İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNÜŞÜM YAŞANAN TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE ARAZİ KULLANIMI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN ANALİZİ: SULTANAHMET VE ÇEVRESİ ÖRNEĞİ

DOKTORA TEZİ

İsmail Hakan KOLCU

Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı

Şehir ve Bölge Planlama Programı

EYLÜL 2013

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNÜŞÜM YAŞANAN TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE ARAZİ KULLANIMI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN ANALİZİ: SULTANAHMET VE ÇEVRESİ ÖRNEĞİ

DOKTORA TEZİ

İsmail Hakan KOLCU
(502932802)

Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı

Şehir ve Bölge Planlama Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ

EYLÜL 2013

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502932802 numaralı Doktora Öğrencisi **İsmail Hakan KOLCU** ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı **"DÖNÜŞÜM YAŞANAN TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE ARAZİ KULLANIMI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN ANALİZİ: SULTANAHMET VE ÇEVRESİ ÖRNEĞİ "** başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ** .....
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Nilgün ERGUN** .....
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ .....
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Evren ÖZUŞ .....
Okan Üniversitesi

Doç. Dr. Özhan ERTEKİN .....
İstanbul Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **19 Temmuz 2013**
Savunma Tarihi : **16 Eylül 2013**

Oğlum Kaan'a,

ÖNSÖZ

Uzun ve yorucu bir süreç olan doktora çalışmalarım boyunca, araştırmalarımda teşvik edici ve yol gösterici olan, hiç bir zaman ümidini kesmeyen danışman hocam Prof. Dr. Vedia Dökmeci'ye,

İzleme Jürilerinde yapıcı eleştirileri ve verdiği fikirler ile tezimin gelişimine katkı sağlayan Prof. Dr. Nilgün Ergun'a, Doç. Dr. Evren Özuş'a,

Manevi desteğini esirgemeyen, beni cesaretlendiren anne ve babama, kimi zaman yanında olamadığım oğluma,

Teşekkürlerimi sunarım.

Temmuz 2013 İsmail Hakan Kolcu

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **vii**
İÇİNDEKİLER ..... **ix**
KISALTMALAR ..... **xiii**
SEMBOL LİSTESİ ..... **xv**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xvii**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xxi**
ÖZET ..... **xxv**
SUMMARY ..... **xxix**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Araştırmanın Amacı 3
1.2 Araştırmanın Yöntemi 4
1.3 Araştırmanın Kapsamı 4
2. ARAZİ KULLANIMDA ETKEN FAKTÖRLERİ İNCELEYEN ÇALIŞMALAR **7**
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı 7
2.1.1 Kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi 10
2.1.2 Kentsel dönüşüm modeli olarak kentsel yenileştirme 19
2.1.3 İstanbul'da mahalle yenileştirme/dönüşüm uygulamaları 22
2.2 Arazi ve Konut Fiyatını Etkileyen Faktörleri İnceleyen Çalışmalar 27
2.3 Ülkemizde ve İstanbul'da Dönüşüm Yaşanan Alanlarda Etkili Faktörleri İnceleyen Çalışmalar 30
2.4 Bölüm Sonucu 37
3. SURİÇİ'NDE KENT FORMU TARİHSEL GELİŞİMİ **41**
3.1 İlk Yerleşmeler Dönemi 41
3.2 Doğu Roma Dönemi 42
3.3 Doğu Roma-Bizans Dönemi 44
3.4 Osmanlı Dönemi 52
3.5 Tanzimat Sonrası Osmanlı Dönemi 62
3.6 Cumhuriyet Dönemi 65
3.7 Tarihsel Süreç İçinde Suriçi'nin Gelişimini Etkileyen Faktörler 69
3.7.1 Yangınlar 69
3.7.2 Depremler 76
3.7.3 İmar hareketleri 83
3.7.4 Salgın hastalıklar 91
3.7.5 Bostan alanları 92
3.8 Bölüm Sonucu 93
4. ARAŞTIRMA ALANI ANALİZLERİ **95**
4.1 Araştırma Alanı Genel Tanımlaması 95

4.2 1988 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı 104
4.2.1 Konut alanları analizi 106
4.2.2 Konaklama alanları analizi 106
4.2.3 Ticaret alanları analizi 107
4.2.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi 107
4.3 1998 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı 119
4.3.1 Konut alanları analizi 121
4.3.2 Konaklama alanları analizi 121
4.3.3 Ticaret alanları analizi 121
4.3.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi 121
4.4 1988-1998 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı Değişimi 132
4.5 2005 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı 133
4.5.1 Konut alanları analizi 137
4.5.2 Konaklama alanları analizi 137
4.5.3 Ticaret alanları analizi 138
4.5.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi 138
4.6 2010 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı 147
4.6.1 Konut alanları analizi 151
4.6.2 Konaklama alanları analizi 151
4.6.3 Ticaret alanları analizi 152
4.6.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi 152
4.7 2005-2010 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı Değişimi 166
4.8 2012 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı 169
4.8.1 Konut alanları analizi 173
4.8.2 Konaklama alanları analizi 173
4.8.3 Ticaret alanları analizi 174
4.8.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi 174
4.9 2010-2012 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı Değişimi 176
4.10 2005 Yılı Araştırma Alanı Arazi Kullanım Yapısı 179
4.10.1 Konut alanları analizi 183
4.10.2 Konaklama alanları analizi 188
4.10.3 Ticaret alanları analizi 194
4.10.4 Boş yapı alanları analizi 200
4.10.5 Küçük sanayi/imalat yapı alanları analizi 207
4.10.6 Arazi kullanımı etkileyen faktörlerin analizi 207
4.11 2010 Yılı Araştırma Alanı Arazi Kullanım Yapısı 211
4.11.1 Konut alanları analizi 215
4.11.2 Konaklama alanları analizi 216
4.11.3 Ticaret alanları analizi 218
4.11.4 Boş yapı alanları analizi 220
4.11.5 Küçük sanayi/imalat yapı alanları analizi 221
4.11.6 Arazi kullanımı etkileyen faktörlerin analizi 221
4.12 Araştırma Alanı 2005-2010 Arazi Kullanım Yapısı Değişimi 227
4.13 2012 Yılı Araştırma Alanı Arazi Kullanım Yapısı 231
4.13.1 Konut alanları analizi 235
4.13.2 Konaklama alanları analizi 241
4.13.3 Ticaret alanları analizi 246
4.13.4 Boş yapı alanları analizi 251
4.13.5 Arazi kullanımı etkileyen faktörlerin analizi 255
4.14 Araştırma Alanı 2010-2012 Arazi Kullanım Yapısı Değişimi 261

4.15 Araştırma Alanı Envanter Yapısı 265
4.16 Araştırma Alanı Odak Yapısı 270
4.17 Araştırma Alanı Arazi Fiyat Yapısı 274
4.18 Bölüm Sonucu 280
5. İSTATİSTİKSEL ANALİZLER 285
5.1 Araştırmanın Uygulama Alanı 285
5.2 Regresyon Analizleri 287
5.2.1 Genel betimleyici istatistik analizler 295
5.2.1.1 Konut yer seçimine ilişkin analizler 295
5.2.1.2 Ticaret yer seçimine ilişkin analizler 299
5.2.1.3 Konaklama yer seçimine ilişkin analizler 302
5.2.1.4 Arsa fiyatına ilişkin analizler 306
5.2.2 Mahalleler bazında betimleyici istatistik analizler 310
5.2.2.1 Konut yer seçimine ilişkin analizler 310
5.2.2.2 Ticaret yer seçimine ilişkin analizler 321
5.2.2.3 Konaklama yer seçimine ilişkin analizler 329
5.2.2.4 Arsa fiyatına ilişkin analizler 339
5.3 Mahalleler Arasında Analiz Sonuçları Karşılaştırması 348
5.4 Bölüm Sonucu 357
6. SONUÇLAR 361
EKLER 397
ÖZGEÇMİŞ 441

KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği
ANOVA : Analysis of Variance
DİE : Devlet İstatistik Enstitüsü
DW : Durbin Watson İstatistiği
GIS : Geographic Information Systems
Ha : Hektar-10.000 m^2
İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KTVKK : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu
MİA : Merkezi İş Alanı
SPSS : Statistical Package for the Social Science
STÖ : Sivil Toplum Örgütü-Dernek
TUİK : Türkiye Ulusal İstatistik Kurumu
UNESCO : United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Teşkilatı)
GSMH : Gayri Safi Milli Hasıla
GSYH : Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
ÜFE : Üretici Fiyat Endeksi
TÜFE : Tüketici Fiyat Endeksi
FOB : Free on board

SEMBOL LİSTESİ

R	**:** Çoklu korelasyon katsayısı
R^2	**:** Çoklu açıklayıcılık katsayısı
***adj* R^2**	**:** Düzeltilmiş açıklayıcılık katsayısı
df	**:** Serbestlik derecesi
F	**:** F testi
T	**:** Student T testi
Vif	**:** Varyans şişme değeri
Sig	**:** Anlamlılık katsayısı
Beta	**:** Standartlaştırılmış regresyon katsayısı
Y	**:** Model özeti
X_0	**:** Sabit terim
X_1, X_2...	**:** Regresyon katsayıları

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Türkiye'de kentsel dönüşüm gelişimi süreci (Ataöv ve Osmay, 2007) 14
Çizelge 2.2 : Kentsel dönüşüm pratiği gelişim süreci (Roberts ve Skyes, 2000). 21
Çizelge 4.1 : Suriçi 1988-1990 arazi kullanımı. 105
Çizelge 4.2 : Suriçi 1997-1998 arazi kullanımı. 120
Çizelge 4.3 : Suriçi 2005 arazi kullanımı. 135
Çizelge 4.4 : 2005 Yılı ekonomik göstergeler. 142
Çizelge 4.5 : Türkiye-İstanbul turizm amaçlı ziyaret gelişimi. 142
Çizelge 4.6 : Türkiye turizm geliri gelişimi. 143
Çizelge 4.7 : Türkiye-İstanbul turizm kapasite gelişimi. 143
Çizelge 4.8 : İstanbul-Suriçi turizm kapasite gelişimi. 144
Çizelge 4.9 : Genel demografik yapı gelişimi. 145
Çizelge 4.10 : Suriçi 2010 arazi kullanımı. 149
Çizelge 4.11 : 2010 Yılı ekonomik göstergeler. 164
Çizelge 4.12 : Suriçi 2005-2010 arazi kullanımı değişimi. 168
Çizelge 4.13 : Suriçi 2012 arazi kullanımı. 171
Çizelge 4.14 : Suriçi 2010-2012 arazi kullanım değişimi. 178
Çizelge 4.15 : Araştırma alanı 2005 arazi kullanımı. 180
Çizelge 4.16 : Araştırma alanı 2010 arazi kullanımı. 212
Çizelge 4.17 : Araştırma alanı 2005 imar planı arazi kullanım. 226
Çizelge 4.18 : Araştırma alanı 2005-2010 arazi kullanım değişimi. 228
Çizelge 4.19 : Araştırma alanı 2012 arazi kullanımı. 232
Çizelge 4.20 : Araştırma alanı 2012 imar planı arazi kullanım. 259
Çizelge 4.21 : Araştırma alanı 2010-2012 arazi kullanım değişimi. 262
Çizelge 4.22 : Araştırma alanı envanter yapısı. 268
Çizelge 4.23 : Binbirdirek Mahallesi arazi fiyatları. 275
Çizelge 4.24 : Cankurtaran Mahallesi arazi fiyatları. 277
Çizelge 4.25 : Küçük Ayasofya Mahallesi arazi fiyatları. 278
Çizelge 4.26 : Sultanahmet Mahallesi arazi fiyatları. 280
Çizelge 5.1 : Tüm alanda değişkenler arası korelasyon katsayıları. 290
Çizelge 5.2 : Binbirdirek Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayıları. 291
Çizelge 5.3 : Cankurtaran Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayıları. 292
Çizelge 5.4 : Küçük Ayasofya Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayıları. 293
Çizelge 5.5 : Sultanahmet Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayılar. 294
Çizelge 5.6 : Konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 295
Çizelge 5.7 : Konut seçimi Anova testi. 295
Çizelge 5.8 : Konut seçiminde regresyon katsayıları. 296
Çizelge 5.9 : Ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 299
Çizelge 5.10 : Ticaret seçimi Anova testi. 300

Çizelge 5.11 : Ticaret seçiminde regresyon katsayıları. 300
Çizelge 5.12 : Konaklama (Otel) seçimi korelasyon katsayısı ve DW İstatistiği. ... 303
Çizelge 5.13 : Konaklama (otel) seçimi Anova testi. 303
Çizelge 5.14 : Konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları. 304
Çizelge 5.15 : Arsa-arazi fiyatı seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 306
Çizelge 5.16 : Arsa-arazi birim fiyatı seçimi Anova testi. 307
Çizelge 5.17 : Arsa-arazi birim fiyatında regresyon katsayıları. 307
Çizelge 5.18 : Binbirdirek konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. ... 311
Çizelge 5.19 : Binbirdirek konut seçimi Anova testi. 311
Çizelge 5.20 : Binbirdirek konut seçiminde regresyon katsayıları. 311
Çizelge 5.21 : Cankurtaran konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. .. 313
Çizelge 5.22 : Cankurtaran konut seçimi Anova testi. 313
Çizelge 5.23 : Cankurtaran Konut seçiminde regresyon katsayıları. 314
Çizelge 5.24 : K. Ayasofya konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. .. 316
Çizelge 5.25 : Küçük Ayasofya konut seçimi Anova testi. 316
Çizelge 5.26 : Küçük Ayasofya konut seçiminde regresyon katsayıları. 317
Çizelge 5.27 : Sultanahmet konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. .. 318
Çizelge 5.28 : Sultanahmet konut seçimi Anova testi. 319
Çizelge 5.29 : Sultanahmet konut seçiminde regresyon katsayıları. 319
Çizelge 5.30 : Binbirdirek ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. ... 321
Çizelge 5.31 : Binbirdirek ticaret seçimi Anova testi. 322
Çizelge 5.32 : Binbirdirek ticaret seçiminde regresyon katsayıları. 322
Çizelge 5.33 : Cankurtaran ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. . 324
Çizelge 5.34 : Cankurtaran ticaret seçimi Anova testi 324
Çizelge 5.35 : Cankurtaran ticaret seçiminde regresyon katsayıları. 325
Çizelge 5.36 : K. Ayasofya ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. . 326
Çizelge 5.37 : Küçük Ayasofya ticaret seçimi Anova testi. 326
Çizelge 5.38 : Küçük Ayasofya ticaret seçiminde regresyon katsayıları. 327
Çizelge 5.39 : Sultanahmet ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. . 329
Çizelge 5.40 : Sultanahmet ticaret seçimi Anova testi. 329
Çizelge 5.41 : Binbirdirek konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 329
Çizelge 5.42 : Binbirdirek konaklama (otel) seçimi Anova testi. 330
Çizelge 5.43 : Binbirdirek konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları. 330
Çizelge 5.44 : Cankurtaran konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 331
Çizelge 5.45 : Cankurtaran konaklama (otel) seçimi Anova testi. 332
Çizelge 5.46 : Cankurtaran konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları. 332
Çizelge 5.47 : K. Ayasofya konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 334
Çizelge 5.48 : Küçük Ayasofya konaklama (otel) seçimi Anova testi. 334
Çizelge 5.49 : K. Ayasofya konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları. 335
Çizelge 5.50 : Sultanahmet konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 337
Çizelge 5.51 : Sultanahmet konaklama (otel) seçimi Anova testi. 337
Çizelge 5.52 : Sultanahmet konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları. 337
Çizelge 5.53 : Binbirdirek arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 339
Çizelge 5.54 : Binbirdirek arsa-arazi birim fiyatı seçimi Anova testi. 339
Çizelge 5.55 : Binbirdirek arsa-arazi birim fiyatında regresyon katsayıları. 340
Çizelge 5.56 : Cankurtaran Arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 341
Çizelge 5.57 : Cankurtaran Arsa-arazi birim fiyatı seçimi Anova testi. 342
Çizelge 5.58 : Cankurtaran arsa-arazi fiyatı seçimi regresyon katsayıları. 342

Çizelge 5.59 : K. Ayasofya arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 344
Çizelge 5.60 : Küçük Ayasofya arsa-arazi fiyatı seçimi Anova testi. 344
Çizelge 5.61 : Küçük Ayasofya arsa-arazi fiyatı seçimi regresyon katsayıları. 345
Çizelge 5.62 : Sultanahmet arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği. 346
Çizelge 5.63 : Sultanahmet arsa-arazi fiyatı seçimi Anova testi. 346
Çizelge 5.64 : Sultanahmet arsa-arazi fiyatı seçimi regresyon katsayıları. 347
Çizelge 5.65 : Araştırma alanı bütünü tüm regresyon katsayıları. 352
Çizelge 5.66 : Binbirdirek Mahallesi tüm regresyon katsayıları. 353
Çizelge 5.67 : Cankurtaran Mahallesi tüm regresyon katsayıları. 354
Çizelge 5.68 : Küçük Ayasofya Mahallesi tüm regresyon katsayıları. 355
Çizelge 5.69 : Sultanahmet Mahallesi tüm regresyon katsayıları. 356
Çizelge 5.70 : Tüm regresyon özet katsayıları. 358
Çizelge A.1 : 2005 Yılı araştırma alanı mahalleler arazi kullanımı. 399
Çizelge A.2 : 2010 Yılı araştırma alanı mahalleler arazi kullanımı. 400
Çizelge A.3 : 2012 Yılı araştırma alanı mahalleler arazi kullanımı. 401
Çizelge A.4 : 2005 Yılı Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanımı. 402
Çizelge A.5 : 2010 Yılı Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanımı. 402
Çizelge A.6 : 2012 Yılı Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanımı. 403
Çizelge A.7 : 2005 Yılı Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı. 404
Çizelge A.8 : 2010 Yılı Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı. 405
Çizelge A.9 : 2012 Yılı Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı. 406
Çizelge A.10 : 2005 Yılı Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı. 407
Çizelge A.11 : 2010 Yılı Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı. 408
Çizelge A.12 : 2012 Yılı Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı. 409
Çizelge A.13 : 2005 Yılı Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı. 410
Çizelge A.14 : 2010 Yılı Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı. 410
Çizelge A.15 : 2012 Yılı Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı. 411
Çizelge A.16 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimi. 413
Çizelge A.17 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı değişimi. 414
Çizelge A.18 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı değişimi. 415
Çizelge A.19 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı değişimi. 416
Çizelge B.1 : Binbirdirek Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi. 417
Çizelge B.2 : Cankurtaran Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi. 418
Çizelge B.3 : Küçük Ayasofya Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi. 419
Çizelge B.4 : Sultanahmet Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi. 420

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Byzantion ve Konstantinopolis'in gelişimi (Kuban, 2004). 43
Şekil 3.2 : Konstantinopolis planı (450-1453) (Kuban,1970). 48
Şekil 3.3 : Fetih sonrası yarımada planı (1453-1520) (Kuban,1970). 55
Şekil 3.4 : 1520 – 1603 Arası yarımada planı (Kuban,1970). 58
Şekil 3.5 : 1603 – 1730 Arası yarımada planı (Kuban,1970). 59
Şekil 3.6 : 1730 – 1789 Arası yarımada planı (Kuban,1970). 61
Şekil 3.7 : 1789 – 1839 Arası yarımada planı (Kuban,1970). 63
Şekil 3.8 : 1923 – 1950 Arası yarımada planı (Kuban,1970). 65
Şekil 3.9 : 1950 – 1960 Arası yarımada planı (Kuban,1970). 67
Şekil 3.10 : 19.yy sonları ile 20.yy başları büyük İstanbul yangınları (Cezar,1961). 70
Şekil 3.11 : 10.9.1509 Depreminden etkilenen yapılar (İstanbul Dergisi, 1999). 78
Şekil 3.12 : 25.5.1719 Depreminden etkilenen yapılar (İstanbul Dergisi, 1999). 79
Şekil 3.13 : 2.9.1754 Depreminden etkilenen yapılar(İstanbul Dergisi, 1999). 80
Şekil 3.14 : 22.5.1766 Depreminden etkilenen yapılar (İstanbul Dergisi, 1999). 82
Şekil 4.1 : Araştırma alanı genel panoramik görünümü. 95
Şekil 4.2 : Sultanahmet ve Cankurtaran genel görünümü. 96
Şekil 4.3 : Sultanahmet ve Küçük Ayasofya genel görünümü. 96
Şekil 4.4 : Antik Dönem-16.yy. arası Sultanahmet-Cankurtaran (Müller,1977)..... 97
Şekil 4.5 : Müller Wienner Haritası Sultanahmet-Cankurtaran (Müller,1977). 98
Şekil 4.6 : Sultanahmet Camii ve çevresi (1928) (Müller,1977). 101
Şekil 4.7 : İstanbul Suriçi'ndeki Dünya Miras Alanları (İBB,2003a). 104
Şekil 4.8 : Suriçi 1988-1990 arazi kullanım dağılımı grafiği. 106
Şekil 4.9 : 1936 Prost Planı (İBB,2003a). 110
Şekil 4.10 : 1936 Prost Planı-Arkeolojik Saha (Atatürk Kitaplığı). 111
Şekil 4.11 : 1964 Suriçi Bölgeleme Planı (İBB, 2003a). 114
Şekil 4.12 : Suriçi 1997-1998 arazi kullanım dağılımı. 119
Şekil 4.13 : Suriçi 1997-1998 arazi kullanım dağılımı grafiği. 120
Şekil 4.14 : 1990 Tarihli Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı. 122
Şekil 4.15 : Tarihi Yarımada Sit Alanları bölgelemesi (İBB, 2003a). 131
Şekil 4.16 : Suriçi 2005 arazi kullanım dağılımı. 134
Şekil 4.17 : Suriçi 2005 Arazi kullanım dağılımı grafiği. 136
Şekil 4.18 : Türkiye-İstanbul demografik gelişim grafiği. 145
Şekil 4.19 : Fatih-Eminönü demografik gelişim grafiği. 146
Şekil 4.20 : Araştırma alanı demografik gelişim grafiği. 146
Şekil 4.21 : Suriçi 2010 arazi kullanım dağılımı. 148
Şekil 4.22 : Suriçi 2010 Arazi kullanım dağılımı grafiği. 150
Şekil 4.23 : Suriçi 2005 tarihli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı..... 153

Şekil 4.24 : Suriçi 5366 sayılı yasa kapsamındaki Yenileme Alanları. 161
Şekil 4.25 : Eminönü Yenileme Alanı avan proje örnekleri. 162
Şekil 4.26 : Fatih Yenileme Alanı avan proje örnekleri. 163
Şekil 4.27 : Suriçi 2012 arazi kullanım dağılımı. 170
Şekil 4.28 : Suriçi 2012 arazi kullanım dağılımı grafiği. 172
Şekil 4.29 : Araştırma alanı 2005 arazi kullanım dağılımı. 181
Şekil 4.30 : Araştırma alanı 2005 arazi kullanım dağılımı grafiği. 182
Şekil 4.31 : Araştırma alanı 2005 konut alanı dağılımı. 183
Şekil 4.32 : Binbirdirek konut dokusu örnekleri (2005). 185
Şekil 4.33 : Cankurtaran konut dokusu örnekleri (2005). 186
Şekil 4.34 : Küçük Ayasofya konut dokusu örnekleri (2005). 187
Şekil 4.35 : Sultanahmet konut dokusu örnekleri (2005). 188
Şekil 4.36 : Araştırma alanı 2005 konaklama alanı dağılımı. 189
Şekil 4.37 : Binbirdirek konaklama yapısı örnekleri (2005). 190
Şekil 4.38 : Cankurtaran konaklama yapısı örnekleri (2005). 191
Şekil 4.39 : Küçük Ayasofya konaklama yapısı örnekleri (2005). 192
Şekil 4.40 : Sultanahmet konaklama yapısı örnekleri (2005). 193
Şekil 4.41 : Araştırma alanı 2005 ticaret alanı dağılımı. 195
Şekil 4.42 : Binbirdirek ticaret yapısı örnekleri (2005). 196
Şekil 4.43 : Cankurtaran ticaret yapısı örnekleri (2005). 197
Şekil 4.44 : Küçük Ayasofya ticaret yapısı örnekleri (2005). 198
Şekil 4.45 : Sultanahmet ticaret yapısı örnekleri (2005). 199
Şekil 4.46 : Binbirdirek boş yapı örnekleri (2005). 201
Şekil 4.47 : Cankurtaran boş yapı örnekleri (2005). 202
Şekil 4.48 : Küçük Ayasofya boş yapı örnekleri (2005). 203
Şekil 4.49 : Sultanahmet boş yapı örnekleri (2005). 204
Şekil 4.50 : Binbirdirek köhneme örnekleri (2005). 205
Şekil 4.51 : Cankurtaran köhneme örnekleri (2005). 205
Şekil 4.52 : Küçük Ayasofya köhneme örnekleri (2005). 206
Şekil 4.53 : Sultanahmet köhneme örnekleri (2005). 206
Şekil 4.54 : Araştırma alanı 1990 tarihli Nazım İmar Planı. 208
Şekil 4.55 : Araştırma alanı 1993 tarihli Uygulama İmar Planı. 209
Şekil 4.56 : Araştırma alanı 2010 arazi kullanım dağılımı. 213
Şekil 4.57 : Araştırma alanı 2010 arazi kullanım dağılımı grafiği. 214
Şekil 4.58 : Araştırma alanı 2010 konut alanı dağılımı. 215
Şekil 4.59 : Araştırma alanı 2010 konaklama alanı dağılımı. 217
Şekil 4.60 : Araştırma alanı 2010 ticaret alanı dağılımı. 219
Şekil 4.61 : Eminönü İlçesi 2005 tarihli Nazım İmar Planı. 222
Şekil 4.62 : Araştırma alanı 2005 tarihli Uygulama İmar Planı. 223
Şekil 4.63 : Araştırma alanı 2012 arazi kullanım dağılımı. 233
Şekil 4.64 : Araştırma alanı 2012 arazi kullanım dağılımı grafiği. 234
Şekil 4.65 : Araştırma alanı 2012 konut alanı dağılımı. 235
Şekil 4.66 : Binbirdirek konut dokusu örnekleri (2012). 236
Şekil 4.67 : Cankurtaran konut dokusu örnekleri (2012). 237
Şekil 4.68 : Küçük Ayasofya konut dokusu örnekleri (2012). 238
Şekil 4.69 : Sultanahmet konut dokusu örnekleri (2012). 239
Şekil 4.70 : Binbirdirek konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012). 240
Şekil 4.71 : Cankurtaran konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012). 240
Şekil 4.72 : K. Ayasofya konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012). 240
Şekil 4.73 : Sultanahmet konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012). 241

Şekil 4.74 : Araştırma alanı 2012 konaklama alanı dağılımı. 242
Şekil 4.75 : Binbirdirek konaklama yapısı örnekleri (2012). 243
Şekil 4.76 : Cankurtaran konaklama yapısı örnekleri (2012). 244
Şekil 4.77 : Küçük Ayasofya konaklama yapısı örnekleri (2012). 245
Şekil 4.78 : Sultanahmet konaklama yapısı örnekleri (2012). 246
Şekil 4.79 : Araştırma alanı 2012 ticaret alanı dağılımı. 247
Şekil 4.80 : Binbirdirek ticaret yapısı örnekleri (2012). 248
Şekil 4.81 : Cankurtaran ticaret yapısı örnekleri (2012). 249
Şekil 4.82 : Küçük Ayasofya ticaret yapısı örnekleri (2012). 250
Şekil 4.83 : Sultanahmet ticaret yapısı örnekleri (2012). 250
Şekil 4.84 : Binbirdirek boş yapı örnekleri (2012). 252
Şekil 4.85 : Cankurtaran boş yapı örnekleri (2012). 253
Şekil 4.86 : Küçük Ayasofya boş yapı örnekleri (2012). 253
Şekil 4.87 : Sultanahmet boş yapı örnekleri (2012). 253
Şekil 4.88 : Binbirdirek köhneme örnekleri (2012). 254
Şekil 4.89 : Cankurtaran köhneme örnekleri (2012). 254
Şekil 4.90 : Küçük Ayasofya köhneme örnekleri (2012). 254
Şekil 4.91 : Sultanahmet köhneme örnekleri (2012). 255
Şekil 4.92 : Eminönü 2011 tarihli Nazım İmar Planı. 256
Şekil 4.93 : Araştırma alanı 2012 tarihli Uygulama İmar Planı. 257
Şekil 4.94 : Araştırma alanı kültür varlığı envanteri. 269
Şekil 4.95 : Araştırma alanı kayıp eser envanteri. 269
Şekil 4.96 : Araştırma alanı envanter dağılımı. 270
Şekil 4.97 : Araştırma alanı odak yapısı. 271
Şekil 4.98 : 1. Numaralı odak- Topkapı Sarayı Girişi. 272
Şekil 4.99 : 2. Numaralı odak- Ayasofya Meydanı. 272
Şekil 4.100 : 3. Numaralı odak- Cankurtaran Meydanı. 272
Şekil 4.101 : 4. Numaralı odak- At Meydanı. 273
Şekil 4.102 : 5. Numaralı odak- Sultanahmet Tramvay İstasyonu. 273
Şekil 4.103 : 6. Numaralı odak- Kadırga Meydanı. 273
Şekil 4.104 : 7. Numaralı odak- Kennedy Caddesi bağlantısı. 274
Şekil 4.105 : 8. Numaralı odak- Gülhane Parkı girişi. 274
Şekil 4.106 : Binbirdirek Mahallesi arazi fiyat değişimi. 276
Şekil 4.108 : Küçük Ayasofya Mahallesi arazi fiyat değişimi. 279
Şekil 4.109 : Sultanahmet Mahallesi arazi fiyat değişimi. 279
Şekil 5.1 : Araştırma alanı sokak analizleri. 286

Şekil C.1 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) At Meydanı (b) Divanyolu (c) Dizdariye Çeşmesi (d) Dizdariye Medresesi (e) Dizdariye Yokuşu (f) Dr. Şevki Bey 421
Şekil C.2 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) Dostluk Yurdu (h) Göktaş (ı) Işık (j) Kâtip Sinan Camii (k) Klodfarer (l) Peykhane 422
Şekil C.3 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Piyerloti (n) Su Terazisi (o) Terzihane 423
Şekil C.4 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) Adliye (b) Ahırkapı (c) Akbıyık (d) Alemdar (e) Amiral Taftil (f) Ayasofya Meydanı 424

Şekil C.5 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) Bab-ı Hümayun (h) Bayram Fırını (ı) Caferiye (j) Cankurtaran (k) Cankurtaran Meydanı (l) Çetinkaya 425
Şekil C.6 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Dalbastı (n) İshakpaşa (o) Kabasakal (p) Kennedy (r) Keresteci Hakkı (s) Kutlugün 426
Şekil C.7 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 4: (t) Şadırvan (u) Şadırvan Çıkmazı (v) Seyit Hasan (y) Soğukçeşme (z) Şükrullah Halife (aa) Terbıyık 427
Şekil C.8 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 5: (bb) Tevkifhane (cc) Utangaç (dd) Yeni Saraçhane 428
Şekil C.9 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) Akburçak (b) Aksakal (c) Bardakçı (d) Cinci Meydanı (e) Çardaklı Fırın Aralığı (f) Çardaklı Fırın 429
Şekil C.10 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) Çayıroğlu (h) Demirci Reşit (ı) Doğramacı Emin (j) Dönüş (k) Gelinlik (l) Hisardibi Çıkmazı 430
Şekil C.11 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Kadırga Limanı (n) Kadırga Meydanı (o) Kaleci (p) Kapıağası (r) Kâtip Sinan (s) Kâtip Sinan Cami 431
Şekil C.12 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 4: (t) Kasap Osman (u) Kennedy (v) Küçük Ayasofya (y) Küçük Ayasofya Camii (z) Küçük Ayasofya Medresesi (aa) Meydan Arkası 432
Şekil C.13 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 5: (bb) Mustafapaşa (cc) Nakilbent (dd) Oğul (ee) Ödev (ff) Özbekler (gg) Pideci 433
Şekil C.14 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 6: (hh) Su Terazisi (ıı) Şehsuvarbey (jj) Şehit Çeşmesi (kk) Şehit Mehmet Paşa (ll) Şehit Mehmet Paşa Yokuşu (mm) Şifa Hamamı 434
Şekil C.15 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 7: (nn) Tahsinbey (oo) Üçler Hamamı (pp) Yabacı (rr) Yeğen 435
Şekil C.16 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) Ahırkapı (b) Akbıyık (c) Akbıyık Camii (d) Akbıyık Değirmen (e) Amiral Taftil (f) Arasta 436
Şekil C.17 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) At Meydanı (h) Ayasofya Meydanı (ı) Fenerli Kapı (j) Kapıağası Hisarı (k) Kennedy (l) Konut 437
Şekil C.18 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Kupacılar (n) Küçük Ayasofya (o) Mimar Mehmet Ağa (p) Oyuncu (r) 1.Oyuıncu Çıkmazı (s) Tavukhane 438
Şekil C.19 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 4: (t) Torun (u) Tomurcuk 439

DÖNÜŞÜM YAŞANAN TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE ARAZİ KULLANIMI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN ANALİZİ: SULTANAHMET VE ÇEVRESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Bu araştırmanın amacı; tarihsel süreçte Suriçi'nin (Tarihi Yarımada) mekânsal gelişiminin, bu gelişimde etkili olan faktörlere de değinilerek dönemsel olarak açıklanması ve araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü etkileyen faktörlerin, pozitif ve negatif etki derecelerinin regresyon analizleri ile ortaya konulmasıdır. Araştırma konusunda, literatürde eksik olduğu gözlenen "tarihi kent merkezlerinde kentsel dönüşümde etkili faktörlerin belirlenmesi" konusu farklı değişken grupları ile birlikte analiz edilerek, İstanbul metropoliten alanında büyük öneme sahip Tarihi Yarımada bölgesinde öne çıkan Sultanahmet-Cankurtaran Mahalleleri ve çevresi için yapılmıştır. Bu çalışmada araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü etkileyen faktörleri, söz konusu faktörlerin bir birleri ile ilişkisinin etki derecelerini regresyon analizleri ile ortaya koyarak merkezi, yerel idareler kadar alandaki kullanıcı ve yatırımcılara da bu çerçevede alınacak karar ve uygulamalarda yol gösterme amacı taşımaktadır.

19.yy. etkisiyle şehirler yepyeni bir yapılanma sürecine girmiştir. Sanayi Devrimi olarak adlandırılan bu dönemde hızlı sanayileşme beraberinde hızlı ve kontrol edilemez bir şehirleşme sürecini getirmiş, izlenen kontrolsüz büyüme kent mekânlarının toplumsal gereksinimlerine yanıt veremez hale gelmesine yol açmıştır. Artan nüfus yoğunluğu, arazi kullanımındaki değişimler ve sosyal-ekonomik ve fiziksel dönüşümler, ulaşım sorunları ve tarihi kent çekirdeklerindeki spekülatif baskılar kentleri çepeçevre sarmıştır.

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından kentlerin inşası ve yenileme-yeniden imarı kapsamı geçmişin yadsınarak, yeni şehirler kurma kuramı kabul görmüş iken, bu bakış açısından 1960'lar sonrasında vazgeçilerek eski şehir merkezlerinin özgün kimlik ve karakterlerinin korunması, gelecek kuşaklara aktarılması, kültür mirasının korunması kabul görmeye başlamış ve şehir yenileme ve şehir koruma politikaları ile örtüştürülmeye çalışılmıştır.

20.yüzyıl ve günümüzde; ekonomik gelişmeler, küreselleşme baskıları altında; ulusal ve uluslararası sermaye hareketlilikleri, üretim ve tüketim dengeleri gelişimi, teknolojik gelişmeler yanında kent kullanıcıları ile yönetim sınıflarındaki sosyal-kültürel gelişimler kentsel mekânlar üzerinde etkisini arttırmış, kentler kentsel koruma-kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm altında devingen bir yapı içerisinde kabuk değiştirmeye başlamışlardır.

Yukarıdaki çerçevede ülkemiz şehirleşme tarihi çok hareketli bir yapıya sahip olup dönemsel olarak izlenen sorunlara farklı bakış açılarında farklı çözümler getirilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede şehirlerde fizik mekân kararları, sosyal-ekonomik

çözümlemeler ve imar planlama yaklaşımları yanında Türk Hukuk Sistemi olarak da çeşitli düzenlemelere gidilmiştir. Sonuç olarak günümüzde metropoliten kentlerdeki tarihi kent çekirdeklerinde şehirsel yenileme ve dönüşümün tarihi kent koruma ve planlamasının birbirinden ayrılmaz bir olgu olduğunu ortaya çıkarmıştır.

Araştırmada; farklı bölümlerde Kentsel Dönüşüm kavramı ve ortaya çıkışında izlenen süreç, uluslararası ve ulusal deneyimler ve planlama yaklaşımları, mevzuat değişimleri ve izlenen sorunlar ile deneyimler ışığında küresel ekonomik sistem etkileri ile yeniden yapılanma süreci içindeki Suriçi'nin kültürel tarihi ve arkeolojik değerlerinin korunarak dönüşümün sağlanması gerekliliğinin ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Bu çalışmada; Tarihi Yarımada özelinde ilk çağlardan günümüze izlenen kentsel doku ve arazi kullanım değişimi kronolojisinde, Suriçi'nde fiziksel gelişimi belirleyen Roma-Bizans Dönemi, Osmanlı Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi (İlk Planlama Yaklaşımları-Suriçi'nin Sit Alanı İlanı Kararı ve Koruma Amaçlı İmar Planlaması) gerek sur içi bütününde gerekse belirlenen bölgede karşılaştırmalı grafikler ve araştırma alanında sayısal istatistik analizler (SPSS) ile tanımlanmaya çalışılmıştır. Alan seçimi olarak; UNESCO Dünya Miras Alanı içerisinde yer alan turizm baskısının ve turizme hizmet veren ticaret işlevlerinin yoğun olduğu, Divan Yolu Caddesi ile Topkapı Sarayı arası ile Marmara Denizi arasında yer alan özgün konut dokusunu büyük ölçüde korumuş bölge seçilmiştir. Seçim bölgesi Fatih İlçesine ait Sultanahmet-Küçük Ayasofya Mahallelerinin bütününü, Cankurtaran ve Binbirdirek Mahallelerinin büyük bir kısmını ve Emin Sinan ve Şehsuvarbey Mahallerinin belirlenen fiziki eşik sınırları içerisinde kalan çok küçük bir kısmını kapsamaktadır.

Araştırmada; Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi öncesi 1988-1993 yılları arası yapılan arazi tespit ve planlama çalışmaları, sit alanı ilanı sonrasında 2001-2004 ve 2009, 2011 yılları arasında yapılan arazi tespit çalışmaları ile oluşturulan 2005-2010-2012 arazi kullanım verileri, korunması gerekli kültür varlığı envanteri, aynı döneme ait İstanbul Defterdarlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı Emlak Müdürlüğü verilerinden derlenen arsa-bina birim fiyatları kullanılmıştır. Söz konusu veriler ışığında yapılan değerlendirme ve analizler, SPSS programı ile regresyon analizleri yapılmış ve elde edilen sonuçlar değerlendirilmiştir. Çalışma alanında yapılan analizlerde seçim yapılan bölgedeki; Binbirdirek Mahallesinde 16 sokak, Cankurtaran Mahallesinde 27 sokak, Küçük Ayasofya Mahallesinde 41 sokak, Sultanahmet Mahallesinde 20 sokak incelenmiştir. Çalışma alanında yapılardaki fonksiyon değişimleri, korunması gerekli kültür varlığı envanterinde yer alan yapı adedi ve yapı taban alanları ayrıca değerlendirilmiş yapının bulunduğu sokağın belirlenen 8 ana odak noktasına uzaklıkları, birim arsa-yapı TL/m^2 fiyat değerleri kapsayan değişkenler incelenmiştir.

Araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümde, 2005-2010-2012 yılları baz alınarak; yapının barınma amaçlı konut, perakende ticaret ile turizme yönelik satış-yeme-içme-eğlence mekânları içeren ticaret işlevleri, konaklama tesisi amaçlı yerseçimleri ve arsa-arazi birim m^2 fiyatları bağımlı değişkenleri ile birbirleri ve diğer bağımsız değişkenler (arazi kullanım yapısı, kültür varlığı yapısı, odak noktalarına uzaklıklar ve arsa-arazi birim m^2 fiyatları) arasında ilişki ayrı ayrı incelenmiştir.

Yapılan analizlerde tüm alan genelinde yapılan analizler yanında, farklı sosyo-ekonomik yapılar, fiziksel özellikler ve mekânın konumun gelişim özelliklerine göre mahallelerin farklılık göstermesi, bu farklılıkların fonksiyon seçimi tercihlerinde de etkili olması nedeniyle mahalle bazında da analizler yapılmıştır. Bu çerçevede alandaki kentsel dönüşüm; sosyo-ekonomik ve demografik özellikler dışında, yalnızca fiziksel kullanım değişimleri olarak değerlendirildiğinde birden fazla değişkeni olduğu kabulü ile her değişken ayrı bağımlı değişken olarak analiz edilmiş ve birbirleri ile ilişkileri incelenmiştir.

Yapılan analizler ile kentsel dönüşüm kavramının tanımı çerçevesinde, inceleme alanı olarak belirlenen alanda kentsel dönüşümün istatistiksel olarak da tanımlanabilmesi mümkün olmuştur. Yapılan analizler; arsa-arazi birim fiyatı değişiminin, sosyo-ekonomik, tarihi, fiziksel yapının ve kullanıcı ve ziyaretçi tercihlerinin, alanda yer alan işlevlerin birbirleri üzerindeki pozitif ve negatif etkilerinin de mekânda izlenen kentsel dönüşümde etkili olduğu düşüncesini desteklemektedir.

Ayrıca alınan sonuçlar; alanda yer alan mekânların birbirinden farklı özelliklere sahip olması kadar izlenen arazi kullanım yapısı dönüşümünün de farklılaşması nedeni ile gerek alan genelinde, gerekse detayda birden fazla bağımlı değişkenin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekliliğinin, araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü ortaya koyabilmede önemli olduğu varsayımını desteklemektedir.

Araştırma alanında mekânın kendi tarihsel, fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısındaki dinamizmden kaynaklanan kentsel dönüşümün; konaklama ve ticaret yerseçimleri ağırlıklı olduğu, alandaki korunması gerekli kültür varlığı yapısının, konut varlığı ve bir takım odak noktalarının nitel ve nicel özelliklerinin pozitif ve negatif yansımalarının etkisinin bulunduğu, arsa-arazi birim fiyat değerinin de seçimleri kısmen yönlendirdiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Çalışmanın bir sonraki adımında, elde edilen veriler ışığında Koruma Amaçlı İmar Planlamasında optimal planlama kararlarının, asgari arazi fiyat değerlerinin değerlendirilmesi ve merkezi ve yerel idarelerce yapılacak kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarında kullanılabilecek standartların oluşturulması faydalı olacaktır. Benzer analizlerin; yapısal ve işlevsel dönüşüm süreci yaşanan gerek Suriçi'nin farklı sosyo-ekonomik ve fiziksel özelliklere sahip diğer korunması gerekli bölgelerinde gerekse İstanbul ve diğer kentlerdeki benzer nitelikteki alanlar için tekrarlanması, mekânsal, yapısal ve konumsal karşılaştırmaların yapılmasını ve çalışmanın daha genel ve ulusal düzeyde sonuçlarına ulaşılmasını sağlayacaktır.

ANALYSIS OF FACTORS IMPACTING LAND USE IN HISTORICAL CITY CENTERS GOING THROUGH PROVINCIAL TRANSFORMATION: SULTANAHMET AND SURROUNDING AREA EXAMPLE

SUMMARY

Purpose of this study is to periodically explain spatial development of Suriçi (Historical Peninsula) in the historical process by mentioning factors impacting the development and objective of this study is to find out factors affecting provincial transformation that are observed in research district and positive negative effect ratios based on regression analysis. In the research subject, "identification of factors impacting provincial transformation in historical city centers" matter, which was found to be missing in literature, was analyzed together with different variable groups, and implemented for Sultanahmet-Cankurtaran Districts and neighbor areas. This study aims to guide users and investors in the area as well as central and local administrations by presenting factors influencing provincial transformation in the research area and the degree of such impact using regression analysis.

Cities entered into a new structural process with the impact of 20th century. This period also referred as Industrial Revolution brought rapid and uncontrollable urbanization process along with the industrialization, and the observed uncontrolled growth resulted in urban areas unable to meet social requirements. Increasing population, changes in land utilization as well as socio-economic and physical transformations, transportation problems and speculative pressures in the historical city cores surrounded those cities. While the theory of establishing new cities is adapted, by means of disregarding the construction of cities and renewal-reconstruction coverage following the Second World War, this point of view is then waived after the 1960's and the protection of the original identities and characteristics of the old city centers and transferring them to the next generations and maintaining the cultural heritage started to be accepted and tried to be overlap with the city restoration and city protection policies properly. In the 20th century and today, under the economic developments and globalization pressure; national and international capital dynamics, production and consumption balance developments, technological developments as well as socio-cultural developments in urban users and administrations increased their impact on provincial locations, and provinces started to change shell in a mobile structure under provincial protection-provincial renovation and provincial transformation. Our country's urbanization history has a very dynamic structure in the aforementioned extent, and different solutions were sought with different perspectives for the periodically observed problems. In that extent, physical location decisions, socio-economic analysis and zoning planning approaches as well as various regulations by Turkish Justice System were implemented in provinces. As a result, it was found out that provincial renovation

and transformation in historical city centers of metropolitan cities is integrated with the concept of historical province protection and planning.

In this study; Roman-Byzantine Period, Ottoman Period and Republic Period defining physical approach in Suriçi throughout provincial texture and land utilization change chronology observed from first age until today on the Historical Peninsula (Initial Planning Approaches-Acceptance of Suriçi as Archeological Area and Zoning Planning for Protection Purposes) are described both in overall Suriçi and identified locations using comparative graphics and quantitative statistical analysis (SPSS). As for area selection, the area from Divanyolu Street to Topkapı Palace and Marmara Sea where there is a great tourism pressure and intensive trade functions serving in tourism field, preserving its authentic housing texture is selected. In the provincial transformation observed in the study area, based on years 2005-2010-2012; relations between structure's commercial functions to include housing for accommodation, retail trade and touristic dining-drinking-entertainment locations, location selection for accommodation facility purposes and land-field unit m2 prices dependent variables and other independent variables (land utilization structure, cultural asset structure, distances to focus points and land-field unit m^2 prices) are examined individually. In addition to the overall area analysis, district analysis is also conducted due to role of different socio-economic structures, physical features and impact of such differences on function selection preferences. Whenever the urban transformation in this framework, apart from the socio-economic and demographic characteristics, is evaluated as the physical usage changes, it is accepted that it has more than one variable, every variable is analyzed as separate dependent variables, and their interrelations are examined accordingly. It has also been possible to statistically describe provincial transformation by the performed analysis within the description of provincial transformation in the area identified as examination area. Conducted analysis support the idea that land-field unit price change, socio-economic, historical and physical structure as well as user and visitor preferences, positive and negative impacts of the existing functions on one another in the area are effective on provincial transformation observed in the area.

Our findings are; provincial transformation occurring due to location's historic, physical and socio-economic dynamism of the research area are mostly residential and business location selection based, there are positive and negative reflection impacts of qualitative and quantitative features of certain focus points as well as presence of cultural assets requiring protection and housings in the area, and land-field unit price value also manipulate selections to a certain extent. In the examination of regression analysis conducted according to the full method where housing location selection dependent variable is selected, it is identified that; presence of civil architecture work is the most effective positive impact variable in overall area and in detail for all districts except for Binbirdirek Neighborhood, lost civil architecture sample is the effective independent variable only for Sultanahmet Neighborhood. Increase in land-field unit price value does not have negative impact for residential location selection other than Binbirdirek Neighborhood. Presence of hotel, increase in trade functions does not have negative impact corresponding to the studies performed on the subject.

Another finding is that use of retail trade has low negative impact on residential location selection in overall area whereas it's not effective in detailed district analysis, spread of trade business on ground floors is not effective in overall area

whereas it has positive impact in Binbirdirek Neighborhood, and increase in construction functions has impact in overall area and Küçük Ayasofya Neighborhood having a low physical quality. Variables gaining importance in the increase of distance to certain focus points are not important on district basis whereas it becomes significant in positive and negative impacts for changing focus preferences.

In the examination of regression analysis conducted according to the full method where accommodation location selection dependent variable is selected, it is identified that; presence of lost civil architecture is the most effective independent variable in overall area and in Cankurtaran Neighborhood along with the presence of monumental works. It is identified that; land-field unit price value increase is effective for accommodation location selection in overall area as well as Cankurtaran, Küçük Ayasofya and Sultanahmet Neighborhoods where accommodation transformation occurs rapidly. Increase in construction functions has low impact in overall area whereas it has a high impact in Küçük Ayasofya Neighborhood having a low physical quality parallel with residential location selection, outhouse and non-utilized structure presence in Binbirdirek Neighborhood where physical development is limited is another finding expected to be significant. Increase in distances to certain focus points does not have significance in the research area whereas it is remarkable that distance to coast road connection in terms of accessibility becomes significant in important negative effects.

In the examination of regression analysis conducted according to the full method where retail trade location selection dependent variable is selected, it is identified that; presence of civil architecture work is positive impact independent variable in overall area and only in Cankurtaran Neighborhood in detail. Land-field unit price value increase is identified to be important for trade location selection in overall area and only in Binbirdirek Neighborhood in detail together with the outhouses gaining great importance pursuant to restriction in physical development. Increase in distance to At Meydanı (Horse Square) gained importance as focus point in the research area and significant in trade and pedestrian circulation does not have importance in district detail and is remarkable.

In the examination of regression analysis conducted according to the full method where land-field unit price value dependent variable is selected, it is identified that; increase in number of houses has negative impact corresponding to the studies on the matter, and presence of hotel and trade has positive impact. Remarkably, only presence of monumental works in cultural asset structure has significant importance as they have marketable trade elements.

Variables gaining importance in positive and negative impacts by increase in distance to certain focus points in research area are not important on district basis, however it is remarkable that distance to coast road in terms of accessibility becomes significant on district basis in negative impact. Following summarized explanations are made in respect to factors effective in provincial transformation observed in the area in this research;

•In the conducted analysis, area's World Heritage Area characteristics, presence of cultural assets, architectural and traditional street form that constitutes the diversity of area and possibility of detached structures as well as most of them having gardens

usable for trade feature, sheltering and accommodation, renovated old artwork structures having higher investment value and preference of authentic work structures in boutique commercial and accommodation units can be effective in user and guest selection as well as allow transformation into housing in the future are effective under present circumstances. Civil architecture sample works in the area become significant as gentrification example in residential areas; accommodation use for retail boutique trading and dining facility functions on trade arteries, and restoration as hotel in the developing areas. Administrative permits and other obstructions in existing old artwork applications and projects as well as rather less and easier monitoring of timing process in old artwork applications are effective in addition to the aforementioned issues in the significance of lost architectural example presence. Monumental cultural assets that play important role in the area being a World Heritage Area by the increasing and accomplished recent restoration studies became effective on touristic attraction and visits, and it also has impact on familiarity with the area as well as increase in tradable elements and on land-field price in certain districts. However, in addition to the pedestrian and traffic intensity arising from the presence of large scale monumental official structures, there is also a potential of residential populating moving out of the area pursuant to expectations for use of subject structures for transformation and tourism purposes.

•There are negative effects such as noise arising from retail trade functions serving mostly for tourism purposes of dining and souvenir business bringing the potential of alienating and movement of residing population out of area as well as being an often observed factor of pressure for spreading to residential areas, and there are also positive effects such as development in accommodation function and dining-drinking facilities to feed the accommodation, touristic marketing units and economical returns of those facilities. On the contrary to impact on housing + retail trade functions, pure trade fields and in consideration to non-utilized structure stocks not being offered for residential use, structures maintaining housing functions on the normal floors has positive impact on house selection as well as retail trade development.

•Outhouse structures; have great importance in the area’s commercial functions of dining-drinking and tourism pursuant to structuring being accomplished both horizontally in parcel use and vertically, restriction of additional structuring, magnitude of area use on ground floors in the research area.

•Presence of houses has negative impact on accommodation and land-field unit price. Presence of accommodation structures impact moving out for residential location selection in general as well as trade functions and investments with its attraction potential and economical return of hotel investments, and has positive impact in some districts in terms of land-field unit price and development of retail trade.

•As for presence of structures under construction, structures renovated to eliminate wear out by construction works increase physical and visual quality as well as economic value.

•Presence of non-utilized structures has impact on retail trade location selection in the neighbor districts where trade development and land-field unit prices are high. Furthermore, it has an impact increasing the transformation in the districts where tourism and retail business trade transformation is observed.

•Suriçi being an important focus point in touristic use and in terms of familiarity have impact on house selection regardless of the pedestrian and vehicle traffic created by Hagias Sophia Square.

•Although distance to Gülhane Square has been significant with the increasing use of Suriçi for cultural events recently, moving away from the square due to intense pedestrian circulation and vehicle traffic has impact on increase in housing.

•Distance to At Meydanı (Horse Square) has relation with the intense touristic visits and pedestrian accessibility in the area. Attraction of the crowds with high shopping potential by providing shopping preferences on the main walking axis and intensity of dining-drinking-entertainment business as well as increasing use of Suriçi for cultural events recently have great contribution to selection of trade location whereas having contrary impact on land-field unit price. Although Kadırga Square is an important focus point as transportation distribution from Aksaray and Yenikapı areas for vehicle and pedestrian accessibility, intense traffic and the disconnection caused by existing educational structures make the area effective.

•The food-beverage-entertainment purposed workplaces which carry out activities surrounding Cankurtaran Square, having influence with the vehicle traffic weight of the spatial dimension of the square and in spite of its lack of pedestrian solutions, suburban train usage in the mass transportation in the residential purposed usages and with the recreational areas transportation at the coastline.

•Shopping preference of Sultanahmet Tramcar Station users on the walking axis and pedestrian accessibility as well as public transportation have positive contribution.

•Topkapı Square has negative impact on accommodation selection in the adjacent districts due to intense pedestrian and vehicle traffic although it is an important focus point for use of Suriçi in touristic utilization. Coast Road-Kennedy Street has impact on accommodation selection and land-field unit price as it is an important focus point in transfer and transportation of touristic users.

•Land-field unit value influences investors' preferences with the concern of being economically profitable. Investor's commercial concerns and high profit expectations as well as parallel behavior of residential users unable to benefit from economical returns of the area are economically acceptable behaviors for the positive impact of land-field price increase in spatial selections for trade and accommodation.

Furthermore, results support that the places with different characteristics in the area as well as changes in the monitored land utility structure transformation require individual assessment of multiple dependent variables both in overall area and in detail and have great importance in presenting provincial transformation observed in the research area. It is identified that provincial transformation occurring due to location's historic, physical and socio-economic dynamism of the study area are mostly residential and business location selection based, there are positive and negative reflection impacts of qualitative and quantitative features of certain focus points as well as presence of cultural assets requiring protection and housings in the area, and land-field unit price value also manipulate selections to a certain extent.

In the next step of the study and in the light of obtained data, it would be useful to evaluate optimum planning decisions, minimum land price values and establish standards to be used in provincial transformation and renovation studies by central and local administrations. Repetition of similar analysis both in other districts of

Suriçi requiring protection having different socio-economical and physical characteristics where a structural and functional transformation process is experienced, conduct spatial, structural and location comparisons will enable study achieve general and national level results. Forming a model for assessment of multiple factors effective in provincial transformation will provide an aspect to guide new researches in planning, statistics and real estate issues of a brand new study in literature.

1. GİRİŞ

Üç imparatorluğun başkenti olan İstanbul'un eski tarihi merkezi, tarihi kent deseninin nadir izlerini taşıyan önemli dini anıtların etrafındaki yerel yerleşim ve bina örneklerinin muhteşem çeşitliliğinin yüksek kalitedeki sayısız örnekleriyle Roma, Bizans ve Osmanlı medeniyetlerinin bir karışımını bulundurur. İki kıta arasında ve uluslararası ticaret yollarının kesiştiği stratejik bir konumda olan İstanbul tarih boyunca her zaman ekonomik olarak üstün bir şehir olmuştur.

İstanbul tarihi yarımadası, diğer bir deyişle Suriçi tarih boyunca farklı dönemlerde kentsel formunda değişimler göstermiştir. Bu değişimlerde kent makroformunun jeopolitik konumu kadar zamanla sosyo-ekonomik, demografik yapılardaki değişimler ve teknolojik gelişimlerin getirdiği ulaşım kolaylıkları, yapım tarzındaki gelişimler, kullanıcı tercihleri ve ulusal ve uluslararası ekonomik ve siyasal etkenlere bağlı dönüşümler kadar imar planlaması hareketleri de etkili olmuştur.

19. yy'den itibaren dünyada izlenen sanayi devriminin ülkemizde, 1950'ler sonrasında İstanbul'u büyük ölçüde etkileyen büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi ve ticaret kenti oluşumunu ortaya çıkarmış, beraberinde kırdan kente göç ile hızlı bir kentleşmeyi getirmiştir. Bu durum kentin fiziksel mekânında yarattığı sorunlar kadar sosyo-ekonomik değişimlere de neden olmuştur. Kontrolsüz büyüme kent mekânlarının toplumsal gereksinimlerine yanıt veremez hale gelmesine yol açmıştır. Artan nüfus yoğunluğu, arazi kullanımındaki değişimler ve sosyal-ekonomik ve fiziksel dönüşümler, ulaşım sorunları ve tarihi kent çekirdeklerindeki spekülatif baskılar kenti çepeçevre sarmıştır.

Kent merkezlerinde zamanla düşük gelir gruplarının yerleşimi yanında köhneme ve gelişen çalışma alanı ihtiyaçlarına cevap verilemeyişi tarihi kent merkezinin, geleneksel ticaret alanlarının ulusal ticareti yönlendirici büyük önemine rağmen zaman içerisinde önemini yitirmesine neden olmuştur. İkinci Dünya Savaşı ardından kentlerin inşası ve yenileme-yeniden imarı kapsamı geçmişin yadsınarak, yeni şehirler kurma kuramı kabul görmüş iken, bu bakış açısından 1960'lar sonrasında vazgeçilerek eski şehir merkezlerinin özgün kimlik ve karakterlerinin korunması, gelecek kuşaklara aktarılması,

kültür mirasının korunması kabul görmeye başlamış ve şehir yenileme ve şehir koruma politikaları ile örtüştürülmeye çalışılmıştır.

20.yüzyıl ve günümüzde; ekonomik gelişmeler, küreselleşme baskıları altında; ulusal ve uluslararası sermaye hareketlilikleri, üretim ve tüketim dengeleri gelişimi, teknolojik gelişmeler yanında kent kullanıcıları ile yönetim sınıflarındaki sosyal-kültürel gelişimler kentsel mekânlar üzerinde etkisini arttırmış, kentler kentsel-koruma, kentsel-yenileme ve kentsel-dönüşüm altında devingen bir yapı içerisinde kabuk değiştirmeye başlamışlardır.

Ancak Suriçi'nin, İstanbul'da gelişen turizm sektöründe, mevcut tarihi, arkeolojik ve kentsel kültür varlığı yapısının etkileri ile büyük öneme sahip oluşu, alanda konaklama işlevlerinin belli bölgelerde özellikle araştırma alanında yerseçiminde etkili olmasında rol oynamıştır. Alanda gelişen konaklama işlevlerinde ziyaretçilerin tercihleri kadar yatırımcıların ve dönemler içerisinde bu olgunun, merkezi ve yerel yönetimler tarafından değerlendirilmesinin getirdiği bakış açısı ile imar planlamasına yansımaları da etkili olmuştur.

Zaman içerisinde tarihi kent merkezlerinin dünya genelinde önem kazanmasına paralel bir anlayış ile, yukarıda belirtilen etkenler ile de Suriçi önem kazanmaya başlamış, köhnemenin giderilmesi için çeşitli çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Bu durum alanda, dokuya zarar veren işlevlerin desantralize edilmesi, ulaşım olanaklarının iyileştirilmesi yanında korunması gerekli kültür varlığı yapıların restorasyonu, kayıp eserlerin ihyası ile birlikte artan çekicilikler ile soylulaştırma (gentrification) olgusunu da beraberinde getirmiştir.

Yukarıdaki çerçevede, ülkemiz şehirleşme tarihi çok hareketli bir yapıya sahip olup dönemsel olarak izlenen sorunlara farklı bakış açılarında farklı çözümler getirilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede şehirlerde fizik mekân kararları, sosyal-ekonomik çözümlemeler ve imar planlama yaklaşımları yanında Türk Hukuk Sistemi olarak da çeşitli düzenlemelere gidilmiştir. Sonuç olarak günümüzde metropoliten kentlerdeki tarihi kent çekirdeklerinde şehirsel yenileme ve dönüşümün tarihi kent koruma ve planlamasının birbirinden ayrılmaz bir olgu olduğunu ortaya çıkarmıştır.

1.1 Araştırmanın Amacı

Günümüzde İstanbul tarihi kent merkezi, gelişen turizm sektörü ile ticaret işlevleri baskıları ile konut amaçlı yer seçimleri arasında kentsel dönüşüm geçirmektedir. Kentsel dönüşümün özetle; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden kentsel gelişme dinamiklerine ve oluşan yeni gereksinimlere yanıt veremeyen, işlevini yitirerek köhnemiş ve eskimiş belirli kent parçalarının, kentin gelişme vizyonu içerisinde, stratejik gelişim planlarına bağlı olarak, yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik hazırlanan, kent ve kentli ile bütünleşen eylem planı olarak da tanımlanması çerçevesinde, alanda izlenen dönüşümün doğru bir şekilde ortaya konulabilmesinin merkezi, yerel idareler kadar alandaki kullanıcı ve yatırımcılarda bu çerçevede alınacak kararlarda ve uygulamalarda büyük önemi bulunmaktadır. Bu araştırmanın amacı; tarihsel süreçte Suriçi'nin (Tarihi Yarımada) mekânsal gelişiminin, bu gelişimde etkili olan faktörlere de değinilerek dönemsel olarak açıklanması ve araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü etkileyen faktörlerin, pozitif ve negatif etki derecelerinin regresyon analizleri ile ortaya konulmasıdır. Araştırma konusunda, literatürde eksik olduğu gözlenen "tarihi kent merkezlerinde kentsel dönüşümde etkili faktörlerin belirlenmesi" konusu farklı değişken grupları ile birlikte analiz edilerek, İstanbul metropoliten alanında büyük öneme sahip Tarihi Yarımada bölgesinde öne çıkan Sultanahmet-Cankurtaran Mahalleleri ve çevresi için yapılmıştır. Bu çalışmada araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü etkileyen faktörleri, söz konusu faktörlerin bir birleri ile ilişkisinin etki derecelerini regresyon analizleri ile ortaya koyarak merkezi, yerel idareler kadar alandaki kullanıcı ve yatırımcılara da bu çerçevede alınacak karar ve uygulamalarda yol gösterme amacı taşımaktadır.

Bu çalışma ile elde edilen verilerin analizi, istatistik modeller ışığında; şehir plancılarının imar planlamasında, yatırımcıların alanda yer ve fonksiyon seçiminde bulunacak yatırımcıların yatırım perpsektifi ve programlarının belirlemesinde, gayrımenkul sektörünün alandaki gelişim potansiyelini değerlendirmesinde, ekonomist ve istatistikçilerin kentsel dönüşümün mekansal boyutunda seçimlerin etkilerini de değerlendirmesinde, siyasetçilerin geliştirecekleri politikalar ile merkezi ve yerel idarecilerin bu kararların uygulanmasına ilişkin alacakları yönetimsel ve mekansal kararları yönlendirmesinde katkısı olacaktır.

Bu çalışmada; Tarihi Yarımada özelinde ilk çağlardan günümüze izlenen kentsel doku ve arazi kullanım değişimi kronolojisinde, Suriçi'nde fiziksel gelişimi belirleyen Roma-

Bizans Dönemi, Osmanlı Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi (İlk Planlama Yaklaşımları-Suriçi Sit Kararı ve Koruma Amaçlı İmar Planlaması) genel değişimlerine değinilerek araştırma alanı olarak seçilen Sultanahmet ve çevresinde, yapılan 2005-2010-2012 yılları arazi kullanım tespitleri ile karşılaştırmalı grafik ve sayısal istatistik analizler ile tanımlanmaya çalışılacaktır. Bu çerçevede farklı bölümlerde Kentsel Dönüşüm kavramı ve ortaya çıkışında izlenen süreç, uluslararası ve ulusal deneyimler ve planlama yaklaşımları, mevzuat değişimleri ve izlenen sorunlar ile deneyimler ışığında, küresel ekonomik sistem etkileri ile turizm ve ticaret ağırlıklı dönüşüm geçiren araştırma alanında, izlenen kentsel dönüşümü etkileyen faktörlerin pozitif ve negatif etki derecelerinin regresyon analizleri ile ortaya konulması amaçlanmaktadır.

1.2 Araştırmanın Yöntemi

Araştırma yöntemi olarak; çalışma kapsamında "Kentsel Dönüşüm" süreci yaşayan Tarihi Yarımada'nın tarihsel süreçteki kentsel alan kullanımı değişimi ile Suriçi'nin korunması gerekli kültür varlıkları yoğun, turizm ve ticaret baskıları altında dönüşüm geçiren Sultanahmet merkezli araştırma bölgesinde yapılan arazi tespit çalışmalarının sayısal ortama aktarılması ve NETCAD yazılımı ile elde edilen; açık alan kullanımları dışındaki zemin ve normal katlarda yapı kullanımına ait 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen arazi kullanım verilerinin sokak bazında GIS modellemesi ile değerlendirilmesi, SPSS programı 18 versiyonu yardımı ile regresyon analizleri yolu ile belirlenen değişken grupları arasında ilişkinin tanımlanmasına çalışılacaktır.

1.3 Araştırmanın Kapsamı

Çalışma kapsamında Suriçi'nin korunması gerekli kültür varlıkları yoğun, turizm ve ticaret baskıları altında dönüşüm geçiren, bu dönüşüm yanında özgün konut dokularını da kısmen koruyan ve sosyo-ekonomik ve eğitim düzeyi yüksek kişilerin nitelikli konut yer seçiminin (Gentrification/ soylulaştırma olgusu) de izlendiği Sultanahmet merkezli bölge seçilmiştir. Analiz alanı sınırlarını belirlemede fiziksel sınırlayıcılar olarak kuzeyde Divanyolu Caddesi ve ana yaya arteri ve tramvay yolu, güneyde Marmara Denizi ve Kennedy Caddesi, doğuda Topkapı Sarayı ve Sur-u Sultani, batıda ise Piyerloti Caddesi genel belirleyici eşiklerdir.

Bu şekilde seçim yapılan bölge idari yönden Sultanahmet ve Küçük Ayasofya Mahallelerinin bütününü, Cankuraran Mahallesi'nin Sur-u Sultani ve Topkapı Sarayı ve saray işlevleri dışındaki kısmını kapsamak ile birlikte yapısal dönüşümde incelemeye esas alınan fonksiyonlar bütününü kapsadığından Cankurtaran Mahallesi bütününü kapsamaktadır. Binbirdirek Mahallesinin ise % 95'i inceleme alanı içerisinde yer almaktadır. Fiziksel eşikler içerisinde yeralan Eminsinan Mahallesi'nin % 35'i, Şehsuvarbey Mahallesi'nin ise %18'i belirlenen eşikler içerisinde yer almakta olup, genel arazi kullanım yapısı içerisinde ve regresyon analizleri çalışmasında incelenmek ile birlikte mahalle regresyon analizleri bölümünde kapsam dışında tutulmuştur.

Araştırma kapsamında; 2. Bölümde Kentsel Dönüşüm kavramına ilişkin uluslararası ve ulusal genel tanımlamalar getirilerek, tarihi kent merkezlerinde Kentsel Dönüşüm kavramını inceleyen uluslararası deneyimler İstanbul'da yapılan çalışma örnekleri incelenecektir. İnceleme kapsamı; kentsel dönüşüm kentsel yenileme konularının geniş kapsamlı olması nedeni ile bu bölümde kentsel dönüşüm izlenen tarihi kent merkezlerinde dönüşümde etkili faktörleri inceleyen çalışma kapsamı ile sınırlanmıştır.

Araştırmanın 3. Bölümünde Suriçi'nin kent formunun genel tarihçesi ile arazi kullanım yapısındaki değişimler, bu değişimleri etkileyen faktörler değerlendirilmiş, 4. Bölümde ise araştırma alanı olarak belirlenen bölgeye ilişkin 2005-2010-2012 yılları arazi kullanım yapısı açıklanmıştır. 5. Bölümde belirlenen araştırma alanında elde edilen veriler ışığında SPSS programı yardımı ile regresyon analizleri yapılarak elde edilen sonuçlar ile alanda izlenen kentsel dönüşümde etkili olan faktörler yorumlanmıştır.

Çalışma kapsamında; araştırmacının koordinatörlüğünde yürütülen Koruma Amaçlı İmar Planları yapım sürecinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı katkıları ile yapılan arazi tespit çalışmalarının sayısal ortama aktarılması ile elde edilen; açık alan kullanımları dışındaki zemin ve normal katlarda yapı kullanımına ait 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen arazi kullanım verileri değerlendirilmiştir. Analizlerde; alan genelindeki tüm sokaklardaki işlevler, belirlenen dönemlere ait arazi-arsa birim m^2 fiyatları, yapılan gözlemler eşliğinde belirlenen odak noktalarına uzaklıklar, mevcut ve kayıp korunması gerekli kültür varlığı envanteri değişken grupları olarak belirlenerek incelenmiştir. Araştırmanın 6. Bölümünde, araştırma alanında yapılan regresyon analizlerinin sonuçlarının değerlendirilmesi ile konunun gelecekte nasıl gelişeceğine dair öneriler yapılmış, yapılan araştırmanın ne şekilde kullanılabileceği belirtilmiştir.

2. ARAZİ KULLANIMDA ETKEN FAKTÖRLERİ İNCELEYEN ÇALIŞMALAR

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Dilimizde "Kentsel Dönüşüm" olarak kullanılan terimin yabancı literatürdeki karşılığı "Urban Transformation"dır.

Turok (2005), Roberts ve Skyes (2000)'a gore "Kentsel Dönüşüm", değişime uğramış olan bir alanın ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı bir iyileştirme getirmeyi amaçlayan ve bu şekilde kentsel problemler bütününü çözüme ulaştıran kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemdir.

Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden kentsel gelişme dinamiklerine ve oluşan yeni gereksinimlere yanıt veremeyen, işlevini yitirerek köhnemiş ve eskimiş belirli kent parçalarının, kentin gelişme vizyonu içerisinde, stratejik gelişim planlarına bağlı olarak, yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik hazırlanan, kent ve kentli ile bütünleşen eylem planı olarak da tanımlanabilir. Ancak pek az durumda, kentsel dönüşümün en temel bileşenleri olan ekonomik,sosyal, mekânsal ve çevresel kaygılar aynı önemde elen alınmaktadır. Özellikle 1980 sonrasının değişen ekonomik öncelikleri ve rekabetçilik gündemi söz konusu olduğunda, başta İngiltere olmak üzere bir çok avrupa ülkesi, çoğunlukla ekonomik kaygılarla hazırlanmış, fiziksel mekânın düzenlenmesinin öne çıktığı projelere sahne olmuştur (Özdemir, 2010).

Dünya'da kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak II. Dünya Savaşı'ndan sonra literatürde yerini almıştır. Öncelikli olarak savaşta hasar almış kent ve kasabaların yeniden yapılandırılması amaçlanmıştır. Düşük gelirli kişilerin yaşadığı, eskimekte olan mahallelerdeki kötü kaliteli konutlara çözüm üretmeyi hedefleyen, daha çok devlet müdahalesi esaslı olan, "konut ağırlıklı" süreci tanımlamak için kullanılmıştır (Kocabaş, 2006a). İlk zamanlarda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, gelir seviyesi düşük olan ve yaşadıkları konutların yenilenmesine katkı sağlayamayan bireylerin konutları yıkılmış, yerine yeni ve çağdaş yapılar yapılmıştır. Bunun sonucunda; yeni konutların kirasını ödeyemeyen eski kent sakinleri gelir düzeylerine uygun yerlere yönelmişlerdir.

Kentteki değişim, bölgenin yerel halkının alandan uzaklaştırılıp, yerlerine daha yüksek gelire sahip bireylerin getirilmesiyle sağlanmıştır. Bu süreç literatürde "Gentrification (Soylulaştırma)" olarak tanımlanmıştır. Bu uygulamalar sonucu alınan başarısız sonuçlarla; kentsel yenilemenin, "bir yık-yeniden yap" eyleminden çok, sosyolojik ve sosyo ekonomik problemleri bünyesinde barındıran karmaşık ve çok yönlü bir eylem planıyla gerçekleştirilmesi gereken bir olgu olduğu ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm; ekonomik, toplumsal, mekansal pek çok kent planlama eylemini, yasaları, politikaları, ekonomik karar ve tercihleri içeren, çeşitli aktörlerin yer alabildiği eylemler bütünüdür (Sönmez, 2005). "Kentsel Dönüşüm" kavramı son yıllarda mimarlar, şehir plancıları ve uygulayıcılar arasında sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır. Atkinson ve Bridge'a (2005) göre; son otuz yılda Avrupa kentlerinde, kent sorunları ve bu sorunlara çözüm arayışları büyük bir ilgi görmeye başlamıştır. Farklı ülkelerde, farklı dillerde, kentin ihtiyacı olan yenilikler doğrultusunda kentsel dönüşüm projeleri, kentsel yenileme (urban renewal), sağlıklaştırma (rehabilitation), yeniden canlandırma (revitalization), yeniden geliştirme (redevelopment), yeniden oluşum (regeneration) gibi tanımlar ile çeşitlenmiştir. Örneğin bu konuda en çok deneyime sahip olan İngiltere'de, önceleri "Kentsel Yeniden Canlandırma" sonraları ise "Kentsel Dönüşüm-Kentsel Yenileme" olarak çevrilen "Urban Regeneration"ın kullanıldığı görülmektedir. Diğer taraftan Hollanda literatüründe ise "Kentsel Yenileme (Urban Renewal)" ve "Kentsel Yeniden Yapılandırma (Urban Restructuring)" terimleri sıklıkla kullanılmaktadır. Bu örneklerden anlaşıldığı gibi kavramların dilimize aktarılmasında çeşitlilikler oluşmaktadır. Çalışmada "Urban Transformation" ve "Urban Regeneration" kelimelerinden yararlanılmış ve "Kentsel Dönüşüm" olarak uyarlanmıştır.

Planlama ve mimarlık yazınında "Kentsel Dönüşüm", yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, mevcut kentsel alanların sorunlarının iyileştirilmesine yönelik müdahale biçimleri olarak ele alınmaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel çöküntü yaşayan kentsel alanların iyileştirilmesi için planlanan ve uygulanan kentsel müdahale biçimleri olarak tanımlanabilir (Akkar, 2006).

Akademik ve mesleki literatur, kentsel yenileş(tir)me/dönüşümün birbiri ile yarışan tanımlamaları ile doludur. Bunun nedeni, kentsel dönüşüm sürecinin hedefleri, kapsamı ile amacının zamanla ve ülkeler arasında, değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılaşmış olmasıdır.

Bu nedenle de kentsel dönüşüm devingen bir kavramdır (Kocabaş, 2006a). İstanbul'da kentsel dönüşümün gözden geçirilmesi bağlamında, kavramlar ve tanımların güncel çözümlemesini yapan Keleş (2003); "… kentsel dönüşümün, bir kentin tamamı ya da belirli bir yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli, sistematize edilmiş ve planlanmış bir eylem…" olduğunu ifade etmektedir.

İngiltere'deki uygulamanın ilk kapsamlı çözümlemesini yapan Gibson ve Langstaff (1982) ise; "…kentsel yenileme deyimi Amerika kökenlidir. Orada ve pek çok ülkede eski kent ve kasabaların, merkezi iş alanları da dahil olmak üzere, iyileştirilmesi ya da yeniden yapılaştırılmasını ifade etmektedir. Uygulamada ise, kentsel yenileme, tanımlandığı biçimde genellikle mevcut düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesi, daha kârlı ofis, ticari ve lüks konut yapılaşmaları veya ulaşım altyapısının sağlanması anlamlarına gelmiştir" demektedir.

Ancak yakın zamanlarda, çöküntü girdabına girmiş, yoksul/kalitesiz mahallelerin yenilenmesi (renewal) ve tarihi dokunun/yerleşim alanlarının korunmasının (conservation), artık çevresel koruma ve iyileştirme ile birlikte ekonomik ve sosyal yenileştirmeyi de kapsayan, kapsamlı kentsel yenileştirme stratejileri bağlamında bütünleşik (integrated) hale getirilmişlerdir. Bu tür yatayda bütünleştirmenin gerekçesi ise, sürekli ve dengeli kentsel yenileştirmenin-kalıcı iyileştirmeler üreten bir sürecin, ancak yenileştirmenin tüm bileşenleri ile ilintili karar ve stratejilerin eylem programları ile ilişkilendirilmesi sonucu gerçekleştirilebilecek olmasıdır. Bu bağlantılar, bütünün parçaların toplamından daha büyük olduğu durumları yaratmak adına, kentsel yenileştirmenin her bir bileşeni için "ek değer" sağlamayı da hedeflemektedir (Kocabaş, 2006a).

Gibson ve Langstaff (1982) "Gentrification (Soylulaştırma)" kavramını Avrupa'nın refah devletlerinde ve özellikle İngiltere'de ortaya çıkmış bulunan yaklaşım ile karşılaştırmakta ve; "Kent merkezlerinde aynı tipteki ticari yapılaşmaya yöenlik baskılar konut dokusunun yer yer tahribatına neden olurken, konut alanlarını ve çevresel koşulları iyileştirme anlamında savunulup uygulanan kentsel yenilemenin etkisi ile karşılaştırıldığında, bunun etkisi minimum olmuştur. … buradaki kilit konu ise işçi sınıfı hane halkının geliri ile karşılayabileceği konut kalitesi ile kabul edilebilir minimum konut standartları arasındaki boşluktur.

Bu boşluğu kapatmak için devlet müdahalesi, standartların altındaki konutların yıkılıp yeniden yapılaştırılması, sübvanse edilmiş sosyal konutlar ile ilgili yolların, okullar, rekreasyonal ve kamu hizmetlerinin sağlanmasını da içerdiğinde, son derece göz ile görülür durumdadır. Son on yıldır bu tür müdahale giderek, mülk sahiplerine eski konutlarını iyileştirmelerine yardım etmek için, bazen belediyelerin çevreyi modernize etme projeleri ile ilintili olarak, sağlanan koşullu ödenekler biçimini almıştır" şeklinde açıklama getirmektedir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşıldığı gibi; kentsel dönüşüm kavramının literatürde birbiri ile yarışan birçok tanımı bulunmaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm sürecinin amacı, kapsamı, hedefleri, zamanla ve ülkeler arasında değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılık göstermektedir (Kocabaş, 2006a). Tanımlarda ne kadar yorum farklılıkları olsa da ana tema aynı olup, "Kentsel Dönüşüm"; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden inişe geçmiş olan kentlerin sorunlarının her yönden giderilip, islah edilmesi için uygulanan çok aktörlü, sistematik ve planlı bir eylem olarak kabul görmektedir.

2.1.1 Kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi

Akkar'ın (2006) LeGates ve Stout'tan aktardığı şekliyle, kentlerde bozulan yaşam koşullarını iyileştirmeye yönelik olarak büyük ölçekli müdahalelere 19. yy. ortalarından itibaren rastlanmaktadır. Bu dönemde kentler bir taraftan endüstriyel üretim sonucu aşırı derecede kirlenmekte, diğer taraftan bu endüstrilerde çalışmak üzere kentlere akın eden kırsal kesim göçmenlerinin gelişi ile hızla kalabalıklaşmaktaydı. Bu kentlerin maruz kaldıkları çevre kirliliği, altyapı eksikliği, konut problemleri gibi çeşitli sorunlar kentlerin daha sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi yönünde girişimlerin de ortaya çıkmasına neden olmuştur (Akkar, 2006).

20. yy.'ın ilk yarısında kentleri şekillendiren temel fikir rasyonalizm olmuştur. Sosyalizm düşüncesi, bina yapım sisteminin endüstrileşmesi ve yeni evrensel bir biçim arayışı en net ifadelerini toplu konut üretimi sisteminde bulmuştu. Bu dönemde, manifestolar, ütopyalar, yeni konut tipleri ve betonarmeyle ilgili metodolojik çalışmalar, mevcut sorunlara bir çözüm olarak görülmekteydi.

1920'lerin ilk yarısında Fransız mimar Le Corbusier'in ürettiği geometrik bir gride oturan ve büyük yeşil alanlar içinde müstakil gökdelenlerin inşası, kentsel fonksiyonların bir birinden ayrışması gibi ilkeleri içeren kentsel teoriler, 1940'ların başında yayınlanan Atina Şartı'nın temellerini oluşturmaktaydı.

Aynı zamanda modern kent planlamasının da temel fikirlerini içeren bu şartın en önemli ilkeleri, bireyin ve toplumun ihtiyaçlarının dengeli bir şekilde sağlanması, peyzajın binalara hâkim olması ve hem kentte hem de kırda yaşamak ve eğlenmek için yeşil alanlar yaratılması, iklim koşullarına uygun tasarımlar yapılması, tarihi binaların korunması, dört temel kentsel fonksiyonun (yaşama, çalışma, dinlenme ve ulaşım) birbirinden ayrı bir şekilde organize edilmesi idi (Lampugnani, 1985).

Rasyonalist mimarlık düşüncesi, sadeliği ve toplu üretime uygun olması nedeniyle II. Dünya Savaşı sonrasında tahrip olan kentlerin yeniden inşasında da kullanılmıştır. Batı dünyasının büyük kentlerinin merkezlerinde, savaşın tahrip ettiği konut alanları, yoksul mahalle temizliği (slum clearence) adı altında tamamen yıkılarak temizlenirken, bunların yerini yüksek katlı ofis ve ticaret yapıları almış, konut alanlarının kentlerin dışına itilmesiyle banliyöler oluşmaya başlamıştır (Lampugnani, 1985).

Ancak yapılan yıkımlar sonucu insanların yerlerinden edilmeleri ve bunu getirdiği sosyal problemler Avrupa ve Amerika'da büyük ölçüde eleştirilmiş ve daha farklı çözümler aranmasına yol açmıştır. Bu dönemde kamuoyunun önemi keşfedilmiş ve refah harcamaları artırılmıştır. Mahalle ölçeğinde iyileştirme programları (neighborhood rehabilitation) mevcut konut ve fiziksel çevrenin iyileştirilmesinin yanında, sosyal servislerin de sağlanmasıyla sosyal sorunlar için çözüm arayışlarını içermekteydi ve uygulanan programların çoğu, mahalle sakinlerinin katılımını sağlamaya yönelikti. İngiltere'de fiziksel ve sosyal müdahalelerin bir arada yürütüldüğü programlar uygulanırken İsveç, Hollanda ve Batı Almanya gibi ülkelerde mevcut konutların fiziksel müdahale ile yenilenme esas alınmıştır (Carmon, 1999).

Kent merkezinin öneminin yeniden fark edilmesi ve kentsel politikaların ortaya çıkması ile birlikte 1970'li yıllarda, kentsel girişimlerin sayısında bir çoğalma yaşandı. Bu girişimlerin yaygınlaşması, daha önce birbirlerinden ayrı olarak düşünülen ekonomik, sosyal ve fiziksel alanların bir arada düşünülmesiye başlanmasına neden oldu. Bu dönem ayrıca İngiltere başta olmak üzere, ekonomik yapısı endüstriyel üretime dayalı bulunan çeşitli Avrupa kentlerinde endüstrinin gelişmekte olan ülkelere kayması nedeniyle geleneksel üretim yapılarında çözülmenin yaşandığı bir dönemdi.

İşşizlik ve sosyal dışlanma gibi toplumsal problemler, bu dönemin kentsel politikalarını belirleyen başlıca sorunlar haline gelmişti. Bu dönem ayrıca yerel yönetimler ve özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde daha fazla etkin rol almaya başladığı dönemdir (Roberts, 2003).

1980'lerde, 1970'lerin temel girişimleri aynen sürdürülse de bazı yeni düşünce biçimleri de gündeme gelmiştir. Bunlardan en önemlisi, merkezi devletin kentsel müdahaleleri desteklemek üzere tüm kaynakları sağlamaktan sorumlu olduğu düşüncesinden vazgeçilmesi olmuştur. Bu düşünce biçimi kamu-özel sektör ortaklıklarının önünü açmıştır. Bu dönemin kentsel müdahale biçimi olan kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment), daha önceki dönemlerin müdahale biçimlerine göre daha ticari bir nitelik taşımaktaydı (Roberts, 2003). Bu dönemde özel sektör odaklı bir kamu-özel ortaklığı belirgindir ve kamunun rolü (özellikle merkezi devlet) kentsel dönüşüm için arazi ve altyapı temin etmek, çeşitli yatırımcıları proje alanına çekmek ve dönüşüm projesinin gerçekleşmesini sağlayacak yasal ve yönetsel örgütlenmeleri organize etmektir (Akkar, 2006).

Bu dönem, ekonomik yenileme hedefli kentsel dönüşüm çerçevesinde gerçekleştirilen prestij projelerinin ortaya çıkışına tanıklık etmiştir (Keleş, 2003). Prestij projeleri, çevrelerinde geliştirici bir etki oluşturan; yeni kentsel imajların yaratılmasını ve desteklenmesini sağlayan yatırımları kente çekme potansiyeli taşıyan "öncü, yenilikçi, yüksek profilli, büyük ölçekli, tekil" projeler olarak tanımlanmaktadır (Loftman ve Nevin, 1995; Percy, 2003).

Prestij projelerinin ilk örnekleri, Kuzey Amerika'nın liman kentlerinde kıyı alanlarında canlandırma (waterfront revitalization) projeleri olarak ortaya çıkmış daha sonra dünya çapında yaygınlaşmıştır. Prestij projeleri kentle ilgili ürettikleri yeni imajlarla kentlerin pazarlanmasında önemli rol oynamış; çeşitli yatırımcıları, turistleri, tüketicileri çekerek bulundukları bölgeye önemli bir ekonomik katkı sağlamış olmalarına karşın, Akkar'ın ifadesiyle (2006) kamu yararından çok yatırımcıların kârını gözetmekteydiler.

1990'lı yıllardan bu yana kentsel yenileştirmenin (urban regeneration) belirgin kentsel müdahale biçimi olarak ortaya çıktığına tanıklık edilmektedir. Endüstrinin terk ettiği bölgelerdeki işşizlik, yoksulluk, sosyal dışlanma ve fiziksel çöküntü gibi sorunları iyileştirmek ve kente ait yeni bir imaj oluşturarak uluslararası sermayeyi kente çekmek

amacıyla işlevini kaybetmiş endüstri yapılarının ya da bölgelerinin yeni işlevler ile kewnte kazandırılması; tarihi mahalllelerin yenilenmesi; ulusal ve uluslararası çapta büyük etkinlikler (mega events) düzenlenmesi bu stratejinin uygulanmasındaki araçlar olarak sıralanabilir (Sadri, 2008).

Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusu son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir. Yapılan dönüşüm müdahaleleri gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu müdahale biçimleri giderek mekâna sadece fiziksel müdahale olmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır. Elli yıllık bir dönem sonucunda, Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel yapının dönüşmesi olmakla beraber, toplumsal ve ekonomik dönüşümün de bir sonucudur (Ataöv ve Osmay, 2007).

1980 sonrasında uluslararası ve küresel ilişkiler düzleminde Türkiye'de planlama ve denetleme pratikleri merkeziyetçi niteliğini kaybetmeye başlamıştır. Dönüşümün oluşması ve buna paralel yapılan yasal düzenlemeler açısından önceleri yıkıp yeniden yaparak "yenileme" olarak başayan süreç, zamanla mevcut dokunun korunarak fiziksel özelliklerinin getirilen altyapı ile sağlıklaştırılması pratiğine dönüşmüştür. Ayrıca tarihi, kültürel ve çevre değerlerinin bulunduğu yerleşmeler korunarak ve geliştirilerek dönüştürülmüştür.

Bu sürecin özeti Çizelge 2.1'de verilmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007).

1950-1980 yılları arasında izlenen ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkarmış, beraberinde kırdan kente göç ile hızlı bir kentleşmeyi getirmiştir. Bu durum kentlerde fiziksel mekânda yarattığı sorunlar kadar sosyo-ekonomik değişimlere de neden olmuştur.

Yetersiz kalan konut stoku kent dış çeperlerinde gecekondulaşma, kent merkezinde ise apartmanlaşmayı hızlandırmış büyüyen kentlerde yeni ilçeler eklenmesi ile metropoliten kent modeli ve toplu konut olgusunu ortaya çıkarmıştır. 1965 öncesi küçük üretim faaliyetleri tarihi kent merkezlerinde çevresini ve eski eserleri tahrip eder şekilde gelişmiş iken 1980'ler sonrası sanayi siteleri ölçeğinde ve büyük sanayi işletmeleri yerel ve merkezi idare desteğinde kent dışı çeperlerde yer seçimine başlamıştır. Konut alanlarında gecekondular kaçak bir şekilde apartmanlaşmış, imar afları ile yasallaşarak kent makroformunda yasal alanlara dönüşmüştür (Ataöv ve Osmay, 2007; Şenyapılı, 1998).

Çizelge 2.1 : Türkiye'de kentsel dönüşüm gelişimi süreci (Ataöv ve Osmay, 2007).

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSAL	*Ekonomik Politikalar*: Ekonomik Büyüme *Demografik Değişim*: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	*Ekonomik Politikalar*: Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme *Demografik Değişim*: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	*Ekonomik Politikalar*: Özelleştirme; AB ilişkileri *Demografik Değişim*: Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	*Konut Sunum Biçimleri*: Yap-satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut *İşgücü-Konut ilişkisi*: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	*Konut Sunum Biçimleri*: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma *İşgücü-Konut ilişkisi*: Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondu ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	*Konut Sunum Biçimleri*: Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları *İşgücü-Konut ilişkisi*: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondu alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	*Yetkilerin Dağılımı*: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi *Planlama Uygulamaları*: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı *Politikalar ve Yasal Düzenlemeler*: Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	*Yetkilerin Dağılımı*: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 *Planlama Uygulamaları*: Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı *Politikalar ve Yasal Düzenlemeler*: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	*Yetkilerin Dağılımı*: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi *Planlama Uygulamaları*: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması *Politikalar ve Yasal Düzenlemeler*: Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	"Azman Kent" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondu bölgelerinin *sağlıklaştırılması*; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının *yeniden yapılandırılması*; 4. Bu alanlarda *kentsel yenileme*.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda *kentsel yenileme*; 2. İyileştirmeye yönelik *sağlıklaştırma* ve *islah-imar* uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların *korunması* ve *soylulaştırılması*.	1. Kentsel alanlarda *yenileme*; 2. Apartman alanlarının *iyileştirilmesi*; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının *yeniden geliştirilmesi*; 4. Tarihi konut alanların *soylulaştırılması*;

Bu dönemde ülkedeki bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel gelişimler kentsel mekânda dört farklı dönüşüm süreci yaratmıştır. Birincisi merkeziyetçi bir yaklaşım ile tarihi dokuda büyük hasar vererek gerçekleşen büyük kentsel dönüşüm projeleridir. Menderes dönemi uygulamaları örneği olarak bu dönüşüm çalışmaları ilk kentsel yenileme (urban renewal) olarak kabul edilmektedir. Diğer üç süreç, ruhsatsız ve kaçak gelişen konut alanlarına dönük gerçekleştirilmiştir. Bunlar özetle; yeni düşük yoğunluklu gecekondu islâh alanı planlamaları ile mahalle ölçeğinde yapılan ilk sağlıklaştırma (upgrading) uygulaması ve yerinde islâh ve çok katlı yapılaşma çözümü ile yeniden yapılandırma (redevelopment) ve kent içi orta-üst gelir grubu konut ihtiyacı için özel sektör ve örgütlü büyük inşaat şirketleri eli ile geçekleşen gecekondu dönüşüm olarak kentsel yenileme (urban renewal) olarak tanımlanabilir. Bu dönemde kent merkezinde geçiş ve çöküntü bölgeleri olarak dönüşüm süreci yaşanmış, mülkiyeti karşık olan bu alanlarda 2000'li yıllara dek müdahale yapılamamıştır (Ataöv, Osmay, 2007).

1980'lerden sonra, Türk ekonomisinin dışa açılması ile kentler büyümeye, büyük sanayi tesisleri ve orta ölçekli işletmeler kentin dış çevrelerinde yeni çalışma ve yaşam alanları yaratarak gelişirken kent merkezindeki çöküntü alanlarında düşük yaşam ve çalışma koşulları yapısı devam etmiştir.

Bu dönemde kırdan kente göç devam etse de niteliğinde doğu illerindeki siyasal karışıklık ve güvenlik kaygıları ile izlenen politikalar ile değişim yaşanmıştır (Şenyapılı, 2006). 1980 öncesi dönemde yasallaşmaya başlayan ve pazarlanabilir olan gecekondular, dönemin sosyo-ekonomik yapısını etkilemiştir. Gecekondulaşma organize bir üretim temeline oturmuş, gerek bireysel gerekse yasadışı örgütlenmeler ile kullanımı ve edinimi artmıştır.

Bu dönemde kent makroformu ve kentsel dönüşüm süreçlerini belirleyecek yerel yönetim çerçevesinde yasal düzenlemeler yapılmaya başlanmış ve neredeyse bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları başlatılmıştır. Ancak yerel yönetim yaklaşımı ulusal ölçekte tabandan yönetim ilkesiyle tutarlı olamamıştır. Kentsel dönüşümde kamulaştırma uygulamaları ile ilgili yasal düzenlemeler yapılmış olsa da kentsel dönüşüm uygulamalarında idari ve mali kısıtları bulunmaktaydı.

Bu dönemde ayrıca konut, gecekondu, kültürel, tarihi ve doğal çevre gibi özel alanlardaki dönüşümü etkileyen çeşitli yasa ve yönetmelikler de hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bunlardan en önemlisi olan Toplu Konut Kanunu ile kent çeperlerinde yeni konut alanları oluşturulması, kırsal alanların yapılanması ve gecekondu mahallelerinin yıkılıp organize konut alanlarına dönüşümü kadar tarihi konut stokunun da iyileştirilmesine imkân verilmiştir. Bu dönemde çeşitli imar affı yasaları da kentsel dönüşümde, gecekondu alanlarının mülkiyet sorunu çözümü ve dönüşümü sağlayıcı olma amacı ile çıkarılmıştır (Özden, 2008).

Ülkenin, ekonomik poltikasına, demografik değişimlere, sanyi gelişimine ve sanayide çalışan işgücünün yaşam alanlarıyla ilişkisine bağlı olarak, 1980 sonrasında metropoliten kent makroformunda iki eğilim görülmüştür. Birinci tür merkezi iş alanlarının sayıca artması, ikinci eğilim ise kentsel gelişimin ana ulaşım ve çevre yolları boyunca merkez dışına yayılmasıdır (Osmay, 1999). Bunun yanında, kentsel makroform, 1980 öncesi ağırlıklı olarak konut alanlarının yayılması iken, 1980 sonrasında, turizm, sanayi ve ticaret sektöründeki gelişmelerden de etkilenerek biçimlenmiştir. Bu dönemde kent merkezindeki organize sanayi desantralize olmuş ve yeni iş merkezleri gelişmeye devam etmiştir (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Bu dönemde planlı dönüşüm uygulamaları olarak mülk sahiplerinin bireysel kararları ile, kent parçalarını toplayarak dönüştüren uygulamalar izlenmiştir. Öte yandan kent yönetim yetkilerinin ilçe düzeyinde patronaj ilişkilerine inmesi ile büyük sermayeden pay alabilmek için belediyeler arasında oluşan rekabet sonucu yasadışı dönüşüm uygulamaları da izlenmektedir (Osmay,1999). Yapılan müdahale türüne göre dönüşüm uygulamaları üç genel dönüşüm kategorisinde toplanabilir:

Kentsel Yenileme (Urban renewal) radikal bir müdahale olarak eskiyi yıkarak yeniden inşa eden dönüşüm uygulamaları (Haliç Çevresi Nazım İmar Planı uygulaması örneği). Bu tür dönüşüm, rant yada yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rant ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak sayılabilir (Tekeli, 2003).

Sağlıklaştırma (upgrading) ve islah-imar (improvement) planları olarak genelde gecekondu ve ruhsatsız konut alanlarında yasallaştırılarak güvence sağlanması, düzenli konut stokuna dönüştürme amacı ve sınırlı yatırımlarla altyapısı yeterli hale getirme konusunda yerel yönetimler bizzat girişimci rolünü üstlenerek ve özel sektör işbirliği yaparak uygulamalara girişmişlerdir.

Ankara'da Dikmen Vadisi Gecekondu Dönüşüm Projesi örneğinde olduğu gibi halkın karar alma sürecine katılımı da ilk kez benimsenmiştir.

Tarihi değeri olan bir alanın korunması (conservation) ve soylulaştırılması (gentrification) şeklinde uygulamalarda Ankara ve Antalya Kaleiçi ve Ortaköy Meydanı gibi alana yeni işlevler kazandırılması yanında, alanda yaşayan sosyal tabakayı değiştirerek ekonomik yaşayabilirliğini kazandırma amaçlı İstanbul'da Kuzguncuk ve Cihangir'de izlenen dönüşüm örnekleri verilebilir (Uzun, 2001; Ergun, 2004).

2000'li yıllarda bu konuda izlenen en önemli gelişme, kentsel dönüşüm kavramının artık yasalarda da yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır.

Kentsel planlama gündemindeki ve dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına yansıyacak olan olan katılımcı yaklaşımı küresel ve ulusal etkenler tetiklemiştir. Sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımlar, AB'ye uyum müzakereleri ve uluslararası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar ve kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması bu etkenler arasındadır. Ayrıca hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur. Bu gelişmeler ana ulaşım ağları boyunca kent sınırlarının dışına doğru büyümesi, kentin parçalar halinde yeniden gelişmesi, merkezde ve çeperde eskiyen mevcut kentsel dokunun yenilenmesi ve sağlıklaştırılması gereğini doğurmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007).

Bu dönemde kent bütünüyle ilgili yerel yönetimleri düzenleyen yasal düzenlemeler yanında kent parçalarının dönüşümüne ilişkin yasal düzenlemeler de üretilmiştir. Bunlar içerisinde büyük öneme sahip olan, salt sit alanları ile sınırlı tutulan 5366 sayılı yasa kentsel dönüşümü birbiri ile çelişkili yenileme ve koruma içeren iki ayrı strateji ile tanımlamaktadır.

Yasada bulunan yasal boşlukların ve yeterli açıklama getirilmeyen, tek taraflı çıkarlar doğrultusunda yorumlamaya açık konuların 2000'li yıllarda izlenen kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarında etkisi büyüktür. Bu yasayı destekleyici şekilde ilgili koruma yasalarında da yeni düzenlemelere gidilmiştir.

Bunlar içerisinde 2606 sayılı Alan Yönetimi ile ilgili yasanın; katılımı ve katılımcıları tanımlayan planlama ve uygulama süreçleri için katılımcı bir yönetim planı çerçevesi kurması önemli bir adımdır.

Ulusal ekonomik politikalar, sosyo-ekonomik düzen, yapılan yasal düzenlemeler ve yönetim anlayışındaki değişimlerle, bu dönemde metropoliten kentlerin fiziksel yapısı bundan önceki dönemlerden farklı biçimde, büyük parçalar halinde ve dönüşerek büyümektedir (Tekeli, 2005).

2000'li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayiinin geliştiği, yeni teknolojiler ile sanayi üretiminin de geliştiği bir dönemdir. Bu dönemde Ataöv ve Osmay'a göre (2007) yaşam alanlarının dört farklı biçimde dönüştüğü gözlenmektedir;

- En kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları olarak, kent çeperlerinde ana arterler boyunca gelişmiş gecekondu mahalleleri veya sağlıksız-ruhsatsız yapılaşmaların yerel yönetimler eli ile yıkılarak yenilenmesi (renewal) uygulamaları (Ankara'da Samsun ve Konya bağlantı yolları üzeri uygulama örnekleri),

- Orta ve alt gelir grubunun kent içi apartmanlarda var olan 1960-1970 dönemi yapı stokunun mal sahipleri tarafından iyileştirilmesi (upgrading) uygulamaları,

- Üst gelir grubunun kent dışına çıkışı ile kırsal ya da orman alanlarının yapılandırılarak (development) yeni yerleşim alanları oluşturulması uygulamaları (İstanbul'da Bahçeşehir, Kemer Country örnekleri),

- Üst gelir grubunun kent merkezindeki tarihi ve eskimeye yüz tutmuş konutları edinimi ve restorasyonu ile soylulaştırma (gentrification) uygulamaları (Cihangir, Boğaziçi, Fener-Balat ve Sultanahmet-Cankurtaran örnekleri),

Bu dönemde kentsel mekânlarda konut alanlarında izlenen bu dönüşümler dışında, ulaşılabilirlik ve yeni iletişim teknolojilerine bağlı olarak çevre yolları boyunca yeni finans merkezleri oluşumu da izlenmektedir. İstanbul'da İkitelli bölgesinin Basın Ekspres Yolu çevresinde sanayi alanından ticaret ve medya merkezine dönüşümü, Kazlıçeşme bölgesinin organize deri sanayi alanlarından turizm ve konut amaçlı dönüşümü örnek olarak gösterilebilir.

Yukarıda belirtilen 1950'ler sonrası gelişen lineer akslardaki kentsel dönüşümler dışında, tarihi kent merkezlerinde de yüksek yoğunluğa doğru bir dönüşüm izlenmektedir. Özellikle Beyoğlu'nda İstiklâl Caddesi ve çevresinde, Tarihi Yarımada'da Fener-Balat gibi Haliç kıyılarında ve Sultanahmet-Cankurtaran bölgesinde, gelişen ulaşım olanakları, gentrification olgusunun alanda yarattığı çekicilik ve ekonomik canlanmaya bağlı olarak turizm ağırlıklı işyeri ve hizmetlerin yoğunlaşması sözkonusudur.

Bu alanlarda dönüşüm kimi bölgelerde merkezi ve yerel yönetim öncülüğünde, yeni yasal çerçevenin sağladığı olanaklar ile tek taraflı çıkarlar doğrultusunda Sulukule ve Tarlabaşı Yenileme Projeleri örneğindeki gibi hayata geçirilmeye çalışıldığı gibi AB katkılı fonlar ve yasal-yönetsel çerçeveye bağlı olarak kullanıcıların uygulama süreçlerine katılımının kısıtlı da olsa sağlandığı Fener-Balat Rehabilitasyon Projeleri (Fatih Belediyesi, Unesco, 1998) şeklinde de olabilmektedir. Bunların dışında, kentsel mekândaki kullanıcıların (iskân nüfusu-barınma ve işyeri sahipleri), ziyaretçilerin (turistik, sosyal, kültürel, dini etkinlikler) ve yatırımcıların gelişen sosyo-ekonomik yapı ve kullanıcı tercihlerine bağlı olarak mekânın kendi iç dinamizmi ile değişimi de söz konusudur. Nitekim çalışma konusu da bu dönüşümü etkileyen faktörleri Sultanahmet ve çevresi örneğinde açıklamayı hedeflemektedir.

2.1.2 Kentsel dönüşüm modeli olarak kentsel yenileştirme

Ülkemizde, önceleri kentsel yenileme için yabancı literatürde urban renewal kavramı kullanılırken daha sonraları urban regeneration kavramını açıklayan şekilde kentsel yenileştirme kullanılmaya başlanmıştır. Bu iki ifade arasındaki fark "renewal" yani yenileme kavramının yıkıp yeniden yapma anlamı içermesinden kaynaklanmaktadır. Yenileştirme ile bütünleşen kentsel yenilemenin ise yeni yaşam koşulları ve yeni yaşam biçimi anlamına gelmektedir.

Literatürde; kentsel yenileştirme (urban regeneration) ile ilgili çeşitli tanımlar bulunmaktadır. Kocabaş (2006a) bunun nedenini "Kentsel yenileştirme sürecinin hedefleri, kapsamı ve amacının zamanla ve ülkeler arasında değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılaşmış olması" olarak açıklamaktadır.

Robets ve Skyes'a göre (2003) kentler, "fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik değişimleri öncüleyen pek çok süreci yansıtmakta ve kendileri de bu değişimlere neden olmaktadırlar". Kentsel alanlar, dışarıdan gelen güçler ya da içeride mevcut bulunan baskılar nedeniyle büyüme ya da çöküş süreçleri içindedirler.

Kentsel yenileştirme de, bu çeşitli güçlerin ve etkilerin karşılıklı etkileşimi sonucu ortaya çıkan bir süreçtir. Kentsel yenileştirme ihtiyacının ortaya çıkmasına neden olan kentsel sorunlar; ekonomik dönüşüm ve istihdamda değişim ve buna bağlı olarak ortaya çıkan sosyal problemler, kentte fiziksel bozulmalar ve ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar ve çevresel sorunlar olarak belirlenmiştir (Roberts and Skyes, 2000).

Roberts ve Skyes (2000)'a göre "Kentsel Yenileştirme/Dönüşüm", değişime uğramış olan bir alanın ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı bir iyileştirme getirmeyi amaçlayan ve bu şekilde kentsel problemler bütününü çözüme ulaştıran kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemdir. Kentsel Yenileştirme/Dönüşüm pratiği süreci Çizelge 2.2'de özetle verilmektedir (Roberts and Skyes, 2000).

Evans'a (2005) göre kentsel yenileştirme, "fiziksel, sosyal ve/veya ekonomik çöküntü belirtileri gösteren bir yerin - konut, ticari, ya da açık alan - dönüşümü" olarak tanımlamakta ve kentsel yenileştirmenin "çökmekte olan bir topluluk, sanayi ya da bölgede, ekonomik, sosyal ve çevresel ihtiyaçları içeren yerel yaşam kalitesinin sürdürülebilir ve uzun vadeli gelişmesini sağlayacak şekilde hayat ve canlılık getirmeyi amaçladığını" belirtmektedir (Evans, 2005).

Couch ve Fraser ise (2003) kentsel yenileştirmeyi, kentlerin karşı karşıya bulundukları sorunların tümüne yönelik olarak geliştirilen bir "kamu politikası" olarak değerlendirmektedir. Buna göre yenileştirme, "ekonominin çöktüğü bölgelerde ekonomik aktivitenin yenilenmesi; sosyal işlevsizlik ya da dışlanma yaşanan bölgelerde sosyal iyileştirme; çevresel kalitenin ya da çevre dengesinin bozulduğu bölgelerde çevrenin yenilenmesi ile ilgilidir. Dolayısıyla kentsel yenileştirme, yeni bir kentsel bölgenin yaratılması değil, mevcut olan kentsel bölgelerin sorunlarının iyileştirilmeine yönelik olarak yönetim ve planlanmalarını içerir" (Couch and Fraser, 2003).

Bütün bu tanımlarda en temel ortak özellik, kentsel yenileştirmenin kentsel alanlarla ilgili belirli bir sorunu değil, kentin ekonomik, sosyal ve çevresel ve fiziksel sorunlarını geniş kapsamlı ve bütüncül bir yaklaşım ile ele almasıdır. Bunu yanında, kentsel yenileştirme bu sorunların sürdürülebilir ve uzun vadeli çözümüne yönelik olarak, kamu-özel-gönüllü kuruluşları bir araya getiren, aynı zamanda katılımcılığın altını çizen bir kamu politikası olarak değerlendirilmektedir (Sadri, 2008).

Çizelge 2.2 : Kentsel dönüşüm pratiği gelişim süreci (Roberts ve Skyes, 2000).

DÖNEM	1950'LER	1960'LAR	1970'LER	1980'LER	1990'LAR
POLİTİKA TÜRÜ	**Yeniden İnşa Etme**	**Yeniden Canlandırma**	**Yenileme**	**Yeniden Geliştirme**	**Yeniden Oluşum**
Genel Strateji ve Yöneliş	Çöküntü alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişletilmesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, kenar yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde gelişme sağlanması	Gelişme ve yeniden gelişim projelerinin yapılması, donanma ve şehir dışı projeleri	Daha kapsamlı politika ve uygulamanın olduğu daha hassas planlar
Anahtar Aktörler	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektörde yer alan girişimciler ve müteahhitler	Özel sektör ve kamu sektörü arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve yerel hükümet etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıkların geliştirilmesi	Baskın yaklaşımla işbirliği
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği üzerinde durma	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey sonra yerel etkinin öne çıkışı	1980'lerin başlarında alan üzerinde yoğunlaşma ardından yerel ölçek üzerinde durma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Düzey	Özel sektörün az da olsa için de bulunduğu kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamu sektöründe kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	Merkez ve banliyölerdeki alanların yer değiştirilmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi	Şehirlerin köhnemiş alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması	1980'lerden daha mütevazı
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme	Seçilmiş gelişmeler	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakış açısı

Kentsel yenileştirme programları, çeşitli ekonomik, sosyal ve çevresel özelliklere göre çeşitlenebilirler. Bunlar fonksiyonunu kaybetmiş bina ve alanlara yeniden fonksiyon kazandırmak, çöküntü halindeki mahalleleri yenilemek, sürdürülebilir gelişme için çevresel iyileştirme sağlamak gibi fiziksel müdahaleler olabilecekleri gibi, istihdam yaratmak, ekonomik gelişme, sosyal bütünleşme ve kültürel gelişme sağlamak, kentler arasındaki yarışta kent için yeni bir imaj oluşturmak gibi daha sosyal ve ekonomik doğrultuda hedefler de olabilir (Fraser, Couch ve Percy, 2003).

1990'lardan itibaren yerel yönetimlerin dönüşüm projelerinde etkin rol almaya başlamalarıyla, rekabetçi, işbirlikçi ve girişimci bir anlayış, kentsel yönetim modellerine hâkim olmaya başlamıştır (Akkar, 2006). Yerel yönetimler için yenileştirme projeleri yükselen vergi oranları nedeniyle önemli bir gelir kaynağıdır. Bununla beraber, yerel yönetimler, yeni işlevler kazanan sanayi yapıları, yenilenen konut alanları, soylulaştırılmış mahalleler, yeni inşa edilen cafe ve restoranlarla çehresi değişen kentsel alanlarla, kentsel çöküntü, işşizlik, sosyal dışlanma gibi problemleri çözdüklerini iddia etmektedirler. Özel sektör girişimcileri için ise kentsel yenileştirme bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Bezmez, 2007).

2.1.3 İstanbul'da mahalle yenileştirme/dönüşüm uygulamaları

1950'li yıllarda ülke ekonomisi ve sanayisinde başlayan çok yönlü değişimler sonucu, sanayileşmenin ana merkezi haline gelen İstanbul'da hızlı bir kırsal göç hareketliliği başlamıştır. Kentin hızlı bir nüfus artışı yaşaması tarihi yaşam kalitesini olumsuz etkilemiştir. Konut üretimi, altyapı ve sosyal donatılar bu büyüme hızına paralel bir gelişme gösteremediğinden, kent, plan ve kontrolden yoksun büyüyerek, dağınık yığılma formunda biçimlenmiştir. Kentin hızlı büyümesi, yeni alt merkezlerin ortaya çıkması, Boğaziçi üzerinde köprülerin ve çevre yollarının inşası, bazı konut alanlarının çağdaş planlama kurallarına uygun olarak gelişmesi, kentin değişik semtleri arasında yaşam kalitesi farkını arttırmış ve bu olgular konut fiyatlarının, semtler arasında büyük farklılıklar göstermesine neden olmuştur (Dökmeci, Berköz 1994).

İstanbul'da sanayinin 1960'ların ortalarından başlayan kent merkezinden karayolu boyunca çevreye yayılma süreci ve İstanbul nüfüsundaki büyük artış, konut, altyapı ve ulaşım gibi çözümü zor olan problemler yaratmış, konut alanlarını yer seçiminde gelir gruplarına bağlı olarak bir farklılaşma ortaya çıkmıştır. Düşük gelir grupları çalışma alanlarına yakın olmayı isterken, yüksek gelir grupları sanayiden uzak kültürel merkeze yakın olmayı ve yeni kurulan prestij semtlerinde oturmayı tercih etmişlerdir. Bu dönemde nüfus yığılmalarının merkez kent dışına kaymaya başladığı ve en yüksek nüfus artış hızlarının bu kesimlerde olduğu görülmektedir (Ergün, 2010).

Kırsal göç ve hızlı kentleşme, yeni yerleşim alanlarının gelişmesi, ticaret ve üst gelir gruplarının yeni yerleşim alanlarına doğru kayması ve yaşanan kültürel değişim, şehrin eski kent merkezine ve özellikle Beyoğlu bölgesine ilginin azalmasına ve bazı mahallelerin çöküntü bölgesine dönüşmesine neden olmuştur. Batı kültürünün yansıması olan Beyoğlu, İstanbul'a göç eden kırsal nüfüsün ucuz konut ihtiyacına cevap vermeye başlamış, gerek sosyal yapıda gerekse mekânsal yapıda önemli farklılaşmalar gözlenmiştir (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

1965-1970 yılları arasında, işlev ve yoğunluk farklılaşmasının ağırlık kazandığı ve konut nüfusunun giderek azaldığı Tarihi Yarımada'da bazı bölgelerde hızlı bir yapı değişikliği ve yoğunluk artışı gözlenmiş, eski dokunun hızla ortadan kaybolmasına karşın, değişimi önleyici koruma kararları alınamamıştır.

Tarihi Yarımada'nın nüfusunun büyük bir kısmını barındıran Eminönü İlçesinde nüfusun azalması, İstanbul'un kentsel yerleşiminin ve iş alanlarının merkezden çevreye doğru yayılmaya başlamasından kaynaklanmıştır (Ergun, 2010).

1970'li yıllarda otomobilin neden olduğu mekânsal yayılma İstanbul'da da görülmeye başlanmış, bazı ticari firmaların uluslararası seviyeye erişmesi modern ofis binalarına talebi artırmıştır. Tarihi kent merkezindeki boş arazilerin azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve küçük parselasyon yapısı nedeniyle getirilen planlama sınırlamaları, tarihi dokudaki dar sokakların lastik taşıt trafiğinin getirdiği yüklü taşımaya elverişli olmaması, otopark yetersizliği gibi etkenler gelişen ofis taleplerini karşılayamamıştır. Kent eski merkezindeki standardı düşük eski yapılar bu talepleri karşılayamamış, böylece kent merkezi tarihsel gelişim sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve merkezden dışa doğru gelişme kaçınılmaz olmuştur (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Bu dönemde merkezin çevresindeki konut alanları işyerlerine dönüşmeye başlarken, bu alanın tarihi ve kültürel sürekliliği, ekolojik ve simgesel özellikleri göz ardı edilmiş ve kent merkezinde yer alan, tarihi ve kültürel değeri yüksek yapılara, niteliklerine uygun olmayan işlevler yüklenerek yıpranmaları hızlandırılmıştır. Yapı ve çevre standartlarındaki değişim sonucunda bölgede çok yüksek bir oranda boş yapı ortaya çıkmıştır (Giritlioğlu vd., 1993).

Tarihi kent merkezi, sahip olduğu tarihi doku özellikleri ve yaşadığı yapısal eskime gibi sebeplerle ulaşım, iletişim, mekân, alan vb. ihtiyaçları yeterince karşılayamaz hale gelmiş ve terkedilme eğilimleri gözlenmiştir. Yapısal özelliklerinin yanı sıra, çevre yolları aracılığı ile ulaşılabilirliğin kent genelinde artması, kent çeperinde büyük ve ucuz arazi sağlama imkânının olması, iletişim teknolojilerinin gelişmesi gibi nedenler de, tarihi kent merkezinin MİA niteliğini kaybetmesinde rol oynamıştır. Oluşan yeni merkezi iş alanları ve alt merkezleri ile İstanbul, çok merkezli bir metropol olma özelliğini tam olarak kazanmıştır (Tekeli, 1998).

20.yy. sonuna dek İstanbul Tarihi Yarımadası'nda mahalle yenileştirmesi, devletin teşvik ettiği, daha çok tarihi binaları ve alanları koruma girişimine odaklanmıştı. Tarihi çekirdek dışında, diğer tarihi mahallelerde/yerleşim alanlarında, gayrimenkul piyasasının yön verdiği mutenalaştırma (Gentrification) süreci 1980'lerden itibaren başlamıştır (Kocabaş, 2006b).

1960'lara dek kentsel koruma tek tek tarihi eser ve binaların çevrelerinden soyutlanmış biçimde korunması üzerine yoğunlaşmıştı. Ancak bu yaklaşım 1950'lerdeki imar hareketleri ile çok sayıda tarihi eser ve yapının yıkımını engelleyememiş ancak kentin yapılaştırılmış mirasının büyük ölçüde tahribine karşı gelişen tepkiye karşılık 1973'te Eski Eserleri Koruma Yasası ile sit alanı tanımı getirilerek; koruma alanlarına vurgu yapıldı ve anıt eser ve tarihi yapıların çevreleri ile birlikte korunmasının sağlanması yönünde adım atılmış oldu. Bununla birlikte koruma için ayrılan kaynakların sınırlı oluşu imar planlamasına ilişkin kontrolün yetersizliği nedeni ile yasanın potansiyeli gerçekleştirilememiştir. 1983'te yenilenen koruma yasası ile yerel yönetimlere koruma amaçlı imar planı hazırlama yükümlüğü getirilmesi tarihi yapı ve çevreleri ile mahalle ölçeğinden geniş sit alanı kavramı pekiştirilmiş olsa da 1982'de turizm teşvik yasasının turizm merkez ve donatılarının geliştirilmesinde devlet teşviki sağlanarak, genellikle İstanbul'da tarihi çevreye olumsuz etki yapan gökdelen yapılaşmasının yolunu açmıştır. 1983'te Türkiye'nin UNESCO Uluslararası Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunması Sözleşmesi imzalaması, devamında 1995'te İstanbul'un Tarihi Yarımada içerisindeki tarihi bölgelerinin Dünya Miras Alanı'na alınması ve Suriçi'nin sit alanı ilan edilmesi koruma amaçlı imar planlamasının önünü açmıştır (Kocabaş, 2006b).

1980'lerin ikinci yarısında kentsel koruma yaklaşımına çok sınırlı politik destek sağlanmış, yerel yönetimce ulaşım esaslı yoğun bir fiziksel yenileştirme programı başlatılmıştır. Beyoğlu'nun tarihi mahallelerini yararak geçen Tarlabaşı Bulvarı projesi

bunun bir örneğidir (Arslanlı ve Dökmeci, 2009). Aynı dönemde tarihi bölgelerde yer alan imalat sektörlerinin kent makro formu içerisinde çekirdek bölgeden şehir dış çeperlerinde yer alan Organize Sanayi Bölgelerine desantralizasyonuna dönük idari ve planlama önlemleri de alınmıştır. Tarihi Yarımada'daki merkez bölgede (Kapalıçarşı, Hanlar Bölgesi, Gedikpaşa gibi…) toptan ticaret ve imalathanelerin sur dışına çıkarılmasında korunması gerekli kültür varlığı yoğun bölgelerde fiziksel etkiler yaşanmaz iken Haliç kıyısındaki Eyüp - Eminönü ve Kâğıthane - Karaköy arasındaki sanayi alanlarında yer alan depolama ve imalathanelerin, Haliç Düzenleme Projesi kapsamında sur dışına çıkarılması alanın kıyı yeşil alanları olarak düzenlenmesi ve çok sayıda eski eserin yıkımına yol açmıştır. Bu dönemde Tarihi Yarımada Koruma Nazım Planı ile öngörülen, gerek yer üstündeki tarihi dokuya gerekse yer altındaki arkeolojik kalıntılara zarar verecek radikal ulaşım kararları planın yargı süreci ile iptali ile uygulanamamıştır.

1990'ların ilk yarısında yerel yönetimce kentin strateji ve kararlarının toplu ulaşım yönünde değişimi ile ulaşım kararlarının kentin tarihi dokusu üzerinde tehdit oluşturmaktan uzaklaşmıştır. Ancak yerel yönetimlerce, sit alanı ilan edilen kentin tarihi merkez alanındaki bölgelerde (Suriçi, Beyoğlu, Perşembe Pazarı ve Aynalıkavak Tersaneler Bölgesi, Eyüp, Sadabad) başlatılan koruma amaçlı imar planlama çalışmalarının uzun sürece yayılması köhneme sürecinin devamlılığına yol açmıştır.

Dünyadaki gelişmeler ve küreselleşme sürecinde Türkiye'nin uluslararası ilişkilerinin güçlenmesi ve ekonomik durumunda meydana gelen iyileşme ve İstanbul'da son yıllarda önemli ölçekte büyüklüğe sahip genç, profesyonel nüfusun ortaya çıkması sonucunda tarihi merkezin bir kısmını oluşturan Beyoğlu'nda 1980'lerden itibaren bir sosyal ve mekânsal yenileme (gentrification) süreci yaşanmaya başlamıştır (Ergun, 2004). Ancak tarihi merkezin diğer bir kısmını oluşturan Eminönü'nde eski kent merkezi çevresinde kullanılmayan çok büyük bir yapı potansiyelinin olmasına rağmen, bu şekilde bir gelişme gözlenmemekte, yüksek gelirli ve eğitimli kişiler bu bölgelere karşı ilgili ve yerleşmek için istekli görülmemektedirler. Bunun nedenlerinden birisi İstanbul'un iş ve eğlence merkezinin Tarihi Yarımada dışında oluşması ve söz konusu kişilerin bu yeni merkezlere yakın alanları tercih etmeleridir. Diğer neden ise Suriçi'nde, merkezin yakın çevresindeki konut alanlarını kırdan kente göçle gelenlerin kentin başka bölgelerine geçmek için atlama taşı olarak kullanma sürecinin hala devam etmesidir (Ergun, 2010).

1980'lerden 2000'lere kadar uzanan dönem, tarihi kent merkezlerinin korunması, sağlıklaştırılması ve kısmen kamu ve kısmen yeni yatırımcılar tarafından soylulaştırılması yönündeki yatırımlara sahne olmuştur (Dinçer, 2010; Enlil, 2000).

1990'larda İstanbul'daki belirli tarihi mahalle ve semtlerde soylulaştırmanın (gentrification) gerçekleşiyor olduğuna dair karar vericilerin giderek artan farkındalığı söz konusu iken uluslararası analiz ve deneyimler son zamanlarda yapılmıştır. Örnek olarak İslam (2003), soylulaştırılabilecek potansiyeli bulunan mahallelerin oluşum süreçlerinin çözümlemesini yapmakta ve günümüze dek üç soylulaştırma dalgası tanımlamaktadır. Birinci dalga olarak, 1980'lerde Boğaz sahili boyunca yer alan 2 ve 3 katlı sıra halinde inşa edilmiş evlerin bulunduğu, Kuzguncuk'ta konut iyileştirme çalışmalarına mimar ve sanatçılar öncülük ediyor iken (Uzun, 2001) Arnavutköy'de yeni uğraş grupları göze çarpmaktaydı (Keyder, 1999). Bu mahallelerde konut iyileştirme küçük adımlar ve sınırlı yerinden etmeler ile sürmüş ve karma-sosyal dokusu olan alanda farklı sosyal gruplar bir arada yaşamaya başlamışlardır. Bununla birlikte, Ortaköy'de meydanın planlı olarak yenileştirmesi, artık asıl seçkinleştiricilerin burayı terk etmesine neden olan bar, restoran, gece kulübü gibi yeni ticari yatırımları çekmiş bulunmaktadır (Ergun, 2004). İkinci dalga ise, 1980'lerin sonlarında 4-8 katlı sıra halinde inşa edilmiş apartmanların karakterize ettikleri, çoğu Boğaziçi manzaralı ve yeni yayalaştırılmış olan İstiklal Caddesi'ndeki ticaret ve eğlence yerlerine yakın olan Cihangir, Galata gibi Beyoğlu semtlerinde başlamıştır. 1990'ların sonlarında Cihangir artık yüksek ve orta gelir gruplarının yaşadığı bölge olmuş iken, Galata'da süreç muhtemelen semtteki giriş katlarının endüstriyel atölye dükkân ağırlıklı olmasının bazı sokakların çekiciliğini olumsuz yönde etkilemesi nedeni ile çok daha kısmi ve dereceli gerçekleşmiştir (İslam, 2003).

İslam (2003) üçüncü dalganın ise 1990'ların sonunda Suriçi'nde birinci dalga yerleşim alanı ile ortak özellikler taşıyan Fener-Balat'ta başladığını ifade etmektedir. 1980'lerde Haliç kıyılarındaki sanayi alanlarının kaldırılması, 1990'larda Haliç sularının temizlenmesi gerçekleştirilinceye dek çekici olmaktan uzak kalan semt, 1999'da büyük kamu sektörü yatırımı sözü ile UNESCO-AB fonlu "Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı (Proje)"nın duyurulmasının seçkinleştirmeyi harekete geçirdiğini savunmaktadır.

20. yy. başlarında ticaret ve yönetim fonksiyonları ile önemli bir merkez olan Tarihi Yarımada'da özellikle son yıllarda bazı değişiklikler gözlenmeye başlanmıştır. Bu

değişikliklerin en önemlilerinden biri, Ordu ve Divanyolu Caddelerinin Marmara sahili tarafında yer seçiminde bulunan sanayi ve küçük imalat atölyelerinin ve bu bölgeyi rahatsız edecek diğer işlevlerin, yerel yönetim tarafından planlı olarak sur dışına çıkarılmasıdır. Bu değişikliklerin etkileriyle İstanbul'un en turistik bölgesi olan Sultanahmet ve yakın çevresinde konut kullanımlarının turizm kullanımına dönüşümü ve bu dönüşüme bağlı olarak bölgede kullanıcı değişikliği izlenmeye başlamıştır (Ergun ve Dündar, 2003).

2.2 Arazi ve Konut Fiyatını Etkileyen Faktörleri İnceleyen Çalışmalar

Bir kentte konut piyasasının dengede olabilmesi için, semtler arasında çevresel ve sosyal yapı eşitliğinin bulunması gerekmektedir. Ayrıca gelir düzeyindeki farklılıklar, sadece konutun mevcut durumuna yansımamakta, aynı zamanda arzu edilen konuta sahip olma konusunda da etkili olmaktadır. Dolayısıyla konutların genel özellikleri ve değişen sosyo-ekonomik yapı, mekansal tercihi büyük ölçüde belirlemektedir (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Bu olgunun yanı sıra, konutlardaki köhneme de başka semtleri göçü teşvik etmektedir. Kent içi hareketlilik, zaman içerisinde bazı semtlerin çekiciliğinin azalmasına, bazı semtlerde de tercihlerin yoğunlaşmasına sebep olmaktadır. Bu durum şehrin mekansâl yapısını değiştirmekte ve planları yönlendirici olmaktadır. Daha verimli planların yapılabilmesi ve yapılan yatırımların zaman içerisinde verimli olabilmesi için mekân kurgusunun iyi sorgulanması gerekmektedir. Aynı üretim sürecinden ve maliyetinden geçen konutların değerlerinin semtten semte, mahalleden mahalleye değişiminin sadece konutun yapısal özelliklerinden dolayı olmadığını, içinde yer alınan semt ve mahallenin mekânsal yapısının ve kurgusunun da fiyat üzerinde etkili olduğu görülmektedir (Topçu ve Kubat, 2009; Dökmeci ve diğerleri, 2007; Mutlu, 2006; Mutlu ve Dökmeci, 2009; Arslanlı ve Dökmeci, 2009).

20. yy. in ilk yarısında Chicago'da arazi değerlerinin dağılımını inceleyen çalışmaların % 75'i MİA'ya uzaklığın arazi değerlerini etkileyen en önemli faktör olduğunu gösterir iken 1960'larda değişen koşulların etkisi ile arazi değerinin mekânsal dağılımında uzaklık faktörü yalnızca gelişimin % 10'unu açıklayabilir hale gelmiştir (Yeates ve Garner, 1971).

Kentlerin çok merkezli olarak gelişmesi, MİA'ya bağlı olarak arazi değerlerinin dağılımının açıklanması yerine diğer fiziksel faktörlerin (arazinin topoğrafyası ve bölgeleme) arazi değerlerinin dağılımının açıklanmasında daha fazla kullanılmaya başlanmıştır (Brigham, 1965; Mills, 1969; Mark ve Goldberg, 1986; Mutlu, 2006).

Bu çerçevede Los Angeles'daki konut alanlarındaki arazi değerlerini nelerin belirlediğine dönük bir çalışmada veri olarak ele alınan üç aks üzerindeki arazi değerlerinin değişimi çoklu regresyon modeli ile açıklanmaya çalışılmıştır. Yapılan inceleme sonucunda arazi değerlerinin; ekonomik aktivitelere erişilebilirlik, bölgenin yaşam kalitesi, topoğrafya, mevcut ve gelecekteki arazi kullanımı ile bölgenin tarihi özelliğinden etkilendiği belirlenmiştir. Yapılan incelemede verilerin özellikle sayısal grafikler ile mekânsal haritalar ile birlikte incelenmesinin önemli olduğu, bu şekilde yapılan incelemelerde daha gerçekci sonuçların çıkarılabileceği belirtilmektedir (Brigham, 1965).

Asabere ve Harvey (1985) Kanada'da Halifax ve Dartmouth'daki arazi değerlerini 1976-1984 yılları arasında yapılan boş 123 adet arsa satışını, arazi değeri bağımlı değişkenini; ulaşılabilirlik, komşuluk birimi özellikleri, bölgeleme, arsanın fiziksel özellikleri, ulaşım ağının trafik yükü ve makroekonomik göstergeler kullanarak hedonik fiyat analizi ile incelemişlerdir. Yapılan analizde arazi değerini yükselten en önemli etki olarak plan kararları ile getirilen fonksiyon alanlarının yaptığı sonucuna ulaşmışlardır. Arsanın fiziksel özellikleri ve biçimsiz form yapısının değer kaybına yol açtığı, arsa altyapısının tamam olmasının ise değer artışına etki ettiği, üniversite ve şehir merkezine yakınlık faktörlerinin de pozitif etkiler yarattığı belirlenmiştir. Merkezden uzaklaştıkca değer azalımının kıyaslanan diğer kentlerdeki çalışmalara benzer eğilim gösterdiği, bölgedeki prestij alanların oldukça etkili olduğu ancak makro ekonomik göstergelerin pek etkili olmadığı da elde edilen diğer sonuçlar arasındadır.

Bu alanda yapılan çalışmalarda konutun iç özellikleri, içinde bulunduğu komşuluk biriminin özellikleri, bulunduğu konumun kent içindeki önemli merkezlere ve donatılara uzaklıkları, komşuluk biriminin mekansal özellikleri, mimari ve estetik yapısı, varsa manzara faktörünün etkisi gibi pek çok değişken farklı ölçeklerde çeşitli araştırmalarda sorgulanmıştır (Muth, 1969; Goodman, 1979; Li ve Brown, 1980; Richardson vd., 1974; Daniere, 1994; Smith ve Huang, 1995; Arimah, 1992; Moorhouse ve Smith, 1944; Asabere, 1996).

Yapısal değişimleri inceleyen çalışmalarda, konut fiyatlarının konutun ve konutun bulunduğu binanın yapısal özelliklerine (parsel alanı, konutun yaşı, bina tipi, konut büyüklüğü, oda sayısı, banyo sayısı, inşaat kalitesi ve otopark büyüklüğü vb.) göre değişiklikler gösterdiği belirlenmiştir (Forrest, 1990; Goodman ve Thibodeau, 1995; Millies ve Simenauer, 1996).

Komşuluk birim değişkenlerinin inceleyen çalışmalarda, konut fiyatının, merkezi iş alanına, kent içindeki diğer alt merkezlere, yakın çevrede bulunan çekim noktalarına, donatı alanlarına ve diğer bölgelere erişilebilirlik ile ilişkili olduğu sonucuna varılmıştır (Daniere, 1994; Cheshire ve Shpeppard, 1995).

Komşuluk birimi özelliklerini, konut ve binanın yapısal nitelikleri ile beraber ele alarak, konut fiyatı üzerinde etkili faktörleri daha geniş kapsamlı inceleyen bir çalışmada; binanın yapısal özellikleri, konutun yakın çevresinin ve bu bölgede bulunan binaların mevcut durumları ve fonksiyonları, komşuluk biriminin nitelikleri, kent merkezine ve çalışma alanlarına uzaklık, ulaşım aksları, üniversiteler, kültür merkezleri ve rekreasyon alanlarının bulunması gibi etkenlerin konut fiyatının etkilediği sonuçlarına ulaşılmıştır (Muth, 1969; Dubin ve Sung, 1987).

Komşuluk biriminin yeniden canlandırılması sürecinde tarihi konut alanlarının özgün niteliklerinin korunarak, potansiyellerinin değerlendirilmesine dönük çalışmalarda üretilen yeni konutların, köhnemiş binaların yenilenmesi ya da yeniden inşa edilmesinin ve tarihi yapılardaki restorasyon çalışmalarının, uzun dönemde konut sahipliğini arttırdığı, bölgedeki durgunluğu azalttığı, fiziksel görüntüyü değiştirdiği ve gayrimenkul fiyatlarında artışlar sağladığı da saptanan ayrı bir olgudur (Criekingen ve Decroly, 2003; Fang ve Zhang, 2003).

Tarihi niteliği olan bölgelerde konut fiyatlarının farklılığını belirlemek ya da bu bölgelerde koruma kararları aracılığı ile koruma altına alınmasının konut fiyatları üzerindeki etkisini inceleyen çalışmalarda bölgelerin sahip olduğu tarihi niteliklerin fiyat üzerinde etkili olduğu belirlenmiştir (Leichenko vd., 2001).

Rehabilitasyon ve soylulaştırma (Gentrification) çalışmalarının fiziksel yapıdaki değişikliklerin yanı sıra, süreç içerisinde sosyal yapıda da önemli değişikliklere yol açmaları, soylulaştırma süreci içerisindek konut gayrimenkulunü inceleyen çalışmaların özellikle sürecin sosyal etkilerine ve konutun sosyo-ekonomik yapısı üzerine yoğunlaşmasına neden olmuştur (Atkinson, 2000; Levine, 2004).

2.3 Ülkemizde ve İstanbul'da Dönüşüm Yaşanan Alanlarda Etkili Faktörleri İnceleyen Çalışmalar

Dünya'nın diğer metropoliten alanlarındaki gibi banliyöleşme, 1950'lerden sonra kırsal göç nedeniyle kentin devamlı genişlemesi (Galantay, 1980; Taylor ve Kwok, 1989; Fujita, 1991), Boğaziçi Köprüsü ve bağlantılı lineer otoyolların inşası ve 1980'lerden sonra ekonomik gelişme nedeni ile kentin çok merkezli gelişmesi, tarihi şehir merkezinin kısmen çökmesine neden olmuştur (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Tarihsel süreç içinde, önceleri şehrin merkezi alanlarında çalışan ve barınan orta ve yüksek gelir gruplarının birçok üyesinin yeni iş merkezleri ve çevredeki meskûn mahallere taşınması (Ergün, 2004) ve ayrıca yaşam tarzlarındaki değişikliklerin konut tercihlerini etkilemesi söz konusudur (Dökmeci ve Berköz, 2000). Bu sırada bozulan kentsel yapısı nedeniyle eski kent merkezi nüfus ve istihdam kaybediyordu. Dolayısıyla konut ve ticaret talebi ve getiri oranı azaldı. Bozulan mahalleri yeniden canlandırmak için birçok batılı devlette olduğu gibi ferdi ya da hükümet destekli restorasyon projeleri uygulanmaya başlanmıştır (Carmon, 1997). Bu çalışmaların ana fikri; kentin doğal yapısı ile kentin tarihi geçmişi doğrultusunda şehir ilişkilerini yeniden düzenlemek ve aynı zamanda iş yaratarak ihtiyacı karşılamaktı (Günay ve Dökmeci, 2012).

Kentsel dönüşüm konusunda yapılan ilk birkaç çalışma, farklı göstergeler kullanarak yeniden canlandırma sürecinin etkisini incelemiştir. Bu araştırmaların ortak sonucu, köhneyen binaların onarımı, restorasyon veya rekonstrüksiyon çalışmalarının konut mülkiyetini artırdığı, fiziksel yapının değiştiği ve emlak fiyatlarında artış sağladığıdır (Criekingen ve Decroly 2003; Fang ve Zhang, 2003; Özus ve Dökmeci, 2005; Arslanlı ve Dökmeci, 2009). Fiziksel yapıdaki değişikliklerle birlikte ıslah ve soylulaştırma süreci sosyal yapıda önemli değişikliklerle sonuçlanmıştır (Atkinson, 2000; Milanovich, 2001, Uzun 2003; Levine 2004). Zukin (1987) soylulaştırmayı, şehir merkezlerinin sosyal olarak marjinal ve işçi sınıfı alanlarının orta sınıfın konut kullanımına dönüştürülmesi olarak tanımlar ve soylulaştırmayı büyük kent merkezlerindeki çalışma ve ticaret bölgelerinde özel sektörün yatırım sermayesi olarak belirtir. Sonraları, Zukin vd. (2009) tarafından; yeni perakende satış sektörünün New York şehrinin burjuvalaştırılmasında önemli bir rol oynadığını gözlemlenmiştir. Butikleri yeniden canlandırmanın birer temsilcisi ve sembolleri olarak sayarlar. Knox (1991) metropoliten başkent Washington'un ekonomik ve sosyo-kültürel değişim ve dönüşümünü ustaca tasarlanmış

cemiyetler, ileri teknoloji aksları, karma kullanımlı gelişmeler, festival tesisleri, nezih semtler, korunmuş tarihi binalar ve mahalleler ve post-modern mimarı bakımından izah eder.

Bazen koruma ve ıslah, semtin sosyal yapısı ve konumu bakımından farklı etkilerle sonuçlanır. Groves ve Niner (1998) fiyat enflasyonu ve soylulaştırmanın (gentrification) yan etkileri olmaksızın ıslahın mahalle sakinleri için yaşam şartlarının geliştirilmesi ve piyasayı ayakta tutmasına etkilerinin olduğunu belirtmektedir. Buna ilaveten, Listokin ve diğerleri (1998) konutlandırma ve ekonomik gelişmede korumanın büyük katkısı olduğunu iddia ettiler. Tarihi koruma çerçevesinde; Amerika'da federal tarihi ıslah vergisi ve kredilendirmesi kullanımı yoluyla çok sayıda konut üretilmiştir. Bu ıslah projeleri ve yeniden canlandırma programları gibi yapı faaliyetleri, iş yaratma, yerel satışlar, vergi gelirleri ve güçlendirilmiş bir vergi temeli üzerinden yerel ekonomiye katkıda bulunmaktadır. Aynı zamanda, tarihi bölgelerin tespiti kent merkezindeki mahallelerin bozulmasını, köhnemesini durdurmak, ya da yeniden canlandırmak için giderek bir araç olarak kullanılmaktadır. Liechenko ve diğerleri (2001; Coulson ve Leichenko, 2004) tarafından yapılan bir çalışmada, Teksas'taki dokuz şehirde - Sacramento'da (California), Clark ve Herrin (1997) tarafından kanıtlandığı gibi, tarihi alanlardaki düzenlemelerin emlak değerlerini arttırdığı gösterilmektedir.

Bu belirtilenlere ek olarak, kültürel miras turizminde, tarihi korumanın zaman içerisinde artan kullanımı, mahallelerin yeniden geliştirilmesi ve şehir merkezinin yeniden canlanması, kentsel ekonomik gelişmenin ve toplumsal kalkınmanın desteklenmesinde önemli bir rol oynamaktadır (Sohner ve Lang, 1998). Chang ve diğerleri tarafından yayınlanan bir makalede (1996) küresel etkenlerin rolünü vurgulayan "yukarıdan aşağı" bakış açısı ile yerel etkilere odaklanan "aşağıdan yukarı" bakış açısı arasında birleştirici bir yaklaşım önerilmektedir. Montreal ve Singapur kentleri örneğinde yapılan inceleme göstermektedir ki benzer makro ölçekli süreçler her iki kenti de bir kentsel yeniden gelişme stratejisi olarak kültürel miras turizmini benimsemeye itmiştir.

Böylece, literatür incelemesi bu konudaki çalışmaların gelişmekte olan ülkelerdeki birkaç istisna dışında çoğunun gelişmiş ülkelerde yapıldığını göstermektedir (Uzun, 2003; Ergun ve Dündar, 2004; Günay ve Dökmeci 2012).

İstanbul Ortaçağ boyunca dünyanın en büyük şehri olmasına rağmen (Durliat, 1990) kentin asıl önemli gelişimi 1950'lerden sonra kırsal göç ve İstanbul nüfusunun Türkiye

nüfusundaki oranının 1950 ile 2011 yılları arasında % 5,5' den % 18,2'ye yükselmesine bağlı gerçekleşmiştir. Muazzam kentsel büyüme ve küreselleşmenin bir sonucu olarak, kentsel yapısı ve sosyo-ekonomik özellikleri sürekli evrimleşmektedir. 1980'lerden sonra diğer ülkelerdeki pek çok metropoliten alanda olduğu gibi eski tarihi kent merkezi (MİA) bozulmaya başlamıştır. Çeşitli yenileme önlemleri 1990'ların sonlarından sonra yeni bir hız kazanmış ve yeni küresel düzende rekabet üstünlüğünü artırma ve İstanbul için bir dünya kenti imajı yaratma ihtiyacındaki kent yönetimleri için bir kez daha odak noktası haline gelmiştir (Günay ve Dökmeci, 2012). Kentin yeniden gelişmesi için ulaşım sistemlerinin iyileştirilmesi gibi birçok yeniden canlandırma projesi uygulandı, rıhtımları yeniden geliştirildi ve bazı metruk binalara yeni işlevler kazandırıldı. İstanbul tarihi kent merkezinde bu projelerin sonuçları oldukça başarılı olmuştur. Bu başarının nedenlerinden biri dünyaca ünlü Ayasofya, Topkapı Sarayı ile Kapalıçarşı, Hanlar Bölgesi ve tarihi çarşıların turist çekişi ile ekonomisini destekleyen tarihi eserlerin olduğu tarihsel altyapısıydı. Aynı zamanda eski şehir merkezinin fiziksel yapısı, merkeze canlılık katan yoğun yaya trafiğinin etkisini başarılı bir şekilde azalmakta; arazi kullanımına ve mekânı meşgul eden yeni etkinliklere kendini adapte edebilmekte ve Galantay'ın (1975) açıkladığı gibi modern alışveriş merkezlerine kıyasla tarihi çarşılarının canlılığı dayanmaktadır.

Üç imparatorluğun başkenti olan İstanbul'un eski tarihi merkezi, tarihi kent deseninin nadir izlerini taşıyan önemli dini anıtların etrafındaki yerel yerleşim ve bina örneklerinin muhteşem çeşitliliğinin yüksek kalitedeki sayısız örnekleriyle Roma, Bizans ve Osmanlı medeniyetlerinin bir karışımını bulundurur. İki kıta arasında ve uluslararası ticaret yollarının kesiştiği stratejik bir konumda olan İstanbul tarih boyunca her zaman ekonomik olarak üstün bir şehir olmuştur. İstanbul yaklaşık 2000 yıl önce "Byzans" adında bir Yunan kolonisi olarak kurulmuştur. Roma işgali sırasında, 395 yılında I. Konstantin'in Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkenti olması talebinde bulunmuş ve kenti "Constantinople" olarak kendi adı ile adlandırmıştır. I. Konstantin kenti tapınaklar, saraylar, kamu binaları ile donatmış ve kenti çevreleyen bugün hala var olan surları inşa ettirmiştir. Mevcut en eski kent unsurlarından biri, ilkin at meydanı olarak MS 324-337 yılları arasında Roma İmparatoru Septimius Severus tarafından inşa ettirilen Sultan Ahmet Meydanı'dır. Sonraları I. Konstantin (Rice, 1965) tarafından genişletilmiştir. Roma döneminde sirk olarak kullanılmıştır. Bizans Dönemi boyunca at yarışı ve imparatorluk kutlamaları (Müller-Wiener, 1977; Bassett, 1991) için kullanılmış ve kentin

başlıca ticaret alanı ekseninin başlangıcında konumlanmıştır (Mango, 2000). Osmanlı Dönemi'nde sivil anıtlarla çevrelenmiş ve kutlamalar için de kullanılmıştır. Günümüzde, çevresindeki çok sayıda dükkân, restoran, kafe ve farklı işletmeler, Ayasofya (yılda yaklaşık 2,2 milyon ziyaretçi), Sultanahmet Camii (yılda yaklaşık 2 milyon ziyaretçi), saraylar (yılda 1,6 milyon ziyaretçi) gibi meşhur tarihi yapılara yakın olmasıyla en önemli turistik alandır (TÜİK). Tarih boyunca bu meydan dünyanın diğer ünlü meydanları gibi farklı kültürden toplumların değişen taleplerine uyum sağlamış ve sosyal yönden etkin bir bölge (Arslanlı ve diğerleri, 2011) olarak kalmıştır.

Ayasofya, Tarihi Yarımadanın en önemli tarihi anıtıdır. Ayasofya'nın Theodos Kilisesi 532'deki büyük Nike isyanı sırasında tahrip edilmiştir. 537 yılında daha dayanıklı ve görkemli biçimde Justinianus tarafından yeniden inşa edilmiş ve 1475 yıl boyunca dünyanın en büyük insan yapımı kemerli yapısı olarak kalmıştır (Mainstore, 1969).

Ülkemizde yapılan araştırmalarda; Çıracı (1994), İstanbul merkezi iş alanının arazi değer modelini oluşturduğu çalışmasında, MİA'daki arazi değerlerini etkileyen faktörleri 1989-1994 yılları arasında inceleme ile açıklamaya çalışmıştır. 1989 yılı arazi değerleri incelemesinden İstanbul'un tek merkezli kent modellerine benzer biçimde, merkez alanlarında arazi değerlerinin konut alanlarından yüksek olduğu gözlenmiştir. Anadolu yakasındaki arazi değerleri, Boğaziçi kıyısındaki sınırlı bir konut bölgesi dışında Avrupa yakası merkez alanları değerine ulaşamamaktadır. Saptanan diğer bir olgu da, ulaşım amaçlı yolların arazi değerine etkisinin açıkca gözlenebilmesidir. Talebin yüksek olduğu yol kenarları, işyeri yoğunluğunun ve arazi değerinin en yüksek olduğu alanlar olarak belirlenmiştir.

Yoğunluklar ile arazi fiyatları arasındaki ilişkiye bakıldığında, Boğaziçi kıyıları hariç tutulduğundan iki değişken arasında pozitif bir korelasyon ilişkisi olduğu görülmektedir. Ayrıca düzensiz yapılaşma yer alan bölgelere yakın konut bölgeleri, tarihi doku içerisindeki eskime-köhneme sürecinde yer alan ve bu özellikleri nedeni ile özel sektör yatırım tercihleri azalan merkezi alanlarda değer azalması olduğu görülmektedir (Çıracı, 1994). Yapılan çalışmanın önemli bir özelliği arazi fiyatları tahmin modelinin konut alanları ve merkezi iş alanları için ayrı ayrı geliştirilmesinin daha doğru sonuçlar vereceğinin kabulüdür. Bu bakış açısı ile çoklu regresyon analizinde merkezi iş alanındaki zonların arazi değeri bağımlı değişkeni ile zonlardaki istihdam yoğunluğu ile belirlenen merkez noktasına zon merkezinin uzaklık değerleri kullanılmıştır.

Sonuçta arazi değerlerinin merkez noktalarından uzaklaştıkca azaldığı ve istihdam yoğunluğu arttıkca yükseldiği belirlenmiştir. Elde edilen sonuçlardan dikkate değer bir nokta olarak, geleneksel iş merkezi olan Eminönü'nün Beyoğlu-Maslak aksı ile yakın arazi değerlerine sahip olması ve bu durumun bu bölgedeki köhnemenin önlenip yenilenme süreci için olumlu bir başlangıç noktası olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmesidir (Çıracı, 1994).

Tezer (1997); kentsel ulaşım planlamasında arazi kullanım-ulaşım etkileşiminin modellenmesi konulu araştırmasında, İstanbul metropoliten raylı ulaşım sistemi ile arazi değeri üzerindeki etkisi belirlenmeye çalışılmıştır.

İlçe genelinde arazi değerini açıklamak için; ilçelere ait nüfus yoğunlukları (demografik değişken), erişme yoğunlukları ve ilçe bazında raylı sistem hat uzunluğu (ulaşım değişkeni) kullanılmıştır.

Bu model çerçevesinde 2010 yılı için yapılan kestirimlerde Ümraniye İlçesi değerinin 1994 yılına oranla 8 kat artacağı ancak en yüksek değere sahip merkez ilçeler (Eminönü, Fatih, Beşiktaş) bölgesinde önemli bir değişim yaşanmayacağı tahmin edilmiştir. Raylı sistem gelişimine bağlı olarak Anadolu yakasında Kadıköy, Üsküdar, Kartal, Pendik ve Ümraniye'de, Avrupa yakasında ise Beşiktaş, Beyoğlu, Şişli, Bakırköy ve Küçük Çekmece'de arazi değerlerinde yükseliş tahmin edilmiştir (Tezer, 1997).

Eğdemir (2001) konut fiyatı ile konutların fiziksel ve çevre özellikleri arasındaki ilişkiyi İstanbul il genelinde ve ilçelerde çoklu regresyon analiziyle incelemiştir. Yaptığı çalışma sonucunda konut fiyatının farklılaşmasında rol oynayan etmenleri, konut büyüklüğü, kalite, yaş, oda sayısı, manzara, daire sayısı ve otopark tesislerinin varlığı ile açıklamıştır (Eğdemir, 2001).

Konut fiyatında etkili faktörlerin belirlenmesine ilişkin diğer bir çalışmada; konuta ve konutun bulunduğu binaya ait yapısal değişkenler (konut tipi, yapım tarzı, yaşı, büyüklüğü, oda sayısı, banyo sayısı, ısıtma sistemi, şömine, garaj vb.), komşuluk birimi değişkenleri (kamusal himetlerin kalitesi, merkezi iş alanına, alışveriş merkezlerine, sağlık ve eğitim kurumlarına uzaklık, ulaşım aksları, komşuluk biriminin sosyal ve ekonomik nitelikleri vb.), doğal ve yapılaşmış çevre değişkenleri (doğal sınırlayıcılar, manzara, iklim, çevre kirliliği, otoyollar ve havaalanı gürültüsü, depolama alanları vb.) temel alınarak yapılmış ve bu analizlerde yaygın olarak hedonik fiyat analizi kullanılmıştır (Can, 1990).

Özus (2005) tarafından yapılan başka bir araştırmada; İstanbul, Beyoğlu'nda, konut satış fiyatlarında etkili olan fiziksel ve işlevsel faktörler ile faktörlerin fiyat üzerindeki etki derecelerinin hedonik fiyat analizi kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Yapılan çalışmada anket uygulaması ile elde edilen verilerin betimleyici istatistik analizler ve yüzyüze yapılan görüşmeler ile elde edilen bilgiler sonucunda, kentsel dönüşüm sürecinin Beyoğlu tarihi konut alanlarında; ekonomik yansımalar (hareketli konut pazarı, artan talep, yüksek doluluk oranı, genelde geniş aralıkta dağılan, ortalama bazında ise yüksek olan konut satış fiyatı, satışı ertelenen/ bekletilen konut sayısının artması ve kâr amaçlı yatırımcı şirketlerin yoğunlaşması), fiziksel yansımalar (mekânsal ayrışma, restorasyon çalışmalarında gözlenen yoğunluk, organizasyon ve proje bazlı yenileme çalışmalarında artış, prestij amacı ile kültürel birimlerine yer seçen şirketlerin çoğalması), sosyal yansımalar (yerleşik halkın değişmesi, suç oranının düşmesi, gönüllü dernek ve kuruluşların artması, mahalle bilincinin güçlenmesi, proje bazlı uygulamalar ve yerel halkın bölgeyi sahiplenmesi sounucu artan koruma eğilimi) ve işlevsel yansımalar (getiri oranlarındaki farklılaşma sonucunda konut fonksiyonunun ağırlık kazanması, yeme-içme sektörü dışındaki ticari faaliyetlerin konut alanlarından ayrılması) ile etkisini hissettirdiği sonuçlarına ulaşılmıştır (Özuş ve Dökmeci, 2006).

Bölen ve diğerleri (2005) tarafından yapılan bir araştırmada; İstanbul'da rastgele seçilen 150 sokak üzerinde, belli konut tipolojileri ve konut yerleşim alanları için yaşanabilir alan standartlarının oluşturulabilmesi amacıyla, yapılaşma yoğunluğu ile arazi değerleri arasındaki ilişki araştırılmıştır. Benzer bir çalışmada da 1980-1995-2005 yılları kent metropoliten alanı, nüfusu, yapılaşma yoğunluğu arasındaki ilişki araştırılmıştır (Terzi ve Bölen, 2009).

Konut bölgelerindeki arazi değerleri değişimini mekânsal boyutta etkileyen etmenlerle ölçümünün yapılmasına yönelik bir araştırmada; mevcut ekonomik arazi değerlerinin tespiti, mekânsal kurgunun mekân sentaks yöntemi kullanılarak sayısal olarak yorumlanmıştır. Taşınmaz değerini etkilediği düşünülen kentsel değişkenlerin tespiti, elde edilen verilerin birleştirilmesi ve regresyon yoluyla aralarındaki ilişkinin istatiksel olarak irdelendiği çalışmada mekân sentaks analizi ile elde edilen bütünleşme değerleri, sokakların denize uzaklığı, sokakların merkezi iş alanına, üniversiteye, sağlık tesislerine uzaklığı, sokalardaki cephe-renk uyumu ölçümünü ifade eden kalite parametrelerinin İstanbul örnekleminde arazi değerlerinin değişiminde etkili olduğu belirlenmiştir (Topçu ve Kubat, 2009).

Dökmeci, Altunbaş ve Yazgı (2007) tarafından yapılan ayrı bir çalışmada; kentsel yenileştirme çerçevesinde, tarihi kent merkezi Beyoğlu'da fonksiyonel dönüşümü ve arazi fiyatlarının Taksim Meydanı ve Galatasaray Meydanı arasındaki ana arterler üzerindeki gelişimi süreç içerisinde incelemiştir. Çalışmada arazi değerleri ve fonksiyonel değişimler 1986 ve 2005 yılları arasında, nüfus yoğunluğu 1990 ve 2000 yılları arasında kıyaslanmış, yapılan istatistiksel analizler ile Taksim Meydanı'na uzaklıkların arazi fiyatlarında etkili olduğu sonuçlarına ulaşılmıştır. Ayrıca arazi değerlerinde artışın bölgede uygulanan kamu ve özel sektöre yatırımları ile gerçekleştirilen yenileştirme (revitalization) projelerinden etkilendiği belirlenmiştir. Benzer bir çalışmada, İstanbul'da saptanan 80 bölgenin nufus, yapı ve nüfus yoğunlukları, Tarihi Kent Merkezi ve ana ulaşım akslarına (E-5, TEM), deniz ve alt merkezlere uzaklıkları, arazi değerleri istatistik olarak yapı yoğunluğu, kentsel blok alan ve konut fiyatları bağımlı değişkeninde incelenmiş ve benzer sonuçlara ulaşılmıştır (Yazgı ve Dökmeci, 2009).

Bölgede izlenen dönüşümde; yapılan yenileştirme uygulamaları ile fiziksel köhneme alanlarında yeni kültürel ve eğlence ve ticari koridorlar yaratılması ile eski sokaklardaki yaşamsız alanlarda canlılık kazandırıldığı, fiziksel ve mekânsal olduğu kadar sosyal dokudaki dönüşümün, ana arterlerdeki yayalaştırma projelerinin ve tarihi yapılardaki restorasyon uygulamalarının da bölgedeki arazi fiyatlarını arttırmak yanında bölgenin ekonomik yapısında da gelişime neden olduğu belirlenmiştir (Dökmeci vd., 2007).

Ergun ve Dündar (2004) tarafından araştırma alanını da içeren bir çalışmada, 1999'da yapılan bir alan değerlendirme ile araştırmacının koordinatörlüğünde hazırlanan 2005 tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında, 2001 yılında derlenen arazi kullanım yapısı verileri karşılaştırılmıştır. Çalışmada Divanyolu Caddesi ile Marmara Denizi, Sur-u Sultani ile Yenikapı arasındaki alan seçilmiş, alanın genel yapısı yoğunlaşan bölge özellikleri dikkate alınarak ticaret, imalat, konut ve turizm amaçlı kullanımda dört alt bölgeye ayrıldığı belirtilmiştir. Bu bölgede yapıların niteliksel ve nicel durumları, mülkiyet genel yapısı ile zemin ve zemin üstü katlarda kullanım yapıları açıklanarak alandaki demografik değişim ve yapı ile kullanıcı tercihleri değerlendirilmiştir. Yapılan analizlerde bölgedeki imalat işlevlerinin alandan uzaklaşmasının konaklama amaçlı kullanım tercihlerini artırdığı, mevcut konaklama tesislerinin büyük ölçüde konut alanlarından dönüştüğü belirtilmektedir.

Sultanahmet ve çevresinde büyük ölçekli konaklama tesisleri kadar küçük otel ve pansiyonların yer seçiminin bölgenin çehresini değiştirdiği ve beraberinde ticaret alanlarını da geliştirdiği, alanın konut ağırlıklı Yenikapı-Kadırga arasındaki bölgede köhneme izlendiği, turizmin etkilerinden Sultanahmet kadar etkilenmese de, düşük nitelikli otel ve pansiyonların az sayıda olduğu ve turizme hizmet veren küçük cafe ve ticari işletmelerin de yer almaya başladığı dile getirilmektedir. Gedikpaşa ve çevresindeki imalat işlevleri yoğun bölgenin yerel yönetimce konut amaçlı dönüşüm ile boşaltılmasının bu alanda boş yapı stoku oluşturduğu, beraberinde Divanyolu Caddesi ile bu alan arasında kalan ticaret ağırlıklı bölgeyi de etkilediği belirtilmektedir. Çalışmada ayrıca Sultanahmet ve Cankurtaran Mahallelerinde detaylı analizler ve konaklama tesislerinde anket yapılarak kullanıcı tercihleri de belirlenmeye çalışılmıştır (Ergun ve Dündar, 2004).

Şehir tarihi merkezlerinin yeniden canlandırılması kapsamında İstanbul, Eminönü ilçesinde yapılan bir araştırmada yapılan bir anket çalışması ile benzer özellikleri taşıyan mahalleler kümelendirilerek kullanıcıların yaşadıkları çevrede, yapıların ve fiziksel çevrenin nitel ve nicel özellikleri ile ilgili memnuniyet düzeyleri araştırılmış, bölgede fiziksel kalitenin arttırılmasına dönük eylemler bütününde yenileme, yayalaştırma, turizm ve ticaret alanlarında düzenlemeler ile tarihi yapıların korunmasına ilişkin beklentileri test edilmiştir. Yapılan analizlerde Cankurtaran Mahallesinde fiziksel çevre kalitesi ile güvenlik arasında pozitif bir ilişki saptanmış, kullanıcılar genel olarak var olan işlevsel dokuyu olumlu yönde değerlendirmişlerdir. Ancak yerleşme alanı ile sahil şeridi arasında demiryolunun yarattığı kopukluğun belli saatler sonrasında tehlikeli mekânlar yarattığı belirlenmiştir. Küçük Ayasofya Mahallesinde ise güvenlik ile ilgili anlamlı bir ilişki tespit edilmesine karşılık bölgede görsel kirlilik yaratan şehir mobilyası ve tabela gibi objelerin kullanıcıları olumsuz etkilediği sonucuna varılmıştır (Oruç ve Giritlioğlu, 2006).

2.4 Bölüm Sonucu

Akademik ve mesleki literatürde, kentsel yenileş(tir)me/dönüşümün; kentsel dönüşüm sürecinin hedefleri, kapsamı ile amacının zamanla ve ülkeler arasında, değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılaşmış olması nedeni ile pek çok tanımlama getirilmiştir.

Bu nedenle de kentsel dönüşüm devingen bir kavramdır. Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden kentsel gelişme dinamiklerine ve oluşan yeni gereksinimlere yanıt veremeyen, işlevini yitirerek köhnemiş ve eskimiş belirli kent parçalarının, kentin gelişme vizyonu içerisinde, stratejik gelişim planlarına bağlı olarak, yaşam kalitesinin yükseltilmesine yöenlik hazırlanan, kent ve kentli ile bütünleşen eylem planı olarak da tanımlanabilir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusu son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir. Yapılan dönüşüm müdahaleleri gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu müdahale biçimleri giderek mekâna sadece fiziksel müdahale olmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır.

Dönüşümün oluşması ve buna paralel yapılan yasal düzenlemeler açısından önceleri yıkıp yeniden yaparak "yenileme" olarak başayan süreç, zamanla mevcut dokunun korunarak fiziksel özelliklerinin getirilen altyapı ile sağlıklaştırılması pratiğine dönüşmesi yanında tarihi, kültürel ve çevre değerlerinin bulunduğu yerleşmelerin korunarak ve geliştirilerek dönüştürülmesi çabalarını da içermeye başlamıştır.

Uluslarası ve ülkemizdeki deneyimlerde, kentsel dönüşüm genelde arazi fiyatının artışına dönük analizleri içeren çalışmalar incelenmiştir.

Kentsel dönüşüm konusunda yapılan ilk birkaç çalışmada farklı göstergeler kullanarak yeniden canlandırma sürecinin etkisini incelenmiş, köhneleşen binaların onarımı, restorasyon veya rekonstrüksiyon çalışmalarının konut mülkiyetini artırdığı, fiziksel yapının değiştiği ve emlak fiyatlarında artış sağladığı sonuçlarına varılmıştır. Ayrıca kültürel miras turizminde tarihi korumanın zaman içerisinde artan kullanımı, mahallelerin yeniden geliştirilmesi ve şehir merkezinin yeniden canlanması kentsel ekonomik gelişmenin ve toplumsal kalkınmanın desteklenmesinde önemli bir rol oynamakta olduğu da tespit edilmiştir.

Bu alanda yapılan çalışmalarda arazi değerinin artışına dönük yapılan araştırmalar kadar konut değerinin artışına da dönük örnekleri de içermektedir. Arazi değerine dönük çalışmalarda; ulaşılabilirlik, komşuluk birimi özellikleri, bölgeleme, arsanın fiziksel özellikleri, ulaşım ağının trafik yükü ve makroekonomik göstergeler kullanarak açıklanmaya çalışılmıştır.

Konut fiyatı için yapılan araştırmalarda ise konutun içinde bulunduğu komşuluk biriminin özellikleri, bulunduğu konumun kent içindeki önemli merkezlere, çalışma alanları ve donatılara uzaklıkları, komşuluk biriminin mekansal özellikleri, yakın çevresinde yer alan fonksiyonlar, ulaşım aksları ile ilişkisi, mimari ve estetik yapısı, varsa manzara faktörünün etkisi ile konutun iç (konfor, büyüklük, konum gibi nicel ve nitel) özellikleri, gibi pek çok değişken farklı ölçeklerde çeşitli araştırmalarda değerlendirilmiştir.

Ülkemizde yapılan araştırmalarda merkezi iş alanının arazi değer modelini oluşturan bir çalışmada Eminönü'nün kentin en gözde gelişme yönü olan Beyoğlu-Maslak aksı ile yakın arazi değerlerine sahip olması ve bu durumun bu bölgedeki köhnemenin önlenip yenilenme süreci için olumlu bir başlangıç noktası olarak değerlendirilmesi gerektiğini düşüncesinin dile getirilmesi araştırma konusunda pozitif bakış açısı getirmiştir.

Belirlenen ana yaya arterleri üzerinde izlenen kentsel dönüşümde fiyat incelemelerinde; gelişen ve dönüşen ticaret, konaklama ve nitelikli konut seçimlerinin, belli odak noktalarına uzaklıklar kadar bölgedeki tarihi yapılardaki yenilenme, ve proje uygulamarı ile ilişkide bulunması da söz konusudur. Aynı şekilde tarihi konut alanlarında izlenen dönüşümün ekonomik, fiziksel, sosyal ve işlevsel yansımaların etkisinde bulunduğu da ulaşılmış önemli bulgulardır.

Yapılan kentsel dönüşüm kavramının tanımı çerçevesinde, ulusal ve uluslararası araştırmaların sonuçlarına dayanarak, inceleme alanında kentsel dönüşümün istatistiksel olarak da tanımlanabilmesi çerçevesinde göz önüne alınacak değişkenler belirlenmiştir. Fiyat değişiminin yanı sıra sosyo-ekonomik, tarihi, fiziksel yapı ve kullanıcı ve ziyaretci tercihleri, alanda yer alan işlevlerin birbirleri üzerindeki pozitif ve negatif etkileri de mekânda izlenen kentsel dönüşümde etkilidir.

