

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**MERKEZİ İŞ ALANLARININ (MİA) FİZİKSEL VE
EKONOMİK OLARAK YENİDEN YAPILANMASI:
ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ**

143099

143099

**DOKTORA TEZİ
Y. Şeh. Pl. Ali ULU
(502952802)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20 Aralık 2002
Tezin Savunulduğu Tarih : 14 Ocak 2003**

**Tez Danışmanı : Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Diğer Jüri Üyeleri : Prof.Dr. Yücel ÜNAL (İ.T.Ü.)**

Prof.Dr. Mesture AYSAN (İ.T.Ü.)

Prof.Dr. Aykut KARAMAN (M.S.Ü.)

Prof.Dr. Zekiye YENEN (Y.T.Ü.)

**YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

OCAK 2003

ÖNSÖZ

20. yy.ın ikinci yarısından sonra ortaya çıkan teknik, sosyal ve ekonomik gelişmeler, kent merkezlerinin deformasyonuna neden olmaktadır. Kent merkezleri günlük alışveriş gereksinimlerinin karşılandığı mekan olmasının dışında ulusal ve uluslararası finans, idari, sosyal, kültürel ve rekreasyon gibi faaliyetleri içinde barındıran alanlar haline dönüşmüştür. Bu gelişim sürecine uymayan ve çoğu zaman tarihsel niteliğe sahip fakat yıpranarak köhneleşmeye başlayan mevcut kent merkezleri, günümüz ihtiyaçlarını ve geleceğe yönelik talepleri karşılayamamaktadır. Bu bağlamda, merkezi iş alanlarının en kısa sürede ekonomik, sosyal ve fiziksel bakımdan canlandırılarak, fonksiyonel ve mekansal olarak yeniden yapılandırılması ve kentsel mekan olarak kentte tekrar kazandırılması gerekmektedir.

Tez kapsamında amaç, kentin merkezi iş alanlarının (MİA) fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması incelenerek, kısmen kentsel sit alanı olan Eskişehir MİA'nın yeniden yapılanmasına yönelik öneriler geliştirmek ve bu yönde kentlerin MİA'nın gelecekte yeniden yapılanması çalışmalarına yardımcı olmaktır.

Tez hazırlanması sürecinde, beni yönlendiren hocam Sayın Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ'ye, çalışma konumda yayınlara ulaşabilmemi sağlayan tüm hocalarıma, arşivlere ulaşmamı sağlayan Eskişehir Belediye çalışanlarına, teşviklerinden ötürü aileme, arkadaşlarıma ve İ. Karakoç'a teşekkürlerimi sunarım.

Ocak 2003

Ali ULU

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
SEMBOL LİSTESİ	vii
ÖZET	xiii
SUMMARY	x
1.GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	2
1.2. Çalışmanın Yöntemi	3
2. MİA'LARIN OLUŞUMU VE GELİŞMESİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	6
2.1. MİA'nın Tarihi Gelişimi	6
2.2. MİA'nın Gelişmesini Etkileyen Faktörleri	11
2.2.1. Demografik faktörler	11
2.2.2. Ekonomik faktörler	17
2.2.2.1. Kent mekanının yenilenmesinde ekonomik nedenler	19
2.2.2.2. Kentsel ekonomik yeniden yapılanma	23
2.2.3. Kent merkezinin yenilenmesinde sosyolojik faktörler	24
2.2.4. Kent merkezinin yenilenmesinde altyapı faktörleri	26
2.2.5. Kent merkezinin yenilenmesinde rekabet faktörü	27
2.2.6. Kent merkezinin yenilenmesinde maliyet faktörü	28
3. MERKEZİ İŞ ALANLARININ YENİDEN YAPILANMASI VE UYGULAMA ÖRNEKLERİ	30
3.1. Merkezi İş Alanının Yeniden Yapılanması Ve Nedenleri	30
3.2. Kentsel Mekanın Fiziksel Yeniden Yapılanma Uygulama Örnekleri	37
3.2.1. “Kentsel fiziksel yeniden yapılanma” kavramı	37
3.2.2. Belçika / Bruges örneği	38
3.2.3. Polonya / Varşova örneği	41
3.2.4. Almanya / Nuremberg örneği	43
3.3. Kentsel Ekonomik Yeniden Yapılanma Uygulama Örnekleri	45
3.3.1. “Kentsel ekonomik yeniden yapılanma” kavramı	45
3.3.2. Hollanda / Amsterdam – Rotterdam örneği	48
3.3.2.1. Tarihsel gelişme	48
3.3.2.2. Ekonomik gelişme	50
3.3.2.3. Gelişme stratejileri	53
3.3.2.4. Yerel planlama	54

3.3.3. Japonya / Tokyo örneği	56
3.3.3.1. Tokyo'daki iş bölümündeki uzmanlaşmanın mekansal dağılımı	58
3.3.3.2. Tokyo'nun merkezindeki iş bölümü	58
3.3.3.3. Planlama	61
3.3.3.4. Kentsel yeniden yapılanmadaki politikalar	62
3.3.3.5. Tokyo'nun yeniden yapılanma sürecinde karşılaştığı sorunlar	63
4. MERKEZİ İŞ ALANLARI'NIN KENTLEŞME SÜRECİNDE YENİDEN YAPILANMASI: ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ	65
4.1. Eskişehir Merkezi İş Alanının Gelişim Süreci	65
4.1.1. 1923 Cumhuriyet öncesi Eskişehir kentinin mekansal gelişimi	66
4.1.2. 1923 Cumhuriyet sonrası Eskişehir kentinin mekansal gelişimi	66
4.1.2.1. 1923-50 mekansal gelişim	70
4.1.2.2. 1950-60 mekansal gelişim	73
4.1.2.3. 1960-80 mekansal gelişim	76
4.1.2.4. 1980-2000 mekansal gelişim	81
4.2. Eskişehir Kentinin Fiziksel Gelişimine ve MİA Büyümesine Etki Eden Faktörler	85
4.2.1. Eskişehir nüfusunun gelişimi ve yapısı	85
4.2.1.1. Eskişehir kentindeki nüfus hareketleri	88
4.2.1.2. Eskişehir'de çalışan nüfusun meslek dağılımı ve sosyal sınıf yapısı	89
4.2.1.3. Eskişehir kent merkezi nüfusunun mekansal dağılımı	91
4.2.2. Eskişehir'de sanayinin gelişimi ve yapısı	92
4.2.3. Eskişehir'de hizmetler sektörünün gelişimi ve yapısı	98
4.3. Eskişehir Kentinin Gelecekteki Mekansal Büyüme Talebi ve MİA Yer Seçim Süreci	102
4.3.1. Eskişehir kentinin mekansal büyüme süreci	102
4.3.2. Eskişehir MİA'nın yeniden yapılanma sürecinde alan kullanımlarının ve diğer verilerin regresyon analiz yöntemi ile irdelenmesi	106
4.3.3. Mevcut MİA'nın ekonomik fiziksel durumuna göre gelecekteki alan ve fonksiyon talepleri	109
4.3.4. Eskişehir MİA'nın yeniden yapılanmasına yönelik bulguların değerlendirilmesi	111
SONUÇ VE ÖNERİLER	122
KAYNAKLAR	129
EKLER	135
ÖZGEÇMİŞ	187

KISALTMALAR

CBD	: Central Business District
MİA	: Merkezi İş Alanı
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
DDY	: Devlet Demir Yolları
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
DSİ	: Devlet Su İşleri
DMMA	: Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi
YSE	: Yol Su Elektrik Kurumu
YÖK	: Yüksek Öğrenim Kurumu
TUSAŞ	: Türk Uçak Savunma Anonim Şirketi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
HGD	: Hanehalkı Gelir Dağılımı
HTH	: Hanehalkı Tüketim Harcamaları
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
ESO	: Eskişehir Sanayi Odası
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
KOBİ	: Küçük Orta Boy İşletmeler
İİB	: İmar İskan Bakanlığı
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	: Kullanım Alanı Kat Sayısı
ETO	: Eskişehir Ticaret Odası
SPSS	: Stastical Pakage for Social Sciences

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2. 1 : Nüfus yoğunluğunun kent merkezine uzaklığa göre azalması ve çoğalması	13
Şekil 2. 2 : Nüfus yoğunluğunun kent merkezine uzaklığa göre negatif üstel fonksiyonu olarak azalması ve çoğalması	14
Şekil 2. 3 : Nüfus yoğunluğunun kent merkezinde azalması ve uzaklığa göre merkez çevresinde artması	15
Şekil 2. 4 : Yapının yıllara göre ekonomik ömrü	21
Şekil 3. 1 : Kentsel mekanda yenileme süreci	33
Şekil 3. 2 : Hafif onarım veya çeşitli donanım tesislerinin getirilmesi ile değer artışı ve yapının ömrünün uzatılması	33
Şekil 3. 3 : Hiçbir müdahale yapılmadan veya çevrenin etkisi ile yapının ömrünün kısalması	34
Şekil 3. 4 : Yapının ömrünün kısalması ile arsa üzerinde onarım veya verilen yeni kullanım haklarının arsa değerini artırması	34
Şekil 3. 5 : Yapının ömrü dolmadan yapılacak 1. ve II. yenileme eylemleri ile mülkün değer artışı	35

SEMBOL LİSTESİ

b	: Yoğunluk eğrisi düşüş eğimi veren ölçü
b₁,.....b_n	: Sabitler (constants)
B_e	: Bina değeri (Yapının şimdiki mülkiyet değeri)
B_n	: Yapının şimdiki maliyeti
b₀	: Kesişme noktası (intercept)
C	: Taşınmazın değeri
C_n	: Yapım maliyeti
D_(k)	: Merkezi iş alanından belli bir uzaklıktaki (d) nüfus yoğunluğu
D_e	: Yıkım maliyeti
D₀	: Merkezi alanın ya da uzaklığı sıfır olan alanın yoğunluğu
E	: Doğal logaritma tabanı
k	: Merkezi iş alanından olan uzaklık
O	: Yapının yapım yılı
O_e	: İşletme maliyeti
R	: Yapının ömrünün kuramsal sonu (yenileme zamanı)
R'	: Yapının yenileme ile uzatılan ömrü
R₁ , ΔR₁	: Potansiyel değerinin farkına varılmayışı sonucu yenilemede görülen gecikme
R₂ , ΔR₂	: Kuramsal ekonomik ömür beklenmeden yenilenme sonucu yapının gerçek ömrünün kısaltılması
S	: Alanın değeri
S_n	: Alanın değeri (Arsanın şimdiki mülkiyet değeri + Alandaki yatırımların tamamı)
T	: II.kez yenilenmiş yapının kuramsal ömrü
T'	: İkinci kez yenileme zamanı
x	: Bağımsız değişkenler (independent variable)
y	: Bağımlı değişken (dependent variable)
Y_e	: Yapının şimdiki kazancının maliyeti
Y_n	: Yapının şimdiki değeri

MERKEZİ İŞ ALANLARININ (MİA) FİZİKSEL VE EKONOMİK OLARAK YENİDEN YAPILANMASI: ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ

ÖZET

Dünyada giderek artan küreselleşmenin getirmiş olduğu modernist dönüşüm arayışı, kent gelişme politikaları ve stratejileri ile birlikte, kentteki merkezin yapısını da değiştirmektedir. Ekonomik ve sosyal alanlardaki değişim ve gelişimler kentteki mekanları hızla değiştirirken, genel arazi kullanım modellerini de büyük ölçüde etkilemektedir. Ayrıca kentin yeniden yapılanmasına yönelik form değiştirme talebindeki ana etmen ise, kentin sahip olduğu ekonomik etkinliklere bağlı olarak, kent ekonomisinin büyümesi ve bunun merkezde mekansal büyümeye dönüşmesidir.

Ekonomik ve sosyal gelişmişliğin kentlerdeki yansımalarının yanı sıra, kentteki nüfus artışı, kent merkezinin üzerinde yoğunlaşmaktadır. Son yıllara kadar, kent bütününde yönetim, denetim, ticaret ve iş kollarının içinde yer aldığı işlevsel, coğrafi bir merkez konum özelliklerini yürütmekte olan kent merkezi, günümüzde sosyal ve kültürel ilişkilerin yoğunlaştığı, toplumsal bütünleşmenin olduğu bir merkez olmakta ve kentsel mekanların, en önemli ögesi olma özelliğini taşımaktadır.

Ülkemizdeki aynı ölçekteki diğer kentler gibi Eskişehir kenti de, Cumhuriyet döneminden sonra gerek nüfus gerekse ekonomik yönden çok hızlı olarak gelişim göstermiştir. Buna karşın, kent merkezi günümüz koşullarına yönelik talepleri karşılamada, yeterince değişim ve gelişim gösterememiştir. Kentsel mekanda gerçekleştirilecek dönüşüm sırasında sosyal ve teknik altyapıdan gelecekte oluşacak ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde minimum maliyet ile maksimum verimin alınması gerekmektedir. Bunun sağlanması için iyi bir planlama ile birlikte, iyi bir zamanlamanın da gerekliliği açıktır.

Tezde ortaya konulan yaklaşımda, kent içinde önemli bir konuma sahip kent merkezinin oluşumunu ve gelişimini etkileyen faktörler ve bunlar arasındaki ilişkiler genel olarak irdelenmiştir. Bilindiği üzere, kent merkezi ve içerisinde yer alan ticaret eyleminin gelişiminde kent nüfusu, ekonomisi, sosyal yapısı ve kentin ekonomik yapısı, kapsadığı ilişkiler açısından rekabetin ve pazara sunulan ürünün maliyetinin oldukça etkin bir rolü olmaktadır. Zaman içerisinde kentteki hizmetler sektörüne dahil olan bu faaliyetler olağan gelişim sürecini sürdürememektedir. Bu da; sosyal değişimle beraber kentin ekonomik, ve fiziksel olarak yıpranması ve köhneleşmesine neden olmaktadır. Gelişmiş ülkelerdeki hem fiziksel hem de ekonomik yönden uygulanan yeniden yapılanma projeleri ile kent merkezinde yeralan dokuların fonksiyonel ve mekansal olarak tekrar canlandırılmasının bu alanların kullanım ve değişim değerlerinin artırdığını ortaya koymaktadır.

Yukarıda belirtilen hızlı kentleşme süreci ile birlikte fiziksel olarak büyüyen kent mekanlarının kent merkezleri üzerine etkisi bu çalışmada araştırılmış olup; “Merkezi İş Alanlarının Fiziksel Ve Ekonomik Olarak Yeniden Yapılanması:

Eskişehir Örneği” üzerinde yapılan araştırmalar değerlendirilerek elde edilen sonuçların, geleceğe yönelik şehir planlama çalışmaları ile stratejik politika ve alınacak önlemler açısından, yararlı ve yol gösterici olabileceği düşünülmektedir.

Eskişehir kentinin sosyo - ekonomik yapısının yansıdığı kültürel, sosyal ve ticari faaliyetlerin yer aldığı, yönetim, denetim gibi hizmet alanları ile çok yönlü bir yapıya sahip merkezi iş alanının, belirli bir zaman dilimi içerisinde mekansal gelişimini inceleyerek, gelişme yönleri, gelişmeye neden olan etmenleri ve etkinliklerini saptamak, önümüzdeki 30 yıl için alansal gelişmeyi yönlendirecek ileriye dönük kararları üretmek amacını taşıyan çalışmanın;

Giriş bölümünde, tezin amacı, araştırma ve incelemelerde izlenen yol ve getirilen yöntemle ilgili açıklayıcı bilgiler verilmektedir.

II. Bölümde, kent merkezinin oluşumu ve gelişimi ele alınarak mekansal, fonksiyonel ve ekonomik açıdan kent merkezini etkileyen faktörler (demografik, ekonomik, sosyolojik, altyapı, rekabet, maliyet) açıklanmaktadır.

III. Bölümde, kent merkezinin yeniden yapılanmasına yönelik olarak, kent içinde fiziki, sosyal ve ekonomik olarak özelliklerini yitirmiş alanların fonksiyonel ve mekansal olarak yeniden canlandırmasının ve yenilenmesinin nedenleri verilmiştir. Bu bağlamda, gelişmiş ülkelerden, kentsel mekanın fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanmasına yönelik uygulama örnekleri incelenmiştir.

IV. Bölümde, rnek seçilen, Eskişehir ve merkezi iş alanının, kentleşme sürecinde yeniden yapılanmasına yönelik, özgün araştırma ve sonuçlarının değerlendirilmesi yapılmıştır. Eskişehir merkezi iş alanının fiziki ve ekonomik yeniden yapılanmasının nasıl ve ne şekilde olacağı dair öngörüler sonuç değer üzerinden yapılmıştır.

V. Bölümde, bir önceki bölümde elde edilen inceleme sonuçları irdelenmekte ve tezin genel sonuçları yer almaktadır.

Ülkemizin, ekonomik ve sosyal yapısı içinde gerek nüfusunun yapısı gerekse kentleşme oranı açısından özel bir yeri olan Eskişehir kenti ve bölgesel merkez olma konumundaki merkezi iş alanını kapsayan bu çalışmanın, kentlileşme süreci içinde yaşanmış bir döneme ait sayısal bilgilerden üretilmiş sonuçları ve önerilen yöntemleri ile, gelecek yıllarda, kentsel merkezi iş alanlarında yapılacak araştırmalar veya benzer çalışmalar için yararlanılabilecek nitelikte olması amaçlanmıştır.

PHYSICAL AND ECONOMIC RESTRUCTURING OF CENTRAL BUSINESS DISTRICTS (CBD); Sample: ESKİŞEHİR

SUMMARY

Modernist transformational aspect, as a result of gradually increased globalisation in the world, also changes the structure of Central Business Districts (CBD) in the city within the city development policies and strategies. While restructuring in the economical and social domains modifies rapidly urban spaces, the restructuring also has more influence on the models of general land-use in the city. In addition, primary factor on demand for form changes towards restructuring of city is the development of city economy and its transformation in the Central Business Districts as a spatial enlarging that depends on city economic capabilities.

Growth in the population of city becomes dense in the Central Business Districts where reflection of economical and social development in the city also appears. Central Business Districts, that conduct positional features of functional, geographical centre included with management, supervision, commerce and business areas in the all over the city till recent years, currently become city centres that are the place of social integration, dense social and cultural relations and symbolise one of the most important features of urban spaces.

The city of Eskisehir, like the other cities that have same scale in Turkey, also shows rapid change and development in terms of city economy and population after 1923. On the other hand, Central Business District in Eskisehir has not been changed and developed enough to meet with the demands of the current conditions. It is necessary to get maximum efficiency with minimum cost from social and technical infra-structure that are for transformation of city space to respond the future needs. The necessity of well timing and planning for this purpose is so obvious.

The factors and their interrelations that affect the existence and development of Central Business Districts as important items in the city are generally examined in the approach that is brought into being by this study. As it is known, cost of the product and competitive environment have a pretty effective role in terms of city population, economy, social and city economic infra-structure that have important effects on the development of Central Business Districts and their inner commercial activities. In time, these activities that are included in the city service sector do not maintain their usual development process. Consequently, this causes city economy and physical appearance to wear out and become outdated with social change. The necessity to respond contemporary needs by functionally and spatial re-animation of the units of Central Business Districts, with increasing their usage and change values, appears according to the results and projects of restructuring that have been applied both physical and economical prospects in the developed countries.

Within the process of rapid urbanisation as it is mentioned above, the effect of the physical growth of urban spaces in the Central Business Districts is researched in this study. And, re-organisation of Central Business Districts according to their physical and economical contents is analysed in the case of Eskisehir. The results of this analysis are considered to be guide and useful for the future city planning in terms of strategic policy and proper measures.

By analysing spatial progress of Central Business Districts in certain period that have a multi-varied structure with service sectors like management, supervision, commerce, social and cultural activities as a reflection of city of Eskisehir' socio-economic base, to point out directions of the progress, factors and their effects that cause the progress and to make the decisions of progress in the city-land of Eskisehir for next 30 year term are aimed in this thesis.

In the Chapter I, the aim of the thesis, explanatory information about the ways and methods of the researches and analyses are mentioned.

In the Chapter II, the factors (demography, economy, sociology, infrastructure, competitiveness and cost) that affect the development of Central Business District in terms of spatial, functional and economical aspects are explained with considering the emerging of Central Business Districts and historical background of their developments.

In the Chapter III, main reasons to renovate and regenerate the districts that lose their economic, social and physical features in the city for the purpose of restructuring of Central Business Districts are outlined. In this context, samples of the applications in the developed countries that project out restructuring of the urban space as functional and economical meaning are analysed.

In the Chapter IV, original research and analyses of the city of Eskisehir and its Central Business District as an example are considered for restructuring in the process of urbanisation. And judgements and foresights are established according to the result that how physical size of Central Business District of the city of Eskisehir in the restructuring process would be.

In the Chapter V, the research results that are obtained from previous chapter are analysed, and overall results of the thesis are mentioned.

With this study that includes the Central Business District as a potential regional centre and the city of Eskişehir –as a special figure in the economical and social structure of Turkey in terms of its demographical situation and ratio of its urbanisation, it is aimed to be considerably useful with proposed methods and obtained results from numerical information that covers the period during the process of urbanisation for similar studies or other researches that would be issued in the Central Business Districts near future.

1. GİRİŞ

Dünyada giderek artan küreselleşmenin getirmiş olduğu modernist dönüşüm arayışı, kent gelişme politikaları ve stratejileri ile birlikte, kentteki yapısını da değiştirmektedir. Ekonomik ve sosyal alanlardaki yapılanmalar kent mekanlarını hızla değiştirirken, genel arazi kullanım modellerini de büyük ölçüde etkilemektedir. Kentlerin yeniden yapılanmasının amacı ve gereği, büyüyen ve globalleşen ekonomilerin içindeki üreticilerin, üretim tarzlarının değişim göstermesi ve buna bağlı olarak hizmetler ve servisler sektörünün form değiştirmesidir. Kentsel ekonomik sistemlerde ortaya çıkan dönüşüm, sosyal yapıyı değiştirirken kent dinamiklerini etkilemekte ve böylece kentin fiziki mekanında yeniden yapılanmalara neden olmaktadır.

Ekonomik ve sosyal nedenler, kent mekanının değişiminde etkin rol oynamaktadır. Kentin sahip olduğu ekonomik etkinliklere bağlı olarak, kent ekonomisinin büyümesi ve bunun sonucunda kent merkezinin ihtisaslaşarak alanın genişlemesi kentin yeniden yapılanmasına yönelik form değiştirme talebini ortaya çıkarmaktadır.

Nüfus artışının yanı sıra, ekonomik ve sosyal gelişmişliğin kentlerdeki yansımaları, kent merkezleri üzerinde yoğunlaşmaktadır. Son yıllara kadar, kent bütününde yönetim, denetim, ticaret ve iş kollarının içinde ağırlıklı olarak yer aldığı işlevsel, coğrafi bir merkez konum özelliklerini yürütmekte olan kent merkezi, günümüzde içerdiği bu fonksiyonlarının yanı sıra sosyal ve kültürel ilişkilerin yoğunlaştığı, toplumsal bütünleşmenin olduğu, ulusal ve uluslararası boyutta hizmet veren bir merkezi iş alanına (MİA) dönüşmüş veya dönüşmektedir. Günümüzde dünyada oluşan küreselleşme hareketleriyle birlikte merkezi iş alanları kentsel mekanların dönüşümünde en önemli öge olma özelliğini taşımaktadır.

Ülkemizdeki hızlı şehirleşmeyle birlikte kentteki mevcut kent merkezleri gerek fiziki gerekse ekonomik işlerlik açısından, günümüz koşullarına cevap

verememektedir. Bu durum, kentsel alanların yeniden yapılanma bağlamında, mekansal ve ekonomik dönüşüm talebini ortaya çıkarmaktadır.

Ülkemizdeki aynı ölçekteki diğer kentler gibi Eskişehir kenti de, Cumhuriyet döneminden sonra gerek nüfus gerekse ekonomik yönden çok hızlı olarak gelişim göstermiştir. Buna karşın, kent merkezi iş alanları açısından günümüz koşullarına yönelik talepleri karşılamada, yeterince değişim ve gelişim sürecini gösterememiştir. Kentsel mekandaki dönüşümü sağlamaya yönelik sosyal ve teknik altyapıdan, gelecekte ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde minimum maliyet ile maksimum verimin alınması gerekmektedir. Bunun sağlanması için iyi bir planlama ile birlikte, iyi bir zamanlamanın da gerekliliği açıktır.

“ Merkezi İş Alanlarının fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması : Eskişehir Örneği” isimli bu çalışmada; hızlı kentleşme süreci ile birlikte fiziksel olarak büyüyen kentsel mekanların kent merkezi üzerine etkisi araştırılmış ve bu araştırmalar değerlendirilerek elde edilen sonuçların, kentin merkezi iş alanı (MİA) oluşumu sürecinde geleceğe yönelik şehir planlama çalışmaları ile stratejik politika ve alınacak önlemler açısından, yararlı ve yol gösterici öneriler geliştirilmiştir.

1.1. Çalışmanın Amacı

Eskişehir kenti, Türkiye'nin içinde bulunduğu sanayileşme ve kentleşme sürecinde, önemli bir yere sahiptir. Eskişehir kentinin ve kent merkezinin, alansal biçimlenmesinin zaman dilimi içerisinde örnek olarak incelenerek; gelecekte kentlerin Merkezi İş Alanlarının yeniden yapılanmasına yönelik planlama kararlarının öngörülmesi ve politikaların üretilmesi, çalışmanın öncelikli amacıdır.

Cumhuriyet Döneminden başlamak üzere, kendi içinde ve yakın çevresinde devamlı fiziksel ve yapısal değişim gösteren Merkezi İş Alanlarının, fiziksel büyüme ve gelişiminin kentin demografik, sosyo-ekonomik özellikleri ve bağımsız değişkenlerle incelenerek; büyümesine yönelik bir model geliştirilmesinin yanısıra, özgün merkez alanlarındaki sorunlara, merkez özelliklerini koruyacak çözümler aranması bu çalışmanın diğer amacını oluşturmaktadır.

Bir kentin fiziksel ve yapısal büyümesi, nüfusunun ve ekonomik yapısının gelişimine göre değişim göstermektedir. Kentin ekonomik yapısının incelenmesi, gelecekteki kentin büyüklük ölçüsünü verebileceği gibi; arazi kullanımı içerisinde, Merkezi İş Alanının nasıl konumlanacağını da belirlemektedir.

Kentleşmenin göstergesi olan nüfusun büyümesine bağlı olarak, kent merkezinin mekansal gelişiminin uğradığı değişimler ve sıçramalar, Eskişehir kent merkezi ölçeğinde incelenerek çalışma desteklenmiştir. Kent merkezinin geleceğe yönelik yeniden yapılanmasına ilişkin çalışmada istatistiki bilgiler, alansal değişimlerle analiz edilerek, kent mekanının fiziksel büyüme oranları tespit edilmiş ve değerlendirilmiştir. MİA'nın ne yönde ve ne ölçüde gelişim göstereceğine yönelik çözüm önerileri geliştirilmiştir.

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Yukarıda kısaca değinilen, tezin öncelikli amacı olan kent merkezinin geleceğe yönelik yeniden yapılanmasına ilişkin çalışmada sonuca ulaşabilmek için cumhuriyetin ilanından sonra ortaya çıkan hızlı sanayileşme ve kentleşme süreci ile birlikte, kentsel nüfus artışına sahip olan çalışma alanının seçimi yapılarak aşağıdaki sorunlar irdelenmiştir;

- Kent Merkezinin gelişim süreci incelenerek, MİA' nı kentin diğer bölgelerinden ayıran etmenler ve MİA' nın işlevsel ilişkilerinin saptanması,
- Kentleşme sürecinde, kent merkezleri ve MİA' nın alansal boyutlarda uğradığı değişimleri etkileyen çeşitli etmenler analiz edilerek, bir yöntem geliştirilmesi,
- Kent merkezi ile MİA sınırlarının ve kentteki mekansal yerlerinin nelere bağlı olarak saptanabileceği,
- Kent Merkezi İş Alanlarının, mekansal büyüme sürecine etki eden faktörlere bağlı olarak, gelecekte ne kadar büyüme gerçekleştirebileceğinin saptanması.

Tezde, kentsel yapıdaki değişimlere bağlı olarak, kentin kontrolsüz büyüme sorunlarına karşı; MİA'nın büyümesi ve buna bağlı olarak yer seçimindeki etkenlerin incelenmesi ve kent içindeki konumu üzerinde çalışılmıştır.

Ülkemizdeki sanayileşme-kentleşme süreci içinde, kent merkezlerinin yeniden yapılanması talepleri ve nedenleri; Merkezi İş Alanlarında yapılacak çalışmalarda somut verilerin elde edilmesi ve bu verilerin, kentsel fiziki yapıda arazi kullanım kararları üzerindeki yansıması ile açıklanabilmektedir.

Belirlenen çalışma alanı olan Eskişehir kentinde, sanayileşme-kentleşme oranları incelendiğinde; bu oranların, ülkedeki diğer kentlerin bir çoğundan farklı olması nedeniyle, bu çalışma geliştirilmiştir.

Son derece karmaşık ilişkilerin biçimlendiği, içerisinde ticaret merkezinin, mağazaların ve büroların yoğun olarak bulunduğu, dolayısı ile bina ve arazi değerlerinin en yüksek, yaya ve taşıt trafiğinin en yoğun olduğu yer olan Merkezi İş Alanlarının, yeniden yapılanması ihtiyacına ve sorunlarına çözüm getirebilmek için, sistematik bir planlama süreci gerekmektedir. (Kubat; S. 1985:5)

Yerinde yapılan çalışmaların kaynaklara bağlı olarak elde edilen bilgilerin ışığı altında değerlendirilmesi ve MİA' nın dokusu ve gelişimini etkileyen etmenlerin saptanması ile, bu etmenlerin birbiriyle olan ilişkileri ve önem derecelerinin ortaya çıkartılması için, kent merkezinin alansal boyutlarının uğradığı değişimler analiz edilmiştir. Bu analizler 1930- 2000 yılları arasındaki demografik, ekonomik, sosyal ve fiziki mekan verileri dikkate alınarak yapılmıştır. Bunu yaparken, Eskişehir iline ve il merkezine ait veriler ile M.İ.A. ilişkilerinin araştırılmasında, Regresyon ve Korelasyon analizleri kullanılmıştır. Regresyon Analizleri, en basit şekilde, bir değişkenin birbirinden bağımsız bir veya fazla değişkenle olan ilişkisini ifade eder. Bu değişkenlere ait mevcut verileri kullanarak oluşturulan denklem yolu ile ilişkileri ifade etmek mümkün olmaktadır (Lawrence,D.L.1980:48).

Regresyon analizini açıklayan tekli veya çoklu doğrusal veya eğrisel olabilen denklemlerin tespitinde, “ En Küçük Kareler” yöntemi kullanılmıştır. Regresyon analizi denklemi, aşağıdaki şekilde gösterilir:

$$y = b_0 + b_1 x_1 + \dots + b_n x_n$$

y= bağımlı değişken (dependent variable)

x = bağımsız değişkenler (independent variable)

b₀ = kesişme (intercept)

b₁ ,.....b_n = sabitler (constants)

Bu çalışmada, ikiden fazla değişken kullanılarak basit regresyon ve çoklu regresyondan daha olanaklı işlem veren, çoklu regresyon analizinin gelişmiş bir modeli olan “ Aşamalı Çoklu Regresyon” (Stepwise Multiple Regression) kullanılmıştır (Özdamar, K., 1997: 919).

Analizin geliştirilmesinde Lapin Lawrence’ın “Statistics, Meaning and Method” adlı yayınında söz ettiği istatistiksel yöntem uygulanmış, regresyon denkleminin etkilenme derecesi korrelasyon analizi ile tespit edilmiştir (Lawrence,D.L.,1980:53). Regresyon denklemlerindeki, bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkeni etkileme parametresinin derecesinin tespitinde kullanılan korelasyon analizleri ve çeşitli katsayıların (multiple regression coefficient, standart error of coefficient, sample coefficient of partial multiple determination, çoklu regresyon katsayısı, standart sapma) aracılığı ile geliştirilen çoklu regresyon yönteminde; her bağımsız değişken ayrı ayrı incelenmiş, bağımlı değişkeni açıklayabilme derecelerine göre, regresyon denklemi elde edilmiştir.

Yukarıda açıklanan istatistiksel verilerde inceleme ışığı altında geliştirilen çalışmada, Eskişehir kentine ait alansal veriler 1930-2000 yılları arasında 10 yıllık zaman aralıkları ile 8 ayrı uygulama içinde; istihdam verileri ise 1970-2000 yılları arasında 5 yıllık zaman aralıklarında incelenmiştir. Bağımlı değişken, her uygulama için aynı değerleri taşımaktadır. Bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkenlere olan etkileri, her veri için ayrı ayrı incelenmiştir. Böylece regresyon / korelasyon analizleri, sosyo-ekonomik ve demografik gelişim ve yeniden yapılanmaya yönelik değişimler incelenerek, bunların ticaret ve merkez yapısına yansımalarını anlamada ve açıklamada yararlı, akılcı bir yaklaşım sistemi kurulacağı düşünülmüştür.

Ayrıca kentin bütünü ve içerisinde MİA’ nın mekansal kullanım analizleri ve elde edilen değerler, gelecekte oluşacak kentin makroformunun belirlenmesine yönelik, fiziki yeniden yapılanma eğilimlerinin saptanmasında yardımcı olacaktır.

Analizler için gerekli olan veriler DPT, DİE, Eskişehir Ticaret ve Sanayi Odası Yayınları ve Belediye Arşiv dokümanlarından elde edilmiştir. Analizlerde, 1930-2000 yılları arasında, Eskişehir kentinin arazi kullanım değerleri ve kişi başına düşen m²’ler ile kentteki çalışan kişilerin sektörel dağılımları değerlendirilerek, büyüme kat sayılarına ulaşılmaya çalışılmış ve geleceğe yönelik değerlendirmeler yapılmıştır.

2. MERKEZİ İŞ ALANLARIN OLUŞUMU VE GELİŞMESİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

2.1. Merkezi İş Alanlarının Tarihi Gelişimi

Kent merkezleri, kentlerin ilk oluşumlarından günümüze kadar insanların günlük gereksinimlerinden yaşama dair tüm gereksinimleri ile, her türlü eşya ve malın satılması ve alınmasına yönelik değişimin gerçekleştirildiği alanlar olarak ortaya çıkmıştır. Kentler kent merkezinin içinde barındırdığı yönetim, denetim, ticaret, alış-veriş, sosyal ve kültür eylemlerin önemine göre tanımlanmaktadır.

Kentlerin tarihi süreç içerisinde, ticaret yollarının üzerinde yer almalarına ve büyümeleri ticaret eyleminin gelişmişliğine ve buna bağlı olarak kent merkezlerinin oluşmasına neden olmuştur. Dönemi içerisinde en büyük şehirler, deniz ulaşımının yapıldığı limanlarda ya da ticaret amaçlı kullanılan yolların kesiştiği noktalarda oluşmuştur. Özellikle Avrupa şehirleri için 10.yy.'dan itibaren merkezde yer alan ticaret eylemi, kentleri simgeleyen bir eylem olmuştur (Göçer,1984:1).

Ortaçağ'da merkez eylemleri, pazar ve dini meydanlar etrafında oluşumunu ve gelişimini sürdürmüştür. Zamanla pazar meydanlarının gelişmeye ve büyümeye olanak vermemesi nedeni ile, yeni ticaret alanları ortaya çıkmış böylelikle merkez eylemleri kentin her noktasına yayılmaya başlamıştır (Göçer,1984:1). Kentlerde yer alan ticaret eyleminin büyümesi ve ekonomik güç haline dönüşmesi ile birlikte, şehir merkezlerinde ticaretle uğraşan kişiler hem ticari hem de toplumsal aktivitelerden aldıkları politik güçlerini, organizasyon kuruluşlarına dönüştürmüşlerdir.

Ortaçağ dönemine ait kentlerde yönetim-ticaret yapılarının yanyana gelişleri, politik ve ticaretin mekanda beraberliğini simgelemiştir. Ticaret ile ekonomi ve toplumsal gelişme arasındaki ilişki, kentlerin büyümelerine neden olmuş ve kısa sürede kentlerin çekim odakları haline dönüşmesini sağlamıştır.

Kent merkezi ve içerisinde yer alan ticaret eylemi, 17-19. yy. arasında kent ekonomisini oluşturması ve beraberinde politik güç haline dönüşmesiyle birlikte, kentlerin biçiminin ve şeklinin değişmesine neden olmuştur. 17. yy. öncesi; ticaret, toplumun içinde yer alan tüccarlar tarafından yürütölürken, ticaretle uğraşan küçük devletler haline dönüşen prens evleri, 17. yy. sonrasında kentleri yapılandırmaya başlamıştır. Ortaçağ dönemindeki kentlerde var olan ticaret eyleminin getirdiğı hareketlilik, merkezi ticaret devletlerinin oluşması ile cazibesini yitirmiş, kentlerin durağan hale dönüşmesini sağılamıştır. Bunun sonucu şehirler cazibesini yitirmiş ve büyüme durmuştur. 19. yy.daki sanayi devrimi ile birlikte önemi yeniden artan kentler canlılık kazanmıştır. Kısa dönem içerisinde kentlerin ekonomik ve sosyal açıdan cazip çekim noktası haline dönüşmesi, kentlerin çok hızlı demografik ve mekansal büyümelerini de beraberinde getirmiştir (Cezar,M.,1983:34). Endüstrileşme hareketiyle birlikte, ekonomik ve teknik gelişmeler kentlerin hızla büyümesini sağılamış ve ihtisaslaşmış kent merkezi kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Eski kent dokusu ve ticaret eyleminin yer aldığı alanlar, kent merkezi haline dönüşmüş, yeni kent dokuları bu ihtisaslaşmış merkez etrafında gelişimlerini sürdürmüşlerdir.Bu gelişme ile birlikte, kent ve kentteki ticaret, idari, sosyal kültürel eylemleri içinde barındıran merkez olmak üzere iki ayrı yaşamın sürdürölüğü mekansal tanımlamalar oluşmuştur.

Kentlerde, 19.yy.ın ikinci yarısından sonra başlayan ve İkinci Dünya Savaşına kadar süren demografik, sosyal gelişmeler ile birlikte, kent merkezlerindeki eylemlerde de farklılıklar ortaya çıkmıştır. Özellikle yeni ticaret biçimlerinin ve yeni ticaret merkezlerinin oluşması, eski doku içerisinde kalmış olan kent merkezlerinin fiziksel ve fonksiyonel değişimine de neden olmuştur (Driedger,L.,1994:25). Bu dönemde, ortaya çıkan ticaret eylemindeki büyük mağaza kavramı ile birlikte Amerika, Almanya, İngiltere ve Fransa'daki büyük ticaret merkezleri önem kazanmışlardır (Bu dönemde kurulmuş olan büyük mağazalardan bazı örnekler ise; Amerika'da; Department Stores, 1826-Lord Taylor 1840, Stewart; 1858 Macys; 1861 Wanamaker; 1866 Marshall, Field and Com; Fransa'da; 1852 Bon Marche, 1865 La Somoritaine Galeri La Fayette, 1880 Auprintemps, Almanya'da; 1879 Kaufhof, 1881 Korstadt, 1885 Althoff; İngiltere'de; 1860 General Stores, 1869 Multiple Shops, 1870 The Universal Provider, 1876 Marshall and Snelgrave, 1883 Harrods, 1901 Sel Fridge'dir.) (Göçer,1984:2).

Kentler genellikle ticaret eylemini sürdürüldüğü alanlarda ve yakın çevresinde gelişim göstermekte iken, büyük çekim noktası haline dönüşen büyük mağazaların etrafında gelişmeye ve yayılmaya başlamıştır. Bu noktalar kentin bütününde, makroformu etkileyen yeni kent merkezleri konumuna dönüşmüştür. Özellikle büyük mağazalarda yer alan mimari ve teknolojik yenilikler (asansör, elektrik, yürüyen merdiven vb.), bu mağazaların çekiciliğini artırmış ve toplumun ticaret eylemindeki değişimin mekansal etkilerini de kentin bütününe yansıtmıştır. (Wannop,L.,1994:9) Kent merkezlerinin büyümesi, kentin büyümesini kolaylaştırmıştır. Buna bağlı olarak, daha önceleri yollar boyunca gelişen ticaret eylemi alışveriş merkezleri ve büyük mağazaların ortaya çıkışıyla birlikte bu merkezlerin etrafına yayılmıştır. Bu eğilim, İkinci Dünya Savaşından sonra gelişmiş ülkelerdeki ekonomik ve pazar ilişkileri çerçevesinde tüm kentte dağılmıştır. (Bailey,Robertson,1997:26) Böylelikle kent merkezleri daha önce bir odak olarak, makroformda yer alır iken; günümüzde kentsel ticari faaliyetler, kentin bütününe yayılmıştır.

Özellikle 20. yy.'ın ikinci yarısından sonraki teknik ve sosyal gelişimlerle birlikte, ekonomik gelişmeler kent merkezlerinin deformasyonunu zorunlu kılmış ve kent merkezleri günlük alışveriş gereksinimlerinin karşılandığı mekan olmasının dışında idari, sosyal-kültürel rekreasyon faaliyetlerini içinde barındıran bölgeler haline dönüşmüştür (Çetiner,1991:77). Günümüzde kentin genellikle merkezinde idari, sosyo-kültürel ve ticari faaliyetler en önemli yeri tutmaktadır. Ayrıca kent merkezleri kentte en fazla kimseye hizmet eden ihtisaslaşmış ve farklılaşmış iş yerleri ile, birbirleriyle birlikte bulunmak zorunluluğundaki karar verme ve buna bağlı faaliyetlerin sınırlı bir alanda, sınırlı şekilde yerleştikleri en yüksek erişebilirliğe sahip yer olarak tanımlanabilir (Akçura,1970:3-21).

Kent merkezinin büyüklüğünün, hizmet ettiği alan ve kent nüfusuna bağlı olduğu gibi, kademeli bir sistemde ilkökul yerleşme birimi ve semt ticaret merkezlerini içine alarak onların karşılayamadıkları daha büyük ve çeşitli tesisleri içerisinde kapsayacak ölçüde olması gerekmektedir (Çetiner,1991:77).

Bir kentte ticari faaliyetlerin (perakende, ticaret, büro vb.) yaya ve taşıt ulaşım yoğunluğunun en yüksek düzeye ulaştığı bölge, merkez olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgede, kentin başka bölgelerinde bulunmayan uzmanlaşmış faaliyetlerin yoğunluğu da dikkat çekmektedir (Rannels,1976:51).

Şehircilik literatüründe “Kente yaşam veren organ” olarak tanımlanan M.İ.A. sahip olduğu potansiyel ve karmaşık yapısına bağlı olarak kentin gelişimi ile sürekli olarak etkileşim içindedir (Gülmez,A. 1989:3). Dünyada sermaye birikim süreçlerinin değişim süreci ve mekansal yapılanması kent merkezlerini doğrudan etkilemektedir. Her birikim düzeyi ve biçimi yeni bir ekonomik, sosyal, kurumsal, örgütsel yapılanmayı ve yeni bir kentleşme biçimini doğurmaktadır. Buna göre kent ve kent merkezinin formu da farklılaşmaktadır.

A.B.D.’de özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında nüfusun, artan otomobil sahipliğine bağlı olarak, banliyölere yönelik hareketini takiben, büyük alışveriş merkezleri, motorlu taşıtlarla ulaşılan bir yer olarak kentlerin çevresinde ortaya çıkmıştır. Bu merkezler, özellikle, alışlagelmişin dışına taşan çalışma gün ve saatleri, motorlu taşıtlarla rahat ulaşım, otopark olanakları ve “rekreasyonel arzları” ile farklı bir çekim odağı oluşumunda etkindir. Ülkemizde bu duruma ilk örnek, İstanbul Metropoliten Alanı çevresinde görülmeye başlanmıştır (Beygo,C.,1993:1)

Günümüzde kent hala bir değişim yeridir. Yerel pazarlar, ekonomik ürünlerdeki uzmanlaşmaya paralel şekilde ve ticari meta olarak, kırsal ve kentsel nüfusun gereksinimlerini karşılamaya çalıştıkları çevrenin, ekonomik merkezini oluşturmaktadır (Meyer;H.M.,1976:29). Kent, ticaret eylemine sağladığı kolaylık ile ortaya çıkmakta olup; varlığını ise, bağlı olduğu çevrenin pazar yeri olması konumuna borçludur.

Günümüzde kent merkezleri, şehirlerin sosyo-politik hayatını çok yakından etkileyen, bir ekonomik faaliyet alanı haline gelmiştir. Merkez, kendisini kentin diğer bölgelerinden farklı kılan, işlevleri ve özellikleri nedeniyle önem kazanmıştır.

Murphy ve Vance; Merkezi İş Alanını (M.İ.A.), “büroların ve ticaret yapılarının en yoğun biçimde bulunduğu, arazi değerlerinin en fazla olduğu, kentin en yüksek yapılarının yer aldığı, konut ve endüstriden arınma yolundaki bölge” olarak tanımlamaktadır (Johnson,J.H.,1975:19).

20.yy. başlarında, her türlü faaliyet M.İ.A. içinde yer alırken, zaman içinde merkezde önce konut, sonra da toptan satış ve imalat azalmıştır. Bu tür az yoğun kullanımlar için M.İ.A.arazisi çok pahalı hale gelmiştir. Bu dinamik yapı içinde bazı faaliyetler (finans, iletişim, pazarlama, bankacılık, sigortacılık vb.) önemli hale

gelirken, büyük alan ihtiyacı olan, iş hacimleri yerel ölçekte olup yeterli büyüklüğe ulaşamamış olan, küçük imalathaneler, otoservis istasyonları, yedek parçacılar, büyük alan gerektiren mobilya satış mağazaları, vb. faaliyetler azalmakta hatta tamamen kaybolmaktadır. M.İ.A.'nın bazı kesimleri fiziksel olarak da köhneleşirken, bazı kesimleri kentsel yenileme kapsamı içinde gençleşmektedir (Murphy;R.E.,1972:29).