Bu bakış açısı ile kentsel dönüşümü ortaya koyabilmek için birden fazla bağımlı değişkenin (arazi kullanım yapısı, arsa-arazi birim fiyatı, odak noktalarına uzaklıklar, kültür varlığı yapısı) ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Araştırma alanı özelinde; kentsel dönüşümü açıklayabilmek için yapılacak regresyon analizlerinde, bu şekilde belirlenen değişkenlerin araştırma yönteminde yol gösterici etkisi olmuştur.

3. SURİÇİ'NDE KENT FORMU TARİHSEL GELİŞİMİ

3.1 İlk Yerleşmeler Dönemi

Doğuya doğru uzanan bir yarımada üzerinde kurulan, İstanbul kentinin gelişimi, 3000 yıllık geçmişi içinde hep batıya doğru ötelenen sınırları çerçevesinde gerçekleşmiştir. Güney ve kuzeyde deniz ve Haliç savunmayı kolaylaştırdığından, genelde batıdan gelecek tehditlere karşı pekiştirilen surlar kentin güvenliğini sağlamıştır. Antik Yunan topluluklarının, Ege kıyılarındaki yerleşmelerinin nüfus artışına olanak tanımayan coğrafi yapısı ve tarımsal alanlarının kıtlığı, bazı siyasal nedenlerle kent nüfusu büyüklüklerinin belirli bir sınırda tutulma gayretleri Yunan kentlerinden dış göçleri başlatmıştır. M.Ö.7. yüzyılda Ege kıyılarından, İyonya'ya, Anadolu ve Trakya kıyılarını izleyerek Marmara ve Karadeniz'e uzanan kolonizasyon yolları üzerinde öncelikle M.Ö. 660'da Megeralı Kolonistler tarafından kurulan ilk yerleşim sonrası, Kadıköy'de Kurbağalı dere civarında Yunan-Finike yerleşmesi Chaledoon (Chalcedan, Khalkeidan) ve Topkapı Sarayı'nın bulunduğu yerde Byzantion, Üsküdar'ın Marmara'ya bakan dik yamaçlarında Chryspolis ve Galata'da Sykae Antikçağ yerleşmeleri kurulmuş bulunmaktaydı (Çelik, 1986). Günümüzde yapılan araştırma ve kazılarda, yukarıda belirtilen ilk yerleşimler dışında Kadıköy bölgesinde M.Ö. 4000'li yıllar ile Sultanahmet yöresindeki kazılarda M.Ö. 2000'li yıllara uzanan yerleşmelerin bulunduğu anlaşılmaktadır. Byzantion'un efsanelere göre ad vericisi Byzas'dır ki bu bir Trak adıdır ve bu yerleşme adının filolojisi bakımından da Trak ve Anadolu kültürlerine bağlanmaktadır. Byzantion'un kuruluşu olarak bu kolonileşmeyi kabul edenler, kaynakların farklı tarihler vermesi yüzünden kesin bir tarih gösterememekle birlikte ortalama bir tarih olarak M.Ö. 660 yılını kabul etmektedirler (Eyice, 2006). Byzantion'un varlığına işaret eden en erken arkeolojik kalıntılar Sarayburnu bölgesinde ve moloz toprağı içinde bulunmuş olan birkaç Protokorint çanak–çömlek kırıklarıdır ki bunlar bugünkü Sarayburnu'nda kurulmuş olan ilk Byzantion'un burada geliştiğinin göstergesidir. Byzantion'lu Dionysios'un yazdığına göre Byzantion sitesinin çevresinin uzunluğu 35 stadion olup, bunun beşi kara tarafında idi Şehri koruyan surun 27 kalesi vardı ve dışarı ile bağlantı kara tarafına açılan tek bir

kapı ile sağlanmaktaydı. Şehrin Akropolis'i sonraları üzerine Osmanlı sarayının yapılmış olduğu tepeyi işgal ediyordu. Etrafı bir duvarla sınırlanan bu kutsal saha bu şekilde şehrin yerleşme alanlarından ayrılmıştı. Kuzeyde şehrin limanı vardı. Uzun süre şehrin Neorion ve Bosporion denilen iki limanı olduğuna inanılmıştı ancak son yıllarda bu görüşten uzaklaşılarak bugünkü Sirkeci Garı ile Sarayburnu arasında tek bir limanın olduğu kabul edilmiştir (Eyice, 2006).

3.2 Doğu Roma Dönemi

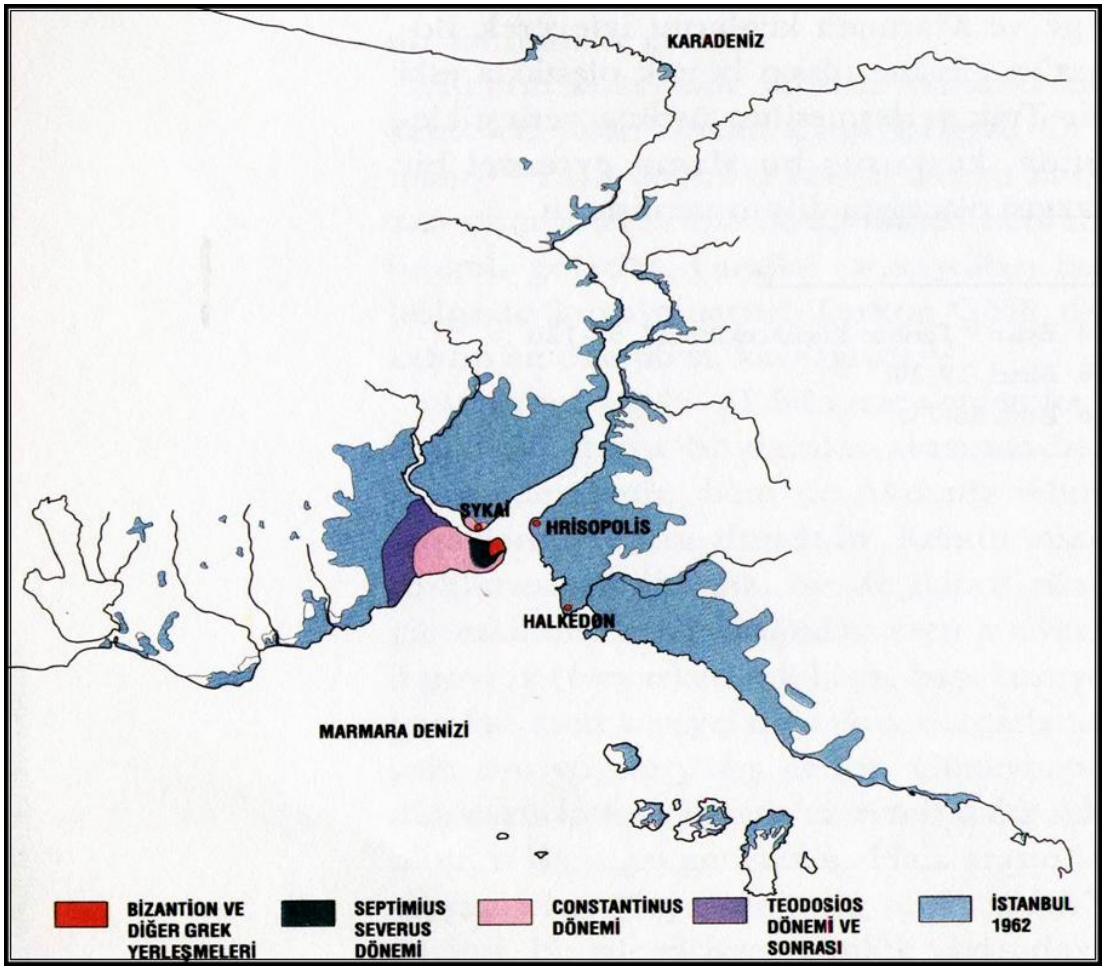
Byzantion bugünkü Ayasofya ile Topkapı Sarayı'nın bulunduğu tepeyi kapsayan yaklaşık 2 km'lik bir alanda surlarla çevrili bölgedir. Haliç'e bakan kıyılar, bugünkü Galata Köprüsü'nün dış kısımları kentin tabii limanı olup, kentin girişini oluşturmaktaydı. Yerleşmeyi koruyan yaklaşık 5 km. uzunluğundaki surlar, Sirkeci'den başlayıp, tepeyi çevreleyerek Marmara kıyısında Ahırkapı 'da denize ulaşmaktadır. Kentte bugünkü Sepetçiler Kasrı'nın bulunduğu alanda Bosporion (Sirkeci) ve Neorion (Bahçekapı) limanları bulunmakta ve Chaledoon ile ilişkiler deniz yolu ile sağlanmaktadır. Kentin dış ticaret işlevleri bu limanlar etrafında yoğunlaşmakta olup, sahilden merkeze yaya ve atlı tramvay ile ulaşım sağlanmaktaydı. Akropolün limana bakan yamaçları ile Marmara yamaçları kısa zamanda iskân edilmiştir. Semer kısmını oluşturan (Agia-İrene Kilisesi civarı) güney kısmında şehre ait güney kapısı ve bunun içinde Pazar Meydanı bulunduğu tahmin edilmektedir (Çelik, 1986).

Ticaretin, başlıca ekonomik faaliyet olduğu koloni hayatında konum ve topoğrafik koşullar nedeni ile Byzantion, Chaledoon'a oranla daha fazla önem kazanmıştır. Koloni kentinin deniz ticaret yolu üzerindeki yeri sağlamlaştıktan sonra, üç tarafı su ile çevrili olması nedeniyle savunma kolaylığı kentin önemini giderek arttırmış ve M.Ö. 5. yüzyıl 'da Byzantion kendi parasını diğer Grek (Yunan) kentlerine kabul ettiren bağımsız bir kent olarak ortaya çıkmıştır.

Kentin mekânsal yapısında; bugünkü Topkapı Sarayı'nın bulunduğu yerde, tepenin Boğaza doğru hafif eğimle uzandığı alanda Akropol, Akropol'dan sahile kadar olan bölgede Zeus, Apollo, Poseidon, Afrodit, Artemis ve Athena tapınakları, hamamlar, Stadyum ve Gymnasium gibi anıtsal yapılar yer almaktaydı. Akropolün güney batısında surlara yakın bir bölgede kentin kamu binalarını içeren yönetim merkezi bulunmaktaydı. Kentin merkezindeki askeri merkez Strategion ve bir olasılıkla bugünkü Ayasofya Meydanı civarında bulunan Trakion Kapısı kentin kamusal ve askeri işlevlerine yönelik

iki önemli unsurdu. Kentin geri kalan güney kısmı iskân alanı idi. Akropol ile yönetim binaları yakınında üst gelir grupları; daha geri kısımlar ve deniz ile Sultanahmet arasında ise alt gelir gruplarına ait konutlar bulunmaktaydı. Konut bölgeleri ile yönetim merkezi arasında, bugünkü Ayasofya Meydanında Agora yer almaktaydı. (Çelik, 1986).

Tarihi Yarımada'da kurulan bu ilk kentten, bugüne kalan mekânsal öğeler liman bölgesi, yönetim bölgesi, Akropolis ve çevresidir (Eyice, 1995). Byzantion ve Konstantinopolis'in Gelişimi Şekil 3.1'de verilmektedir (Kuban, 2004).



Şekil 3.1 : Byzantion ve Konstantinopolis'in gelişimi (Kuban, 2004).

Akropolis'in yakınında etrafı revaklarla çevrili dört köşeli bir Agora bulunmaktaydı. Tetrastoon denilen bu meydanın ortasında Apollon Helios'un tunçtan bir heykeli bulunuyordu. Az batıda ise Trak'lara karşı kazanılan bir savaşın hatırasını yaşatmak üzere yapılmış Tropaion ile süslü başka bir meydan vardı. Bu çevrede ayrıca şehrin en büyük hamamı olan Akhilleus Hamamı 'da yapılmıştı. Byzantion'un içinde akarsu bulunmadığı için su ihtiyacı sarnıçlarla karşılanmaktaydı. Ayrıca her ilkçağ sitesi gibi Byzantion'un da pek çok mabedi vardı. Her antik şehirde olması gereken tiyatronun da

yine Sarayburnu'nda Akropolis 'den kıyıya inen yamacın bir yerinde olduğu sanılmaktadır (Çelik, 1986; Eyice, 1995;Eyice, 2006; Kuban, 1970, 2004).

3.3 Doğu Roma-Bizans Dönemi

Türk devrinde Sarayı korumak üzere yapılan Sur-u Sultani'nin çevrelediği sahadan belki biraz daha geniş olan bu ilk Byzantion sitesi Roma İmparatorluk çağına kadar bu ölçüler içinde gelmişti. Ancak Byzantion Roma devrinde tarihinin en büyük talihsizliklerinden biri ile karşılaşmış ve İllyria ordusu komutanı Septimius Severus'a karşı savaşmış; sonuçta iki yıl direndikten sonra teslim olmuştur. Byzantion teslim olduğunda Septimius Severus tarafından cezalandırılmış, surlarının bir kısmı yıktırılarak sitelik hakkı geri alınmış ve köy olarak Marmara kıyısındaki Perinthos'a bağlanmıştır. Fakat bu ceza uzun süreli olmamış, İmparator oğlunun isteği üzerine Byzantion'u yeniden imar ettirerek haklarını tekrar tanımıştır. Septimius Severus şehri ihya ettirirken çok büyük ölçülerde bir Hipodrom 'un inşasına başlatmış, yeni mabetler, bir tiyatro ve stadion yapılmış, liman tamir edilmiş, Zeuksippos Hamamı inşa edilmiş yine bu devirde şehrin ana caddesi olan yol iki tarafı direkli bir cadde haline getirilmiştir. Bu şekilde gelişen şehir surlar dışına taşmış ve mezarlığı batıya doğru yayılmıştır (Çelik, 1986; Kuban, 1970).

M.S. 196 yılında şehir, Romalı Septimus Severus tarafından işgal edilerek imar edilmiştir. Kente yeni bir Agora, Hipodrom, bir Tiyatro ve Amfi tiyatro ilave edilmiş, Liman Haliç ağzına doğru genişletilmiştir. Yıkılan Byzantion'un yerine yeni kurulan kent Antoniana adını aldı. Böylece ilk devrede bu Roma şehrinde, eski Yunan kalıntılarına (Zeus, Afrodit, Artemis, Poseidon, Demeter Mabetleri, Akropol) önemli Roma tesislerinin ilavesi ile şehrin büyüklüğünün iki katına (l60 ha.) çıkması ve tahrip olan surların 400 mt. daha batıda yeniden kurulması izlenir. Bu dönemlere kadar şehir zaman zaman işgal edilerek yağmalanmış, bazen Yunan genişleme politikaları etkisinde kalmış ve nihayet bir Roma şehri olarak doğu-batı arasındaki çekişmelerden zarar görmüştür. Severus 'un kentinin başlıca nirengi noktaları; Hipodrom, Tetrastoon Forumu, Embolos ve Zeuksippos Hamamları Konstantinopolis'in temel haritasını belirlemiştir (Çelik, 1986; Kuban, 1970).

Sınırları İngiltere içlerinden Mezopotamya'ya kadar uzanan Roma İmparatorluğunu İtalya'nın ortasındaki Roma'dan idare etmenin güçlüğünü gören İmparatorlar doğuda ikinci bir başkent kurmanın gerekli olduğunu sezmişler ve bunun için bazı yerleri düşünmüşlerdir. İmparator I. Constantinus, Byzantion'un iktisat ve politika bakımından

düşünülen diğer yerlerden çok daha mükemmel olduğunu anlamış ve burayı Roma İmparatorluğunun ikinci başkenti olarak kurmayı tasarlamıştır. Byzantion'un yeni ve daha büyük bir şehir olarak yapımına 325 yılında başlanarak yeni şehrin açılış töreni 11Mayıs 330 tarihinde yapılmakla beraber birçok yeni binanın yapımı yıllarca sürmüştür. Constantinus 'un yeni kurduğu bu şehre önceleri İkinci Roma, Yeni Roma denilmişse de sonunda şehir Konstantinopolis adını almıştır (Çelik, 1986).

İmparator I. Constantinus şehrin hemen hemen ortasında kendi adına, etrafı revaklarla çevrili oval biçimde bir forum yani meydan yaptırmış ve bunun ortasında üzerinde kendi heykeli olan porfirden büyük bir anıt diktirmiştir. Heykel, erken Bizans çağında devrilmiş, anıtın kendisi ise yangınlardan çatlamış ve kararmış olarak Türk devrinde onu ayakta tutmak için kaidesine eklenen taştan örme bir desteğin ve gövdesine sarılan demir çemberlerin yardımıyla günümüze kadar Çemberlitaş adıyla gelmiştir. I. Constantinus Roma'nın kent yönetim şemasını yeni kente de uygulamıştır.

Constantinus Hippodrom ile Marmara kıyısı arasındaki sahada Büyük Saray'ın inşasını başlatmış ve Hippodrom'un inşaatını tamamlatmıştır. Ancak Hipodrom'un Bizans devrinin sonlarında harap olarak yarı yıkık bir duruma girdiği bilinmektedir. İmparator I. Constantinus Paganizma'ya tamamen sırt çevirmemiş, bir taraftan da Hıristiyanlığa göz yummuştur. Ayasofya, Aya Eirene, Havariler kiliseleri gibi önemli ve büyük kiliselerin yapımına onun İmparatorluğu döneminde başlanmıştır. Ayrıca İmparator I. Constantinus ile Byzantion'a göç eden bazı Romalılar da şehrin imarına katkıda bulunmuşlardır. Bunlardan senato üyesi Philoxenus özel sarayını Mese Caddesi ile Hipodrom arasına yaptırmıştır. Bu sarayın 224 sütunlu büyük sarnıcı "Binbirdirek Sarnıcı" olarak günümüze kadar gelmiştir (Kuban, 2004).

M.S. 323-324 yıllarında şehir Kral Maximilus tarafından zapt edilmiş, iki yıl sonra Kral Konstantin şehre hâkim olarak, şehri Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline getirmiştir. Bu şekilde Konstantinopolis adını alan kent, artık ticaret gelirleri ile yaşayan koloni kenti olmaktan çıkmış, ülkede elde edilen gelirlerin toplandığı merkez niteliği yanında büyük bir dünya devletinin başşehri olma iddiası ile yeniden inşa edilmeye başlanmış ve ticari, kültürel, sosyal açılardan hızlı bir gelişim sürecine girmiştir (Çelik, 1986; Kuban, 1970).

Roma'da bulunan imparatorluk kurumları ve devlet adamlarının kente gelişi ile kent önem kazanmış ve nüfusu tahminen 300.000'e ulaşmıştır. Sonraki İmparatorlar da büyük

kiliseler ve kamu yararına binalar yaptırmışlardır. Hıristiyanlığa karşı olan tek idareci İmparator İulianus 362 yılında Marmara kıyısında kendi adıyla tanınan bir liman yaptırmak istemiş ancak bu liman II. İustinus (565-578) tarafından tamamlanarak karısı Sophia' nın adı verilmiştir. Sophia limanı Türk devrinde de Kadırga Limanı adıyla 16. yüzyıla kadar kullanılmıştır. İmparator Valens ise 368-378 yılları arasında, Romalıların çok önem verdikleri, şehirlere akarsu getirme politikasının muhteşem bir uygulaması olarak şehrin iki tepesi arasındaki vadiyi aşan bir su kemeri yaptırtmıştır. Bozdoğan Kemeri adını alan bu yapı bütün Türk devri boyunca yeni su tesislerine de bağlanmak suretiyle şehre hizmetini sürdürmüştür. İmparator I. Theodosius'un (379-395) adını yaşatmak gayesiyle şimdiki Beyazıt'ta uzunluğu 200 metreyi bulan dev ölçüde bir forum yapılmıştır. Forum Tauros denilen bu meydanın bir kenarında 386'da İmparatorun adına yapılmış büyük bir anıt yükselmekteydi. Türk devrinde 1509'da deprem sonunda yıkılan bu anıtın bazı kabartmaları o yıllarda inşa edilen Beyazıt Hamamının temellerinde kullanılmıştır (Kuban, 1970).

Konstantinopolis'in ticari gelişiminde büyük öneme sahip olup çevresinde kentsel gelişimi de sağlayan limanlar Marmara kıyısında günümüz Yenikapı Langa Bostanları ve Yalı Mahallesinin bulunduğu alanda yer alan Theodosius Limanı, Kumkapı bölgesinde Kontoskalion Limanı ve Kadırga bölgesi bitiminde yer alan Boukoelon Limanıdır. Haliç kıyısında ise Unkapanı ve Sirkeci arasında Neorion ve Prosphorianos Limanları ile Balat'ta yer alan Kynegion Limanıdır. 11. ve 12. yüzyılda kente Venedikli tüccarların koloni olarak yerleşimi ile Galata kıyılarında iskeleler tahsis edildi (Müller, 1998).

Batıdaki Roma'nın günden güne sönmesine karşılık Yeni Roma inanılmaz bir hızla gelişiyor ve yeni meydanlar anıtlarla süsleniyordu. İmparator Arcadius için 402'de şehrin şimdiki Cerrahpaşa semtinde olan yedinci tepesi üzerinde bir meydan yapılmış ve burası yüksekliği 40 metreyi aşan bir anıtla süslenmişti.

Bu dönemde şehrin formunda izlenen gelişmeler şu şekilde özetlenebilir (Çelik, 1986; Eyice, 1995; Eyice, 2006; Kuban, 1970, 2004) ;

*Şehir l60 hektarlık alandan 800 hektarlık alana büyütülmüş, surlar 2800 m. batıya çekilerek Konstantin Surları inşa edilmiştir.

*Şehir l4 bölgeye ayrılmış ve bunlardan 2'si surların dışında bırakılmıştır (Bugünkü Ayvansaray 'da Blakherna ve Galata'da Sykae yarı kent statüsündeydi) .

*11 Mayıs 330'da şehrin ismi Neo Roma (Yeni Roma) olarak değiştirilmiştir.

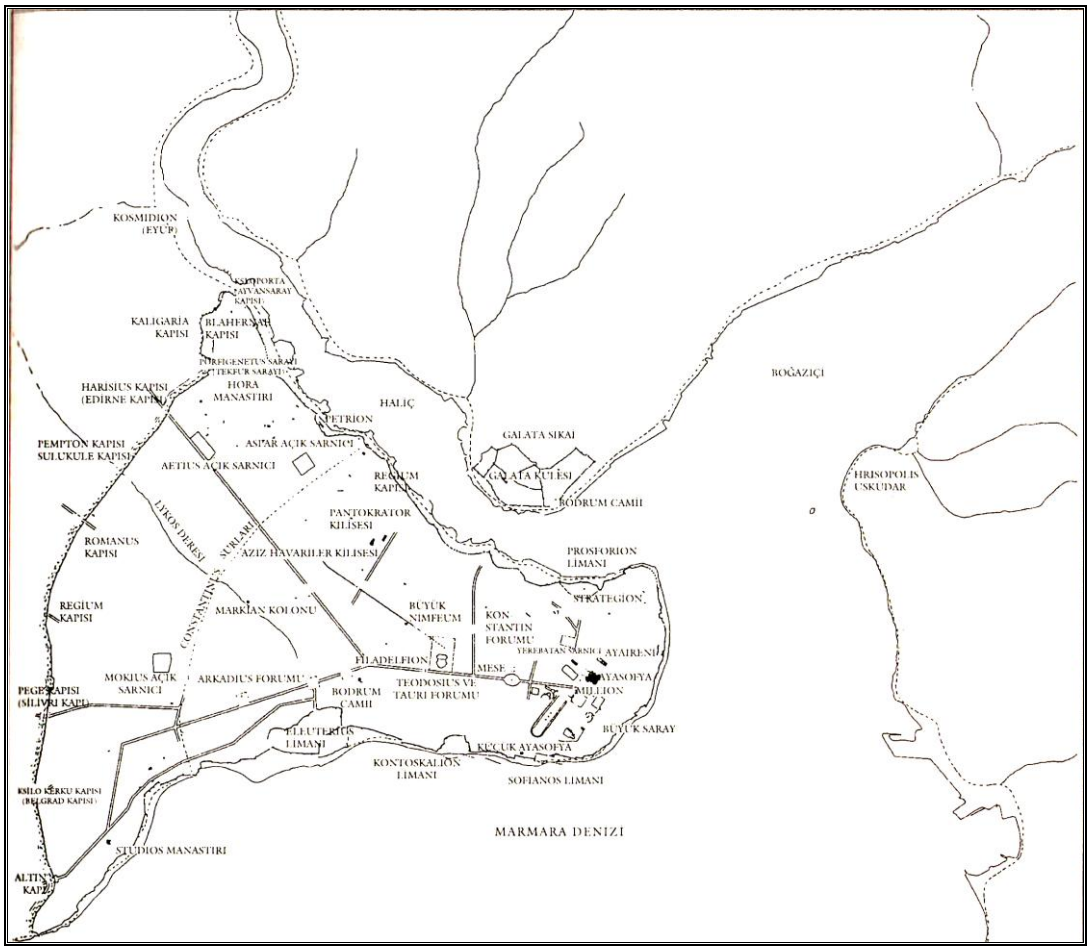
*Yeni büyük bir krallık sarayı inşa edilerek, yarım kalan Hipodrom ikmal edilmiş, Senato Binası ile İrene Kilisesi (Hagia irene) inşa edilmiştir.

*Şehrin güney kıyısında Marmara'da yeni liman Elevter kurulmuştur.

*Forum Konstantin şehir surlarına kadar uzanan iki çatal yol, şehrin gelişimine bağlı olarak yapılmış ve Kral Konstantion eski Ayasofya'nın yapımına başlamıştır.

*Şehre ülkenin diğer merkezlerinden getirilen halk iskân edilmiştir.

Daha sonra Kral Julianus Apostata döneminde; güneyde ikinci bir liman kurulmuş, Kral Arkadius M.S. 403'de Forum Arkadius'u kurmuş, Kral II. Theodosius Hunlara karşı şehri korumak için, Konstantin Surlarının 1,5 km. batısında M.S.4l3'de yeni surları yaptırmıştır. Bu dönemde Konstantin Surları yıkılmayıp, iki sur arası bölge 20.yy.'a dek tam kentleşememiş, kenti besleyen bağ, bahçe, bostan ve ordunun yerleştiği yarı askeri bölge niteliğinde kalmıştır. Bu yeni surlar kenti 2/5 oranında büyütüyordu. II. Theodosius (408-450) devrinde şehrin sınırlarını daha da genişletmek gereği duyulmuştu. Bunun içinde İstanbul Yarımadası'nın daha batısında yeni bir kara tarafı suru yapılmasına karar verilmişti. İnşaata 412 veya 413 yılında başlanmış ve Büyük Hun İmparatoru Attila'nın korkusundan 447'de gerekli bazı tamir ve eklemeler çok hızlı sürdürülerek çok çabuk bitirilmiştir. Sonraları bu surların kuzey-batı köşesi daha geç devirlerin Bizans İmparatorları tarafından değiştirilerek, surların dışında kalan Blakhernai Mahallesini de içeri alacak biçimde yeni sur duvarları yapılmıştır. Bu biçimi ile kara tarafı surları Marmara'dan Haliç'e kadar 6670 metre uzunluğa sahiptir. İstanbul'un kara tarafı surları askerlik mimarisi bakımından Anadolu'nun çok eski devirlerindeki yapı sanatının devamı niteliğinde idi. Şehrin kara tarafındaki pek çok kapısından en önemlisi Batıdan gelen Via Egnatia kara yolunun şehrin ana caddesi Mese'ye bağlandığı büyük tören kapısı idi. Yedikule'de Altın Kapı olarak adlandırılan bu kapı seferlerden dönen İmparatorların zafer alayları ile şehre girmesine mahsustu. Tamamen mermer kaplı ve üç açıklıklı bir zafer takı biçiminde olan girişin iki yanında yine her tarafı mermer kaplı iki kule bulunmaktadır. Sonraları tehlikeler büyüdükçe bu girişlerin biçimi bozulmuş içleri örülerek kapatılmıştır. Yalnız askeri mimari bakımından değil fakat estetik bakımından da gösterişli bir sanat eseri hüviyetinde olan Theodosius surlarının bu özelliği gerek Altın Kapıda gerek son yıllarda restore edilen parçalarında açıkça görülebilir (Kuban, 1970).



Şekil 3.2 : Konstantinopolis planı (450-1453) (Kuban,1970).

5.yy.da nüfusun l00.000 kişiyi aştığı ve kentin gerek ticaret, yönetim ve gerekse konut bölgelerinde batıya doğru bir yayılım olduğu bilinmektedir. Şehir klasik Roma şehri düzeninde olmayıp, sadece klasik Roma şehir tipi elemanlarına sahiptir.

Kent formunda; Konstantin Heykelini taşıyan ve günümüze dek gelen yanık "Çemberlitaş" kolonu, Konstantin forumu olarak adlandırılan büyük meydanın ortasında bulunmakta, bu meydandan portikli yollarla Beyazıt'ta bulunan diğer forum Tauri'ye ulaşılmaktaydı. Aksaray'a inen yol burada ikiye ayrılıp, birisi kuzeye Edirnekapı'ya doğru düzgün bir eksen oluştururken, diğeri Cerrahpaşa yönüne çevrilerek ikiye ayrılıyor ve Yedikule'ye doğru uzanıyordu. Üst katları heykellerle süslü olan portiklerin ikişer katlı dolgu ve portiklerin altında dükkânların olduğu bilinmekteydi (Kuban, 1970).

Konstantinopolis'in gelişimi Şekil 3.2'de verilmektedir (Kuban,1970).

Zanaatkârlar, tüccarlar ve toptan satıcılar loncalar halinde kentin belirli bölgelerinde toplu olarak yerleşmişlerdir. (Esnaf ve zanaatkârlar, Çarşı kapı çevresinde) Loncalarda dokumacılık, lüks eşya ve gemi yapımı yoğunluktadır.

13.yüzyılda Haçlı Seferlerine dek kentin ticari aktiviteleri büyüyerek sürmüştür. Haçlı Seferleri sırasında kentin nüfusundaki düşüş nedeni ile İtalyan Kolonilerinden istenen yardım ve yeni imtiyazlarla, yeni kentsel oluşumlar ortaya çıkmıştır. İlk gelen kolonilerden Venedikliler 9. ve l4. yy. 'da Eminönü civarında Odun Pazarı ve Balık Pazarı mevkiine, l0. ve l3. yy. 'da gelen Amolfiller Eminönü'ne, 11. yy. sonlarında gelen Pisalılar Bahçekapı çevresine, Cenevizliler ise Bahçekapı'nın doğusuna (günümüzde Gülhane Parkı'nın bulunduğu alan) yerleşmişlerdir.

Haçlı Seferleri'nin kentte yarattığı olumsuz nüfus hareketliliği; M.S.36l'de tahminen 350.000 olan nüfusun 7.yy.da 500.000'e ulaştıktan sonra, 8.yy.da 300.000, l300 yılında l50.000, 1400 yılında 75.000 ve fetih sırasında 40.000 ile 50.000 civarına düşmesi şeklinde özetlenebilir. (Nüfus değerleri kaynaklara göre farklılıklar göstermekte olup, ortalama değerler alınmıştır.)

Kent formunda su ihtiyacı; Yerebatan Sarnıcı, Binbirdirek Sarnıcı, Magnaura Sarayı ve İmrahor Camii Sarnıçlarından karşılanmakta olup, su Bayrampaşa Deresinden, Bozdoğan Kemeri ve su kanalları ile sarnıçlara ulaşmaktaydı (Eyice, 2006).

Şehrin diğer iki tarafındaki surlara fazla önem verilmemiştir çünkü denize her zaman hâkim olduğuna inanan Bizans bu taraflardan bir tehlike geleceğine pek inanmamıştır. Burası Haliç'in girişi ağzına gerilen bir zincirle korunuyordu. Marmara tarafı ise lodos fırtınaları sayesinde bu taraftan gemilerle uzun süreli bir kuşatmanın yapılmasını önlüyordu. Bu yüzden Haliç ve Marmara kıyılarındaki surlar kara tarafı duvarları gibi güçlü yapılmamıştı.

Roma İmparatorluğu devrinde yapılarak Trakya'da toplanan suları şehre getiren tesislerden pek uzun süre faydalanılamamıştır. İstanbul'u ele geçirmek niyetiyle sık sık Trakya'ya inen yabancı kavimlerin akınları ve büyük depremler bu su tesislerine zarar vermiştir. Ortaçağ içinde Bizanslılar akarsu sağlayan tesislerin hem yetersizliği hem de artık güvenilir olmaktan çıkışı yüzünden imkânlar verdiği ölçüde çok sarnıç yapmaya başlamışlardır. Birçok binanın bodrumları bile duvarları su geçirmez harçla sıvanarak sarnıç haline sokulmuştur. Böylece şehrin altında pek çok sayıda irili ufaklı ve üstü kapalı sarnıçlar meydana gelmiştir. Şehrin en büyük su haznesi 6. yüzyılda yapıldığı kabul edilen Bazilika sarnıcıdır ki burası Türk devrinde Yerebatan Sarayı olarak adlandırılmıştır. 140x70m. Ölçüsündeki bu mahzenin üstünü örten tonozlarını 336 sütun taşımaktadır. Sarnıçlar su ihtiyacını karşılayan depolar olmaktan başka, şehrin engebeli

arazisinde üzerlerine kurulacak kilise, manastır, saray veya özel saray gibi binalara teras da teşkil etmişlerdir. Bu bakımdan İstanbul'da uygulanan Bizans şehirciliğinde önemli görevleri vardır. Topkapı Sarayının Marmara tarafındaki yamacında eski Mangana Sarayları ve Sultanahmet semtindeki Büyük Saraya ait sarnıçlar bu türdendir (Eyice, 2006).

İmparatorluk Sarayı Büyük Saray olarak adlandırılıyor ve Hipodrom ile Marmara arasındaki bölgede çok geniş bir sahayı kapsıyordu. Burası 11. yüzyıla kadar çeşitli binalar ve pavyonlar ile genişletilmiş ve güzelleştirilmiştir. Büyük Saray irili ufaklı yapılardan, salonlardan, İmparator ailesine mahsus veya saray memurları ile muhafızlara ayrılan bölmelerden, kilise ve şapellerden, pavyonlardan ve ayrıca bahçeler ile oyun sahalarından oluşmaktaydı. Sarayın deniz kıyısında bir iskelesi ayrıca Ayasofya yakınında Khalke Kapısı denilen bir de esas girişi bulunmaktaydı. Fakat 11. yüzyılın sonlarına doğru bu büyük kompleks artık kullanılmaz olmuş ve malzemesi başka yapıların inşasında kullanılarak yıkılmaya bırakılmıştır.

11. yüzyıldan sonra Bizans İmparatorları şehrin kuzey-batı köşesinde kurulan başka bir saray kompleksinde yaşamayı tercih etmişlerdir. Blakhernai Mahallesinde olduğu için Blakherna Sarayı denilen bu yapılar topluluğu eski Büyük Saray genişliğinde olmamakla beraber Edirnekapı'nın aşağı kısmında Eğrikapı'dan Ayvansaray'a kadar uzanıyordu. Dik meyilli bir kesimde kara tarafı surlarına bitişik hatta bazı pavyonları bunların üstünde olan ikinci sarayın da Haliç kıyısında bir imparatorluk iskelesi bulunmaktaydı. Bu kompleksin en yukarı ucunda yükselen Tekfur Sarayı denilen bir pavyonu oldukça iyi bir durumda günümüze kadar gelmiştir.

II. Theodosius devrinde, V. yüzyıl başlarında İstanbul'da saray, domuslar (ikametgâh) ve basit evler olmak üzere üç çeşit mesken bulunmaktaydı. Fakat VI. yüzyılda nüfus artışı sonunda domuslar yok olmuş ve bunların yerlerinde kira meskenleri ortaya çıkmıştır. Bazı kaynaklarda 5-9 katlı meskenlerin varlığından bahsedilmekle beraber genellikle kat sayısının ikiyi pek aşmadığı sanılmaktadır. Ev yapımında geniş ölçüde ahşap malzemeler kullanılmıştır.

Antik çağda yapılan büyük forum yani meydanlar bütün Bizans devri boyunca oldukları gibi kalmamışlardır. Bunlar bozulmuş hatta bazılarının üzerine binalar inşa edilmiştir. Yalnız Ayasofya ile Büyük Saray arasında uzanan Augusteon Meydanı uzun süre önemini korumuştur.

Bin yıllık Bizans devri boyunca şehrin içinde irili ufaklı beş yüz kadar dini yapının mevcut olduğu çeşitli kaynaklardan bilinmektedir. Ancak bunların hepsi 1453'e kadar ayakta ve kullanılır durumda kalmamışlardır. Kilisesi günümüze kadar gelen en eski manastır şehrin güney batı köşesinde Yedikule'ye yakın bir yerde yükselen Studios Manastırı idi. Bizans'ın din, sanat ve politika hayatında büyük bir rolü olan bu manastır 454-463'de kurulmuştur. Sarnıcı ve Helenistik üslupta Ioannes Prodromos adına bir bazilika olan kilisesi İmrahor İlyas Bey Camii adıyla harap bir halde halen durmaktadır.

Orta Bizans devrinin ikinci safhası olan Komnenos'lar devrinde de şehrin bazı yüksek bölgelerinde büyük manastırlar inşa edilmiştir. Kiliseleri Yunan haçı planında olan bu manastırların en önemlisi Haliç'e hâkim bir yerde 13. yüzyılda Komnenos sülalesi tarafından kurulan Pantokrator İsa Manastırıdır. Kilisesi birbirine bitişik üç yapıdan meydana gelmiş olup, burası bugün Zeyrek Kilise Camii olarak kullanılmaktadır.

Dördüncü Haçlı seferinin Bizans'a karşı dönmesi ve önce buraya dost olarak gelen Batılı şövalyelerin 1204'de Bizans İmparatorluğunu yıkarak başkenti ele geçirmeleri ve bir Latin Krallığı kurmaları ile Bizans İmparatorluğu dünya politikasında büyük devlet olarak sürdürdüğü yerini kaybetmiştir. Şehir içindeki bazı kilise ve manastırlar Katolik idaresine geçmiş ve şehir harap, bakımsız bir duruma gelmiştir. 1261'de İstanbul'u geri alan Bizanslılar, şehri ve yapılarını tekrar yapmaya gayret göstermişler ve sanatta da bir canlanmanın olmasını sağlamışlardır. Bu arada yeni bir dünya ve din görüşü de belirmiş ve manastırlar daha dış âleme açık bir karakter almıştır. 1261'de Bizans İmparatoru olan VIII. Mikhael Palaiologos ile yakınları ve ondan sonraki imparatorlar harabe halinde buldukları kilise ve manastırları ihya etmeye girişmişlerdir (Çelik, 1986; Eyice, 2006; Kuban, 1970, 2004).

14. yüzyılın ortaları politik bakımdan artık Bizans'ın sonudur. İmparatorluğun başkenti güçlü surların arkasında yaşamaya çalışmakta ve yiyecek ihtiyacını surların dışındaki Trakya'daki topraklarından karşılamaktaydı. Fakat şehrin nüfusu günden güne azalmakta ve ticaretin zengin İtalyan şehirlerinin eline geçmesi ile şehrin ekonomisi oldukça zayıflamaktaydı.

Türkler 1071'de Anadolu'ya girmişler ve İstanbul'un yakınlarına kadar yaklaşmışlardı. Bizans'ın kesin çöküşünden yaklaşık bir yüzyıl önce Türkler Üsküdar'da bulunmaktaydı. Türkler Boğaz geçişini kontrol altına almak için 14. yüzyıl sonlarında Anadolu Hisarı'nı yapmışlardır. Fatih II. Mehmet 1452'de bunun karşısında dört ay gibi kısa bir süre içinde

Rumeli Hisarını inşa ettirmiştir. Bizans'ın kesin sonu olan 1453'de ise Türk kuvvetleri şehri kara tarafından kuşatıp, tarih boyunca hiçbir kuvvetin sürekli olarak gerçekleştiremediği büyük hücumu bu taraftan yaparken, kadırgalarını Galata'nın arka tarafından aşırarak Haliç'e indirmiştir. Şehir 29 Mayıs 1453'de Türklerin eline geçtiğinde hemen hemen boşalmış ve bir harabe görünümünü almış olan bir Ortaçağ şehri idi ve bu şehir için bu fetihle beraber yeni bir çağ açılıyordu.

3.4 Osmanlı Dönemi

1453'de Konstantinapol'ün Fatih Sultan Mehmet tarafından fethi ile yeni bir imparatorluk merkezinin doğuşu başlamıştır.1453 yılında Türklerin eline geçen kent başkent olamayacak kadar bakımsızdı. Surlar harap olmuştu. İlk imar hareketi surların onarılması olmuştur. Theodosius forumunun Haliç'e bakan yönünde bir Saray ve Eski Altın Kapı'nın olduğu yerde de bir iç kale inşa edilmiştir. 1457 yılında da Osmanlı Başkenti olmuştur. Ekonomik ve toplumsal yapıdaki kuvvetlenme ile siyasal yapıda çok merkezli yapıdan, tek merkezli yapıya doğru gelişme olmuş ve "İstanbul" ülke mekânında tek; siyasal, kültürel ve bütün diğer kentsel faaliyetler açısından imparatorluğun rakipsiz başkenti olarak "Dünya Kenti" olma durumuna gelmiştir. Fatih Sultan Mehmet bir İslam kenti oluştururken en büyük yatırımlarını dini binalara yapmış olup, bu süreç Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesiyle başladı, 17 kilisenin camiye dönüştürülmesiyle devam etti (İnalcık, 1995). Bu eserlere ilaveten yeni 109 cami, 24 mektep ve medrese, 32 hamam, 12 han ve bedesten ile Kapalıçarşı'nın merkez kısmı Fatih döneminin başlarında yapılmıştır (Çelik, 1986; Aslanapa, 1995).

İstanbul fethedildiğinde çeşitli kaynaklara göre 50-60 bin kişiyi geçmeyen kent nüfusu, l5.yy. sonlarında 100.000 dolayına ulaşmış ve 1520-1535 arasında 400.000 kişilik nüfus ile dünyanın en büyük kenti haline gelmiştir. Bu nüfusun %75'i sur içinde, %15'i Galata ve Eyüp'te, %10'u Üsküdar ve Boğaziçi'nde bulunuyor ve Hıristiyan nüfus, toplam nüfusun %30'undan daha az bir oranı oluşturuyordu.

Kentin gelişebilmesi için, yeterli bir nüfusun sağlanması gerekliydi. Bunun için değişik dönemlerde değişik bölgelerden Türk, Ermeni, Rum, Yahudi nüfusu İstanbul'un çeşitli yerlerinde iskân edildi. Öncelikle Fatih askerlerine yerleşim izni vererek, sonraları Rumeli ve Anadolu'dan göçlerle Türk mahalleleri oluşturuldu. 1478 tarihine gelindiğinde Türk ve Müslüman nüfus Hristiyan nüfusun iki katına çıkmış ve şehirde 260'ın üzerinde Türk Mahallesi oluşmuştur (Halaçoğlu, 1995).

1483-1600 döneminde İmparatorluk nüfusunun 12 milyondan, 27 milyona ulaşması ile İmparatorluk merkezi, İstanbul'dan yönetilen ve artık ürünün denetlendiği alanın en geniş boyutlara ulaştığı söylenebilir. Bu dönemde kente gelen nüfusu denetlemek ve geri göndermek için önlemler alma gereği ilk defa ortaya çıkmıştır.

Bu dönemde kentin genel makro formunda izlenen gelişmeler şu şekilde sıralanabilir (Çelik, 1986; Eyice, 2006; Kuban, 1970, 1998, 2004; İnalcık, 1995; Aslanapa,1995) ;

-Bizans döneminde kentin gerçek siluetinin oluşmasında etkili olan yol ağı, tören işlevi ortadan kalktığı için anlamsızlaşmış ve önemini yitirmiştir.

-1463-1470 arasında inşa edilen, Türk Forumu özelliği taşıyan dönemin ilk örneği olan, Fatih Külliyesi yapılmıştır.

-Beyazıt, Süleymaniye, Sultanahmet Külliyelerinin ve Edirnekapı ile Şehzadebaşı Camilerinin yapımı ile kentin Bizans'taki en yüksek anıt çizgisi daha da yükselerek kentin 19.yy.'a dek değişmeyecek karakterini yansıtan siluetine Osmanlı Dönemi ve İslam kültürü damgası vurulmuştur.

-Roma ve Bizans Dönemlerinde anıtsal idari işlevli yapılarla çevrili kent meydanı kavramı, İslam toplumunun her şeyi olan din bağlamında tanımlanmaya çalışılan sosyal sistemi yansıtarak, insanların toplanacağı camiler çevresinde oluşmaya başlamıştır.

-Topkapı Sarayı yapılarak, İmparatorluk merkezini oluşturmuştur. Yönetim bölgesi, Topkapı ile Bab-ı Ali'de kalmıştır (Arslan, 1992).

-Kentin ticari işlevleri gelişimini devam ettirirken kimi yerde Bizans dönemi faaliyetleri geliştirilmiş kimi yerde yeni fonksiyon alanları ortaya çıkmıştır. Örneğin Bizans Dönemi limanları Sirkeci'den başlayarak Haliç içlerine dek ihtisaslaşarak genişlemiştir.

-Unkapanı, Yağ kapanı, Odun pazarı, Yemiş kapanı, Balat ve Fener İskeleleri ayrı tüketim mallarının boşaltıldığı iskeleler olarak uzmanlaşmış, Fatih Döneminde Kasımpaşa ve Galata'da kurulan Tersane ve yan sanayi, Haliç'te çeşitli el sanatları atölyelerinin oluşumu ve gelişimini sağlamıştır (Müller, 1998).

-Konstantinapol'ün merkezi iş alanı, limanın değişmezliğine bağlı olarak yine aynı yerde kalmış, Fatih'in yaptırdığı İç Bedesten ve Yeni Bedesten ile sınırlarını genişletmiştir. Ayasofya civarında Tüfekhane, Unkapanı'nda Baruthane, Yeniçerilere dağıtılan kumaşları dikmek için devlet terzileri de Ahırkapı ve Bedestenlere yerleşmiştir. Bakırcılar, yemeniciler, Ahırkapı ve Bedestenlere yerleşmiştir. Bakırcılar, Yemeniciler ve

Dericiler şeklindeki loncalar, Bedestenler kurmuştur. Beyazıt ve Çarşıkapı'da Tavuk Pazarı'nda dokuma atölyeleri kurulmuş olup, ağırlıkla Saray ve çevresi tüketimine dönük ipekli dokumacılık ile askeri gereksinimleri karşılamaya dönüktür.

-İstanbul'un Osmanlı Dönemindeki ticari hayatında önemli yere sahip ve günümüze dek bu etkilerini sürdüren Hanların yapımı Fatih Sultan Mehmet Külliyesinin yapımı ile başlamış, 20.yy. başlarına dek sürmüştür (Aslanapa, 1995). 15.yy.'a dek sadece barınma (insan, hayvan, yük) amaçlı kullanılan hanlar zamanla üretimin yapıldığı yerlere dönüşmüştür (Ör: Simkeşhâne Hanı). Eminönü Meydanı'nda bulunan hanlar genelde yağ, bal, un, tahıl ve pamuk gibi ürünlerin gümrüklenmesi için kullanılmıştır. Son yıllarda hanlar bölgesinde köhneleşme başlamış ve bunlar bekâr evleri olarak kullanılmaya başlanmıştır. Ancak 1960'lı yıllara dek sabun, gıda, giyim eşyası vb. imalatı yapan atölyelerde hanlarda yerini almıştır.

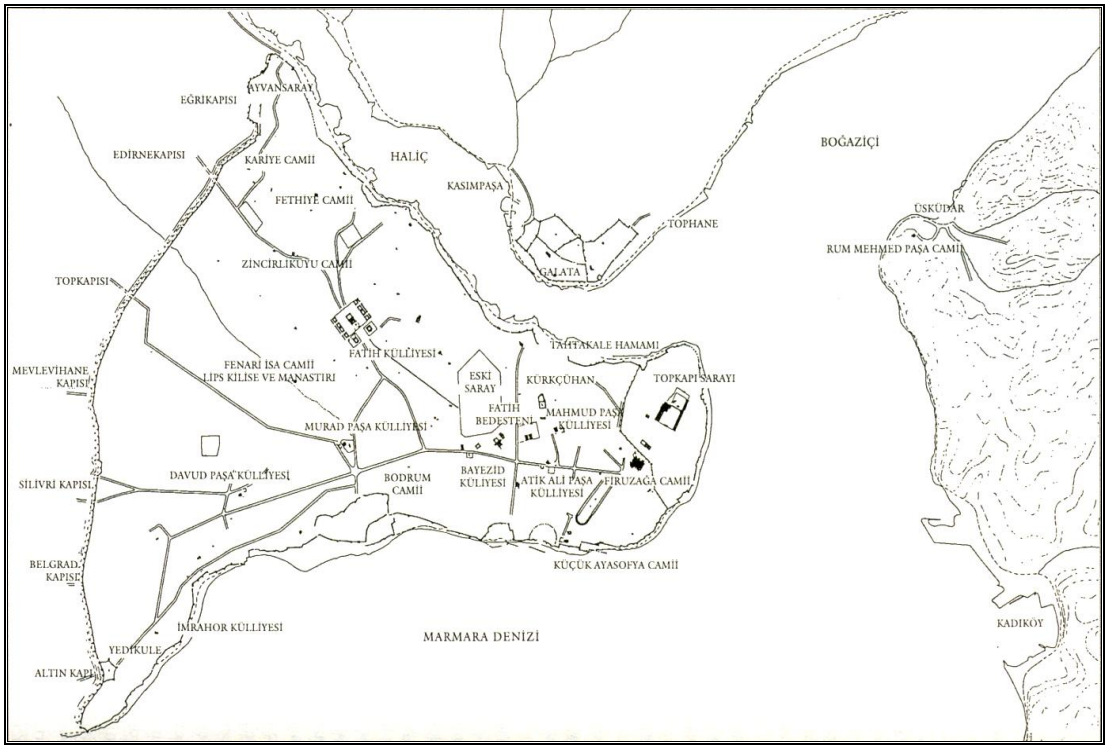
-17.yy. sonlarına doğru nüfus ve iç tüketimin artması ticaret alanlarının Beyazıt'a doğru yayılmasına yol açmış, 1896 depremi ile Kapalıçarşı bedestenlerinin bütünüyle yıkılması ve onarımına dek geçen sürede ticaret işlevi başka bölgelerde yerleşmiştir.

-17.yy.'a gelindiğinde nüfusun yerleşim alanları; Ermenilerin Samatya'ya, Rumların Marmara Kıyıları ile Galata'ya, Türklerin ise Eyüp Tophane ve Üsküdar'a yerleştirilmesi şeklindedir. Zamanla yarımada dışına doğru Eyüp, Kasımpaşa, Hasköy, Piri Paşa, Sütlüce'ye doğru yerleşim alanları yayılmıştır. Latin'ler Sirkeci ve Haliç Kıyılarından Galatasaray ve Beyoğlu'na; Rumlar Galata, Kasımpaşa, Tophane ve Patrikhane'nin bulunduğu Fener civarına; Ermeniler Samatya ve Kumkapı Sahilleri arasında kalan kısımlara; Yahudiler ise Bahçekapı ve Balat Bölgelerine yerleşmeye devam etmişlerdir. 18.yy.'a gelindiğinde Eyüp, Kasımpaşa ve Üsküdar'da gecekondu türü yapılaşmanın ilk örnekleri görülmeye başlanmış ve Boğaziçi'nde yerleşimlerin oluşumu ve yoğunluğunun artmaya başlaması izlenmiştir. İstanbul limanının bulunduğu yer tarih boyunca çarşıların yerini de saptamıştır. Haliç kıyılarını, Ayasofya-Beyazıt aksına bağlayan çarşı bölgesi günümüze kadar değişmemiştir. Kent nüfusu artıp önceleri boş olan semtlerde yeni mahalleler oluşunca bu ticaret bölgesi Beyazıt'tan-Aksaray'a ve Beyazıt'tan-Saraçhane'ye kadar uzanarak Saraçhane ile birleşmiştir.

-18.yy'da kent içine yeni bir görüntü getiren iki büyük anıt Nuru Osmaniye ve Laleli Külliyeleridir. Fatih Camisi de bugünkü şeklini III. Mustafa zamanında almıştır.

İstanbul'un boğaza doğru yayılması ve dışa büyümesi de bu dönemde hızlanmakta ve sürmektedir.

-19.yy. başlarında eski kent surlarla çevrili olmaya devam ediyordu. Surların Marmara'ya ulaştığı nokta henüz külahlarını koruyan, Yedikule burçlarının meydana getirdiği pitoresk kompozisyonla belirmektedir. Sarayburnu'na kadar devam eden surların önünde herhangi bir yerleşme yoktur. Topkapı Sarayı sahile kadar setler ve Kasırlarla inmekte, Sarayburnu'nda büyük sahil sarayı ile yukarı platodaki Harem arasında büyük bahçeler bulunmaktaydı. Şehrin Marmara'dan görünen siluetine bugünde hâkim olan büyük camilerin arasını boyutsuz ve homojen bir doku olarak mahalleler doldurmaktaydı. Eminönü'nden itibaren Haliç Sahilinde kâgir yapılarla dolu bir sahil hattı ve onun arkasında çarşının, Hanlar Bölgesi gelmekteydi. Haliç'in içine inildiğinde yoğun yerleşme karakteri azalmakta, Ayvansaray ve Kasımpaşa'ya kadar uzanmaktadır.



Şekil 3.3 : Fetih sonrası yarımada planı (1453-1520) (Kuban,1970).

Konstantinopolis'in fethi sonrası gelişimi Şekil 3.3'de verilmektedir (Kuban,1970). Türklerin İstanbul'u alması ile bu tarihi şehre yeni bir düzen, yeni bir sanat ve yeni bir yaşama anlayışı da girmiş olmaktadır. Fetihten sonra usulden olduğu gibi İstanbul'un en büyük kilisesi Ayasofya Fatih Sultan Mehmet Vakfı olarak camiye çevrilmiş ayrıca bazı büyük manastırlar da ilk ihtiyaçları karşılamak üzere barınak olarak kullanılmıştır. Fatih

II. Mehmet şehrin canlanması için çeşitli yerlerden halklar getirip İstanbul'a yerleştirmiş ve yeni bir anlayışa göre de imar faaliyetlerine başlanmıştır.

İstanbul'un fethi ile şehirdeki en önemli değişiklik ilk İmparatorların mezarlarının bulunduğu Havariler Kilisesinin harabesinin ortadan kaldırılarak, burada şehre vurulan ilk Türk damgasını teşkil eden Fatih Külliyesinin 1463-1470 yılları arasında yapılmasıdır. Fatih surları tamir ettirerek Altın Kapı'nın iç tarafına eklenen burçlu bir duvarla burayı bir iç kale (Yedikule Hisarı) biçimine sokmuştur. Ayrıca Bizanslılardan tamamen iki değişik yerde saray komplekslerinin inşaatına başlanmıştır. Bunlardan ilki şehrin ortasında eski Theodosius Forumunun kenarında kuzeyin temiz havasını alan ve Boğaz girişini Haliç'i gören bir yerde kurulan Eski Saray (Saray-ı Atik) idi. Pek çabuk gözden düşen ve yerine 19. yüzyılda Seraskerlik binası yapılan bu saraydan bugüne hiçbir iz kalmamıştır. İkinci saray için ise, şehrin böyle bir yerleşmeye en uygun yeri seçilerek, Yarımadanın ucu, Sur-u Sultani denilen bir duvarla bölünmek suretiyle ayrılmış, Yeni Saray (Saray-ı Cedid) adı verilen kompleksin temeli burada atılmıştır.

İstanbul'un Türkleşmesi için yapılan çalışmalar arasında vakıf sisteminin payı büyüktür. Şehrin çeşitli yerlerinde vezirlerin adlarına inşa edilen camiler, bunların yanlarında veya başka yerde kurulan medreseler ve sıbyan mektepleri, zengin tüccarların yaptırdıkları mahalle mescitleri şehrin görünümünü hızla değiştirmiştir. Şehrin Bizans devrinden arta kalan sokak sistemi pek değişmeden kalmıştır. Arazinin engebeli oluşundan dolayı bazı duvarların yardımıyla elde edilen teraslar aynen bırakılmış ve Türk devri boyunca bunlara yenileri de katılmıştır. Bilhassa büyük konaklar bu terasların üzerinde kurulmuştur.

Fatih devrinde ciddi bir kadastro çalışması yaptırmış ve halkın su ihtiyacını karşılamak üzere bazı girişimlerde bulunmuştur. Bu şekilde Kırk Çeşme sularının ilk tesisleri o dönemde yapılmaya başlanmıştır.

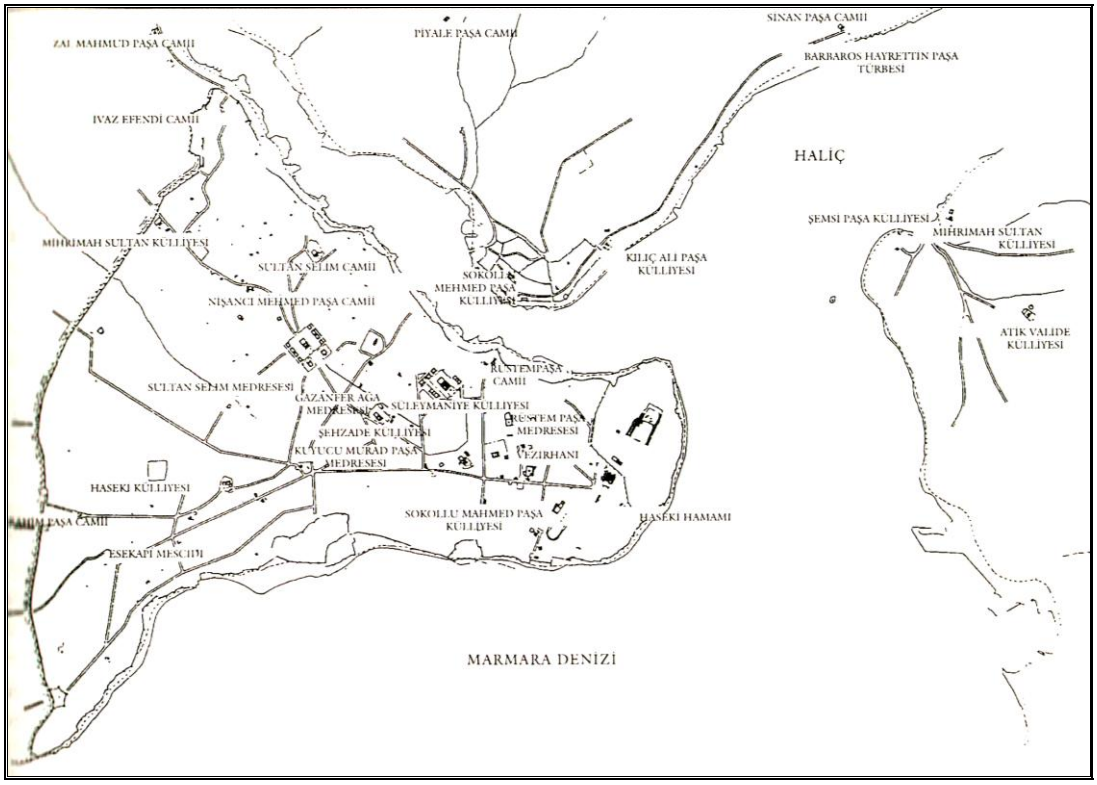
Türk hayatının vazgeçilmez unsurlarından biri olan ve kurulan vakıflara gelir de sağlayan hamamlar yapıldığı gibi, yakın doğunun en büyük ticaret merkezlerinden biri olan İstanbul'da sanat ve ticaret erbabının barınmaları için çarşılar, hanlar ile 15 büyük ve 8 küçük kubbeli büyük bir Bedesten yapılmıştır. Değerli malların satıldığı, esnaf ve ticaret loncalarının evraklarının saklandığı, adeta bir iç kale gibi olan bu bedesten bütün ticaret bölgesinin merkezini teşkil etmiştir. Kısa bir süre içinde bedestenin etrafındaki sokaklar çeşitli ticaret ve sanat kollarının işlettikleri dükkânlar ile dolmuş ve bugünkü Kapalıçarşı oluşmuştur (Aslanapa, 1995).

Vakıf binalarının artması özellikle II. Beyazıt (1481-1512) döneminde olmuştur. Bu tarihlerde şehrin her tarafında irili ufaklı cami, mescit ve medreseler yapılmıştır. Fakat 1509 yılında olan büyük bir deprem şehrin yapı karakterinde çok büyük değişikliğe sebebiyet vermiştir. 45 gün süren bu depremde surlarda, sarayda, Fatih Camii'nde ve bu dönemde yapılan yeni Beyazıt Camii'nde, Arcadius sütununda ve daha birçok binada büyük hasarlar olmuş ve binlerce insan hayatını kaybetmiştir. Zararların birkaç ay gibi kısa bir sürede giderilmesine rağmen, halk kâgir binalardan korktuğu için yeniden ahşap malzeme ile konut üretimine gidilmiştir. Ancak İstanbul'un rutubetli iklimi bir taraftan bu yapıları çabuk harap ederken, şehrin topoğrafik yapısı ve rüzgârları şehirde çıkan yangınların büyümesine ve çok geniş alanlara yayılarak yok etmesine neden olmuştur. Fakat her afetten sonra şehir birkaç ay gibi kısa bir süre içinde yeniden imar ediliyor ve harap olan vakıf binaları da ayağa kaldırılıyordu.

Büyük Türk ustası Mimar Sinan'ın Kanuni Sultan Süleyman (1520-1566) adına yaptığı Süleymaniye Camii ve Külliyesi ile İmparatorluk yeni bir sosyal ve kültür tesisi, şehir silueti için muhteşem bir anıt kazanmıştır. 1550-1557 yılları arasında yapılan cami, medreseler, sıbyan mektebi, hamam, tabhane, darüşşifa, türbe ve aşhane-imaret ile terasının altındaki kervansaray ile arastadan meydana gelen bu sosyal site Osmanlı başkenti için büyük önem taşımaktadır. 16. ve 17. yüzyıllarda şehrin çeşitli yerlerinde, Sultan I. Ahmet Camii (1609-1617) ve Külliyesi, Yeni Valide Camii (1597 ve 1661-1663) gibi büyük eserler, irili ufaklı pek çok cami ve mescit yükselmiş ve bu arada büyük çarşı dışında yerlerde daha ufak bazı çarşılar da doğmuştur. Böylece her semt en azından büyük bir cami etrafında toplanmış, her mahallede bir mescit yükselmiş ve bu arada büyük çarşı dışındaki yerlerde daha ufak bazı çarşılar da doğmuştur.

Fatih Sultan Mehmet tarafından başlatılan su tesisleri yapımı Kanuni Sultan Süleyman zamanında daha da geliştirilmiş, şehrin dışında toplanan sular kemerlerle şehre ulaştırılmıştır. İstanbul'a dışarıdan göçü kontrol altında tutan Bostancıbaşılar tarafından sıkı bir denetim yapılmasına karşılık şehrin nüfusu çok büyük ölçüde arttığından su sıkıntısı çekilmiştir. Zaman içerisinde içlerinde suyolcu denilen temizlik görevlilerinin dolaşabileceği yükseklikte kanallar ile şehirde dağıtılan bu suların su terazileri ile yüksek yerlere çıkması sağlanmış ve sıkı nizamlara bağlanarak hamamlara, çeşmelere, cami şadırvanlarına ve bazı hallerde özel konaklara dağıtılmıştır. Böylece başlıca meydanlarda, meydan çeşmeleri ve hemen hemen her sokakta bir veya birkaç tane mahalle çeşmesi vakfe edilmiştir.

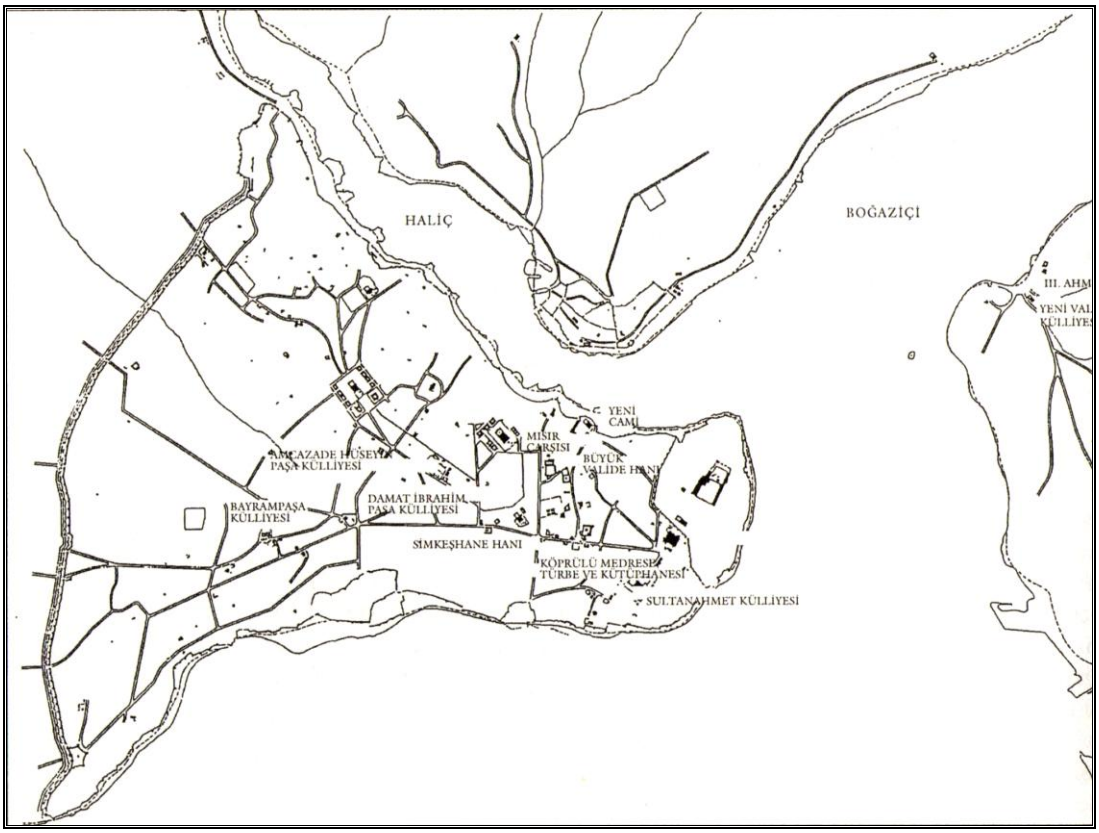
15-16. yy. arası kentin gelişimi Şekil 3.4'de verilmektedir (Kuban,1970).



Şekil 3.4 : 1520 – 1603 Arası yarımada planı (Kuban,1970).

İstanbul'a Osmanlı medeniyetinin damgasını vuran su ile ilgili diğer bir yapı türü ise hamamlar olmuştur. Her konağın ve özel sarayın kendi içinde özel hamamı olmakla beraber çarşı hamamları İstanbul'un sosyal hayatında rol oynayan önemli bir merkez olmuştur.

Osmanlı İmparatorluğu kadar bütün Yakın Doğu'nun en büyük ticaret merkezlerinden biri olan İstanbul'da, ticaretin merkezi konumundaki Kapalıçarşı zanaat ve ticaret bölgesini iskân bölgelerinden ayırmakla beraber şehrin başka yerlerinde de çarşılar bulunmaktaydı. Büyük vakıfları kuran hayır sahipleri hem eserlerinin gelecekteki bakımları için gelir sağlamak, hem de eserlerinin etrafında bir canlılık yaratarak cemaat toplamak için iki veya tek dizi kemerli dükkândan meydana gelen arastalar yapıyorlardı. Fatih Camii yakınında Saraçlar Çarşısı, Süleymaniye'de Tiryaki Çarşısı, Sultanahmet Camii'nin deniz tarafında Sipahiler Çarşısı, Yeni Valide Camii'nin baharatçılar pazarı olan Mısır Çarşısı bu çarşıların başlıca örneklerindendir.



Şekil 3.5 : 1603 – 1730 Arası yarımada planı (Kuban,1970).

16-17. yy. arası kentin gelişimi Şekil 3.5'de verilmektedir (Kuban,1970).

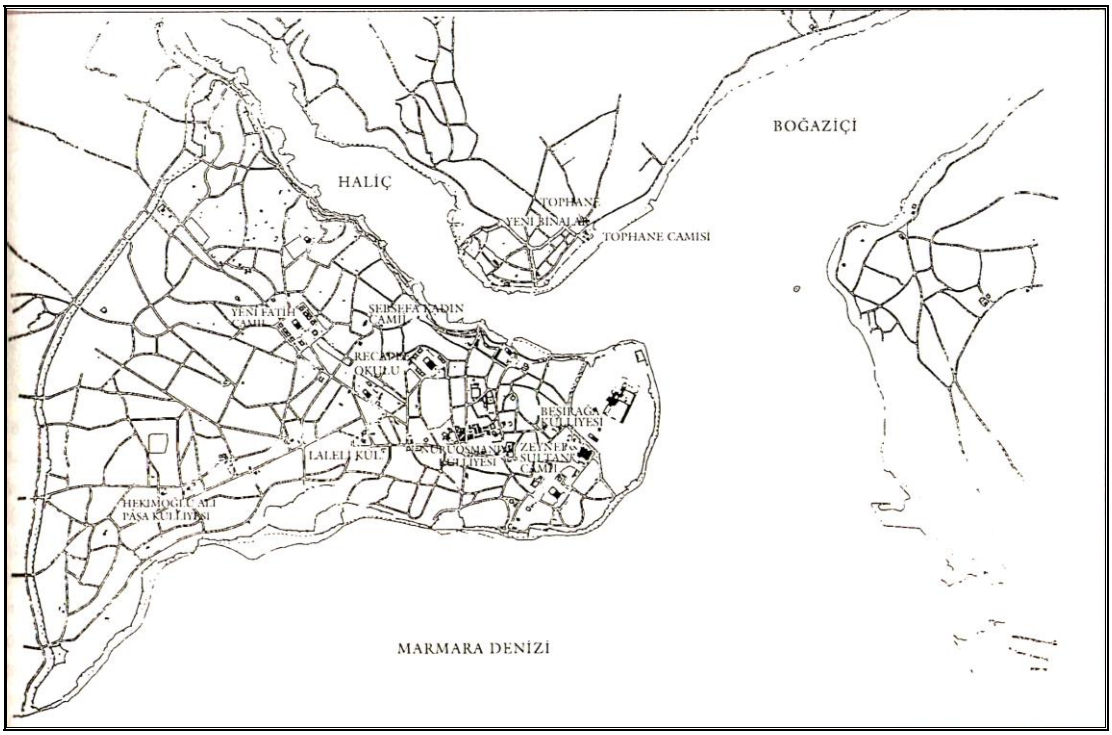
Bu çarşılara ek olarak şehrin belirli bölgelerinde tüccar ve zanaatkâr hanları olmak üzere pek çok han yapılmıştır. Daha Fatih devrinde başlayan bu tür yapılar 18. yüzyıl ortalarına III. Mustafa devrine kadar sürmüştür. Şehir içi hanlarının sonuncusu Laleli Camii'nin külliyesinin bir parçası olarak yapılmıştır. Böyle hanların en yoğun olarak toplandıkları bölge Eminönü ile Unkapanı arasıydı. Bu bölgede Mimar Sinan'ın eseri Rüstem Paşa Hanı gibi büyük ve önemli yapılar da yer almıştır. Bu bölgenin yukarıya Beyazıt'a doğru çıkan ucunda da üç avlu etrafında sıralanan odaları ile kendi içinde dev ölçüde bir anıt olan Büyük Valide Hanı Kösem Mahıpeyker Sultan tarafından 1640'a doğru yapılmıştır. İkinci hanlar bölgesi olan Eminönü-Beyazıt arasındaki alanda Fatih devrinden başlayarak Bodrum Hanı, Kürkçü Hanı; sonraki yüzyıllarda han yapımına devam edilerek Sümbül Hanı, Nasuh Efendi Hanı, Çuhacı Han, Vezir Hanı,1764'de Büyük Yeni Han gibi topoğrafya şartlarına uyumlu hanlar yapılmış ve bu bölgede han yapımına 14. yüzyılda da devam edilmiştir. Üçüncü bölge olan Beyazıt-Aksaray kısmında ise bugün sadece bir kısmı kalan Simkeşhâne ile 18. yüzyıla ait Hasan Paşa Hanı ve Laleli Camii yanındaki Çukur Han (Taşhan) kalmıştır. Bütün bu hanlar içinde Simkeşhâne hanı sim çeken belirli bir sanat koluna ayrılmış örneklerdendir. Ayrıca Çemberlitaş'ın karşısında olan ve 15.

yüzyılın sonlarında yapılarak 16. ve 17. yüzyıllarda yabancı elçilerin misafir edilmesinde kullanılan Elçi Hanı bu bakımdan tarihte misafirhane hanlara örnek olarak özel bir yere sahip olmuştur.

Şehrin içinde ileri gelenlerin büyük ve muhteşem konakları, sarayları bulunmaktaydı. Bunlardan yapısının büyük kısmı kâgir olan İbrahim Paşa Sarayı At Meydanı'nda idi ve bugün de büyük kısmı halen ayakta kalmıştır ve İslam Eserleri Müzesi olarak kullanılmaktadır. Bunun dışında hemen hepsi ahşaptan olan vezir saraylarının birçoğunun yerleri ve adları bilinmektedir.

Osmanlı dönemindeki bazı fermanlardan öğrenildiğine göre şehrin belediye nizamları oldukça sıkı tutulmaktaydı. 16. yüzyıl sonlarına ait belgelerde yaya kaldırımlarının bozulmaması, sokaklara pis su akıtılmaması ve yaşlılara zahmet verdiği için yokuşlarda merdivenli yol yapılmaması emredilmişti. 1699 tarihli bir fermanda dükkân sahipleri önlerindeki kaldırımların bakımından sorumlu tutulmakta; 1572'de surlara bitişik ev yapımı yasaklanmış, arada 3m. mesafe bırakılması uygun bulunmuştur. Yangınların artması yüzünden de evlerde şahnişin yapımı şartlara bağlandıktan sonra yasaklanmış, saçaklar azaltılmış, yangına karşı her evin merdiven ve su dolu fıçı bulundurması şart koşulmuştur. 1695 ve 1702 tarihlerinde evlerin taş ve tuğladan yapılması istenmiş, hatta bunun için gerekli malzemenin sağlanması hususunda kolaylıklar gösterilmiş ise de yine de ahşap malzemeden vazgeçilmediği için 1918'lere kadar İstanbul yangınları sürmüştür. Ayrıca binaların yüksekliklerine de kısıtlamalar getirilmiştir. Nitekim Müslüman evlerinin yüksekliği 12 zira (9m10), Hıristiyan ve Musevi halkın ki sadece 9 zira (6m50) olabiliyordu. Ayrıca arkasındaki toprak kotu yüksek olan evlerin kaçak yollardan yükseklik kazanmamaları da düşünülmüştür.

17-18. yy. arası kentin gelişimi Şekil 3.6'de verilmektedir (Kuban,1970).



Şekil 3.6 : 1730 – 1789 Arası yarımada planı (Kuban,1970).

İstanbul'da klasik devir denilen eski geleneklere sıkı sıkıya bağlı zevkin hâkimiyeti 18. yüzyılda zayıflamaya ve gerilemeye başlamıştır. Savaşların ve yenilgilerin arkasından gelen ve tarihimizde Lale Devri olarak adlandırılan devir, her çeşit toplumdan İstanbul halkının yaşama zevkini çıkardığı bir devirdir. Klasik devirden Lale devrine geçerken şehrin muhtelif yerlerinde yapılan bazı medrese külliyeleri yeni bir akımın işaretleridir. Fatih'te Şeyhülislam Feyzullah Efendi, Saraçhanebaşı'nda Amcazade Hüseyin Paşa Medreseleri İstanbul'un en önemli ve en işlek ana caddesi kenarını süsleyen anıtları olmuştur. Bunlarda cami arka planda kalmış, çeşitli yardımcı elemanlarla (sebil, çeşme, mektep, vb.) zenginleşen medrese hâkim unsur olmuştur.

Şehrin Theodosius surlarından taşması ve Beyoğlu taraflarına yayılması Haliç üzerindeki geçişin yüzyıllardır olduğu gibi artık kayıklarla yapılamayacağını belli etmiştir. II. Beyazıt devrinde 1502-1503 yıllarında Leonardo da Vinci,1504-1506 yıllarına doğru da Michalengelo Haliç'in iki yakasını bağlaması düşünülen bir köprü yapımı için davet edildilerse de bu tasarının arkası gelmemiştir. Hayratiye veya Cisri Atik denilen ilk köprü Azapkapı ile Unkapanı arasında II. Mahmut devrinde kurularak 1836'da açılmıştır. Karaköy-Eminönü arasında da 1845'de Bezm-i Âlem Valide Sultan tarafından Valide veya Cisr-i Cedid denilen köprü açılmıştır. Sonraları her iki köprü de defalarca yenilenmiştir.

3.5 Tanzimat Sonrası Osmanlı Dönemi

Genel makro form içinde; Tarihi Yarımada yönetim ve kültür merkezi ile geleneksel ticaret merkezi, Galata dış ticaret merkezi, Üsküdar kendi kendine yeten bir çevre yerleşimi iken, l9. yy. başlarında ortaya çıkan isyanların getirdiği göç hareketliliği, nüfus artışı ve yeni ulaşım olanakları bu üçlü yapının bütünleşmesine yol açmıştır.

Özellikle kıyılar arası ulaşımda 1829'da ilk buharlı geminin alınması, 1838'de tersanelerde buharlı gemi yapımı başlaması ve 1840'larda Şirketi-Hayriye'nin Kabataş-Üsküdar arası düzenli seferlere başlaması, 1838'de Unkapanı ile Azapkapı arasında Haliç'te ilk köprünün yapılması, 1846'da Karaköy Köprüsünün yapımı, l869'da atlı tramvay ve 19l3'de elektrikli tramvayın ortaya çıkışı kentin ticari ve iskân bölgelerindeki gelişimi ve bütünleşmeyi hızlandırıcı etkiler yapmıştır. Sirkeci-Edirne ve Haydarpaşa-İzmit arasında düzenli tren seferlerinin kurulması kentin çevre yerleşimlerle etkileşimini arttırmıştır.

Bu dönemde çıkan büyük yangınlar ve binalar arasındaki dar sokak sistemi var olan sorunları arttırmış, mevcut sistemlerin gereksinmeleri karşılayamaması; döneme özgü batı hayranlığı nedeni ile çözümlerin batıda aranmasına sebep olmuştur. Bu dönemde çıkarılan yeni yasalar ve oluşturulan kurumlarla bu sorunlar giderilmeye çalışılmıştır.

Kent dokusunun düzenlenmesi amacıyla ortaya atılan tasarım ilkeleri tüm Osmanlı başkentinde aynıydı ve tek bir hat izliyordu. Yeni kent reformu felsefesi Tanzimat'ın reform paketinin bir parçası olup, kent tasarımına ilişkin ilk ilkeleri Tanzimat Fermanı'nı kaleme alanlardan biri olan Mustafa Reşit Paşa 1836'da belirlemişti. Tanzimat'ın ilanı sonrası bu plan çerçevesinde yabancı uzmanlara danışma planı uygulamaya konularak 1839'da Alman mühendis Helmuth von Moltke, İstanbul'da sokak yapısını düzeltmekle görevlendirildi ise de projeleri uygulanamamak ile birlikte bu planlar ve Mustafa Reşit Paşa'nın görüşleri yeni inşaat nizamnamelerinin temelini oluşturdu. Kent planlaması ve inşaat faaliyetlerini düzenleyen ilk nizamname olarak 1848'de Ebniye Nizamnamesinin çıkarılmasının ardından 1858 Sokaklara Dair Nizamname, 1863 Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1875 İstanbul Belde-i Selasede Yapılacak Ebniyenin Suret-i İnşaiyesine Dair Nizamname, 1877 Dersaadet Belediye Kanunu ve 1882 Ebniye Kanunu çıkarılmıştır (Çelik, 1986).

18-19. yy. arası kentin gelişimi Şekil 3.7'de verilmektedir (Kuban,1970).



Şekil 3.7 : 1789 – 1839 Arası yarımada planı (Kuban,1970).

Mekânsal gelişimde; saraylar, köşkler ve askeri binaların 19.yy.daki yer seçimlerinden, kentin kuzeye doğru bir gelişim içinde olduğu görülür. Önceki dönemlerde farklı yerleşim yapılarına sahip alanlar arasında, ulaşım sistemindeki yenilikler ve iç göçler ve nüfus artışına bağlı büyümeler nedeni ile bütünleşme görülür.

Bu dönemde padişahların yarımada içinden çıkıp, Boğaziçi'nde oturmayı tercih ettiği, Yıldız, Ihlamur Kasırları, Beylerbeyi ve Dolmabahçe Saraylarının yapıldığı görülür.

Beyoğlu Yakası; yabancıların ve gayri-müslim Osmanlı toplumunun ve Levantenlerin yaşadığı ve ticaretlerini sürdürdüğü bir semt olarak gelişimini sürdürmüş ve bu alanlarda kâgir apartman olgusu ortaya çıkmaya başlamıştır. Özellikle Tarihi Yarımada'da Fener-Balat Bölgelerinde yaşayan zengin azınlıkların bu bölgeye göçü izlenmiştir. Ulaşım olanaklarına bağlı olarak demiryolu boyunca ve Boğaz boyunca vapur iskeleleri etrafında sayfiye ağırlıklı başlayıp, yıl boyu oturulan yani iskân bölgeleri oluşmaya başlamış ve kentin uzantısı halini almıştır.

Bu dönemde; İstanbul'un diğer şehirler ve diğer ülkelerle ilişkileri çoğunlukla denizyolu ve demiryolu ile sağlanmaktaydı. Tanzimat dönemi ile getirilmeye çalışılan batılılaşma hareketleri sonucunda, Tanzimat Fermanı ile azınlıklara verilen imtiyaz ve ayrıcalıklara paralel olarak; yeni limanlar, istasyon, banka, antrepo, otel, posta idaresi, finans

kurumları, yazıhane, türü fonksiyonlar ve yapılara ve bürokratik örgütlenme için yeni devlet dairelerine ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Bunun sonucunda 1895'de Galata, 1902'de Sirkeci, 1904'de Haydarpaşa limanları yapılmıştır.

Galata ve Beyoğlu Bölgeleriyle; bu sorunlara cevap vermeye çalışılmış, çeşitli ülke elçilikleri açılmış ve yeni idari merkez fonksiyonları da yüklenmeye başlayan bölgede, Unkapanı ve Karaköy Köprülerinin yapımı ile Karaköy Bölgesi aktif bir ticaret bölgesi olarak ortaya çıkmış ve Tarihi Yarımada ile bütünleşmiştir.

Azınlıkların bu bölgeye taşınması ile bölge daha da önem kazanmıştır.

Bu dönemde; Tarihi Yarımada ticari faaliyetleri açısından önemini korumuştur. Perakende ticaretle uğraşan esnaf ve zanaatkârlar, eski ticaret merkezinde ve daha açık Bahçekapı, Tahtakale, Unkapanı tarafında yoğunlaşmışlar, kuyumcular Büyükçarşı'ya, saat tamircileri ve aşçılar Beyazıt'a yerleşmişlerdir.

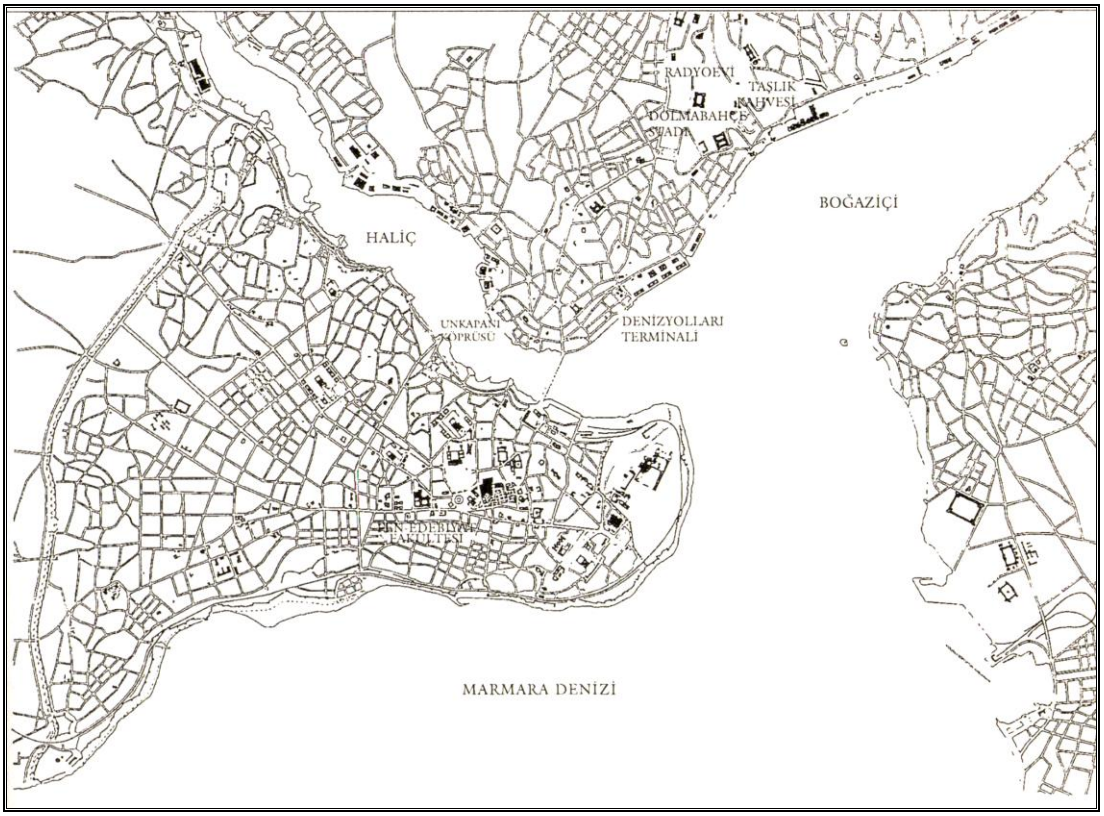
Bu dönemde kentin fiziksel yapısında önemli diğer bir olay büyük yangınlardır. 19.yy. boyunca çıkan yangınlar, kentin ahşap mimarisini yok etmeye başlamış ve yerlerini kâgir binalara bırakmıştır. Zamanla, çıkan yangınlar yol dokusunu da değiştirmiş; Aksaray, Kumkapı, Unkapanı, Fener, Balat, Samatya semtlerindeki geleneksel yol dokusu yerini, batı özentisi ile yapılan dik kavşaklı ızgara yol sistemine bırakmış, yeşil alanlar azalmış, konut alanları artan yerleşme yoğunluğu ile küçük parçalara ayrılmıştır. Sultanahmet ve Beyazıt çevresinde yeni öğretim kurumları, yeni yönetim binaları ve meydanlar ortaya çıkmıştır.

Bu dönemde ulaşım ve ticareti büyük ölçüde yönlendiren limanlar geliştirilmiş ayrıca Kasımpaşa'daki tersane ve Tophane'deki askeri tesisler gelişen teknoloji ve gereksinimler doğrultusunda Haliç kıyısında gelişim göstermiştir (Arslan,1992; Müller, 1998).

Tanzimat dönemi ile başlayan sanayileşme hareketi ile Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde sanayi alanları; Bomonti-Haliç'te (dokuma), Eminönü'nde (matbaa), Beykoz'da (deri), Haliç-Kasımpaşa sahilinde (tersane ve askeri malzeme), Eyüp'te (halat, ritehâne, iplikhane ve Feshane), Beyazıt-Zeytinburnu-Tophane'de (küçük ölçekli imalathaneler ve mezbaha) şeklinde gelişmiştir.

3.6 Cumhuriyet Dönemi

1913'te İstanbul'un nüfusu 1 milyon 213 bin iken, Ankara'nın başkent olması ve yönetim birimlerinin Ankara'ya taşınması sebebiyle 1923'den sonra İstanbul'un nüfusu 690.000'e düşmüştür. Tarihi Yarımada'daki yönetim fonksiyonları azalmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında; Fatih ve Eminönü İlçeleri beraber İstanbul'un Merkez İlçesini meydana getirirken, 1928 yılında Fatih ve Eminönü olarak ikiye ayrılmışlardır.



Şekil 3.8 : 1923 – 1950 Arası yarımada planı (Kuban,1970).

İstanbul'un bugünkü görünümüne, yapısına ve yaşamına, yapılan planların olumlu ya da olumsuz etkileri olmuştur. Bugünkü kentle, yaşanan mekân ve olguların bir kesimini, bu planların oluşturduğu görülmektedir.

Cumhuriyet Döneminin ilk planlama çalışmaları 1933 yılında Elgötz planıyla başlamıştır. Bu planda önerilerin bazıları, eski İstanbul ve Beyoğlu'nun Haliç'e bakan yamaçlarının iş merkezi, İstiklal Caddesinin ticaret, Topkapı ve Kurbağalıdere'nin ağır sanayi, Beyazıt'ın yönetim, Sultanahmet ve Taksim'in kültür bölgeleri olması; eski yolların genişletilmesinin yanı sıra, Marmara kıyı yolu, Haliç kıyılarında birer yol ile Karaköy-Eminönü, Unkapanı-Azapkapı, Eyüp-Sütlüce arasında birer köprü yapılması şeklindedir. Bu önerilerin uzun dönemde de olsa büyük ölçüde gerçekleştiği görülmektedir.

Cumhuriyetin ilk dönemleri ile 1950'ler arasındaki dönemde kentin gelişimi Şekil 3.8'de verilmektedir (Kuban,1970).

1936'da Prost, İstanbul'un yapısında önemli izler bırakan ve günümüzde hala geçerli bazı ilke ve uygulamaları gerçekleştiren Nazım Plan ve Uygulama Planlarını yapmıştır. Ancak Prost İstanbul'u genel bir gelişme perspektifi içinde değerlendirip, yönlendirecek bir plan hazırlayamamıştır. Örneğin nüfus büyüme sınırı planda 800.000 olarak öngörülmüştür. Ancak güzel bir kent yaratma ve koruma konularında önemli katkıları olmuştur. Hala geçerli olan ilkelerin bazıları şunlardır: Galata Köprüsü'nün Haliç içine doğru kaydırılarak yenilenmesi ve 2 ucunda düzenli alanlar yaratılması, Sarayburnu'nun depo ve yük garından arındırılarak temizlenmesi, Sultanahmet içerisinde arkeolojik ve turistik sahaların korunup geliştirilmesi, Tarihi Yarımada içinde silueti korumak amacıyla denizden 40m. yükseklikten geçen bir düzlem üzerinde 9.50m.den daha yüksek yapılanmaya izin verilmemesi şartı getirilmiştir. Bu koşul günümüze kadar Tarihi Yarımada'nın siluetinin kısmen korunmasını sağlamıştır.

Bu kalıcı ilkelere karşın, Prost'un özellikle kentsel gelişme ve sanayi için arazi tahsisi gibi konularda önemli yanılgıları da olmuştur. Planda belirtilen "Çarşı tamamıyla modern bir şekle sokulacak, umumi teşekkülü aşağı yukarı aynen bırakılacaktır. Dış sınırları geniş yollarla çevrilecek ve geniş otomobil durak yerleri bırakılacaktır." notlarıyla Tarihi Yarımada'ya biçilen kimliğin yine bir kent merkezi olduğu anlaşılmaktadır.

İki Dünya Savaşı arasında, bütün dünya ile birlikte Türkiye'nin ekonomik durumu İstanbul'da önemli bir imar etkinliği yapılmasına olanak vermemiştir. II. Dünya Savaşı sonrası kent, I. Dünya Savaşı sonrası İstanbul'undan farklı değildi. Fakat çok partili rejim, Amerikan yardımları, kente kırsal alandan izlenen hızlı göç ve yarattığı gecekondu olgusu ve yeni rejimin her zaman olduğu gibi imarı politik ve simgesel amaçlarla kullanmak istemesi; Tarihi İstanbul'la ilişkisi çok azalmış kontrol edilemeyecek büyüklükte yeni bir kent yaratmıştır (Kuban, 1998).

1950'li yıllarda kentleşmenin hızlanması, büyük kentlere göçle yeni bir dönem başlamıştır. 1963'ten itibaren planlı kalkınma döneminde dengeli kentleşmeyi gerçekleştirmek için dengeli yatırımları sağlamak, plan ilkesi olarak kabul edilmiştir. 1970-80 döneminde MİA Eminönü'nde ve Aksaray'da Vatan ve Millet Caddelerinin üzerinde gelişmiştir. 1970'li yıllarda İstanbul'un geleneksel merkezinde tarihi doku içindeki dar sokakların, lastik taşıt trafiğinin getirdiği yüklü taşımaya elverişli olmaması,

otopark yetersizliği yeni kurulan firmalar için önemli bir sorun olmuştur. Buna ek olarak kolay ve ucuz arazi bulabilme imkânı da MİA'nın alansal olarak yayılmasında oldukça etkili olmuştur. Geleneksel MİA'ya erişilebilirliğin giderek azalması merkezden belli uzaklıktaki alışveriş merkezlerinin kullanılmaya başlanmasına neden olmuştur. 1950-1960'lar arasındaki dönemde kentin gelişimi Şekil 3.9'de verilmektedir (Kuban,1970).



Şekil 3.9 : 1950 – 1960 Arası yarımada planı (Kuban,1970).

1963-1983 döneminde Tarihi Yarımada da merkez gelişiminin sürmesi, konut alanlarına baskı yapması, imalathane ve toptan ticaret gibi birimlerin Tarihi Yarımada'da ağırlıklı olarak yer alması, Yarımada içindeki konut alanlarında yaşayanların, merkeze dönüşüm sıkıntılarından etkilenmeleri ve yeni prestij konut alanlarını tercih etmeleri ile birleşince, boşalan konut alanları iş bulmak için kente gelenlerin yerleşmek için tercih ettikleri bölgeler konumuna dönüşmüştür. Bu süreçte, Cankurtaran, Süleymaniye gibi konut alanları fonksiyonlarını sürdürmekle birlikte konut kullanıcısının profili değişmiş ve zamanla konut bölgeleri köhnemeye başlamıştır.

İki ilçenin de sur içi bölgesinde yer almalarından dolayı genişleme olanağı yoktur. Eminönü Bölgesinde özellikle Sirkeci Garı, Büyük Dördüncü Vakıf Han ve Büyük

Postane gibi yapıların yapılmasıyla bölgenin karakteri değişmiştir. Fakat Eminönü'nün 19.yy. fizyonomisi asıl Cumhuriyet'in onuncu yılından sonra değişmeye başlamıştır.

1955-1956 yılında; Unkapanı-Eminönü yolu açılırken Balık Pazarı yıktırılmış, bununla beraber Yemiş İskelesinden Unkapanı'na kadar olan eski doku bir ölçüde 1986'ya kadar korunmuştur.

1984-1989 yıllarında Haliç uygulamasında, Yemiş İskelesi ve çevresi tamamen ortadan kaldırılmış, Zindan Han, Ahi Çelebi Cami, Değirmen Hanı ve küçük bir sur parçası dışında bütün kıyı yeşil alana dönüştürülmüştür.

I. Dünya Savaşından önce ortogonal sistemde bir yol dokusuyla planlanan Fatih semtinde ahşap yapılar giderek küçük ölçekli iki-üç katlı apartman ve evlerle yer değiştirmiştir.

Saraçhane'den geçen Atatürk Bulvarı ve Fatih Medreselerinin temellerini ortaya çıkaran Edirnekapı'ya kadar uzanan büyük bulvar (Fevzi Paşa Caddesi) açılana kadar, yangın yerleri dışında, Fatih'te eski sokak dokusunu koruyan mahalleler vardı. 1954-1960 yıllarında yapı yoğunluğu artmaya başlayınca, çok katlı betonarme apartmanlar giderek çoğalmış, eski semt sakinleri yeni nüfus hareketleri karşısında azınlıkta kalmış ve çoğu aile Fatih'i terk etmiştir. Böylece Fatih'in tarihi dokusu ve sivil mimarisinin hemen hemen hiç bir izi kalmadığı gibi, sosyal dokusu da değişime uğramıştır.

1990'lar, Tarihi Yarımada toptan ticaret, perakende ticaret, kamu hizmetleri, bürolar, eğitim hizmetleri ve imalat fonksiyonunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir. Yukarıda değinildiği gibi, mali ve finans yönetim birimlerinin yeni merkezlerinde yer alması ile bu fonksiyonun zaman içinde önemi azalmış bulunmaktadır. Bunların yanı sıra, sahip olduğu tarihi eserler ile arkeolojik kalıntılar ve doğal değerleri nedeniyle turizm merkezi niteliğindedir. Bu nedenle bu fonksiyonla ilgili acentalar, otel, pansiyon gibi konaklama tesislerinin ve hizmet birimlerinin de özellikle Eminönü bölgesinde ağırlık kazandığı görülmektedir. Tarihi Yarımada, merkezi konumda bulunması, ulaşım kolaylıkları, tarihten gelen altyapı ve merkezi fonksiyonların burada yoğunluk kazanmış olması nedeniyle, İstanbul metropolünde halen tartışılmayacak kadar önemli bir merkezdir.

Diğer merkezler gerek fiziksel görünümleriyle gerekse pazarlanan mal ve hizmet açısından Tarihi Yarımada'nın geleneksel ticaret özelliğinden uzaktır. 2000'li yılların başında Tarihi Yarımada'da, toptan ve perakende ticaret fonksiyonunun yanında potansiyeller nedeniyle konaklama, konut konaklama, konaklama yan birimleri, ticaret konaklama, hizmet konaklama vb. fonksiyonları da üstlenmiş durumda olması yanında

ayrıca küçük sanayi de mevcuttur. Kent içinde olmaması gerekli sanayiler ve toptan ticaret, metropoliten alan çevresine yapılan yatırımlarla dışa çekilmekte, Tarihi Yarımada'yı yavaş yavaş bu zararlı fonksiyonlar terk etmektedirler. Bu dışa dönük fonksiyonların yanında, konut fonksiyonu da yer tutmaktadır. İstanbul Üniversitesi ve eğitim (özellikle meslek liseleri) kurumlarının, kütüphanelerin bulunması, eğitim fonksiyonunun Tarihi Yarımada da önemli yer tuttuğunun göstergesidir.

Tarihi Yarımada, M.Ö. 7. yüzyıla dayanan geçmişiyle birçok kültürü yansıtmaktadır. Gerek anıtsal yapıları, gerekse geleneksel doku ve farklı mimari özellikleri taşıyan konut alanları büyük bir kültürel turizm potansiyelini oluşturmaktadır.

2000'li yıllar başlarında; planlama yaklaşımlarında, mevcut ve oluşturulacak yeni kültürel alanlar için; kullanılmayan yapıların restore edilmesi koşuluyla tahsisi, yeni sermaye yönetim birimleri için desantralize edilecek imalat ve toptan ticaret fonksiyonundan boşalacak alanlar potansiyel alanlar olarak değerlendirilmiştir. Böylece kültür fonksiyonu için yeterli alan sağlanacak, kültür hizmetleri de eğitime destek sağlayarak gerçekleştirilebilecektir. Bu potansiyellerin değerlendirilmesiyle, "Tarihi Yarımada'nın İstanbul Metropoliten Alanı içinde tarihi kimliğine paralel olarak "Kültür, Hizmet, Geleneksel Ticaret, Eğitim, Kültürel ve Dini Turizm Merkezlerinin" iç içe olacağı ve birbirleriyle bütünleşen bir tarihi kent olacağı Suriçi'nin sit ilanı sonrası koruma planlamasında genel kabul görmüştür.

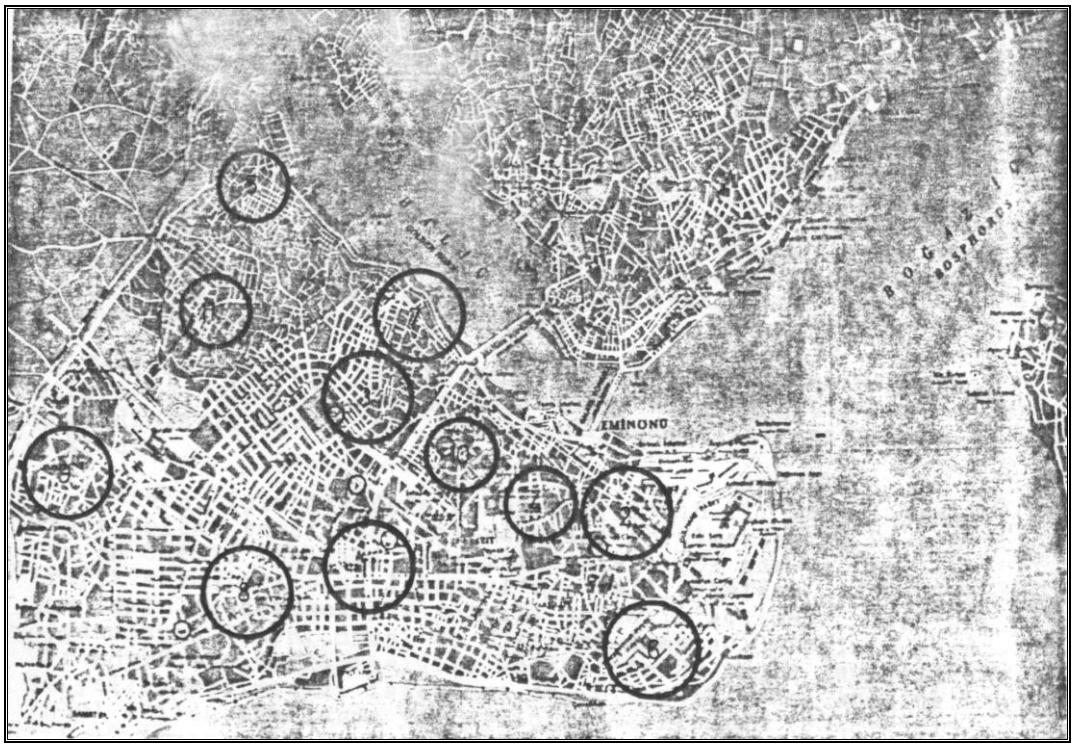
3.7 Tarihsel Süreç İçinde Suriçi'nin Gelişimini Etkileyen Faktörler

3.7.1 Yangınlar

Tarihi Yarımada tarih boyunca sürekli afetlerin etkisinde kalmıştır. Bizans'tan günümüze kadar birçok yangın felaketi yaşanmış ve birçok tarihi eserin, sivil mimarlık örneğinin yok olmasına ve sosyal ve kültürel dokunun bozulmasına neden olmuştur.

Bizans döneminde yangınların bir binadan diğerine sıçramasını önlemek amacıyla taş ve tuğlanın kullanılması ve binaların birbirinden belirli bir mesafe aralığında yapılması zorunluluğu getirilmesi bile yangın felaketlerini önleyememiştir.

Yangınlar genellikle yıldırım düşmesi, tedbirsizlik ve sık sık meydana gelen ayaklanmalar sırasında çıkmıştır. Düzenli yangın söndürme teşkilatının bulunmayışı ve suyun azlığı nedeniyle şehir defalarca yangınlarla harap olmuş ve devamlı olarak değişime uğramıştır.



Şekil 3.10 : 19.yy sonları ile 20.yy başları büyük İstanbul yangınları (Cezar,1961).

Yangınlar Osmanlı döneminde de kent yaşamını etkileyen en önemli olgulardan biri olmuştur. Osmanlı devrinde kentin daha da kalabalıklaşması ve binaların yapımında ahşap malzemenin tercih edilmesi sonucu çıkan yangınlar, özellikle de rüzgârın etkisiyle geniş alanlara yayılarak, halkın taşınır ve taşınmaz tüm malları ile tarihi yapılarda büyük tahribatların oluşmasına neden olmuştur. Kentin büyük bir bölümünü tahrip eden ve tarihe "harik-i azim", "harik-i kebir" olarak geçen 5 –10 korkunç yangın ayrı tutulsa bile, mevzi yangınların sık sık tekrarlaması sonucunda İstanbul'un yaklaşık ellide birinin her yıl yandığı ve her elli yılda bir kentin siluetinin ve iskân kabuğunun değiştiği sonucuna varılabilir.

Tarihi Yarımada'da 19.yüzyılın 2. yarısına kadar olan süredeki yangınlar (Cezar, 1961) (Şekil 3.10) :

- Yavuz Sultan Selim zamanında, 15 Recep 921'de, Bedesten civarında çıkan yangında 1000 tane bina yanmıştır.
- Kanuni Sultan Süleyman zamanında çıkan Zindan Kapı Yangını
- Eski Saray Yangını; 27 Ramazan 946'da, Kanuni Sultan Süleyman'ın Edirne'de olduğu zaman çıkmıştır ve Eski Saray baştan aşağı yanmıştır.

- 1569'da Yahudi mahallesinde çıkan yangında elçilik raporlarına göre 36000 konut yanmıştır.

- 1574'de Topkapı Sarayı'nda çıkan yangında mutfaklar, hademe odaları, helvahane ve kiler yanmıştır.

- Batı kaynaklarına göre, 1 Mart 1576'da, Unkapanı'nda çıkan yangında bir cami, birçok ticarethane ve bir değirmen yanmıştır.

- 22 Cemaziyülevvel 996 (19 Nisan 1583) yangınında, eski ve yeni bedestenin etrafı Yahudi Mahallesi ve Bitpazarı tamamen yanmış ve yangının bir ucu Gedik Ahmet Paşa Hamamı'na kadar uzanmıştır.

- 1592 Nisanında Ayasofya Camii yakınlarındaki Üsküplü Mescidi civarında çıkan yangında mescidin yakınında oldukça fazla ev yanmıştır.

- 1633 yılının 2 Eylülünde, Cibali'de bir kayıkhanede başlayan yangında şehrin beşte biri yanmıştır. Bu yangında, Cibali civarındaki Mustafa Paşa Çarşısı, Sultan Selim Camii civarı, Cibali ile Unkapanı arasındaki Üsküplü Mahallesi, Zeyrek ve At pazarı, Aşık Paşa ve Fatih Camii civarı, Büyük ve Küçük Karaman Pazarları, Saraçhane ve Sarıgüzel'de Yeniçeri Kışlası civarı yanmıştır.

- 31 Ağustos 1640'ta Balat yangınında, Sultan Selim ve Çukurbostan ile kıyı kesiminde Fener'e kadar bölge tamamen yanmıştır.

- Beyazıt'ta 26 Haziran 1645'de çıkan yangında Beyazıt Camii medreseleri, Langa, Yenikapı, Kumkapı ve Kadırga'nın bir bölümü yanmıştır.

- 24 Temmuz 1660'da, Haliç'te, Ayazma kapısı dışında çıkan yangında kıyıda Unkapanı'na kadar olan bölge ile Süleymaniye, Şehzadebaşı ve Sultan Beyazıd Camilerinin Haliç'e bakan sırasındaki evler; Kapalıçarşı çevresi, Mahmut Paşa, Hocapaşa, Tahtakale, Fatih Camii çevresi, Şehzadebaşı'ndaki yeniçeri odaları, Molla Gürani semti, Kumkapı, Kadırga, Nişanca, Samatya, Davutpaşa, Langa Bostanı ve Cerrahpaşa semtleri yanmıştır.

- 11 Muharrem 1076 (24 Temmuz 1665)'de Topkapı Sarayında çıkan yangında Harem Dairesinin tamamı, Kubbealtı binası, dış hazine, darüssade kapısı, Karaağalar odaları, Valide Sultan Mevkii ve mutfaklar yanmıştır.

- 5 Nisan 1683'te, İstanbul'da, Haliç kıyısındaki odun kapısında başlayan yangında Ayazma Kapısı ve Süleymaniye'ye kadar olan bölgede binden fazla ev yanmıştır.

- 29 Ramazan 1098 (8 Ağustos 1687) gecesi Eski Sarayın kapısı önündeki bir evden başlayan yangında Uzun çarşıdan Kilit hanına kadar uzanan bölgede beş yüzden fazla ev, binden fazla dükkân yanmıştır.

- 1691 Mısır Çarşısı yangınında, 24 Ocak gecesi çarşı içindeki dükkânlar eşyaları ile birlikte tamamen yanmıştır.

- 7 Haziran 1693'te Cibali kapısından çıkan yangında Salih Paşa Camii ile Zeyrek yokuşundaki Kilise Camii civarı ile At Pazarına kadar olan mevkide 838 ev, 98 dükkân, 3 medrese ve bir okul yanmıştır.

- 5 Eylül 1693'te Haliç'te Ayazağa kapısının dışında çıkan yangında sur dışındaki Yahudi evleri, Cibali, At Pazarı, Yeni Odalar, Molla Gürani, Murat Paşa Camii çevresi, Avrat Pazarı, Vefa Meydanı, Şehzade Paşa Camii civarı, Aksaray Langa Bostanı, Cerrahpaşa Camii civarında 18 cami, 19 mescit, 17 okul, 10 medrese ve tekke, 11 hamam, 12 fırın, 2547 ev, 87 yeniçeri Kışla odası, 1146 dükkân, 22 değirmen, 3 yağhane ve 3 han yanmıştır.

- Eylül 1698'de Topkapı'da Şehremini semtindeki İstanbul baruthanesinde patlama sonucu çıkan yangında 425 kadar ev yanmıştır.

- 4 Aralık 1701'de Eski Bedesten civarında çıkan yangında Bedesten etrafında Sipahi Çarşısı, Kebeciler Han, Bit Pazarı ve Mercan çarşısı bölgesindeki dükkânlar yanmıştır.

- 12 Haziran 1707'de Beyazıt'ta Vezneciler çarşısında çıkan yangında bu çarşıdaki dükkânlar ve bir miktar ev yanmıştır.

- 12 Şubat 1715'de Beyazıt Camii civarında çıkan yangında Nişanca ve Kumkapı'ya kadar uzanan alan yanmıştır.

- 17 Temmuz 1718 gecesi Cibali Kapısı dışında başlayan yangın poyraz sebebiyle yayılmıştır. 27 saat süren yangında muhtelif istikametlerde ve atlamalarla Unkapanı'na kadar olan sahil kesimi, Küçük pazar, Kantarcılar, Süleymaniye civarı, Şehzade Camii civarı, Çukurçeşme ve Laleli Çeşme, Langa, Aksaray, Zeyrek, At Pazarı, Avrat Pazarı ve Koca Mustafa Paşa bölgesi yanmıştır. Bu

yangında 51.000 ev, 2283 dükkân, 171 cami, 152 saray, 80 değirmen, 1601 okul yanmıştır

- 22 Temmuz 1719'da Gedikpaşa yangınında Gedikpaşa, Kumkapı, Nişanca ve Kadırga bölgeleri yanmıştır.
- 9 Ağustos 1721 Balat yangınında 140 ev, 120dükkân, 6 fırın, 4 yağhane, Çavuş Mescidi ile buna bağlı mektep ve medrese yanmıştır.
- 27 Temmuz 1725'deki Hoca Paşa semtindeki yangında yüz civarında ev yanmıştır.
- 4 Temmuz 1725'te Edirnekapı'da çıkan yangında Kethüda Kadın Camii ile Mehmet Paşa Camii arasındaki binalar yanmıştır.
- 12 Eylül 1727'de Zindankapı yangınında oldukça fazla bina yanmıştır.
- 27 Temmuz 1729'daki Balat Büyük yangınında Eyüp'ten Fener kapısına uzanan saha, Sultan Selim ve Nişancı Camileri civarı Edirnekapı ve Karagümrük bölgeleri yanmıştır.
- 8 Nisan 1732'de Koska'da çıkan yangında oldukça fazla sayıda ev ve dükkân yanmıştır.
- 29 Mart 1740'daki yangında Bab-ı Ali Sarayı yanmıştır.
- 28 Aralık 1745'de Fener kapısı ile Balat kapısı arasındaki Kiremit mahallesinde çıkan yangında 800 ev yanmıştır.
- 18 Kasım 1747'deki Samatya yangınında Samatya'dan Yedikule'ye kadar uzanan sahada bulunan binalar yanmıştır.
- 4 Şubat 1750'de Ayazma kapısı içindeki Küçükpazar Mahallesi'nde çıkan yangında Süleymaniye Bimarhane'si civarı, Vefa Camii civarı, Ağakapısı yanmıştır.
- 20 Temmuz 1751'de Fatih Camii civarındaki Büyük Karaman Çarşısında çıkan yangında At Pazarı, Kıztaşı ve Yeni Odalar yanmıştır.
- 19 Haziran 1752'deki Gedikpaşa yangınında Gedik Paşa'dan Kumkapı'ya kadar olan kesim yanmıştır.
- 1752'de Langa'da çıkan yangında 1.500 bina yanmıştır.

- 1754'de Langa'da çıkan yangında Langa ve Yenikapı'da 1.500 ev yanmıştır.
- 22 Aralık 1754'de Sultan Hamam'da çıkan yangında Mahmut Paşa ve Acı Çeşme çevresi yanmıştır.
- 12 Temmuz 1755'te Kadırga Limanında başlayan yangında Akarçeşme'den Peykhane 'ye ve Dizdariye Camii civarına kadar olan saha yanmıştır.
- 29 Ekim 1755'teki Hoca Paşa yangınında Bahçekapı'dan Mahmutpaşa çarşısına, Cağaloğlu'ndan Divan Yolu'na, Soğuk Çeşme kapısından Ayasofya çarşısına kadar uzanan alan yanmıştır. Bu arada Bab-ı ali binaları da yanmıştır.
- 6 Temmuz 1756 gecesi Cibali'de çıkan yangında Unkapanı'na, Süleymaniye'deki Kaptan Paşa hamamına, Vefa Meydanı'na, Şehzade Camii etrafına ve Langa'ya, Saraçhane, Aksaray ve At Meydanına, Yenikapı'ya kadar olan alan yanmıştır.
- 23 Aralık 1753 gecesi Nakilbent Mahallesinde çıkan yangında Çatladıkapı, Küçük Ayasofya, Sultanahmet Bimarhane'si etrafı ile Kadırga Meydanı tarafındaki binalar yanmıştır.
- 20 Haziran 1762'de Beyazıt'ta çıkan yangında Divan Yolu'ndaki dükkânlar, Tavşantaşı'ndaki evlerle, Nişanca, Langa ve Yenikapı'ya kadar olan alan yanmıştır.
- 1778'de Nişanca'dan Langa Bostanına kadar uzanan alandaki 4.000 ev yanmıştır.
- 10 Temmuz 1782'de Samatya' da çıkan yangında binden fazla ev ve dükkân yanmıştır.
- 24 Temmuz 1782'de Balat ile Fener kapısı arasında çıkan yangında Çukurbostan, Edirnekapı, Yeni bahçe, Atik Ali Paşa ve Hırka-i Şerif semtlerinde 7000 kadar bina yanmıştır.
- 22 Ağustos 1782'de Cibali'de başlayan büyük yangında 20.000 kadar bina yanmıştır. Bu yangında Haliç kıyısında Aya Kapısı'ndan Odun kapısına, Sultan Selim Camii civarından Sakızağacı diye anılan mahalle ile Koska'da Havuzlu Hamamdan Langa ve Yenikapı'ya, Aksaray, Cerrahpaşa, Avrat pazarı, Molla Gürani, Davutpaşa, Hekimoğlu Ali Paşa, Koca Mustafa Paşa tarafları ile Topkapı,

Mevlanakapı, Narlıkapı, Samatya, Silivrikapı, Yedikule taraflarındaki çok sayıda ev yanmıştır.

- 6 Ağustos 1784'de İstanbul'da Kiremit Mahallesinde çıkan yangın Topkapı ve Yeni bahçeye kadar uzanmış ve 5.000 ev yanmıştır.
- 29 Temmuz 1811'de Yenikapı'da çıkan yangında Yenikapı ve Langa tarafları yanmıştır.
- 14 Ağustos 1818'deki Kadırga yangınında Kumkapı'nın bir bölümü ile Okçularbaşı Çarşısı, Beyazıt'ın bir bölümü yanmıştır.
- 2 Ağustos 1826'daki Hoca Paşa yangınında Demirkapı, Salkımsöğüt, Cağaloğlu, Çiftesaraylar, Babıâli, Kapalı Çarşı tarafları, Beyazıt, Kumkapı, Yenikapı çevresi yanmıştır.
- 31 Ağustos 1833'deki Cibali yangınında Üsküplü civarından Çıngıraklı Değirmene kadar olan saha Âşık Paşa Mahallesi, Fatih Camii civarı, Horhor tarafı, Süleymaniye civarı, Şehzade Cami civarı yanmıştır.
- 18 Ağustos 1836'daki Beyazıt Kâğıtçılar çarşısı yangınında Kâğıtçılar çarşısından başka tülbentçiler, mürekkepçiler dükkânları, birçok ev ve konak yanmıştır.
- 28 Mayıs 1852'de Haliç kıyısında Yemişkapanı ve Unkapanı tarafında olan yangında 500 dükkân ve mağaza yanmıştır.
- 2 Ağustos 1852'de Sultanahmet Camisinden denize doğru uzanan kısımda 600 konak yanmıştır.
- 4 Ağustos 1852'de Samatya 'da çıkan yangında 2.500 ev yanmıştır.

19. yüzyılın ikinci yarısından sonra çıkan yangınların bazılarını da şöylece sıralayabiliriz (Cezar, 1961) :

- Aksaray yangını 1854'de 740 ev yanmıştır.
- Hoca Paşa Yangını 25 Ağustos 1281 (17 Eylül 1864) de Kumkapı'dan Sirkeci'ye kadar uzanan alanda 2.910 bina yanmıştır.
- Çırçır yangını 13 Ağustos 1324 (26 Ağustos 1908) de 1.500 bina yanmıştır.
- Aksaray ve Mercan Yangını 10 Temmuz 1327 (23 Temmuz 1910) de 2.573 bina yanmıştır.

- Bir gün ara ile Balat yangını 12 Temmuz 1327 (25 Temmuz 1910) de 343 bina yanmıştır.
- İshak Paşa Yangını 21 Mayıs 1328 (3 Haziran 1912) de 885 bina yanmıştır.
- Cibali-Cerrahpaşa-Şehremini bölgesinde 31 Mayıs 1334 (13 Haziran 1918) de 7.500 bina yanmıştır.
- Aynı senenin Ağustos ayında Vefa yangınında 1334 (1918) yılında 500 bina yanmıştır.
- Karagümrük yangını 1335 (1919) de 570 bina yanmıştır.

Binaların ahşap malzeme yerine tuğladan yapılması, her evde yangın söndürmede kullanılacak merdiven, su fıçısı bulundurulması, yangın çıktığında yeniçeriler gelinceye kadar yangına müdahale edilmesi, taşradan gelen iş bilmez kimselere ev ocağı yaptırılmaması (II. Selim), evlerin ve dükkânların Halep ve Şam'da olduğu gibi taş ve kireçten inşa edilmesi, yangına müsait elvah, ahşap ve pedavra ile bina yapılmaması (II. Mustafa), evlerin sık ve bitişik, saçakların geniş, şahnişinlerin karşı karşıya yapılmaması, Müslim ve Gayrimüslimlerin evlerine yükseklik sınırlaması getirilmesi (III. Ahmet), han, bekâr odası, değirmen, kahvehane ve dükkânların yapımı için yeni kuralların getirilmesi (III. Mustafa) gibi düzenlemelerin yanında; 1827 yılında Tulumbacılar Nizamnamesi yayınlanması ve ilk itfaiye örgütünün kurulması (II. Mahmut), Islahat-ı Turuk Komisyonu kurularak kent içi yolların düzenlenmesi için imar çalışması başlatılması, 1854'te Ebniye-i Hassa Müdüriyeti İtalya'dan mühendis getirerek yangın yerlerinin haritalarını hazırlatması, yangın alanlarında geometrik yapı adası düzenine geçilmesi, 1873'te askeri itfaiye örgütünün kurulmasına izin verilmesi (Abdülaziz) ve 1923 yılında askeri itfaiye örgütü kaldırılarak belediyeye bağlı sivil itfaiye örgütünün kurulması gibi yangınların önlenmesi amacıyla çeşitli yasal düzenlemelere gidilmiştir.

Roma devrinden başlayarak, günümüze kadar Tarihi Yarımada'da çıkan yangınlar sıralandığında 130 yangın Eminönü'nde ve 78 yangın da Fatih'te olmak üzere toplam 208 civarında önemli yangın olduğu görülmektedir. Bu yangınların birçoğu sokak, mahalle ve semt ölçeğinde olduğu gibi, tek önemli yapılara ait yangınlar da bulunmaktadır.

3.7.2 Depremler

Marmara Denizinin içerisinden geçen Kuzey Anadolu fay hattının hemen kuzeyinde yer alan Tarihi Yarımada birinci derece deprem kuşağında yer almaktadır. Söz konusu hat

üzerinde ve İstanbul'a yakın olan yer hareketlerinden Tarihi Yarımada sürekli olarak etkilenmiştir.

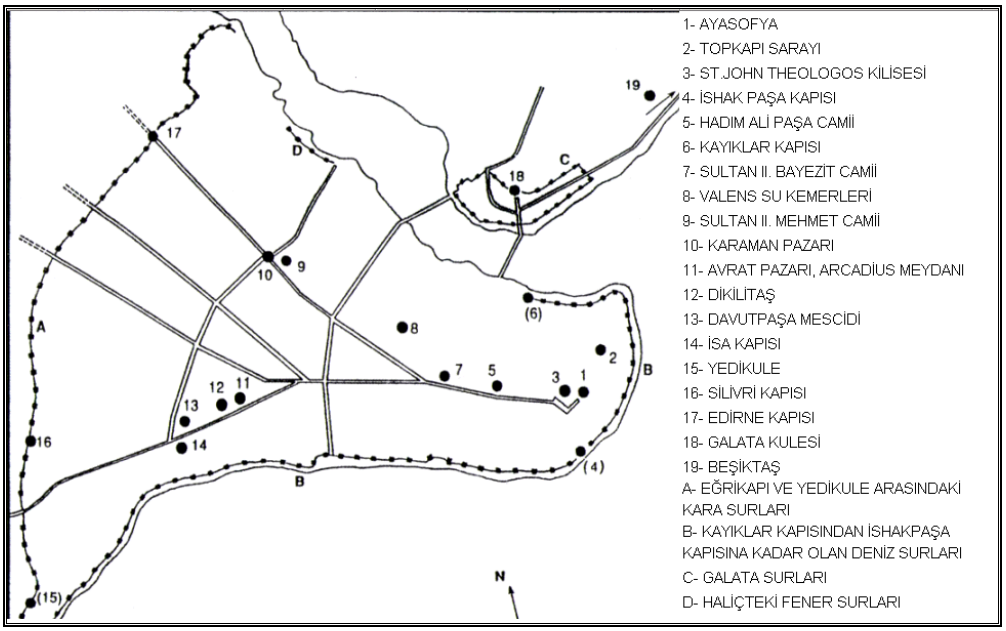
Tarihi Yarımada'yı etkileyen depremler Roma, Bizans ve Osmanlı devirlerinde etkili olmuştur. Depremler sırasında kentin savunması ile ilgili yapı ve tesislerde, kentte yaşayan insanların hayatını devam ettirebilmeleri için mutlak bulunması gerekli su tesislerinde, evlerde, ticaret alanlarında, liman ve dini tesislerde yıkılmaları ile ağır hasar almalarına ve birçok insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur.

Depremler incelendiğinde, Tarihi Yarımada'nın 100 ve 250 yıllık periyotlarda yıkıcı depremlere maruz kaldığı görülmektedir. Depremin yarattığı hasar, ölüm ve psikolojik etki bu güzel coğrafya parçası üzerinde yaşayan insanları etkilemiş, nüfusun azalması yanında verdiği ağır hasarları gidermek için yoğun çaba verilmesi sonucunda yeni bir şeyler yapılamamış, tüm çaba ya yıkılanın yerine eskini yapmakla ve mevcut yapıları ayakta tutabilmek için harcanmıştır.

15. yüzyılın başından 19. yüzyılın sonuna kadar geçen sürede İstanbul'u ve Tarihi Yarımada'yı etkileyen depremlerin en önemlileri ve bunların yarattığı hasarlardan aşağıda bahsedilmektedir (İstanbul Dergisi,1999).

10 Eylül 1509 Depremi (Kıyamet-i Sugra): Bu tarihte yaşanan deprem son beş yüz yıl boyunca Doğu Akdeniz'de görülen en büyük ve en yıkıcı depremlerden biridir. Marmara Denizinde meydana gelmiş, Bolu'dan Edirne'ye ve muhtemelen Athos dağına kadar olan bölgede hasar vererek, çok geniş bir bölgede hissedilmiştir.

Depremde en büyük hasar İstanbul'da olmuştur ve 1.000 kadar ev harap olmuş ve Suriçi'nde zarar görmemiş tek bir ev kalmamıştır. Ayrıca İstanbul'un surları depremden oldukça kötü etkilenmiş ve 49 kule yıkılmış ya da ağır hasara uğramıştır. Depremin Konstantin zamanından kalma tek sağlam ve dayanıklı duvar kalıntısı olan İsa Kapısı'nı da yıktığı söylenmektedir. Kara Surları Eğrikapı'dan Yedikule'ye, deniz kıyısındaki surlar da İshak Paşa Kapısına kadar yıkılırken, Topkapı Sarayı'nın çevresindeki deniz surları da Dilsiz Kapısı ile Kayıklar Kapısı arasından yarılarak yıkılmıştır (Şekil 3.11) (İstanbul Dergisi, 1999).



Şekil 3.11 : 10.9.1509 Depreminden etkilenen yapılar (İstanbul Dergisi, 1999).

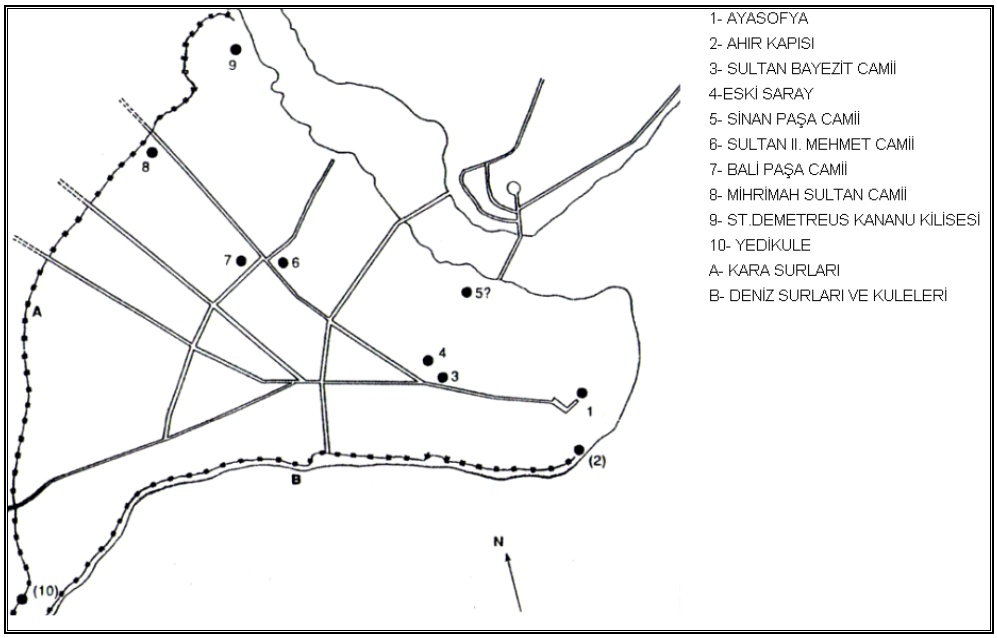
Fetih'ten sonra eklenmiş olan minarenin çökmesi ve zamanında duvarları ve kubbenin tonozlarını süsleyen mozaikleri kapatmak için yapılan sıvanın dökülmesi dışında deprem Ayasofya Camisine pek bir zarar vermemiştir. Buna karşın, depremden 38 yıl önce tamamlanmış olan Fatih Sultan Mehmet Camisindeki hasar çok daha ciddi olmuştur. Dört büyük sütun başı çatlamış ve ana kubbede çok büyük bir yarık açılmıştır. Ayrıca cami haricinde külliyenin bazı binaları da çok kötü zarar görmüştür. Depremde Topkapı Sarayı hafif zarar görmüştür. Şehzadebaşı'ndaki Valens Su Kemeri de bu sarsıntıda yıkılmıştır. Birçok başka binaların, kervansarayların ve hamamların da ağır şekilde hasar gördüğü depremde yaklaşık 109 civarında caminin yıkıldığı kaynaklarda belirtilmektedir.

Sonuçta depremin Sur içi ve İstanbul'un diğer yerlerinde neden olduğu hasar oldukça fazla olmuştur. Sultan İmparatorluğun farklı bölgelerinden toplam 66.000 işçi, 3.000 usta, zanaatkâr ve 11.000 kalfayı şehrin yeniden yapılanması için görevlendirmiştir. Masrafların karşılanması için yeni vergiler konmuş ve tamirat işine 1510 yılının mart ayında başlanarak aynı yılın haziran ayında tamamlanmıştır (İstanbul Dergisi,1999).

10 Mayıs 1556 Depremi: Marmara Denizi'nin doğu kısmında Aydıncık (Edincik) da dahil olmak üzere birçok yerde yıkıma yol açan sarsıntı çok sayıda insanın ölümüne de neden olmuştur. Bursa ve İstanbul şehirleri de bu sarsıntıdan etkilenmiş; çok sayıda ev, cami ve şehir surlarının bazı bölümleri yıkılmıştır. Ayasofya Camii, Fatih Sultan Mehmet Camii ile Topkapı Sarayı'nın alt kısmındaki kimi kuleler ve surlar da bu depremden zarar görmüştür (İstanbul Dergisi,1999).

11 Temmuz 1690 Depremi: 11 Temmuz 1690 güneş battıktan sonra yaşanan bu yıkıcı depremde Sultan II. Mehmet Camii'nin kubbelerinden bazıları çatlamıştır. Kara Surlarının Topkapı Kapısı yakınlarındaki bölümü devrilmiş ve hemen sonra tamir edilmiştir. Çok fazla can ve mal kaybına sebep olmayan bu depremin verdiği zararlar kısa sürede telafi edilmiştir (İstanbul Dergisi,1999).

25 Mayıs 1719 Depremi: Marmara Denizinin doğu kısmında olan depremde Yalova, Pazarköy, Karamürsel, Kazıklı, İzmit kasabaları; İzmit Körfezi'nin her iki tarafındaki köyler ve kasabalar ile Düzce'ye kadar olan bölgeler harap olmuş yada ağır hasar görmüştür ve 6.000'nin üzerinde insan hayatını kaybetmiştir. Deprem evlere, binalara ve İstanbul'un surlarına önemli zararlar vermiş; 40 cami ve 27 kule yıkılmıştır. Surlara ek olarak Edirnekapı Camii'nin kubbesi, bu caminin medresesi, diğer birçok ibadet yeri ve mescitlerin kubbeleriyle hamamların kubbe ve kemerleri çatlamıştır. Surların tamirat ve yeniden inşa çalışmaları 1724 yılında tamamlanmıştır (İstanbul Dergisi,1999).

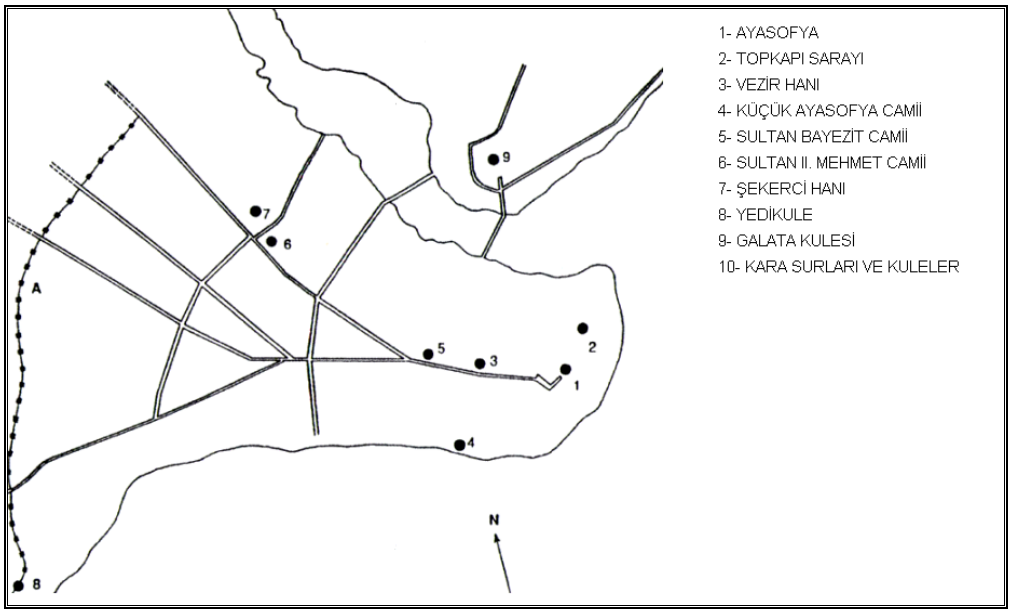


Şekil 3.12 : 25.5.1719 Depreminden etkilenen yapılar (İstanbul Dergisi, 1999).

Ana sarsıntıdan yaklaşık bir saat sonra daha küçük şiddette bir deprem daha gerçekleşmiş ve artçı depremler yaklaşık bir ay boyunca sürmüştür. Bu olay Osmanlılar tarafından depremlerin oluş nedenleri hakkında bilimsel bir araştırmanın hazırlanmasına vesile olmuştur (Şekil 3.12).

2 Eylül 1754 Depremi: Bir dönem boyunca yaşanan öncü sarsıntılarla başlayan bu büyük deprem İzmit Körfezi bölgesindeki köyleri harap etmiş ve İstanbul'da da büyük maddi hasara neden olmuştur. Depremde İstanbul'daki taş ve tuğla binalarda görülen hasar

toplam tahribatın önemli bir kesimini oluştururken çok az sayıda eski ahşap bina da zarar görmüştür (Şekil 3.13) (İstanbul Dergisi, 1999).



Şekil 3.13 : 2.9.1754 Depreminden etkilenen yapılar(İstanbul Dergisi, 1999).

İstanbul'un önemli yapılarından Kara Surları 'nın kuleleri Edirnekapı'dan Yedikule'ye kadar paramparça olmuş ayrıca surlar da büyük hasar görmüştür. Ana ve artçı sarsıntıların etkilerinin birleşmesi sonucu Yedikule'nin kuleleri ikisi tamamen yıkılmış diğerleri de kısmen çökmüştür. Bu sarsıntıda II. Mehmet Camii'nin sundurmasının kubbeleri çökmüş ve caminin ana kubbesinde de ciddi bir hasar oluşmuş; Sultan Bayezid Camisinin kubbeleri çatlamış ve Küçük Ayasofya Camii'nde de ağır hasar oluşmuştur. Bunlara ek olarak daha küçük 7 caminin de minareleri yıkılmıştır. Camilerden başka çok sayıda han da zarar görmüş, II. Mehmet Camisinin yanındaki Şekerci Han tamamen yıkılmıştır. Ayrıca Kara Han'ın duvarının bir bölümü çökmüş, Kantarcı Hanı yıkılmış, Vezir Han ağır hasar görmüş ve bir hamam çökerek içindeki insanların ölümüne neden olmuştur. Depremde Topkapı Sarayı'nın bazı binaları da zarar görmüş, ayrıca bahçelerin çevresinde bulunan iki kameriye devrilmiştir. Ayasofya Camisinde büyük hasar meydana gelmiş ve 14 Eylül'de meydana gelen artçı sarsıntıyla daha da belirginleşmiş; bina cadde seviyesinden yukarıya doğru yükselmiş, kemerlere bağlı tepelikleri destekleyen mermer sütunların bazıları devrilmiştir. Deprem sonucu şehirdeki kuyuların bazıları kurumuş ve deniz kıyıdan üç passi geometriden fazla geri çekilmiştir.

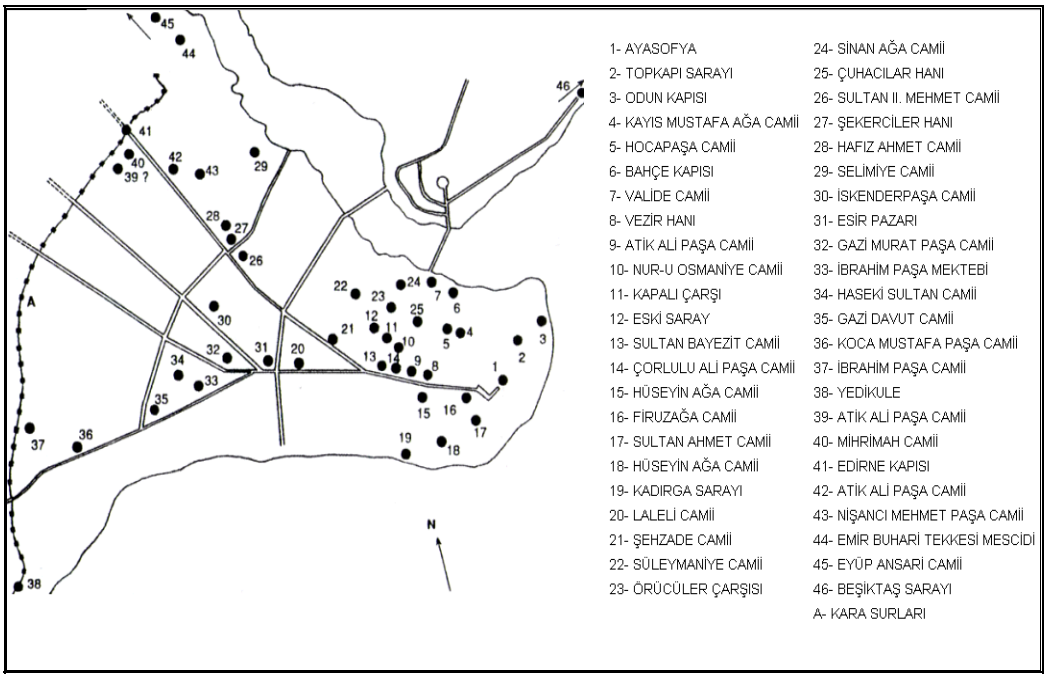
Artçı depremler devam ederken yabancı diplomatlar, Sultan ve maiyeti de dâhil olmak üzere İstanbul'da yaşayanların büyük bir kesimi kenti terk etmiştir. Sultan 2 ekimde geri

dönerek diğerlerini de ayni şekilde davranmak üzere cesaretlendirmiştir. İstanbul'da tamir ve yeniden yapılanma bundan sonra başlamış ve 1755 Şubatı'na kadar 80.000 işçi kentte istihdam edilerek Saray'ın yıkılmış olan bölümleri İtalyan mimar Espinelluza'nın tasarımına göre yeniden inşa edilmiştir. Yedikule'nin ve surların cephanelikten Edirnekapı'ya kadar olan kesiminin yeniden inşası 1755 yılının Nisan ayında tamamlanmış, aynı zamanlarda Ayasofya Camii'nin de tamiratı yapılmıştır (İstanbul Dergisi,1999).

22 Mayıs 1766 Depremi: Marmara Denizi'nin doğusunda gerçekleşen yıkıcı bir depremdir. İstanbul'da çok sayıda ev ve her çeşit kamu binası çökmüştür. Bu depremi ağustos ayında daha kuvvetli olmasa da hemen hemen ayni şiddette merkezi Marmara Denizi'nin batısında olan başka bir sarsıntı daha olmuştur. Oldukça yaygın ve yıkıcı etkileri dolayısıyla bu depremler kayıtlara en ayrıntılı ve en iyi şekilde geçmiş olanlardır (Şekil 3.14) (İstanbul Dergisi, 1999).

İstanbul'da geniş bir bölge hasar görmüş; Galata ve Pera varoşları, Üsküdar ve Boğaz boyunca bulunan köyler daha az etkilenmişlerdir. Buna karşın Suriçi'nde Kara Surları boyunca özellikle Yedikule ve Eğrikapı arasında yıkılmalar olmuş; Yedikule Kalesi'nin bir ya da iki kulesi devrilmiş, Edirne Kapısı hasar görmüş, Bahçe Kapısı ve Odun Kapısı çökmüştür. Depremden en kötü etkilenen eser yine Fatih Sultan II. Mehmet Camii ve ek yapıları olmuştur. Caminin ana kubbesi çökmüş; imaret, akıl hastanesi ve medrese de tamamen çökerek yüzden fazla öğrencinin hayatını kaybetmesine neden olmuştur. Sultanahmet Camisinin de bir minaresi yıkılmış, buna karşın Ayasofya Camii ve diğer önemli camiler az hasarla depremi atlatmışlardır. Bunlar arasında Selimiye, Süleymaniye, Şehzade, Valide ve o dönemde henüz yeni tamamlanmış olan Nuru Osmaniye ve Laleli camileri sayılabilir.

Deprem ayrıca çok sayıda kilisenin de yıkılmasına sebep olmuştur. Topkapı Sarayı'ndaki hasar Sultanın birkaç gün çadırda kalmasına neden olmuş, saray mutfakları tamamen yıkılmış, Eski Saray'ı çevreleyen duvarlar çeşitli kesimlerde kırılmış ve hapishane duvarı da tamamen yıkılmıştır. Pek çok han da sarsıntıdan ağır hasar almıştır.



Şekil 3.14 : 22.5.1766 Depreminden etkilenen yapılar (İstanbul Dergisi, 1999).

Özellikle Vezir Hanı neredeyse tamamen yıkılarak çok sayıda can kaybına neden olmuştur; Hırkacılar, Şekerciler, Baltacılar, Çuhacılar ve Kalpakçılar Hanları da yıkılmıştır. Bunlara ek olarak Yerebatan Sarnıcı'nın desteklerinden biri çökmüş, barut deposu ve birçok askeri yapı zarar görmüş ve su sağlayan kanallar kırılmıştır. Şehirde yolların yıkıntılarla kapanmasından dolayı ticaret durgunlaşmış, isyan korkusundan caddelerde sıkı denetimler yapılmıştır. Depreme ek olarak çıkan büyük bir yangın da şehirdeki binalara ağır hasar vermiştir (İstanbul Dergisi,1999).

Depremi izleyen aylarda imparatorluğun Midilli ve Kayseri'ye kadar uzanan çeşitli bölgelerinden İstanbul'da gerekli tamir ve yapılanma işlerinin yapılabilmesi için yapı malzemeleri toplanarak işçiler çağrılmıştır. Zarar görmüş olan birçok kamu binası yıkılarak yeniden inşa edilmiş ve 5 Mayıs 1771 Cuma günü II. Mehmet Camii'nde tamirinden sonra ilk kez dualar okunmuştur.

1894 Depremi: "1894 İstanbul Depremi" olarak adlandırılan deprem İstanbul il sınırları içinde 474 kişinin ölümüne, 482 kişinin yaralanmasına, 387 dayanıklı yapı ile 1.087 ev ve 299 dükkânın önemli ölçüde hasar görmesine yol açmıştır. Zamanın sansür rejimi nedeniyle basında gerçek ölü ve yaralı sayısının tamamının verilemediği göz önüne alındığında bildirilen ölü sayısının 3 hatta 5 katının gerçek rakamı verdiği söylenebilir. İstanbul'daki ölümlerin çoğu parapet ve kalkan duvarlarının çökme ve devrilmesi ile enkaz altında kalma nedeniyle olmuştur.

Depremde her ne kadar bazıları tümüyle yıkılmış ise de İstanbul'daki cami ve mescitlerdeki hasar genellikle minarelerde daha ağır olmuştur. Birçok yerde cami duvarları ve kubbeler çatlamış ise de kubbeleri tümüyle yıkılan yalnızca 3 cami bulunmaktadır ki bundan depremin şiddetinin diğer depremlere göre daha düşük olduğu yorumu yapılabilir. "Selatin Camileri" adıyla anılan büyük camilerdeki hasar: Ayasofya Camisinin kubbedeki süslemeleri zedelenmiş; Fatih Camisinin minarelerinden birinin şerefesi, diğerinin âlemi yıkılmış, Beyazıt Camisinin kubbelerinin bazı yerleri yıkılmış, Sultan Selim Camisinin iki minaresi tümüyle yıkılmış, cami de birkaç yerinde çatlaklar oluşmuş, Sultanahmet Camisinin bazı yerleri yıkılmış, Yeni Caminin iki minaresi üzerindeki külahlar güneydoğudan kuzeybatıya eğilerek yerlerinden oynamış ve Nuru Osmaniye Camisinin methal kısmı tamamen harap olmuştur **(**Genç, M. ve Mazak, M.,2001).

Depremde çok fazla hasar gören ve 135 ölü ile 147 yaralının çıkarıldığı Kapalıçarşı'nın bulunduğu kesim, Beyazıt ve Nuru Osmaniye Camilerinin yapımı sırasında temel kazılarından çıkarılan malzeme ile doldurulmuştur. Çarşı gevşek olan bu dolma zemin üzerinde oturmaktadır. Depremdeki hasar çarşının temelindeki gevşek dolma zeminin depremin şiddetini arttırıcı bir etki yapmış olmasının sonucudur.

8-10 Temmuz 1894 depremi Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olan İstanbul'un fiziksel, sosyal ve ekonomik hayatını önemli ölçüde etkilemiştir. Depremin yol açtığı ekonomik kayıplar konusunda net bir rakam bulunmamakla birlikte; hasar gören yapıların onarılması veya yeniden yapılması 1900'lü yılların başlarına kadar devam etmiştir ki bu da onarım süresinin en az on yıl devam ettiğinin bir göstergesidir (İstanbul Dergisi,1999).

3.7.3 İmar hareketleri

Üç imparatorluğa başkentlik yapmış, 2700 yıllık geçmişi olan Tarihi Yarımada'da bu uzun süreç içinde birçok değişiklik ve imar hareketi yapılmıştır. İstanbul Surlarının yeri bile üç kez değiştirilmiş ve Sur içi genişletilmiştir. Özellikle Fetihten sonra kentin kimliği yüzyıllar süren imar hareketleriyle tamamen değişmiştir. Batılılaşma hareketlerinin yoğun olarak kendini gösterdiği 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, yaklaşık 150 yıl boyunca şehirde imar faaliyetleri hâkim olmuştur. Ancak bu imar hareketleri beraberinde şehrin kendine has özelliğini sağlayan birçok eski eserin yok olmasına neden olmuştur.

1854'daki Büyük Aksaray Yangını, İstanbul'un kent dokusunun yeniden şekillenmesinde önemli bir dönemeç noktası olmuştur. Bu yangın sonrası İstanbul'un tarihinde ilk ke

yangın yerinin sistematik haritası çıkarılarak alternatif bir kent tasarım projesi hazırlanarak uygulamaya konuldu, İtalyan mühendis Luigi Storari bölgenin yeniden imarı ile görevlendirildi, mahallenin organik şebekesi yeniden düzenlendi. Bu şekilde Aksaray'daki çıkmaz sokaklar yok edilerek, köşeleri yuvarlatılmış motifte yeni adalar oluşturuldu (Çelik, 1986).

1864'deki tarihteki İstanbul'un en büyük yangını olan Hocapaşa Yangını sonrası sokakların genişletilmesi ve düzleştirilmesi, ahşaptan kâgir yapı tarzına geçilmesi, parselasyona ilişkin genel kuralların belirlenmesi amacıyla Islahat-ı Turuk Komisyonu (Yolların Islahatı Komisyonu) kurularak 1869'a dek geniş çaplı bir kent planlaması ve inşaatı programı yürütüldü. Divanyolu Caddesi ve Sirkeci'yi Babıâli'ye bağlayan, Divanyolu 'nu Kadırga'ya bağlayan caddeler belirlenerek düzenlendi. Komisyon 1866, 1868, 1869 yıllarında düzenlenen üç rapor ile Hocapaşa 'nın yeniden inşasını sağladı. İlk iki rapor döneminde Anıt eserler ve çevrelerinde yer alan eserleri gölgeleyen ahşap yapılar kaldırıldı, öncelikle Çemberlitaş olmak üzere meydanlar açıldı ve Bizans Dönemi eserlerine duyarlılıkla yaklaşılarak yeni ticaret merkezleri planlandı, ana arterlerde yer alan külliye ve camilere ait sebil, çeşme ve kimi türbeler taşındı, çok tartışma yaratan bir uygulama olarak hazireler yol açma amacı ile tahrip edildi. Son rapor döneminde ise Hocapaşa bölgesine hiç değinilmeksizin daha önceden ıslah edilen Dolmabahçe ve Çırağan Saraylar bölgesinde, Dolmabahçe-Kabataş ekseninde yol genişletme ve düzenlemeleri ile Tophane yamaçlarında düzenlemelere gidildi. Bu dört yıl 1950'lerdeki İstanbul İmar Hareketlerine dek kentin 19.yüzyılda şahit olduğu en yoğun kent planlaması dönemiydi (Çelik, 1986).

Bu dönemde henüz gelişme aşamasında olan Galata yakasına oranla, yangınların daha sık ve nüfusun kalabalık olduğu Suriçi bölgesinde düzenleme çalışmaları kent dokusunda daha radikal değişimlere neden olmuştur. Suriçi'ndeki bazı labirentvari mahalleler daha düzenli bir yapıya kavuşmak ile birlikte bu mahallelerin ölçekleri değiştirilmedi ve kentin diğer bölgeleriyle bağlantıları pek kurulmadı. Düzenli adacıklar oluşturuldu, fakat mahalle sakinlerinin yaşam biçimlerinde önemli değişikliklere neden olmadı. İskân biçimi, ölçeği hatta yapı teknikleri değişmeden kaldı. Kâgir inşaat tarzı önceleri teşvik edilmesine 1882 sonrası ise yasal zorunluluk kılınmasına rağmen, düşük gelir gruplarının yaşadığı kenar mahallelerin bu yükümlükten uzak tutulması (Çelik, 1986) günümüze bu yapıların ulaşmasında belirleyici olmuştur.

İstanbul'un fiziksel çevresinde yaşanan değişimler mahallenin asli özellikleri değişmese de, mahalle sakinlerinin mahalleleriyle olan ilişkisini bir ölçüde etkilemiştir. Sokak dokusunun ferahlatılması özellikle çıkmaz sokakların kaldırılması ile birlikte bu sokaklar görece içlerine kapalı konumlarını yitirdiler ve birer "güzergâh" oldular. İstanbul'da ticari ve idari merkezinde ulaşım ağında ilerleme kaydedildi. Eminönü rıhtımının ticaret bölgesi üzerinden Beyazıt ve Divan Yolu'na, Beyazıt'tan Marmara Sahiline bağlantıları sağlandı. Genişletilmiş Divan Yolu'na yeni bir anıtsal kişilik kazandırıldı. Constantinus Sütunu (Çemberlitaş) çevresinin açılması, Hipodrom (At Meydanı) girişinin vurgulanması ve yeni açılan Ayasofya Meydanı'yla bu güzergâh, Bizans'ın Mese'sinin sahip olduğu şanlı konuma bir ölçüde yeniden kavuştu (Çelik, 1986).

1865 tarihli Hocapaşa Yangını, 1911 tarihli Beyazıt yangını, 1912 ve 1913 tarihli Sultanahmet Yangınlarından sonra düzenlenmeye başlanan Divanyolu ve devamındaki Yeniçeriler caddeleri genişletilirken birçok eski eser yıkılarak ortadan kaldırılmıştır. Zeynep Sultan Camii önündeki hazire, Firuz Ağa Camii yanındaki türbe ve sebil, Sultan Mahmud Türbesi karşısındaki Asmalı Mescit bunlardandır. Çarşıkapı'da ise eski eserlerdeki tahribat daha geniş ölçüde olmuş ve Atik Ali Paşa Külliyesi'nin Medresesi, Elçi Hanı, Köprülü Medresesi'nin bir kısmı, Mimar Sinan'ın eseri olan Çemberlitaş Hamamı'nın soyunma yerlerinin bir kısmı, Kemankeş Mustafa Paşa Medresesi tahrip edilerek yıkılmıştır.

İstanbul'un deniz ulaşım sisteminde 16 yy.'a dek ulaşım kayık ve mavnalar ile sağlanıyor iken düzenli deniz ulaşımı ve vapur seferleri 1851 yılında Şirket-i Hayriye kuruluşu ile boğazın iki yakasında ve Boğaziçi köylerinde başlamıştır. Her ne kadar düzenli deniz taşımacılığı yazları Boğaz'da oturan yüksek bürokratlar ile Avrupalılara yönelik olarak başladıysa da 18.yy. ikinci yarısında kitle taşımacılığı ağına dönüşmüştür. 19.yy. ikinci yarısında deniz ulaşımı gelişerek başlıca kamu hizmeti haline gelmiştir. İstanbul'da hizmet veren diğer ulaşım sistemlerinden farklı olarak deniz ulaşımı bir Osmanlı Şirketi tarafından yönetiliyordu (Çelik, 1986).

Suriçi'nin Haliç üzerinden köprüler ile bağlantılı ulaşım sisteminde ilk köprü ahşap olarak Azapkapı-Unkapanı arasında, Tersane-i Amire 'ye ulaşım ana nedeni ile 1836'da yapılmıştır. Galata'nın 1838'den sonra hızı gelişen nüfusu ve ticaret merkezi haline gelmesi ile ilk Galata Köprüsü 1845'te Padişah II. Mahmut'un annesi Bezmi Âlem Valide Sultan tarafından ahşap olarak yapıldı ve 1863'te daha geniş ve sağlam bir köprü ile değiştirildi. 1872'de İngiliz Şirketi tarafından; ekonomik gerekçeler ile Karaköy-

Eminönü arasında ikinci köprü yapımı önerisi kabul görerek bütün yapı taşındı ve eski Unkapanı köprüsü ile değiştirildi. Galata Köprüsü'nün tadilata uğrayan demir hali ile inşası 1875 'te başlayarak 1878'de tamamlandı. 1912'de yenisi yapılana dek bu köprü Suriçi'ni Galata'ya bağladı, yeni köprü ise 1992'deki şimdiki köprü yapılana dek hizmet verdi. 1902'lerde birçok yeni köprü projeleri yapılsa da hayata geçirilemedi (Çelik, 1986).

İstanbul'un toplu ulaşım sisteminde Sultan Abdülaziz (1861 – 1876) döneminde ilk toplu taşımacılık hamleleri yapılmaya başlanmıştır. Şirket-i Hayriye Vapurlarının ulaşımı önemli ölçüde rahatlatmasına karşılık, İstanbul Yarımadasının iç kesimleri, Marmara Sahilleri ile Galata Sırtlarından Şişli'ye doğru gelişen yeni mahallelerde kara ulaşımı ihtiyacı bulunmaktaydı. 1864'de düzenlenen taslak nizamname ile Eminönü - Yedikule ve Eminönü – Topkapı - Eyüp, Karaköy –Beşiktaş - Arnavutköy güzergâhlarında planlama yapıldı ise de hayata geçirilemedi. 1869'da 40 yıllık imtiyaz ile İstanbul Tramvay Şirketi kuruldu. Tramvay hatlarının dağılımında yine nüfus yoğunluğu dikkate alınmamış, kentin büyümesinin yönelimi ve seçkin nüfusa hizmet götürme isteği bir kez daha yatırımlarda belirleyici olmuştur. Kara toplu taşımacılığının ilk türü olan atlı tramvay seferleri Azapkapı - Beşiktaş ve Eminönü - Aksaray güzergâhında 1871'de başlamış, daha sonra Galata tarafında Cadde-i Kebir, Tepebaşı ve Voyvoda Caddelerinde ilemeye başlamıştır. Atlı tramvaylar 1911'de yerini elektrikli tramvaylara bırakmıştır (Çelik, 1986).

İstanbul'un metro ulaşım sisteminde 1869'da Karaköy – Pera arasında Fransız bir işletmeci "The Metropolitan Railway of Constantinople From Galata to Pera"'ya metro yapma ve işletme imtiyazı verilmiş, 1875'te ülkenin ve İstanbul'un ilk metrosu işletmeye başlamıştır. 1904'te imtiyaz 75 yıl uzatılmış ancak 1923'te Cumhuriyetin ilanı sonrası tüm kamu taşımacılığı sistemlerinin millileştirilmesine dek yabancılarca işletilmiştir. İstanbul Tüneli'nin bu başarısı çok sayıda yeni metro güzergâh projelerinin Suriçi 'den Galata ve Beşiktaş'a, Eminönü'nden Kapalıçarşı'ya, Sarayburnu ile Üsküdar arasında sunulmasını sağladı ise de Osmanlı Hükümeti tarafından gerçekleştirilebilir bulunmaması nedeni ile geri çevrilmiştir (Çelik, 1986).

İstanbul'un demiryolu ulaşım sisteminde ilk olarak İstanbul'u Sofya'ya bağlayan ilk demiryolu 1874'de hizmete girmiştir. Sirkeci'den başlayarak, İstanbul'un Edirne ve Avrupa'ya bağlantısının sağlayacak Şark Demiryolları'nın yapım imtiyazı 1869'da Baron Hirsch'in şirketine verilmiştir. 1875'te Sirkeci - Kumkapı - Yedikule- Bakırköy -

Yeşilköy - Küçükçekmece arasında 6 istasyona 1896'da Samatya ve Yenikapı istasyonu ilavesi Theodosius Surları dışında kalan iki uzak banliyö Bakırköy ile Yeşilköy'ün de kent merkezine bağlanması sağlanmıştır (Çelik, 1986).

Halkalı'dan başlayan demiryolunun, Yedikule'den Sirkeci'ye kadar olan hattının Tarihi Yarımada'dan geçmesi, eski eserler açısından olumsuzluklar yaşanmasına neden olmuştur. Marmara deniz surlarına paralel, surların ve diğer tarihi eserlerin yakınından geçmesi hem surlara, hem de yakınındaki tarihi eserlere büyük zararlar vermiştir. 1955'ten itibaren elektrikli trenlerin sefer yaptığı demiryolunun en çok zarar verdiği yapı bütünü, Topkapı Sarayı ve Küçük Ayasofya Camii ve Külliyesi'dir. Cankurtaran mevkiinden Topkapı Sarayı sınırları içine giren, sarayın güneyinden Sirkeci'ye ulaşan bu hat ve yol açtığı titreşim Topkapı Sarayı kompleksi içindeki birçok köşk ve sahil sarayını tahrip etmiş, saray bahçesi ve diğer tarihi eserlerin deniz surlarına kadar olan bütünlüğünü bozmuş ve söz konusu alanın çevreden kopuk ve bakımsız bir hale gelmesine neden olmuştur.

Tarih boyunca başkent olarak donatılmış ve gelişmiş olan İstanbul kenti, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarına payitaht ve başkent işlevlerinden uzaklaşarak girmiştir. Ülkenin nüfusça en büyük kenti, ithalat limanı ve ticaret işlevi görevlerini sürdüren, yükseköğretim düzeyinde seçkin kuruluşların olduğu bir kenttir. Bu ögeler İstanbul'un çoğulcu kültür varlığını gösteren tüm mimarlık, kültür ve sanat değerleriyle beraber İstanbul'a ayrıcalığını veren sosyal altyapıyı oluşturmaktadır. Bu dönemde teknik altyapı olanakları da, şehir içi ve şehirlerarası deniz ulaşımı, banliyö ile demiryolu bağlantısı, kent içi raylı ulaşım, ulusal ve uluslararası ulaşıma hizmet veren demiryolu bağlantılarının düğüm noktaları olarak Haydarpaşa ve Sirkeci garları, tüm diğer imkânlarıyla Cumhuriyet döneminde de ayrıcalıklı konumunu sürdürmüştür. Haliç'in durgun suyu ve Marmara iç denizinin yarattığı doğal güzelliklerle, insan eliyle oluşturulmuş olan çevrenin bu öğeleri ve iklimsel koşullar birleşerek kentin çekim merkezi olma özelliğini pekiştirmiştir.

Sanayileşmeye devletçe büyük önem verildiği cumhuriyetin ilk yıllarında İstanbul, yukarıda sayılan üstünlüklerine karşın, 1933 yılına ait Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ve 1936 yılına ait İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda sanayi kenti olarak tercih edilmemiş, sadece verimli su ürünleri sanayii ve ölçü aletleri yapımı sanayii faaliyetleri olarak önerilmiştir. Bu durum Tarihi Yarımada'daki eser tahribatını az bir zaman için de olsa engellemiştir. Buna karşın 19. yüzyılda başlayan yol açma ve

geliştirme faaliyetleri devam etmekteydi. Bunun en tipik örneği, 1925'te Unkapanı, Aksaray ve Yenikapı'yı birbirine bağlayan Atatürk Bulvarı'nın açılma çalışmalarına başlanmıştır. Yer yer 40 –50 m arası genişlikte olan bu bulvarın açılması sırasında Süleyman Subaşı Mescidi, Papazoğlu, Yahya Güzel, Sekbanbaşı İbrahim Ağa, Firuz Ağa, Revani Çelebi Mescidi gibi mescitler ile Payzen Yusuf Paşa Türbesi, Kırkçeşme ile birlikte birçok çeşme ve birçok tarihi yapı yıkılmıştır.

İstanbul'un İmar Planları 'nın oluşturulması için 1933'te Almanya'dan Herman Elgötz, Fransa'dan Alfred Agache ve J. H. Lambert davet edilmiştir. İncelemeleri sonunda hazırladıkları raporların genelde kent içi ulaşım sorunlarına yönelik olduğu görülmektedir. 1935'te davet edilen Dr. İ M. Wagner "İstanbul ve Havalisinin Planı" adlı raporunda, çalışmasını çevresel analizlere dayandırmış ve tarımsal toprakların korunmasının gerekliliğini vurgulamışsa da hazırladığı plan önerisi kabul edilmemiştir.

1936'da İstanbul Belediyesi, Paris'teki Şehircilik Enstitüsü öğretim üyelerinden Paris Bölge Baş şehircisi Prof. Henri Prost 'tan şehrin Nazım Planı'nı çıkarması istenmiştir. Prost'un ilk büyük imar hareketi, 1938'de Eminönü Meydanı'nın genişletilmesi ve Yeni Caminin etrafının açılmasını sağlamak olmuştur. Prost'un hazırladığı ve 1939'da yürürlüğe giren İstanbul Nazım Planı'nda, İstanbul'u genel gelişme perspektifi içinde değerlendirememiş, İstanbul'un nüfus gelişmesini 800.000 kişi üst sınırında tahmin etmiştir. Prost Planı'nın bazı ilkeleri daha sonra yapılan planlarda da benimsendiğinden bugün bile geçerliliğini korumaktadır. Tarihi Yarımada'nın siluetini koruyabilmek için, denizden 40 m yükseklikten geçen eğrinin üstünde kalan yerlerde en çok 3 katlı bina yapılabileceği hükmünün getirilmesi; Tarihi Yarımada'nın karakteristik bölümü olan Sultanahmet çevresinin (Sur-u Sultani) Arkeolojik Alan olarak korunması ve turizm işleviyle geliştirilmesi; Tarihi Yarımada'yı denizle buluşturan Sarayburnu'nun yük taşımacılığından arındırılması, depolardan temizlenmesi ve 1 Numaralı Gülhane Parkı'nın oluşturulması; Haliç ile Marmara arasındaki İstanbul kara surlarının 500 m genişliğinde yeşil bir bantla çevrelenmesi bu ilkelerden bazılarıdır. Prost Planı'nın en önemli kararı, kuşkusuz, İstanbul'un siluetini koruyabilmek için getirmiş olduğu, denizden 40 m yükseklikte ve daha yüksek alanlarda Hmaks:9.50 m'yi geçmeyen, en çok 3 katlı binalar yapılabileceği ilkesidir. Plan, mevcut yapılar içinde bu kurala uymayanların fazla katlarının yıkımını da karara bağlamış ve bu hükmü içeren İstimlak Yasası'nı yürürlüğe sokturmuştur. Yasanın ilk uygulaması, Süleymaniye Camii'nin yanına yapılmış olan Botanik Enstitüsü'nün fazla gelen 3 katının yıkımı olmuştur. + 40

rakımın korunması ilkesi zaman zaman ihlal edilse bile İstanbul'un eşsiz silueti bugüne kadar bu ilke sayesinde korunabilmiştir. Diğer yandan, planda yer alan, Haliç ve Marmara kıyılarının ticaret ve sanayiye tahsisi Haliç ve Yedikule'de çevre kirliliğine yol açmış, Sirkeci Garı'nın banliyö garı olarak kalması, Yenikapı'da uluslararası gar ve liman düzenlenmesi, Tarihi Yarımada'da üç anayolun açılması (Vatan, Millet Caddeleri, Sirkeci – Florya Sahil Yolu'nun açılması) tarihsel kimliğin büyük ölçüde zarar görmesine yol açmıştır.

1950 – 1960 yılları arasını kapsayan dönemin başbakanı Adnan Menderes'in öncülüğünde başlayan imar hareketleri ile " Menderes Operasyonları" olarak adlandırılan dönem, demografik gelişmenin baskısıyla birleşerek tarihi kent dokusuna büyük tahribat yaparak yeni bir İstanbul imgesinin oluşturulmasına sebep olmuştur. Menderes İmar etkinliklerinin genel amacını yol – meydan – otomobil üçgeninde toplamak mümkündür. Bu şekilde, büyük ve çok katlı konut ve büro yapılarının çevrelediği geniş yollar ve meydanlar açmak üzere, eski kent dokusu tahrip edilmiştir.