Merkezi İş Alanlarının (M.İ.A.) arazi kullanımlarında her çeşit kullanım şeklinin yer almasına karşın, gerçekte (toptan ticaret, demiryolu, endüstri, konut vb. kullanışlar) birincil kullanım şekli olarak değerlendirilemez ve karakteristik elemanları olarak kabul edilemezler. Ayrıca kamu yönetim binaları, parklar, dini tesisler, kamusal ve kâr amacı gütmeyen eğitim kurumları ve eğitsel kurumlar, zorunlu işlevlerini yerine getirirken yoğunluğu artırırlar. Ancak bu faaliyetler, alana temel karakterini veren işlev olarak değerlendirilemezler. Ticaretin bazı şekilleri de karakter itibarıyla M.İ.A. karakteri içinde sayılmazlar.

Özellikle M.İ.A. içinden gitme eğiliminin hemen her şekilde gözlemlendiği büyük yönetim binaları, ilişkili oldukları bankalar, hukuk büroları, lokantalar vb. gibi kuruluşlar, işlevlerine bağımlılıkları nedeniyle, M.İ.A. içinde yer almaktadırlar .

Murphy, M.İ.A içinde yer alması gereken işlevleri perakende ticaret, mali hizmetler ve büro hizmetleri, merkez bürolar, genel bürolar, ulaşım, otopark alanları, kısa süreli konaklama olarak sınıflandırırken; sürekli konutlar, merkezi ve yerel yönetim yapıları, örgütsel kuruluşlar, sanayi tesisleri, toptan ticaret, boş bina ve dükkanlar, boş arsalar, ticaret depoları ve demiryolu hatlarını M.İ.A içinde bulunmaması gereken faaliyetler olarak sınıflandırmıştır (Murphy,R.E.,1972:49).

Ancak, M.İ.A'nın bu şekilde fonksiyonel ve kesin şekilde sınıflandırması günümüzde gerçekçi olamamaktadır. Zaman süreci içinde M.İ.A. çevresinde geçiş bölgelerinin oluşmasıyla birlikte, sözü edilen bu alanlar da M.İ.A kapsamına mekansal olarak eklenmektedir.

2.2. Merkezi İş Alanlarının Gelişmesini Etkileyen Faktörler

2.2.1. Demografik Faktörler

Nüfus, sayısal ve niteliksel yönleriyle, kentlerin sosyo-ekonomik gelişmesinin ana etmenidir. Nüfus, çalışan faal nüfusun kaynağını oluştururken; aynı zamanda ekonominin talebinin karşılanması açısından, ekonomik gelişmeyi sürükleyen bir faktördür. Genel ekonomi politikaları, nüfus eğilimleri doğrultusunda belirlenmektedir. Buna bağlı olarak, ülke kaynaklarının il düzeyinde dağılımları, il nüfuslarına göre değişim göstermektedir. Özellikle eğitim, sağlık, barınma ve ulaşım gibi ülkedeki temel toplumsal refahı etkileyen merkezi yatırım oranları, nüfusun büyüklüğüne ve yapısal özelliklerine göre değişmektedir.

İl nüfusunun aldığı ve verdiği göçlerle yaşadığı hareketlilik ve kentleşmenin yarattığı sorunlar ile bu sorunların çözülmesi konusunda izlenen politikalar, halkın yaşam kalitesinin ve refahının gelişmesinde büyük öneme sahiptir.

Nüfus öncelikli olarak işgücünün ve ekonomik faal nüfusun kaynağıdır. Talep yaratan yönüyle nüfus, yerel piyasanın büyüklüğünün ve dolayısı ile ekonomik gelişme hızının belirleyicisidir. Nüfusu artan yerleşim birimlerinde üretim, ticaret ve istihdam alanlarında gelişmeler olurken; ortaya çıkan gelir artışı, çevre ve ulaşım olanaklarının iyileşmesi, finansal ve ticari kuruluşlar ve kentte hizmetler sektörünün gelişmesi yönündeki etkileri ile ekonomik refah artışına dönüşmektedir. Ekonomik yaşamdaki gelişmeyi, sosyal ve kültürel yaşam standartlarının yükselmesi izlemektedir. Ancak nüfusun gereğinden fazla artması gerek teknik altyapının hizmetlerinin sağlanması gerekse eğitim sağlık ve konut gibi toplumsal alt yapı geliştirilmesi açısından yetersizlikler ortaya çıkarmaktadır. Buna bağlı olarak, hızlı nüfus artışı ve aşırı büyüme, sağlıklı kentleşmeyi önleyen, toplumsal ve ekonomik yaşamın modernleşmesini engelleyen bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenden dolayı, kentlerin optimum nüfus büyüklüğünde ve ideal nüfus artış hızında büyümesi gereği açıktır.

Tüm dünyada, şehirleşme ile birlikte kentsel alanlarda göze çarpan en önemli değişikliklerden biri, nüfus yoğunluğunun artmasıdır. Bu olay, planlı gelişme gösteren şehirlerde düzenli ve kademeli olmakta, plansız gelişme gösteren şehirlerde

ise yığılma ve belirli bölgelerde aşırı yoğunlaşmalara sebep olmaktadır (Driedger,L.,1991:317). Aşırı nüfus yoğunluğu, plansız şehirleşmeye, sosyal ve teknik altyapının yetersiz kalmasına ve zaman içinde toplumda sosyal, kültürel ve ekonomik bakımdan yıpranma ve çöküntülere neden olmaktadır. Bu yüzden kentsel alanda yoğunlukları etkileyen faktörlerin iyi belirlenmesi, planlı gelişimin sağlanması için önem taşımaktadır. Nüfus yoğunluğu, insanların birbirine hizmet etmek için yakın olmak gereksinimi ile birbirlerini rahatsız etmeyecek derecede uzak olmak istediğinin bir bileşenidir. 19. yy.'ın başlarındaki sanayileşme ile, sanayi-konut işlevleri bir arada düşünüldüğünden; kentlerde büyük nüfus yığılmalarıyla birlikte, yoğunluklarda da büyük artışlar gözlenmektedir. (Kaya,M.,1996-1997:103). Zaman içinde sanayinin gelişmesi, tesislerin kentsel mekanlar içinde sıkışması ve tesisler için yeterli alanlar ayrılmaması; kentsel alanlar dışında, sadece sanayi işlevlerinin yer aldığı bölgelerin oluşmasına sebep olmuştur. Böylece kent merkezleri sanayinin ağır etkisinden belirgin ölçüde kurtulmuş ve ticaret, hizmet işlevleri ile donatılmıştır. Sanayi bölgelerinin de işgücüne yakın olma eğilimi zamanla konut alanlarının kent merkezi dışına taşınmasına neden olmuştur.

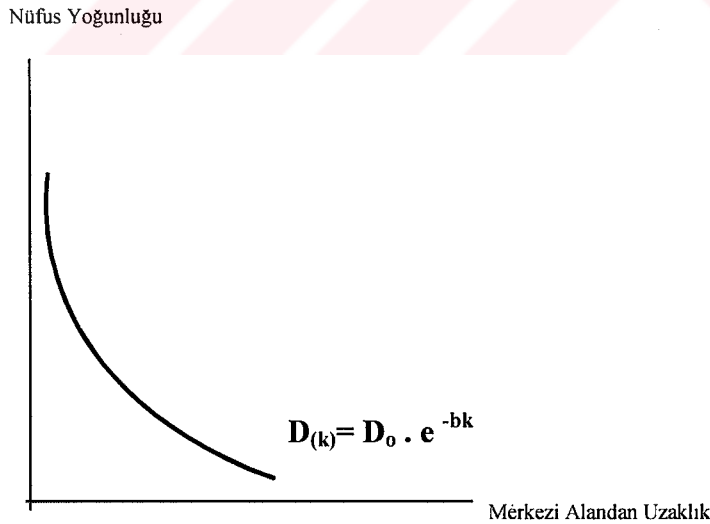
Sanayileşme ile birlikte kentsel işlevlerdeki farklılaşmanın mekana yansımaları, arazi değerlerinin büyük ölçüde artmasını ve arazilerin kâr amaçlı alınıp satılmasını beraberinde getirmektedir. Kentsel arazinin kâr amaçlı alınıp satılması arazi fiyatlarına göre ticari eğilimin yerseçim sürecinin belirlenmesine ve kent merkezlerinde ihtisaslaşmaya neden olmaktadır. Böylece, arazi fiyatlarındaki değişimlere bağlı olarak, kentsel mekan üzerindeki nüfus yoğunluğu kademelenmektedir.

Hawley (1972), sanayileşme süreci ile birlikte kentlerdeki hızlı nüfus artışına bağlı olarak, arazilerin kâr amaçlı alınıp satılmaya başlaması konusunda, yerleşim özelliklerinin arazi değerine göre dağılım gösterdiğini savunmaktadır. Gerek coğrafik merkezde olması gerekse nüfus yoğunluğunun fazla olması nedeniyle arazi değeri en yüksek olan alanlar olarak kent merkezlerini kabul etmektedir. Bu alanlarda yer alan konut alanlarının çalışma alanlarına yakın olması, sahiplerinin spekülatif beklentileri sonucu bu alanları ellerinden çıkarmak istememeleri, sahip oldukları binaların zamanla eskimiş olmasına rağmen onarım harcamalarından kaçınmaları gibi etkenler, bu alanlardaki yapıların bakımsız, düşük kaliteli ve fiyatlı olmalarına sebep

olmaktadır. Bunun sonucu olarak, düşük gelirli aileler kent merkezi ve yakın çevresindeki pahalı araziler üzerinde, ama düşük kaliteli konutlarda gereksinimlerini karşılamaktadırlar. Kentlerin nüfusunun büyümesi, zamanla kentin fiziksel büyümesini de beraberinde getirirken, kent merkezlerinde yoğunluğun aşırı artmasına neden olmaktadır (Harvey,D.,1973:7). Özellikle gelişimini tamamlayamamış kentlerde, kent merkezi ile kent dışı alanlar arasındaki ulaşım sorununun çözümlenmemesi, konut alanlarının merkezde yoğunlaşmasına sebep olmaktadır.

Homer Hoyt (1976), bu görüşü desteklemekte ve arazi değerleri değiştikçe yoğunluğun da değişeceği prensibine dayalı olarak, kent merkezlerinin nüfus açısından daha yoğun bölgeler olacağını savunmaktadır. Arazi değerleri, nüfus ve arazi kullanımı arasındaki bu ilişki, bir takım sosyal ve ekonomik faktörler tarafından da etkilenmekte olup nüfus ile arazi değerleri arasında bir geri beslenmenin (feed back) varlığını savunmaktadır.

Evans, Newling, Cassetti ve Rees'e (1970) göre, bütün kentlerde nüfus yoğunluğu dağılımı, kentlerin kendine özgü arazi kullanım kalıpları olmasına rağmen, yine de Şekil 2.1'de görüldüğü gibi benzer bir yapı göstermektedir (Evans,A.W.,1974:23-28).



Şekil 2.1: Nüfus yoğunluğunun kent merkezine uzaklığa göre azalması ve çoğalması

$D_{(k)}$: Merkezi iş alanından belli bir uzaklıktaki (d) nüfus yoğunluğu

D_0 : Merkezi alanın ya da uzaklığı sıfır olan alanın yoğunluğu

E : Doğal logaritma tabanı

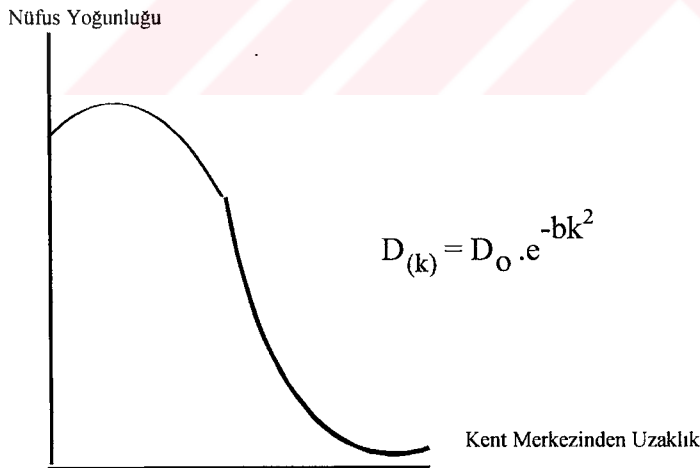
b : Yoğunluk eğrisi düşüş eğimi veren ölçü

k : Merkezi iş alanından olan uzaklık

Rees'e (1970) göre yoğunluk, kent merkezine uzaklığın negatif üstel fonksiyonu olarak azalmakta veya çoğalmaktadır (Rees,H.,1974:38).

$k=0$ iken yani merkeze uzaklık en düşük seviyede iken, $e^{-bk}=1$ olacaktır. Böylece $D_{(k)}= D_0$ olur, bu da kent merkezindeki yoğunluğu gösterir (Harvey;D.1976:7-20).

Kentin nüfus yoğunluğunu ve kent merkezi ile olan ilişkisini sadece uzaklık ve arazi maliyetleri açısından ele alınmasının yanısıra Winsborough(1970), bir kentteki nüfus yoğunluğunu, imalat sektöründe çalışanların oranı, kentin büyüklüğü ve konutların yaşları ile ilişkilendirilmeye çalışmıştır.

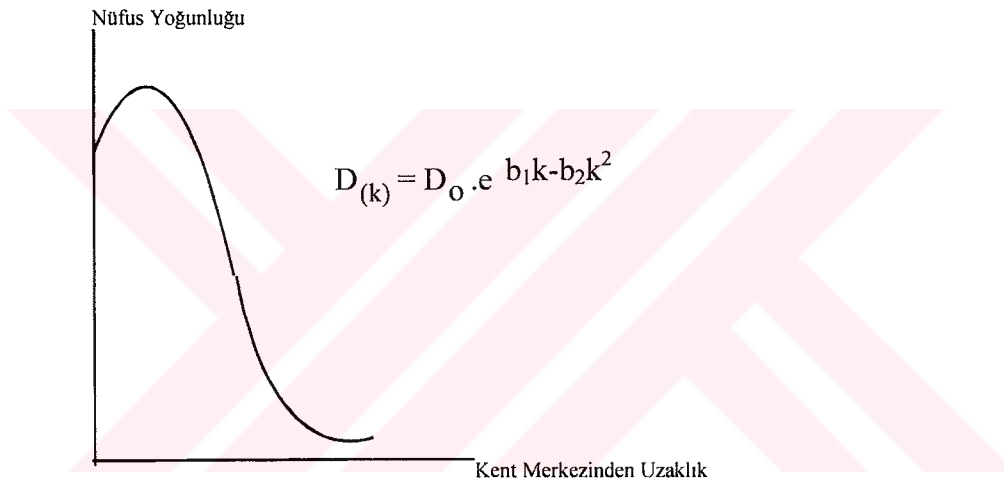


Şekil 2.2: Nüfus yoğunluğunun kent merkezine uzaklığa göre negatif üstel fonksiyonu olarak azalması ve çoğalması

Şekil 2.2.'de görülen formülasyondaki farklılık, kent merkezinden uzaklığın karesinin alınmış olmasıdır. Bunun iki sebebi vardır. Birincisi, büyük kentsel

alanlarda, kentsel ve kırsal yoğunluk bölgelerinin birarada olduğu durumlarda, kent merkezi çevresindeki yoğunluk düşüşlerinin tanımlanmasıdır. İkincisi, kent merkezindeki ticari bölgelerde konut alanlarının azlığıdır. Kent merkezinde gece nüfusunun düşük olması nedeniyle, bu yoğunluk farklılığının en uygun şekilde ifade edilmesi amaçlanmıştır.

Newling-Casetti (1970) ise, gelişmiş kentlerde nüfus yoğunluğu ile merkezi iş alanları arasındaki ilişkileri, kent merkezindeki işlevsel farklılıklar ve konut yoğunluğunun düşük olmasına bağlı olarak, negatif üstel fonksiyon ile tanımlamaktadırlar.



Şekil 2.3: Nüfus yoğunluğunun kent merkezinde azalması ve uzaklığa göre merkez çevresinde artması

Winsborough'un (1970) Şekil 2.3'de görülen kaynak formülasyonundaki farklılık tanımlamaların bu ikinci dereceden ilişkileri ile genişletilmesidir. Burada kent merkezindeki nüfus yoğunluğu düşerken, merkez çevresinde yükselmeye başlamış ve belirli bir uzaklıkta en üst seviyeye ulaşmıştır. Daha sonra merkezden uzaklaştıkça, grafikte görülen düşüş yaşanmaktadır.

Bu farklı üç formülasyonun ortak özelliği, kent merkezinden uzaklığın negatif üstel fonksiyonunun nüfus yoğunluğunu belirlemesidir. Farklı kentsel oluşumlara, farklı gelişmişliğe sahip kentlere farklı sosyal, ekonomik özelliklere bağlı olarak, bu

formülasyonlar geliştirilmiştir. Fakat temelde bütün kentlerde kent merkezine uzaklık ile nüfus yoğunluğu arasında ters bir ilişki söz konusudur. Nüfus yoğunluğu kent merkezlerinden dışa doğru değişmeyen bir hızla düşmektedir (Clark;C.1961:31-46). Kent merkezlerinde ise, yoğunluk zaman içinde belirli bir yoğunluğa ulaşınca kadar artmakta daha sonra zamanla, desantralizasyona uğramasına bağlı olarak, kent merkezindeki yoğunluk düşmektedir. Merkezi iş alanında yer alan konutların dış alanlara kayması ile birlikte, konut yoğunluğu yerini ticaret ve hizmet fonksiyonlarına bırakmaktadır. Böylece kent merkezlerindeki nüfus yoğunluğu, gece ve gündüz olarak büyük farklılık göstermektedir.

Merkezi iş alanındaki. yoğunluğu arazi değerleri, ulaşım, kentin büyüklüğü, göç, sanayi, ticaret, hizmet sektöründe çalışanların oranı gibi faktörler etkilemektedir. Kentlerde, M.İ.A.'dan uzaklık ile kentli yerleşik nüfus yoğunluğu arasında, ters bir ilişki söz konusudur.(Archibugi,F.,1997:165) Bu ilişkinin derecesi farklı kentsel oluşumlara, farklı sosyo-ekonomik özelliklere göre değişmektedir. M.İ.A.'da yoğunluk, zaman içinde belirli bir seviyeye kadar yükselmektedir. Daha sonra kent merkezindeki işlevsel farklılaşmalar sonucu (konut fonksiyonunun yerini ticaret-hizmete bırakması gibi), gece nüfusu azalmakta ve yoğunluk kent merkezi dışındaki alanlara kaymaktadır.

Batılı ve gelişmiş kentlerde M.İ.A.' a yakın alanlarda, merkezden daha yüksek yoğunluklar gözlenmektedir. Bunun sebepleri arasında, merkezin çalışma işlevi üstlenmesi, gündüz nüfusun yoğunluğundan dolayı konut alanlarının merkez çevresinde yer alması gösterilebilir. Bununla birlikte gelişmemiş kentlerde ise, kent merkezleri belirgin bir çekiciliğe sahiptir ve kentlerin en yoğun bölgeleridir (Göçer;O.,1984:12). Bunun sebebi ise, kent içindeki ulaşım sorunu, transit taşımacılığının olmaması ve çalışma alanlarına ulaşılabilirliğin az olmasıdır.

Merkezi iş alanlarının büyüklüğünü etkileyen ana etmenlerin başında nüfus ve nüfus yoğunluğu gelmektedir. Kent merkezlerinin yerseçim sürecinde etkin olan kentin demografik yapısı, üç ana kategoride gruplanabilir. Birinci grup, kent nüfusunun mekansal olarak dağılımı, kent nüfusunun M.İ.A.'a olan uzaklıklarına göre yoğunluk dağılımı, kent nüfusunun artışının (göçler, doğal artışlar vb.) içinde yer aldığı nüfusun genel yapısıdır. İkinci grup ise, kent nüfusunun ekonomik yapısı, yaş pramidi, alışveriş alışkanlıkları vb. gereksinimlerini içine alan nüfusun genel

dokusu olarak tanımlanmaktadır. Son grubu oluşturan ögeler, toplam nüfus içindeki çalışanların sayısı ve sosyal dokunun yapısıdır. Kentte çalışan sayısı, aile içinde çalışanların sayısı, tek çalışanların sayısı, erkek ve kadın çalışanların sayısı, sosyal tabakalaşma, nüfusun eğitim durumu gibi veriler, M.İ.A.'nın mekansal oluşumunda önemli yer tutmaktadır (Göçer;O.1984:12). Kent merkezlerinde yer alan nüfus yoğunluğu ise, konut yoğunluğu ile doğrudan bağlantılı olarak değişim göstermektedir.

2.2.2. Ekonomik Faktörler

Bir yerleşmenin merkezinde idari, sosyal ve kültürel faaliyetler yer almasına rağmen, merkezi belirleyen en etkin faktör olarak ekonomik yapı gösterebilir. Kent merkezlerinin makroformunun belirlenmesinde, ekonomik durum diğer faktörlere göre ağır basmaktadır (Göçer;O.,1977:204).

M.İ.A.'da yer alan ticaret eyleminin yapısının ve geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin belirlenmesinde, başta ülkedeki kişi başına düşen gayri safi milli hasıla olmak üzere kentte yaşamını sürdürenlerin gelir durumu, gelirin harcandığı alanlar ve pazar ilişkileri etkin rol oynamaktadır. Bu ilişkiler aşağıdaki ana gruplarda tanımlanabilmektedir.

Gelir Durumu

-Kişi başına düşen gelir

-Gelir grupları

-Tasarruf miktarları

-Gelir istatistikleri

Gelirin Harcandığı Alanlar

-Yıllık kişi başına tüketim

-Yıllık birikimlerinden konuta ödedikleri kira bedeli

-Kontrol dışı harcamaları

-Satın alma eğilimleri

	-Bölgesel geçim ve kullanma indisleri
Yaşam Alışkanlıkları	-Hayat standardı
	-Boş zamanları değerlendirme
	olanakları çeşitliliği
Tüketim Mallarına İlişkin Alışkanlıklar	-Çalışma zamanları
	-Teknolojik gereksinimler
	-Alışveriş periyotları
	-Ortalama yürüme mesafesi
	-Ulaşım aracı
	-Alışveriş süresi
Psikolojik Nedenler	-Merkezin çekim gücü
	-Merkezin imajı
	-Malların merkezde sergilenmesi ve atmosferi.

Kent merkezlerinin büyüklüklerinin ve etki alanlarının belirlenmesinde, Bayındırlık Bakanlığı aşağıdaki kriterleri kullanmıştır.