Menderes döneminde, denizin doldurulması ile kazanılan alanda Sirkeci'den Florya'ya kadar uzanan sahil yolunun yapılmasıyla, tarihi deniz surları kara surları haline getirilmiş, önlerine balıkçı barınakları yapılmış, Eminönü – Unkapanı yolu (Ragıp Gümüşpala Caddesi) yapılırken bina aralarında kalan Haliç Surları, tespiti dahi yapılmadan yok edilmiştir. Benzer şekilde, Vatan ve Millet Caddeleri açılırken "Menderes İstimlâkleri" olarak anılan imar hareketleri sonucunda Tarihi Sur içi bölgesinde tarihi ve eski kent dokusunun parçasını oluşturan birçok eski eser yok edilmiş, tarihi çevreye aykırı yoğun ve yüksek yapılaşmaya izin verilmiştir. Atatürk Bulvarı'na cephesi olan büyük bir alan, üzerindeki önemli bazı eserler de dâhil tümüyle yıktırılmış ve üzerinde, kamulaştırmanın amacına aykırı olarak Manifaturacılar Çarşısı inşa edilmiştir. Vatan Caddesi, Millet Caddesi, Şehzadebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan, önce Şehzadebaşı, sonra Macar Kardeşler, daha sonra da Fevzi Paşa Caddesi olarak devam eden yolun açılması, Sirkeci – Florya Sahil yolu, Eminönü – Unkapanı Yolu (Ragıp Gümüşpala Caddesi) ve meydanların açılması sırasında Menderes Döneminde istimlak edilip yıkılan bina sayısı 7289'a ulaşmıştır. Tarihi Yarımada'nın en eski aksı üzerindeki eski eserler ya ortadan kaldırılmış (örneğin Murat Paşa Hamamı) ya da tıraş edilmiş (örneğin Simkeşhâne, Hasan Paşa Hanı); açılan yolların karayolu mühendislerinin standartlarına göre indirilip çıkarılmasından dolayı büyük anıtların kimisinin temelleri havada kalmış (Bayezid Hamamı, Fatih Külliyesi'nin Akdeniz Medreseleri), bazen de toprağa gömülmüştür

(örneğin Koca Ragıp Paşa Kütüphanesi ve Sıbyan Mektebi). O dönemde ortadan kaldırılan, kesilen, yeri değiştirilen, gömülen tarihi yapıların tarihi evlerin listesi oldukça kabarıktır. Eğer tarihi kentin özelliklerinin korunması amaçlansaydı, ulaşım için ve imar hareketleri için daha çağdaş alternatifler düşünülebilirdi.

İstanbul'da belediye sınırlarının büyütülmesi, İmar, İstimlak ve Kat Mülkiyeti yasalarının çıkarılması, yoğun göç ve gecekondulaşmanın başlaması 1950–1960 yılları arasına rastlamaktadır. 1960 – 1967 yılları arasında İstanbul'da imar faaliyetlerini yönetmek üzere Prof. L. Piccinato İstanbul'a davet edilmiştir. Piccinato, meskûn yerlerde yoğunluğu arttıran yapılaşma izinlerinin verilmemesini, kentin potansiyel gelişme alanlarında parselasyon ve ifrazın yasaklanmasını, yasal ve mali mevzuatın yenilenmesini talep ediyordu. Prof. L Piccinato tarafından hazırlanan Büyük İstanbul Nazım Planı; İstanbul'un betonlaşarak büyümesi tehlikesine karşı kentin tarihsel gelişme sürecinde kazandığı kültürel ve tarihi çevrenin korunmasını, ardışık bir kentsel yerleşme ağı öğesi olarak "Büyük İstanbul" için metropoliten bir yönetim oluşturulmasını, metropoliten planlamaya halkın katılımının sağlanması ilkelerini içeriyordu. Ancak 1960 – 1965 yılları arasında kentleşme daha çok imalat sanayiine bağlı olarak gelişmiş ve bu durum İstanbul'a göçü arttırarak, yasal olmayan yapılaşmalar eski kentin sağlıklı planlanmasını engellemiştir. Tarihi Yarımada'nın ünlü mahalleleri, Süleymaniye, Fatih, Cerrahpaşa, vb. ile azınlıkların 1942'de Varlık Vergisi ve 1955'te 6–7 Eylül olayları sebebiyle terk ettikleri Fener ve Balat gibi burjuva mahalleleri, çöküntü alanı olarak, göçle gelen kırsal nüfus tarafından iskân edilmiştir. Yeni yerleşenler buraları iskân etmek için değil, daha uygun ve yeni gelişen dış mahallelerdeki konutlarına geçmek için geçici bir yermiş gibi kullandıkları için, binaları hiç sahiplenmemişlerdir. Bunun sonucunda eski konut alanları nitelik değiştirmiş, bekâr odaları, depolar, küçük işyerleri ve atölye olarak kullanılmaya başlanmıştır. Vilayet, belediye, üniversite, adliye, karakol ve hastaneler Suriçi'nde kalmıştır. 1970'den sonra otomobil sayısının artması ve yerli otomobil yapımına başlanmasıyla, kent içi ulaşım ve park yeri sorunu, yolların genişletilmesi, eski konakların yakılıp yerine otopark yapılması sonucunu doğurmuştur. İstanbul ve tarih için hiçbir duyarlılık taşımayan, Suriçi tarihinden habersiz, hatta tarihi eserleri bilinçli olarak yok etmeyi amaçlayan bir koruma bilincine sahip olmayan yöneticiler, sahip çıkılmayan Suriçi'nin eski yollarını, yeşil bahçeli dokusunu, bostanları inşaata açmıştır. Giderek büyüyen kamu yapıları, üniversite ve hastaneler (örneğin Cerrahpaşa ve Çapa) çevrelerini

işgal etmiş, her yeni gelen plan kararı ile imar hakları arttırılmış ve ulaşımın ön planda olduğu planlar eski kentin büyük ölçüde yok olmasına sebep olmuştur.

1983'ten itibaren İstanbul planlama çalışmalarını yöntem, içerik ve biçim açısından etkileyecek olan yasal mevzuat değişiklikleri ve yeni yasalar gündeme gelmiştir. Bunlar 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası, 3194 sayılı İmar Yasası, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasasıdır. Tüm bu yasalara rağmen, Menderes operasyonlarına benzer şekilde 1984 – 1989 döneminde tüm İstanbul'da ve Tarihi Yarımada'da plan otoritesinin ve tarihsel bilincin, var olan imar planlarının göz ardı edildiği imar faaliyetlerine girişilmiştir. Bu uygulamaların en çarpıcı olanı, Haliç'in her iki kıyısında açılan alanlar olmuştur. Cibali, Fener, Balat ve Ayvansaray mahallelerinin devamı olan sokakların ve eski evlerin yok edilmesi sonucu elde edilen bu alanlar daha sonra yeşil alan olarak düzenlenip, halkın kullanımına açılmışsa da, bu yıkım işlemleri yapılırken yapılar hakkında araştırma, rölöve ve belgelendirme çalışmaları yapılmamıştır. Ayrıca Haliç çevresi imar hareketleri tartışmalı kamulaştırmalara da yol açmıştır.

Sonuçta 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren başlayan imar hareketleri, Tarihi Yarımada'nın topoğrafyasında da büyük değişikliklere yol açmıştır. Mercan – Aksaray Yangınından sonra açılan Beyazıt – Aksaray yolu ve bununla birlikte girişilen hatalı toprak tesviyesi, 1940'lı yıllarda şehri enine kesen ve zemin kotlarının değişmesine yol açan Atatürk Bulvarı, şehrin topoğrafyasını oldukça değiştirmiştir. Ayvansaray'dan Yedikule'ye inen çok geniş bir bulvar projesinin uygulanmayışı şehir için bir kazançtır. H. Prost'un tasarılarının şehrin topoğrafyası bakımından her konuda faydalı olduğu söylenemez. Daha sonraki dönemlerde de Marmara kıyısının şehir içindeki istimlaklerle yıkılan enkaz ile doldurularak, Sirkeci – Florya Sahil Yolu'nun oluşması, İstanbul'un topoğrafyasının bir ölçüde değişmesine yol açmıştır.

3.7.4 Salgın hastalıklar

Tarihi Yarımada'nın gelişim sürecinde salgın hastalıkların da önemi büyüktür. Roma devrinden Cumhuriyete kadar olan periyotta bazı vakalar dışarıdan bazıları ise içeriden olmak suretiyle birçok veba ve kolera salgını ile karşı karşıya kalınmış, bu salgınların sonucunda ise binlerce insan hayatını kaybetmiştir.

1751 yılında meydana gelen ve binlerce insanın ölümüne neden olan salgından sonra şehrin büyük bir kısmının yandığı bilinmektedir. Başka ilginç bir olay, kolera salgını devam ederken ölenlerin sayısı 1.000 kişiyi aşmışken Eminönü Hocapaşa' da çıkan

yangının hemen arkasından ölenlerin sayısı 100 kişiye düşmüş ve bir hafta içerisinde kolera salgını tamamen ortadan kalkmıştır.

İlk bakışta salgın hastalıkların kentin fiziki mekânına etkisi güçlü görünmese de; salgın hastalıkların uzun sürmesi, tedavisinin mümkün olmaması ve on binlerce insanın ölmesi, buna paralel olarak göçleri de gündeme getirmesi kent nüfusunun azalmasına neden olmuştur. Bunların sonucunda kentin nüfusunda bir anda azalma ortaya çıkmakta, kentteki canlılık kaybolmakta ve kullanılmayan konut yapıları ve dini veya sanat yapıları bulundukları yerde çürümekteydi. Bir anlamda bugün kullandığımız büyük çaplı çöküntü alanları oluşmaktaydı ve fiziki mekânı doğrudan etkilemekteydi.

Sonuç olarak, Tarihi Yarımada kurulduğundan bu yana depremler, yangınlar, salgın hastalıklar ve insanların bir takım olumsuz uygulamalarına maruz kalarak mevcudiyetini günümüze kadar sürdürmüştür. Bu kadar yoğun doğal afetin yaşandığı bu doğa parçası, kullanıcıları tarafından asla terk edilmemiş ve sürekli yaşamaya devam etmiş ve günümüzden daha ileriye taşınacak değerde birçok eseri beraberinde taşımıştır.

3.7.5 Bostan alanları

Osmanlı döneminde Suriçi'nin fiziksel formunu belirleyici nitelikte bostanlarıyla ve bu bostanlarda yetişen sebze türleriyle de ün kazanmıştır. Bu bostanlardan günümüzde yoğun yerleşme bölgeleri haline gelen sur içinde bulunanların bir bölümü de 1950 hatta 1960'lara kadar gelebilmiştir. Osmanlı'da saray için sebze yetiştirilen has bahçelerden başka, İstanbul surlarının hemen dışında olduğu kadar sur içinde de geniş bostanlar vardı. 1950'lere kadar varlıklarını koruyan Langa Bostanları Bizans'ın Eleuterios Limanı'nın yakınında, Bayrampaşa (Likos) Deresi'nin doldurduğu bölgedeydi.

Sur içinde kalan çeşitli semtlere dağılmış "Çukurbostanlar" ise Bizans'tan kalma büyük sarnıçların toprakla doldurulmasıyla elde edilmiş geniş sebze tarlalarıdır.

1883 tarihli bir İstanbul haritasında, kentin çeşitli bölgelerinde kayda değer 102 bostan gösterilmektedir. R.E. Koçu, Necip Bey'in 1918 tarihli haritasından o dönemdeki bostanları tespit ederken, bazıları birkaç parçadan oluşan 39 bostan işaretlemektedir. Bunların en önemlileri Bayrampaşa Deresi'nin Topkapı ile Edirnekapı arasından sur içine girdiği bölgede kalan ve birçok bostanı içeren Yenibahçe Çayırı Bostanları, Hastane Çayırı Bostanları, karşısındaki Şerbetçi Odaları ardı Bostanları, Mevlevihane Kapısı'na doğru uzanan bostanlar, burada Hisardibi Bostanı, sur boyunca Yedikule Kapısı'na kadar uzanan bölgede Bala Tekkesi Bostanı, Ağa Çayırı Bostanı, Belgrad Kapısı Bostanı, Malcı

Bostanı, Çıngıraklı Bostanı, Hacı Piri Bostanı, sahilde Bucak Bağı Bostanı, Samatya ‘da Kaledibi Bostanı, ardından tren yolunun arkasında Tekke Bostanı, Kocamustafapaşa Bostanı, daha arkalarda Silivrikapı, Hacı Yusuf, Lalezar Bostanları, Samatya ‘nın doğusunda sahilde Davutpaşa İskele Bostanı, tren yolunun öte yanında Küçük Langa Bostanları ve onlara bitişik Langa Yenikapı Bostanları, Kadırga’da Kadırga Bostanı, bugünkü Cinci Meydanı’ndaki Cündi Bostanı, Topkapı Sarayı sahilinde Sarayaltı ve Saray-ı Hümayun Bostanları, Karagümrük’teki eski Aetios Sarnıcı’nın doldurulmasıyla oluşmuş Çukurbostan ve Yavuz Selim’deki aynı nitelikte Aspar Su Sarnıcı yerindeki Çukurbostan ile Altımermer’deki Çukurbostandır.

3.8 Bölüm Sonucu

Üç imparatorluğun başkenti olan İstanbul'un eski tarihi merkezi, tarihi kent deseninin nadir izlerini taşıyan önemli dini anıtların etrafındaki yerel yerleşim ve bina örneklerinin muhteşem çeşitliliğinin yüksek kalitedeki sayısız örnekleriyle Roma, Bizans ve Osmanlı medeniyetlerinin bir karışımını bulundurur. İki kıta arasında ve uluslararası ticaret yollarının kesiştiği stratejik bir konumda olan İstanbul tarih boyunca her zaman ekonomik olarak üstün bir şehir olmuştur. İstanbul yaklaşık 2000 yıl önce “Byzans” adında bir Yunan kolonisi olarak kurulmuştur. Roma işgali sırasında, 395 yılında I. Konstantin'in Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkenti olması talebinde bulunmuş ve kenti “Constantinople” olarak kendi adı ile adlandırmıştır. I. Konstantin kenti tapınaklar, saraylar, kamu binaları ile donatmış ve kenti çevreleyen bugün hala var olan surları inşa ettirmiştir. Mevcut en eski kent unsurlarından biri, ilkin at meydanı olarak MS 324-337 yılları arasında Roma İmparatoru Septimius Severus tarafından inşa ettirilen Sultan Ahmet Meydanı'dır. Sonraları I. Konstantin (Rice, 1965) tarafından genişletilmiştir. Roma döneminde sirk olarak kullanılmıştır. Bizans Dönemi boyunca at yarışı ve imparatorluk kutlamaları (Müller-Wiener, 1977; Bassett, 1991) için kullanılmış ve kentin başlıca ticaret alanı ekseninin başlangıcında konumlanmıştır (Mango, 2000). Osmanlı Dönemi'nde sivil anıtlarla çevrelenmiş ve kutlamalar için de kullanılmıştır.

Ortaçağ boyunca kendi doğu-batı sentezini yaratarak özgün kültürünü ortaya koyan İstanbul, Avrupa ve Hristiyanlık âleminin en uygar ve ileri başkenti olma özelliğine sahip olmuş ve kendi sanat ve yaşam tarzını diğer ülkelere empoze etmiştir. Ancak bu durum yarattığı siyasi çekim etkisi ile şehrin her zaman fethedilmesi çabalarına da yol açmıştır.

İstanbul'un doğal çevre özelliklerinin üstünlüğü ve zenginliği kadar, topoğrafik yapısının oluşturduğu savunma üstünlüğü, stratejik konumu ile oluşumu sonrası 2. Roma olarak adlandırılmasını sağlamıştır. Bu şekilde Doğu Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Fetih sonrası Osmanlı İmparatorluğu başkenti olarak işlev kazanan kent bu özellikleri ile önemini artırmıştır. Doğal çevre özelliklerinin üstünlüğü yanında, sosyo-ekonomik yapısı ve özellikle kültürel çevrenin rekabet edilemez üstünlüğü ile vurgulanan ve insan eli ile yapılan fiziksel mekân öğeleri (surlar, forum ve meydanlar, saraylar, sarnıçlar, köşk, anıt ve özgün mahalle dokuları vb.) bu dönemlerin tanıkları olarak tarihsel gelişme sürecinde önemlidir. Cumhuriyet döneminde kentin ulusal modernleşme çabalarının yansıması olarak fiziksel mekânına dönük planlı yaklaşımlar kadar, tarih boyunca ulusal ve uluslararası ticari liman kenti olmada öneminin yansıması olarak, tarihi kent merkezi (MİA) önemini devam ettirmiş ve fiziksel gelişimi etkilemiştir. Bu dönemde, 19. yy sanayi devrimi sonrasında iç göçler, hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmenin yarattığı fiziksel ve sosyal sorunlar kentin metropolitenleşme sürecinde, tarihi kent merkezinin ulusal ülke ekonomisini denetleme, koordinasyon ve örgütleme merkezi olma niteliğini değiştirmemiştir.

Tarih boyunca çok sayıda medeniyete başkentlik yapan İstanbul'un Tarihi Yarımadası'nın diğer bir deyişle Suriçi'nin, kentsel gelişim ve dönüşümünde pek çok etken bulunmaktadır. Bunlar; alanın tarihsel gelişimi ve bunun belirleyici öğeleri niteliğindeki mevcut ve kayıp eserlerden oluşan korunması gerekli kültür varlığı yapısı, yeraltı ve yerüstü arkeolojik kalıntıları, alanda tarihsel süreçte izlenen doğal afetler, sosyo-ekonomik ve teknolojik yapılarda gelişim ile izlenen yapım teknikleri ve ulaşım sistemlerinde izlenen değişimler, siyasal etkiler ve bunun yansıması olan modernleşme çabaları ve planlı kent makro formu elde etmeye dönük imar planlaması ve uygulaması hareketleri olarak özetlenebilir.

4. ARAŞTIRMA ALANI ANALİZLERİ

4.1 Araştırma Alanı Genel Tanımlaması

Binbirdirek, Cankurtaran, Küçük Ayasofya ve Sultanahmet mahallelerinden oluşan araştırma alanı İstanbul'un ve Tarihi Yarımada'nın en önemli kültür, tarih ve turizm merkezini oluşturmaktadır. Bölge içinde Topkapı Sarayı, Ayasofya Camii Müzesi, Sultanahmet Camii Külliyesi, Sokullu Mehmet Paşa Külliyesi, Küçük Ayasofya Camii ve Medresesi gibi birçok anıtsal yapı ayrıca eski İstanbul Adliyesi, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü, Türk-İslam Eserleri Müzesi gibi resmi yapılar da bulunmaktadır. Ayrıca bölgede geleneksel sivil mimari eserler ve anıt eserler de yoğun olarak ve olabildiğince korunmuş ve günümüze kadar ulaşmayı başarmış şekilde yer almaktadır (Şekil 4.1, Şekil 4.2, Şekil 4.3).



Şekil 4.1 : Araştırma alanı genel panoramik görünümü.

Bölge içerisinde Cankurtaran ve Sultanahmet Mahallelerinin oluşturduğu doku; konumu, taşıdığı değer açısından farklılık taşımaktadır. Topkapı Sarayı'nı ve Gülhane Parkı'nı

kapsayan Sur-u Sultani Alanı Cankurtaran Mahallesi sınırları içindedir ve tamamı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Haseki Hamamı, Sultanahmet Arastası gibi korunması gerekli eski eserler, arkeolojik değerler ve yoğun sivil mimarlık örneklerinin bulunduğu Cankurtaran Mahallesi'nin bir kısmı ile Sultanahmet Mahallesi'nin tamamını kapsayan alan Kentsel–Arkeolojik Sit Alanıdır.



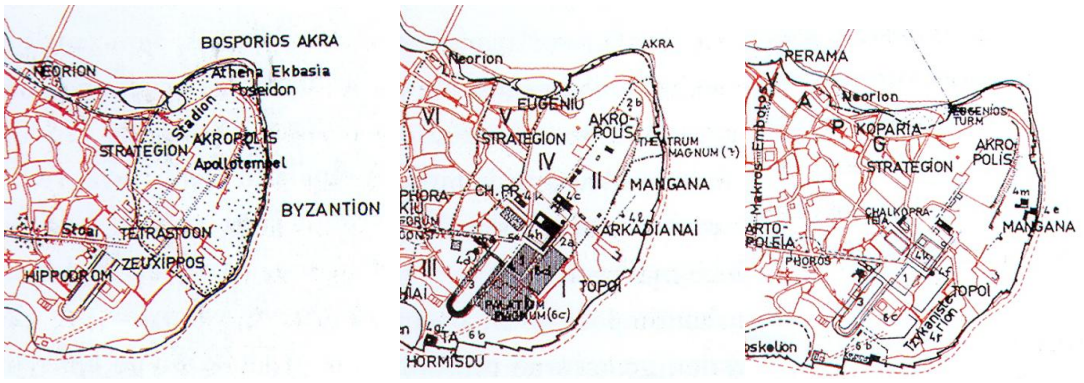
Şekil 4.2 : Sultanahmet ve Cankurtaran genel görünümü.



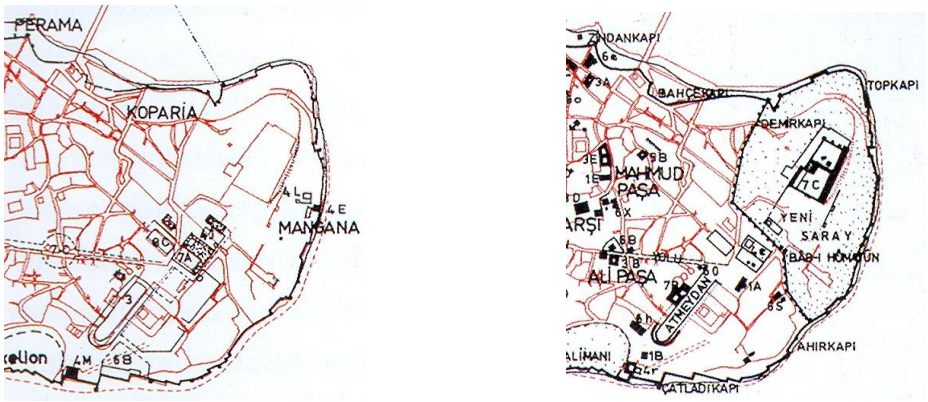
Şekil 4.3 : Sultanahmet ve Küçük Ayasofya genel görünümü.

Sultanahmet – Cankurtaran bölgesinin önemi Roma–Bizans ve Osmanlı olmak üzere her üç dönemde de bölgenin kentin merkezi olması, en önemli yönetimsel yapılarının bu alanda toplanmış olmasından kaynaklanmaktadır (Şekil 4.4) (Müller,1977).

Byzantion döneminde bugün Topkapı Sarayı'nın bulunduğu yerde kentin "Akropolü" yer almakta, kentin güney kesiminde konut alanları, yine konut bölgesi ve yönetim merkezi arasında bugünkü Ayasofya Meydanı'nın yerinde "Agora" bulunmaktaydı.



Byzantion ve Antik Dönem Konstantinopolis (4.-7.yy) Konstantinopolis (8.-12.yy)



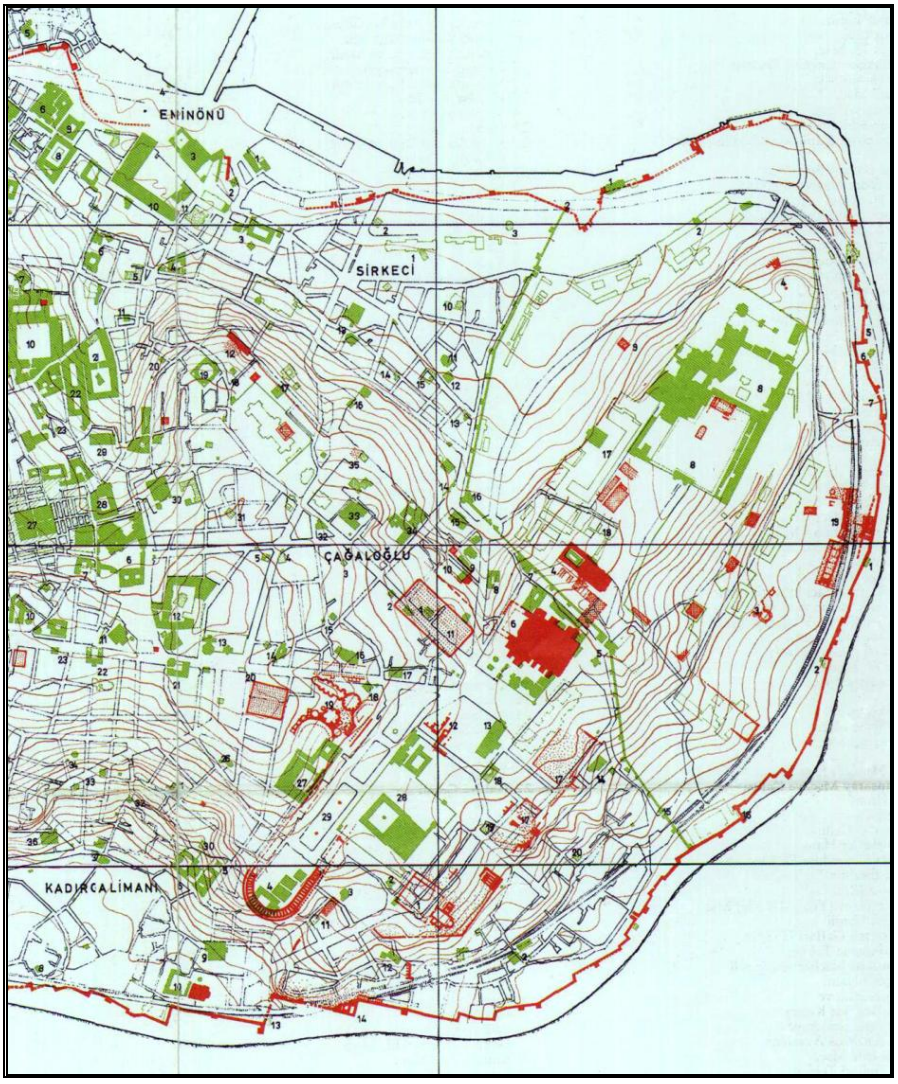
Konstantinopolis (13.-15.yy) Konstantinopolis (15.-16.yy)

Şekil 4.4 : Antik Dönem-16.yy. arası Sultanahmet-Cankurtaran (Müller,1977).

Akropol ve yönetim merkezine yakın alanlarda varlıklı kişilerin konutları, daha gerilerde alt gelir gruplarına ait konutlar bulunmaktaydı. Roma döneminde kente; Roma mimarisinin İstanbul'daki en önemli eseri olan Hipodrom ilave edilmiş, eski Agora genişletilerek meydan haline getirilmiştir.

Bizans döneminde araba yarışları büyük önem kazanınca Hipodrom ve çevresinin de önemi artmıştır. Sadece yarışlar değil, imparatorların taç giyme törenlerinin, büyük kutlamaların, zafer alaylarının da yapıldığı bu meydan, 12.yüzyılın sonlarına kadar kentin kalbinin attığı bir merkez olmuştur.

Bizans döneminden günümüze kadar gelmiş anıtların en eskilerinin toplandığı bu bölgede Hippodrom 'un spinası üzerinde yer alan Örme Sütun, Burmalı Sütun ve Dikilitaş, 1939-1942 kazılarında ortaya çıkarılan Antiokhos Sarayı ve Ayia Eufemia Kilisesi, Hippodrom Sarnıcı, Filoksenus Sarayının sarnıcı olan bugünkü adıyla Binbirdirek Sarnıcı ile Yerebatan Sarnıcı bölgede Bizans döneminden kalmış en önemli eserlerdir.



Şekil 4.5 : Müller Wienner Haritası Sultanahmet-Cankurtaran (Müller,1977).

Constantinus 'un ilk bölümlerini yaptırdığı daha sonraki yüzyıllarda sürekli genişletilen Büyük Saray'ın Sultan Ahmet Camii'nin de üzerinde bulunduğu Hipodromdan Marmara Denizi'ne kadar uzanan 100.000 m^2'lik bir arazi üzerine kurulduğu bilinmektedir. Büyük Saray'dan günümüze pek az kalıntı ulaşmıştır. Sütunlu avlusunun mozaikli bir bölümü bugün Mozaik Müzesi'nin bulunduğu alanda sergilenmektedir. Ayrıca bu bölgede yapılan temel kazıları sırasında Büyük Saray'a ait olduğu sanılan pek çok kalıntıya rastlanmaktadır (Şekil 4.5) (Müller,1977).

1453'te kentin Osmanlılara geçmesinden sonra Hipodrom ve çevresi, At Meydanı olarak anılmaya başlamıştır. At Meydanı ismi, Hipodroma İstanbul'un fethinden (1453) Yeniçeri Ocağı'nın kapatılışına (1826) kadar verilen addır. Ahmediye Meydanı, Sultanahmet Meydanı olarak da bilinir. Bizans Döneminde Eski Mısır, Eski Yunan, Roma ve Bizans anıtlarını içeren meydan, Osmanlılar zamanında yapılan Türk İslam eserleriyle Akdeniz uygarlıkları havzasının en ilginç açık mekânı olma özelliğini kazanmıştır. Hipodrom 'un geleneksel şenliklere ve çoğu zamanda kanlı ayaklanmalara sahne oluşu gibi, At Meydanı 'da yüzyıllar boyunca saray düğünlerine ve ayaklanmalara sahne olmuştur.

Hipodromun 118,5x370m. (yaklaşık 45.000m2) ölçülerine karşılık At Meydanı, çevresindeki yapılaşmalar nedeniyle 75x300m. (22.500m2) ölçüsüyle daha dar bir açıklıktır. Yine de Suriçi'nin en geniş alanıdır. Ayrıca "meydan" adını taşıyan sayılı ve işlevsel alanların en önemlisi sayılmaktaydı.

At Meydanı'nın daralışı, güney-kuzey doğrultusunda doğu tarafındaki eski seyirci tribünlerinin yerine önce Paşa Saraylarının, 17.yy. başında Sultan Ahmed Camii'nin batı tarafında ise yaklaşık 150m. cephesi ve 50-75m. derinliği olan İbrahimpaşa Sarayı'nın yapılmasının sonucudur. Mehterhâne, Arslanhâne, hapishane, mektep, medrese, imaret vb. diğer yapılaşmalar da meydanı daraltılmıştır

At Meydanı'nın çevresindeki yapılaşmanın 16.yy.da, İbrahimpaşa Sarayı'nın inşasını izleyen yıllarda yoğunlaştığı kesindir. Kanuni Sultan Süleyman'ın hasekisi Hürrem Sultan'ın 1555'da Mimar Sinan'a yaptırdığı Çifte Hamam (Haseki Hamamı) buradaki ilk büyük tesistir.

Meydanın çevresindeki başlıca saraylar ve konaklar ise Siyavuşpaşa Sarayı, (Sokollu) Mehmet Paşa Sarayı, Sadrazam Sinan Paşa Sarayı, Ahmed Paşa Sarayı, Kaptanı-Derya Sinan Paşa Sarayı ve en meşhurları olan İbrahim Paşa Sarayı'dır. Bunlar, farklı dönemlerde resmi ikametgâh, mehterhâne, defterhâne, hapishane gibi hizmetler için kullanılmıştır. Ayrıca, At Meydanı, çevresindeki eski Sarayların yanında, birçok vezir, ulema, ayan konaklarının da burada bulunduğu bilinmektedir.

1609'da yapımına başlanan Sultan Ahmed Camii için, padişah I. Ahmet'in aşırı dindarlığı nedeniyle kiliseden çevrilme olan Ayasofya Camii'nin yakınına ve onun görkemiyle yarışacak bir yapı tasarlanmış; yer olarak da Ayasofya'nın tam karşısındaki At Meydanı uygun görülmüş; meydanın kıble (güneydoğu) cihetindeki Ayşe Sultan mülkü, Sinan

yapısı Sarayı (Ahmed Paşa Sarayı) 30.000 altına alındığı gibi, Sokollu Mehmet Paşa Sarayı, Arslanhâne, mini ambarlar, birçok dükkân da bu cami için kamulaştırılmıştır. Bu yer, aynı zamanda eski Bizans Sarayı'nın arsasıydı. Sultan Ahmet Camii'nin 8 yıl süren inşaatı, At Meydanı'nın zemininde ve çevresinde önemli değişikliklere neden olmuş, İslamiyet'le bağdaştırılmayan büst ve benzeri anıtlar da bu sırada kaldırılmıştır. Cami'nin 9 Haziran 1617'de törenle ibadete açılmasıyla birlikte At Meydanı'da bir bakıma bu yeni mabedi ve külliyeyi çevreleyen yan geniş dış avlu görünümünü kazanmıştır.

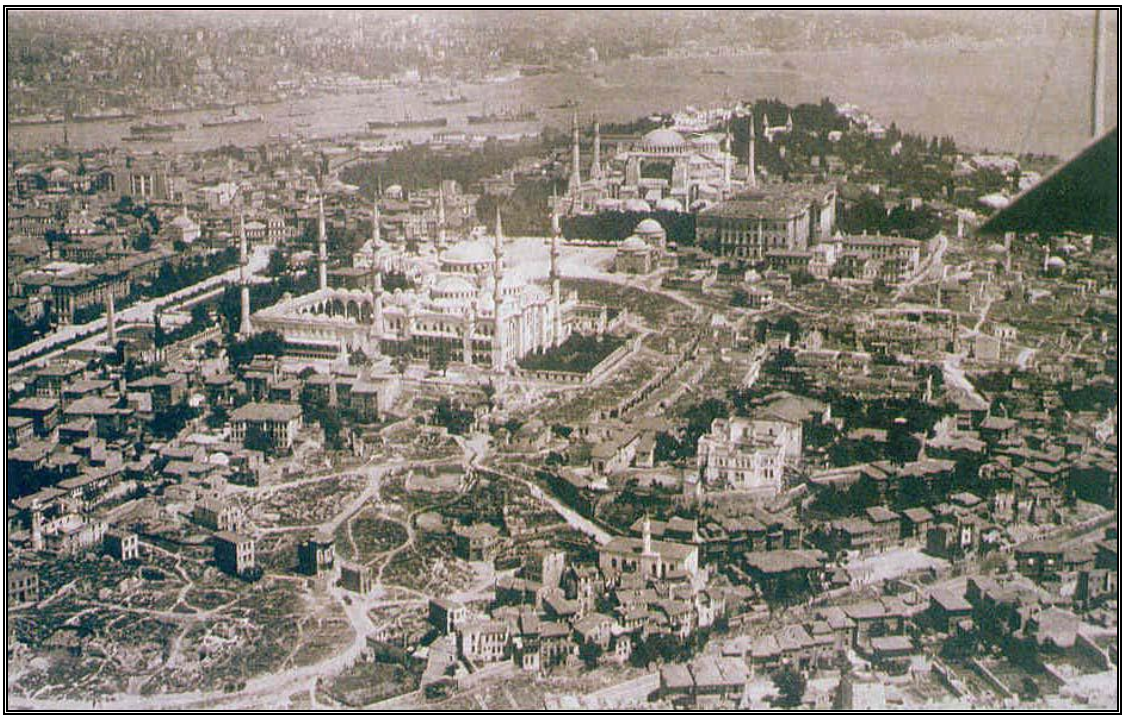
At Meydanı'nın İstanbul kent tarihinde ve Osmanlı yaşayışında birbiriyle zıt iki ayrı olguya mekânlık etmesi ilginçtir. Kent halkını günlerce neşeye boğan büyük sultan düğünleri (Sur-ı hümayun) daima burada düzenlendiği gibi, yönetime başkaldıran kapıkulu askerleri de Topkapı Sarayı'na Paşa Kapısı'na, ayrıca kentin alışveriş merkezlerine ve limanına yakın bu meydan eylemlerine en uygun yer olarak seçilmiştir.

Cankurtaran'ın Osmanlı dönemindeki önemi, 16.yüzyılda İbrahim Paşa Sarayı'nın yapımıyla başlamış, 1555'te Hürrem Sultan'ın Mimar Sinan'a yaptırdığı Çifte Hamamla (Haseki Hamamı) sürmüştür. 17.yüzyıl başlarında meydanın çevresi konaklarla dolmuş nihayet Sultan I. Ahmet döneminde (1603-1617) Sultanahmet Külliyesi'nin yapımına başlanmasından sonra semtin önemi daha da artmıştır.

Sultanahmet Bölgesi'nin merkezi ve kalbi durumundaki At Meydanı 17. ve 18.yüzyıllar boyunca büyük bir toplantı meydanı işlevini görmüştür. 19.yüzyıl boyunca Sultanahmet semti şehrin konaklarının bulunduğu seçkin bir yerleşme alanı, Sultanahmet Meydanı ise en büyük meydanı olmuştur (Şekil 4.6) (Müller,1977).

1863'te Sergi-i Umumi-i Osmanî bu meydanda açılmış, 1898'de Alman İmparatoru II. Wilhelm'in Türkiye'yi ziyaretinin anısına 1901'de Alman Çeşmesi'nin açılışı yapılmış ve bu vesileyle Hipodrom Alanı düzenlenmiş ve ağaçlandırılmıştır.

Sultanahmet'te konutların bulunduğu yerleşim alanı, Cankurtaran'a doğru Kabasakal Caddesi'nin güneyinde kalan yamaç ile Sultanahmet Meydanı'nın ve bugün Türk İslam Eserleri Müzesi olan İbrahim Paşa Sarayı'nın altında Kadırga'ya doğru uzanan kesimlerdir. Zaman içerisinde buralardaki konakların yerini ahşap, iki ya da üç katlı sivil mimari örnekleri ve geleneksel konut dokusu almıştır.



Şekil 4.6 : Sultanahmet Camii ve çevresi (1928) (Müller,1977).

1970'li yıllarda Tarihi Yarımada toptan ticaret, dokuma, ilaç, plastik sanayi gelişimi ve bu fonksiyona yönelik yapılar yapılması ile bağlantılı Eminönü İlçesinde ve dolayısıyla Cankurtaran'da bir konut nüfus kaybı gözlenmiştir. Üst gelir grubunun yerleşme mekânı olarak farklı yer tercihi ile Cankurtaran bir geçiş bölgesi haline gelmiş ve zamanla alt gelir grubunun yerleştiği alanlara dönüşmüştür. Tarihi Yarımada'da çalışan alt gelir grubunun barınma için yer seçimi tercihi olan alan zamanla köhneleşmeye başlamıştır. Ahşap ve yığma konutların fiziksel eskimesi kiraların ucuz olmasını ve beraberinde sosyal tabaka düşüklüğünü getirmiştir. 1986 sonrası alanda turizm-konaklama fonksiyonunun yer seçmeye başladığı görülmektedir. 1986'da Soğuk Çeşme Sokağı'nın restore edilip konaklama işlevlerine uygun hale getirilmesi Cankurtaran için bir örnek oluşturmuştur.

Cankurtaran Bölgesindeki doku gelişimi 1840 haritasına göre incelendiğinde bölgede yer yer parçalanmış büyük yapı adaları, çıkmaz sokaklı organik doku görülmektedir. 1912 yangın haritasında ise aradaki 82 yıllık sürede organik formların yerini birbirini dik kesen yolların oluşturduğu geometrik formlara bıraktığı izlenmektedir. Bu haritada yangından sonra kalan bina cepheleri gösterilmektedir. Osmanlı Döneminde yangınlardan sonra birkaç ayda şehrin yeniden imar edildiği kaynaklarda belirtilmektedir. Cankurtaran'da da yanan binalar tekrar yapılmıştır. 1950 haritası incelendiğinde ise 38 yıllık dönemde kalan organik formların büyük ölçüde yok olduğu görülmektedir. Bu değişimle; 1933 Yapı ve

Yollar Kanunu, 1934 Belediye İstimlak Kanunu, 1936-51 Prost Dönemi Planlarının etken olduğu söylenebilmektedir.

1964 tarihli 1/5.000 Bölgeleme Planı ise yapılaşma koşullarıyla mekânın gelişimini yönlendirmiştir. Bina Yüksekliklerinin belirlenmesinde, siluetin bozulmaması için 40 rakım sınırı temel alınmıştır. Sahil bandı ve tren yolunun iki yanı 9.50m. yine bu alan içindeki arkeolojik alanlarda 6.50m. bina yükseklik hakkı verilmiştir. Günümüze dek bu ilkeye sadık kalınmıştır.

1979'da Cankurtaran Kentsel Sit Alanı ilan edilmiştir. Sınırları doğudan başlayarak sırayla Topkapı Surları, Ayasofya'nın güneyi, Hipodrom 'un kuzeyi, Kadırga ve Kumkapı çevresi ve güneyden sahildir. Yine 1979'da belirlenen Arkeolojik Sit Alanı ise; Ayasofya, Sultanahmet, Hipodrom bugünkü Tapu ve Kadastro Binası, Tarım ve Köy İşleri Müdürlüğü binasını içine almaktadır.

Günümüzde Cankurtaran ve Sultanahmet ile yakın çevresi daha çok turizm nitelikli bir bölge niteliği kazanmış, bölgedeki konut dokusu, son yıllarda giderek artışı izlenen nitelikli ve sosyo-ekonomik seviyesi yüksek kişilerce barınma amaçlı yer seçimlerine (gentrification/soylulaştırma) rağmen giderek azalmış bunların yerini turistik amaçlı işletmeler, oteller, dükkânlar, pansiyonlar ve küçük lokantalar artmıştır. At Meydanı bugün Sultanahmet Parkı ile bütünleşmiş durumdadır.

Sultanahmet Bölgesi'ndeki turistik işlevlerin artması ve beraberinde bölgedeki canlılığın artmasını da getirmiştir. Sultanahmet Bölgesi sadece İstanbul için değil tüm Türkiye için büyük önem taşımaktadır. Burası Türkiye'ye gelen turistlerin en fazla ziyaret ettikleri tarihi ve turistik değerlerin bulunduğu alandır. Bu durum dikkate alınarak Turizmi Teşvik Yasası gereği Bakanlar Kurulu kararıyla, R.G. 06.09.1985 gün ve 17804 sayılı kararla Sultanahmet Meydanı Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

Sultanahmet Bölgesi'nin güneybatısında Küçük Ayasofya Mahallesi bulunmakta olup, bölge geleneksel dokusunu kısmen de olsa bugüne kadar korumuş konut alanlarından oluşmaktadır.

Küçük Ayasofya Camii ve Medresesi, Sokullu Mehmet Paşa Külliyesi, Şifa Hamamı bölgenin önemli anıt eserlerindendir. Sultanahmet'e yakınlığından dolayı bölge eskiden kentin ileri gelenlerinin oturduğu konak ve sarayların bulunduğu bir alandır.

Zaman içinde bu yapılar yerlerini daha mütevazı, geleneksel konut dokusunu temsil eden yapılara bırakmışlardır. Bölgede bugün küçük çaplı butik otel, pansiyon ve konutlar iç içedir.

Bölgede sahil yoluna paralel, tren yolunun iki yanında gelişmiş olan Ahırkapı bölgesi günümüzde konut alanları ile turistik tesislerin bir arada bulunduğu bir yerleşim alanıdır. Bölgeye bu ad, Topkapı Sarayı'nın ahırlarının burada olması nedeniyle ve eski bir Bizans kapısına bu ad verilmiş ve daha sonraları tüm bölge bu adla anılmaya başlamıştır.

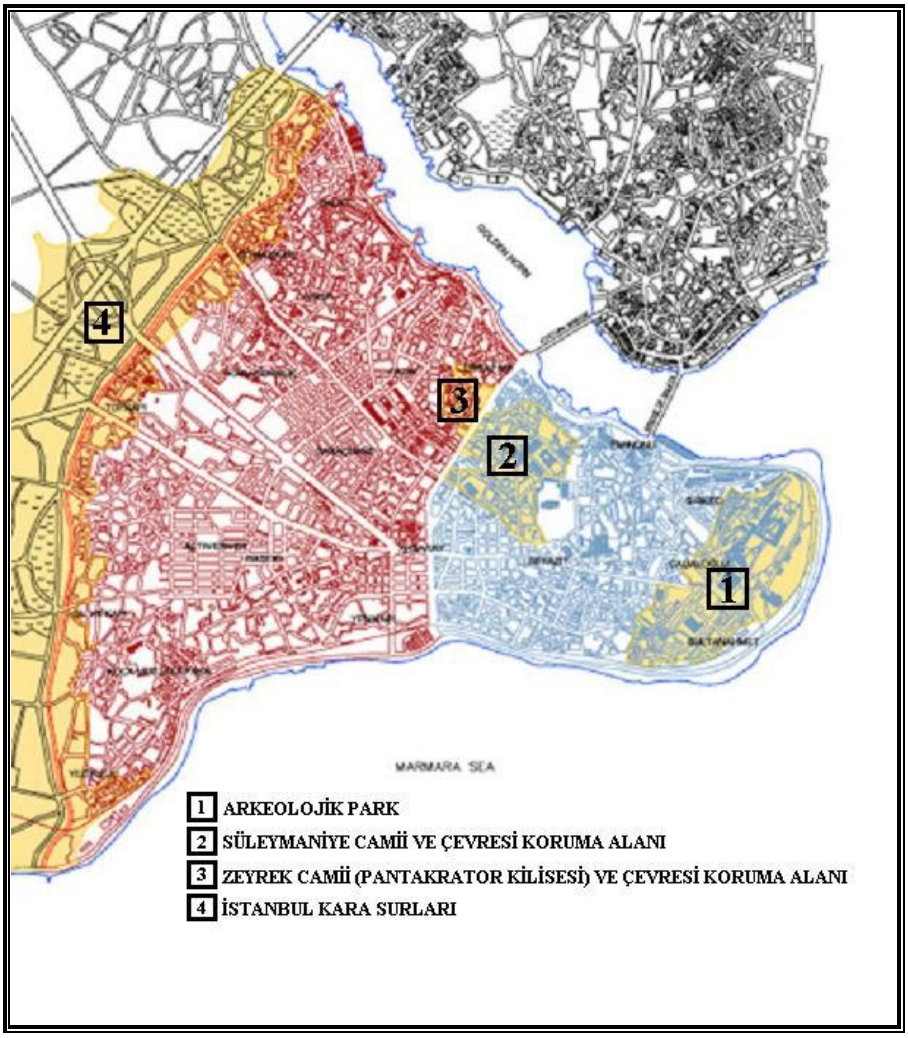
Bugün Ahırkapı Bölgesi konut alanları ile konaklama alanlarının iç içe bulunduğu bir bölgedir. Bölgede bulunana konaklama tesisleri bölgeye ekonomik ve fiziki açıdan bir canlılık getirmiştir.

Tarihi Yarımada'da bulunan 3.turizm merkezi bu bölgede bugünkü Armada Oteli'nin bulunduğu alandır. Barbaros Evleri Turizm Merkezi R.G. 19.01.1989 ve 20144 sayı ile ilan edilmiş olup, bölgenin turistik cazibesinin artmasına katkıda bulunmuştur.

Birleşmiş Milletler Bilim Kültür ve Eğitim Teşkilatı olan UNESCO'nun Dünya Mirası Listesinde 125 ülkeden 730 doğal ve kültürel alan bulunmaktadır. Türkiye'den Tarihi Yarımada, Kapadokya, Pamukkale ve Divriği Ulu Cami bu listede yer almaktadır. Tarihi Yarımada 4 farklı bölge ile 1985 yılında Unesco Dünya Miras Listesine girmiştir (Şekil 4.7) (İBB,2003a). Bu bölgeler:

- Sultanahmet Arkeolojik Park (1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Arkeolojik Sit Alanı tamamı)
- Süleymaniye Camii ve Çevresi Koruma Alanı,
- Zeyrek Kilise Camii (Pantokrator) ve Çevresi Koruma Alanı,
- İstanbul Kara Surları

Dünya Miras Alanı içerisine alınması ile birlikte Suriçi'nde korunması gerekli kültür varlıklarının tespiti, korunması çalışmalarında yerel yönetim ötesinde ulusal ve uluslararası çalışma ve incelemeler de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul 1 Numaralı K. ve T.V.K. Kurulu'nun 12.7.1995 gün ve 6848 Numaralı kararı ile Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani'nin içi 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.



Şekil 4.7 : İstanbul Suriçi'ndeki Dünya Miras Alanları (İBB,2003a).

Sit ilanı ile Suriçi'nde bütüncül olarak hazırlanan ve çok tartışılan ve yargı sürecine konu edilen 1990'da Prof. Dr. Gündüz Özdeş tarafından yapılan 1/5.000 Suriçi Koruma Planı ve buna uygun hazırlanan alt ölçekli planların iptali ile Suriçi uzun süre plansız kalmıştır. Bu durum planlı gelişmeyi engellemiş kaçak yapılaşma, siluet kaygıları gözetilmeden yüksek katlı yapılaşma, kontrolsüz ve plansız gelişen ticaret ve konaklama işlevlerinin fiziksel mekânda yarattığı olumsuz etkiler kadar sosyo-ekonomik olumsuzluklara, ülke ve metropoliten alan genelinde izlenen dönüşümlerin izdüşümü olarak nüfus kaçışı ve korunması gerekli kültür varlığı yoğun Fener, Balat, Zeyrek, Süleymaniye ve araştırma alanı Cankurtaran-Küçük Ayasofya bölgelerinde köhneme sorunlarına da yol açmıştır.

4.2 1988 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı

UNESCO Dünya Miras Alanı içerisinde yer alan Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi öncesi 1988-1990 yılları

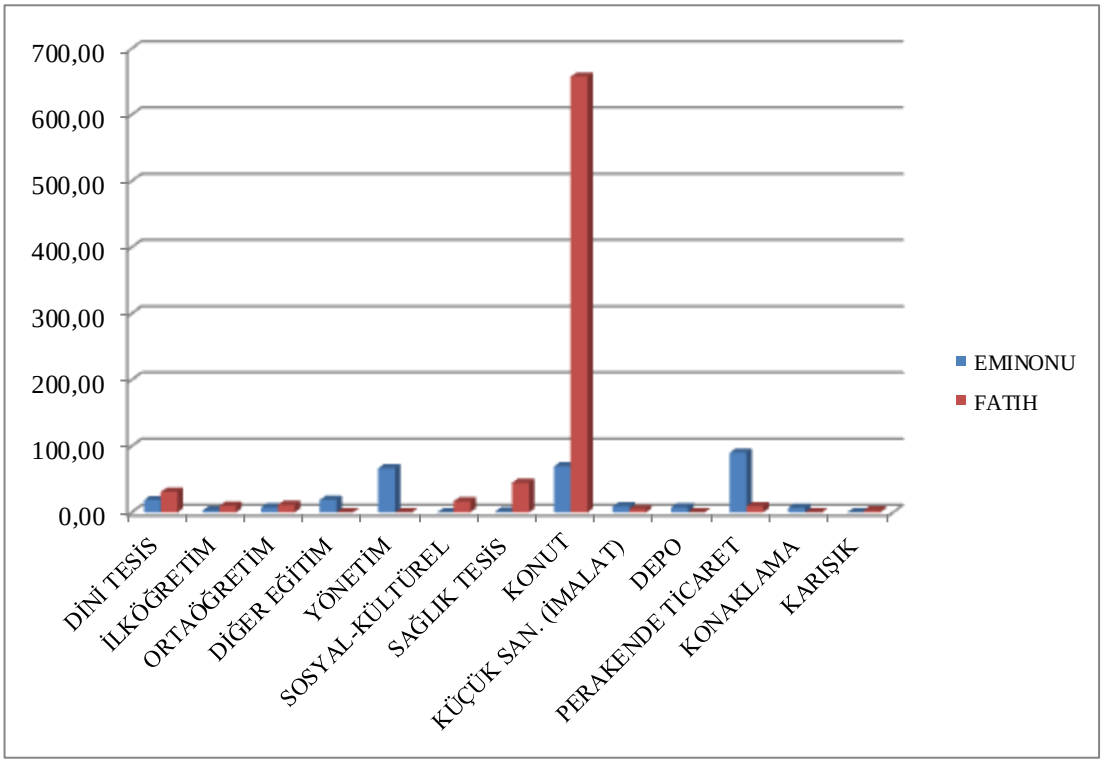
arasında Prof. Dr. Gündüz Özdeş tarafından yapılan ve 1990 da onaylanan Suriçi Koruma Planı çalışmasında yapılan arazi tespit ve planlama çalışmalarına ait yapı bazında analiz paftası ve sokak analizi olarak verilerin bulunmaması nedeni ile istatistik analizlerde detaylı incelemeye tabii tutulamamak ile birlikte araştırma dönemi ve sit ilanı öncesi karşılaştırılabilecek tek örnek olarak elde edilen sonuçlar Çizelge 4.1'de değerlendirilmiştir.

Çizelge 4.1 : Suriçi 1988-1990 arazi kullanımı.

	EMİNÖNÜ				FATİH				TOPLAM	
FONKSİYON	**ALAN (Ha)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ALAN (Ha)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ALAN (Ha)**	**% ***
DİNİ TESİS	18,51	6,18	1,7	37,5	30,85	3,91	2,83	62,5	49,36	4,54
İLKÖĞRETİM TESİSİ	2,9	0,97	0,27	23,02	9,7	1,23	0,89	76,98	12,6	1,16
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	7,6	2,54	0,7	40,21	11,3	1,43	1,04	59,79	18,9	1,74
DİĞER EĞİTİM TESİSİ	18,71	6,24	1,72	100	0	0	0	0	18,71	1,72
YÖNETİM TESİSİ	66,67	22,25	6,13	100	0	0	0	0	66,67	6,13
SOSYAL-KÜLTÜREL TES.	0	0	0	0	16,66	2,11	1,53	100	16,66	1,53
SAĞLIK TESİSİ	1,56	0,52	0,14	3,37	44,7	5,67	4,11	96,63	46,26	4,25
KONUT YAPILARI	69,63	23,24	6,4	9,57	657,86	83,42	60,45	90,43	727,49	66,85
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	8,97	2,99	0,82	64,07	5,03	0,64	0,46	35,93	14	1,29
DEPO YAPILARI	7,88	2,63	0,72	96,92	0,25	0,03	0,02	3,08	8,13	0,75
PERAKENDE TİCARET	90,33	30,15	8,3	90,68	9,28	1,18	0,85	9,32	99,61	9,15
KONAKLAMA TESİSİ	6,85	2,29	0,63	100	0	0	0	0	6,85	0,63
KARIŞIK (TİC.+İMALAT+DEPO)	0	0	0	0	2,96	0,38	0,27	100	2,96	0,27
TOPLAM	**299,61**	**100**	**27,53**	**27,53**	**788,59**	**100**	**72,47**	**72,47**	**1.088,20**	**100**

* İlçe içinde % dağılımdır.
** Suriçi geneli içerisindeki % dağılımdır.
*** Fonksiyon geneli içerisindeki % dağılımdır.

Suriçi'nin 1988-1990 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 727,49 Ha alansal büyüklük ve % 66,85 pay konut alanları almakta, 99,61 Ha alansal büyüklük ve % 9,15 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 66,67 Ha alansal büyüklük ve % 6,13 pay ile yönetim merkezleri üçüncü büyük payı almaktadır (Şekil 4.8). Sonraki dönemlerde Suriçi ve araştırma alanında büyük önem kazanan boş yapı stoku değerlendirilmemiştir.



Şekil 4.8 : Suriçi 1988-1990 arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.2.1 Konut alanları analizi

1988-1990 yılı tespitleri doğrultusunda, Suriçi'nin konut alanları 727,49 Ha büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 66,85'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi, tüm konut alanları içerisinde 657,86 Ha alansal büyüklük ile % 90,43 paya sahip olup ilçe alanının % 83,42'sini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi ise tüm konut alanları içerisinde 69,63 Ha alansal büyüklük ile yalnızca % 9,57 pay almasına rağmen ilçe alanının % 23,24'ünü kapsamaktadır.

4.2.2 Konaklama alanları analizi

1988-1990 yılı tespitleri doğrultusunda, Suriçi'nin konaklama alanları yalnızca 6,85 Ha büyüklükte ile alanın % 0,63'ünü kapsamaktadır. Eminönü İlçesi, tüm konaklama alanlarını içermekte olup ilçe alanının % 2,29'unu kapsamaktadır.

4.2.3 Ticaret alanları analizi

1988-1990 yılı tespitleri doğrultusunda, Suriçi'nin ticaret alanları 99,61 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 9,15'ini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi ise tüm ticaret alanları içerisinde 90,33 Ha alansal büyüklük ile % 90,68 pay almasına rağmen ilçe alanının % 30,15'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi ise ticaret alanları içerisinde 9,28 Ha alansal büyüklük ile % 9,32 paya sahip olup ilçe alanının % 1,18'ini kapsamaktadır.

4.2.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi

1988 Yılına ait Suriçi arazi kullanım yapısında ülkenin içe dönük yapısı, iç göçler ile artan nüfus ve nüfusun yarattığı yer seçimleri ve uygulanan imar planı kararları etkili olmuştur.

Tarihi Yarımada için yapılan plan çalışmalarından ilki Von Molke (1837) olmak üzere; Marie De Lavnay (1864), Carl Ch. Lörcher (1922-28), Herman Elgötz (1933), Alford Agache (1933), Jack H.Lambert (1933), Henri Prost (1936), Martin Wagner (1938), Piccinato (1960) ve 1960 sonrasında Türk plancıları tarafından yapılan plan çalışmalarıdır.

1988 Yılına ait Suriçi arazi kullanım yapısında belirleyici olan imar planları ve getirdiği hükümler aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

Elgötz Planı (1933) : Cumhuriyet döneminin ilk plan çalışmaları 1933 yılında Elgötz Planı ile başlamıştır. Bu plandaki önerilerden bazıları; Eski İstanbul ve Beyoğlu'nun Haliç'e bakan yamaçlarının ticaret; Topkapı'nın ağır sanayi; Beyazıt'ın yönetim; Sultanahmet'in kültür bölgesi olması; eski yolların genişletilmesinin yanı sıra, Marmara kıyı yolu, Haliç Kıyılarında birer yol ile Karaköy-Eminönü, Unkapanı-Azapkapı, Eyüp-Sütlüce arasında birer köprü yapılması şeklindedir. İstanbul için yapılan bu plandaki önerilerden bazılarının gerçekleştiği görülmektedir.

Prost Planı (1936) : 1936 yılında Prost; İstanbul'un yapılaşmasında önemli izler bırakan ve günümüzde hala geçerli bazı ilke ve uygulamaları gerçekleştiren Nazım Plan ve Uygulama Planlarını yapmıştır. Prost, İstanbul'u genel bir gelişme perspektifi içinde değerlendirmemiş ve geleceği yönlendiren bir plan hazırlayamamıştır (Şekil 4.9) (Atatürk Kitaplığı).

Ancak bu planla birlikte güzel bir kent yaratma ve koruma konusunda önemli kararlar alınmıştır. Planda hala geçerli olan bazı ilkeler; "Galata Köprüsü'nün Haliç içine doğru kaydırılarak yenilenmesi ve iki ucundan başlayarak düzenli alanlar yaratılması, Sarayburnu'nun depo ve kargo taşımacılığı fonksiyonlarından arındırılarak korunması, Sultanahmet bölgesindeki arkeolojik ve turistik alanların korunarak geliştirilmesi, Tarihi Yarımada içinde silueti korumak amacıyla +40 rakım üzerinde 9.50 m.den daha yüksek yapılanmaya izin verilmemesidir." Bu koşullar sınırlı da olsa günümüze kadar Tarihi Yarımada'nın siluetinin korunmasına katkıda bulunmuştur (Angel, 1993).

Bu kalıcı ve korumacı ilkelere karşın, Prost'un özellikle kentsel gelişme ve sanayi için arazi seçimi gibi konularda önemli yanılgıları da bulunmaktadır. Planında belirttiği "Kapalıçarşı tamamıyla modern bir şekle sokulacak, umumi teşekkülü aşağı yukarı, aynen bırakılacaktır. Dış sınırları geniş yollarla çevrilecek ve geniş otomobil durak yerleri bırakılacaktır" notu ile Tarihi Yarımada'ya verdiği kimliğin bir kent merkezi (MİA) olduğu görülmektedir.

1936 – 1937 senelerinde özellikle şu konularda araştırmalar yapılarak nazım planın temeli olan program oluşturulmuştur:

- Demiryolu ve denizyolu ile ulaşım,
- Çarşı teşekkülü,
- Küçük sanayi, küçük sanatlar ve yayılma biçimleri,
- Genel olarak sanayi ve ticaretin yayılışı,
- Modern binaların meydana geliş biçimleri ve sıhhi nizamlar,
- İstanbul topluluğunu meydana getiren bütün mahallelerin gelişimleri,
- Arkeolojik araştırmaların mevcut hali,

Bu araştırmalar üzerine temellendirilen bu nazım planın Tarihi Yarımada programı şöyledir:

- Sarayburnu limanı geçicidir. Sarayburnu'nu Galata Köprüsü'ne bağlayan teras şeklinde bir gezinti caddesi yapılacak ve bunun altında katlı depolar bulunacaktır.
- Galata Köprüsü Haliç'e doğru kaydırılacak, köprünün iki başında iki meydan teşkili böylece kolaylaşacaktır.
- Atatürk Köprüsünün yapımı projesine göre devam edecektir.

- Haliç kıyıları ticaret ve yerel sanayinin rasyonel bir şekilde oluşmasına olanak sağlayacak şekilde düzenlenecektir. Nispeten büyük sanayi için Haliç'in başlangıcına doğru olan yerler ayrılacaktır. Koyun her kıyısında da ağır kamyonlar için geniş birer sanayi yolu yapılacaktır.

- Atatürk Bulvarının güney ucunda Haydarpaşa'ya giden Avrupa Asya trenlerinin feribot limanına bağlı bir uluslararası tren istasyonu yapılacaktır.

- Sirkeci istasyonu yalnız elektrikli banliyö trenlerine ve geçici olmak üzere Sarayburnu limanına gelecek eşya trenlerine ayrılacaktır.

- Yenikapı uluslararası istasyonu ve feribot iskelesini koruyan dalgakıran Yenikapı körfezine yapılacak modern bir limanın gerektirdiği ölçüde eşya ulaşımına yeterli olacak biçimde düzenlenecektir.

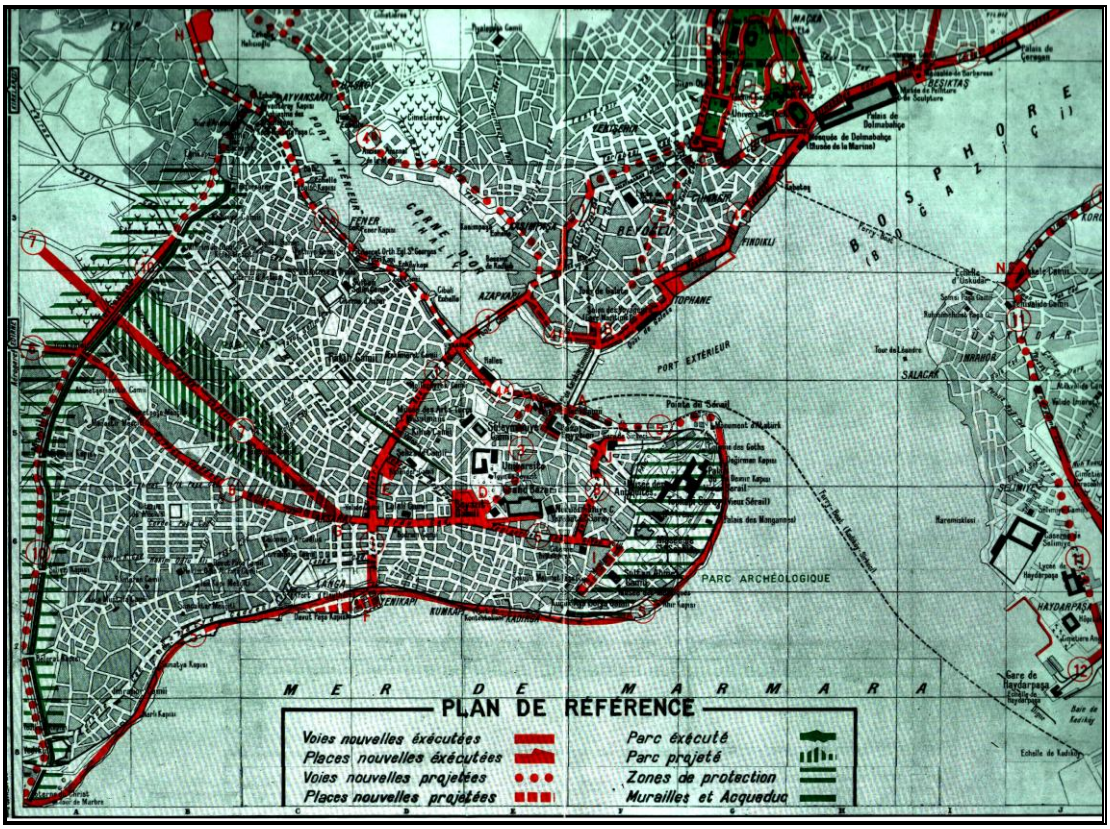
- Kapalıçarşı bütünüyle modern bir şekle sokulacak, fakat genel oluşumu aşağı yukarı aynen korunacaktır. Dış sınırları geniş yollarla çevrilecek ve girişleri çevresinde geniş otoparklar yapılacaktır.

- Üniversite Beyazıt ve Şehzadebaşı arasında gelişecektir. Mevcut üniversite meydanı ve çevresi öğrencilere mahsus büyük bir park ile üniversitenin merkezi yönetim yapılarına ayrılacaktır. Üniversitenin her bir bölümü muhtemel gelişimi göz önüne alınarak bu alana yerleştirilecektir. Milli kütüphane üniversite mahallesinin merkezi bir yerinde bulunacaktır.

- Yeni Bahçe'de sur içinde hayvanat bahçesi, bitki – kültür park yapılacaktır.

- Yeni Bahçe'de sur dışında koşu yeri yapılacaktır.

- Sarayburnu ile Küçük Ayasofya semti arasında arkeolojik bir park tesis edilecektir (Şekil 4.10) (Atatürk Kitaplığı).



Şekil 4.9 : 1936 Prost Planı (İBB,2003a).

Başlıca sit alanlarının korunması:

Sarayburnu: Liman ve Sirkeci istasyonu zamanla kaldırılarak bu alan temizlenecektir.

Kara Surları: Dış kısmında 500m.genişliğindeki alana iç kısımda ise sur boyunca mevcut mahallelerin gelişimine uygun olarak yapılacak düzenlemeye göre tespit edilecek genişlikteki alana bina yapımı yasaklanacaktır.

Deniz Surları: Arkeolojik yönden değerli olanları ve bulundukları bölgelerde özellik gösteren surlar korunacaktır.

Haliç Surları: Buradaki ticaret ve sanayi bölgesi sıhhileştirilecek ve surların ulaşıma zarar vermeyecek şekilde özellik gösteren kısımları korunacaktır.

Ayrıca şehir manzarasına hâkim olan başlıca eserler çevre binalarının yükseklik ve karakteri hakkında tedbirler alınmasını gerektirmektedir. Bunlar bölgelerin özel imar planlarında belirtilecektir.



Şekil 4.10 : 1936 Prost Planı-Arkeolojik Saha (Atatürk Kitaplığı).

Başlıca meydanlar ve genel binalar:

Büyük Cumhuriyet Meydanı: Hipodromun güney ucundaki binalar kaldırılarak Büyük Cumhuriyet Meydanı olacaktır. Bu meydan büyük askeri geçit resimlerine uygun olacak şekilde düzenlenecektir. Meydana, Marmara ve Boğaz'dan görülecek kadar yüksek, cumhuriyeti sembolize eden bir anıt dikilecektir. Çevresinde Adliye Sarayı ve diğer devlet binaları yer alacaktır.

Beyazıt Meydanı: Zafer takı meydana çıkarılacak ve meydan o kısma kadar uzatılacaktır.

Atatürk Bulvarı ile Fevzipaşa Caddesinin birleştiği noktadaki meydan: Burada bulvarın güney yönünden bakıldığında görülecek ve devrimleri sembolize edecek bir anıt dikilecektir.

Haliç'in Sağ Yakası: Gereksiz yolların sayısını azaltmak ve inşaat faaliyetini modern sıhhi tesisata sahip yollar üzerinde yoğunlaştırmak için çeşitli mahalleler yeni bir plana göre düzenlenmelidir. Mevcutta ve yakın bir gelecekte yararsızlığı ortaya çıkan yollardaki tek tek veya sayıları yolun mevcudiyetini açıklamaya yetmeyecek kadar az olan binalar istimlak edilmelidir. Bundan sonra serbest kalan sahalar ağaçlandırılmalı ve oralarda eğlence ve spor yerleri yapılmalıdır.

Yeni geniş caddelerde özellikle Atatürk Bulvarı'nda, bu geniş caddelerin önem ve estetiği ile uygun boyutta olmayan arsalar vardır. Bunları birleştirerek yeniden ayırmak bu sakıncayı kaldırır.

Nazım Plan Yeni Yol Şebekesi:

Ulaşımı düzenleyecek olan yeni ana yollar hemen gerçekleşmelidir. Modern tekniğe geniş ölçüde uygun olan bu yollar mevcut durumu düzeltecektir. Zeminin doğal eğimleri köprü–viyadük ve tünellerle geçilecek, bu suretle yol kesişmeleri önlenerek ulaşıma uygun yollar elde edilecektir.

Haliç'in sol yakasında özellikle Taksim Meydanı ile köprübaşları arasında gerçek şehir otostratları yapılmış olacak ve bunlar değeri az, küçük evlerin üstünden aşarak vadileri geçecektir.

Haliç'in sağ yakasında ise çeşitli noktalarda özellikle Galata Köprüsü ile Beyazıt arasında daha sade güzergâhların sağlanması mümkün olacaktır.

Dünyanın en bilinen manzaralarında Sarayburnu küçük limanı ile tehlikeye girmektedir. Dünyanın tanıdığı Eski Saray, Ayasofya ve Sultanahmet Camilerinin minareleri bütün bir tarihin ağır yükünü taşıyan bu anıt siluetleri, yanlarında istenmeyecek bir komşu gibi yükselecek olan doklar ve fabrika bacaları yüzünden manzaraları ile değerlerini kaybetmek tehdidi altındadır.

Şehirlerin gelişimi ekonomik zorunluluklara hiçbir şeyin karşı gelmediğini kanıtlamıştır. Hatta mantık bile bir garın, bir limanın yanında doklar ve fabrikaların bulunmasını ister. Bunun için Galata Köprüsü ile Sarayburnu arasına politik baskılarla kurulması istenen deniz tesisleri ancak geçici kaydıyla kabul edilebilir. Bu liman taslağı göz önünden

kalkmalıdır. Çünkü böyle bir taslak İstanbul için düşünülen bir şehircilik taslağında yer bulamaz.

Suriçi Bölgeleme Planı (1964) : Bu planda, Tarihi Yarımada'nın içinde bulunduğu ve daha önceden tasdikli bulunan mevzii imar planlarının birleştirilerek tek bir plan altında uygulanması ve konut alanlarının teşekkülünün belirtilmesi amaçlanmıştır. Planda konut alanları eski dokusunu muhafaza eden az yoğunluklu konut alanları ve yüksek yoğunlukta gelişen konut alanları olarak ikiye ayrılmıştır (Şekil 4.11) (İBB, 2003a).

Haliç ve Marmara Sahil Şeridi protokol alanı olarak düzenlenmiştir.

Vatan ve Millet Caddelerinin etrafı gelişme alanları olarak gösterilmiştir.

Planda ulaşım açısından yeni bir öneri bulunmamaktadır. Mevcut doku korunarak, ulaşım ışınsal olarak Vatan ve Millet Caddeleri üzerinden sağlanmıştır.

Planda eski eserler için fonksiyonel kullanıma yönelik bir öneri getirilmemiş, ancak eserlerin aynen korunacağı belirtilmiştir.

Bu plan bir bölgeleme planı olup ilerideki çalışmalara ışık tutmak amacıyla hazırlanmıştır. Tarihi Yarımada'da yapılan bölgeleme çalışması sonucunda ortaya çıkan bölgeler şu şekilde belirtilmiştir:

Yapıları Az Yoğun Olan ve Karakterini Muhafaza Eden İskân Bölgeleri:

Yarımadanın, tarihi ve turizm değerlerini arttıran, ufak ölçüde parçalı yapıları ile eski eserler ve abidelerin nispetlerini veren bu mahallelerin korunması yoluna gidilmiştir. Haliç yamacı ile Edirnekapı-Topkapı, Topkapı-Yedikule Salma Tomruk imar planları, öncelikle bu bölgeleri kapsamaktadır.

Bu bölgelerdeki yapılar, ön bahçeli veya bahçesiz, bitişik veya ayrık-blok olarak çeşitli şekillerde yerleşmişlerdir. İnşaat nizamları, çevre karakterine göre, ön bahçeli veya bahçesiz, bitişik veya ayrık-blok olarak tertiplenecektir.

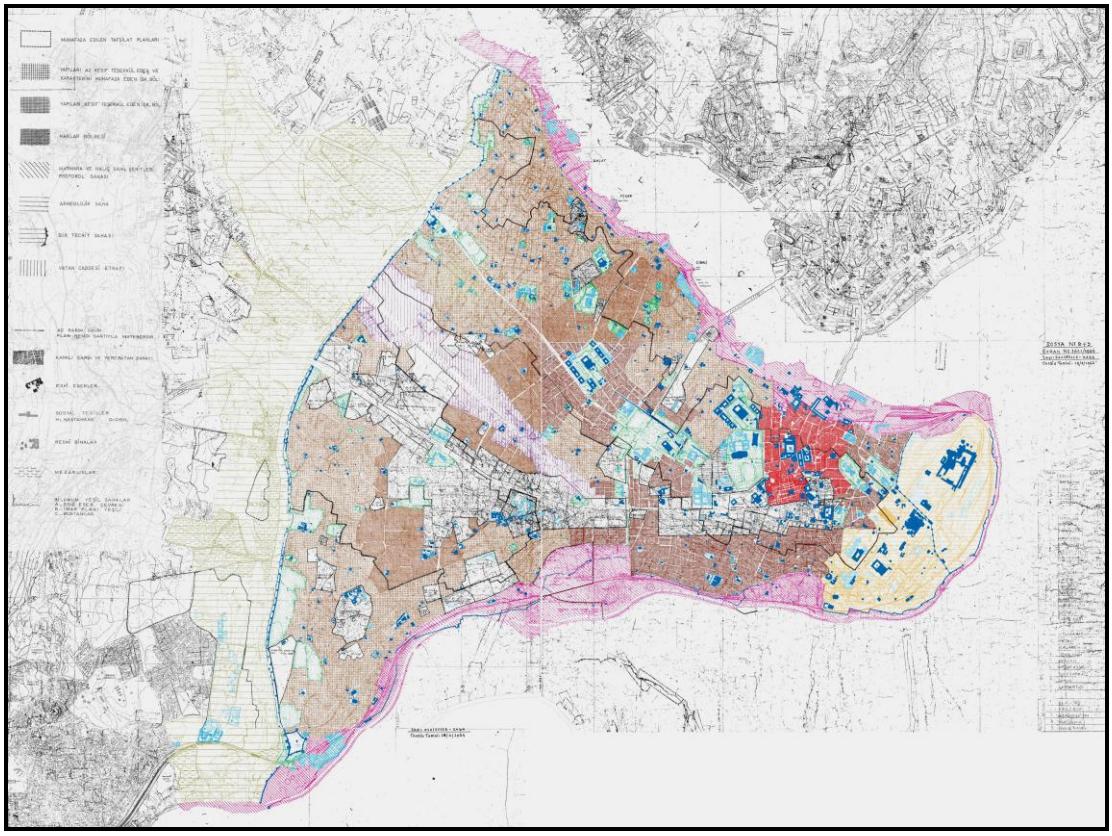
Yapıları Yoğun Teşekkül Eden İskân Bölgeleri:

İstanbul Yarımadası'nda muhtelif tarihlerde büyük yangınlar meydana gelmiştir. Bu yangınlardan sonra, şehir dokusu ile bağdaşmayan, topoğrafyaya uymayan, sıhhilik şartları, yön ve komşuluk ilişkilerini gerçekleştirmeyen yani bugünkü şehircilik prensiplerine aykırı olarak birbirine paralel yollar geçirilmiş ve bu yollara göre de kadastro teşekkül etmiştir.

Yapı teşekkülü tamamen bu parselasyona göredir. Bu husus kökleşmiş bir bitişik nizam bölgesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapıları genel olarak kadastral yoldan geride teşekkül eden durumlarda revizyon haritaları ile tespit edilen bina istikametlerinin uygulanması gereklidir.

Hanlar Bölgesi:

Yarımada'nın Hanlar Bölgesi olan kesimi hususi bir önem taşımaktadır. Tarihi eserlerin özel numunelerini veren Hanlar, özellikle korunacaktır. Esasen Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kararlarına göre de korunmaktadır.



Şekil 4.11 : 1964 Suriçi Bölgeleme Planı (İBB, 2003a).

Marmara ve Haliç Sahil Şeritleri:

Marmara Sahilleri:

Yarımadanın Marmara sahillerini ihtiva eden bu bölge Sur İçi İstanbul'un Marmara sahillerinden istifadesini sağlayan bir gezi yeri, halkın nefes alacağı bir bölgesidir. Bu bölgenin Bizans surları ile de çevrelenmesi, bölgenin turizm değerini bir kat daha artırmaktadır. Geniş parseller teşkil edilmek suretiyle ve sur görüşleri kapatılmadan

turistik tesislere imkân verilecektir. Tafsilat planları ile tayin ve tespit edilmeden herhangi bir iç yolun münferit olarak sahil yoluna bağlantısı önlenecektir.

Haliç Sahilleri:

Yarımadanın Haliç sahillerini kuşatan bu bölgesi turizm bakımından ıslahı gerekli bir sahil parçası olarak karşımıza çıkmaktadır. Sur kalıntıları ile 17. ve 18. asırlardan kalma Türk sivil mimarimizin numunelerini veren yapıların muhafazası ile bu bölgenin bir park olarak tanzimi bir gerçektir. Bu alanlarda yeniden sanayi tesisi ile mevcut tesislerin tevsiine imkân verilmeyecektir.

Arkeolojik Saha:

Bu bölgede 5805 sayılı kanun ile teşkil edilen Gayri menkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından 13.11.l953 tarihli 18. toplantıda tespit ve kabul edilen İstanbul Sultanahmet Camisi ve Ayasofya civarındaki mıntıkanın arkeolojik saha hudut ve bölge planının Yüksek kurulun 17,7,l956 tarihli 40. toplantısı kararı gereğince tadilli şekli ve ekleri uygulanacaktır. Bu bölgede çatı katı ve bodrum kata müsaade edilmeyecektir.

Vatan Caddesi Etrafı:

İki taraftaki tepeler ve yamaçlardaki iskân arasında bir vadi olan bu bölge, insanların dolaşabileceği her iki istikametten bakışta her iki siluetteki abidelerin perspektifini ortaya koymaktadır. Bu çevrenin etrafındaki boşluklar evvelce alınan kararlarla 1/1 inşaat emsalinde yapı yapılmak üzere muhtelif müesseselere devredilmiş, bir kısmı ise Belediye elinde bulunmaktadır. Her iki istikametten bakışta, çevre perspektifinin muhafazası şartı ile boşluklarda kitle kompozisyonları tertiplenmek suretiyle yapılara imkân verilecektir.

Eski Eserler ve Çevresi:

Yarımada dâhilinde, birbirleri ile irtibatlı olarak bu kadar eski eserin toplu olarak bulunmaları, Sur İçi İstanbul'un tarihi dokusunu meydana getiren en büyük hususiyetidir. Planda işaret edilmemiş olsalar dahi, etrafı ile birlikte titizlikle korunacaklardır.

Bilumum Yeşil Sahalar:

Eski eserlerin çevresi, muhafaza edilebilmiş veya tahakkuk yoluna girmiş imar planı yeşilleri, bostanlar, mezarlıklar, okul ve hastahane bahçeleri bu sahaları ihtiva etmektedir. Muhtelif fonksiyonları olan bu yeşiller özellikle korunacaktır.

Sur Tecrit Sahası:

Surlara paralel yeşil sur tecrit sahasının temini eskiden beri düşünülen bir husus olmuş ve ilk evvel H. Prost'un İstanbul Nazım Planında surlara paralel 500m'lik tecrit sahası şeklinde planlanmıştır.

Modern şehircilik planlama çalışmalarında tarihi şehir parçalarının yeşil bir bantla ayrılması prensip haline gelmiş bulunmaktadır. Asırlardan beri bilim, sanat, kültür ve ticaret merkezi halinde bulunan İstanbul Yarımadasının, çevresindeki tarihi surlarla beraber yeni gelişmelerden yeşil bir saha ayrılıp korunması zaruridir. Bu şerit içinde mezarların bulunması bölgenin hususiyetini bir kat daha arttırmaktadır. İstanbul Yarımadası, mezarlıkların da bulunduğu bu yeşil tecrit sahası ile beraber bir bütün teşkil etmektedir.

Muhafazası zaruri olan bu sahanın içine muhtelif zamanlarda muhtelif tesirlerle gecekondu, depolama, fabrika gibi yabancı ve zararlı unsurlar bulunmaktadır. İstanbul Yarımadasının bütünlüğünü temin eden bu yeşil bandı parçalamaya başlayan yabancı ve zararlı unsurların gelişmesini önlemek ve zamanla tamamen temizlenmesini temin etmek, bu gün sorumluluğu hissedilmesi gereken önemli bir husustur. Sur tecrit sahası için H. Prost'un nazım plan şartları aynen geçerlidir.

Tatbik Edilecek Hükümler:

İstanbul Yarımadası sur içine ait l/5.000 ölçekli imar planının eki olarak onanan ve liste olarak gösterilen tatbikat planları kendi izah raporları ve değişiklikleri ile birlikte aynen uygulanacaktır. Bunun dışında tatbikat planı henüz yapılmamış veya bu planla yürürlükten kaldırılmış olan bölgelerde aşağıdaki hükümler uygulanacaktır:

- Tafsilat planları hudutları içinde kalan inşaat nizamı belirtilmemiş bölgelerde çevresindeki bölge şartları tatbik edilir.
- 40 rakım imar planı hudutları içinde kalan ve muhafazası işaret edilen tafsilat planları hükümleri geçerlidir.
- Bina yükseklikleri imar talimatnamesinin sokak genişliğine göre tayin edilen hükümlerine tabi olup, bu irtifalar:

Yapıları az kesif teşekkül eden ve karakterini muhafaza eden iskan bölgelerinde Hmaks:12.50 metreyi; yapıları kesif teşekkül eden iskan bölgelerinde Hmaks:15.50

metreyi; Hanlar Bölgesinde Hmaks:15.50 metreyi; Marmara ve Haliç sahil şeritlerinde Hmaks:6.50 metreyi aşamaz.

- 40 rakımın ve yapıları az yoğun teşekkül eden ve karakterini muhafaza eden iskân bölgelerinin dışında kalan yerlerde sokağın çoğunluğunu teşkil eden yapılar, evvelki planlama ve mevzuata göre yüksek teşekkül etmiş ise en çok Hmaks:18.50 metreyi geçmemek şartı ile teşekkül etmiş irtifa karakterine göre yükseklik verilebilir.

- Planda yapıları kesif teşekkül eden iskân bölgeleri olarak işaret edilen yerlerde l961 tasdik tarihli 40 rakım planı dâhilinde kalan ve oturduğu zemin itibarı ile topoğrafik 40 rakım kotunun altına isabet eden sokaklarda mevcut binalar çoğunlukla Hmaks:15.50 metre veya daha yüksek olarak teşekkül etmiş olduğu takdirde Hmaks:15.50 yükseklik tatbik edilebilir.

- Süleymaniye çevresinde, yapıları az kesif teşekkül eden ve karakterini muhafaza eden iskân bölgesinde münhasır olmak üzere bina yükseklikleri H:9.50 metreyi aşamaz.

- Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten evvel, tasdikli planlara ve mevzuata göre alınmış olan imar durumları, tanzim edildiği tarihten itibaren l sene için muteber olup, bunlara göre ruhsat verilecektir. Bu müddet içinde o yer hakkında tatbikat planları yapılıp yürürlüğe girdiği takdirde, bu bir senelik müddet muteber değildir.

Sonuç olarak bu planda Tarihi Yarımada'nın tarihi ve sosyal kimliği içinde korunarak gelişmesini yönlendirecek önemli bir öneride bulunulmamıştır.

1950'li yıllardan itibaren İstanbul'a olan iç göçlerin hızlı artışı ile öncelikle imar planları ile sanayiye ayrılan alanların çevresinde kontrolsüz ve plansız yapılaşma başlamıştır. Suriçi özelinde Prost Planları ile gerekli analizler yapılmadan gerçekleştirilen Haliç kıyılarının sanayi alanı olarak planlanması özellikle Süleymaniye, Eyüp ve Beyazıt civarında tarihi çevrenin tahribi ile birlikte plansız yapılaşmanın oluşumunu hızlandırmıştır. 1966'da Bakanlar Kurulu kararı ile yerel yönetimden bağımsız İstanbul Nazım Plan Bürosunun kurulması ile üst ölçekte planlama çalışmaları başlatılmıştır. İlk çalışmalarda Boğaziçi Köprüsü ve çevre bağlantı yolları ile bu yolun kuzeyinden geçecek bir paralel aks ile kentin kuzeye doğru yayılımının engellenmesi kabul görmüş iken 1980'e dek onaylı metropoliten alan nazım imar planı bulunmaması kentin doğu-batı yönünde savunulan lineer gelişimi, kentin sürdürülebilir gelişmesi için hayati öneme sahip kuzeydeki rezerv doğal kaynaklardan orman ve havza alanlarında kontrolsüz ve plansız gelişmelere yol açmıştır. 1983'te değişen yasal çerçeve ve ardından sıkça ve farklı

dönemlerde tekrarlanan imar afları ile nazım plan yerleşme ilke ve yoğunlukları korunamamış, yoğun yapılaşma ve değişen kullanım biçimi plan kararlarının zedelenmesine neden olmuştur (Gülersoy ve Tezer,1996).

1950'li yıllarda Osmanlı döneminden aktarılan üretim, tüketim ve dağıtıma dayalı merkez işlevleri Suriçi'nde, Eminönü, Sirkeci, Hanlar Bölgesinde "yoğunlaşma" ve "yayılma" sürecini devam ettirirken ulaşım altyapısı ve konut nüfusu açısından maddi altyapısı oluşmaya başlayan Aksaray alt bölgesi büyümeye başlamıştır. 1960'lı yıllarda imar hareketleri ile Surdışı'nda gelişmeye başlayan yeni alt merkezlere doğru oluşan yeni ulaşım altyapılarının (Vatan, Millet ve Fevzipaşa Caddeleri) verdiği olanaklar ile yayılmasını güçlendirmiştir. 1980'lerde Eminönü'nün toptan ticaret sektörünün giderek payını arttırmasına karşılık yeni oluşmuş alt merkezlerin ve "çok merkezli kent" olgusu etkisi ile Fatih ilçesinin perakende ticarette payını kaybetmeye başlaması söz konusudur (Yenen vd., 1996).

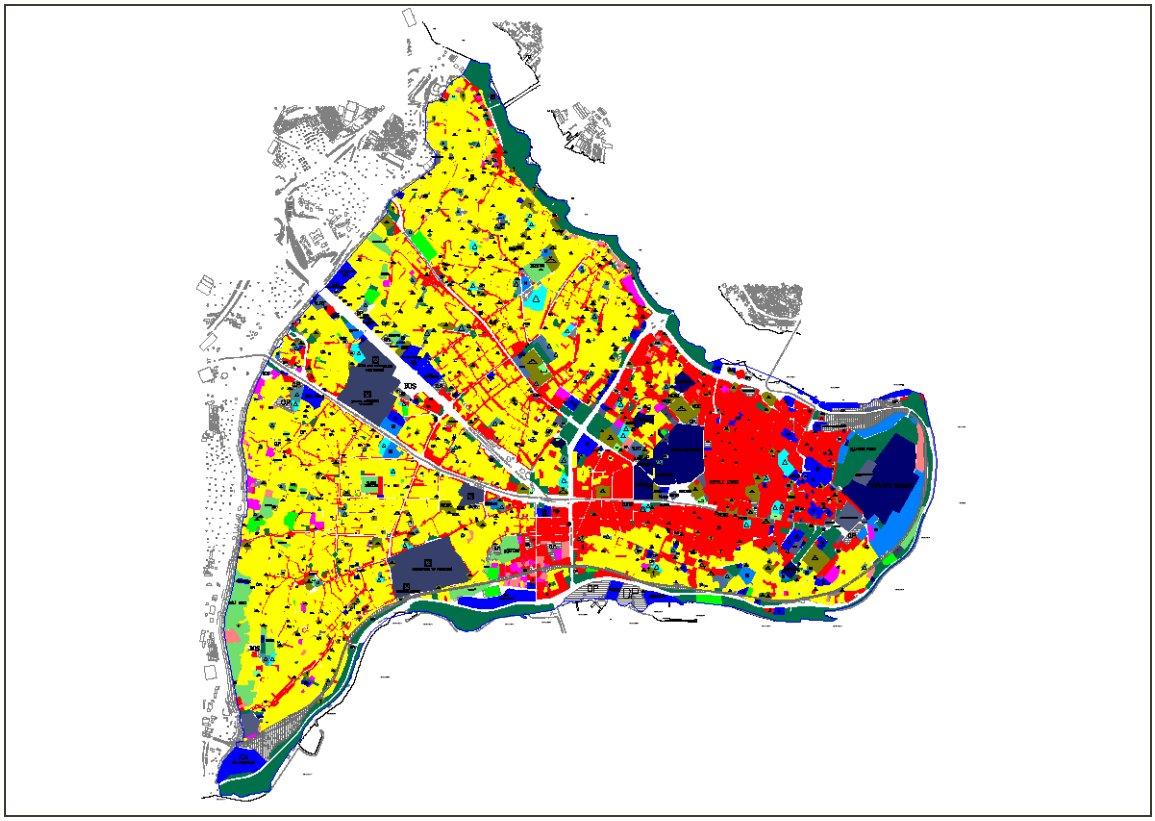
1980-1990 arasında İstanbul genelinde gerçekleştirilen plan çalışmaları plan bütünlüğünden çok doğrudan parçacı uygulamalar şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde Prost Planı ve onu temel alan diğer imar planları ile Haliç kıyısında öngörülen sanayi alanlarının korunması, imar afları ile Suriçi'ndeki siluet ve Dünya Miras Alanı bölgelerin korunması kaygıları güdülmeden kaçak yapılaşmanın yasallaştırılması ve tarihi eserler ve çevrelerindeki yapı bazlı uygulamalar dışında, doku oluşturan bölgelerde koruma amaçlı uygulamalara gidilmemesi Suriçi'nin arazi kullanım yapısını etkilemiştir.

İstanbul'un MİA'sının desantralizasyonuna 1950'lerin başından beri kentin alanca yayılmasına paralel olarak sürmekte olup tarihi kent merkezi köhneme sürecine girmiştir. Barınma işlevinin merkezde çekiciliğini yitirmesi kadar sosyal doku değişiminden kaynaklanan sorunlar ile işlev değişikliklerinin neden olduğu kullanıcı ve kullanım farklılaşması da görülmektedir. Gece-gündüz nüfus dengesizliği de başka bir boyuttur. Hizmet sektöründe dönüşüm sonucunda ortaya çıkan çağdaş donanımlı ofis tercihlerine cevap veremeyen mevcut yapı stoku ve köhnemekte olan fiziksel doku nedeni ile Suriçi yeni girişimcileri çekememiş, 1990'lara dek Tarihi Yarımada'da günün koşulları ile uyumlu fonksiyonel değişim ve dönüşüm sağlanamamıştır (Dökmeci ve Berköz, 1991; Berköz, 1996).

4.3 1998 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı

UNESCO Dünya Miras Alanı içerisinde yer alan Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi sonrasında 1997-1998 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca arazi tespit yenileme ve PTT Spot paftaları ışığında güncellenmiştir. Araştırma çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arşivindeki yapı adası bazındaki veriler sayısallaştırılmıştır (Şekil 4.12). Sokak analizi olarak verilerin bulunmaması nedeni ile istatistik analizlerde detaylı incelemeye tabii tutulamamak ile birlikte araştırma dönemi öncesi karşılaştırılabilecek tek örnek olarak elde edilen sonuçlar aşağıda değerlendirilmiştir.

Suriçi'nin 1988 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 481,79 Ha alansal büyüklük ve % 47,48 pay ile konut alanları ilk sırayı almakta, 228,89 Ha alansal büyüklük ve % 22,56 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 53,32 Ha alansal büyüklük ve % 5,25 pay ile dini tesis alanları üçüncü büyük payı almaktadır (Çizelge 4.2, Şekil 4.13). Suriçi ve araştırma alanında büyük önem kazanan boş yapı stoku değerlendirilmemiştir.



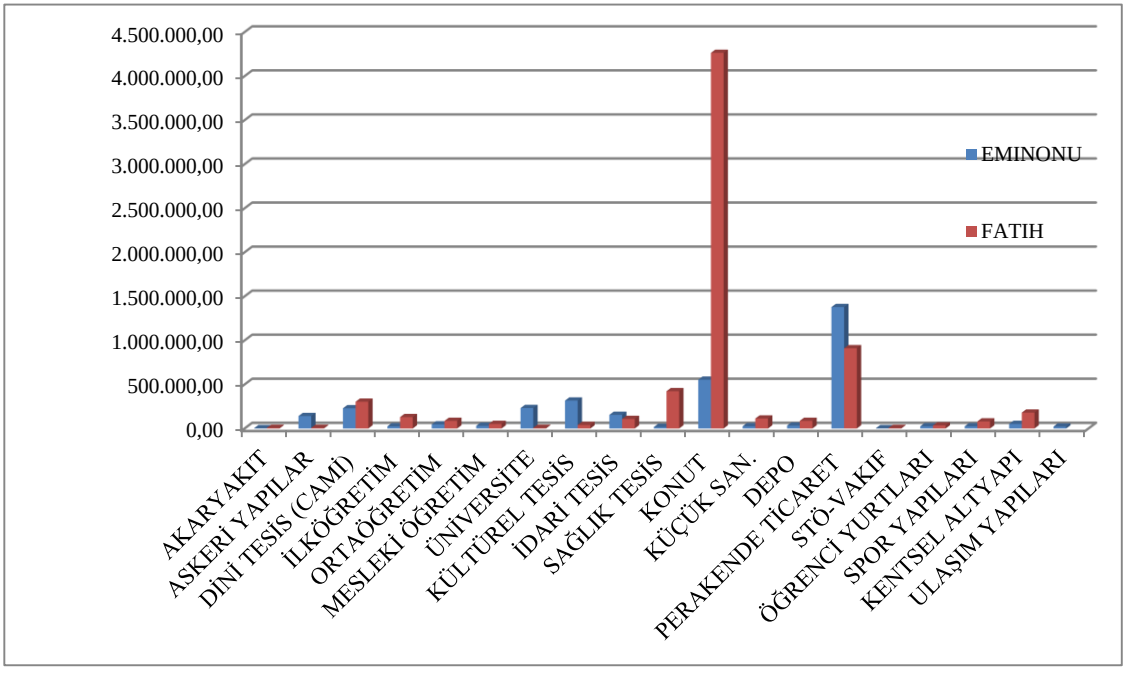
Şekil 4.12 : Suriçi 1997-1998 arazi kullanım dağılımı.

.

Çizelge 4.2 : Suriçi 1997-1998 arazi kullanımı.

	EMİNÖNÜ				FATİH				TOPLAM	
FONKSİYON	**ALAN (m2)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ALAN (m2)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ALAN (m2)**	**%**
AKARYAKIT İST.	3.469,13	0,1	0,03	34,13	6.694,16	0,1	0,07	65,87	**10.163,29**	**0,1**
ASKERİ YAPILAR	141.278,26	4,27	1,39	95,03	7.394,06	0,11	0,07	4,97	**148.672,32**	**1,47**
DİNİ TESİS (CAMİ)	229.341,86	6,93	2,26	43,01	303.927,78	4,44	2,99	56,99	**533.269,64**	**5,25**
İLKÖĞRETİM	24.110,27	0,73	0,24	15,76	128.871,36	1,88	1,27	84,24	**152.981,63**	**1,51**
ORTAÖĞRETİM	46.418,80	1,4	0,46	35,1	85.841,64	1,26	0,85	64,9	**132.260,44**	**1,3**
MESLEKİ ÖĞRETİM	29.612,18	0,89	0,29	36,29	51.978,90	0,76	0,51	63,71	**81.591,08**	**0,8**
ÜNİVERSİTE	231.588,72	7	2,28	96,94	7.316,76	0,11	0,07	3,06	**238.905,48**	**2,35**
KÜLTÜREL TESİS	316.617,70	9,57	3,12	88,82	39.854,17	0,58	0,39	11,18	**356.471,87**	**3,51**
İDARİ TESİS	154.526,99	4,67	1,52	58,88	107.911,54	1,58	1,06	41,12	**262.438,53**	**2,59**
SAĞLIK TESİS	16.564,39	0,5	0,16	3,77	423.352,55	6,19	4,17	96,23	**439.916,94**	**4,34**
KONUT YAPILARI	553.953,25	16,74	5,46	11,5	4.264.000,57	62,35	42,02	88,5	**4.817.953,82**	**47,48**
KÜÇÜK S..(İMALAT)	25.228,85	0,76	0,25	18,24	113.068,05	1,65	1,11	81,76	**138.296,90**	**1,36**
DEPO	32.358,17	0,98	0,32	27,25	86.391,43	1,26	0,85	72,75	**118.749,60**	**1,17**
PERAKENDE TİC.	1.378.114,27	41,64	13,58	60,21	910.791,24	13,32	8,98	39,79	**2.288.905,51**	**22,56**
STÖ-VAKIF	3.103,48	0,09	0,03	33,93	6.043,94	0,09	0,06	66,07	**9.147,42**	**0,09**
ÖĞRENCİ YURTL.	25.360,92	0,77	0,25	42,2	34.735,84	0,51	0,34	57,8	**60.096,76**	**0,59**
SPOR YAPILARI	24.805,68	0,75	0,24	23,67	80.003,70	1,17	0,79	76,33	**104.809,38**	**1,03**
KENTSEL ALTYAPI	51.314,02	1,55	0,51	22,17	180.153,72	2,63	1,78	77,83	**231.467,74**	**2,28**
ULAŞIM YAPILARI	21.893,45	0,66	0,22	100					**21.893,45**	**0,22**
TOPLAM	**3.309.660,39**	**100**	**32,61**	**32,61**	**6.838.331,41**	**100**	**67,39**	**67,39**	**10.147.991,80**	**100**

* İlçe içinde % dağılımdır.
** Suriçi geneli içerisindeki % dağılımdır.
*** Fonksiyon geneli içerisindeki % dağılımdır.



Şekil 4.13 : Suriçi 1997-1998 arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.3.1 Konut alanları analizi

1997-1998 yılı tespitleri doğrultusunda, Suriçi'nin konut alanları 481,79 Ha büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 47,48'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi, tüm konut alanları içerisinde 426,40 Ha alansal büyüklük ile % 88,50 paya sahip olup ilçe alanının % 62,35'ini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi ise tüm konut alanları içerisinde 55,39 Ha alansal büyüklük ile yalnızca % 11,50 pay almasına rağmen ilçe alanının % 16,74'ünü kapsamaktadır (Çizelge 4.2; Şekil 4.12).

4.3.2 Konaklama alanları analizi

1997-1998 yılı tespitleri doğrultusunda, Suriçi'nin konaklama alanları ayrıca değerlendirilmiş veri bulunmamakta olup konaklama alanları ticaret alanları içerisinde değerlendirilmiştir.

4.3.3 Ticaret alanları analizi

1997-1998 yılı tespitleri doğrultusunda, Suriçi'nin ticaret alanları 228,89 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 22,56'sını kapsamaktadır. Eminönü İlçesi ise tüm ticaret alanları içerisinde 137,81 Ha alansal büyüklük ile % 60,21 pay almasına rağmen ilçe alanının % 41,64'ünü kapsamaktadır. Fatih İlçesi ise ticaret alanları içerisinde 91,08 Ha alansal büyüklük ile % 39,79 paya sahip olup ilçe alanının % 13,32'sini kapsamaktadır (Çizelge 4.2; Şekil 4.12).

4.3.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi

1998 Yılına ait Suriçi arazi kullanım yapısında ülkenin 1993 sonrası dışa açılması, liberalleşme çabaları, küreselleşme ve beraberinde getirdiği ekonomik canlılık ve fiziksel olarak kent formuna yansıması kadar merkezi idarece izlenen genel ulaşım yatırımları, yerel idarelerin güçlenen yapıları ve kente dönük alınan yatırım kararları ve uygulanan imar planı kararları da etkili olmuştur.

Suriçi'nin 1998 yılı arazi kullanımda belirleyici olan imar planları ve getirdiği hükümler aşağıdaki şekilde özetlenebilir (Özdeş, 1988);

Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2.11.1990) :

Planın Amaç ve Hedefleri:

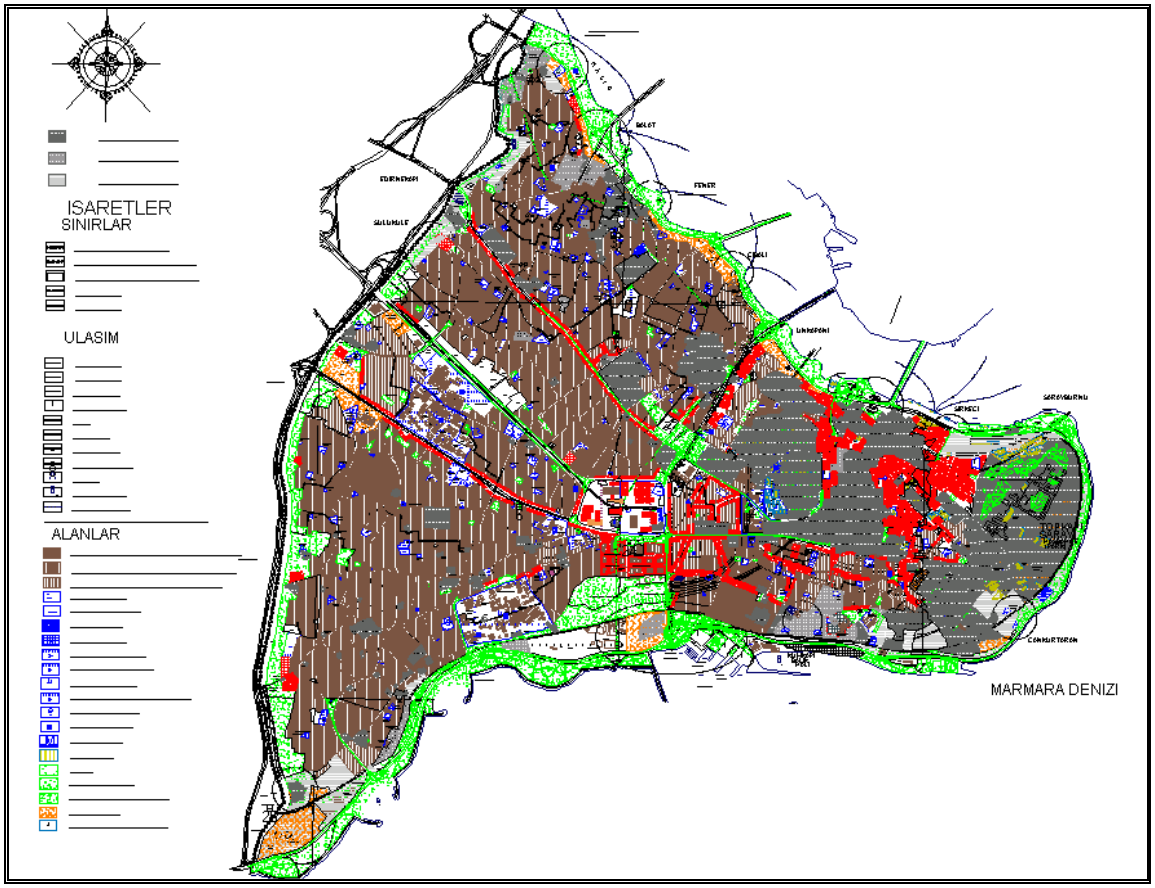
Planın Amacı; *"*Tarihi Yarımadanın eşsiz tarihi, kültürel ve doğal değerlerinin korunması ve yaşayan bir kentsel alan olarak, gelecekteki gelişmesinin, tarihi ve kültürel yönden var

olan potansiyelini olumsuz yönde etkilemeyecek biçimde düzenlenerek, bu eşsiz yerin, İstanbul, Türkiye hatta dünya insanının yararına sunulması olarak benimsenmiştir" (Özdeş, 1988).

Plan, bu amacı genel olarak ortaya koyarken sorunun yalnızca "koruma" olmadığını, Yarımada'nın yaşayan bir şehir olarak da ele alınması gerektiğini ve buna göre düzenlenmesini savunmaktadır.

Mekânı "koruma-geliştirme-yaşatma" çerçevesi içinde ele almaktadır.

"Amaç ve koruma-geliştirme sürekliliğine ilişkin görüş çerçevesinde, Tarihi Yarımada için, içinde yer aldığı geniş çevre de gözetilerek, kentsel fonksiyonlar, ulaşım, görsel yapı-mekân düzenine ilişkin olarak bir dizi hedef saptanmıştır."



Şekil 4.14 : 1990 Tarihli Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.

Buna göre Tarihi Yarımada bir merkezi iş alanı (MİA) olmaktan kurtarılarak, belirli bir yerleşik nüfus ile bütünleşen bir tarih, kültür, turizm, ticaret ve rekreasyon alanı olarak gelişmesi planlanmıştır (Şekil 4.14).

Plan Kararları:

Belirlenen bu hedefler çerçevesinde oluşturulmuş olan plan kararları şunlardır:

- Tarihi eserler ve sit kapsamına giren tüm yapı, sokak ve dokuların geniş çevreleri ile birlikte korunarak ve iyileştirilerek kültür, konaklama ve özgün konut yerleşme alanları olarak yaşatılması

- Tarihi Yarımada'nın yapı ve potansiyeli ile uyumlu olmayan (İmalat, Depolama gibi) fonksiyonlardan arındırılarak tarihi kesimlerinde (Hanlar Bölgesi, Haliç) kültür, turizm, rekreasyon ve ilgili ticaret kullanışlarının ağırlık kazanacağı canlı kent merkezleri ve odakların oluşturulması; Aksaray'da var olan merkez potansiyelinin, kültür fonksiyonları ile bütünleştirilerek geliştirilmesi

- Fatih ve Eminönü kesimlerindeki mevcut konut stokunun yerleşik nüfusu arttırmaksızın korunarak, yerleşik nüfus için gerekli donatım ve altyapı sağlanmış sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması

- Haliç ve Marmara kıyılarının kültür, turizm, rekreasyon potansiyelinin değerlendirilmesi ve Tarihi Yarımada'da su-kıyı ilişkisinin güçlendirilmesi

- Surların ve çevrelerinin, öncelikle yerleşik nüfusun spor ve yeşil alan gereksinimleri gözetilmek üzere kültür, turizm ve rekreasyon potansiyelinin değerlendirilmesi

- Tarihi Yarımada'nın siluetinin korunması ve genel mekânın iyileştirilmesi, tarihi eserlerin etrafının açılarak değil doku karakteri ile bütünleştirilerek düzenlenmesi gibi fiziksel mekâna yönelik kararlar olduğu gibi, mevcut nüfus yığılmasını azaltacak düzenlemelerin yapılması ve koruma-geliştirme-yaşatma zincirinin oluşturulmasına yönelik mekânsal olmayan kararlar da bulunmaktadır.

- Plan kararları ile sit etkileşimi çerçevesinde, plan içinde koruma alanları belirlenmiştir. Bunlar koruma öncelikli yapıların önemi ve yoğunluklarına bağlı olarak;

- 1. Derece koruma bölgeleri.

- 2. Derece koruma bölgeleri.

- 3. Derece koruma bölgeleri olarak belirlenmiştir. Bu alanların her birine farklı kullanım ve yapılanma koşulları getirilmiştir. Buna bağlı olarak özel proje alanları belirlenmiştir.

Plan Yoğunlukları:

Planda, "Konut alanlarında mevcut yoğunluğu arttırıcı yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir." hükmünü getirmiştir (Özdeş, 1988).

1/5.000 ölçekli planda, Tarihi Yarımada konut alanları yoğunluğu 3 kademede incelenmiştir.

- Düşük yoğunluklu konut yerleşik alanları (0-200 ki/ha.)
- Orta yoğunluklu konut yerleşik alanları (201-400 ki/ha.)
- Yüksek yoğunluklu konut yerleşik alanları (401-700 ki/ha.)

Ayrıca uygulama yoğunluğu olarak hiçbir yerde Hmaks:18.50m.den, +40 rakım üstünde Hmaks:15.50m.den, +50 rakım üstünde Hmaks:12.50m.den yüksek yapılanmaya izin verilmeyeceği belirtilmiştir. Haliç ve Marmara Sahiline cephesi olan ilk parsellerde yapı yüksekliği maksimum 9.50m. ile sınırlandırılmıştır. Ancak Vatan ve Millet Caddelerinde Hmaks:18.50m. ve Fevzipaşa Caddesinde Hmaks:15.50m.ye kadar irtifa verilebileceği belirtilmiştir. Plan notlarında, koruma bölgelerinde, "+40 kotu üzerinde 4 kat, +50 kotu üzerinde 3 kattan fazla yüksekliğe izin verilmeyecektir." denilmektedir.

Planın Ulaşım Sistemi:

Planda ulaşım sisteminin, Yarımada için hedeflenen gelişmenin ölçü ve niteliğine bağlı gereksinmeyi karşılayacak kalitede ele alındığı belirtilmiştir.

Bu çerçevede;

- Tarihi Yarımada ile ilgili olmayan trafiği, en etkili biçimde Yarımada dışına atabilecek "By-Pass" ulaşım sistemlerinin, mevcut dokuyu tahrip etmeksizin oluşturulması,
- Kara, deniz ve demir yollarından oluşan ve özel araç yerine toplu taşımaya ağırlık veren sistemlerin geliştirilerek, Yarımada içinde ve Metropoliten Alan ile bütünleştirilmesi,

Tarihi Yarımada'da yayanın tartışmasız üstünlüğüne dayalı, taşıttan arındırılmış geniş yaya alanlarının oluşturulması ve özenle geliştirilmiş yaya dolaşım ağları ile bütünleştirilmesi ulaşım kararlarına ilişkin temel öğelerdir.

Bu kararlar için oluşan genel bazı hedef ve amaçların doğru konulduğu, ancak uygulama kararlarının plana yansımasında hata ve çelişkiler olduğu doğrultusundadır. Bu hata ve çelişkiler tek tek incelenirse;

- Öncelikle bu grupların hazırlanması için temel neden olan kültür ve tabiat varlıkları envanter çalışmasının olmadığı görülmektedir. Plan üzerine yansıtılan tarihi ve anıt eserlerde oldukça önemli eksiklikler bulunmaktadır.
- Koruma bölgeleri olarak gösterilen alanlarının hangi kriterlere göre belirlendiği ve bu korumanın nasıl olacağı konusunda herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.
- Öncelikle Zeyrek ve Hanlar Bölgesi gibi iki çok önemli bölgenin sınırları oldukça dar olarak gösterilmiş ve bu bölgelerin hemen sınırına oldukça yoğun yapılaşma verilmiştir.
- Ayrıca bu saptanan koruma bölgeleri için hiçbir yapılaşma şartı veya kısıtlaması getirilmemiştir. Bu bölgelerde koruma-yaşatma sürecini gerçekleştirecek herhangi bir fonksiyon önerisi de bulunmamaktadır
- Bu durum plan bütününde kopukluk yaratmakta ve çözümsüz alanlar ortaya çıkmaktadır.
- Plandaki ulaşım sistemi konusunda ortaya konmuş olan hedeflerle plana yansıtılan kararlar arasında çok büyük çelişki bulunmaktadır.

Asıl hedef transit trafiği By-Pass yöntemi ile Tarihi Yarımada'nın dışına atılması olarak belirlenmişken, bölgenin kent bütünü ile bağlantısını arttırıcı köprüler ve buna bağlı olarak bütün Yarımada'yı çiğneyerek geçen transit arterler planda çok radikal kararlar olarak yer almaktadır. Bu yolların Yarımada'ya vereceği zarar bellidir. Bir yandan taşıt trafiği yoğunluğunu arttırırken, diğer yandan teknik özellikleri (yeraltı tünelleri, genişlikleri vs.) nedeni ile tarihi dokuya ve yeraltı arkeolojik kalıntılara zarar verecek düzeydedir.

Bu yolla Tarihi Yarımada'ya hizmet vermekten öte Yarımada'yı sadece bir geçiş bölgesi haline getirmektedir. Bu da bölge için düşünülen kültür ve turizm merkezi kimliği ile kesinlikle uyuşmamaktadır.

Tarihi Yarımada için belirlenen yoğunluklar gerçeği yansıtmamaktadır. Ayrıca tüm yoğunluklar yanlış yoğunluk bölgelerini yansıtmaktadır.

Yoğunluk konusunda 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar arasında da büyük çelişkiler olduğu görülmektedir.

Plan raporu ile +50 rakım üzerine verilen Hmaks:12.50m. yükseklik de Yarımada'nın siluetini bozacak bir karardır.

Aksaray'da önerilen kültür merkezi değiştirdiği yol dokusu ile Yarımada'nın geleneksel ulaşım ve donatı karakterini bozmakta ve transit bir ring yolu olma özelliği ile yeni bir trafik yoğunluğu getirmekte, uygulama aşamasında tamamının dolu olmasının getireceği kamulaştırma yükü ile gerçekleşmesi mümkün gözükmemektedir.

Ayrıca bu derece büyük bir alana getirilmesi gereken yapılaşma koşullarının hiçbiri ortaya konmamıştır. Dolayısıyla bu alanda ne tür bir yapılaşmanın ortaya çıkacağı ve işlevlerinin ne olacağı da belirsiz kalmaktadır.

Tarihi Yarımada'nın planlama süreci içerisinde 1939 yılından, tamamının Sit Alanı ilan edildiği 1995 yılına kadar genel planların yanında daha alt ölçekte birçok uygulama, mevzii ve tadilat planı yapılmıştır. Mevzii Planlar; bölgesel olarak, birden fazla parseli ilgilendiren yol, meydan, çevre düzenlemesi ve ulaşım kararlarını içeren planlardır. Tarihi Yarımada için yapılan mevzii planlar 1/200 – 1/500 – 1/1.000 ve 1/5.000 ölçeklidir. Tadilat Planları ise parsel bazında yapılan imar değişikliklerini belirtmekte olup; 1/200-1/500 ve 1/1.000 ölçeklidir.

1939 yılı ile 1/5.000 ölçekli Sur içi Nazım İmar Planı'nın tasdik tarihi olan Nisan 1964 arasında Tarihi Yarımada genelinde 143 mevzii ve 66 tadilat planı yapılmıştır. 1964 tarihli Sur içi Nazım İmar Planı ile Prof. Gündüz Özdeş tarafından yapılan 2.11.1990 tasdik tarihli Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı arasında Tarihi Yarımada tamamında 45 adet mevzii, buna karşı 623 adet de tadilat planı yapılmıştır. Tadilat planlarının büyük çoğunluğu Fatih ilçesinde yapılmıştır. Bu süre, Tarihi Yarımada'da irtifaların yükseldiği, birçok parselin imara açıldığı, yeşil alanların yok edildiği, tarihi ve kültürel dokunun büyük ölçüde tahrip edildiği döneme rastlamaktadır. Ayrıca yine aynı dönemde, Tarihi Yarımada'da fonksiyonel değişim baş göstermeye başlamış ve fonksiyonel köhneme bölgeleri de bu yıllarda oluşmaya başlamıştır. 2.11.1990 tarihli Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı ile Tarihi Yarımada'nın tümünün Sit Alanı ilan edildiği 12.07.1995 tarihi arasında Yarımada genelinde 5 mevzii ve 29 adet de tadilat planı yapılmıştır. Bu süreç içinde, 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma İmar Planının ana hükümleri doğrultusunda Uygulama Planlarının hazırlanması zorunluluğu doğmuştur. Eminönü

ilçesi 1/500 ölçekli Uygulama Planları 9.03.1993 tarihinde, Fatih ilçesi 1/1.000 ölçekli Uygulama Planları 7.02.1994 tarihinde tasdik edilmiştir.

Eminönü 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları:

9.03.1993 tarihinde onanan bu planlar Eminönü ilçesi parselasyonunun çok küçük olması ve kadastral haritaların 1/500 ölçekte olmaları dikkate alınarak 1/500 ölçeğinde hazırlanmıştır. Hazırlanan planlar Eminönü İlçesine ait olan genel plan notları ve 1/5.000 ölçekli plan doğrultusunda sınırları belirlenmiş olan koruma bölgeleri için hazırlanmış olan özel notlarla birlikte geçerlidir. 1/500 ölçekli uygulama planlarında koruma bölgeleri ve diğer alanlar için farklı fonksiyon ve yapılanma koşulları belirlenmiştir. Plan notları ile detayda binaların derinlikleri, kapı, pencere oranları ve detayları, cephe kaplamaları, yol kaplama ve şehir mobilyalarıyla da ilgili belirlemelerde bulunulmuştur. 1/500 ölçekli Uygulama Planları ile Eminönü'nde farklı noktalardan ve farklı bakış açılarından siluet çalışmaları da yapılmıştır.

9.03.1993 tarihli 1/500 ölçekli planda, araştırma alanı Sultanahmet-Cankurtaran ile ilgili yapı hakları; tren yolunun iki tarafına Hmaks:6.50m. ve bitişik nizam; bu bandın alt kısmına Hmaks:6.50-9.50m. ve bitişik nizam; Ahırkapı Sokak civarına TAKS:0.50, KAKS:1.50, 3 kat, yan bahçe mesafesi 3m. bahçe mesafesi 5m. olmak üzere ayrık düzen; demiryolu bandının üst kısmına Hmaks:9.50m. bitişik düzen yapılanma hakkı verilmiş, maksimum bina derinliği 15m. olarak belirlenmiştir.

Fatih 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları:

Fatih ilçesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları 7.02.1994 tarihinde onanmıştır. Bu planlar da 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı ana kararları doğrultusunda hazırlanmıştır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları tüm bölge için hazırlanmış olan genel plan notları ve plan açıklama raporu ile birlikte geçerli olup, Koruma Kurulu kararı eki listeler ve daha önceki kurul kararları da geçerliliğini korumaktadır. Fatih İlçesi'ndeki koruma bölgeleri daha çok anıt eserleri ve çok sınırlı olarak bu eserlerin yakın çevresini kapladığı için ayrıca koruma bölgeleri için plan notları hazırlanmamıştır. Fatih İlçesi için Uygulama Planları hazırlanırken önemli anıt eserler ve yakın çevreleri "onama dışı" alan olarak bırakılmış ve ilgili Koruma Kurulu kararı ile tasdik edilmiştir.

Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (1990) İptali:

İstanbul'un Eminönü ve Fatih İlçelerini içeren Tarihi Yarımada (Sur içi) bölgesine ait 2.11.1990 onanlı 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 11.12.1990 tarihinde 3194 sayılı imar yasası gereği askıya çıktıktan sonra, Mimarlar Odası ve bir grup İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi öğretim üyesi tarafından plana itiraz dilekçeleri verilmiştir. Yapılan bir dizi toplantı sonucunda Mimarlar Odası tarafından 10.5.1991 tarihinde yürütmeyi durdurma ve duruşma istemiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına dava açılmıştır.

1/5.000 ölçekli İstanbul Tarihi Yarımada Koruma İmar Planının; Anayasa'nın "Sağlık Hizmetleri ve Çevrenin Korunması" başlıklı 56.maddesi ile "Tarihi, Kültürel ve Tabiat Varlıklarının Korunması" başlıklı 63.maddesine aykırı olduğu; planla getirilen yapı yoğunlukları, geniş yollar, tarihsel-kültürel nitelik taşıyan birçok bölgenin koruma kapsamı dışında bırakılması, Tarihi Yarımada'yı mahvedebilecek nitelik taşıdığı; bu açıdan planın, kültür ve tabiat varlıklarını koruma amacına, anlayışına ve yasasına bütün olarak ters düştüğü, işlemin imar yasasının plan hiyerarşisini düzenleyen 5.maddesine aykırı olduğu, 1/50.000 ölçekli Metropoliten Nazım Planına uyum sağlayamadığı, sonuç olarak planın şehircilik bilimine, planlama ilkelerine ve imar hukukuna aykırılık teşkil ettiği ileri sürülerek planın iptali istenilmiştir.

Mimarlar Odasının plana itiraz sebepleri şu alt başlıklarda toplanabilir:

- Planın kullanım ve ulaşım kararları açısından üst ölçekli plana (1980 onaylı 1/50.000'e) uygun olmaması,
- Tarihi ve Arkeolojik Sit korumasının sağlanamaması; toprakaltı eski eserlerin korunması ile ilgili önlemlerin planda ve raporda yer almaması, 1.Derece koruma bölgelerinde her parselin koruma kurulunun kararına bağlanmasının yanlışlığı,
- Korunması gerekli mahalleler düşüncesi yanlış bulunması ve Tarihi Yarımada tamamının kentsel sit olması gerekliliği,
- Tüm Tarihi Yarımada için tescil işlemi tamamlanmadan plan üretilmiş, Koruma Bölgesi kapsamına alınması gereken alanlar koruma dışında bırakılmış, asıl korunması gerekli alanlar sanki çöküntü bölgesiymiş gibi gösterilmiş olduğu,

- Kara surları dışında ve içinde "Sit Koruma Bandı" düşünülmemesi, Prost Planındaki 500m.lik şerit olmadığı gibi, tasdik hududunun yer yer sur hendeklerinin dışında bırakılması,
- Sur-u Sultani içindeki askeri tesisler ve müze dışı kullanım yanlış bulunması. Sur-u Sultani içinde 3 büyük alanda turistik tesis yapılması uygun bulunmamakta oluşu,
- Nüfus ve yoğunluklar arasındaki tutarsızlık,
- Daha önce yapılmış ve onaylanmış mevzii imar planlarının, uyulması zorunlu plan girdisi olarak kabul edilmesi,
- Yeni ve geniş yolların açılması ve BESA (Beşiktaş-Samatya Transit Ulaşım Projesi)'nin hayata geçirilmesinin sakıncası,
- Yayalaştırma ilkesinin plana yansıtılması gerektiği vurgulanmıştır.

Bu itirazlar sonucunda dava konusu plan ile değişikliğin şehircilik ilkelerine planlama esaslarına uygun hazırlanıp, hazırlanmadığının ve anılan planda kamu yararı bulunup, bulunmadığının tespiti amacıyla mahkeme kararı ile yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş; bilirkişi heyetini oluşturan ODTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyeleri tarafından 29.7.1994 günlü bilirkişi raporu hazırlanmıştır. Bilirkişi raporunda değerlendirme 3 ana başlık altında yapılmıştır.

- Kent planlama ilkeleri açısından planın irdelenmesi
- Planlanan alanda yer alan kentsel arkeolojik eserler açısından planın irdelenmesi
- Genelde koruma planlaması ve özelde bu alana ilişkin yer üstünde bulunan korunacak tarihi ve kültürel varlıklar açısından planın irdelenmesi

Sonuçta bilirkişi raporunda yer alan hususlara Mahkeme Heyeti de iştirak etmiş ve bilirkişi raporuna davalı idarece yapılan itirazlar yerinde görülmemiştir. Bu durumda plan raporunda belirtilen "İstanbul Metropoliten Alan içinde Tarihi Yarımada'nın bir merkezi iş alanı (MİA) bir kentsel yığılma yeri olmaktan kurtarılarak ölçekli bir düzeydeki yerleşik nüfusu ile de bütünleşmiş yaşayan bir tarih, kültür, turizm ve rekreasyon alanı olması" yolundaki amaca plan kararları ile ulaşılamadığı, tam tersi bu planın yaşama geçirilmesi halinde İstanbul tarihi siluetinde, kentsel arkeolojik kaynaklarında, tarihi dokusunda ve toprak üstü kültürel değerlerinde geriye dönüşü mümkün olmayan

kayıpların verilmesine neden olacağı, bu bağlamda planın uygulanmasında kamu yararı bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Bu belirtilen nedenlerle, İstanbul 4.İdare Mahkemesince 17.11.1994 gününde oybirliği ile dava konusu 1/5.000 ölçekli İstanbul Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı'nın iptaline karar verilmiştir. Bu karardan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Danıştay 6.Dairesine başvurularak, 17.11.1994 günlü kararın usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenmiştir.

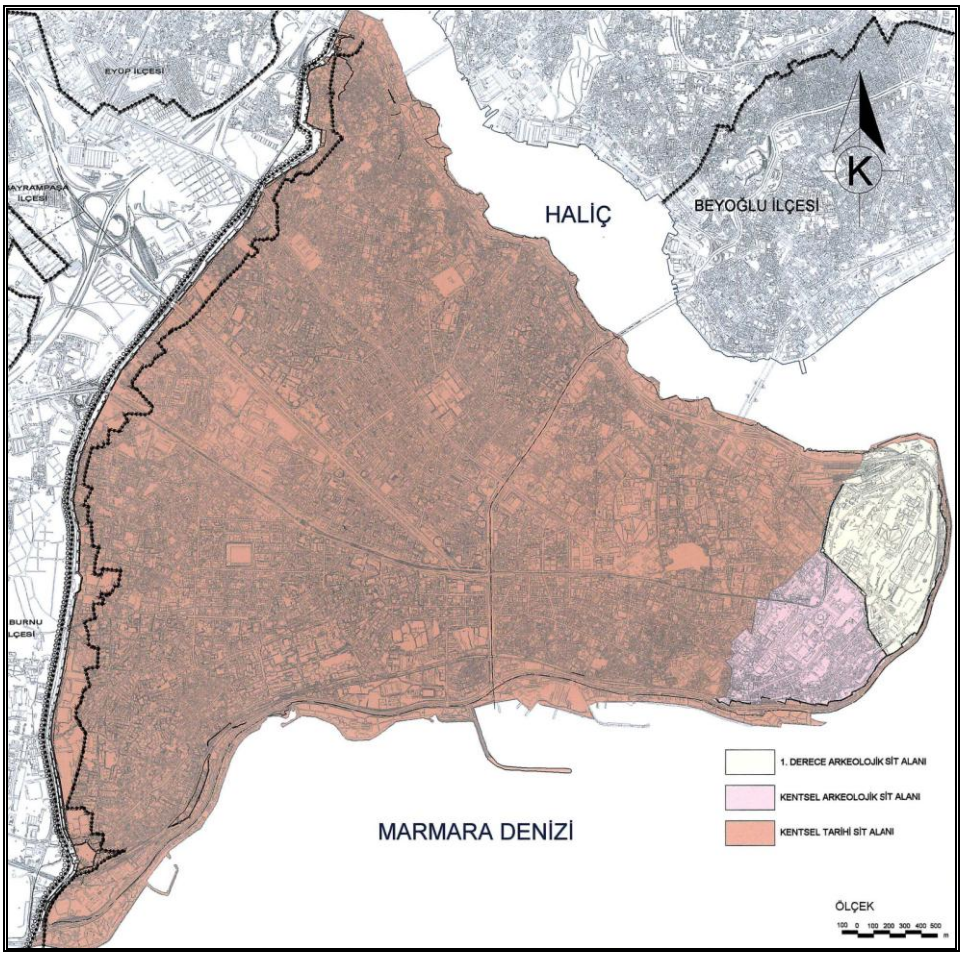
Yapılan incelemeler sonucunda, "Tarihi Yarımada'nın İstanbul'un 2 yakasını birbirine bağlayan bir merkez olduğu, bu merkezin tarihi, ticari, turizm ve ulaşım fonksiyonlarının dikkate alınarak ve üstün kamu yararının da göz önünde tutulması suretiyle bir değerlendirme yapılması gerektiği, oysa iptal kararına esas alınan bilirkişi raporunda bu fonksiyonlar dikkate alınmadan yalnızca şehircilik, planlama ilke ve esasları bakımından değerlendirme yapıldığı, raporda sit kararları ve planda getirilen önerilerin karşılıklı olarak incelenmeden soyut bir şekilde görüş bildirildiği, kararın eksik incelemeye dayandığı" görüşü ortaya çıkmıştır. Böylelikle İdari Mahkemesince eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporunun esas alınması suretiyle verilen iptal kararında isabet görülmemiştir. 19.6.1995 gününde dosyanın İdari Mahkemesine geri gönderilmesine karar verilmiştir.

Tarihi Yarımada'nın Sit Alanı İlan Edilmesi:

Bu süreç yaşanırken, İstanbul 1 Numaralı K. ve T.V.K. Kurulu'nun 12.7.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani'nin içi 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.

Batıda II. Theodosius Dönemi Kara Surları, güney ve kuzeyde Marmara ve Haliç Surları ile belirlenen Tarihi Yarımada'nın geçmişte en büyük iki imparatorluğa başkentlik yapması, Ayasofya, Süleymaniye, Fatih, Sultan Selim, Mihrimah Sultan Külliyeleri gibi ünlü anıtsal yapıları, kente kimlik veren çeşme, sebil, han, sıbyan mektebi ve sivil yapıları, türbe, hazire ve mezarlıkları, köşk ve konakları, kentsel sit özelliği taşıyan alanların yoğunluğu ile çok özel bir niteliğe sahip olması sit alanı ilan edilmesinde önemli etkenler olarak gösterilmektedir. Tarihi Yarımada'yı parça parça dağınık sitlere bölmenin bölgeyi bir bütün olarak ele almayı engellediği, kentin siluetini ve doku bütünlüğünü koruma açısından yetersiz kaldığı, İstanbul 1 Numaralı K. ve T.V.K. Kurulu'nun bölgeyi sit alanı ilan eden kararında açıklanmaktadır. Tarihi Yarımadaya ilişkin Sit Alanı Geçiş

Dönemi Yapılanma Koşulları ise; İstanbul 1 Numaralı K. ve T.V.K. Kurulu'nun 2.8.1995 gün ve 6898 sayılı kararı ile belirlenmiştir. 12.7.1995 gün, 6848 sayılı kurul kararına göre Sur-u Sultan-ı içi 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Tarihi Yarımada'nın güney doğusunda sınırları ilgi paftada gösterilen Sultanahmet Camii civarı Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı, Yarımada'nın geri kalanı ise; Tarihi ve Kentsel Sit Alanı olarak 3 bölgeye ayrılmıştır. Daha sonra kurulun 4.9.1996 gün, 7981 sayılı kararı ile Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı'nın adı Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Tarihi ve Kentsel Sit Alanı'na adı da Tarihi Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı olarak değiştirilmiştir (Şekil 4.15) (İBB, 2003a).



Şekil 4.15 : Tarihi Yarımada Sit Alanları bölgelemesi (İBB, 2003a).

I. Derece Arkeolojik Sit Alanı: Kurulun 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlediği bölge, içinde Topkapı Sarayı, Darphane, Arkeoloji Müzesi, Aya-İrini Kilisesi, Gülhane Askeri Hastanesi'nin de bulunduğu Sur-u Sultani ile çevrelenen alandır. Geçiş Dönemi Yapılanma Koşullarında bu bölgede yeni yapılanmaya izin verilmemiş, kültür ve rekreasyon işlevlerine yer verilebileceği belirtilmiştir.

Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı: Kurulca sınırları belirlenen Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı'nın büyük kısmı araştırma alanını içermekte olup batıda; Küçük Ayasofya Sokak, Küçük Ayasofya Medresesi Sokak, Kadırga Caddesi, Dizdariye Yokuşu, Üçler Sokak, Klodfarer Caddesi, kuzeyde; Divanyolu Caddesi, Bestekâr Osman Sokak, Çeşme Sokak, Çatal Çeşme Sokak, Alay Köşkü Sokak, Soğuk Çeşme Sokak, doğuda; İshakpaşa Caddesi, güneyde Kennedy Caddesi alan içerisinde yer almaktadır. Ayasofya Camii Müzesi, III. Ahmet Çeşmesi, Yerebatan Sarnıcı, Sultan Ahmet Camii, Küçük Ayasofya Camii, Sokullu Mehmet Paşa Camii, İbrahim Paşa Sarayı bu bölgedeki tarihi eserlerden birkaçıdır.

4.4 1988-1998 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı Değişimi

1988-1990 yılı ile 1988-1990 yılı tespitleri doğrultusunda elde edilen veriler karşılaştırıldığında; Suriçi'ndeki konut alanlarının payının % 66,85'ten % 47,48'e düşmesine rağmen en büyük alansal dağılım payının koruduğu görülmektedir. Eminönü konut alanlarının alansal büyüklüğünün, gelişen ticari işlevlerin Laleli-Gedikpaşa ve Aksaray yönünde, Ordu Caddesi ile Marmara Sahili arasındaki konut alanlarındaki kontrolsüz ve önlenemez yayılımı ile izlenen iskân nüfusu kaçışı ile 69,63 Ha'dan 55,39 Ha büyüklüğe azaldığı, ilçe içerisinde konut alanları payının % 23,24'ten % 16,74'e düştüğü Suriçi'ndeki % 6,40 payının % 5,46'ya düştüğü gözlenmektedir. Fatih ilçesinde konut alanlarının lineer akslarda gelişen ticaret alanları ve paralelinde yeni diğer işlevlerin ortaya çıkışı ile alansal büyüklüğünün 657,86 Ha'dan 426,40 Ha büyüklüğe düşmesine rağmen Suriçi'nin barınma bölgesi olması niteliğini değiştirmemektedir. İlçe içerisinde konut alanları payı % 83,42'den % 62,35'e, Suriçi genelindeki payı ise % 60,45'ten % 42,02'ye düşmüştür.

Ticaret alanı dağılımındaki karşılaştırmada ise; tarih boyunca geleneksel ticaret merkezi niteliğini koruyan Suriçi'nin dünyada ve ülkede izlenmeye başlanan küreselleşme olgusuna paralel biçimde gelişim gösterdiği, ulusal toptan ticarete yönelik işlevler yanında bavul ticareti olgusu ile birlikte ticaret alanlarının payının % 9,15'ten % 22,56'ya yükselerek ikinci en büyük alansal dağılımını koruduğu görülmektedir.

Eminönü İlçesinde yukarıda belirtilen genel sebeplere bağlı olarak ticaret alanlarının alansal büyüklüğünün 90,33 Ha'dan 137,89 Ha büyüklüğe ulaştığı, ilçe içerisinde ticaret alanları payının % 30,15'den % 41,64'e, Suriçi'ndeki % 8,3 payının % 13,58'e yükseldiği gözlenmektedir. Fatih İlçesinde ise lineer akslarda gelişen gündelik ihtiyaçlara dönük

ticaret alanları oluşması ile alansal büyüklüğünü 9,28 Ha'dan 91,08 Ha büyüklüğe yaklaşık 10 kat artış ile ilçe içerisinde ticaret alanları payı % 1,18'den % 13,32'ye yükselerek, Suriçi'nin % 0,85 payını da % 8,98'e yükseltmiştir.

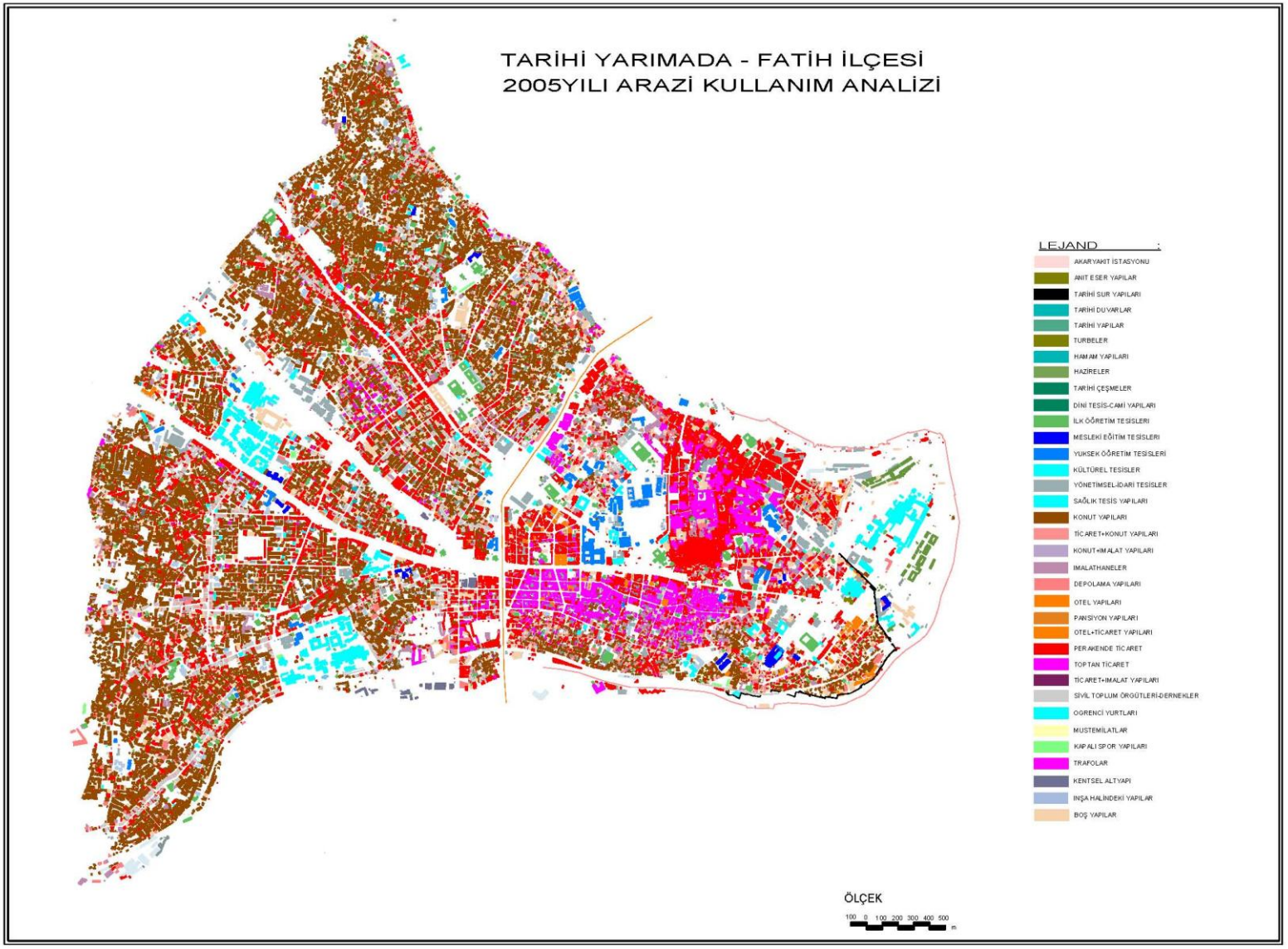
Diğer işlev alanı dağılımlarındaki karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; üçüncü büyüklüğe sahip işlev olan yönetimsel alanların payının % 6,13'den % 2,59'a düşerek, payını büyük ölçüde koruyan dini tesis ve sağlık tesisleri sonrası sıralamada beşinci büyük payı almasıdır. Sonraki dönemlerde Suriçi ve araştırma alanında büyük önem kazanan boş yapı stoku 1988 ve 1998 yılları arazi kullanım tespitlerinde göz önüne alınmadığından değerlendirme yapılamamıştır.

4.5 2005 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi sonrası 2001-2003 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca, araştırmacının koordinatörlüğünde yapı ve kat bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması yapılmıştır (Şekil 4.16). Elde edilen veriler sayısal ortama aktarılarak GIS veri tabanı oluşturulmuş, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmış ve Plan Açıklama Raporu olarak yayınlanmıştır. Söz konusu veriler yapı bütününde derlenerek, araştırma çerçevesinde 2005 yılı verileri olarak değerlendirilmiştir.

Suriçi'nin, 2005 yılı arazi kullanım dağılımı Şekil 4.16 ve Çizelge 4.3.'de verilmektedir.

Suriçi'nin 2005 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 201,56 Ha alansal büyüklük ve % 33,75 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 236,32 Ha ve ile % 39,57'a ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 126,70 Ha alansal büyüklük ve % 21,21 pay ile (toptan ticaret alanları katılımı ile birlikte 163,81 Ha ve ile % 27,42'ye ulaşmaktadır) perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 54,70 Ha alansal büyüklük ve % 9,16 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde üçüncü büyük payı almaktadır (Çizelge 4.3; Şekil 4.17).



Şekil 4.16 : Suriçi 2005 arazi kullanım dağılımı.

Çizelge 4.3 : Suriçi 2005 arazi kullanımı.

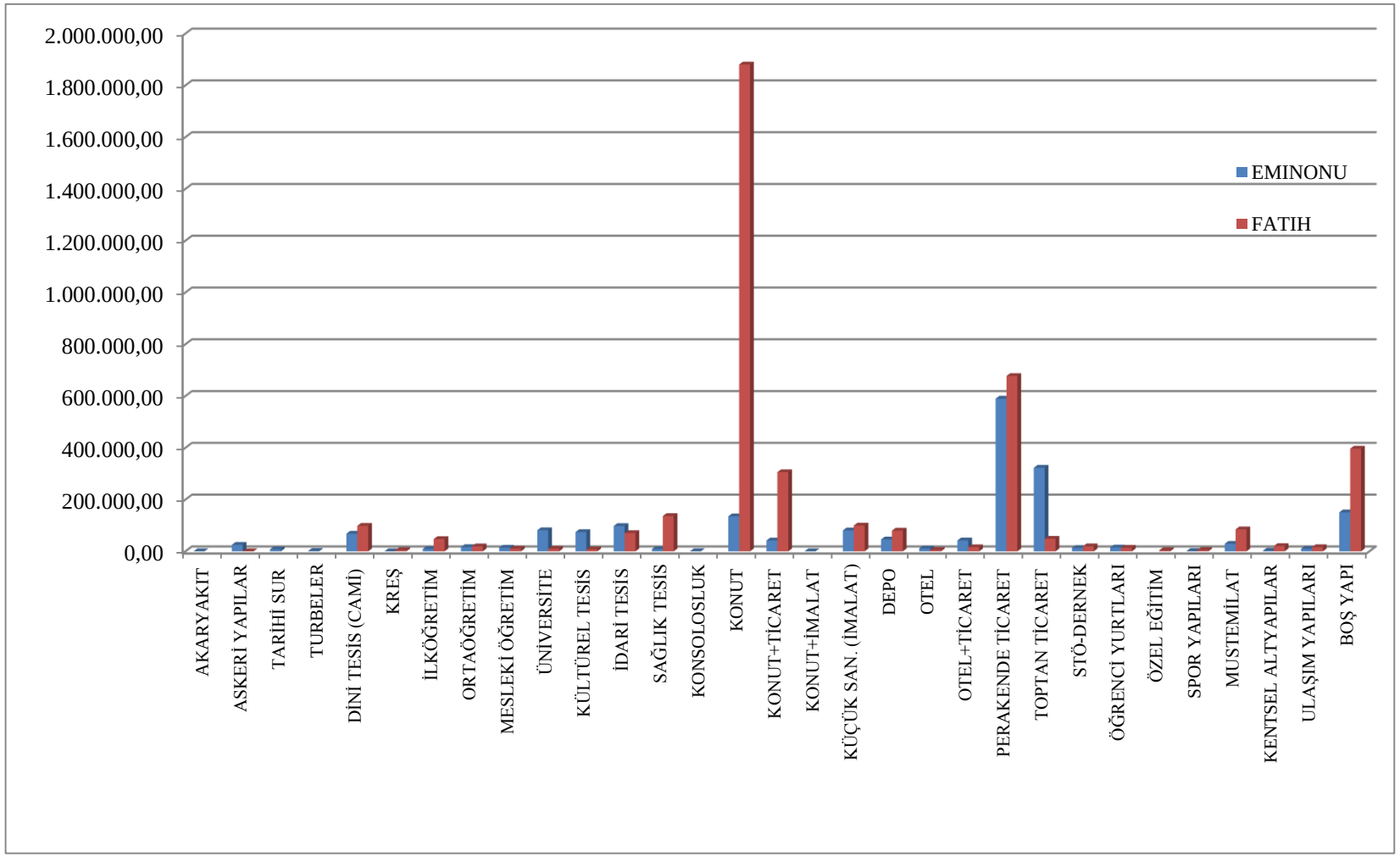
	EMİNÖNÜ					FATİH					TOPLAM		
FONKSİYON	**ADET**	**ALAN M2)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ADET**	**ALAN M2)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ADET**	**ALAN M2)**	**%**
AKARYAKIT İSTASYONU	3	286,06	0,02	0,00	100,00						**3,00**	**286,06**	**0,00**
ASKERİ YAPILAR	72	25.064,45	1,32	0,42	98,07	2	494,20	0,01	0,01	1,93	**74,00**	**25.558,65**	**0,43**
TARİHİ SUR	8	7.543,73	0,40	0,13	100,00						**8,00**	**7.543,73**	**0,13**
TURBELER	8	1.561,35	0,08	0,03	100,00						**8,00**	**1.561,35**	**0,03**
DİNİ TESİS (CAMİ)	182	68.013,01	3,59	1,14	40,85	395	98.487,40	2,42	1,65	59,15	**577,00**	**166.500,41**	**2,79**
KREŞ	1	328,19	0,02	0,01	6,69	24	4.575,27	0,11	0,08	93,31	**25,00**	**4.903,46**	**0,08**
İLKÖĞRETİM TESİSİ	13	8.827,32	0,47	0,15	15,74	100	47.269,33	1,16	0,79	84,26	**113,00**	**56.096,65**	**0,94**
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	16	16.470,94	0,87	0,28	46,25	30	19.141,02	0,47	0,32	53,75	**46,00**	**35.611,96**	**0,60**
MESLEKİ ÖĞRETİM	14	14.149,37	0,75	0,24	57,42	14	10.490,43	0,26	0,18	42,58	**28,00**	**24.639,80**	**0,41**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM	65	81.517,33	4,30	1,36	88,99	13	10.083,04	0,25	0,17	11,01	**78,00**	**91.600,37**	**1,53**
KÜLTÜREL TESİS	54	74.314,69	3,92	1,24	90,84	24	7.495,49	0,18	0,13	9,16	**78,00**	**81.810,18**	**1,37**
İDARİ TESİS	228	97.883,57	5,17	1,64	58,10	230	70.582,36	1,73	1,18	41,90	**458,00**	**168.465,93**	**2,82**
SAĞLIK TESİS	16	8.341,97	0,44	0,14	5,77	178	136.260,41	3,34	2,28	94,23	**194,00**	**144.602,38**	**2,42**
KONSOLOSLUK	1	561,41	0,03	0,01	100,00						**1,00**	**561,41**	**0,01**
KONUT	1.965	135.074,78	7,13	2,26	6,70	19.618	1.880.500,27	46,12	31,49	93,30	**21.583,00**	**2.015.575,05**	**33,75**
KONUT+TİCARET	491	41.961,98	2,21	0,70	12,07	2.344	305.693,93	7,50	5,12	87,93	**2.835,00**	**347.655,91**	**5,82**
KONUT+İMALAT	1	271,93	0,01	0,00	100,00						**1,00**	**271,93**	**0,00**
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	714	80.826,23	4,27	1,35	44,81	776	99.534,70	2,44	1,67	55,19	**1.490,00**	**180.360,93**	**3,02**
DEPO	456	45.777,66	2,42	0,77	36,41	594	79.953,14	1,96	1,34	63,59	**1.050,00**	**125.730,80**	**2,11**
OTEL	23	10.930,74	0,58	0,18	67,50	11	5.263,52	0,13	0,09	32,50	**34,00**	**16.194,26**	**0,27**
OTEL+TİCARET	126	42.107,67	2,22	0,71	72,49	58	15.977,51	0,39	0,27	27,51	**184,00**	**58.085,18**	**0,97**
PERAKENDE TİCARET	4.685	589.688,62	31,12	9,87	46,54	5.759	677.324,24	16,61	11,34	53,46	**10.444,00**	**1.267.012,86**	**21,21**
TOPTAN TİCARET	2.238	322.663,85	17,03	5,40	86,95	396	48.427,97	1,19	0,81	13,05	**2.634,00**	**371.091,82**	**6,21**
STÖ-DERNEK	69	13.065,05	0,69	0,22	40,22	140	19.416,57	0,48	0,33	59,78	**209,00**	**32.481,62**	**0,54**
ÖĞRENCİ YURTLARI	23	14.864,62	0,78	0,25	52,15	35	13.637,25	0,33	0,23	47,85	**58,00**	**28.501,87**	**0,48**
ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ						9	4.049,36	0,10	0,07	100,00	**9,00**	**4.049,36**	**0,07**
SPOR	3	1.035,30	0,05	0,02	16,95	12	5.071,80	0,12	0,08	83,05	**15,00**	**6.107,10**	**0,10**
MUSTEMİLAT (DİĞER)	803	29.008,06	1,53	0,49	25,45	2.973	84.962,63	2,08	1,42	74,55	**3.776,00**	**113.970,69**	**1,91**
KENTSEL ALTYAPILAR	57	2.354,18	0,12	0,04	10,33	134	20.426,44	0,50	0,34	89,67	**191,00**	**22.780,62**	**0,38**
ULAŞIM	10	9.770,20	0,52	0,16	37,69	23	16.149,47	0,40	0,27	62,31	**33,00**	**25.919,67**	**0,43**
BOŞ YAPILAR	1.425	150.548,18	7,95	2,52	27,52	3.813	396.488,49	9,72	6,64	72,48	**5.238,00**	**547.036,67**	**9,16**
TOPLAM	**13.770**	**1.894.812,44**	**100,00**	**31,73**	**31,73**	**37.705**	**4.077.756,24**	**100,00**	**68,27**	**68,27**	**51.475,00**	**5.972.568,68**	**100,00**

% * Bölge içinde yuzde dağılımıdır.

% ** Alan bütünü içinde yuzde dağılımıdır.

% ***Fonksiyon içinde yuzde dağılımıdır.

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.



Şekil 4.17 : Suriçi 2005 Arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.5.1 Konut alanları analizi

2001-2003 yılı tespitleri doğrultusunda önceki dönemlerden farklı olarak yapı taban alanı ve kat bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması ile elde edilen veriler ışığında 2005 yılında, Suriçi'nin saf konut alanları 201,56 Ha büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 33,75'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi, tüm konut alanları içerisinde 188 Ha alansal büyüklük ile % 93,33 paya sahip olup bölge alanının % 46,12'sini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi, yalnızca 13,5 Ha alansal büyüklük ile tüm konut alanları içerisinde yalnızca % 6,70 pay almakta ve bölge alanının % 7,13'ünü kapsamaktadır. Zemin katlarında ticari işlevler yer alan konut alanları ise 34,76 Ha alan büyüklüğü ile Suriçi'nin % 5,82'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde 30,56 Ha alansal büyüklük ile % 87,93 gibi çok büyük bir paya sahip olmasına rağmen bölge alanının % 7,5'ini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi ise konut + ticaret alanları içerisinde 4,20 Ha alansal büyüklük ile % 12,07 pay almakta ve bölge alanının yalnızca % 2,21'ünü kapsamaktadır (Çizelge 4.3; Şekil 4.17).

4.5.2 Konaklama alanları analizi

2001-2003 yılı tespitleri doğrultusunda, 2005 yılında Suriçi'nin konaklama alanları değerlendirildiğinde 1,62 Ha büyüklük ile çok düşük paya sahip işlev olarak alanın % 0,27'sini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi ise tüm konaklama alanları içerisinde 1,1 Ha alansal büyüklük ile % 67,50 pay almasına rağmen bölge alanının yalnızca % 0,58'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi ise konaklama alanları içerisinde 0,5 Ha alansal büyüklük ile % 32,50 paya sahip olup bölge alanının yalnızca % 0,13'ünü kapsamaktadır. Kurumsallaşmış nitelikli bu konaklama tesisleri dışında, zemin katlarında ve kısmen 1.katlarında da ticari işlevlerin bağımsız olarak yer aldığı konaklama + ticaret alanları saf konaklama alanlarından daha büyük yer seçimi ile 5,81 Ha alansal büyüklük ile Suriçi'nin % 0,97'sini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi tüm konaklama + ticaret alanları içerisinde 4,21 Ha alansal büyüklük ile % 72,49 pay almasına rağmen bölge alanının % 2,22'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi ise konaklama + ticaret alanları içerisinde 1,6 Ha alansal büyüklük ile % 27,51 paya sahip olup bölge alanının yalnızca % 0,39'unu kapsamaktadır (Çizelge 4.3; Şekil 4.17). Her iki konaklama işlevi birlikte değerlendirildiğinde 7,43 Ha büyüklük ile Suriçi'nin % 1,24'sini kapsamaktadır.

4.5.3 Ticaret alanları analizi

2001-2003 yılı tespitleri doğrultusunda, 2005 yılında Suriçi'nin perakende ticaret alanları 126,70 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 21,21'ini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi tüm perakende ticaret alanları içerisinde 58,97 Ha alansal büyüklük ile % 46,54 pay almasına rağmen bölge alanının % 31,12'ini kapsamaktadır. Fatih İlçesi ise perakende ticaret alanları içerisinde 67,73 Ha alansal büyüklük ile % 53,46 paya sahip olup bölge alanının % 16,61'ini kapsamaktadır. Suriçi'nde alansal dağılımda dördüncü büyük paya sahip toptan ticaret işlevleri açısından değerlendirildiğinde; 37,11 Ha büyüklük ile alanın % 6,21'ini kapsamaktadır. Eminönü İlçesi tüm toptan ticaret alanları içerisinde 32,26 Ha alansal büyüklük ile % 86,95 pay almasına rağmen bölge alanının % 17,03'ünü kapsamaktadır. Fatih İlçesi ise toptan ticaret alanları içerisinde yalnızca 4,84 Ha alansal büyüklük ile % 13,05 paya sahip olup bölge alanının yalnızca % 1,19'unu kapsamaktadır (Çizelge 4.3; Şekil 4.17).

4.5.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi

2005 Yılına ait Suriçi arazi kullanım yapısında; 19.yy. sonlarında 1990'larda izlenen ülkenin dışa açılması, küreselleşme ve beraberinde getirdiği ekonomik canlılık ve fiziksel olarak kent formuna yansıması kadar merkezi idarece izlenen genel ulaşım yatırımları, yerel idarelerin güçlenen yapıları ve kente dönük alınan yatırım kararları ve uygulanan imar planlarının yansımalarının etkinliği devam etmektedir. Bu dönemde arazi kullanımı plan kararları olarak etkileyen imar planları 1990 tarihli Koruma İmar Planları olup, getirdiği radikal kararlar ile her ne kadar planlı dönem olsa da uygulamada sorunlar yaratmıştır. Bu konuda getirilen eleştiriler önceki bölümlerde açıklanmıştır. Araştırma alanında detaylı olarak ayrıca değinilecektir.

Suriçi'nin, 12.7.1995 gün, 6848 sayılı kurul kararı ile Sur-u Sultan-ı içi 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Tarihi Yarımada'nın güney doğusunda Sultanahmet Camii civarı Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı, Yarımada'nın geri kalanı ise Tarihi ve Kentsel Sit Alanı olarak ilanı ve meri mevzuat gereği imar planlarının yürürlükten kalkması ile zor ve uzun bir süreç başlamıştır. Her ne kadar 1990 onaylı planlar yürürlükten kalkmış olsa da ilgili koruma kurulunca başvuru belgesi olarak değerlendirilmiş, Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları çerçevesinde mevzuata uygun olarak çok kısıtlı imar uygulamaları ve korunması gerekli kültür varlığı restorasyon

uygulamaları dışında imar uygulamaları durmuştur. Bu dönemde planlı fiziksel gelişim izlenmemiş, yapıların mevcut yasal kullanımlarının fonksiyon değişikliği, tamirat izinleri ile kuralsız ve kontrol edilemez ölçüde değişimi ile konut alanlarının ticaret ve konaklama alanlarına dönüşümü izlenmiştir.

Sit Alanı ilanından sonra planlama çalışmalarına İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğünce başlanmış ve 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanarak 2 Nisan 1998 gün ve 936 sayı ve eki ile birlikte karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, değerlendirilme aşamasında iken Marmara Bölgesinde 17 Ağustos Depremi olmuştur. Deprem sonrası Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü 8.9.1999 gün –1999/6 ile 15.10.1999 gün-1999/10 sayılı genelgeleri yayınlamıştır. Söz konusu genelgelerde "mevcut imar planlarının afetlerle ilgili belgeler, bilgiler ve mevzuat ışığında yapılıp yapılmadığının incelenmesi ve gerekli revizyonların nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırmadan yapılması" gerektiği belirtilmektedir. Bu nedenle Meclise iletilen ve mecliste inceleme aşamasında bulunan 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Nazım İmar Planı bir kez daha afet yönünden değerlendirilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nün 10.02.2000 gün ve S/125 sayılı yazısı ekindeki Jeoloji-Jeomorfoloji Raporu doğrultusunda öneri 1/5.000 Nazım Planın Plan Notlarına "1/1000, 1/500 ve alt ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması aşamasında; planlama alanının bütününde ve plan ölçeğinde ayrıntılı (araştırma çukuru, jeofizik, mekanik sondaj vb. yöntemler uygulanarak) jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılacak ve bu veriler doğrultusunda uygulamaya yönelik öneriler ve/veya kısıtlamalar getirilecektir" maddesi eklenmiştir. İlgili Jeolojik Rapor ve bu rapor doğrultusunda öneri Nazım Planda yapılan değişiklikler 03.03.2000 gün, 213 sayılı yazı ekinde Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir.

Bu yazışmalar sonrası 26.05.2000 gün ve 193 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi İmar Komisyonuna iletilen teklif 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Nazım İmar Planı "1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı komisyonumuzca incelenmiş olup; daha sonra komisyonumuza intikal eden çok sayıdaki birleştirme yazılarından sehven birçok tarihi eserin planlara işlenmemiş olduğu ifade edilmiştir. Bu nedenlerle yeniden incelenerek Meclisimize takdim

edilmek üzere Müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclisin onayına arz olunur." denilerek Planlama ve İmar Müdürlüğüne iade edilmiştir. 26.05.2000 gün ve 192 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile de; daha önce meclise iletilen planlarla birlikte değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen Jeolojik Rapor ve bu rapor doğrultusunda öneri Nazım Planda yapılan değişiklikleri içeren teklif de "...1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Nazım İmar Planı ile birleştirilerek incelenmek üzere..." Planlama ve İmar Müdürlüğüne iade edilmiştir.

Söz konusu 26.05.2000 gün ve 193 ve 192 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararları ile iade edilen planların eksiklikleri tamamlanarak gerekli düzenlemeler yapılmış ve yürürlükteki yasalar ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere 12.12.2000 gün ve 12734-41-030-100/1086-1064 sayılı yazı ekinde Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir. 23.01.2001 gün ve 01 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile de "…teklifin 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli planların beraber hazırlanarak getirilmek üzere Müdürlüğü'ne iadesi…" hususunun oybirliği ile kabul edilmesi ile birlikte yeni bir planlama sürecine girilmiştir.

Söz konusu 23.01.2001 gün ve 01 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı hakkındaki 13.02.2001 gün ve 12734-41-030-100/S/28 sayılı dağıtımlı yazı ve ekleri Fatih Belediye Başkanlığı ve Eminönü Belediye Başkanlığı'na bilgi ve gereği için, ayrıca İstanbul 1. Numaralı K.ve T.V.K. Kuruluna bilgi alınması için iletilmiştir.

Bu yazışmalara takiben Fatih Belediye Meclisi'nin 14.02.2001 gün ve 27 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli planların yapım işinin İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilmesi kararı oybirliği ile kabul edilmiştir.

Eminönü Belediye Meclisi'nin 19.02.2001 gün ve 2001/12 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli planların yapım işinin İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilmesi kararı oybirliği ile kabul edilmiştir.

Söz konusu 23.01.2001 gün ve 01 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile söz konusu yetki devrine ilişkin Fatih Belediye Meclisi ve Eminönü Belediye Meclisi kararları uygun bulunmuş, İstanbul Eminönü-Fatih İlçelerini içeren Tarihi Yarımada (Sur İçi) Bölgesine ait alanda araştırmacının müelliflik ve koordinatörlüğünde 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır. 2 yıllık bir arazi tespit,

envanter ve kayıp eser araştırmaları ile plan taslağı üretilmesi, sivil toplum örgütleri ve kurum görüşleri alınması ile tamamlanan Tarihi Yarımada 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.05.2003 gün ve 307 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2005 gün 399 sayılı kararı ile uygun görülerek İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 30.04.2005 tarihinde onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir.

Üst ölçekli plan ile birlikte hazırlanan alt ölçekli planlardan Eminönü İlçesi'ne ait kısmı olan 1/1.000 ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Eminönü Belediye Meclisinin 12.02.2004 gün 2004/4 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüş, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2005 gün 403 sayılı kararı ile uygun görülmüş, 12.05.2005 gün 912 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile teklif planlar aynen ve oybirliği ile de uygun görülmüş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.05.2005 tarihinde onaylanmıştır.

Fatih İlçesi'ne ait kısmı olan 1/1.000 ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Fatih Belediye Meclisinin 10.03.2004 gün 2004/6 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen ve Plan Raporu İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2005 gün 402 sayılı kararı ile uygun görülmüş, 12.05.2005 gün 913 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile teklif planlar aynen ve oybirliği ile de uygun görülmüş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.05.2005 tarihinde onaylanmıştır.

Suriçi'ndeki Turizm Alanları hakkında plan kararları da mer'i mevzuat gereği Sultanahmet, Süleymaniye ve Barbaros Evleri Turizm Merkezlerine ilişkin 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar planları da araştırmacının müelliflik ve koordinatörlüğünde hazırlanarak ilgili Bakanlığa iletilmiş ve 22.09.2005 günle Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir.

Yukarıda belirtilen planlama süreci ile Suriçi'nin kentsel mekânına yansımalar 2010 yılı arazi kullanım sürecinde incelenecektir.

2005 Yılı için Türkiye genel ekonomik göstergeler incelendiğinde; GSYİH'da ülkenin 1990'lar sonrasında dışa açılmasının etkisi ile artan ihracat ve üretime bağlı olarak önceki döneme oranla küçülmeye karşılık % 7,6 büyüme ve bunun izdüşümü

olarak kişi başına GSYİH'nın 5,016 $ değerini bulması söz konusudur. Yıllık enflasyon oranın TÜFE % 7,7 olarak gerçekleşmesi yatırımlara yol gösterici olmuştur (Url-3) (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 : 2005 Yılı ekonomik göstergeler.

	Değer	Önceki Dönem
GSMH	$ 360.876 mn	$ 299.475 mn
GSYİH	$ 361.470 mn	$ 300.578 mn
Büyüme oranı (GSMH)	7,60%	9,90%
Büyüme oranı (GSYH)	7,40%	
Nüfus	72 milyon	73 Milyon
Kişi başına GSYİH	$ 5.016	$ 4.172
Enflasyon Oranı ÜFE		
Enflasyon Oranı TÜFE	7,70%	
Cari Açık	(-) $ 22.9 mr	
Mal İthalatı FOB	$ 109.2 mr	
Mal İhracatı FOB	$ 76.6 mr	
Dış ticaret dengesi	(-) $ 18.6 mr	
Uluslararası net rezervler	$ 52.4 mr	

Bu dönemde, gerek Suriçi gerekse araştırma alanını etkileyen bir diğer etken turizm işlevlerindeki gelişimdir (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 : Türkiye-İstanbul turizm amaçlı ziyaret gelişimi.

Yıllar	**TÜRKİYE (kişi)**	**ISTANBUL (kişi)**	**ISTANBUL/TÜRKİYE (%)**
1960	124,228	71,227	57.34
1965	361,758	102,777	28.41
1970	724,784	312,974	43.18
1975	1,148,611	506,582	44.10
1980	1,057,364	429,542	40.62
1985	2,190,217	720,727	32.91
1990	5,397,748	1,121,931	20.79
1995	7,726,886	2,006,413	25.97
2000	10,428,153	2,420,541	23.21
2005	21,124,886	4,849,353	22.96
2010	28,632,204	6,960,980	24.31
2011	31,456,076	8,057,879	25.62

(Dökmeci ve Balta, 1999; ktbyatirimisletmeler.gvo.tr; tursab.org.tr; tuik.gov.tr)

Çizelge 4.6 : Türkiye turizm geliri gelişimi.