- Yerleşme merkezinin nüfus büyüklüğü
- Etki alanı nüfusu
- Şehirsel yoğunluk
- Etki alanı içindeki kırsal yoğunluk
- Merkezi iş gücünün sektörlere dağılışı
- Ulaşımın sağlanması
- Doğal veriler
- Etki alanı içindeki şehirleşme oranı
- Etki alanı içindeki mal ve insan akımı değerleri
- Haberleşme bağlantıları
- Sosyal donatımların şekli, büyüklüğü, cinsi
- Endüstriyel eylemlerin hacmi
- Ticaret
- Çevre ilişkileri vb. (Göçer;O.1984:12)

Tüm bu ilişkiler M.İ.A.'nın büyüklüğünün belirlenmesinde etkin olmakla birlikte, kentte arazi kullanım kararlarında da belirleyici olmaktadır.

2.2.2.1. Kentsel Mekanın Yeniden Yapılanmasında Ekonomik Nedenler

Kentte mekansal yeniden yapılanma talepleri, kentlerin yeni üretim ve tüketim ilişkilerine bağlı olarak yeni mekan ihtiyacından ortaya çıkmaktadır. Kentsel yenileme talep, endüstrinin ve yapım sektörünün gelişmesi bağımlı olarak artış gösterir. Ortaya çıkış noktası olarak, mevcut yapıların ekonomik ömürleri ve yerlerine yapılacak potansiyel binaların getirileri önem kazanır. Potansiyel veya mevcut binaların değerleri, zaman içinde kentsel arazi pazarındaki konumu ve doğasına göre değişim göstermektedir. Bunu açıklamak için mekanda yeni inşaat yapım taleplerinin, yapıma yönelik arzın, kentsel arazi pazarının, binaların ekonomik ömürlerinin ve yenileme kararlarının irdelenmesi gerekmektedir. Ayrıca kentsel yenilemenin ekonomik temelde gerçekleştirilebilirliği aşamasında, kamunun ve özel sektörün yatırım olanakları, yatırım politikaları ile kent içindeki ekonomik yapının gözardı edilmemesi gerekmektedir.

Kentsel yeniden yapılanma talebi, bir yatırım veya tüketim aracı olarak kabul edilmekte ve ele alınmaktadır. Bir çok yapı (fabrika, ofis, dükkanlar, mağazalar, temel ihtiyaç yapıları, ulaşım yapıları vb.), konuta göre daha önemli yatırım aracı olarak kabul edilmektedir (Catanerse,A.,1988:24). Üretim mekanizması içerisinde yeniden yapılanmanın bir yatırım aracı olarak kabul görebilmesi, yeniden yapımı gerçekleştirilen mekanın tüketim aracı olarak talep görmesine bağlıdır. Böylece yapının fonksiyonu, son ürüne ve servise olan talep seviyesine göre belirlenir. Böylelikle yeniden üretilecek mekanın fabrika, ofis, mağaza vb. kullanımlardan hangisinin olacağını, talep belirlemektedir. Yatırım için talep ilişkisi incelendiğinde “accelerator principle” kuralının geçerli olduğu açıktır (Couch,C.,1990:52). Tüketime yönelik talep arttığı veya düştüğü zaman üretime yönelik yatırım talebi, tüketime oranla daha fazla artmakta veya düşmektedir.

Kentsel yeniden yapılanmada, birçok yapım endüstrisinin karşılaştığı doğal talep şöyle açıklanmaktadır.

1-Mevcut yapılı çevre değişik yaş yapısı, kalitesi, uygunluğu ve gelecekteki uyumundan oluşmaktadır.

2-Kesin gibi görünen tüketim ürünlerine yönelik bütün talepler, değişik zamanlarda ve değişik boyutlarda farklılaşabilmektedir.

3-Spekülatif yatırımcılar, genel eğilimlerin tersine spekülatif kar etme amacına yönelik hareket ederek karşı çalışma yapabilmektedir.

Kentsel yeniden yapılanmada, mekansal yenileme esnasında ortaya çıkan toplamdaki yeni yapı ürünleri, tek başlarına mekanın tamamen yenilenmesini sağlayan ürünler olarak ortaya çıkmamaktadır. Bu yenilenmesi sağlanacak bölgelerdeki ekonomik aktivitelerin, genel ve yerel merkezlerden ve kamusal yatırımlarla desteklenmesine bağlı olarak, artması düşünülmektedir (Couch,C.,1990:53). Özellikle merkezi hükümetlerin küçük yapı yapan özel sektör firmaları cesaretlendirmeleri ve desteklemeleri yenileme yapılacak bölgedeki değişim sürecinin hızlanmasına neden olabilecektir.

Kent ekonomilerinde önemli paya sahip olan kent merkezlerinde özel sektörün kentsel yenilemedeki payının artmasına rağmen; son yıllarda endüstri yatırımlarının kentlerin dışında yer alması, konut alanları ve diğer aktiviteler açısından, şehir merkezlerine olan talebin düşmesine neden olmaktadır (Friedman, A., 1997:278). Sözü edilen süreç, öncelikle kentin dış bölgelerinde yeni sanayi alanlarının oluşumu ile başlamaktadır. Daha sonra bu bölgelere eğilimler artmakta ve yeni taleplere bağlı olarak, MİA üzerindeki baskıların azalması sonucu, kentlerin form değiştirme gereği ortaya çıkmaktadır. Özellikle M.İ.A. dışında yapılanma eğilimleri, yeni yerleşim alanlarında sosyal ve ekonomik altyapı problemlerini beraberinde getirmektedir (Adair;A.,1999:20-31). Buna göre, kentsel yeniden yapılanmada ofis yapılarında ve mağazaların tasarımında, 1980’li yıllarda şehir dışı alışveriş merkezleri ve kampüs ofis yapıları olarak konumlanmalarında değişik prensipler oluşmuştur. Bunun sonucunda, MİA’ daki mülkiyet yapılanmalarında kullanım ve değişim değerlerinin değişikliğe uğraması, bu alanların yeniden yapılanma taleplerini ortaya çıkarmaktadır. Böylece, bu bölgelerde yer alan konut bloklarının zaman içinde temizlenerek, ticaret ve ofis hizmetlerine yönelik

dönüşümlerinin sağlanması için yeni yatırım, onarım ve bakım maliyetlerinin devreye girmesi sözkonusudur (Couch,C.,1990:53).

Mevcut planlama ve yer seçim süreçleri sonucunda, konumları itibariyle en önemli noktada yer alan MİA'nın önemini ve ekonomik canlılığı kaybetmesi, kent merkezlerinin ekonomik ve mekansal olarak yeniden yapılanması ihtiyacı olarak ortaya çıkmaktadır. Mülkiyete yapılan yatırımlar içinde şehir merkez ofislerine ve kiralık bürolara yapılan yatırımlar, ekonomik yatırımlar olarak kabul edilmektedir. Ancak kentsel yeniden yapılanmaya yönelik yatırımların ekonomik olabilmesi için en önemli süreç, yapıların ekonomik ömürlerinin ne zaman dolduğuna karar vermektir. Daha sonraki aşama ise, kentsel yenilemenin nasıl ve kim tarafından (özel girişimci, hükümetler, firmalar) yapılacağına karar vermektir (Alexander;I.,1974:7-9). Yenilenecek alandaki yapının zamana bağımlı olarak ekonomik değeri, yapının maddi değeri ile arsanın maddi değeri karşılaştırılarak bulunur.

$$B_e > S_n \quad (2.1.)$$

Bina değeri (B_e) = Yapının şimdiki mülkiyet değeri

Alanın değeri (S_n) = Arsanın şimdiki mülkiyet değeri + Alandaki yatırımların tamamı

2.1. formüldeki gibi yapının şimdiki mülkiyet değeri alının değerinden düşük ise ise o yapıda yenilenmeye gidilmez. Ancak kentsel yenilemede alanın değerinin belirlenmesinde formül 2.2.'de görüldüğü gibi, yapının maliyeti, yapım maliyeti, işletme maliyeti, yıkım maliyeti olmak üzere 5 ana maliyet etkin olmaktadır.

$$S_n = Y_n - C_n - O_e - D_e \quad (2.2.)$$

(S_n) = Alanın Değeri

(Y_n) = Yapının şimdiki değeri

(C_n) = Yapım maliyeti

(O_e) = İşletme maliyeti

(D_e) = Yıkım maliyeti

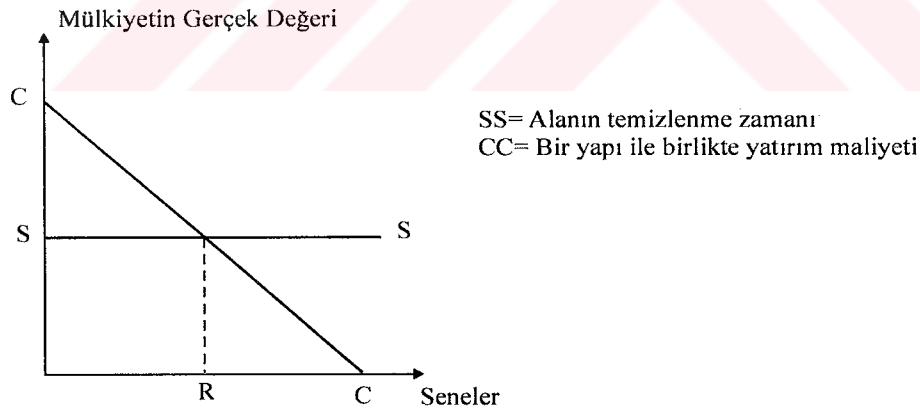
$$B_n = Y_e - O_e \quad (2.3.)$$

(B_n) = Yapının Şimdiki Maliyeti

(Y_e) = Yapının şimdiki kazancının maliyeti

(O_e) = İşletme maliyeti

Arazinin değerinin değişimini sağlamaya yönelik kararların neler olabileceğini kestirmek ve dikkate almak oldukça zordur, çünkü yapıların fiziksel ömürleri, mülkiyetin pazar içindeki değerinin oluşumuna veya yüklendikleri sosyal işlevlere bağlı olarak değişim göstermektedir (Berg;L.,Meer;S.,1993:10). Yapıların değerlerinin hesaplanmasında formül 2.3.'deki olduğu gibi yapının günümüzdeki maliyeti yapının getirmiş olduğu kazançtan işletme maliyetinin çıkartılması ile bulunmaktadır. Çıkan yeni değer yapının gerçek maliyetini ortaya koymaktadır. Merkezi iş alanlarındaki yapıların ekonomik olarak rantabl olabilmeleri, her zaman yapının fiziksel ömrü ile doğrudan orantılı olarak gelişim göstermezler. Genellikle yapının fiziksel ömrü yapının üstlenmiş olduğu fonksiyonlara bağlı olarak değişim göstermektedir. Günümüzde bazı yapılar 400 yıldır hala işlevlerini sürdürebilmektedir. Özellikle kiliseler 1000 yıldır aynı fonksiyonlarını yürütmektedir (Couch, C.,1990:63).



Şekil 2.4: Yapının yıllara göre ekonomik ömrü

Ekonomik ve sosyal içerik, yapının fiziksel ömrünü belirlemede en etkin rol oynamaktadır. Kentsel arazi için olan talep, ekonomik ve sosyal aktivitelere bağlı olarak arttığı zaman, arazi fiyatları da artış gösterir. Bu durumda Şekil 2.4'de görüldüğü gibi SS ve CC çizgileri aynı zamanda yukarı doğru kayma gösterir. Örneğin, büyük ailelerin ihtiyacı olan büyük konutlara olan talep çocuk sayılarının

azalması ile birlikte düşmekte; buna bağlı olarak küçük konut taleplerinin artmasıyla birlikte talep farklılaşması ortaya çıkmaktadır. Bu durum yapının özelliğine göre, talebin değişmesine neden olmaktadır. Aynı şekilde M.İ.A.'a yakın olan yapı adalarında, konuttan ofis ve işyeri taleplerine göre değişik kullanım isteklerinin ortaya çıkmasıyla birlikte, alanın ve yapının kullanımında değişim ortaya çıkmaktadır.

2.2.2.2. Kentsel Ekonomik Yeniden Yapılanma

Ülke genelinde, ekonomik olarak yeniden yapılanma ve bunun mekansal yansıması uzun döneme yayılır, çünkü ulusal gelir, para stoklarındaki birikim, iş olanakları ve tüketim ulusal ekonominin gelişmesini doğrudan etkileyen etmenlerdir. Ticaretin dengeli olması ve üretimin artırılması ekonomik büyümenin ana girdileridir, fakat kentsel alandaki mekansal yeniden yapılanma, ulusal boyuttaki gibi gelişim göstermez. Öncelikle kentsel mekanın büyümesi, doğrudan kentsel yeniden yapılanmaya bağlı değildir. Kentsel alandaki mekansal yeniden yapılanma, noktasal olarak kentin o bölgesine küçük bir büyüme sağlayabilmekte, ancak çoğu zaman da kentsel büyüme yönünde hiç bir katkı sağlamamaktadır (Healey,P., Davoudi,S.,1992:5). Kentsel yenileme, daha çok fiziksel olarak varolan alanların yenilenmesi ve sıhhileştirilmesi olarak kabul edilmesine karşın; kentsel yeniden yapılanma, süreç içerisinde ekonomik fiziksel ve sosyal olarak standardı düşmekte olan kentsel mekana tekrar önem kazandırılması olarak tanımlanmaktadır. Kentsel yeniden yapılanmayı ortaya çıkartan etmenlerin başında ekonomik olarak tüketicilerin harcamaları, nüfusu ve iş olanaklarındaki artış süreçleri gelmektedir. Ekonomik büyümenin mekansal yansıması ise ekonominin gelişim süreçlerine bağlıdır. Genellikle ekonomik büyümeler uzun dönemde ekonomik yeniden yapılanmaya yansımaktadır (Fainstein,S.1995:3). Mekansal bağlamda kentsel ekonomik yeniden yapılanma, yerel ve bölgesel kararlardan çok, uzun dönemde etkisini göstermekte olan ulusal ekonomik yeniden yapılanmaya bağlıdır.

Sonuçta, kentsel yenileme süreci doğası ve oluşturduğu gücü açısından, kent içi ekonominin gelişmesine neden olmaktadır. Günümüzde yatırımcıların ve girişimcilerin ihtiyaçlarına hizmet eden ticaret ve endüstri yapılarının, zaman içerisinde merkezlerdeki yeniden yapılanma süreci içinde, ekonomik ve mekansal olarak yenilenmeleri gerekir. Bazı durumlarda bir takım spekülatif yapılar, bu

alanların tanımlanmasında önemli rol oynar. Merkezde yer alan aktiviteler (eskiden kalan endüstri ve ticari aktiviteler); kentsel yeniden yapılanma politikası sürecinde yerel fiyatlar, nihai ürünün fiyat eğilimleri, mallar ve servislerin ulaşım maliyetlerine bağlı olarak değişim gösterir. (O.E.C.D., 1992,72) Buna bağlı olarak, kentsel yeniden yapılanma aktivitesi öncelikle yerel ölçekte yerel yapılar üzerinde etkili olmakta, uzun vadede bölgesel ve ulusal ölçekte etkisini göstermektedir. Bölge içindeki yapılaşma aktivitesinin oranı, daha çok bölgenin varolan pazar payına, yeni binalara olan talebe ve çevresindeki servislere bağlı olarak artış göstermektedir.

2.2.3. Kent Merkezinin Yenilenmesinde Sosyolojik Faktörler

Tüm dünyada mal ve hizmetler için alışveriş etmek, günlük yaşamda önemli yer tutan bir olgudur. Alışveriş mekanları ve alışkanlıkları tüm dünyada farklılık gösterdiği gibi şehrsel ve kırsal yerleşmeler arasında da farklılıklar göstermektedir. Kırsal yerleşmedeki günlük pazarda veya kent merkezlerinde değişmeyen ortak nokta bazı düzenlemelerin sadece alışverişini kolaylaştırmak değil, aynı zamanda bir sosyal gereksinmeyi karşılamak ve insanları mutlu kılabilen çevreyi yaratmaktır. İnsanoğlu daima diğer insanlar ile iletişim kurmak gereksinimi duymaktadır. İzole alanlarda yaşayan insan toplulukları için, mallarını kilometrelerce taşıyıp, gününbirlik geldikleri ilkel pazar yerleri bile hayatlarındaki en önemli sosyal tecrübeyi oluşturmaktadır.

Kent merkezleri insanları biraraya getirmesinin yanısıra, sosyolojik olarak insanların kırsal alışkanlıklarını bırakıp, insan hayatındaki yönetsel ve rekreasyonel faaliyetlerle içiçe bir şekilde, şehir hayatının dinamiklerinin oluşmasını sağlamaktadır. Bu türden kentsel dinamikler, insan yaşamına dair alışkanlıkların mekandaki paylaşım süreci içerisinde, kente uyumunu ve değişimini sağlamaktadır. Kentte yaşayanlar hayat standardının, boş zamanları değerlendirme olanaklarının ve yöntemlerinin değişmesini, kent merkezinde kurmuş oldukları ilişkiler üzerinden değerlendirmektedirler (Healey,P.,1992:6). Bunların yanısıra, teknolojik gelişime uyum, çalışma disiplini, alışveriş periyotları ve kentsel tüketim araçlarına yönelik alışkanlıklarında değişim oluşması, M.İ.A'nın içinde barındırdığı kent merkezini kullananlara yönelik sosyal etkileşim süreçleridir.

Kentsel yeniden yapılanmadaki ana karakteristik özellik, kentsel arazi kullanımının ve yapıların değişimidir. Bu değişime bağlı olarak insan hayatında nelerin ve nasıl değişeceği, diğer bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Bazı insanlar için bu değişiklik yaşam kalitelerinin gelişmesine neden olmaktadır. Burada iki ana düşünce önemli rol oynamaktadır. Birincisi, doğal kentsel nüfusun eğilimleri ve onların kentsel yenileme uygulamalarıdır. Diğeri ise, kentsel yenileme aktivitesi içinde yer alan ve değişimden etkilenen nüfusun talepleridir. Bu da kentsel yenilemenin sosyal etkisini ortaya çıkartmaktadır.

Kentsel yeniden yapılanma kapsamında, yenileme sürecinde ihtiyaç duyulan şehir merkezlerindeki nüfus, dramatik olarak düşmekte ve bu bölgelerin ekonomik sosyal çöküntü alanlarına dönüşmesine neden olmaktadır (Özden,2001:6). Bu süreçte, iki temel eğilim öncelikli tanımlanmaktadır. “Decentralisation” olarak adlandırılan birinci eğilimde, bazı ekonomik fonksiyonlar şehir merkezinin parçalanmasıyla birlikte, arazi üzerinde dağılım göstermektedir. Böylece merkezde yer alan nüfus hızlı bir şekilde düşmektedir. İkincisi ise, merkezde yeralan nüfusun başka bölgelerdeki kaynaklara yönelmesiyle oluşan merkezdeki iş olanaklarının ve merkezdeki varolan aktivitelerin gerek kapasitesi, gerekse sayısındaki açık düşüştür.(Wang,Zhov,1999:271)

Nüfusun merkez dışına taşınması, daha çok İkinci Dünya Savaşı sonrasında oluşturulan yerleşim politikaları sonucunda gelişmiştir. Özellikle toplu konut sektörü, kent merkezlerinde düşük nüfus yoğunluklu konut, merkez dışında ise büyük ailelere göre uygun konut politikaları geliştirmişlerdir. Bunun yanı sıra, özel sektör konut üreticileri konutlarını büyük yeşil alan içerisinde kentten uzak alanda planlayarak inşa etmişlerdir. Zaman içerisinde kent nüfusunun şehir merkezinden dışarıya doğru kaymasıyla birlikte, merkezdeki nüfus yoğunluğu oldukça düşmüştür. Ancak kentsel yenileme politikaları ile kent merkezlerinde yer alan ve büyük bir bölümü çöküntü alanına dönüşmüş konut stokları ve işyerleri, kentsel yeniden yapılanma süreci içerisinde, nüfusun yeniden kent merkezine doğru çekilmesine neden olmaktadır. Örneğin, İngiltere’deki yaklaşık 1.400.000 nüfusa sahip Merseyside yerleşiminde kent bütününde yapısal olarak yeniden yapılanma kapsamında merkezde gerçekleştirilen yenileme uygulama sonucunda yapılan araştırmada, 1970 yılına kadar kent merkezinden her yıl %1.6 oranında nüfus kaybı

olmaktayken, 1990 yılından sonra bu oran %1'in altına düşmüştür (Couch,C.,1990:80). Nüfusun bu düşüşü ve artışı, ekonomik ve sosyal etkilerle birlikte denge içinde oluşmaktadır. Kentin değişik parçalarının yerel ekonomik olanaklarına, konut politikalarına ve doğum-ölüm oranlarının oluşturduğu doğal değişime bağlı olarak yerel nüfus oranındaki değişiklikler, bölgenin nüfus yapısındaki değişmelere neden olmaktadır. Nüfus yapısındaki değişim, daha çok yaş grupları ve sosyal gruplar arasında görülmektedir. Özellikle genç nüfusun gerek iş olanakları gerekse çeşitli ihtiyaçları için kentten kente veya kent içinde sürekli olarak hareket halinde olmasına karşın, yaşlı grup göç etme sürecini geride bırakmıştır. Yaşlı kesimin büyük bir çoğunluğu konuta ve iş olanaklarına sahiptir. Kentsel yeniden yapılanma sürecinden daha çok etkilenen grup ise, 15-59/64 yaş grubudur.

Kentlerin yeniden yapılanması sürecinde, yenilenmesi tamamlanmış kent merkezlerini, sadece yaşlı kesim değil fakir ve vasıfsız iş gücüne sahip kişiler de terk etmektedirler.

2.2.4. Altyapı Faktörleri

Kent merkezleri genelde ortak farklılaşma, uzmanlaşma ve özelleşmede kendine özgü boyutları ve karakteristikleri ile gelişim göstermektedir. Bu özelliklerini oluştururken M.İ.A. yer seçiminde altyapı faktörleri gerek kentleşme ile ilgili ana kararların alınması gerekse ulaşım hizmetlerinin sağlanması açısından önem taşımaktadır.

Kentin bölgesi içindeki konumunu belirleyen bölge planlarının kararları ile birlikte kente ait uygulama imar planları, M.İ.A.'nın yer seçiminde ana kriterlerdendir. Bunların yanısıra, kent planları ile M.İ.A.'nın bölgesinde yüklendiği fonksiyonlar, kentsel yoğunlaşmalar ve merkez ilişkileri, kamu ve özel işyerlerinin konumları, sosyal ve teknik donanım özellikleri, M.İ.A. gelişiminin ve etkilediği hinterlandının sınırlarının belirlenmesinde etkindir (Göçer,O.1984:13).

M.İ.A. yer seçiminde ve mevcut dokuda sürdürülebilirliğinin sağlanmasında önemli olan diğer bir faktör ise, ulaşılabilirlik ve buna yönelik teknik altyapı donanımlarının sağlanmasıdır. Başlıca ulaşım akslarının niteliği, hacmi, sayımları,

ulaşım planlaması ve otopark sisteminin durumu gibi unsurlar, M.İ.A.'nın fiziksel ve ekonomik geleceğinin belirlenmesinde temel rol oynamaktadır.

M.İ.A.'nda yer alan kuruluşların, zaman içinde kentin diğer bölgelerine yayılmasındaki temel etken, öncelikle kentin coğrafı olarak büyümesidir. Buna bağlı olarak, planlama kararları, yolların ve otoparkların konumu, kapasitesi ve birbirleri ile ilişkileri; M.İ.A.'da faaliyet gösteren bazı kuruluşların M.İ.A.'nın içinde veya dışında yer almalarında ana belirleyici unsur haline dönüşebilmektedir.

Taubman'a göre; Kent merkezlerinin yeniden yapılandırarak değer kazandırılması, "ekonomik gerçeklikten" kaynaklanmaktadır. Bir bölgede yeniden yapıldığında pahalıya malolan altyapı hizmetlerinin, mevcut M.İ.A.'da hazır olması merkeze olan talebi yeniden arttırmaktadır (Friden,B.J.;Sagalyn,L.B.,1990:200). Kentin coğrafı merkezinde yer alan M.İ.A.'da mevcut altyapının gelişkinliği nedeniyle, kentin dış alanlarına göre çekiciliği daha fazla olmaktadır. Günümüzde yatırımcıların ve girişimcilerin ihtiyaçlarına cevap verecek altyapının hazır olması yeniden yapılanma süreciyle birlikte merkezde yeralma talebinin artmasına neden olacaktır.

2.2.5. Rekabet Faktörü

Kentte merkezi iş alanında faaliyet gösteren kuruluşların ana hedefleri, yatırımlarını ve kârlarını maksimize etmektir. Merkezi oluşturan kullanımlardaki kârlılık oranının ilgili kuruluşların, gerek kendi iş kolları gerekse bulundukları arazinin kentsel rantı açısından, rekabet şartlarına göre konumlanması zorunludur.

M.İ.A.'da malların çeşitliliği, mekansal değerleri, mağazaların, dükkanların ve ofislerin durumları ve biçimleri rekabet koşullarını belirlemektedir. Aynı ürünü satan dükkanların sayısı, büyüklükleri, türleri, yönetim ve işletme durumu, toplam ciroları, varsa şubeleri, şahıs veya kooperatif olmaları, rakip firmaların durumunun ve biçimlerinin açıklanmasında yardımcı olmaktadır. Lösch (1954), Merkezin eşit uzaklıktaki alanlara hizmet vermesi açısından ürünlerdeki rekabete bağlı değişkenleri, fiyatları ve konuma bağlı talepleri ile birlikte, bağımsız yer seçimde oluşabilecek ürün fiyatlarını da dikkate almıştır. Bunun yanısıra Hoover'a (1948)göre, merkezdeki ürünleri elde etmede, fiyatlar kadar merkezdeki konum da önem kazanmaktadır.

Ayrıca, Greenhut(1956) ve Norman da (1977) ürünlere olan talep ve fiyatların, M.İ.A.'nın yer seçiminde önemli olduğu kabul etmektedirler.(Dökmeci,V., 1991:1671)

Mekansal rekabeti oluşturan nedenler, müşterinin konut ile ürüne ulaşma arasındaki uzaklık, ulaşılabilirlik, çeşitli araçlarla ulaşım veya yaya ilişkisinin sağlamış olduğu olanaklardır. Günümüzde rekabet koşullarını belirleyen en etkin ve önemli etkenler ise fiyat, kalite, üründe çeşitlilik, üründe imaj, ürünün sunumundaki müşteri hizmetleridir.

M.İ.A.'da oluşan rekabet ortamı, kentin belirli bir büyüklüğe ulaşmasından sonra bazı firmaların mevcut M.İ.A. dışında yer seçmelerine neden olmaktadır (Frieden,B.J.,Sagaly,L.B.,1990:200). Ancak merkezi iş alanı dışında yer almış yeni ticaret ve servis eylemleri yoğunluk ve rekabet ortamının oluşmaması nedeniyle kullanıcı için yeteri kadar cazip olmamaktadır. Bu nedenden kent merkezindeki yatırımlar daha kârlı yatırımlar olarak ortaya çıkmakta olup, mevcut MİA'nın ekonomik ve fiziksel olarak yeniden yapılanması kaçınılmaz olarak ortaya çıkmaktadır.

2.2.6. Maliyet Faktörü

Yer seçim sürecinde, yararlılığın maksimize edilme koşulu önemlidir. Yerleşmelerin yerini seçerken M.İ.A.'a göre yer maliyetleri, arsa değeri, o yerdeki yerleşme kirası ve diğer girdiler (emlak, vergi, bina, sigorta, onarım, bakım ve enerji vb.), M.İ.A.'nın yerleşimindeki gelişimi ve geleceğine dair kullanımlarını belirlemektedir. Ticaret ve kent merkezinden diğer alanlara erişebilirlik maliyetleri, ulaşım giderini içermektedir. Alinso, Muth ve Thunen yer seçim teorilerinde, kentteki bütün ticaret faaliyetlerinin mekan olarak boyutsuz bir noktada yerleştiği ve ulaşım giderlerinin eşit uzaklıklar için, hangi yöne hareket edilirse edilsin eşit olduğu varsayımını düşünmüşlerdir (Hirsch,W.Z.,1973:25). Özellikle malların üretim yerinden veya depodan satış yerine sevkindeki ulaşım maliyeti, işletme maliyeti ve buna benzer diğer maliyetler, M.İ.A.'daki arazi kullanımının belirleyicileridir. Ulaşım ile ilgili maliyet faktörünün, malın pazardaki ücretinin belirlenmesinde ve kullanıcı tipinin oluşmasında etkili olduğu görülmektedir (Dökmeci,V.,1989:29). Böylelikle M.İ.A. içinde firmaların yer seçim süreçlerinde, ürünün maliyetine etki

eden bütün maliyet girdileri etkin rol oynamaktadır. MİA'ndaki mevcut konumunda değişiklik yapmak, çoğunlukla ürünün girdi maliyeti açısından artışa neden olmaktadır. Bundan dolayı MİA'da yer alan firmalar, hem mekansal hem de ekonomik konumlarını korumaktan yana eğilim göstermektedirler.

Sonuçta, insanların yaşamlarında ve kentsel ilişkilerinde önemli bir yere sahip olan MİA'nın oluşumu ve yer seçim faktörleri, kentin bütünündeki makroformu ve içinde yer alan faaliyetleri doğrudan etkilemektedir. Çalışmanın bundan sonraki bölümünde MİA'nın ekonomik ve fiziksel olarak yeniden yapılanması ve bu kapsamdaki uygulama örnekleri incelenecektir.



3. MERKEZİ İŞ ALANLARININ YENİDEN YAPILANMASI ve UYGULAMA ÖRNEKLERİ

3.1. Merkezi İş Alanının Yeniden Yapılanması ve Nedenleri

Kentsel Merkezi İş Alanlarının yeniden yapılanmasına yönelik olarak kentsel mekanların yenilenmesi, kentin içinde ekonomik, sosyal ve fiziki olarak özelliklerini yitirmiş alanları, fonksiyonel ve mekansal olarak tekrar canlandırarak, çağdaş gereksinimlere cevap verecek hale getirmek için kullanılan bir araçtır. Bu eylem, kent planlaması içinde yerel ölçekte düşünülen ve programlanan bir araç olarak ortaya çıkmaktadır. Yeniden yapılanmada kentsel yenileme sürecinin mekansal dönüşümünde hukuki, mali ve yönetsel faktörler en önemli olgulardır.

Mevcut kent dokularının yenilenmesinde karşılaşılan hukuki sorunlarının başında mülkiyet ve arsa sorunu gelmektedir. Kentsel yenileme uygulamasını ve mekansal dönüşümü etkileyen en önemli etken kullanım hakları ve mülkiyetin üzerindeki denetimlerdir. Kent topraklarının mülkiyet biçimi ile bunun beraberinde getirdiği yükümlülükler mekanın kullanım hakları açısından nasıl şekilleneceğini belirlemektedir. Ülkemizdeki yasal çerçeve içinde arazi üzerindeki mülkiyet haklarının ve kullanım değerlerinin belirlenmesinde kullanılan yasal araçlar, arsa ve arazi düzenleme(3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi), birleştirme (tevhit), ayırma (ifraz), ıslah imar planları kapsamında uygulanmakta olan 10/C maddesidir. Kent merkezlerinde yapılacak planların uygulanabilmesi için mülkiyet haklarının belirlenmesine yönelik parselasyon planlarının yapılması gerekmektedir. Alanda yapılacak uygulamalar için parselasyon yaptırılmasına yönelik tip imar yönetmeliğinin parsellerde yapılanma koşullarını içeren 24. ve 19. maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur (Ünal,Y.,1988:81). Ancak, parselasyon planlarıyla yapılacak uygulamalar mülkiyette karşılaşılan problemleri sadece zemin düzleminde iki boyutlu (genişlik,derinlik) çözmektedir. Kent merkezlerinin yeniden yapılanması kapsamında yeni kullanımların ekonomik ve sosyal yapıya etkisiyle ortaya çıkan

kullanım ve değişim değerlerinin hesap edilmesi ve bu açıdan mülkiyet haklarından doğacak sorunların çözümü oldukça zordur.

Kent toprağına ilişkin bu tür sorunların kaynağında, toprağın artan değeri ve bu değerin mülkiyet biçiminden ötürü, toplumda ekonomiye nasıl dönüşeceği sorusu bulunmaktadır. Kentsel arazide değer kent içerisinde ve çevresinde örgütlenen ekonomik ve toplumsal faaliyetin sonucundan doğmaktadır. Tarım arazisini kentsel arazi haline getirmenin bir sosyal maliyeti vardır ve bu maliyetin bir kısmı kentsel alt yapı yatırımlarından, diğer bir kısmı ise, kentsel yerleşme kararlarının geri dönülmez olmasından elde edilmektedir. Bu nedenle, arsa sahibi toplumun yarattığı değerleri bir yaratıcı eylem sonunda değil, o toprağına sahip olmasından ötürü almaktadır (OECD Report,1992:71). Kentsel arazinin ve taşınmaz malların büyük bir oranının özel mülkiyet elinde olması, onu bir meta durumuna sokmakta olup; bu da arazi üzerinden kar elde etme isteğini ve spekülasyonu artırmaktadır.

Ülkemizde kent topraklarının el değiştirme süreci, 1936 yılındaki mülkiyet yasası ile başlamış olup, 1966 yılında yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile hız kazanmış ve değişime uğramıştır. Kentsel toprak üzerinde, birden fazla mülkiyet sahipliğı oluşmuştur. Bununla beraber, kent nüfuslarının hızlı artış göstermesiyle oluşan gecekondulaşma süreci, kısa sürede kentsel mekanın niteliklerinin düşmesine neden olmuştur. Bu süreçte, dönemin politikalarının da önemli katkısı vardır. Mevcut kent dokularında, kent topraklarının etkin kullanılmasına yönelik mülkiyetin yarattığı sorunlar, toplumsal ve özel mülkiyet sorunları olarak tanımlanabilir (OECD Report,1992:71). Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, yeterli olmayan sermaye birikiminin yatırım teşebbüsü ve eğilimi olmayan spekülâtörlerin elinde toplanması, spekülasyon nedeni ile arazilerin kötü kullanılması ve kentlerin tarımsal topraklara doğru yönelmesi sebebiyle, kaynak kaybı toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Diğeri ise, özel mülkiyet elindeki toprakların, kentlerin mekansal örgüt ve yararına düzenlenen kent planlamasına olan olumsuz etkilerini içine alan sorunlardır.

Kent topraklarının spekülasyonu, kentte kişilerin, grupların ve kuruluşların yerleşim kararlarını etkileyerek, kentlerin büyüme yönleri, yoğunlukları ile arazi kullanım biçimlerinin, olması gereken ve planlanan şekilde oluşmasını önlemekte ve planlamadan saptırıcı baskılar oluşturmaktadır. Kentsel arazide daha fazla bir değer

kazanmak amacı ile kent merkezindeki arsaların bir kısmının boş tutulması, kentin dışına doğru yeni arazi taleplerini ortaya çıkarmaktadır. Bu da yerel ve merkezi yönetimlerce karşılanması oldukça zor olan, altyapı ve teknik donanım maliyetlerini beraberinde getirmesinin yanı sıra, kent merkezinin verimli kullanılmasını engellemektedir. Ayrıca, kentsel arazide özel mülkiyetin varlığı parselasyonu doğurmakta, yapılar arasındaki boş alanlar bütünleşemediğinden ve ortak kullanışlar gerçekleşemediğinden, istenilen düzenleme sağlanamamaktadır. Bunun sonucunda kent merkezinde büyük ölçüde toprak kaybı oluşmaktadır. Bunun yanı sıra, kentsel arazinin parsellere ayrılarak bunların üzerine tek tek bina yapımı, kentsel hizmet yatırımının işletme maliyetini de arttırmaktadır. Kentlerin altyapısındaki işletme maliyeti gerek yeni kentsel gelişme alanlarında gerekse mevcut kentin merkez dokularında kentsel arazinin maksimum verimlilikte kullanılmasının gereğini ortaya koymaktadır.

Bir kenti canlı bir organizma halinde tutmak için, belirli bir sistem içerisinde sürekli kontrolünün sağlanması gerekmektedir. Bunun içinde özellikle dinamik şehirlerde, kentin gelişmesi ve yayılması öngörülen boş alanların planlanmasının yanı sıra, eskiyen ve yıpranan dokularının, yeniden yapılanması kapsamında yenilenmesi zorunluluğu vardır. Tüm kentin her türlü fonksiyonlarını içinde barındıran kent merkezleri, günümüzdeki hızlı değişen koşullara göre, ekonomik ve mekansal olarak, sürekli şekilde yeniden yapılanmak durumundadırlar.

Merkezde ve yakın çevresinde gelişen kent, zaman içerisinde mekansal olarak yeni taleplere cevap veremediğinden, yıpranmaya, eskimeye ve köhneleşmeye başlamaktadır. Bu sorun fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak kentin bütününde problem olarak ortaya çıkmaktadır. Kent merkezlerinin çöküşü, kentin büyümesinin karakteristik özelliğinin bir sonucudur (Law,C.1992:63). Kent merkezlerinin yoğunluğu artıkça bazı kullanımlarla birlikte, kent merkezinde yer alan yüksek gelir grubu konut kullanıcıları da kent dışına çıkmaktadır. Bu süreçte, ana kent merkezi dışında yeni tali alt merkezler oluşmaktadır; ancak zamanla bu tali merkezler ana merkezle gerek ürün gerekse işlevsel açıdan rekabet edememektedirler. Böylelikle ana kent merkezi kentin büyümesiyle birlikte yakın konut alanlarına yayılarak, genişleme ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bu bağlamda kent merkezlerinin yeniden yapılanması ve yenilenmesi sistematik olarak ele alınmalıdır.

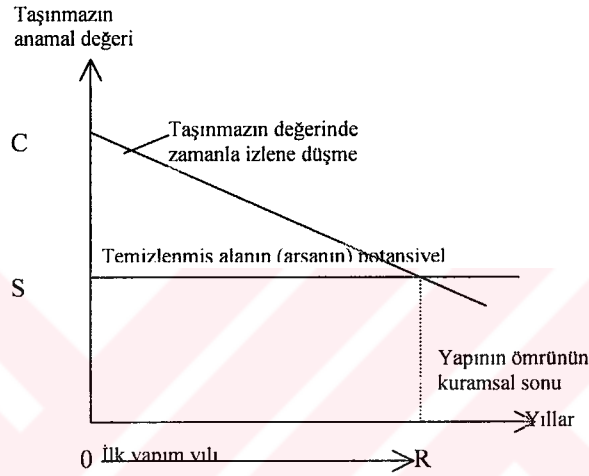
Kentler gelişim gösterirken ve büyürken sistem ilişkileri içinde kentin gelecekteki öngörülen nüfus büyüklüğü ve kentsel işlevin değişimine göre; o kentin gelişmesinde rol oynayan fiziksel, sosyal, ekonomik, yönetsel, yasal eşik ve sınırlamaların etkisi altındaki kentli nüfus için, sosyal faydayı en üst düzeyde tutan bir gelişme modeli oluşturmalıdır. Bu model oluşturulurken, kentin mevcut gelişim sürecinde içsel ve dışsal gelişme eğilimlerinin gözönüne alınması gerekmektedir.

Dünyada son gelişmelere bağlı gündemde olan yeni arazi kullanım kararlarında, kentin içsel gelişme eğilimlerinin mekansal uygulama aracı olarak, kentsel yenileme ve yeniden yapılanma süreci önem kazanmaktadır. (Krier,L.2001:8) Yenileme süreci, ekonomik ömrünü doldurmuş, eskimiş veya harap olmuş, afet gibi nedenlerden yıpranmış kent dokularının sağlıklı hale getirilmesi; bunun yanı sıra, mevcut kent dokularında kullanım değeri açısından doymuş duruma gelmeyen boşluklardaki eylemlerin veya ekonomik yönden minimum fayda elde edilen yerlerin sosyo-ekonomik ve fiziki olarak değerlendirmesini de içermektedir. Özellikle içsel gelişme, tarihi süreç içerisinde karakter ve özelliklerini yitirmemiş mevcut kent dokularının, eskime ve yok olmasına karşın girilen eylemleri kapsamaktadır.

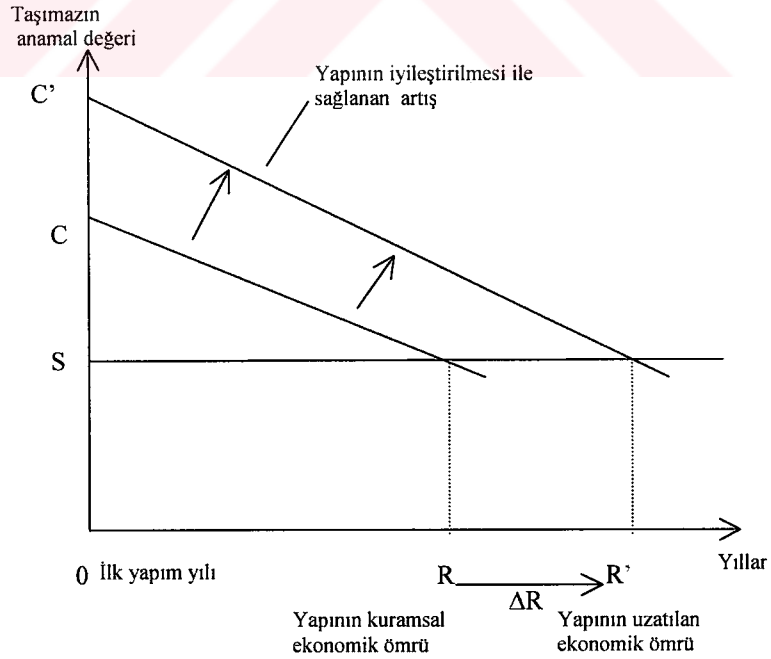
Günümüzde tüm gelişmiş ülkelerde tarihi, kültürel, ekonomik özellikleri içeren ve kendi çevresi içerisinde gördüğü fonksiyonlar açısından önemli olan kent merkezleri, belirli meydanlar, özelliği olan mahalle ve sokak cepheleri fiziksel karakterlerini korumak koşulu ile yenilenmelidir. (Bach,M.,2001:15) Bu bağlamda özellikle Batı Avrupa ülkelerinde eskimiş ve savaş esnasında yıkılmış kentler, fiziksel özellikleri korunarak yenilenmiştir. Bunun dışındaki yenileme eylemi ise, mevcut kent dokuları içinde boş bırakılmış arsaların çevre şartlarına uygun olarak biçimlendirilmelerini veya zamanla eskiyen yıpranan alanlardaki yapıların yıkılıp yeniden yapılanma eylemini kapsamaktadır. Bu tür eylemler ile mevcut dokuda sosyal, ekonomik, fiziki değişim oluşmaktadır. (Tiesdell, S., 1995:231) Genellikle bu tür eylemler mevcut doku üzerinde gerek nüfus gerekse yapı olarak bir yoğunlaşma getirmektedir. Bunun başlıca nedeni ise, eskiyen ve yıpranan mevcut kent dokularında, arazi mülkiyetinin zamanla çok ufak parsellere veya hisselerle bölünerek mülk sahiplerine dağılmasıdır. Bu alanlarda planlı bir gelişim sağlayabilmek için, parsellerin birleştirilip, üzerinde yeni şekillenmenin yapılarak her parsel hissesi

ölçüsünde bu şekillenmeden pay vermek veya tüm ufak parselleri belirli fonksiyonlar için tek elde birleştirip, o fonksiyona uygun bir çözüm getirilerek planlanması gerekmektedir.

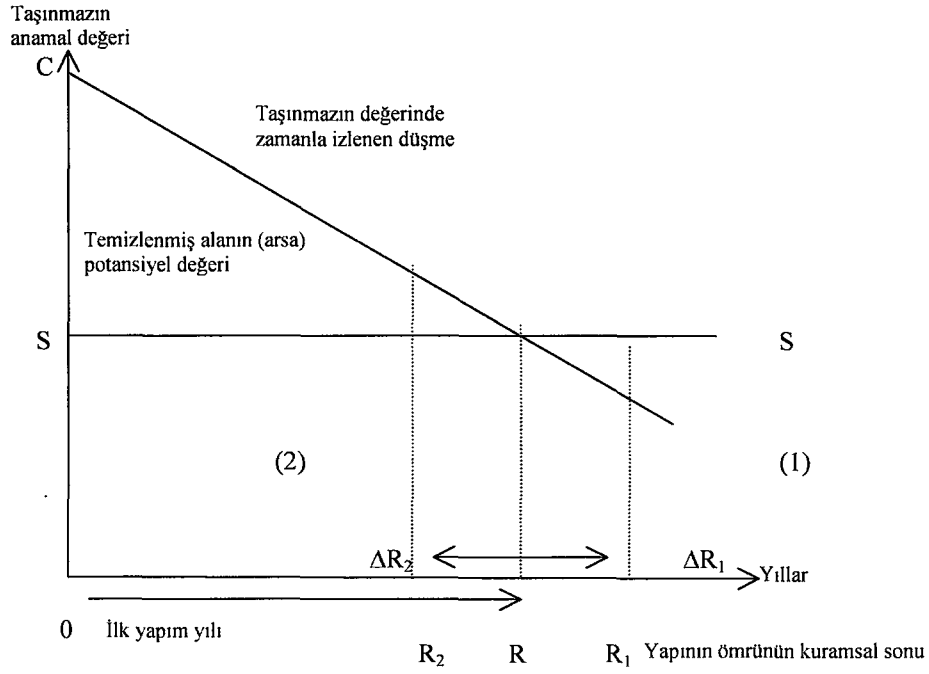
Kentsel arazinin çok fazla parçalanmadığı alanlarda, yenileme parsel ölçeğinde gerçekleşmektedir. Bu tür yenilemelerde fayda – maliyet analizleri önem kazanmaktadır (Baransü,B.,1989:76). Yapıların mekan üzerinde yenileme sürecindeki kullanım ve değişim değerlerindeki farklılıkları ve yapının ekonomik ömrü dolmadan yapılan uygulamalarda değer artışları, şekil 3.1, 3.2, 3.3, 3.4,5'te verilmiştir.