Yıllar	Turist (1000 kişi)	Gelişim %	Ziyaretçi Geliri (Milyon Ş)	Gelişim %
1960	124,228	…	…	…
1965	361,758	191.20	13	…
1970	724,784	100.35	51	292.31
1975	1.148.611	58.47	200	292.16
1980	1.057.364	-7.94	326	63
1985	2.190.217	107.14	1,482	354.6
1990	5.397.748	146.45	2,705	82.52
1995	7.726.886	43.15	4,957	83.25
2000	10.428.153	34.96	7,636	54.04
2005	21.124.886	102.57	13,929	82.41
2010	28.632.204	35.54	15,577	11.83
2011	31.456.076	9.86	17,798	14.26

(Dökmeci ve Balta, 1999; ktbyatirimisletmeler.gov.tr; tursab.org.tr; tuik.gov.tr)

Türkiye turizm yapısı içerisinde İstanbul değerlendirildiğinde; 1960'li yıllarda 124.228 kişilik turist sayısında % 57,34 pay alan İstanbul'un payı, Turist sayısında sayısal olarak artışa rağmen son yıllarda Türkiye turizm yapısında ülke genelinde gelişmelere bağlı olarak, % 25 seviyesine düşmüştür. 1975 yılında ziyaretçilerin bıraktığı gelir 200 milyon dolar iken 1985te 1,485 milyar dolara, 2005 te 4,849 milyar dolara, 2011 de 8,05 milyar dolara ulaşmıştır. (Çizelge 4.5; Çizelge 4.6).

Çizelge 4.7 : Türkiye-İstanbul turizm kapasite gelişimi.

Yıllar	ISTANBUL			TÜRKİYE		
	Otel Sayısı	Oda Sayısı	Yatak sayısı	Otel Sayısı	Oda Sayısı	Yatak sayısı
1970[a]	-	-	-	593[e]	28.615[e]	54.226[e]
1976[b]	684	19.577	37.678	623[e]	36.706[e]	70.913[e]
1980	-	-	-	778[e]	42.011[e]	82.332[e]
1985	-	-	-	1.190[e]	75.602[e]	157.516[e]
1990	337	26.092	51.935	8.717	325.193	687.233
1995	740	31.929	94.121	10.571	352.461	773.933
2000[c]	793	44.724	93.111	10.956	425.954	913.698
2005[d]	840	49.497	99.797	11.088	534.119	1.161.553
2010[d]	1.115	75.602	154.182	12.709	647.050	1.429.952
2012[d]	1.350	79.556	159.964	12.598	664.708	1.439.606

(ktbyatirimisletmeler.gvo.tr; tursab.org.tr; tuik.gov.tr; Enlil vd., 2011)
*[a] 1973 Istanbul City Year Book
*[b] 1976 DİE Konaklama Tesisleri Sayımı
*[c] 1989 "Istanbul With Numbers", Greater Istanbul Municipality
*[d] Istanbul Champers of hotel Keepers
*[e] Belediye belgeli tesisler hariçtir.

İstanbul'a gelen turist sayısı 1960'lardan günümüze dek artış eğilimi ile büyümesine rağmen 2004 yılına dek Türkiye toplam turist sayısından aldığı pay düşmüştür. 2005 yılı sonrası İstanbul'a gelen yabancı turistin Türkiye'ye gelen toplam turist içindeki payı artmaya başlamıştır. Artış oranları incelendiğinde; 2005-2011 yılları arasındaki dönemde Türkiye'ye gelen turist sayısı yaklaşık 1,49 kat artarken, İstanbul için bu değer yaklaşık 1,66 olarak gerçekleşmiştir. 1998-2004 arasında İstanbul'un turizm ziyaretçi yapısı, dünyanın gelişmekte olan OECD üyesi ve diğer ülkeleri arasında yıllık büyüme oranında en büyük artış değerine sahiptir (OECD, 2008a, 2008b)

Çizelge 4.8 : İstanbul-Suriçi turizm kapasite gelişimi.

Yıllar	SURİÇİ (Fatih-Eminönü)			İSTANBUL		
	Otel Sayısı	Oda Sayısı	Yatak sayısı	Otel Sayısı	Oda Sayısı	Yatak sayısı
1976	347	9.194	18.289	684	19.577	37.678
1995	505	18.344	35.317	740	31.929	94.121
2000				793	44.724	93.111
2005	463	18.929	36.682	840	49.497	99.797
2010	598	24.297	47.913	1.115	75.602	154.182
2012	659	25.366	49.791	1.350	79.556	159.964

Bu dönemde Suriçi'ndeki otel yatırımlarının hız kazandığı gözlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belgelendirilen turistik otel işletmelerinin yeterli yatay ve dikey büyüklük standartlarını sağlayamaması, işletmelerin Belediye Belgeli işletmeler ağırlıklı gelişimine neden olmaktadır (Enlil vd., 2011). Suriçi, İstanbul'daki turistik otel yatırımlarının sayıca yarısından fazlasına (%55,12) sahip olmak ile birlikte bu ölçek kısıtlılığı nedeni ile oda sayısında % 38,24, yatak sayısında ise % 36,76 pay almaktadır (Çizelge 4.7; Çizelge 4.8).

Demografik yapı gelişimi açısından incelendiğinde; Türkiye ve İstanbul nüfuslarının, sanayi devrimi sonrası özellikle II. Dünya Savaşından sonra kentleşme olgusunun tüm dünya geneline yayılması ile birlikte 1950'lerden sonra kentleşme oranları artışına paralel şekilde, cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze artışını kesintisiz devam ettirmektedir. İstanbul, sahip olduğu nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin en büyük ili olma özelliğini sürdürmektedir. 1950 yılında İstanbul Türkiye nüfusunun yaklaşık 20'de 1'ini barındırırken, bu değer 2000 yılında yaklaşık 7'de 1'e kadar yükselmiş ve 2011 yılı itibariyle de 6'da 1'ine yaklaşmıştır. 1950 yılından

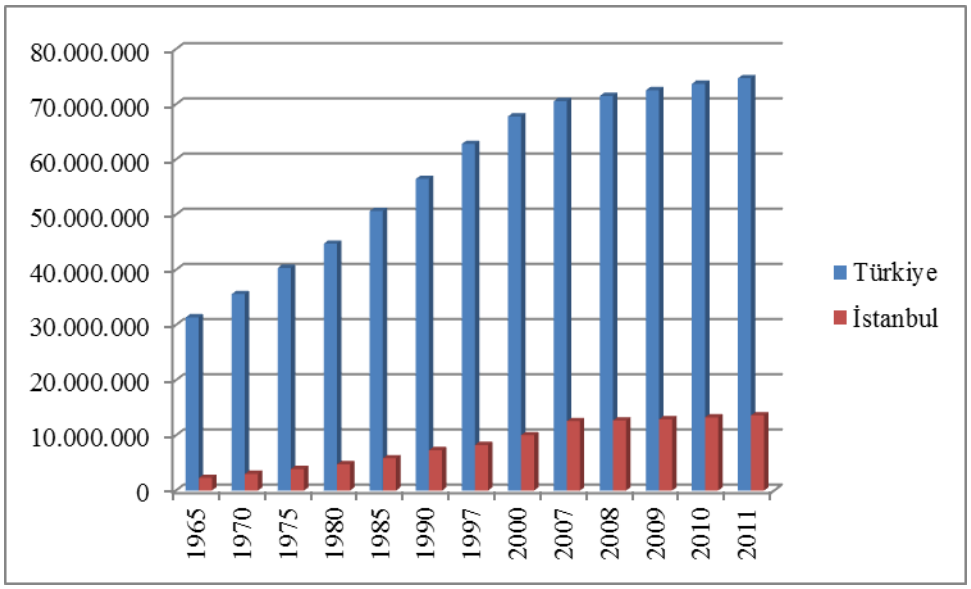
2000 yılına kadar Türkiye'deki nüfus artış oranı 2000 yılına dek yüksek iken 2000 yılından sonra ise artış oranının azaldığı görülmektedir.

İstanbul nüfusunun Türkiye içindeki payında değişim 1950'lerden sonra sürekli artış şeklinde olmuştur. 31 Aralık 2011 itibarıyla ülke nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir (Url-8; Fatih, 2012) (Çizelge 4.9).

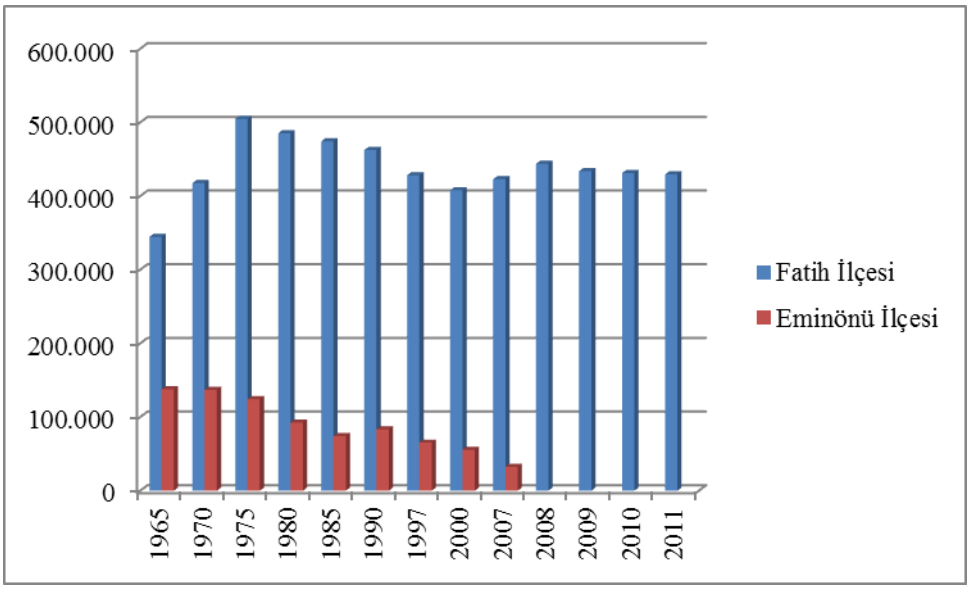
Çizelge 4.9 : Genel demografik yapı gelişimi.

Yıllar	Türkiye	İstanbul	Fatih İlçesi	Eminönü İlçesi	Binbirdirek Mahallesi	Cankurtaran Mahallesi	Küçük Ayasofya Mahallesi	Sultanahmet Mahallesi
1965	31.391.421	2.293.823	344.602	137.849				
1970	35.605.175	3.019.032	417.662	136.997				
1975	40.347.279	3.904.588	504.691	124.126				
1980	44.736.957	4.741.890	485.398	92.672				
1985	50.664.458	5.842.985	474.428	74.037	1.928	3.813	7.123	2.934
1990	56.473.035	7.309.190	462.464	83.444	2.301	3.768	6.105	3.270
1997	62.810.111	8.260.438	428.335	65.256	2.063	3.207	5.087	2.243
2000	67.803.927	10.018.735	407.991	55.548	1.676	2.865	4.454	2.108
2007	70.586.256	12.573.836	422.941	32.557	854	1.708	4.093	1.400
2008	71.517.100	12.697.164	443.955		1.317	1.522	3.930	1.407
2009	72.561.312	12.915.158	433.796		1.745	1.374	3.760	1.267
2010	73.722.988	13.255.685	431.147		1.745	1.288	3.561	1.183
2011	74.724.269	13.624.240	429.351		1.790	1.245	3.360	1.087

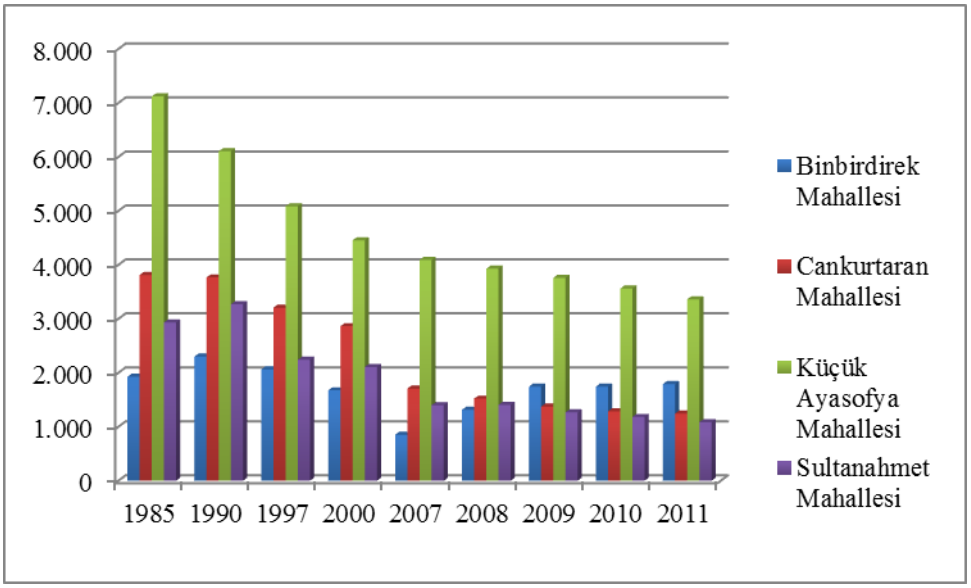
(tuik.gov.tr verileri ve Fatih, 2012 raporundan derlenmiştir.)



Şekil 4.18 : Türkiye-İstanbul demografik gelişim grafiği.



Şekil 4.19 : Fatih-Eminönü demografik gelişim grafiği.



Şekil 4.20 : Araştırma alanı demografik gelişim grafiği.

İstanbul'un merkezi konumunda olan Eminönü ve Fatih ilçelerini kapsayan Tarihi Yarımada tarihi gelişim süreci içinde İstanbul'un en yoğun yerleşme alanı olmuş ve bu özelliğini yakın yıllara kadar sürdürmüştür. Ancak 1950'lerden sonra ülke genelinde hız kazanan kentleşmeye bağlı olarak İstanbul Metropoliten Alanının çevre ilçelerinin hızla büyümesi sonucu Tarihi Yarımada'nın nüfus açısından göreceli önemi azalmıştır.

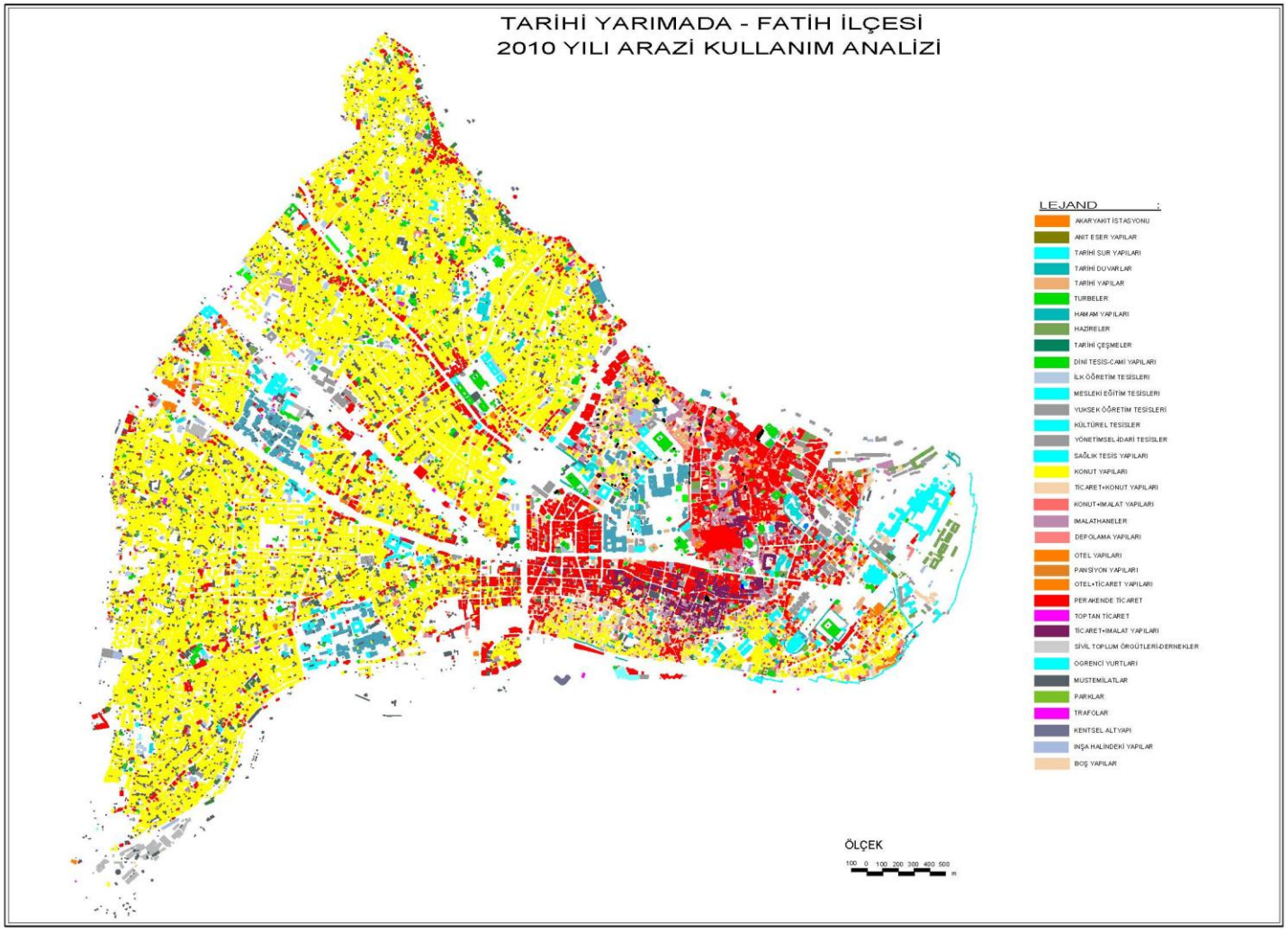
Fatih ilçesi bulundurduğu konut alanlarının yoğunluğu nedeni ile zamanla azalmakla birlikte İstanbul içinde önemli bir nüfus payına sahiptir. Bununla beraber Eminönü ilçesi son yıllarda büyük nüfus kaybı yaşamıştır. Bunun en büyük nedeni yoğun

ticari faaliyetlerin ilçe bütününe yayılması ve zaman içinde konut alanlarını yok etmesidir. Ancak ilçe nüfusunda 1965'ten 1980'lere kadar hızlı bir artışın ardından 1980 yılından 2000 yılına kadar istikrarlı bir düşüş olduğu görülmektedir (Çizelge 4.9, Şekil 4.19). Araştırma alanındaki mahalleler de de Eminönü ilçesinin nüfus kaybına paralel şekilde nüfus kaybı yaşanmaktadır (Şekil 4. 20).

4.6 2010 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarının 2008 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmesi sonrası 2009-2010 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve araştırmacının koordinatörlüğünde yapı ve kat bazında arazi tespit çalışması yenilenmiştir. Elde edilen veriler sayısal ortama yeniden aktarılarak GIS veri tabanı güncellenmiş, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmıştır. Söz konusu veriler yapı bütününde derlenerek, araştırma çerçevesinde 2010 yılı verileri olarak değerlendirilmiştir. Suriçi'nin, 2010 yılı arazi kullanım dağılımı Şekil 4.21 ve Çizelge 4.10.'de verilmektedir.

Suriçi'nin 2010 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 304,17 Ha alansal büyüklük ve % 44,84 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 381,64 Ha ve ile % 56,26'ya ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 84,57 Ha alansal büyüklük ve % 12,47 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 25,69 Ha alansal büyüklük ve % 3,79 pay ile idari tesisler üçüncü büyük payı almaktadır. Dikkate değer bir şekilde boş yapı varlığı, 22,63 Ha alansal büyüklük ve 5 3,34 pay ile Suriçi'ndeki üçüncü büyük işleve yakın bir değerdedir.



Şekil 4.21 : Suriçi 2010 arazi kullanım dağılımı.

Çizelge 4.10 : Suriçi 2010 arazi kullanımı.

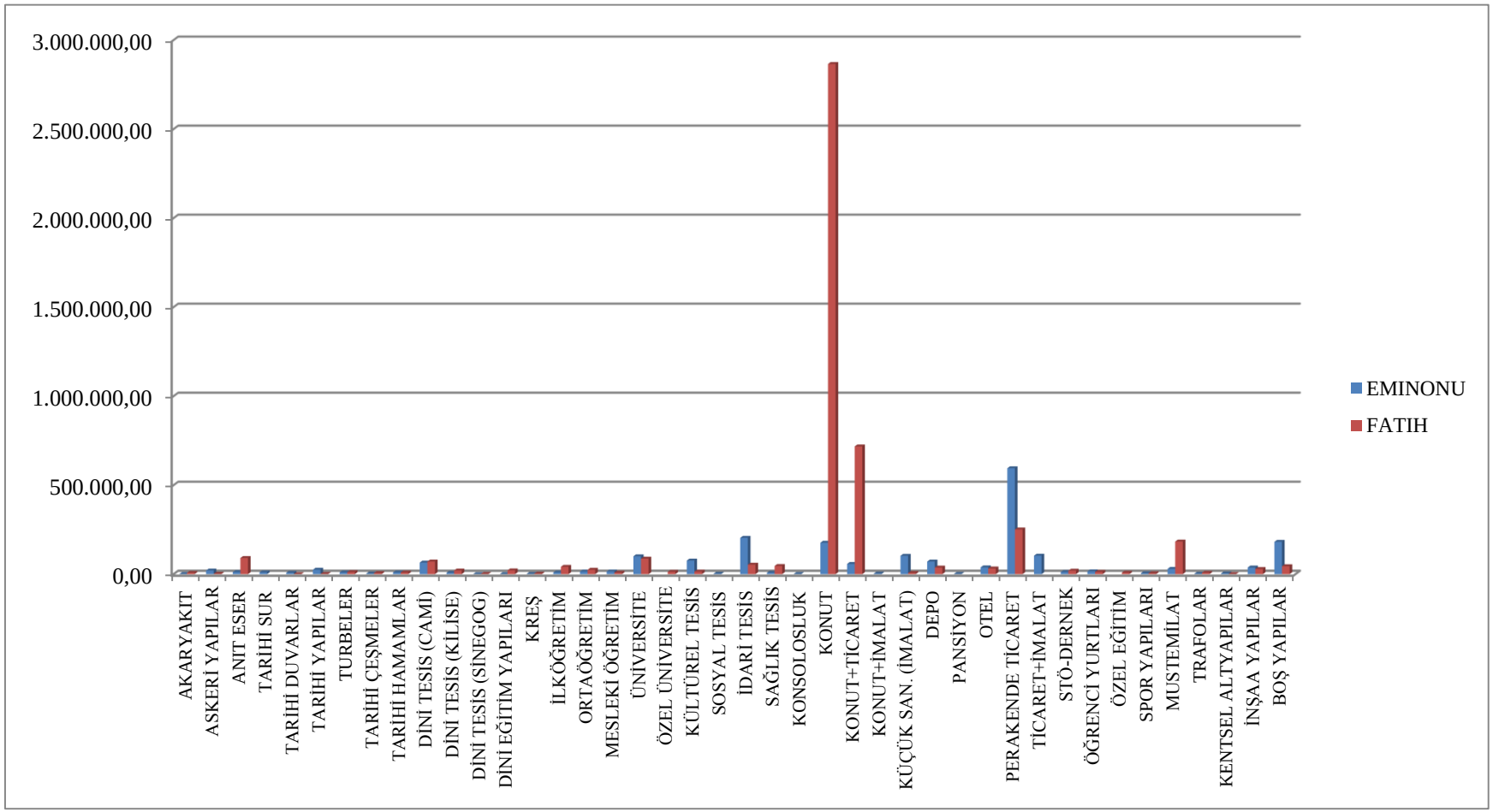
	EMİNÖNÜ					FATİH					TOPLAM		
FONKSİYON	**ADET**	**ALAN M2)**	**%***	**%****	**%*****	**ADET**	**ALAN M2)**	**%***	**%****	**%*****	**ADET**	**ALAN M2)**	**%**
AKARYAKIT İSTASYONU	4	479,21	0,02	0,01	6,14	28	7.328,28	0,15	0,11	93,86	**32**	**7.807,49**	**0,12**
ASKERİ YAPILAR	54	20.158,21	0,99	0,30	91,50	6	1.871,74	0,04	0,03	8,50	**60**	**22.029,95**	**0,32**
ANIT ESER YAPILAR	61	11.290,03	0,56	0,17	11,08	1.061	90.598,58	1,91	1,34	88,92	**1122**	**101.888,61**	**1,50**
TARİHİ SUR	28	9.944,45	0,49	0,15	100,00						**28**	**9.944,45**	**0,15**
TARİHİ DUVARLAR	133	7.594,83	0,37	0,11	99,40	2	45,57	0,00	0,00	0,04	**135**	**7.640,40**	**0,11**
TARİHİ YAPILAR	91	24.873,09	1,22	0,37	96,18	5	987,19	0,02	0,01	3,82	**96**	**25.860,28**	**0,38**
TURBELER	57	9.549,34	0,47	0,14	45,42	137	11.476,75	0,24	0,17	54,58	**194**	**21.026,09**	**0,31**
TARİHİ ÇEŞMELER	138	3.259,18	0,16	0,05	34,32	81	6.236,15	0,13	0,09	65,68	**219**	**9.495,33**	**0,14**
TARİHİ HAMAMLAR	21	9.514,21	0,47	0,14	50,85	27	9.194,80	0,19	0,14	49,15	**48**	**18.709,01**	**0,28**
DİNİ TESİS (CAMİ)	151	64.981,37	3,19	0,96	47,88	324	70.732,77	1,49	1,04	52,12	**475**	**135.714,14**	**2,00**
DİNİ TESİS (KİLİSE)	16	7.433,95	0,37	0,11	26,72	104	20.387,07	0,43	0,30	73,28	**120**	**27.821,02**	**0,41**
DİNİ TESİS (SİNEGOG)	1	68,20	0,00	0,00	6,90	6	919,71	0,02	0,01	93,10	**7**	**987,91**	**0,01**
DİNİ EĞİTİM (KURAN KURSU)	1	124,37	0,01	0,00	0,59	75	20.921,18	0,44	0,31	99,41	**76**	**21.045,55**	**0,31**
KREŞ	4	1.074,80	0,05	0,02	28,60	17	2.683,45	0,06	0,04	71,40	**21**	**3.758,25**	**0,06**
İLKÖĞRETİM TESİSİ	14	9.291,53	0,46	0,14	18,37	87	41.285,11	0,87	0,61	81,63	**101**	**50.576,64**	**0,75**
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	12	14.581,05	0,72	0,21	37,34	41	24.470,13	0,52	0,36	62,66	**53**	**39.051,18**	**0,58**
MESLEKİ ÖĞRETİM	14	15.075,07	0,74	0,22	64,08	19	8.449,62	0,18	0,12	35,92	**33**	**23.524,69**	**0,35**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM	69	100.213,24	4,93	1,48	53,51	175	87.078,34	1,83	1,28	46,49	**244**	**187.291,58**	**2,76**
ÖZEL ÜNİVERSİTE EĞİTİM						22	13.030,97	0,27	0,19	100,00	**22**	**13.030,97**	**0,19**
KÜLTÜREL TESİS	62	76.342,06	3,75	1,13	84,19	41	14.337,90	0,30	0,21	15,81	**103**	**90.679,96**	**1,34**
SOSYAL TESİS	24	1.975,22	0,10	0,03	100,00						**24**	**1.975,22**	**0,03**
İDARİ TESİS	333	203.774,24	10,02	3,00	79,31	253	53.158,69	1,12	0,78	20,69	**586**	**256.932,93**	**3,79**
SAĞLIK TESİS	15	8.050,19	0,40	0,12	14,91	79	45.928,84	0,97	0,68	85,09	**94**	**53.979,03**	**0,80**
KONSOLOSLUK	1	561,41	0,03	0,01	100,00						**1**	**561,41**	**0,01**
KONUT	2.436	176.478,75	8,68	2,60	5,80	28.878	2.865.252,67	60,32	42,23	94,20	**31314**	**3.041.731,42**	**44,84**
KONUT+TİCARET	598	57.364,36	2,82	0,85	7,40	3.338	717.393,00	15,10	10,57	92,60	**3936**	**774.757,36**	**11,42**
KONUT+İMALAT	35	2.898,71	0,14	0,04	100,00						**35**	**2.898,71**	**0,04**
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	798	102.907,77	5,06	1,52	93,76	43	6.848,45	0,14	0,10	6,24	**841**	**109.756,22**	**1,62**
DEPO	1.052	70.829,44	3,48	1,04	65,63	478	37.098,16	0,78	0,55	34,37	**1530**	**107.927,60**	**1,59**
PANSİYON	15	1.064,84	0,05	0,02	100,00						**15**	**1.064,84**	**0,02**
OTEL	181	37.956,39	1,87	0,56	54,40	163	31.821,28	0,67	0,47	45,60	**344**	**69.777,67**	**1,03**
PERAKENDE TİCARET	3.570	594.568,54	29,23	8,76	70,31	2.420	251.113,56	5,29	3,70	29,69	**5990**	**845.682,10**	**12,47**
TİCARET+İMALAT	788	103.698,59	5,10	1,53	100,00						**788**	**103.698,59**	**1,53**
STÖ-DERNEK	64	11.838,94	0,58	0,17	37,94	123	19.368,09	0,41	0,29	62,06	**187**	**31.207,03**	**0,46**
ÖĞRENCİ YURTLARI	23	15.682,16	0,77	0,23	55,79	36	12.425,96	0,26	0,18	44,21	**59**	**28.108,12**	**0,41**
ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ						25	7.996,34	0,17	0,12	100,00	**25**	**7.996,34**	**0,12**
SPOR	6	4.968,28	0,24	0,07	50,29	6	4.910,54	0,10	0,07	49,71	**12**	**9.878,82**	**0,15**
MUSTEMİLAT (DİĞER)	641	29.505,24	1,45	0,43	13,88	5.284	183.046,31	3,85	2,70	86,12	**5925**	**212.551,55**	**3,13**
TRAFOLAR	59	1.854,42	0,09	0,03	19,64	140	7.589,84	0,16	0,11	80,36	**199**	**9.444,26**	**0,14**
KENTSEL ALTYAPILAR	3	3.564,64	0,18	0,05	90,26	2	384,52	0,01	0,01	9,74	**5**	**3.949,16**	**0,06**
İNŞAA HALİNDE YAPILAR	342	37.216,21	1,83	0,55	56,28	516	28.908,38	0,61	0,43	43,72	**858**	**66.124,59**	**0,97**
BOŞ YAPILAR	1.741	181.628,64	8,93	2,68	80,27	652	44.652,05	0,94	0,66	19,73	**2393**	**226.280,69**	**3,34**
TOPLAM	**13.656**	**2.034.235,17**	**100,00**	**29,99**	**29,99**	**44.694**	**4.749.931,99**	**100,00**	**70,01**	**70,01**	**58350**	**6.784.167,16**	**100,00**

% * Bölge içinde yuzde dağılımıdır.

% ** Alan bütünü içinde yuzde dağılımıdır.

% ***Fonksiyon içinde yuzde dağılımıdır.

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.



Şekil 4.22 : Suriçi 2010 Arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.6.1 Konut alanları analizi

2009-2010 yılı tespitleri doğrultusunda yapı taban alanı ve kat bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması ile elde edilen veriler ışığında 2010 yılında, Suriçi'nin saf konut alanları 304,17 Ha alansal büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 44,84'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 381,64 Ha ve ile % 56,26'ya ulaşmaktadır) kapsamaktadır. Fatih bölgesi konut alanları içerisinde 286,52 Ha alansal büyüklük ile % 94,20 paya sahip olup bölge alanının % 60,32'sini kapsamaktadır. Eminönü bölgesi ise tüm konut alanları içerisinde yalnızca 17,65 Ha alansal büyüklük ile % 5,80 pay almakta ve bölge alanının % 8,68'ini kapsamaktadır. Zemin katlarında ticari işlevler yer alan konut alanları ise 77,47 Ha alan büyüklüğü ile Suriçi'nin % 11,42'sini kapsamaktadır. Fatih bölgesi tüm konut + ticaret alanları içerisinde 71,74 Ha alansal büyüklük ile % 92,60 gibi çok büyük bir paya sahip olmasına rağmen bölge alanının % 15,10'unu kapsamaktadır. Eminönü bölgesi ise konut + ticaret alanları içerisinde yalnızca 5,73 Ha alansal büyüklük ile % 7,40 pay almakta ve bölge alanının çok küçük bir payı olarak % 2,82'sini kapsamaktadır (Çizelge 4.10; Şekil 4.22).

4.6.2 Konaklama alanları analizi

2009-2010 yılı tespitleri doğrultusunda, 2010 yılında Suriçi'nin konaklama alanları değerlendirildiğinde 6,98 Ha büyüklük ile çok düşük paya sahip işlev olarak alanın % 1,03'ünü kapsamaktadır. Eminönü bölgesi tüm konaklama alanları içerisinde 3,79 Ha alansal büyüklük ile % 54,40 pay almasına rağmen bölge alanının yalnızca % 1,87'sini kapsamaktadır.

Fatih bölgesi ise konaklama alanları içerisinde 3,18 Ha alansal büyüklük ile % 45,60 paya sahip olup bölge alanının yalnızca % 0,67'sini kapsamaktadır. Dikkat çekici bir nokta olarak zemin katlarında ve kısmen 1.katlarında da ticari işlevlerin bağımsız olarak yer aldığı konaklama + ticaret alanları kurumsallaşmış nitelikli konaklama tesislerine dönüşmüş olup Suriçi'nde yer almamaktadır. Ayrıca yalnızca Eminönü bölgesinde yer almaya başlayan pansiyonlar Suriçi bütününde % 0,02 pay almasına rağmen bölge alanının % 0,05'ini kapsar şekilde çok küçük ölçüde izlenmektedir (Çizelge 4.10; Şekil 4.22).

4.6.3 Ticaret alanları analizi

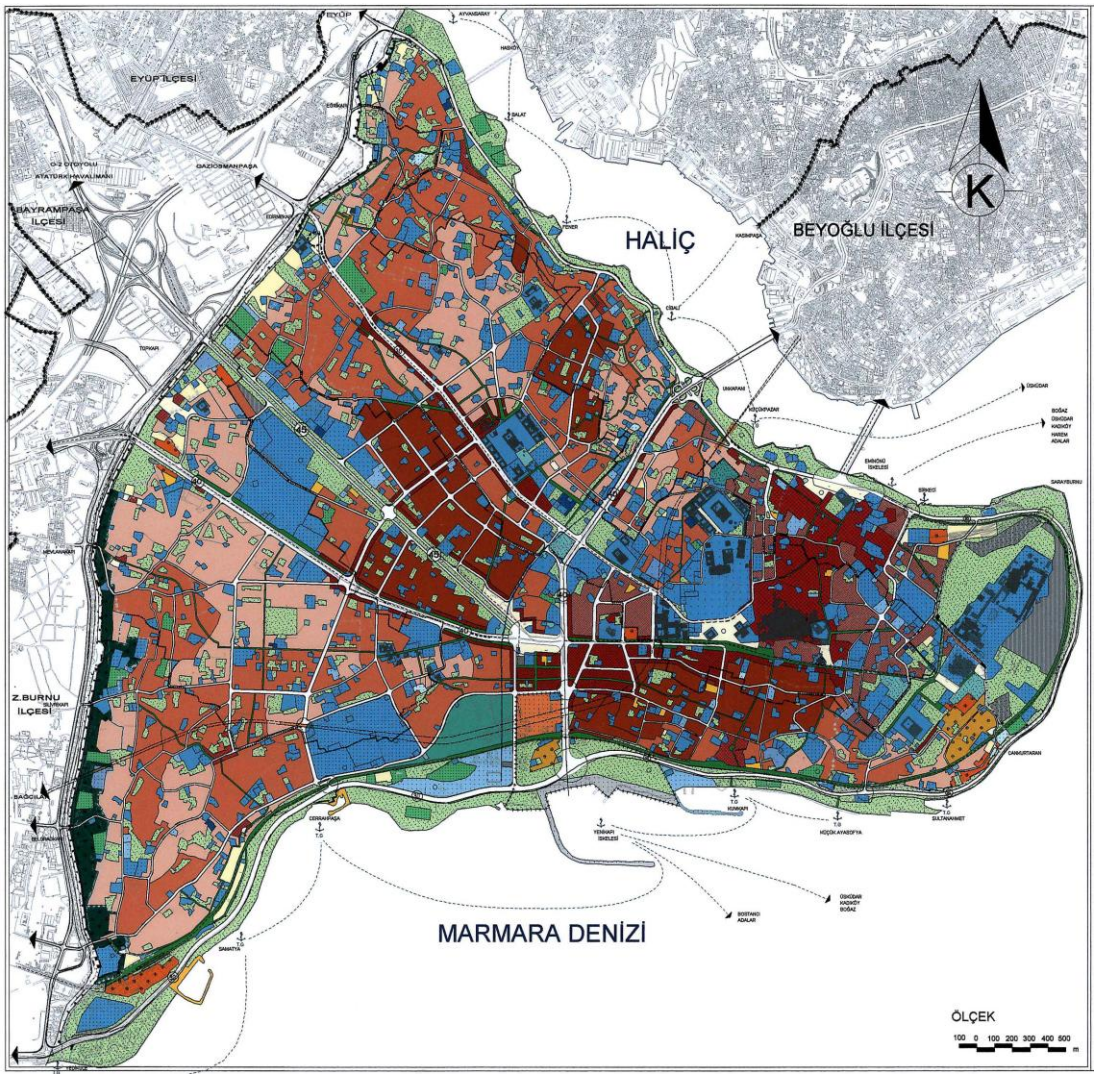
2009-2010 yılı tespitleri doğrultusunda, 2010 yılında Suriçi'nin perakende ticaret alanları 84,57 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 12,47'ini kapsamaktadır. Eminönü bölgesi tüm perakende ticaret alanları içerisinde 59,45 Ha alansal büyüklük ile % 70,31 pay almasına rağmen bölge alanının % 29,23'ünü kapsamaktadır. Fatih bölgesi ise perakende ticaret alanları içerisinde 25,11 Ha alansal büyüklük ile % 29,69 paya sahip olup bölge alanının yalnızca % 5,29'unu kapsamaktadır. Kayda değer bir nokta olarak önceki dönemlerde yer alan toptan ticaret yer seçiminin Suriçi'nde artık izlenmediği, yalnızca Eminönü bölgesinde yer alan imalat + ticaret işlevlerinin ise Suriçi genelinde % 1,53, bölge alanında ise % 5,10'u gibi büyük paya sahip olması belirtilebilir (Çizelge 4.10; Şekil 4.22).

4.6.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi

Bu dönemde dikkat çeken büyük değişiklik olarak Fatih ve Eminönü İlçelerinin birleştirilerek Fatih İlçesi adı ile altında Suriçi bütününün tek bir idari yapı altına toplanması gösterilebilir. Bu şekilde, Dünya Miras Alanı içerisinde yer alan mekânları içeren, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı olan bölgede yönetimsel farklılıkların giderilmesi kadar finansman yönünden zayıf kalan Eminönü bölgesinin de güçlendirilmesi gereğinin geçmişte çeşitli bilimsel toplantı ve bildirilerde Suriçi'nin tek yapı altına toplanarak aşılması talepleri yerine getirilmiştir.

Bu dönemde gerek 1/5.000 gerekse 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının yürürlükte olması Suriçi'nin planlı yapılaşması kadar korunması gerekli kültür varlıklarının korunması, projelendirilmesi ve restorasyonu çalışmalarında uygulama kolaylıklarını sağlamıştır.

Bu dönemde arazi kullanımı plan kararları olarak etkileyen imar planları 2005 tarihli Koruma Amaçlı İmar Planları olup, 1990 tarihli planların getirdiği radikal kararların iptal edilmesi, optimum ulaşım ve yoğunluk kararları alınması konut alanlarında planın yargı süreci ile iptaline dek planlı yapılaşmanın önünü açmıştır.



Şekil 4.23 : Suriçi 2005 tarihli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.

Aynı şekilde süreç içerisinde Sur dışına desantralize edilmesi öngörülen imalat işlevlerinin gerçekleşmesi ile her ne kadar fiziksel mekânda izlenen olumsuz etkilerin giderilmesi söz konusu olmuş ise de bu alanlarda, konaklama ve ticaret işlevi beklentilerinin giderilmemiş olması köhneme ve boş yapı stokuna yol açmıştır. Özellikle, 2000'li yıllarda İstanbul genelinde izlenen tarihi bölgelerdeki yenileştirme çalışmaları örneklerinin yarattığı soylulaştırma (gentrification) sonuçları ve Ortaköy Meydanı örneği çekinceleri ile toplumsal ve siyasal baskılar ile Suriçi'nde konaklama işlevlerinin gelişimine soğuk bakılması plan kararlarında konaklama işlevlerinde kısıtlı gelişim izlenmesini sağlamıştır. Aynı şekilde uluslararası değişimler ve bavul ticareti olgusu sonucu Suriçi'nde özellikle Eminönü Divan Yolu Caddesi güneyi alanda ve Aksaray bölgesinde konut bölgelerinde kontrolsüz ve yasadışı gelişen perakende ticaret işlevlerinin kısıtlı bir alanda tutulmaya çalışılması da plan kararlarında etkili olmuştur (Şekil 4.23).

Ancak bir önceki bölümde belirtilen plan onama süreci sonrasında yargı sürecine konu edilen 30.04.2005 tarihli 1/5.000 Ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hakkında İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu'nun 26.03.2008 tarih, 2015 sayılı Kararında;

"…1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 399 sayılı kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2006/388 esasında açılan davada, anılan mahkemenin 29.11.2007 tarihli ve K:2007/2444 sayılı kararı ile usul yönünden iptal edildiğinden, aynı tarih ve toplantı numarası ile alınmış olan 1/1.000 Ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin 26.1.2005 tarih ve 402 sayılı, 1/1.000 ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin 26.1.2005 tarih ve 403 sayılı kararların da, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2006/388 esasında açılan davada, anılan mahkemenin 29.11.2007 tarihli ve K:2007/2444 sayılı iptal kararının gerekçesi doğrultusunda kaldırılmasına,

1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 399 sayılı kararı usul yönünden Mahkemece iptal edildiğinden, 26.1.2005 tarih ve 402 sayılı kararla uygun bulunmuş olan 1/1.000 ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 26.01.2005 tarih ve 403 sayılı kararla uygun bulunmuş olan 1/1.000 ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının ilke, esas, plan notları ve şu ana kadar yapılmış olan tadilatlarıyla beraber geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları olarak kabulüne, 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile ilgili müzakerelerin devamına karar verildiği..." belirtilmektedir.

İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu'nun 02.07.2008 tarih, 2175 sayılı kararında; "1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2005 tarih ve 399 sayılı kararıyla uygulamaya girmesine karşı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2006/388 esasında açılan iptal davasında, anılan Mahkemenin 29.11.2007 tarihli ve K:2007/2444 sayılı kararıyla 1/5.000 ölçekli plan Kurul oylamasında, katılmaması gereken üyelerin oy kullanması nedeniyle usul yönünden iptal edilmiş olduğundan, yargı kararlarıyla

iptal edilen (İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.05.2003 gün ve 307 sayılı kararı ile uygun bulunan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Planlama ve İmar Müdürlüğü'nün 03.07.2003 tarih ve 2450 sayılı yazısı ekinde Müdürlüğümüze iletilmiş olan) 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının yeniden değerlendirilmesi sonucunda;

-Planda ihyası öngörülen ancak özgün yerinde ihya edilemeyen yapıların ihya kararlarının kaldırılarak bu alanlarda mevcut plan şartlarının sağlanmasına,

-Rekonstrüksiyona yönelik bilgi ve belgesi yeterli olan ve ihyası öngörülen yapıların tescili yapıldıktan sonra plana işlenmesine,

-Yer altı envanterinin plana işlenmesine, bu envanterin bulunduğu parsellerde planda gerekli düzenlemelerin yapılmasına,

-İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Planlama ve İmar Müdürlüğü'nün 26.06.2003 tarih ve S-86 sayılı yazısı ekinde iletilen anıt fişlerinin hazırlandığı tarihten günümüze kadar Kurulumuzca alınan tescil ve tescilden düşme kararlarının plana işlenmesine,

-2863-3386-5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" gereği planın uygulama etap ve programlarının, koruma amaçlı imar planı tanımında belirtilen diğer hususlarla birlikte ele alınarak belirlenmesine,

-Gebze-Haydarpaşa, Sirkeci-Halkalı Banliyö Hattının İyileştirilmesi ve Demiryolu Boğaz Tüp Geçiş (Marmaray) Projesi ve İstanbul Metrosuna ilişkin alınmış Kurul kararları dikkate alınarak planda gerekli düzenlemelerin yapılmasına,

-Tarihi Yarımada genelinde yeni yapılanmalarda eski eseri taklit eden uygulamalardan kaçınılmasına,

- Tarihi Yarımada da 1. ve 2. Koruma bölgelerinde yeni yapılanmalarda, yakın çevredeki tescilli eserlerin gabari ve kütlesiyle uyum gözetilerek, cephe geleneksel malzeme kullanılmakla beraber yeni yapım tekniklerinin uygulanmasına, pencere, kapı, söve, cumba, korniş vb. öğelerde formların

stilize edilip modern mimari içinde yorumlanmasına ancak ilgili K.ve T.V.K.B. Kurulu kararı ile özgün yapım tekniği ve malzemesi kullanılabileceğine ve bu çerçevede Kentsel Tasarım Rehberlerinden yararlanılacağına, 3. Derece koruma bölgelerinde ise taşınmazın bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteriyle uyumlu biçimde, modern mimari yaklaşımla uygulama yapılmasına,

-Tarihi Yarımada genelinde inşaat ruhsatı aşamasında "Arkeolojik Sondaj ve Temel Kazı Raporu" alınması gerektiğine, parselde buluntu çıkması halinde ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda işlem yapılacağına,

-1., 2. ve 3. Derece koruma bölgesi sınırlarının nazım ve uygulama imar planlarında birbirleri ile uyumlu hale getirilmesine,

-1/5.000 ölçekli planla, 1/1.000 ölçekli planlar arasında, kimi parsellerde, verilen işlev yönünden uyumsuzluk olduğu görüldüğünden tüm planın 1/5.000 ölçekli plan ve 1/1.000 ölçekli plan uyumunu sağlamak üzere incelenerek uyumsuzlukların giderilmesine,

-26.01.2005 tarihinden itibaren Fatih Belediye Meclisi, Eminönü Belediye Meclisi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nden onaylanarak iletilen ve Kurulumuzca uygun bulunan plan tadilatlarının plana işlenmesine,

-1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ilişkin yargı kararlarının incelenerek, planda gerekli düzenlemelerin yapılmasına,

-Kararımız eki plan notlarında belirtilen düzenlemelerin yapılması ve plan paftalarına aktarılmasına, kararımız doğrultusunda plan notları, paftaları ve raporlarının yeniden düzenlenerek Kurulumuza iletilmesine oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

Karar ekinde ayrıca söz konusu yargı kararı ile iptal edilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 399 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planın plan hükümlerinde yapılan yeni düzenlemeler yer almaktadır.

İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu'nun 09.07.2008 tarih, 2183 sayılı kararı ile söz konusu kurulun 26.03.2008 tarih, 2015 sayılı, 02.07.2008 tarih, 2175 sayılı kararları ile üst ölçekli planın iptaline ilişkin yargı kararlarına atıfta bulunularak "… Usul yönünden kaldırılan İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2005 tarih ve 402 sayılı kararına esas (Fatih Belediye Meclisi'nin 10.03.2004 gün ve 6 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunan, Fatih Belediye Başkanlığı'nın 19.03.2004 tarih ve 2004/V-139 sayılı yazısı ekinde Müdürlüğümüze iletilmiş olan) 1/1.000 ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının yeniden değerlendirilmesi sonucunda; 16 maddede belirtilen hususlara ilişkin plan düzenlemelerin yapılması ile karar eki plan notlarında belirtilen düzenlemelerin yapılması ve plan paftalarına aktarılmasına, kararımız doğrultusunda plan notları, paftaları ve raporlarının yeniden düzenlenerek Kurula iletilmesine karar verildiği..." bildirilmektedir. Karar ekinde ayrıca söz konusu İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 402 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planın plan hükümlerinde yapılan yeni düzenlemeler yer almaktadır.

İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu'nun 09.07.2008 tarih, 2184 sayılı kararı ile söz konusu kurulun 26.03.2008 tarih, 2015 sayılı, 02.07.2008 tarih, 2175 sayılı kararları ile üst ölçekli planın iptaline ilişkin yargı kararlarına atıfta bulunularak "… Usul yönünden kaldırılan İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2005 tarih ve 403 sayılı kararına esas (Eminönü Belediye Meclisi'nin 12.02.2004 gün ve 2004/4 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunan, Eminönü Belediye Başkanlığı'nın 08.03.2004 tarih ve 2004/1512-1412 sayılı yazısı ekinde Müdürlüğümüze iletilmiş olan) 1/1.000 ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının yeniden değerlendirilmesi sonucunda; 15 maddede belirtilen hususlara ilişkin plan düzenlemelerin yapılması ile karar eki plan notlarında belirtilen düzenlemelerin yapılması ve plan paftalarına aktarılmasına, kararımız doğrultusunda plan notları, paftaları ve raporlarının yeniden düzenlenerek Kurula iletilmesine karar verildiği..." bildirilmektedir. Karar ekinde ayrıca söz konusu İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 403 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Fatih Koruma

Amaçlı Uygulama İmar Planın plan hükümlerinde yapılan yeni düzenlemeler yer almaktadır.

İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu'nun 11.03.2010 gün ve 432 sayılı yazısı ile "…Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 08.02.2010 gün ve 27038 sayılı yazısı ekinde, Fatih (Eminönü) İlçesi, Sultanahmet Turizm Merkezi ve Barbaros Evleri Turizm Merkezi'ne ait, Bakanlıkça 22.09.2005 tarihinde onanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların da, Danıştay 6.Dairesi'nin E: 2006/4483, 18.03.2009 gün ve K:2009/2592 sayılı kararı uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 04.11.2009 gün ve 82/9 sayılı kararı ile 4957 sayılı kanun ile değişik 2634 sayılı kanunun 7.md. uyarınca iptal edilmek suretiyle onaylandığı…" hususunda bilgi verilmiştir.

Bu sürece takiben; üst ölçekli 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı iptal gerekçesi olarak gösterilen hukuka aykırılıkların 1/1.000 alt ölçekli planlarda bulunması nedeni ile iptali kararına bağlı olarak, geçiş dönemi yapılaşma koşulu olarak usul eksikliği bulunan planın uygulamaya altlık olarak belirlenmesi yönündeki İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu'nun 26.03.2008 tarih, 2015 sayılı kararı İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 20.09.2009 tarih ve K:2009/1529 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Alınan karar üzerine 17.03.2010 gün 3632 sayılı İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu Kararı ile Tarihi Yarımada'nın (Sur içi alanı) Kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani içinin l. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen Fatih İlçesi için yeni Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiştir.

Bu süreç içerisinde 14.03.2008 tarihinde Danıştay 6. Dairesi'nce İstanbul Sultanahmet, Süleymaniye ve Barbaros Evleri Turizm Merkezlerine ilişkin 1/5.000-1/1.000 ölçekli İmar Planlarının yürütmesinin durdurulması kararı, 02.04.2008 tarihinde İstanbul IV Numaralı K.ve T.V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile Danıştay 6.Dairesi'nce İstanbul Sultanahmet, Süleymaniye ve Barbaros Evleri Turizm Merkezlerine ilişkin 1/5.000-1/1.000 ölçekli İmar Planlarının yürütmesinin durdurulması kararının uygulanması, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının Süleymaniye içinde geçerli olduğu kabulü kararı alınmış, 18.03.2009 tarihinde Danıştay 6.Dairesi'nce İstanbul Sultanahmet, Süleymaniye ve Barbaros

Evleri Turizm Merkezlerine ilişkin 1/5.000-1/1.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planları iptal edilmiştir.

Söz konusu Koruma Kurulu kararları gereği Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmaları araştırmacının müelliflik ve koordinatörlüğünde başlatılmıştır.

Tarihi Yarımada'da; 5 Temmuz 2005 tarih 25866 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" çerçevesinde belirlenmiş 5 adet, 460,86 ha büyüklüğe sahip Yenileme Alanları bulunmaktadır (Şekil 4.24).

5366 sayılı yasa kapsamındaki Yenileme Alanları içerisinde Bakanlar Kurulu kararı alınarak uygun görülen ve plana aktarılan Yenileme Alanları aşağıdaki gibidir;

- Süleymaniye Kentsel Yenileme Alanı

Kurum : Eminönü Belediye Meclisi
Karar No : 2005/59
Karar Tarihi : 17.10.2005
Kurum : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Karar No : 2005/2785
Karar Tarihi : 22.11.2005
Kurum : Bakanlar Kurulu
Karar No : 2006/10501
Karar Tarihi : 24.05.2006
Yenileme Alanı : 94,33 Ha

- Nişanca ve Sultanahmet Bölgeleri Kentsel Yenileme Alanı

Kurum : Eminönü Belediye Meclisi
Karar No : 2006/79
Karar Tarihi : 07.12.2006
Kurum : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Karar No : 2006/388
Karar Tarihi : 16.02.2007
Kurum : Bakanlar Kurulu
Karar No : 2007/12375
Karar Tarihi : 03.07.2007
Yenileme Alanı : 79,85 Ha

- Kapalıçarşı ve Çevresi (Beyazıt-Molla Fenari-Taya Hatun Mahallesi) Kentsel Yenileme Alanı

Kurum : Eminönü Belediye Meclisi

Karar No : 2006/65

Karar Tarihi : 09.10.2006

Kurum : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi

Karar No : 2006/2026

Karar Tarihi : 17.11.2006

Kurum : Bakanlar Kurulu

Karar No : 2007/12893

Karar Tarihi : 26.11.2007

Yenileme Alanı : 79,85 Ha

- _Fatih 1.Grup Kentsel Yenileme Alanı

Kurum : Fatih Belediye Meclisi

Karar No : 2005/109

Karar Tarihi : 19.10.2005

Kurum : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi

Karar No : 2006/26

Karar Tarihi : 09.01.2006

Kurum : Bakanlar Kurulu

Karar No : 2006/10299

Karar Tarihi : 03.04.2006

Yenileme Alanı : 13,91 Ha

- Fatih 2.Grup Kentsel Yenileme Alanı

Kurum : Fatih Belediye Meclisi

Karar No : 2006/159

Karar Tarihi : 01.05.2006

Kurum : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi

Karar No : 2006/26

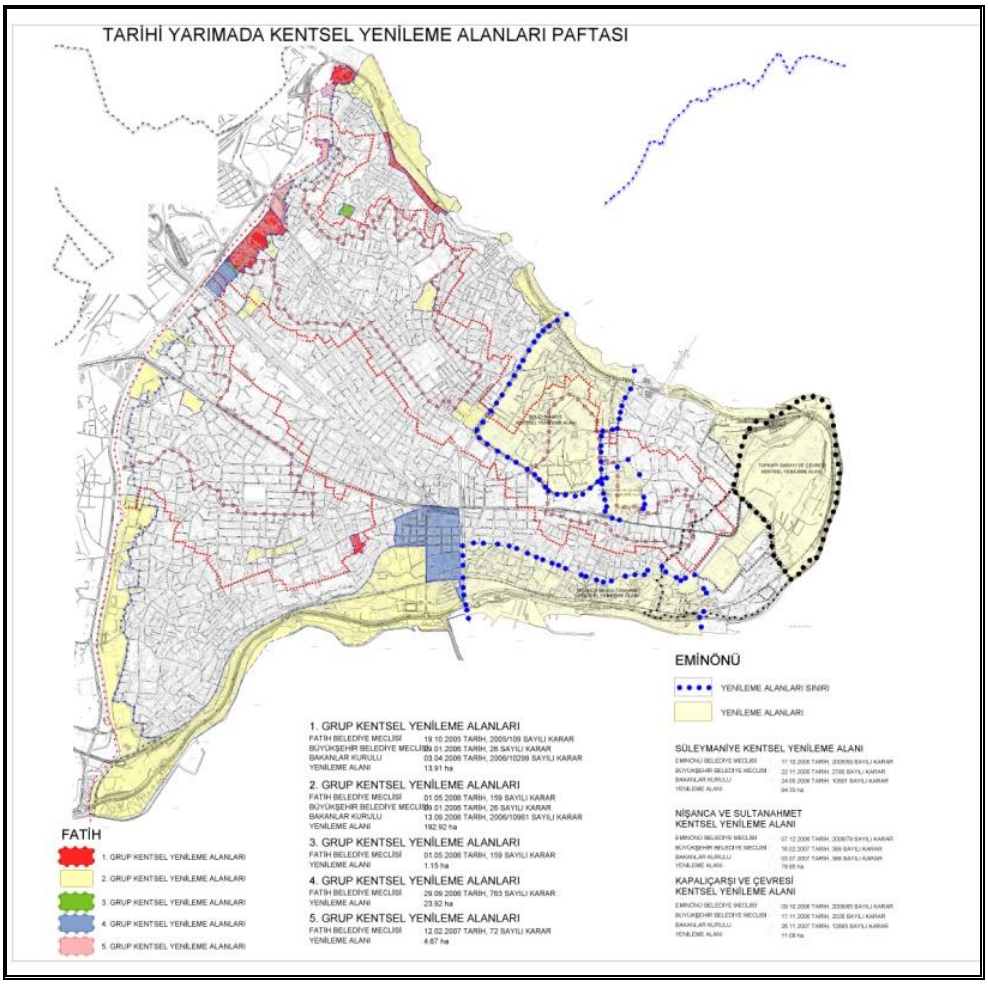
Karar Tarihi : 09.01.2006

Kurum : Bakanlar Kurulu

Karar No : 2006/10961

Karar Tarihi : 13.09.2006

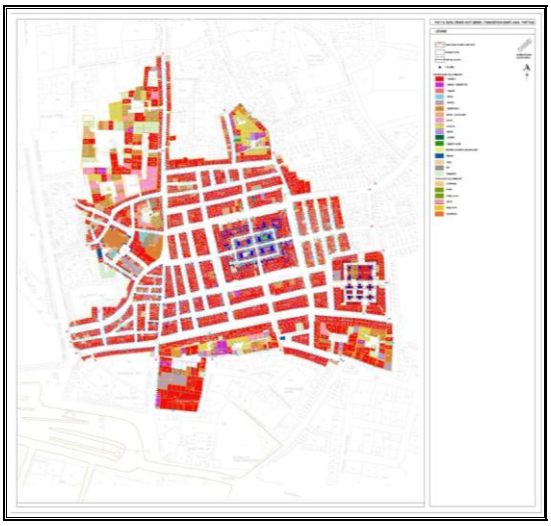
Yenileme Alanı : 192,92 Ha

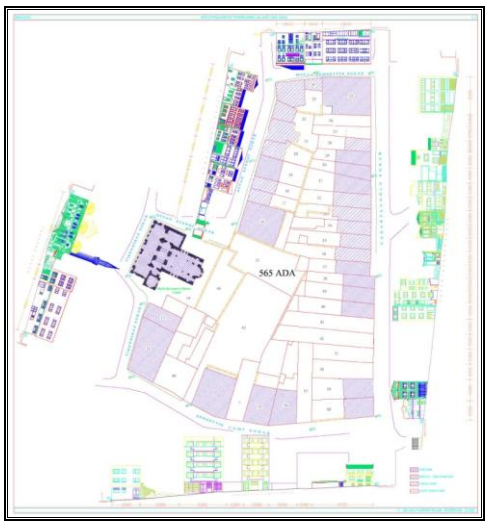


Şekil 4.24 : Suriçi 5366 sayılı yasa kapsamındaki Yenileme Alanları.

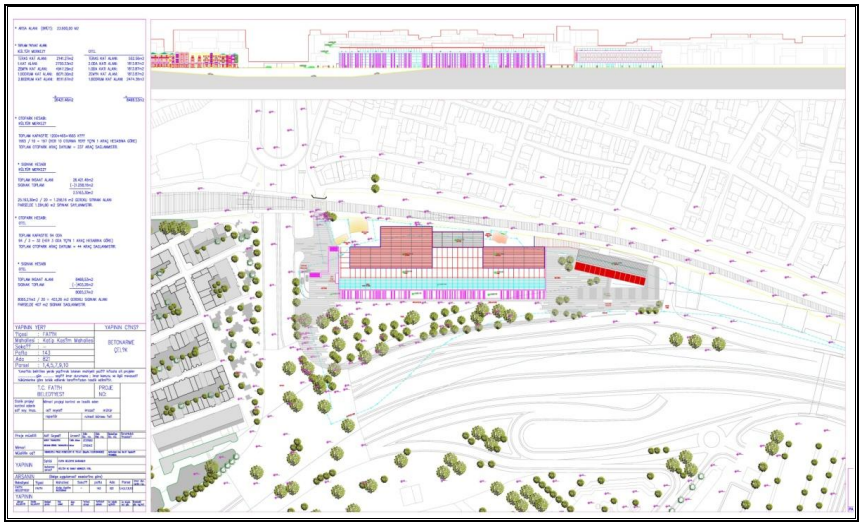
5366 sayılı yasa kapsamındaki Yenileme Alanlarında yapılan avan proje örnekleri Şekil 4.25 ve Şekil 4.26'da verilmektedir.

Eminönü - Süleymaniye bölgesinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 46 adet, Fatih Belediye Başkanlığınca ise 39 adet adada projeler yürütülmektedir. Süleymaniye Yenileme Alanının, İBB, Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü'nce yürütülmekte olan etaplarında da birçok proje ve uygulama çalışması yapılmaktadır. Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü'nce etapta 221 adet tescilli Sivil Mimarlık Örneği yapı bulunmaktadır. İBB, Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü'nce onaylatılan tescilli yapıların İl Özel İdaresi kaynakları ve mal sahipleri işbirliğiyle restorasyonları da yapılmaktadır.


a



b


c

Şekil 4.25 : Eminönü Yenileme Alanı avan proje örnekleri.

(a: Kapalıçarşı Yenileme Alanı b: Süleymaniye Yenileme Alanı c: Nişanca ve Sultanahmet Yenileme Alanı).

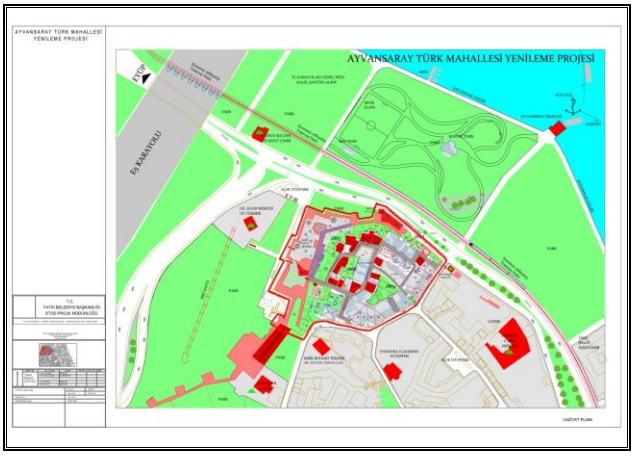
Kapalıçarşı 1. Etap içerisinde ele alınmış olan 46.000 m²'lik alanda 3600 adet dükkânı barındıran Kapalıçarşı binası ve 14 adet Han yapısının Rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri tamamlanmış ve 2010 yılı itibariyle Yenileme Kurulu onayına sunulmuştur. Kapalıçarşı 3. Etap içerisinde belirlenmiş olan 7.600,00 m²''lik çalışma alanında toplam 11 ada 239 parsel yer almaktadır. Bu alan içinde yer alan tüm han yapılarının Rölöve ve restitüsyon projeleri tamamlanmış ve Yenileme Kuruluna iletilmiştir. Kapalıçarşı 3. ve 4. Etap içerisinde belirlenmiş olan 10.888,44 m²'lik çalışma alanında toplam 4 ada 233 parsel yer almaktadır. Bu alan içinde yer alan tüm han yapılarının Rölöve ve Restitüsyon Projeleri tamamlanmış ve Yenileme Kuruluna iletilmiştir.


a


b



c



d

Şekil 4.26 : Fatih Yenileme Alanı avan proje örnekleri.

(a: Neslişah ve Hatice Sultan Yenileme Alanı b: Hacı Evhaddin Yenileme Alanı c: Fener-Balat Yenileme Alanı d: Ayvansaray Yenileme Alanı).

Fatih - Neslişah ve Hatice Sultan Mahallesinde (Sulukule) proje ve uygulama çok sayıda ulusal ve uluslararası eleştiri ve çekinceler ile birlikte TOKİ tarafından ihale yolu ile tamamlanmıştır. Fener-Balat ve Ayvansaray bölgesinde projelendirme çalışmaları tamamlanmış ve uygulamaya geçilme aşamasında bulunulmaktadır. Alanda yenileme alanlarında yapılan uygulamaların gerek mevzuata dönük gerek se yapılan proje ve uygulama yöntemlerine getirilen eleştirilere rağmen, proje alanı ve yakın çevresindeki etkilenen alanlarda, spekülatif amaçlı mülkiyet değişimleri, yüksek arsa-arazi fiyatı ve yapı değeri artışı yanında, alanda sosyo-ekonomik seviyesi yüksek gruplarca Fener-Balat arası örnekte yoğunlaşan şekilde soylulaştırma (gentrification) etkisinin de arazi kullanım değişimine etkisi bulunmaktadır.

2010 Yılı için Türkiye genel ekonomik göstergeler incelendiğinde; GSYH'de ülkenin dışa açılmasının artışı, globalleşme etkisi ile artan ihracat ve üretime bağlı olarak önceki dönemdeki küçülmeye karşılık % 8,9 büyüme ve bunun izdüşümü olarak kişi başına GSYH'nin 10,079 $ değerini bulması söz konusudur. Yıllık enflasyon oranın ÜFE % 8,87, TÜFE % 6,4 olarak gerçekleşmesi yatırımlara yol gösterici olmuştur (Url-3) (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 : 2010 Yılı ekonomik göstergeler.

	Değer	Önceki Dönem
GSMH		
GSYİH	$ 735.828 mn	$ 616.703 mn
Büyüme oranı (GSMH)		
Büyüme oranı (GSYH)	8,90%	(-) 4.7 %
Nüfus	73.722 milyon	70.58 Milyon
Kişi başına GSYİH	$ 10.079	$ 8.477
Enflasyon Oranı ÜFE	8,87%	5,93%
Enflasyon Oranı TÜFE	6,40%	
Cari Açık	(-) $ 48.557 mn	(-) $ 13.854 mn
Mal İthalatı FOB	$ 177.27 mn	
Mal İhracatı FOB	$ 120.95 mn	
Dış ticaret dengesi	(-) $ 56.32 mr	
Uluslararası net rezervler	$ 108.2 mr	

Bu dönemde, önceki sayfalarda açıklanan, Türkiye ve İstanbul'un turizm sektöründeki gelişimin büyümesi devam etmektedir. İstanbul'da son yıllarda düzenlenen Boat Show, Dünya Su Forumu, IMF ve Dünya Bankası Kongresi gibi büyük çaplı ve çok katılımlı uluslararası kongrelere ev sahipliği yapması,

Formula1'in gelişi ile yaşanan heyecan, kentin 2010 Avrupa Kültür Başkenti olmasını yarattığı hareketlilik İstanbul'u uluslararası arenaya taşımakla kalmamış, turizme ilişkin beklentileri de yükseltmiştir. Doğu ve Batıyı birleştiren kent olarak kendine özgü büyüsü ve giderek gelişen kültür ve sanat ortamı desteği ile İstanbul odabaşına ortalama gelirini 2007 yılında % 12,4 artırarak, odabaşına ortalama gelir artışında Avrupa üçüncüsü olmuştur. Ayrıca İstanbul giderek MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) olarak anılan toplantı, teşvik, kongre, fuar ve sergi turizmi açısından da bir cazibe noktası olmaya başladığı söylenebilir (Deloitte, 2008, 2010).

Bu dönemde 2005 yılına oranla, İstanbul genelinde % 32,74 büyümeye karşılık % 29,15 büyüme ile Suriçi'ndeki otel yatırımlarının da hız kazandığı gözlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belgelendirilen turistik otel işletmelerinin yeterli yatay ve dikey büyüklük standartlarını sağlayamaması, işletmelerin Belediye Belgeli işletmeler ağırlıklı gelişiminde etkili olma nedenini sürdürmektedir. Suriçi, İstanbul'daki turistik otel yatırımlarının sayıca yarısından fazlasına (%53,63) sahip olma oranını korumak ile birlikte bu ölçek kısıtlılığı nedeni ile oda sayısında; İstanbul genelindeki % 52,74 büyümeye oranla düşük gelişen % 28,36 büyüme ile % 32,14, yatak sayısında da paralel şekilde, İstanbul genelindeki % 54,49 büyümeye oranla düşük gelişen % 30,62 büyüme ile % 31,07 pay almaktadır (Çizelge 4.7; Çizelge 4.8).

Demografik yapı gelişimi açısından incelendiğinde; 2000-2008 yılları arasında nüfus değerlerinde tekrardan bir artış görülmektedir. Buradaki artışın temel nedeni olarak 7 Mart 2008'de Eminönü'nün Fatih ilçesine bağlanması olduğunu söyleyebiliriz. 2008 – 2011 yılları arasında nüfus değerlerinde yaşanan ve hale devam etmekte olan düşüşü gelişim alanlarının daralması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka bölgelere göç etmesi ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp birer iş ve ticaret merkezi haline gelmesidir. Bu açıdan değerlendirildiğinde, Fatih İlçesi nüfusunda bir artış değil azalma eğilimi gözlendiğini söylemek mümkün olmaktadır (Url-8; Fatih, 2012) (Çizelge 4.9).

Araştırma alanındaki mahalleler de de Eminönü bölgesinin nüfus kaybına paralel şekilde Binbirdirek Mahallesinde küçük artış dışında diğer mahallelerde nüfus kaybı devam etmektedir (Şekil 4. 20).

4.7 2005-2010 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı Değişimi

2001-2003 yılı ile 2009-2010 yılı tespitleri doğrultusunda elde edilen veriler karşılaştırıldığında; Suriçi'ndeki konut alanlarının, alansal büyüklüğünün % 50'ye yakın artışla 201,56 Ha'dan 304,17 Ha'a ulaşması ile payının % 33,75'ten % 44,84'e yükselmesi ile en büyük alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir (Çizelge 4.12). Fatih bölgesi tüm konut alanları içerisinde payını alansal büyümesindeki büyük artışa karşın % 93,33'ten düşük bir artış ile % 94,2'ye artırmış, Eminönü bölgesi ise % 6,7'den % 5,8'e düşürmüştür. Fatih bölgesi konut alanları 188 Ha'dan 286,5 Ha büyüklüğe ulaşmış, bölge içindeki payı % 46,12'den % 60,32'ye ulaşmıştır. Fatih bölgesi Suriçi'nin barınma bölgesi olması niteliği değişmemektedir. Eminönü bölgesi konut alanları ise Suriçi'ndeki payının düşüşüne rağmen, 13,5 Ha'dan 17,65 Ha büyüklüğe ulaşmış, bölge içindeki payı ise iskân nüfusu kaçışının kısmen önlenebilmesi ile % 7,13 paydan % 8,68'e yükselmiştir.

Ticaret alanı dağılımındaki karşılaştırmada ise; Suriçi'ndeki perakende ticaret alanlarının, alansal büyüklüğünün 126,70 Ha'dan 84,57 Ha'a büyük azalma ile payının % 21,21'den % 12,47'e düşüşe rağmen en büyük ikinci alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir. Eminönü bölgesinin tüm perakende ticaret alanları içerisinde payı % 46,54'ten % 70,31'e artmış, Fatih bölgesinin ise % 53,46'dan % 29,65'e düşmüştür. Eminönü bölgesi perakende ticaret alanları 58,97 Ha'dan 59,46 Ha'a ulaşan düşük büyümeye rağmen bölge içindeki payı ise % 31,12 paydan % 29,32'ye düşmüştür. Fatih bölgesi perakende ticaret alanlarında büyük değişim izlenmektedir. Alansal büyüklüğü 67,73 Ha'dan 25,11 Ha'a, bölge içindeki payı % 16,61'den % 5,29'a düşmüştür.

Göze çarpan bir bulgu; perakende ticaret alanlarının payında düşüşe rağmen konut + ticaret alanlarında 34,76 Ha'dan 77,47 Ha gibi iki kat büyüme izlenmesi ve Suriçi'ndeki payının % 5,82'den % 11,42'ye yükselmesidir. Bu durum, tarihi kent merkezindeki ticari işlevler yerine, metropoliten alandaki çok merkezli yapı ve son yıllarda gelişen AVM tarzı yapılaşmalar, gelişen tüketici tercihleri kadar ana arterler üzerinde gelişen ve semt alt merkezleri oluşumu ile yerelleşen ticari işlevlerin yansımasıdır. Fatih bölgesi tüm konut + ticaret alanları içerisinde payını % 87,93'ten % 92,60'ya artırmış, Eminönü bölgesi ilçesi ise % 12,07'den % 7,4'e düşürmüştür. Fatih bölgesi konut + ticaret alanları 30,57 Ha'dan iki katı aşan büyüme ile 71,74 Ha

büyüklüğe ulaşmış, bölge içindeki payı % 7,5'den % 15,10'a ulaşmıştır. Eminönü bölgesi konut + ticaret alanları ise Suriçi'ndeki payının düşüşüne rağmen, 4,2 Ha'dan 5,74 Ha büyüklüğe ulaşmış, bölge içindeki payı ise % 2,21 paydan % 2,82'ye yükselmiştir.

Diğer bir bulgu; Suriçi'nde izlenen planlama ve merkezi-yerel yönetim politikalarına bağlı önceki dönemlerde planlanan desantralizasyonların hayata geçmesi ile toptan ticaretin ortadan kalkması olarak göze çarpmaktadır. Bavul ticaretinin sona ermesine rağmen toptan ticaret alanlarının perakende ticarete dönüşümü ve markalaşma yaşanması ile konut alanlarında kontrolsüz yayılımında devamlılık izlenmektedir. Hanlar Bölgesi, Divanyolu ve yakın çevresindeki ticaret alanları yakın çevresinde Gedik Paşa bölgesi ve çevresi ağırlıklı olarak desantralize edilen küçük sanayi işyerlerinin boşalması ile boş yapı stoku artmıştır.

Diğer işlev alanı dağılımlarındaki karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; üçüncü büyüklüğe sahip işlev olan boş yapı alanlarında alansal büyüklüğünün 54,7 Ha'dan 22,63 Ha'a büyük azalma ile payının % 9,16'dan % 3,34'e düşüşü ile görülmektedir. Eminönü bölgesinin tüm boş yapı alanları içerisinde payı % 27,52'ten % 80,27'e artmış, Fatih bölgesinin ise % 72,48'den % 19,73'e düşmüştür. Eminönü bölgesi boş yapı alanları 15,05 Ha'dan 18,16 Ha'a ulaşan düşük büyümeye karşılık bölge içindeki payı % 7,95 paydan % 8,93'ye yükselmiştir. Fatih bölgesi boş yapı alanlarında ise büyük değişim izlenmektedir. Alansal büyüklüğü 39,65 Ha'dan 4,46 Ha'a, bölge içindeki payı % 9,72'den % 0,94'e düşmüştür. Bu durumda sit ilanı sonrası büyük kısmı +40 rakım üstünde kalan, önceki dönemde geçici yapılanma koşulları çerçevesinde yapılaşma talepleri karşılanamayan ve planların onanması sürecini bekleyen barınma ihtiyaçlı gereksinimlerin, 2005 tarihli planların onanması ile Fatih bölgesinde giderilmesi, Eminönü bölgesinde ise iskân amaçlı seçimler yerine konaklama amaçlı beklentilerin hâkim olması nedeniyle giderilememesi etkilidir.

Diğer işlev alanı dağılımlarından konaklama işlevlerinde yapılan karşılaştırmada dikkati çeken başka bir olgu ise; otel + ticaret işlevlerinin alanda artık izlenmemesi ve bu tür yapıların nitelik değişimi ile otellere dönüşmesi, ayrıca yalnızca Eminönü bölgesinde izlenen pansiyonların ortaya çıkışının gözlenmesidir.

Çizelge 4.12 : Suriçi 2005-2010 arazi kullanımı değişimi.

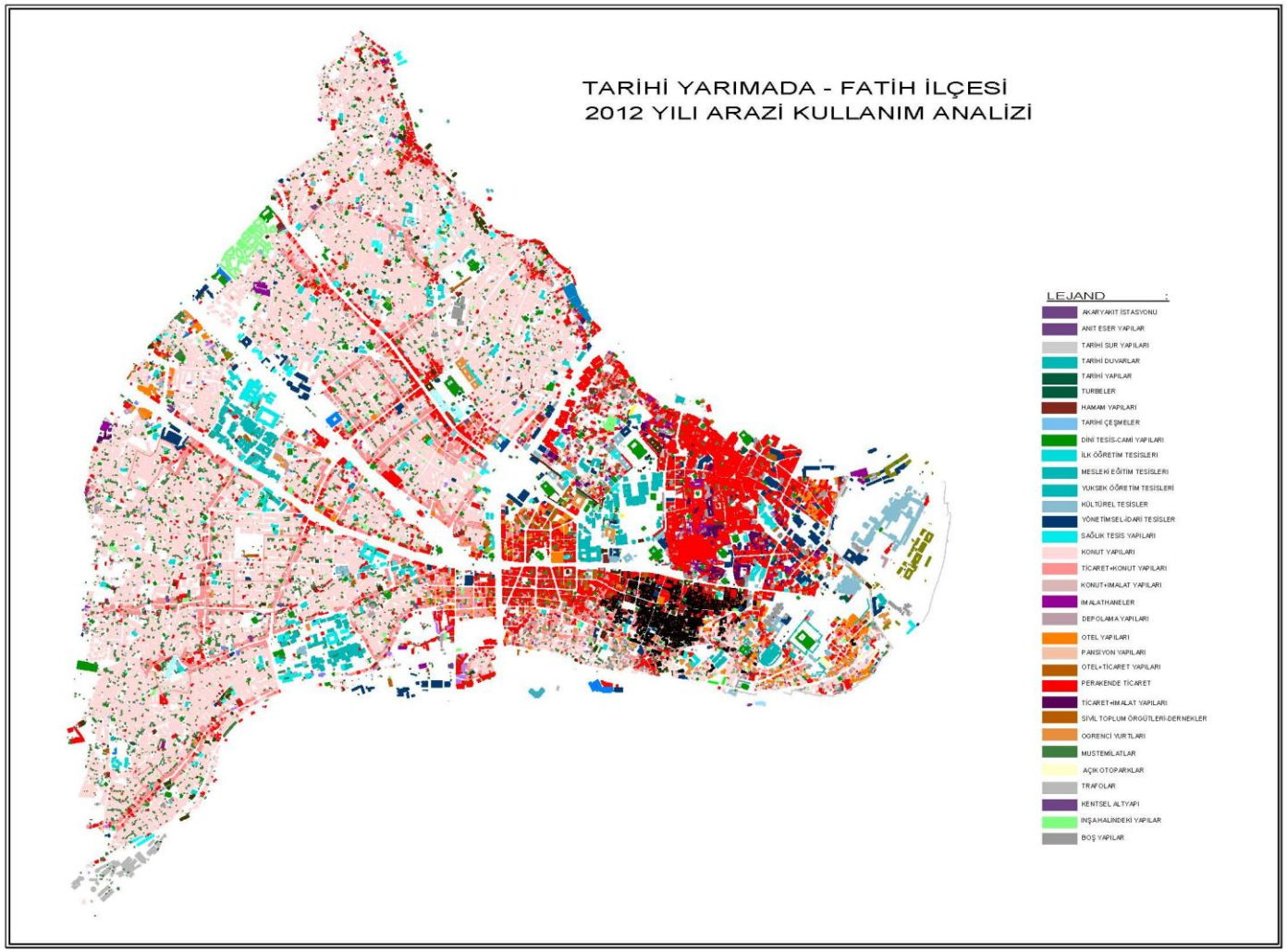
FONKSİYON	2005 YILI DEĞERLERİ			2010 YILI DEĞERLERİ			2005-2010 DEĞİŞİM		
	ADET	ALAN (M2)	%	ADET	ALAN M2)	%	ADET	ALAN (M2)	%
AKARYAKIT İSTASYONU	3	286,06	0,00	32	7.807,49	0,12	29	7.521,43	2729,32
ASKERİ YAPILAR	74	25.558,65	0,43	60	22.029,95	0,32	-14	-3.528,70	86,19
ANIT ESER YAPILAR				1122	101.888,61	1,50	1122	101.888,61	100,00
TARİHİ SUR YAPILARI	8	7.543,73	0,13	28	9.944,45	0,15	20	2.400,72	131,82
TARİHİ DUVARLAR				135	7.640,40	0,11	135	7.640,40	100,00
TARİHİ YAPILAR				96	25.860,28	0,38	96	25.860,28	100,00
TURBELER	8	1.561,35	0,03	194	21.026,09	0,31	186	19.464,74	1346,66
TARİHİ ÇEŞMELER				219	9.495,33	0,14	219	9.495,33	100,00
TARİHİ HAMAMLAR				48	18.709,01	0,28	48	18.709,01	100,00
DİNİ TESİS (CAMİ)	577	166.500,41	2,79	475	135.714,14	2,00	-102	-30.786,27	81,51
DİNİ TESİS (KİLİSE)				120	27.821,02	0,41	120	27.821,02	100,00
DİNİ TESİS (SİNEGOG)				7	987,91	0,01	7	987,91	100,00
DİNİ EĞİTİM				76	21.045,55	0,31	76	21.045,55	100,00
KREŞ	25	4.903,46	0,08	21	3.758,25	0,06	-4	-1.145,21	76,64
İLKÖĞRETİM TESİSİ	113	56.096,65	0,94	101	50.576,64	0,75	-12	-5.520,01	90,16
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	46	35.611,96	0,60	53	39.051,18	0,58	7	3.439,22	109,66
MESLEKİ ÖĞRETİM	28	24.639,80	0,41	33	23.524,69	0,35	5	-1.115,11	95,47
ÜNİVERSİTE	78	91.600,37	1,53	244	187.291,58	2,76	166	95.691,21	204,47
ÖZEL ÜNİVERSİTE				22	13.030,97	0,19	22	13.030,97	100,00
KÜLTÜREL TESİS	78	81.810,18	1,37	103	90.679,96	1,34	25	8.869,78	110,84
İDARİ TESİS	458	168.465,93	2,82	586	256.932,93	3,79	128	88.467,00	152,51
SAĞLIK TESİSİ	194	144.602,38	2,42	94	53.979,03	0,80	-100	-90.623,35	37,33
KONSOLOSLUK	1	561,41	0,01	1	561,41	0,01	0	0,00	0,00
KONUT YAPILARI	21583	2.015.575,05	33,75	31314	3.041.731,42	44,84	9731	1.026.156,37	150,91
KONUT+TİCARET	2835	347.655,91	5,82	3936	774.757,36	11,42	1101	427.101,45	222,85
KONUT+İMALAT	1	271,93	0,00	35	2.898,71	0,04	34	2.626,78	1065,98
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	1490	180.360,93	3,02	841	109.756,22	1,62	-649	-70.604,71	60,85
DEPO	1050	125.730,80	2,11	1530	107.927,60	1,59	480	-17.803,20	85,84
PANSİYON				15	1.064,84	0,02	15	1.064,84	100,00
OTEL	34	16.194,26	0,27	344	69.777,67	1,03	310	53.583,41	430,88
OTEL+TİCARET	184	58.085,18	0,97				-184	-58.085,18	0,00
PERAKENDE TİCARET	10444	1.267.012,86	21,21	5990	845.682,10	12,47	-4454	-421.330,76	66,75
TOPTAN TİCARET	2634	371.091,82	6,21				-2634	-371.091,82	0,00
TİCARET+İMALAT				788	103.698,59	1,53	788	103.698,59	100,00
STÖ-DERNEK	209	32.481,62	0,54	187	31.207,03	0,46	-22	-1.274,59	96,08
SOSYAL TESİS				24	1.975,22	0,03	24	1.975,22	100,00
KAPALI SPOR	15	6.107,10	0,10	12	9.878,82	0,15	-3	3.771,72	161,76
ÖĞRENCİ YURTLARI	58	28.501,87	0,48	59	28.108,12	0,41	1	-393,75	98,62
ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ	9	4.049,36	0,07	25	7.996,34	0,12	16	3.946,98	197,47
MUSTEMİLAT (DİĞER)	3776	113.970,69	1,91	5925	212.551,55	3,13	2149	98.580,86	186,50
TRAFOLAR				199	9.444,26	0,14	199	9.444,26	100,00
KENTSEL ALTYAPILAR	191	22.780,62	0,38	5	3.949,16	0,06	-186	-18.831,46	17,34
ULAŞIM YAPILARI	33	25.919,67	0,43				-33	-25.919,67	-100,00
İNŞAA YAPILAR				858	66.124,59	0,97	858	66.124,59	100,00
BOŞ YAPILAR	5238	547.036,67	9,16	2393	226.280,69	3,34	-2845	-320.755,98	41,36
TOPLAM	**51475**	**5.972.568,68**	**100,00**	**58350**	**6.784.167,16**	**100,00**	**6875**	**811.598,48**	**113,59**

Konaklama tesislerinden otel yapı alanlarının alansal büyüklüğünün 1,62 Ha'dan 6,98 Ha'a büyük artış ile payının % 0,27'dan % 1,03'e yükseldiği görülmektedir. Eminönü bölgesinin tüm otel alanları içerisinde payı % 67,5'ten % 54,4'e düşmüş, Fatih bölgesinin ise % 32,5'dan % 45,6'ya yükselmiştir. Eminönü bölgesi otel alanları 1,1 Ha'dan üç kat artış ile 3,79 Ha'a ulaşan büyümeyle bölge içindeki payı % 0,58 paydan % 1,87'ye yükselmiştir. Fatih bölgesi otel alanlarında ise büyük değişim izlenmektedir. Alansal büyüklüğü 0,5 Ha'dan büyük artış ile 3,18 Ha'a ulaşmış, bölge içindeki payı % 0,13'den % 0,67'e yükselmiştir. Otel + ticaret alanlarında değerlendirildiğinde Eminönü bölgesinde 4,2 Ha otel + ticaret alanının, Fatih bölgesinde ise 1,6 Ha büyüklükte otel + ticaret alanının alanda artık izlenmediği görülmektedir. Bu yapıların büyük kısmı nitelikli otellere dönüşmüştür. Bir kısmı ise alınan imar izinleri nitelikli otellere dönüşmek için inşaat faaliyetlerinde, yenilenme süreçlerinde ve kısmen ticari kullanımlara dönüştüğü bir sonraki dönemde izlenen artışlar ile açıklanabilmektedir.

4.8 2012 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarının 2008 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmesi sonrası 2011 yılında Fatih Belediye Başkanlığı ve araştırmacının koordinatörlüğünde yapı ve kat bazında arazi tespit çalışması yenilenmiştir. Elde edilen veriler sayısal ortama yeniden aktarılarak GIS veri tabanı güncellenmiş, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmıştır. Söz konusu veriler yapı bütününde derlenerek, araştırma çerçevesinde 2012 yılı verileri olarak değerlendirilmiştir.

Suriçi'nin 2012 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 259,24 Ha alansal büyüklük ile alanın % 39,91'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 342,74 Ha ve ile % 52,76'ya ulaşmaktadır) kapsayan konut alanları ilk sırayı almakta, 110,33 Ha alansal büyüklük ve % 16,98 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 24,28 Ha alansal büyüklük ve % 3,74 pay ile idari tesisler üçüncü büyük payı almaktadır. Dikkate değer bir şekilde boş yapılar 20,86 Ha büyüklük ve % 3,21 pay ile Suriçi bütünündeki üçüncü büyüklüğe sahip işleve yakın değerdedir (Çizelge 4.13; Şekil 4.28).



Şekil 4.27 : Suriçi 2012 arazi kullanım dağılımı.

Çizelge 4.13 : Suriçi 2012 arazi kullanımı.

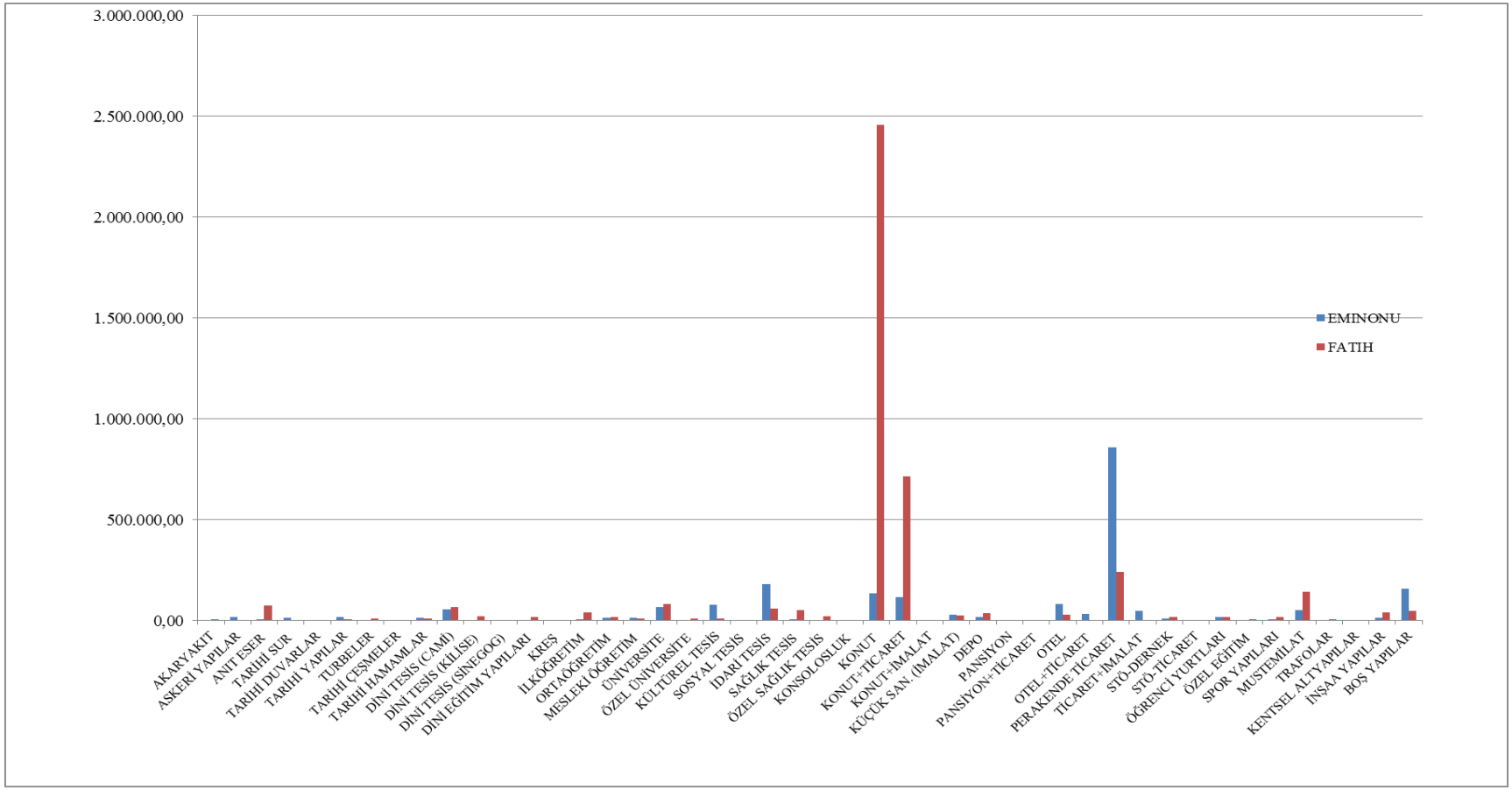
	EMİNÖNÜ					FATİH					TOPLAM		
FONKSİYON	**ADET**	**ALAN (M2)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ADET**	**ALAN (M2)**	**% ***	**% ****	**% *****	**ADET**	**ALAN (M2)**	**%**
AKARYAKIT İSTASYONU	3	341,76	0,02	0,01	4,59	28	7.108,38	0,16	0,11	95,41	**31**	**7.450,14**	**0,11**
ASKERİ YAPILAR	54	19.921,44	0,93	0,31	93,03	5	1.492,24	0,03	0,02	6,97	**59**	**21.413,68**	**0,33**
ANIT ESER YAPILAR	75	5.708,40	0,27	0,09	7,04	941	75.380,43	1,73	1,16	92,96	**1016**	**81.088,83**	**1,25**
TARİHİ SUR	33	14.498,80	0,68	0,22	100,00						**33**	**14.498,80**	**0,22**
TARİHİ DUVARLAR	57	2.152,28	0,10	0,03	100,00						**57**	**2.152,28**	**0,03**
TARİHİ YAPILAR	110	20.232,46	0,95	0,31	74,88	69	6.789,08	0,16	0,10	25,12	**179**	**27.021,54**	**0,42**
TURBELER	28	4.968,76	0,23	0,08	30,21	137	11.476,75	0,26	0,18	69,79	**165**	**16.445,51**	**0,25**
TARİHİ ÇEŞMELER	212	5.179,88	0,24	0,08	76,75	61	1.569,04	0,04	0,02	23,25	**273**	**6.748,92**	**0,10**
TARİHİ HAMAMLAR	27	13.734,36	0,64	0,21	55,99	38	10.796,22	0,25	0,17	44,01	**65**	**24.530,58**	**0,38**
DİNİ TESİS (CAMİ)	119	55.337,84	2,59	0,85	45,27	325	66.897,26	1,53	1,03	54,73	**444**	**122.235,10**	**1,88**
DİNİ TESİS (KİLİSE)	8	3.216,70	0,15	0,05	13,25	114	21.063,34	0,48	0,32	86,75	**122**	**24.280,04**	**0,37**
DİNİ TESİS (SİNEGOG)	1	68,20	0,00	0,00	6,90	6	919,71	0,02	0,01	93,10	**7**	**987,91**	**0,02**
DİNİ EĞİTİM (KURAN KURSU)	3	290,17	0,01	0,00	1,46	71	19.521,82	0,45	0,30	98,54	**74**	**19.811,99**	**0,30**
KREŞ	6	1.075,33	0,05	0,02	28,61	17	2.683,45	0,06	0,04	71,39	**23**	**3.758,78**	**0,06**
İLKÖĞRETİM TESİSİ	12	8.767,87	0,41	0,13	17,10	95	42.514,47	0,97	0,65	82,90	**107**	**51.282,34**	**0,79**
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	12	14.581,05	0,68	0,22	46,12	34	17.033,42	0,39	0,26	53,88	**46**	**31.614,47**	**0,49**
MESLEKİ ÖĞRETİM	15	15.362,09	0,72	0,24	56,17	24	11.987,02	0,27	0,18	43,83	**39**	**27.349,11**	**0,42**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM	54	69.296,02	3,25	1,07	45,69	190	82.361,84	1,89	1,27	54,31	**244**	**151.657,86**	**2,33**
ÖZEL ÜNİVERSİTE EĞİTİM						22	13.030,97	0,30	0,20	100,00	**22**	**13.030,97**	**0,20**
KÜLTÜREL TESİS	87	79.615,19	3,73	1,23	85,89	60	13.080,64	0,30	0,20	14,11	**147**	**92.695,83**	**1,43**
SOSYAL TESİS	24	1.975,22	0,09	0,03	100,00						**24**	**1.975,22**	**0,03**
İDARİ TESİS	313	181.480,40	8,51	2,79	74,74	239	61.339,90	1,41	0,94	25,26	**552**	**242.820,30**	**3,74**
SAĞLIK TESİS	18	8.778,56	0,41	0,14	14,07	97	53.615,54	1,23	0,83	85,93	**115**	**62.394,10**	**0,96**
ÖZEL SAĞLIK TESİS						132	21.953,21	0,50	0,34	100,00	**132**	**21.953,21**	**0,34**
KONSOLOSLUK	1	561,41	0,03	0,01	100,00						**1**	**561,41**	**0,01**
KONUT	1.942	134.974,14	6,33	2,08	5,21	25.408	2.457.410,98	56,32	37,83	94,79	**27350**	**2.592.385,12**	**39,91**
KONUT+TİCARET	1.311	117.620,32	5,51	1,81	14,09	3.338	717.393,00	16,44	11,04	85,91	**4649**	**835.013,32**	**12,85**
KONUT+İMALAT	6	473,22	0,02	0,01	100,00						**6**	**473,22**	**0,01**
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	218	28.807,51	1,35	0,44	53,75	179	24.786,22	0,57	0,38	46,25	**397**	**53.593,73**	**0,82**
DEPO	209	16.944,92	0,79	0,26	31,37	475	37.067,73	0,85	0,57	68,63	**684**	**54.012,65**	**0,83**
PANSİYON	21	1.908,03	0,09	0,03	100,00						**21**	**1.908,03**	**0,03**
PANSİYON+TİCARET	22	2.989,64	0,14	0,05	100,00						**22**	**2.989,64**	**0,05**
OTEL	491	83.121,50	3,90	1,28	72,51	161	31.516,31	0,72	0,49	27,49	**652**	**114.637,81**	**1,76**
OTEL+TİCARET	126	34.247,01	1,61	0,53	99,68	1	110,35	0,00	0,00	0,32	**127**	**34.357,36**	**0,53**
PERAKENDE TİCARET	6.671	860.967,96	40,37	13,25	78,04	2.446	242.327,56	5,55	3,73	21,96	**9117**	**1.103.295,52**	**16,98**
TİCARET+İMALAT	278	48.416,65	2,27	0,75	94,51	19	2.813,68	0,06	0,04	5,49	**297**	**51.230,33**	**0,79**
STÖ-DERNEK	58	11.882,09	0,56	0,18	38,02	123	19.368,09	0,44	0,30	61,98	**181**	**31.250,18**	**0,48**
STÖ-TİCARET	6	775,62	0,04	0,01	85,91	2	127,16	0,00	0,00	14,09	**8**	**902,78**	**0,01**
ÖĞRENCİ YURTLARI	37	19.596,96	0,92	0,30	53,34	40	17.143,31	0,39	0,26	46,66	**77**	**36.740,27**	**0,57**
ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ						25	7.996,34	0,18	0,12	100,00	**25**	**7.996,34**	**0,12**
SPOR	13	7.735,78	0,36	0,12	29,33	135	18.641,75	0,43	0,29	70,67	**148**	**26.377,53**	**0,41**
MUSTEMİLAT (DİĞER)	1.266	52.471,69	2,46	0,81	26,49	5.079	145.612,89	3,34	2,24	73,51	**6345**	**198.084,58**	**3,05**
TRAFOLAR	85	2.617,03	0,12	0,04	25,24	143	7.753,13	0,18	0,12	74,76	**228**	**10.370,16**	**0,16**
KENTSEL ALTYAPILAR	1	3.342,30	0,16	0,05	52,34	11	3.043,31	0,07	0,05	47,66	**12**	**6.385,61**	**0,10**
İNŞAA HALİNDE YAPILAR	83	16.046,18	0,75	0,25	28,66	264	39.949,27	0,92	0,61	71,34	**347**	**55.995,45**	**0,86**
BOŞ YAPILAR	1.426	160.693,22	7,53	2,47	77,04	567	47.892,30	1,10	0,74	22,96	**1993**	**208.585,52**	**3,21**
TOPLAM	**15.542**	**2.132.775,96**	**100,00**	**32,83**	**32,83**	**41.121**	**4.363.568,11**	**100,00**	**67,17**	**67,17**	**56663**	**6.496.344,07**	**100,00**

% * Bölge içinde yuzde dağılımıdır.

% ** Alan bütünü içinde yuzde dağılımıdır.

% ***Fonksiyon içinde yuzde dağılımıdır.

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.



Şekil 4.28 : Suriçi 2012 arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.8.1 Konut alanları analizi

2011 yılı tespitleri doğrultusunda yapı taban alanı ve kat bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması ile elde edilen veriler ışığında 2012 yılında, Suriçi'nin saf konut alanları 259,24 Ha alansal büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 39,91'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 342,74 Ha ve ile % 52,76'ya ulaşmaktadır) kapsamaktadır. Fatih bölgesi konut alanları içerisinde 245,74 Ha alansal büyüklük ile % 94,79 paya sahip olup bölge alanının % 56,32'sini kapsamaktadır. Eminönü bölgesi ise tüm konut alanları içerisinde yalnızca 13,5 Ha alansal büyüklük ile % 5,21 pay almakta ve bölge alanının % 6,33'ünü kapsamaktadır. Zemin katlarında ticari işlevler yer alan konut alanları ise 83,5 Ha alan büyüklüğü ile Suriçi'nin % 12,85'sini kapsamaktadır. Fatih bölgesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde 71,74 Ha alansal büyüklük ile % 85,91 gibi çok büyük bir paya sahip olmasına rağmen bölge alanının % 16,44'ünü kapsamaktadır. Eminönü bölgesi ise konut + ticaret alanları içerisinde yalnızca 11,76 Ha alansal büyüklük ile % 14,09 pay almakta ve bölge alanının % 5,51'sini kapsamaktadır (Çizelge 4.13; Şekil 4.28).

4.8.2 Konaklama alanları analizi

2011 yılı tespitleri doğrultusunda, 2012 yılında Suriçi'nin konaklama alanları değerlendirildiğinde 11,46 Ha büyüklük ile alanın yalnızca % 1,76'sını kapsamaktadır. Eminönü bölge ise tüm konaklama alanları içerisinde 8,31 Ha alansal büyüklük ile % 72,51 pay almasına rağmen bölge alanının yalnızca % 3,9'unu kapsamaktadır. Fatih bölge ise konaklama alanları içerisinde 3,15 Ha alansal büyüklük ile % 27,49 paya sahip olup bölge alanının çok düşük bir oranında yalnızca % 0,72'sini kapsamaktadır. Kayda değer bir nokta olarak geçmiş dönemde zemin katlarında ve kısmen 1.katlarında da ticari işlevlerin bağımsız olarak yer aldığı konaklama + ticaret alanları kurumsallaşmış nitelikli konaklama tesislerine dönüşmesi sonrasında izlenmemesine rağmen bu dönemde yeniden yer seçiminin başlamıştır. Suriçi bütününde yalnızca 3,43 Ha alansal büyüklük ile % 0,53 pay alan işlev, ağırlıklı olarak Eminönü bölgesinde izlenmeye başlamıştır.

Ayrıca yalnızca Eminönü bölgesinde yer alan pansiyonların 0,2 Ha alansal büyüklük ile Suriçi'nin % 0,03 pay almasına rağmen bölge alanının % 0,09'ini, pansiyon + ticaret alanlarının ise Suriçi'nin % 0,05 pay almasına rağmen bölge alanının % 0,14'ini kapsar şekilde çok küçük ölçüde izlenmeye başladığı görülmektedir (Çizelge 4.13; Şekil 4.28).

4.8.3 Ticaret alanları analizi

2011 yılı tespitleri doğrultusunda, 2012 yılında Suriçi'nin perakende ticaret alanları 110,33 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 16,98'ini kapsamaktadır. Eminönü bölgesi ise tüm perakende ticaret alanları içerisinde 86,10 Ha alansal büyüklük ile % 78,04 pay almasına rağmen ilçe alanının % 40,37'sini kapsamaktadır. Fatih bölgesi ise perakende ticaret alanları içerisinde 24,23 Ha alansal büyüklük ile % 21,96 paya sahip olup bölge alanının yalnızca % 5,55'ini kapsamaktadır (Çizelge 4.13; Şekil 4.28).

4.8.4 Arazi kullanımını etkileyen faktörlerin analizi

Bir önceki dönemde açıklanan Yenileme Alanlarında proje ve uygulamalar hız kazanmış ve bütün yenileme alanlarında projelendirme çalışmaları, araştırma alanını içeren Nişanca ve Sultanahmet Yenileme Alanı dışında tamamlanarak onay ve uygulama süreçleri devam etmektedir. Alanda yenileme alanlarında yapılan uygulamaların gerek mevzuata dönük gerekse yapılan proje ve uygulama yöntemlerine getirilen eleştirilere rağmen, proje alanı ve yakın çevresindeki etkilenen alanlarda spekülatif amaçlı mülkiyet değişimleri, yüksek arsa-arazi fiyatı ve yapı değeri artışı ile alanda sosyo-ekonomik seviyesi yüksek gruplarca Fener-Balat arası örnekte yoğunlaşan şekilde soylulaştırma (gentrification) etkisinin de arazi kullanım değişimine etkisi artmıştır.

Bir önceki bölümde açıklanan 2005 tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planlarının iptal edilmesi sonrasında Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmaları yeniden araştırmacının müelliflik ve koordinatörlüğünde başlatılmıştır.

Hazırlanan üst ölçekli 1/5.000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 15.10.2010'te İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülmüş ve 09.09.2011 tarihinde İstanbul IV Numaralı K.ve T.V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile

04.11.2011 tarihinde İstanbul Yenileme Alanları K.ve T.V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile tadilen uygun görülen planlar hakkında 14.12.2010 İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile Koruma Kurullarınca yapılan tadilatları içeren 1/5.000 ölçekli planın uygun görülmüş ve 30.12.2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu süreci takiben 1/1.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları araştırmacının müelliflik ve koordinatörlüğünde Fatih Belediye Başkanlığı'nca başlatılmıştır. Hazırlanan 1/1.000 Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı Fatih Belediye Meclisi Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2012 tarih ve 1238 sayılı kararı ile uygun bulunmuş; İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.07.2012 tarih ve 788 sayılı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.09.2012 tarih ve 277 sayılı ve İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.10.2012 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 04.10.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu dönemde 2010 yılına oranla % 10 büyüme ile Suriçi'ndeki otel yatırımlarının bir önceki döneme göre büyüme hızının düştüğü gözlenmek ile birlikte iki yıllık süreçte değerlendirme yapıldığı göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca planlı yapılaşmanın sağlandığı ilk dönemde bekletilen turizm yatırımlarının ilk yıllarda uygulamaya geçirilmesi, sonraki yatırım perspektifinin düşük gelişiminde de etkilidir. Ancak yatırımcıların 2011 yılı sonrasında proje ve yatırım programında bulunan turistik tesislere ait değerlendirilebilecek istatistik verilerinin 2013 yılı sonrasında elde edilebileceği de dikkate alınmalıdır. Bu dönemde de Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belgelendirilen turistik otel işletmelerinin yeterli yatay ve dikey büyüklük standartlarını sağlayamaması, işletmelerin Belediye Belgeli işletmeler ağırlıklı gelişiminde etkili olma nedenini sürdürmektedir.

Bu dönemde 2010 yılına oranla, İstanbul genelinde % 21,07 büyümeye karşılık % 10,2 büyüme ile Suriçi'ndeki otel yatırımlarında azalma gözlenmektedir. Suriçi'nin, İstanbul'daki turistik otel yatırımlarında yarıdan fazlaya sahip olma ağırlığını kaybetmeye başlamıştır (% 48,81). Oda sayısında, İstanbul genelindeki % 5,23

büyümeye oranla düşük gelişen % 4,4 büyüme ile önceki dönemdeki payı büyük ölçüde korunarak % 31,88, yatak sayısında ise aynı şekilde İstanbul genelindeki % 3,75 büyümeye oranla, artış göstererek % 3,91 büyüme ile % 31,12 değer ile payını koruduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.7; Çizelge 4.8).

Demografik yapı gelişimi açısından incelendiğinde; Fatih İlçesi nüfusunda azalma eğilimi devam etmektedir (Url-8; Fatih, 2012) (Çizelge 4.9). Araştırma alanındaki mahalleler de de, önceki dönemlerdeki gibi Eminönü bölgesinin nüfus kaybına paralel şekilde Binbirdirek Mahallesinde küçük artış dışında diğer mahallelerde nüfus kaybı devam etmektedir (Şekil 4. 20).

4.9 2010-2012 Yılı Suriçi Arazi Kullanım Yapısı Değişimi

2009-2010 yılı ile 2011 yılı tespitleri doğrultusunda iki yıllık dönemde elde edilen veriler karşılaştırıldığında (Çizelge 4.14); Suriçi'ndeki konut alanlarının, alansal büyüklüğünün % 304,17 Ha'dan kısmen azalma ile 259,2 Ha düşen değerle payının % 44,84'den % 39,91'e düşmesine rağmen en büyük alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir. Fatih bölgesi tüm konut alanları içerisinde payını % 94,2'ten düşük bir artış ile % 94,79'a artırmış, Eminönü bölgesi ise % 5,8'den % 5,21'e düşürmüştür. Fatih bölgesi konut alanları büyüklüğü 286,5 Ha'dan 245,74 Ha düşmüş, bölge içindeki payı % 60,32'den % 56,32'ye inmiştir. Bu göstergelere rağmen Fatih bölgesinin Suriçi'nin barınma bölgesi olması niteliği değişmemektedir. Eminönü bölgesi konut alanlarının ise Suriçi'ndeki payının düşüşü devam etmekte olup, 17,65 Ha'dan 13,50 Ha büyüklüğe, bölge içindeki payı ise son yıllarda izlenen konaklama baskısı ve sosyo - ekonomik dönüşümler altındaki iskân nüfusu yer seçimlerinde artış izlenmemeye başlaması ile % 8,68 paydan % 6,33'e düşmüştür (Çizelge 4.14).

Ticaret alanı dağılımındaki karşılaştırmada ise; Suriçi'ndeki perakende ticaret alanlarının, alansal büyüklüğünün 84,57 Ha'dan tekrar artış izlenmeye başlaması ile 110,32 Ha'a büyük artış ile payının % 12,47'den % 16,98'e artış ile en büyük ikinci alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir. Eminönü bölgesinin tüm perakende ticaret alanları içerisinde payı % 70,31'ten % 78,04'e artmış, Fatih bölgesinin ise % 29,65'dan % 21,96'e düşme eğilimi devam etmiştir. Eminönü bölgesi perakende ticaret alanları 59,46 Ha'dan 86,10 Ha'a ulaşan büyük büyümeyle bölge içindeki payı % 29,23 paydan % 40,37'ye yükselmiştir. Fatih bölgesi perakende ticaret

alanlarında azalma devamlılığı izlenmektedir. Alansal büyüklüğü 25,11 Ha'dan 24,23 Ha'a düşmesine rağmen bölge içindeki payı % 5,29'dan % 5,55'e yükselmiştir.

Göze çarpan bir bulgu; perakende ticaret alanlarının payında düşüşe rağmen konut + ticaret alanlarında 77,47 Ha'dan 83,5 Ha ulaşan büyüme ile önceki dönemde artış eğiliminin devamlılığı ve üçüncü büyük alansal dağılım payının korunması ve Suriçi'ndeki payının % 11,42'den % 12,85'e yükselmesidir. Bu durum, ana arterler üzerinde gelişen ve semt alt merkezleri oluşumu ile yerelleşen ticari işlevlerin yansıması sonucudur. Fatih bölgesinin tüm konut + ticaret alanları içerisinde payı % 92,6'dan % 85,91'ya düşmüş, Eminönü bölgesinin ise % 7,4'den iki kata varan artış ile % 14,09'a ulaşmıştır. Fatih bölgesi konut + ticaret alanlarının varlığını korumasına rağmen, bölge içindeki payı % 15,1'den % 16,44'a ulaşmıştır. Eminönü bölgesi konut + ticaret alanları ise Suriçi'ndeki payının artmasına paralel, 5,74 Ha'dan 11,76 Ha büyüklüğe ulaşmış, bölge içindeki payı ise % 2,82 paydan % 5,51'e yükselmiştir (Çizelge 4.14).

Diğer bir bulgu; Suriçi'nde izlenen planlama ve merkezi-yerel yönetim politikalarına bağlı önceki dönemlerde planlanan desantralizasyonların hayata geçmesi ile toptan ticaretin ortadan kalkması sonrası küçük sanayi işlevlerinin de desantralizasyonların hayata geçmesi olarak göze çarpmaktadır.

Diğer işlev alanı dağılımlarındaki karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; boş yapı alanlarının alansal büyüklüğünün 22,63 Ha'dan 20,85 Ha'a azalma devamlılığı ile payında % 3,34'den % 3,21'e düşüşü ile düşüş eğiliminin devam ettiği görülmektedir. Eminönü bölgesi tüm boş yapı alanları içerisinde payını % 80,27'den % 77,04'e düşürmüş, Fatih bölgesi ise % 19,73'ten % 22,96'ya artırmıştır. Eminönü bölgesi boş yapı alanları 18,16 Ha'dan 16,07 Ha'a azalmayla bölge içindeki payını % 8,93 paydan % 7,53'e düşürmüştür. Fatih bölgesi boş yapı alanlarında ise alansal büyüklüğü 4,46 Ha'dan 4,79 Ha'a, bölge içindeki payı % 0,94'den % 1,1'a varan düşük artış izlenmektedir. Bu durumda Eminönü bölgesinde iskân amaçlı seçimler yerine konaklama amaçlı beklentilerin kısmen giderilmesine rağmen varlığını koruması etkilidir (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 : Suriçi 2010-2012 arazi kullanım değişimi.

	2010 YILI DEĞERLERİ			2012 YILI DEĞERLERİ			2010-2012 DEĞİŞİM		
FONKSİYON	**ADET**	**ALAN M2)**	**%**	**ADET**	**ALAN M2)**	**%**	**ADET**	**ALAN (M2)**	**%**
AKARYAKIT İSTASYONU	32	7.807,49	0,12	31	7.450,14	0,11	-1	-357,35	95,42
ASKERİ YAPILAR	60	22.029,95	0,32	59	21.413,68	0,33	-1	-616,27	97,20
ANIT ESER YAPILAR	1122	101.888,61	1,50	1016	81.088,83	1,25	-106	-20.799,78	79,59
TARİHİ SUR YAPILARI	28	9.944,45	0,15	33	14.498,80	0,22	5	4.554,35	145,80
TARİHİ DUVARLAR	135	7.640,40	0,11	57	2.152,28	0,03	-78	-5.488,12	28,17
TARİHİ YAPILAR	96	25.860,28	0,38	179	27.021,54	0,42	83	1.161,26	104,49
TURBELER	194	21.026,09	0,31	165	16.445,51	0,25	-29	-4.580,58	78,21
TARİHİ ÇEŞMELER	219	9.495,33	0,14	273	6.748,92	0,10	54	-2.746,41	71,08
TARİHİ HAMAMLAR	48	18.709,01	0,28	65	24.530,58	0,38	17	5.821,57	131,12
DİNİ TESİS (CAMİ)	475	135.714,14	2,00	444	122.235,10	1,88	-31	-13.479,04	90,07
DİNİ TESİS (KİLİSE)	120	27.821,02	0,41	122	24.280,04	0,37	2	-3.540,98	87,27
DİNİ TESİS (SİNEGOG)	7	987,91	0,01	7	987,91	0,02	0	0,00	100,00
DİNİ EĞİTİM	76	21.045,55	0,31	74	19.811,99	0,30	-2	-1.233,56	94,14
KREŞ	21	3.758,25	0,06	23	3.758,78	0,06	2	0,53	100,01
İLKÖĞRETİM TESİSİ	101	50.576,64	0,75	107	51.282,34	0,79	6	705,70	101,40
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	53	39.051,18	0,58	46	31.614,47	0,49	-7	-7.436,71	80,96
MESLEKİ ÖĞRETİM	33	23.524,69	0,35	39	27.349,11	0,42	6	3.824,42	116,26
ÜNİVERSİTE	244	187.291,58	2,76	244	151.657,86	2,33	0	-35.633,72	80,97
ÖZEL ÜNİVERSİTE	22	13.030,97	0,19	22	13.030,97	0,20	0	0,00	100,00
KÜLTÜREL TESİS	103	90.679,96	1,34	147	92.695,83	1,43	44	2.015,87	102,22
İDARİ TESİS	586	256.932,93	3,79	552	242.820,30	3,74	-34	-14.112,63	94,51
SAĞLIK TESİSİ	94	53.979,03	0,80	115	62.394,10	0,96	21	8.415,07	115,59
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ				132	21.953,21	0,34	132	21.953,21	100,00
KONSOLOSLUK	1	561,41	0,01	1	561,41	0,01	0	0,00	0,00
KONUT YAPILARI	31314	3.041.731,42	44,84	27350	2.592.385,12	39,91	-3964	-449.346,30	85,23
KONUT+TİCARET	3936	774.757,36	11,42	4649	835.013,32	12,85	713	60.255,96	107,78
KONUT+İMALAT	35	2.898,71	0,04	6	473,22	0,01	-29	-2.425,49	16,33
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	841	109.756,22	1,62	397	53.593,73	0,82	-444	-56.162,49	48,83
DEPO	1530	107.927,60	1,59	684	54.012,65	0,83	-846	-53.914,95	50,05
PANSİYON	15	1.064,84	0,02	21	1.908,03	0,03	6	843,19	179,18
PANSİYON+TİCARET				22	2.989,64	0,05	22	2.989,64	100,00
OTEL	344	69.777,67	1,03	652	114.637,81	1,76	308	44.860,14	164,29
OTEL+TİCARET				127	34.357,36	0,53	127	34.357,36	100,00
PERAKENDE TİCARET	5990	845.682,10	12,47	9117	1.103.295,52	16,98	3127	257.613,42	130,46
TOPTAN TİCARET									
TİCARET+İMALAT	788	103.698,59	1,53	297	51.230,33	0,79	-491	-52.468,26	49,40
STÖ+TİCARET YAPILARI				8	902,78	0,01	8	902,78	100,00
stö-DERNEK	187	31.207,03	0,46	181	31.250,18	0,48	-6	43,15	100,14
SOSYAL TESİS	24	1.975,22	0,03	24	1.975,22	0,03	0	0,00	0,00
KAPALI SPOR	12	9.878,82	0,15	148	26.377,53	0,41	136	16.498,71	267,01
ÖĞRENCİ YURTLARI	59	28.108,12	0,41	77	36.740,27	0,57	18	8.632,15	130,71
ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ	25	7.996,34	0,12	25	7.996,34	0,12	0	0,00	100,00
MUSTEMİLAT (DİĞER)	5925	212.551,55	3,13	6345	198.084,58	3,05	420	-14.466,97	93,19
TRAFOLAR	199	9.444,26	0,14	228	10.370,16	0,16	29	925,90	109,80
KENTSEL ALTYAPILAR	5	3.949,16	0,06	12	6.385,61	0,10	7	2.436,45	161,70
İNŞAA YAPILAR	858	66.124,59	0,97	347	55.995,45	0,86	-511	-10.129,14	84,68
BOŞ YAPILAR	2393	226.280,69	3,34	1993	208.585,52	3,21	-400	-17.695,17	92,18
TOPLAM	**58350**	**6.784.167,16**	**100,00**	**56663**	**6.496.344,07**	**100,00**	**-1687**	**-287.823,09**	**95,76**

Diğer işlev alanı dağılımlarından konaklama işlevlerinde yapılan karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; konaklama alt işlevlerinde çeşitlenme izlenmesidir. Alanda otel + ticaret işlevlerinin yeniden izlenmesi yanında, yalnızca Eminönü bölgesinde izlenen pansiyonlarda düşük büyüme ve pansiyon + ticaret alanlarının ortaya çıkışı da söz konusudur.

Konaklama tesislerinden otel yapı alanlarının alansal büyüklüğünün 6,98 Ha'dan 11,46 Ha'a varan önemli bir artış ile payının % 1,03'dan % 1,76'ya yükseldiği görülmektedir.

Eminönü bölgesinin tüm otel alanları içerisinde payı % 54,4'ten % 72,51'e artmış, Fatih bölgesinin ise % 45,6'dan % 27,49'a düşmüştür. Eminönü bölgesi otel alanları 3,79 Ha'dan iki katı aşan artış ile 8,31 Ha'a ulaşan büyümeyle bölge içindeki payı % 1,87 paydan % 3,9'a yükselmiştir. Fatih bölgesi otel alanlarında ise belirgin bir değişim izlenmemektedir. Alansal büyüklüğü 3,18 Ha'dan 3,15 Ha'a düşmesine karşılık, bölge içindeki payı % 0,67'den % 0,72'e yükselmiştir. Otel + ticaret alanlarında değerlendirildiğinde Eminönü bölgesinde, bölge otel alanlarının % 40'ı büyüklüğüne yakın değerde 3,4 Ha otel + ticaret alanının yeniden yer seçiminin izlendiği görülmektedir. Bu durum, mevcut yapıların alınan imar izinleri ile belediye belgeli otellere dönüşmek için inşaat faaliyetlerinin hızlı uygulamaya geçmesi ile açıklanabilmektedir.

4.10 2005 Yılı Araştırma Alanı Arazi Kullanım Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi sonrası 2001-2003 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca, araştırmacının koordinatörlüğünde yapı ve kat bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması yapılmıştır. Yapı taban alanı ve kat bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması ile elde edilen veriler sayısal ortama aktarılarak GIS veri tabanı oluşturulmuş, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmış ve Plan Açıklama Raporu olarak yayınlanmıştır. Söz konusu veriler yapı bütününde derlenerek, araştırma çerçevesinde 2005 yılı verileri olarak değerlendirilmiştir.

Araştırma alanında 2005 yılı arazi kullanım dağılımı Şekil 4.29 ve Çizelge 4.15.'de verilmekte olup mahalle bazında detaylı olarak ekte verilmektedir.

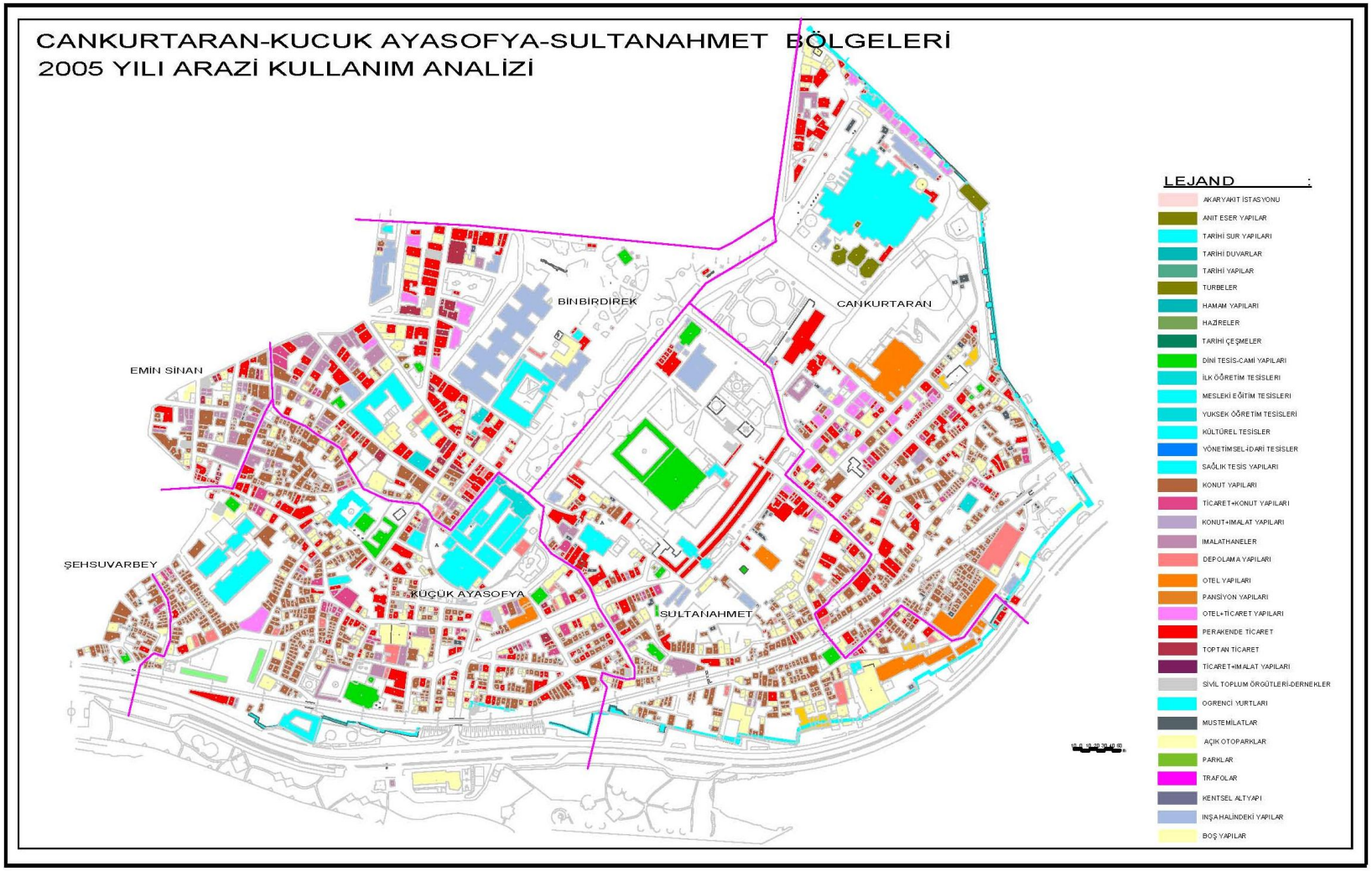
Araştırma alanının 2005 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 6,18 Ha alansal büyüklük ve % 23,80 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 6,81 Ha ve % 26,24'e ulaşmaktadır) ile konut alanları almaktadır. 4,76 Ha alansal büyüklük ve % 18,32 pay ile (toptan ticaret alanları katılımı ile birlikte 5,1 Ha ve % 19,63'e ulaşmaktadır) perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 3,38 Ha alansal büyüklük ve % 13,01 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde üçüncü büyük payı almaktadır. Kültürel tesis alanları ise 1,86 Ha alansal büyüklük ve % 7,15 pay, konaklama tesisleri 1,1 Ha alansal büyüklük ve % 4,21 pay (otel + ticaret alanları katılımı ile birlikte 1,78 Ha ve % 6,83'e ulaşmaktadır), idari tesis alanları ise 1,4 Ha alansal büyüklük ve % 5,38 pay almaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

Çizelge 4.15 : Araştırma alanı 2005 arazi kullanımı.

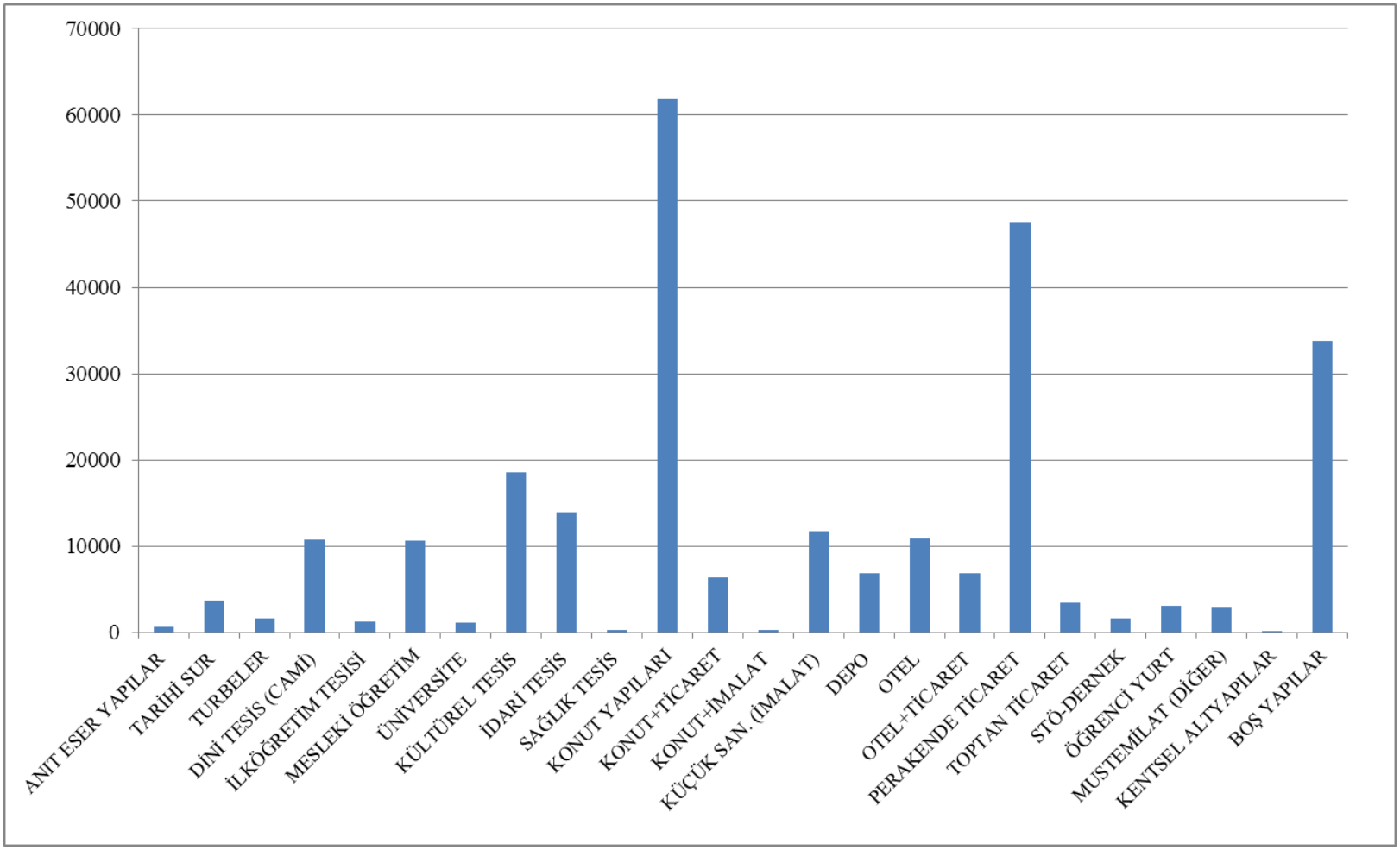
	TOPLAM		
FONKSİYON	**ADET**	**ALAN M2**	**%**
ANIT ESER YAPILAR	1	670,74	0,26
TARİHİ SUR YAPILARI	5	3.677,83	1,42
TURBELER	8	1.561,35	0,60
DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI	21	10.810,52	4,16
İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI	4	1.210,54	0,47
MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI	11	10.655,73	4,10
ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI	2	1.077,01	0,41
KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	14	18.581,71	7,15
İDARİ TESİS YAPILARI	27	13.976,79	5,38
SAĞLIK TESİS YAPILARI	1	300,19	0,12
KONUT YAPILARI	905	61.827,60	23,80
KONUT+TİCARET YAPILARI	72	6.335,67	2,44
KONUT+İMALAT YAPILARI	1	271,93	0,10
KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI	77	11.700,36	4,50
DEPO YAPILARI	70	6.884,70	2,65
OTEL YAPILARI	23	10.930,76	4,21
OTEL+TİCARET YAPILARI	41	6.794,81	2,62
PERAKENDE TİCARET YAPILARI	409	47.591,19	18,32
TOPTAN TİCARET YAPILARI	28	3.400,15	1,31
SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK	15	1.613,90	0,62
ÖĞRENCİ YURTLARI	3	3.071,90	1,18
MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)	100	2.917,36	1,12
KENTSEL ALTYAPILAR	5	149,72	0,06
BOŞ YAPILAR	348	33.797,97	13,01
TOPLAM	**2.191**	**259.810,43**	**100,00**

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır.

Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.



Şekil 4.29 : Araştırma alanı 2005 arazi kullanım dağılımı.



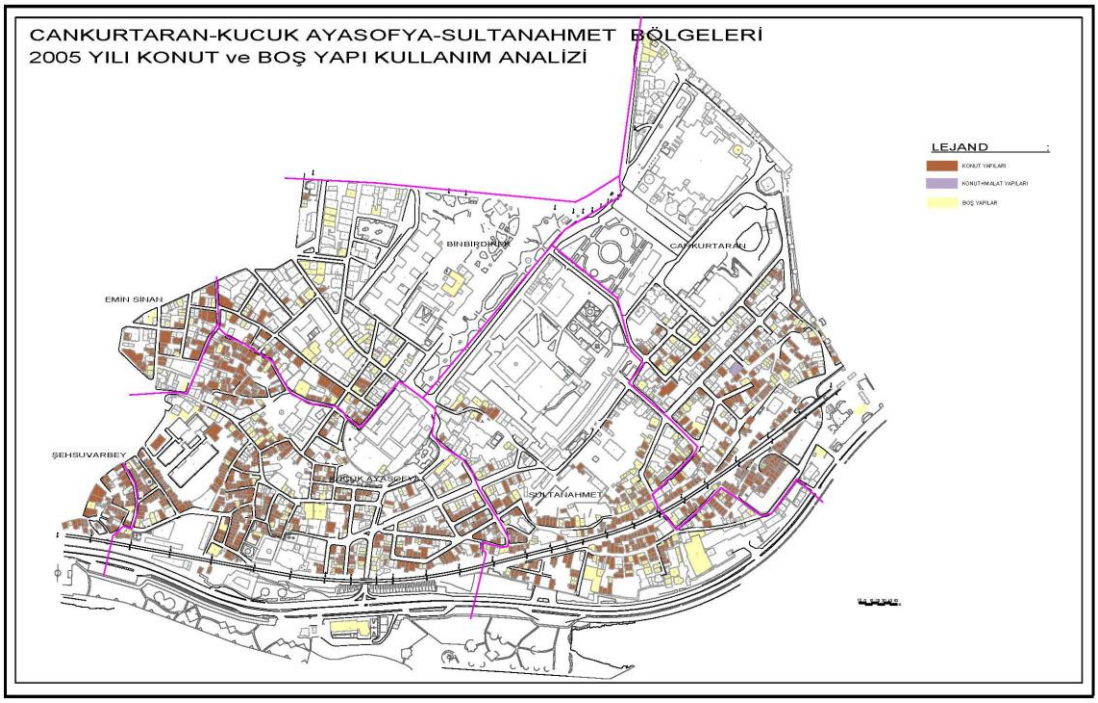
Şekil 4.30 : Araştırma alanı 2005 arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.10.1 Konut alanları analizi

2005 yılında, araştırma alanının saf konut alanları 6,18 Ha alansal büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak araştırma alanının % 23,80'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 6,81 Ha ve % 26,24'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır.

Küçük Ayasofya Mahallesi, tüm konut alanları içerisinde % 40,87 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 34,47'sini kapsamaktadır. Cankurtaran Mahallesi, tüm konut alanları içerisinde % 22,18 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 19,71'sini kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi ise tüm konut alanları içerisinde % 19,96 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 22,95'ini kapsamaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

Araştırma alanının, 2005 yılı konut alanları dağılımı Şekil 4.31'de verilmektedir.



Şekil 4.31 : Araştırma alanı 2005 konut alanı dağılımı.

Konut + ticaret alanları olarak yapılan incelemede konut alanlarında izlenen yapı değişmemektedir. Küçük Ayasofya Mahallesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 47,12 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 4,07'sini kapsamaktadır.

Cankurtaran Mahallesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 27,51 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 2,51'ini kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi ise tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 11,27 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 1,33'ünü kapsamaktadır.

Binbirdirek Mahallesinde konut alanları Divan Yolu Caddesi, Klodfarer Caddesi ve Peykhane ve Terzihane Sokaklarda yer alan ticari ve konaklama ağırlıklı işlevler nedeni ile yer seçiminde bulunmamakta olup yalnızca Dizdariye Çeşmesi ve Kâtip Sinan Sokakta izlenmektedir. Binbirdirek Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.32'de verilmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde de paralel bir şekilde, Akbıyık Caddesi güneyindeki inorganik sokak dokusunda ve demiryoluna paralel, ulaşılabilirliği kısıtlı Cankurtaran Caddesi ile demiryolu altı kesimdeki sokaklarda yer almaktadır. Cankurtaran Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.33'de verilmektedir.

Küçük Ayasofya Mahallesi, özgün konut dokularını büyük ölçüde korumaktadır. Kadırga Limanı Caddesi ile Küçük Ayasofya Caddesi ile Kennedy Caddesi bağlantısı haricinde sokaklarda konut işlevi hâkimdir. Küçük Ayasofya Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.34'de verilmektedir.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise konut dokusu ağırlıklı olarak komşuluğu Cankurtaran Mahallesine paralel bir şekilde, demiryoluna paralel, ulaşılabilirliği kısıtlı Akbıyık Değirmeni Sokak ile demiryolu altı kesimdeki sokaklarda yer almaktadır. Sultanahmet Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.35'de verilmektedir.


a

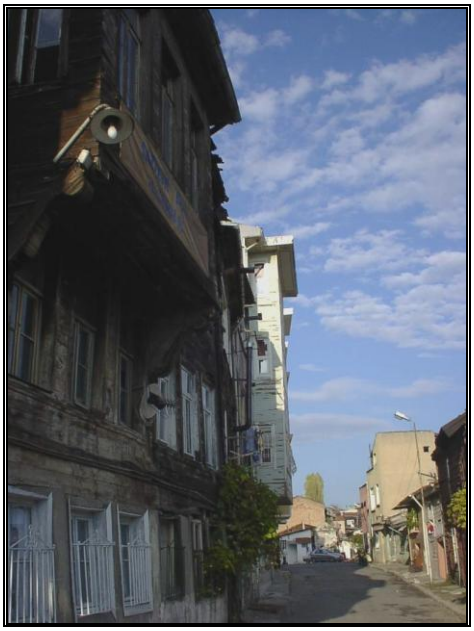

b


c


d

Şekil 4.32 : Binbirdirek konut dokusu örnekleri (2005).

(a: Peykhane Sk. b: Nakilbent Sk. c: Dizdariye Yokuşu Sk.
d: Kâtip Sinan Cami Sk.)

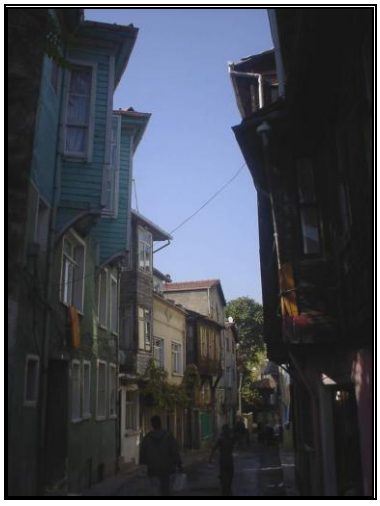

a

b

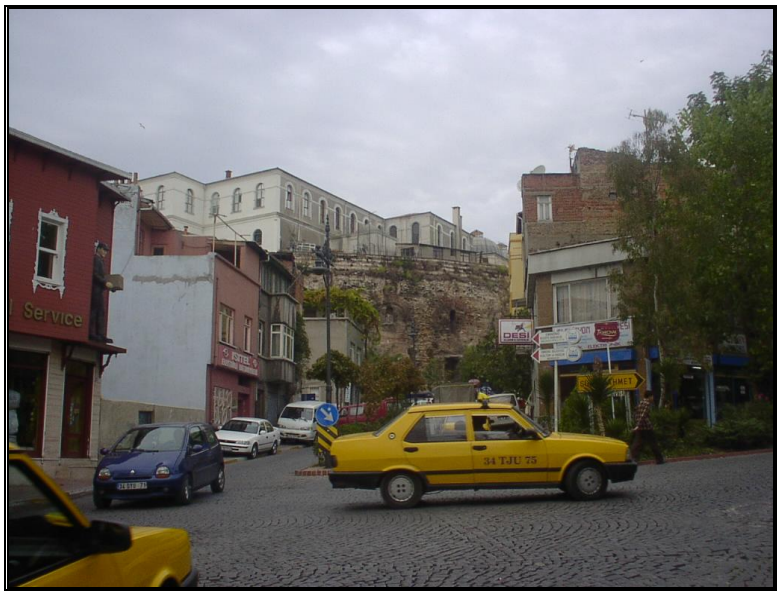
c

d

Şekil 4.33 : Cankurtaran konut dokusu örnekleri (2005).

(a: Kutlugün Sk. b: Cankurtaran Caddesi, c: Yeni Saraçhane Sk. d: Adliye Sk.)


a

b


c

d

Şekil 4.34 : Küçük Ayasofya konut dokusu örnekleri (2005).

(a: Özbekler Sk. b:Ş.Mehmetpaşa Sk. c: Aksakal Caddesi - Kennedy Caddesi girişi d: Şehsuvarbey Sk.)



Şekil 4.35 : Sultanahmet konut dokusu örnekleri (2005).

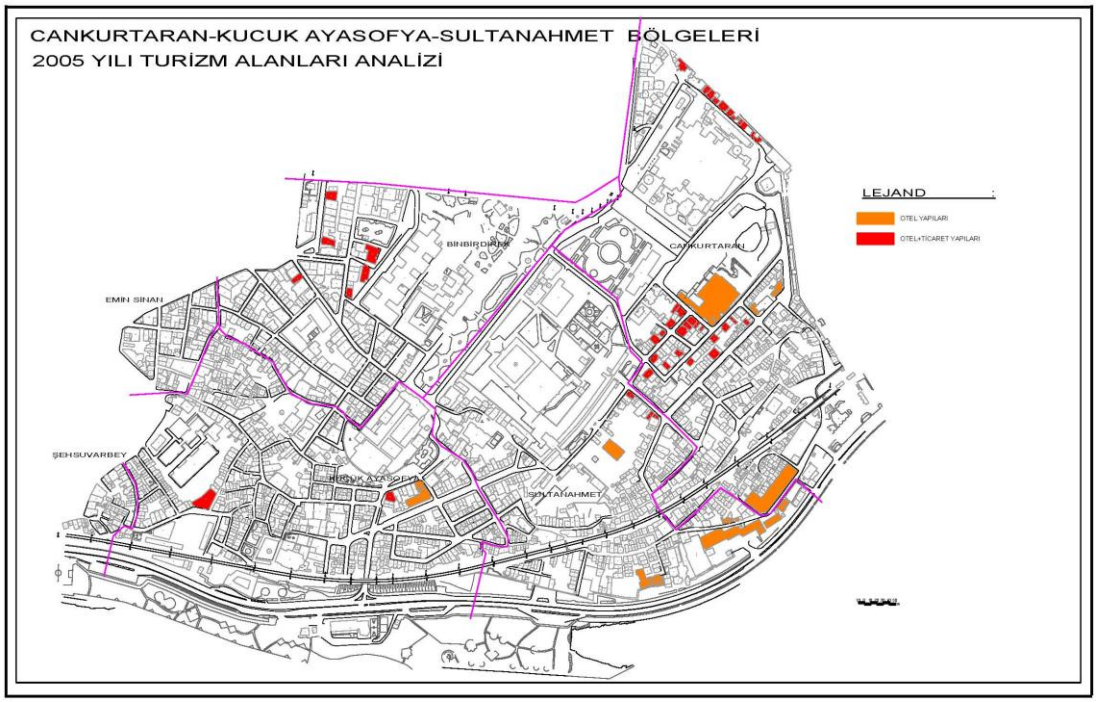
(a: Yeğen Sk. b: Ahırkapı Sk. c: Akbıyık Değirmeni Sk.
d: Kapıağası Sk. e: Oğul Sk. f: Kupacılar Sk.)

4.10.2 Konaklama alanları analizi

2005 yılında araştırma alanının konaklama alanları değerlendirildiğinde 1,1 Ha büyüklük ile düşük paya sahip işlev olarak alanın % 4,21'ini (konaklama + ticaret alanları katılımı ile birlikte 1,78 Ha ve % 6,83'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır.

Cankurtaran Mahallesi, konaklama alanları içerisinde % 57,33 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının yalnızca % 9,01'ini kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi, konaklama alanları içerisinde % 22,18 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 19,71'sini kapsamaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi ise konaklama alanları içerisinde % 7,27 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının yalnızca % 1,08'ini kapsamaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

Araştırma alanının, 2005 yılı konaklama alanları dağılımı Şekil 4.36'de verilmektedir.



Şekil 4.36 : Araştırma alanı 2005 konaklama alanı dağılımı.

Cankurtaran Mahallesinde konaklama yapıları bölgenin en eski konaklama tesisi olan Sahil Yolu-Kennedy Caddesinde yer alan Kalyon Otel çevresinde Ahırkapı Caddesinde nitelikli konaklama tesisleri olarak, Kutlugün Sokak'taki Four Seasons Otel çevresinde ise orta ve küçük ölçekli işletmeler olarak konaklama + ticaret işlevleri olarak yer almaktadır. Cankurtaran Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.38'de verilmektedir.

Binbirdirek Mahallesinde ise, Divan Yolu Caddesi ile Piyerloti Caddesi kesişimi ve paralelindeki İmren Ökten Sokakta orta ölçekli işletmeler olarak konaklama + ticaret işlevleri olarak yer almaktadır. Binbirdirek Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.37'de verilmektedir.



a



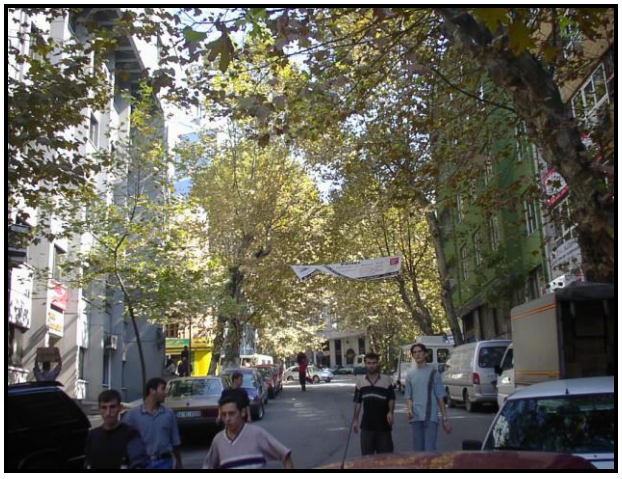
b



c



d



e

Şekil 4.37 : Binbirdirek konaklama yapısı örnekleri (2005).

(a: Dizdariye Çeşmesi Sk. b: Ş. Mehmet Paşa Yokuşu Sk.
c: Su Terazisi Sk. d: Binbirdirek Meydanı Sk. e: Piyerloti
Caddesi)


a


b


c



d


e



f

Şekil 4.38 : Cankurtaran konaklama yapısı örnekleri (2005).

(a: Akbıyık Caddesi b: Bayram Fırını Sk. c,: Kutlugün Sk.
d: Amiral Taftil Sk. e: Soğukçeşme Sk. f: Utangaç Sk.)

Küçük Ayasofya Mahallesinde ise Küçük Ayasofya Caddesinde ve Cinci Meydanı üzerinde çok kısıtlı bir alanda konaklama tesisleri ve konaklama + ticaret işlevleri olarak yer almaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.39'da verilmektedir.



Şekil 4.39 : Küçük Ayasofya konaklama yapısı örnekleri (2005).
(a: Şehit Mehmet Paşa Yokuşu Sk. b: Cinci Meydanı Sk.
c: Çayıroğlu Sk.)

Sultanahmet Mahallesinde ise Kennedy Caddesi üzerinde çok kısıtlı bir alanda nitelikli konaklama tesisleri yer almaktadır. Sultanahmet Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.40'de verilmektedir.


a


b


c


d



e


f


g

Şekil 4.40 : Sultanahmet konaklama yapısı örnekleri (2005).

(b: Ahırkapı Caddesi b-f-g: otel örnekleri c: Fenerli kapı Sk.
d: Mimar Mehmet Ağa Sk. e: Akbıyık Değirmeni Sk.)

Kurumsallaşmış nitelikli bu konaklama tesisleri dışında, zemin katlarında ve kısmen 1.katlarında da ticari işlevlerin bağımsız olarak yer aldığı konaklama + ticaret alanları saf konaklama alanlarının % 63'ü büyüklükte bir yer seçimi ile 0,68 Ha alansal büyüklük ile çalışma alanının % 2,62'sini kapsamaktadır.

Konaklama + ticaret alanları olarak yapılan incelemede konaklama alanlarında izlenen yapı farklılık göstermektedir. Cankurtaran Mahallesi, konaklama + ticaret alanları içerisinde % 57,48 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 5,61'ini kapsamaktadır. Binbirdirek Mahallesi, konaklama + ticaret alanları içerisinde % 24,53 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 3,36'sını kapsamaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi ise konaklama + ticaret alanları içerisinde % 14,02 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 1,3'ünü kapsamaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

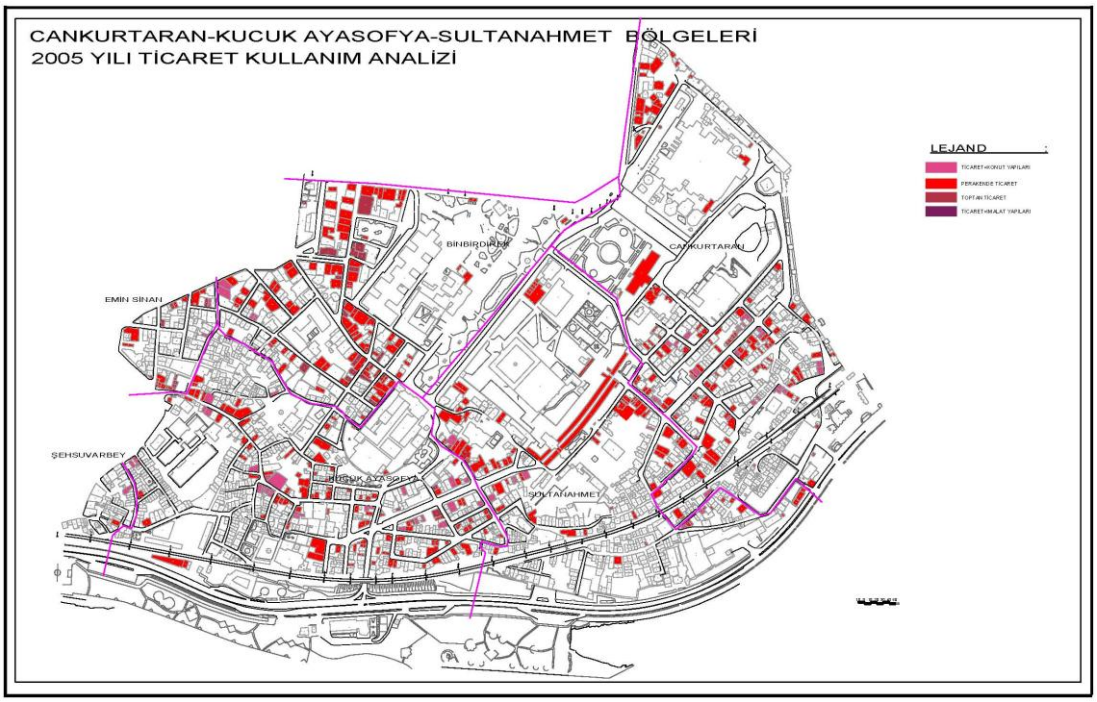
4.10.3 Ticaret alanları analizi

2005 yılında araştırma alanının perakende ticaret alanları 4,76 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 18,32'sini (toptan ticaret alanları katılımı ile birlikte 5,1 Ha ve % 19,63'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

Cankurtaran Mahallesi, perakende ticaret alanları içerisinde % 27,74 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 18,98'ini kapsamaktadır. Binbirdirek Mahallesi, perakende ticaret alanları içerisinde % 25,45 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 24,39'unu kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi ise % 23,87 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 21,13'ini kapsamaktadır.

Suriçi'nde alansal dağılımda dördüncü büyük paya sahip toptan ticaret işlevlerinin çalışma alanındaki yer seçimi açısından değerlendirildiğinde; 0,34 Ha büyüklük ile alanın yalnızca % 1,31'ini kapsayan toptan ticaret işlevleri Binbirdirek Mahallesinde yoğunlaşmakta ve toptan ticaret işlevlerinin % 80,60'ını barındırırken mahalle alanının % 5,52'sini kapsamaktadır.

Araştırma alanının, 2005 yılı ticaret alanları dağılımı Şekil 4.41'de verilmektedir.



Şekil 4.41 : Araştırma alanı 2005 ticaret alanı dağılımı.

Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret işlevleri Divan Yolu Caddesi, Klodfarer Caddesi, Peykhane ve Terzihane Sokaklarda ağırlıklı olarak yer almaktadır. Toptan ticaret işlevi Klodfarer ve Su Terazisi Sokaklarda yer almaktadır. Piyer Loti Caddesi üzerinde konut + ticaret işlevleri ile birlikte düşük yer seçimi bulunmaktadır. Binbirdirek Mahallesi perakende ticaret örnekleri Şekil 4.42'de verilmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde perakende ticaret yapılarında genel olarak homojen bir yapı izlenmemektedir. Araştırma alanının kuzey ucunda Alemdar Caddesi bütünün ile perakende ticaret işlevleri içermekte olup Akbıyık Caddesi ve Dalbastı Sokakta ağırlıklı olarak yer almakta, paralel sokaklarda konut + ticaret işlevleri olarak izlenmektedir. Cankurtaran Mahallesi perakende ticaret örnekleri Şekil 4.43'da verilmektedir.

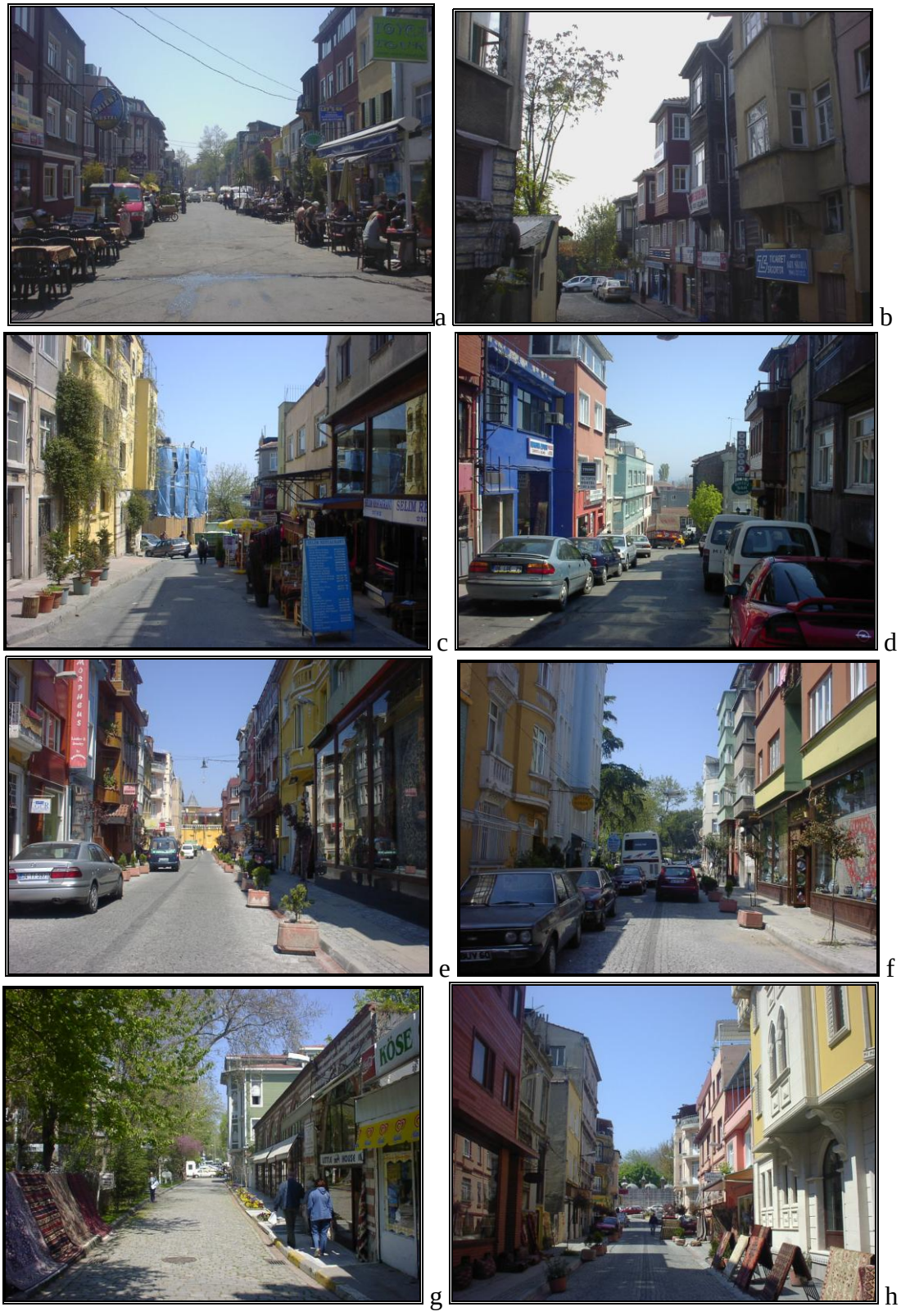
Küçük Ayasofya Mahallesinde Kadırga Limanı Caddesinde ağırlıklı olarak yer alan perakende ticaret işlevleri Küçük Ayasofya Caddesi'nin Sultanahmet Mahallesindeki kısmı devamlılığı olarak konut + ticaret işlevleri ile birlikte yer almaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi perakende ticaret örnekleri Şekil 4.44'de verilmektedir.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise perakende ticaret işlevleri Nakilbent, Dalbastı Sokak ve Arasta çevresinde kümelenmektedir. Sultanahmet Mahallesi perakende ticaret örnekleri Şekil 4.45'de verilmektedir.



Şekil 4.42 : Binbirdirek ticaret yapısı örnekleri (2005).

(a: Dostluk Yurdu Sk. b: Göktaş Sk. c: Klodfarer Caddesi d: Peykhane Sk. e: Dizdariye Medresesi Sk. f: Su Terazisi Sk.)



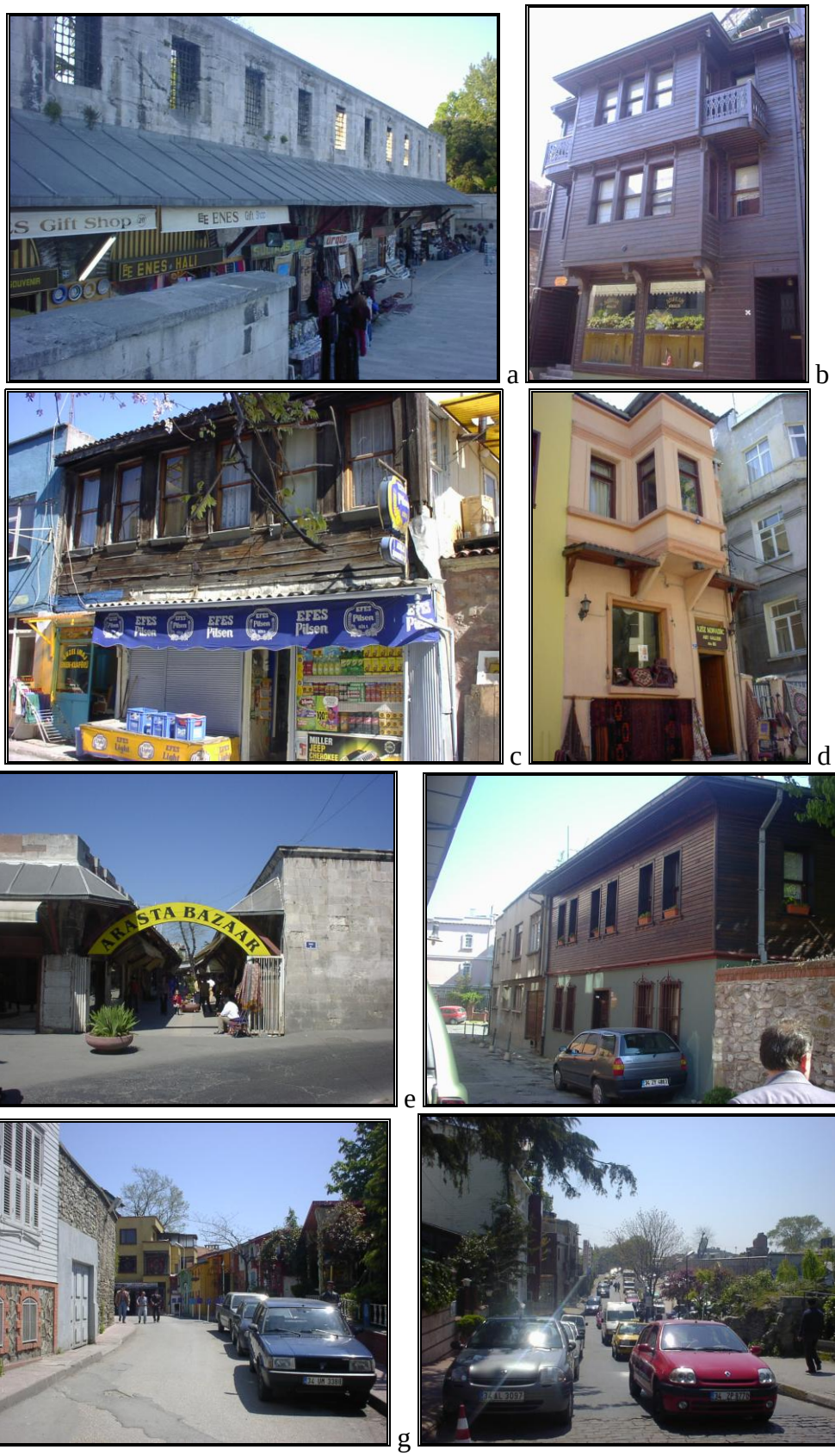
Şekil 4.43 : Cankurtaran ticaret yapısı örnekleri (2005).

(a: Akbıyık Caddesi b: Yeni Saraçhane Sk. c: Adliye Sk.
d: Bayram Fırını Sk. e: Utangaç Sk. f: Dalbastı Sk.
g: Kabasakal Sk. h: Seyit Hasan Sk.)



Şekil 4.44 : Küçük Ayasofya ticaret yapısı örnekleri (2005).

(a: Şifa Hamamı Sk. b: Şehit Mehmet Paşa Yokuşu Sk. c-d: Mustafapaşa Sk. e: Gelinlik Sk. f: Su Terazisi Sk.)



a b c d e f g h

Şekil 4.45 : Sultanahmet ticaret yapısı örnekleri (2005).

(a: At Meydanı Caddesi b: Torun Sk. c-d: Tavukhane Sk.
e: Arasta Çarşısı Sk. f: Kupacılar Sk. g: Tavukhane Sk.
h: Torun Sk.)

4.10.4 Boş yapı alanları analizi

2005 yılında Suriçi'nde alansal dağılımda % 9,16 gibi önemli paya sahip boş yapıların çalışma alanındaki dağılımı değerlendirildiğinde; 3,38 Ha büyüklük ile alanın üçüncü büyük yapısal dağılım payı ile % 13,01'ini kapsadığı belirlenmiştir. Alanda boş yapı dağılımında, Sultanahmet Mahallesi öne çıkmakta ve boş yapı stokunun % 29,54'ünü barındırmakta ve mahalle alanının % 18,58 gibi önemli bir bölümünü kapsamaktadır.

Boş yapı dağılımında göze çarpan diğer bir bölge olarak, Küçük Ayasofya Mahallesi boş yapı stokunun % 26,25'ini barındırmakta ve mahalle alanının % 12,10'unu kapsamakta oluşudur. Binbirdirek Mahallesi ise boş yapı stokunun % 20,09'unu barındırmakta ve mahalle alanının % 13,67'sini kapsamakta, Cankurtaran Mahallesi ise yakın değerler ile boş yapı stokunun % 19,70'ini barındırmakta ve mahalle alanının % 9,57'sini kapsamaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

2005 yılı genel boş yapı dağılımları ağırlıklı olarak, lineer ticaret aksları devamında ve gelişim beklentisi ile paralel sokaklar ve ticaret akslarına açılan sokaklarda yoğunlaşmaktadır.

Konut dokusu yoğun ve ticaret işlevleri düşük bölgelerde ise ulaşılabilirlik etkisi ile demiryolunun sahil ile bağlantısının koptuğu, çıkmaz ve dar sokak yapısına sahip Cankurtaran ve Sultanahmet Mahalleleri güney doğusunda köhneme ile paralel artışta boş yapı varlığında yoğunlaşma izlenmektedir.

Cankurtaran Mahallesinin kuzeydoğu kesimlerinde ise konut kullanımlarının gelişme eğilimi gösteren konaklama ve ticaret işlevlerinin yarattığı kaçışa paralel boş yapılar izlenmekte, ancak köhneme yer almamakta olup konaklama ve konaklamaya hizmet verecek ticari işlevlerin yer seçimi amaçlı beklentiler söz konusudur.



Şekil 4.46 : Binbirdirek boş yapı örnekleri (2005).
(a: Ödev Sk. b: Peykhane Sk. c-d: Sokullu Mehmet Paşa Camii çevresi)

2005 yılında Binbirdirek Mahallesi ve Küçük Ayasofya Mahallesi arasındaki Dizdariye Çeşmesi Sokak güney paralelindeki kesimlerde iskân bölgesinde, ulaşılabilirliği kısıtlı, dar ve çıkmaz sokak dokusunda yer alan bölgede boş yapı artışı ile birlikte köhneme izlenmektedir. Binbirdirek Mahallesinin Divan Yolu ve Piyer Loti Caddesi arasındaki kesimlerde ise lineer gelişen turizm ve ticaretin yarattığı konut alanları kaçışı ise, köhneme yaratmaksızın konaklama amaçlı dönüşüm beklentileri ile boş yapı stoku olarak bekletilmekte, spekülatif ve hızlı mülkiyet değişimleri izlenmektedir. Binbirdirek Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.46'de verilmektedir.



Şekil 4.47 : Cankurtaran boş yapı örnekleri (2005).

(a: Yeni Saraçhane Sk. b: Amiral Taftil Sk.
c-d: Akbıyık-Kutlugün Sk.)