Şekil 3.1: Kentsel Mekanda yenileme Süreci

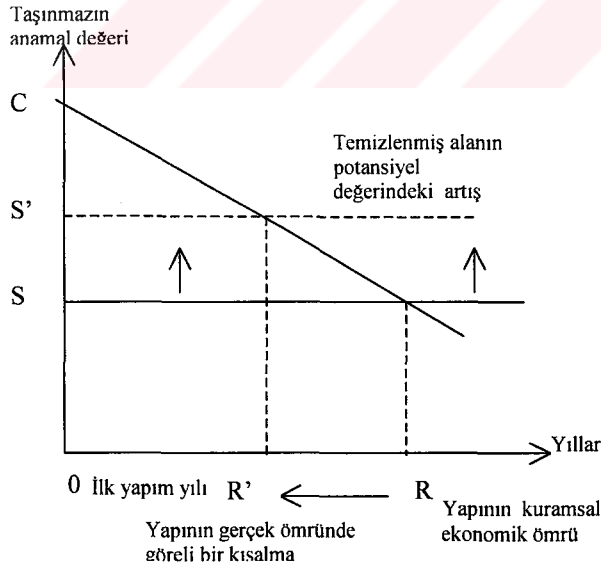


Şekil 3.2. Hafif onarım veya çeşitli donatım tesislerinin getirilmesi ile değer artışı ve yapının ömrünün uzatılması.

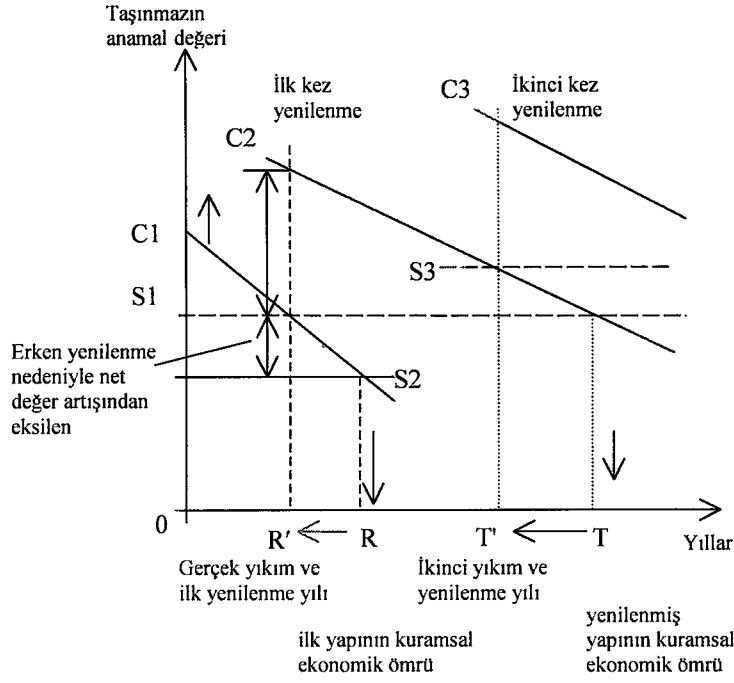


Şekil 3.3. Hiçbir müdahale yapılmadan veya çevrenin etkisi ile yapının ömrünün kısalması

- $R_1, \Delta R_1$ Potansiyel değerinin farkına varılmayışı sonucu yenilemede görülen gecikme
- $R_2, \Delta R_2$ Kuramsal ekonomik ömür beklenmeden yenilenme sonucu yapının gerçek ömrünün kısaltılması
- (1) Kuramsal olarak yenilenmenin karlı olduğu alan
- (2) Yapının ekonomik ömrüne erişilmeden yenilenmenin kuramsal olarak karlı olmadığı alan



Şekil 3. 4. Yapının ömrünün kısaltılması ile arsa üzerinde verilen yeni kullanım haklarının arsa değerini artırması.



Şekil 3.5. Yapının ömrü dolmadan yapılacak I. ve II.yenileme eylemleri ile mülkün değer artışı

- O Yapının yapım yılı
- S Alanın değeri
- C Taşınmazın değeri
- R Yapının ömrünün kuramsal sonu (yenileme zamanı)
- R' Yapının yenileme ile uzatılan ömrü
- T II.kez yenilenmiş yapının kuramsal ömrü
- T' İkinci kez yenileme zamanı

Ekonomik teoriye göre, belirli bir zaman kesitinde, kentteki bütün aktivitelerin optimal yerleşmelerinin bir denge oluşturduğu düşünülür. Sistemde eşitliğin bir tarafına yeni katılan bir ünite bütün dengeyi bozabilir ve değişim başlar. İnsanların kurdukları bütün kentler, aynı değişim sürecinden geçmek durumundadırlar (Catanese,A.J.,Synder,J.C.,a,1988:189). Bu değişim süreci, şekillerde görüldüğü gibi eskiyen kent dokularının yeniden yapılanmaları ile birlikte ekonomik, sosyal ve fiziki olarak yeniden ayağa kaldırılmasıdır. Bu olgu kentte yaşanan fiziksel ve ekonomik gelişimin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır.

Özellikle Avrupa kentlerinde merkezden bağımsız yerel yöntemlerin geliştirdikleri bütüncül koruma ve yenileme anlayışı, kentin yeniden yapılanmasında

öncü rol oynamaktadır. Avrupa ülkelerinde 1980 öncesi ve sonrası koruma ve yenileme anlayışındaki değişimlerin, kent bütünü'nün yeniden yapılanmasında ne denli etkili olduğu ortadadır. Bu bağlamda, bazı gelişmiş ülkelerde son yıllardaki yeniden yapılanma anlayışı ile, koruma ve yenilemenin fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutunun mekansal etkileri üzerinde durulacaktır. İzleyen alt bölümde Belçika, Polonya, Almanya, Hollanda ve Japonya'da kentsel mekanın fiziksel ve ekonomik olarak yenilenerek yeniden yapılanmasına örnek olarak bazı kentler incelenmiştir.

3.2. Kentsel Mekanın Fiziksel Yeniden Yapılanma Uygulama Örnekleri

3.2.1. “Kentsel Fiziksel Yeniden Yapılanma” kavramı

Gelişmiş ülkelerde kentlerin fiziksel olarak yeniden yapılanmasına yönelik kentsel mekanı koruma ve yenilenme çalışmaları, ağırlıklı olarak II. Dünya savaşı'ndan sonra başlamış ve 1970'li yıllardan sonra hız kazanmıştır. Kentlerin merkezinde yer alan 19. yy. geç dönemine ait önemli bir yapı potansiyeline sahip konut ve ticaret alanlarının büyük bir kısmı II. Dünya Savaşı ile harap olmuştur. Özellikle Avrupa ülkeleri kentlerinin yeniden yapılanma uygulamalarında koruma ve yenileme politikaları oluştururken bazı temel benzerliklerle hareket etmektedirler.

Kentlerin fiziki olarak yeniden yapılanması, eskimiş ve köhnemiş mevcut kent dokularının sahip olduğu kültürel ve ekonomik değerlerin, günümüz çağdaş yaşam koşullarına uyarlayarak çevreyi zenginleştirici öğeler olarak, korunarak ve yenilenerek kente tekrar kazandırılmasıdır. Tarihsel kimliğe sahip kent merkezlerinin yenilenmesi ve korunması sadece kültürel sürekliliğe ait bir konu gibi ele alınmamalı ve özellikle yeniden yapılanmanın ekonomik ve sosyal boyutu ile birlikte, kentlerin varlıklarının devamının bir parçası olduğu düşünülmelidir (Edith,M.,Netter.E.,1992:3). Kent içinde zamanla kent merkezi konumuna dönüşmüş, ancak günümüzün ekonomik ve sosyal koşullarına uygun olmayan dokuları, kentlerin diğer parçalarından ayrı düşünmek bu alanların ekonomik ve sosyal açıdan bir çöküntü alanına dönüştürmekten öteye gidememektedir.

17.-18. yy.'larda Fransa, Almanya, Hollanda gibi Avrupa ülkelerinde başlamış olan ulusal ve yerel bağlamdaki koruma ve yenileme çalışmaları, I. Dünya Savaşı'ndan sonra Birleşmiş Milletler'in kurulması ile uluslararası boyut kazanmış

ve toplulukların bütüncül bir koruma ve yenileme anlayışı çerçevesi dahilinde hareketlerini sağlamaya yönelik önlemlerin alınmasını başlatmıştır. Burada ortaya atılan ve üzerinde durulan en önemli unsur ise, toplumların tarihi kentlerdeki kent merkezlerinin ve mekansal geçmişlerinin, tüm dünyanın ekonomik-sosyal ve kültürel mirası olduğudur. Bu bağlamda yapılan çalışmaların devamında, 1933 yılında Atina'da koruma alanları ile ilgili tavsiye kararları alınmış ve bir deklarasyon yayınlanmıştır. Daha sonra 1957 yılında Paris'te toplanan mimarlar ve tarihi alanlarla ilgili uzmanlar, anıtların ve sitlerin korunmasına yönelik kararlar almış ve bu gelişimin sonucu olarak korumanın sağlanmasına koşut olarak, ülkesel bazda örgütlenmenin gereği ortaya konmuştur. (Diefendorf,J.M., 1989:128) Ayrıca, tarihi niteliği olan anıtların ilişkilendirilmesi için gerekli işbirliğinin sağlanması istenmiştir. Böylece MİA içinde yer alan ve genellikle köhneleşmiş eski kent merkezlerini oluşturan alanların, çağdaş koşullara uyarlanarak korunması ve yenilenmesi önem kazanmıştır.

Koruma ve yenileme kavramları, mekansal olarak kent merkezlerini oluşturan tarihi değerleri gelecek kuşaklara kültürel miras olarak saklamanın yanısıra korunacak ve yenilenecek alanın günlük yaşama katılımının gerekliliğini ve toplumsal değişim ile eşgüdümünü sağlamak zorunluluğunu beraberinde getirmiştir. Bu doğrultuda koruma ve yenileme kavramı ele alındığında, eski kent merkezlerindeki yeniden yapılanmanın, başlı başına sosyo-kültürel ve ekonomik saklamayı beraberinde getirdiği açıktır. Bu bağlamda aşağıda, Avrupa kentlerinden Brugges, Varşova ve Nuremberg'in fiziksel olarak yenilenerek yeniden yapılanması örnekleri incelenmiştir.

3.2.2. Belçika/ Brugges Örneği

Brugges Belçika'nın batısında, Kuzey Denizi'nden 13 km. içeride olup Batı Flanders'in başkentidir. 1971 yılında, 7 banliyönün Brugges'e katılmasıyla, kentin alanı 3.456 hektardan 13.100 hektara yükselmiştir. Toplam nüfus 119.000 olup, bunun 25.000'i iç (eski) şehirde yaşamaktadır. Brugges'da Ortaçağa ait eski yerleşim, 1127 yılında "Reie" kanalı boyunca oluşmuştur. 1297'de, kentin nüfusunun çok hızlı büyümesi ve ekonomik gelişmelerin sonucu olarak, yerleşme alanı 86 ha.'dan 370 hektara. yükseltilmiştir. Daha sonraki yıllarda Brugges bölgesinde ekonomik bir merkez haline gelmiştir (Dictionnaire Larousse,1993:332-

335). 23 Temmuz 1907 yılında liman tekrar açılmış ve liman ticareti tekrar canlanmıştır. 1297 yılındaki ikinci etap yerleşmenin dışındaki kentteki, yapıların büyük bir kısmı 17. ve 18. yy.lardan kalma olup, konutlardaki mimari değerler üst düzeydedir ve döneminin üsluplarını yansıtmaktadır. 1845’de nüfusun yarısına yakını (10.000 üzerinde kadın el işi sunmak için çalışmıştır) bireysel el işçiliğine yönelmiştir.

Brugges kenti günümüzde, konut dokusunun temel olduğu, kıvrımlı sokaklar ve kanalların küçük binalarla griftleştği bir mozaiktir. Brugges, sanayi ve ticari kentinin beraberinde getirmiş olduğu motorlu taşıttan arındırılmış orijinalde yayaların kente hakim olduğu bir yerleşme olarak gelişmiştir. Dükkanlar ve atölyeler küçük ölçeklerde yapılaşmışlardır. Tüm yerleşimi 15, 16, 17 ve 18. yy.’lara ait yapılar tanımlamaktadır. Konutların yerleşim dokusu ise, Ortaçağ dönemine aittir ve günümüzde de bu özelliklerini yansıtmaktadır.

Günümüzde zemin katlarında ticari faaliyet sürdürülen yapılardan oluşan yerleşim dokusu ile döneminin tüm özelliklerini yansıtan iç şehir (eski yerleşim dokusu) Brugges kentinin MİA olarak kabul edilmektedir. Kentte 19. yy.da endüstriyel yatırımların fazla yer almaması mekansal organizasyonların günümüze kadar korunabilmesini sağlamıştır. Bunun sonucu olarak, endüstri devrimi kent strüktürünü etkilememiştir. Ayrıca, halkın 19. yy.da fakir olması, modern binaların yapılamamasında etken olmuştur (Brugges, M,C.,1995:6).

1972 yılında, şehir konseyi şehrin yenilenmesi ve günümüz koşullarına uygun fonksiyon değişikliği ile yeniden yapılanması gerekliliğini düşünmüş ve izleyen 25 yıllık süreci içine alan strüktür planını hazırlatmıştır. Söz konusu strüktür planının metodolojisi üç ana amaca yönelik oluşturulmuştur. Metodun kullanıcıya yönelik olması, sürekli katılım için şans ve ayrıca esneklik vermektedir (UNESCO.,1980:39).

Planın amacı kısaca şu içeriktedir;

1-Kent merkezinde yoğunluğun sağlanmasına yönelik merkezde konut fonksiyonunun, daha fazla nüfus çekebilecek şekilde genişletilmesi ve bütün nüfus grupları için canlı karakterini muhafaza etmesinin sağlanması;

2-İç şehrin karakterinin, çok iyi şekilde değerlendirilmesi, çevreye zararlı

bütün ögelerin tespit edilerek ortadan kaldırılması;

3-Şehir bölgeleri ve koruma alanlarıyla çakışan bölgeleme şeklini esas alan trafik çözümleri sunulması, böylelikle kentin trafiğe değil, trafiğin kente adapte edilmesidir.

Brugges kentinde uygulama aşamasında, strüktür planda alınan kararlar gerçekleştirilmektedir. Plan çerçevesinde iç şehrin yaşanabilirliğinin korunması amacıyla, kent merkezinde yaşayan merkez nüfusun 32.000'e yükseltilmesine yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Kent strüktür planının bölgelemesi, belediyeye kentin fiziksel yeniden yapılanması ve mimari mirasın korunması için yön vermiştir. 9 bölge olan şehir, yaklaşık 50 kısma ayrılmıştır. Planla, tek tek bütün binaların mimari, sanatsal, tarihsel ve yapısal ekonomik değerleri ön plana çıkartılarak, yapıların kullanım değerlerinin arttırılmasına çalışılmıştır.

Ülke genelindeki yasalar, yönetmelikler ve kararnameler çerçevesinde; Brugges'de anıtların ve kentsel değerlerin korunarak devamına yönelik başlıca anıtların (kiliseler, kent salonu (town-hall), çan kuleleri) restorasyonu durumunda, "koruma" başlığı altında devlet yardımı yapmaktadır (%50 devlet, %10 veya 20 eyalet, %20 kent yerel yönetimi). Yasal olarak korunan sivil mimari örneklerinde yapıda yapılacak yatırım için para yardımı yapılmaktadır (toplam bedelin %50 tutarında görünen yerlerine, %30'u görünmeyen kısımlarına olmak üzere). Kentsel yeniden yapılanmaya yönelik fiziksel yenilenme organizasyonunda ve restorasyon projelerinde belediye otoritelerine, Tarihsel Anıtlar ve Kent Yenilenmesi Departmanı tarafından yardım edilmektedir. Bu departmanın faaliyetleri, yapı ruhsatı işlemi, şehir planlama, restorasyonlar ve çalışma, dokümantasyon, danışma işlemlerini gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Brugges kentinin eski kent dokusunun tekrar ekonomik ve kullanım değerlerinin arttırılmasına yönelik son 100 yıl içinde 400 ev restore edilerek, günümüz koşullarında yeniden kullanılmaya başlanmıştır (Brugges on Foot,1995:15).

Bütün bu çalışmalar ulusal düzeyde Brugges kentinin, fiziksel ve ekonomik alanlarda, ülke genelindeki ihtişamına ve önemine yeniden kavuşmasına neden olmuştur. Özellikle son yıllarda yabancı ziyaretçilerin kente olan ilgilerinin artmasıyla birlikte, kentin fiziksel yeniden yapılanmasının hız kazanması, yenilemeye

ve korumaya yönelik yatırımların artmasını teşvik etmektedir. Bu durum tarihsel sürekliliği olan kentsel mekanın, günümüzde de aktif olarak algılanmasını ve kullanılmasını sağlamaktadır. Bu bağlamda Brugges kenti, Batı Avrupa’da kentsel koruma yenileme bağlamında, tarihsel kent merkezinin ekonomik olarak canlandırılarak kullanılmasında oldukça başarılı bir örnektir.

3.2.3. Polonya/ Varşova Örneği

Polonya’nın başkenti olan Varşova, 3.788 km²’lik alanda, 2.422.000 (1990) nüfusa sahip Varşova Voyvodalığı’nın merkezinde, Vistül (Wisla) Nehri’nin kıyısında ve 1.654.500 nüfusa sahip bir yerleşimdir. Avrupa kentlerinde görünen radikal değişiklikler Varşova’da 1989 yılında kendini göstermeye başlamıştır. Kent 1939 yılına kadar Orta Avrupa’da “Doğu Paris” olarak adlandırılırdı. 1945 yılında kent tamamen yıkılmış ve kısa süre içerisinde yeniden yapılanmıştır (Dictionnaire Lorraine, 1993:1946-47). Gerek Prag, gerekse Budapeşte’deki yapılaşmalarda, savaş sonrası değişiklikler görünmesine rağmen; Varşova, savaş öncesi mevcut durumu savaş sonrasında da aynen yansıtılmasıyla, tarihsel süreç içerisinde değişik bir yaklaşımı ortaya koymuştur. (Judge, E., 1995:344).

Varşova, Berlin’den 520 km kuzeyde, Baltık Denizi’ne 270 km. uzaklıkta yer almakta olup konumu itibarı ile, kuzey-güney ve doğu-batı ticaret yolu üzerinde, kavşak noktasını oluşturmaktadır. Kent savaş sonrası sınırları içerisinde hızlı bir gelişme göstermiş ve 1993 yılında yerleşim alanları 485 km² genişlerken, nüfus yoğunluğu da 3.400 kişi/km²’ye ulaşmıştır. Kent nüfusu, 1918 yılındaki bağımsızlıktan sonra 1921 yılında 937.000’ne, 1939 yılında 1.300.000’ne ulaşmıştır. Fakat 1960’larda nüfus artışı oranı yılda binde 7.2, 1980’lerde binde 3.2, 1990’larda ise binde 2.6 kademeli olarak düşmüştür (Judge, E., 1995:346). 1945 yılındaki savaş sonrasında geçiş durumundaki ülkede nüfus artışı teşvik edilmesine rağmen, günümüzde nüfus artışı oranı hala düşmektedir.

1939 yılında Varşova, 141 km² alanı ve 55 km’lik çevresi ile, Avrupa’nın 8. büyük şehri olmuştur. Kuzey-güney ve doğu-batı istikametindeki uzaklıklar ise 12.5 km’ye ulaşmış olup, kent ülkenin ana endüstri, ticari, eğitim ve kültür merkezi haline dönüşmüştür. 1939 yılında apartmanların %70’i 2 veya daha az odaya sahiptir.

%46'sında ise kanalizasyon bağlantısı yoktur. Bunun yanısıra çok güzel bir eski kent merkezine, meydanlara, kamu binalarına ve yerleşim bölgelerine sahip olan Varşova'da, savaş esnasında konutların %12'si yıkılmış ve 60.000 kişi doğrudan etkilenmiştir. 1943 Nisan ayından, 1 Ağustos 1944 tarihine kadar kentte 150.000 kişi yaşamını yitirmiş ve savaş öncesi 1.300.000 olan nüfus, savaş sonrası 800.000'e düşmüştür (Szypowski; M.A. 1996:3). Kentin toplam alanının %85'i savaştan zarar görmüştür.

Varşova kentinde fiziksel olarak yeniden yapılanma aktivitesi, Haziran 1945 tarihinde savaştan hemen sonra başlamıştır. Önce mülkiyet sorunlarına çözümler getirilmiş ve yeniden yapılanma süreci başlatılmıştır. Kentte %90'ı harap olan binaların temizlenmesine (sahiplerinin düşünceleri dikkate alınmaksızın) başlanmıştır.

Bu uygulama ile birlikte planlamaya büyük rahatlıklar getirilmiştir. 1945 ve 1946 yılları arasında, seri şekilde kentin yeniden yapılanması için planlar hazırlanmıştır. Arazilerin devletleştirilmesi, plancılara bazı rahatlıklar getirmesine rağmen, bütün yol ağlarının bozulması, konutların harap olması, altyapının tamamen yok olması planlamada bazı önemli sınırlamalar getirmiştir. Fakat bu yaklaşımlar eski kent dokusu için (Stare Miasto) geçerli olmayıp, savaş sonrası bu alan aynen tarihsel içeriğini yansıtacak şekilde, savaş öncesi gibi yeniden inşa edilmiştir (Niemczyk,M.,Romiszewski,A.,1990:103-120).

Tarihsel merkezin dışındaki alanlarda su sistemi, kanalizasyon sistemi ve ulaşım sistemlerinin getirdiği tüm olanaklar dikkate alınarak, fiziksel mekan yeniden yapılanmıştır. Modern kent, sosyalist düşüncenin bir sembolü olarak, teknik ve sosyal donanımlarla çağdaş kent öğelerini taşımaktadır.

Savaş öncesi Varşova'ya yönelik yeniden yapılanma projeleri ve uygulamaları bitirilmesine rağmen, 1960'lı yılların başlarında bu planlamanın yetersiz kaldığı düşüncesinden dolayı, 1961 yılında Varşova master planı hazırlanmıştır. Bu tarihten sonra kentin modern merkezindeki, üst seviyede ticaret ve servis fonksiyonlarının yer aldığı hizmetler sektöründe ihtisaslaşma görülmektedir.

Kentsel korumaya yönelik tarihi alanların yeniden yapılanmasının mevcut sonuçlarının kaynakların yetersizliği, kira kontrolleri, arazi fiyatlarının belirsizliği,

tecrübeli yönetimin eksikliği nedeniyle, 15. yy. eserlerine kötü olarak yansıdığı ortaya çıkmıştır (Niemczyk,M.,1993:51). Günümüzde Varşova kenti mekansal yeniden yapılanma sürecinde politik, yasal, parasal ve yönetsel boyutları açısından başarılı olmuştur ve Orta Avrupa'da çok önemli bir merkez olarak yerini almaya devam etmektedir.