2005 yılında Cankurtaran Mahallesinin, demiryolu altındaki kesimlerinde ulaşılabilirliği kısıtlı, dar ve çıkmaz sokak dokusunda yer alan bölgede köhneme izlenmektedir. Söz konusu sokaklarda ayrıca boş yapılar da ağırlıkla yer almaktadır. Alanda gece-gündüz nüfus dengesizliği, güvenlik sorunları, düşük gelir gruplarının ve ağırlıklı olarak MİA'da çalışan bekâr işgücünün barınma amaçlı seçimleri ile alanda nüfus kaybı yaşanmaktadır.

Cankurtaran Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.47'de, Küçük Ayasofya Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.48'de, Sultanahmet Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.49'de verilmektedir.

Binbirdirek Mahallesi köhneme örnekleri Şekil 4.50'de, Cankurtaran Mahallesi köhneme örnekleri Şekil 4.51'de, Küçük Ayasofya Mahallesi köhneme örnekleri Şekil 4.52'da, Sultanahmet Mahallesi köhneme örnekleri Şekil 4.53'de verilmektedir.



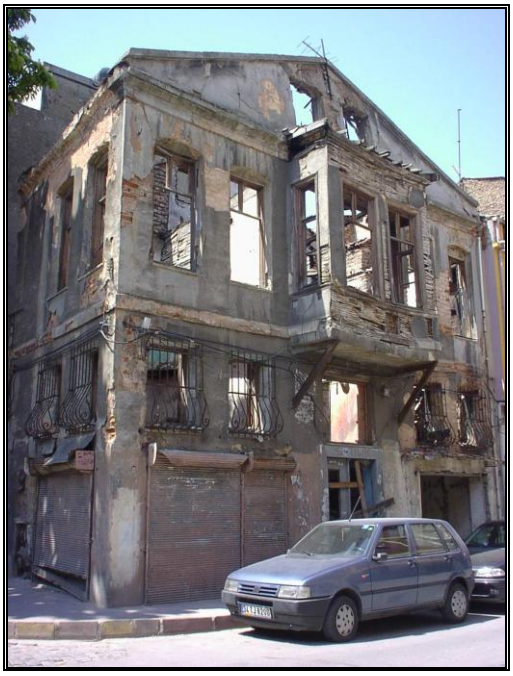
a b c d

Şekil 4.48 : Küçük Ayasofya boş yapı örnekleri (2005).



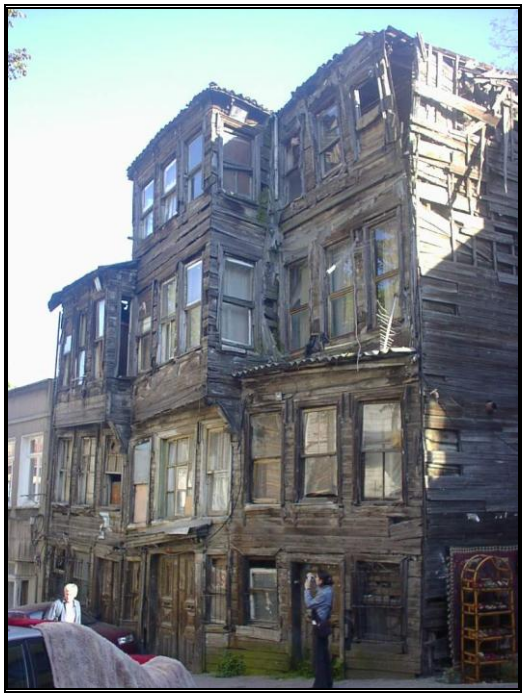
a b c d

Şekil 4.49 : Sultanahmet boş yapı örnekleri (2005).


a

b

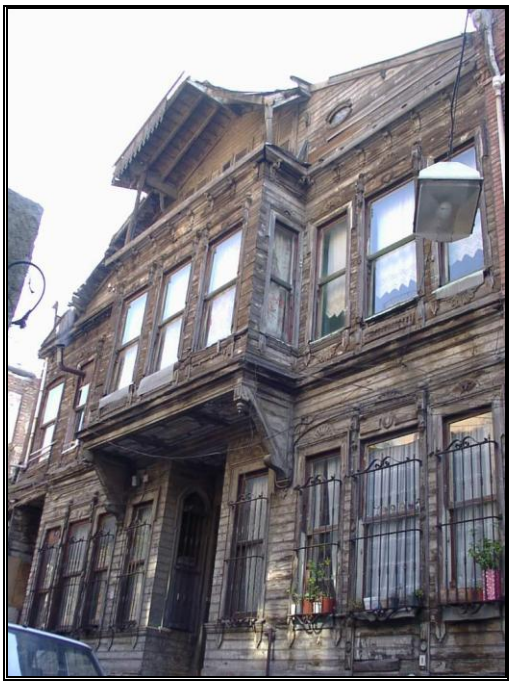
Şekil 4.50 : Binbirdirek köhneme örnekleri (2005).

(a: Kâtip Sinan Cami Sokak b: Sokullu Mehmet Paşa Camii çevresi).


c

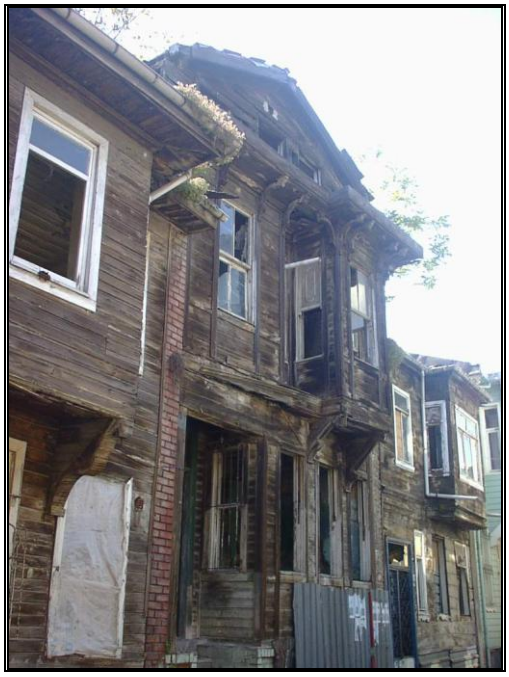
d

Şekil 4.51 : Cankurtaran köhneme örnekleri (2005).


a

b

Şekil 4.52 : Küçük Ayasofya köhneme örnekleri (2005).


a

b

Şekil 4.53 : Sultanahmet köhneme örnekleri (2005).

4.10.5 Küçük sanayi/imalat yapı alanları analizi

2005 yılında Suriçi'nde alansal dağılımda % 3,02 gibi düşük olmak ile birlikte önemli paya sahip imalat işlevlerinin çalışma alanındaki yer seçimi açısından değerlendirildiğinde; 1,17 Ha büyüklük ile alanın % 4,5'ini kapsadığı belirlenmiştir. Alanda yer seçiminde imalat işlevleri, Binbirdirek Mahallesinde öne çıkmakta ve imalat işlevlerinin % 29,54'ünü barındırmakta ve mahalle alanının % 6,96'sını kapsamaktadır.

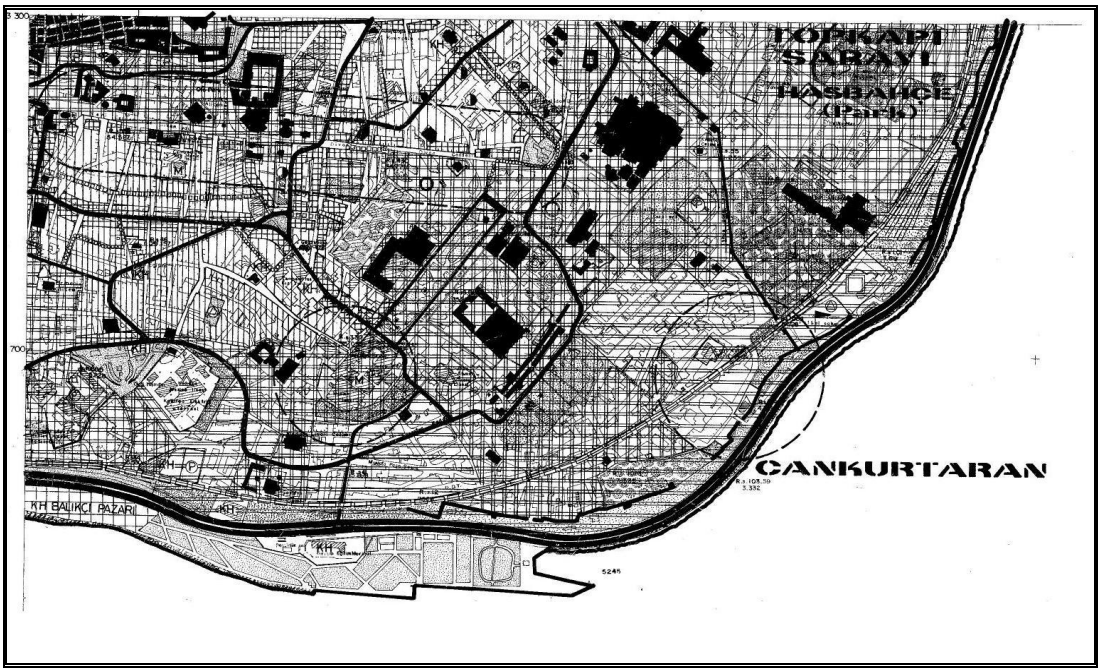
İmalat işlevlerinde göze çarpan diğer bir bölge olarak, Küçük Ayasofya Mahallesi imalat işlevlerinin % 27,23'ünü barındırmasına ve mahalle alanının büyük kısmı olarak % 28,41'sını kapsamakta oluşudur. Sultanahmet Mahallesi ise imalat işlevlerinin % 10,55'ini barındırmasına rağmen mahalle alanının yalnızca % 2,3'ünü kapsamaktadır (Çizelge 4.15; Şekil 4.30).

4.10.6 Arazi kullanımı etkileyen faktörlerin analizi

2005 Yılına ait araştırma alanı arazi kullanım yapısında; Suriçi bütününde olduğu gibi 19.yy. sonlarında 1990'larda izlenen ülkenin dışa açılması, küreselleşme ve beraberinde getirdiği ekonomik canlılık ve fiziksel olarak kent formuna yansıması kadar, merkezi idarece izlenen genel ulaşım yatırımları, yerel idarelerin güçlenen yapıları ve kente dönük alınan yatırım kararları ve uygulanan imar planları da etkili olmuştur.

Suriçi'nin, 12.7.1995 gün, 6848 sayılı kurul kararı ile Sur-u Sultan-ı içi 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Tarihi Yarımada'nın güney doğusunda Sultanahmet Camii civarı Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı, Yarımada'nın geri kalanı ise Tarihi ve Kentsel Sit Alanı olarak ilanı ve meri mevzuat gereği imar planlarının yürürlükten kalkması ile zor ve uzun bir süreç başlamıştır. Her ne kadar 1990 onaylı planlar yürürlükten kalkmış olsa da ilgili koruma kurulunca başvuru belgesi olarak değerlendirilmiş, Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları çerçevesinde mevzuata uygun olarak çok kısıtlı imar uygulamaları ve korunması gerekli kültür varlığı restorasyon uygulamaları dışında imar uygulamaları durmuştur. Bu dönemde planlı fiziksel gelişim izlenmemiş, yapıların mevcut yasal kullanımlarının fonksiyon değişikliği, tamirat izinleri ile kuralsız ve kontrol edilemez ölçüde değişimi ile konut alanlarının ticaret ve konaklama alanlarına dönüşümü izlenmiştir.

Araştırma alanında yer alan Sultanahmet ve Barbaros Evleri Turizm Merkezlerine ilişkin 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar planlarının da bulunmayışı alanda planlı yapılaşma ve gelişimi sağlayamamıştır.

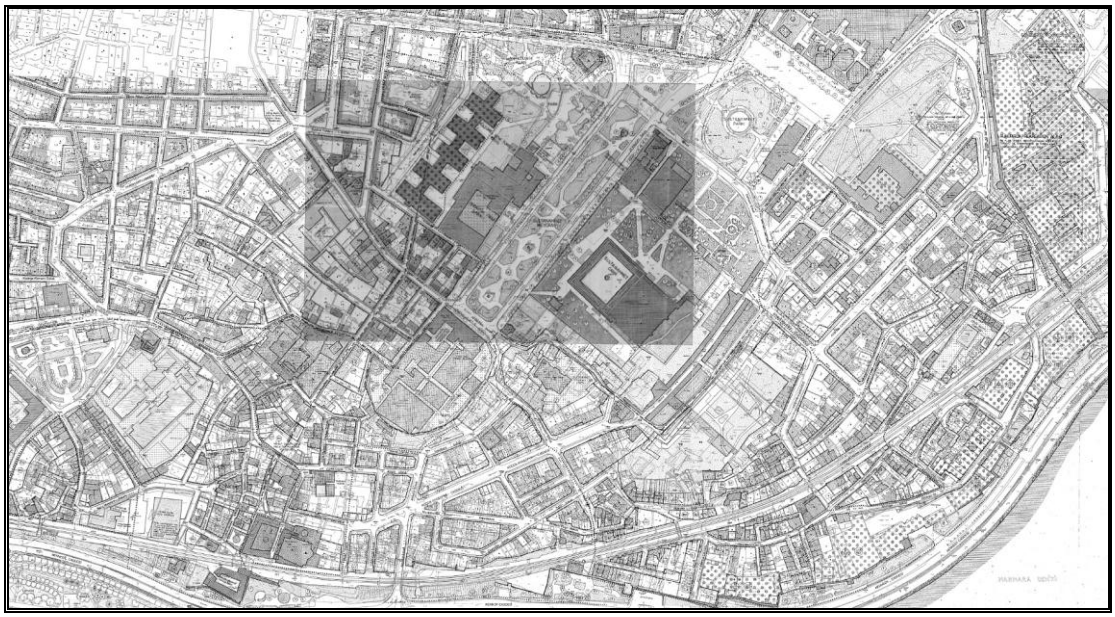


Şekil 4.54 : Araştırma alanı 1990 tarihli Nazım İmar Planı.

Gündüz Özdeş tarafından hazırlanan 1990 tarihli 1/5.000 ve 1993 tarihli 1/500 ölçekli imar planları ile çalışma alanında özgün konut dokusu korunmaya çalışılmış, Piyerloti Caddesi ve Divan Yolu Caddesi cepheli parseller dışında ticaret uygulaması öngörülmemiştir. Konaklama tesisleri olarak da yalnızca Cankurtaran Meydanı ve surlara bitişik çok kısıtlı bir alanda mevcut tesisler korunarak konaklama öngörülmüştür. Yapı irtifalarında +40 rakım sınırlarına sadık kalınmış, demiryolunun iki tarafına Hmaks:6.50m. ve bitişik nizam; bu bandın alt kısmına Hmaks:6.50 - 9.50m. ve bitişik nizam; Ahırkapı Sokak civarına TAKS:0.50, KAKS:1.50, 3 kat, yan bahçe mesafesi 3m. bahçe mesafesi 5m. olmak üzere ayrık düzen; Divanyolu ve Piyerloti Caddeleri dışında alanda Hmaks:9,50m. ağırlıklı, bitişik düzen yapılanma hakkı verilmiş, maksimum bina derinliği 15m. olarak belirlenmiştir (Şekil 4.54, Şekil 4.55).

Ancak imar planlarında, her ne kadar koruma amaçlı imar planı olsa da yapı kütlelerinin belirlenmemiş ve plan notları ve imar yönetmelikleri ile uygulama yapılmasının yolu açılmıştır. Fiziksel mekân yapısında kısmi doku değişimleri yanında konut alanı olarak tanımlanan bölgede küçük ev pansiyonculuğu ve turizme

hizmet edecek işlevlerin yer alabileceğine ilişkin plan notlarının da uygulamaya sokulmuş olması, alanda ticaret ve konaklama işlevlerinin hızlı ve kontrolsüz gelişimine ve bu gelişimin öngörülmeyişi ile değerlendirilemeyen ve çözüm üretilmeyen ulaşım sorunlarını da beraberinde getirmiştir (Şekil 4.55).



Şekil 4.55 : Araştırma alanı 1993 tarihli Uygulama İmar Planı.

Koruma Kurulu'nca sit kararı sonrasında alınan Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları ile; *"*Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanıncaya kadar + 40 rakım üzerinde olan bölgelerde yapılanmanın hangi yönden bakılırsa bakılsın H=9.50m.yi aşamayacağı, ancak topoğrafik özellik gösteren ve 1 kattan fazla kot farkı olan yerlerin kurulca değerlendirilmesine;

+40 rakım üzerinde olan alanlarda bulunan adalarda tescilli ya da tescilsiz kültür varlığı nitelikli yapı varsa, bu parsel ve bu parselin görsel ve topoğrafik etki alanındaki parsellerde, eski 1/1.000 ve 1/500'lük planlardaki koruma alanları da dikkate alınarak yapılanmalarda H=9.50m. Esas alınacak ve kurulca değerlendirme yapılacaktır. Buna ek olarak, aynı durumdaki adalarda tescilli ya da tescilsiz kültür varlığı nitelikli yapı yoksa H=9.50m. yükseklikte ve daha önceki 1/1.000 ve 1/500'lük planlardaki istikametler esas alınarak +40 rakım sınırının geçtiği yoldan cephe alan adaların, bu yoldan cephe alan parselleri de bu koşullara göre değerlendirilerek, ilgili Belediyelerce uygulama yapılmasına,

+40 rakımın altında bulunan alanlardaki adalarda tescilli veya tescilsiz kültür varlığı nitelikli yapı var ise, bu parsel ve bu parselin görsel ve topoğrafik etki alanındaki

parsellerde, bu parselin eski 1/1.000 ve 1/500'lük planlardaki koruma alanları da dikkate alınarak yapılanma taleplerinin kurulca değerlendirilmesi; ayrıca, aynı durumdaki adalarda tescilli veya tescilsiz kültür varlığı nitelikli yapı bulunması halinde eski 1/1.000 ve 1/500'lük planlardaki yükseklik değerleri bir kat eksiği ile ve bu planlardaki istikametler esas alınarak ilgili Belediyelerce uygulama yapılabileceği belirtilmiştir. Ancak, 1/500 ve 1/1.000'lik planlardaki Kara Surları Koruma Alanı ve Cankurtaran da H=6.50m. yükseklik alan yerlerde bu uygulamanın yapılmasına,

+40 rakım üzerinde ya da altında olmasına bakılmaksızın, eski 1/1.000 ve 1/500'lük planlarda koruma alanı olarak belirlenen Hanlar Bölgesi, Gedikpaşa, Kumkapı, Kadırga, Süleymaniye, Ayakapı, Zeyrek, Fener, Balat, Ayvansaray, Yedikule ve Cankurtaran'daki tüm projelerin kurul onayından geçerek uygulanmasına karar verilmiştir." şeklindeki hükümleri gerek Suriçi'ndeki gerekse çalışma alanındaki yapı irtifalarının ve yoğunluğun korunmasında etkili olmuştur. Aynı şekilde tevhit ve ifraz işlemlerinin de Koruma Kurulu yetkisine bırakılması özgün ada ve parsel yapılarının da korunmasını sağlamıştır.

Ayrıca yeni yapılanma talepleri maddesinde fonksiyon değişikliği, öneri fonksiyonlarla ilgili kısıtlamalar da getirilmiştir. Buna göre; "Tarihi Yarımada'da yer alan depolama, toptan eşya ticareti, atölye ve imalatların bu alandan tasfiye edilmesine, yenilerinin açılmasına ve ruhsat verilmesinin yasaklanmasına karar verilmiştir." hükmü zamanla çalışma alanındaki ve İstanbul'un tarihi merkez bölgesi niteliğindeki Suriçi, Beyoğlu, Eyüp bölgelerinden bu tür işyerlerinin şehrin dış çeperlerinde kurulan organize sanayi ve depolama alanlarına desantralizasyonuna teşvik edici olmuştur.

Bu dönemde ayrıca, ulaşım sisteminde yapılan yatırımların da bölgedeki kullanıcı tercihlerinde önemi bulunmaktadır. Özellikle Aksaray-Beyazıt güzergâhında 1992'de hizmete başlayan cadde tramvayının 1996'da Sirkeci'ye uzatılması ile alanda sur dışına ulaşım kolaylığı ve Sirkeci-Eminönü iskeleleri üzerinden deniz ulaşımına da entegrasyonu sağlanmıştır. Bu durum çok sayıda bilimsel toplantı ve sunuşlarda çeşitli çekinceler ile sur dışından transit geçirilmesi öngörülen toplu taşım trafiğinin alanda negatif etkileri kadar bölgedeki kullanıcıların sur dışına ulaşımında pozitif etkilere de yol açmıştır.

4.11 2010 Yılı Araştırma Alanı Arazi Kullanım Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarının 2008 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmesi sonrası 2009-2010 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve araştırmacının koordinatörlüğünde yapı taban alanı bazında m^2 olarak arazi tespit çalışması yenilenmiştir. Elde edilen veriler sayısal ortama yeniden aktarılarak GIS veri tabanı güncellenmiş, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmıştır. Söz konusu veriler araştırma çerçevesinde yapı bütününde derlenerek 2010 yılı verileri olarak değerlendirilmiştir.

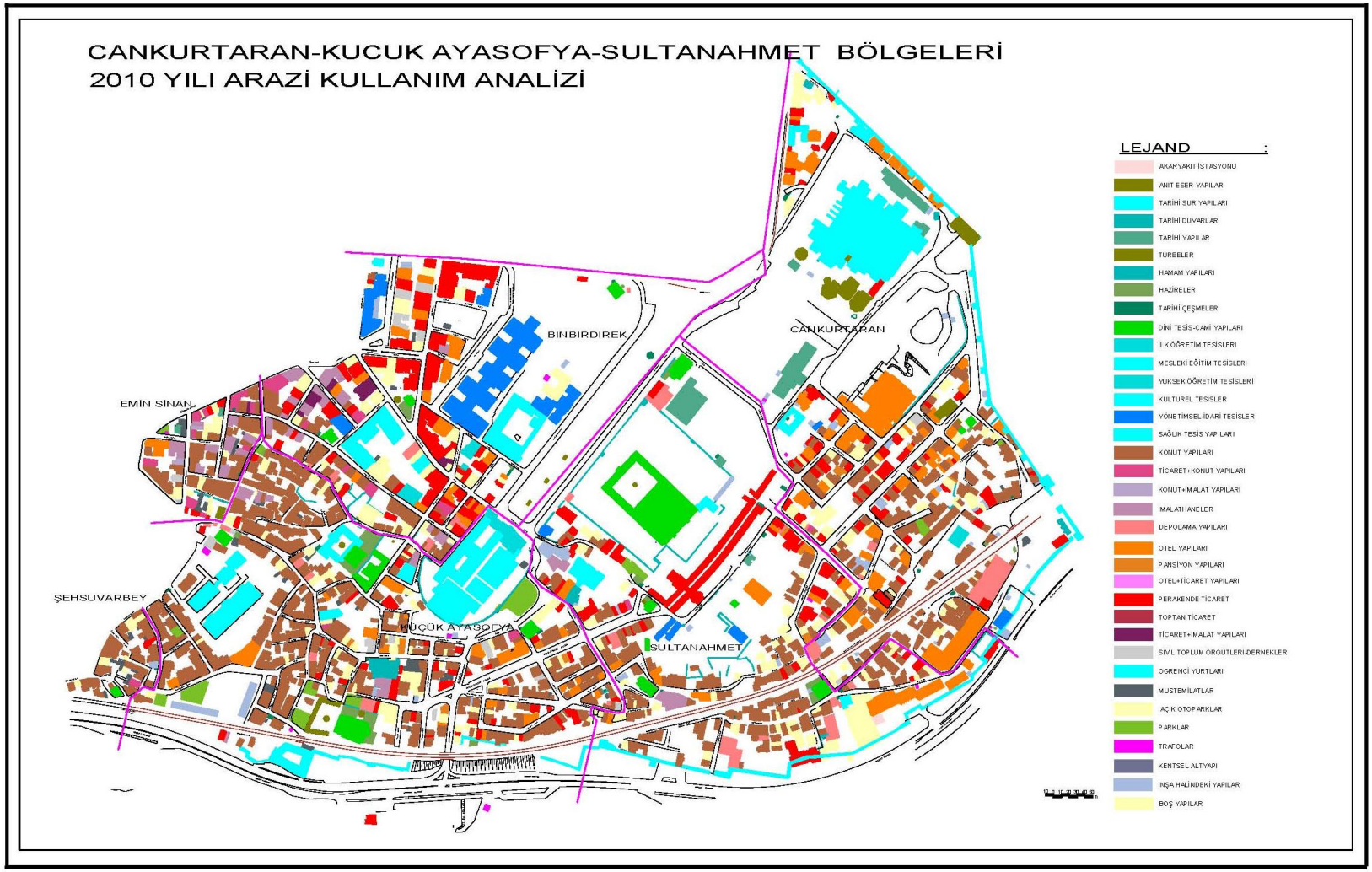
Araştırma alanında 2010 yılı arazi kullanım dağılımı Şekil 4.56 ve Çizelge 4.16'de verilmekte olup mahalle bazında detaylı olarak ekte verilmektedir. Araştırma alanının 2010 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 7,28 Ha alansal büyüklük ve % 28,45 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 7,56 Ha ve % 29,53'e ulaşmaktadır) konut alanları almaktadır. 2,98 Ha alansal büyüklük ve % 11,64 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup, konaklama tesisleri 2,51 Ha alansal büyüklük ve % 9,81 pay (pansiyon alanları katılımı ile birlikte 2,6 Ha ve % 10,18'e ulaşmaktadır) üçüncü büyük payı almaktadır.

Alanda toptan ticaret ve konaklama + ticaret yer seçimi artık yer almamaktadır. 2,38 Ha alansal büyüklük ve % 9,29 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde göze çarpmaktadır. Kültürel tesis alanları ise 1,78 Ha alansal büyüklük ve % 6,94 pay, dini tesis (cami) alanları 1,16 Ha alansal büyüklük ve % 4,53 pay almaktadır (Çizelge 4.16; Şekil 4.57).

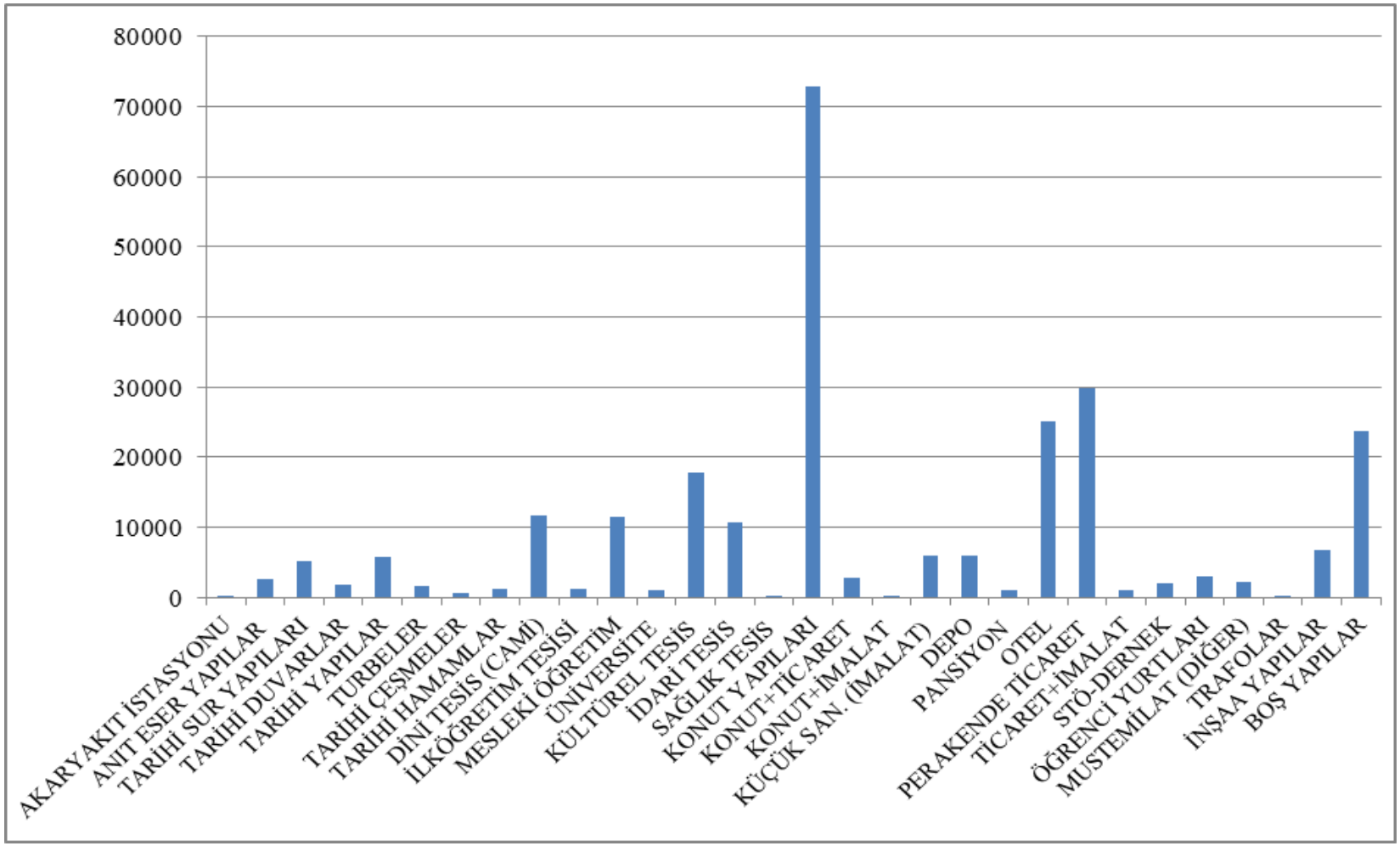
Çizelge 4.16 : Araştırma alanı 2010 arazi kullanımı.

FONKSİYON	TOPLAM ADET	ALAN M2	%
AKARYAKIT İSTASYONU	1	133,20	0,05
ANIT ESER YAPILAR	17	2.573,37	1
TARİHİ SUR YAPILARI	7	5.179,31	2,02
TARİHİ DUVARLAR	56	1.873,59	0,73
TARİHİ YAPILAR	10	5.672,11	2,21
TURBELER	9	1.618,48	0,63
TARİHİ ÇEŞMELER	47	608,47	0,24
TARİHİ HAMAMLAR	3	1.292,46	0,5
DİNİ TESİS (CAMİ)	24	11.602,62	4,53
İLKÖĞRETİM TESİSİ	4	1.210,54	0,47
MESLEKİ ÖĞRETİM	11	11.581,43	4,52
ÜNİVERSİTE	2	1.077,01	0,42
KÜLTÜREL TESİS	12	17.779,35	6,94
İDARİ TESİS	11	10.639,02	4,15
SAĞLIK TESİS	1	300,19	0,12
KONUT YAPILARI	988	72.851,48	28,4
KONUT+TİCARET	25	2.766,99	1,08
KONUT+İMALAT	2	178,80	0,07
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	42	6.043,64	2,36
DEPO	33	6.019,20	2,35
PANSİYON	13	949,71	0,37
OTEL	111	25.116,15	9,81
PERAKENDE TİCARET	250	29.804,29	11,6
TİCARET+İMALAT	6	1.081,42	0,42
STÖ-DERNEK	16	2.017,03	0,79
ÖĞRENCİ YURTLARI	3	3.071,90	1,2
MUSTEMİLAT (DİĞER)	73	2.180,41	0,85
TRAFOLAR	11	250,53	0,1
İNŞAA YAPILAR	84	6.815,92	2,66
BOŞ YAPILAR	252	23.798,74	9,29
TOPLAM	**2124**	**256.087,36**	**100**

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır.
Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.



Şekil 4.56 : Araştırma alanı 2010 arazi kullanım dağılımı.

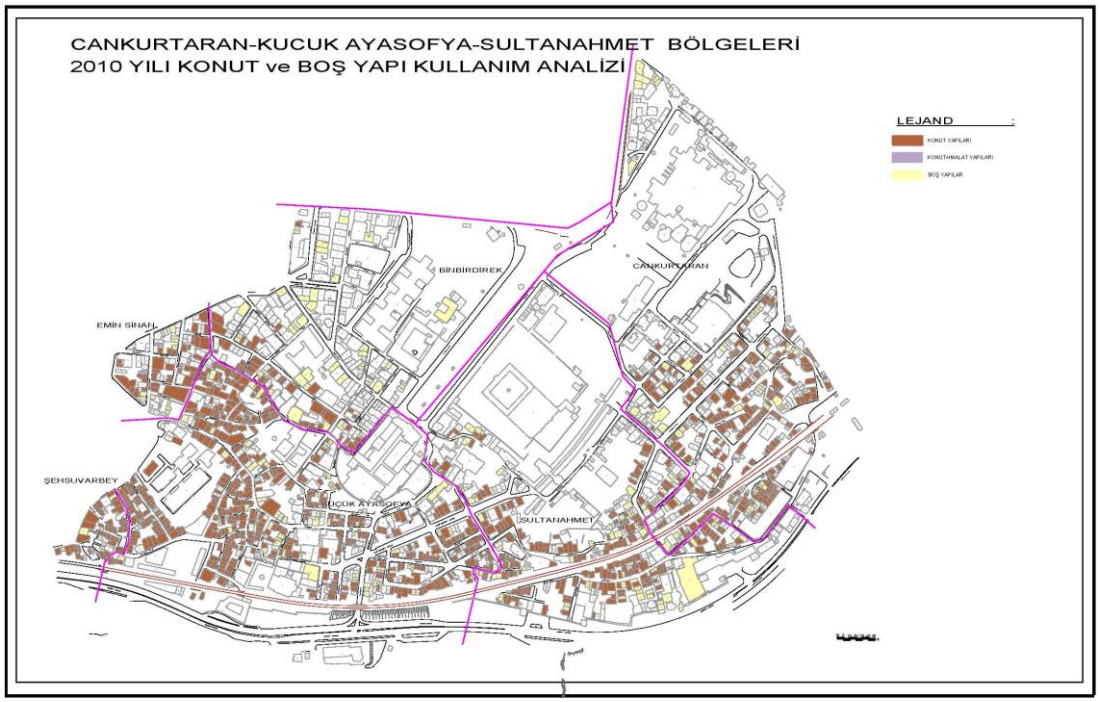


Şekil 4.57 : Araştırma alanı 2010 arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.11.1 Konut alanları analizi

2010 yılında, araştırma alanının saf konut alanları 7,28 Ha alansal büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 28,45'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 7,56 Ha ve % 29,53'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır (Çizelge 4.16; Şekil 4.57).

Araştırma alanında 2010 yılı konut alanı dağılımı Şekil 4.58'de verilmektedir.



Şekil 4.58 : Araştırma alanı 2010 konut alanı dağılımı.

Küçük Ayasofya Mahallesi, tüm konut alanları içerisinde % 44,42 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 44,24'ünü kapsamaktadır. Cankurtaran Mahallesi, tüm konut alanları içerisinde % 20,8 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 23,1'sini kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi ise tüm konut alanları içerisinde % 18,31 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 24,9'unu kapsamaktadır.

Konut + ticaret alanları olarak yapılan incelemede konut alanlarında izlenen yapı değişmektedir. Binbirdirek Mahallesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 43,3 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 2,43'ünü kapsamaktadır. Emin Sinan Mahallesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 39,50 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 10,9'unu kapsamaktadır.

Küçük Ayasofya Mahallesi ise tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 8 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının yalnızca % 0,3'ünü kapsamaktadır.

Binbirdirek Mahallesinde konut alanlarında; Dizdariye Çeşmesi ve Kâtip Sinan Sokakta gelişen ticari ve konaklama ağırlıklı işlevler nedeni ile konut alanlarında azalma ile varlığının devamlılığı izlenmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde de benzer bir şekilde, Akbıyık Caddesi ve Kutlugün Sokaklarda gelişen konaklama ve ticari işlevler ile konut alanlarında azalma izlenmekte olup, Akbıyık Caddesi güneyindeki inorganik sokak dokusunda ve demiryoluna paralel, ulaşılabilirliği kısıtlı Cankurtaran Caddesi ile demiryolu altı kesimdeki sokaklarda varlığını büyük ölçüde korumaktadır. Konut alanlarında sosyo-ekonomik seviyesi yüksek, nitelikli barınma amaçlı yer seçimlerinin başlaması ile soylulaşma (gentrification) olgusunun köhnemeyi azaltıcı şekilde yer almaya başlaması izlenmektedir.

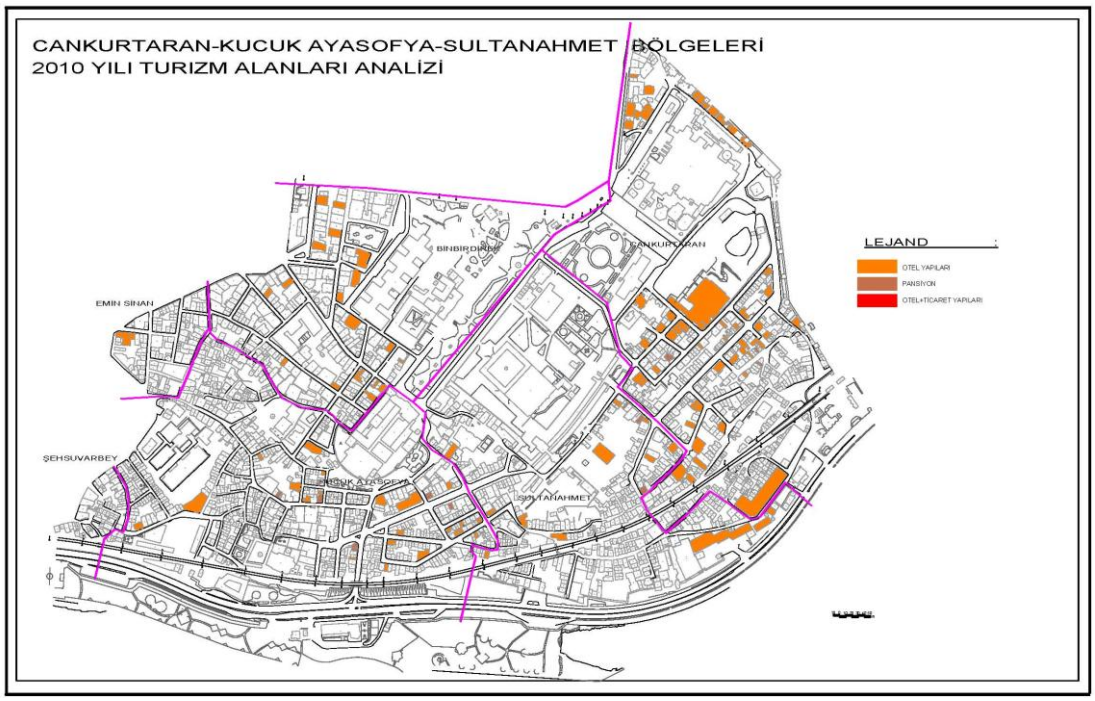
Küçük Ayasofya Mahallesi, özgün konut dokularını büyük ölçüde korumaktadır. Kadırga Limanı Caddesi ile Küçük Ayasofya Caddesi ile Kennedy Caddesi bağlantısı haricinde sokaklarda konut işlevi azalmak ile birlikte Şehit Mehmet Paşa Camii ile Cinci Meydanı arasındaki bölge saf konut alanı niteliğini korumaktadır.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise konut dokusu ağırlıklı olarak komşuluğu Cankurtaran Mahallesinde izlenen dönüşüme paralel bir şekilde, demiryoluna paralel, ulaşılabilirliği kısıtlı Akbıyık Değirmeni Sokak ile demiryolu altı kesimdeki sokaklarda yer almaya devam etmekte olup, alanda konaklama amaçlı yer seçimler yanında soylulaşma (gentrification) olgusu köhnemeyi azaltıcı şekilde yer almaya başlamıştır.

4.11.2 Konaklama alanları analizi

2010 yılında araştırma alanının konaklama alanları değerlendirildiğinde 2,51 Ha büyüklük ile üçüncü büyük paya sahip işlev olarak alanın % 9,81'ini (otel + ticaret alanları katılımı ile birlikte 2,6 Ha ve % 10,18'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır (Çizelge 4.16; Şekil 4.57).

Araştırma alanında 2010 yılı konaklama alanı dağılımı Şekil 4.59'de verilmektedir.



Şekil 4.59 : Araştırma alanı 2010 konaklama alanı dağılımı.

Cankurtaran Mahallesi, konaklama alanları içerisinde % 54,09 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 20,71'ini kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi, konaklama alanları içerisinde % 16,06 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 7,54'ünü kapsamaktadır. Binbirdirek Mahallesi konaklama alanları içerisinde % 14,3 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 7,29'ini kapsamaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi ise yakın bir değer ile % 13,79 pay ile mahalle alanının yalnızca % 4,73'ünü kapsamaktadır.

Kurumsallaşmış nitelikli bu konaklama tesisleri dışında, zemin katlarında ve kısmen 1.katlarında da ticari işlevlerin bağımsız olarak yer aldığı konaklama + ticaret alanları nitelikli konaklama tesislerine dönüşmüş olup alanda artık izlenmemektedir. Gayri resmi olarak dönemsel ve kayıtsız işletilen ve değerlendirme dışında tutulan ev pansiyonculuğu dışında ayrıca, nitelikli pansiyon işlevlerinin de çalışma alanında izlenmeye başladığı görülmektedir.

Pansiyon alanları 0,95 Ha alansal büyüklük ile çalışma alanının % 0,37'sini kapsamaktadır. Alansal olarak küçük değerlere sahip pansiyon alanlarının yarısı Küçük Ayasofya Mahallesi'nde yer almakta olup diğer yarısı Sultanahmet ve Cankurtaran Mahallesinde birbirine yakın değerlerde yer almaktadır.

2010 yılında, 2005 onaylı imar planlarının yürürlüğe girmesi ile imar uygulaması süreci hızlanması ile araştırma alanında konaklama yapılarında sayısal artış ve alanda yayılması izlenmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde konaklama yapıları bölgenin en eski konaklama tesisi olan Sahil Yolu-Kennedy Caddesinde yer alan Kalyon Otel çevresinde Ahırkapı Caddesinde gelişim izlenmemek ile birlikte, Akbıyık Caddesi ile Amiral Taftil Sokaklarda nitelikli, ağırlıkla butik otel tarzı konaklama tesislerinde hızlı bir gelişme gözlenmektedir. Aynı alanda ayrıca pansiyonlarda yer almaya başlamıştır. Kutlugün Sokak'taki Four Seasons Otel çevresinde ise orta ve küçük ölçekli işletmeler olarak konaklama + ticaret işlevleri nitelikli konaklama tesislerine dönüşmüştür.

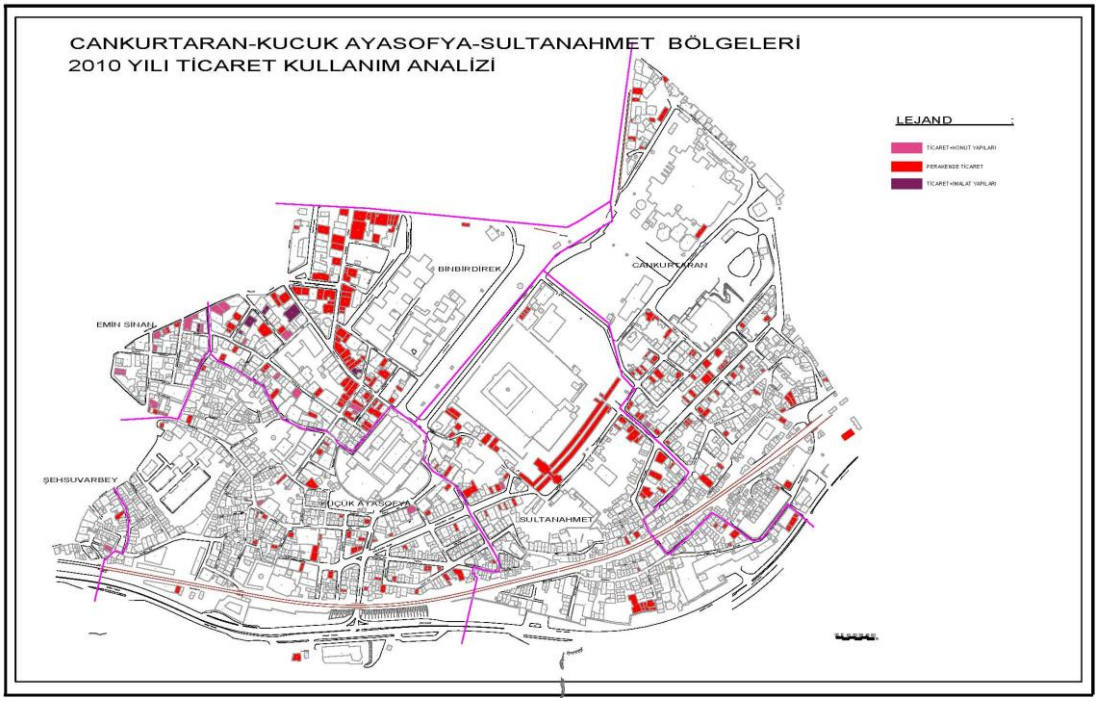
Binbirdirek Mahallesinde ise, Divan Yolu Caddesi ile Piyerloti Caddesi kesişimi ve paralelindeki İmren Ökten Sokakta orta ölçekli işletmeler olarak konaklama+ ticaret işlevleri nitelikli konaklama tesislerine dönüşmüştür. Mahallede ayrıca bir önceki dönemde ağırlıkla toptan ticaret ve ticaret yapıları yer alan Peykhane ve Terzihane Sokak ve Dizdariye Çeşmesi Sokakların At Meydanı'na açılan kısımlarında nitelikli konaklama tesisleri yer seçimi başlamıştır.

Küçük Ayasofya Mahallesinde ise Küçük Ayasofya Caddesinde ve Cinci Meydanı üzerinde gelişim izlenmemek ile birlikte, Küçük Ayasofya Caddesi ve güney paralelindeki sokaklarda, Hipodrom (Meslek Lisesi) çevresi sokaklarda hızlı gelişim gösteren nitelikli konaklama tesisleri ile dağınık ve seyrek bir şekilde pansiyonların yer seçimi izlenmektedir.

Sultanahmet Mahallesinde ise demiryolu güneyindeki kısıtlı alanda yer alan nitelikli konaklama tesislerinde gelişim izlenmemek ile birlikte Cankurtaran Mahallesi ile Küçük Ayasofya Mahallesine açılan sokaklarda söz konusu mahallelerde gelişen konaklama tesislerinin ve az sayıda pansiyon yer seçimlerinin devamlılığı izlenmektedir.

4.11.3 Ticaret alanları analizi

2010 yılında araştırma alanının perakende ticaret alanları 29,8 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 11,64'ünü kapsamaktadır. Alanda toptan ticaret artık yer almamaktadır (Çizelge 4.16; Şekil 4.57). Araştırma alanında 2010 yılı perakende ticaret alanı dağılımı Şekil 4.60'de verilmektedir.



Şekil 4.60 : Araştırma alanı 2010 ticaret alanı dağılımı.

Binbirdirek Mahallesi, perakende ticaret alanları içerisinde % 38,6 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 23,3'ünü kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi, % 30,61 pay ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 17,1'ini kapsamaktadır. Cankurtaran Mahallesi ise % 18,21 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 8,27'sini kapsamaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi ise % 11,28 pay ile mahalle alanının % 4,6'sını kapsamaktadır.

2010 yılında, 2005 onaylı imar planlarının yürürlüğe girmesi ile imar uygulaması süreci hızlanması ile araştırma alanının ağırlıklı olarak konaklama işlevlerinde öne çıkması ticari amaçlı yer seçimlerinin mekânsal gelişimi kadar ticari alt sektörlerdeki değişime de yol açmıştır. 2005 yılında çok dağınık, nerde ise her sokakta yer alan konut + ticaret işlevlerinin Piyer Loti Caddesi boyunca yeni oluşan lineer gelişimi dışında seyrekleştiği, alanda ana ticari arterlerin oluştuğu gözlenmektedir.

Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret işlevleri Divan Yolu Caddesi, Klodfarer Caddesi ve Peykhane ve Terzihane Sokaklarda hızlı bir gelişim göstererek Divan Yolu Caddesi'ne bağlanan ana ticari aks niteliği kazanmıştır. Toptan ticaret işlevi alanda artık yer almamaktadır. Piyer Loti Caddesi üzerinde konut + ticaret işlevleri ile yer seçiminde Kadırga Meydanı'na doğru gelişim izlenmektedir.

Genelde eski eser olmayan ve sit ilanı kararı ile imar uygulamasının eski eser dışında gerçekleşmesinin zorluğu ile geçmiş dönemde gelişemeyen ticari yapılarda, imar planlarının yürürlüğe girmesi ile hızlı gelişim kadar yapısal yenilenme de söz konusudur.

Cankurtaran Mahallesinde perakende ticaret yapılarında 2005 yılında izlenen dağınık ticari yer seçimlerinin, sokaklardaki konut + ticaret yapılarının da saf ticaret yapısına dönüşümü ile Kutlugün Sokak, Dalbastı Sokak ve ana ticari aks niteliği kazanmaya başlayan Akbıyık Caddesi üzerinde toplanmaya başladığı gözlenmektedir. Alemdar Caddesi ticari ağırlığını kısmen yitirmiştir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde Kadırga Limanı Caddesinde ağırlıklı olarak yer alan perakende ticaret işlevlerinin konaklama tesislerine dönüşümü ile seyrekleşmesi ve Küçük Ayasofya Caddesi'nde kısmen kümelenmesi yanında alanda seyrek dağılımı izlenmektedir.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise perakende ticaret işlevleri Nakilbent, Dalbastı Sokak ve Arasta çevresinde kümelenme eğilimini devam ettirmektedir.

4.11.4 Boş yapı alanları analizi

2010 yılında Suriçi'nde alansal dağılımda % 3,34 gibi önemli paya sahip boş yapıların araştırma alanındaki dağılımı değerlendirildiğinde; 2,38 Ha büyüklük ile alanın dördüncü büyük yapısal dağılım payı ile % 9,29'unu kapsadığı belirlenmiştir. Alanda boş yapı dağılımında, Sultanahmet Mahallesi öne çıkmakta ve boş yapı stokunun % 27,67'sini barındırmakta ve mahalle alanının % 12,3 gibi önemli bir bölümünü kapsamaktadır (Çizelge 4.16; Şekil 4.57).

Boş yapı dağılımında göze çarpan diğer bir bölge olarak, Binbirdirek Mahallesi boş yapı stokunun % 25,5'sini barındırmakta ve mahalle alanının % 12,3 gibi önemli bir bölümünü kapsamaktadır. Cankurtaran Mahallesi ise yakın değerler ile boş yapı stokunun % 22,15'ini barındırmakta ve mahalle alanının yalnızca % 8,03'ünü kapsamakta, Küçük Ayasofya Mahallesi ise boş yapı stokunun % 19,34'ünü barındırmakta ve mahalle alanının % 6,29'unu kapsamaktadır.

2010 yılında Binbirdirek Mahallesi boş yapı varlığı, turizm dönüşümü beklentileri ve mülk sahiplerinin bu tür işlevlere sunum tercihleri ile varlığını korumaya devam etmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde lineer ve hızlı gelişim gösteren turizm ve ticaretin yer aldığı sokaklarda yarattığı konut alanları kaçışı ise, köhneme yaratmaksızın konaklama amaçlı dönüşüm beklentileri ile boş yapı stoku olarak bekletilme eğilimi devam etmektedir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde, ulaşılabilirliği kısıtlı, dar ve çıkmaz sokak dokusunda yer alan bölgede azalmak ile birlikte boş yapı varlığı izlenmektedir.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise ağırlıklı olarak demiryolu güneyinde ve Akbıyık Caddesi bitimindeki yer alan çıkmaz sokaklarda boş yapı varlığı izlenmektedir.

4.11.5 Küçük sanayi/imalat yapı alanları analizi

2010 yılında Suriçi'nde alansal dağılımda % 1,62 gibi düşük olmak ile birlikte imalat işlevlerinin araştırma alanındaki yer seçimi açısından değerlendirildiğinde; 0,6 Ha büyüklük ile alanın yalnızca % 2,36'sını kapsadığı belirlenmiştir. Alanda yer seçiminde imalat işlevleri, Binbirdirek Mahallesinde öne çıkmakta ve imalat işlevlerinin % 39'unu barındırmakta ve mahalle alanının % 4,77'sini kapsamaktadır (Çizelge 4.16; Şekil 4.57).

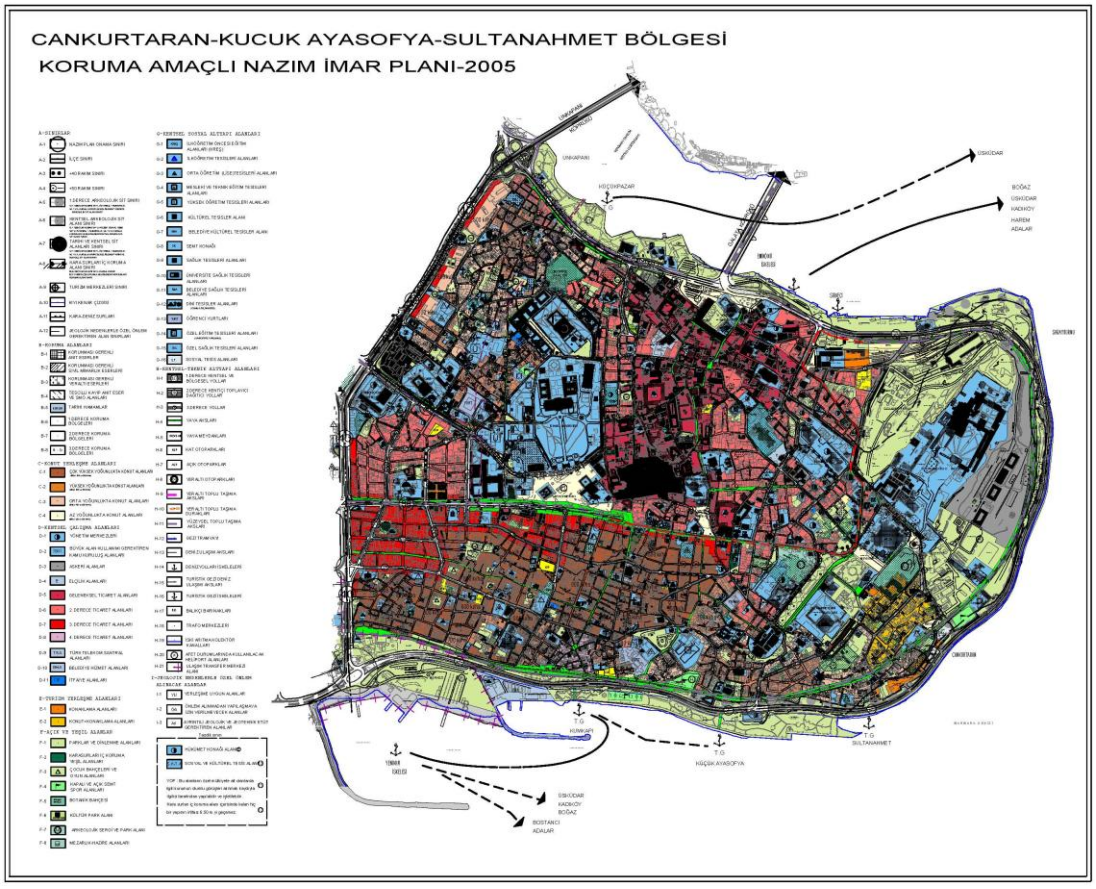
4.11.6 Arazi kullanımı etkileyen faktörlerin analizi

Bu dönemde gerek 1/5.000 gerekse 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının yürürlükte olması Suriçi'nin planlı yapılaşması kadar korunması gerekli kültür varlıklarının korunması, projelendirilmesi ve restorasyonu çalışmalarında uygulama kolaylıklarını sağlamıştır.

Bu dönemde arazi kullanımı plan kararları olarak etkileyen imar planları 2005 tarihli Koruma Amaçlı İmar Planları olup, 1990 tarihli planların getirdiği radikal kararların iptal edilmesi, optimum ulaşım ve yoğunluk kararları alınması konut alanlarında planın yargı süreci ile iptaline dek planlı yapılaşmanın önünü açmıştır.

2005 tarihli 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları ile çalışma alanında özgün konut dokusu korunmaya çalışılmış, Piyerloti Caddesi ve Divan Yolu Caddesi ile Peykhane Sokak arasındaki alanda perakende ticaret, Piyer Loti ve Kadırga Limanı Caddesi'nde konut + ticaret uygulaması öngörülmüştür. Konaklama tesisleri olarak da yalnızca Cankurtaran Meydanı ve surlara bitişik çok kısıtlı bir alanda mevcut tesisler ile Kutlugün Sokak'taki mevcut büyük oteller korunarak konaklama, Ayasofya ile güneyde demiryolu arasında ve batıda Dalbastı Sokak ile kısıtlanan

alanda konaklama + konut işlevi öngörülmüştür. Yapı irtifalarında +40 rakım sınırlarına ve geçmiş imar planlarında öngörülen irtifa değerlerine büyük ölçüde sadık kalınmış, kimi sokaklarda eski eser komşuluğu parsellerde irtifalar düşürülmüştür. Demiryolunun iki tarafına Hmaks:6.50m. ve bitişik nizam; bu bandın alt kısmına H=6.50 ve bitişik nizam; Divanyolu ve Piyerloti Caddeleri dışında alanda Hmaks:9,50m. ağırlıklı, bitişik düzen yapılanma hakkı verilmiş, maksimum bina derinliği 20 m. olarak belirlenmiştir (Şekil 4.61, Şekil 4.62).

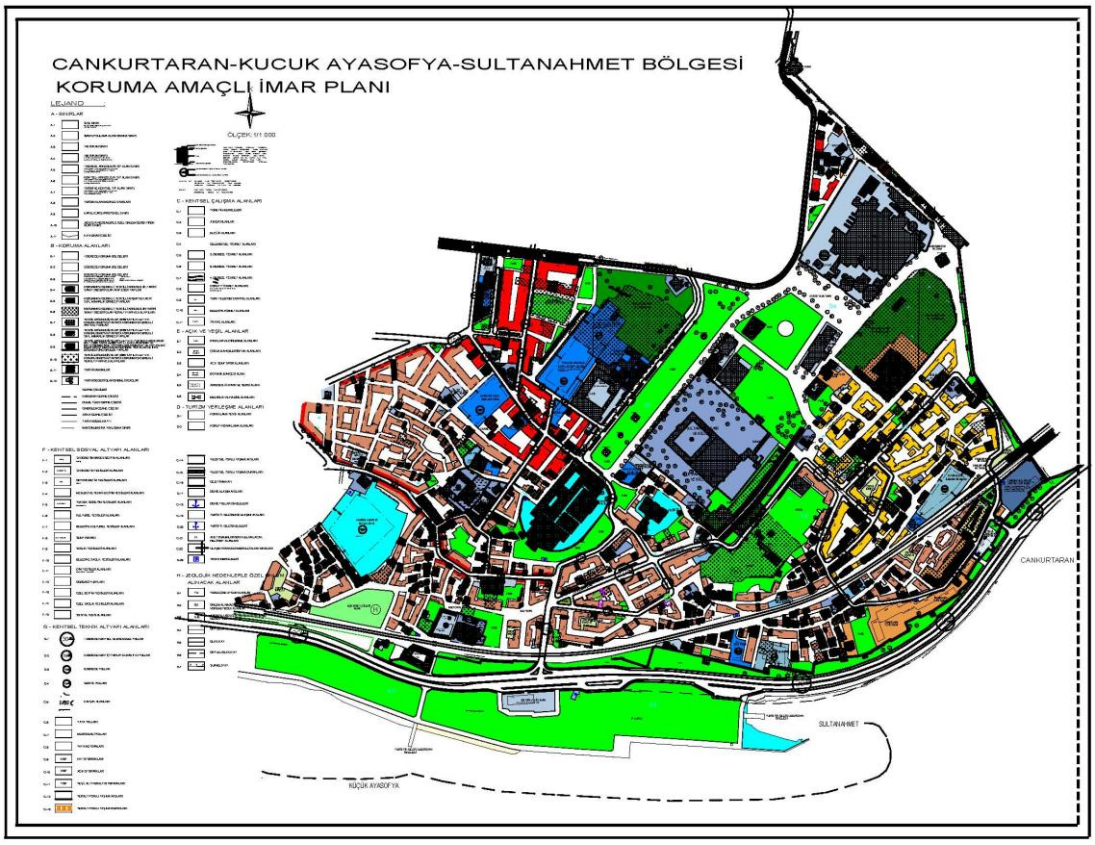


Şekil 4.61 : Eminönü İlçesi 2005 tarihli Nazım İmar Planı.

Aynı şekilde süreç içerisinde Sur dışına desantralize edilmesi öngörülen imalat işlevlerinin gerçekleşmesi ile her ne kadar fiziksel mekânda izlenen olumsuz etkilerin giderilmesi söz konusu olmuş ise de bu alanlarda, konaklama ve ticaret işlevi beklentilerinin giderilmemiş olması kısmen köhneme ve boş yapı stokuna yol açmıştır. Özellikle, 2000'li yıllarda İstanbul genelinde izlenen tarihi bölgelerdeki yenileştirme çalışmaları örneklerinin yarattığı soylulaştırma (gentrification) sonuçları ve Ortaköy Meydanı örneği çekinceleri ile toplumsal ve siyasal baskılar ile Suriçi'nde konaklama işlevlerinin gelişimine soğuk bakılması plan kararlarında konaklama işlevlerinde kısıtlı planlı gelişim izlenmesini sağlamıştır. Araştırma

alanında Cankurtaran ve Sultanahmet bölgelerinde konaklama işlevlerinin özgün konut mahalle dokusunun korunma kaygısı ile Ayasofya Meydanı ile ve demiryolu arasında kısıtlı bir alanda tutulmaya çalışılması söz konusudur (Şekil 4.58, Şekil 4.62).

Alınan plan kararları; konaklama amaçlı yapılaşma ve spekülatif mülkiyet değişimleri ve kısıtlı yatırımları engellemeyip bu amaçlı yapılanma taleplerinin dile getirilmesinde hızlanma ve konaklama amaçlı yatırımların bekletilmesini de beraberinde getirmiştir. Bu durum ayrıca alanda boş yapı stoku artışı ile belli bölgelerde köhnemenin kısmen giderilemeyişine de yol açmıştır. Ayrıca alanda, demiryolunun alanı bölen ve sahil kesimi ile bağlantısını koparması yanında alanda güvensiz bir bölge yaratımı (Genar Raporu,2002; Dündar ve Ergun) olgusunun giderilmesi için metropoliten ulaşım sisteminde Demiryolu Avrasya Tüp Tünel Geçişi sisteminin inşaat ve uygulaması sonrası, mevcut demiryolu güzergâhının cadde tramvayı ve ana yaya arteri olarak kullanımı öngörülmesi alanda pozitif etkiler yaratmıştır.



Şekil 4.62 : Araştırma alanı 2005 tarihli Uygulama İmar Planı.

Uluslararası değişimler ve bavul ticareti olgusu sonucu Suriçi'nde konut bölgelerinde kontrolsüz ve yasadışı gelişen perakende ticaret işlevlerinin kısıtlı bir alanda tutulmaya çalışılmasına dönük alınan plan kararlarının araştırma alanında yansıması olarak Piyer Loti Caddesi üzerinde getirilen kısıtlama ve konut + ticaret kullanımı kararları gerçekçi olamayıp cadde üzerinde konaklama ve ticaretin kontrolsüz ve kaçak gelişimini engelleyememiştir.

Bu dönemde 2005 yılına oranla % 29 büyüme ile Suriçi'ndeki otel yatırımlarının hız kazandığı gözlenmektedir. 2010 yılı genel arazi kullanım başlığında açıklandığı gibi Suriçi bütününde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belgelendirilen turistik otel işletmelerinin yeterli yatay ve dikey büyüklük standartlarını sağlayamaması, işletmelerin Belediye Belgeli işletmeler ağırlıklı gelişiminde etkili olma nedenini araştırma alanında da sürdürmektedir. Ancak alanın kendine özgü fiziksel ve kültür varlığı yapısı nedeni ile butik otel kullanımlarına uygunluğu ile Tarihi Yarımada'nın diğer bölgelerine özgü yapılaşma sıkıntıları alanda izlenmemiştir.

Çok katlı yapılaşma talepleri ise, Binbirdirek Mahallesi'nde mevcut yapıların basit tamir izinlerinin, amacını aşan şekilde fonksiyon değişimi ile otele dönüşmesi ile plan kararı ile getirilen siluet kaygılı irtifa çözümlemelerini zedeler şekilde çözüm bulmuştur.

Bu dönemde, araştırma alanı Yenileme Alanı ilan edilmiş ise de, idari yapıda bütünleşmenin Fatih Belediye Başkanlığı çatısı altında toplanması ve yerel yönetim ve merkezi idarenin öncelikle, proje ve uygulama süreçleri hızla devam eden Fatih bölgesindeki yenileme proje ve uygulamalarına ağırlık vermesi alanda kentsel dönüşüm olgusuna dönük planlı yaklaşımları, kapsamlı yenileme projelendirme ve uygulamalarının söz konusu olmayışını sağlamıştır. Ancak bölgenin turizm ve ticaret alanındaki hızlı dönüşümü kadar bu yöndeki gelişim potansiyelinin de varlığı, kimi sokaklarda köhneme olgusu devam ediyor olsa da alanın fiziksel kalitesinin büyük ölçüde korunup yenilenmesinde bölgedeki kullanıcı ve yatırımcıları yönlendirmiştir.

Bu dönemde ayrıca, ulaşım sisteminde yapılan yatırımların da bölgedeki kullanıcı tercihlerinde önemi bulunmaktadır. Özellikle demiryolu banliyö hatları bir önceki plan döneminde cadde tramvayı sistemine dönüştürülememiş ise de, Aksaray-Beyazıt güzergahında 1992'de hizmete başlayan cadde tramvayının 1996'da Sirkeci'ye uzatılması ile alanda sur dışına ulaşım kolaylığı sağlanmış ve 2006 yılında

güzergahın batıda Zeytinburnu üzerinden Bağcılar'a, Sirkeci'den de Kabataş'a ulaşımı ile deniz ulaşımına da entegrasyonu sağlanmıştır. Bu durum çok sayıda bilimsel toplantı ve sunuşlarda çeşitli çekinceler ile sur dışından transit geçirilmesi öngörülen toplu taşım trafiğinin alanda negatif etkileri kadar bölgedeki kullanıcıların sur dışına ulaşımında pozitif etkilere de yol açmıştır.

2005 tarihli imar planları ile araştırma alanında getirilen arazi kullanım kararlarının sayısal olarak değerlendirilmesi Çizelge 4. 17'da verilmektedir.

Araştırma alanında 2005 tarihli imar planları ile öngörülen arazi kullanım yapısında en büyük payı 8,95 Ha alansal büyüklük ve % 27,29 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 9,37 Ha ve % 28,56 ulaşmaktadır) konut alanları almaktadır. 5,24 Ha alansal büyüklük ve % 15,97 pay ile kültürel tesis alanları almakta olup, 4,21 Ha alansal büyüklük ve % 12,84 pay ile dini tesis alanları üçüncü büyük payı almaktadır. Alanda konaklama tesislerini içeren perakende ticaret alanları 2,17 Ha alansal büyüklük ve % 6,61 pay almaktadır. Konaklama tesisleri 1,79 Ha alansal büyüklük ve % 5,45 pay almakta iken konut+ konaklama (pansiyon) işlevleri 2,62 Ha ve % 8'e pay ile konaklama işlevlerinde ağırlığın butik, pansiyon türü işlevlere dönük olduğunu göstermektedir. Alanda mevcut idari tesis yapıları korunmuş olup 1,92 Ha alansal büyüklük ve % 5,84 paya sahiptir (Çizelge 4.17).

Çizelge 4.17 : Araştırma alanı 2005 imar planı arazi kullanım.

	BİNBİRDİREK					CANKURTARAN					EMİN SİNAN					KUCUK AYASOFYA					SULTANAHMET					SEHSUVARBEY					TOPLAM		
FONKSİYON	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	%
TARİHİ ÇEŞMELER	1	11,23	0,02	0,00	3,54	5	124,07	0,14	0,04	39,09	2	21,67	0,22	0,01	6,83	3	59,70	0,07	0,02	18,81	5	91,78	0,11	0,03	28,92	1	8,93	0,25	0,00	2,81	**17**	**317,38**	**0,10**
TARİHİ HAMAMLAR						1	696,40	0,80	0,21	44,40											2	872,14	1,07	0,27	55,60						**3**	**1.568,54**	**0,48**
DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI	3	2.370,61	3,98	0,72	5,63	2	1.012,83	1,16	0,31	2,40						7	8.227,73	9,50	2,51	19,53	5	30.228,26	37,17	9,21	71,74	1	297,48	8,49	0,09	0,71	**18**	**42.136,91**	**12,84**
İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI						1	3.407,01	3,89	1,04	61,78											1	2.107,92	2,59	0,64	38,22						**2**	**5.514,93**	**1,68**
MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI																2	23.815,12	27,51	7,26	87,76	1	3.321,90	4,08	1,01	12,24						**3**	**27.137,02**	**8,27**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI																1	1.443,43	1,67	0,44	100,00											**1**	**1.443,43**	**0,44**
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS YAPILA	2	1.425,04	2,40	0,43	15,31	3	4.657,26	5,32	1,42	50,02											4	3.227,70	3,97	0,98	34,67						**9**	**9.310,00**	**2,84**
KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	6	6.625,92	11,14	2,02	12,64	9	33.772,43	38,56	10,29	64,43	2	606,16	6,27	0,18	1,16	5	5.667,95	6,55	1,73	10,81	7	5.746,51	7,07	1,75	10,96						**29**	**52.418,97**	**15,97**
İDARİ TESİS YAPILARI	5	16.541,26	27,80	5,04	86,34	10	1.714,22	1,96	0,52	8,95											2	901,80	1,11	0,27	4,71						**17**	**19.157,28**	**5,84**
SAĞLIK TESİS YAPILARI	1	500,93	0,84	0,15	17,14	2	1.029,48	1,18	0,31	35,23						1	1.391,69	1,61	0,42	47,63											**4**	**2.922,10**	**0,89**
KONUT YAPILARI	12	9.709,27	16,32	2,96	10,84	11	3.286,74	3,75	1,00	3,67	9	8.122,97	83,96	2,48	9,07	66	42.929,67	49,59	13,08	47,94	59	22.309,43	27,43	6,80	24,91	9	3.199,18	91,26	0,97	3,57	**166**	**89.557,26**	**27,29**
KONUT+TİCARET YAPILARI	2	561,31	0,94	0,17	13,50						5	923,63	9,55	0,28	22,21	15	2.673,24	3,09	0,81	64,29											**22**	**4.158,18**	**1,27**
PANSİYON YAPILARI						44	23.883,55	27,27	7,28	90,90											1	2.391,76	2,94	0,73	9,10						**45**	**26.275,31**	**8,01**
OTEL YAPILARI						6	10.419,25	11,89	3,17	58,30											2	7.451,04	9,16	2,27	41,70						**8**	**17.870,29**	**5,45**
GELENEKSEL TİCARET (HAN)																					3	2.608,10	3,21	0,79	100,00						**3**	**2.608,10**	**0,79**
OTEL+TİCARET YAPILARI	21	18.195,64	30,58	5,54	83,85	18	3.504,12	4,00	1,07	16,15																					**39**	**21.699,76**	**6,61**
ÖĞRENCİ YURTLARI	1	3.557,22	5,98	1,08	100,00																										**1**	**3.557,22**	**1,08**
TRAFOLAR						4	86,82	0,10	0,03	16,92						5	360,36	0,42	0,11	70,25	2	65,82	0,08	0,02	12,83						**11**	**513,00**	**0,16**
TOPLAM	**54**	**59.498,43**	**100,00**	**18,13**		**116**	**87.594,18**	**100,00**	**26,69**		**18**	**9.674,43**	**100,00**	**2,95**		**105**	**86.568,89**	**100,00**	**26,38**		**94**	**81.324,16**	**100,00**	**24,78**		**11**	**3.505,59**	**100,00**	**1,07**		**398**	**328.165,68**	**100,00**

% * Mahalle içinde yüzde dağılımıdır.

% ** Alan bütünü içinde yüzde dağılımıdır.

% ***Fonksiyon içinde yüzde dağılımıdır.

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.

Sosyal Donatı Alanları parsel bazındadır.

4.12 Araştırma Alanı 2005-2010 Arazi Kullanım Yapısı Değişimi

2001-2003 yılı ile 2009-2010 yılı tespitleri doğrultusunda elde edilen veriler karşılaştırıldığında (Çizelge 4.18); araştırma alanındaki konut alanlarının, alansal büyüklüğünün 6,18 Ha'dan 7,28 Ha'a ulaşan değerle payının % 23,80'den % 28,45'e yükselmesi ile en büyük alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde, tüm konut alanları içerisinde en büyük paya sahip Küçük Ayasofya Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 25,27 Ha'dan 32,36 Ha'a ulaşan değerle araştırma alanı bütünündeki payı % 40,87'den % 44,42'ye, mahalle içindeki payı ise % 34,47'den % 44,24'ye artmıştır. Bu durum Küçük Ayasofya Mahallesindeki yeni ticaret ve konaklama amaçlı yer seçimleri başlamasına rağmen hızlı bir dönüşüm yaşanmadığının bir göstergesidir. Konut alanları içerisinde ikinci büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 13,71 Ha'dan 15,15 Ha'a ulaşan artışa rağmen araştırma alanı bütünündeki payı % 22,18'den % 20,8'e düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 19,71'den % 23,10'a artmıştır. Konut alanları içerisinde üçüncü büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin, alansal büyüklüğü 12,34 Ha'dan 13,36 Ha'a ulaşan artışa rağmen araştırma alanı bütünündeki payı % 19,96'dan % 18,81'e düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 22,95'den % 24,92'ye artmıştır.

Ticaret alanı dağılımındaki karşılaştırmada ise; araştırma alanındaki perakende ticaret alanlarının alansal büyüklüğünün 4,76 Ha'dan 2,98 Ha'a büyük azalma ile payının % 18,32'den % 11,64'e düşüşe rağmen en büyük ikinci alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde tüm perakende ticaret alanları içerisinde en büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 13,2 Ha'dan 5,43 Ha'a düşüşü ile araştırma alanı bütünündeki payı % 27,74'den % 18,21'e, mahalle içindeki payı ise % 18,98'den % 8,27'ye düşmüştür. Bu durum Cankurtaran Mahallesindeki ticaret alanlarından konaklama alanlarına dönüşümün de bir göstergesidir. Perakende ticaret alanları içerisinde ikinci büyük paya sahip Binbirdirek Mahallesinin, alansal büyüklüğü 12,11 Ha'dan 11,49 Ha'a düşüşe rağmen araştırma alanı bütünündeki payı % 25,45'den % 38,57'ye artmış, mahalle içindeki payı ise % 24,39'den % 23,26'ya düşmüştür. Perakende ticaret alanları içerisinde üçüncü büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 11,36 Ha'dan 9,12 Ha'a düşüşüne

rağmen araştırma alanı bütünündeki payı % 23,87'den % 30,61'e artmış, mahalle içindeki payı ise % 21,13'den % 17,05'e düşmüştür.

Çizelge 4.18 : Araştırma alanı 2005-2010 arazi kullanım değişimi.

FONKSİYON	2005 YILI DEĞERLERİ			2010 YILI DEĞERLERİ			2005-2010 DEĞİŞİM		
	ADET	ALAN (M2)	%	ADET	ALAN M2)	%	ADET	ALAN (M2)	%
AKARYAKIT İSTASYONU				1	133,20	0,05	1	133,20	100,00
ANIT ESER YAPILAR	1	670,74	0,26	17	2.573,37	1,00	16	1.902,63	383,66
TARİHİ SUR YAPILARI	5	3.677,83	1,42	7	5.179,31	2,02	2	1.501,48	140,83
TARİHİ DUVARLAR				56	1.873,59	0,73	56	1.873,59	100,00
TARİHİ YAPILAR				10	5.672,11	2,21	10	5.672,11	100,00
HARABE SMÖ									
TURBELER	8	1.561,35	0,60	9	1.618,48	0,63	1	57,13	103,66
TARİHİ ÇEŞMELER				47	608,47	0,24	47	608,47	100,00
TARİHİ HAMAMLAR				3	1.292,46	0,50	3	1.292,46	100,00
DİNİ TESİS (CAMİ)	21	10.810,52	4,16	24	11.602,62	4,53	3	792,10	107,33
DİNİ EĞİTİM									
İLKÖĞRETİM TESİSİ	4	1.210,54	0,47	4	1.210,54	0,47	0	0,00	100,00
MESLEKİ ÖĞRETİM	11	10.655,73	4,10	11	11.581,43	4,52	0	925,70	108,69
ÜNİVERSİTE	2	1.077,01	0,41	2	1.077,01	0,42	0	0,00	100,00
KÜLTÜREL TESİS	14	18.581,71	7,15	12	17.779,35	6,94	-2	-802,36	95,68
İDARİ TESİS	27	13.976,79	5,38	11	10.639,02	4,15	-16	-3.337,77	76,12
SAĞLIK TESİSİ	1	300,19	0,12	1	300,19	0,12	0	0,00	100,00
KONUT YAPILARI	905	61.827,60	23,80	988	72.851,48	28,45	83	11.023,88	117,83
KONUT+TİCARET	72	6.335,67	2,44	25	2.766,99	1,08	-47	-3.568,68	43,67
KONUT+İMALAT	1	271,93	0,10	2	178,80	0,07	1	-93,13	65,75
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	77	11.700,36	4,50	42	6.043,64	2,36	-35	-5.656,72	51,65
DEPO	70	6.884,70	2,65	33	6.019,20	2,35	-37	-865,50	87,43
PANSİYON				13	949,71	0,37	13	949,71	100,00
OTEL	23	10.930,76	4,21	111	25.116,15	9,81	88	14.185,39	229,77
OTEL+TİCARET	41	6.794,81	2,62				-41	-6.794,81	0,00
PERAKENDE TİCARET	409	47.591,19	18,32	250	29.804,29	11,64	-159	-17.786,90	62,63
TOPTAN TİCARET	28	3.400,15	1,31				-28	-3.400,15	-100,00
TİCARET+İMALAT				6	1.081,42	0,42	6	1.081,42	100,00
STÖ+TİCARET									
STÖ-DERNEK	15	1.613,90	0,62	16	2.017,03	0,79	1	403,13	124,98
SOSYAL TESİS									
KAPALI SPOR YAPILARI									
ÖĞRENCİ YURTLARI	3	3.071,90	1,18	3	3.071,90	1,20	0	0,00	100,00
MUSTEMİLAT (DİĞER)	100	2.917,36	1,12	73	2.180,41	0,85	-27	-736,95	74,74
TRAFOLAR				11	250,53	0,10	11	250,53	100,00
KENTSEL ALTYAPILAR	5	149,72	0,06				-5	-149,72	0,00
İNŞAA YAPILAR				84	6.815,92	2,66	84	6.815,92	100,00
BOŞ YAPILAR	348	33.797,97	13,01	252	23.798,74	9,29	-96	-9.999,23	70,41
TOPLAM	**2191**	**259.810,43**	**100,00**	**2124**	**256.087,36**	**100,00**	**-67**	**-3.723,07**	**98,57**

Göze çarpan bir bulgu; perakende ticaret alanlarının payında düşüşe paralel şekilde konut + ticaret alanlarında 0,63 Ha'dan 0,28 Ha gibi küçülme izlenmesi ve araştırma alanındaki payının % 2,44'den % 1,08'ye düşmesidir. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde tüm konut + ticaret alanları içerisinde en büyük paya sahip Küçük Ayasofya Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 2,98 Ha'dan on katı geçen küçülme ile 0,2 Ha'a düşüşü ile araştırma alanı bütünündeki payı % 47,12'den % 8'e, mahalle içindeki payı ise % 4'den % 0,3'ye düşmüştür. Konut + ticaret alanları içerisinde ikinci büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinde, de alansal büyüklüğünün 1,74 Ha'dan on katı geçen küçülme ile 0,06 Ha'a, araştırma alanı bütünündeki payının % 27,51'den % 2,31'e, mahalle içindeki payının ise % 2,51'den % 0,1'e düşüşü izlenmektedir. Üçüncü büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin de benzer şekilde, alansal büyüklüğünün 0,72 Ha'dan 0,08 Ha'a, araştırma alanı bütünündeki payının % 11,27'den % 2,96'ya, mahalle içindeki payının ise % 1,33'den % 0,15'e düşüşü söz konusudur. Bütün bu mahallelerde izlenen düşüşe rağmen, Binbirdirek Mahallesi hızlı bir gelişim göstermiş ve 0,64 Ha'dan 1,20 Ha'a ulaşan alansal büyüklük ile araştırma alanı bütünündeki payını % 10,19'dan % 43,34'e, mahalle içindeki payını ise % 1,3'dan % 2,4'e çıkarmıştır. Bu durum mahallelerde mevcut işyerlerinin yapısal özellikleri ve mülkiyet durumlarının konaklama dönüşümüne daha kolay uygulama olanağı sağlaması ile konaklama amaçlı kullanım tercihleri ile bekletilmesi kadar Binbirdirek Mahallesinin yükselen ticari ve konaklama potansiyeli iledir.

Diğer bir bulgu; Suriçi'nde izlenen planlama ve merkezi-yerel yönetim politikalarına bağlı önceki dönemlerde planlanan desantralizasyonların hayata geçmesi ile toptan ticaretin ortadan kalkması olarak göze çarpmaktadır. Ancak alanda küçük imalat işlevleri 1,17 Ha alansal büyüklükten yarıya yakın azalma ile 0,6 Ha'a düşmesine rağmen varlığını korumakta ve araştırma alanındaki payı % 4,5'dan % 2,36'ya azalmaktadır. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde küçük imalat işlevlerinde en büyük paya sahip Binbirdirek Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 3,45 Ha'dan 2,36 Ha'a düşüşüne rağmen araştırma alanındaki payı % 29,54'den % 39'a artmış, mahalle içindeki payı ise % 6,96'dan % 4,77'ye düşmüştür. Sultanahmet Mahallesinin ise alansal büyüklüğü 3,18 Ha'dan üç kata varan küçülme ile 1,11 Ha'a, araştırma alanındaki payı % 27,23'den % 18,36'ya, mahalle içindeki payı ise % 4,35'den % 1,52'ye düşmüştür.

Diğer işlev alanı dağılımlarındaki karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; üçüncü büyüklüğe sahip işlev olan boş yapı alanlarının alansal büyüklüğünün 3,38 Ha'dan 2,38 Ha'a düşüşü ile payının % 13,01'den % 9,29'a azalması olarak görülmektedir. Bu düşüşün tersi bir gözlem de inşa halinde yapıların izlenmeyen varlığının araştırma alanı genelinde % 2,66 pay alır şekilde 0,68 Ha büyüklükte ortaya çıkmasıdır. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde boş yapı alanları içerisinde en büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin alansal büyüklüğü 1 Ha'dan 0,66 Ha'a, araştırma alanındaki payı % 29,56'den % 27,67'ye, mahalle içindeki payı ise % 18,58'den % 12,31'e düşmüştür. İkinci büyük paya sahip Küçük Ayasofya Mahallesinin, alansal büyüklüğü 0,89 Ha'dan yarıya yakın küçülme ile 0,46Ha'a, araştırma alanındaki payı % 26,25'den % 19,34'e, mahalle içindeki payı ise % 12,1'den % 6,29'a düşmüştür. Üçüncü büyük paya sahip Binbirdirek Mahallesinin, alansal büyüklüğü 0,68 Ha'dan düşük küçülme ile 0,61 Ha'a düşmesine rağmen, araştırma alanındaki payı % 20,09'den % 25,51'e artmış, mahalle içindeki payı ise % 13,67'den % 12,28'e düşmüştür. Cankurtaran Mahallesinde ise alansal büyüklüğü 0,66 Ha'dan 0,53 Ha'a düşmesine rağmen, araştırma alanındaki payı % 19,7'den % 22,15'e artmış, mahalle içindeki payı ise % 9,57'den % 8,03'e düşmüştür. Bu durumda sit ilanı sonrası yapılaşma talepleri karşılanamayan barınma ihtiyaçlı gereksinimlerin, 2005 tarihli planların onanması ile Suriçi bütününden farklı olarak giderilmeyip, iskân amaçlı yer seçimi yerine konaklama amaçlı beklentilerin giderilememesi etkilidir.

Konaklama işlevlerinde yapılan karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; otel + ticaret işlevlerinin alanda artık izlenmemesi ve bu tür yapıların nitelik değişimi ile otellere dönüşümü ve alanda pansiyonların düşük alansal büyüklükte ortaya çıkışıdır. Konaklama tesislerinden otel yapı alanlarının alansal büyüklüğünün 1,1 Ha'dan 2,51 Ha'a ulaşan iki kat artış ile araştırma alanındaki payının % 4,21'dan % 9,81'e yükseldiği görülmektedir.

Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde konaklama alanları içerisinde en büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinin alansal büyüklüğü 0,62 Ha'dan iki kat artış ile 1,36 Ha'a ulaşmasına rağmen, araştırma alanındaki payı % 57,33'den % 54,09'a düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 9,01'den % 20,71'e yükselmiştir. Bu durumda konaklama + ticaret işlevlerinin bütünü ile nitelikli otellere dönüşmesi etkilidir. İkinci büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin

alansal büyüklüğü 0,38 Ha'dan 0,4 Ha'a ulaşmasına rağmen, araştırma alanındaki payı % 35,4'den % 16,06'a düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 7,2'den düşük artış ile % 7,54'e yükselmiştir. Küçük Ayasofya Mahallesinde ise 4 katı aşan hızlı bir büyüme izlenmiş olup, alansal büyüklüğü 0,09 Ha'dan 0,34 Ha'a ulaşmasına rağmen, araştırma alanındaki payı korunmuş, mahalle içindeki payı ise % 1,3'den % 4,73'e yükselmiştir. Binbirdirek Mahallesinde ise alanda 2005'te yer almayan konaklama işlevlerinin, 2010'da konaklama + ticaret işlevlerinin bütünü ile nitelikli otellere dönüşmesi ile 0,36 Ha alansal önemli bir büyüklük ile % 14 pay alması ve mahalle alanının % 7,3'ünü kapsaması dikkat çekicidir.

Araştırma alanında konaklama işlevlerinde artışta; gerek Türkiye, gerekse İstanbul'da gelişen turizm yapısı içerisindeki Suriçi'nin payının gelişim, 2005 tarihli planların onanması ile izlenen mevcut işhanı ve konaklama + ticaret yapılarında alınan imar izinleri ile, nitelikli otellere dönüşmek için inşaat faaliyetleri, yenilenme süreçleri ile mevcut mekânsal yapının, turizm sektöründe çekiciliğinin artış potansiyeli de etkili olmuştur.

4.13 2012 Yılı Araştırma Alanı Arazi Kullanım Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarının 2008 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmesi sonrası 2011 yılında Fatih Belediye Başkanlığı ve araştırmacının koordinatörlüğünde yapı ve kat bazında arazi tespit çalışması yenilenmiştir. Elde edilen veriler sayısal ortama yeniden aktarılarak GIS veri tabanı güncellenmiş (Şekil 4.35), Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmıştır. Söz konusu veriler araştırma çerçevesinde derlenerek 2012 yılı verileri olarak değerlendirilmiştir.

Araştırma alanında 2012 yılı arazi kullanım dağılımı Şekil 4.63 ve Çizelge 4.19'de verilmekte olup mahalle bazında detaylı olarak ekte verilmektedir.

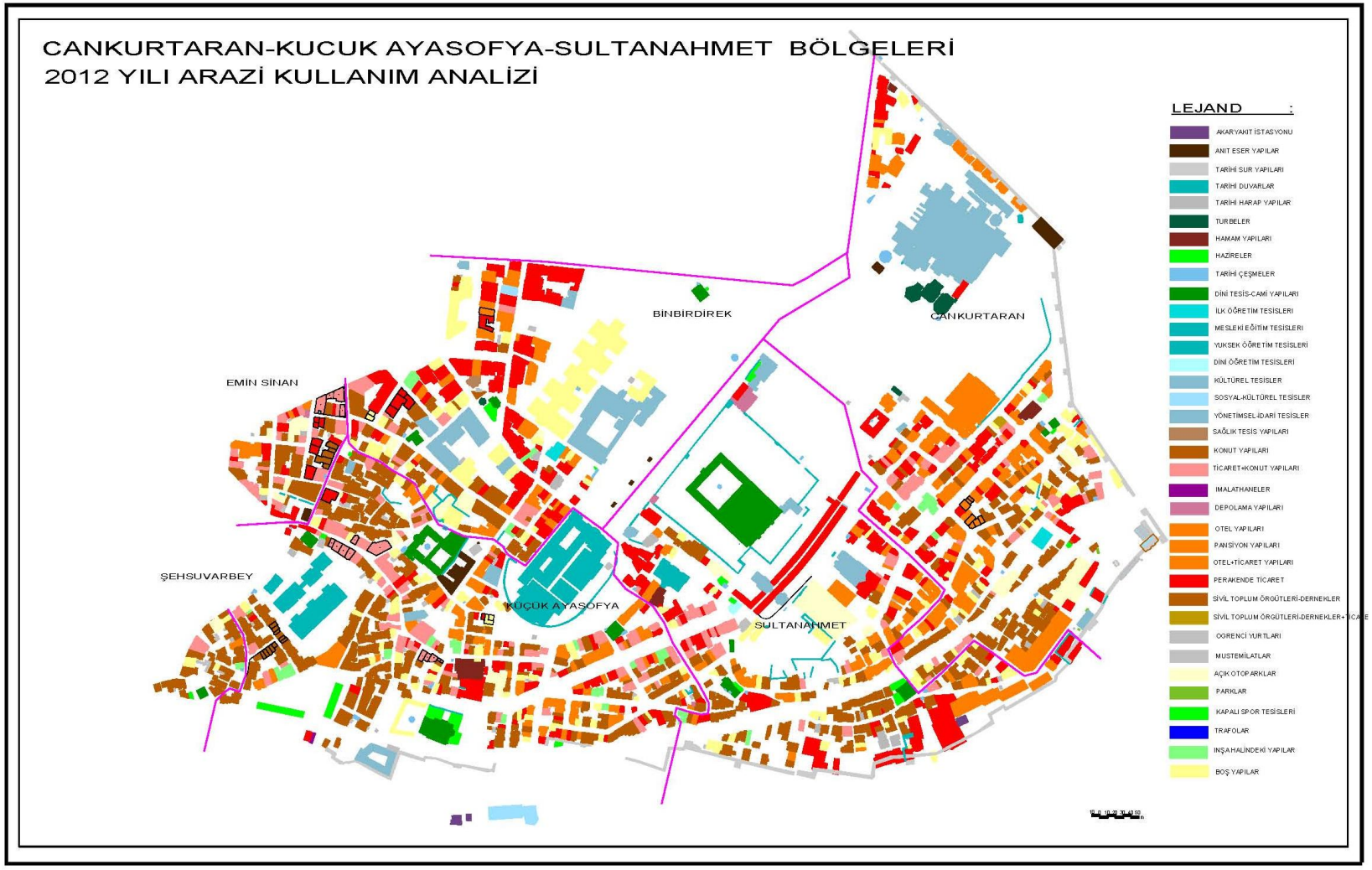
Araştırma alanının 2011 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 5,66 Ha alansal büyüklük ve % 19,8 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 7,72 Ha ve ile % 27'e ulaşmaktadır) konut alanları almaktadır. 4,36 Ha alansal büyüklük ve % 15,26 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 4,5 Ha alansal büyüklük ve % 15,72 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde üçüncü büyük payı almaktadır. Konaklama tesisleri 3,96 Ha alansal büyüklük ve % 13,83 pay (pansiyon

ve otel + ticaret alanları katılımı ile birlikte 4 Ha ve ile % 14'e ulaşmaktadır), Kültürel tesis alanları ise 1,93 Ha alansal büyüklük ve % 7,20 pay, idari tesis alanları ise 0,6 Ha alansal büyüklük ve % 1,98 pay almaktadır (Çizelge 4.18; Şekil 4.64).

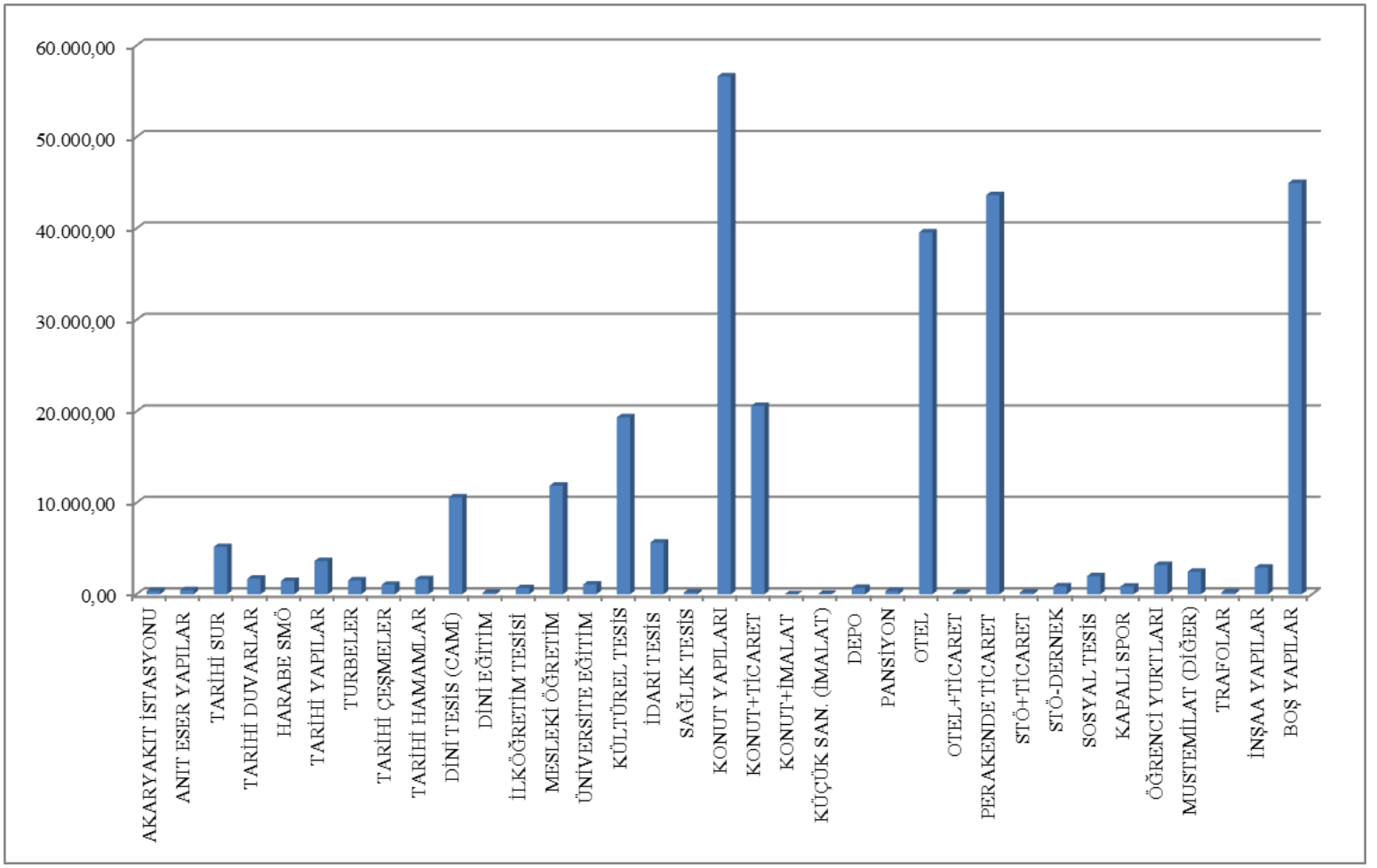
Çizelge 4.19 : Araştırma alanı 2012 arazi kullanımı.

FONKSİYON	ADET	ALAN M2)	%
AKARYAKIT İSTASYONU	3	341,76	0,12
ANIT ESER YAPILAR	6	440,67	0,154
TARİHİ SUR	7	5.179,31	1,811
TARİHİ DUVARLAR	53	1.705,07	0,596
HARABE SMÖ	20	1.447,65	0,506
TARİHİ YAPILAR	8	3.645,80	1,275
TURBELER	6	1.525,04	0,533
TARİHİ ÇEŞMELER	59	1.047,97	0,366
TARİHİ HAMAMLAR	4	1.659,71	0,58
DİNİ TESİS (CAMİ)	17	10.606,90	3,709
DİNİ EĞİTİM	2	165,80	0,058
İLKÖĞRETİM TESİSİ	2	686,88	0,24
MESLEKİ ÖĞRETİM	12	11.868,45	4,15
ÜNİVERSİTE EĞİTİM	2	1.077,01	0,377
KÜLTÜREL TESİS	22	19.349,90	6,766
İDARİ TESİS	16	5.661,01	1,979
SAĞLIK TESİS	1	199,87	0,07
KONUT YAPILARI	812	56.624,74	19,8
KONUT+TİCARET	204	20.587,43	7,199
KONUT+İMALAT	0	0,00	0
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	1	59,93	0,021
DEPO	4	705,41	0,247
PANSİYON	3	350,79	0,123
OTEL	271	39.561,89	13,83
OTEL+TİCARET	2	157,48	0,055
PERAKENDE TİCARET	377	43.641,86	15,26
STÖ+TİCARET	2	201,08	0,07
STÖ-DERNEK	7	867,60	0,303
SOSYAL TESİS	24	1.975,23	0,691
KAPALI SPOR	2	852,30	0,298
ÖĞRENCİ YURTLARI	4	3.205,41	1,121
MUSTEMİLAT (DİĞER)	108	2.472,04	0,864
TRAFOLAR	12	221,46	0,077
İNŞAA YAPILAR	25	2.922,36	1,022
BOŞ YAPILAR	370	44.971,21	15,72
TOPLAM	**2468**	**285.987,02**	**100**

Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır.
Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.



Şekil 4.63 : Araştırma alanı 2012 arazi kullanım dağılımı.



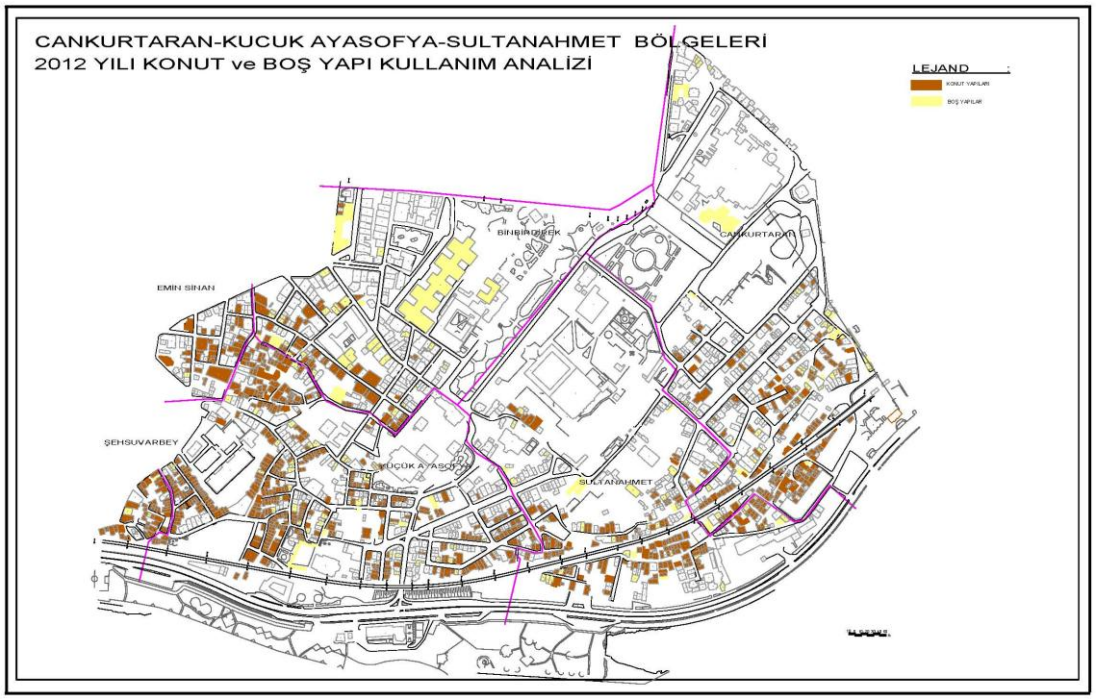
Şekil 4.64 : Araştırma alanı 2012 arazi kullanım dağılımı grafiği.

4.13.1 Konut alanları analizi

2012 yılında, araştırma alanının saf konut alanları 5,66 Ha alansal büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 19,8'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 7,72 Ha ve % 27'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır (Çizelge 4.19; Şekil 4.61).

Araştırma alanında 2012 yılı konut alanı dağılımı Şekil 4.65'de verilmektedir.

Küçük Ayasofya Mahallesi, tüm konut alanları içerisinde % 41,25 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 29,25'ini kapsamaktadır. Cankurtaran Mahallesi, tüm konut alanları içerisinde % 18,17 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 14,32'sini, Sultanahmet Mahallesi ise tüm konut alanları içerisinde % 17,97 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 18,8'ini kapsamaktadır.



Şekil 4.65 : Araştırma alanı 2012 konut alanı dağılımı.

Konut + ticaret alanları olarak yapılan incelemede konut alanlarında izlenen yapı değişmemektedir. Küçük Ayasofya Mahallesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 44,48 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 11,47'sini kapsamaktadır.

Cankurtaran Mahallesi, tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 16,42 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 4,71'ini kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi ise tüm konut + ticaret alanları içerisinde % 12,86 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 4,91'ini kapsamaktadır.

Binbirdirek Mahallesinde konut alanlarında, Dizdariye Çeşmesi ve Kâtip Sinan Sokakta gelişen ticari ve konaklama ağırlıklı işlevler nedeni ile azalmaya rağmen varlığını koruduğu gözlenmektedir. Binbirdirek Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.66'de soylulaştırma örnekleri ise Şekil 4.70'de verilmektedir.



a b c d

Şekil 4.66 : Binbirdirek konut dokusu örnekleri (2012).
(a-b-c: Dizdariye Çeşmesi Sk. d: Kâtip Sinan Yokuşu Sk.)

Cankurtaran Mahallesinde de benzer bir şekilde, Akbıyık Caddesi ve Kutlugün Sokaklarda gelişen konaklama ve ticari işlevler ile konut alanlarında belirgin bir azalma izlenmekte olup, kısmen Akbıyık Caddesi güneyindeki inorganik sokak dokusunda ve demiryoluna paralel, ulaşılabilirliği kısıtlı Cankurtaran Caddesi ile demiryolu altı kesimdeki sokaklarda doku oluşturacak şekilde konut varlığını büyük ölçüde korumaktadır. Konut alanlarında sosyo-ekonomik seviyesi yüksek, nitelikli barınma amaçlı yer seçimleri ile başlayan soylulaşma (gentrification) olgusu devam etmektedir. Cankurtaran Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.67'de soylulaştırma örnekleri ise Şekil 4.71'de verilmektedir.



Şekil 4.67 : Cankurtaran konut dokusu örnekleri (2012).

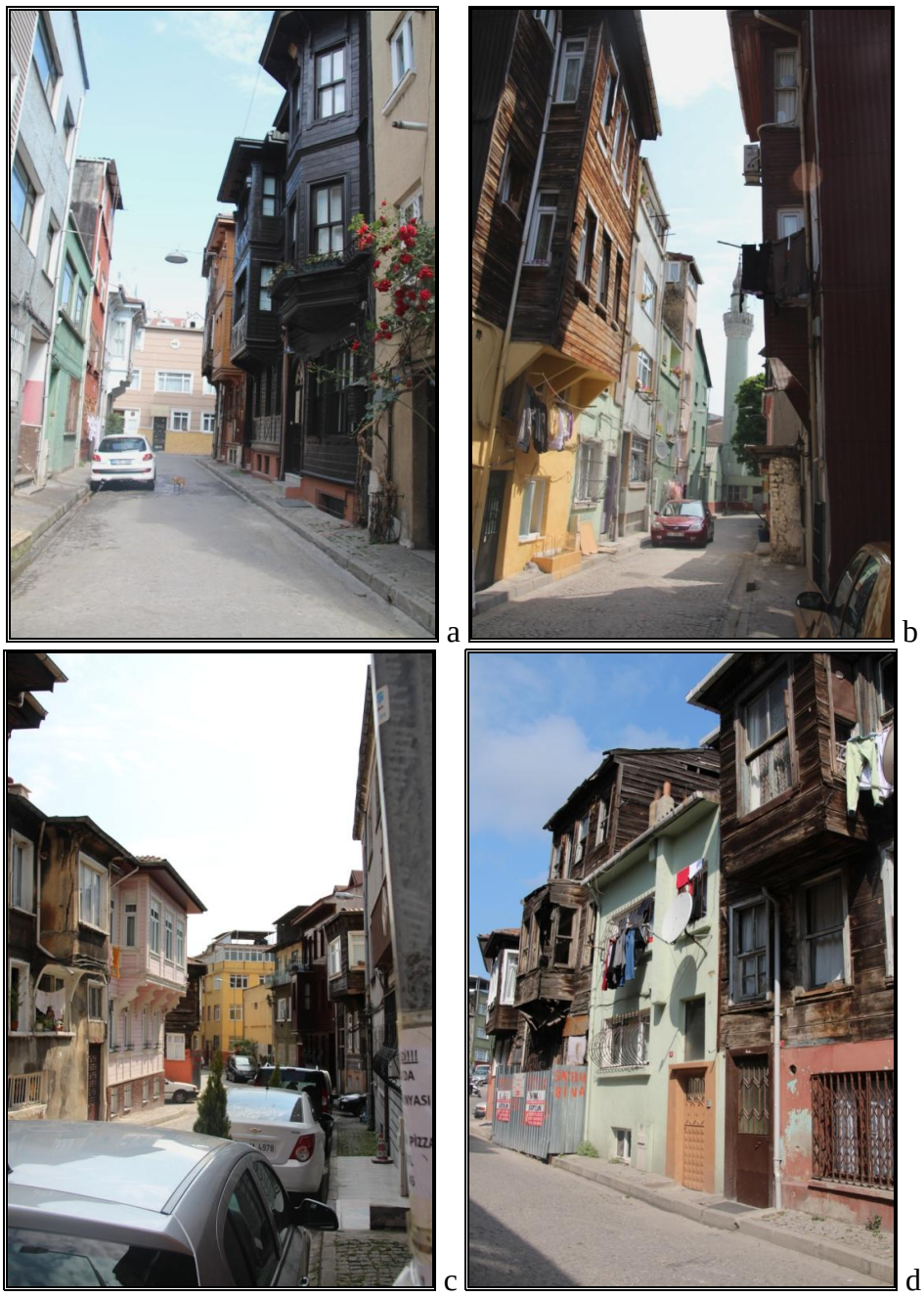
(a: Şadırvan Sk. b: Keresteci Hakkı Sk. c: Amiral Taftil - Bayram Fırını Sk. d:Akbıyık - Amiral Taftil Sk.)

Küçük Ayasofya Mahallesi, özgün konut dokularını önceki döneme oranla azalmaya rağmen büyük ölçüde korumaktadır. Ana ticaret aksı niteliği kazanan Kadırga Limanı Caddesi ile Küçük Ayasofya Caddesi ile Kennedy Caddesi bağlantısı haricinde sokaklarda konut işlevi azalmak ile birlikte Şehit Mehmet Paşa Camii ile Cinci Meydanı arasındaki bölge saf konut alanı niteliğini büyük ölçüde korumaktadır. Alanda belirgin bir şekilde sosyo-ekonomik seviyesi yüksek, nitelikli barınma amaçlı yer seçimleri ile soylulaşma (gentrification) olgusu izlenmeye başlamıştır. Küçük Ayasofya Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.68'de soylulaştırma örnekleri ise Şekil 4.72'de verilmektedir.



Şekil 4.68 : Küçük Ayasofya konut dokusu örnekleri (2012).
(a-b: Cinci Meydanı Sk. c: Kâtip Sinan Cami Sk. d: Kadırga Limanı)

Sultanahmet Mahallesi'nde ise konut dokusu ağırlıklı olarak komşuluğu Cankurtaran Mahallesine paralel bir şekilde, demiryoluna paralel, ulaşılabilirliği kısıtlı Akbıyık Değirmeni Sokakta büyük azalmaya rağmen kısmen izlenmekte, demiryolu altı kesimdeki sokaklarda varlığını büyük ölçüde korumaya devam etmektedir. Alanda konaklama amaçlı yer seçimler yanında soylulaşma (gentrification) olgusu devam etmektedir. Sultanahmet Mahallesi konut dokusu örnekleri Şekil 4.69'de soylulaştırma örnekleri ise Şekil 4.73'de verilmektedir.



Şekil 4.69 : Sultanahmet konut dokusu örnekleri (2012).
(a-b: Keresteci Hakkı Sk. c-d: Oyuncu Sk.)



a b

Şekil 4.70 : Binbirdirek konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012).

(a: Şehit Mehmet Paşa Yokuşu Sk. b: Su Terazisi Sk.)



a b

Şekil 4.71 : Cankurtaran konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012).

(a: Amiral Taftil Sk. b: Cankurtaran Caddesi)



a b

Şekil 4.72 : K. Ayasofya konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012).

(a: Tomurcuk Sk. b: Şehsuvarbey Sk.)


a

b

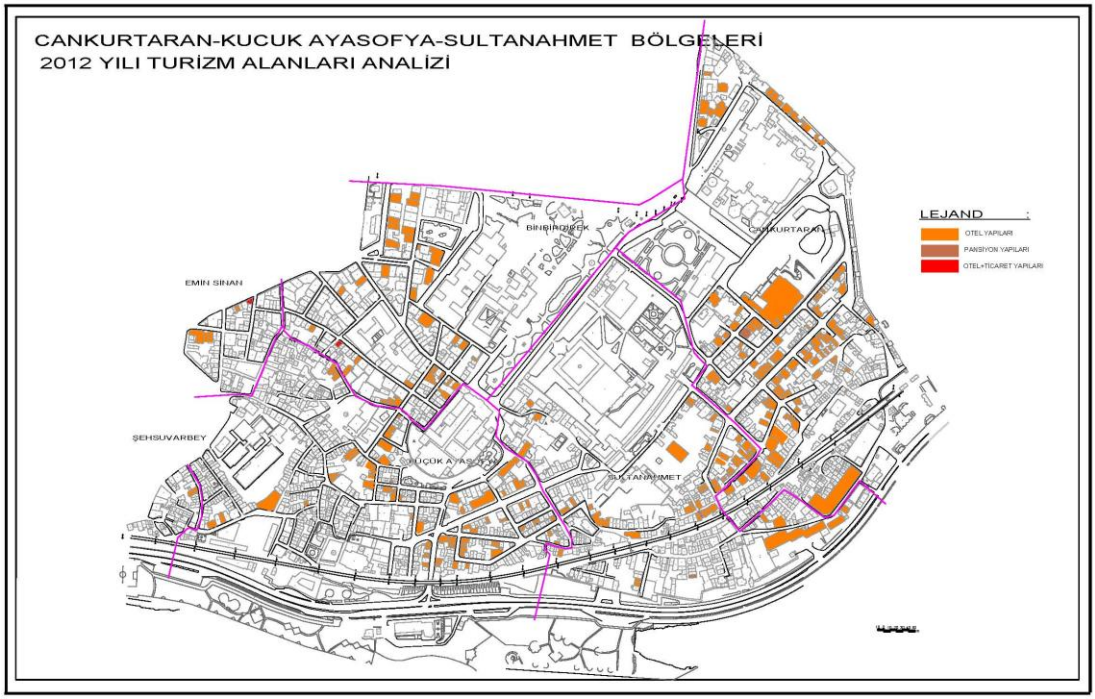
Şekil 4.73 : Sultanahmet konut dokusunda soylulaştırma örnekleri (2012).
(a-b: Oyuncu Sokak)

4.13.2 Konaklama alanları analizi

2012 yılında araştırma alanının konaklama alanları değerlendirildiğinde 3,96 Ha büyüklük ile düşük paya sahip işlev olarak alanın % 13,83'ünü (pansiyon ve konaklama + ticaret alanları katılımı ile birlikte 4 Ha ve % 14'e ulaşmaktadır) kapsamaktadır (Çizelge 4.19; Şekil 4.64). Araştırma alanında 2012 yılı konaklama alanları dağılımı Şekil 4.74'de verilmektedir.

Cankurtaran Mahallesi, konaklama alanları içerisinde % 46,59 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 25,67'sini kapsamaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi, konaklama alanları içerisinde % 18,9 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 9,36'ını, Sultanahmet Mahallesi ise yakın değerler ile konaklama alanları içerisinde % 18,4 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 13,5'ini kapsamaktadır.

Kurumsallaşmış nitelikli bu konaklama tesisleri dışında, zemin katlarında ve kısmen 1.katlarında da ticari işlevlerin bağımsız olarak yer aldığı konaklama + ticaret alanları ile pansiyon alanları çok düşük alan ve payda izlenmektedir. Pansiyon yer seçiminde önceki dönemde olduğu gibi Cankurtaran ve Sultanahmet Mahallesi, konaklama + ticaret yer seçiminde de Binbirdirek Mahallesi ve çevresi öne çıkmaktadır.



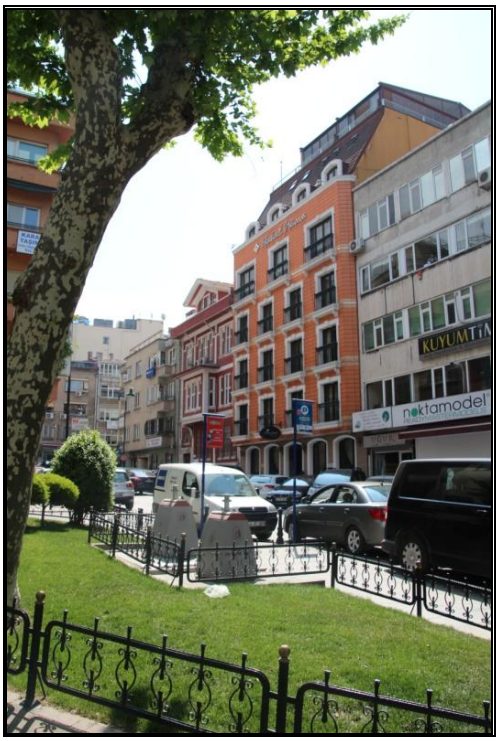
Şekil 4.74 : Araştırma alanı 2012 konaklama alanı dağılımı.

2012 yılında, 2005 onaylı imar planlarının iptaline dek alınan imar izinlerinin uygulamasının hızlı bir şekilde gerçekleşmesi ile araştırma alanında konaklama yapılarında iki yıllık kısa bir sürece rağmen artış ve alanda yayılma izlenmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde konaklama yapıları bölgenin en eski konaklama tesisi olan Sahil Yolu-Kennedy Caddesinde yer alan Kalyon Otel çevresinde Ahırkapı Caddesinde düşük bir gelişim izlenmek ile birlikte, Akbıyık Caddesi, Kutlugün Sokak, Amiral Taftil ve Dalbastı Sokaklarda önceki dönemlerde perakende ticaret işyerlerinin de dönüşümü ile nitelikli, ağırlıkla butik otel tarzı konaklama tesislerinde büyük gelişme gözlenmektedir. Aynı alanda ayrıca Alemdar Caddesi ve Caferiye Sokaklarda önceki dönemlerde perakende ticaret işyerlerinin büyük ölçüde nitelikli konaklama tesislerine dönüşümü izlenmektedir. Cankurtaran Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.76'de verilmektedir.

Binbirdirek Mahallesinde ise, Divan Yolu Caddesi ile Piyerloti Caddesi kesişimi ve paralelindeki nitelikli konaklama tesisleri alansal gelişim kısıtlılığına rağmen varlığını korumaktadır.

Mahallede ayrıca bir önceki dönemde Peykhane ve Terzihane Sokak ve Dizdariye Çeşmesi Sokakların At Meydanı'na açılan kısımlarında nitelikli konaklama tesisleri yer seçimi eğiliminin devamlılığı söz konusudur. Binbirdirek Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.75'de verilmektedir.



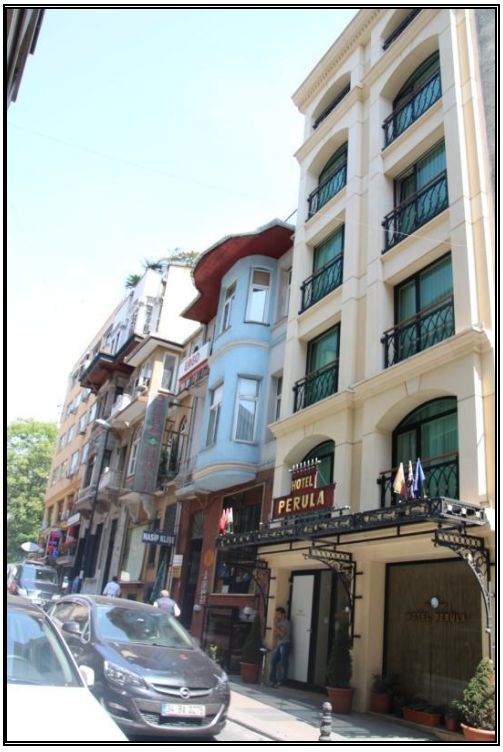
a



b



c



d

Şekil 4.75 : Binbirdirek konaklama yapısı örnekleri (2012).

(a: Dostluk Yurdu Sk. b: İmran Öktem Caddesi c: Su Terazisi Sk. d: Peykhane Sk.)



a b c d

Şekil 4.76 : Cankurtaran konaklama yapısı örnekleri (2012).

(a: Kutlugün Sk. b: Soğukçeşme Sk. c: Bayram Fırını Sk.
d: Akbıyık Caddesi)

Küçük Ayasofya Mahallesinde ise, Küçük Ayasofya Caddesinde gelişim izlenmemek ile birlikte Cinci Meydanı çevresinde gelişim başlamıştır. Küçük Ayasofya Caddesi ve güney paralelindeki sokaklarda, Hipodrom (Meslek Lisesi) çevresi sokaklarda önceki dönemde başlayan nitelikli konaklama tesisleri gelişiminin önceki dönemlerde dağınık ve seyrek bir yapısının ağırlıklı olarak sokaklarda lineer gelişime dönüşümü ile büyük artışı izlenmektedir. Küçük Ayasofya Camii ve çevresinde kümelenen özgün mahalle dokusunda konaklama tesisleri yer seçimi izlenmemesi dikkat çekici şekilde göze çarpmaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.77'de verilmektedir.



Şekil 4.77 : Küçük Ayasofya konaklama yapısı örnekleri (2012).

(a: Cinci Meydanı Sk. b: Dizdariye Yokuşu c: Mustafa Paşa Sk.
d: Kâtip Sinan Cami-Şehit Mehmet Paşa Yokuşu Sk.)

Sultanahmet Mahallesinde ise demiryolu güneyindeki demiryolu ile sur arasındaki çıkmaz sokaklarda konaklama tesisleri yer seçimi başlaması ile Cankurtaran Mahallesine açılan Amiral Taftil Sokak, Dalbastı Sokak ve Akbıyık Caddesi'nde ve Küçük Ayasofya Mahallesine açılan Oğul ve Tomurcuk Sokaklarda söz konusu mahallelerde gelişen konaklama tesislerinin yer seçimlerinin devamlılığı şeklinde artış izlenmektedir. Sultanahmet Mahallesi konaklama tesisi örnekleri Şekil 4.78'de verilmektedir.



Şekil 4.78 : Sultanahmet konaklama yapısı örnekleri (2012).

(a: Ahırkapı Caddesi b: Akbıyık Caddesi c: Keresteci Hakkı Sk.)

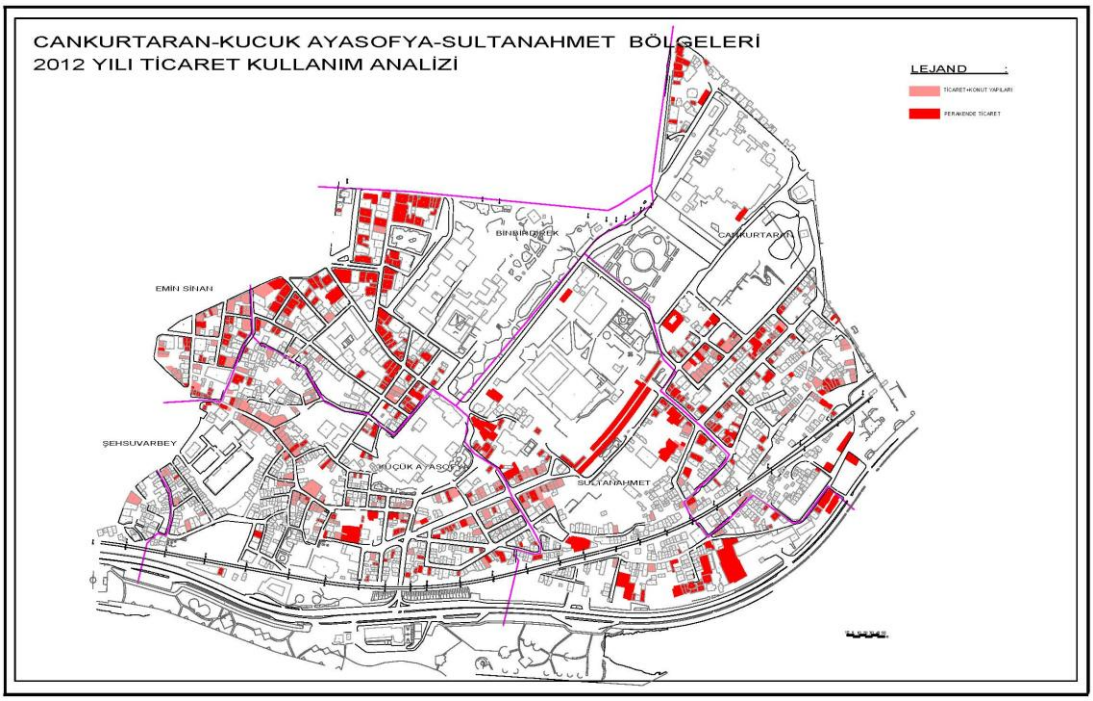
4.13.3 Ticaret alanları analizi

2011 yılında araştırma alanının perakende ticaret alanları 4,36 Ha büyüklük ile ikinci büyük paya sahip işlev olarak alanın % 15,26'sını kapsamaktadır. Alanda toptan ticaret yer seçimi izlenmemektedir (Çizelge 4.19; Şekil 4.64).

Araştırma alanında 2012 yılı ticaret alanları dağılımı Şekil 4.79'de verilmektedir.

Binbirdirek Mahallesi, perakende ticaret alanları içerisinde % 33,06 pay ile en büyük değere sahip olup mahalle alanının % 22,9'unu kapsamaktadır. Sultanahmet Mahallesi perakende ticaret alanları içerisinde % 26,65 pay ile ikinci büyük değere sahip olup mahalle alanının % 21,5'ini, Cankurtaran Mahallesi ise % 20,59 pay ile üçüncü sırayı almakta olup mahalle alanının % 12,51'ini kapsamaktadır.

2012 yılında, 2005 onaylı imar planlarının iptaline dek alınan imar izinlerinin uygulamasının hızlı bir şekilde gerçekleşmesi ile araştırma alanında ticaret yapılarında iki yıllık kısa bir sürece rağmen artış ve alanda yayılma izlenmektedir.



Şekil 4.79 : Araştırma alanı 2012 ticaret alanı dağılımı.

2012 yılında, araştırma alanının ağırlıklı olarak konaklama işlevlerinde öne çıkması ticari amaçlı yer seçimlerinin mekânsal gelişimi kadar ticari alt sektörlerdeki değişime de yol açmıştır. 2010 yılında Piyer Loti Caddesi boyunca yeni oluşan lineer gelişimi dışında seyrekleşen konut + ticaret işlevlerinin gelişiminin caddeye açılan tüm sokaklara ve Kadırga Meydanı Caddesi üzerinden yeni alt merkez oluşumu gösteren Kennedy Caddesi bağlantısı ile Aksakal Caddesi'ne uzandığı, ancak diğer mahallelerde homojen olmayan yayılım gösterdiği izlenmektedir. Ayrıca alanda ana ticari arterlerin artık belirginleştiği gözlenmektedir.

Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret işlevleri, Klodfarer Caddesi ve Peykhane ve Terzihane Sokaklarda hızlı gelişimini devam ettirerek Divan Yolu Caddesi'ne bağlanan ana ticari aks niteliğini kesinleştirmiş ve Su Terazisi Sokak üzerinde başlayan konut + ticaret gelişimi ile Küçük Ayasofya Meydanı'na doğru bir gelişim eğilimi göstermektedir.

Piyer Loti Caddesi üzerinde konut + ticaret işlevlerinde gelişim kadar otel yer seçimleri artışı ile Kadırga Meydanı ve ona açılan sokaklar tamamında gelişimi izlenmektedir. Genelde ticari yapılarda, yeni imar planlarının yürürlüğe girmesi ile öngörülen irtifa düşüşünün kullanıcı ve yatırımcılarca istenmemesi nedeni ile, bölgedeki ömrünü tamamlamış eski yapı stokunun yeni yapım teknikleri ile yenilenmesi yerine bakım, tamir ve cephe giydirme işlemleri ile yenilenmesi söz konusudur. Binbirdirek Mahallesi ticaret örnekleri Şekil 4.80'de verilmektedir.



Şekil 4.80 : Binbirdirek ticaret yapısı örnekleri (2012).

(a: Dizdariye Çeşmesi Sk. b: Su Terazisi Sk. c: Dostluk Yurdu d:Klodfarer Caddesi)

Cankurtaran Mahallesinde; perakende ticaret yapıları, 2010 yılında Kutlugün Sokak, Dalbastı Sokak ve Akbıyık Caddesi üzerinde başlayan ana ticari aks niteliğini kesinleştirmiş ve konaklama tesisleri ile birlikte Sultanahmet-Ayasofya Meydanları altında bir alt merkez niteliği kazanmıştır.

Önceki dönemlerde ulaşılabilirlik ve yaya kullanımı sorunları yaşanan Cankurtaran Meydanı ve çevresindeki dar ve inorganik formu nedeni ile yatırımcılarca tercih edilmeyen sokaklarda düşük arsa - arazi fiyatları ile ekonomik yatırım değeri kadar meydandaki kurumsal sosyal tesislerin faaliyete geçmesinin etkisi ile ticari işyerleri seçimi başlamıştır. Cankurtaran Mahallesi ticaret örnekleri Şekil 4.81'de verilmektedir.



Şekil 4.81 : Cankurtaran ticaret yapısı örnekleri (2012).
(a: Utangaç Sk. b-d: Adliye Sk. c: Akbıyık Caddesi)

Küçük Ayasofya Mahallesinde Kadırga Meydanı Caddesi üzerinden yeni alt merkez oluşumu gösteren Kennedy Caddesi bağlantısı ile Aksakal Caddesi'ne yayılma yanında alanda konaklama işlevlerinin de yer aldığı tüm sokaklarda perakende ticaret işlevlerinin yayılımı izlenmektedir. Küçük Ayasofya Mahallesi ticaret örnekleri Şekil 4.82'de verilmektedir.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise fiziksel gelişimin kısıtlılığına bağlı olarak lineer gelişim gösterememek ile birlikte perakende ticaret işlevleri Nakilbent, Dalbastı Sokak ve Arasta çevresinde gelişme eğilimini devam ettirmektedir. Sultanahmet Mahallesi ticaret örnekleri Şekil 4.83'de verilmektedir.



a b c d

Şekil 4.82 : Küçük Ayasofya ticaret yapısı örnekleri (2012).

(a: Mustafapaşa Sokak b:Akburçak Sokak c: Nakilbent Sokak
d: Aksakal Caddesi)



a b c d

Şekil 4.83 : Sultanahmet ticaret yapısı örnekleri (2012).

(a: Arasta Çarşısı Sk. b: Mimar Mehmet Ağa Sk.
c: Keresteci Hakkı Sk. d: Tavukhane Sk.)

4.13.4 Boş yapı alanları analizi

2012 yılında Suriçi'nde alansal dağılımda % 13,83 gibi üçüncü paya sahip boş yapıların araştırma alanındaki dağılımı değerlendirildiğinde; 4,5 Ha büyüklük ile alanın üçüncü büyük yapısal dağılım payı ile % 15,72'sini kapsadığı belirlenmiştir. Alanda boş yapı dağılımında, Binbirdirek Mahallesi öne çıkmakta ve boş yapı stokunun % 51,8'ini barındırmakta ve mahalle alanının % 36,3 gibi önemli bir bölümünü kapsamaktadır (Çizelge 4.19; Şekil 4.64).

2012 yılında Binbirdirek Mahallesi ve Küçük Ayasofya Mahallesi arasındaki Dizdariye Çeşmesi Sokak güney paralelindeki kesimlerde iskân bölgesinde, ulaşılabilirliği kısıtlı, dar ve çıkmaz sokak dokusunda yer alan bölgede boş yapı artışı ile birlikte köhneme süreci devam etmektedir. Alansal büyüklükte mahallenin öne çıkmasında İstanbul Adliye'sinin taşınması ile büyük hacimde yapının boş yapı statüsünde değerlendirilmesi etkilidir. Binbirdirek Mahallesinin Divan Yolu ve Piyer Loti Caddesi arasındaki kesimlerde ise lineer gelişen turizm ve ticaretin yarattığı konut kaçışı ise, köhneme yaratmaksızın konaklama amaçlı dönüşüm beklentileri ile boş yapı stoku olarak bekletilmesi, spekülatif ve hızlı mülkiyet değişimleri devam etmektedir.

Cankurtaran Mahallesinde lineer ve hızlı gelişim gösteren turizm ve ticaretin yer aldığı sokaklarda yarattığı konut alanları kaçışı ve konaklama amaçlı dönüşüm ile boş yapı stoku; Cankurtaran Caddesi ve meydanına açılan, dar ve ulaşılabilirliği kısıtlı inorganik sokak dokusundaki yoğunlaşma dışında büyük ölçüde izlenmemektedir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde, Şehit Mehmet Paşa Camii ile Cinci Meydanı arasındaki önceki dönemlerde saf konut alanı niteliğini koruyan bölgede, gelişmeye başlayan turizm ve ticari işlevlerin yarattığı çekicilik ile mülk sahiplerince maksimum kâr beklentisi ve bu kullanımlara dönük yer seçimi tercihleri ile bekletilen yapıların yarattığı boş yapı stoku izlenmektedir.

Sultanahmet Mahallesi'nde ise ağırlıklı olarak demiryolu güneyinde ve Akbıyık Caddesi bitimindeki yer alan çıkmaz sokaklarda az da olsa boş yapı varlığı devam etmektedir.

Binbirdirek Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.84'de, köhneme örnekleri Şekil 4.88'de, Cankurtaran Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.85'de, köhneme örnekleri

Şekil 4.89'de, Küçük Ayasofya Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.86'da, köhneme örnekleri Şekil 4.90'da, Sultanahmet Mahallesi boş yapı örnekleri Şekil 4.87'de köhneme örnekleri ise Şekil 4.91'de verilmektedir.

Boş yapı dağılımında göze çarpan diğer bir bölge olarak, ikinci sırada yer alan Cankurtaran Mahallesi boş yapı stokunun % 17,10'unu barındırmakta ve mahalle alanının % 10,71'ini kapsamaktadır. Küçük Ayasofya Mahallesi ise boş yapı stokunun % 15,4'ünü barındırmakta ve mahalle alanının % 8,69'unu kapsamakta, Sultanahmet Mahallesi ise yakın değerler ile boş yapı stokunun % 14,14'ünü barındırmakta ve mahalle alanının % 1,8'ini kapsamaktadır.


a


b


c


d

Şekil 4.84 : Binbirdirek boş yapı örnekleri (2012).

(a: Kâtip Sinan Yokuşu b-c: Peykhane Sk.
d: Dizdariye Çeşmesi Sk.)



a

b

Şekil 4.85 : Cankurtaran boş yapı örnekleri (2012).

(a: Amiral Taftil Sk. b: Cankurtaran Meydanı)


a

b

Şekil 4.86 : Küçük Ayasofya boş yapı örnekleri (2012).

(a: Çayıroğlu Sokak b: Hisar Çıkmazı)


a

b

Şekil 4.87 : Sultanahmet boş yapı örnekleri (2012).

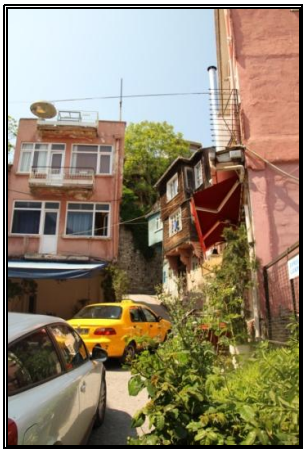
(a: Tavukhane Sk. b: Oyuncu Sk.)


a

b

Şekil 4.88 : Binbirdirek köhneme örnekleri (2012).

(a: Asmalı Çeşme-Üçler Sk. b: Dizdariye Yokuşu Sk.)


a

b

Şekil 4.89 : Cankurtaran köhneme örnekleri (2012).

(a: Akbıyık Caddesi b: Cankurtaran Caddesi-Yeni Saraçhane Sk.)

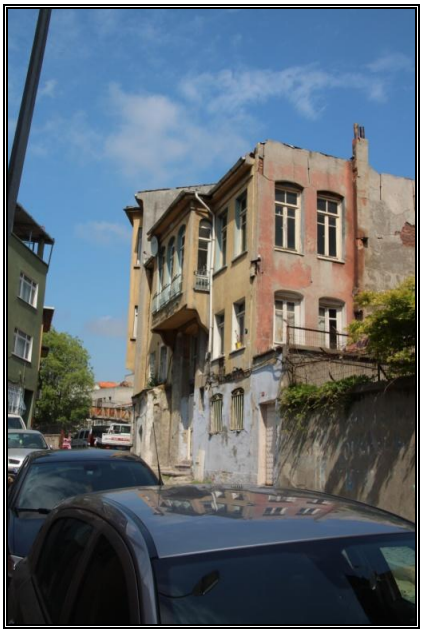

a

b

Şekil 4.90 : Küçük Ayasofya köhneme örnekleri (2012).

(a: Akbıyık Değirmeni Sk. b: Hisardibi Çıkmazı)



a  b

Şekil 4.91 : Sultanahmet köhneme örnekleri (2012).
(a-b: Oyuncu Sk.-Akbıyık Değirmen Sk.)

4.13.5 Arazi kullanımı etkileyen faktörlerin analizi

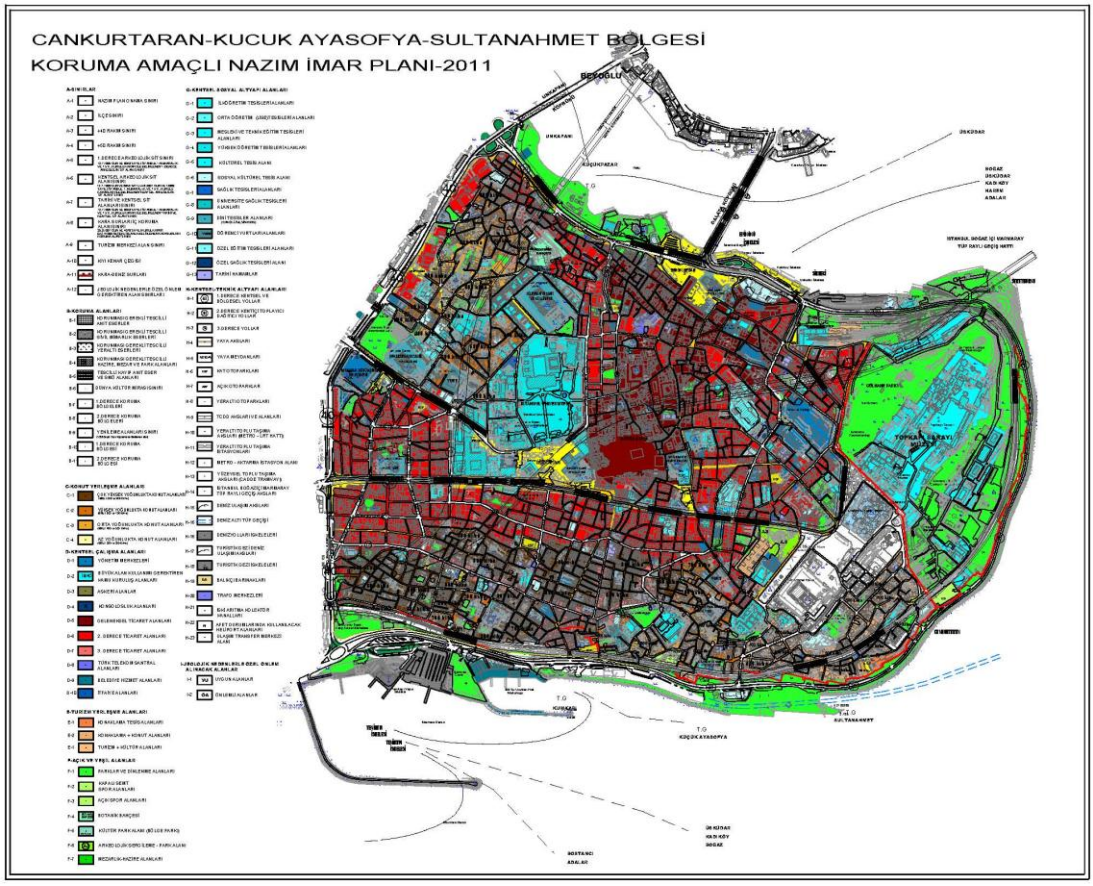
Bu dönemde hazırlanan üst ölçekli 1/5.000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın 30.12.2011 tarihinde, 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının ise 04.10.2012 tarihinde onanarak yürürlüğe girmesi ile duran planlı gelişim yeniden başlamıştır. Ancak söz konusu imar planı yürürlüğe girene dek yargı kararı ile iptal edilen 2005 tarihli gerek 1/5.000 gerekse 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının yürürlükte olmamasına rağmen, 2005-2008 yılları arasında alınan imar izinlerinin uygulamaya geçirilmesi devam ettiğinden arazi kullanım yapısında her iki imar planı da belirleyici etkiler taşımaktadır.

Bu dönemde arazi kullanımı plan kararları olarak etkileyen 2011 tarihli Koruma Amaçlı İmar Planlarında; 2005 tarihli imar planlarının getirdiği ticaret ve konaklama gelişimini kontrol altında tutan yaklaşımdan, kayıp eser ihyası kararlarının çoğundan büyük kamulaştırma maliyetleri ve uygulama zorlukları nedeniyle vazgeçilmesi ile alandaki kullanıcı ve yatırımcıların kent mekânını biçimlendirecek kararlarının yansıması önümüzdeki yıllarda izlenebilecektir.

Ancak; 2000'li yıllar başlangıcından günümüze dek gelen süreçte, bir program içerisinde çalışma alanındaki zararlı imalat işlevlerinin Sur dışına desantralize edilmesinin gerçekleştiği alanlarda, konaklama ve ticaret işlevi beklentilerinin büyük

ölçüde karşılanması ile köhneme ve boş yapı stokunun giderileceğini varsaymak yanlış olmayacaktır.

2011 tarihli 1/5.000 ve 2012 tarihli 1/1.000 ölçekli imar planları ile araştırma alanında özgün konut dokusu korunmaya çalışılmış, Piyerloti Caddesi ve Divan Yolu Caddesi le Peykhane Sokak arasındaki alanda perakende ticaret, Piyer Loti Caddesi lineer gelişiminde ve Dizdariye Sokak cephesinde kısmen revize edilmiş, Piyer Loti ve Kadırga Limanı Caddesi'nde konut + ticaret uygulaması öngörülmüştür.



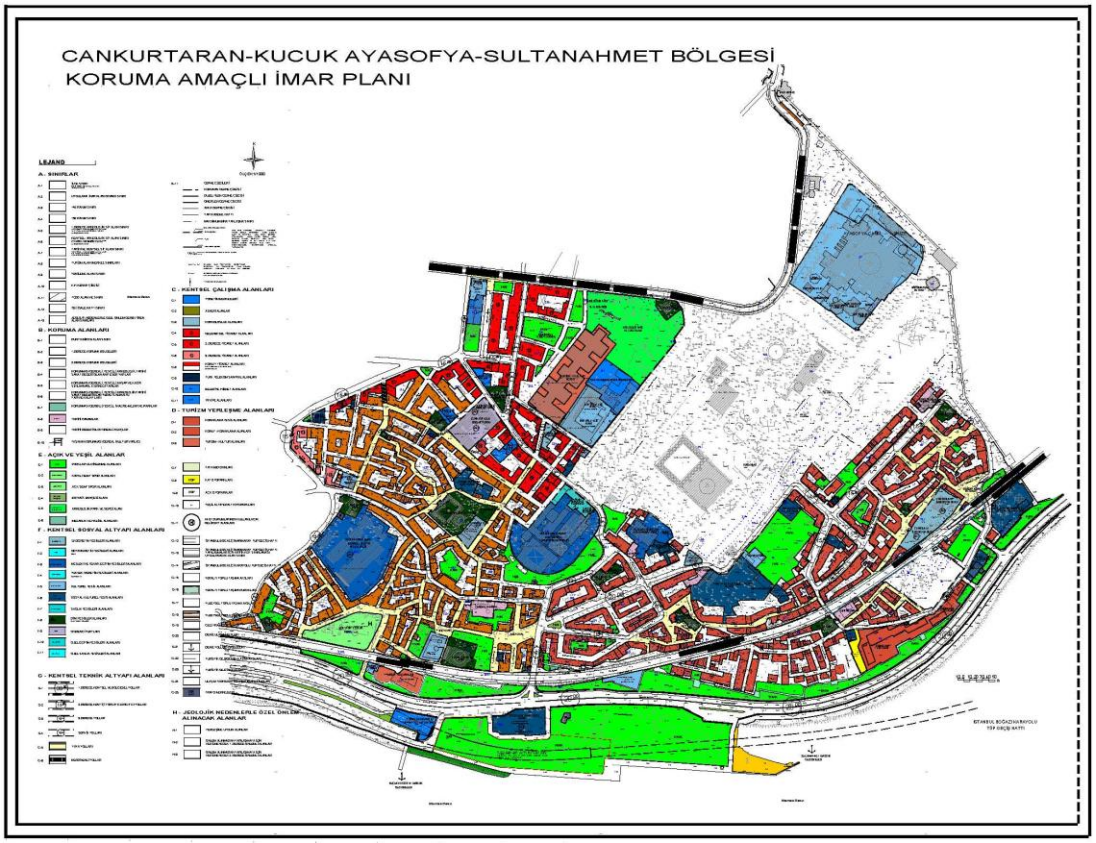
Şekil 4.92 : Eminönü 2011 tarihli Nazım İmar Planı.

Konaklama tesisleri olarak da 2005 planındaki kararlar korunmuş, Ayasofya ile demiryolu arasında ve batıda Dalbastı Sokak ile kısıtlanan alanda konaklama + konut işlevi ise Akbıyık Caddesi sonu ve Kennedy Caddesi arasındaki alanda ve demiryolu altı bölgede serbest bırakılmıştır.

Yapı irtifalarında +40 rakım sınırlarına ve geçmiş 2005 imar planlarında öngörülen irtifa değerlerine büyük ölçüde sadık kalınmış, gerçekçi bulunmayan ve bölge dokusu ile örtüşmeyen demiryolunun iki tarafına Hmaks:6.50m. verilen irtifalar Hmaks:9.50m.'ye çıkarılarak bitişik nizam; Divanyolu ve Piyerloti Caddeleri dışında

alanda Hmaks:9,50m. ağırlıklı, bitişik düzen yapılanma hakkı verilmiş, maksimum bina derinliği 20 m. olarak belirlenmiştir (Şekil 4.92, Şekil 4.93).

Özgün konut mahalle dokusunun korunma kaygısının, artan köhneme ve kullanıcı ve yatırımcıların beklentileri ile araştırma alanının gelişen turizm sektörünün alan dışında metropoliten alan turizm sektörü ve buna dayalı ekonomik göstergelerde de etkili olmasının yarattığı baskılar ile önceki dönemde Ayasofya Meydanı ile ve demiryolu arasında kısıtlanan konaklama işlevlerinin güneyde demiryolu altında, batıda ise Küçük Ayasofya Caddesi ve Kennedy Caddesi bağlantısına dek genişlemesi söz konusudur (Şekil 4.92, Şekil 4.93).



Şekil 4.93 : Araştırma alanı 2012 tarihli Uygulama İmar Planı.

Ayrıca alanda, demiryolunun alanı bölen ve sahil kesimi ile bağlantısını koparması yanında alanda güvensiz bir bölge yaratımı (Genar Raporu,2002; İBB, 2003a, 2003b) olgusunun giderilmesi için 2005 yılı planlarında, metropoliten ulaşım sisteminde Demiryolu Avrasya Tüp Tünel Geçişi sisteminin, inşaat ve uygulama sonrası mevcut demiryolu güzergâhının cadde tramvayı ve ana yaya arteri olarak kullanımı öngörülmesinden vazgeçilmesinin, alandaki güvenlik kaygılarının ve sahil bağlantısı kopukluğunun ve ana yaya arteri gereksiniminin giderilemeyişi de söz konusu

olacaktır. Bu durumun yaratacağı sosyo-ekonomik etkiler ve alanda arazi kullanımda son dönemde izlenen dönüşümün göstereceği değişimler önümüzdeki yıllarda belli olacaktır. Ancak demiryolu çevresindeki alanda spekülatif beklenti ve mülk değişimlerinin büyük ölçüde azalacağını varsaymak mümkündür.

Bu dönemde 2010 yılına oranla % 20 büyüme izlenen İstanbul geneli konaklama tesislerinde Suriçi'ndeki otel yatırımlarının iki yıllık süreçte yalnızca % 10 gelişim gösterdiği gözlenmektedir. Ancak araştırma alanında yapılan analizlerde konaklama amaçlı dönüşüm çabaları ve devam eden imar uygulamalarının önümüzdeki yıllarda faaliyete geçmesi ile değişeceği de göz önünde bulundurulmalıdır Suriçi bütününde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belgelendirilen turistik otel işletmelerinin yeterli yatay ve dikey büyüklük standartlarını sağlayamaması, işletmelerin Belediye Belgeli işletmeler ağırlıklı gelişiminde etkili olması sürmektedir. Ancak alanın kendine özgü fiziksel ve kültür varlığı yapısı nedeni ile butik otel kullanımlarına uygunluğu ile Tarihi Yarımada'nın diğer bölgelerine özgü yapılaşma sıkıntıları alanda izlenmemektedir.

Çok katlı konaklama yapılaşması taleplerinde; mevcut işhanı yapılarının basit tamir izinlerinin amacını aşan şekilde fonksiyon değişimi ile otele dönüşmesi yanında, imar planlarında konaklama öngörülen alanlarda yükselen yapı fiyatları nedeni ile tercih edilmeyişi, özgün konut alanlarında ulaşım olanaklarının kısıtlılığına rağmen konaklama talepleri ve birleşen yapılarda uygulama talepleri izlenmeye başlamıştır.

Bu dönemde, bölgenin turizm ve ticaret alanındaki hızlı değişimi kadar gelişim potansiyelinin de varlığı, kimi sokaklarda köhneme olgusu devam ediyor olsa da alanın fiziksel kalitesinin büyük ölçüde korunup yenilenmesinde etkilidir. Bu durum bölgedeki kullanıcı ve yatırımcıları yönlendirmeye devam ettiği kadar sosyo-ekonomik seviyesi yüksek, nitelikli barınma amaçlı yer seçimleri soylulaşma (gentrification) olgusunu artırmaya başlamıştır.

2012 yılında, 2010 yılına oranla % 10 büyüme ile Suriçi'ndeki otel yatırımlarının bir önceki döneme göre büyüme hızının düştüğü gözlenmek ile birlikte iki yıllık süreçte değerlendirme yapıldığı göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca planlı yapılaşmanın sağlandığı ilk dönemde bekletilen turizm yatırımlarının ilk yıllarda hızla uygulamaya geçirilmesi, sonraki yatırım perspektifinin düşük gelişiminde de etkilidir.

Çizelge 4.20 : Araştırma alanı 2012 imar planı arazi kullanım.

	BİNBİRDİREK					CANKURTARAN					EMİN SİNAN					KUCUK AYASOFYA					SULTANAHMET					SEHSUVARBEY					TOPLAM		
FONKSİYON	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	% *	% **	% ***	S	M2	%
TARİHİ ÇEŞMELER	1	11,23	0,02	0,00	4,63	2	33,41	0,06	0,01	13,77	2	21,67	0,23	0,01	8,93	4	66,62	0,07	0,02	27,46	5	100,78	0,21	0,04	41,53	1	8,93	0,25	0,00	3,68	**15**	**242,64**	**0,09**
TARİHİ HAMAMLAR						2	1.563,00	2,61	0,58	40,77						1	1.391,67				2	879,14	1,83	0,32	22,93						**5**	**3.833,81**	**1,42**
DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI	3	2.302,84	3,90	0,85	17,52	2	873,05	1,46	0,32	6,64						6	8.183,12	9,05	3,02	62,26	2	1.486,41	3,09	0,55	11,31	1	297,48	8,30	0,11	2,26	**14**	**13.142,90**	**4,86**
İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI						1	3.814,26	6,37	1,41	100,00																					**1**	**3.814,26**	**1,41**
MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI																2	23.814,78	26,34	8,80	89,07	1	2.921,97									**3**	**26.736,75**	**9,88**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI																1	1.443,43	1,60	0,53	100,00											**1**	**1.443,43**	**0,53**
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	3	1.860,46	3,15	0,69	9,44	3	4.317,45	7,21	1,60	21,92	2	472,66	4,94	0,17	2,40	2	3.508,49				6	9.540,29	19,86	3,53	48,43						**16**	**19.699,35**	**7,28**
KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	3	5.885,63	9,96	2,18	15,02	1	27.543,84	46,01	10,18	70,31	1	525,19	5,49	0,19	1,34	5	4.021,30	4,45	1,49	10,27	2	1.196,55	2,49	0,44	3,05						**12**	**39.172,51**	**14,48**
İDARİ TESİS YAPILARI	6	7.347,43	12,43	2,72	100,00																										**6**	**7.347,43**	**2,72**
SAĞLIK TESİS YAPILARI																															**0**	**0,00**	**0,00**
KONUT YAPILARI	12	8.477,92	14,35	3,13	17,09						8	5.827,92	60,97	2,15	11,75	54	32.017,47	35,42	11,83	64,55						9	3.279,65	91,46	1,21	6,61	**83**	**49.602,96**	**18,34**
KONUT+TİCARET YAPILARI	2	561,31	0,95	0,21	100,00																										**2**	**561,31**	**0,21**
PANSİYON YAPILARI						40	21.443,72	35,82	7,93	36,60						10	11.575,36	12,80	4,28	19,76	56	25.567,45	53,23	9,45	43,64						**106**	**58.586,53**	**21,66**
OTEL YAPILARI						1	219,48	0,37	0,08	3,38											1	6.273,30	13,06	2,32	96,62						**2**	**6.492,78**	**2,40**
TURİZM+KULTUR ALANLARI	1	9.442,91	15,98	3,49	83,01											1	1.932,68	2,14	0,71	16,99											**2**	**11.375,59**	**4,20**
TİCARET ALANLARI											2	1.770,70	18,52	0,65	100,00																**2**	**1.770,70**	**0,65**
GELENEKSEL TİCARET (HAN)																															**0**	**0,00**	**0,00**
OTEL+TİCARET YAPILARI	23	19.640,44	33,24	7,26	95,48						2	929,12	9,72	0,34	4,52																**25**	**20.569,56**	**7,60**
ÖĞRENCİ YURTLARI	1	3.557,22	6,02	1,31	100,00																										**1**	**3.557,22**	**1,31**
ULAŞIM ALTYAPI (TUP TUNEL)																1	2.085,70	2,31	0,77	100,00											**1**	**2.085,70**	**0,77**
TRAFOLAR						2	60,18	0,10	0,02	12,09	1	11,36	0,12	0,00	2,28	5	360,36	0,40	0,13	72,40	2	65,82	0,14	0,02	13,22						**10**	**497,72**	**0,18**
TOPLAM	**55**	**59.087,39**	**100,00**	**21,84**		**54**	**59.868,39**	**100,00**	**22,13**		**18**	**9.558,62**	**100,00**	**3,53**		**92**	**90.400,98**	**94,58**	**31,60**		**77**	**48.031,71**	**93,92**	**16,67**		**11**	**3.586,06**	**100,00**	**1,33**		**307**	**270.533,15**	**100,00**

% * Mahalle içinde yüzde dağılımıdır.
% ** Alan bütünü içinde yüzde dağılımıdır.
% ***Fonksiyon içinde yüzde dağılımıdır.
Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.
Sosyal Donatı Alanları parsel bazındadır.
Sultanahmet ve Barbaros Evleri Turizm Merkezi Alanı imar planı olmadığından hariçtir.

Ancak yatırımcıların 2011 yılı sonrasında proje ve yatırım programında bulunan turistik tesislere ait değerlendirilebilecek istatistik verilerinin 2013 yılı sonrasında elde edilebileceği de dikkate alınmalıdır. Bu dönemde de Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belgelendirilen turistik otel işletmelerinin yeterli yatay ve dikey büyüklük standartlarını sağlayamaması, işletmelerin Belediye Belgeli işletmeler ağırlıklı gelişiminde etkili olma nedenini sürdürmektedir. Suriçi'nde, 2012 yılında İstanbul'daki turistik otel yatırımlarının içerisindeki sayıca payının % 48,81'e düşüşü izlenmek ile birlikte oda sayısında % 31,88, yatak sayısında ise % 31,12 pay ile önceki dönem paylarının çok yakın değerler ile korunduğu gözlenmektedir.

2012 tarihli imar planları ile araştırma alanında getirilen arazi kullanım kararlarının sayısal olarak değerlendirilmesi Çizelge 4. 20'da verilmektedir. Araştırma alanında Sultanahmet ve Barbaros Evleri Turizm Merkezleri için koruma amaçlı imar planları hazırlanmadığından, 2005 yılı ile karşılaştırması yapılmamıştır.

Araştırma alanında, turizm merkez alanları dışında, 2012 tarihli imar planları ile öngörülen arazi kullanım yapısında en büyük payı 5,85 Ha alansal büyüklük ve % 21,66 pay ile konut+ konaklama (pansiyon) alanları almaktadır. İkinci büyük payı 4,96 Ha alansal büyüklük ve % 18,34 pay ile (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 5 Ha ve % 18,55 ulaşmaktadır) konut alanları almaktadır. Üçüncü büyük payı 3,92 Ha alansal büyüklük ve % 14,48 pay ile kültürel tesis alanları almaktadır. Sosyal kültürel tesis alanları katılımı ile birlikte 5,89 Ha alansal büyüklük ve % 21,76 ile en büyük paya ulaşan kültürel işlevler birlikte değerlendirildiğinde araştırma alanında en büyük alansal paya sahiptir.

Alanda saf ticaret alanları çok düşük pay almak ile birlikte, konaklama tesislerini içeren perakende ticaret alanları 2,07 Ha alansal büyüklük ve % 7,6 pay almaktadır. Konaklama tesisleri, büyük ölçekli konaklama tesisleri turizm merkezi alanında yer aldığından yalnızca 0,65 Ha alansal büyüklük ve % 2,4 pay almaktadır. Konaklama işlevlerinde göze çarpan yeni bir işlev olarak, 1,14 Ha alansal büyüklük ve % 4,2 pay ile turizm + kültür alanları öne çıkmaktadır (Çizelge 4.20).

4.14 Araştırma Alanı 2010-2012 Arazi Kullanım Yapısı Değişimi

2009-2010 yılı ile 2011-2012 yılı tespitleri doğrultusunda elde edilen veriler karşılaştırıldığında iki yıllık sürece rağmen çalışma alanında büyük değişiklikler gözlenmektedir (Çizelge 4.21).

Araştırma alanındaki konut alanlarının, alansal büyüklüğünün % 7,28 Ha'dan 5,66 Ha'a düşüşü ile payının % 28,45'den % 19,80'e düşüşüne rağmen en büyük alansal dağılım payını koruduğu görülmektedir. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde en büyük paya sahip Küçük Ayasofya Mahallesinin ağırlığını korumasına rağmen alansal büyüklüğü 32,36 Ha'dan 23,35 Ha'a düşüş ile alan genelindeki payı % 44,42'den % 41,25'e, mahalle içindeki payı ise % 44,24'den % 29,25'e düşmüştür. Bu durum Küçük Ayasofya Mahallesindeki yeni ticaret ve konaklama amaçlı yer seçimlerinin artışı ile hızlı bir dönüşüm yaşanmaya başladığının bir göstergesidir. Konut alanları içerisinde ikinci büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinin de benzer şekilde, alansal büyüklüğünün 15,15 Ha'dan 10,28 Ha'a düşüş ile alan genelindeki payı % 20,8'den % 18,17'e, mahalle içindeki payı ise % 23,10'dan % 14,32'ye düşmüştür. Konut alanları içerisinde üçüncü büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinde de düşüş eğilimi izlenmekte olup, alansal büyüklüğünün 13,36 Ha'dan 10,17 Ha'a azalışı ile alan genelindeki payı % 18,81'dan % 17,97'e, mahalle içindeki payı ise % 24,92'den % 18,85'e düşmüştür. Alandaki mahallelerde konaklama ve ticaret işlevlerine dönüşüm ve bu dönüşüme arz edilme tercihleri, yapıların bu amaçla boş tutulması eğiliminin ve arsa-arazi birim fiyatlarında da artışın konut alanlarında belirgin bir azalmaya yol açması söz konusudur.

Çizelge 4.21 : Araştırma alanı 2010-2012 arazi kullanım değişimi.

FONKSİYON	2010 YILI DEĞERLERİ			2012 YILI DEĞERLERİ			2010-2012 DEĞİŞİM		
	ADET	ALAN M2)	%	ADET	ALAN M2)	%	ADET	ALAN (M2)	%
AKARYAKIT İSTASYONU	1	133,20	0,05	3	341,76	0,12	1	133,20	256,58
ANIT ESER YAPILAR	17	2.573,37	1,00	6	440,67	0,15	17	2.573,37	17,12
TARİHİ SUR YAPILARI	7	5.179,31	2,02	7	5.179,31	1,81	7	5.179,31	100,00
TARİHİ DUVARLAR	56	1.873,59	0,73	53	1.705,07	0,60	56	1.873,59	91,01
TARİHİ YAPILAR	10	5.672,11	2,21	20	1.447,65	0,51	10	5.672,11	25,52
HARABE SMÖ				8	3.645,80	1,27	0	0,00	100,00
TURBELER	9	1.618,48	0,63	6	1.525,04	0,53	9	1.618,48	94,23
TARİHİ ÇEŞMELER	47	608,47	0,24	59	1.047,97	0,37	47	608,47	172,23
TARİHİ HAMAMLAR	3	1.292,46	0,50	4	1.659,71	0,58	3	1.292,46	128,41
DİNİ TESİS (CAMİ)	24	11.602,62	4,53	17	10.606,90	3,71	24	11.602,62	91,42
DİNİ EĞİTİM				2	165,80	0,06	0	0,00	100,00
İLKÖĞRETİM TESİSİ	4	1.210,54	0,47	2	686,88	0,24	4	1.210,54	56,74
MESLEKİ ÖĞRETİM	11	11.581,43	4,52	12	11.868,45	4,15	11	11.581,43	102,48
ÜNİVERSİTE	2	1.077,01	0,42	2	1.077,01	0,38	2	1.077,01	100,00
KÜLTÜREL TESİS	12	17.779,35	6,94	22	19.349,90	6,77	12	17.779,35	108,83
İDARİ TESİS	11	10.639,02	4,15	16	5.661,01	1,98	11	10.639,02	53,21
SAĞLIK TESİSİ	1	300,19	0,12	1	199,87	0,07	1	300,19	66,58
KONUT YAPILARI	988	72.851,48	28,45	812	56.624,74	19,80	988	72.851,48	77,73
KONUT+TİCARET	25	2.766,99	1,08	204	20.587,43	7,20	25	2.766,99	744,04
KONUT+İMALAT	2	178,80	0,07	0	0,00	0,00	2	178,80	0,00
KÜÇÜK SAN. (İMALAT)	42	6.043,64	2,36	1	59,93	0,02	42	6.043,64	0,99
DEPO	33	6.019,20	2,35	4	705,41	0,25	33	6.019,20	11,72
PANSİYON	13	949,71	0,37	3	350,79	0,12	13	949,71	36,94
OTEL	111	25.116,15	9,81	271	39.561,89	13,83	111	25.116,15	157,52
OTEL+TİCARET				2	157,48	0,06	0	0,00	100,00
PERAKENDE TİCARET	250	29.804,29	11,64	377	43.641,86	15,26	250	29.804,29	146,43
TOPTAN TİCARET							0	0,00	100,00
TİCARET+İMALAT	6	1.081,42	0,42				6	1.081,42	0,00
STÖ+TİCARET				2	201,08	0,07	0	0,00	100,00
STÖ-DERNEK	16	2.017,03	0,79	7	867,60	0,30	16	2.017,03	43,01
SOSYAL TESİS				24	1.975,23	0,69	0	0,00	100,00
KAPALI SPOR YAPILARI				2	852,30	0,30	0	0,00	100,00
ÖĞRENCİ YURTLARI	3	3.071,90	1,20	4	3.205,41	1,12	3	3.071,90	104,35
MUSTEMİLAT (DİĞER)	73	2.180,41	0,85	108	2.472,04	0,86	73	2.180,41	113,38
TRAFOLAR	11	250,53	0,10	12	221,46	0,08	11	250,53	88,40
KENTSEL ALTYAPILAR							0	0,00	100,00
İNŞAA YAPILAR	84	6.815,92	2,66	25	2.922,36	1,02	84	6.815,92	42,88
BOŞ YAPILAR	252	23.798,74	9,29	370	44.971,21	15,72	252	23.798,74	188,96
TOPLAM	**2124**	**256.087,36**	**100,00**	**2468**	**285.987,02**	**100,00**	**2124**	**256.087,36**	**111,68**

Ticaret alanı dağılımındaki karşılaştırmada ise; araştırma alanındaki ikinci büyüklüğe sahip olan perakende ticaret alanlarının alansal büyüklüğünün 2,98 Ha'dan 4,36 Ha'a artışı ile alan genelindeki payının % 11,64'den % 15,26'ya artışına rağmen boş yapı alanları ile az farkla üçüncü alansal dağılım payına düştüğü görülmektedir. Çalışma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde perakende ticaret alanları içerisinde en büyük paya sahip Binbirdirek Mahallesinin, alansal büyüklüğünün 11,49 Ha'dan 14,68 Ha'a artışa rağmen alan genelindeki payı % 38,57'den % 33,64'e, mahalle içindeki payı ise % 23,26'dan % 22,9'a düşüş eğilimini devam ettirmiştir. Perakende ticaret alanları içerisinde ikinci büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin de, benzer şekilde alansal büyüklüğünün 9,12 Ha'dan 11,63 Ha'a artışına rağmen alan genelindeki payı % 30,61'den % 26,65'e düşmüş ise de, mahalle içindeki payı % 17,05'den % 21,55'e yükselmiştir. Bu durum Sultanahmet Mahallesindeki yeni ticaret ve konaklama amaçlı yer seçimlerinin artışı ile hızlı bir dönüşüm yaşanmaya başladığının bir göstergesidir. Cankurtaran Mahallesinde de aynı eğilim izlenmekte olup, bir önceki dönemde büyük orandaki küçülmenin aksine bir gelişim ile alansal büyüklüğünün 5,43 Ha'dan 8,98 Ha'a artışı ile alan genelindeki payı % 18,21'den % 20,59'a, mahalle içindeki payı ise % 8,27'den % 12,51'e yükselmiştir. Bu durum Cankurtaran Mahallesindeki konut alanlarından ticaret alanlarına ve konaklama alanlarına dönüşümün bir göstergesidir.

Göze çarpan bir bulgu; perakende ticaret alanlarında izlenen büyümeye aşan bir şekilde konut + ticaret alanlarında 0,28 Ha'dan 2,06 Ha gibi büyüme izlenmesi ve çalışma alanındaki payının % 1,08'den % 7,2'ye yükselmesi ile en büyük beşinci alansal büyüklüğe erişimi ile önem kazanmasıdır. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde konut + ticaret alanları içerisinde en büyük paya sahip Küçük Ayasofya Mahallesinin, alansal büyüklüğünün önceki dönemde izlenen düşüşün aksine 0,02 Ha'dan çok hızlı ve büyük bir gelişim ile 0,9 Ha'a artışı ile alan genelindeki payı % 8'den % 44,47'e, mahalle içindeki payı ise % 0,3'den % 11,47'ye yükselmiştir. Konut + ticaret alanları içerisinde ikinci büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinin, alansal büyüklüğü de benzer şekilde önceki dönemde izlenen düşüşün aksine 0,06 Ha'dan 0,3 Ha'a, alan genelindeki payı % 2,31'den % 16,42'ye, mahalle içindeki payı ise % 0,1'den % 16,42'ye yükselmiştir. Sultanahmet Mahallesinin de benzer şekilde alansal büyüklüğü 0,08 Ha'dan 0,26 Ha'a, alan genelindeki payı % 2,96'dan % 12,86'ya, mahalle içindeki payı ise % 0,15'den %

4,9'e yükselmiştir. Bütün bu mahallelerde izlenen yükselişe rağmen, Binbirdirek Mahallesi önceki dönemin aksine düşük bir artış eğilimi göstermiş ve 1,2 Ha'dan 1,8 Ha'a ulaşan alansal büyüklüğe rağmen alan genelindeki payı % 43,34'den % 8,74'e düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 2,4'dan % 2,81'e yükselmiştir. Genel olarak araştırma alanında gelişen konaklama ve ticaret yer seçimlerinin etkisi ile konut alanlarında zemin kat ticaret kullanımı yayılımında hızlı artışı izlenmektedir.

Diğer bir bulgu; Suriçi'nde izlenen planlama ve merkezi-yerel yönetim politikalarına bağlı olarak, önceki dönemlerde planlanan desantralizasyonların bütünü ile hayata geçmesi ile toptan ticaretin ve küçük imalat işlevlerinin araştırma alanında artık yer seçiminin bulunmayışıdır.

Diğer bir bulgu; dördüncü büyüklüğe sahip işlev olan boş yapı alanlarının alansal büyüklüğünün 2,38 Ha'dan 4,49 Ha'a yükselişi ile alansal dağılımında ikinci büyük payı alması ve alan bütünündeki payının % 9,29'den % 15,72'ye yükselmesi olarak görülmektedir. Bu artışın tersi bir gözlem de inşaat halinde yapıların alansal büyüklüğünün 0,68 Ha'dan 0,29 Ha'a düşüşü ile alan bütünündeki payının % 2,66 den % 1'e düşüşü olarak görülmektedir. Bu durumda; sit ilanı sonrası yapılaşma talepleri karşılanamayan barınma ihtiyaçlı gereksinimlerin, 2005 tarihli planların onanması ile kısmen giderilmesine rağmen konaklama amaçlı beklentilerin giderilmeyip, mülk sahiplerince yapıların boş tutulma eğiliminin devam etmesi etkilidir. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde boş yapı alanları içerisinde en büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin alansal büyüklüğünde 0,66 Ha'dan 0,63 Ha'a azalış ile çok değişiklik olmamasına rağmen, alan bütünündeki payı % 27,67'den % 14,14'e, mahalle içindeki payı ise % 12,31'den % 11,78'e düşerek alansal büyüklük sıralamasında dördüncülüğe yerleşmiştir. Üçüncü büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinde ise sıralama değeri yükselerek, alansal büyüklüğü 0,53 Ha'dan 0,77 Ha'a artmasına rağmen, alan bütünündeki payı % 22,15'den % 17,1'e düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 8,03'den % 10,71'e artmıştır. Küçük Ayasofya Mahallesinin ise; alansal büyüklüğü 0,46 Ha'dan 0,69 Ha'a, artmasına rağmen, alan bütünündeki payının % 19,34'den % 15,42'ye düşüşü, mahalle içindeki payının ise % 6,29'dan % 8,69'a yükselmesi izlenmektedir. İkinci büyük paya sahip Binbirdirek Mahallesinde ise sıralama değeri yükselerek, alansal büyüklüğü 0,61 Ha'dan 2,33 Ha'a büyük artış ile, alan bütünündeki payı % 25,51'den % 51,8'e, mahalle içindeki payı ise % 12,28'den % 36,34'e yükselmiştir.

Diğer işlev alanı dağılımlarından konaklama işlevlerinde yapılan karşılaştırmada göze çarpan başka bir olgu ise; konaklama + ticaret işlevlerinin alanda yeniden izlenmeye başlaması kadar pansiyonların düşük alansal büyüklükte varlığını devam ettirişidir. Konaklama tesislerinin alansal büyüklüğünün 2,51 Ha'dan 3,95 Ha'a ulaşan artış ile sıralama değerinin üçüncülükten dördüncülüğe düşmesine rağmen alan bütünündeki payının % 9,81'dan % 13,83'e yükseldiği görülmektedir. Araştırma alanındaki mahallelerde dağılım incelendiğinde konaklama alanları içerisinde en büyük paya sahip Cankurtaran Mahallesinin sıralama değeri değişmeksizin alansal büyüklüğü 1,36 Ha'dan 1,84 Ha'a ulaşmasına rağmen, alan bütünündeki payı % 54,09'den % 46,59'a düşmüş, mahalle içindeki payı ise % 20,71'den % 25,67'ye yükselmiştir. İkinci büyük paya sahip Sultanahmet Mahallesinin sıralama değerinin düşmüş, alansal büyüklüğü 0,4 Ha'dan 0,73 Ha'a ulaşmasına rağmen, alan bütünündeki payı % 16,06'den % 18,4'a, mahalle içindeki payı ise % 7,53'den % 13,48'e yükselmiştir. Küçük Ayasofya Mahallesinde ise hızlı bir büyüme izlenmiş olup, sıralama değeri dördüncülükten üçüncülüğe yükselerek, alansal büyüklüğü 0,34 Ha'dan 0,75 Ha'a, alan bütünündeki payı % 13,79'dan % 18,9'a, mahalle içindeki payı ise % 4,73'den % 9,36'ya yükselmiştir. Binbirdirek Mahallesinde benzer bir gelişim ile alansal büyüklüğü 0,36 Ha'dan 0,55 Ha artmasına karşılık alan bütünündeki payı korunmuş, mahalle içindeki payı ise % 7,29'den % 8,66'ya yükselmiştir.

Araştırma alanında konaklama işlevlerinde artışta; gerek Türkiye, gerekse İstanbul'da gelişen turizm yapısı içerisindeki Suriçi'nin payının gelişim, 2005 tarihli planların onanması ile izlenen mevcut işhanı ve konaklama + ticaret yapılarında alınan imar izinleri ile nitelikli otellere dönüşmek için inşaat faaliyetleri, yenilenme süreçleri ile mevcut mekânsal yapının, turizm sektöründe çekiciliğinin artış potansiyeli de etkili olmuştur.

4.15 Araştırma Alanı Envanter Yapısı

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi sonrası 2001-2003 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca, araştırmacının koordinatörlüğünde eski eser, kültür ve tabiat varlıkları envanteri tespit çalışması yapılmıştır.

Bu çalışma sırasında öncelikle 1951-1983 yılları arasındaki Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu döneminde alınmış Türkiye geneline ait tüm kurul kararları; 1983-1987 yılları arasındaki Marmara Bölge Kurulu Dönemi'ne ait İstanbul, Balıkesir, Kocaeli gibi daha dar alanı kapsayan kurul kararları ile 1987 yılından 2003 kadar olan dönemde de İstanbul 1 Numaralı K. ve T.V.K. Kurulu'nun yetki alanı içerisindeki Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Eyüp, Bakırköy, Şişli, Zeytinburnu, Güngören, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Kâğıthane ilçeleri ile Göktürk Beldesine ait kurul kararları taranmıştır. Tescil, grup belirleme ve imar uygulama kararları da taranarak oluşturulan envanter altyapısı oluşturulmuştur. Arazi tespit çalışmalarında henüz tescil edilmemiş ve hiçbir kayıt altına alınmamış birçok anıt eser ve sivil mimarlık örneğine rastlanmış, tescile önerilerek gerekli anıt fişleri hazırlanarak ilgili koruma kurulu onayına sunulmuş ve tescil edilmesi sağlanarak Tarihi Yarımada Kültür Varlığı Envanteri oluşturulmuştur. Aynı dönemde yeraltı ve kalıntı envanteri de oluşturularak Tarihi Yarımada Kültür Varlığı Yeraltı Envanteri oluşturulmuştur.

Tarihi Yarımada'daki mevcut ve kayıp anıt eserlerin tespit edilebilmesi ve gün ışığına çıkarılması; anıt eserlerin çevrelerindeki eski sokak dokusunun tespit edilebilmesi ve bugünkü kadastral doku ile karşılaştırılmasının yapılabilmesi; anıt eserlerin çevrelerindeki boş alanların tespit edilerek bugünkü yapılanma ile karşılaştırılmasının yapılabilmesine yönelik eski haritalardan yararlanılarak oldukça detaylı bir kayıp eser çalışması yapılmıştır.

Elde edilen veriler sayısal ortama aktarılarak GIS veri tabanı oluşturulmuş, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılmış ve Plan Açıklama Raporu'nda izlenen yöntem, kaynak taraması, tasnif ve değerlendirmeler detaylı olarak yayınlanmıştır (İBB, 2003a, 2003b). 2005 tarihli Koruma Amaçlı İmar Planlarının yürürlüğe girmesi sonrasında, hazırlanan tarihi Yarımada Envanteri ilgili koruma kurulunca revize edilerek uygun bulunmuş, kayıp eserler hakkında araştırma ve eserin ihya ve tescil edilmesini sağlayıcı çalışmalara devam edilmiştir.

2008 yılında imar planlarının yargı kararı ile iptal edilmesi ve yeniden yapılması sürecinde söz konusu "Fatih İlçesi, (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları Fatih İlçesi, (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri: Korunması Gerekli Kültür Varlıkları

Envanteri" 2003-2009 yılları verilerini de kapsayacak şekilde revize edilmiş ve 2010 tarihli 1/5.000 ölçekli Fatih İlçesi, (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu'nda detaylı olarak açıklanmıştır (İBB, 2010).

Sultanahmet–Cankurtaran bölgesinin önemi, bu alanın Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde kentin merkezini oluşturması ve en önemli yönetim yapılarının bu alanda toplanmış olmasından kaynaklanmaktadır. Söz konusu alanın önemi ulusal olduğu kadar uluslararası düzeyde olup UNESCO Dünya Miras Alanları listesi içerisinde yer almaktadır.

Günümüzde bu alan Tarihi Yarımada'nın en önemli kültür, tarih ve turizm merkezini oluşturmaktadır. Sahip olduğu anıtsal yapılar kadar, bunlarla iç içe olan sivil mimari örnekleri ve yer altı arkeolojik değerleri alanın önemini daha da arttırmaktadır.

Bölgede bulunan ve Roma-Bizans döneminde kentin günlük yaşamının en görkemli ve hareketli mekanlarından biri olan Hippodrom ve çevresindeki meydan 12.yüzyılın sonlarına kadar kentin kalbinin attığı bir merkez olmuştur. Bizans döneminden günümüze kadar gelmiş anıtların en eskilerinin toplandığı bu bölgede Hippodrom'un spinası (bugün Sultanahmet Meydanı'nın tam ortasından geçen çizgi) üzerinde yer alan Örme Sütun, Burmalı Sütun ve Dikilitaş, 1939-1942 kazılarında ortaya çıkan Antiohos Sarayı (5.yy.) ve Ayia Eufemia Kilisesi, Hippodrom Sarnıcı, Filoksenus Sarayı'nın sarnıcı olan sonraki adıyla Binbirdirek Sarnıcı bölgede Bizans döneminden kalma en önemli eserlerdir. I. Constantinus'un ilk bölümlerini yaptırdığı, daha sonraki yüzyıllarda sürekli genişletilen Büyük Saray Hippodrom'dan Marmara Denizi'ne kadar uzanan yüz bin metrekarelik bir arazi üzerine kurulmuştur. Büyük Saray'dan günümüze pek az kalıntı ulaşmış olup büyük çoğunluğu yeraltındadır. Eski Sultanahmet Cezaevi bugünkü Four Seasons Otelinin arkasındaki alanda Büyük Saray kazı çalışmaları devam etmekte olup, çıkan eserler bölgenin arkeolojik değerini ortaya koymaktadır.

1453'te kent Osmanlılara geçtikten sonra Hipodrom ve çevresi At Meydanı olarak anılmaya başlamış ve Hipodrom gibi At Meydanı da saray düğünlerine, büyük merasimlere ve aynı zamanda ayaklanmalara, kanlı olaylara sahne olmuştur. Fetihten hemen sonra harap bir durumda olan bölgede imar hareketleri ve yapılaşma 16.yüzyılda İbrahim Paşa Sarayı'nın yapımıyla başlamış, 1555'te Hürrem Sultan'ın

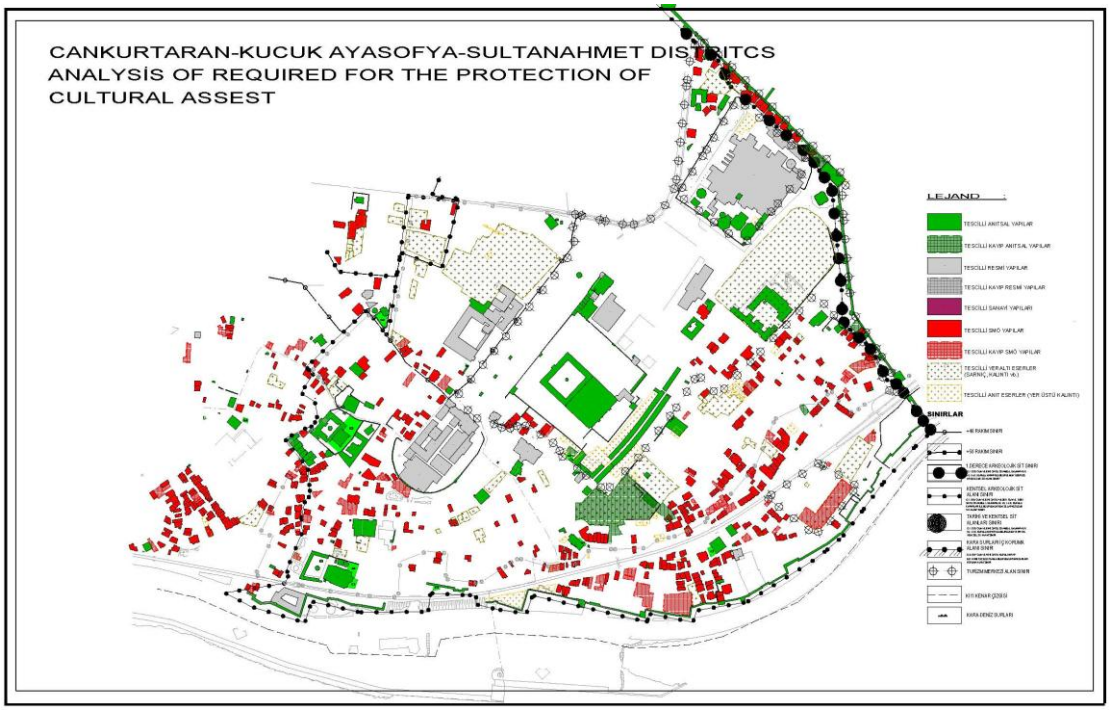
Mimar Sinan'a yaptırdığı Çifte Hamamla sürmüş, 17. yüzyılın başlarında meydanın çevresi konaklarla dolmuş ve I.Ahmed döneminde Sultan Ahmed Külliyesi'nin yapımıyla devam etmiştir. 19.yy. boyunca bölge İstanbul'un ve Tarihi Yarımada'nın, konakların da bulunduğu seçkin bir semti ve Sultanahmed Meydanı da en büyük meydanı olmuştur. 20. yüzyıla gelindiğinde, çevresindeki konaklar, anıtlar, Sultan Ahmed Külliyesi ile önemini koruyan bölgenin konut alanları Cankurtaran'a doğru, Kabasakal Caddesinin güneyi ile İbrahim Paşa Sarayı'nın altında Kadırga'ya doğru uzanan kesimleridir. Buralarda konakların yerini ahşap ve daha mütevazı yapılar almaktadır.

Araştırma alanının en önemli anıtsal eserleri; Ayasofya, Sultan Ahmed Külliyesi, ve Arastası, Sokollu Mehmet Paşa Külliyesi, Küçük Ayasofya Külliyesi, Büyük Saray ve Hipodrom ve Dikilitaşlar, Boukeleon Sarayı kalıntıları ve kayıp eser olup envanter çalışmasında yeri belirlenen Lausos Sarayı ve Euphemia Klisesi, Antiocaos Sarayı, Zeiksippos Hamamı kalıntıları ile çok sayıda mescid, mektep kalıntısı sayılabilir (Şekil 4.95).

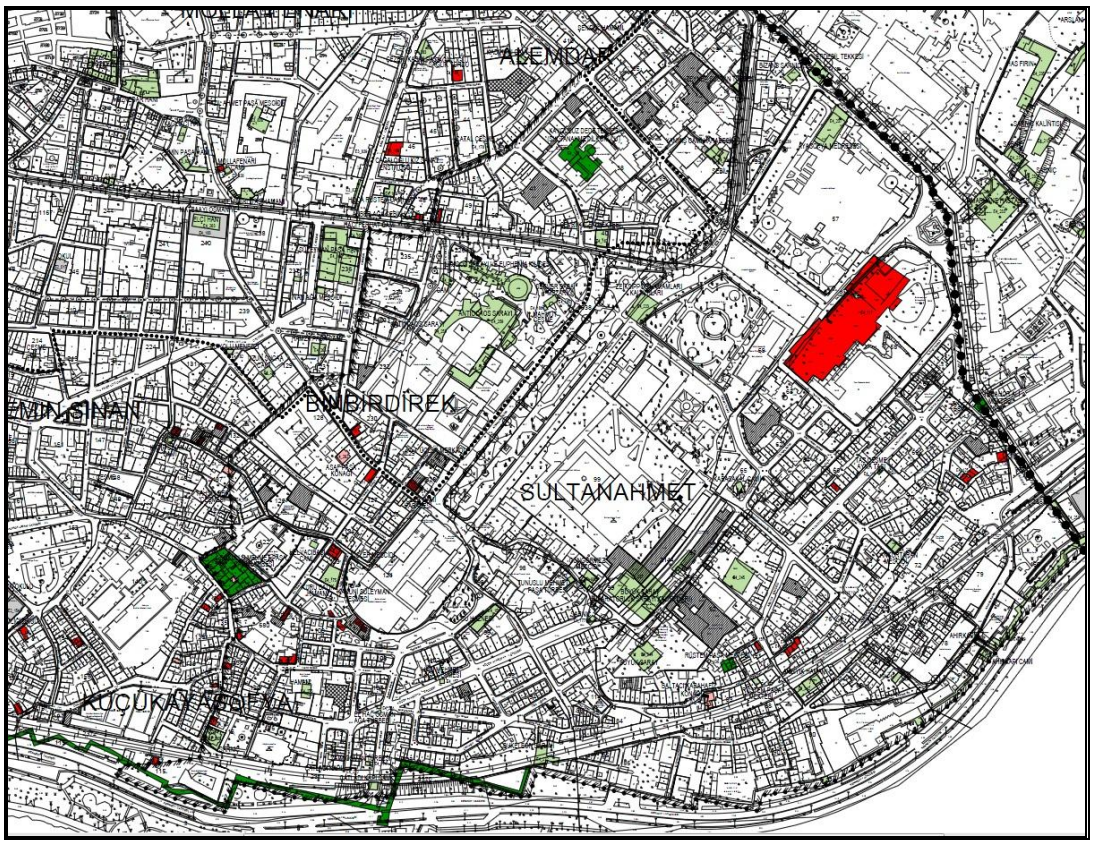
Araştırma kapsamında söz konusu Tarihi Yarımada Envanteri, alanda sokaklar ve yapı taban alanı bazında m^2 olarak derlenmiştir. Elde edilen veriler sayısal ortama aktarılarak GIS veri tabanı oluşturulmuş, istatistik analiz bölümündeki çalışmalarda değişken girdisi olarak kullanılmıştır. Araştırma alanındaki korunması gerekli kültür varlığı envanteri mekânsal dağılımı Şekil 4. 94'de ve Çizelge 4.22'da yer almaktadır. Mahalle ve sokak bazında envanter varlığı dökümü ekte yer almaktadır.

Çizelge 4.22 : Araştırma alanı envanter yapısı.

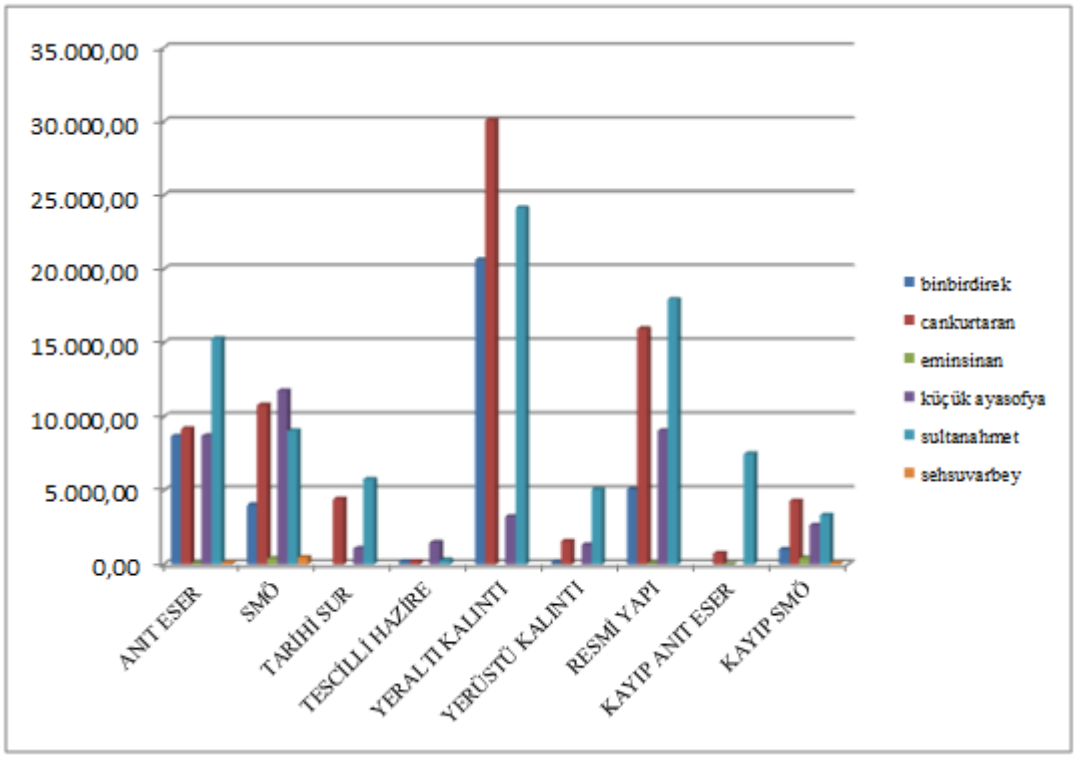
FONKSİYON	ADET	%	ALAN (M2)	%
ANIT ESER YAPILAR	251	25,90	42.112,63	17,07
SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR	477	49,23	36.547,66	14,81
TARİHİ SUR YAPILARI	11	1,14	11.282,08	4,57
TESCİLLİ HAZİRELER	21	2,17	2.222,68	0,90
YERALTI KALINTILARI	50	5,16	78.143,50	31,67
YERÜSTÜ KALINTILARI	33	3,41	8.159,51	3,31
RESMİ YAPILAR	45	4,64	48.164,15	19,52
KAYIP ANIT ESER YAPILAR	8	0,83	8.238,87	3,34
KAYIP SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR	73	7,53	11.901,96	4,82
TOPLAM	**969**	**100,00**	**246.773,04**	**100,00**



Şekil 4.94 : Araştırma alanı kültür varlığı envanteri.



Şekil 4.95 : Araştırma alanı kayıp eser envanteri.

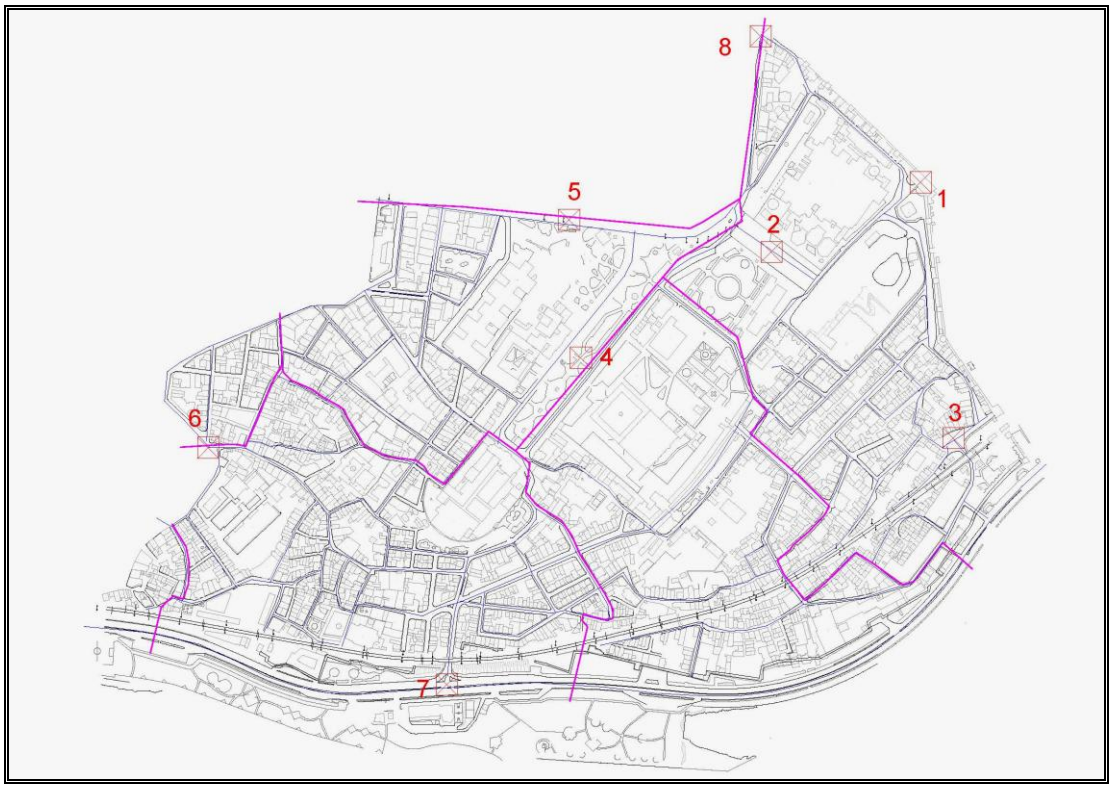


Şekil 4.96 : Araştırma alanı envanter dağılımı.

Araştırma alanındaki Kültür Varlığı Envanterinde sayı olarak en büyük payı sivil mimarlık örneği yapılar % 49,23 pay ile almakta olup anıt eserler % 25,90 pay ile ikinci sırayı, yeraltı kalıntıları % 5,16 ile üçüncü payı, büyük ölçekli kamusal binaları sınıflandıran resmi yapılar ise yakın değer ile % 4,64 payı almaktadır. Alansal dağılımda ise; yeraltı kalıntıları parsel tamamında tanımlandığından % 31,67 ile en büyük payı, yapısal form büyüklüğü ile resmi yapılar % 19,52 pay ile ikinci sırayı, anıt eserler ise % 17,07 ile üçüncü sırayı almaktadır. Sivil Mimarlık örnekleri ise % 14,81 pay almaktadır. Çalışma alanında kayıp sivil mimarlık örnekleri sayısal olarak toplam eserlerin % 7,53, alansal büyüklükte ise % 4,82 gibi dikkate değer bir kısmını kapsamaktadır (Çizelge 4.21; Şekil 4.96).

4.16 Araştırma Alanı Odak Yapısı

Araştırma alanında, yapılan gözlem ve tespitler sonucunda istatistik analiz bölümündeki çalışmalarda değişken girdisi olarak kullanılmak üzere 8 odak noktası saptanmıştır. Bölgedeki konut ve işyeri sahipleri, çalışanlar ile ticari işlevler, turistik ve kültürel amaçlı ziyaretçilerin belirleyici olduğu odak noktaları şu şekilde saptanmıştır (Şekil 4.97):



Şekil 4.97 : Araştırma alanı odak yapısı.

1- Numaralı odak: Topkapı Sarayı girişi (Şekil 4.98)

2 - Numaralı odak: Ayasofya Meydanı (Şekil 4.99)

3 - Numaralı odak: Cankurtaran Meydanı (Şekil 4.100)

4 - Numaralı odak: At Meydanı (Şekil 4.101)

5 - Numaralı odak: Sultanahmet Tramvay İstasyonu (Şekil 4.102)

6 - Numaralı odak: Kadırga Meydanı (Şekil 4.103)

7 - Numaralı odak: Kennedy Caddesi bağlantısı (Şekil 4.104)

8 - Numaralı odak: Gülhane Parkı girişi (Şekil 4.105)



Şekil 4.98 : 1. Numaralı odak- Topkapı Sarayı Girişi.



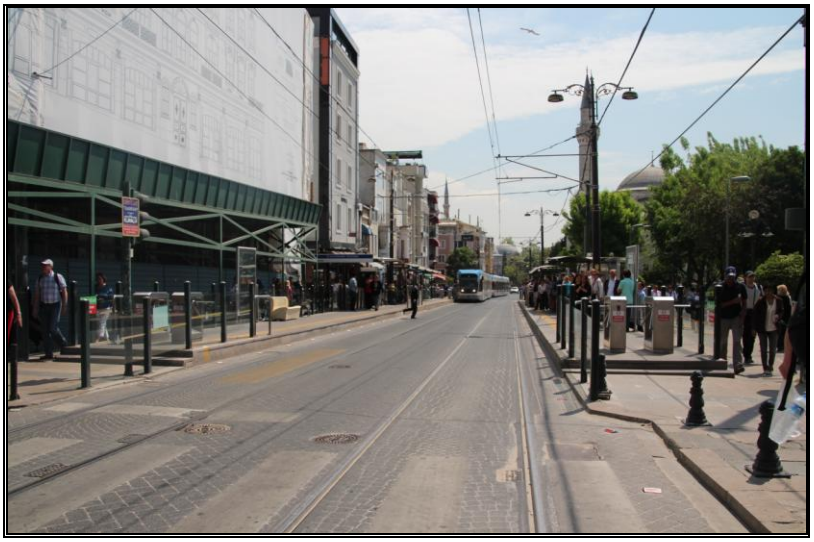
Şekil 4.99 : 2. Numaralı odak- Ayasofya Meydanı.



Şekil 4.100 : 3. Numaralı odak- Cankurtaran Meydanı.



Şekil 4.101 : 4. Numaralı odak- At Meydanı.



Şekil 4.102 : 5. Numaralı odak- Sultanahmet Tramvay İstasyonu.



Şekil 4.103 : 6. Numaralı odak- Kadırga Meydanı.



Şekil 4.104 : 7. Numaralı odak- Kennedy Caddesi bağlantısı.



Şekil 4.105 : 8. Numaralı odak- Gülhane Parkı girişi.

Araştırma kapsamında söz konusu odaklar ile alandaki sokakların uzaklıkları ölçülerek derlenmiştir. Elde edilen veriler istatistik analiz bölümündeki çalışmalarda değişken girdisi olarak kullanılmıştır.

4.17 Araştırma Alanı Arazi Fiyat Yapısı

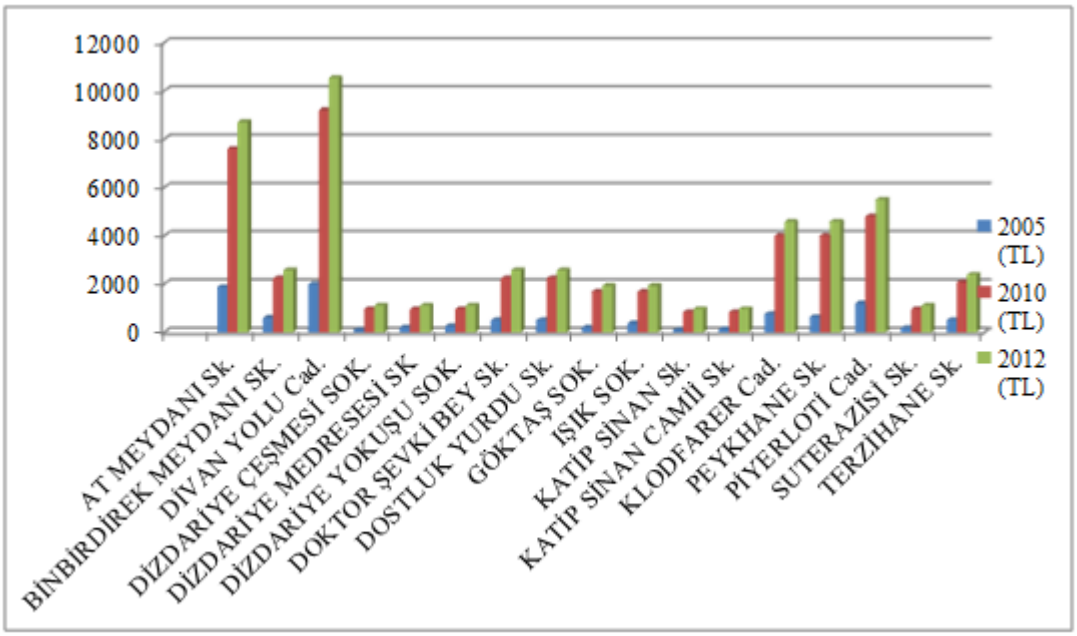
Araştırma kapsamında, alandaki tüm sokaklarda belirlenen dönemlere ait arazi-arsa birim m^2 fiyatları belirlenerek incelenmiştir. İstanbul Defterdarlığı, Fatih Belediye Başkanlığı Emlak Müdürlüğü kayıtları doğrultusunda 2005, 2010 ve 2012 yıllarına ait arazi-arsa birim m^2 fiyatları derlenerek elde edilen veriler istatistik analiz bölümündeki çalışmalarda değişken girdisi olarak kullanılmıştır. (Maliye Bakanlığı

İstanbul Defterdarlığı, 2006; 2010; Defterdarlık, Fatih Belediye Başkanlığı Emlak Müdürlüğü kişisel görüşme)

Binbirdirek Mahallesindeki sokaklarda arazi-arsa birim fiyatları aritmetik ortalama olarak; 2005-2010 yılları arasında % 546 artış, 2010-2012 yılları % 114 artış, araştırma izleme süreci bütününde 2005-2012 yılları arasında % 626 artış izlenmektedir (Çizelge 4.23; Şekil 4.106).

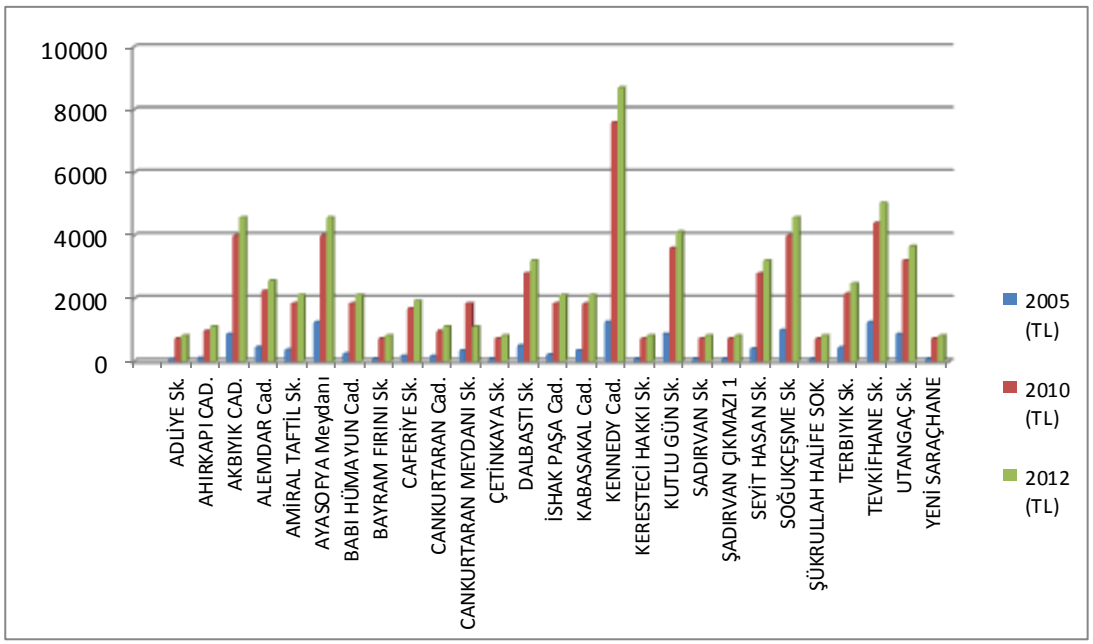
Çizelge 4.23 : Binbirdirek Mahallesi arazi fiyatları.

SOKAK / CADDE ADI	2005 (TL)	2010 (TL)	2012 (TL)	2005-2010 DEĞİŞİM (%)	2010-2012 DEĞİŞİM (%)	2005-2012 DEĞİŞİM (%)
AT MEYDANI Sk.	1.875,00	7.600,00	8.702,38	405,33	114,51	464,13
BİNBİRDİREK MEYDANI SK.	600,00	2.240,00	2.564,91	373,33	114,50	427,49
DİVAN YOLU Cad.	2.000,00	9.200,00	10.534,46	460,00	114,51	526,72
DİZDARİYE ÇEŞM. SOK.	100,00	960,00	1.099,25	960,00	114,51	1.099,25
DİZDARİYE MEDR. SK	200,00	960,00	1.099,25	480,00	114,51	549,63
DİZDARİYE YOKŞ. SOK.	250,00	960,00	1.099,25	384,00	114,51	439,70
DOKTOR ŞEVKİ BEY Sk.	500,00	2.240,00	2.564,91	448,00	114,50	512,98
DOSTLUK YURDU Sk.	500,00	2.240,00	2.564,91	448,00	114,50	512,98
GÖKTAŞ SOK.	200,00	1.680,00	1.923,68	840,00	114,50	961,84
IŞIK SOK.	375,00	1.680,00	1.923,68	448,00	114,50	512,98
KÂTİP SİNAN Sk.	100,00	840,00	961,84	840,00	114,50	961,84
KÂTİP SİNAN CAMİİ Sk.	125,00	840,00	961,84	672,00	114,50	769,47
KLODFARER Cad.	750,00	4.000,00	4.580,20	533,33	114,51	610,69
PEYKHANE Sk.	625,00	4.000,00	4.580,20	640,00	114,51	732,83
PİYERLOTİ Cad.	1.200,00	4.800,00	5.496,24	400,00	114,51	458,02
SUTERAZİSİ Sk.	175,00	960,00	1.099,25	548,57	114,51	628,14
TERZİHANE Sk.	500,00	2.080,00	2.381,70	416,00	114,50	476,34



Şekil 4.106 : Binbirdirek Mahallesi arazi fiyat değişimi.

Cankurtaran Mahallesindeki sokaklarda arazi-arsa birim fiyatları aritmetik ortalama olarak; 2005-2010 yılları arasında % 385 artış, 2010-2012 yılları % 105 artış, araştırma izleme süreci bütününde 2005-2012 yılları arasında % 430 artış izlenmektedir (Çizelge 4.24; Şekil 4.107).



Şekil 4.107 : Cankurtaran Mahallesi arazi fiyat değişimi.

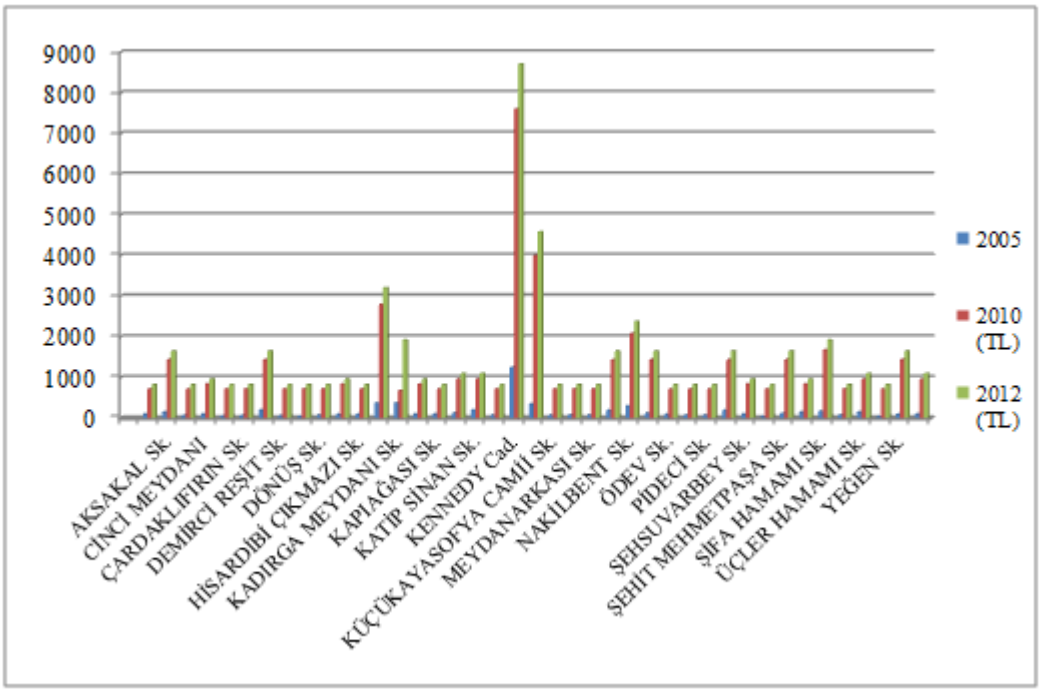
Çizelge 4.24 : Cankurtaran Mahallesi arazi fiyatları.

SOKAK / CADDE ADI	2005 (TL)	2010 (TL)	2012 (TL)	2005-2010 DEĞİŞİM (%)	2010-2012 DEĞİŞİM (%)	2005-2012 DEĞİŞİM (%)
ADLİYE Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
AHIRKAPI CAD.	100,00	960,00	1.099,25	960,00	114,51	1.099,25
AKBIYIK CAD.	875,00	4.000,00	4.580,20	457,14	114,51	523,45
ALEMDAR Cad.	450,00	2.240,00	2.564,91	497,78	114,50	569,98
AMİRAL TAFTİL Sk.	375,00	1.840,00	2.106,89	490,67	114,50	561,84
AYASOFYA Meydanı	1.250,00	4.000,00	4.580,20	320,00	114,51	366,42
BABI HÜMAYUN Cad.	250,00	1.840,00	2.106,89	736,00	114,50	842,76
BAYRAM FIRINI Sk.	87,00	720,00	824,44	827,59	114,51	947,63
CAFERİYE Sk.	175,00	1.680,00	1.923,68	960,00	114,50	1.099,25
CANKURTARAN Cad.	175,00	960,00	1.099,25	548,57	114,51	628,14
CANKURTARAN MYD. Sk.	350,00	1.840,00	1.099,25	525,71	59,74	314,07
ÇETİNKAYA Sk.	87,00	720,00	824,44	827,59	114,51	947,63
DALBASTI Sk.	500,00	2.800,00	3.206,14	560,00	114,51	641,23
İSHAK PAŞA Cad.	210,00	1.840,00	2.106,89	876,19	114,50	1.003,28
KABASAKAL Cad.	350,00	1.840,00	2.106,89	525,71	114,50	601,97
KENNEDY Cad.	1.250,00	7.600,00	8.702,38	608,00	114,51	696,19
KERESTECİ HAKKI Sk.	87,00	720,00	824,44	827,59	114,51	947,63
KUTLU GÜN Sk.	875,00	3.600,00	4.122,18	411,43	114,51	471,11
SADIRVAN Sk.	87,00	720,00	824,44	827,59	114,51	947,63
ŞADIRVAN ÇIKMAZI 1	87,00	720,00	824,44	827,59	114,51	947,63
SEYİT HASAN Sk.	400,00	2.800,00	3.206,14	700,00	114,51	801,54
SOĞUKÇEŞME Sk.	1.000,00	4.000,00	4.580,20	400,00	114,51	458,02
ŞÜKRULLAH HALF. SOK.	87,00	720,00	824,44	827,59	114,51	947,63
TERBIYIK Sk.	440,00	2.160,00	2.473,31	490,91	114,51	562,12
TEVKİFHANE Sk.	1.250,00	4.400,00	5.038,22	352,00	114,51	403,06
UTANGAÇ Sk.	875,00	3.200,00	3.664,16	365,71	114,51	418,76
YENİ SARAÇHANE	87,00	720,00	824,00	827,59	114,44	947,13

Küçük Ayasofya Mahallesindeki sokaklarda arazi-arsa birim fiyatları aritmetik ortalama olarak; 2005-2010 yılları arasında % 399 artış, 2010-2012 yılları % 47 artış, araştırma izleme süreci bütününde 2005-2012 yılları arasında % 457 artış izlenmektedir (Çizelge 4.25; Şekil 4.108).

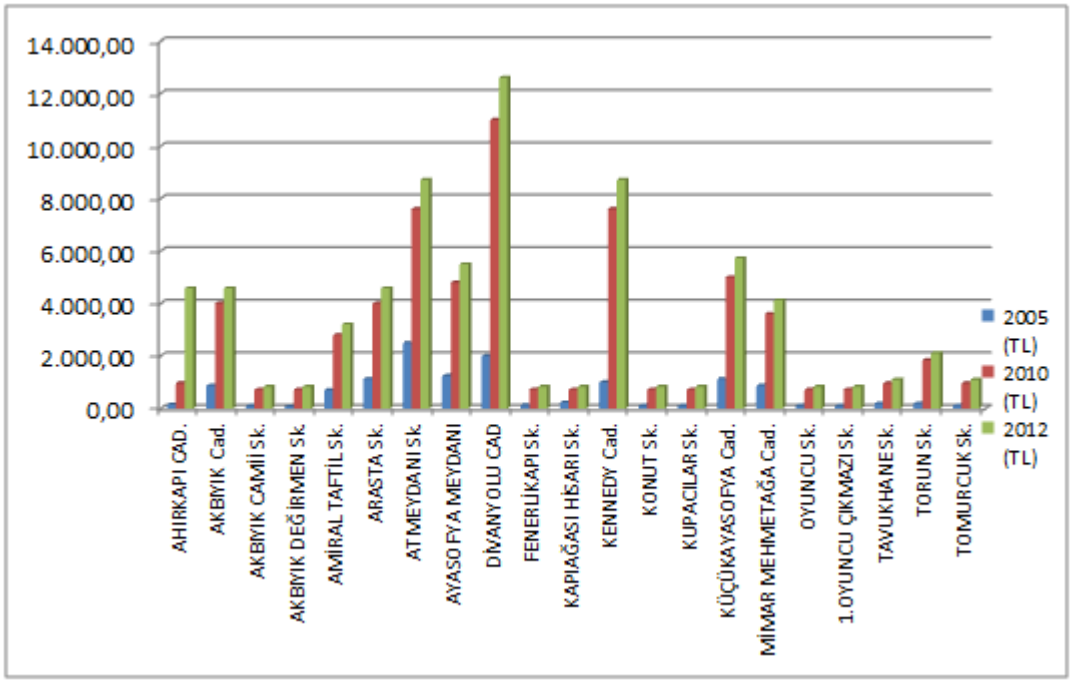
Çizelge 4.25 : Küçük Ayasofya Mahallesi arazi fiyatları.

SOKAK / CADDE ADI	2005 (TL)	2010 (TL)	2012 (TL)	2005-2010 DEĞİŞİM (%)	2010-2012 DEĞİŞİM (%)	2005-2012 DEĞİŞİM (%)
AKBURÇAK Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
AKSAKAL Sk.	150,00	1.440,00	1.648,87	960,00	114,50	1.099,25
BARDAKÇI Sk.	62,00	720,00	824,44	1.161,29	114,51	1.329,74
CİNCİ MEYDANI	100,00	840,00	961,84	840,00	114,50	961,84
ÇARDAKLIFIRIN ARALIĞI Sk	62,00	720,00	824,44	1.161,29	114,51	1.329,74
ÇARDAKLIFIRIN Sk.	62,00	720,00	824,44	1.161,29	114,51	1.329,74
ÇAYIROĞLU Sk.	200,00	1.440,00	1.648,87	720,00	114,50	824,44
DEMİRCİ REŞİT Sk.	62,00	720,00	824,44	1.161,29	114,51	1.329,74
DOĞRAMACI EMİN ÇIK. Sk.	50,00	720,00	824,44	1.440,00	114,51	1.648,88
DÖNÜŞ Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
GELİNLİK Sk.	100,00	840,00	961,84	840,00	114,50	961,84
HİSARDİBİ ÇIKMAZI Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
KADIRGA LİMANI Cad.	375,00	2.800,00	3.206,14	746,67	114,51	854,97
KADIRGA MEYDANI Sk.	375,00	680,00	1.923,68	181,33	282,89	512,98
KALECİ Sk.	100,00	840,00	961,84	840,00	114,50	961,84
KAPIAĞASI Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
KÂTİP SİNAN CAMİİ Sk.	125,00	960,00	1.099,25	768,00	114,51	879,40
KÂTİP SİNAN Sk.	200,00	960,00	1.099,25	480,00	114,51	549,63
KASAP OSMAN Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
KENNEDY Cad.	1.250,00	7.600,00	8.702,38	608,00	114,51	696,19
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.	350,00	4.000,00	4.580,20	1.142,86	114,51	1.308,63
KÜÇÜKAYASOFYA CAMİİ S.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
KÜÇÜKAYASOFYA MDR. Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
MEYDANARKASI Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
MUSTAFAPAŞA Sk.	200,00	1.440,00	1.648,87	720,00	114,50	824,44
NAKİLBENT Sk.	300,00	2.080,00	2.381,70	693,33	114,50	793,90
OĞUL Sk.	125,00	1.440,00	1.648,87	1.152,00	114,50	1.319,10
ÖDEV Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
ÖZBEKLER Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
PİDECİ Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
SUTERAZİSİ Sk.	200,00	1.440,00	1.648,87	720,00	114,50	824,44
ŞEHSUVARBEY Sk.	100,00	840,00	961,84	840,00	114,50	961,84
ŞEHİT ÇEŞMESİ Sk.	50,00	720,00	824,44	1.440,00	114,51	1.648,88
ŞEHİT MEHMETPAŞA Sk.	120,00	1.440,00	1.648,87	1.200,00	114,50	1.374,06
ŞEHİT MEHMETPAŞA YKŞ.	150,00	840,00	961,84	560,00	114,50	641,23
ŞİFA HAMAMI Sk.	175,00	1.680,00	1.923,68	960,00	114,50	1.099,25
TAHSİNBEY Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
ÜÇLER HAMAMI Sk.	150,00	960,00	1.099,25	640,00	114,51	732,83
YABACI Sk.	50,00	720,00	824,44	1.440,00	114,51	1.648,88
YEĞEN Sk.	100,00	1.440,00	1.648,87	1.440,00	114,50	1.648,87
YUSUF AŞKIN SOKAK	100,00	960,00	1.099,25	960,00	114,51	1.099,25



Şekil 4.108 : Küçük Ayasofya Mahallesi arazi fiyat değişimi.

Sultanahmet Mahallesindeki sokaklarda arazi-arsa birim fiyatları aritmetik ortalama olarak; 2005-2010 yılları arasında % 463 artış, 2010-2012 yılları % 92 artış, araştırma izleme süreci bütününde 2005-2012 yılları arasında % 531 artış izlenmektedir (Çizelge 4.26; Şekil 4.109).



Şekil 4.109 : Sultanahmet Mahallesi arazi fiyat değişimi.

Çizelge 4.26 : Sultanahmet Mahallesi arazi fiyatları.

SOKAK / CADDE ADI	2005 (TL)	2010 (TL)	2012 (TL)	2005-2010 DEĞİŞİM (%)	2010-2012 DEĞİŞİM (%)	2005-2012 DEĞİŞİM (%)
AHIRKAPI CAD.	150,00	960,00	4.580,20	640,00	477,10	3.053,47
AKBIYIK Cad.	875,00	4.000,00	4.580,20	457,14	114,51	523,45
AKBIYIK CAMİİ Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
AKBIYIK DEĞİRMEN Sk.	75,00	720,00	824,44	960,00	114,51	1.099,25
AMİRAL TAFTİL Sk.	700,00	2.800,00	3.206,14	400,00	114,51	458,02
ARASTA Sk.	1.125,00	4.000,00	4.580,20	355,56	114,51	407,13
AT MEYDANI Sk.	2.500,00	7.600,00	8.702,38	304,00	114,51	348,10
AYASOFYA MEYDANI	1.250,00	4.800,00	5.496,24	384,00	114,51	439,70
DİVANYOLU CAD	2.000,00	11.000,00	12.595,55	550,00	114,51	629,78
FENERLİKAPI Sk.	125,00	720,00	824,44	576,00	114,51	659,55
KAPIAĞASI HİSARI Sk.	225,00	720,00	824,44	320,00	114,51	366,42
KENNEDY Cad.	1.000,00	7.600,00	8.702,38	760,00	114,51	870,24
KONUT Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
KUPACILAR Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.	1.125,00	5.000,00	5.725,25	444,44	114,51	508,91
MİMAR MEHMETAĞA Cad.	875,00	3.600,00	4.122,18	411,43	114,51	471,11
OYUNCU Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
1.OYUNCU ÇIKMAZI Sk.	100,00	720,00	824,44	720,00	114,51	824,44
TAVUKHANE Sk.	187,00	960,00	1.099,25	513,37	114,51	587,83
TORUN Sk.	187,00	1.840,00	2.106,89	983,96	114,50	1.126,68
TOMURCUK Sk.	112,00	960,00	1.099,25	857,14	114,51	981,47

4.18 Bölüm Sonucu

Binbirdirek, Cankurtaran, Küçük Ayasofya ve Sultanahmet mahallelerinden oluşan araştırma alanı İstanbul'un ve Tarihi Yarımada'nın en önemli kültür, tarih ve turizm merkezini oluşturmaktadır.

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi öncesinde, Suriçi'nin 1988-1990 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 727,49 Ha alansal büyüklük ve % 66,67 pay konut alanları almakta, 99,61 Ha alansal büyüklük ve % 9,15 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 66,67 Ha alansal büyüklük ve % 6,13 pay ile yönetim merkezleri üçüncü büyük payı almaktadır. 1988 Yılına ait Suriçi arazi kullanım yapısında ülkenin içe dönük yapısı, iç göçler ile artan nüfus ve nüfusun yarattığı yer seçimleri ve cumhuriyet dönemi boyunca uygulanan ilk imar planı çalışmalarının devamı niteliğinde Prost Planı (1936) ve Suriçi Bölgeleme Planı (1964) kararları etkili olmuştur.

Suriçi'nin 1.Derece Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmesi sonrasında, 1997-1998 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 481,79 Ha alansal büyüklük ve % 47,48 pay ile konut alanları ilk sırayı almakta, 228,89 Ha alansal büyüklük ve % 22,56 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 53,32 Ha alansal büyüklük ve % 5,25 pay ile dini tesis alanları üçüncü büyük payı almaktadır. 1998 Yılına ait Suriçi arazi kullanım yapısında ülkenin dışa açılması, küreselleşme ve beraberinde getirdiği ekonomik canlılık ve fiziksel olarak kent formuna yansıması kadar merkezi idarece izlenen genel ulaşım yatırımları, yerel idarelerin güçlenen yapıları ve kente dönük alınan yatırım kararları ve uygulanan 1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2.11.1990) ve bu plana ait Eminönü 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları (9.3.1993) ve Fatih 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları (7.2.1994) kararları etkili olmuştur.

Suriçi'nin 2005 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 201,56 Ha alansal büyüklük ve % 33,75 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 236,32 Ha ve % 39,57'a ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 126,70 Ha alansal büyüklük ve % 21,21 pay ile (toptan ticaret alanları katılımı ile birlikte 163,81 Ha ile % 27,42'ye ulaşmaktadır) perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 54,70 Ha alansal büyüklük ve % 9,16 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde üçüncü büyük payı almaktadır. Araştırma alanının 2005 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 6,18 Ha alansal büyüklük ve % 23,80 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 6,81 Ha ve % 26,24'e ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 4,76 Ha alansal büyüklük ve % 18,32 pay ile (toptan ticaret alanları katılımı ile birlikte 5,1 Ha ve % 19,63'e ulaşmaktadır) perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 3,38 Ha alansal büyüklük ve % 13,01 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde üçüncü büyük payı almaktadır. Kültürel tesis alanları ise 1,86 Ha alansal büyüklük ve % 7,15 pay, konaklama tesisleri 1,1 Ha alansal büyüklük ve % 4,21 pay (otel + ticaret alanları katılımı ile birlikte 1,78 Ha ve % 6,83'e ulaşmaktadır), idari tesis alanları ise 1,4 Ha alansal büyüklük ve % 5,38 pay almaktadır

Suriçi'nin 2010 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 304,17 Ha alansal büyüklük ve % 44,84 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 381,64 Ha ve % 56,26'ya ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 84,57 Ha alansal büyüklük ve % 12,47 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 25,69

Ha alansal büyüklük ve % 3,79 pay ile idari tesisler üçüncü büyük payı almaktadır. Dikkate değer bir şekilde boş yapılar 22,63 Ha büyüklük ve % 3,34 pay ile yakın değerdedir. Araştırma alanının 2010 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 7,28 Ha alansal büyüklük ve % 28,45 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 7,56 Ha ve % 29,53'e ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 2,98 Ha alansal büyüklük ve % 11,64 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup, konaklama tesisleri 2,51 Ha alansal büyüklük ve % 9,81 pay (pansiyon alanları katılımı ile birlikte 2,6 Ha ve % 10,18'e ulaşmaktadır) üçüncü büyük payı almaktadır. Alanda toptan ticaret ve otel + ticaret yer seçimi artık yer almamaktadır. 2,38 Ha alansal büyüklük ve % 9,29 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde göze çarpmaktadır. Kültürel tesis alanları ise 1,78 Ha alansal büyüklük ve % 6,94 pay, dini tesis (cami) alanları 1,16 Ha alansal büyüklük ve % 4,53 pay almaktadır. Bu dönemde arazi kullanımı plan kararları olarak etkileyen imar planları 30.04.2005 tarihli 1/5.000 Ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 21.05.2005 tarihli 1/1.000 ölçekli Fatih ve Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları etkilidir.

Suriçi'nin 2012 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 259,24 Ha alansal büyüklük ile en büyük paya sahip işlev olarak alanın % 39,91'ini (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 342,74 Ha ve % 52,76'ya ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 110,33 Ha alansal büyüklük ve % 16,98 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 24,28 Ha alansal büyüklük ve % 3,74 pay ile idari tesisler üçüncü büyük payı almaktadır. Dikkate değer bir şekilde boş yapılar 20,86 Ha büyüklük ve % 3,21 pay ile yakın değerdedir. Araştırma alanının 2011 yılı arazi kullanım yapısında en büyük payı 5,66 Ha alansal büyüklük ve % 19,8 pay (konut + ticaret alanları katılımı ile birlikte 7,72 Ha ve % 27'e ulaşmaktadır) konut alanları ilk sırayı almakta, 4,36 Ha alansal büyüklük ve % 15,26 pay ile perakende ticaret ikinci büyük payı almakta olup 4,5 Ha alansal büyüklük ve % 15,72 pay ile boş yapılar dikkate değer bir şekilde üçüncü büyük payı almaktadır. Konaklama tesisleri 3,96 Ha alansal büyüklük ve % 13,83 pay (pansiyon ve otel + ticaret alanları katılımı ile birlikte 4 Ha ve % 14'e ulaşmaktadır), Kültürel tesis alanları ise 1,93 Ha alansal büyüklük ve % 7,20 pay, idari tesis alanları ise 0,6 Ha alansal büyüklük ve % 1,98 pay almaktadır. Bu dönemde arazi kullanımı plan kararları olarak etkileyen imar planları yargı süreci iptal edilmiş olmak ile birlikte, dönem içerisinde alınan imar

uygulama kararlarının devamlılığı nedeni 2005 tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planları etkisini sürdürmektedir.

Sultanahmet–Cankurtaran bölgesinin önemi, bu alanın Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde kentin merkezini oluşturması ve en önemli yönetim yapılarının bu alanda toplanmış olmasından kaynaklanmaktadır. Söz konusu alanın önemi ulusal olduğu kadar uluslararası düzeyde olup UNESCO Dünya Miras Alanları listesi içerisinde yer almaktadır.

Günümüzde bu alan Tarihi Yarımada'nın en önemli kültür, tarih ve turizm merkezini oluşturmaktadır. Sahip olduğu anıt yapılar kadar, bunlarla iç içe olan sivil mimari örnekleri ve yer altı değerleri alanın önemini daha da arttırmaktadır. Araştırma alanındaki Kültür Varlığı Envanterinde sayı olarak en büyük payı sivil mimarlık örneği yapılar % 49,23 pay ile almakta olup anıt eserler % 25,90 pay ile ikinci sırayı, yeraltı kalıntıları % 5,16 ile üçüncü payı, büyük ölçekli kamusal binaları sınıflandıran resmi yapılar ise yakın değer ile % 4,64 payı almaktadır. Alansal dağılımda ise; yeraltı kalıntıları parsel tamamında tanımlandığından % 31,67 ile en büyük payı, yapısal form büyüklüğü ile resmi yapılar % 19,52 pay ile ikinci sırayı, anıt eserler ise % 17,07 ile üçüncü sırayı almaktadır. Sivil Mimarlık örnekleri ise % 14,81 pay almaktadır. Araştırma alanında kayıp sivil mimarlık örnekleri sayısal olarak toplam eserlerin % 7,53, alansal büyüklükte ise % 4,82 gibi dikkate değer bir kısmını kapsamaktadır.

Araştırma kapsamında, alandaki tüm sokaklarda belirlenen dönemlere ait Arazi-Arsa Birim m^2 Fiyatlarında büyük artışlar gözlenmektedir. Araştırma alanında Binbirdirek Mahallesindeki sokaklarda arazi-arsa birim fiyatları aritmetik ortalama olarak 2005-2012 yılları arasında % 626 artış, Cankurtaran Mahallesinde % 430 artış, Küçük Ayasofya Mahallesinde arasında % 457 artış, Sultanahmet Mahallesinde ise % 531 artış izlenmektedir.

5. İSTATİSTİKSEL ANALİZLER

Araştırma alanındaki arazi kullanımın 2005-2010-2012 yılları arasında izlenen dönüşümünün önceki bölümde sayısal olarak ortaya konulması yanında, bu dönüşümde etkili olan etkenlerin belirlenmesi ve birbirleri arasındaki ilişkilerin istatistiksel olarak ortaya konulabilmesi de izlenen kentsel dönüşümün ifade edilebilmesi kadar bu araştırma sonrası, gerek analiz alanı gerekse benzer özellikler gösteren alanlarda planlama yaklaşımlarında katkı sağlayacaktır.

Bu çalışma kapsamında istatistiksel analizlerde SPSS programı 18 versiyonu yardımı ile çoklu doğrusal regresyon analizi, enter (tam) yöntemi kullanılmıştır. Yapılan analizlerde tüm alan genelinde yapılan analizler yanında, farklı sosyo-ekonomik yapılar, fiziksel özellikler ve mekânın konumun gelişim özelliklerine göre mahallelerin farklılık göstermesi, bu farklılıkların fonksiyon seçimi tercihlerinde de etkili olması nedeniyle mahalle bazında da analizler yapılmıştır.

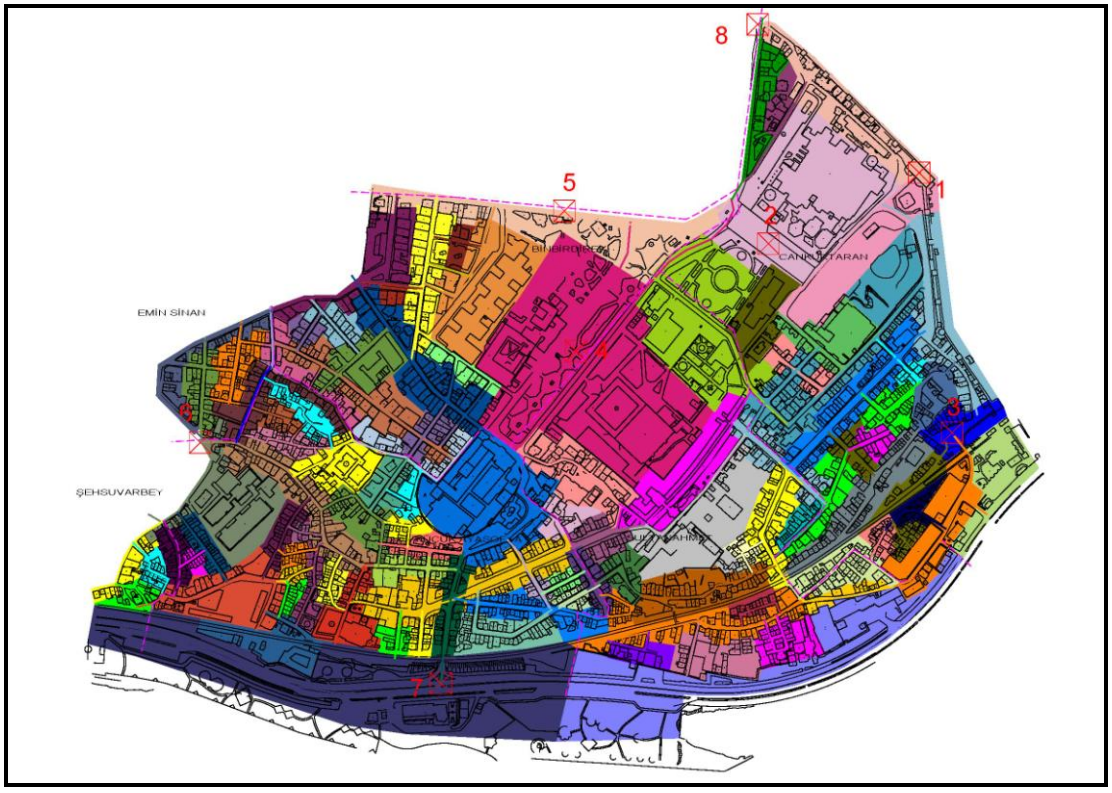
5.1 Araştırmanın Uygulama Alanı

Araştırma kapsamında Suriçi'nin korunması gerekli kültür varlıkları yoğun, turizm ve ticaret baskıları altında dönüşüm geçiren, bu dönüşüm yanında özgün konut dokularını da kısmen koruyan ve sosyo-ekonomik ve eğitim düzeyi yüksek kişilerin nitelikli konut yer seçiminin de izlendiği Sultanahmet merkezli bölge seçilmiştir. Analiz alanı sınırlarını belirlemede fiziksel sınırlayıcılar olarak kuzeyde Divanyolu Caddesi ve ana yaya arteri ve tramvay yolu, güneyde Marmara Denizi ve Kennedy Caddesi, doğuda Topkapı Sarayı ve Sur-u Sultani, batıda ise Piyerloti Caddesi genel belirleyici eşiklerdir.

Bu şekilde seçim yapılan bölge idari yönden Sultanahmet ve Küçük Ayasofya Mahallelerinin bütününü, Cankuraran Mahallesi'nin Sur-u Sultani ve Topkapı Sarayı ve saray işlevleri dışındaki kısmını kapsamak ile birlikte yapısal dönüşümde incelemeye esas alınan fonksiyonlar bütününü kapsadığından Cankurtaran Mahallesi bütünü olarak değerlendirilmiştir.

Binbirdirek Mahallesinin ise % 95'i inceleme alanı içerisinde yer almaktadır. Fiziksel eşikler içerisinde yer alan Eminsinan Mahallesi'nin % 35'i, Şehsuvarbey Mahallesi'nin ise %18'i belirlenen eşikler içerisinde yer almakta, bir önceki bölümde genel arazi kullanım yapısı içerisinde incelenmek ile birlikte regresyon analizleri çalışmasında genel analizlerde yer almakta olup mahalle detayında analizlerde, örneklem azlığı nedeni ile kapsam dışında tutulmuştur.

Araştırma kapsamında; araştırmacının koordinatörlüğünde yürütülen Koruma Amaçlı İmar Planları yapım sürecinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı katkıları ile yapılan arazi tespit çalışmalarının sayısal ortama aktarılması ile elde edilen; açık alan kullanımları dışındaki zemin ve normal katlarda yapı kullanımına ait 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen arazi kullanım verileri yapı bazında derlenerek değerlendirilmiştir.



Şekil 5.1 : Araştırma alanı sokak analizleri.

Yapılan arazi tespit çalışmaları fonksiyonel dönüşümü belirleyici olması açısından sokaklar temel alınarak yapılmış; Binbirdirek Mahallesinde 16 sokak, Cankurtaran Mahallesinde 27 sokak, Küçük Ayasofya Mahallesinde 41 sokak, Sultanahmet Mahallesinde 20 sokak incelenmiştir. Belirlenen fiziki eşikler içerisindeki çalışma alanında Eminsinan ve Şehsuvarbey Mahallelerine ait 3'er sokak yer almaktadır.

Yapılan analiz çalışmalarında sokaklarda köşe ve birden fazla sokak cepheli yapılar, cephe aldıkları sokaklar yerine, yapı iznine ve emlak vergi değerine esas alınan sokak cephesi olarak değerlendirilmiştir. Bu şekilde oluşturulan kapalı alanlar netcad programı eşliğinde, yapı fonksiyon alanları ile çakıştırılarak GIS veri tabanı oluşturulmuştur (Şekil 5.1).

Analizlerde alan genelindeki tüm sokaklardaki işlevler, belirlenen dönemlere ait arazi-arsa birim m^2 fiyatları, yapılan gözlemler eşliğinde belirlenen odak noktalarına uzaklıklar, mevcut ve kayıp korunması gerekli tescilli kültür varlığı değişken grupları olarak belirlenerek incelenmiştir.

5.2 Regresyon Analizleri

Çalışmada, bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkenler üzerinde yarattığı etkiyi belirlemek için çoklu regresyon analizi kullanılmıştır. Çoklu regresyon analizinin amacı girdi değişkenler ile en uygun çıktı sonucunu verecek en iyi matematiksel denklemi oluşturmaktır. Bu analiz belirlenen bir "*y"* bağımlı değişkeninin, bir veya birden fazla *"*x_1*,* x_2*,* x_3*…"* değişkenine ne ölçüde bağlı olduğunu belirleme işlemidir.

Araştırma alanındaki sayısal analizlerde SPSS programı 18 versiyonu yardımı ile çoklu doğrusal regresyon analizi, enter (tam) yöntemi kullanılmıştır. Yapılan analizlerde tüm alan genelinde yapılan analizler yanında, farklı sosyo-ekonomik yapılar, fiziksel özellikler ve mekânın konumun gelişim özelliklerine göre mahallelerin farklılık göstermesi, bu farklılıkların fonksiyon seçimi tercihlerinde de etkili olması nedeniyle mahalle bazında da analizler yapılmıştır.

Yapılan analizlerde araştırma alanında izlenen kentsel dönüşüm, 2005-2010-2012 yılları baz alınarak; yapının barınma amaçlı konut, perakende ticaret ile turizme yönelik satış-yeme-içme-eğlence mekânları içeren ticaret işlevleri, konaklama tesisi amaçlı yerseçimleri ve arsa-arazi birim m^2 fiyatları bağımlı değişkenleri ile bir birleri ve diğer bağımsız değişkenler diğer bağımsız değişkenler (arazi kullanım yapısı, kültür varlığı yapısı, odak noktalarına uzaklıklar ve arsa-arazi birim m^2 fiyatları) arasında ilişki ayrı ayrı incelenmiştir. Bu çerçevede alandaki kentsel dönüşüm; sosyo-ekonomik ve demografik özellikler dışında, yalnızca fiziksel kullanım değişimleri olarak değerlendirildiğinde birden fazla değişkeni olduğu kabulü ile her değişken ayrı bağımlı değişken olarak analiz edilmiş ve birbirleri ile ilişkileri incelenmiştir.

Çalışma alanı içerisinde yapılan regresyon analizleri öncesinde çalışmada çok sayıda değişken bulunması nedeni ile bağımlı değişkeni en çok etkileyen bağımsız değişkenleri belirlemek için değişkenler korelasyona tabi tutulmuş ve bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkeni etkilemediği, düşük korelasyona sahip değişkenler, diğer bir ifade ile 0,05 anlamlılık değeri (sig) üzerindeki değişkenler elenerek regresyon analizleri yapılmıştır (Çizelge 5.1, Çizelge 5.2, Çizelge 5.3, Çizelge 5.4, Çizelge 5.5). Mahalle bazında yapılan analizlerde ayrıca yüksek standart sapma ve VIF değerine sahip değişkenler tekrar elenmiştir. Bu şekilde yapılan analizlerde her farklı yer seçimi ve mahalle birimleri için bağımsız değişkenler farklılık göstermektedir.

Değişkenler arasındaki korelasyon tablolarında tanımlanan değişken kısaltmaları şu şekildedir:

K : Sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

K+T : Sokaklardaki konut + ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

P : Sokaklardaki pansiyon yapısı toplam taban alanı (m^2)

O : Sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

O+T : Sokaklardaki otel + ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

T : Sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

M: Sokaklardaki müştemilat yapısı toplam taban alanı (m^2)

İ: Sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

B: Sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

O-1: 1. Odak Noktası sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

O-2: 2. Odak Noktası sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

O-3: 3. Odak Noktası sokakların Cankurtaran Meydanı'na uzaklığı (m)

O-4: 4. Odak Noktası sokakların At Meydanı'na uzaklığı (m)

O-5: 5. Odak Noktası sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı (m)

O-6: 6. Odak Noktası sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

O-7: 7. Odak Noktası sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

O-8: 8. Odak Noktası sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

TL/m^2 : Sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/m^2)

AE: Sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

SMÖ: Sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

RY: Sokaklardaki resmi-anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

K.AE : Sokaklardaki kayıp anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

K.SMÖ : Sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Araştırma alanındaki genel ve mahallelere ait, değişkenler arasındaki korelasyon tabloları Çizelge 5.1, Çizelge 5.2, Çizelge 5.3, Çizelge 5.4 ve Çizelge 5.5'de verilmektedir.

Çizelge 5.1 : Tüm alanda değişkenler arası korelasyon katsayıları.

		K	K+T	P	O	O+T	T	M	İ	B	O_1	O_2	O_3	O_4	O_5	O_6	O_7	O_8	TL/m2	A.E.	SMÖ	R.Y.	K.A.E.	K.SMÖ.
KONUT	Pearson Correlation	1	,060	-,011	-,127	-,085	-,155	,124	,234	,000	,265	,293	,104	,284	,353	-,143	-,126	,336	-,248	-,195	,457	-,186	-,071	,107
	Sig. (2-tailed)		,274	,837	,021	,125	,005	,025	,000	,999	,000	,000	,060	,000	,000	,009	,022	,000	,000	,000	,000	,001	,197	,053
	N	330	330	330	330	330	330	330	330	330	295	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
OTEL	Pearson Correlation	-,127	,026	-,025	1	,029	,136	-,039	,166	,077	-,240	-,239	-,260	-,010	-,038	,269	,199	-,205	,264	,081	,052	-,063	,053	,278
	Sig. (2-tailed)	,021	,638	,654		,594	,014	,478	,002	,165	,000	,000	,000	,857	,497	,000	,000	,000	,000	,144	,348	,250	,340	,000
	N	330	330	330	330	330	330	330	330	330	295	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
P.TİCARET	Pearson Correlation	-,155	,080	,038	,136	,049	1	,061	,073	,141	-,133	-,219	-,097	-,353	-,364	,068	,113	-,262	,298	,222	,114	,035	,025	,051
	Sig. (2-tailed)	,005	,148	,495	,014	,378		,272	,184	,011	,023	,000	,079	,000	,000	,216	,041	,000	,000	,000	,039	,523	,657	,352
	N	330	330	330	330	330	330	330	330	330	295	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
TL/m2	Pearson Correlation	-,248	,050	-,017	,264	-,069	,298	,062	,188	,101	-,238	-,284	-,158	-,245	-,302	,196	,072	-,303	1	,391	-,063	,254	-,006	-,092
	Sig. (2-tailed)	,000	,362	,758	,000	,213	,000	,264	,001	,067	,000	,000	,004	,000	,000	,000	,192	,000		,000	,253	,000	,909	,097
	N	330	330	330	330	330	330	330	330	330	295	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330

Çizelge 5.2 : Binbirdirek Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayıları.

		K	K+T	O	O+T	T	M	İ	B	O_1	O_2	O_3	O_4	O_5	O_6	O_7	O_8	TL/m2	A.E.	SMÖ	R.Y.	K.A.E.	K.SMÖ.
KONUT	Pearson Correlation	1	,475	-,152	-,112	-,202	,025	,203	,036	,523	,512	,369	,402	,549	-,535	-,476	,555	-,303	-,117	,383	-,141	.a	,293
	Sig. (2-tailed)		,001	,303	,449	,169	,868	,167	,809	,000	,000	,010	,005	,000	,000	,001	,000	,036	,430	,007	,339	.	,044
	N	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
OTEL	Pearson Correlation	-,152	,243	1	-,161	,341	,463	,074	,391	-,115	-,121	-,124	-,149	-,090	,108	-,036	-,079	,225	-,149	,125	-,127	.a	,067
	Sig. (2-tailed)	,303	,096		,275	,018	,001	,616	,006	,437	,412	,401	,313	,543	,465	,810	,594	,124	,313	,399	,388	.	,650
	N	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
P.TİCARET	Pearson Correlation	-,202	-,092	,341	-,014	1	,625	,044	,035	-,180	-,175	-,147	-,148	-,190	,175	,071	-,193	,367	,076	,310	,083	.a	,392
	Sig. (2-tailed)	,169	,534	,018	,926		,000	,764	,815	,221	,234	,319	,314	,196	,235	,630	,189	,010	,607	,032	,577	.	,006
	N	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
TL/m2	Pearson Correlation	-,303	-,062	,225	-,168	,367	,169	,220	,031	-,557	-,548	-,472	-,440	-,552	,568	,334	-,572	1	,428	,033	,406	.a	-,018
	Sig. (2-tailed)	,036	,677	,124	,252	,010	,252	,133	,836	,000	,000	,001	,002	,000	,000	,021	,000		,002	,824	,004	.	,901
	N	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48

Çizelge 5.3 : Cankurtaran Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayıları.

		K	K+T	P	O	O+T	T	M	İ	B	O_1	O_2	O_3	O_4	O_5	O_6	O_7	O_8	TL/m2	A.E.	SMÖ	R.Y.	K.A.E.	K.SMÖ.
KONUT	Pearson Correlation	1	,154	,066	-,252	-,060	-,009	,032	,128	,217	,466	,504	-,482	,297	,504	,214	-,094	,537	-,266	-,355	,361	-,242	-,139	-,024
	Sig. (2-tailed)		,169	,556	,024	,595	,933	,780	,254	,052	,000	,000	,000	,007	,000	,055	,404	,000	,016	,001	,001	,030	,214	,831
	N	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
OTEL	Pearson Correlation	-,252	-,002	,014	1	,014	,124	-,132	,111	-,147	-,013	-,030	,008	-,037	-,016	-,029	,079	-,004	,270	,473	-,001	-,125	-,011	,438
	Sig. (2-tailed)	,024	,984	,899		,898	,271	,239	,322	,189	,905	,790	,941	,742	,890	,794	,485	,969	,015	,000	,996	,265	,920	,000
	N	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
P.TİCARET	Pearson Correlation	-,009	,343	,049	,124	,111	1	-,015	,089	,157	-,074	-,120	,143	-,152	-,178	-,172	,114	-,163	,029	,089	,314	-,021	-,064	,040
	Sig. (2-tailed)	,933	,002	,662	,271	,326		,894	,429	,160	,511	,288	,203	,176	,111	,124	,311	,145	,800	,428	,004	,850	,572	,725
	N	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
TL/m2	Pearson Correlation	-,266	,055	,174	,270	-,101	,029	,191	,305	,036	-,182	-,201	,192	-,088	-,168	-,030	-,336	-,186	1	,352	,086	,200	,083	-,167
	Sig. (2-tailed)	,016	,628	,120	,015	,369	,800	,088	,006	,750	,103	,071	,086	,437	,133	,788	,002	,096		,001	,447	,074	,461	,135
	N	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81

Çizelge 5.4 : Küçük Ayasofya Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayıları.

		K	K+T	P	O	O+T	T	M	İ	B	O_1	O_2	O_3	O_4	O_5	O_6	O_7	O_8	TL/m2	A.E.	SMÖ	R.Y.	K.A.E.	K.SMÖ.
KONUT	Pearson Correlation	1	,037	,100	,181	-,100	,115	,161	,357	,119	,182	,178	,238	,157	,039	-,267	,282	,043	,014	-,052	,520	-,089	.a	,236
	Sig. (2-tailed)		,688	,273	,045	,273	,205	,075	,000	,188	,059	,049	,008	,083	,669	,003	,002	,638	,874	,568	,000	,326	.	,009
	N	123	123	123	123	123	123	123	123	123	108	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
OTEL	Pearson Correlation	,181	,124	,002	1	-,049	,388	,160	,622	,189	-,166	-,164	-,187	-,161	-,089	,198	-,126	-,062	,358	,017	,174	,111	.a	-,019
	Sig. (2-tailed)	,045	,172	,983		,591	,000	,078	,000	,037	,087	,071	,039	,075	,328	,028	,164	,498	,000	,855	,054	,221	.	,838
	N	123	123	123	123	123	123	123	123	123	108	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
P.TİCARET	Pearson Correlation	,115	,321	,311	,388	-,015	1	,137	,217	,510	-,317	-,321	-,307	-,333	-,269	,238	-,144	-,274	,140	,202	,134	,066	.a	,212
	Sig. (2-tailed)	,205	,000	,000	,000	,866		,130	,016	,000	,001	,000	,001	,000	,003	,008	,113	,002	,122	,025	,141	,469	.	,019
	N	123	123	123	123	123	123	123	123	123	108	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
TL/m2	Pearson Correlation	,014	,159	,019	,358	-,076	,140	,160	,294	,076	-,002	-,041	-,120	-,013	,075	,212	-,308	,075	1	-,005	-,063	,077	.a	,068
	Sig. (2-tailed)	,874	,078	,834	,000	,403	,122	,078	,001	,406	,981	,649	,188	,889	,412	,019	,001	,410		,959	,487	,394	.	,457
	N	123	123	123	123	123	123	123	123	123	108	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123

Çizelge 5.5 : Sultanahmet Mahallesi değişkenler arası korelasyon katsayılar.

		K	K+T	P	O	O+T	T	M	İ	B	O_1	O_2	O_3	O_4	O_5	O_6	O_7	O_8	TL/m2	A.E.	SMÖ	R.Y.	K.A.E.	K.SMÖ.
KONUT	Pearson Correlation	1	-,078	-,097	-,155	-,026	-,226	,094	,053	,063	,338	,325	,145	,189	,266	-,068	-,133	,334	-,359	-,283	,794	-,252	-,137	,261
	Sig. (2-tailed)		,552	,462	,236	,843	,083	,473	,686	,630	,008	,011	,268	,147	,040	,604	,310	,009	,005	,029	,000	,052	,296	,044
	N	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
OTEL	Pearson Correlation	-,155	,020	-,071	1	-,080	,107	-,127	-,081	,298	,090	,167	-,184	,275	,268	,309	-,332	,190	,422	-,141	-,046	-,150	,202	-,110
	Sig. (2-tailed)	,236	,879	,591		,544	,414	,332	,538	,021	,495	,201	,160	,034	,039	,016	,009	,146	,001	,284	,727	,251	,121	,403
	N	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
P.TİCARET	Pearson Correlation	-,226	-,034	-,013	,107	,114	1	,104	,045	-,038	-,207	-,219	-,091	-,298	-,276	-,100	,019	-,236	,271	,328	-,147	-,003	,005	-,082
	Sig. (2-tailed)	,083	,796	,924	,414	,386		,427	,733	,776	,112	,093	,490	,021	,033	,446	,887	,069	,036	,010	,261	,980	,970	,535
	N	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
TL/m2	Pearson Correlation	-,359	,117	-,081	,422	-,083	,271	-,194	,092	,157	-,355	-,352	-,094	-,257	-,333	,060	,031	-,376	1	,468	-,385	,330	-,068	-,181
	Sig. (2-tailed)	,005	,372	,536	,001	,529	,036	,137	,486	,232	,005	,006	,474	,048	,009	,647	,814	,003		,000	,002	,010	,607	,167
	N	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

5.2.1 Genel betimleyici istatistik analizler

Araştırma alanı içerisinde yukarıda açıklanan çerçevede yapılan regresyon analizleri; konut yer seçimi, ticaret yer seçimi, konaklama (otel) yer seçimi ve arsa-arazi birim m^2 fiyatı bağımlı değişken alınarak yapılmıştır.

5.2.1.1 Konut yer seçimine ilişkin analizler

Araştırma alanı içerisinde alan bütünlüğünde konut kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,667). Analize dahil edilen değişkenler, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkenindeki değişiminin % 44,5'ini açıklamaktadır (R^2= 0,445 *Adj* R=0,413) (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6 : Konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,667	0,445	0,413	484,9802	0,445	13,929	16	278	0	2,152

Anova testi sonucunda, F değeri 13,93 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=13,929 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 2,152 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 295 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.7).

Çizelge 5.7 : Konut seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	5,24E+07	16	3276145	13,929	0,000
Residual	6,54E+07	278	235205,8		
Total	1,18E+08	294			

Konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasında; bölgede yer seçiminde bulunan otel ve ticaret dışındaki diğer fonksiyonların, önemli bazı odak noktalarına uzaklıkların ve boş yapı stokunun arsa- ve arazi birim m^2 fiyatı ile önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.8'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasını en çok etkileyen faktörler sırası ile; Ayasofya Meydanı'na yakınlık, Gülhane Meydanı'na uzaklık, alandaki sivil mimarlık eseri varlığı, inşa halindeki yapı varlığı, anıtsal resmi yapı varlığı, alandaki otel varlığı ve alandaki perakende ticaret varlığıdır.

Çizelge 5.8 : Konut seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	-284,066	454,525		-0,625	0,533
Otel	-0,166	0,059	-0,147	-2,796	0,006
Ticaret	-0,112	0,053	-0,108	-2,113	0,035
Müştemilat	0,494	0,533	0,043	0,926	0,355
İnşaat	1,191	0,296	0,191	4,019	0,000
Topkapı S.	0,361	0,399	0,155	0,905	0,366
Ayasofya M.	-2,31	0,944	-0,805	-2,448	0,015
At Meydanı	0,805	1,122	0,161	0,717	0,474
Sultanahmet Tr.	-0,03	1,112	-0,007	-0,027	0,978
Kadırga M.	-0,521	0,358	-0,251	-1,457	0,146
Sahil Yolu Bağ.	0,324	0,305	0,114	1,061	0,290
Gülhane	2,043	0,78	0,709	2,62	0,009
TL/m^2	-0,025	0,02	-0,076	-1,258	0,210
Anıt Eser	0,025	0,04	0,045	0,622	0,535
SMÖ	0,608	0,071	0,431	8,595	0,000
Resmi anıt eser	-0,051	0,024	-0,154	-2,078	0,039
Kayıp SMÖ	0,112	0,091	0,062	1,234	0,218

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.1).

$$y = -284{,}066 - 0{,}166.a - 0{,}112.b + 0{,}494.c + 1{,}191.d + 0{,}361.e - 2{,}310.f + 0{,}805.g - 0{,}030.h - 0{,}521.ı + 0{,}324.j + 2{,}043.k - 0{,}025.l + 0{,}025.m + 0{,}608.n - 0{,}051.o + 0{,}112.p \quad \textbf{(5.1)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki müştemilat yapısı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

e: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

f: sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

g: sokakların At Meydanı'na uzaklığı (m)

h: sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı (m)

ı: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

j: sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

k: sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklığı (m)

l: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/m^2)

m: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

n: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

o: sokaklardaki resmi-anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

p: sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokakların Ayasofya Meydanına uzaklığı arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,80). Meydanın yarattığı yaya ve araç trafiği yoğunluğuna rağmen, Suriçi'nin turistik kullanımlarında önemli bir odak olması ve bilinirlik çerçevesinde konut seçimlerinde etkisi ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile Ayasofya Meydanı'na olan uzaklık değeri artışının konut yer seçiminde etkisi negatif 0,80'dir.

Konut yer seçiminde ikinci etkili faktör olarak sokakların Gülhane Meydanına uzaklığı arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,71).

Barınma amaçlı kullanımlarda bölgedeki kıyı ve kıyı yeşil alanlarının kullanımlarının yaya ulaşılabilirliğinin demiryolu aksı ile bölünmesi sonucu sağlıklı bir şekilde sağlanamaması kadar (Giritlioğlu vd., 1993; STK,2011; STK, 2012) güvenlik sorunu ile tercih edilemeyişi nedeni ile spor, açık alan gereksinimi ve rekreasyon olanakları yanında son yıllarda Suriçi'nin kültürel etkinliklerinde de Gülhane'de kullanımının artışı ile öne çıkması yanında, aynı zamanda yarattığı yoğun yaya sirkülasyonu ve araç trafiği yoğunluğu ile alandan uzaklaşmanın konut artışı sağlamasında etkisi bulunmaktadır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile Gülhane Meydanı'na olan uzaklık değeri artışının konut yer seçiminde etkisi 0,71'dir.

Konut yer seçiminde üçüncü etkili faktör olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,43). Konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktörün sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı olmasında; bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli kültür varlıklarının, mimari ve geleneksel sokak formu ve müstakil yapılanmaya uygun olması kadar son yıllarda izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusuna uygun yer seçimlerinde de kullanımı etkilidir. Bölgede sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa bahçeye sahip olması yanında, restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyeline de sahip oluşu etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapı varlığı değerinin bir birim konut yer seçimi artışında etkisi 0,43'dir.

Konut yer seçiminde dördüncü etkili faktör olarak sokaklardaki inşaat halinde yapı yer alması arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,19). Araştırma alanındaki inşaat faaliyetleri ile köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı fiziksel ve görsel kalite artış faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta inşaat halinde yapı varlığının bir birim konut yer seçimi artışında etkisi 0,19'dur.

Konut yer seçiminde beşinci etkili faktör olarak sokaklardaki anıtsal resmi yapı varlığı arasında arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,15). Araştırma alanında büyük ölçekli anıtsal resmi yapıların, kullanımına bağlı olarak yarattığı yaya, trafik yoğunluğu yanında söz konusu yapılarda dönüşüm ve turizm amaçlı kullanımların tercih edileceği beklentisinin iskân nüfüsunun alandan kaçışını arttırıcı potansiyeli ile sokakta anıtsal resmi yapı varlığının konut yer seçiminde etkisi negatif 0,15'dir.

Konut yer seçiminde altıncı etkili faktör olarak sokaklardaki otel varlığı yer alması arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,14). Araştırma alanında son yıllarda izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dundar, 2004) olgusunda her ne kadar sosyo-ekonomik gelişmiş düzeyi yüksek kişilerce barınma amaçlı konut yer seçimi izlense de iskan amaçlı yer seçiminde genel olarak kaçışı etkilediğinin göstergesi olarak sokakta otel varlığının bir birim konut yer seçimi artışında etkisi negatif 0,15'dur.

Konut yer seçiminde yedinci etkili faktörün sokaklardaki perakende ticaret varlığı arasında arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,11). Araştırma alanındaki perakende ticaret işlevlerinin genelde turizme hizmet veren yeme içme ve hediyelik eşya türü işlevler içermesini yarattığı gürültü, yabancılaşmayı ve iskân nüfüsun alandan kaçışını arttırıcı potansiyeli kadar konut alanlarına yayılmada sık izlenen baskı faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta perakende ticaret varlığının konut yer seçiminde etkisi negatif 0,11'dir.

5.2.1.2 Ticaret yer seçimine ilişkin analizler

Araştırma alanı içerisinde alan bütünlüğünde perakende ticaret kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,466). Analize dahil edilen değişkenler, perakende ticaret yer seçimi dönüşümüne bağımlı değişkenindeki değişiminin % 22'ini açıklamaktadır (R^2= 0,217 *Adj* R=0,184) (Çizelge 5.9).

Çizelge 5.9 : Ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,466	0,217	0,184	549,8931	0,217	6,51	12	282	0	1,74

Anova testi sonucunda, F değeri 6,510 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=6,510 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,74 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir (Çizelge 5.10).

Çizelge 5.10 : Ticaret seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2,36E+07	12	1968558	6,51	0,000
Residual	8,53E+07	282	302382,4		
Total	1,09E+08	294			

2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 295 örneklem kullanılmıştır. Analizlerde hipotezin düşük anlamlılık değerlerine sahip olmasında, araştırma alanındaki konaklama yer seçimi ve dönüşüm izlenen mahalle ve sokakların birbirinden farklı mekansal özelliklere ve saf ticaret alanı alt bölgesi yerine konut + ticaret işlevlerine sahip olmasıdır. Bu durum mahalle analizlerinde tüm alan analizinden izlenen farklılıklar ile açıkca görülmektedir.

Perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde; bölgede yer seçiminde bulunan başta konaklama ve boş yapı stoğu ile, bölgenin yapılaşma kısıtlılığı ile önem kazanan müştemilatlar başta olmak üzere diğer fonksiyonların, önemli odak noktalarına uzaklıkların ve sivil mimarlık örneği eserler dışındaki bölgedeki korunması gerekli kültür varlığı yapısının önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Çizelge 5.11 : Ticaret seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	792,245	351,15		2,256	0,025
Konut	-0,124	0,065	-0,129	-1,915	0,057
Otel	0,07	0,062	0,065	1,139	0,256
Boş	0,024	0,041	0,031	0,574	0,567
Topkapı S.	-0,26	0,427	-0,116	-0,609	0,543
Ayasofya M.	1,009	0,738	0,366	1,367	0,173
At Meydanı	-2,022	1,048	-0,419	-1,93	0,055
Sultanahmet İ.	0,245	1,021	0,062	0,24	0,81
Sahil Yolu Bağ.	0,201	0,329	0,074	0,613	0,54
Gülhane	-0,413	0,743	-0,149	-0,556	0,578
TL/m^2	0,063	0,021	0,196	2,928	0,004
Anıt Eser	-0,008	0,035	-0,015	-0,228	0,82
SMÖ	0,28	0,088	0,206	3,167	0,002

Regresyon sonuçları Çizelge 5.11'de verilmiştir.

Analiz sonuçlarına göre perakende ticaret yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler sırası ile; sokakların At Meydanı'na uzaklığı, sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı varlığı ve arazi-arsa birim fiyatı değeridir.

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.2).

$$y= 792{,}245-0{,}124.a+0{,}070.b+0{,}024.c-0{,}260.d+1{,}009.e-2{,}022.f+0{,}245.g+0{,}201.h-0{,}413.ı+0{,}063.j-0{,}008.k+0{,}280.l \quad \textbf{(5.2)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

e: sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

f: sokakların At Meydanı'na uzaklığı (m)

g: sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı (m)

h: sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

ı: sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklığı (m)

j: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/m^2)

k: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

l: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Araştırma alanındaki perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde en büyük öneme sahip faktör olarak sokakların At Meydanı'na uzaklığı ile arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,42). Bu durumun bölgedeki çok yoğun turistik ziyaretlerin ve yaya ulaşılabilirliği ile ilintisi bulunmaktadır. Ana yürüme akslarındaki alışveriş tercihleri, alan çevresinde gelişen yeme-içme-eğlence amaçlı işyerleri yoğunluğu ile son yıllarda Suriçi'nin kültürel etkinliklerinde de At Meydanı'nın kullanımının artışı ile öne çıkmasının getirdiği yüksek alışveriş potansiyeline sahip kitleyi çekim gücünün

ticari işyeri seçiminde katkısı büyüktür. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile At Meydanı'na uzaklık artışının perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi negatif 0,36'dır.

Araştırma alanındaki perakende ticaret yer seçimi dönüşümünü ikinci etkileyen faktör olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,20). Bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli kültür varlıklarının, mimari ve geleneksel sokak formu ve müstakil yapılanmaya izin vermesi kadar, sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının ticari işlevlerde kullanılabilir nitelikte küçük de olsa bahçeye sahip olması yanında, restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, butik ticari birimlerde özgün eser yapı tercihinin kullanıcı ve ziyaretçilerce tercihi kadar gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyeline de sahip oluşu bu durumda etkilidir. Bölgede çok sayıda eski eser yapı ticari arterlerde ticari işlevlere uygun restore edilmiştir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapı varlığı değerinin konut yer seçiminde etkisi 0,20'dir.

Araştırma alanındaki perakende ticaret yer seçimi dönüşümünü diğer etkileyen faktör olan sokaklardaki arazi-arsa birim fiyat değeri arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,19). Bu durum yatırımcıların tercihlerinin ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama ve perakende ticaret tercihi gelişen ana arter, sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi, yüksek rayiç değerdeki satın alma ve kiralama maliyetleri ile turizme dönük ticari hizmet sunumundaki kalite-fiyat dengesi ve yüksek işletme maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda, yatırımcının ticari kaygılar ile yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile arazi-arsa birim fiyat değerinin perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi pozitif 0,19'dir.

5.2.1.3 Konaklama yer seçimine ilişkin analizler

Araştırma alanı içerisinde alan bütünlüğünde konaklama (otel) kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,469). Analize dahil edilen değişkenler, konaklama yer seçimi dönüşümüne bağımlı değişkenindeki değişiminin % 22'sini açıklamaktadır (R^2= 0,220 *Adj* R=0,190) (Çizelge 5.12).

Çizelge 5.12 : Konaklama (Otel) seçimi korelasyon katsayısı ve DW İstatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,469	0,22	0,19	506,5707	0,22	7,268	11	283	0	1,794

Anova testi sonucunda, F değeri 7,27 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=7,268 ve sig: $0,000^{a}$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,79 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 295 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.13).

Çizelge 5.13 : Konaklama (otel) seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2,05E+07	11	1864996	7,268	0,000
Residual	7,27E+07	283	256613,9		
Total	9,31E+07	294			

Analizlerde hipotezin düşük anlamlılık değerlerine sahip olmasında, araştırma alanındaki konaklama yer seçimi ve dönüşüm izlenen mahalle ve sokakların birbirinden farklı mekânsal ve sosyo-ekonomik özelliklere sahip olması ve konaklama işlevlerinin de alan genelinde yaygın bir gelişim izlenmemesi ile ilintilidir. Bu durum mahalle analizlerinde tüm alan analizinden izlenen farklılıklar ile açıkca görülmektedir.

Konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde; bölgede yer seçiminde bulunan boş yapı stoku ile, bölgenin yapılaşma kısıtlılığı ile önem kazanan müştemilatlar başta olmak üzere diğer ticari fonksiyonların, önemli odak noktalarına uzaklıkların ve bölgedeki mevcut korunması gerekli kültür varlığı yapısının önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.14'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler; sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı varlığı, arazi-arsa birim fiyatı değeri, sokaklardaki inşaat halinde yapı yer alması ve konut varlığıdır.

Çizelge 5.14 : Konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	-301,868	701,78		-0,043	0,667
Konut	-0,122	0,055	-0,138	-2,221	0,027
Ticaret	0,019	0,053	0,021	0,356	0,722
İnşaat	0,837	0,311	0,151	2,69	0,008
Topkapı S.	-0,101	0,414	-0,049	-0,243	0,808
Ayasofya M.	-0,113	0,718	-0,044	-0,157	0,876
Cankurtaran M.	-0,113	0,518	-0,061	-0,218	0,828
Kadırga M.	0,108	0,44	0,058	0,245	0,807
Sahil yolu bağl.	0,434	0,253	0,172	1,715	0,088
Gülhane M.	0,494	0,588	0,193	0,84	0,402
TL/m^2	0,063	0,018	0,212	3,436	0,001
Kayıp SMÖ	0,425	0,09	0,266	4,74	0,000

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.3).

$$y= - 301,868-0,122.a+ 0,019.b+0,837.c-0,101.d-0,113.e-0,113.f+0,108.g+0,434.h+0,494.ı+0,063.j+0,425.k \quad \textbf{(5.3)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

e: sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

f: sokakların Cankurtaran Meydanı'na uzaklığı (m)

g: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

h: sokakların Sahil Yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

ı: sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklığı (m)

j: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/m^2)

k: sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Araştırma alanındaki konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktör olan sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,26). Bu durumda özgün korunması gerekli kültür varlıkları ile çevrelenmiş, tescilli sivil mimarlık örneği yapılar yoğun bölgede, mülkiyet problemleri düşük, müstakil yapılanmayı sağlayıcı oluşu kadar yapıların çok büyük kısmının konaklama işlevlerinde önem kazanan, açık alan ihtiyacına cevap verecek küçük de olsa bahçeye sahip olması etkilidir. Araştırma alanında son yıllarda gerek kamu ve yerel yönetimler gerekse sivil toplum örgütleri (vakıf, dernek) ile mülk sahibi şahıslarca yapılan eser restorasyon çalışmalarının artışı, sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu, bunun beraberindeki bölgede bilinirlik yanında, konaklama işlevlerinde artış potansiyeli kadar bölgesel yapı ve sokak formundaki yenilenmenin katkısı dönüşümde etkilidir. Kayıp eser varlığının öne çıkmasında yukarıda belirtilen konular kadar, mevcut eski eser uygulamasında gerek projelendirme gerekse uygulama da yaşanan idari izin ve diğer zorlukların ve zaman sürecinin kayıp eski eser uygulamasında kısmen daha az ve kolay izleniyor olması da etkendir. Özellikle son yıllarda sosyo-ekonomik seviyesi yüksek ziyaretçilerin konaklama tesis tercihlerinde özgün yapı formu korunmuş butik otel tercihi, araştırma alanında bu şekilde konaklama tesisi olarak restore edilip kullanılan yapıların çokluğu, bu sınıflandırmadaki değişkenin konaklama tesis dönüşümünde rezerv yapı stoku olarak algısını yerleştirdiğini varsaymak doğru olacaktır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı varlığı değerinin konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,26'dır.

Araştırma alanındaki konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü ikinci etkileyen faktör sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,21). Bu durum yatırımcıların tercihlerini ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama tercihi gelişen sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi ile, seçimde etkili olan diğer bağımsız değişken olan kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı parselinin edinimi kadar, restorasyon uygulamasının yüksek maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda, yatırımcının ticari kaygılar ile

yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile arazi-arsa birim fiyatı değerinin konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0, 21'dir.

Konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü üçüncü etkili faktör olarak sokaklardaki inşaat halinde yapı yer alması ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,15). Analiz alanındaki inşaat faaliyetlerinin köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı fiziksel ve görsel kalite artış faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta inşaat halinde yapı varlığının konut yer seçiminde etkisi 0,15'dir.

Konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü dördüncü etkili faktör olarak sokaklardaki konut yapısı varlığı ile arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,14). Çalışma alanında son yıllarda izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun, Dundar, 2004) olgusunda her ne kadar sosyo-ekonomik gelişmiş düzeyi yüksek kişilerce barınma amaçlı konut yer seçimi izlense de iskan amaçlı yer seçiminde genel olarak kaçışı etkilediğinin göstergesidir. Konut bağımlı değişkeninde konaklama bağımsız değişkeninin negatif etkisine paralel şekilde diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta konut yapısı varlığının da konaklama yer seçiminde etkisi negatif 0,14'dur.

5.2.1.4 Arsa fiyatına ilişkin analizler

Araştırma alanı içerisinde alan bütünlüğünde arsa-arazi birim fiyatı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,607). Analize dahil edilen değişkenler, arsa-arazi fiyatı bağımlı değişkenindeki değişiminin % 36,9'unu açıklamaktadır (R^2= 0,369 *Adj* R=0,342) (Çizelge 5.15).

Çizelge 5.15 : Arsa-arazi fiyatı seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,607	0,369	0,342	1,54E+03	0,369	13,723	12	282	0	1,456

Anova testi sonucunda, F değeri 13,72 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=13,723 ve sig: $0,000^a < 0,005$).

Durbin Watson Katsayısı 1,456 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 295 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.16).

Çizelge 5.16 : Arsa-arazi birim fiyatı seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	3,93E+08	12	3,27E+07	13,723	0,000
Residual	6,72E+08	282	2383243		
Total	1,07E+09	294			

Arsa-arazi birim fiyatında; önemli kimi odak noktalarına uzaklıkların ve bölgedeki boş yapı stokunun, kültür varlığı sivil mimarlık örneği yapıların ve büyük anıtsal resmi yapıların önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Çizelge 5.17 : Arsa-arazi birim fiyatında regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	-3255,191	1089,175		-2,989	0,003
Konut	-0,407	0,164	-0,135	-2,484	0,014
Otel	0,491	0,178	0,145	2,756	0,006
Ticaret	0,378	0,164	0,121	2,309	0,022
İnşaat	3,681	0,942	0,196	3,910	0,000
Topkapı S.	1,550	1,240	0,221	1,250	0,212
Ayasofya M.	2,800	2,813	0,325	0,996	0,320
At Meydanı	6,556	2,810	0,435	2,333	0,020
Sultanahmet Tr.	-12,254	3,018	-0,998	-4,060	0,000
Kadırga Meydanı	5,045	1,058	0,809	4,771	0,000
Gülhane	3,537	2,396	0,408	1,476	0,141
Anıt Eser	0,535	0,114	0,328	4,680	0,000
Resmi anıt eser	0,084	0,075	0,085	1,119	0,264

Regresyon sonuçları Çizelge 5.17'da verilmiştir.

Analiz sonuçlarına göre arsa-arazi birim fiyatını en çok etkileyen faktörler sırası ile; Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na yakınlık, Kadırga Meydanı'na uzaklık, At Meydanı'na uzaklık, alandaki anıt eser varlığı, alandaki inşa halindeki yapı varlığı, otel varlığı, konut varlığı ile alandaki perakende ticaret varlığıdır.

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.4).

$$y= - 3255,19 – 0,407.a+0,491.b+0,378.c+ 3,681.d+1,1550.e+ 2,800.f+6,556.g -12,254.h-5,045.ı+3,537.j+0,535.k+0,084.l \quad \textbf{(5.4)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

e: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

f: sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

g: sokakların At Meydanı'na uzaklığı (m)

h: sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı (m)

ı: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

j: sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklığı (m)

k: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

l: sokaklardaki resmi-anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında en büyük öneme sahip faktör olarak Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı ile arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,99). Bölgedeki kullanıcıların yaya ulaşılabilirliğindeki ve yürüme akslarındaki alışveriş tercihleri ile toplu ulaşımın katkısı ile istasyondan uzaklık artışı fiyat düşüşünde etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklık artışının arsa-arazi birim fiyatında etkisi negatif 0,99'dir.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında ikinci etkili faktör Kadırga Meydanı'na uzaklık artışı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,81). Bölgedeki kullanıcıların Aksaray ve Yenikapı bölgesinden Çifte Gelinler ve Kadırga Limanı ve Piyerloti Caddeleri üzerinden taşıt ve yaya ulaşılabilirliğindeki alana dağılımdaki

önemli odak noktası olmasına rağmen, alanda izlenen trafik yoğunluğu ve mevcut eğitim yapılarının yarattığı kopukluk da Kadırga Meydanı'na uzaklığın fiyat artışı yaratmasında belirleyicidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile Kadırga Meydanı'na uzaklık artışının arsa-arazi birim fiyatında etkisi 0,81'dir.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında üçüncü etkili faktör olarak At Meydanı'na uzaklığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,43). Bu durumun bölgedeki çok yoğun turistik ziyaretlerin ve yaya ulaşılabilirliği ile ilintisi bulunmaktadır. Ana yürüme akslarındaki alışveriş tercihleri, alan çevresinde gelişen yeme-içme-eğlence amaçlı işyerleri yoğunluğu ile son yıllarda Suriçi'nin kültürel etkinliklerinde de At Meydanı'nın kullanımının artışı ile öne çıkmasının getirdiği yüksek alışveriş potansiyeline sahip kitleyi çekim gücünün ticari işyeri seçiminde katkısı büyük olmak ile birlikte hipotezin aksine arsa-arazi birim fiyatında ters etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile At Meydanı'na uzaklık artışının arsa-arazi fiyatında etkisi 0,43'dür.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında dördüncü etkili faktör anıt eser ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,33). Bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli önemli anıtsal kültür varlıkları kadar son yıllarda gerek kamu ve yerel yönetimler gerek se sivil toplum örgütleri (vakıf, dernek) ile mülk sahibi şahıslarca yapılan anıt eser restorasyon çalışmalarının artması ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu, bunun beraberindeki bölgede bilinirlik yanında, ticari işlevlerde artış potansiyeli kadar bölgesel yenilenme ve dönüşüme katkısı ile mülk edinme tercihini, dolayısı ile arsa arazi birim fiyatını artırması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki anıt eser varlığının değerinin arsa-arazi birim fiyatında etkisi 0,33'dir.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında beşinci etkili faktör olarak sokaklardaki inşaat halinde yapı yer alması ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,19). Analiz alanındaki inşaat faaliyetleri ile köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı fiziksel ve görsel kalitede artış faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta inşaat halinde yapı varlığının arsa-arazi birim fiyatında etkisi 0,19'dur.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında altıncı etkili faktör olarak sokaklardaki otel yapısı yer alması ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,14). Analiz alanındaki otel yapılarının yarattığı fiziksel ve görsel kalitede artış, otel

yatırımlarının ekonomik getirisi kadar beraberinde ticari işlevleri de çekiş potansiyeli ile yatırımları etkilemekte oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta otel yapısı varlığının arsa-arazi fiyatında etkisi 0,14'dür.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında yedinci etkili faktör olarak sokaklardaki konut yapısı yer alması ile arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:0,13). Analiz alanındaki otel ve ticaret yapılarının yarattığı ekonomik getiri, konut seçiminde izlenememekte oluşu, mevcut konut alanlarında bu işlevlerin istenmeyişi etkisi ile sokakta konut varlığının arsa-arazi fiyatında etkisi negatif 0,13'dür.

Araştırma alanındaki arsa-arazi birim fiyatında sekizinci etkili faktör olarak sokaklardaki perakende ticaret yapısı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,12). Bu durumda bölgedeki yapıların konaklama işlevlerini besleyecek yeme içme, turizme yönelik pazarlama birimleri ve bunun ekonomik getirilerinin etkisi belirleyicidir. Analiz alanındaki diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta perakende ticaret yapı varlığının arsa-arazi fiyatında etkisi 0,12'dir.

5.2.2 Mahalleler bazında betimleyici istatistik analizler

Araştırma alanı içerisinde önceki sayfalarda açıklanan çerçevede yapılan regresyon analizleri konut yer seçimi, ticaret yer seçimi, konaklama (otel) yer seçimi ve arsa fiyatı bağımlı değişken alınarak yapılmıştır.

Alan genelinde yapılan analizlerde kimi hipotezlerin düşük anlamlılık değerlerine sahip olmasında, araştırma alanındaki yer seçimi ve dönüşüm izlenen mahalle ve sokakların birbirinden farklı mekansal gelişim ve sosyo-ekonomik özelliklere sahip olması etkili olmuştur. Mahalle bazında, izlenen dönüşümün yeniden analiz edilmesi ile tüm alan analizinden izlenen farklılıkları ortaya konulması mümkün olacaktır.

5.2.2.1 Konut yer seçimine ilişkin analizler

Binbirdirek Mahallesi

Binbirdirek Mahallesi içerisinde konut kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,615). Analize dahil edilen değişkenler, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkenindeki değişiminin % 38'ini açıklamaktadır (R^2= 0,378 *Adj* R=0,320) (Çizelge 5.18).

Çizelge 5.18 : Binbirdirek konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,615	0,378	0,32	428,1083	0,378	6,528	4	43	0,000	1,514

Anova testi sonucunda, F değeri 6,528 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=6,528 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,514 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 48 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.19).

Çizelge 5.19 : Binbirdirek konut seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	4785513	4	1196378	6,528	0,000
Residual	7880898	43	183276,7		
Total	1,27E+07	47			

Binbirdirek Mahallesinde, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasında; konut + ticaret işlevi dışındaki bölgede yer seçiminde bulunan diğer fonksiyonların, önemli odak noktalarına uzaklıkların, boş yapı stoku ve inşaat faaliyetlerinin önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır. Regresyon sonuçları Çizelge 5.20'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Binbirdirek Mahallesinde konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasını en çok etkileyen faktör sokaklardaki konut+ticaret varlığı ile arsa-arazi birim fiyatıdır.

Çizelge 5.20 : Binbirdirek konut seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	206,557	98,232		2,103	0,041
Konut + ticaret	1,454	0,491	0,424	2,959	0,005
TL/m^2	-0,058	0,026	-0,276	-2,265	0,029
SMÖ	0,127	0,367	0,088	0,343	0,732
Kayıp SMÖ	0,638	0,764	0,203	0,836	0,408

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.5).

$$y= 206,557+1,454.a-0,058.b+0,127.c+0,683.d \quad \textbf{(5.5)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut+perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

c: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Binbirdirek Mahallesinde, konut yer seçiminde en etkili faktör olan sokaklardaki konut + perakende ticaret varlığı ile arasında arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,42). Analiz alanındaki ağırlıklı olarak perakende ticaret işlevleri ile konaklama işlevleri artışı yanında zemin katların ticarete dönüştüğü, boş yapı stokunun konut arzı için sunulmayışı da göz önünde bulundurulduğunda, normal katlarında mevcut konut işlevini koruyan yapı varlığının; ticari işlevlerin yarattığı negatif çevresel etkiler, yabancılaşmayı ve iskân nüfüsun alandan kaçışını arttırıcı potansiyeli kadar konut alanlarına yayılmada sık izlenen baskı faktörü oluşuna rağmen konut yer seçiminde önemli bir etken olduğu dikkat çekicidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta konut + perakende ticaret işlevlerinin varlığının konut yer seçiminde etkisi 0,42'dir.

Binbirdirek Mahallesinde, konut yer seçiminde diğer etkili faktör olarak sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,27). Bu durum; mekânsal seçimlerde bölgenin ticari getirilerinden yararlanmayan barınma amaçlı kullanıcıların ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama ve perakende ticaret tercihi gelişen ana arter, sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi, yüksek rayiç değerdeki satın alma ve kiralama maliyetleri göz önünde bulundurulduğunda bu kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü arazi-arsa birim değerinin konut ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi negatif 0,27'dir.

Cankurtaran Mahallesi

Cankurtaran Mahallesi içerisinde konut kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,774). Analize dâhil edilen değişkenler, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkenindeki değişiminin % 60'ını açıklamaktadır (R2= 0,600 *Adj* R=0,549) (Çizelge 5.21).

Çizelge 5.21 : Cankurtaran konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,774	0,6	0,549	379,6866	0,6	11,824	9	71	0	1,954

Anova testi sonucunda, F değeri 11,824 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=11,824 ve sig: 0,000a < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,95 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 81 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.22).

Çizelge 5.22 : Cankurtaran konut seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1,53E+07	9	1704633	11,824	0,000
Residual	1,02E+07	71	144161,9		
Total	2,56E+07	80			

Cankurtaran Mahallesinde, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasında; sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değerinin, bölgede yer seçiminde bulunan otel dışındaki diğer fonksiyonların, önemli bazı odak noktalarına uzaklıkların, boş yapı stoku ve inşaat faaliyetlerinin önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır. Regresyon sonuçları Çizelge 5.23'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Cankurtaran Mahallesinde konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasını en çok etkileyen faktörler sırası ile Cankurtaran Meydanı'na yakınlık, sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapı varlığı, Topkapı Meydanı'na uzaklık ve sokaklardaki otel varlığıdır.

Çizelge 5.23 : Cankurtaran Konut seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	218,040	234,100		0,932	0,355
Otel	-0,208	0,070	-0,339	-2,967	0,004
Boş	0,240	0,173	0,123	1,388	0,170
Topkapı S.	2,088	0,751	0,397	2,780	0,007
Ayasofya M.	-0,468	0,770	-0,103	-0,607	0,546
Cankurtaran M.	-1,826	0,411	-0,441	-4,441	0,000
TL/m^2	-0,042	0,027	-0,125	-1,528	0,131
Anıt Eser	0,212	0,128	0,252	1,656	0,102
SMÖ	0,408	0,088	0,410	4,615	0,000
Resmi Yapı	-0,053	0,033	-0,208	-1,626	0,108

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.6).

$$y= 218{,}040-0{,}208.a+0{,}240.b+2{,}088.c-0{,}468.d-1{,}826.e-0{,}042.f+0{,}212.g+0{,}408.h-0{,}053.ı \quad \textbf{(5.6)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

c: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

d: sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

e: sokakların Cankurtaran Meydanı'na uzaklığı (m)

f: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

g: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

h: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

ı: sokaklardaki resmi-anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Cankurtaran Mahallesinde konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokakların, Cankurtaran Meydanı olan odak noktasına uzaklık artışı ile arasında

negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,44). Cankurtaran Meydanı; çevresinde gelişim gösteren yeme-içme-eğlence amaçlı işyerleri yer alışına, meydanın mekânsal boyutunun taşıt trafiği ağırlığı ile yaya çözümleri içermeyişine rağmen konut amaçlı kullanımlarda toplu ulaşımda banliyö treni kullanımı ve sahildeki rekreasyon alanlarına ulaşımda tercihin katkısı büyüktür (STK,2011; STK, 2012). Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile Cankurtaran Meydanı'na uzaklık artışının konut yer seçiminde etkisi negatif 0,44'dür.

Cankurtaran Mahallesinde, konut yer seçiminde ikinci etkili faktör olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,41). Konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktörün sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı olmasında; bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli kültür varlıklarının, mimari ve geleneksel sokak formu ve müstakil yapılanmaya uygun olması kadar son yıllarda izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusuna uygun yer seçimlerinde de kullanımı etkilidir. Bölgede sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa bahçeye sahip olması yanında, restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyelini de sahip oluşu bu durumda etkilidir (STK,2011; STK, 2012). Bölgede çok sayıda eski eser yapı konut amaçlı restore edilmiştir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı değerinin konut yer seçiminde etkisi 0,41'dir.

Cankurtaran Mahallesinde, konut yer seçiminde üçüncü etkili faktör olarak Topkapı Meydanı olan odak noktasına uzaklık artışı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,39).

Suriçi'nin turistik kullanımlarında önemli bir odak olmasına rağmen yarattığı yaya ve araç trafiği yoğunluğu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile Ayasofya Meydanı'na olan uzaklık değeri artışının konut yer seçiminde etkisi 0,39'dur.

Cankurtaran Mahallesinde konut yer seçiminde dördüncü etkili faktör olan sokaklardaki otel varlığı ile arasında negatif bir ilişki vardır (Beta:-0,34). Mahallede son yıllarda sosyo-ekonomik gelişmiş düzeyi yüksek kişilerce barınma amaçlı konut yer seçimi, soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun, Dündar, 2004) olgusu izlense de iskân amaçlı yer seçiminde, genel olarak kaçışı etkilediğinin göstergesi olarak sokakta otel varlığının konut yer seçiminde etkisi negatif 0,34'dür.

Küçük Ayasofya Mahallesi

Küçük Ayasofya Mahallesi içerisinde konut kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,592). Analize dahil edilen değişkenler, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkenindeki değişiminin % 35'ini açıklamaktadır (R^2= 0,351 *Adj* R=0,317) (Çizelge 5.24).

Çizelge 5.24 : K. Ayasofya konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,592	0,351	0,317	520,4615	0,351	10,45	6	116	0	2,409

Anova testi sonucunda, F değeri 10,450 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=10,450 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 2,41 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 123 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.25).

Çizelge 5.25 : Küçük Ayasofya konut seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1,70E+07	6	2830623,334	10,450	0,000
Residual	3,14E+07	116	270880,187		
Total	4,84E+07	122			

Küçük Ayasofya Mahallesinde, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasında; sokaklardaki arazi-arsa birim fiyat değerinin, bölgede yer seçiminde bulunan diğer fonksiyonların, önemli odak noktalarına uzaklıkların ve boş yapı stokunun önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.26'da verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Küçük Ayasofya Mahallesinde konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasını en çok etkileyen faktör sokaklarda sivil mimarlık örneği yapı varlığı, ikinci olarak inşa halinde yapılar bulunmasıdır.

Çizelge 5.26 : Küçük Ayasofya konut seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	1058,795	819,357		1,292	0,199
Otel	-0,175	0,271	-0,065	-0,646	0,520
İnşaat	1,490	0,498	0,295	2,995	0,003
Ayasofya M.	-0,753	0,693	-0,140	-1,086	0,280
Kadırga M.	-0,678	0,772	-0,152	-0,879	0,381
Sahil Yolu b.	0,287	0,753	0,051	0,381	0,704
SMÖ	0,961	0,199	0,436	4,828	0,000

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.7).

$$y= 1058,795-0,175.a+1,490.b-0,753.c-0,678.d+0,287.e+0,961.f \quad \textbf{(5.7)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

c: sokakların Ayasofya Meydanı'na uzaklığı (m)

d: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

e: sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

f: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Küçük Ayasofya Mahallesinde konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,44). Konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktörün sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı olmasında; bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli kültür varlıklarının, mimari ve geleneksel sokak formu ve müstakil yapılanmaya uygun olması kadar son yıllarda izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusuna uygun yer seçimlerinde de kullanımı etkilidir. Bölgede sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa bahçeye sahip olması yanında, restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyelini de sahip oluşu etkilidir (STK,2011; STK, 2012). Bölgede çok sayıda eski eser yapı konut amaçlı restore edilmiştir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı değerinin konut yer seçiminde etkisi 0,44'dür.

Küçük Ayasofya Mahallesinde konut yer seçiminde ikinci etkili faktör olarak sokaklardaki inşaat halinde yapı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,29). Analiz alanındaki inşaat faaliyetleri ile köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı fiziksel ve görsel kalitede artış faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta inşaat halinde yapı varlığının konut yer seçiminde etkisi 0,29'dur.

Sultanahmet Mahallesi

Sultanahmet Mahallesi içerisinde konut kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,825). Analize dahil edilen değişkenler, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkenindeki değişiminin % 68'ini açıklamaktadır (R^2= 0,681 *Adj* R=0,638) (Çizelge 5.27).

Çizelge 5.27 : Sultanahmet konut seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,825	0,681	0,638	391,0534	0,681	15,878	7	52	0	1,728

Anova testi sonucunda, F değeri 15,878 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=15,878 ve sig: $0,000^{a} < 0,005$). Durbin Watson Katsayısı 1,73 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 60 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.28).

Çizelge 5.28 : Sultanahmet konut seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1,70E+07	7	2428129,425	15,878	0,000
Residual	7951982	52	152922,731		
Total	2,50E+07	59			

Sultanahmet Mahallesinde, konut yer seçimi diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasında; sokaklardaki arazi-arsa birim fiyat değerinin, bölgede yer seçiminde bulunan diğer fonksiyonların, önemli odak noktalarına uzaklıkların, boş yapı stokunun ve bölgedeki yoğun anıtsal eser varlığının önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.29'da verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Sultanahmet Mahallesinde konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunmasını en çok etkileyen faktör dikkate değer şekilde sivil mimarlık örneği yapı varlığı, ikinci olarak kayıp sivil mimarlık örneği yapı varlığıdır.

Çizelge 5.29 : Sultanahmet konut seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	-42,141	455,605		-0,092	0,927
Topkapı S.	0,849	0,706	0,164	1,203	0,235
Sultanahmet T.	-0,763	0,705	-0,158	-1,082	0,284
TL/m^2	0,003	0,027	1,009	1,097	1,923
Anıt Eser	-0,039	0,049	-0,106	-0,805	0,424
SMÖ	0,944	0,108	0,759	8,780	0,000
Resmi anıt eser	0,008	0,030	0,033	0,266	0,791
Kayıp SMÖ	0,241	0,112	0,178	2,149	0,036

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.8).

$$y= -42,141+0,849.a-0,763.b+0,003.c-0,039.d+0,944.e+ 0,008.f+ 0,241.g \quad \textbf{(5.8)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

b: sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı (m)

c: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

d: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

e: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

f: sokaklardaki resmi-anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

g: sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Sultanahmet Mahallesinde konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,76). Konut yer seçiminde en büyük öneme sahip faktörün sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı olmasında; bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli kültür varlıklarının, mimari ve geleneksel sokak formu ve müstakil yapılanmaya uygun olması kadar son yıllarda izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusuna uygun yer seçimlerinde de kullanımı etkilidir. Bölgede sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa bahçeye sahip olması yanında, restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyelini de sahip oluşu etkilidir (STK,2011; STK, 2012). Bölgede çok sayıda eski eser yapı konut amaçlı restore edilmiştir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı değerinin konut yer seçiminde etkisi 0,76'dir.

Sultanahmet Mahallesinde konut yer seçiminde diğer faktör olarak sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,18). Bu durumda özgün korunması gerekli kültür varlıkları ile çevrelenmiş, sivil mimarlık örneği yapılar yoğun bölgede, mülkiyet problemleri düşük, müstakil yapılanmayı sağlayıcı oluşu kadar yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa bahçeye sahip

olması etkilidir. Araştırma alanında son yıllarda gerek kamu ve yerel yönetimler gerekse sivil toplum örgütleri (vakıf, dernek) ile mülk sahibi şahıslarca yapılan eser restorasyon çalışmalarının artışı ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu (STK,2011; STK, 2012), bunun beraberindeki bölgede bilinirlik yanında, bölgede bilinirlik yanında, konaklama işlevlerinde artış potansiyeli kadar bölgesel yapı ve sokak formundaki yenilenmenin katkısı dönüşümde etkilidir. Kayıp eser varlığının öne çıkmasında yukarıda belirtilen konular kadar, mevcut eski eser uygulamasında gerek projelendirme gerekse uygulama da yaşanan idari izin ve diğer zorlukların ve zaman sürecinin kayıp eski eserde kısmen daha az ve kolay izleniyor olması da etkendir. Özellikle son yıllarda sosyo-ekonomik seviyesi yüksek olup prestij, yatırım ve barınma amaçlı yer seçiminde bulunan kişilerce, bölgedeki yüksek arsa-arazi birim fiyatlarına rağmen kayıp sivil mimarlık örneği parselinin rezerv yapı stoku olarak algısını yerleştirdiğini varsaymak doğru olacaktır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı varlığı değerinin konut yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,18'dır.

5.2.2.2 Ticaret yer seçimine ilişkin analizler

Binbirdirek Mahallesi

Binbirdirek Mahallesi içerisinde perakende ticaret kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,756). Analize dahil edilen değişkenler, perakende ticaret yer seçimi değişiminin % 57'sini açıklamaktadır (R^2= 0,572 *Adj* R=0,521) (Çizelge 5.30).

Çizelge 5.30 : Binbirdirek ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,756	0,572	0,521	632,7652	0,572	11,225	5	42	0,000	2,048

Anova testi sonucunda, F değeri 11,225 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=11,225 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 2,048 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 48 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.31).

Çizelge 5.31 : Binbirdirek ticaret seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2,25E+07	5	4494580,3	11,225	0,000
Residual	1,68E+07	42	400391,758		
Total	3,93E+07	47			

Binbirdirek Mahallesinde, perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde; müştemilat dışındaki diğer fonksiyonların, önemli odak noktalarına uzaklıkların ve kayıp sivil mimarlık örneği dışındaki kültür varlığı yapısının, boş yapı stoku ve inşaat faaliyetlerinin önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır. Regresyon sonuçları Çizelge 5.32'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler sırası ile; sokaklardaki müştemilat varlığı, sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği yapı varlığı ve arazi-arsa birim fiyatı değeridir.

Çizelge 5.32 : Binbirdirek ticaret seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	262,087	144,744		1,811	0,077
Otel	0,041	0,365	0,013	0,113	0,911
Müştemilat	16,384	3,568	0,531	4,592	0,000
TL/m^2	0,105	0,039	0,283	2,717	0,010
SMÖ	-0,149	0,463	-0,059	-0,323	0,749
Kayıp SMÖ	2,124	1,016	0,383	2,090	0,043

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.9).

$$y= 262,087+0,041.a+16,384.b+0,105.c-0,149.d+2,124.e \quad \textbf{(5.9)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki otel yapısı yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki müştemilat yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

d: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

e: sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde en etkili faktör müştemilat ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,53). Bu durumda bölgedeki parsellerde gerek yatayda parsel taban kullanımında, gerekse dikeyde büyük ölçüde yapılanmanın tamamlanmış olması, yeni ek yapılanma haklarının bulunmayışı ve ticari işlevlerde zemin kat kullanımın, bölgenin gelişmiş yeme-içme ve turizme dönük ticari işlevlerinde büyük önemi etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile müştemilat varlığının ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,53'dur.

Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkili ikinci faktör olarak sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,38). Bu durumda müstakil yapılanmayı sağlayıcı oluşu kadar yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa ticari olarak kullanılabilir bahçeye sahip olması etkilidir. Araştırma alanında son yıllarda yapılan eser restorasyon çalışmalarının artışı ve sonuçlanması ile konaklama ve butik ticari işletmelerde kullanım potansiyeli kadar bölgesel yenilenme ve dönüşüme katkısı dönüşümde etkilidir. Kayıp eser varlığının öne çıkmasında yukarıda belirtilen konular kadar, mevcut eski eser uygulamasında gerek projelendirme gerekse uygulama da yaşanan idari izin ve diğer zorlukların ve zaman sürecinin kayıp eski eserde kısmen daha az ve kolay izleniyor olması da etkendir. Özellikle son yıllarda özgün yapı formu korunmuş butik ticari işletme tercihinin yatırımcı ve kullanıcılarca etken olmasının, perakende ticaret dönüşümünde rezerv yapı stoku olarak algısını yerleştirdiğini varsaymak doğru olacaktır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı varlığının perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,38'dir.

Binbirdirek Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkili üçüncü faktör olan, sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,28). Bu durum yatırımcıların tercihlerini ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama ve perakende ticaret tercihi gelişen ana arter, sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi, yüksek rayiç değerdeki satın alma ve kiralama maliyetleri ile turizme dönük ticari hizmet sunumundaki kalite-fiyat dengesi ve yüksek işletme maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda,

yatırımcının ticari kaygılar ile yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü arazi-arsa birim fiyat değerinin perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,28'dir.

Cankurtaran Mahallesi

Cankurtaran Mahallesi içerisinde perakende ticaret kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde zayıf bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,410). Analize dahil edilen değişkenler, perakende ticaret yer seçimi dönüşümündeki değişiminin % 17'sini açıklamaktadır (R^2= 0,168 *Adj* R=0,147) (Çizelge 5.33).

Çizelge 5.33 : Cankurtaran ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,41	0,168	0,147	378,8813	0,168	7,887	2	78	0,001	1,459

Anova testi sonucunda, F değeri 7,887 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=7,887 ve sig: $0,001^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,46 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 81 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.34).

Çizelge 5.34 : Cankurtaran ticaret seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2264286,33	2	1132143,16	7,887	0,001
Residual	1,12E+07	78	143551,038		
Total	1,35E+07	80			

Cankurtaran Mahallesinde, perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde; konut + ticaret dışındaki diğer fonksiyonların, arazi-arsa birim fiyatı değerinin, odak noktalarına uzaklıkların ve sivil mimarlık örneği dışındaki kültür varlığı yapısının, boş yapı stoku ve inşaat faaliyetlerinin önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.35'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Cankurtaran Mahallesinde Perakende ticaret yer seçimi dönüşümünü etkileyen faktörler; sokaklardaki konut + ticaret varlığı ve sivil mimarlık örneği yapı varlığıdır.

Çizelge 5.35 : Cankurtaran ticaret seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	213,887			4,056	0,000
Konut + ticaret	0,822	0,322	0,275	2,553	0,013
SMÖ	0,170	0,235	0,235	2,179	0,032

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.10).

$$y= 213,887+0,822.a+0,170.b \quad \textbf{(5.10)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut + ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Cankurtaran Mahallesinde perakende ticaret yer seçiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki konut + ticaret işlevi ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,27). Bu durum bölgede mevcut iskân amaçlı kullanım ilişkisinin zayıflaması ile açıklanabilir. Özgün dokusu konut ağırlıklı mahallede izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun, Dündar, 2004) olgusu ve istenmeyen zeminde ticari kullanımların artışının, yeme içme ve eğlence ağırlıklı, turizme hizmet veren diğer yakın sokaklara alternatif ve çekicilik yaratması söz konusudur. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki konut + ticaret varlığının perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,27'dir.

Binbirdirek Mahallesinde, perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkili diğer faktör olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapılar ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,23). Bölgede sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa ticari olarak kullanılabilir bahçeye sahip olması, boş ve harap nitelikte ticari ve konaklama işlevlerine arz olarak (STK,2011; STK, 2012) bekletilen eserler yanında, restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, butik ticari işyerlerinde ziyaretçilerce özgün yapı tercihi ve gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyeline de (STK,2011; STK, 2012) sahip oluşu etkilidir. Bölgede çok sayıda eski eser yapı ticari arterlerde ticari işlevlere uygun restore

edilmiştir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki sivil mimarlık örneği varlığı değerinin perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,23'dür.

Küçük Ayasofya Mahallesi

Küçük Ayasofya Mahallesi içerisinde perakende ticaret kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,687). Analize dahil edilen değişkenler perakende ticaret yer seçimi dönüşümündeki değişiminin % 47'ini açıklamaktadır (R^2= 0,471 *Adj* R=0,440) (Çizelge 5.36).

Çizelge 5.36 : K. Ayasofya ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,687	0,471	0,44	243,6145	0,471	15,008	6	101	0	1,987

Anova testi sonucunda, F değeri 15,008 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=15,008 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,98 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 123 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.37).

Çizelge 5.37 : Küçük Ayasofya ticaret seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	5344128,59	6	890688,097	15,008	0,000
Residual	5994149,95	101	59348,019		
Total	1,13E+07	107			

Küçük Ayasofya Mahallesinde, perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde; sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değerinin, bölgede yer seçiminde bulunan konut + ticaret ve konaklama işlevleri dışındaki diğer fonksiyonların ve odak noktalarına uzaklıkların önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.38'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Küçük Ayasofya Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler sırası ile; sokaklarda boş yapı varlığı, otel yapısı varlığı, pansiyon yapısı yapısı varlığı ve konut + ticaret yapısı varlığı bulunmasıdır.

Çizelge 5.38 : Küçük Ayasofya ticaret seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	743,036	234,276		3,172	0,002
Konut + ticaret	0,109	0,055	0,155	2,002	0,048
Pansiyon	1,088	0,363	0,224	2,999	0,003
Otel	0,377	0,099	0,285	3,796	0,000
Boş	0,404	0,093	0,342	4,321	0,000
Topkapı S.	-0,180	0,329	-0,069	-0,548	0,585
Gülhane M.	-0,552	0,423	-0,162	-1,306	0,194

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.11).

$$y= 743{,}036+0{,}109.a+1{,}088.b+0{,}377.c+0{,}404.d-0{,}180.e-0{,}552.f \quad \textbf{(5.11)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut + perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki pansiyon yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

e: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

f: sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklığı (m)

Küçük Ayasofya Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde en büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki boş yapı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,34). Bu durumda yakın çevresindeki diğer mahalle ve sokaklarda boş yapı varlığı azlığı ve arsa-arazi fiyatlarının yüksekliğinin yansıması kadar mevcut mekânsal durumun ticaret ve konaklama işlevlerinde potansiyel gelişme aksı olması

ile yapıların bu amaçlı kullanım tercihleri (STK,2011; STK, 2012) için bekletilmesi etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki boş yapı varlığı değerinin perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,34'dür.

Küçük Ayasofya Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde ikinci büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki otel yapısı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,28). Bu sonuçta yapıların konaklama ve buna hizmet veren perakende ticaret işlevlerine arz olarak bekletilmesi yanında, sokaklarda gelişimi izlenen turizm potansiyelinin beraberinde ticari işlevleri de besler durumda gelişimi (STK,2011; STK, 2012) ile mevcut mekânsal durumun diğer mahallelerin konaklama ve ticari işlevlerinde potansiyel gelişme aksı olması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki otel yapısı varlığı değerinin perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,28'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde üçüncü büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki pansiyon yapısı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,22) olmasında da aynı durum etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki pansiyon yapısı varlığı değerinin perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,22'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde perakende ticaret yer seçiminde dördüncü öneme sahip faktör olarak sokaklardaki konut + ticaret işlevi ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,15) olmasında bölgede mevcut iskân amaçlı kullanım ilişkisinin zayıflaması düşüncesi etkilidir. Özgün konut ağırlıklı mahallede izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusunun ve istenmeyen zeminde ticari kullanımların artışının, yeme içme ve eğlence ağırlıklı, turizme hizmet veren Cankurtaran Mahallesindeki sokaklara alternatif ve çekicilik yaratması söz konusudur. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki konut + ticaret varlığının perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,15'dır.

Sultanahmet Mahallesi

Sultanahmet Mahallesi içerisinde perakende ticaret kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde çok zayıf bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,381).

Analize dahil edilen değişkenler, Perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde değişiminin % 14'ünü açıklamaktadır (R^2= 0,381 *Adj* R=0,083) (Çizelge 5.39).

Çizelge 5.39 : Sultanahmet ticaret seçimi korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,381	0,145	0,083	715,8168	0,145	2,333	4	55	0,067	2,287

Anova testi sonucunda, F değeri 2,333 ve anlamlılık değeri 0,07 bulunmuş, yapılan regresyon analizleri ile etkili bağımsız değişkenlerin belirlenemeyip analizin anlamsız olduğu, Sultanahmet Mahallesinde perakende ticaret dönüşümlerinin arazi kullanım yapısı ve arazi-arsa birim fiyatı değeri, kültür varlığı yapısı ve belirlenen odak noktalarına uzaklıklar ile açıklanamayacağı belirlenmiştir (F=2,333 ve sig: 0,067[a] >0,005). Alanda ticari işyeri seçiminde prestij amaçlı seçimler kadar bölgenin turistik yapısı ve ekonomik getirisi önemlidir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 60 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.40).

Çizelge 5.40 : Sultanahmet ticaret seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	4781244,04	4	1195311,01	2,333	0,067
Residual	2,82E+07	55	512393,636		
Total	3,30E+07	59			

5.2.2.3 Konaklama yer seçimine ilişkin analizler

Binbirdirek Mahallesi

Binbirdirek Mahallesi içerisinde konaklama (otel) kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,606). Analize dahil edilen değişkenler, konaklama (otel) yer seçimi değişiminin % 37'sini açıklamaktadır (R^2= 0,367 *Adj* R=0,324) (Çizelge 5.41).

Çizelge 5.41 : Binbirdirek konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,606	0,367	0,324	240,7721	0,367	8,507	3	44	0,000	1,127

Anova testi sonucunda, F değeri 8,507 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=8,507 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,127 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 48 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.42).

Çizelge 5.42 : Binbirdirek konaklama (otel) seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1479476,429	3	493158,810	8,507	0,000
Residual	2550733,727	44	57971,221		
Total	4030210,156	47			

Binbirdirek Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde; müştemilat dışı fonksiyonlar, arazi-arsa birim fiyatı, odak noktalarına uzaklıklar ve kültür varlığı yapısının önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler doğrulanmamıştır. Regresyon sonuçları Çizelge 5.43'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Binbirdirek Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler; sokaklardaki müştemilat yapısı varlığı ve boş yapı varlığıdır.

Çizelge 5.43 : Binbirdirek konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	70,393	48,475		1,452	0,154
Ticaret	0,021	0,049	0,066	0,429	0,670
Müştemilat	4,141	1,520	0,419	2,724	0,009
Boş	0,062	0,019	0,385	3,209	0,002

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.12).

$$y= 70,393+0,021.a+4,141.b+0,062.c \quad \textbf{(5.12)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konaklama (otel) yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki müştemilat yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

Binbirdirek Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde en etkili faktör olan müştemilat yapısı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,42) Bu sonuçta, bölgedeki parsellerde gerek yatayda parsel taban kullanımında, gerekse dikeyde büyük ölçüde yapılanmanın tamamlanmış olması, yeni ek yapılanma haklarının bulunmayışı ve zemin kat kullanım miktarındaki büyüklüğün bölgenin gelişmiş yeme-içme ve turizme dönük ticari işlevlerinde büyük önemi etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile müştemilat varlığının konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,42'dir.

Binbirdirek Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkili diğer faktör olan sokaklardaki boş yapı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,38) olmasında; yakınındaki diğer sokaklarda boş yapı varlığı azlığı ve mevcut mekânsal durumun konaklama ile buna hizmet eden ticaret türlerinde potansiyel gelişme aksı olması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki boş yapı varlığı değerinin konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,38'dir.

Cankurtaran Mahallesi

Cankurtaran Mahallesi içerisinde konaklama (otel) kullanımı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,716). Analize dahil edilen değişkenler, konaklama (otel) yer seçimi dönüşümündeki değişiminin % 51'sini açıklamaktadır (R^2= 0,512 *Adj* R=0,486) (Çizelge 5.44).

Çizelge 5.44 : Cankurtaran konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,716	0,512	0,486	659,7835	0,512	19,935	4	76	0,000	1,867

Anova testi sonucunda, F değeri 19,935 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=19,935 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,87 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 81 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.45).

Çizelge 5.45 : Cankurtaran konaklama (otel) seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	3,47E+07	4	8678050,71	19,935	0,000
Residual	3,31E+07	76	435314,258		
Total	6,78E+07	80			

Cankurtaran Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde; sokaklardaki diğer fonksiyonların, odak noktalarına uzaklıkların ve anıt eser ve kayıp sivil mimarlık örneği dışındaki kültür varlığı yapısının ve boş yapı stokunun önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.46'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Cankurtaran Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler sırası ile; sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği yapı varlığı, anıt eser varlığı ve arazi-arsa birim fiyatı değeridir.

Çizelge 5.46 : Cankurtaran konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	-43,929	150,465		-0,292	0,771
Konut	-0,035	0,142	-0,021	-0,246	0,806
TL/m^2	0,102	0,047	0,188	2,143	0,035
Anıt eser	0,646	0,123	0,471	5,238	0,000
Kayıp SMÖ	1,000	0,154	0,532	6,492	0,000

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.13).

$$y= -43,929-0,035.a+0,102.b+0,646.c+1,000.d \quad \textbf{(5.13)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konaklama (otel) yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

c: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m2)

Cankurtaran Mahallesinde konaklama (otel) yer seçiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,53) olmasında, müstakil yapılanmayı sağlayıcı oluşu kadar yapıların çok büyük kısmının kullanılabilir küçük de olsa bahçeye sahip olması etkilidir. Araştırma alanında son yıllarda yapılan konaklama amaçlı eser restorasyon çalışmalarının artışı, sonuçlanması ile konaklama ve butik ticari işletmelerde ağırlıklı kullanım potansiyeli (STK,2011; STK, 2012) kadar bölgesel yenilenmenin katkısı dönüşümde etkilidir. Kayıp eser varlığının öne çıkmasında yukarıda belirtilen konular kadar, mevcut eski eser uygulamasında gerek projelendirme gerekse uygulama da yaşanan idari izin ve diğer zorlukların ve zaman sürecinin kayıp eski eserde kısmen daha az ve kolay izleniyor olması da etkendir. Özellikle son yıllarda özgün yapı formu korunmuş ticari işletme ve butik otel tercihinin yatırımcı ve kullanıcılarca etken olmasının, konaklama dönüşümünde rezerv yapı stoku olarak algısını yerleştirdiğini varsaymak doğru olacaktır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile kayıp sivil mimarlık örneği eser yapı varlığının konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,53'dür.

Cankurtaran Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü ikinci etkileyen faktör anıt eser ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,47) olmasında, bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli önemli anıtsal kültür varlıkları kadar son yıllarda gerek kamu ve yerel yönetimler gerekse sivil toplum örgütleri (vakıf, dernek) ile mülk sahibi şahıslarca yapılan anıt eser restorasyon çalışmalarının artması ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu, bunun beraberindeki bölgede bilinirlik (STK,2011; STK, 2012) yanında, ticari işlevlerde artış potansiyeli kadar bölgesel yenilenme ve dönüşüme katkısı ile konaklama amaçlı yatırım tercihini artırması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki anıt eser varlığının değerinin arsa-arazi fiyatında etkisi 0,47'dir.

Cankurtaran Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü üçüncü etkileyen faktörün sokaklardaki arazi-arsa birim fiyat değeri ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,19) olması, yatırımcıların tercihlerini ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama tercihi gelişen sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi ile, seçimde etkili olan diğer bağımsız değişken olan kayıp sivil

mimarlık örneği eser yapı parselinin edinimi kadar, restorasyon uygulamasının yüksek maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda, yatırımcının ticari kaygılar ile yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile arazi-arsa birim fiyat değerinin konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,19'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesi

Küçük Ayasofya Mahallesi içerisinde konaklama (otel) yer seçimi ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,709). Analize dahil edilen değişkenler konaklama (otel) yer seçimi dönüşümündeki değişiminin % 50'sini açıklamaktadır (R^2= 0,502 *Adj* R=0,467) (Çizelge 5.47).

Çizelge 5.47 : K. Ayasofya konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,709	0,502	0,467	170,3733	0,502	14,383	8	114	0,000	1,898

Anova testi sonucunda, F değeri 14,383 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=14,383 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,898 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 123 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.48).

Çizelge 5.48 : Küçük Ayasofya konaklama (otel) seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	3339928,358	8	417491,045	14,383	0,000
Residual	3309085,968	114	29027,07		
Total	6649014,327	122			

Küçük Ayasofya Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde; sokaklardaki ticaret ve inşa halindeki yapı dışındaki diğer fonksiyonların, odak noktalarına uzaklıkların ve kültür varlığı yapısının önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Çizelge 5.49 : K. Ayasofya konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	287,669	281,271		1,023	0,309
Konut	-0,023	0,030	-0,063	-0,766	0,445
Ticaret	0,167	0,062	0,222	2,689	0,008
İnşaat	0,980	0,143	0,524	6,871	0,000
Boş	-0,059	0,070	-0,067	-0,851	0,397
Cankurtaran M.	-0,321	0,255	-0,205	-1,260	0,210
Kadırga M.	-0,084	0,257	-0,051	-0,326	0,745
TL/m^2	0,034	0,014	0,174	2,405	0,018
SMÖ	0,112	0,073	0,138	1,529	0,129

Regresyon sonuçları Çizelge 5.49'da verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Küçük Ayasofya Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktörler sırası ile; inşaat halindeki yapı varlığı, perakende ticaret yapısı varlığı ve arazi-arsa birim fiyatı değeridir.

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.14).

$$y= 287,669-0,023.a+0,167.b+0,980.c-0,059.d-0,321.e-0,084.f+0,034.g+0,112.h \quad \textbf{(5.14)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konaklama (otel) yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki inşa halinde yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

e: sokakların Cankurtaran Meydanı'na uzaklığı (m)

f: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

g: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/m^2)

h: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Küçük Ayasofya Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde en etkili faktör olarak sokaklardaki inşaat halinde yapı yer alması ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,52) vardır. Analiz alanındaki inşaat faaliyetleri ile köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı ekonomik değer artışı kadar fiziksel ve görsel kalite artış faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta inşaat halinde yapı varlığının konaklama (otel) yer seçiminde etkisi 0,52'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde ikinci öneme sahip faktör olarak sokaklardaki perakende ticaret işlevi ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,22) vardır. Bu durumda bölgede mevcut iskân amaçlı kullanım ilişkisinin zayıflaması, Cankurtaran ve Sultanahmet'teki ticari kullanımlara alternatif gelişen ticaret potansiyeli (STK,2011; STK, 2012) ve bu potansiyelin otel kullanımına dönüşümünün, konut alanına oranla daha kolay gerçekleşmesi etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki perakende ticaret varlığının konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,22'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde üçüncü öneme sahip faktör olan sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,17) olması, yatırımcıların tercihlerini ekonomik açıdan getirimli olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama tercihi gelişen sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi ile yüksek rayiç değerdeki satın alma ve kiralama maliyetleri ile turizme dönük ticari hizmet sunumundaki kalite-fiyat dengesi ve yüksek işletme maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda yatırımcının ticari kaygılar ile yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile arazi-arsa birim fiyat değerinin konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,17'dir.

Sultanahmet Mahallesi

Sultanahmet Mahallesi içerisinde konaklama (otel) yer seçimi ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,669). Analize dahil edilen değişkenler konaklama (otel) yer seçimi dönüşümündeki değişiminin % 45'ini açıklamaktadır (R^2= 0,447 *Adj* R=0,385) (Çizelge 5.50).

Çizelge 5.50 : Sultanahmet konaklama korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,669	0,447	0,385	283,4643	0,447	7,144	6	53	0,000	1,564

Anova testi sonucunda, F değeri 7,144 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=7,144 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,564 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 60 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.51).

Çizelge 5.51 : Sultanahmet konaklama (otel) seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	3444414,561	6	574069,094	7,144	0,000
Residual	4258655,192	53	80351,985		
Total	7703069,754	59			

Sultanahmet Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde; sokaklardaki fonksiyonların, odak noktalarına uzaklıkların ve kültür varlığı yapısının önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.52'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Sultanahmet Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünü en çok etkileyen faktör sokakların Sahil Yolu-Kennedy Caddesine uzaklığı ve sokaklardaki arazi-arsa birim fiyat değeridir.

Çizelge 5.52 : Sultanahmet konaklama (otel) seçiminde regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	-786,947	522,408		-1,506	0,138
Boş	0,058	0,089	0,076	0,647	0,521
At Meydanı	-1,306	1,600	-0,445	-0,816	0,418
Sultanahmet T.	0,766	1,280	0,286	0,598	0,552
Kadırga M.	1,776	0,986	0,545	1,800	0,078
Sahil Yolu b.	-1,034	0,508	-0,436	-2,035	0,047
TL/m^2	0,059	0,372	0,372	2,687	0,010

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.15).

$$y= -786,947+0,058.a-1,306.b+0,766.c+1,776.d-1,034.e+0,059.f \quad \textbf{(5.15)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki konaklama (otel) yapısı toplam taban alanı (m^2)

a: sokaklardaki boş yapı toplam taban alanı (m^2)

b: sokakların At Meydanı'na uzaklığı (m)

c: sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklığı (m)

d: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

e: sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

f: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

Sultanahmet Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde en büyük öneme sahip faktör olarak sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı ile arasında negatif bir ilişki (Beta:-0,43) olmasında Suriçi'nin turistik amaçlı kullanıcılarının transfer ve ulaşımında önemli bir odak olması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne olan uzaklık değeri artışının konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi negatif 0,43'dür.

Sultanahmet Mahallesinde konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde ikinci öneme sahip faktör olan sokaklardaki arazi-arsa birim fiyat değeri ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,37) olması, yatırımcıların tercihlerini ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile açıklanabilir. Özellikle 2005 sonrasında, konaklama tercihi gelişen sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi, yüksek rayiç değerdeki satın alma ve kiralama maliyetleri ile turizme dönük ticari hizmet sunumundaki kalite-fiyat dengesi ve yüksek işletme maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda yatırımcının ticari kaygılar ile yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi kabul edilebilir bir davranıştır. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile arazi-arsa birim değerinin konaklama (otel) yer seçimi dönüşümünde etkisi 0,37'dir.

5.2.2.4 Arsa fiyatına ilişkin analizler

Binbirdirek Mahallesi

Binbirdirek Mahallesi içerisinde arsa-arazi birim fiyatı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,688). Analize dahil edilen değişkenler, arsa-arazi fiyatı değişiminin % 47'sini açıklamaktadır (R^2= 0,473 *Adj* R=0,424) (Çizelge 5.53).

Çizelge 5.53 : Binbirdirek arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,688	0,473	0,424	1,87E+03	0,473	9,66	4	43	0,000	1,054

Anova testi sonucunda, F değeri 9,660 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=9,660 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,054 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 48 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.54).

Çizelge 5.54 : Binbirdirek arsa-arazi birim fiyatı seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1,35E+08	4	3,38E+07	9,6	0,000
Residual	1,50E+08	43	3496347,218		
Total	2,85E+08	47			

Binbirdirek Mahallesi içerisinde arsa-arazi birim fiyatı ile; sokaklardaki konaklama fonksiyonlarının, odak noktalarına uzaklıkların ve boş yapı stoku ve inşaat faaliyetlerin önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler yapılan analizler ile doğrulanmamıştır. Regresyon sonuçları Çizelge 5.55'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Binbirdirek Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini en çok etkileyen faktörler sırası ile; alandaki anıt eser varlığı, alandaki anıtsal resmi yapı varlığı, alandaki konut varlığı ve perakende ticaret varlığıdır.

Çizelge 5.55 : Binbirdirek arsa-arazi birim fiyatında regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	1409,857	4217,776		3,343	0,002
Konut	-1,523	0,566	-0,321	-2,689	0,01
Ticaret	0,827	0,305	0,307	2,711	0,01
Anıt eser	7,274	2,001	5,319	3,635	0,001
Resmi Yapı	-10,398	3,073	-4,967	-3,384	0,002

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.16).

$$y= 1409,857-1,523.a+0,827.b+7,274.c-10,398.d \quad \textbf{(5.16)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokaklardaki anıt eser resmi yapı toplam taban alanı (m^2)

Binbirdirek Mahallesinde arsa-arazi fiyatı birim değişiminde en büyük öneme sahip faktör olan anıt eser ile arasında pozitif bir ilişki (Beta: 5,32) olmasında, bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli önemli anıtsal kültür varlıkları kadar son yıllarda yapılan anıt eser restorasyon çalışmalarının artması ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu, bunun beraberindeki bölgede bilinirlik (STK,2011; STK, 2012) yanında, ticari işlevlerde artış potansiyeli kadar bölgesel yenilenme ve dönüşüme katkısı ile mülk edinme tercihini artırması ve yatırım potansiyelini yükseltmesi etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki anıt eser varlığının değerinin arsa-arazi fiyatında etkisi 5,3'dür.

Binbirdirek Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde ikinci büyük öneme sahip faktör olan anıt eser nitelikli resmi yapılar ile arasında negatif bir ilişki (Beta: -4,97) olmasında, söz konusu yapıların genelde turizm ve kültürel amaçlı kullanımlara

tahsis edilemeyişi ile uzun süren restorasyon çalışmaları nedeni ile alanda büyük kütlesel varlığın yarattığı görsel olumsuzluklar etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki anıt eser nitelikli resmi yapı varlığının değerinin arsa-arazi fiyatında etkisi negatif 4,97'dir.

Binbirdirek Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde üçüncü öneme sahip faktör olarak sokaklardaki konut varlığı ile arasında negatif bir ilişki (Beta:-0,32) vardır. Çalışma alanında son yıllarda sosyo-ekonomik gelişmiş düzeyi yüksek kişilerce barınma amaçlı konut yer seçimi, soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusu izlense de, artan fiyatların iskân amaçlı yer seçiminde genel olarak kaçışı etkilediğinin göstergesi olması yanında, alanda konut arzının tercih edilmeyip konaklama ve ticaret amaçlı (STK,2011; STK, 2012) beklentiler ile boş olarak bekletilmesi de söz konusudur. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta konut yapısı varlığının arsa-arazi fiyatı etkisi negatif 0,32'dir.

Binbirdirek Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatında en az etkili faktör olarak sokaklardaki perakende ticaret yapısı ile arasında pozitif bir ilişki vardır (Beta:0,31). Bu durumda bölgedeki yapıların konaklama işlevlerini besleyecek yeme içme, turizme yönelik pazarlama birimleri ve bunun ekonomik getirilerinin etkisi belirleyicidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta perakende ticaret yapı varlığının arsa-arazi fiyatında etkisi 0,31'dir.

Cankurtaran Mahallesi

Cankurtaran Mahallesi içerisinde arsa-arazi birim fiyatı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,656). Analize dahil edilen değişkenler, arsa-arazi fiyatı değişiminin % 43'ünü açıklamaktadır (R^2= 0,430 *Adj* R=0,392) (Çizelge 5.56).

Çizelge 5.56 : Cankurtaran Arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,656	0,43	0,392	1,33E+03	0,43	11,333	5	75	0,000	1,599

Anova testi sonucunda, F değeri 11,333 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=13,333 ve sig: 0,000[a] < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,60 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 81 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.57).

Çizelge 5.57 : Cankurtaran Arsa-arazi birim fiyatı seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	9,96E+07	5	1,99E+07	11,333	0,000
Residual	1,32E+08	75	1757722,589		
Total	2,31E+08	80			

Cankurtaran Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde; konut ve inşaat varlığı dışındaki diğer fonksiyonların, sahil yolu bağlantısı dışındaki odak noktalarına uzaklıkların ve anıt eser dışındaki kültür varlığı yapısının, boş yapı stokunun önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.58'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Cankurtaran Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini en çok etkileyen faktörler sırası ile; sokakların Sahil yolu-Kennedy Caddesine yakınlığı, sokaklardaki anıt eser yapı varlığı, sokaklardaki inşaat halindeki yapı varlığı ve konut varlığı değeridir.

Çizelge 5.58 : Cankurtaran arsa-arazi fiyatı seçimi regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	4212,495	659,973		6,383	0,000
Konut	-0,628	0,284	-0,209	-2,212	0,030
Otel	0,075	0,187	0,040	0,399	0,691
İnşaat	7,256	1,923	0,339	3,773	0,000
Sahil Yolu	-3,938	0,876	-0,398	-4,493	0,000
Anıt Eser	0,913	0,265	0,361	3,440	0,001

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.17).

$$y= 4212,495-0,628.a+0,075.b+7,256.c-3,938.d+0,913.e \quad \textbf{(5.17)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

d: sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

e: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Cankurtaran Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokakların Sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı ile arasında negatif bir ilişki (Beta:-0,40) olmasında alandaki konaklama ve buna hizmet eden ticari işlev kullanıcılarının transfer ve ulaşımında önemli bir odak olması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakların Sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne olan uzaklık değeri artışının arsa-arazi fiyatı değişiminde etkisi negatif 0,40'dır.

Cankurtaran Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini ikinci etkileyen faktör anıt eser ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,36) olmasında, bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli önemli anıtsal kültür varlıkları kadar son yıllarda yapılan anıt eser restorasyon çalışmalarının artması ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkilidir (STK,2011; STK, 2012).

Bunun beraberinde bölgede bilinirlik yanında, ticari işlevlerde artış potansiyeli kadar bölgesel yenilenme ve dönüşüme katkısı ile barınma, konaklama ve ticari işlevlerde yatırım amaçlı mülk edinme tercihini artırması ve fiyat artışına yol açması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki anıt eser varlığının değerinin arsa-arazi fiyatı değişiminde etkisi 0,36'dür.

Cankurtaran Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde üçüncü etkili faktör olarak sokaklardaki inşaat halinde yapı yer alması ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,34) vardır. Analiz alanındaki inşaat faaliyetleri ile köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı ekonomik değer artışı kadar fiziksel ve görsel kalite artış faktörü oluşu ile diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta inşaat halinde yapı varlığının arsa-arazi fiyatı değişiminde etkisi 0,34'dür.

Cankurtaran Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini en son etkileyen faktörün sokaklardaki konut işlevi varlığı ile arasında negatif bir ilişki (Beta:-0,21) olmasında bölgede mevcut iskân amaçlı kullanım ilişkisinin zayıflaması düşüncesi, otel ve ticaret yapılarının yarattığı ekonomik getirinin konut seçiminde izlenememekte oluşu, mevcut konut alanlarında bu işlevlerin istenmeyişi etkilidir. Özgün konut ağırlıklı mahallede izlenen soylulaştırma (gentrification) (Ergun, 2004; 2010; Ergun ve Dündar, 2004) olgusuna rağmen, istenmeyen konut kullanımları ve bölgede sivil mimarlık örneği yapıların büyük ölçüde butik otel ve turizme hizmet veren ticaret türlerinde kullanımı ile boş ve harap nitelikte yapı ve arsalarının ticari ve konaklama işlevlerine arz olarak bekletilmesi (STK,2011; STK, 2012) ve konut arzı olarak sunulmayışı de etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki konut varlığının arsa-arazi fiyatı değişiminde etkisi negatif 0,21'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesi

Küçük Ayasofya Mahallesi içerisinde arsa-arazi birim fiyatı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde zayıf bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,464). Analize dahil edilen değişkenler, arsa-arazi fiyatı değişiminin % 22'ini açıklamaktadır (R^2= 0,216 *Adj* R=0,189) (Çizelge 5.59).

Çizelge 5.59 : K. Ayasofya arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,464	0,216	0,189	1,08E+03	0,216	8,115	4	118	0,000	1,551

Anova testi sonucunda, F değeri 8,115 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=8,115 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,55 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir. 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 123 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.60).

Çizelge 5.60 : Küçük Ayasofya arsa-arazi fiyatı seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	3,78E+07	4	9437523,851	8,115	0,000
Residual	1,37E+08	118	1163002,339		
Total	1,72E+08	122			

Küçük Ayasofya Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde; otel dışındaki diğer fonksiyonların, sahil yolu bağlantısı dışındaki odak noktalarına uzaklıkların ve kültür varlığı yapısının, boş yapı stokunun önemli bir etken olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır. Regresyon sonuçları Çizelge 5.61'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Küçük Ayasofya Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini en çok etkileyen faktörler; sokakların Sahil yolu-Kennedy Caddesine yakınlığı ve sokaklardaki otel yapısı varlığıdır.

Çizelge 5.61 : Küçük Ayasofya arsa-arazi fiyatı seçimi regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	1981,032	601,582		3,293	0,001
Otel	1,243	0,548	0,242	2,269	0,025
İnşaat	1,396	1,006	0,145	1,387	0,168
Kadırga M.	-0,797	1,028	-0,094	-0,775	0,44
Sahil Yolu b.	-3,69	1,276	-0,345	-2,891	0,005

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.18).

$$y= 1981,032+1,243.a+1,396.b-0,797.c-3,690.d \quad \textbf{(5.18)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

a: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki inşa halindeki yapı toplam taban alanı (m^2)

c: sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklığı (m)

d: sokakların sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı (m)

Küçük Ayasofya Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde en büyük öneme sahip faktör olarak sokakların Sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne uzaklığı ile arasında negatif bir ilişki (Beta:-0,34) olmasında kullanıcılarının transfer ve ulaşımında önemli bir odak olması etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakların Sahil yolu-Kennedy Caddesi'ne olan uzaklık değerinin artışının arsa-arazi fiyatı değişiminde etkisi negatif 0,34'dir.

Küçük Ayasofya Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde diğer etkili faktör olarak sokaklardaki otel yapısı varlığı ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,24) vardır. Gelişen otel yapılarının yarattığı fiziksel ve görsel kalitede artış kadar, ekonomik getiri potansiyeli ile yatırımları etkilemekte oluşu, diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta otel yapısı varlığının arsa-arazi fiyatında etkisi 0,24'dür.

Sultanahmet Mahallesi

Sultanahmet Mahallesi içerisinde arsa-arazi birim fiyatı ile anlamlı bağımsız değişkenler arasında yapılan regresyon analizinde kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir (R=0,731). Analize dahil edilen değişkenler arsa-arazi fiyatı değişiminin % 53'ünü açıklamaktadır (R^2= 0,534 *Adj* R=0,471) (Çizelge 5.62).

Çizelge 5.62 : Sultanahmet arsa-arazi fiyatı korelasyon katsayısı ve DW istatistiği.

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
0,731	0,534	0,471	1,67E+03	0,534	8,517	7	52	0,000	1,126

Anova testi sonucunda, F değeri 8,52 ve anlamlılık değeri 0,00 bulunmuş ve analizin anlamlı olduğu belirlenmiştir (F=8,517 ve sig: $0,000^a$ < 0,005). Durbin Watson Katsayısı 1,13 olup hata terimleri arasında ilişki yoktur, analizin T, F ve R^2 değerleri güvenilirdir (Durbin Watson=1,126). 2005-2010-2012 yılları olarak belirlenen süreçte 60 örneklem kullanılmıştır (Çizelge 5.63).

Çizelge 5.63 : Sultanahmet arsa-arazi fiyatı seçimi Anova testi.

model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1,66E+08	7	2,38E+07	8,517	0,000
Residual	1,45E+08	52	2788241,642		
Total	3,11E+08	59			

Sultanahmet Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde; sokaklardaki otel dışındaki diğer fonksiyonların, odak noktalarına uzaklıkların, boş yapı stokunun, inşaat faaliyetlerinin ve anıt eser dışında kültür varlığı yapısının etkili olduğu ile ilgili kurulan hipotezler, yapılan analizler ile doğrulanmamıştır.

Regresyon sonuçları Çizelge 5.64'de verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Sultanahmet Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini en çok etkileyen faktörler sokaklardaki otel yapısı varlığı ve anıt eser yapı varlığıdır.

Çizelge 5.64 : Sultanahmet arsa-arazi fiyatı seçimi regresyon katsayıları.