3.2.4. Almanya/Nuremberg Örneği

Almanya'da eskimiş kent dokularının tekrar kullanılmasına ve tarihsel sürekliliği sağlamaya yönelik çalışmalar ve düzenlemeler, bina ölçeğinde yüzyılı aşkın süredir uygulanmakta iken; kentsel ölçekte dokuya yönelik korumacılık ve yenileme anlayışı son 20 yılda önem kazanmıştır.

Özellikle, 1976 yılında çıkartılan Federal İmar Yasası ve Şehir ve Yenileme ve Kent Gelişme Yasası, tarihsel geçmişe sahip alanların yenilenerek ve çağdaş koşullara uyarlanarak korunması ve geleceğe aktarılmasında oldukça önemli unsurlar içermektedir.

Almanya'da ve kentlerinde, Şehir Yenileme ve Kent Gelişme Yasası ve eski binalar, anıtlar ve tarihi alanlarla ilgili yasalar ile bölgesel yapı yönetmelikleri, kentsel korumada ve mekanların tarihsel sürekliliğinin devamına yönelik kentlerin yenilenmesinde önemlidir. Ayrıca Almanya'da tarihsel sürekliliği sağlamaya yönelik değişik mali yardım yasaları bulunmakta olup; Federal Hükümet, bölgesel ve yerel yönetimler, karşılıksız bağışlar, düşük faizli krediler ve faiz desteği sağlamaktadır. Bunların yanısıra, vergi iadesi de yardımlar kapsamındadır. Diğer bir yasal işlem ise, özel mülklerin satın alınması ve yenileme işleminden sonra tekrar özelleştirilmesidir. Devlet sadece özel mülkiyette bakımı sağlanamayacak binaları elinde tutmaktadır (UNESCO,1980: 137). Ayrıca hükümet tasarruf planları çerçevesinde yardımlar sağlamakta olup, eskimiş kent dokularında yer alan kültürel sürekliliğe yönelik yardımlarını, başlıca 5 başlık altında toplamaktadır;

-Federal Yardımlar

-Eyalet Düzeyindeki Yardımlar

-Bölge ve Yerel İdareler Düzeyindeki Yardımlar

-Kuruluşlar ve Birlikler

-Özel Girişimciler

Almanya tarihinde siyasal yönden önemli bir yer tutmuş olan Nuremberg kenti Ortaçağ'dan itibaren modern döneme kadar önemini korumuştur., Kule surları, kule, meydanlar (dini ve sivil) Nuremberg Kalesi'nin ve kentin vitrinini oluşturmuştur. İmparatorluk tarihi içinde kalenin önemi, Ortaçağ döneminde ortaya çıkmış olup, 500 yıl süresince (1050-1571) Alman imparatorları ve kralları bu kalede yaşamışlardır (UNESCO,1980:177).

Günümüzdeki eski kent dokusunun ilk oluşumu 1152-1190 yılları arasında kale içindeki kilisenin ve kalenin Frederick Barbarossa tarafından yeniden inşa edilmesi ile gerçekleşmiştir. 15. yy.da kentin büyük kısmı Gotik üslup ile yeniden inşa edilmiştir. Palas ve Kadınlar Apartmanı yıkılarak Gotik üslup ile yeniden yapılmıştır. Kentin kimliğine damgasını vuran içkale dışındaki iki kiliseden St. Sebaldus, 1225-1379 tarihleri arasında inşa edilmiş olup; Lawrence Kilisesi ise, 1250-1477 yılları arasında yapılmıştır (Bachmann, E., Miller, A.,1994:5).

Kentte bulunan tarihi önemi olan bina ve alanların korunmasına ve yenilenmesine yönelik çalışmalar, 20. yy. başlarında gündeme gelmiş ve tüm Almanya'da olduğu gibi 1945 sonrası hız kazanmıştır. Özellikle eski kent dokusunun, II. Dünya Savaşı esnasında büyük oranda tahrip olmaması kentin Ortaçağ dönemine ait yerleşim dokusunun yer yer günümüze kadar ulaşabilmesinde etken olmuştur. Günümüzde, Nüremberg'de eski kent dokusunda yer alan tarihi binaların ve alanların korunmasına ve mekansal yenilenmesine yönelik kentsel çalışmalar sağlıklı bir şekilde uygulanmaktadır.

Almanya'da 1976 yılındaki kentsel yenilemeye ve korumaya yönelik imar yasa değişikliği ile kentte değerli alanların, caddelerin, binaların ve meydanların korunarak yeniden yapılanma amacıyla fonksiyonel canlandırılması sağlanmıştır. Özellikle strüktür açısından tekrar kullanılamaz hale gelen binalar alan içerisinden temizlenerek, yerlerine eski dokuyu bozmayacak mimari anlayışta yeni binalar yapılmıştır. Eski kale duvarlarının içerisinde yer alan tüm eski kent dokusu yayalaştırılırken, yaya mekanlarıyla metro bağlantıları sağlanmıştır. Eski içkaleenin ziyaretçilerin daha rahat ziyaret etmelerine yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Böylelikle, kent merkezini oluşturan eski kent dokusu 1980'lerden sonra tekrar önem kazanmış olup, yeniden kullanılabilen kentsel mekanlar oluşturulmuştur. Eskimiş dokular canlanarak tekrar ekonomik değerlerini kazanmış, kent merkezi sosyal çöküntü alanları olmaktan kurtarılmıştır. Bu uygulamalar sonucunda kent fiziksel olarak yeniden yapılandırılmıştır ve kent merkezi konumundaki tarihi çekirdek günümüzde tekrar işlevsel olarak canlılığını sürdürmektedir.

3.3. Kentsel Ekonomik Yeniden Yapılanma Uygulama Örnekleri

3.3.1. “Kentsel Ekonomik Yeniden Yapılanma” kavramı

Kent merkezlerindeki korumanın ve yenilemenin sosyal ve ekonomik boyutu, 1970'li yıllara kadar tüm ülkelerde kültürel boyutundan sonra düşünülmekte iken dünyadaki ekonomik değişimler ve kent planlaması ile birlikte, kentlerin yeniden yapılanması kavramında da etkili olmaya başlamıştır. Özellikle koruma ve yenileme alanlarının sit kavramları ile tanımlanmalarıyla birlikte, kentlerde uygulama açısından özelleştirilmiş mekanlar ortaya çıkmıştır. Bu durum, Avrupa kentlerinin tarihsel gelişim süreci içerisinde varolan değerlerinin, bu alanlarda tekrar canlandırılması için, mekansal geri dönüşüm projelerinin uygulanmasını beraberinde getirmiştir. 1970 ve 1980 yılları arasındaki dönem koruma ve yenileme anlayışı, uluslararası kararlarla yönlendirilen ancak gerek ulusal ve gerekse yerel ölçeğe ait yerleşme ve planlama sorunlarını çözmeye yönelik koruma ve yenileme anlayışı olarak varlığını sürdürmüştür. Özellikle 1974 yılında yaşanan dünyadaki petrol krizi ile birlikte, gelişmiş Avrupa ülkelerinin ekonomik dar-boğaza düşmeleri ve Avrupa'da yeni ekonomik pazar arayışları, yeni değerlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu kapsamda, varolan tarihi kent mekanlarını saklamaya yönelik koruma olgusu boyut değiştirmiş, **yeniden yapılanma** bağlamında sosyal ve ekonomik olarak bu alanların **kullanım** (use value) ve **değişim** (exchange value) değerlerinin arttırılmasına yönelik politika ve projeler geliştirilmiştir. Bu değişen ekonomik ve sosyal yaklaşımlar Belçika, Fransa, Almanya, Avusturya, Hollanda, İngiltere gibi ülkelerde, yerel ölçekte yeniden yapılanma başlığı altında, koruma ve yenileme projelerinin kısa süre içerisinde uygulanmasını sağlamıştır. Böylelikle tarihsel alanların mekansal olarak korunmaları, kültürel bağlamda sürekliliğinin sağlanmasının yanında, ekonomik ve sosyal önem kazanmıştır.

II. Dünya Savaşı sonrası yıkılan kentlerin yeniden inşasının dışında, Birinci Dünya ülkeleri ile Üçüncü Dünya ülkelerindeki bilinçli veya bilinçsiz tarihsel alanların korunmasına ve yenilenmesine yönelik yasal çalışmalar birbirini çok yakından takip ederken, daha sonraki yıllarda bu ülkeler arasında ekonomik yatırımlarda ve harcamalarda “Öncelikler sorunu” ortaya çıkmıştır. Gelişmiş Avrupa ülkeleri, eskimiş kent dokularının yeniden yapılanması açısından korunmuş, yenilenmiş, sıhhileştirilmiş, bakımlı, güzel ve tarihi içeriği olan kentsel çevreler oluştururken; Üçüncü Dünya ülkeleri yerleşim alanlarında eskiyi onarma yerine, onu terk edip göç ve hızlı nüfus artışına bağımlı olarak yeni yerleşim alanlarının oluşturulmasına ağırlık vermişlerdir. Bunun yanında (bizim gibi) gelişmekte olan ülkelerin ekonomik buhranlarının uzun sürmesi, yatırımlarda toplumun sağlık, eğitim, konut, altyapı gibi temel ihtiyaçlarına öncelik verilmesine neden olmuştur. Gelişmiş ülkeler sabite yakın nüfus artış oranları ile, 10 yıl gibi bir süre içerisinde, yeniden yapılanma kapsamı içinde mekanların tarihsel kimliklerini yeniden kazandırarak, yeni bir ekonomik pazar oluşturma temelinin o yıllarda atılmışlardır.

Gelişmiş ülkelerde 1970’li yıllarda başlamak üzere eski kent dokularının yeniden yapılanması bağlamında ve günümüz koşullarında tekrar kimlik kazandırılması için yapılan çalışmalar, koruma ve yenileme anlayışında yeni ekonomik değerleri ön plana çıkartmıştır. Kent dokularının tekrar kazanılması ile birlikte ortaya çıkan mekansal ürün, ekonomik gelir getirici bir pazar ürününe dönüşmüştür. Bu ürünün öncelikle kendi ulusal pazarına, 1980’lerden sonra da uluslararası pazarlara sunulması, Avrupa’da tıkanıklık noktasına gelmiş kent ekonomilerinin yeniden canlanmasını sağlamıştır. Bu süreç, gelişmiş ülkelerde halen devam etmektedir. Bu bağlamda, kentin tarihsel yerel değerlerinin ortaya çıkmasına yönelik yapılanmalar, dünyada varolan küreselleşme ve yerelleşme olgularından bağımsız düşünülemez. Özellikle tıkanma noktasına gelmiş Batı Avrupa ekonomisinin, yerel ölçekte mekansal korumaya ve yenilemeye ulusal bir pazar boyutu kazandırması; 1980’lerden sonra yakın çevresindeki ülkelerde, tarihsel dokuların yenilenmesine yönelik projelerin geliştirilmesine ve uluslararası finans kurumları ile ilişkilerini geliştirmesine olanak sağlamıştır.

1980’lerin sonunda Orta Avrupa ülkelerinde yaşanan ekonomik buhran ve devamındaki yeni yönetsel oluşumlar, daha fazla yerelleşmeye yönelik, merkezi

yönetimden ve denetiminden kaçan bir yapılanmayı beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda Almanya, Hollanda, Belçika, Çek, Slovakya, Polonya, Macaristan, vb. ülkelerde yerel örgütler daha fazla önem kazanmış ve yerel ölçekte mekansal olarak fazla bozulma göstermemiş kent dokularının sunuma açılması ile birlikte uluslararası pazardan pay istemleri artmıştır. Böylelikle, özellikle Orta Avrupa ülkeleri, daha önceki Birinci Dünya ülkelerinin deneyimlerinden yararlanarak kentlerin günümüzde merkezlerini oluşturan tarihi dokularını pasif ekonomik yapılarından kurtararak, ekonominin aktif bir parçası haline dönüştürülmüşlerdir. Bu amaçla, 1990 sonrası Orta Avrupa ülkelerinde koruma ve yenileme politikalarının belirlenmesinde etkin rol oynayan Batı Avrupa ülkeleri, bu ülkelerde sistemli organizasyonlara girmişler ve uygulamada “Koruma ve Yenileme Konusunda Uzman” nitelikli çalışma grupları oluşturmuşlardır. Bu kapsamda çalışan bu gruplar (uluslararası bir şirket olabilmekle birlikte bağımsız kişilerde olmaktadır) kentin bütününe ele alarak yerel ölçekte öncelikle;

- Çalışma alanlarının tespiti,
- Amaç ve hedeflerin belirlenmesi,
- Organizasyon ve finans modelinin oluşturulması (çoğunlukla dış kredi),
- Tespit ve tescil,
- Bütçenin oluşturulması,
- Ekonomik geri dönüşüm projesinin oluşturulması,
- Alan uygulaması etaplarının belirlenmesi,
- Alana uygulamanın yapılması,
- Alanın korunmasına yönelik uygulama sonrası ekonomik ve sosyolojik araştırmaların yapılması; kapsamında projeler gerçekleştirmektedirler.

Bu kapsamda, Avrupada olduğu gibi gelişmiş tüm ülkelerin ortak problemleri arasında olan, kentlerin ekonomik gelişimindeki durgunluğa önlem amacıyla geliştirilen kentsel yeniden yapılanma projeleri uygulanmaktadır. Bu bağlamda aşağıda Hollanda’da Amsterdam ve Rotterdam’ı içine alan Randstad bölgesinde ve

Japonya'nın Tokyo kentinde uygulanmakta olan kentsel ekonomik yeniden yapılanma örnekleri incelenmiştir.

3.3.2. Amsterdam-Rotterdam Örneği / Hollanda

Hollanda'nın batısında Randstad bölgesinde yeralan Amsterdam ve Rotterdam kapladığı alan olarak ülkenin 1/4'ini kapsamaktadır. Bu kentler tüm ülkeyi etkilediği gibi, etki alanları Londra ve Paris'e kadar uzamaktadır. Hollanda'nın nüfusunun %45'i bu bölgede yaşamakta olup, işgücünün ve iş olanaklarının %50'si bu bölgede yer almaktadır. İşyerlerinden %7'si yöresel ofisler, %65'i araştırma ve geliştirmeye yönelik ve yüksek teknoloji kullanan şirketler, %93'ü yabancı servisler ve %80'i yabancı ticari girişimcilikle uğraşmaktadır. Randstad bölgesi tek başına global şehir modeli yerine, fonksiyonları bölgenin ve ülkenin koşullarına göre mekansal olarak bağımsız küçük alt bölgelere ayırmış kompleks şehir görünümündedir (Cammen,V., Groenweg,H.,1988:75). Randstad bölgesini oluşturan Amsterdam ve Rotterdam kentleri benzer ekonomik, politik ve idari koşullara sahiptirler.

Amsterdam, Hollanda'nın başkenti olmasının yanısıra, ekonomik, kültürel, yönetsel merkezidir. Rotterdam ise endüstri ve ticari aktivitenin toplandığı ve dağıtıldığı bir merkez konumundadır. Rotterdam dünyanın en büyük ikinci, Amsterdam ise dünyanın beşinci büyük limanlarına sahip olmalarının yanısıra, dünyaca önemli kabul edilen uluslararası iki büyük havaalanına sahiptirler (Schiphol hava alanı, kapasitesi açısından günde 207 iniş-kalkış ve 91 ayrı ülkeye bağlantı kurması nedeniyle Avrupa'nın 4-5'inci büyüklüğündeki hava alanıdır.). Bu özelliklerinden dolayı ülke için, ulusal ve uluslararası ulaşım, ekonomi ve sosyo-kültürel bağlantılarını sağlaması açısından önemlidirler (Harding, A.,1994:19). Havayolunun yanısıra su yolları iki büyük şehri bağlamakla birlikte, Kuzey Denizine bağlantıyı sağlamaktadır. Demiryolu ve karayolu taşımacılığı ise çok gelişkin olup Avrupa'nın her noktasına ulaşımı sağlamaktadır. Ayrıca Belçika ve Almanya'ya petrol boru bağlantısı Amsterdam'dan ve Rotterdam'dan sağlanmaktadır.

3.3.2.1. Tarihsel Gelişme

13. yüzyılda, Amstel ve Rotte nehrinin üzerinde bir balık yükleme boşaltma merkezi olarak kurulan iki şehir, kıyasla içerisinde alışveriş merkezlerine

dönüşmüştür. Böylelikle Dutch ekonomisinin ve kentleşmesinin hızlı gelişiminde önemli rol oynamışlardır. İki şehir, 16. yy. sonlarından başlamak üzere 17. yüzyılda, sanatçılar ve İspanyol tüccarların etkisiyle çok hızlı gelişim göstermiştir. Kentleşmedeki ikinci büyük gelişim, yerel endüstriyel üretimin artması ile birlikte, 19. yy. sonları ile 20.yy.'ların başlarında görülmüştür. Ulaşım teknolojisinin gelişmesi ve sanayinin geniş alanlara etkisiyle birlikte iki kentin önemi de artmıştır. Özellikle 1876 yılında North Sea Canal ve 1872 yılındaki Rhine Kanalı'nın açılması kentlerin ürün pazarlarının genişlemesine neden olmuştur. 19. yy. sonunda ülkede yaşanan tarım sektöründeki kriz büyük oranlarda nüfusun iki kente göç etmesine neden olmuştur. Ayrıca, Avrupa'daki Museviler de aynı dönemde bu bölgelerde yerleşim alanı oluşturmuşlardır.

Rotterdam nüfusu 1850 yılında 110.700 kişi iken, 1900 yılında 318.500'e ulaşmıştır. Amsterdam nüfusu ise 1870-1900 arasında 255.000'den 510.000 kişiye ulaşmıştır. Kentsel nüfustaki bu artış, tüm Avrupa ülkelerinde olduğu gibi kentlerin yapılarını hem sosyal ve politik bakımdan hem de ekonomik olarak etkilemiştir. Kentlerin belediye sınırları içindeki nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik düşük standartlardaki konutların yapılmasına bağlı olarak kentlerin yerleşim alanları hızlı büyümüş ve aynı dönemlerde sosyal ve demokratik hak arayışları sonucu, kent planlamasında ve sosyal alanlarda reform olmuştur. Bu periyod Dutch endüstrisinin önem kaybettiği, buna karşın hammaddenin büyük kent merkezlerine ulaştırılmasında, ulaşımın ve mal dağıtımının, bankacılığın, sigortacılığın geliştiği dönemdir. Aynı dönemde, gemi yapımı ve liman işletmeciliği, bu iki şehir için önemli iş kolları arasında yer almaktadır. Rotterdam'daki ilk petrol limanı 1929'da, ilk rafineri ise 1937'de Shell tarafından açılmıştır (Harding, A.,1994:19).

1930'larda, iki şehirdeki ekonomik gelişim yavaşlamasına rağmen, nüfus gelişimi ve kentsel altyapı yatırımları artış göstermiştir. 1945 yılında Amsterdam nüfusu 773.000 kişiye, Rotterdam nüfusu 610.000 kişiye ulaşmıştır. II.Dünya Savaşı sırasında 1940 yılındaki bombalamada, sadece Rotterdam'da 25.000 konut ile birlikte yaklaşık 7.000 ticari, endüstriyel ve idari yapılar yıkılmıştır. 1100 insan ölmüş ve 78.000 kişi evsiz kalmıştır. İki kentin havaalanı da bombalanmış ve kentlerin büyük bir bölümü kullanılamaz hale gelmiştir.

Savaş sonrası Randstad bölgesi Hollanda'nın yeniden yapılanma sürecinin odak noktası haline dönüşmüş, buna bağlı yeni yerleşme politikaları geliştirilmiştir. Özellikle savaş sonrası Amsterdam ve Rotterdam'a göçlerle birlikte yeni alt bölgeler oluşturulmuş, kent merkezleri ağırlıklı olarak ticaret, servis gibi hizmetler sektörüne hizmet edecek şekilde yeniden yapılandırılmıştır. (Fainstein,S.,1997:299) 1960'larda 869.000 olan Amsterdam'ın nüfusu, 1970 yılında 831.426'ya, 1980'de 716.466'ya, 1991 yılında ise 713.407'ye düşmüştür. Bunun yanısıra Rotterdam'ın nüfusu ise 1960'da 730.000 iken 1970 yılında 698.520'ye, 1980'de 645.624'de, 1991 yılında ise 638.453'e düşmüştür. 1960-1977 yılları arasında her iki kentin çevresinde oluşturulan ring yollarla birlikte kent merkezlerinin dışında yeni yerleşim alanları kurulmuştur. 1957-1968 yılları arasında Rotterdam'da 1962 yılında inşa edilen dünyanın en büyük limanının olanakları ile destekli yeni bir endüstri bölgesi inşa edilmiştir. Rotterdam'ın kent merkezi savaş sonrası, fonksiyonel olarak grid sistemde yeniden inşa edilmiştir (Berry, J., Stanley,M.,1995:58). Planlama sürecinde ticaret olanaklarının, kültürel faaliyetlerin, kamusal yönetimin getireceği ağır taşıt trafiği düşünülerek geniş bulvarlar tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Kent merkezinde yeni konut alanlarına yer verilmemiş, merkez çevresinde yeni oluşturulan belediye yönetimleri ile yerleşim alanları oluşturulmuştur.

3.3.2.2. Ekonomik Gelişme

Savaş sonrası Radstad bölgesinde, kent merkezindeki nüfusun ve hanehalkının yapısında önemli değişiklikler yaşanmıştır. Özellikle merkezde yalnız yaşayanların sayısında önemli artış ortaya çıkmıştır. Önceleri merkezdeki nüfus yoğunluğunun kent merkezi dışına kaymış olmasıyla birlikte, kent merkezlerinde değişen talepler doğrultusunda, yeni konut tiplerine ihtiyaç ortaya çıkmıştır.

1960'lardan sonra her iki şehirde de göçmenlerle, kentsel modern nüfusun ana yapısında değişim oluşmuştur. Akdeniz kültürüne sahip göçmenler (Türkler-Faslılar) daha çok ağır sanayiye bağlı işkollarında çalışmaya geldiklerinden, bu bölgelerde istihdam edilmek üzere, kent merkezindeki düşük standartlı konutlara yerleştirilmişlerdir.

Kentlerin merkezinde yeralan nüfus, iş olanaklarının azalması ile birlikte düşmüştür. Kent merkezinin yeniden yapılanmasıyla birlikte yeni endüstri bölgeleri

oluşturulmuş ve kentin ekonomik yapısındaki değişim başlamıştır. Ancak ekonomik büyüme, daha çok kent merkezinde gelişmiştir. 1960-1990 arasındaki ekonomik yapının, ağır sanayi yatırımlarından kent merkez fonksiyonlarına (hizmetler-servis, bankacılık, sigorta vb.) yönelik değişim göstermesi, kentlerde işsizlik oranlarının artmasına neden olmuştur. Örneğin gemi yapım sektöründe yer alan üretim birimlerinde, bu yıllar arasında %80 azalma olmuş ve bu türden yatırımlar başka bölgelere kaydırılmıştır. (Fainstein,S.,1997:301) Özellikle vasıfsız işçi, yarı vasıflı işçi taleplerinde önemli oranlarda azalma görülmüş olup, yüksek nitelikli işgücü talepleri artmıştır. Örneğin Amsterdam'da, 1980'de işsiz nüfus 20.000 iken; 1985 yılında bu rakam 75.000'e ulaşmıştır. Ekonomideki bu yapısal değişim ve uygulanan sosyal, kültürel ve eğitimsel faaliyetlerle birlikte, 1988 yılında işsiz nüfusu 70.000'e düşürülmüştür. (Harding, A.,1994:19).