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar (sig)
Katsayı	3189,039	1622,942		1,965	0,055
Konut	0,49	0,582	0,139	0,841	0,404
Otel	3,15	0,657	0,496	4,798	0
Ticaret	0,116	0,316	0,038	0,366	0,716
Topkapı S.	-3,356	5,666	-0,183	-0,592	0,556
Gülhane	0,276	5,661	0,018	0,049	0,961
Anıt Eser	0,531	0,193	0,404	2,745	0,008
SMÖ	-1,339	0,699	-0,305	-1,917	0,061

Analize giren değişkenlere göre çoklu regresyon; aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir (5.19).

$$y= 3189,039+0,490.a+0,3150.b+0,116.c-3,356.d+0,276.e+ 0,531.f-1,339.g \quad \textbf{(5.19)}$$

Denklem içerisinde;

y: sokaklardaki arazi-arsa birim fiyatı değeri (TL/ m^2)

a: sokaklardaki konut yapısı toplam taban alanı (m^2)

b: sokaklardaki otel yapısı toplam taban alanı (m^2)

c: sokaklardaki perakende ticaret yapısı toplam taban alanı (m^2)

d: sokakların Topkapı Sarayı girişine uzaklığı (m)

e: sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklığı (m)

f: sokaklardaki anıt eser yapı toplam taban alanı (m^2)

g: sokaklardaki sivil mimarlık örneği eser yapı toplam taban alanı (m^2)

Sultanahmet Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişiminde en etkili faktör olarak sokaklardaki otel yapısı yer alması ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,50) vardır. Mahalledeki otel yapılarının yarattığı fiziksel ve görsel kalitede artış (STK,2011;

STK, 2012) kadar, ekonomik getiri potansiyeli ile yatırımları etkilemekte oluşu, diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokakta otel yapısı varlığının arsa-arazi birim fiyatı değişiminde etkisi 0,50'dir.

Sultanahmet Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı değişimini ikinci etkileyen faktör olan anıt eser ile arasında pozitif bir ilişki (Beta:0,40) olmasında, bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli önemli anıtsal kültür varlıkları kadar son yıllarda yapılan anıt eser restorasyon çalışmalarının artması ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu, bunun beraberinde bölgede bilinirlik yanında, ticari işlevlerde artış potansiyeline sahip oluşu etkilidir. Diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile sokaklardaki anıt eser varlığı değerinin arsa-arazi fiyatı değişiminde etkisi 0,40'dir.

5.3 Mahalleler Arasında Analiz Sonuçları Karşılaştırması

Araştırma alanı içerisinde yukarıda açıklanan çerçevede alan genelinde ve dört mahallede; konut yer seçimi, ticaret yer seçimi, konaklama (otel) yer seçimi ve arsa fiyatı bağımlı değişken alınarak yapılan regresyon analizleri özeti ve karşılaştırmaları aşağıda Çizelge 5.65, Çizelge 5.66, Çizelge 5.67, Çizelge 5.68 ve Çizelge 5.69'da verilmektedir.

2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde *konut yer seçimi* diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkeninde;

- Araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklık artışı (Beta:0,709), sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapısı (Beta: 0,431) ve sokaklardaki inşaat halindeki yapı varlığı (Beta: 0,191) olduğu negatif etkiye sahip değişkenlerin ise en etkili olarak sokakların Ayasofya Meydanı'ndan uzaklık artışı (Beta:-0,805), sokaklardaki büyük kütlesel anıtsal resmi yapı varlığı (Beta:- 0,154), sokaklardaki otel (Beta: -0,147) ve perakende ticaret varlığı (Beta:- 0,108) olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
- Binbirdirek Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki konut + ticaret yapısı varlığı (Beta: 0,424), negatif etkiye sahip

değişkenin ise sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: -0,276) olduğu belirlenmiştir.

- Cankurtaran Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,410) ve sokakların Topkapı Meydanı'ndan uzaklık artışı (Beta: 0,397) olduğu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Cankurtaran Meydanı'ndan uzaklık artışı (Beta:-0,441) ve sokaklardaki otel varlığı değeri (Beta:-0,339) olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
- Küçük Ayasofya Mahallesi detayında yapılan analizde sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapısı (Beta: 0,436) ve alanda inşa halinde yapı varlığının (Beta: 0,295) pozitif etkili değişken olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı belirlenmiştir.
- Sultanahmet Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki mevcut sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,759) ile kayıp sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,178) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı belirlenmiştir.

2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde, *konaklama yer seçimi* bağımlı değişkeninde;

- Araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,266), sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: 0,212) ve sokaklardaki inşaat halindeki yapı varlığı (Beta: 0,151) olduğu ve negatif etkiye sahip değişkenin sokaklardaki konut varlığı (Beta: - 0,138) olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
- Binbirdirek Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki müştemilat yapısı varlığı (Beta: 0,419) ve boş yapı varlığı (Beta: 0,385) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı belirlenmiştir.
- Cankurtaran Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,532), sokaklardaki anıt eser yapı varlığı (Beta: 0,471) ve sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: 0,188) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı belirlenmiştir.

- Küçük Ayasofya Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki inşa halinde yapı varlığı (Beta: 0,524), sokaklardaki perakende ticaret yapısı varlığının (Beta: 0,222) ve arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: 0,174) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.
- Sultanahmet Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: 0,372) olduğu negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Kennedy Caddesi-Sahil Yolu bağlantısına uzaklık değeri (Beta: - 0,436) olduğu belirlenmiştir.

2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde, *perakende ticaret yer seçimi* bağımlı değişkeninde;

- Araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,206) ve arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: 0,196) olduğu negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların At Meydanı'na uzaklık değeri (Beta: - 0,419) olduğu belirlenmiştir.
- Binbirdirek Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki müştemilat yapısı varlığı (Beta: 0,531), sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği yapısı varlığı (Beta: 0,383) ve arsa-arazi birim fiyatı değeri (Beta: 0,283) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.
- Cankurtaran Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki konut + ticaret yapısı varlığı (Beta: 0,275) ve sivil mimarlık örneği yapısı (Beta: 0,235) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı belirlenmiştir.
- Küçük Ayasofya Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki boş yapı varlığı (Beta: 0,342), sokaklardaki otel varlığının (Beta: 0,285), pansiyon varlığının (Beta: 0,224) ve konut+ ticaret yapısı varlığı (Beta: 0,155) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.
- Sultanahmet Mahallesi detayında yapılan analizde etkili değişkenler belirlenememiş olup perakende ticaret dönüşümlerinin arazi kullanım yapısı ve

arazi-arsa birim fiyatı değeri, kültür varlığı yapısı ve belirlenen odak noktalarına uzaklıklar ile açıklanamayacağı belirlenmiştir

2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde, *arsa-arazi birim fiyatı* değeri bağımlı değişkeninde;

- Araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokakların Kadırga Meydanı'na uzaklık değeri (Beta:0,809), At Meydanı'na uzaklık değeri (Beta:0,435), sokaklardaki anıt eser yapı varlığı (Beta:0,328), sokaklardaki inşa halinde yapı varlığı (Beta:0,196), otel varlığı (Beta:0,145) ve perakende ticaret varlığı (Beta: 0,121) olduğu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklık değeri artışı (Beta: - 0,998) ve sokaklardaki konut yapısı (Beta:- 0,135) olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
- Binbirdirek Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki anıt eser yapı varlığı (Beta: 5,319) ve sokaklardaki perakende ticaret yapısı varlığı (Beta: 0,307) olduğu, negatif etkiye sahip değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki büyük kütlesel anıtsal resmi yapı varlığı (Beta:- 4,967) ve konut yapısı (Beta:- 0,321) olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
- Cankurtaran Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki anıt eser yapı varlığı (Beta: 0,361) ve inşa halinde yapı varlığı (Beta: 0,339) olduğu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Kennedy Caddesi-Sahil Yolu bağlantısına uzaklık değeri artışı (Beta: - 0,398) ve sokaklardaki konut yapısı (Beta:- 0,209) olduğu belirlenmiştir.
- Küçük Ayasofya Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki otel varlığı (Beta: 0,242) olduğu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Kennedy Caddesi-Sahil Yolu bağlantısına uzaklık değeri artışı (Beta:-0,345) olduğu belirlenmiştir.
- Sultanahmet Mahallesi detayında yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerde en etkili olarak sokaklardaki otel varlığı (Beta: 0,496) ve anıt eser yapı varlığı (Beta:0,404) olduğu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Çizelge 5.65 : Araştırma alanı bütünü tüm regresyon katsayıları.

	Konut bağımlı değişkeni			Otel bağımlı değişkeni			Ticaret bağımlı değişkeni			Arsa-arazi birim fiyatı bağımlı değişkeni		
	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)
Konut				4	-0,138	0,027				7	-0,135	0,014
Otel	6	-0,147	0,006							6	0,145	0,006
Ticaret	7	-0,108	0,035							8	0,121	0,022
TL/m^2				2	0,212	0,001	3	0,196	0,004			
Konut+ticaret												
Pansiyon												
Müştemilat												
İnşaat	4	0,191	0,000	3	0,151	0,008				5	0,196	0,000
Boş												
Cankurtaran M.												
Topkapı S.												
Ayasofya M.	1	-0,805	0,015									
Atmeydanı							1	-0,419	0,055	3	0,435	0,020
Sultanahmet Tr.										1	-0,998	0,000
Kadırga M.										2	0,809	0,000
Sahil Yolu Bağ.												
Gülhane	2	0,709	0,009									
SMÖ	3	0,431	0,000				2	0,206	0,002			
Anıt Eser										4	0,328	0,000
Resmi anıt eser	5	-0,154	0,039									
Kayıp SMÖ				1	0,266	0,000						

Çizelge 5.66 : Binbirdirek Mahallesi tüm regresyon katsayıları.

	Konut bağımlı değişkeni			Otel bağımlı değişkeni			Ticaret bağımlı değişkeni			Arsa-arazi birim fiyatı bağımlı değişkeni		
	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)
Konut										3	-0,321	0,010
Otel												
Ticaret										4	0,307	0,010
TL/m^2	2	-0,276	0,029				3	0,283	0,010			
Konut+ticaret	1	0,424	0,005									
Pansiyon												
Müştemilat				1	0,419	0,009	1	0,531	0,000			
İnşaat												
Boş				2	0,385	0,002						
Cankurtaran M.												
Topkapı S.												
Ayasofya M.												
Atmeydanı												
Sultanahmet Tr.												
Kadırga M.												
Sahil Yolu Bağ.												
Gülhane												
SMÖ												
Anıt Eser										1	5,319	0,001
Resmi anıt eser										2	-4,967	0,002
Kayıp SMÖ							2	0,383	0,043			

Çizelge 5.67 : Cankurtaran Mahallesi tüm regresyon katsayıları.

	Konut bağımlı değişkeni			Otel bağımlı değişkeni			Ticaret bağımlı değişkeni			Arsa-arazi birim fiyatı bağımlı değişkeni		
	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)
Konut										4	-0,209	0,030
Otel	4	-0,339	0,004									
Ticaret												
TL/m^2				3	0,188	0,035						
Konut+ticaret							1	0,275	0,013			
Pansiyon												
Müştemilat												
İnşaat										3	0,339	0,000
Boş												
Cankurtaran M.	1	-0,441	0,000									
Topkapı S.	3	0,397	0,007									
Ayasofya M.												
Atmeydanı												
Sultanahmet Tr.												
Kadırga M.												
Sahil Yolu Bağ.										1	-0,398	0,000
Gülhane												
SMÖ	2	0,410	0,000				2	0,235	0,032			
Anıt Eser				2	0,471	0,000				2	0,361	0,001
Resmi anıt eser												
Kayıp SMÖ				1	0,532	0,000						

Çizelge 5.68 : Küçük Ayasofya Mahallesi tüm regresyon katsayıları.

	Konut bağımlı değişkeni			Otel bağımlı değişkeni			Ticaret bağımlı değişkeni			Arsa-arazi birim fiyatı bağımlı değişkeni		
	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)
Konut												
Otel							2	0,285	0	2	0,242	0,025
Ticaret				2	0,222	0,008						
TL/m^2				3	0,174	0,018						
Konut+ticaret							4	0,155	0,048			
Pansiyon							3	0,224	0,003			
Müştemilat												
İnşaat	2	0,295	0,003	1	0,524	0,000						
Boş							1	0,342	0,000			
Cankurtaran M.												
Topkapı S.												
Ayasofya M.												
Atmeydanı												
Sultanahmet Tr.												
Kadırga M.												
Sahil Yolu Bağ.										1	-0,345	0,005
Gülhane												
SMÖ	1	0,436	0,000									
Anıt Eser												
Resmi anıt eser												
Kayıp SMÖ												

Çizelge 5.69 : Sultanahmet Mahallesi tüm regresyon katsayıları.

	Konut bağımlı değişkeni			Otel bağımlı değişkeni			Ticaret bağımlı değişkeni			Arsa-arazi birim fiyatı bağımlı		
	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)	Sıralama	Beta	Anlamlılıklar (sig)
Konut							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Otel							anlamsız	anlamsız	anlamsız	1	0,496	0,000
Ticaret												
TL/m^2				2	0,372	0,010	anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Pansiyon							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Konut+ticaret							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Müştemilat							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
İnşaat							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Boş							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Cankurtaran M.							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Topkapı S.							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Ayasofya M.							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Atmeydanı							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Sultanahmet Tr.							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Kadırga M.							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Sahil Yolu Bağ.				1	-0,436	0,047	anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Gülhane							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
SMÖ	1	0,759	0,000				anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Anıt Eser							anlamsız	anlamsız	anlamsız	2	0,404	0,008
Resmi anıt eser							anlamsız	anlamsız	anlamsız			
Kayıp SMÖ	2	0,178	0,036				anlamsız	anlamsız	anlamsız			

5.4 Bölüm Sonucu

Araştırma alanı Sultanahmet ve çevresinde, 2005-2010-2012 arazi kullanım verileri, korunması gerekli kültür varlığı envanteri, aynı döneme ait arsa-bina birim fiyatları değerlendirilerek, alanında izlenen kentsel dönüşümde; yapının barınma amaçlı konut, perakende ticaret ile turizme yönelik satış-yeme-içme-eğlence mekânları içeren ticaret işlevleri, konaklama tesisi amaçlı yerseçimleri ve arsa-arazi birim m^2 fiyatları bağımlı değişkenleri ile bir birleri ve diğer bağımsız değişkenler (arazi kullanım yapısı, kültür varlığı yapısı, odak noktalarına uzaklıklar ve arsa-arazi birim m^2 fiyatları) arasında ilişki ayrı ayrı incelenmiştir. Yapılan analizlerde tüm alan genelinde yapılan analizler yanında, farklı sosyo-ekonomik yapılar, fiziksel özellikler ve mekânın konumun gelişim özelliklerine göre mahallelerin farklılık göstermesi, bu farklılıkların fonksiyon seçimi tercihlerinde de etkili olması nedeniyle mahalle bazında da analizler yapılmıştır.

Bu çerçevede alandaki kentsel dönüşüm; sosyo-ekonomik ve demografik özellikler dışında, yalnızca fiziksel kullanım değişimleri olarak değerlendirildiğinde birden fazla değişkeni olduğu kabulü ile her değişken ayrı bağımlı değişken olarak analiz edilmiş ve birbirleri ile ilişkileri incelenmiştir. Yapılan analiz model spesifikasyonları, Durbin-Watson istatistiği, t, F ve Anova testleri yapılarak değerlendirilmiş ve Sultanahmet Mahallesinde ticaret yerseçimlerinde izlenen dönüşümü açıklanamaması dışında diğer tüm bölge ve işlevlere göre analizlerin anlamlı olduğu sonucuna varılmıştır.

Araştırma alanında mekânın kendi tarihsel, fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısındaki dinamizmden kaynaklanan kentsel dönüşümün; konaklama ve ticaret yerseçimleri ağırlıklı olduğu, alandaki korunması gerekli kültür varlığı yapısının, konut varlığı ve bir takım odak noktalarının nitel ve nicel özelliklerinin pozitif ve negatif yansımalarının etkisinin bulunduğu, arsa-arazi birim fiyat değerinin de seçimleri kısmen yönlendirdiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Araştırma alanında alan geneli ve mahalleler detayında yapılan tüm regresyon analizleri ile elde edilen sonuçlar Çizelge 5.70'de özetlenmektedir.

Çizelge 5.70 : Tüm regresyon özet katsayıları.

	TÜM ARAŞTIRMA ALANI				BİNBİRDİREK MAHALLESİ				CANKURTARAN MAHALLESİ				KÜÇÜK AYASOFYA MAHALLESİ				SULTANAHMET MAHALLESİ			
	K	T	KN	F	K	T	KN	F	K	T	KN	F	K	T	KN	F	K	T	KN	F
Konut			-	-				-				-								
Otel	-			+					-					+		+				+
Ticaret	-			+				+							+					
TL/m^2		+	+		-	+					+				+				+	
Konut+ticaret					+					+				+						
Pansiyon														+						
Müştemilat						+	+													
İnşaat	+		+	+									+	+		+				
Boş							+							+						
Cankurtaran M.									-											
Topkapı S.									+											
Ayasofya M.	-																			
Atmeydanı		-		+																
Sultanahmet Tr.				-																
Kadırga M.				+																
Sahil Yolu Bağ.												-				-				
Gülhane	+																			
SMÖ	+	+							+	+				+			+			
Anıt Eser				+				+			+	+								+
Resmi anıt eser	-							-												
Kayıp SMÖ			+			+					+						+			

K: Konut yerseçimi regresyon analizi
T: Perakende ticaret yerseçimi regresyon analizi
KN: Konaklama (otel) yerseçimi regresyon analizi
F: Arsa-arazi birim fiyatı (Tl/m^2) regresyon analizi

Araştırmada *konut yerseçimi* bağımlı değişkeninin seçildiği tam yöntem ile yapılan analizler incelendiğinde; sivil mimarlık eseri varlığının alan geneli ve detayda Binbirdirek Mahallesi dışındaki tüm mahallelerde pozitif en etkili bağımsız değişken olduğu ve Sultanahmet Mahallesinde büyük etkisi bulunduğu, kayıp sivil mimarlık örneğinin ise yalnızca Sultanahmet Mahallesinde etkili bağımsız değişken olduğu belirlenmiştir.

Arsa – arazi birim fiyat değeri artışının konut yerseçiminde, Binbirdirek Mahallesi dışında negatif etkisi bulunmamaktadır. Otel varlığı, ticaret işlevleri artışının bu konuda yapılan çalışmalar ile örtüşür şekilde negatif etkisi bulunmaktadır.

Perakende ticaret kullanımının konut yerseçiminde; alan genelinde düşük negatif etkiye sahip iken mahalle detayında analizlerde etkili olmadığı, zemin katta ticaret kullanımı yayılımının alan genelinde etkili değilken Binbirdirek Mahallesinde pozitif etkiye sahip olduğu, inşaat işlevleri artışının alan genelinde ve fiziksel kalitesi düşük Küçük Ayasofya mahallesinde etkili olduğu belirlenen diğer bir bulgudur.

Araştırma alanında çeşitli odak noktalarına uzaklık artışlarında önem kazanan değişkenlerin mahalle detayında öneme sahip olmayıp farklılaşan odak seçimlerinin pozitif ve negatif etkide ortaya çıkması dikkat çekmektedir.

Araştırmada *konaklama yerseçimi* bağımlı değişkeninin seçildiği tam yöntem ile yapılan analizler incelendiğinde; kayıp sivil mimarlık eseri varlığının alan genelinde, detayda yalnızca Cankurtaran Mahallesinde anıt eser varlığı ile birlikte pozitif en etkili bağımsız değişken olduğu belirlenmiştir. Arsa – arazi birim fiyat değeri artışının konaklama yerseçiminde, alan geneli ve konaklama dönüşümünün hızlı yaşandığı Cankurtaran, Küçük Ayasofya ve Sultanahmet Mahallelerinde etkili olduğu belirlenmiştir. İnşaat işlevleri artışının alan genelinde düşük olmak ile birlikte fiziksel kalitesi düşük Küçük Ayasofya mahallesinde konut yerseçimine paralel şekilde yüksek oranda etkili olduğu, müştemilatların ve boş yapı varlığının fiziksel gelişimin kısıtlı olduğu Binbirdirek Mahallesinde öne çıkması da belirlenen diğer bir bulgudur. Araştırma alanında çeşitli odak noktalarına uzaklık artışlarının önemi bulunmamak ile birlikte, mahalle detayında ulaşılabilirlik açısından sahil yolu bağlantısına uzaklığın büyük öneme sahip negatif etkide ortaya çıkması dikkat çekmektedir.

Araştırmada *perakende ticaret yerseçimi* bağımlı değişkeninin seçildiği tam yöntem ile yapılan analizler incelendiğinde; sivil mimarlık eseri varlığının alan geneli ve detayda yalnızca Cankurtaran Mahallesinde pozitif etkili bağımsız değişken olduğu belirlenmiştir.

Arsa – arazi birim fiyat değeri artışının ticaret yerseçiminde, alan genelinde ve yalnızca Binbirdirek Mahallesinde fiziksel gelişimin kısıtlı oluşu ile büyük önem kazanan müştemilatlar ile birlikte etkili olduğu belirlenmiştir. Araştırma alanında odak noktası olarak önem kazanan, ticari ve yaya sirkulasyonunda önemli At Meydanı'na uzaklık artışı değişkeninin mahalleler detayında öneme sahip olmayışı dikkat çekmektedir.

Araştırmada *Arsa – arazi birim fiyat değeri* bağımlı değişkeninin seçildiği tam yöntem ile yapılan analizler incelendiğinde; konut varlığı artışının bu konuda yapılan çalışmalar ile örtüşür şekilde negatif etkisi, otel ve ticaret varlığının ise pozitif etkisi bulunmaktadır.

Dikkat çekici şekilde kültür varlığı yapısında yalnızca anıt eser varlığının, ticari olarak pazarlanabilir öğeler içermesi ile büyük öneme sahip oluşudur. Araştırma alanında çeşitli odak noktalarına uzaklık artışları ile pozitif ve negatif etkide önem kazanan değişkenlerin mahalle detayında öneme sahip olmayıp, mahalle detayında ulaşılabilirlik açısından sahil yolu bağlantısına uzaklığın büyük öneme sahip negatif etkide ortaya çıkması dikkat çekmektedir.

Yapılan analizler ile kentsel dönüşüm kavramının tanımı çerçevesinde, inceleme alanı olarak belirlenen alanda kentsel dönüşümün istatistiksel olarak da tanımlanabilmesi mümkün olmuştur. Yapılan analizler; arsa-arazi birim fiyatı değişiminin, sosyo-ekonomik, tarihi, fiziksel yapının ve kullanıcı ve ziyaretçi tercihlerinin, alanda yer alan işlevlerin birbirleri üzerindeki pozitif ve negatif etkilerinin de mekânda izlenen kentsel dönüşümde etkili olduğu düşüncesini desteklemektedir.Ayrıca alınan sonuçlar; alanda yer alan mekânların birbirinden farklı özelliklere sahip olması kadar izlenen arazi kullanım yapısı dönüşümünün de farklılaşması nedeni ile gerek alan genelinde, gerekse detayda birden fazla bağımlı değişkenin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekliliğinin, araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü ortaya koyabilmede önemli olduğu varsayımını desteklemektedir.

6. SONUÇLAR

Günümüzde İstanbul tarihi kent merkezi, gelişen turizm sektörü ile ticaret işlevleri baskıları ile konut amaçlı yer seçimleri arasında kentsel dönüşüm geçirmektedir. Kentsel dönüşüm özetle; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden kentsel gelişme dinamiklerine ve oluşan yeni gereksinimlere yanıt veremeyen, işlevini yitirerek köhnemiş ve eskimiş belirli kent parçalarının, kentin gelişme vizyonu içerisinde, stratejik gelişim planlarına bağlı olarak, yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik hazırlanan, kent ve kentli ile bütünleşen eylem planı olarak tanımlanmaktadır. Araştırma konusunda, literatürde eksik olduğu gözlenen "tarihi kent merkezlerinde kentsel dönüşümde etkili faktörlerin belirlenmesi" konusu farklı değişken grupları ile birlikte analiz edilerek, İstanbul metropoliten alanında büyük öneme sahip Tarihi Yarımada bölgesinde öne çıkan Sultanahmet-Cankurtaran Mahalleleri ve çevresi için yapılmıştır.

Bu çalışma; tarihsel süreçte Suriçi'nin (Tarihi Yarımada) mekânsal gelişiminin, bu gelişimde etkili olan faktörlere de değinilerek dönemsel olarak açıklanması ve araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü etkileyen faktörleri, söz konusu faktörlerin bir birleri ile ilişkisinin pozitif ve negatif etki derecelerini regresyon analizleri ile ortaya koyarak merkezi, yerel idareler kadar alandaki kullanıcı ve yatırımcılara da bu çerçevede alınacak karar ve uygulamalarda yol gösterme amacı taşımaktadır.

Yapılan araştırma sonucunda elde edilen sonuçlar aşağıdaki alt başlıklarda özetlenmiştir.

Kentsel dönüşüm olgusunun ortaya çıkışı

19.yy. sanayileşme ve göç etkisiyle şehirler yepyeni bir yapılanma sürecine girmiştir. Sanayi Devrimi olarak adlandırılan bu dönemde hızlı sanayileşme beraberinde hızlı ve kontrol edilemez bir şehirleşme sürecini getirmiş, izlenen kontrolsüz büyüme kent mekânlarının toplumsal gereksinimlerine yanıt veremez hale gelmesine yol açmıştır.

Artan nüfus yoğunluğu, arazi kullanımındaki değişimler ve sosyal-ekonomik ve fiziksel dönüşümler, ulaşım sorunları ve tarihi kent çekirdeklerindeki spekülatif baskılar kentleri çepeçevre sarmıştır.

İkinci Dünya Savaşının ardından kentlerin inşası ve yenileme-yeniden imarı kapsamı geçmişin yadsınarak, yeni şehirler kurma kuramı kabul görmüş iken, bu bakış açısından 1960'lar sonrasında vazgeçilerek eski şehir merkezlerinin özgün kimlik ve karakterlerinin korunması, gelecek kuşaklara aktarılması, kültür mirasının korunması kabul görmeye başlamış ve şehir yenileme ve şehir koruma politikaları ile örtüştürülmeye çalışılmıştır.

20.yüzyıl ve günümüzde; ekonomik gelişmeler, küreselleşme baskıları altında; ulusal ve uluslararası sermaye hareketlilikleri, üretim ve tüketim dengeleri gelişimi, teknolojik gelişmeler yanında kent kullanıcıları ile yönetim sınıflarındaki sosyal-kültürel gelişimler kentsel mekânlar üzerinde etkisini arttırmış, kentler kentsel koruma-kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm altında devingen bir yapı içerisinde kabuk değiştirmeye başlamışlardır.

Yukarıdaki çerçevede, ülkemiz şehirleşme tarihi çok hareketli bir yapıya sahip olup dönemsel olarak izlenen sorunlara farklı bakış açılarında farklı çözümler getirilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede şehirlerde fizik mekân kararları, sosyal-ekonomik çözümlemeler ve imar planlama yaklaşımları yanında Türk Hukuk Sistemi olarak da çeşitli düzenlemelere gidilmiştir. Sonuç olarak günümüzde metropoliten kentlerdeki tarihi kent çekirdeklerinde şehirsel yenileme ve dönüşümün tarihi kent koruma ve planlamasının birbirinden ayrılmaz bir olgu olduğunu ortaya çıkarmıştır.

Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden kentsel gelişme dinamiklerine ve oluşan yeni gereksinimlere yanıt veremeyen, işlevini yitirerek köhnemiş ve eskimiş belirli kent parçalarının, kentin gelişme vizyonu içerisinde, stratejik gelişim planlarına bağlı olarak, yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik hazırlanan, kent ve kentli ile bütünleşen eylem planı olarak da tanımlanabilir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusu son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir.

Yapılan dönüşüm müdahaleleri gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu müdahale biçimleri giderek mekâna sadece fiziksel müdahale olmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır. Elli yıllık bir dönem sonucunda, Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel yapının dönüşmesi olmakla beraber, toplumsal ve ekonomik dönüşümün de bir sonucudur.

İstanbul ve Suriçi'nde kentsel dönüşüm

1950'li yıllarda ülke ekonomisi ve sanayisinde başlayan çok yönlü değişimler sonucu, sanayileşmenin ana merkezi haline gelen İstanbul'da hızlı bir kırsal göç hareketliliği başlamıştır. Kentin hızlı bir nüfus artışı yaşaması tarihi yaşam kalitesini olumsuz etkilemiştir. Konut üretimi, altyapı ve sosyal donatılar bu büyüme hızına paralel bir gelişme gösteremediğinden, kent, plan ve kontrolden yoksun büyüyerek, dağınık yığılma formunda biçimlenmiştir.

İstanbul'da sanayinin 1960'ların ortalarından başlayan kent merkezinden karayolu boyunca çevreye yayılma süreci ve İstanbul nüfusundaki büyük artış, konut, altyapı ve ulaşım gibi çözümü zor olan problemler yaratmış, konut alanlarını yer seçiminde gelir gruplarına bağlı olarak bir farklılaşma ortaya çıkmıştır. Kırsal göç ve hızlı kentleşme, yeni yerleşim alanlarının gelişmesi, ticaret ve üst gelir gruplarının yeni yerleşim alanlarına doğru kayması ve yaşanan kültürel değişim, şehrin eski kent merkezi Tarihi Yarımada ve özellikle Beyoğlu bölgesine ilginin azalmasına ve bazı mahallelerin çöküntü bölgesine dönüşmesine neden olmuştur.

1965-1970 yılları arasında, işlev ve yoğunluk farklılaşmasının ağırlık kazandığı ve konut nüfusunun giderek azaldığı Tarihi Yarımada'da bazı bölgelerde hızlı bir yapı değişikliği ve yoğunluk artışı gözlenmiş, eski dokunun hızla ortadan kaybolmasına karşın, değişimi önleyici koruma kararları alınamamıştır. Tarihi Yarımada'nın nüfusunun büyük bir kısmını barındıran Eminönü ilçesinde nüfusun azalışı, İstanbul'un kentsel yerleşiminin ve iş alanlarının merkezden çevreye doğru yayılmaya başlamasından kaynaklanmıştır

1970'li yıllarda tarihi kent merkezindeki boş arazilerin azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve küçük parselasyon yapısı nedeniyle getirilen planlama sınırlamaları, tarihi dokudaki dar sokakların lastik taşıt trafiğinin getirdiği yüklü taşımaya elverişli olmaması, otopark yetersizliği gibi etkenler gelişen ofis taleplerini

karşılayamamıştır. Kent eski merkezindeki standardı düşük eski yapılar bu talepleri karşılayamamış, böylece kent merkezi tarihsel gelişim sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve merkezden dışa doğru gelişme kaçınılmaz olmuştur. Bu dönemde merkezin çevresindeki konut alanları işyerlerine dönüşmeye başlarken, bu alanın tarihi ve kültürel sürekliliği, ekolojik ve simgesel özellikleri göz ardı edilmiş ve kent merkezinde yer alan, tarihi ve kültürel değeri yüksek yapılara, niteliklerine uygun olmayan işlevler yüklenerek yıpranmaları hızlandırılmıştır. Tarihi kent merkezi, sahip olduğu tarihi doku özellikleri ve yaşadığı yapısal eskime gibi sebeplerle ulaşım, iletişim, mekân, alan vb. ihtiyaçları yeterince karşılayamaz hale gelmiş ve terk edilme eğilimleri gözlenmiştir. Yapı ve çevre standartlarındaki değişim sonucunda bölgede çok yüksek bir oranda boş yapı ortaya çıkmıştır. Yapısal özelliklerinin yanı sıra, çevre yolları aracılığı ile ulaşılabilirliğin kent genelinde artması, kent çeperinde büyük ve ucuz arazi sağlama imkânının olması, iletişim teknolojilerinin gelişmesi gibi nedenler de, tarihi kent merkezinin MİA niteliğini kaybetmesinde rol oynamıştır.

1980'lerin ikinci yarısında kentsel koruma yaklaşımına çok sınırlı politik destek sağlanmış, yerel yönetimce ulaşım esaslı yoğun bir fiziksel yenileştirme programı başlatılmıştır. Beyoğlu'nun tarihi mahallelerini yararak geçen Tarlabaşı Bulvarı projesi bunun bir örneğidir. Aynı dönemde tarihi bölgelerde yer alan imalat sektörlerinin kent makro formu içerisinde çekirdek bölgeden şehir dış çeperlerinde yer alan Organize Sanayi Bölgelerine desantralizasyonuna dönük idari ve planlama önlemleri de alınmıştır. Tarihi Yarımada'daki merkez bölgede (Kapalıçarşı, Hanlar Bölgesi, Gedikpaşa gibi) toptan ticaret ve imalathanelerin sur dışına çıkarılmasında korunması gerekli kültür varlığı yoğun bölgelerde fiziksel etkiler yaşanmaz iken Haliç kıyısındaki Eyüp - Eminönü ve Kâğıthane - Karaköy arasındaki sanayi alanlarında yer alan depolama ve imalathanelerin, Haliç Düzenleme Projesi kapsamında sur dışına çıkarılması alanın kıyı yeşil alanları olarak düzenlenmesi ve çok sayıda eski eserin yıkımına yol açmıştır

1980 sonrasında uluslararası ve küresel ilişkiler düzleminde Türkiye'de planlama ve denetleme pratikleri merkeziyetçi niteliğini kaybetmeye başlamıştır. Dönüşümün oluşması ve buna paralel yapılan yasal düzenlemeler açısından önceleri yıkıp yeniden yaparak "yenileme" olarak başayan süreç, zamanla mevcut dokunun korunarak fiziksel özelliklerinin getirilen altyapı ile sağlıklaştırılması pratiğine dönüşmüştür. Ayrıca tarihi, kültürel ve çevre değerlerinin bulunduğu yerleşmeler korunarak ve geliştirilerek dönüştürülmüştür. 1980'lerden sonra, Türk ekonomisinin dışa açılması ile kentler büyümeye, büyük sanayi tesisleri ve orta ölçekli işletmeler kentin dış çevrelerinde yeni çalışma ve yaşam alanları yaratarak gelişirken kent merkezindeki çöküntü alanlarında düşük yaşam ve çalışma koşulları yapısı devam etmiştir. Bu dönemde kent makroformu ve kentsel dönüşüm süreçlerini belirleyecek yerel yönetim çerçevesinde yasal düzenlemeler yapılmaya başlanmış ve neredeyse bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları başlatılmıştır.

Ancak yerel yönetim yaklaşımı ulusal ölçekte tabandan yönetim ilkesiyle tutarlı olamamıştır. Ülkenin, ekonomik politikasına, demografik değişimlere, sanayi gelişimine ve sanayide çalışan işgücünün yaşam alanlarıyla ilişkisine bağlı olarak, 1980 sonrasında metropoliten kent makroformunda iki eğilim görülmüştür. Birinci tür merkezi iş alanlarının sayıca artması, ikinci eğilim ise kentsel gelişimin ana ulaşım ve çevre yolları boyunca merkez dışına yayılmasıdır.

Bunun yanında, kentsel makroform, 1980 öncesi ağırlıklı olarak konut alanlarının yayılması iken, 1980 sonrasında, turizm, sanayi ve ticaret sektöründeki gelişmelerden de etkilenerek biçimlenmiştir. Bu dönemde kent merkezindeki organize sanayi desantralize olmuş ve yeni iş merkezleri gelişmeye devam etmiştir.

2000'li yıllarda bu konuda izlenen en önemli gelişme, kentsel dönüşüm kavramının artık yasalarda da yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır.

Kentsel planlama gündemindeki ve dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına yansıyacak olan olan katılımcı yaklaşımı küresel ve ulusal etkenler tetiklemiştir. Sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımlar, AB'ye uyum müzakereleri ve uluslararası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar ve kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması bu etkenler arasındadır. Ayrıca hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur.

1990'ların ilk yarısında yerel yönetimce kentin strateji ve kararlarının toplu ulaşım yönünde değişimi ile ulaşım kararlarının kentin tarihi dokusu üzerinde tehdit oluşturmaktan uzaklaşmasına rağmen, yerel yönetimce sit alanı ilan edilen kentin tarihi merkez alanındaki bölgelerde (Suriçi, Beyoğlu, Perşembe Pazarı ve Aynalıkavak Tersaneler Bölgesi, Eyüp, Sadabad) başlatılan koruma amaçlı imar planlama çalışmalarının uzun sürece yayılması, köhneme sürecinin devamlılığına yol açmıştır.

Dünyadaki gelişmeler ve küreselleşme sürecinde Türkiye'nin uluslararası ilişkilerinin güçlenmesi ve ekonomik durumunda meydana gelen iyileşme ve İstanbul'da son yıllarda önemli ölçüde bir büyüklüğe sahip genç, profesyonel nüfusun ortaya çıkması sonucunda tarihi merkezin bir kısmını oluşturan Beyoğlu'nda 1980'lerden itibaren bir sosyal ve mekânsal yenileme (gentrification) süreci yaşanmaya başlamıştır. Ancak tarihi merkezin diğer bir kısmını oluşturan Eminönü'nde eski kent merkezi çevresinde kullanılmayan çok büyük bir yapı potansiyelinin olmasına rağmen, bu şekilde bir gelişme gözlenmemekte, yüksek gelirli ve eğitimli kişiler bu bölgelere karşı ilgili ve yerleşmek için istekli görülmemektedirler. Bunun nedenlerinden birisi İstanbul'un iş ve eğlence merkezinin Tarihi Yarımada dışında oluşması ve söz konusu kişilerin bu yeni merkezlere yakın alanları tercih etmeleridir. Diğer neden ise Suriçi'nde, merkezin yakın çevresindeki konut alanlarını kırdan kente göçle gelenlerin kentin başka bölgelerine geçmek için atlama taşı olarak kullanma sürecinin hala devam etmesidir

20. yy. başlarında ticaret ve yönetim fonksiyonları ile önemli bir merkez olan Tarihi Yarımada'da özellikle son yıllarda bazı değişiklikler gözlenmeye başlanmıştır. Bu değişikliklerin en önemlilerinden biri, Ordu ve Divanyolu Caddelerinin Marmara sahili tarafında yer seçiminde bulunan sanayi ve küçük imalat atölyelerinin ve bu bölgeyi rahatsız edecek diğer işlevlerin, yerel yönetim tarafından planlı olarak sur

dışına çıkarılmasıdır. Bu değişikliklerin etkileriyle İstanbul'un en turistik bölgesi olan Sultanahmet ve yakın çevresinde konut kullanımlarının turizm kullanımına dönüşümü ve bu dönüşüme bağlı olarak bölgede kullanıcı değişikliği izlenmeye başlamıştır.

Suriçi'nde arazi kullanım yapısı değişimi

Suriçi geçmişten günümüze dek arazi kullanım yapısında çeşitli değişiklikler geçirmektedir. Kuruluşundan günümüze liman ve ticaret kenti niteliğindeki Tarihi Yarımada zamanla liman kenti özelliği zayıflasa da ticari kimliğini artırmış ve son yıllarda turizm sektöründe kullanımını da öne çıkarmıştır. Arazi kullanımda, araştırma döneminde izlenen hızlı değişimler ve dönüşümde; dönemlerdeki imar plan kararlarının, sosyo-ekonomik yapılardaki değişimlerin, demografik yapı özelliklerinin, ekonomik politika ve küreselleşmenin Suriçi'ndeki ticari işlevleri ve yan sektörlerde yarattığı yansımaların, ülkenin ve İstanbul'un gelişen turizm sektöründe büyük önem sahip araştırma alanında, izlenen yapısal değişimlerin etkisi söz konusudur.

Araştırma döneminde özetle Tarihi Yarımada bütününde; konut alanları 2005 yılında 201,56 Ha alansal büyüklük ve % 33,75 paydan, 2010 yılında 304,17 Ha alansal büyüklük ve % 44,84 paya, 2012 yılında ise 259,24 Ha alansal büyüklük ve % 39,91 paya ulaşmıştır. Perakende ticaret alanlarında ise 2005 yılında 126,7 Ha alansal büyüklük ve % 21,21 pay, 2010 yılında 84,57 Ha alansal büyüklük ve % 12,47 pay, 2012 yılında ise 110,33 Ha alansal büyüklük ve % 16,98 pay gözlenmektedir. Konut + ticaret alanlarında ise 2005 yılında 34,76 Ha alansal büyüklük ve % 5,82 pay, 2010 yılında 77,47 Ha alansal büyüklük ve % 11,42 pay, 2012 yılında 83,5 Ha alansal büyüklük ve % 12,85 pay gözlenmektedir. Konaklama işlevleri açısından yapılan değerlendirmede, otel alanlarında 2005 yılında 1,62 Ha alansal büyüklük ve % 0,27 pay, 2010 yılında 6,98 Ha alansal büyüklük ve % 1,03 pay, 2012 yılında 11,46 Ha alansal büyüklük ve % 1,76 pay gözlenmektedir. Otel + ticaret alanlarında ise 2005 yılında 5,81 Ha alansal büyüklük ve % 0,97 pay, 2012 yılında 3,43 Ha alansal büyüklük ve % 0,53 pay gözlenmektedir. Boş yapı alanlarında ise 2005 yılında 54,7 Ha alansal büyüklük ve % 9,16 pay, 2010 yılında 22,62 Ha alansal büyüklük ve % 3,34 pay, 2012 yılında 20,86 Ha alansal büyüklük ve % 3,21 pay gözlenmektedir.

Araştırma alanında; konut alanları 2005 yılında 6,18 Ha alansal büyüklük ve % 23,8 paydan, 2010 yılında 7,28 Ha alansal büyüklük ve % 28,4 paya, 2012 yılında ise 5,66

Ha alansal büyüklük ve % 19,8 paya ulaşmıştır. Perakende ticaret alanlarında ise 2005 yılında 4,76 Ha alansal büyüklük ve % 18,32 pay, 2010 yılında 2,98 Ha alansal büyüklük ve % 11,06 pay, 2012 yılında ise 4,36 Ha alansal büyüklük ve % 15,3 pay gözlenmektedir. Konut + ticaret alanlarında ise 2005 yılında 0,63 Ha alansal büyüklük ve % 2,44 pay, 2010 yılında 2,77 Ha alansal büyüklük ve % 1,08 pay, 2012 yılında 2,06 Ha alansal büyüklük ve % 7,2 pay gözlenmektedir. Konaklama işlevleri açısından yapılan değerlendirmede, otel alanlarında 2005 yılında 1,1 Ha alansal büyüklük ve % 4,21 pay, 2010 yılında 2,51 Ha alansal büyüklük ve % 9,81 pay, 2012 yılında 3,95 Ha alansal büyüklük ve % 13,8 pay gözlenmektedir. Otel + ticaret alanlarında ise 2005 yılında 0,68 Ha alansal büyüklük ve % 2,62 pay, 2012 yılında 0,01 Ha alansal büyüklük ve % 0,06 pay gözlenmektedir. Boş yapı alanlarında ise 2005 yılında 3,38 Ha alansal büyüklük ve % 13,01 pay, 2010 yılında 2,38 Ha alansal büyüklük ve % 9,29 pay, 2012 yılında 4,58 Ha alansal büyüklük ve % 15,7 pay gözlenmektedir.

İstanbul ve Suriçi'nde demografik yapı değişimi

Araştırma döneminde demografik yapı gelişimi açısından incelendiğinde; Türkiye ve İstanbul nüfuslarının, sanayi devrimi sonrası özellikle II. Dünya Savaşından sonra kentleşme olgusunun tüm dünya geneline yayılması ile birlikte 1950'lerden sonra kentleşme oranları artışına paralel şekilde, cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze artışını kesintisiz devam ettirmektedir. İstanbul, sahip olduğu nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin en büyük ili olma özelliğini sürdürmektedir. 1950 yılında İstanbul Türkiye nüfusunun yaklaşık 20'de 1'ini barındırırken, bu değer 2000 yılında yaklaşık 7'de 1'e kadar yükselmiş ve 2011 yılı itibariyle de 6'da 1'ine yaklaşmıştır.

İstanbul'un merkezi konumunda olan Tarihi Yarımada tarihi gelişim süreci içinde İstanbul'un en yoğun yerleşme alanı olmuş ve bu özelliğini yakın yıllara kadar sürdürmüştür. Ancak 1950'lerden sonra ülke genelinde hız kazanan kentleşmeye bağlı olarak İstanbul Metropoliten Alanının çevre ilçelerinin hızla büyümesi sonucu Tarihi Yarımada'nın nüfus açısından göreceli önemi azalmıştır. Fatih bölgesi bulundurduğu konut alanlarının yoğunluğu nedeni ile zamanla azalmakla birlikte İstanbul içinde önemli bir nüfus payına sahiptir. Bununla beraber Eminönü bölgesi son yıllarda büyük nüfus kaybı yaşamıştır. Bunun en büyük nedeni yoğun ticari faaliyetlerin ilçe bütününe yayılması ve zaman içinde konut alanlarını yok etmesidir. Ancak ilçe nüfusunda 1965'ten 1980'lere kadar hızlı bir artışın ardından 1980

yılından 2000 yılına kadar istikrarlı bir düşüş olduğu görülmektedir. Araştırma alanındaki mahalleler de de Eminönü bölgesinin nüfus kaybına paralel şekilde nüfus kaybı yaşanmaktadır.

İstanbul ve Suriçi'nde konaklama yapısı değişimi

Araştırma dönemi konaklama sektöründe gelişimi açısından incelendiğinde; İstanbul'un Türkiye'ye gelen ziyaretçiler içerisindeki payı 1960'lardan günümüze düşme eğilimine rağmen, 2005 yılında % 22,96, 2010'da % 24,31, 2011'de ise % 25,62'ye yükselmiştir. Konaklama tesisleri açısından yapılan değerlendirme de; Suriçi, İstanbul'daki turistik otel yatırımlarının 2005 yılında sayıca yarısından fazlasına (%55,12) sahip olmak ile birlikte, oda sayısında % 38,24, yatak sayısında ise % 36,76 pay almaktadır. 2010 yılında, 2005 yılına oranla, İstanbul genelinde % 32,74 büyümeye karşılık % 29,15 büyüme izlenmiş ve Suriçi, İstanbul'daki turistik otel yatırımlarının sayıca yarısından fazlasına (%53,63) sahip olma oranını korumak ile birlikte oda sayısında; İstanbul genelindeki % 52,74 büyümeye oranla düşük gelişen % 28,36 büyüme ile % 32,14, yatak sayısında da paralel şekilde, İstanbul genelindeki % 54,49 büyümeye oranla düşük gelişen % 30,62 büyüme ile % 31,07 pay gözlenmiştir. 2012 yılında ise, 2010 yılına oranla, İstanbul genelinde % 21,07 büyümeye karşılık % 10,2 büyüme ile Suriçi'ndeki otel yatırımlarında azalma gözlenmektedir. Suriçi, İstanbul'daki turistik otel yatırımlarında yarıdan fazlaya sahip olma ağırlığını kaybetmeye başlamıştır (% 48,81). Oda sayısında, İstanbul genelindeki % 5,23 büyümeye oranla düşük gelişen % 4,4 büyüme ile önceki dönemdeki payı büyük ölçüde korunarak % 31,88, yatak sayısında ise aynı şekilde İstanbul genelindeki % 3,75 büyümeye oranla, artış göstererek % 3,91 büyüme ile % 31,12 değer ile payını koruduğu gözlenmektedir.

Suriçi ve araştırma alanında dönüşümde etkili planlama yaklaşımları

Araştırma dönemi içerisinde Suriçi ve araştırma alanında izlenen dönüşümde etkili olan planlama yaklaşımları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

- 2005 yılı arazi kullanımında; bavul ticareti ve globalleşme çerçevesinde perakende ticaret, imalat işlevlerinin 1993 yılı sonrasında, yerel yönetimce Surdışına desantralizasyonlarının kısmen gerçekleşmesine rağmen etkisini koruduğu gözlenmektedir. Eminönü bölgesi ve araştırma alanındaki konut alanlarında barınma nüfusu kaçışı söz konusudur.

- 1995 yılında Suriçi'nin sit ilanı ilanı ile imar planlarının yürürlüğe girmesine dek geçen sürede boş yapı stoku artışı yanında konaklama ve konut amaçlı kullanımların bekletilmesi söz konusudur. Sit ilanı öncesinde geçerli olan 1990-1993 tarihli imar planları yargı sürecinde iptal edilene dek, Suriçi'nde ve araştırma alanında arazi kullanımı etkilemiş, özellikle araştırma alanı ve çevresindeki eski eser kültür varlığı doku yoğun alanlarda öngördüğü konaklama işlevleri ile alanda konut alanlarından konaklama ve konaklamaya hizmet eden ticaret işlevlerine dönüşümün başlangıç ve gelişiminde büyük rol oynamıştır.
- 2010 yılı arazi kullanımında, 1993 yılı sonrasında plan ve program dahilinde Surdışına toptan ticaret ve imalat sektörlerinin desantralizasyonlarının merkezi ve yerel yönetimlerce sağlanması ve boşalan alanlarda ticaret ve konaklama işlevlerine dönüşümü yanında boş yapı stokunda artış izlenmektedir. Ticaret alanlarında lineer akslarda konut+ticaret ağırlıklı alt merkezler oluşumu söz konusudur. Konaklama ve ticaret amaçlı beklentilerin, sit ilanı sonrasında hazırlanan 2005 tarihli imar planları ile kısıtlanması ve kısmen sağlanamayışı boş yapı stokunun Eminönü ve araştırma alanında varlığını korumasına, kontrolsüz ve kaçak konaklama işlevlerinin gelişimine ve geçmiş dönemlerde başlayan köhnemenin giderilemeyişine yol açmıştır.
- Araştırma alanında konut alanlarında gentrification olgusu kadar konaklama ve konaklamaya hizmet veren perakende ticaret kullanımı artışı ve ana arterler üzerinde lineer gelişim ile alt merkezlerin ortaya çıkışı söz konusudur.
- 2012 yılı arazi kullanımında, 2005 tarihli imar planlarının yargı sürecinde iptali ve 2011-2012 tarihli imar planları yürürlüğe girene dek, gerek meri mevzuat çerçevesinde ilgili koruma kurullarınca onaylanan projeler, gerekse önceki dönemde başlatılan imar uygulamalarının sonuçlanması ile araştırma alanındaki konaklama ve ticaret ağırlıklı dönüşüm hız kazanmıştır. 2012 tarihli imar planları ile araştırma alanı çevresinde yeniden konaklama amaçlı beklentilere cevap verecek şekilde organizasyonunun konaklama dönüşümüne etkileri önümüzdeki yıllarda daha belirgin izlenebilecektir.
- Koruma Mevzuatına "Yenileme Alanları" kavramı girişi ile Suriçi'nde belli bölgelerde yenileme ve restorasyon çalışmalarının sosyal dokuda dönüşüm kadar fizik mekânda da dönüşümde etkileri izlenmeye başlanmıştır.

Yenileme alanı olup henüz merkezi ve yerel idarelerce proje ve uygulama çalışmaları başlatılmayan araştırma alanı ve çevresinde konaklama ve ticaret amaçlı kullanımlara dönüşüm beklentisi bölgede iskân amaçlı ve işyerlerinde seçimleri etkilemektedir.

- 2005 öncesinde başlatılan ve toplu ulaşım, hafif metro ve yayalaştırma çalışmaları ile bölgede korunması gerekli kültür varlıklarının kamu ve özel sektör restorasyon çalışmalarında izlenen artışın, bölgenin fiziksel kalitesinde artış kadar kullanıcı ve yatırım tercihlerinde etkisi dönüşümü etkilemektedir. Araştırma dönemi sonrası hizmete geçecek metro ve demiryolu tüp geçiş projesinin bu dönüşümü artırmakta etkisi daha belirgin izlenebilecektir.

Regresyon analizleri

Araştırmada istatistiksel model olarak; bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkenler üzerinde yarattığı etkiyi belirlemek için kullanılan çoklu regresyon analizi- tam (enter) seçilmiştir.

Regresyon analizlerinde kullanılan bağımlı değişken konut yer seçimi (m^2), konaklama yer seçimi (m^2), perakende ticaret yer seçimi (m^2) ve arsa-arazi birim fiyatı (TL/m^2) iken bağımsız değişkenler sokaklardaki; konut, konut + ticaret, pansiyon, otel, otel + ticaret, perakende ticaret, müştemilat, inşaat halindeki ve boş yapı toplam değerleri (m^2), sokakların belirlenen odak noktalarına (Topkapı Sarayı girişi, Ayasofya Meydanı, Cankurtaran Meydanı, At Meydanı, Sultanahmet Tramvay İstasyonu, Kadırga Meydanı ve sahil yolu-Kennedy Caddesi bağlantısı) uzaklık değerleri (m), Sokaklardaki arazi-arsa birim değeri (TL/m^2), sokaklardaki korunması gerekli kültür varlığı (sivil mimarlık örneği, anıt eser, resmi-anıt eser, kayıp anıt eser, kayıp sivil mimarlık örneği) yapı toplam değerleri (m^2) olarak belirlenmiştir.

Regresyon analiz çıktıları, araştırma alanında 2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde *konut yer seçimi*, diğer bir deyişle konut alanlarında dönüşüm yaşanmayıp, işlevin korunması bağımlı değişkeninde; araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerin sokakların Gülhane Meydanı'na uzaklık artışı, sokaklardaki sivil mimarlık örneği ve inşaat halindeki yapı varlığı olduğu, negatif etkiye sahip değişkenlerin ise sokakların Ayasofya Meydanı'ndan uzaklık artışı, sokaklardaki büyük kütlesel anıtsal resmi yapı varlığı,

sokaklardaki otel ve perakende ticaret varlığı olduğunu göstermektedir. Mahalle detayında yapılan analizler ise;

- Binbirdirek Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki konut + ticaret yapısı varlığı, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri olduğunu,
- Cankurtaran Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapısı varlığı ve sokakların Topkapı Meydanı'ndan uzaklık artışı, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Cankurtaran Meydanı'ndan uzaklık artışı ve sokaklardaki otel varlığı olduğunu,
- Küçük Ayasofya Mahallesi'nde sokaklardaki sivil mimarlık örneği ve inşa halinde yapı varlığının pozitif etkili değişken olduğunu, negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,
- Sultanahmet Mahallesi'nde sokaklardaki mevcut sivil mimarlık örneği ile kayıp sivil mimarlık örneği yapı varlığının pozitif etkili değişken olduğunu negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını göstermektedir.

Regresyon analiz çıktıları, araştırma alanında 2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde, *konaklama yer seçimi* bağımlı değişkeninde; araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerin sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği yapı varlığı, sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri ve inşaat halindeki yapı varlığı olduğunu ve negatif etkiye sahip değişkenin sokaklardaki konut varlığı olduğunu göstermektedir.

Mahalle detayında yapılan analizler ise;

- Binbirdirek Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki müştemilat ve boş yapı varlığı olduğunu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,
- Cankurtaran Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki kayıp sivil mimarlık örneği, anıt eser yapı varlığı ve sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri olduğunu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,
- Küçük Ayasofya Mahallesi'nde sokaklardaki inşa halinde yapı ile perakende ticaret yapısı varlığının ve arsa-arazi birim fiyatı değerinin pozitif etkili değişken olduğunu, negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,

- Sultanahmet Mahallesi'nde arsa-arazi birim fiyatı değerinin pozitif etkili değişken, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Kennedy Caddesi-Sahil Yolu bağlantısına uzaklık değeri olduğunu göstermektedir.

Regresyon analiz çıktıları, araştırma alanında 2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde, *perakende ticaret yer seçimi* bağımlı değişkeninde; araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerin sokaklardaki sivil mimarlık örneği yapı varlığı ve sokaklardaki arsa-arazi birim fiyatı değeri olduğunu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların At Meydanı'na uzaklık değeri olduğunu göstermektedir.

Mahalle detayında yapılan analizler ise;

- Binbirdirek Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki müştemilat ile kayıp sivil mimarlık örneği yapısı varlığı ile arsa-arazi birim fiyatı değeri olduğunu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,
- Cankurtaran Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki konut + ticaret ile sivil mimarlık örneği yapısı varlığı olduğunu ve negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,
- Küçük Ayasofya Mahallesi'nde sokaklardaki boş yapı, otel- pansiyon ve konut+ ticaret yapısı varlığının pozitif etkili değişken olduğu, negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını,
- Sultanahmet Mahallesi'nde detayında yapılan analizde etkili değişkenler belirlenememiş olup perakende ticaret dönüşümlerinin arazi kullanım yapısı ve arazi-arsa birim fiyatı değeri, kültür varlığı yapısı ve belirlenen odak noktalarına uzaklıklar ile açıklanamayacağını göstermektedir.

Regresyon analiz çıktıları, araştırma alanında 2005-2010-2012 yılları arasında izlenen kentsel arazi kullanım dönüşümünde, *arsa-arazi birim fiyatı değeri* bağımlı değişkeninde; araştırma alanı bütününde yapılan analizde pozitif etkili değişkenlerin sokakların Kadırga Meydanı'na, At Meydanı'na uzaklık değeri, sokaklardaki anıt eser, inşa halinde yapı, otel ve perakende ticaret yapı varlığı olduğunu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Sultanahmet Tramvay İstasyonu'na uzaklık değeri ile sokaklardaki konut yapısı varlığı olduğunu göstermektedir.

Mahalle detayında yapılan analizler ise;

- Binbirdirek Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki anıt eser yapı ile perakende ticaret yapısı varlığı olduğunu ve negatif etkiye sahip değişkenlerin ise sokaklardaki büyük kütlesel anıtsal resmi yapı ile konut yapısı varlığı olduğunu,
- Cankurtaran Mahallesi'nde pozitif etkili değişkenin sokaklardaki anıt eser yapı ile inşa halinde yapı varlığı olduğunu ve negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Kennedy Caddesi-Sahil Yolu bağlantısına uzaklık değeri ile ve sokaklardaki konut yapısı varlığı olduğunu,
- Küçük Ayasofya Mahallesi'nde sokaklardaki otel yapısı varlığının pozitif etkili değişken olduğu, negatif etkiye sahip değişkenin ise sokakların Kennedy Caddesi-Sahil Yolu bağlantısına uzaklık değeri olduğunu,
- Sultanahmet Mahallesi'nde sokaklardaki otel ve anıt eser yapı varlığının pozitif etkili değişken olduğunu, negatif etkiye sahip değişken bulunmadığını göstermektedir.

Regresyon analiz sonuçları ile literatür karşılaştırması

Regresyon analiz sonuçları literatürde incelenen değerlendirilen faktörler baz alınarak yapılan çalışmaların sonuçları ile çeşitli benzerlikler gösterdiği gözlenmektedir.

Yapı fiyatına dönük analizlerde Topçu ve Kubat (2009) ile Can'ın (1990) belirttiği gibi içinde yer alınan semt ve mahallenin mekânsal yapısının ve kurgusunun da fiyat üzerinde etkili olduğu, Brigham'ın belirttiği gibi (1965) ekonomik aktivitelere erişilebilirlik, bölgenin yaşam kalitesi, topoğrafya, arazi kullanımı ile bölgenin tarihi özelliğinden etkilendiği, Asabere ve Harvey'in belirttiği şekilde (1985) ulaşılabilirlik ile ilgisi olduğu fiziksel biçimsiz form yapısının değer kaybına yol açtığı, Muth, (1969) ile Dubin ve Sung'ın (1987) çalışmalarında belirtilen konutun yakın çevresinin ve bu bölgede bulunan binaların mevcut durumları ve fonksiyonlarının etkili olduğu sonuçları ile örtüşür sonuçlar elde edilmiştir.

Ayrıca Daniere (1994) ile Cheshire ve Shpeppard'ın (1995) komşuluk birim değişkenlerinin, merkezi iş alanına, diğer alt merkezlere, yakın çevrede bulunan çekim noktalarına ve diğer bölgelere erişilebilirlik ile ilişkili olduğu, Leichenko vd. nin (2001) bölgenin tarihi yapısının fiyat üzerinde etkili olduğu sonuçları da yapılan araştırmada desteklenmektedir.

Özus ve Dökmeci, (2005, 2006), Criekingen ve Decroly (2003) ile Fang ve Zhang (2003)'ın Sohner ve Lang'ın (1998) komşuluk biriminin yeniden canlandırılması sürecinde tarihi konut alanlarının özgün niteliklerinin korunarak, potansiyelinin değerlendirilmesi, köhnemiş binaların ve tarihi yapılardaki restorasyon çalışmalarının, konut sahipliğini arttırdığı, bölgedeki durgunluğu azalttığı, fiziksel görüntüyü değiştirdiği ve gayrimenkul fiyatlarında artışlar sağladığı, ekonomik gelişme ve toplumsal kalkınmada rolü olduğu sonuçları ile örtüşür sonuçlar elde edilmiştir.

Atkinson (2000) ve Levine'in (2004) değindiği gibi araştırma alanında izlenen soylulaştırma/ gentrification olgusunun fiziksel yapıda ve sosyal yapıda değişimlere yol açtığı, Ergun ve Dündar (2003), Ergun (2004, 2010) belirttiği şekilde desantralize edilen zararlı işlevlerden boşalan alanlar ile oluşan boş yapı stoku ile birlikte konut alanlarının turizm işlevlerine dönüşüm, köhneme ile soylulaştırma/ gentrification olgusunun birlikte izlendiği, Oruç ve Giritlioğlu'nun (2006) belirtiği şekilde Cankurtaran Mahallesinde fiziksel çevre kalitesi ile güvenlik arasında pozitif bir ilişki ve yerleşme alanı ile sahil şeridi arasında demiryolunun yarattığı kopukluğun yarattığı negatif etkileri, Dökmeci vd. 'nın (2007) yapılan yenileştirme uygulamaları ile fiziksel köhneme alanlarında yeni kültürel ve eğlence ve ticari koridorlar yaratılması ile eski sokaklardaki yaşamsız alanlarda canlılık kazandırıldığı, fiziksel ve mekânsal olduğu kadar sosyal dokudaki dönüşümün, ana arterlerdeki yayalaştırma projelerinin ve tarihi yapılardaki restorasyon uygulamalarının da bölgedeki arazi fiyatlarını arttırmak yanında bölgenin ekonomik yapısında da gelişime etkide bulunduğu savlarını doğrular sonuçlar elde edilmiştir.

Yapılan analizler ile kentsel dönüşüm kavramının tanımı çerçevesinde, inceleme alanı olarak belirlenen alanda kentsel dönüşümün istatistiksel olarak da tanımlanabilmesi mümkün olmuştur.

Yapılan analizler; arsa-arazi birim fiyatı değişiminin, sosyo-ekonomik, tarihi, fiziksel yapının ve kullanıcı ve ziyaretçi tercihlerinin, alanda yer alan işlevlerin birbirleri üzerindeki pozitif ve negatif etkilerinin de mekânda izlenen kentsel dönüşümde etkili olduğu düşüncesini desteklemektedir.

Ayrıca alınan sonuçlar; alanda yer alan mekânların birbirinden farklı özelliklere sahip olması kadar izlenen arazi kullanım yapısı dönüşümünün de farklılaşması nedeni ile gerek alan genelinde, gerekse detayda birden fazla bağımlı değişkenin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekliliğinin, araştırma alanında izlenen kentsel dönüşümü ortaya koyabilmede önemli olduğu varsayımını desteklemektedir.

Araştırma alanında mekânın kendi tarihsel, fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısındaki dinamizmden kaynaklanan kentsel dönüşümün; konaklama ve ticaret yerseçimleri ağırlıklı olduğu, alandaki korunması gerekli kültür varlığı yapısının, konut varlığı ve bir takım odak noktalarının nitel ve nicel özelliklerinin pozitif ve negatif yansımalarının etkisinin bulunduğu, arsa-arazi birim fiyat değerinin de seçimleri kısmen yönlendirdiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Regresyon analizlerinde etkili faktörler

Yapılan regresyon analizleri ile belirlenen *arazi kullanım değişkenleri* arasındaki ilişkiler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

- Konut varlığının; alan genelinde konaklama ve arsa-arazi birim fiyatında, Binbirdirek, Cankurtaran mahallelerinde ise arsa-arazi birim fiyatında negatif etkisi bulunmaktadır.
- Konaklama varlığının; alan genelinde ve Küçük Ayasofya ve Sultanahmet mahallelerinde arsa-arazi birim fiyatı ile Küçük Ayasofya Mahallesinde perakende ticarette pozitif etkisi, alan genelinde ve Cankurtaran Mahallesinde konut seçiminde ise negatif etkisi bulunmaktadır.
- Perakende ticaret varlığının; alan genelinde ve Binbirdirek mahallesinde arsa-arazi birim fiyatında ve Küçük Ayasofya Mahallesinde konaklama işlevinde pozitif etkisi, alan genelinde konut seçiminde ise negatif etkisi bulunmaktadır.

- Arsa-arazi birim fiyatının; alan genelinde ve Cankurtaran, Küçük Ayasofya ve Sultanahmet mahallelerinde konaklama işlevi ile alan genelinde ve Binbirdirek Mahallesinde perakende ticarette pozitif etkisi, Binbirdirek Mahallesinde konut seçiminde ise negatif etkisi bulunmaktadır.
- Konut+ticaret varlığının; Binbirdirek mahallesinde konut seçiminde, Cankurtaran ve Küçük Ayasofya Mahallelerinde ise perakende ticarette pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Pansiyon varlığının yalnızca Küçük Ayasofya mahallesinde perakende ticarette pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Müştemilat varlığının yalnızca Binbirdirek mahallesinde konaklama seçimi ve perakende ticarette pozitif etkisi bulunmaktadır.
- İnşaa halinde yapı varlığının; alan genelinde ve Küçük Ayasofya mahallesinde konut seçiminde, alan genelinde ve Cankurtaran mahallesinde arsa-arazi birim fiyatı ile alan geneli ve Küçük Ayasofya mahallesinde konaklama seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Boş yapı varlığının; Binbirdirek mahallesinde konaklama seçiminde, Küçük Ayasofya Mahallesinde ise perakende ticaret seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.

Yapılan regresyon analizleri ile belirlenen *odak noktaları değişkenleri* arasındaki ilişkiler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

- Cankurtaran Meydanına uzaklık artışının Cankurtaran Mahallesinde konut seçiminde negatif etkisi bulunmaktadır.
- Topkapı Sarayına uzaklık artışının Cankurtaran Mahallesinde konut seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Ayasofya Meydanına uzaklık artışının alan genelinde konut seçiminde negatif etkisi bulunmaktadır.
- At Meydanına uzaklık artışının; alan genelinde perakende ticaret seçiminde negatif etkisi yanında arsa-arazi birim fiyatında pozitif bulunmaktadır.
- Sultanahmet Tramvay İstasyonuna uzaklık artışının alan genelinde arsa-arazi birim fiyatında negatif etkisi bulunmaktadır.

- Kadırga Meydanına uzaklık artışının alan genelinde arsa-arazi birim fiyatında pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Sahil Yolu-Kennedy Caddesi bağlantısına uzaklık artışının; Cankurtaran ve Küçük Ayasofya Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatında negatif etkisi yanında Sultanahmet Mahallesinde konaklama seçiminde de negatif etkisi bulunmaktadır.
- Gülhane Meydanına uzaklık artışının alan genelinde konut seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.

Yapılan regresyon analizleri ile *kültür varlığı envanteri değişkenleri* arasındaki ilişkiler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

- Tescilli Sivil Mimarlık Örneği yapı varlığının; alan genelinde ve Cankurtaran, Küçük Ayasofya ve Sultanahmet Mahallelerinde konut seçiminde, alan genelinde ve Cankurtaran Mahallesinde ise perakende ticaret seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Tescilli Anıt Eser yapı varlığının; alan genelinde ve Binbirdirek, Cankurtaran, ve Sultanahmet Mahallelerinde arsa-arazi birim fiyatında ve Cankurtaran Mahallesinde konaklama seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.
- Tescilli Anıt Eser Resmi Yapı yapı varlığının; alan genelinde konut seçiminde ve Binbirdirek Mahallesinde arsa-arazi birim fiyatında negatif etkisi bulunmaktadır.
- Tescilli Kayıp Sivil Mimarlık Örneği yapı varlığının; alan genelinde ve Cankurtaran Mahallesinde konaklama seçiminde, Binbirdirek ve Sultanahmet Mahallelerinde ise konut seçiminde pozitif etkisi bulunmaktadır.

Araştırma alanında izlenen dönüşümde yapılan analizlerde öne çıkan etkili faktörler hakkında genelleştirilebilecek çıkarımlar aşağıdaki şekilde alt başlıklarda özetlenebilir;

Kültür varlığı yapısı

- Sivil mimarlık örneği varlığında, bölgenin Dünya Miras Alanı oluşu, özgün korunması gerekli kültür varlıkları, mimari ve geleneksel sokak formu ve müstakil yapılanmaya izin vermesi kadar, sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük kısmının küçük de olsa barınma, ticari işlev ve konaklamada kullanılabilir bahçeye sahip olması önem taşımaktadır.

Ayrıca restore edilmiş eski eser yapının yatırım değerinin de daha yüksek olması, butik ticari birimlerde özgün eser yapı tercihinin kullanıcı ve ziyaretçilerce tercihi kadar gelecekte konaklama işlevlerine dönüşüm potansiyelini de sahip oluşu bu durumda etkilidir. Bölgede çok sayıda sivil mimarlık örneği eserin konut bölgelerinde, soylulaştırma/gentrification örneği olarak barınma amaçlı, ticari arterlerde perakende butik pazarlama ve yeme-içme işlevlerine dönük olarak, konaklama gelişen bölgelerde ise otel olarak restore edilmesi faktör olarak öne çıkarmaktadır.

- Kayıp sivil mimarlık örneği varlığının öne çıkmasında yukarıda belirtilen konular kadar, mevcut eski eser uygulamasında gerek projelendirme gerekse uygulama da yaşanan idari izin ve diğer zorlukların ve zaman sürecinin kayıp eski eser uygulamasında kısmen daha az ve kolay izleniyor olması da etkendir.

Özellikle son yıllarda sosyo-ekonomik seviyesi yüksek ziyaretçilerin konaklama tesis tercihlerinde özgün yapı formu korunmuş butik otel tercihi, araştırma alanında bu şekilde konaklama tesisi olarak restore edilip kullanılan yapıların çokluğu, bu sınıflandırmadaki değişkenin ticaret ve konaklama tesis dönüşümünde rezerv yapı stoku olarak algısını yerleştirdiğini varsaymak doğru olacaktır.

- Bölgenin Dünya Miras Alanı oluşunda büyük öneme sahip anıtsal kültür varlıklarının, son yıllarda gerek kamu ve yerel yönetimler gerek se sivil toplum örgütleri (vakıf, dernek) ile mülk sahibi şahıslarca yapılan restorasyon çalışmalarının artması ve sonuçlanması ile bölgedeki turistik çekicilik ve ziyaretlerde etkili olduğu, bunun beraberindeki bölgede bilinirlik yanında, ticari işlevlerde pazarlanabilir öğelerde artış yanında kimi mahallelerde arsa-arazi birim fiyatında da etkisi bulunmaktadır.

- Ancak büyük ölçekli anıtsal resmi yapıların varlığının yarattığı yaya, trafik yoğunluğu yanında söz konusu yapılarda dönüşüm ve turizm amaçlı kullanımların tercih edileceği beklentisinin iskân nüfüsun alandan kaçışını arttırıcı potansiyeli de söz konusudur.

Fonksiyon yapısı

- Perakende ticaret işlevlerinin genelde turizme hizmet veren yeme içme ve hediyelik eşya türü işlevler içermesinin yarattığı gürültü, yabancılaşmayı ve iskân nüfüsun alandan kaçışını arttırıcı potansiyeli kadar konut alanlarına yayılmada sık izlenen baskı faktörü oluşu yanında, konaklama işlevinde gelişime, konaklama işlevlerini besleyecek yeme içme, turizme yönelik pazarlama birimleri ve bunun ekonomik getirilerinin arsa-arazi birim fiyatında da pozitif etkisi söz konusudur.

- Konut + perakende ticaret işlevlerinin, saf ticaret alanlarının etkisinin aksine, boş yapı stokununun konut arzı için sunulmayışı da göz önünde bulundurulduğunda, normal katlarında mevcut konut işlevini koruyan yapıların konut seçiminde pozitif etkisi kadar perakende ticaret gelişiminde pozitif etkisi de söz konusudur.

- Müştemilat yapılarının; araştırma alanında gerek yatayda parsel taban kullanımında, gerekse dikeyde büyük ölçüde yapılanmanın tamamlanmış olması, yeni ek yapılanma haklarının bulunmayışı, zemin kat kullanım miktarındaki büyüklüğün bölgenin gelişmiş yeme-içme ve turizme dönük ticari işlevlerinde önemi sebebiyle büyük etkisi söz konusudur.

- Konut varlığının konaklama ve arsa-arazi birim fiyatında negatif etkisi de söz konusudur.

- Konaklama yapısı varlığının iskan amaçlı yer seçiminde genel olarak kaçışı etkilemesi yanında otel yatırımlarının ekonomik getirisi kadar beraberinde ticari işlevleri de çekiş potansiyeli ile yatırımları etkilemekte oluşu yanında arsa-arazi birim fiyatında, kimi mahallelerde perakende ticaret gelişiminde de pozitif etkisi de söz konusudur.

- İnşaat halinde yapı varlığında, alanındaki inşaat faaliyetleri ile köhnemeyi giderir şekilde yenilenen yapıların yarattığı fiziksel ve görsel kalite artış faktörü oluşu söz konusudur.

- Ticari gelişimin ve arsa-arazi fiyatlarının yüksek olduğu bölge komşuluğu alanlarda, boş yapı varlığının perakende ticaret yer seçimi dönüşümünde etkisi bulunmaktadır. Ayrıca turizm ve perakende ticaret dönüşümün izlendiği mahallelerde bu dönüşüme artırıcı etkisi bulunmaktadır.

Odak noktalarına uzaklık yapısı

- Ayasofya Meydanının yarattığı yaya ve araç trafiği yoğunluğuna rağmen, Suriçi'nin turistik kullanımlarında önemli bir odak olması ve bilinirlik çerçevesinde konut seçimlerinde etkisi bulunmaktadır.

- Gülhane Meydanına uzaklığın barınma amaçlı kullanımlarda bölgedeki kıyı ve kıyı yeşil alanlarının kullanımlarının yaya ulaşılabilirliğinin demiryolu aksı ile bölünmesi sonucu sağlıklı bir şekilde sağlanamaması kadar güvenlik sorunu ile tercih edilemeyişi nedeni ile spor, açık alan gereksinimi ve rekreasyon olanakları yanında son yıllarda Suriçi'nin kültürel etkinliklerinde de kullanımının artışı ile öne çıkmasına rağmen, aynı zamanda yarattığı yoğun yaya sirkulasyonu ve araç trafiği yoğunluğu ile alandan uzaklaşmanın konut artışında etkisi bulunmaktadır.

- At Meydanı'na uzaklığın bölgedeki çok yoğun turistik ziyaretlerin ve yaya ulaşılabilirliği ile ilintisi bulunmaktadır. Ana yürüme akslarındaki alışveriş tercihleri, alan çevresinde gelişen yeme-içme-eğlence amaçlı işyerleri yoğunluğu ile son yıllarda Suriçi'nin kültürel etkinliklerinde de kullanımının artışı ile öne çıkmasının getirdiği yüksek alışveriş potansiyeline sahip kitleyi çekim gücünün ticari işyeri seçiminde büyük katkısı yanında arsa-arazi birim fiyatında ters etkisi söz konusudur.

- Kadırga Meydanı'nın bölgedeki kullanıcıların Aksaray ve Yenikapı bölgesinden Çiftegelinler ve Kadırga Limanı ve Piyerloti Caddeleri üzerinden taşıt ve yaya ulaşılabilirliğindeki alana dağılımdaki önemli odak noktası olmasına rağmen, alanda izlenen trafik yoğunluğu ve mevcut eğitim yapılarının yarattığı kopukluk da etkili olmasını sağlamaktadır.

- Cankurtaran Meydanı çevresinde gelişim gösteren yeme-içme-eğlence amaçlı işyerleri, meydanın mekânsal boyutunun taşıt trafiği ağırlığı ile yaya çözümleri içermeyişine rağmen konut amaçlı kullanımlarda toplu ulaşımda banliyö treni kullanımı ve sahildeki rekreasyon alanlarına ulaşımı ile etkisi söz konusudur.

-Sultanahmet Tramvay İstasyonu'nun bölgedeki kullanıcıların yaya ulaşılabilirliğindeki ve yürüme akslarındaki alışveriş tercihleri ile toplu ulaşımın pozitif katkısı söz konusudur.

-Topkapı Meydanı'nın Suriçi'nin turistik kullanımlarında önemli bir odak olmasına rağmen yarattığı yaya ve araç trafiği yoğunluğu ile yakınındaki mahallelerde barınma amaçlı seçimlere negatif etkisi bulunmaktadır.

- Sahil yolu-Kennedy Caddesi, turistik amaçlı kullanıcılarının transfer ve ulaşımında önemli bir odak olması nedeni ile konaklama yerseçiminde ve arsa-arazi birim fiyatında etkisi bulunmaktadır.

Arsa-arazi birim fiyatı yapısı

- Arazi-arsa birim değeri yatırımcıların tercihlerini ekonomik açıdan rantabl olması kaygısı ile etkilemektedir.

Özellikle 2005 sonrasında, konaklama ve perakende ticaret tercihi gelişen ana arter, sokak ve bölgelerde yerel yönetim ve merkezi yönetimce yüksek oranda vergilendirme artışları izlenmesi, yüksek rayiç değerdeki satın alma ve kiralama maliyetleri ile, turizme dönük ticari hizmet sunumundaki kalite-fiyat dengesi ve yüksek işletme maliyeti de göz önünde bulundurulduğunda, yatırımcının ticari kaygılar ile yüksek kâr kaygısı ile düşünmesi yanında mekânsal seçimlerde bölgenin ticari getirilerinden yararlanmayan barınma amaçlı kullanıcıların da paralel davranışı ekonomik açıdan kabul edilebilir bir davranıştır.

Çalışmanın geliştirilebilirliği

Araştırma bütününde elde edilen sonuçlar; genel açıdan merkezi ve yerel yönetimlerce, Suriçi'nde ve araştırma alanında kentsel dönüşümün sağlanması için, son yıllarda yeni çıkarılan yasalar ve uygulaması kapsamında geliştirilen yenileme projelerine altlık oluşturma ve dönüşümün istatistiksel olarak analizi çerçevesinde kararların test edilebilirliği ve yeni stratejilerin geliştirilmesinde veri sağlayacaktır. Bu çerçevede sit alanlarındaki uygulamaların alan yönetimi olarak eşgüdüm ile çözümlenmesi kapsamında imar planlaması, araştırma ve projelendirme çalışmalarında görev alan aktörlere de bakış açısında farklı bir perspektif getirebilecektir. Özellikle Suriçi'nde son yıllarda geliştirilen yenileme projeleri dışında konaklama ve ticaret baskısı altında köhneme, soylulaştırma ve kentsel dönüşümü bir arada kendi iç dinamizmi ile yaşayan alanda elde edilen veriler, analizler ve sonuçlarının tarihi kent merkezlerinde izlenen dönüşüm çerçevesinde diğer bilimsel çalışmalara veri oluşturması da söz konusu olacaktır. Elde edilen sonuçlar ile, araştırma alanında yer seçiminde bulunan işlevlerin negatif etkilendiği mekânsal sorunlara ait ipuçlarının, sorunlara çözüm bulunması ile çevresel kalite artışı kadar alanda yaşayan, ticaret erbabı ve kullanıcıların sosyo-ekonomik gelişimine de katkı sağlanacaktır.

Araştırma bütününde elde edilen sonuçların; daha dar çerçevede, araştırma alanında izlenen gelişimin tanımlanması ve istatistik analizleri ile değerlendirilmesi verilerinin devamında yapılacak projeksiyonlardaki çalışmalara ışık tutması ile öncelikle turizm ve ticaret sektörlerindeki yatırım kararlarında, gayrimenkul değerleme, pazarlama ve yapım sektörlerinde, mülk sahiplerine yapının yenileme ve restorasyonu yanında fonksiyonel değişimi kadar birim fiyatında beklentilerinde faydası olacaktır.

Ayrıca alanda izlenen kentsel dönüşümde çıkar grupları ile sivil toplum örgütlerinin yaratacağı kamuoyu bilinçlendirmesinde, pazarlama, politika geliştirme de veri sağlayıcı olacağı da göz önünde bulundurulması gereken diğer bir olgudur.

Çalışmanın bir sonraki adımında, elde edilen veriler ışığında Koruma Amaçlı İmar Planlamasında optimal planlama kararlarının, asgari arazi fiyat değerlerinin değerlendirilmesi ve merkezi ve yerel idarelerce yapılacak kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarında kullanılabilecek standartların oluşturulması faydalı olacaktır. Benzer analizlerin; yapısal ve işlevsel dönüşüm süreci yaşanan gerek Suriçi'nin farklı sosyo-ekonomik ve fiziksel özelliklere sahip diğer korunması gerekli bölgelerinde gerek se İstanbul ve diğer kentlerdeki benzer nitelikteki alanlar için tekrarlanması, mekânsal, yapısal ve konumsal karşılaştırmaların yapılmasını ve çalışmanın daha genel ve ulusal düzeyde sonuçlarına ulaşılmasını sağlayacaktır. Kentsel dönüşümde etkili çok sayıda faktörün bir arada değerlendirilmesinde bir model oluşturulması da literatürde örneği bulunmayan böyle bir çalışmanın yapılmasında planlama, istatistik ve gayrimenkul konularında yeni araştırmalara yön verilebilmesinde de bir bakış açısı sağlayabilecektir.

KAYNAKLAR

Akkar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi, 36*, 29-37.

Angel, A. (1993). Henri Prost ve İstanbul'un İlk Nazım Planı. *Planlama Dergisi, 93*/1-4, 6-9.

Arimah, B. C. (1992). Hedonic prices and the determinant for housing in the third world city: The case of Ibadan, Nigeria. *Urban Studies, 29*, 5, 639-651.

Arslan, N. (1992). *Gravür ve Seyahatnamelerle İstanbul (18.Yüzyıl Sonu ve 19.Yüzyıl)*. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını no: 9, 15-23, İstanbul: Alaş Ofset.

Arslanlı, K. ve Dökmeci, V. (2009). *Effects of Urban Planning on Real Estate Property Values, In Honor of Prof. Dr. Vedia Dökmeci, New Approaches in Urban and Regional Planning* (Ed: Gülersoy, N. Z., Gezici, F., Önem, B. ve Arslanlı, K.). 294-306, İstanbul: Cenkler Basımevi.

Arslanlı, K., Ünlükara T. ve Dökmeci, V. (2011). Transformation of public spaces in Istanbul. *European Planning Studies, 19*, 6, 1061-1089.

Asabere, P. K. ve Harvey, B. (1985). Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices. *Appraisal Journal, 64*, 4, 351-355.

Asabere, P. K. ve Huffman, F. E. (1996). Factors Influencing the Value of Urban land: Evidence from Halifax-Dartmouth, Canada. *AREUAE Journal, 13*, 4, 361-377.

Aslanapa, O. (1995). Fatih Sultan Mehmet Zamanındaki Mimari Eserler, *İstanbul Armağanı 1, Fetih ve Fatih*, (Ed: Armağan, M.). İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını no:17, 143-149, İstanbul: Seçil Ofset.

Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel bir Yaklaşım. *METU JFA, 2007/2*, (24:2), 57-82.

Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies, 37*, 1, 149-165.

Atkinson, R. ve Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Rutledge.

Bassett, S. G. (1991). The antiquities in the Hippodrome of Constantinople. *Dumberton Oaks Papers, 45*: 87-96.

Berköz, L. (1996). Metropoliten değişim sürecinde İstanbul kent merkezi. *Habitat'a doğru İstanbul 2020 Sempozyumu, Bildiriler*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 319-327, İstanbul: Belbim Basımevi.

Bezmez, D. (2007). The Politics of Urban Regeneration: The Case of the Fener and Balat Initiative. *New Perspectives on Turkey, 37*, 59-86.

Bölen, F., Türkoğlu, H. ve Yirmibeşoğlu, F. (2005). İstanbul'da Arazi Değerleri ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi. *Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler "Riskler Fırsatlar"*, İstanbul, 203-216.

Brigham, E. F. (1965). Determinants of residential land values. *Land Economics*, *41*, 325-334.

Can, A. (1990). Measurement of neighborhood dynamics in urban house prices. *Economic Geography*, *66*, 254-272.

Carmon, N. (1997). Neighborhood regeneration: The state of the art. *Journal of Planning Education and Research, 17*, 2, 131-144.

Carmon, N. (1999). Three Generation of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implications, *Geoforum, 30*, 145-158.

Carter, H. (2002). *The Study of Urban Geography*, London: Edward Arnold Publishers Ltd.

Cezar, M. (1961). Osmanlı Devrinde İstanbul yapılarında Tahribat Yapan Yangınlar ve Tabii Afetler. *Türk Sanatı Tarihi Araştırma ve İncelemeleri 1*, 327-414, İstanbul.

Chang, T.C., Fallon, D. ve Pohlmann, C. (1996). Urban heritage tourism: The global-local nexus. *Annals of Tourism Research, 23*, 2, 284-305.

Cheshire, P. ve Shepard, S. (1995). On the price of land and the value of amenities. *Economica, 62*, 247-267.

Clark, D. E. ve Herrin, W.E. (1997). Historic preservation districts and home sale prices: Evidence from the Sacramento Housing Markets. *Review of Regional Studies*, *27*, 1, 29-48.

Couch, C. ve Fraser, C. (2003). Introduction: The European Context and Theoretical Framework. 1-16, *Urban Regeneration in Europe*, C. Couch, C. Fraser ve S. Percy, Blcakwell, Oxford: Oxford University Press.

Coulson, N. E. ve Leichenko, R. M. (2004). Historic preservation and neighborhood change. *Urban Studies*, *41*, 8, 1587-1600.

Criekingen, M. V. ve Decroly, J. M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification: Neighborhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, *40*, 12, 2451-2468.

Çelik, Z. (1993). *The Remaking of İstanbul: Portrait of an Ottoman City in the 19th Century*. Berkeley, CA: University of California Press.

Çelik, Z. (1998). *19.Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Çıracı, H. (1994). *İstanbul Merkezi İş Alanı Arazi Değer Modeli*. İTÜ Araştırma Fonu Projesi No:61, İstanbul.

Çubuk, M. (1998). Çağdaş Kentsel Kültür Mirası. *Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu,* Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul.

Daniere, A. G. (1994). Estimating willingness to pay for housing attributes: An application to Cairo and Manila. *Regional Science and Urban Economics, 2,* 577-599.

Deloitte (2008). Hospitality Vision Global Performance Review. *Tourism Industry Report.*

Deloitte (2010). Republic of Turkey Prime Ministry, İnvestment Support and Promotion Agency of Turkey. *Tourism Industry Report,* 6-8 , January 2010.

Dinçer, İ. (2010). Türkiye'de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol alanından Yenileme Alanına (Der: Özdemir, D.). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları,* 225-255, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

Dökmeci, V., Altunbaş U. ve Yazgı B. (2007). Revitalization of the Main Street of a Distinguished old Neighborhood in İstanbul. *European Planning Studies, 15,* 1, 153-166.

Dökmeci, V. ve Balta, N. (1999). The Evolution and Distribution of Hotels in İstanbul, *European Planning Studies, 7,* 1, 99-109.

Dökmeci, V., ve Berköz L. (1991). İstanbul'da şehir merkezi odaklarının tayini. İstanbul, DPT Destekli Araştırma Projesi.

Dökmeci, V. ve Berköz L. (1994). Transformation of İstanbul from a monocentric to a polycentric city. *European Planning Studies, 2,* 2, 193-205.

Dökmeci, V. ve Berköz, L. (2000). Residential-location preferences according to demographic characteristics in Istanbul. *Landscape and Urban Planning, 48,* 1-2, 45-55.

Dökmeci, V. ve Çıracı, H. (1990). *Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu*. 9-59, İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları.

Dubin, R. A. ve Sung, C. H. (1987). Spatial variation in the price of housing: rent gradients in non-monocentric cities. *Urban Studies, 24,* 205-216.

Durliat, J. (1990). *De la ville antique a la ville Byzantine; le probleme de subsistances* (Collecion de L'Ecole Française de Rome 136). 642, Rome: Ecole Française de Rome.

Eğdemir, G. (2001). *İstanbul'da Konut Fiyatlarının Mekânsal Analizi,* Doktora Tezi. İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü.

Enlil, Z. (2000). Yeniden İşlevlendirme ve Soylulaştırma: Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Kent Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi. *Domus m, 8,* 46-49.

Enlil, Z., Dinçer, İ., Evren, Y. ve Seçkin , E. (2011). *İstanbul'un Türkiye ve Dünya Pazarındaki Yeri, İstanbul Kültür Mirası ve Kültür Ekonomisi Envanteri 2010*. 37-129, İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Ergun, N. (2004). Gentrification of Istanbul. *Cities, 21*, 5, 391-405.

Ergün, N. ve Dündar B. (2004). Functional Change as an İndicator of Transformation Near the Old City Centre of İstanbul. *European Planning Studies, Carfax Publishing, 12*, 5, 723-738.

Ergün, N. (2010). İstanbul Kent Merkezi Yakın Çevresindeki Konut Alanlarında Kullanım ve Kullanıcı Farklılaşması. *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım, C:9*, s:1, 167-180.

Evans, G. (2005). Measure for Measure: Evaluating the Evidence of Culture's Contribution to Regeneration. *Urban Studies, 42*, (5/6), 959-983.

Eyice, S. (1995). İlk Kuruluştan Türk Devrinin Başlarına İstanbul, *İstanbul Armağanı 1, Fetih ve Fatih* (Ed: Armağan, M.). İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını no:17, 143-149. İstanbul: Seçil Ofset.

Eyice, S. (2006). *Tarih Boyunca İstanbul*. 17-45. İstanbul: Etkileşim Yayınları.

Fatih Belediye Başkanlığı (2012). *1/1.000 ölçekli Fatih İlçesi, (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu.* Fatih Belediye Başkanlığı (yayımlanmamış rapor).

Fatih Belediye Başkanlığı, Emlak Müdürlüğü (2012). Kişisel görüşme.

Fatih Belediye Başkanlığı ve UNESCO, (1998). *Balat ve Fener Semtleri Rehabilitasyonu (İstanbul Tarihi Yarımadas*ı). Fatih Belediyesi-Avrupa Birliği-UNESCO Dünya Miras Merkezi-Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü, İstanbul.

Fang, K. ve Zhang, Y. (2003). Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition. *Asia Pacific Viewpoint*, *44*, 2, 149-162.

Faroughi, S. (1984). *Towns and Townsmen of Ottoman Anatolia*. Cambrıdge: Cambrıdge University Press.

Forrest, D. (1990). An analysis of house price differentials between English regions. *Regional Studies*, *25*, 3, 231-238.

Fraser, C., Couch, C. ve Percy, S. (2003). "Review", *Urban Regeneration in Europe*. 210-217, Oxford, Malden, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell.

Fujita, K. (1991). A world city and flexible specialization: Restructuring of the Tokyo Metropolis. *International Journal of Urban and Regional Planning*, *15*, 2, 269-284.

Galantay, E.Y. (1975). *New Towns: Antiquity to the Present*. New York: George Braziller.

Galantay, E.Y. (1980). *The Metropolis in Transition*, New York: Paragon House.

Genar Araştırma Eğitim Danışmanlık (2002). *Tarihi Yarımada Projesi, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı APK Daire Başkanlığı, Araştırma Müdürlüğü, Kantitatif ve Kalitatif Araştırma İhalesi Raporu* (yayımlanmamış rapor).

Genç, M. ve Mazak, M. (2001). *İstanbul Depremleri*, Fotoğraf ve Belgelerde 1894 Depremi. İGDAŞ Kültürel Yayınları, İstanbul: Seçil Basımevi.

Gibson, M. ve Langstaff, M. (1982). *An introduction to urban renewal*. GB: Hutchinson Education.

Giritlioğlu, C., Bölen, F., Erkut, G., Ergun, N. ve Yirmibeşoğlu, F. (1993). Metropoliten şehir merkezlerinde değişen işlevsel ve mekânsal ilişkiler-İstanbul Metropolü şehir eski merkezinin yeniden organizasyonu. *Planlama Dergisi, İstanbul Özel Sayısı*, 1-4, 18-25.

Goodman, A. C. (1979). Externalities and nonmonotonic price, distance functions. *Urban Studies, 16*, 321-328.

Goodman, A. C. ve Thibodeau, T. G. (1995). Age related heteros-kedasticity in hedonic house price equation. *Journal of Housing Research, 6*, 1, 25-43.

Groves, R. ve Niner P. (1998). *The impact of urban renewal on an owner-occupied inner city housing market*. The Policy Press, UK.

Gülersoy, N. Z. ve Tezer, A. (1996). İstanbul'un planlaması ve kentsel gelişim sürecinin değerlendirilmesi. *Habitata doğru İstanbul 2020 Sempozyumu, Bildiriler*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 175-186, İstanbul: Belbim Basımevi.

Gunay, Z. ve Dokmeci, V. (2012). Cultural-led regeneration of Istanbul waterfront: Golden Horn Cultural Valley Project. *Cities, 29*, 4, 213-232.

Gündoğdu M. ve Çıracı, H. (2006). Galata-Pera Mekânsal Biçimlenme Özellikleri ile Arazi Kullanımı. *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım, C:5*, s:2, 156-166.

Halaçoğlu, Y. (1995). Fatih Sultan Mehmet Devrinde Osmanlı Devleti'nde Sosyal Hayat, *İstanbul Armağanı 1, Fetih ve Fatih* (Ed: Armağan, M.). İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını no:17, 91-103, İstanbul: Seçil Ofset.

İnalcık, H. (1995). İstanbul, Bir İslam Şehri, *İstanbul Armağanı 1, Fetih ve Fatih* (Ed: Armağan, M.). İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını no:17, 71-90, İstanbul: Seçil Ofset.

İslam, T. (2003a). Gentrification in Fener and Balat. *14th International Urban Design and Implementation Symposium*, 28-30 May 2003, İstanbul, MSU.

İslam, T. (2003b). Galata'da soylulaştırma: soylulaştırıcıların demografik ve kültürel özellikleri üzerine bir çalışma. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 11-13 Haziran 2003, 159-172, İstanbul YTÜ yayımı.

İBB (2003a). *1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını, İstanbul: FSP Printing House Matbaası.

İBB (2003b). *1/1.000 ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını, İstanbul: FSP Printing House Matbaası.

İBB (2010). *1/5.000 ölçekli Fatih İlçesi, (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım*

İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, (yayımlanmamış rapor).

İstanbul Dergisi (1999). İstanbul'u Sarsan Depremler. *İstanbul Dergisi, 31*, Tarih Vakfı Yurt Yayını, İstanbul.

Kasaba, R. (1990). *The Ottoman Empire and the World Economy: the 19th Century.* New York: Albany State Unıversıty of NY.

Kayra, C. (1990). *Eski İstanbul'un Eski Haritaları.* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını, İstanbul: Mas Matbaacılık.

Keleş, R. (2003). Urban Regeneration in İstanbul. paper presented at the *Priority Action Programmed*, Regional Activity Centre, May, 2003 Split.

Keyder, C. (1999). *Istanbul: between the Global and the Local*. Maryland: Rowman and Littlefield.

Knox, L. P. (1991). Economic and socio-cultural change and the transformation of Metropolitan Washington, DC. *Annals of the Association of American Geographers, 81*, 2, 181-209.

Kocabaş, A. (2006a). *Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*. 2-10, İstanbul: Literatür Yayınları.

Kocabaş, A. (2006b). Türkiye'de Ortaya Çıkmakta Olan Kentsel Yenileştirme Uygulamaları: 1999-2006, *Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*. 100-107, Literatür Yayınları, 2-10, İstanbul: Literatür Yayınları.

Kuban, D. (1970). İstanbul'un Tarihi Yapısı. *Mimarlık Dergisi, 5*, 26-48.

Kuban, D. (1998). *Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları*. 11-44, İstanbul: Yapı Endüstrisi Merkezi Yayınları.

Kuban, D. (2004). *İstanbul Bir Kent Tarihi, Bizantion-Konstantinopolis-İstanbul.* İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Lampugnani, V. M. (1985). *Architecture and City Planning in the Twentieth Century*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.

Leichenko, R. M., Coulson, N. E. ve Listokin, D. (2001). Historic preservation and residential property values. *Urban Studies, 38*, 11, 1973-1987.

Levine, M.A. (2004). Government policy, the state, and gentrification: The case of Prenzlauer Berg Berlin, Germany. *Journal of Urban Affairs, 26,* 1, 89-108.

Li, M. M. ve Brown, H. J. (1980). Micro-neighborhood externalities, and hedonic housing prices. *Land Economics, 56*, 2, 125-141.

Listokin, D., Listokin, B. ve Lahr, B. (1998). The Contributions of Historic Preservation to Housing and Economic Development. *Housing Policy Debate, 9*, 3, 431-218.

Loftman, P. ve Nevin, B. (1995). Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations. *Planning Practice and Research, 10*, (3/4), 299-315.

Mainstore, R. J. (1969). Justinian's Church of St. Sophia, Istanbul: Recent studies of its construction and first partial reconstruction. *Architectural History, 12*, 39-49.

Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı (2006). 2006 ve Takip Eden Yıllarda Uygulanacak Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri.

Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı (2010). 2010 ve Takip Eden Yıllarda Uygulanacak Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri.

Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı (2011). Kişisel görüşme.

Mango, M. M. (2000). The commercial map of Constantinople. *Dumbarton Oaks Papers, 54*, 189-207.

Mansel, P. (1996). *Constantınople: City of World' Desiree*. N.Y. St. Martin Press.

Mark, J. H. ve Goldberg, M. A. (1986). Study of the impacts of zoning on housing values over time. *Journal of Urban Economics, 20*, 257-273.

Milanovich, N. P. (2001). Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: convergence, Divergence or Policy "Collapse". *European Journal of Housing Policy, 1*, 2, 145-187.

Mills, E. S. (1969). "The value of urban land" in H. Perloff (ed.) *The Quality of the Urban Environment*, 231-253, Washington D.C.: Resources for the future.

Millis, E. S. ve Simenauer, R. (1996). New hedonic estimates of regional constant quality house prices. *Journal of Urban Economics, 39*, 209-215.

Moorhouse, J. C. ve Smith, M. S. (1994). The market for residential architecture 19th century row housing in Boston's South End. *Journal of Urban Economics, 35*, 267-277.

Muth, R. (1969). *Cities and Housing*. Chicago: University of Chicago Press.

Mutlu, H. (2006). *İstanbul'da Metropoliten Alanda Kentsel Arazi Değerlerinin Mekânsal Dağılımının Analizi*. Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü.

Mutlu, H. ve Dökmeci, V. (2009). Determinants of Land Prices İn Istanbul. *In Honor of Prof. Dr. Vedia Dökmeci, New Approaches in Urban and Regional Planning* (Ed: Gülersoy N. Z., Gezici, F., Önem, B. ve Arslanlı , K.). 294-306. İstanbul: Cenkler Basımevi.

Müller-Wiener, W. (1977). *Billexikon zur Topographie Istanbuls.* Tubingen: Wasmuth Verlag.

Müller-Wiener, W. (1998). *Bizans'tan Osmanlı'ya İstanbul Limanı*. (Çev. Erol Özbek). 66, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

OECD (2008a). Istanbul: The Bicontinental Mega-City. *Territorial Reviews Istanbul, Turkey*. 83-87, Paris: OECD Publications.

OECD (2008b). Fostering Istanbul's International Competitiveness. *Territorial Reviews Istanbul, Turkey,* 149-160, Paris: OECD Publications.

Osmay, S. (1999). 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü. *75 Yılda Köylerden Şehirlere.* İstanbul: Tarih Vakfı Yayını.

Oruç, G. D. ve Giritlioğlu C. (2006). Şehir Eski Merkezlerinde Yeniden Canlandırma: İstanbul-Eminönü Örneği. *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım*, *C:5*, s:2, 233-241.

Özdemir, D. (2010). Batı Avrupa'da Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları ve Türkiye Yansımaları. *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, 1-31, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

Özden, P. (2008). *Kentsel Yenileme: Yasal-Yönetsel Boyut, Planlama ve Uygulama*. İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.

Özdeş, G. (1988). *İstanbul Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı Raporu, Araştırma Değerlendirme Çalışmaları*. İBB Arşivi (yayımlanmamış rapor).

Özuş, E. (2005). *Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Analizi Beyoğlu Örneği*. Doktora Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü.

Ozus, E. ve Dokmeci, V. (2005). Effects of revitalization in historical city center of Istanbul. *International Real Estate Review*, *8*, 1, 144-159.

Özuş, E. ve Dökmeci, V. (2006). Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarında Etkili Faktörlerin Analizi. *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım*, *C:5*, s:2, 179-188.

Özuş, E., Kıroğlu, G. ve Dökmeci, V. (2005). Beyoğlu'nda Dönüşüm ve Ekonomik Etkisinin Analizi. *Mimar Dergisi*, *4*, 1-6.

Palen, J. J. ve London, B. (1984). *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. New York: State University of NY Press.

Percy, S. (2003). The Ruhr: From Dereliction to Recovery, 149-165, *Urban Regeneration in Europe*. C. Couch, C. Fraser and S. Percy, Blackwell, Oxford.

Rice, D. T. (1965). *Constantinople from Byzantium to Istanbul*. New York: Stein and Day.

Richardson, H. W., Vipond, J. ve Furbeay, R. A. (1974). Determinants of urban house prices. *Urban Studies*, *11*, 189-199.

Roberts, P. ve Skyes, H., (2000). *Urban Generation a Handbook.* London: Sage Publications.

Roberts, P. (2003). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. 9-36, Roberts, P. and Skyes, H., (2000). *Urban Generation a Handbook*, London: Sage Publications.

Sadri, S. Z. (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener-Balat Rehabilitasyon Programı ve Santral İstanbul Projesi Örnekleri*. doktora Tezi, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü.

Şenyapılı, T. (2006). *Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar, Değişen Mekân: Mekânsal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış 1923-2003 içinde* (Derl. A. Eraydın). 84-122. Ankara: Dost Kitabevi.

Smith, V. K. ve Huang, J. (1995). Can markets value air quality? A meta-analysis of hedonic property models. *Journal of Political Economy, 103*, 1, 209-227.

Sohner, R. ve Lang R. E. (1998). Beyond this old house: Historic preservation in community development. *Housing Policy Debate, 9*, 3, 425-430.

Sönmez, M. (1996). *İstanbul'un İki Yüzü:1950'den 2000'e Değişim*. Ankara: Arkadaş Yayınevi.

Sönmez, Ö. İ. (2005). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler. *Ege Mimarlık Dergisi, 2005/1-53*; 16-21.

STK (2011). Mahalle Muhtarları, Sivil Toplum Örgütleri, Üniversiteler, Meslek Odaları, Kamu Kurum ve Kuruluş Görüşmeleri, Koruma Amaçlı İmar Planı yapım sürecinde danışma-değerlendirme toplantısı. 28 Aralık 2011, Fatih Belediye Başkanlığı Sosyal Tesisleri.

STK (2012). Mahalle Muhtarları, Sivil Toplum Örgütleri, Üniversiteler, Meslek Odaları, Kamu Kurum ve Kuruluş Görüşmeleri, Koruma Amaçlı İmar Planı yapım sürecinde danışma-değerlendirme toplantısı. 5 Mart 2012, Fatih Belediye Başkanlığı Sosyal Tesisleri.

Sumka, H. J. (1979). Neighborhood Revitalizatıon and Displacement a Review of the Evidence. *Journal of the American Planning Association, 45*, 4, 481.

Tali, J. A., Emtehani, M. R., Murthy, K. ve Nagendra, H.N. (2012). Future threats to CBD: A case study of Bangalore. *International Journal of Environmental Sciences, 1*, 2, 33-37.

Taylor, B. ve R. Y.-W. Kwok (1989). From export center to world city: Planning for the transformation of Hong Kong. *Journal of the American Planning Association, 55*, 3, 309-322.

Tekeli, İ. (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişim ve Kent Planlaması. *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, I-24, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Tekeli, İ. (2005). An Exploratory Approach to Urban Historiography Through a New Paradigm: The Case of Turkey. (yayınlanmamış bildiri), Boston: Harvard University.

Terzi, F. ve Bölen , F. (2009). An Analysis of the Relationship between Compact and Sprawl Development in Istanbul. *In Honor of Prof. Dr. Vedia Dokmeci, New Approaches in Urban and Regional Planning* (Ed: Gulersoy N. Z., Gezici, F., Onem, B. ve Arslanlı , K.). 294-306, İstanbul: Cenkler Basımevi.

Tezer, A. (1997). *Kentsel Ulaşım Planlamasında Arazi Kullanım-Ulaşım Etkileşiminin Modellenmesi: İstanbul Üzerine bir Değerlendirme*. doktora Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü.

Topçu, M. ve Kubat, A. S. (2009). Konut Bölgelerinde Mekânsal Yapı-Arazi Değer İlişkisi. *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım, C:8*, s:2, 17-26.

Turok, I. (2005). Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı? Özdemir, D., Özden, P., Turgut, S.(ed.) *Uluslararası Kentsel*

Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27 Kasım 2004, Küçükçekmece Belediyesi, 25-30, İstanbul: Tayf Yayımevi.

Url-1 <*http://www.muhasebedersleri.com/pratik-bilgiler/yeniden-degerleme-oranlari.html*>, alındığı tarih 13.07.2012

Url-2 <*http://www.hazine.org.tr/tr/index.php/ekonomi/ekonomik-gostergeler/83-ekonomik-goestergeler/108-temel-ekonomik-gostergeler-2005.html*>, alındığı tarih 20.05.2013

Url-3 <*http://www.hazine.org.tr/tr/index.php/ekonomi/ueretim-ve-buyueme.html*>, alındığı tarih 20.05.2013

Url-4 Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri <*http://www.kultur-turizm.gov.tr http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/* >, alındığı tarih Ocak 2013

Url-5 Turizm Yatırımcılar Derneği

Url-6 Türkiye Seyahat Acentaları Birliği<*www.tursab.org.tr/tr/istatistikler*> alındığı tarih Ocak 2013

Url-7 Türkiye İstatistik Kurumu <*www.tuik.gov.tr*> alındığı tarih Ocak 2013

Url-8 Türkiye İstatistik Kurumu <*www.tuik.gov.tr*> alındığı tarih Temmuz 2012

Uzun, C. N. (2001). The impact of urban renewal and gentrification on urban fabric: Three cases in Turkey. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie, 44*, 4, 363-375.

Uzun, C. N. (2003). *Gentrification on in İstanbul: a diagnostic study*. Utrecth: University of Utrecth,

Yazgı, B. ve Dökmeci, V. (2009). Spatial Analysis of Urban Form in Istanbul Metropoliten Area. *In Honor of Prof. Dr. Vedia Dokmeci, New Approaches in Urban and Regional Planning* (Ed: Gulersoy N. Z., Gezici, F., Onem, B. ve Arslanlı , K.). 294-306, İstanbul: Cenkler Basımevi.

Yeates, M. H. ve Garner, B. J. (1971). *The North American City*. New York: Harper and Row.

Yenen, Z., Dinçer, İ., Şengezer, B., Yakar, H. ve Dikçınar, B. (1996). İstanbul metropoliten alanında merkez gelişimi ve Tarihi Yarımada'nın değişen rolü. *Habitat'a doğru İstanbul 2020 Sempozyumu,* Bildiriler, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 1285-1301, İstanbul: Belbim Basımevi.

Yücel, C. ve Gülersoy, N. Z. (2006). Türkiye'de Kentsel Sit Alanlarının Planlanması için Bir sistem Önerisi. *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım, C:5*, s:1, 3-14.

Zucker, P. (1959). *Town and Square: From the Agora to the Village Green*. New York: Columbia University Press.

Zukin, S. (1987). Gentrification: Culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology, 13*, 129-147.

Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T. ve Walker, A. (2009). New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City. *City and Community*, *8*, 1, 47-64.

EKLER

EK A. 2005-2010-2012 Yılları Araştırma Alanı Mahallelerde Arazi Kullanım Dağılımı.
EK B. Sokaklardaki Korunması Gerekli Kültür Varlığı.
EK C. Sokaklardaki 2005-2010-2012 Arazi Kullanım Değişim Grafikleri.

EK A. 2005-2010-2012 Yılları araştırma alanı mahallelerde arazi kullanım dağılımı.

Çizelge A.1 : 2005 Yılı araştırma alanı mahalleler arazi kullanımı.

FONKSİYON	BİNBİRDİREK					CANKURTARAN					EMİN SİNAN					KUCUK AYASOFYA					SULTANAHMET					SEHSUVARBEY					TOPLAM		
	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	%
AKARYAKIT İSTASYONU																																
ANIT ESER YAPILAR						1	670,74	0,96	0,26	100,00																				**1**	**670,74**	**0,26**
TARİHİ SUR YAPILARI						3	2.727,09	3,92	1,05	74,15						2	950,74	1,30	0,37	25,85										**5**	**3.677,83**	**1,42**
TARİHİ DUVARLAR																																
TARİHİ YAPILAR																																
TURBELER	1	54,65	0,11	0,02	3,50	6	1.481,34	2,13	0,57	94,88											1	25,36	0,05	0,01	1,62					**8**	**1.561,35**	**0,60**
TARİHİ ÇEŞMELER																																
TARİHİ HAMAMLAR																																
DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI	3	599,30	1,21	0,23	5,54	2	150,48	0,22	0,06	1,39						6	3.058,33	4,17	1,18	28,29	9	6.868,44	12,78	2,64	63,53	1	133,97	3,33	0,05	1,24	**21**	**10.810,52**	**4,16**
İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI	3	830,49	1,67	0,32	68,60	1	380,05	0,55	0,15	31,40																				**4**	**1.210,54**	**0,47**
MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI																10	9.645,30	13,16	3,71	90,52	1	1.010,43	1,88	0,39	9,48					**11**	**10.655,73**	**4,10**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI																2	1.077,01	1,47	0,41	100,00										**2**	**1.077,01**	**0,41**
KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	6	3.011,45	6,06	1,16	16,21	2	11.421,50	16,42	4,40	61,47						3	3.026,20	4,13	1,16	16,29	3	1.122,56	2,09	0,43	6,04						**14**	**18.581,71**	**7,15**
İDARİ TESİS YAPILARI	7	9.573,98	19,27	3,68	68,50	10	1.714,22	2,46	0,66	12,26						1	39,88	0,05	0,02		9	2.648,71	4,93	1,02	18,95						**27**	**13.976,79**	**5,38**
SAĞLIK TESİS YAPILARI	1	300,19	0,60	0,12	100,00																									**1**	**300,19**	**0,12**
KONUT YAPILARI	38	3.876,95	7,81	1,49	6,27	225	13.712,64	19,71	5,28	22,18	31	3.437,25	36,27	1,32	5,56	392	25.271,36	34,47	9,73	40,87	176	12.338,40	22,95	4,75	19,96	43	3.191,00	79,29	1,23	5,16	**905**	**61.827,60**	**23,80**
KONUT+TİCARET YAPILARI	4	645,79	1,30	0,25	10,19	27	1.742,74	2,51	0,67	27,51	2	119,32	1,26	0,05	1,88	30	2.985,16	4,07	1,15	47,12	8	713,84	1,33	0,27	11,27	1	128,82	3,20	0,05	2,03	**72**	**6.335,67**	**2,44**
KONUT+İMALAT YAPILARI						1	271,93	0,39	0,10	100,00																				**1**	**271,93**	**0,10**
KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI	21	3.456,13	6,96	1,33	29,54	4	1.132,56	1,63	0,44	9,68	22	2.691,76	28,41	1,04	23,01	24	3.185,90	4,35	1,23	27,23	6	1.234,01	2,30	0,47	10,55						**77**	**11.700,36**	**4,50**
DEPO YAPILARI	18	1.208,18	2,43	0,47	17,55	14	2.403,94	3,46	0,93	34,92	2	59,78	0,63	0,02	0,87	22	1.920,18	2,62	0,74	27,89	14	1.292,62	2,40	0,50	18,78						**70**	**6.884,70**	**2,65**
OTEL YAPILARI						5	6.266,60	9,01	2,41	57,33						3	794,35	1,08	0,31	7,27	15	3.869,81	7,20	1,49	35,40						**23**	**10.930,76**	**4,21**
OTEL+TİCARET YAPILARI	6	1.667,03	3,36	0,64	24,53	30	3.905,34	5,61	1,50	57,48						2	952,88	1,30	0,37	14,02	3	269,56	0,50	0,10	3,97						**41**	**6.794,81**	**2,62**
PERAKENDE TİCARET YAPILARI	89	12.114,12	24,39	4,66	25,45	123	13.202,89	18,98	5,08	27,74	13	1.247,80	13,17	0,48	2,62	104	9.558,52	13,04	3,68	20,08	79	11.360,27	21,13	4,37	23,87	1	107,59	2,67	0,04	0,23	**409**	**47.591,19**	**18,32**
TOPTAN TİCARET YAPILARI	18	2.740,39	5,52	1,05	80,60						6	347,08	3,66	0,13	10,21	4	312,68	0,43	0,12	9,20											**28**	**3.400,15**	**1,31**
TİCARET+İMALAT YAPILARI																																
SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK	2	371,83	0,75	0,14	23,04	2	139,96	0,20	0,05	8,67	2	248,11	2,62	0,10	15,37	7	623,70	0,85	0,24	38,65	2	230,30	0,43	0,09	14,27						**15**	**1.613,90**	**0,62**
ÖĞRENCİ YURTLARI	1	2.362,38	4,76	0,91	76,90					53,37						2	709,52	0,97	0,27	23,10										**3**	**3.071,90**	**1,18**
MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)	2	69,49	0,14	0,03	2,38	46	1.556,94	2,24	0,60		7	124,27	1,31	0,05	4,26	14	304,66	0,42	0,12	10,44	22	688,95	1,28	0,27	23,62	9	173,05	4,30	0,07	5,93	**100**	**2.917,36**	**1,12**
TRAFOLAR																																
KENTSEL ALTYAPILAR						1	19,43	0,03	0,01	12,98						1	28,56	0,04	0,01	19,08	3	101,73	0,19	0,04	67,95						**5**	**149,72**	**0,06**
İNŞAA HALİNDE YAPILAR																																
BOŞ YAPILAR	53	6.788,70	13,67	2,61	20,09	82	6.657,07	9,57	2,56	19,70	16	1.200,62	12,67	0,46	3,55	99	8.871,98	12,10	3,41	26,25	95	9.989,61	18,58	3,84	29,56	3	289,99	7,21	0,11	0,86	**348**	**33.797,97**	**13,01**
TOPLAM	**273**	**49.671,05**	**100,00**	**19,12**		**585**	**69.557,46**	**100,00**	**26,77**		**101**	**9.475,99**	**100,00**	**3,65**		**728**	**73.316,91**	**100,00**	**28,22**		**446**	**53.764,60**	**100,00**	**20,69**		**58**	**4.024,42**	**100,00**	**1,55**		**2.191**	**259.810,43**	**100,00**

% * Mahalle içinde yüzde dağılımıdır.
% ** Alan bütünü içinde yüzde dağılımıdır. % ***Fonksiyon içinde yüzde dağılımıdır. Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.

Çizelge A.2 : 2010 Yılı araştırma alanı mahalleler arazi kullanımı.

FONKSİYON	BİNBİRDİREK					CANKURTARAN					EMİN SİNAN					KUCUK AYASOFYA					SULTANAHMET					SEHSUVARBEY					TOPLAM		
	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	%
AKARYAKIT İSTASYONU																					1	133,20	0,25	0,05	100,00						**1**	**133,20**	**0,05**
ANIT ESER YAPILAR	3	62,48	0,13	0,02	2,4279	4	1.254,62	1,91	0,49	48,75	4	181,76	1,81	0,07	7,06	5	1.055,49	1,44	0,41	41,02	1	19,02	0,04	0,01	0,74						**17**	**2.573,37**	**1,00**
TARİHİ SUR YAPILARI						2	1.661,96	2,53	0,65	32,09						3	1.199,33	1,64	0,47	23,16	2	2.318,02	4,33	0,91	44,76						**7**	**5.179,31**	**2,02**
TARİHİ DUVARLAR	3	106,33	0,22	0,04	5,6752	12	395,06	0,60	0,15	21,09	2	14,83	0,15	0,01	0,79	7	451,05	0,62	0,18	24,07	32	906,32	1,69	0,35	48,37						**56**	**1.873,59**	**0,73**
TARİHİ YAPILAR						4	2.857,69	4,36	1,12	50,38	2	163,35	1,63	0,06	2,88	1	883,26	1,21	0,34	15,57	3	1.767,81	3,3	0,69	31,17						**10**	**5.672,11**	**2,21**
TURBELER	1	54,65	0,11	0,02	3,3766	6	1.481,34	2,26	0,58	91,53						1	57,13	0,08	0,02	3,53	1	25,36	0,05	0,01	1,57						**9**	**1.618,48**	**0,63**
TARİHİ ÇEŞMELER	5	112,85	0,23	0,04	18,547	9	115,22	0,18	0,04	18,94	4	41,88	0,42	0,02	6,88	13	158,05	0,22	0,06	25,97	14	163,40	0,31	0,06	26,85	2	17,07	0,39	0,00	2,81	**47**	**608,47**	**0,24**
TARİHİ HAMAMLAR						1	74,34	0,11	0,03	5,75						1	920,29	1,26	0,36	71,2	1	297,83	0,56	0,12	23,04						**3**	**1.292,46**	**0,50**
DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI	4	803,94	1,63	0,31	6,929	2	150,48	0,23	0,06	1,30						6	3.255,23	4,45	1,27	28,06	11	7.259,00	13,6	2,83	62,56	1	133,97	3,07	0,05	1,15	**24**	**11.602,62**	**4,53**
İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI	3	830,49	1,68	0,32	68,605	1	380,05	0,58	0,15	31,40															0,00						**4**	**1.210,54**	**0,47**
MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI																10	10.571,00	14,45	4,13	91,28	1	1.010,43	1,89	0,39	8,72						**11**	**11.581,43**	**4,52**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI																2	1.077,01	1,47	0,42	100					0,00						**2**	**1.077,01**	**0,42**
KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	4	2.792,91	5,65	1,09	15,709	4	12.399,16	18,90	4,84	69,74						2	2.080,31	2,84	0,81	11,7	2	506,97	0,95	0,20	2,85						**12**	**17.779,35**	**6,94**
İDARİ TESİS YAPILARI	6	9.380,02	19	3,66	88,166	2	379,04	0,58	0,15	3,56											3	879,96	1,64	0,34	8,27						**11**	**10.639,02**	**4,15**
SAĞLIK TESİS YAPILARI	1	300,19	0,61	0,12	100																				0,00						**1**	**300,19**	**0,12**
KONUT YAPILARI	43	4.513,66	9,13	1,76	6,1957	235	15.154,72	23,10	5,92	20,80	34	4.460,61	44,4	1,74	6,12	456	32.360,24	44,24	12,64	44,42	181	13.336,52	24,9	5,21	18,31	39	3.025,73	69,4	1,18	4,15	**988**	**72.851,48**	**28,45**
KONUT+TİCARET YAPILARI	8	1.199,13	2,43	0,47	43,337	1	64,03	0,10	0,03	2,31	12	1.092,96	10,9	0,43	39,50	2	221,39	0,30	0,09	8,001	1	81,89	0,15	0,03	2,96	1	107,59	2,47	0,04	3,89	**25**	**2.766,99**	**1,08**
KONUT+İMALAT YAPILARI											2	178,80	1,78	0,07	100,00										0,00						**2**	**178,80**	**0,07**
KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI	17	2.356,77	4,77	0,92	38,996						17	1.616,99	16,1	0,63	26,76	6	1.109,81	1,52	0,43	18,36	2	960,07	1,79	0,37	15,89						**42**	**6.043,64**	**2,36**
DEPO YAPILARI	8	671,10	1,36	0,26	11,149	6	2.228,16	3,40	0,87	37,02						9	716,68	0,98	0,28	11,91	10	2.403,26	4,49	0,94	39,93						**33**	**6.019,20**	**2,35**
PANSİYON YAPILARI						3	217,92	0,33	0,09	22,95						7	479,43	0,66	0,19	50,48	3	252,36	0,47	0,10	26,57						**13**	**949,71**	**0,37**
OTEL YAPILARI	19	3.601,49	7,29	1,41	14,339	54	13.585,30	20,71	5,30	54,09	2	431,78	4,3	0,17	1,72	23	3.463,72	4,73	1,35	13,79	13	4.033,86	7,54	1,58	16,06						**111**	**25.116,15**	**9,81**
PERAKENDE TİCARET YAPILARI	78	11.496,00	23,3	4,49	38,572	65	5.428,78	8,27	2,12	18,21	6	264,24	2,63	0,10	0,89	43	3.361,97	4,60	1,31	11,28	57	9.124,48	17,1	3,56	30,61	1	128,82	2,95	0,05	0,43	**250**	**29.804,29**	**11,64**
TİCARET+İMALAT YAPILARI	5	1.003,88	2,03	0,39	92,83						1	77,54	0,77	0,03	7,17										0,00						**6**	**1.081,42**	**0,42**
SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK	4	856,72	1,73	0,33	42,474	2	201,08	0,31	0,08	9,97	1	115,86	1,15	0,05	5,74	9	843,37	1,15	0,33	41,81					0,00						**16**	**2.017,03**	**0,79**
ÖĞRENCİ YURTLARI	1	2.362,38	4,78	0,92	76,903											2	709,52	0,97	0,28	23,1					0,00						**3**	**3.071,90**	**1,20**
MUSTEMİLAT YAPILARI	6	142,53	0,29	0,06	6,5368	4	113,18	0,17	0,04	5,19	16	459,50	4,58	0,18	21,07	30	1.100,13	1,50	0,43	50,46	3	32,74	0,06	0,01	1,50	14	332,33	7,62	0,13	15,24	**73**	**2.180,41**	**0,85**
TRAFOLAR	1	34,20	0,07	0,01	13,651	3	28,14	0,04	0,01	11,23	1	10,65	0,11	0,00	4,25	4	139,81	0,19	0,05	55,81	2	37,73	0,07	0,01	15,06						**11**	**250,53**	**0,10**
İNŞAA HALİNDE YAPILAR	6	662,28	1,34	0,26	9,7167	43	2.171,09	3,31	0,85	31,85	3	102,61	1,02	0,04	1,51	12	2.334,35	3,19	0,91	34,25	18	1.371,69	2,56	0,54	20,12	2	173,90	3,99	0,07	2,55	**84**	**6.815,92**	**2,66**
BOŞ YAPILAR	43	6.069,94	12,3	2,37	25,505	60	5.271,17	8,03	2,06	22,15	16	826,76	8,23	0,32	3,47	60	4.603,84	6,29	1,80	19,34	64	6.585,99	12,3	2,57	27,67	9	441,04	10,1	0,17	1,85	**252**	**23.798,74**	**9,29**
TOPLAM	**269**	**49.413,94**	**100**	**19,3**	**19,296**	**523**	**65.612,53**	**100**	**25,62**	**25,62**	**123**	**10.040,12**	**100**	**3,92**	**3,92**	**714**	**73.152,41**	**100,00**	**28,57**	**28,57**	**426**	**53.507,91**	**100**	**20,89**	**20,89**	**69**	**4.360,45**	**100**	**1,70**	**1,70**	**2124**	**256.087,36**	**100,00**

% * Mahalle içinde yüzde dağılımıdır.
% ** Alan bütünü içinde yüzde dağılımıdır.
% ***Fonksiyon içinde yüzde dağılımıdır. Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.

Çizelge A.3 : 2012 Yılı araştırma alanı mahalleler arazi kullanımı.

FONKSİYON	BİNBİRDİREK					CANKURTARAN					EMİN SİNAN					KUCUK AYASOFYA					SULTANAHMET					SEHSUVARBEY					TOPLAM		
	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	% *	% **	% ***	ADET	ALAN M2	%
AKARYAKIT İSTASYONU																2	208,56	0,26	0,07	61,03	1	133,20	0,25	0,05	38,97						**3**	**341,76**	**0,12**
ANIT ESER YAPILAR	3	62,48	0,097	0,02	14,2											1	134,29	0,17	0,05	30,47	2	243,90	0,45	0,09	55,35						**6**	**440,67**	**0,15**
TARİHİ SUR YAPILARI						2	1.661,96	2,31	0,58	32,09						3	1.199,33	1,50	0,42	23,16	2	2.318,02	4,29	0,81	44,76						**7**	**5.179,31**	**1,81**
TARİHİ DUVARLAR	3	106,33	0,166	0,04	6,24	10	242,82	0,34	0,08	14,24	2	14,83	0,13	0,01	0,87	6	434,77	0,54	0,15	25,5	32	906,32	1,68	0,32	53,15						**53**	**1.705,07**	**0,60**
HARABE SMÖ	3	310,20	0,484	0,11	21,4	4	262,98	0,37	0,09	18,17	2	129,44	1,13	0,05	8,94						11	745,03	1,38	0,26	51,46						**20**	**1.447,65**	**0,51**
TARİHİ YAPILAR						4	2.138,34	2,98	0,75	58,65	1	133,11	1,16	0,05	3,65	3	1.374,35	1,72	0,48	37,7											**8**	**3.645,80**	**1,27**
TURBELER	1	54,65	0,085	0,02	3,58	4	1.413,26	1,97	0,49	92,67						1	57,13	0,07	0,02	3,746											**6**	**1.525,04**	**0,53**
TARİHİ ÇEŞMELER	6	120,71	0,188	0,04	11,5	13	354,58	0,49	0,12	33,83	4	46,06	0,4	0,02	4,40	18	302,70	0,38	0,11	28,88	17	215,38	0,4	0,08	20,55	1	8,54	0,18	0,00	0,81	**59**	**1.047,97**	**0,37**
TARİHİ HAMAMLAR						2	441,59	0,61	0,15	26,61						1	920,29	1,15	0,32	55,45	1	297,83	0,55	0,10	17,94						**4**	**1.659,71**	**0,58**
DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI	3	599,30	0,935	0,21	5,65	3	198,88	0,28	0,07	1,88						5	3.585,49	4,49	1,25	33,8	5	6.089,26	11,3	2,13	57,41	1	133,97	2,82	0,05	1,26	**17**	**10.606,90**	**3,71**
DİNİ EĞİTİM YAPILARI																					2	165,80	2,61	0,37	100,00						**2**	**165,80**	**0,06**
İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI	1	306,83	0,479	0,11	44,7	1	380,05	0,53	0,13	55,33																					**2**	**686,88**	**0,24**
MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI																11	10.858,02	13,60	3,80	91,49	1	1.010,43	1,87	0,35	8,51						**12**	**11.868,45**	**4,15**
ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI																2	1.077,01	1,35	0,38	100											**2**	**1.077,01**	**0,38**
KÜLTÜREL TESİS YAPILARI	7	3.344,89	5,217	1,17	17,3	8	12.756,10	17,76	4,46	65,92						1	1.095,63	1,37	0,38	5,662	6	2.153,28	3,99	0,75	11,13						**22**	**19.349,90**	**6,77**
İDARİ TESİS YAPILARI	10	4.526,58	7,06	1,58	80	4	758,08	1,06	0,27	13,39											2	376,35	0,7	0,13	6,65						**16**	**5.661,01**	**1,98**
SAĞLIK TESİS YAPILARI	1	199,87	0,312	0,07	100																										**1**	**199,87**	**0,07**
KONUT YAPILARI	47	5.448,69	8,499	1,91	9,62	162	10.286,05	14,32	3,60	18,17	36	4.189,05	36,5	1,46	7,40	372	23.356,02	29,25	8,17	41,25	150	10.172,94	18,8	3,56	17,97	45	3.171,99	66,8	1,11	5,60	**812**	**56.624,74**	**19,80**
KONUT+TİCARET YAPILARI	14	1.799,97	2,808	0,63	8,74	39	3.380,43	4,71	1,18	16,42	28	3.286,71	28,6	1,15	15,96	93	9.156,74	11,47	3,20	44,48	29	2.648,53	4,91	0,93	12,86	1	315,05	6,64	0,11	1,53	**204**	**20.587,43**	**7,20**
KONUT+İMALAT YAPILARI																															**0**	**0,00**	**0,00**
KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI																1	59,93	0,08	0,02	100											**1**	**59,93**	**0,02**
DEPO YAPILARI											1	73,54	0,64	0,03	10,43	1	19,53	0,02	0,01	2,769	2	612,34	1,13	0,21	86,81						**4**	**705,41**	**0,25**
PANSİYON YAPILARI						1	220,93	0,31	0,08	62,98											2	129,86	0,24	0,05	37,02						**3**	**350,79**	**0,12**
OTEL YAPILARI	36	5.552,75	8,661	1,94	14	112	18.433,49	25,67	6,45	46,59	3	663,00	5,77	0,23	1,68	66	7.478,50	9,36	2,61	18,9	52	7.277,53	13,5	2,54	18,40	2	156,62	3,3	0,05	0,40	**271**	**39.561,89**	**13,83**
OTEL+TİCARET YAPILARI	1	82,81	0,129	0,03	52,6						1	74,67	0,65	0,03	47,42																**2**	**157,48**	**0,06**
PERAKENDE TİCARET YAPILARI	95	14.679,11	22,9	5,13	33,6	102	8.986,89	12,51	3,14	20,59	34	2.451,41	21,4	0,86	5,62	76	5.893,95	7,38	2,06	13,51	70	11.630,50	21,5	4,07	26,65						**377**	**43.641,86**	**15,26**
STÖ+TİCARET YAPILARI						2	201,08	0,28	0,07	100,00																					**2**	**201,08**	**0,07**
SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK	1	144,29	0,225	0,05	16,6	1	184,84	0,26	0,06	21,30	1	115,86	1,01	0,04	13,35	3	222,85	0,28	0,08	25,69	1	199,76	3,14	0,44	23,02						**7**	**867,60**	**0,30**
SOSYAL TESİS YAPILARI	1	222,97	0,348	0,08	11,3	22	661,55	0,92	0,23	33,49						1	1.090,71	1,37	0,38	55,22											**24**	**1.975,23**	**0,69**
KAPALI SPOR YAPILARI																2	852,30	1,07	29,16	100											**2**	**852,30**	**0,30**
ÖĞRENCİ YURTLARI	1	2.362,38	3,685	0,83	73,7											3	843,03	1,06	0,29	26,3											**4**	**3.205,41**	**1,12**
MUSTEMİLAT YAPILARI	12	285,05	0,445	0,1	11,5	18	510,34	0,71	0,18	20,64	9	120,66	1,05	0,04	4,88	51	1.195,19	1,50	0,42	48,35	1	14,70	0,03	0,01	0,59	17	346,10	7,29	0,12	14,00	**108**	**2.472,04**	**0,86**
TRAFOLAR	1	34,20	0,053	0,01	15,4	4	37,19	0,05	0,01	16,79	2	21,30	0,19	0,01	9,62	3	91,04	0,11	0,03	41,11	2	37,73	0,07	0,01	17,04						**12**	**221,46**	**0,08**
İNŞAA HALİNDE YAPILAR	3	571,86	0,892	0,2	19,6	4	609,59	0,85	0,21	20,86						13	1.415,70	1,77	0,50	48,44	4	238,26	0,44	0,08	8,15	1	86,95	1,83	0,03	2,98	**25**	**2.922,36**	**1,02**
BOŞ YAPILAR	74	23.295,96	36,34	8,15	51,8	106	7.691,57	10,71	2,69	17,10	2	161,81	1,41	0,06	0,36	104	6.936,44	8,69	2,43	15,42	78	6.357,41	11,8	2,22	14,14	6	528,02	11,1	0,18	1,17	**370**	**44.971,21**	**15,72**
TOPLAM	**324**	**64.111,88**	**100**	**22,4**	**22,4**	**628**	**71.812,59**	**100**	**25,11**	**25,11**	**126**	**11.481,45**	**100**	**4,01**	**4,01**	**843**	**79.859,50**	**100,00**	**56,79**	**27,92**	**473**	**53.974,36**	**105**	**19,56**	**18,87**	**74**	**4.747,24**	**100**	**1,66**	**1,66**	**2468**	**285.987,02**	**100,00**

% * Mahalle içinde yüzde dağılımıdır.

% ***Fonksiyon içinde yüzde dağılımıdır. Değerlendirme yapı bazında yapılmıştır. Açık Donatı alanları ve kullanımlar değerlendirme haricidir.

Çizelge A.4 : 2005 Yılı Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanımı.

sokaklar	TURBELER		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		SAĞLIK TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		TOPTAN TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	**S**	**M2**
AT MEYDANI Sk.			2	5.326,12			5	3.179,80	1	1.255,92									4	382,40			17	1.670,24			1	115,90			1	47,14	2	761,73	**33**	**12.739,25**
BİNBİRDİREK MEYDANI SK.																																			**0**	**0,00**
DİVAN YOLU CAD.			1	257,08			1	121,00											1	20,32			12	1.533,16							1	63,81	1	77,95	**17**	**2.073,32**
DİZDARİYE ÇEŞMESİ SOK.					1	482,27							11	1.403,65	2	124,35	5	446,27					5	559,83	1	183,49							7	914,85	**32**	**4.114,71**
DİZDARİYE MEDRESESİ SK.													1	91,58			5	867,02					5	865,78											**11**	**1.824,38**
DİZDARİYE YOKUŞU SOK.			1	204,64					1	400,77			5	408,38			2	233,66	1	7,90			3	321,58					1	2.362,37			3	218,18	**17**	**4.157,48**
DOKTOR ŞEVKİ BEY Sk.																	1	161,53															1	202,37	**2**	**363,90**
DOSTLUK YURDU Sk.																							2	334,30									2	399,83	**4**	**734,13**
GÖKTAŞ SOK.																	2	341,56	2	71,28			4	483,39									1	48,81	**9**	**945,04**
IŞIK SOK.							1	17,00	3	6.416,88											2	817,54	1	80,67	1	150,37							1	30,62	**9**	**7.513,08**
KATİP SİNAN CAMİİ Sk.													8	922,40	1	281,66	1	161,89	2	119,90			2	246,21									2	169,63	**16**	**1.901,69**
KLODFARER Cad.																					1	156,87	14	2.518,07	7	1.350,45	2	371,83					2	329,66	**26**	**4.726,88**
PEYKANE Sk.	1	54,65	1	137,59	1	41,39					1	300,19	2	129,63			1	450,26	4	420,14	1	176,54	17	2.146,46	2	268,92							16	1.856,41	**47**	**5.982,18**
PİYERLOTİ Cad.									2	1.500,41			1	79,39	1	239,77	3	741,80			2	516,08	4	906,16	2	360,59					1	5,67	4	599,70	**20**	**4.949,57**
SU TERAZİSİ Sk.													5	640,90			1	52,13	1	15,60			2	226,63	4	352,69							5	545,42	**18**	**1.833,37**
TERZİHANE Sk.					1	306,83																	1	915,72									1	75,30	**9**	**1.344,58**
TOPLAM	**1**	**54,65**	**5**	**5925,43**	**3**	**830,49**	**7**	**3317,8**	**7**	**9573,98**	**1**	**300,19**	**33**	**3675,93**	**4**	**645,78**	**21**	**3456,12**	**16**	**1084,27**	**6**	**1667,03**	**94**	**12808,2**	**17**	**2666,51**	**3**	**487,73**	**1**	**2362,37**	**3**	**116,62**	**48**	**6230,46**	**270**	**55203,56**

Çizelge A.5 : 2010 Yılı Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanımı.

sokaklar	ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ DUVARLAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		SAĞLIK TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		TİCARET+ İMALAT YAPILARI		DEPO YAPILARI		OTEL YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AT MEYDANI Sk.	4	81,50	15	483,60			2	84,60			3	2.858,12	1	1.255,92											2	612,34	1	39,59	8	634,12							1	34,20	3	205,63	2	761,73	**42**	**7051,35**
BİNBİRDİREK MEYDANI SK.																																										**0**	**0**
DİVAN YOLU Cad.							1	7,14			2	242,00																	10	1.440,66									1	92,59			**14**	**1782,39**
DİZDARİYE ÇEŞMESİ SOK.							1	13,24									14	1.791,71	3	331,00	5	466,27							2	217,53									1	269,83	5	736,56	**31**	**3826,14**
DİZDARİYE MEDRESESİ SK.																	1	91,58			5	745,23	1	121,16			1	128,52	2	455,28											1	282,62	**11**	**1824,39**
DİZDARİYE YOKUŞU SOK.											1	400,77					6	562,00	1	197,33									2	124,24			1	2.362,38	1	29,22					4	298,24	**16**	**3974,18**
DOKTOR ŞEVKİ BEY Sk.																													1	161,53											1	202,37	**2**	**363,9**
DOSTLUK YURDU Sk.																													2	334,31											2	399,84	**4**	**734,15**
GÖKTAŞ SOK.																					2	247,68	2	291,88					3	334,20											1	53,13	**8**	**926,89**
IŞIK SOK.													3	6.416,88							1	150,37					2	817,54	1	80,67													**7**	**7465,46**
KATİP SİNAN CAMİİ Sk.			1	27,25													10	1.301,71			1	161,89			1	95,10			2	246,21											1	72,00	**16**	**1904,16**
KLODFARER Cad.																											3	609,76	18	3.368,81	2	371,83			2	81,53					2	329,66	**27**	**4761,59**
PEYKANE Sk.					1	54,65			1	41,39					1	300,19	1	38,55					2	590,84	1	236,53	4	448,63	18	2.470,45					2	26,10			1	47,52	11	1.270,36	**43**	**5525,21**
PİYERLOTİ Cad.											1	1.306,45							2	440,03	2	553,20					2	516,10			2	484,90			1	5,67			1	193,96	4	558,56	**15**	**4058,87**
SUTERAZİSİ Sk.							1	7,87									4	452,23	2	230,74	1	52,13					2	226,63	5	544,42											3	311,63	**18**	**1825,65**
TERZİHANE Sk.									1	306,83																	2	552,35	2	229,08											2	197,90	**7**	**1286,16**
TOPLAM	**4**	**81,50**	**16**	**510,85**	**1**	**54,65**	**5**	**112,85**	**2**	**348,22**	**5**	**3.100,12**	**6**	**9.380,02**	**1**	**300,19**	**36**	**4.237,78**	**8**	**1.199,10**	**17**	**2.376,77**	**5**	**1.003,88**	**4**	**943,97**	**17**	**3.339,12**	**76**	**10.641,51**	**4**	**856,73**	**1**	**2.362,38**	**6**	**142,52**	**1**	**34,20**	**7**	**809,53**	**39**	**5.474,60**	**261**	**47.310,49**

Çizelge A.6 : 2012 Yılı Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanımı.

sokaklar	DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		SAĞLIK TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		SOSYAL TESİS YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AT MEYDANI Sk.	2	5326,17			7	3531,13	2	2511,86							1	39,6					8	634,13											3	813,82	**23**	**12856,71**
BİNBİRDİREK MEYDANI SK.																																			**0**	**0**
DİVAN YOLU Cad.	1	257,07			1	121															9	1529,18													**11**	**1907,25**
DİZDARİYE ÇEŞMESİ SOK.											14	2288,18	4	303,55	2	191,7					5	451,72					2	58,45			15	1885	**42**	**5178,6**
DİZDARİYE MEDRESESİ SK.											4	582,4			1	128,52					7	1025,25							1	277,89	2	231,14	**15**	**2245,2**
DİZDARİYE YOKUŞU SOK.	1	204,64					2	801,55			3	328,5	2	322,23			1	82,82							1	2362,4					6	546,8	**16**	**4648,94**
DOKTOR ŞEVKİ BEY Sk.																					3	410,66											**3**	**410,66**
DOSTLUK YURDU Sk.															1	253,88					3	480,27											**4**	**734,15**
GÖKTAŞ SOK.													1	48,81							6	1164,75									5	260,21	**12**	**1473,77**
IŞIK SOK.							4	612,83							2	817,55					1	80,67									2	12221	**9**	**13732,05**
KATİP SİNAN CAMİİ Sk.											12	1210,71	4	490,32	1	144,68					2	203,32									16	1130,38	**35**	**3179,41**
KLODFARER Cad.													1	208	7	1055,48			1	222,97	14	3054,53	1	144,29			4	163,06			2	297,72	**30**	**5146,05**
PEYKANE Sk.	1	137,59					2	600,39	1	200	4	242,45			6	543,11					22	2923,78					4	52,2	1	163,16	13	1861,6	**54**	**6724,28**
PİYERLOTİ Cad.											2	128,36	1	441,07	4	866,98					11	2367,03					2	11,35			4	2930,32	**24**	**6745,11**
SUTERAZİSİ Sk.											2	349,11	4	451,7	4	505,1					3	258,88							1	130,81			**14**	**1695,6**
TERZİHANE Sk.			1	306,83											3	669,57					1	111,88											**5**	**1088,28**
TOPLAM	**5**	**5925,47**	**1**	**306,83**	**8**	**3652,13**	**10**	**4526,63**	**1**	**200**	**41**	**5129,71**	**17**	**2265,68**	**32**	**5216,17**	**1**	**82,82**	**1**	**222,97**	**95**	**14696,05**	**1**	**144,29**	**1**	**2362,4**	**12**	**285,06**	**3**	**571,86**	**68**	**22177,99**	**297**	**67766,06**

Çizelge A.7 : 2005 Yılı Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TURBELER		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		KENTSEL ALT YAPILAR		BOŞ YAPILAR		TOPLAM	
sokaklar	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2
ADLİYE Sk.																	1	89,48									4	308,82							1	86,98	**6**	**485,28**
AHIRKAPI CAD.													1	306,00	1	63,51					4	1.840,79	4	2.744,28			4	94,44							1	224,46	**15**	**5.273,48**
AKBIYIK CAD.															11	819,56	11	636,70					2	236,61	2	284,60	23	1.717,54			3	51,65			7	418,08	**59**	**4.164,74**
ALEMDAR Cad.																			2	535,98							9	1.368,66							3	477,62	**14**	**2.382,26**
AMİRAL TAFTİL Sk.															5	471,18					1	109,00					5	950,93			3	39,82			4	253,82	**18**	**1.824,75**
AYASOFYA Meydanı					5	1.464,16					1	11.024,48	3	230,53							1	19,66					5	417,78			1	8,25			1	173,96	**17**	**13.338,82**
BABI HÜMAYUN Cad.																											1	79,53									**1**	**79,53**
BAYRAM FIRINI Sk.															3	271,00	1	47,22									6	689,50	1	103,51					2	118,03	**13**	**1.229,26**
CAFERİYE Sk.																			1	60,33							6	818,72									**7**	**879,05**
CANKURTARAN Cad.									1	380,05					36	2.021,21	3	180,65									4	681,36			1	6,00			8	446,60	**53**	**3.715,87**
CANKURTARAN Meydanı															9	567,57	3	221,37			1	9,00					7	560,43			3	88,32			5	268,75	**28**	**1.715,44**
ÇETİNKAYA Sk.															7	589,71															2	46,27			2	193,06	**11**	**829,04**
DALBASTI Sk.							1	553,00					4	1.736,23													1	4,73	1	114,40	3	59,08					**10**	**2.467,44**
İSHAK PAŞA Cad.							1	102,10							14	765,83	1	80,17					1	173,80			3	391,94			2	18,17			5	383,42	**27**	**1.915,43**
KABASAKAL Cad.													3	89,90					1	536,25							6	1.933,18					1	19,43			**11**	**2.578,76**
KENNEDY Cad.			1	252,00											1	127,44															1	38,19			1	181,10	**4**	**598,73**
KERESTECİ HAKKI Sk.															28	1.649,86	2	172,10									8	549,27	1	36,45	1	15,00			7	588,32	**47**	**3.011,00**
KUTLU GÜN Sk.															13	1.316,79									6	695,00	7	629,11			7	365,00			10	753,26	**43**	**3.759,16**
SADIRVAN Sk.															22	975,73											1	19,50			1	6,78			3	96,92	**27**	**1.098,93**
ŞADIRVAN ÇIKMAZI 1															30	1.574,06															2	72,00			2	70,40	**34**	**1.716,46**
SEYİT HASAN Sk.													2	11,92	1	91,00	2	172,24			1	13,60					3	211,83			1	53,92			3	393,80	**13**	**948,31**
SOĞUKÇEŞME Sk.	1	670,74	1	1.065,12							1	397,02	1	975,85							3	196,03			10	1.248,45	5	389,50			6	374,31			6	560,56	**34**	**5.877,58**
ŞÜKRULLAH HALİFE SOK.															22	863,19					1	23,73									1	58,19					**24**	**945,11**
TERBIYIK Sk.															11	843,26											7	464,00			2	27,65			4	254,07	**24**	**1.588,98**
TEVKİFHANE Sk.					1	17,18															1	75,69	1	3.637,20	5	569,76	3	295,00									**11**	**4.594,83**
UTANGAÇ Sk.															3	238,63	1	82,00							7	1.107,55	5	430,11			1	46,00			2	171,00	**19**	**2.075,29**
YENİ SARAÇHANE															17	1.031,80	1	22,86													3	157,00			5	391,22	**26**	**1.602,88**
TOPLAM	**1**	**670,74**	**2**	**1.317,12**	**6**	**1.481,34**	**2**	**655,10**	**1**	**380,05**	**2**	**11.421,50**	**14**	**3.350,43**	**234**	**14.281,33**	**26**	**1.704,79**	**4**	**1.132,56**	**13**	**2.287,50**	**8**	**6.791,89**	**30**	**3.905,36**	**123**	**13.005,88**	**3**	**254,36**	**44**	**1.531,60**	**1**	**19,43**	**82**	**6.505,43**	**596**	**70.696,41**

Çizelge A.8 : 2010 Yılı Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		TARİHİ HAMAMLAR		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
sokaklar	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
ADLİYE Sk.																					1	89,48					3	273,89	1	34,94							1	86,98	**6**	**485,29**
AHIRKAPI CAD.					3	49,26													1	306,00	1	34,61	1	1.774,42			3	2.644,70	1	134,55					1	3,17	4	70,26			**15**	**5.016,97**
AKBIYIK CAD.	1	383,72									1	4,70									22	1.472,22					6	860,31	20	1.242,33							2	122,73	7	530,47	**59**	**4.616,48**
ALEMDAR Cad.											1	35,11					1	441,40									3	549,86	4	357,72									3	590,66	**12**	**1.974,75**
AMİRAL TAFTİL Sk.																					5	404,00	2	141,94			3	892,52									2	340,36	4	253,82	**16**	**2.032,64**
AYASOFYA Meydanı	1	184,51			1	3,65	2	313,20	5	1.464,16	1	22,00					1	11.024,48											1	190,61							1	28,19			**13**	**13.230,80**
BABI HÜMAYUN Cad.			4								1	1,00																											**5**	**1,00**
BAYRAM FIRINI Sk.																					6	480,27					3	441,16	2	185,13							1	181,79	2	122,69	**14**	**1.411,04**
CAFERİYE Sk.																											3	662,38	2	101,51											**5**	**763,89**
CANKURTARAN Cad.											1	9,55			1	380,05					37	2.067,33					2	339,37	2	342,00							1	6,00	2	84,48	**46**	**3.228,78**
CANKURTARAN Meydanı			12																		10	771,39							5	471,11			1	16,98			3	116,48	2	95,55	**33**	**1.471,51**
ÇETİNKAYA Sk.																					8	647,23																	1	135,54	**9**	**782,77**
DALBASTI Sk.					1	17,37	2	1.667,57			1	10,48																							1	9,93	1	8,18			**6**	**1.713,53**
İSHAK PAŞA Cad.	1	23,87	45		1	9,03					1	17,21									16	1.027,11					2	343,25									3	240,07	3	237,25	**72**	**1.897,79**
KABASAKAL Cad.							1	1.568,64			1	6,21					1	536,25									1	288,33							1	15,00	6	117,22			**11**	**2.531,65**
KENNEDY Cad.			12	880,55	3	160,00																							1	181,10			2	77,47			1	127,44			**19**	**1.426,56**
KERESTECİ HAKKI Sk.											1	17,00									27	1.642,20							3	251,79	1	36,45	1	18,72			1	14,69	7	596,40	**41**	**2.577,25**
KUTLU GÜN Sk.					2	133,00															14	1.197,00			1	118,55	6	491,12	4	413,94	1	164,62			4	237,90	10	970,57	**42**	**3.726,70**
SADIRVAN Sk.											1	13,70									14	646,84							1	39,58							1	6,78	6	235,58	**23**	**942,48**
ŞADIRVAN ÇIKMAZI 1																					23	1.240,35							2	141,17							2	19,98	2	126,12	**29**	**1.527,62**
SEYİT HASAN Sk.																			1	73,00	6	466,64															2	52,48	1	261,12	**10**	**853,24**
SOĞUKÇEŞME Sk.	1	662,52	58	1.065,12	1	59,15	1	975,85			1	5,93	1	74,34			1	397,02									9	1.046,93	2	268,04							1	34,95	5	486,21	**81**	**5.076,06**
ŞÜKRULLAH HALİFE SOK.																					17	663,27																			**17**	**663,27**
TERBIYIK Sk.					2	20,26															13	1.174,94			2	99,37	3	254,00	1	70,84							1	39,79	2	133,92	**24**	**1.793,12**
TEVKİFHANE Sk.					1	3,12			1	17,18											1	77,78					4	4.045,87	5	454,10											**12**	**4.598,05**
UTANGAÇ Sk.											1	21,19									4	421,22					5	877,33	7	559,81							2	155,40	2	171,00	**21**	**2.205,95**
YENİ SARAÇHANE																					18	1.031,80															1	26,06	2	272,76	**21**	**1.330,62**
TOPLAM	**4**	**1.254,62**	**131**	**1.945,67**	**15**	**454,84**	**6**	**4.525,26**	**6**	**1.481,34**	**12**	**164,08**	**1**	**74,34**	**1**	**380,05**	**4**	**12.399,15**	**2**	**379,00**	**243**	**15.555,68**	**3**	**1.916,36**	**3**	**217,92**	**56**	**14.011,02**	**64**	**5.440,27**	**2**	**201,07**	**4**	**113,17**	**3**	**28,10**	**40**	**1.946,75**	**62**	**5.391,12**	**662**	**67.879,81**

Çizelge A.9 : 2012 Yılı Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı.

sokaklar	TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		TARİHİ HAMAMLAR		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		SOSYAL TESİS YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-PERTIC		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
ADLİYE Sk.																					1	30,57					6	488,91			2	106,23									**9**	**625,71**
AHIRKAPI CAD.			3	49,37															2	612,04	4	149,04					3	2644,73			6	1038,76									**18**	**4493,94**
AKBIYIK CAD.			1	3,12					2	24,63	1	367,25	2	96,78							4	309,32	6	329,53			25	2359,7			25	1355,63					2	160,86			**68**	**5006,82**
ALEMDAR Cad.									1	35,11																	3	549,86			7	795,77							2	882,82	**13**	**2263,56**
AMİRAL TAFTİL Sk.																					2	182,46	1	45,22			8	1808,97			4	242,8							2	153,1	**17**	**2432,55**
AYASOFYA Meydanı			1	3,65	1	126,11	3	1339,56	2	206,58							2	11198,55													1	190,61							3	1339,56	**13**	**14404,62**
BABI HÜMAYUN Cad.																																									**0**	**0**
BAYRAM FIRINI Sk.																					1	152,94					15	1297,9													**16**	**1450,84**
CAFERİYE Sk.																											3	662,39			2	101,52									**5**	**763,91**
CANKURTARAN Cad.			1	6,37	2	144,74			1	9,55					1	380,05					25	1417,3	4	211,55			3	607,52			2	184,73							14	853,57	**53**	**3815,38**
CANKURTARAN Meydanı									2	34,42											3	247,32	4	308,64			1	25,86			13	757,82					1	16,98			10	588,64	**34**	**1979,68**
ÇETİNKAYA Sk.																					6	529,98					4	236,2															**10**	**766,18**
DALBASTI Sk.			2	51,84													4	729,52													1	32,04									**7**	**813,4**
İSHAK PAŞA Cad.	1	1250,17	1	9									1	102,1							2	164,05	5	462			2	343,25			1	96,33							24	1156,1	**37**	**3583**
KABASAKAL Cad.									1	6,21																	1	288,34			1	536,26									**3**	**830,81**
KENNEDY Cad.	3	477,31	1	7,25																	1	253,95							22	661,55							16	417,67			**43**	**1817,73**
KERESTECİ HAKKI Sk.																					27	1578,11	6	389			1	106,911			2	205,44	1	184,85	1	36,45					**38**	**2500,761**
KUTLU GÜN Sk.			2	133																	8	997,35	4	546,53			11	966,64			9	845,54			1	164,63			2	448,73	5	228,57	**42**	**4330,99**
SADIRVAN Sk.					1	68,1			1	13,7											19	827,6									1	39,6							2	77,53	**24**	**1026,53**
ŞADIRVAN ÇIKMAZI 1					1	50,15															28	1590,55																	2	91,44	**31**	**1732,14**
SEYİT HASAN Sk.																			2	146,05	2	169,74	3	440,7			1	67			3	246,43									**11**	**1069,92**
SOĞUKÇEŞME Sk.	1	2002,38	1	59,15	3	2012,25			2	19,7	1	74,34					6	1557,65									9	1046,94			3	518,25							7	397,56	**33**	**7688,22**
ŞÜKRULLAH HALİFE SOK.																					17	713,05																	2	47,46	**19**	**760,51**
TERBIYIK Sk.																					11	735,93					9	683,82			2	311,72							8	423,61	**30**	**2155,08**
TEVKİFHANE Sk.							1	73,72	1	4,7													1	77,78			4	3985,9			3	277,63					1	75,68			1	73,72	**12**	**4569,13**
UTANGAÇ Sk.									1	21,19											3	238,63	3	284,48	1	220,93	5	738,86			7	624,18									**20**	**2128,27**
YENİ SARAÇHANE			1	13,88																	15	906,66	2	241,44			1	56,63											11	613,13	**30**	**1831,74**
TOPLAM	**5**	**3729,86**	**14**	**336,63**	**8**	**2401,35**	**4**	**1413,28**	**#**	**375,79**	**2**	**441,59**	**3**	**198,88**	**1**	**380,05**	**12**	**13485,72**	**4**	**758,09**	**179**	**11194,55**	**39**	**3336,87**	**1**	**220,93**	**115**	**18966,33**	**22**	**661,55**	**95**	**8507,29**	**1**	**184,85**	**2**	**201,08**	**18**	**510,33**	**4**	**609,59**	**93**	**6926,81**	**636**	**74841,42**

Çizelge A.10 : 2005 Yılı Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	TARİHİ SUR YAPILARI		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		TOPTAN TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		SPOR YAPILARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		KENTSEL ALTYAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
sokaklar	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AKBURÇAK Sk.													8	447,29			1	19,30							1	41,86											2	98,34	**12**	**606,79**
AKSAKAL Sk.													4	348,93	1	46,17									10	488,45							1	73,28			8	502,30	**24**	**1.459,13**
BARDAKÇI Sk.													18	890,07	1	49,16									1	53,17											1	64,53	**21**	**1.056,93**
CİNCİ MEYDANI													14	110,24					3	446,23			1	725,55	1	158,74					2	852,30					5	773,58	**26**	**3.066,64**
ÇARDAKLIFIRIN ARALIĞI Sk.													12	623,45																							1	41,73	**13**	**665,18**
ÇARDAKLIFIRIN Sk.													6	315,71																									**6**	**315,71**
CAYIROĞLU Sk.	1	178,46											25	1.777,42					1	53,95					9	805,64			1	102,92							7	342,23	**44**	**3.260,62**
DEMİRCİ REŞİT Sk.													5	279,56											2	270,65											1	37,15	**8**	**587,36**
DOĞRAMACI EMİN Sk.													10	929,02			2	177,72																1	24,27					**13**	**1.131,01**
DÖNÜŞ Sk.													20	1.289,80	1	128,82									1	98,04								1	20,00			1	86,95	**24**	**1.623,61**
GELİNLİK Sk.													4	250,84	1	131,06									2	115,60													**7**	**497,50**
HİSARDİBİ ÇIKMAZI Sk.									1	1.095,63			7	483,26			1	59,93							2	553,22													**11**	**2.192,04**
KADIRGA LİMANI Cad.			1	254,03									11	854,21	11	1.451,20	2	160,35							19	1.670,80			1	27,21	1	298,68			2	25,42			12	1.145,54	**60**	**5.887,44**
KADIRGA MEYDANI Sk.					2	3.570,89							5	921,60	3	234,90									7	206,40	3	131,52	2	165,40					1	22,51			2	131,50	**25**	**5.384,72**
KALECİ Sk.													7	316,29	1	58,85	1	277,84							6	400,40									3	32,34			6	1.191,90	**24**	**2.277,62**
KAPIAĞASI Sk.													5	393,40	2	184,12	1	85,21	1	19,53					4	277,27			1	75,33					1	17,66			4	333,40	**19**	**1.385,92**
KATİP SİNAN Sk.																																							**0**	**0,00**
KATİP SİNAN CAMİ Sk.													20	1.762,43	1	47,75	7	1.560,00	2	44,68					4	373,60											5	427,98	**39**	**4.216,44**
KASAP OSMAN Sk.											1	39,88	7	326,82											2	63,16			1	79,76							5	179,40	**16**	**689,02**
KENNEDY Cad.	1	772,28															1	55,30																			1	1.090,71	**3**	**1.918,29**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.													15	1.005,36	5	517,09	6	823,90	5	650,32	2	645,89			11	1.222,00	4	312,68									8	506,51	**56**	**5.683,75**
KÜÇÜKAYASOFYA CAMİİ Sk.			2	1.186,24									5	363,74	2	143,47	2	562,60	2	42,00					2	136,07											4	220,55	**19**	**2.654,67**
KÜÇÜKAYASOFYA MEDR. Sk.													18	1.114,26					1	112,67																	1	93,63	**20**	**1.320,56**
MEYDANARKASI Sk.													9	517,14																									**9**	**517,14**
MUSTAFAPAŞA Sk.													21	1.132,44	1	65,22									7	697,93								1	25,87			6	333,22	**36**	**2.254,68**
NAKİLBENT Sk.			1	314,34	8	6.074,42	2	1.077,01	1	945,88			3	329,68	2	309,35	2	444,88	3	392,14	1	148,45	1	227,33	4	152,26			1	173,08					2	66,52	1	28,56	3	534,20	**35**	**11.218,10**
OĞUL Sk.													8	455,11											3	180,26													**11**	**635,37**
ÖDEV Sk.													8	427,80																							1	68,12	**9**	**495,92**
ÖZBEKLER Sk.															25	1.561,44									1	96,22								1	22,92			2	65,40	**29**	**1.745,98**
PİDECİ Sk.													8	385,68																									**8**	**385,68**
SUTERAZİSİ Sk.			1	883,26									4	303,29											3	469,29								1	24,00			2	93,17	**11**	**1.773,01**
ŞEHSUVARBEY Sk.													26	1.336,18	1	32,05																					3	166,16	**30**	**1.534,39**
ŞEHİT ÇEŞMESİ Sk.			1	420,46					1	984,70			7	449,25	1	80,90			1	52,12					2	511,00								1	40,33			4	306,12	**18**	**2.844,88**
ŞEHİT MEHMETPAŞA Sk.													18	1.117,43			1	83,00	1	15,00					6	488,38								1	11,40			2	109,67	**29**	**1.824,88**
ŞEHİT MEHMET PAŞA YKŞ. Sk.													7	506,06					4	294,51					5	664,00	1	74,00									5	609,31	**22**	**2.147,88**
ŞİFA HAMAMI Sk.													1	94,40					1	29,49					6	1.105,24								2	87,18			1	46,71	**11**	**1.363,02**
TAHSİNBEY Sk.													14	1.027,04					1	26,10																	2	170,00	**17**	**1.223,14**
ÜÇLER HAMAMI Sk.													1	70,46			1	193,40													1	410,84		1	7,00		4	192,71	**8**	**874,41**
YABACI Sk.													4	202,85											1	282,80											2	105,40	**7**	**591,05**
YEĞEN Sk.													9	499,10			1	74,66	1	57,70					1	48,00											1	36,87	**13**	**716,33**
YUSUF ALKIN SOKAK													19	1.365,30											1	70,28											1	77,58	**21**	**1.513,16**
TOPLAM	**2**	**950,74**	**6**	**3.058,33**	**10**	**9.645,31**	**2**	**1.077,01**	**3**	**3.026,21**	**1**	**39,88**	**393**	**25.022,91**	**59**	**5.041,55**	**29**	**4.578,09**	**27**	**2.236,44**	**3**	**794,34**	**2**	**952,88**	**124**	**11.700,73**	**8**	**518,20**	**7**	**623,70**	**2**	**709,52**	**2**	**852,30**	**20**	**500,70**	**1**	**28,56**	**113**	**10.182,57**	**814**	**81.539,97**

Çizelge A.11 : 2010 Yılı Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		TARİHİ HAMAMLAR		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KONUT+ İMALAT YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		TOPTAN TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
sokaklar	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2
AKBURÇAK Sk.																					9	486,46													1	41,86													**10**	**528,32**
AKSAKAL Sk.																					8	588,32									2	110,52	1	37,73	5	265,89					1	73,28					4	260,47	**21**	**1.336,21**
BARDAKÇI Sk.																					13	680,68													1	53,17					1	5,61					1	64,53	**16**	**803,99**
CİNCİ MEYDANI											2	17,07									20	2.110,94											2	884,29							1	126,68			2	852,30	1	92,43	**28**	**4.083,71**
ÇARDAKLIFIRIN ARALIĞI Sk.																					10	559,62																											**10**	**559,62**
ÇARDAKLIFIRIN Sk.																					6	315,71																											**6**	**315,71**
CAYIROĞLU Sk.			1	178,46																	24	1.849,00											2	278,40	7	431,10									1	57,45	6	301,26	**41**	**3.095,67**
DEMİRCİ REŞİT Sk.																					5	279,56											1	45,93	1	224,73											1	37,15	**8**	**587,37**
DOĞRAMACI EMİN Sk.																					10	929,02					2	177,72													2	54,17							**14**	**1.160,91**
DÖNÜŞ Sk.																					19	1.290,26													1	128,82					1	20,31			2	173,90	1	62,27	**24**	**1.675,56**
GELİNLİK Sk.																					5	381,89											1	56,20					1	59,40									**7**	**497,49**
HİSARDİBİ ÇIKMAZI Sk.											1	34,66							1	1.095,63	6	432,49					1	59,93							1	93,68							3	98,58	1	10,67					**14**	**1.825,64**
KADIRGA LİMANI Cad.											1	6,92									33	3.454,91	1	72,94					4	273,11	1	68,34			3	208,43			2	226,35	1	298,68	7	178,16			1	298,68	9	739,00	**63**	**5.825,52**
KADIRGA MEYDANI Sk.	1	8,32			5	8,32					1	16,59			2	3.570,89					7	720,44	1	37,70					2	27,60					3	98,40			2	165,40			4	112,39	1	58,00			3	131,52	**32**	**4.955,57**
KALECİ Sk.					1	4,75							1	920,29							10	469,80									1	109,15	2	116,52	1	80,05					3	300,93					5	271,61	**24**	**2.273,10**
KAPIAĞASI Sk.																					10	806,65							1	19,53			2	166,30	1	49,22			1	75,33			1	17,66			1	85,21	2	166,03	**19**	**1.385,93**
KATİP SİNAN Sk.																																																	**0**	**0,00**
KATİP SİNAN CAMİ Sk.	3	173,44			3						3	20,01									26	3.013,58	1	47,75			3	527,47	1	24,64					1	57,57					1	21,62							**42**	**3.886,08**
KASAP OSMAN Sk.																					10	442,17									1	29,32			1	33,84			1	79,76			1	22,34	1	39,88	2	64,05	**17**	**711,36**
KENNEDY Cad.			2	1.020,87																															1	153,26							1	48,76					**4**	**1.222,89**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.																					26	2.115,01					1	417,49	1	283,76	2	162,10	2	680,79	9	840,39			1	64,06					5	743,02	7	827,86	**54**	**6.134,48**
KÜÇÜKAYASOFYA CAMİİ Sk.	3	1.014,13			1	31,01			1	57,13	2	21,78									7	494,59													2	142,41											3	212,83	**19**	**1.973,88**
KÜÇÜKAYASOFYA MEDR. Sk.																					17	1.044,13							1	112,67																			**18**	**1.156,80**
MEYDANARKASI Sk.																					9	517,14																											**9**	**517,14**
MUSTAFAPAŞA Sk.					1	13,12															23	1.287,78											3	285,68	3	322,12					1	25,87					6	333,22	**37**	**2.267,79**
NAKİLBENT Sk.					1	322,91					4	35,78			8	7.000,11	2	1.077,01			6	674,06	1	148,45			1	314,42					1	227,33	1	41,14			1	173,08			1	50,97			1	35,04	2	442,20	**30**	**10.542,50**
OĞUL Sk.																																																**0**	**0,00**
ÖDEV Sk.																					8	427,81																									1	68,12	**9**	**495,93**
ÖZBEKLER Sk.																					27	1.712,66																			1	22,92			1	10,39			**29**	**1.745,97**
PİDECİ Sk.																					7	354,17																											**7**	**354,17**
SUTERAZİSİ Sk.					2	57,84	1	883,26													4	303,29											1	332,62	2	136,67					1	24,00			1	332,62	2	93,17	**14**	**2.163,47**
ŞEHSUVARBEY Sk.																					26	1.410,11																			1	8,78					1	43,47	**28**	**1.462,36**
ŞEHİT ÇEŞMESİ Sk.	1	37,13									1	33,51							1	984,67	12	1.113,89																			1	40,33					2	196,10	**18**	**2.405,63**
ŞEHİT MEHMETPAŞA Sk.											1	8,54									19	1.170,82											3	319,81	1	99,58					1	11,39					2	109,67	**27**	**1.719,81**
ŞEHİT MEHMET PAŞA YKŞ. Sk.	1	4,22			2	76,21															8	552,63							4	294,51			1	162,54	4	528,76							1	13,95	4	595,36	**25**	**2.228,18**
ŞİFA HAMAMI Sk.													1	297,83							1	94,39											1	251,05	3	527,92							2	279,49	1	46,71	**9**	**1.497,39**
TAHSİNBEY Sk.					1	24,29															14	1.027,04																							1	133,51	**16**	**1.184,84**
ÜÇLER HAMAMI Sk.																					1	70,46					1	193,38													1	410,84	1	7,16			4	192,71	**8**	**874,55**
YABACI Sk.																					3	170,04																					1	23,87							**4**	**193,91**
YEĞEN Sk.																					10	535,97											1	48,00															**11**	**583,97**
YUSUF ALKIN SOKAK																					21	1.503,40																					2	29,76							**23**	**1.533,16**
TOPLAM	**9**	**1.237,24**	**3**	**1.199,33**	**17**	**538,45**	**1**	**883,26**	**1**	**57,13**	**16**	**194,86**	**2**	**1.218,12**	**10**	**10.571,00**	**2**	**1.077,01**	**2**	**2.080,30**	**480**	**35.390,89**	**4**	**306,84**	**0**	**0,00**	**9**	**1.690,41**	**14**	**1.035,82**	**7**	**479,43**	**24**	**3.893,19**	**53**	**4.559,01**	**0**	**0,00**	**9**	**843,38**	**2**	**709,52**	**36**	**1.254,44**	**4**	**139,77**	**19**	**2.921,93**	**71**	**5.485,25**	**795**	**77.766,58**

Çizelge A.12 : 2012 Yılı Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	AKARYAKIT İSTASYONU		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TARİHİ ÇEŞMELER		TARİHİ HAMAMLAR		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		SOSYAL TESİS YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		SPOR YAPILARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
sokaklar	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2
AKBURÇAK Sk.																					10	545,45																											**10**	**545,45**
AKSAKAL Sk.																					5	312	4	237,8							8	536,64			4	258,9					1	11					6	368,2	**28**	**1724,54**
BARDAKÇI Sk.																					14	656,64	1	49,16											1	41,07					2	11,23					4	235,4	**22**	**993,49**
CİNCİ MEYDANI																					16	1551,2	1	139,2							3	1011,9			1	126,68					2	852,3					2	359,37			**25**	**4040,66**
ÇARDAKLIFIRIN ARALIĞI Sk.																					11	605,44																									2	97,2	**13**	**702,64**
ÇARDAKLIFIRIN Sk.																					5	237,77	1	77,95																									**6**	**315,72**
CAYIROĞLU Sk.			1	178,46																	16	1331,76	1	133,51							8	616,68			8	455,36	1	57,45									8	523,7	**43**	**3296,96**
DEMİRCİ REŞİT Sk.																					1	63,85							1	29,32	1	224,73			2	79,86											7	408	**12**	**805,8**
DOĞRAMACI EMİN Sk.																					11	1042,81													1	104,15							2	48,54					2	26,73	**16**	**1222,23**
DÖNÜŞ Sk.									1	8,54											20	1292,88	1	98,04							2	156,63											6	72,68			1	86,95	2	124,5	**33**	**1840,25**
GELİNLİK Sk.																					3	141,6	2	240,31							2	115,6															2	54,9	**9**	**552,41**
HİSARDİBİ ÇIKMAZI Sk.			1	23,71					2	69,31									1	1095,64	6	432,5			1	59,93									1	93,68							4	187,4	1	10,67					**17**	**1972,84**
KADIRGA LİMANI Cad.													1	254,03							13	944,04	41	4210,35							2	161,41			8	491,85			1	298,68			11	311,51			2	280,85	12	801,2	**91**	**7753,93**
KADIRGA MEYDANI Sk.									3	36,43					3	3857,95					4	326,76	2	156,05											8	303,45	2	165,4					2	72,54	1	58			3	146,3	**28**	**5122,9**
KALECİ Sk.											1	920,3									5	298,21	5	244,81							1	109,15			4	345,3											4	292,2	**20**	**2209,94**
KAPIAĞASI Sk.																					7	515,61	3	317,24							2	166,3			2	155,11											2	123,5	**16**	**1277,78**
KATİP SİNAN Sk.																																																**0**	**0**
KATİP SİNAN CAMİ Sk.					1	8,32	1	133,11	1	8,38											25	2836,05	5	672,34							3	298,25			5	725,46							2	19,4					4	450,8	**47**	**5152,09**
KASAP OSMAN Sk.																					10	454,9	1	33,84							4	222,16			1	45,28									1	22,34					**17**	**778,52**
KENNEDY Cad.	2	208,56	1	772,28																	1	26											1	1090,7															**5**	**2097,56**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.					2	35,76			1	20											12	858,78	8	882,16							13	1514,8			19	1680,42							4	71,87			3	352,12	8	347,9	**70**	**5763,85**
KÜÇÜKAYASOFYA CAMİİ Sk.							1	486,87	5	84,97			1	1110,05							4	296,23	2	151,25											3	128,3											7	935,5	**23**	**3193,21**
KÜÇÜKAYASOFYA MEDR. Sk.																					15	858,08	1	73,16																			4	36,77			1	105,36	2	225,3	**23**	**1298,71**
MEYDANARKASI Sk.																					11	597,83																											**11**	**597,83**
MUSTAFAPAŞA Sk.					1	13,12			1	3,45											14	811,65					1	19,53			8	570,44			5	509,47							4	87,05			5	333,11	6	217,8	**45**	**2565,59**
NAKİLBENT Sk.					1	322,91			3	15,81			1	314,34	8	7000,2	2	1077,02			1	170,2	3	283,84							2	607,42			5	774,44							2	101,93			1	62,12	2	346,2	**31**	**11076,39**
OĞUL Sk.																					9	544,35									1	58,19			1	38,72											1	39,9	2	65,66	**14**	**746,82**
ÖDEV Sk.																					6	328,96									1	53,32											2	10,37					2	136,3	**11**	**528,9**
ÖZBEKLER Sk.																					24	1600,57																					3	75,74							**27**	**1676,31**
PİDECİ Sk.																					14	660,06	1	33,44																											**15**	**693,5**
SUTERAZİSİ Sk.					1	38,68	3	1021,78	1	8,54											2	93,17	1	49,22							3	532,22			2	112,64											2	146,4	**15**	**2002,65**
ŞEHSUVARBEY Sk.																					33	1660,1	1	50,77											1	43,96											1	32,05			**36**	**1786,88**
ŞEHİT ÇEŞMESİ Sk.					1	16,28			2	70,64			2	1907,1							7	493,95	6	1080,51											1	98,75							2	80,67					2	194,7	**23**	**3942,58**
ŞEHİT MEHMETPAŞA Sk.																					14	715,7	2	125							5	791,25			2	155,13							4	81,2					7	472,7	**34**	**2340,95**
ŞEHİT MEHMET PAŞA YKŞ. Sk.					1	60															9	669,2									4	336,66			6	600,51											4	967,5	**24**	**2633,91**
ŞİFA HAMAMI Sk.											1	297,83											1	94,83							1	251,05			4	556,37											3	97,12	**10**	**1297,2**
TAHSİNBEY Sk.					1	24,29															16	995,61	1	77,85															1	133,51									**19**	**1231,26**
ÜÇLER HAMAMI Sk.																					2	106,97											2	249,63			1	410,85			4	62,33					4	199,9	**13**	**1029,68**
YABACI Sk.																					1	27,16											1	53,52															**2**	**80,68**
YEĞEN Sk.																					8	466,6	1	32,52							1	84,2																	**10**	**583,32**
YUSUF ALKIN SOKAK																					23	1571,9																									2	119,8	**25**	**1691,74**
TOPLAM	**2**	**208,56**	**3**	**974,45**	**9**	**519,36**	**5**	**1641,76**	**20**	**326,07**	**2**	**1218,13**	**5**	**3585,52**	**11**	**10858,15**	**2**	**1077,02**	**1**	**1095,64**	**408**	**27142,54**	**96**	**9545,15**	**1**	**59,93**	**1**	**19,53**	**1**	**29,32**	**75**	**8419**	**1**	**1090,7**	**98**	**8228,01**	**3**	**222,85**	**3**	**843,04**	**2**	**852,3**	**59**	**1342,23**	**3**	**91,01**	**17**	**1651,8**	**##**	**8126**	**939**	**89167,67**

Çizelge A.13 : 2005 Yılı Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	TARİHİ SUR YAPILARI		TURBELER		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		KENTSEL ALTYAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
sokaklar	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AHIRKAPI CAD.									1	199,76			2	179,52	1	52,97			2	124,08			4	193,83			1	58,26							1	33,60	12	842,02
AKBIYIK CAD.													11	709,39	1	51,76			2	338,60					1	64,48	5	869,64			1	9,12			15	1.192,35	36	3.235,34
AKBIYIK CAMİİ Sk.													14	730,68																					2	92,30	16	822,98
AKBIYIK DEĞİRMEN Sk.													28	1.899,10			1	645,65	1	43,68							4	393,98			2	61,08			12	984,23	48	4.027,72
AMİRAL TAFTİL Sk.													6	536,59					1	46,80							1	83,37							6	311,36	14	978,12
ARASTA Sk.			1	25,36	2	165,80			1	616,41																	6	3.014,67			2	15,71					12	3.837,95
AT MEYDANI Sk.					2	5.326,12			5	3.179,80	1	1.255,92							4	382,39							17	1.670,24	1	115,90	1	47,14			2	761,73	33	12.739,24
AYASOFYA Meydanı			5	1.464,16					1	11.024,48	3	230,53							1	19,66							5	417,78			1	8,25			1	173,96	17	13.338,82
FENERLİKAPI Sk.															12	512,04																			2	60,56	14	572,60
KAPIAĞASI HİSARI Sk.													5	393,39	2	184,13	1	85,21	1	19,53							4	277,27	1	75,33	1	17,66			4	333,40	19	1.385,92
KENNEDY Cad.	2	3.195,16																			2	1.750,83					3	266,00					1	49,50	1	1.959,42	9	7.220,91
KONUT Sk.													7	303,00																	2	44,37			5	280,76	14	628,13
KUPACILAR Sk.													8	382,20					1	428,83			5	788,72							1	8,22	1	7,68	12	1.182,90	28	2.798,55
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.													4	399,51	3	227,83	1	57,49									8	758,25			1	71,90			3	221,30	20	1.736,28
MİMAR MEHMETAĞA Cad.													3	331,96	2	97,80									2	205,10	14	1.088,03			3	53,01			5	570,12	29	2.346,02
OYUNCU Sk.					1	372,57							33	2.558,81			2	131,24	3	126,36							2	188,00			1	21,71			11	721,96	53	4.120,65
1.OYUNCU ÇIKMAZI Sk.													11	846,75																	1	10,70			6	1.126,83	18	1.984,28
TAVUKHANE Sk.							1	1.010,43			1	188,18	6	561,23					1	82,95							7	1.084,73					1	44,54	6	734,96	23	3.707,02
TORUN Sk.					1	60,40					4	724,30	5	417,33					1	36,29	1	611,13					6	852,98			5	218,11					23	2.920,54
TOMURCUK Sk.					2	390,56							6	507,63													1	214,53							2	233,92	11	1.346,64
TOPLAM	2	3.195,16	6	1.489,52	8	6.315,45	1	1.010,43	8	15.020,45	9	2.398,93	149	10.757,09	21	1.126,53	5	919,59	18	1.649,17	3	2.361,96	9	982,55	3	269,58	84	11.237,73	2	191,23	22	586,98	3	101,72	96	10.975,66	449	70.589,73

Çizelge A.14 : 2010 Yılı Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı.

	AKARYAKIT İSTASYONU		ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
sokaklar	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AHIRKAPI CAD.																	1	199,76			7	498,13					1	58,26			1	34,11							1	33,60	**11**	**823,86**
AKBIYIK CAD.																					13	1.026,74					2	293,20	1	115,94	2	204,07	4	739,00			1	25,39	1	13,88	6	551,10	**30**	**2.969,32**
AKBIYIK CAMİİ Sk.																					13	636,96																	1	11,78	1	49,92	**15**	**698,66**
AKBIYIK DEĞİRMEN Sk.							6	129,65					2	13,69							27	2.084,18			1	645,65					1	234,54	2	165,50					1	43,68	6	456,29	**46**	**3.773,18**
AMİRAL TAFTİL Sk.																					5	454,54					1	46,79					1	83,37							6	327,58	**13**	**912,28**
ARASTA Sk.							1	15,35			1	25,36																					8	3.940,45									**10**	**3.981,16**
AT MEYDANI Sk.			4	81,50			15	483,59					2	84,60			3	2.858,12	1	1.255,92							2	612,34			1	39,59	8	634,12			1	34,20	3	205,63	2	761,73	**42**	**7.051,34**
AYASOFYA Meydanı			1	184,51			1	3,65	2	313,20	5	1.464,16	1	22,07			1	11.024,48															1	190,61					1	28,19			**13**	**13.230,87**
FENERLİKAPI Sk.													1	2,98							12	512,04																			2	60,56	**15**	**575,58**
KAPIAĞASI HİSARI Sk.					1	726,18															4	398,00																					**5**	**1.124,18**
KENNEDY Cad.	1	133,20			1																										1	1.623,16	3	266,00	1	11,30	1	12,35			2	2.044,00	**10**	**4.090,01**
KONUT Sk.																							6	269,10																	3	170,56	**9**	**439,66**
KUPACILAR Sk.					1	1.591,84	1	97,22					1	4,45							6	275,65					1	428,83					5	788,72					1	7,70	10	888,92	**26**	**4.083,33**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.																					9	856,72					1	232,80					6	361,29					1	57,49	2	156,08	**19**	**1.664,38**
MİMAR MEHMETAĞA Cad.													1	14,77							6	526,16	1	64,02			2	69,39	2	136,43	1	173,52	10	895,92					3	265,73	3	219,18	**29**	**2.365,12**
OYUNCU Sk.													2	25,58							35	2.871,61					1	128,75					1	27,80	2	21,44			2	47,60	5	333,28	**48**	**3.456,06**
1.OYUNCU ÇIKMAZI Sk.																					9	636,44					2	844,71													3	184,44	**14**	**1.665,59**
TAVUKHANE Sk.							2	35,37					1	24,77	1	1.010,43			1	188,18	5	376,46	1	81,89									7	776,66					2	538,44	4	455,59	**24**	**3.487,79**
TORUN Sk.							4	85,77	1	100,24			1	16,00					2	691,78											2	711,13	1	54,37					3	37,89	1	75,00	**15**	**1.772,18**
TOMURCUK Sk.													1	5,61							7	692,14									1	214,53									**9**	**912,28**
TOPLAM	**1**	**133,20**	**5**	**266,01**	**3**	**2.318,02**	**30**	**850,60**	**3**	**413,44**	**6**	**1.489,52**	**13**	**214,52**	**1**	**1.010,43**	**4**	**13.882,60**	**4**	**2.135,88**	**151**	**11.347,64**	**8**	**415,01**	**1**	**645,65**	**12**	**2.656,81**	**3**	**252,37**	**9**	**3.200,54**	**57**	**8.923,81**	**3**	**32,74**	**3**	**71,94**	**19**	**1.258,01**	**56**	**6.734,23**	**392**	**58.252,97**

Çizelge A.15 : 2012 Yılı Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı.

sokaklar	AKARYAKIT İSTASYONU		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		DİNİ EĞİTİM YAPILARI		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AHIRKAPI CAD.							1	33,6			2	33,82											4	298,52	1	52,97					1	267,22	1	18,18	1	199,76							4	293,28	**15**	**1197,35**
AKBIYIK CAD.																							6	406,61	7	664,14					7	709,28	6	859,16					1	25,4			4	418	**31**	**3082,59**
AKBIYIK CAMİİ Sk.																							13	685,9																					**13**	**685,9**
AKBIYIK DEĞİRMEN Sk.					4	61,88	1	77,55															17	1218,18	2	191,97			1	67,6	9	943,08	2	649,89							11	791,03	**47**	**4001,18**
AMİRAL TAFTİL Sk.																							2	191,06							11	723											4	185,17	**17**	**1099,23**
ARASTA Sk.					3	23,69					1	3,65			2	165,8			1	651,92													1	273,87											**8**	**1118,93**
AT MEYDANI Sk.					12	437,12	3	62,48			4	114,1	2	5326,18					7	3531,13	2	2511,9					2	612,35			1	39,6	8	634,13					1	34,2			3	813,82	**45**	**14116,97**
AYASOFYA Meydanı					1	3,65	1	126,11	3	1339,56	2	206,58							2	11198,55													1	190,61									3	1339,56	**13**	**14404,62**
FENERLİKAPI Sk.											1	5,61											16	643,12																					**17**	**648,73**
KAPIAĞASI HİSARI Sk.																							7	538,6																			3	244,27	**10**	**782,87**
KENNEDY Cad.	1	133,2	3	3248,54																											1	1623,17	5	2259,55					1	12,35			2	169,16	**13**	**7445,97**
KONUT Sk.																							6	254,27							3	139,58											4	225,88	**13**	**619,73**
KUPACILAR Sk.					1	97,22	5	398,15			2	15,35											8	455,1									10	1394,47									6	205,57	**32**	**2565,86**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.																									12	1075,06							6	495,51									2	187,65	**20**	**1758,22**
MİMAR MEHMETAĞA Cad.											1	14,77											1	90,6							3	356,88	16	1600,71									8	274,15	**29**	**2337,11**
OYUNCU Sk.							2	115			1	14,7	1	372,58									34	2587,21	2	247,9							3	270,32			1	14,7			1	89,1	10	755,76	**55**	**4467,27**
1.OYUNCU ÇIKMAZI Sk.																							6	454,4					1	62,25	2	119,83	3	955,68									4	360,83	**16**	**1952,99**
TAVUKHANE Sk.					3	44,62	3	198,29			1	24,77					1	1010,44			2	376,36	6	771,8	1	81,9					2	229,35	7	799									6	428,87	**32**	**3965,4**
TORUN Sk.					5	148	1	166,36			3	42,15							1	1116,57											3	765,51	2	682,85									4	1383,58	**19**	**4305,02**
TOMURCUK Sk.											1	3	2	390,57									3	313,24	2	233,92					3	359,52									2	98,82	**13**	**1399,07**
TOPLAM	**1**	**133,2**	**3**	**3248,54**	**29**	**816,18**	**17**	**1177,54**	**3**	**1339,56**	**19**	**478,5**	**5**	**6089,33**	**2**	**165,8**	**1**	**1010,44**	**11**	**16498,17**	**4**	**2888,2**	**129**	**8908,61**	**27**	**2547,86**	**2**	**612,35**	**2**	**129,85**	**46**	**6276,02**	**71**	**11083,93**	**1**	**199,76**	**1**	**14,7**	**3**	**71,95**	**1**	**89,1**	**80**	**8175,4**	**458**	**71955,01**

Çizelge A.16 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimi.

SOKAKLAR	dönem	ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		SAĞLIK TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		TİCARET+ İMALAT YAPILARI		DEPO YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		SOSYAL TESİS YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		TOPTAN TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
		S	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AT MEYDANI Sk.	2005											2	5.326,12			5	3.179,80	1	1.255,92											4	382,40							17	1.670,24			1	115,90			1	47,14					2	761,73	**33**	**12.739,25**
	2010	4	81,50	15	483,60					2	84,60					3	2.858,12	1	1.255,92											2	612,34	1	39,59					8	634,12							1	34,20	3	205,63	2	761,73	**42**	**7.051,35**
	2012			12	437,12	3	62,48			4	114,1	2	5326,17			7	3531,13	2	2511,86											2	612,35	1	39,6					8	634,13							1	34,2			3	813,82	**45**	**14.116,96**
BİNBİRDİREK MEY	2005																																																	**0**	**0,00**
	2010																																																	**0**	**0,00**
	2012																																																	**0**	**0,00**
DİVAN YOLU CAD.	2005											1	257,08			1	121,00													1	20,32							12	1.533,16							1	63,81					1	77,95	**17**	**2.073,32**
	2010									1	7,14					2	242,00																							10	1.440,66									1	92,59			**14**	**1.782,39**
	2012									1	7,14	1	257,07			1	121																							9	1529,18													**12**	**1.914,39**
DİZDARİYE ÇEŞME	2005													1	482,27							11	1.403,65	2	124,35	5	446,27											5	559,83	1	183,49											7	914,85	**32**	**4.114,71**
	2010									1	13,24											14	1.791,71	3	331,00	5	466,27											2	217,53											1	269,83	5	736,56	**31**	**3.826,14**
	2012									1	13,24											14	2288,18	4	303,55							2	191,7					5	451,72							2	58,45			15	1885	**43**	**5.191,84**
DİZDARİYE MEDRESESİ SK.	2005																					1	91,58			5	867,02											5	865,78													**11**	**1.824,38**
	2010																					1	91,58			5	745,23	1	121,16			1	128,52					2	455,28											1	282,62	**11**	**1.824,39**
	2012																					4	582,4									1	128,52					7	1025,25											1	277,89	2	231,14	**15**	**2.245,20**
DİZDARİYE YOKUŞU SOK.	2005											1	204,64					1	400,77			5	408,38			2	233,66			1	7,90							3	321,58					1	2.362,37					3	218,18	**17**	**4.157,48**
	2010																	1	400,77			6	562,00	1	197,33													2	124,24					1	2.362,38	1	29,22			4	298,24	**16**	**3.974,18**
	2012											1	204,64					2	801,55			3	328,5	2	322,23									1	82,82									1	2362,4					6	546,8	**16**	**4.648,94**
DOKTOR ŞEVKİ BEY Sk.	2005																									1	161,53																							1	202,37	**2**	**363,90**
	2010																																					1	161,53											1	202,37	**2**	**363,90**
	2012																																					3	410,66													**3**	**410,66**
DOSTLUK YURDU Sk.	2005																																					2	334,30											2	399,83	**4**	**734,13**
	2010																																					2	334,31											2	399,84	**4**	**734,15**
	2012																															1	253,88					3	480,27													**4**	**734,15**
GÖKTAŞ SOK.	2005																									2	341,56			2	71,28							4	483,39											1	48,81	**9**	**945,04**
	2010																									2	247,68	2	291,88									3	334,20											1	53,13	**8**	**926,89**
	2012																							1	48,81													6	1164,75											5	260,21	**12**	**1.473,77**
IŞIK SOK.	2005															1	17,00	3	6.416,88															2	817,54			1	80,67	1	150,37									1	30,62	**9**	**7.513,08**
	2010																	3	6.416,88							1	150,37											1	80,67													**7**	**7.465,46**
	2012																	4	612,83																			1	80,67											2	12221	**9**	**13.732,05**
KATİP SİNAN CAMİİ Sk.	2005																					8	922,40	1	281,66	1	161,89			2	119,90							2	246,21											2	169,63	**16**	**1.901,69**
	2010																																																	**0**	**0,00**
	2012																																																	**0**	**0,00**
KLODFARER Cad.	2005																																	1	156,87			14	2.518,07	7	1.350,45	2	371,83					2	329,66	**26**	**4.726,88**
	2010																															3	609,76					18	3.368,81			2	371,83	2	81,53			2	329,66	**27**	**4.761,59**
	2012																							1	208							7	1055,48			1	222,97	14	3054,53			1	144,29	4	163,06			2	297,72	**30**	**5.146,05**
PEYKANE Sk.	2005							1	54,65			1	137,59	1	41,39			1	300,19	2	129,63			1	450,26			4	420,14			1	176,54			17	2.146,46	2	268,92									16	1.856,41	**47**	**5.982,18**
	2010							1	54,65					1	41,39			1	300,19	1	38,55					2	590,84	1	236,53	4	448,63			18	2.470,45					2	26,10	1	47,52	11	1.270,36	**43**	**5.525,21**
	2012			3	310,2	1	54,65	2	15,73	1	137,59					2	600,39	1	200	4	242,45									6	543,11			22	2923,78					4	52,2	1	163,16	13	1861,6	**60**	**7.104,86**
PİYERLOTİ Cad.	2005																	2	1.500,41			1	79,39	1	239,77	3	741,80					2	516,08	4	906,16	2	360,59			1	5,67			4	599,70	**20**	**4.949,57**
	2010																	1	1.306,45					2	440,03	2	553,20			2	516,10					2	484,90	1	5,67	1	193,96	4	558,56	**15**	**4.058,87**
	2012																					2	128,36	1	441,07							4	866,98			11	2367,03					2	11,35			4	2930,32	**24**	**6.745,11**
SU TERAZİSİ Sk.	2005																					5	640,90			1	52,13			1	15,60					2	226,63	4	352,69									5	545,42	**18**	**1.833,37**
	2010									1	7,87											4	452,23	2	230,74	1	52,13			2	226,63			5	544,42											3	311,63	**18**	**1.825,65**
	2012	1	19,15																			2	349,11	4	451,7					4	505,1			3	258,88									1	130,81			**15**	**1.714,75**
TERZİHANE Sk.	2005													1	306,83															1	46,73					6	915,72											1	75,30	**9**	**1.344,58**
	2010													1	306,83															2	552,35			2	229,08											2	197,90	**7**	**1.286,16**
	2012									1	1			1	306,83															3	669,57			1	111,88													**6**	**1.089,28**

Çizelge A.17 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanımı değişimi.

SOKAKLAR	dönem	ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		TARİHİ HAMAMLAR		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		İLKÖĞRETİM TESİSİ YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		SOSYAL TESİS YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-PERTIC		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFOLAR		KENTSEL ALTYAPILAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		TOPLAM	
		S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2
ADLİYE Sk.	2005																							1	89,48													4	308,82													1	86,98	**6**	**485,28**
	2010																							1	89,49									3	273,89					1	34,94											1	86,98	**6**	**485,30**
	2012																							1	30,57									6	488,91					2	106,23													**9**	**625,71**
AHIRKAPI CAD.	2005																					1	306,00	1	63,51					4	1.840,79			4	2.744,28					4	94,44											1	224,46	**15**	**5.273,48**
	2010					3	49,26															1	306,00	1	34,61					1	1.774,42			3	2.644,70					1	134,55					1	3,17			4	70,26			**15**	**5.016,97**
	2012					3	49,37															2	612,04	4	149,04									3	2.644,73					6	1.038,76					1	3,17							**19**	**4.497,11**
AKBIYIK CAD.	2005																							11	819,56	11	636,70							2	236,61	2	284,60			23	1.717,54					3	51,65					7	418,08	**59**	**4.164,74**
	2010	1	383,72									1	4,70											22	1.472,22									6	860,31					20	1.242,33											2	122,73	7	530,47	**59**	**4.616,48**
	2012					1	3,12					2	24,63	1	367,25	2	96,78							4	309,32	6	329,53							25	2.359,70					25	1.355,63											2	160,86			**68**	**5.006,82**
ALEMDAR Cad.	2005																											2	535,98											9	1.368,66											3	477,62	**14**	**2.382,26**
	2010											1	35,11							1	441,40													3	549,86					4	357,72											3	590,66	**12**	**1.974,75**
	2012											1	35,11																							3	549,86			7	795,77											2	882,82	**13**	**2.263,56**
AMİRAL TAFTİL Sk.	2005																							5	471,18					1	109,00									5	950,93					3	39,82					4	253,82	**18**	**1.824,75**
	2010																							5	404,00					2	141,94			3	892,52															2	340,36	4	253,82	**16**	**2.032,64**
	2012																							2	182,46	1	45,22			8	1.808,97									4	242,80											2	153,10	**17**	**2.432,55**
AYASOFYA Meydanı	2005									5	1.464,16									1	11.024,48	3	230,53							1	19,66									5	417,78					1	8,25					1	173,96	**17**	**13.338,82**
	2010	1	184,51			1	3,65	2	313,20	5	1.464,16	1	22,00							1	11.024,48																			1	190,61											1	28,19			**13**	**13.230,80**
	2012					1	3,65	1	126,11	3	1.339,56	2	206,58							2	11.198,55																			1	190,61											3	1.339,56	**13**	**14.404,62**
BABI HÜMAYUN Cad.	2005																																							1	79,53													**1**	**79,53**
	2010			4								1	1,00																																							**5**	**1,00**
	2012																																																			**0**	**0,00**
BAYRAM FIRINI Sk.	2005																							3	271,00	1	47,22													6	689,50	1	103,51									2	118,03	**13**	**1.229,26**
	2010																							6	480,27									3	441,16					2	185,13											1	181,79	2	122,69	**14**	**1.411,04**
	2012																							1	152,94									15	1.297,90																			**16**	**1.450,84**
CAFERİYE Sk.	2005																											1	60,33											6	818,72													**7**	**879,05**
	2010																																	3	662,38					2	101,51													**5**	**763,89**
	2012																																	3	662,39					2	101,52													**5**	**763,91**
CANKURTARAN Cad.	2005																	1	380,05					36	2.021,21	3	180,65													4	681,36					1	6,00					8	446,60	**53**	**3.715,87**
	2010											1	9,55					1	380,05					37	2.067,33									2	339,37					2	342,00									1	6,00	2	84,48	**46**	**3.228,78**
	2012					1	6,37	2	144,74			1	9,55					1	380,05					25	1.417,30	4	211,55									3	607,52					2	184,73											14	853,57	**53**	**3.815,38**
CANKURTARAN Meydanı	2005																							9	567,57	3	221,37			1	9,00									7	560,43					3	88,32					5	268,75	**28**	**1.715,44**
	2010			12								2	9,55											10	771,39															5	471,11					1	16,98			3	116,48	2	95,55	**35**	**1.481,06**
	2012											2	34,42											3	247,32	4	308,64							1	25,86					13	757,82					1	16,98					10	588,64	**34**	**1.979,68**
ÇETİNKAYA Sk.	2005																							7	589,71																									2	193,06	**11**	**829,04**
	2010																							8	647,23																									1	135,54	**9**	**782,77**
	2012																							6	529,98									4	236,20																			**10**	**766,18**
DALBASTI Sk.	2005															1	553,00					4	1.736,23																	1	4,73	1	114,40			3	59,08							**10**	**2.467,44**
	2010					1	17,37	2	1.667,57			1	10,48																																			1	9,93			1	8,18			**6**	**1.713,53**
	2012					2	51,84													4	729,52																			1	32,04													**7**	**813,40**
İSHAK PAŞA Cad.	2005															1	102,10							14	765,83	1	80,17							1	173,80					3	391,94					2	18,17					5	383,42	**27**	**1.915,43**
	2010	1	23,87	45		1	9,03					1	17,21											16	1.027,11									2	343,25															3	240,07	3	237,25	**72**	**1.897,79**
	2012			1	1.250,00	1	9,00									1	102,10							2	164,05	5	462,00							2	343,25					1	96,33											24	1.156,10	**37**	**3.582,83**
KABASAKAL Cad.	2005																					3	89,90					1	536,25											6	1.933,18							1	19,43					**11**	**2.578,76**
	2010							1	1.568,64			1	6,21					1	536,25															1	288,33											1	15,00			6	117,22			**11**	**2.531,65**
	2012											1	6,21																					1	288,34					1	536,26					1	15,00							**4**	**845,81**
KENNEDY Cad.	2005			1	252,00																			1	127,44																			1	38,19					1	181,10	**4**	**598,73**
	2010			12	880,55	3	160,00																																	1	181,10					2	77,47			1	127,44			**19**	**1.426,56**
	2012			3	477,30	1	7,25																	1	253,95											22	661,55					16	417,67													**43**	**1.817,72**
KERESTECİ HAKKI Sk.	2005																							28	1.649,86	2	172,10													8	549,27	1	36,45			1	15,00					7	588,32	**47**	**3.011,00**
	2010											1	17,00											27	1.642,20															3	251,79	1	36,45			1	18,72			1	14,69	7	596,40	**41**	**2.577,25**
	2012																							27	1.578,11	6	389,00							1	106,91					2	205,44	1	36,45	1	184,90									**38**	**2.500,81**
KUTLU GÜN Sk.	2005																							13	1.316,79											6	695,00			7	629,11					7	365,00					10	753,26	**43**	**3.759,16**
	2010					2	133,00																	14	1.197,00					1	118,55	6	491,12					4	413,94	1	164,62							4	237,90	10	970,57	**42**	**3.726,70**
	2012					2	133,00																	8	997,35	4	546,53							11	966,64					9	845,54			1	164,63					2	448,73	5	228,57	**42**	**4.330,99**
SADIRVAN Sk.	2005																							22	975,73															1	19,50					1	6,78					3	96,92	**27**	**1.098,93**
	2010											1	13,70											14	646,84															1	39,58									1	6,78	6	235,58	**23**	**942,48**
	2012							1	68,10			1	13,70											19	827,60															1	39,60											2	77,53	**24**	**1.026,53**
ŞADIRVAN ÇIKMAZI 1	2005																							30	1.574,06																							2	70,40	**34**	**1.716,46**
	2010																							23	1.240,35															2	141,17									2	19,98	2	126,12	**29**	**1.527,62**
	2012							1	50,15															28	1.590,55																							2	91,44	**31**	**1.732,14**
SEYİT HASAN Sk.	2005																					2	11,92	1	91,00	2	172,24			1	13,60							3	211,83					1	53,92					3	393,80	**13**	**948,31**
	2010																					1	73,00	6	466,64																							2	52,48	1	261,12	**10**	**853,24**
	2012																					2	146,05	2	169,74	3	440,70							1	67,00					3	246,43													**11**	**1.069,92**
SOĞUKÇEŞME Sk.	2005	1	670,74	1	1.065,12													1	397,02	1	975,85									3	196,03			10	1.248,45			5	389,50					6	374,31					6	560,56	**34**	**5.877,58**
	2010	1	662,52	58	1.065,12	1	59,15	1	975,85			1	5,93	1	74,34			1	397,02															9	1.046,93					2	268,04									1	34,95	5	486,21	**81**	**5.076,06**
	2012			1	2.002,38	1	59,15	3	2.012,30			2	19,70	1	74,34			6	1.557,65															9	1.046,94					3	518,25											7	397,56	**33**	**7.688,27**
ŞÜKRULLAH HALİFE SOK	2005																							22	863,19					1	23,73													1	58,19							**24**	**945,11**
	2010																							17	663,27																											**17**	**663,27**
	2012																							17	713,05																									2	47,46	**19**	**760,51**
TERBIYIK Sk.	2005																							11	843,26															7	464,00					2	27,65					4	254,07	**24**	**1.588,98**
	2010					2	20,26																	13	1.174,94					2	99,37	3	254,00					1	70,84									1	39,79	2	133,92	**24**	**1.793,12**
	2012																							11	735,93									9	683,82					2	311,72											8	423,61	**30**	**2.155,08**
TEVKİFHANE Sk.	2005									1	17,18																			1	75,69			1	3.637,20	5	569,76	3	295,00															**11**	**4.594,83**
	2010					1	3,12			1	17,18													1	77,78									4	4.045,87					5	454,10													**12**	**4.598,05**
	2012									1	73,72	1	4,70													1	77,78							4	3.985,90					3	277,63					1	75,68			1	73,72	**12**	**4.569,13**
UTANGAÇ Sk.	2005																							3	238,63	1	82,00									7	1.107,55			5	430,11					1	46,00					2	171,00	**19**	**2.075,29**
	2010											1	21,19											4	421,22									5	877,33					7	559,81									2	155,40	2	171,00	**21**	**2.205,95**
	2012											1	21,19											3	238,63	3	284,48			1	220,93	5	738,86					7	624,18					1	9,93							**21**	**2.138,20**
YENİ SARAÇHANE	2005																							17	1.031,80	1	22,86																			3	157,00					5	391,22	**26**	**1.602,88**
	2010																							18	1.031,80																									1	26,06	2	272,76	**21**	**1.330,62**
	2012					1	13,88																	15	906,66	2	241,44							1	56,63											1	9,06			11	613,13	**31**	**1.840,80**

Çizelge A.18 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanımı değişimi.

SOKAKLAR	dönem	AKARYAKIT İSTASYONU		ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		TARİHİ HAMAMLAR		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		ÜNİVERSİTE EĞİTİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		SOSYAL TESİS YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		TOPTAN TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		ÖĞRENCİ YURTLARI		SPOR YAPILARI		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFO		KENTSEL ALT YAPILAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		TOPLAM	
		S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2
AKBURÇAK Sk.	2005																											8	447,29			1	19,30									1	41,86													2	98,34	**12**	**606,79**
	2010																											9	486,46													1	41,86															**10**	**528,32**
	2012																											10	545,45																											**10**	**545,45**
AKSAKAL Sk.	2005																											4	348,93	1	46,17													10	488,45									1	73,28			8	502,30	**24**	**1.459,13**
	2010																											8	588,32							2	110,52	1	37,73			5	265,89									1	73,28			4	260,47	**21**	**1.336,21**
	2012																											5	312	4	237,8								8	536,64			4	258,9									1	11			6	368,2	**28**	**1.724,54**
BARDAKÇI Sk.	2005																											18	890,07	1	49,16													1	53,17													1	64,53	**21**	**1.056,93**
	2010																											13	680,68															1	53,17									1	5,61			1	64,53	**16**	**803,99**
	2012																											14	656,64	1	49,16													1	41,07									2	11,23			4	235,39	**22**	**993,49**
CİNCİ MEYDANI	2005																											14	110,24							3	446,23					1	725,55			1	158,74					2	852,30							5	773,58	**26**	**3.066,64**
	2010													2	17,07													20	2.110,94											2	884,29											1	126,68			2	852,30	1	92,43	**28**	**4.083,71**
	2012																											16	1551,2	1	139,2									3	1011,91			1	126,68					2	852,3					2	359,37			**25**	**4.040,66**
ÇARDAKLIFIRIN ARALIĞI Sk.	2005																											12	623,45																											1	41,73	**13**	**665,18**
	2010																											10	559,62																													**10**	**559,62**
	2012																											11	605,44																											2	97,2	**13**	**702,64**
ÇARDAKLIFIRIN Sk.	2005																											6	315,71																													**6**	**315,71**
	2010																											6	315,71																													**6**	**315,71**
	2012																											5	237,77	1	77,95																													**6**	**315,72**
CAYIROĞLU Sk.	2005				1 178,46																							25	1.777,42							1	53,95							9	805,64			1	102,92							7	342,23	**44**	**3.260,62**
	2010				1 178,46																							24	1.849,00											2	278,40			7	431,10											1	57,45	6	301,26	**41**	**3.095,67**
	2012				1 178,46																							16	1331,76	1	133,51									8	616,68			8	455,36			1	57,45							8	523,74	**43**	**3.296,96**
DEMİRCİ REŞİT Sk.	2005																											5	279,56															2	270,65													1	37,15	**8**	**587,36**
	2010																											5	279,56											1	45,93			1	224,73													1	37,15	**8**	**587,37**
	2012																											1	63,85									1	29,32	1	224,73			2	79,86													7	408,04	**12**	**805,80**
DOĞRAMACI EMİN Sk.	2005																											10	929,02					2	177,72																					2	24,27					**13**	**1.131,01**
	2010																											10	929,02					2	177,72																					2	54,17					**14**	**1.160,91**
	2012																											11	1042,81															1	104,15									2	48,54			2	26,73	**16**	**1.222,23**
DÖNÜŞ Sk.	2005																											20	1.289,80	1	128,82													1	98,04									1	20,00			1	86,95	**24**	**1.623,61**
	2010																											19	1.290,26															1	128,82									1	20,31			2	173,90	1	62,27	**24**	**1.675,56**
	2012													1	8,54													20	1292,88	1	98,04									2	156,63									6	72,68			1	86,95	2	124,53	**33**	**1.840,25**
GELİNLİK Sk.	2005																											4	250,84	1	131,06													2	115,60															**7**	**497,50**
	2010																											5	381,89											1	56,20									1	59,40							**7**	**497,49**
	2012																											3	141,6	2	240,31									2	115,6															2	54,9	**9**	**552,41**
HİSARDİBİ ÇIKMAZI Sk.	2005																					1	1.095,63					7	483,26					1	59,93									2	553,22															**11**	**2.192,04**
	2010													1	34,66							1	1.095,63					6	432,49					1	59,93									1	93,68									3	98,58	1	10,67			**14**	**1.825,64**
	2012					1	23,71							2	69,31							1	1095,64					6	432,5					1	59,93									1	93,68									4	187,4	1	10,67			**17**	**1.972,84**
KADIRGA LİMANI Cad.	2005																	1	254,03									11	854,21	11	1.451,20	2	160,35											19	1.670,80			1	27,21	1	298,68			2	25,42			12	1.145,54	**60**	**5.887,44**
	2010													1	6,92													33	3.454,91	1	72,94			4	273,11	1	68,34							3	208,43			2	226,35	1	298,68			7	178,16			1	298,68	9	739,00	**63**	**5.825,52**
	2012																	1	254,03									13	944,04	41	4210,35									2	161,41			8	491,85				1	298,68			11	311,51			2	280,85	12	801,21	**91**	**7.753,93**
KADIRGA MEYDANI Sk.	2005																			2	3.570,89							5	921,60	3	234,90											7	206,40	3	131,52	2	165,40							1	22,51			2	131,50	**25**	**5.384,72**
	2010			1	8,32			5	8,32					1	16,59					2	3.570,89							7	720,44	1	37,70			2	27,60									3	98,40			2	165,40							4	112,39	1	58,00			3	131,52	**32**	**4.955,57**
	2012													3	36,43					3	3857,95							4	326,76	2	156,05											8	303,45			2	165,4							2	72,54	1	58			3	146,32	**28**	**5.122,90**
KALECİ Sk.	2005																											7	316,29	1	58,85	1	277,84											6	400,40									3	32,34			6	1.191,90	**24**	**2.277,62**
	2010					1	4,75									1	920,29											10	469,80							1	109,15	2	116,52			1	80,05									3	300,93			5	271,61	**24**	**2.273,10**
	2012															1	920,3											5	298,21	5	244,81									1	109,15			4	345,3													4	292,17	**20**	**2.209,94**
KAPIAĞASI Sk.	2005																											5	393,40	2	184,12	1	85,21	1	19,53									4	277,27					1	17,66					4	333,40	**19**	**1.385,92**
	2010																											10	806,65							1	19,53			2	166,30			1	49,22					1	17,66			1	85,21	2	166,03	**19**	**1.385,93**
	2012																											7	515,61	3	317,24									2	166,3			2	155,11													2	123,52	**16**	**1.277,78**
KATİP SİNAN CAMİ Sk.	2005																											20	1.762,43	1	47,75	7	1.560,00	2	44,68									4	373,60													5	427,98	**39**	**4.216,44**
	2010			3	173,44			3						3	20,01													26	3.013,58	1	47,75	3	527,47	1	24,64									1	57,57									1	21,62					**42**	**3.886,08**
	2012					1	8,32	1	133,11					1	8,38													25	2836,05	5	672,34									3	298,25			5	725,46									2	19,4			4	450,78	**47**	**5.152,09**
KASAP OSMAN Sk.	2005																							1	39,88			7	326,82															2	63,16			1	79,76							5	179,40	**16**	**689,02**
	2010																											10	442,17									1	29,32					1	33,84			1	79,76					1	22,34	1	39,88	2	64,05	**17**	**711,36**
	2012																											10	454,9	1	33,84									4	222,16			1	45,28							1	22,34					**17**	**778,52**
KENNEDY Cad.	2005				1 772,28																											1	55,30																									1	1.090,71	**3**	**1.918,29**
	2010				2 1.020,87																																					1	153,26									1	48,76					**4**	**1.222,89**
	2012	2	208,56		1 772,28																							1	26													1	1090,72															**5**	**2.097,56**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.	2005																											15	1.005,36	5	517,09	6	823,90	5	650,32	2	645,89					11	1.222,00	4	312,68													8	506,51	**56**	**5.683,75**
	2010																											26	2.115,01			1	417,49	1	283,76	2	162,10	2	680,79			9	840,39			1	64,06							5	743,02	7	827,86	**54**	**6.134,48**
	2012				2 35,76									1	20													12	858,78	8	882,16									13	1514,82			19	1680,42							4	71,87			3	352,12	8	347,92	**70**	**5.763,85**
KÜÇÜKAYASOFYA CAMİİ Sk.	2005																	2	1.186,24									5	363,74	2	143,47	2	562,60	2	42,00									2	136,07													4	220,55	**19**	**2.654,67**
	2010	3	1.014,13			1	31,01			1	57,13	2	21,78															7	494,59													2	142,41													3	212,83	**19**	**1.973,88**
	2012							1	486,87			5	84,97					1	1110,05									4	296,23	2	151,25											3	128,3													7	935,54	**23**	**3.193,21**
KÜÇÜKAYASOFYA MEDR. Sk.	2005																											18	1.114,26					1	112,67																					1	93,63	**20**	**1.320,56**
	2010																											17	1.044,13					1	112,67																							**18**	**1.156,80**
	2012																											15	858,08	1	73,16																					4	36,77			1	105,36	2	225,34	**23**	**1.298,71**
MEYDANARKASI Sk.	2005																											9	517,14																													**9**	**517,14**
	2010																											9	517,14																													**9**	**517,14**
	2012																											11	597,83																													**11**	**597,83**
MUSTAFAPAŞA Sk.	2005																											21	1.132,44	1	65,22													7	697,93									1	25,87			6	333,22	**36**	**2.254,68**
	2010					1	13,12																					23	1.287,78											3	285,68			3	322,12									1	25,87			6	333,22	**37**	**2.267,79**
	2012					1	13,12					1	3,45															14	811,65							1	19,53			8	570,44			5	509,47									4	87,05			5	333,11	6	217,77	**45**	**2.565,59**
NAKİLBENT Sk.	2005																	1	314,34	8	6.074,42	2	1.077,01	1	945,88			3	329,68	2	309,35	2	444,88	3	392,14	1	148,45			1	227,33	4	152,26			1	173,08					2	66,52	1	28,56			3	534,20	**35**	**11.218,10**
	2010					1	322,91					4	35,78							8	7.000,11	2	1.077,01					6	674,06	1	148,45	1	314,42					1	227,33	1	41,14			1	173,08					1	50,97			1	35,04	2	442,20	**30**	**10.542,50**
	2012					1	322,91					3	15,81					1	314,34	8	7000,2	2	1077,02					1	170,2	3	283,84									2	607,42			5	774,44									2	101,93			1	62,12	2	346,16	**31**	**11.076,39**
OĞUL Sk.	2005																											8	455,11															3	180,26															**11**	**635,37**
	2010																																																									**0**	**0,00**
	2012																											9	544,35											1	58,19			1	38,72											1	39,9	2	65,66	**14**	**746,82**
ÖDEV Sk.	2005																											8	427,80																											1	68,12	**9**	**495,92**
	2010																											8	427,81																											1	68,12	**9**	**495,93**
	2012																											6	328,96											1	53,32															2	136,25	**11**	**528,90**
ÖZBEKLER Sk.	2005																													25	1.561,44													1	96,22									1	22,92			2	65,40	**29**	**1.745,98**
	2010																											27	1.712,66																									1	22,92			1	10,39			**29**	**1.745,97**
	2012																											24	1600,57																									3	75,74							**27**	**1.676,31**
PİDECİ Sk.	2005																											8	385,68																													**8**	**385,68**
	2010																											7	354,17																													**7**	**354,17**
	2012																											14	660,06	1	33,44																													**15**	**693,50**
SUTERAZİSİ Sk.	2005																	1	883,26									4	303,29															3	469,29									1	24,00			2	93,17	**11**	**1.773,01**
	2010					2	57,84	1	883,26																			4	303,29									1	332,62			2	136,67									1	24,00			1	332,62	2	93,17	**14**	**2.163,47**
	2012					1	38,68	3	1021,78			1	8,54															2	93,17	1	49,22									3	532,22			2	112,64													2	146,4	**15**	**2.002,65**
ŞEHSUVARBEY Sk.	2005																											26	1.336,18	1	32,05																									3	166,16	**30**	**1.534,39**
	2010																											26	1.410,11																									1	43,47	**28**	**1.462,36**
	2012																											33	1660,1	1	50,77													1	43,96													1	32,05			**36**	**1.786,88**
ŞEHİT ÇEŞMESİ Sk.	2005																	1	420,46					1	984,70			7	449,25	1	80,90					1	52,12							2	511,00									1	40,33			4	306,12	**18**	**2.844,88**
	2010	1	37,13									1	33,51									1	984,67					12	1.113,89																									1	40,33			2	196,10	**18**	**2.405,63**
	2012					1	16,28					2	70,64					2	1907,1									7	493,95	6	1080,51													1	98,75									2	80,67			2	194,68	**23**	**3.942,58**
ŞEHİT MEHMETPAŞA Sk.	2005																											18	1.117,43			1	83,00	1	15,00									6	488,38									1	11,40			2	109,67	**29**	**1.824,88**
	2010																											19	1.170,82											3	319,81			1	99,58									1	11,39			2	109,67	**27**	**1.719,81**
	2012																											14	715,7	2	125									5	791,25			2	155,13									4	81,2			7	472,67	**34**	**2.340,95**
ŞEHİT MEHMET PAŞA YKŞ. Sk.	2005																											7	506,06					4	294,51									5	664,00	1	74,00											5	609,31	**22**	**2.147,88**
	2010	1	4,22		2 76,21																							8	552,63					4	294,51					1	162,54			4	528,76											1	13,95	4	595,36	**25**	**2.228,18**
	2012				1 60																							9	669,2											4	336,66			6	600,51													4	967,54	**24**	**2.633,91**
ŞİFA HAMAMI Sk.	2005																											1	94,40															6	1.105,24									2	87,18			1	46,71	**11**	**1.363,02**
	2010															1	297,83											1	94,39											1	251,05			3	527,92											2	279,49	1	46,71	**9**	**1.497,39**
	2012															1	297,83													1	94,83									1	251,05			4	556,37													3	97,12	**10**	**1.297,20**
TAHSİNBEY Sk.	2005																											14	1.027,04																											2	170,00	**17**	**1.223,14**
	2010																											14	1.027,04																											1	133,51	**16**	**1.184,84**
	2012					1	24,29																					16	995,61	1	77,85																			1	133,51					**19**	**1.231,26**
ÜÇLER HAMAMI Sk.	2005																											1	70,46			1	193,40																	1	410,84	1	7,00			4	192,71	**8**	**874,41**
	2010																											1	70,46			1	193,38																	1	410,84	1	7,16			4	192,71	**8**	**874,55**
	2012																											2	106,97															2	249,63									1	410,85	4	62,33			4	199,9	**13**	**1.029,68**
YABACI Sk.	2005																											4	202,85															1	282,80													2	105,40	**7**	**591,05**
	2010																											3	170,04																									1	23,87					**4**	**193,91**
	2012																											1	27,16															1	53,52															**2**	**80,68**
YEĞEN Sk.	2005																											9	499,10			1	74,66	1	57,70									1	48,00													1	36,87	**13**	**716,33**
	2010																											10	535,97											1	48,00																	**11**	**583,97**
	2012																											8	466,6	1	32,52									1	84,2																	**10**	**583,32**
YUSUF ALKIN SOKAK	2005																											19	1.365,30															1	70,28													1	77,58	**21**	**1.513,16**
	2010																											21	1.503,40																									2	29,76					**23**	**1.533,16**
	2012																											23	1571,9																											2	119,84	**25**	**1.691,74**

Çizelge A.19 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanımı değişimi.

SOKAKLAR	dönem	AKARYAKIT İSTASYONU		ANIT ESER YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TARİHİ DUVARLAR		TARİHİ YAPILAR		TURBELER		TARİHİ ÇEŞMELER		DİNİ TESİS (CAMİ) YAPILARI		DİNİ EĞİTİM YAPILARI		MESLEKİ ÖĞRETİM YAPILARI		KÜLTÜREL TESİS YAPILARI		İDARİ TESİS YAPILARI		KONUT YAPILARI		KONUT+ TİCARET YAPILARI		KÜÇÜK SAN. (İMALAT) YAPILARI		DEPO YAPILARI		PANSİYON YAPILARI		OTEL YAPILARI		OTEL+ TİCARET YAPILARI		PERAKENDE TİCARET YAPILARI		SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ-DERNEK		MUSTEMİLAT YAPILARI (DİĞER)		TRAFO		KENTSEL ALT YAPILAR		İNŞAA HALİNDE YAPILAR		BOŞ YAPILAR		**TOPLAM**	
		S	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**	**S**	**M2**
AHIRKAPI CAD.	2005																					1	199,76			2	179,52	1	52,97			2	124,08			4	193,83			1	58,26									1	33,60	**12**	**842,02**
	2010																					1	199,76			7	498,13					1	58,26							1	34,11									1	33,60	**11**	**823,86**
	2012									1	33,6			2	33,82											4	298,52	1	52,97							1	267,22			1	18,18	1	199,76							4	293,28	**15**	**1.197,35**
AKBIYIK CAD.	2005																									11	709,39	1	51,76			2	338,60					1	64,48	5	869,64			1	9,12					15	1.192,35	**36**	**3.235,34**
	2010																									13	1.026,74					2	293,20	1	115,94	2	204,07			4	739,00					1	25,39			6	551,10	**30**	**2.969,32**
	2012																									6	406,61	7	664,14							7	709,28			6	859,16					1	25,4			4	418	**31**	**3.082,59**
AKBIYIK CAMİİ Sk.	2005																									14	730,68																							2	92,30	**16**	**822,98**
	2010																									13	636,96																					1	11,78	1	49,92	**15**	**698,66**
	2012																									13	685,9																									**13**	**685,90**
AKBIYIK DEĞİRMEN Sk.	2005																									28	1.899,10			1	645,65	1	43,68							4	393,98			2	61,08					12	984,23	**48**	**4.027,72**
	2010							6	129,65					2	13,69											27	2.084,18			1	645,65					1	234,54			2	165,50									1	43,68	6	456,29	**46**	**3.773,18**
	2012							4	61,88	1	77,55															17	1218,18	2	191,97					1	67,6	9	943,08			2	649,89									11	791,03	**47**	**4.001,18**
AMİRAL TAFTİL Sk.	2005																									6	536,59					1	46,80							1	83,37									6	311,36	**14**	**978,12**
	2010																									5	454,54					1	46,79							1	83,37									6	327,58	**13**	**912,28**
	2012																									2	191,06									11	723													4	185,17	**17**	**1.099,23**
ARASTA Sk.	2005											1	25,36			2	165,80					1	616,41															6	3.014,67			2	15,71								**12**	**3.837,95**
	2010							1	15,35			1	25,36																											8	3.940,45											**10**	**3.981,16**
	2012							3	23,69					1	3,65			2	165,8			1	651,92															1	273,87											**8**	**1.118,93**
AT MEYDANI Sk.	2005															2	5.326,12					5	3.179,80	1	1.255,92							4	382,39					17	1.670,24	1	115,90	1	47,14					2	761,73	**33**	**12.739,24**
	2010			4	81,50			15	483,59					2	84,60							3	2.858,12	1	1.255,92							2	612,34			1	39,59			8	634,12					1	34,20			3	205,63	2	761,73	**42**	**7.051,34**
	2012							12	437,12	3	62,48			4	114,1	2	5326,18					7	3531,13	2	2511,86							2	612,35			1	39,6			8	634,13					1	34,2					3	813,82	**45**	**14.116,97**
AYASOFYA Meydanı	2005											5	1.464,16									1	11.024,48	3	230,53							1	19,66					5	417,78			1	8,25							1	173,96	**17**	**13.338,82**
	2010			1	184,51			1	3,65	2	313,20	5	1.464,16	1	22,07							1	11.024,48															1	190,61									1	28,19			**13**	**13.230,87**
	2012							1	3,65	1	126,11	3	1339,56	2	206,58							2	11198,55															1	190,61											3	1339,56	**13**	**14.404,62**
FENERLİKAPI Sk.	2005																											12	512,04																					2	60,56	**14**	**572,60**
	2010													1	2,98											12	512,04																					2	60,56	**15**	**575,58**
	2012													1	5,61											16	643,12																							**17**	**648,73**
KAPIAĞASI HİSARI Sk.	2005																									5	393,39	2	184,13	1	85,21	1	19,53					4	277,27	1	75,33	1	17,66					4	333,40	**19**	**1.385,92**
	2010					1	726,18																			4	398,00																							**5**	**1.124,18**
	2012																									7	538,6																					3	244,27	**10**	**782,87**
KENNEDY Cad.	2005					2	3.195,16																									2	1.750,83					3	266,00							1	49,50			1	1.959,42	**9**	**7.220,91**
	2010	1	133,20			1																												1	1.623,16			3	266,00	1	11,30	1	12,35					2	2.044,00	**10**	**4.090,01**
	2012	1	133,2			3	3248,54																											1	1623,17			5	2259,55			1	12,35					2	169,16	**13**	**7.445,97**
KONUT Sk.	2005																									7	303,00															2	44,37							5	280,76	**14**	**628,13**
	2010																											6	269,10																					3	170,56	**9**	**439,66**
	2012																									6	254,27									3	139,58													4	225,88	**13**	**619,73**
KUPACILAR Sk.	2005																									8	382,20					1	428,83			5	788,72					1	8,22			1	7,68			12	1.182,90	**28**	**2.798,55**
	2010					1	1.591,84	1	97,22					1	4,45											6	275,65					1	428,83					5	788,72									1	7,70	10	888,92	**26**	**4.083,33**
	2012							1	97,22	5	398,15			2	15,35											8	455,1											10	1394,47											6	205,57	**32**	**2.565,86**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.	2005																									4	399,51	3	227,83	1	57,49					8	758,25			1	71,90							3	221,30	**20**	**1.736,28**
	2010																									9	856,72					1	232,80			6	361,29									1	57,49	2	156,08	**19**	**1.664,38**
	2012																											12	1075,06							6	495,51											2	187,65	**20**	**1.758,22**
MİMAR MEHMETAĞA Cad.	2005																									3	331,96	2	97,80							2	205,10	14	1.088,03	3	53,01							5	570,12	**29**	**2.346,02**
	2010											1	14,77													6	526,16	1	64,02			2	69,39	2	136,43	1	173,52	10	895,92							3	265,73	3	219,18	**29**	**2.365,12**
	2012											1	14,77													1	90,6									3	356,88	16	1600,71									8	274,15	**29**	**2.337,11**
OYUNCU Sk.	2005															1	372,57									33	2.558,81			2	131,24	3	126,36					2	188,00	1	21,71							11	721,96	**53**	**4.120,65**
	2010											2	25,58													35	2.871,61					1	128,75					1	27,80	2	21,44					2	47,60	5	333,28	**48**	**3.456,06**
	2012									2	115	1	14,7	1	372,58											34	2587,21	2	247,9									3	270,32	1	14,7					1	89,1	10	755,76	**55**	**4.467,27**
1.OYUNCU ÇIKMAZI Sk.	2005																									11	846,75													1	10,70									6	1.126,83	**18**	**1.984,28**
	2010																									9	636,44					2	844,71																	3	184,44	**14**	**1.665,59**
	2012																									6	454,4							1	62,25	2	119,83	3	955,68									4	360,83	**16**	**1.952,99**
TAVUKHANE Sk.	2005																	1	1.010,43			1	188,18	6	561,23							1	82,95					7	1.084,73					1	44,54			6	734,96	**23**	**3.707,02**
	2010							2	35,37			1	24,77	1	1.010,43			1	188,18	5	376,46	1	81,89															7	776,66							2	538,44	4	455,59	**24**	**3.487,79**
	2012							3	44,62	3	198,29	1	24,77	1	1010,44			2	376,36	6	771,8	1	81,9									2	229,35			7	799									6	428,87	**32**	**3.965,40**
TORUN Sk.	2005													1	60,40					4	724,30	5	417,33							1	36,29	1	611,13			6	852,98	5	218,11											**23**	**2.920,54**
	2010							4	85,77	1	100,24	1	16,00							2	691,78													2	711,13			1	54,37							3	37,89	1	75,00	**15**	**1.772,18**
	2012							5	148	1	166,36	3	42,15									1	1116,57													3	765,51	2	682,85									4	1383,58	**19**	**4.305,02**
TOMURCUK Sk.	2005													2	390,56											6	507,63											1	214,53									2	233,92	**11**	**1.346,64**
	2010											1	5,61													7	692,14									1	214,53													**9**	**912,28**
	2012											1	3	2	390,57											3	313,24	2	233,92							3	359,52											2	98,82	**13**	**1.399,07**

EK B. Sokaklardaki korunması gerekli kültür varlığı analizi.

Çizelge B.1 : Binbirdirek Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi.

SOKAKLAR	ANIT ESER YAPILAR		SMÖ YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TESCİLLİ HAZİRE YERALTI KALINTI				YERÜSTÜ KALINTI		RESMİ YAPILAR		KAYIP ANIT ESER YAPILAR		KAYIP SMÖ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	**S**	**M2**
AT MEYDANI Sk.	32	7428,8	1	39,59			1	7,5	1	13844,62			5	4822,77					**40**	**26143,28**
BİNBİRDİREK MEYDANI SK.																			**0**	**0**
DİVAN YOLU CAD.	5	465,09	1	119,68			1	8,97			1	69,66							**8**	**663,4**
DİZDARİYE ÇEŞMESİ SOK.	2	283,07	8	844,94													1	202,7	**11**	**1330,71**
DİZDARİYE MEDRESESİ SK																			**0**	**0**
DİZDARİYE YOKUŞU SOK.	1	204,64	1	81,23															**2**	**285,87**
DOKTOR ŞEVKİ BEY Sk.			1	202,36					1	2278,58									**2**	**2480,94**
DOSTLUK YURDU Sk.			1	187,52															**1**	**187,52**
GÖKTAŞ SOK.																			**0**	**0**
IŞIK SOK.									2	686,35	1	92,26							**3**	**778,61**
KATİP SİNAN CAMİİ Sk.			6	313,92					2	640,26							3	186,99	**11**	**1141,17**
KLODFARER Cad.	2	14,88							3	1154,34									**5**	**1169,22**
PEYKANE Sk.	6	279,83	11	1247,83			1	209,4	2	436,7			2	290,95			3	644,67	**25**	**3109,38**
PİYERLOTİ Cad.			1	757,04					6	1591,39									**7**	**2348,43**
SU TERAZİSİ Sk.	1	19,15	1	130,81															**2**	**149,96**
TERZİHANE Sk.			1	117,2															**1**	**117,2**
TOPLAM	**49**	**8695,46**	**33**	**4042,12**	**0**	**0**	**3**	**225,87**	**17**	**20632,24**	**2**	**161,92**	**7**	**5113,72**	**0**	**0**	**7**	**1034,36**	**118**	**39905,69**

Çizelge B.2 : Cankurtaran Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi.

SOKAKLAR	ANIT ESER YAPILAR		SMÖ YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TESCİLLİ HAZİRE		YERALTI KALINTI		YERÜSTÜ KALINTI		RESMİ YAPILAR		KAYIP ANIT ESER YAPILAR		KAYIP SMÖ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	**S**	**M2**
ADLİYE Sk.	1	0,76																	**1**	**0,76**
AHIRKAPI CAD.	4	66,26	1	122,07			2	21,93	2	4113,50							2	2513,07	**11**	**6836,83**
AKBIYIK Cad.	2	397,30	18	1009,45					2	289,02							1	148,46	**23**	**1844,23**
ALEMDAR Cad.	4	574,00	2	341,31															**6**	**915,31**
AMİRAL TAFTİL Sk.			4	262,84					1	383,58							5	426,29	**10**	**1072,71**
AYASOFYA Meydanı	14	2318,03			1	3859,25					1	90,30	4	11576,39					**20**	**17843,97**
BABI HÜMAYUN Cad.	2	324,93																	**2**	**324,93**
BAYRAM FIRINI Sk.			3	292,21							1	167,87							**4**	**460,08**
CAFERİYE Sk.															1	49,46			**1**	**49,46**
CANKURTARAN Cad.	2	12,05	28	2043,14													2	211,66	**32**	**2266,85**
CANKURTARAN Meydanı	1	17,21	8	489,19													1	44,19	**10**	**550,59**
ÇETİNKAYA Sk.															1	132,07			**1**	**132,07**
DALBASTI Sk.	3	617,39					1	143,81					4	1808,48					**8**	**2569,68**
İSHAK PAŞA Cad.	3	163,83	6	627,81			1	36,45							1	203,54			**11**	**1031,63**
KABASAKAL Cad.	2	542,45	1	288,33									1	1568,61					**4**	**2399,39**
KENNEDY Cad.	1	8,20			2	567,33													**3**	**575,53**
KERESTECİ HAKKI Sk.	2	201,75	11	730,27					1	145,49							3	254,50	**17**	**1332,01**
KUTLU GÜN Sk.	2	133,00	10	945,13					3	23480,54	8	787,72							**23**	**25346,39**
SADIRVAN Sk.	1	13,70															1	32,76	**2**	**46,46**
ŞADIRVAN ÇIKMAZI 1																			**0**	**0,00**
SEYİT HASAN Sk.			3	406,16															**3**	**406,16**
SOĞUKÇEŞME Sk.	9	1087,48	17	2177,79					2	1144,44	1	539,76	2	1010,78	1	366,55			**32**	**6326,80**
ŞÜKRULLAH HALİFE SOK.									1	32,79									**1**	**32,79**
TERBIYIK Sk.			6	343,76															**6**	**343,76**
TEVKİFHANE Sk.	5	2693,20																	**5**	**2693,20**
UTANGAÇ Sk.	1	21,19	6	474,92															**7**	**496,11**
YENİ SARAÇHANE	1	4,14	5	230,24					1	516,24							5	668,98	**12**	**1419,60**
TOPLAM	**60**	**9196,865**	**129**	**10784,62**	**3**	**4426,58**	**4**	**202,19**	**13**	**30105,6**	**11**	**1585,65**	**11**	**15964,26**	**4**	**751,62**	**20**	**4299,91**	**255**	**77317,295**

Çizelge B.3 : Küçük Ayasofya Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi.

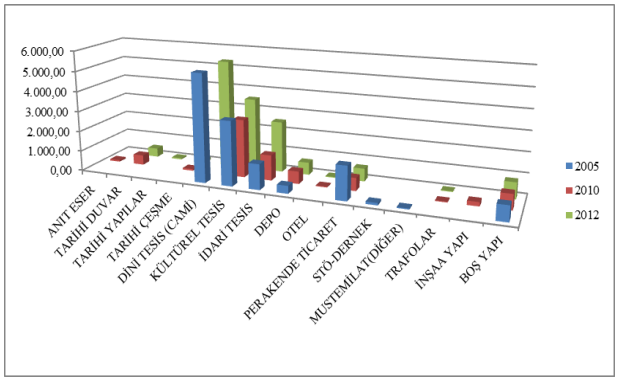
SOKAKLAR	ANIT ESER YAPILAR		SMÖ YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TESCİLLİ HAZİRE		YERALTI KALINTI		YERÜSTÜ KALINTI		RESMİ YAPILAR		KAYIP ANIT ESER YAPILAR		KAYIP SMÖ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	**S**	**M2**
AKBURÇAK Sk.																			**0**	**0**
AKSAKAL Sk.			3	145,02															**3**	**145,02**
BARDAKÇI Sk.			2	132,1															**2**	**132,1**
CİNCİ MEYDANI			8	765,58					1	725,53	1	234,89							**10**	**1726**
ÇARDAKLIFIRIN ARALIĞI			2	104,77															**2**	**104,77**
ÇARDAKLIFIRIN Sk.			2	103,09															**2**	**103,09**
CAYIROĞLU Sk.			6	356,61	1	215,74	1	63,18											**8**	**635,53**
DEMİRCİ REŞİT Sk.			4	428,24													2	371,79	**6**	**800,03**
DOĞRAMACI EMİN Sk.									1	334,76									**1**	**334,76**
DÖNÜŞ Sk.	1	8,53	14	1127,23													1	72,58	**16**	**1208,34**
GELİNLİK Sk.																			**0**	**0**
HİSARDİBİ ÇIKMAZI Sk.	1	34,66	4	263,45									1	1096			1	107,39	**7**	**1501,11**
KADIRGA LİMANI Cad.	8	923,43	12	772,25			1	49,2									4	666,73	**25**	**2411,61**
KADIRGA MEYDANI Sk.	2	15,62	5	309,41													5	182,5	**12**	**507,53**
KALECİ Sk.	1	920,27	6	438,8															**7**	**1359,07**
KAPIAĞASI Sk.			2	120,35							1	76,1							**3**	**196,45**
KATİP SİNAN Sk.																			**0**	**0**
KATİP SİNAN CAMİ Sk.	4	169,98	5	461,6															**9**	**631,58**
KASAP OSMAN Sk.			3	110,52													1	158,34	**4**	**268,86**
KENNEDY Cad.					1	874,65	1	3,2			1	1010,21							**3**	**1888,06**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.	2	41,26	5	342,49					7	1181,9							1	33,6	**15**	**1599,25**
KÜÇÜKAYASOFYA CAMİİ	12	1894,86	5	324,68			3	428,61	1	320,58									**21**	**2968,73**
KÜÇÜKAYASOFYA MEDR.			7	483,59					1	90,65							3	268,75	**11**	**842,99**
MEYDANARKASI Sk.			1	61,64															**1**	**61,64**
MUSTAFAPAŞA Sk.			5	273,54					1	166,09							1	166,43	**7**	**606,06**
NAKİLBENT Sk.	5	653,04	2	115,76					1	430			12	7959					**20**	**9157,81**
OĞUL Sk.			3	141,7															**3**	**141,7**
ÖDEV Sk.			6	323,22															**6**	**323,22**
ÖZBEKLER Sk.			9	508,12															**9**	**508,12**
PİDECİ Sk.			4	227,22													1	32,68	**5**	**259,9**
SUTERAZİSİ Sk.	3	1055,22	3	425,97													1	58,7	**7**	**1539,89**
ŞEHSUVARBEY Sk.			22	1184,93													2	126,79	**24**	**1311,72**
ŞEHİT ÇEŞMESİ Sk.	6	1640,84	1	97,34			1	922,38											**8**	**2660,56**
ŞEHİT MEHMETPAŞA Sk.	5	326,91	8	598,53													1	190,54	**14**	**1115,98**
ŞEHİT MEHMET PAŞA YKŞ.	5	722,8	6	400,64			1	12,05											**12**	**1135,49**
ŞİFA HAMAMI Sk.	1	297,82	2	71,92															**3**	**369,74**
TAHSİNBEY Sk.			2	89,1			1	12,97											**3**	**102,07**
ÜÇLER HAMAMI Sk.			1	44,95													2	100,24	**3**	**145,19**
YABACI Sk.																			**0**	**0**
YEĞEN Sk.																			**0**	**0**
YUSUF ALKIN Sk.			7	408,73													2	132,34	**9**	**541,07**
TOPLAM	**56**	**8705,24**	**177**	**11763,09**	**2**	**1090,39**	**9**	**1491,59**	**13**	**3249,51**	**3**	**1321,2**	**13**	**9055**	**0**	**0**	**28**	**2669,4**	**301**	**39345,04**

Çizelge B.4 : Sultanahmet Mahallesi korunması gerekli kültür varlığı analizi.

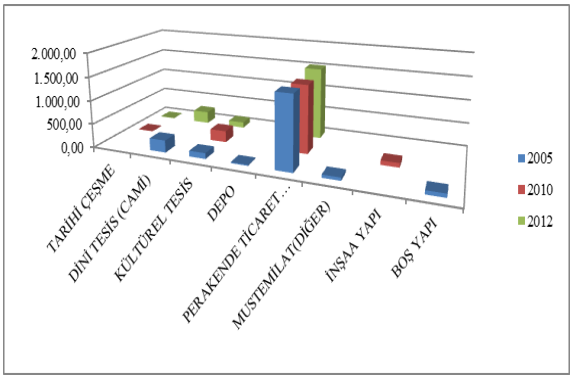
SOKAKLAR	ANIT ESER YAPILAR		SMÖ YAPILAR		TARİHİ SUR YAPILARI		TESCİLLİ HAZİRE		YERALTI KALINTI		YERÜSTÜ KALINTI		RESMİ YAPILAR		KAYIP ANIT ESER YAPILAR		KAYIP SMÖ YAPILAR		**TOPLAM**	
	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	S	M2	**S**	**M2**
AHIRKAPI CAD.			6	280,4									1	199,76					**7**	**480,16**
AKBIYIK CAD.			6	533,34													3	276,63	**9**	**809,97**
AKBIYIK CAMİİ Sk.			5	263,35															**5**	**263,35**
AKBIYIK DEĞİRMEN Sk.	1	10,04	14	1202,61							6	381,32							**21**	**1593,97**
AMİRAL TAFTİL Sk.			11	635,12													1	84,76	**12**	**719,88**
ARASTA Sk.	10	3038,09					1	39,04			2	3494,34	1	144,23					**14**	**6715,7**
AT MEYDANI Sk.	32	7428,8	1	39,59			1	7,5	1	13844,62			5	4822,77					**40**	**26143,28**
AYASOFYA Meydanı	14	2318,03			1	3859,25					1	90,3	4	11576,39					**20**	**17843,97**
FENERLİKAPI Sk.			11	428,72															**11**	**428,72**
KAPIAĞASI HİSARI Sk.			2	167,46													1	73,12	**3**	**240,58**
KENNEDY Cad.					5	1905,86													**5**	**1905,86**
KONUT Sk.			10	458,42															**10**	**458,42**
KUPACILAR Sk.	2	101,67	16	1328,62					1	445,72									**19**	**1876,01**
KÜÇÜKAYASOFYA Cad.			1	62,25					1	199,45									**2**	**261,7**
MİMAR MEHMETAĞA Cad.	1	14,77	3	318,27					2	280,57							1	54,07	**7**	**667,68**
OYUNCU Sk.	4	401,13	25	2029,78			1	121,66			2	325,85					6	612,15	**38**	**3490,57**
1.OYUNCU ÇIKMAZI Sk.	1	5,39	3	183,36													2	2145,35	**6**	**2334,1**
TAVUKHANE Sk.	4	411,97	8	839,38			1	83,78			2	464,68	2	1198,59	1	144,22	1	84,84	**19**	**3227,46**
TORUN Sk.	11	1197,54	1	75,02					2	9385,79	4	334,25			2	7334,85			**20**	**18327,45**
TOMURCUK Sk.	3	367,56	1	214,52			1	51,05											**5**	**633,13**
TOPLAM	**83**	**15294,99**	**124**	**9060,21**	**6**	**5765,11**	**5**	**303,03**	**7**	**24156,15**	**17**	**5090,74**	**13**	**17941,74**	**3**	**7479,07**	**15**	**3330,92**	**273**	**88421,96**

EK C. Sokaklardaki 2005-2010-2012 arazi kullanım değişim grafikleri.

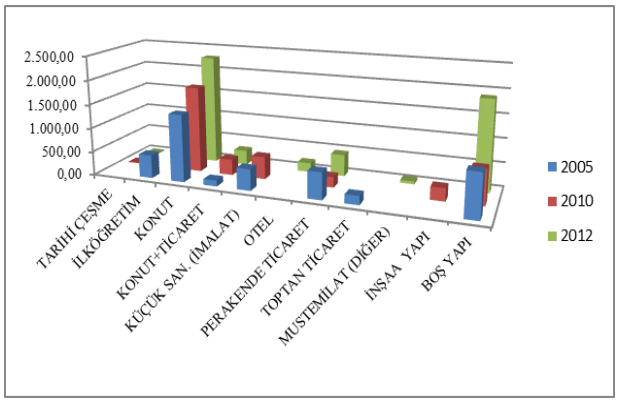
EK C.1 Binbirdirek-1.



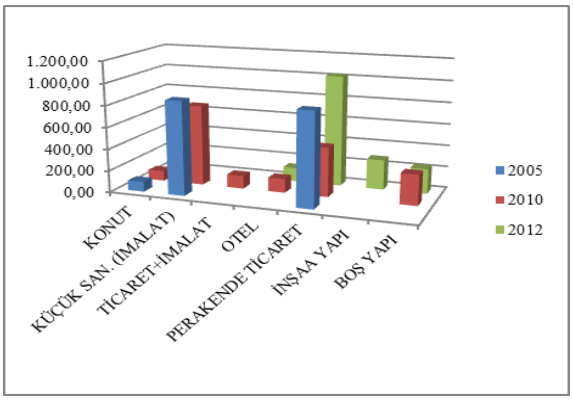
(a)



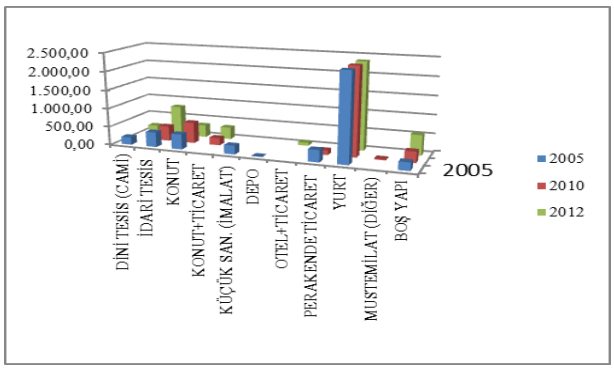
(b)



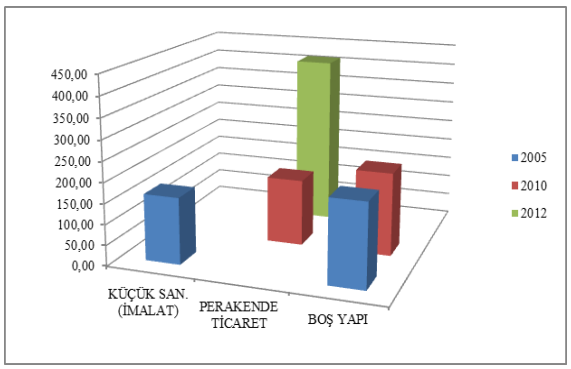
(c)



(d)



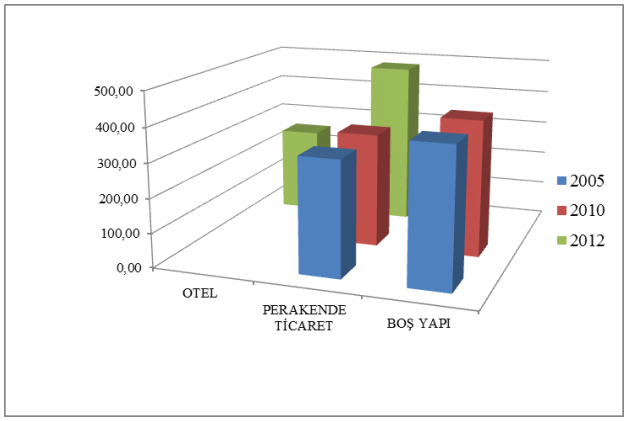
(e)



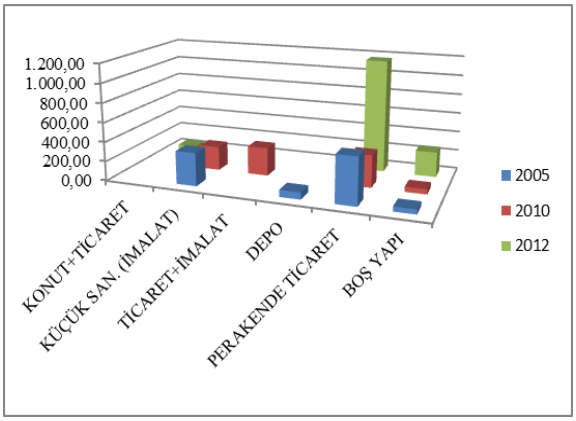
(f)

Şekil C.1 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) At Meydanı (b) Divanyolu (c) Dizdariye Çeşmesi (d) Dizdariye Medresesi (e) Dizdariye Yokuşu (f) Dr. Şevki Bey

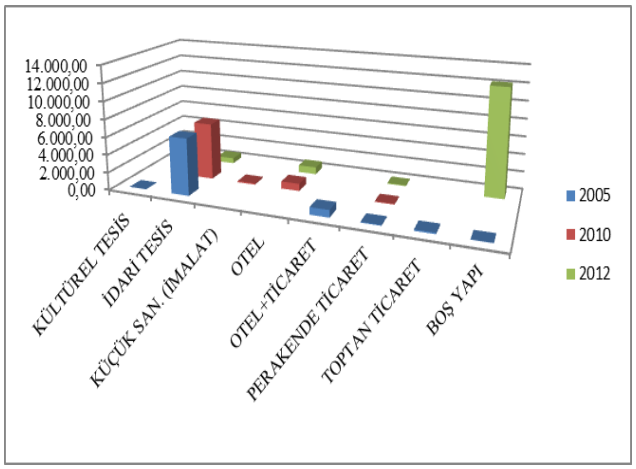
EK C.2 Binbirdirek-2.



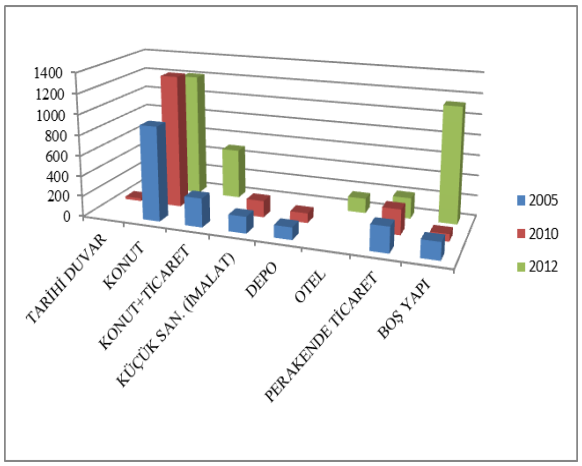
(g)



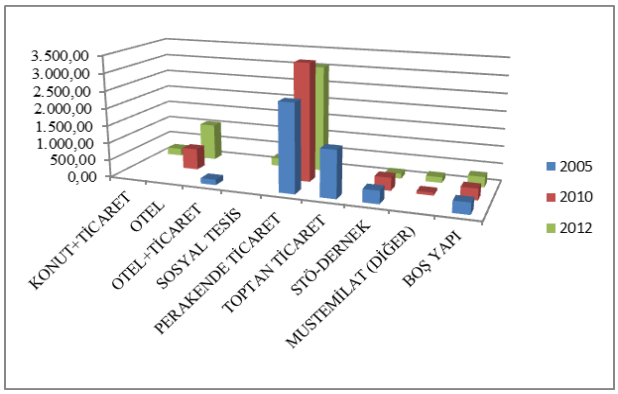
(h)



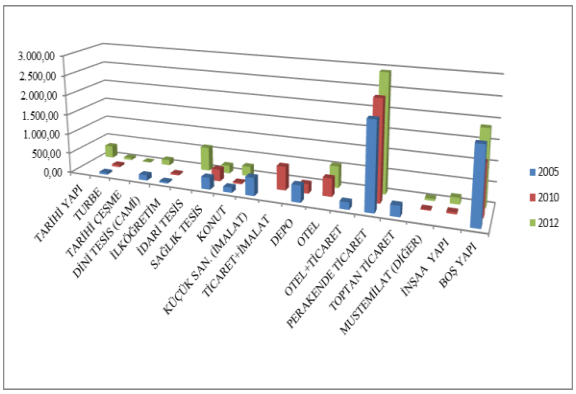
(ı)



(j)



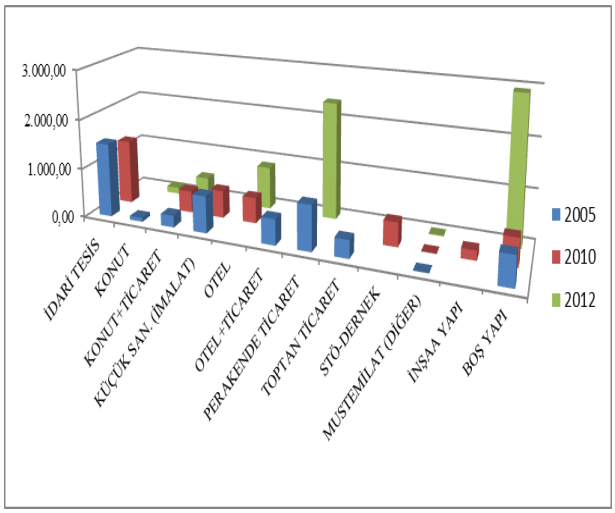
(k)



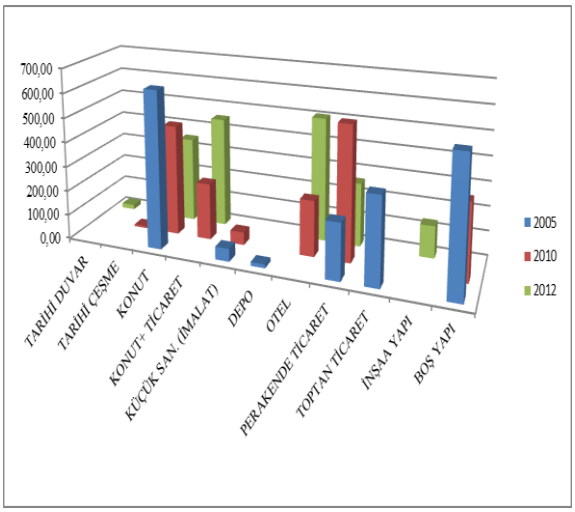
(l)

Şekil C.2 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) Dostluk Yurdu (h) Göktaş (ı) Işık (j) Kâtip Sinan Camii (k) Klodfarer (l) Peykhane

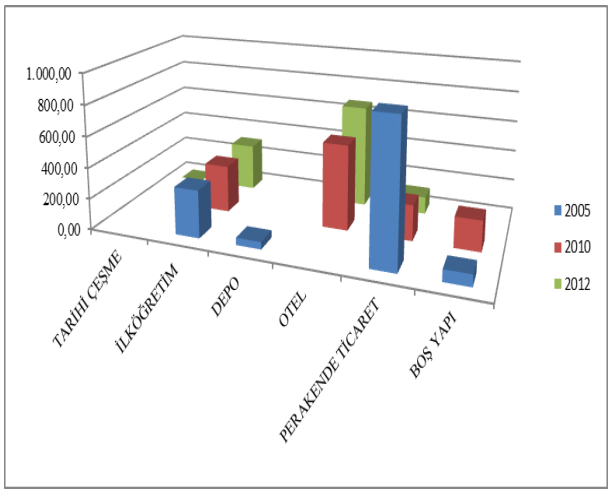
EK C.3 Binbirdirek-3.



(m)



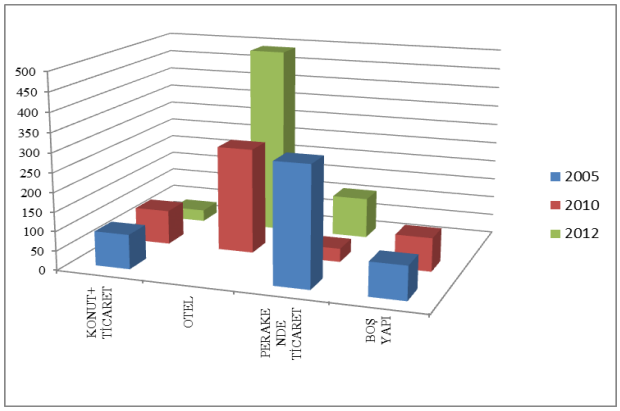
(n)



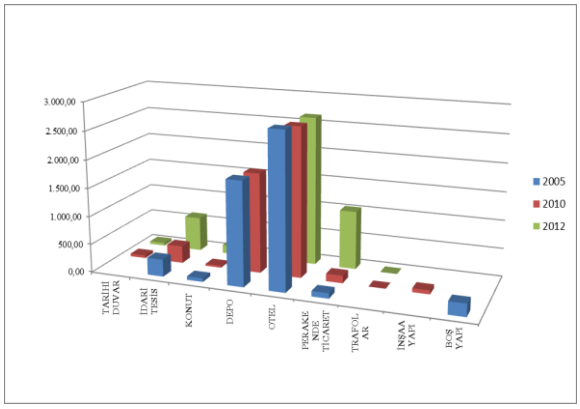
(o)

Şekil C.3 : Binbirdirek Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Piyerloti (n) Su Terazisi (o) Terzihane

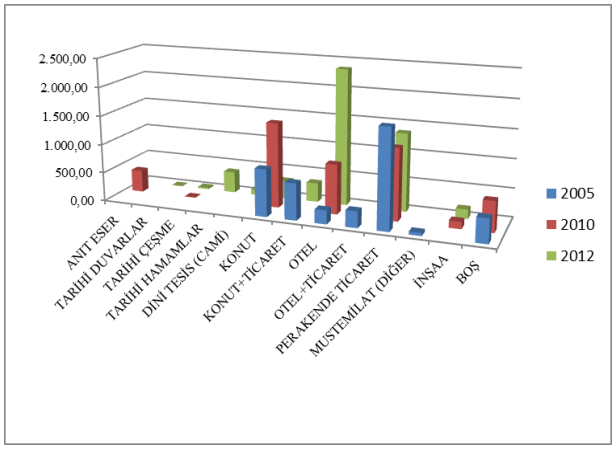
EK C.4 Cankurtaran-1.



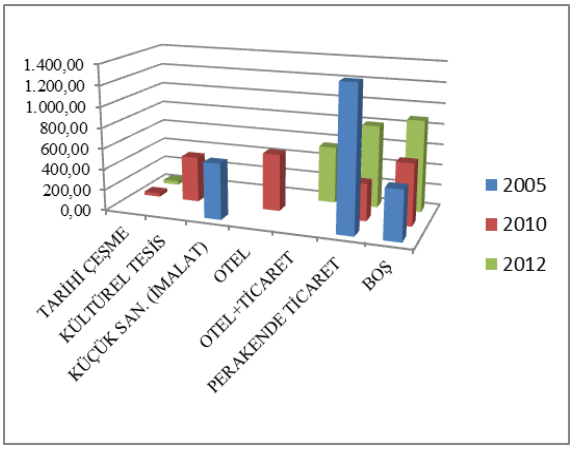
(a)



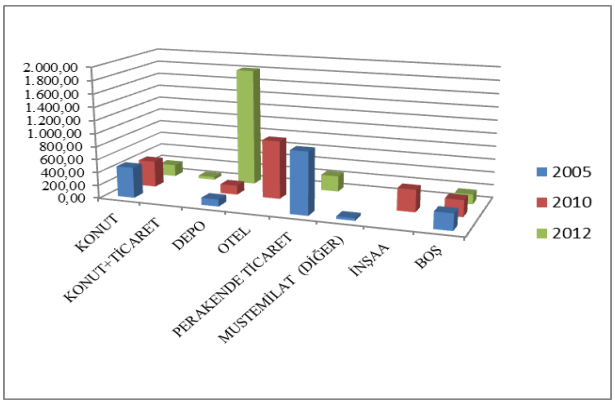
(b)



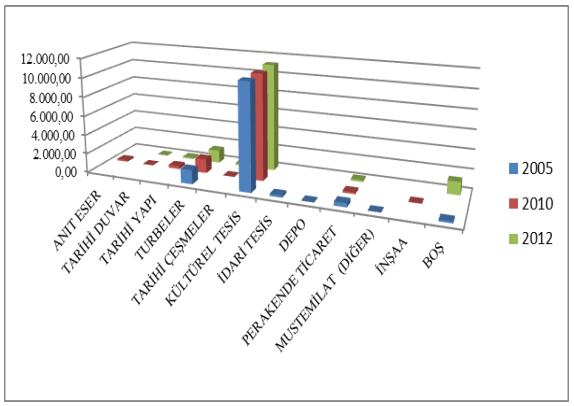
(c)



(d)



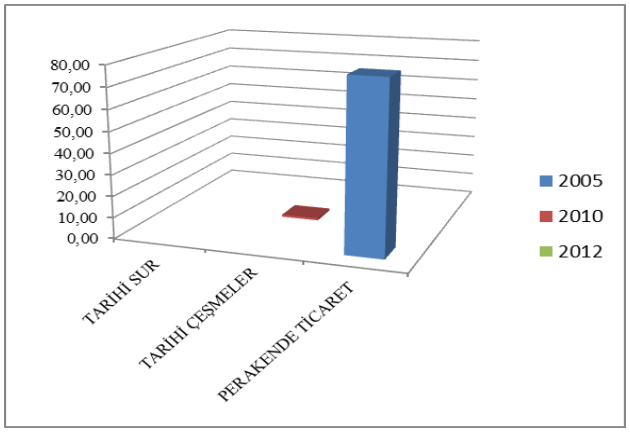
(e)



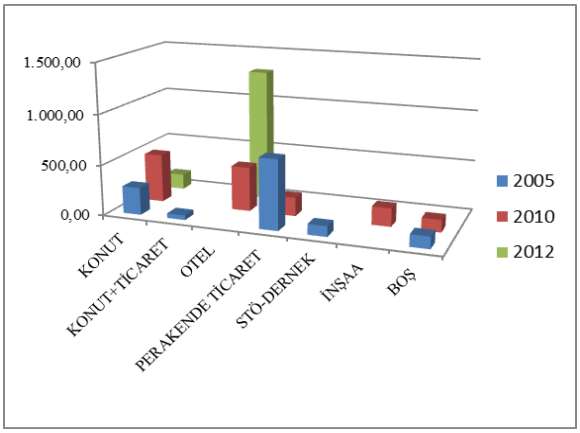
(f)

Şekil C.4 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) Adliye (b) Ahırkapı (c) Akbıyık (d) Alemdar (e) Amiral Taftil (f) Ayasofya Meydanı

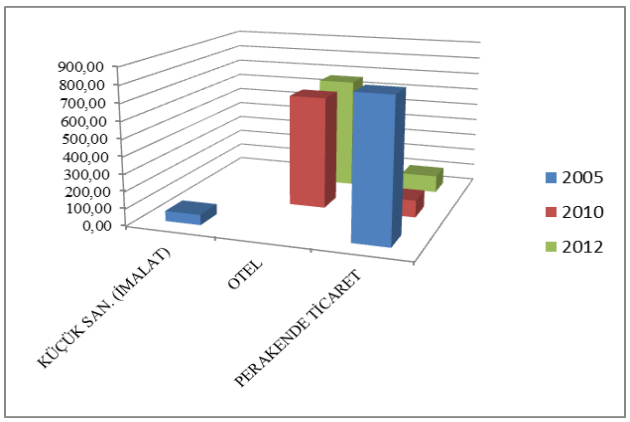
EK C.5 Cankurtaran-2.



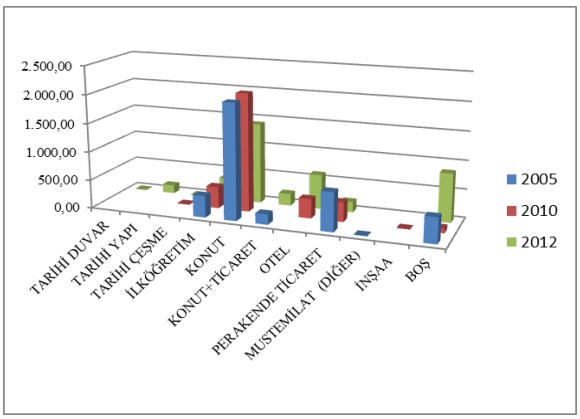
(g)



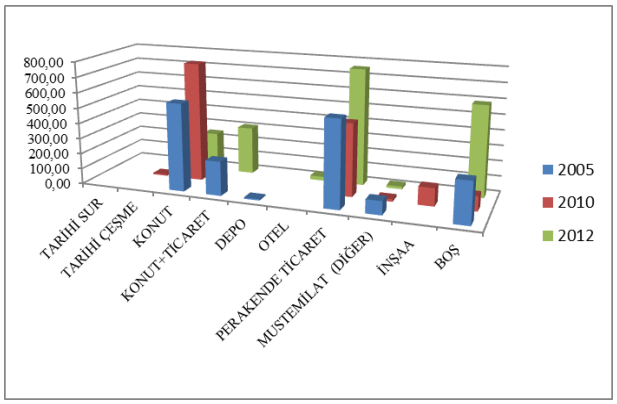
(h)



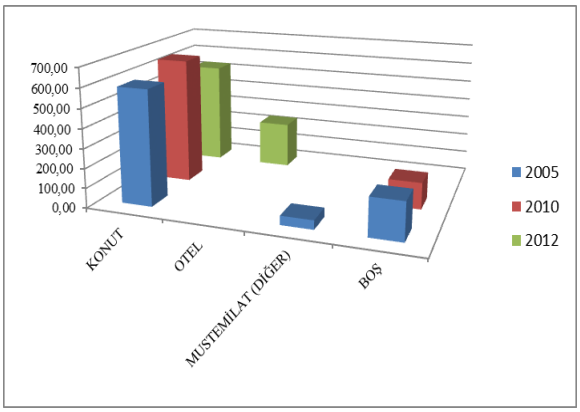
(ı)



(j)



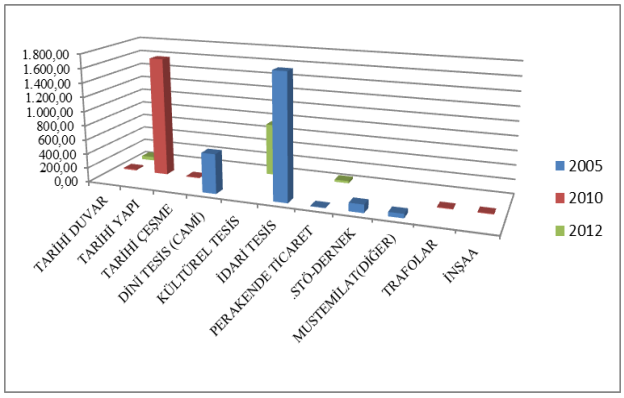
(k)



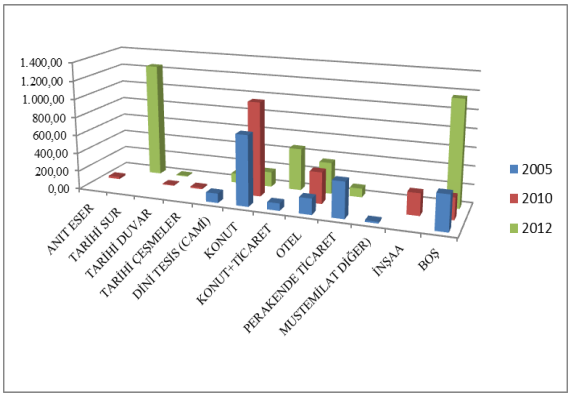
(l)

Şekil C.5 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) Bab-ı Hümayun (h) Bayram Fırını (ı) Caferiye (j) Cankurtaran (k) Cankurtaran Meydanı (l) Çetinkaya

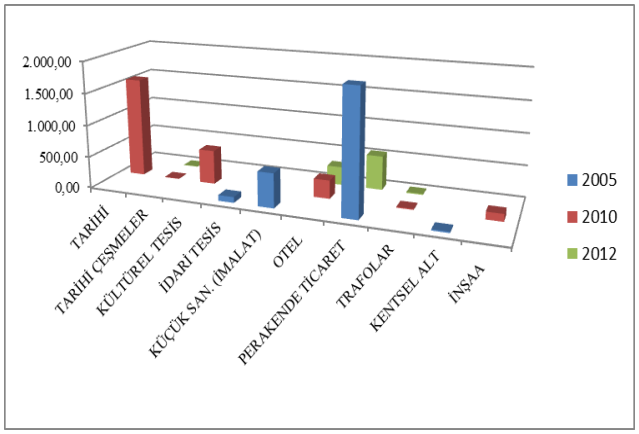
EK C.6 Cankurtaran-3.



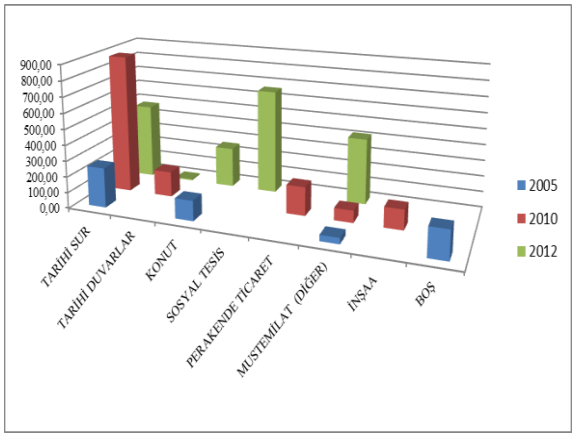
(m)



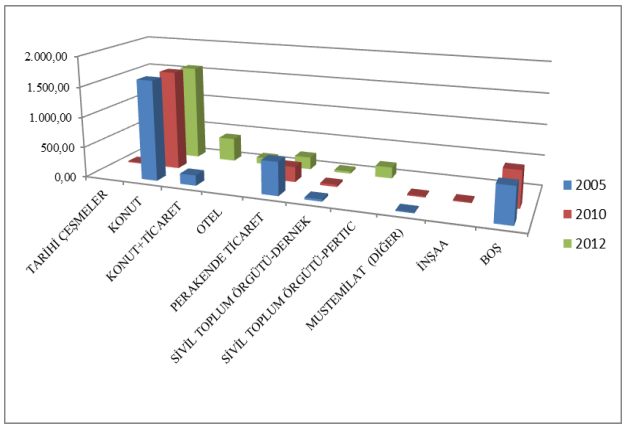
(n)



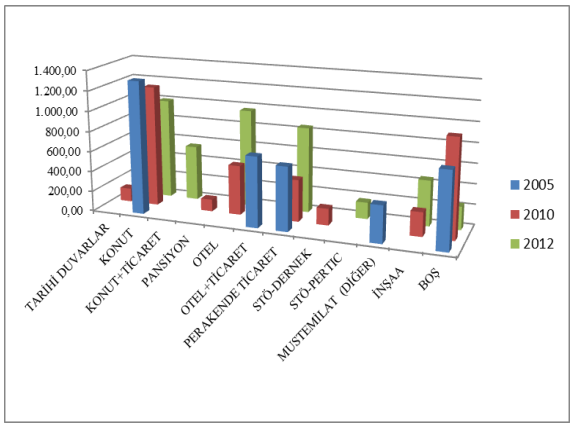
(o)



(p)



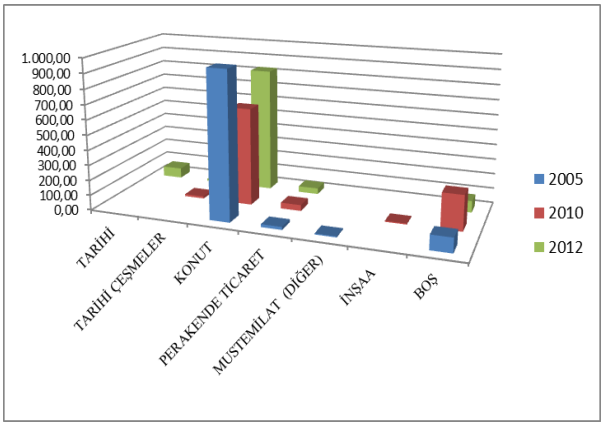
(r)



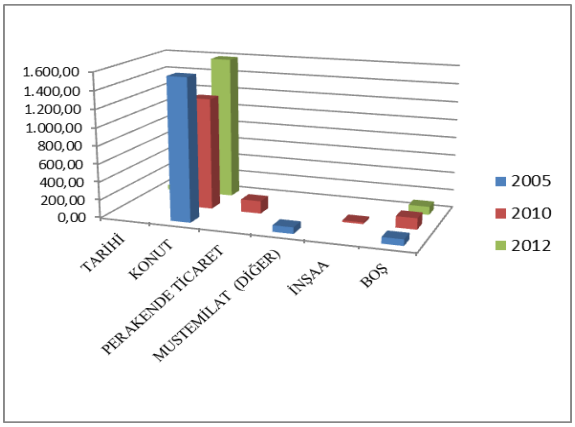
(s)

Şekil C.6 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Dalbastı (n) İshakpaşa (o) Kabasakal (p) Kennedy (r) Keresteci Hakkı (s) Kutlugün

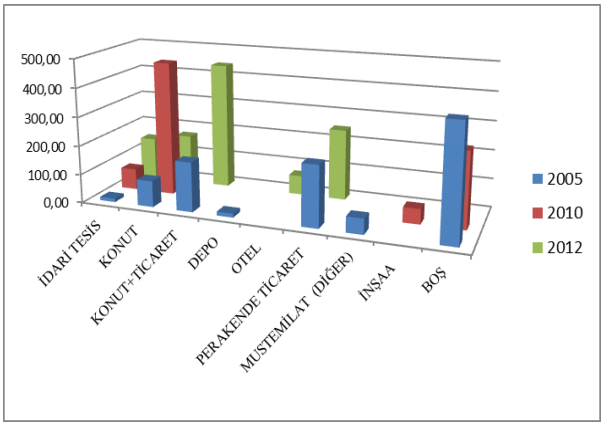
EK C.7 Cankurtaran-4.



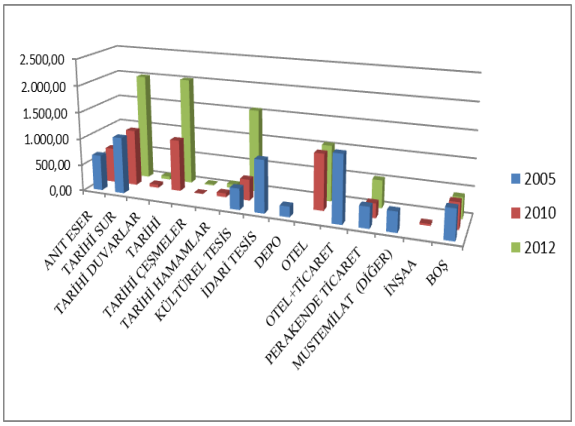
(t)



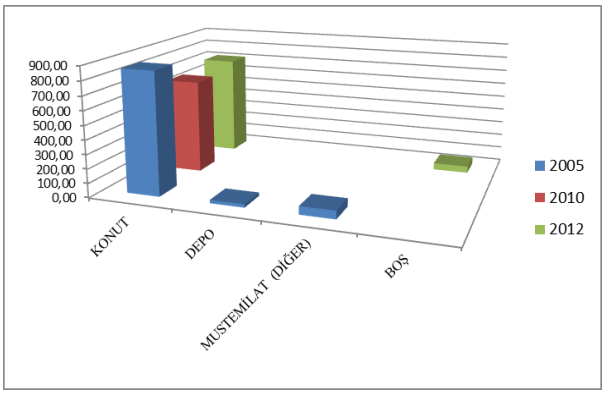
(u)



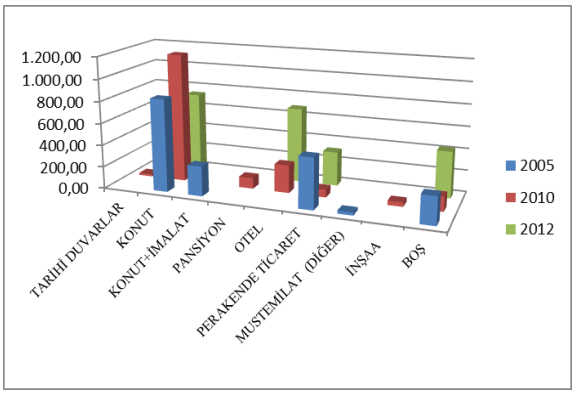
(v)



(y)



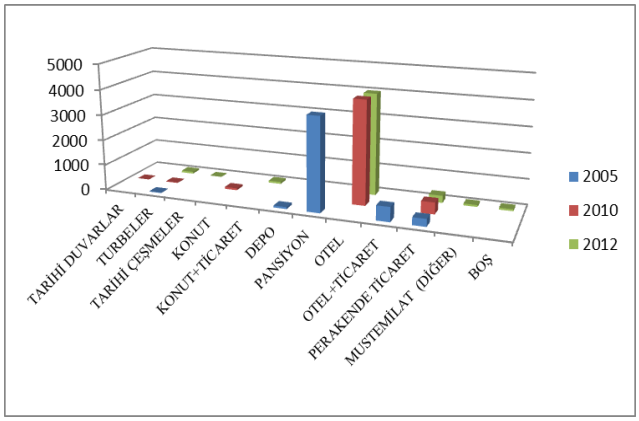
(z)



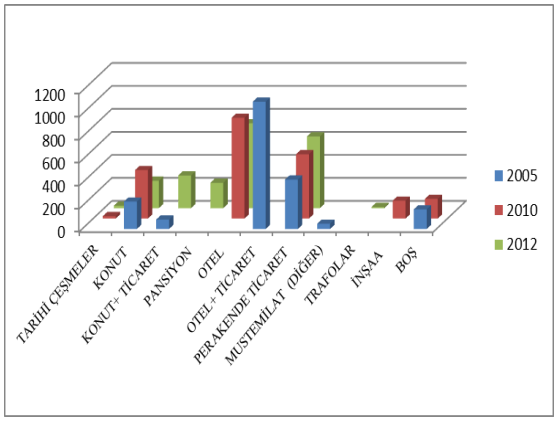
(aa)

Şekil C.7 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 4: (t) Şadırvan (u) Şadırvan Çıkmazı (v) Seyit Hasan (y) Soğukçeşme (z) Şükrullah Halife (aa) Terbıyık

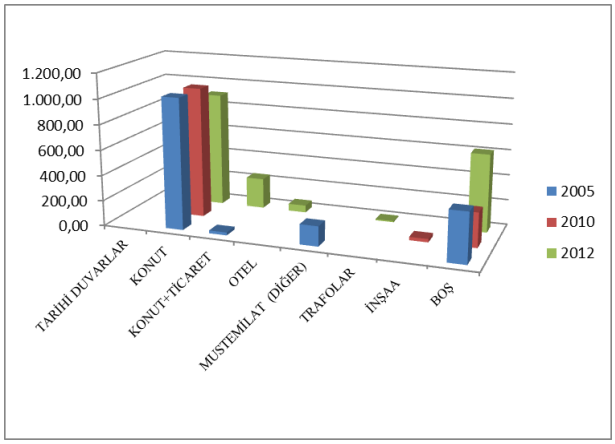
EK C.8 Cankurtaran-5.



(bb)



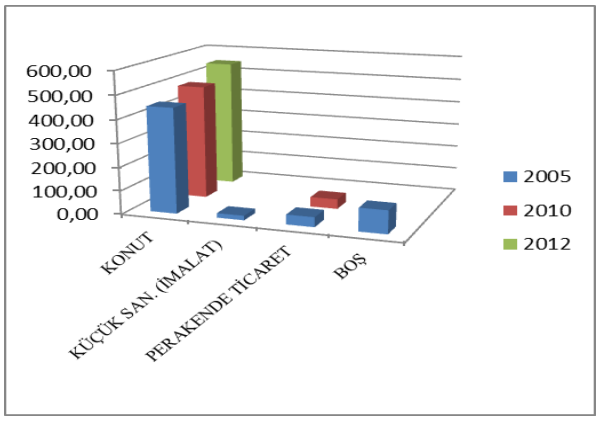
(cc)



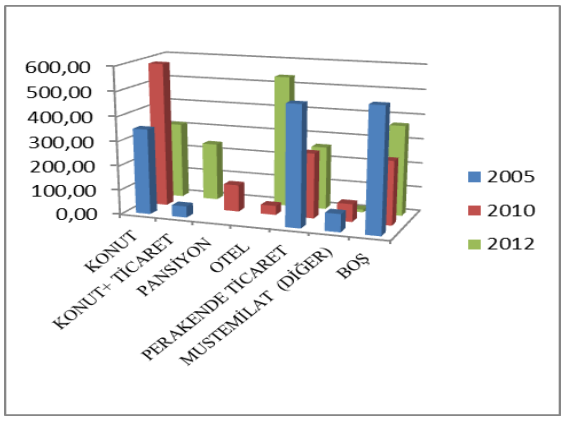
(dd)

Şekil C.8 : Cankurtaran Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 5: (bb) Tevkifhane (cc) Utangaç (dd) Yeni Saraçhane

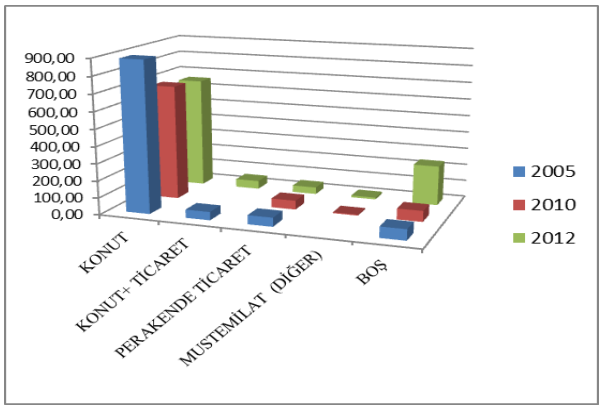
EK C.9 Küçük Ayasofya-1.



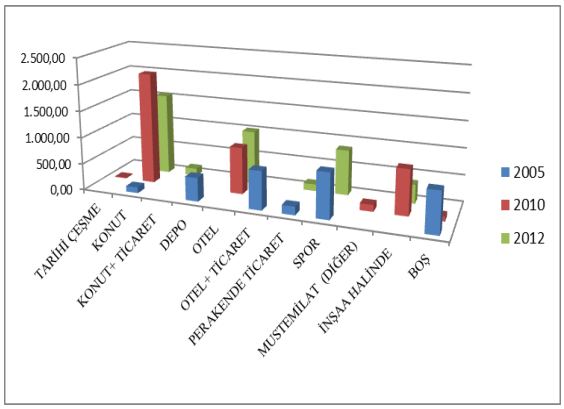
(a)



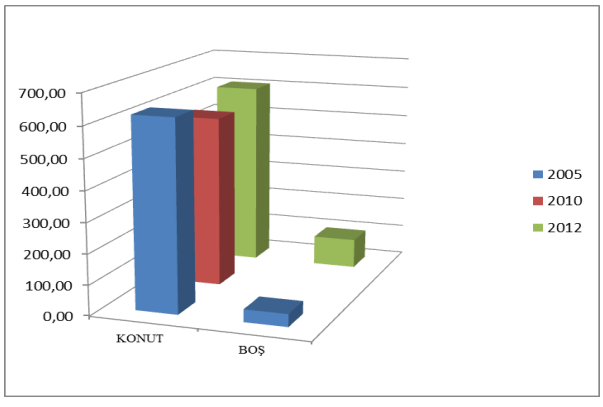
(b)



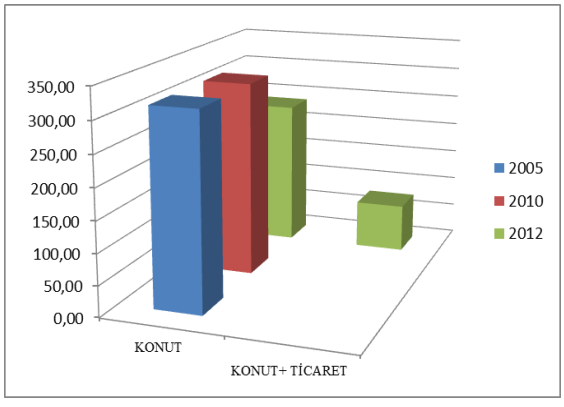
(c)



(d)



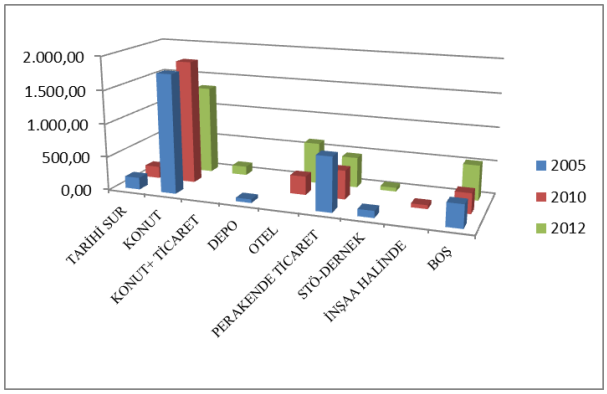
(e)



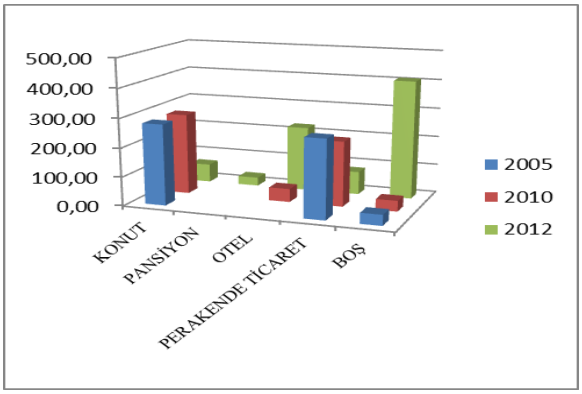
(f)

Şekil C.9 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) Akburçak (b) Aksakal (c) Bardakçı (d) Cinci Meydanı (e) Çardaklı Fırın Aralığı (f) Çardaklı Fırın

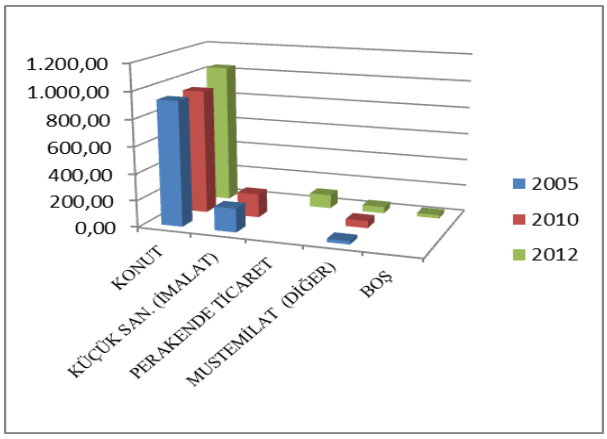
EK C.10 Küçük Ayasofya-2.



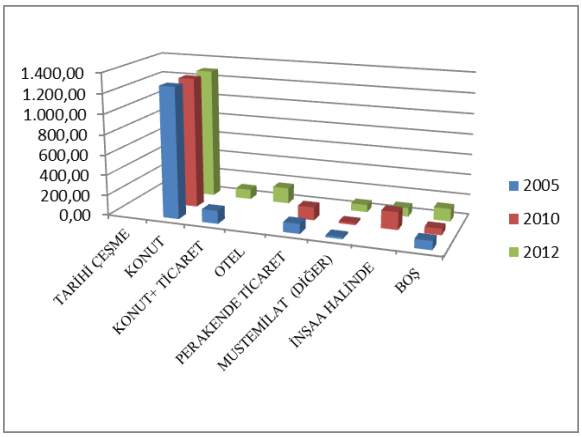
(g)



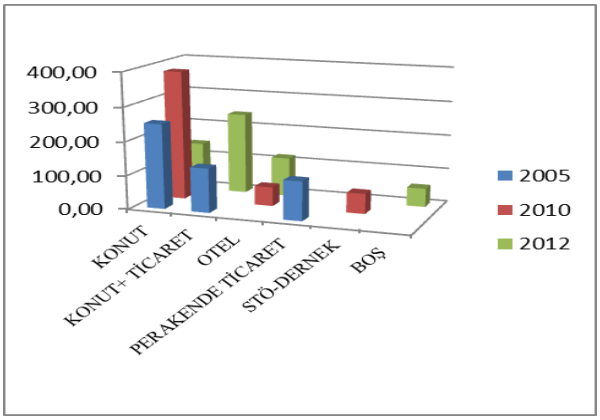
(h)



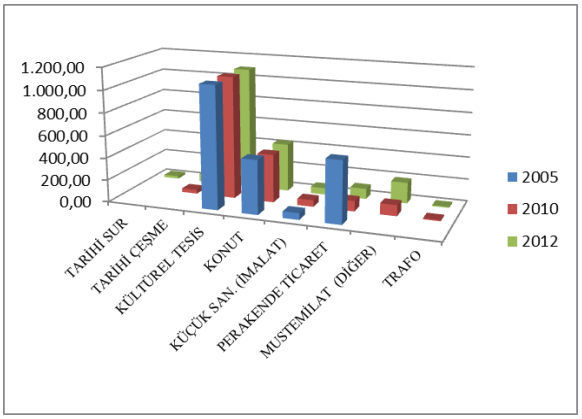
(ı)



(j)



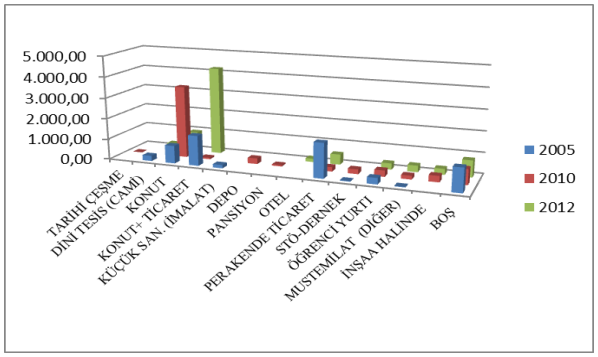
(k)



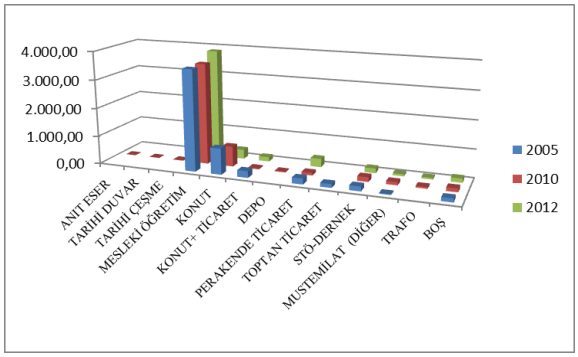
(l)

Şekil C.10 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) Çayıroğlu (h) Demirci Reşit (ı) Doğramacı Emin (j) Dönüş (k) Gelinlik (l) Hisardibi Çıkmazı

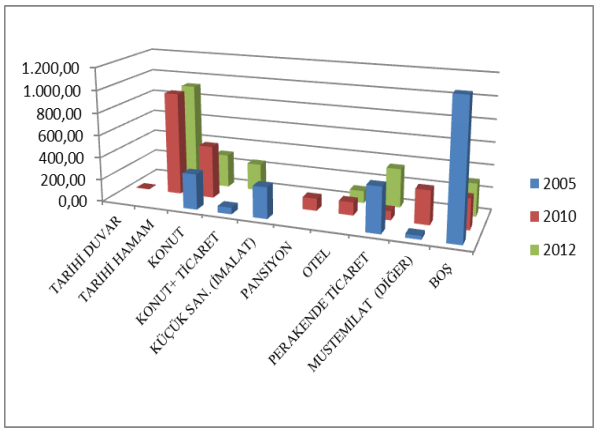
EK C.11 Küçük Ayasofya-3.



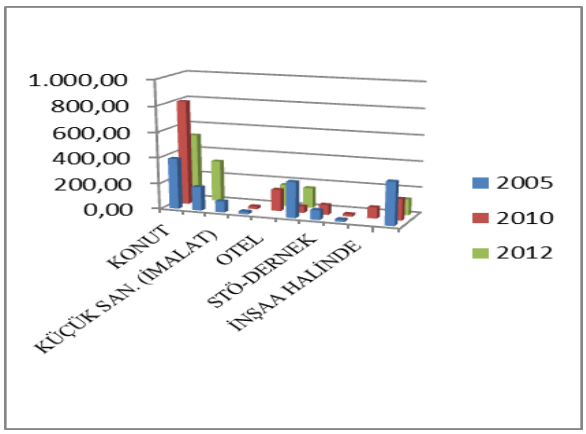
(m)



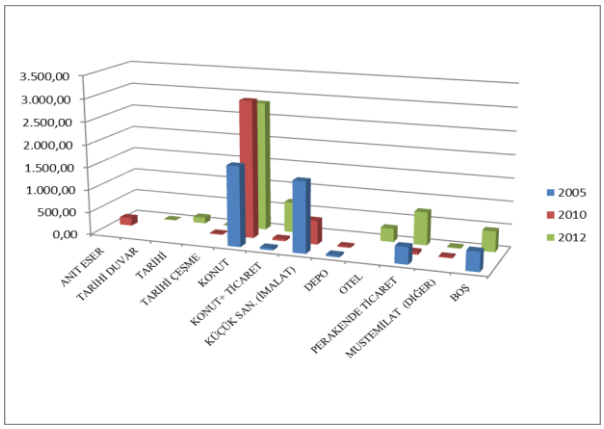
(n)



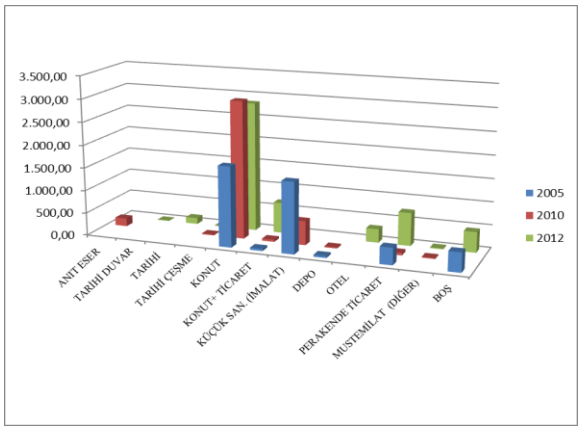
(o)



(p)



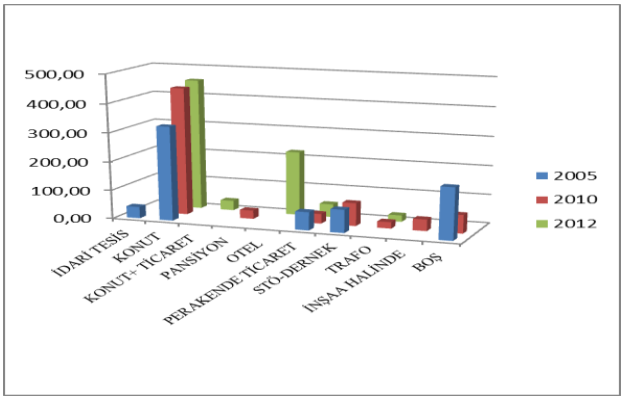
(r)



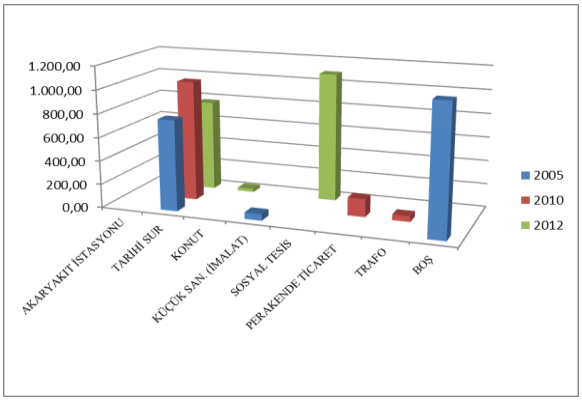
(s)

Şekil C.11 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Kadırga Limanı (n) Kadırga Meydanı (o) Kaleci (p) Kapıağası (r) Kâtip Sinan (s) Kâtip Sinan Cami

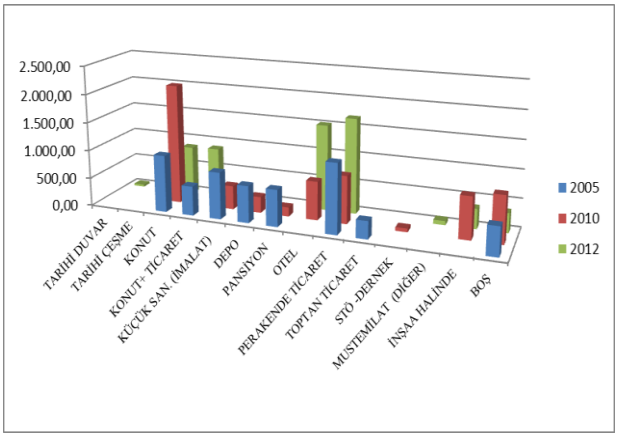
EK C.11 Küçük Ayasofya-4.



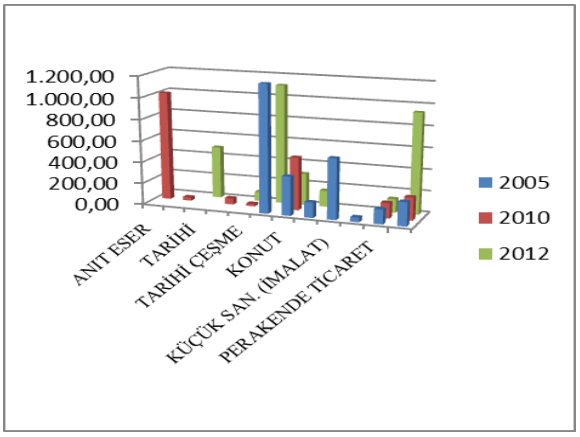
(t)



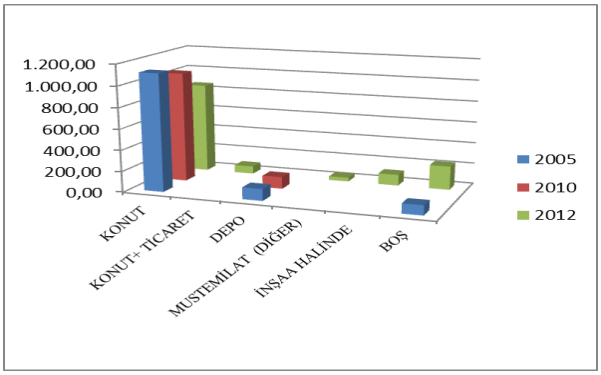
(u)



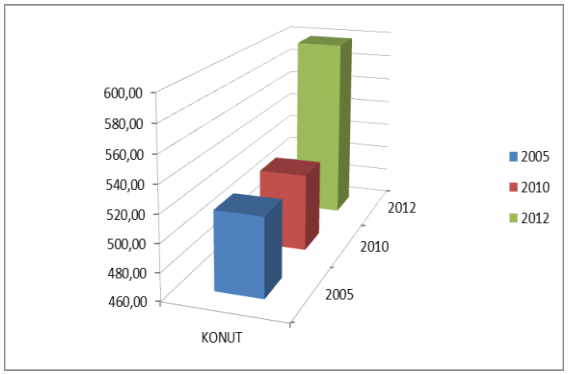
(v)



(y)



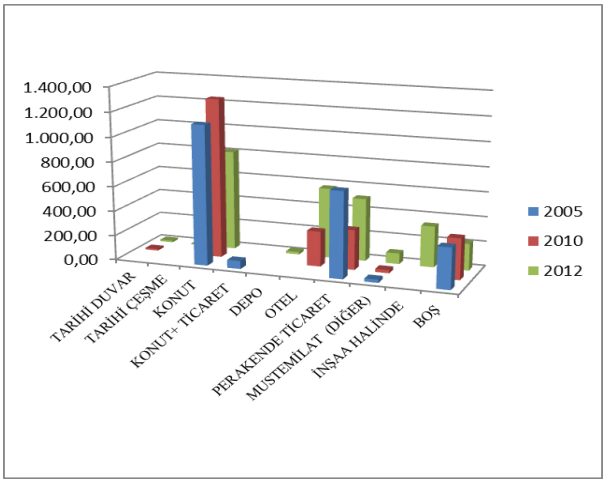
(z)



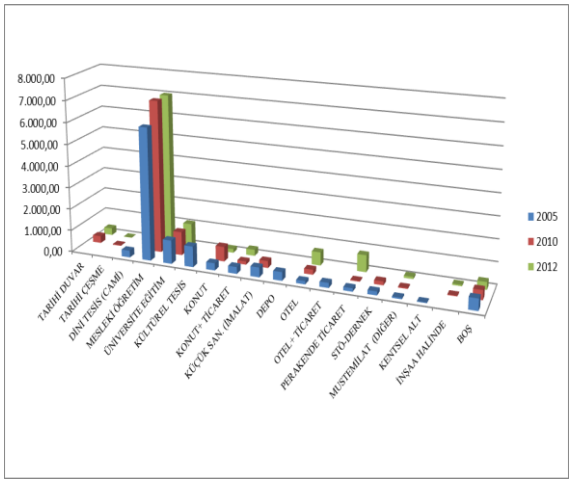
(aa)

Şekil C.12 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 4: (t) Kasap Osman (u) Kennedy (v) Küçük Ayasofya (y) Küçük Ayasofya Camii (z) Küçük Ayasofya Medresesi (aa) Meydan Arkası

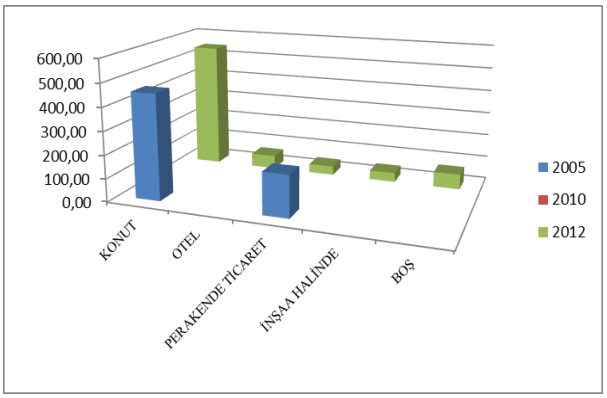
EK C.13 Küçük Ayasofya-5.



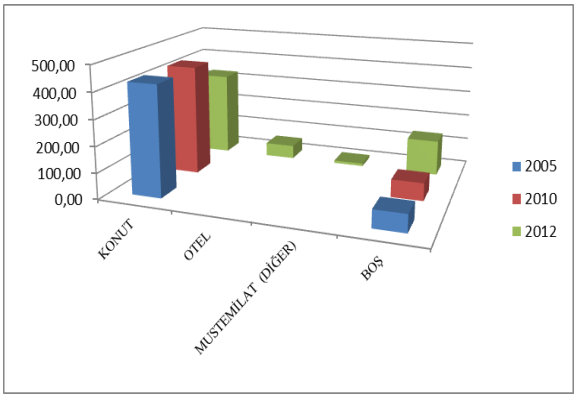
(bb)



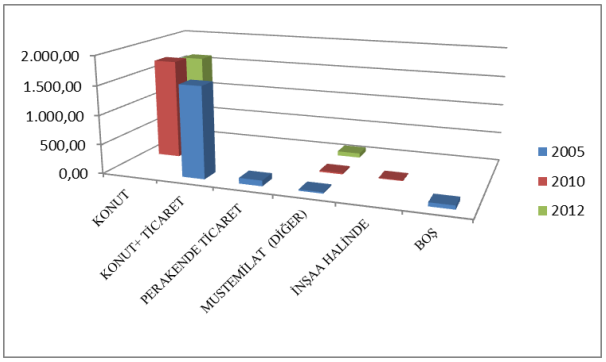
(cc)



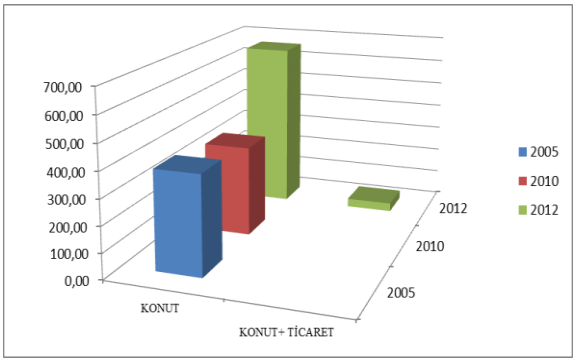
(dd)



(ee)



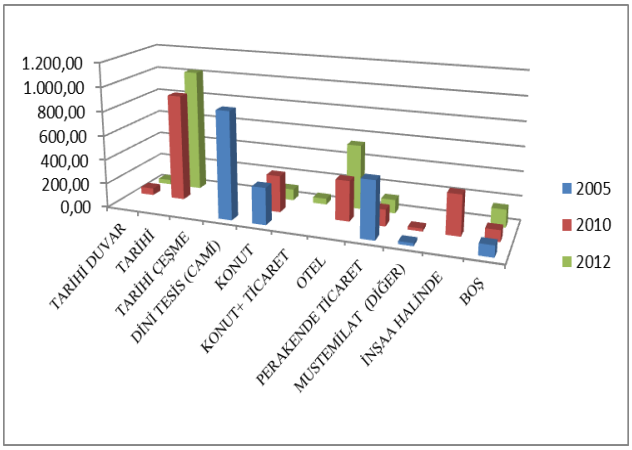
(ff)



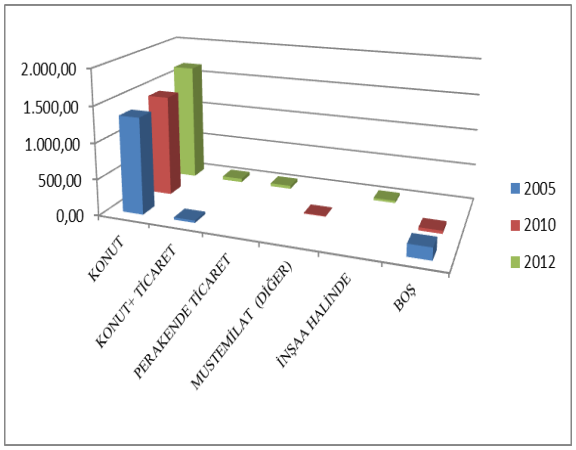
(gg)

Şekil C.13 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 5: (bb) Mustafapaşa (cc) Nakilbent (dd) Oğul (ee) Ödev (ff) Özbekler (gg) Pideci

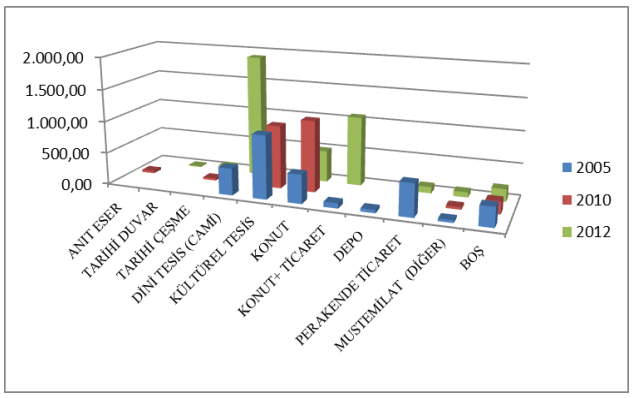
EK C.14 Küçük Ayasofya-6.



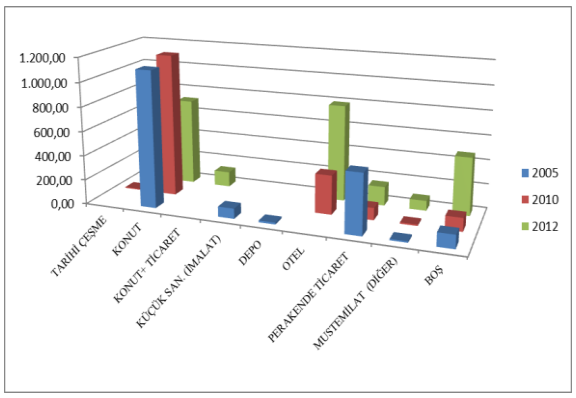
(hh)



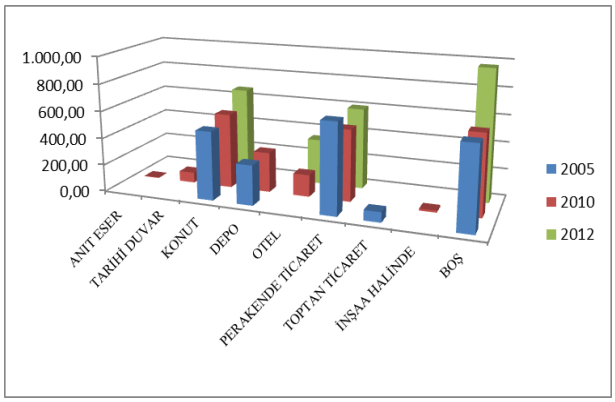
(ıı)



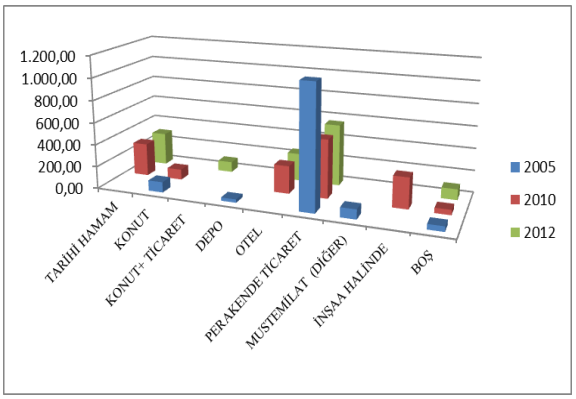
(jj)



(kk)



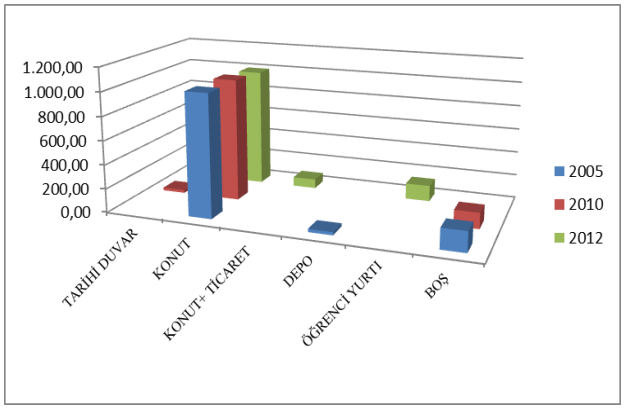
(ll)



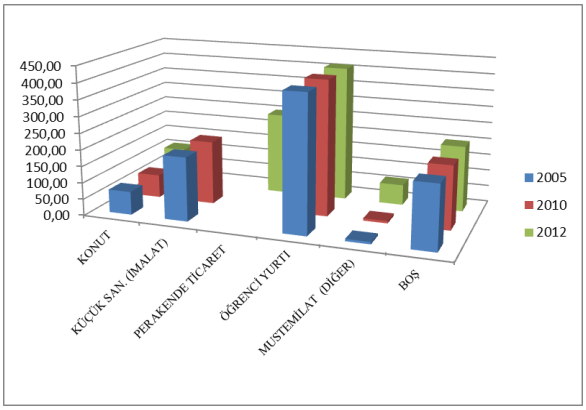
(mm)

Şekil C.14 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 6: (hh) Su Terazisi (ıı) Şehsuvarbey (jj) Şehit Çeşmesi (kk) Şehit Mehmet Paşa (ll) Şehit Mehmet Paşa Yokuşu (mm) Şifa Hamamı

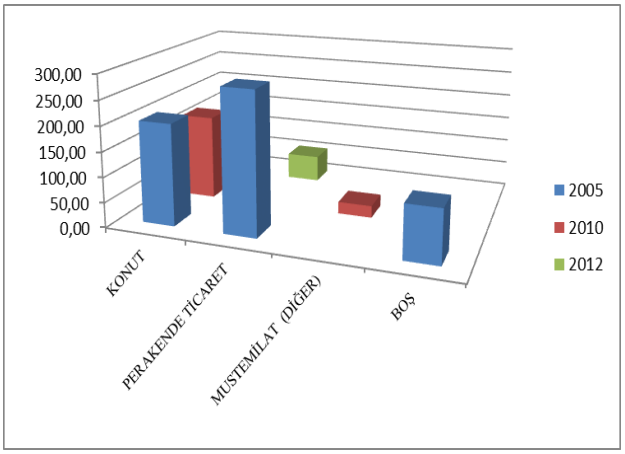
EK C-15 Küçük Ayasofya-7.



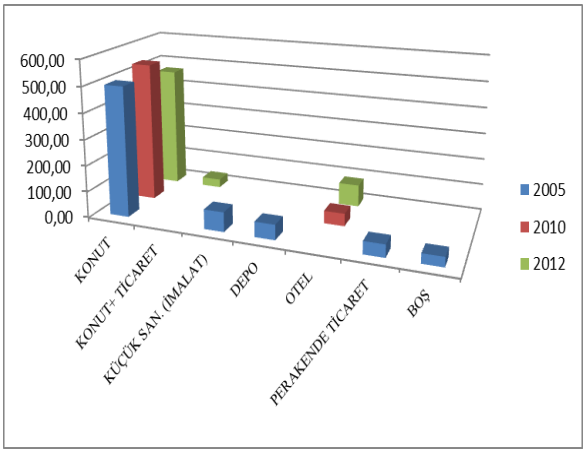
(nn)



(oo)



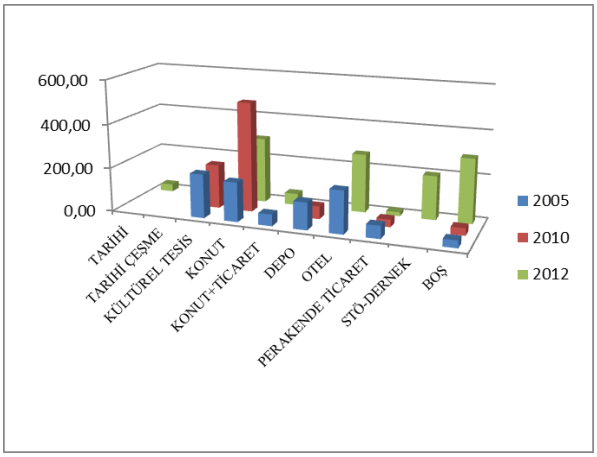
(pp)



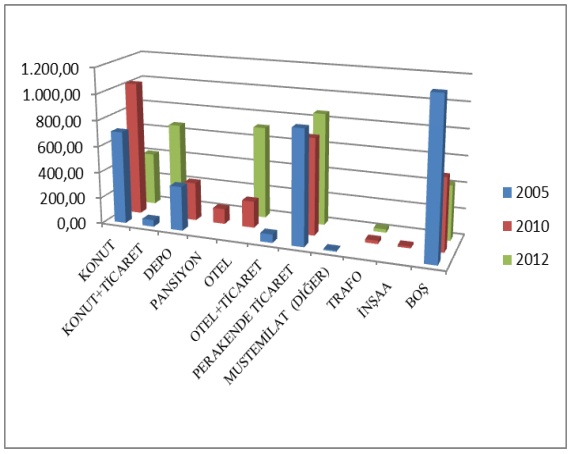
(rr)

Şekil C.15 : Küçük Ayasofya Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 7: (nn) Tahsinbey (oo) Üçler Hamamı (pp) Yabacı (rr) Yeğen

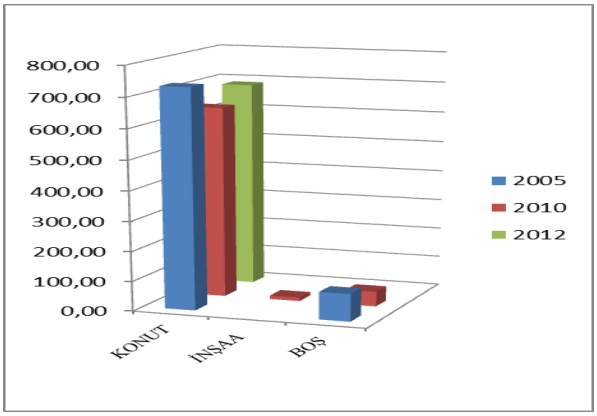
EK C-16 Sultanahmet- 1.



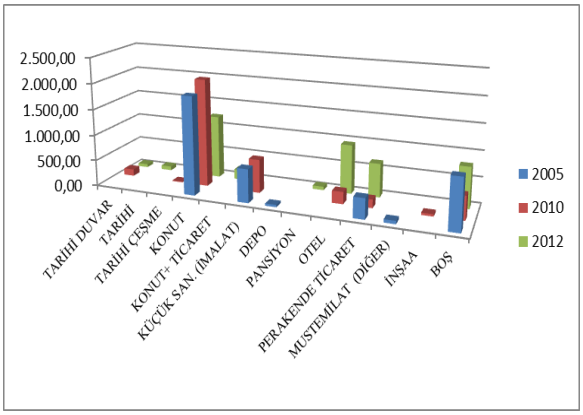
(a)



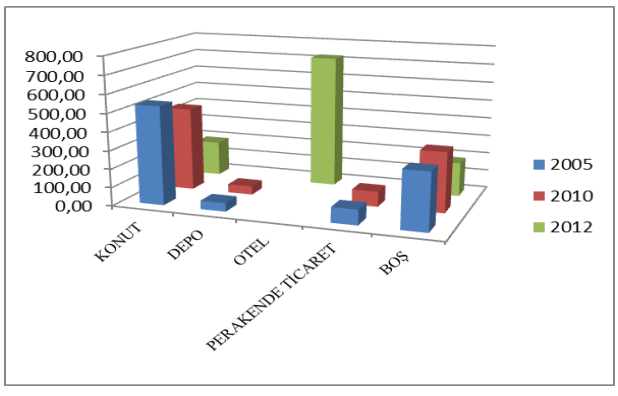
(b)



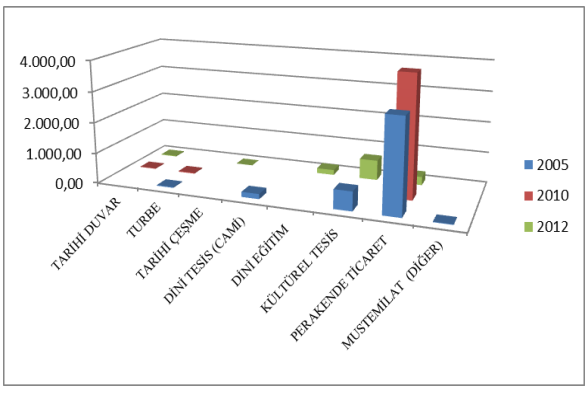
(c)



(d)



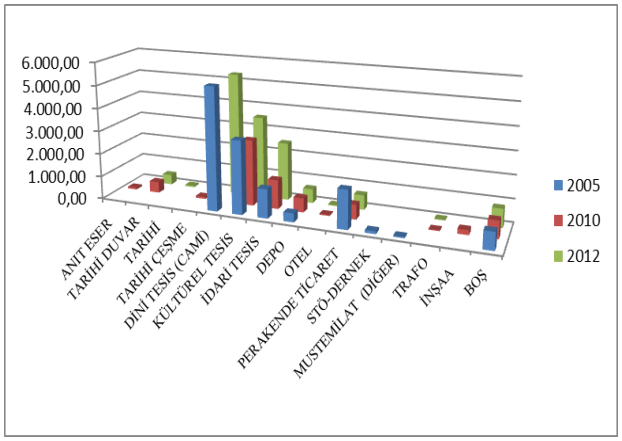
(e)



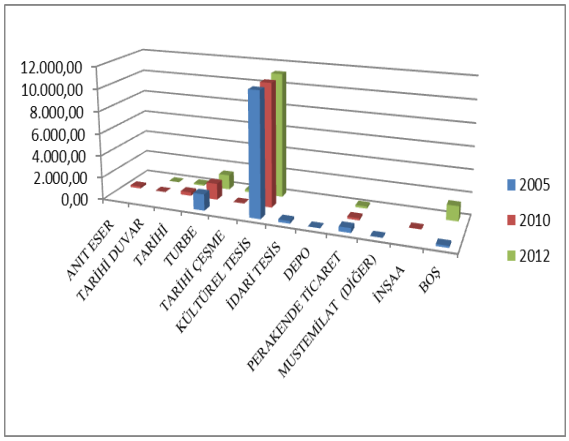
(f)

Şekil C.16 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 1: (a) Ahırkapı (b) Akbıyık (c) Akbıyık Camii (d) Akbıyık Değirmen (e) Amiral Taftil (f) Arasta

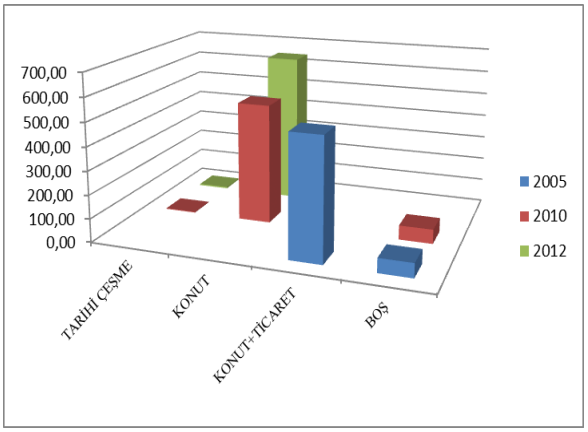
EK C-17 Sultanahmet- 2.



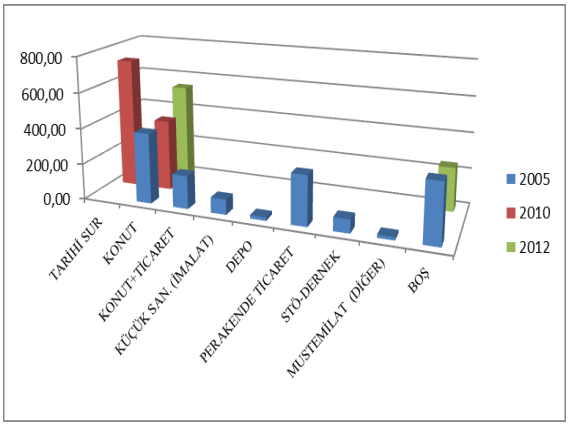
(g)



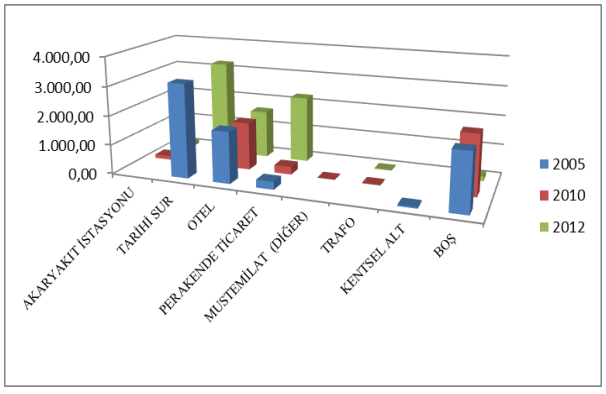
(h)



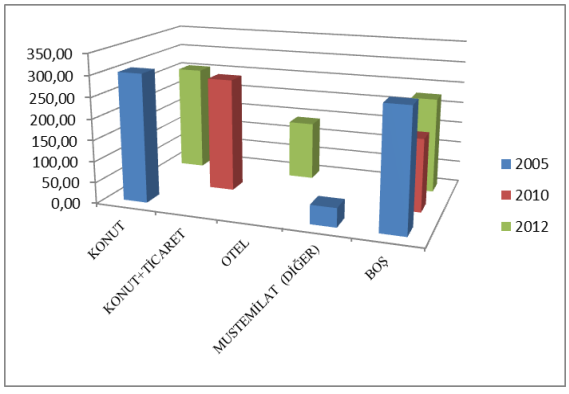
(ı)



(j)



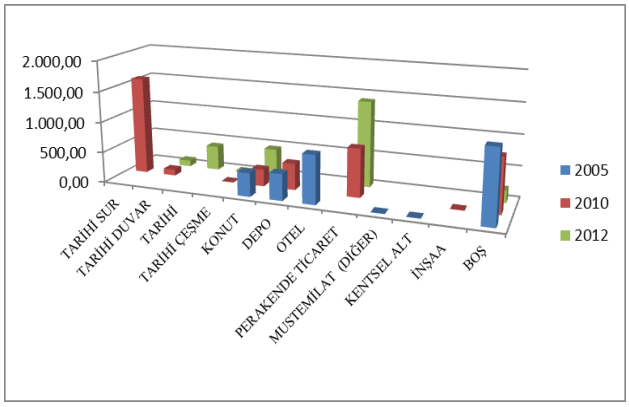
(k)



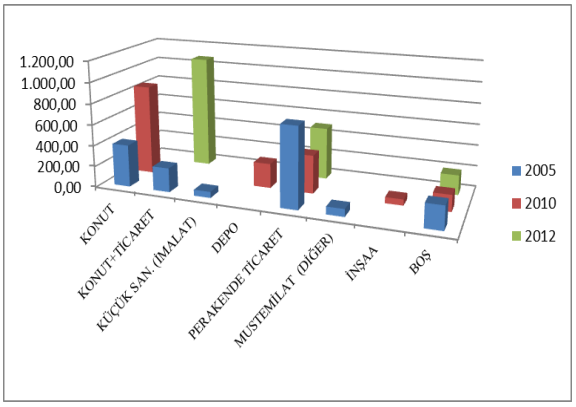
(l)

Şekil C.17 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 2: (g) At Meydanı (h) Ayasofya Meydanı (ı) Fenerli Kapı (j) Kapıağası Hisarı (k) Kennedy (l) Konut

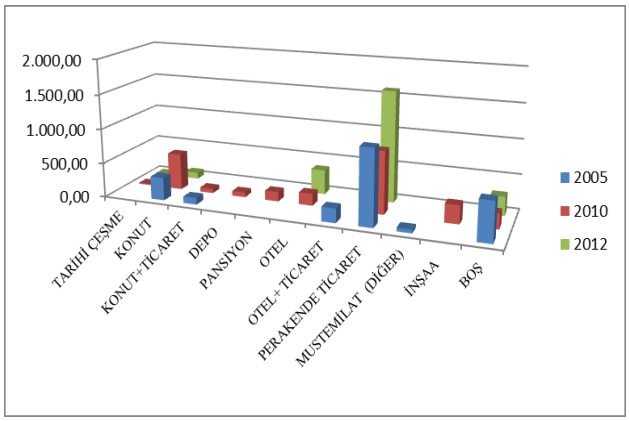
EK C-18 Sultanahmet- 3.



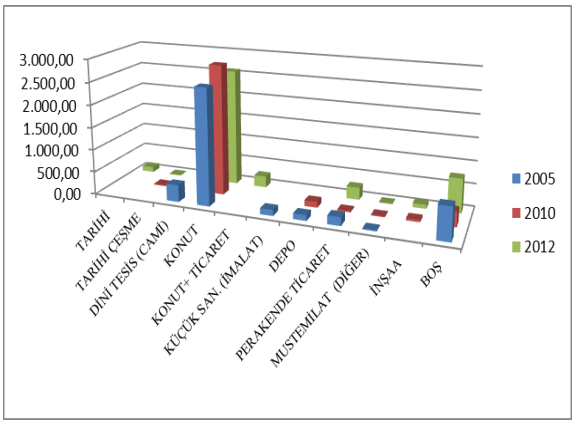
(m)



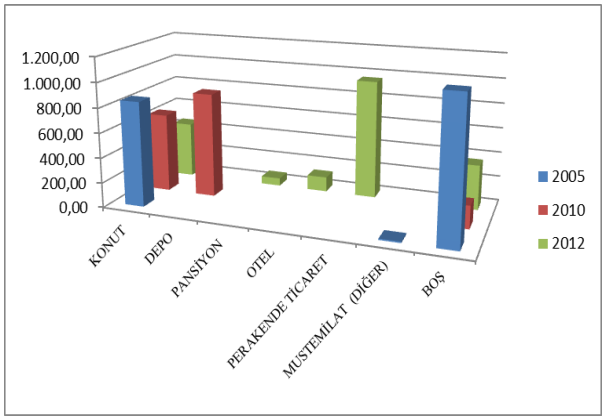
(n)



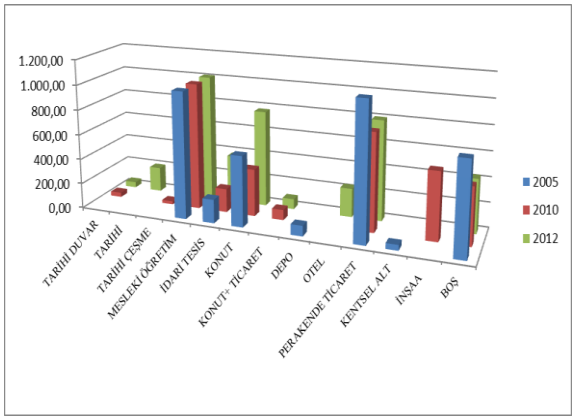
(o)



(p)



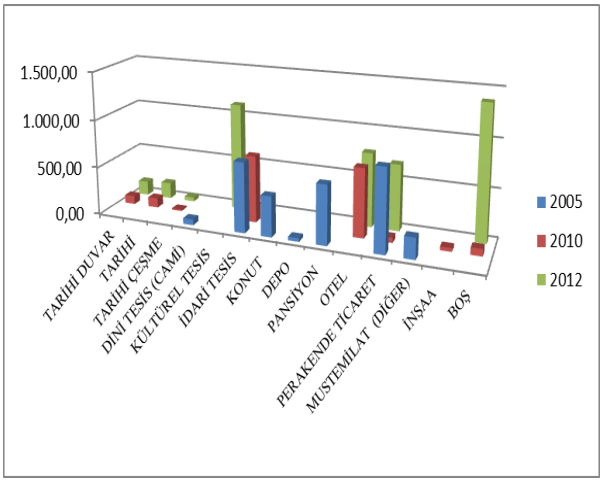
(r)



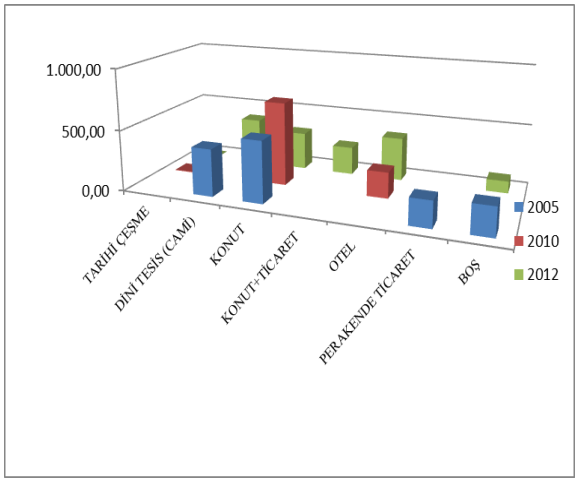
(s)

Şekil C.18 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 3: (m) Kupacılar (n) Küçük Ayasofya (o) Mimar Mehmet Ağa (p) Oyuncu (r) 1.Oyuıncu Çıkmazı (s) Tavukhane

EK C-19 Sultanahmet- 4.



(t)



(u)

Şekil C.19 : Sultanahmet Mahallesi sokak arazi kullanım değişimleri 4: (t) Torun (u) Tomurcuk

ÖZGEÇMİŞ



Adı Soyadı: İsmail Hakan KOLCU

Doğum Yeri ve Tarihi: Kayseri 05.07.1968

Adres: Altyapı Projeler Müdürlüğü, Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ek B Hizmet Binası Merter Güngören /İstanbul**.**

E-mail: hakan.kolcu@ibb.gov.tr, maslak2006@gmail.com

Lisans Üniversite: Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 1988.

Yüksek Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, 1993.

Yüksek Lisans Tezi: Doğal, Tarihi, Kültürel Açıdan Turizm Potansiyelini Değerlendirme Modeli: Ayvalık Örneği.

TEZDEN TÜRETİLEN YAYINLAR/SUNUMLAR

Kolcu, H., Dokmeci, V. (2013). *Analysis of Factors Impacting Land use in Transforming Istanbul CBD, International Journal of Electronics; Mechanical and Mechatronics Engineering, Num: 3, Vol:1* pp…. İstanbul (basım aşamasındadır).

Yayın Listesi:

İBB (2003). *1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını. 2 Cilt. İstanbul: FSP Printing House Matbaası. (Koordinatör-Plan müellifi olarak)

İBB (2003). *1/1.000 ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu.* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını. İstanbul: FSP Printing House Matbaası. (Koordinatör-Plan müellifi olarak)

İBB (2003). *1/1.000 ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu.* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yayını. İstanbul: FSP Printing House Matbaası. (Koordinatör-Plan müellifi olarak)

Çalışmaları : (Koordinatör-Plan müellifi ve yürütücü olarak)

1/5.000 ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı (1994).

1/5.000 ölçekli Kayabaşı ve Şamlar Köyü Nazım İmar Planı (2001).

1/5.000 ölçekli Atatürk Olimpiyat Köyü Nazım İmar Planı (2001).

1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2005).

1/5.000 ölçekli Süleymaniye-Sultanahmet ve Barbaros Evleri Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2005) (Turizm Bakanlığı'na teklif).

1/1.000 ölçekli Süleymaniye-Sultanahmet ve Barbaros Evleri Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2005) (Turizm Bakanlığı'na teklif).

1/1.000 ölçekli Fatih ve Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2005).

1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2009).

1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2010).

1/5.000 ölçekli Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2009) (Turizm Bakanlığı'na teklif).

1/1.000 ölçekli Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2010) (Turizm Bakanlığı'na teklif).

1/5.000 ölçekli Kâğıthane-Sadabad Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2009).

1/1.000 ölçekli Kâğıthane-Sadabad Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2009).

1/5.000 ölçekli Beşiktaş Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2009).

1/5.000 ölçekli Aynalıkavak Kentsel -Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2009).

1/5.000 ölçekli Eyüp Camii ve Çevresi Kentsel Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2010).

1/5.000 ölçekli Tekirdağ Kentsel -Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2011).

1/1.000 ölçekli Tekirdağ Kentsel -Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2011).

1/5.000 ölçekli Beyoğlu Perşembe Pazarı Kentsel -Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2011).

1/5.000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (2011).

1/1.000 ölçekli Fatih ve Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (2012).

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Kuruculuğu (1989).