1980'lerin ortasından sonra her iki kent, dünya ticaretinde yer almaya yönelik işbirliği antlaşması imzalamış olup, ekonomik ve kentsel yeniden yapılanma programı oluşturmuşlardır. Her iki kentte de, konut kullanıcı tipolojisinin belirlenmesi, yerleşim tercihleri, sivil örgütlerin aktif hale getirilerek kamusal politikalara katılımın sağlanması, ekonominin sağlıklı bir şekilde büyütülmesi, limanların, endüstrideki üretim tarzlarının yeniden yapılanması ve servis sektörlerinin geliştirilmesi öncelikli konular olarak tespit edilmiştir. Bu çerçevede Randstad bölgesinin tamamını kapsayan yeniden yapılanma süreci başlatılmıştır. Bu konuda Rotterdam Belediye yönetimi, almış oldukları kararları uygulamaya başlamıştır. Öncelikle kent merkezinde kalmış olan limanın, kargo ve yük taşımacılığına yönelik birimleri kent dışına taşınarak, kentiçi trafiğin problemlerinin çözümüne kolaylık sağlanmıştır. Bu süreçte, Rotterdam içerisindeki önemli firmalar Unilever, Robeco, Shell ve National Nederlander kent merkezinde yeni yönetim ve servis binaları inşaa etmişlerdir (Harding, A.,1994:20). Ayrıca kentin kuzeyinde yüksek nitelikli alışveriş merkezleri oluşturulmuş, bu merkezler eski kent merkezine ve yerleşim alanlarına ring taşıt yolları ve demiryolu ile bağlanmıştır.

Küçük fakat ihtisaslaşmış Brainpark şirketi, bölgenin kuzey doğusunda yer alan üniversitenin yanında kurulmuş ve bu bölgenin hızla kalkınmasını sağlamıştır. Bunun yanı sıra Zestienhoven hava alanı, firmaların ürünlerinin dış pazara (özellikle Avrupa ve Pasifik) ulaşımını sağlamaktadır.

1980'den sonra kentteki servis sektörü, her yıl %6-10 oranında artış göstermektedir. En büyük büyüme büro servislerinde görülmüştür. 1985-1989 yılları arasında, %30'dan daha fazla bir artış gözlenmiştir. Aynı dönemde sigortacılıkta, bankacılıkta modernizasyon gerçekleştirilmiştir. Kent merkezinde oluşturulan Wataerstad eğlence merkezi, kıyı şeridinde konaklama ve turizm olanaklarının gelişmesine neden olmuştur.

Aynı dönemde Amsterdam'da da, Rotterdam'daki gelişmeye paralel bir gelişme oluşmuştur. Özellikle bilgi, haberleşme, elektronik iletişim servisi gibi hizmet sektörü ağırlıklı ekonomik alanlarında hızlı bir değişim ve gelişim görülmüştür. Kentin güney aksı ile ana iş merkezine bağlantı sağlanmıştır. (Claval,P.,1993:114) Eski kent merkezi ile Schiphol bölgesini bağlayan bu bölge, 60.000 işçinin yüksek nitelikli yerleşim ve alışveriş alanına hizmet vermektedir. Ayrıca bu bölge moda, medya, tasarım endüstrisi, araştırma şirketleri, audio-visual şirketleri, fuar alanları ve kongre merkezlerini (dünya ticaret merkezi gibi) içinde barındırmaktadır. Amsterdam kentinin güney doğusunda, 25.000 kişi sağlık ve finans sektöründe çalışmaktadır. Belediyenin içinde yer aldığı Schipnol bölgesinde, 50.000 kişi havacılık ve dağıtım sektöründe çalışmaktadır (Harding, A.,1994:26).

Amsterdam ekonomisinde hizmetler sektöründeki yabancı yatırımcılar önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle Japon firmaları Amerikalı firmalar gibi kendilerinin Avrupa'daki ticaret olanaklarını yönetmek için, ofis binalarını inşa etmişlerdir. Yabancı firmalar, Amsterdam'daki firmaların yarısından fazlasını oluşturmaktadır. Bunun nedeni de Amsterdam'ın konumu, dağıtım altyapısı, Schiphol hava alanı, gelişkin merkezi iş alanları işlevleri, (ihtisaslaşmış işgücü, iş kollarındaki yoğunluk, telekomünikasyon, bankacılık, muhasebe, uluslararası okullar) yasalar, yüksek standartlı konutlar ve kültürel aktivitelerdir.

Her iki kentin ihtisaslaşması ve ekonomik yeniden yapılanması, Amsterdam'daki işsizlik oranını nüfus içinde 1990'larda %24'e, Rotterdam'da %20'ye çıkarmıştır. Asterdam kent merkezinde yer alan sektörlerdeki çalışan sayısı kültür, eğitim olanakları ve kamusal yönetimdeki yeniden yapılanmaya rağmen, 1950'lerde 150.000 iken, günümüzde 80.000'ne düşmüştür. Bu beraberinde, vasıfsız işgücünün hayat standartlarında gözle görülür düşüşe neden olmakta ve bu kentsel yaşam mekanlarına yansıtmaktadır. Özellikle etnik ayrım iş olanaklarının

azalmasıyla birlikte artış göstermektedir. Örneğin Bijlmermeer alanı Surinam'lılar tarafından yerleşim alanı olarak geliştirilmiş olup, yerleşimde yaşayanların ekonomik yapısı kentsel mekana yansımıştır. Rotterdam'da Akdeniz ve diğer Üçüncü Dünya ülkelerinden göçmen olarak çalışmaya gelenlerden kayıtlı olarak %30'u, diğer ülkelerden gelenler ve diğer nüfusun sadece %11.8'i işsizdir. Amsterdam'da nüfusun %24'ü yabancısıdır ve bunların %30'u kayıtlı işsizdir (Terhorstavandeven,V.J., 1995:4). Amsterdam'da 35-40.000 yasadışı göçmen bulunduğu ve bunların informal sektörde çalıştığı tahmin edilmektedir.

Her iki kentte de yerel yönetimler, yerleşik nüfusları için herhangi bir mali kriz ile karşı karşıya değildirlir. Belediye harcamalarının %90'ı özel veya merkezi hükümet tarafından sağlanmakta ve .özel gelirlerinin büyük oranı yerel vergilerden oluşmaktadır (Harding, A.,1994:26).

3.3.2.3. Gelişme Stratejileri

Kentlerin gelişmesinde yeniden yapılanmaya yönelik kuramsal içerik etkili olmuştur. Hollanda'da ulusal, bölgesel, il ve yerel olmak üzere 4 ana bölüme ayrılan planlama sorumluluğu kentlerin gelişme stratejilerinin oluşmasında önemli rol oynamaktadır (Davies,H.W.E.,1988:2). Planlama sistemde, bölge planlamasının uzun zaman almasının yanısıra il seviyesinde yerel planlama ve merkez dışındaki banliyöler en önemli problem olarak ortaya çıkmaktadır. Büyük kentler büyük ölçüde hızlı gelişme ile birlikte, planlama yasalarının ve büyük ölçekli arazi sahiplerinin etkisi altında kalmaktadırlar. Amsterdam ve Rotterdam'da kent planlaması için ulusal ve bölgesel içerik, ulusal fiziksel planlama politikaları ve bölgesel endüstri politikalarıyla desteklenmektedir. Savaş sonrası ekonomik zorlukların içine aldığı ve daha sonrası ekonomik büyümenin hız kazandığı dönem olarak ikiye ayrılan ekonomik strateji etapları, bu iki şehirde de etkisini göstermiştir. Özellikle savaş sonrası kentlerde görülen hızlı kentsel büyüme (yüksek doğum oranı, kırdan göç ve ekonomik yeniden yapılanmaya bağlı olarak), kentte yaşamının maliyetini arttırmıştır. Yapılan analizler sonucu hızlı kentleşme hareketinin kontrol edilmesi yönünde, 1950'lerin sonunda planlama stratejileri oluşturulmuştur. Ulusal politikalar bölgesel seviyede etkilerini, planlama aracılığıyla göstermeye başlamıştır. Özellikle yatırım ağırlıklı yeni yerleşimlerin kurulması ve yeni iş olanaklarının sağlanması, ulusal fiziksel planlamanın bir başarısı olarak görülmüştür. 60'larda da

bu eğilim devam etmiş, bu iki kentin içinde bulunduğu Randstad bölgesi gelişmiş endüstri ve iş bölgesi olarak, ülke içerisinde önemli bir konuma gelmiştir. 60'ların sonunda bu bölgede görülen ekonomik büyüme, her iki kentin çevrelerinde planlı banliyölerin oluşmasını sağlamıştır.

1950'lerden sonraki diğer bölgesel planlama stratejisi, 1966 yılındaki ADHOC banliyölerin gelişmesini içeren ve kentte yaşayan sınıfların desantralizasyonunu sağlayan fiziksel planlamadır. Böylelikle kent merkezindeki ekonomik büyüme, göçmenlerin şehir merkezi dışında tutulmasından dolayı kontrollu ve formal olarak gelişmiştir (Weese, V.J., 1985:2).

1970'lerdeki ekonomik kriz, özellikle kent merkezinde yer alan konutların yenilenmesi ve düşük yoğunluklu konut alanlarının, yeniden yerleşim alanı yoğunluğuna ulaştırılabilmesine yönelik 3. planlama stratejilerinin oluşmasına neden olmuştur. 1984 yılından sonra kentsel alanın kullanımına yönelik yapılan araştırmalarda, ülke bütününde iki kentteki ortaya çıkan şehir nüfuslarında ve kent ekonomilerinde görülen düşüşü engellemek için, yeni nüfus politikaları ve kent merkezlerini büyötmeye yönelik kent topraklarını kullanım politikaları geliştirilmiştir.

3.3.2.4. Yerel Planlama

Rotterdam ve Amsterdam'daki planlama birimleri, ulusal planlama politikalarıyla ilişkilidirler. 1960'lardan sonra her iki kentin ekonomik ve nüfus yapısında bir değişim görölmektedir. Kent merkezindeki hane halklarının yaş oranı artmıştır ve genç nüfusu oluşturan göçmenler kent merkezi dışına yerleştirilmişlerdir. Her iki kentin yöneticileri tarafından hükümet politikalarına paralel olarak, kent merkezinde nüfusun artışı ve ekonomik faaliyetlerin kentin çeşitli noktalarına dağılımını sağlayan stratejiler geliştirilmiştir. Bu kapsamda kent merkeziyle çevre yerleşimleri birbirine bağlayan kamu ve özel ulaşım araçları tekrar organize edilerek ulaşım kolaylaştırılmış ve buna bağlı olarak kent nüfusu hareketlilik kazanmıştır. Aynı dönemde kent merkezinde yeni iş merkezi oluşturmak, otoparklar yapmak, yeni trafik yolları açmak ve metro çalışmaları için merkezdeki konutlarda yaşayanlar çevre yerleşimlerde iskan edilmesiyle birlikte boşaltılmıştır.

1960'ların sonunda özellikle Amsterdam alternatif kültür ve politik hareketlerin merkezi olmuş ve çevre, ekoloji, anti tüketim, feminist ve demokratik öğrenci hareketlerine sahne olmuştur. Bu hareketler daha çok gelişen ticaret bölgelerinin yerine kamu yapılarının ağırlıklı bulunduğu bölgelerde oluşmuştur. Bu hareketlerin etkileri sonucunda kent merkezlerin demokratik taleplere cevap verecek şekilde yeniden düzenlenmesine yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Kent merkezinin geliştirilmesi isteklerinin ve çevreci gösterilerin sonucu olarak merkezdeki tarihi Yahudi mahallesi çevresinden başlayan ve diğer konut bölgelerini bağlayan metro yapımı gerçekleşmiştir. Bunun yanı sıra 1970'lerin başındaki, 1974 ve 1978'deki öğrenci hareketleri, kent merkezinin yayalaştırılmasını sağlamıştır (Albreda,A.C.,1988:6).

1970'lerden sonra kentsel gelişme için birçok uygulama yapılmış olup, geniş kapsamlı kentsel yenileme önemini kaybetmiş ve kent merkezinde stratejik öneme sahip noktalarda yenileme önem kazanmıştır. Böylelikle gerek il yönetimi gerekse belediye banliyölerin ve yerel ekonomik büyümelerin daha kontrollü olması sağlamıştır. Aynı dönemde düşük gelir gruplarına su, elektrik, doğalgaz vb. hizmetlerin ücretsiz sağlanması yerel planlama kapsamında ortaya konmuştur. Amsterdam'da 1970'lerin sonunda 1980'lerin başında banliyölerde geliştirilen sosyal konut projeleriyle birlikte kent merkezindeki iş olanakları sayısında bir düşüş görülmüştür (Needham,B.,Vandeven,J.1995:61). Bu da kent merkezinin içinde bulunduğu birçok faaliyetin desantralizasyon nedeniyle azaldığını göstermiştir.

İki kentin içinde bulunduğu Randstad bölgesi, Hollanda'nın ekonomik gelişiminde bir motor görevi üstlenmiştir. Bunun için bu bölgede üst düzey uluslararası bir merkez geliştirilmiş ve yenilenmiş altyapı olanakları ve diğer bölgelerle koordinasyonu sağlayabilen ulaşım olanakları geliştirilmiştir.

Sosyal yeniden yapılanma programları, 1990'larda Hollanda'da en önemli ve en yüksek harcama seviyelerine ulaşmış programlardır. Bunun için yüksek seviyeli harcamaları engellemeye yönelik, caydırıcı vergi uygulaması başlatılmıştır. Böylelikle kentsel topluluk içerisinde lüks tüketime kısıtlılıklar getirilmiş, toplumun aynı türden mallar kullanımı teşvik edilmiştir.

Rotterdam ve Amsterdam'daki iyimser ve kötümser tablolar içerisinde göçmen nüfusun artışı, iş olanakları, sosyal politikalar, konut standartlarının artırılması, ekonomik ve politik yeniden yapılanmanın, mekana yansımalarıyla gerçekleşmektedir. Ancak sosyal yenileme programı kapsamında göçmenler arasındaki politik gruplaşmalar en büyük tehlike olarak ortaya çıkmıştır.

Rotterdam ve Amsterdam'ı içine alan Randstad bölgesinin ekonomik olarak yeniden yapılanması, uygulandığı dönem içerisinde başarılı olmuş kent merkezinde çalışanların oranları 1950'den günümüze %47 azalmasına karşın, nitelikli kalifiye işçi ihtiyacı duyan ofis ve dükkan sayısı % 285 artış göstermiştir (Einstien,S.,1997:299). Her iki kent de ekonomik gelişim eğilimleri kent merkezinin mekansal olarak yenilenerek yeniden yapılanmasında etkili olmuştur.

3.3.3. Tokyo Örneği / Japonya

Dünya şehirleri hızlı bir şekilde, kendi genel kontrol işlevlerini ve kendi içlerindeki iş bölümünü yeniden yapılandırmaktadırlar. Bu yapılanma, dünya ekonomisinin son dönemdeki yeniden yapılanmasına bağlıdır. Yeniden yapılanma sadece Tokyo, Paris, New York ve Londra'da görülmemekte, ayrıca gelişmekte olan ülkelerdeki Meksiko, Singapur, Sao Paulo, Hong Kong, Lagos ve diğer şehirlerde de görülmektedir. Son dönemlerde, dünya şehirlerinde yeni bilgi teknolojisinin öneminin giderek arttığı izlenmektedir. Yüksek teknoloji ve bilgi merkezleri kurulmaktadır. Bilgi finans merkezlerindeki gelişmelerle birlikte, ekonomide yeniden yapılanma gündeme gelmiştir.

Tokyo şehrinin, 20. yy. boyunca geçirdiği yeniden yapılanma sürecinde, oldukça başarılı olduğu gerçektir. 1923 yılındaki Kanto depremi ile şehrin büyük bölümü yıkılmıştır. Tokyo şehrindeki fiziksel yeniden yapılanma süreci böylelikle başlamıştır. Bu uygulamalar, 1940 yılına kadar devam etmiştir. Bu dönem içindeki yapılanma, diğer Avrupa şehirlerindeki modern şehir anlayışından çok geleneksel eğilimler çerçevesinde oluşmuştur. II. Dünya Savaşından sonra, kente diğer şehirlerden göç başlamıştır. 1960 yılında Kenzo Tange ve grubunun Tokyo Üniversitesi'ndeki çalışmaları çerçevesinde, Tokyo'nun gelecekteki fiziksel ve sosyal gelişme hedefleri belirlenmiştir. Diğer bir gelişme ise, 1964 yılında düzenlenen olimpiyatlarla birlikte olmuştur. Büyük ölçekte yerleşim alanları ve

olimpiyat oyunları yapıları, şehrin genel görüntüsünü değiştirmiştir (Fujita,K.1991:2669).

1980'lerdeki Tokyo'nun yeniden yapılanma sürecini ve Tokyo'nun bir dünya şehri olarak değişimini inceleyen Machimura (1992), Tokyo'nun dünya ekonomisindeki yeri ve Japonya'nın uluslararası coğrafik konumunun, Tokyo'yu nasıl bir dünya şehri yaptığı üzerinde durmuştur. Ayrıca, kent merkezinin bir konuda uzmanlaşmasının, şimdi ve gelecekte ne gibi sorunlar çıkartacağını ele almıştır (Machimura,T.,1992:114-128).

Dünya şehirlerindeki yeniden yapılanma, güncel global ekonomik güçlerin bir ürünüdür. Fakat hangi ekonomik güçlerin, dünya şehirlerinin bu yönde yeniden yapılanmasını etkilediği henüz belli değildir. Öne sürülen faktörler arasında bilgi iletişim teknolojisi, gelişmekte olan ülkelerin borç problemi, dünya ekonomisinde ABD hegemonyasının azalması, dünya pazarlarının desantralizasyonu, esnek üretim ve yeni sanayi organizasyonları başta gelmektedir. Bu gelişmeleri yorumlamak için Hymer modeli yardımcı olmaktadır (Friedman (1986)). Bu modelin önerdiği dünya şehri hipotezleri şunlardır: 1-Bir dünya şehrinin formu dünya ekonomisi ile entegrasyonunun bir sonucudur. Bu durum yeni bir iş gücü dağılımı yaratmaktadır ve dolayısıyla şehir yapısı değişmektedir (King (1990)); 2-Global kapitalin birikimi ve pazarlar için dünya şehirlerinin kullanılması, şehirler arasında yeni bir hiyerarşi yaratmaktadır (Cohen (1981)); 3-Dünya şehirlerindeki global kontrol fonksiyonları, üretim ve işgücü sektörlerinde kendilerini dinamik bir biçimde göstermektedir (Thrift (1984)); Rimmer (1986)); 4-Dünya şehirleri, yerel ve uluslararası göçün hedef noktalarıdır (Portes and Walter (1982)); 5-Dünya şehrinin oluşması, sanayi kapitalizmine mekan ve sınıf farklılıkları gibi tezatlar yaratmaktadır; 6-Dünya şehri, yerel idarenin kapasitesinin ötesinde sosyal maliyetler ortaya koymaktadır (Hill and Feagin (1987)). Bütün bu özellikler dünya şehrinin, global ekonomik güçlerle bağlantılı olduğunu göstermektedir (Ulu,A.1995).

Japon ekonomisinin dünya ekonomisi üzerindeki etkisi arttıkça, dünya çapındaki bankalar Tokyo'ya yerleşmeye başlamışlardır. Bu özellik, dünya şehri hipotezinin şartlarından birini gerçekleştirmektedir. Bununla birlikte, Tokyo'nun bir finans merkezi olarak önemi, esnek Japon üretiminin globalleşmesiyle ilgili kontrol fonksiyonlarının sadece birinden kaynaklanmaktadır. Bunun yanısıra, diğer üretici

hizmetlerinin Tokyo'da büyümesini de teşvik etmiştir. Ayrıca, yeni icatlar sonucu yeni sanayilerin de Tokyo'da gelişmesi, Tokyo'yu çok özel bir dünya şehri yapmıştır.

3.3.3.1. Tokyo'da İş Bölümündeki Uzmanlaşmanın Mekansal Dağılımı

Tokyo metropolü, merkezi iş alanından, 23 semtten, 26 banliyöden, 5 şehirden, 1 köy ve çeşitli adalardan oluşmaktadır. Şehir merkezi Chuo, Minato ve Chiyodo isimli üç kısımdan oluşmaktadır. Buralarda uluslararası şirketlerin ve bankaların idare merkezleri, elçilikler ve hükümet binaları bulunmaktadır. Geceleri merkezi iş alanını oluşturan Marunouchi, Kasumigaseki ve Otemachi gibi ofis işlevi ağırlıklı bölgeler tamamen terkedilmektedir. 23 semtin geri kalanlarını sanat üretimi, perakende ticaret, lokanta, butik gibi meslek alanları, küçük imalathaneler, tasarım ofisleri ve yaşama alanları oluşturmaktadır. Tokyo'nun banliyöleri ve Tama, M.İ.A.'da çalışanların yaşama alanlarını oluşturur. Aynı zamanda araştırma ve geliştirme büroları ile M.İ.A.'da idare merkezleri bulunan firmaların geri hizmet binaları burada, yer almaktadır (Fujita,K.1991:2675). Tokyo Japonya'nın en zengin bölgesidir ve Japonya'nın tam ortasında bulunmaktadır. Çok sayıda yeni ürünlerin deneme üretim üniteleri ve yüksek öğretim kurumları, bankalar, bilgi iletişim sanayii, şirket idare, araştırma ve geliştirme merkezleri ve yabancı firmalar bu kentte yer almaktadırlar.

Tokyo, Japonya'nın ekonomik, politik ve yabancı diplomatik merkezi olmasının yanısıra, Londra ve New York gibi bilginin, işin ve kültürün merkezidir. Ayrıca, yenilikçi ve yayılcılığının yanında, yeni teknolojilere dayalı ve karma endüstrilerin de üretim merkezidir.

3.3.3.2. Tokyo'nun Merkezindeki İş Bölümü

Tokyo'nun sanayi alanında bir çok sanayi bulunmaktadır. Ülkenin merkezi olmasına rağmen Tokyo'nun endüstriyel üretimdeki payı 1959'dan beri düşmektedir. Tokyo'daki birçok firma (%83.7'si) 4-19 işçi arasında işçi çalıştırmakta, bu da toplam işgücünün %34.6'sını ve toplam üretilen ürünün %22.9'unu oluşturmaktadır. Sadece %0.5 fabrika, 300'den fazla insan çalıştırmakta ve toplam içinde toplam işgücünün %24'ünü kapsamakta ve Tokyo'daki üretimin %41.4'ünü gerçekleştirmektedir (Fujita,K.1991:2680). Bu da Tokyo'da çok sayıda küçük

üreticilerin ürün ve pazar değişikliğinde, tüketici ihtiyaçlarına ve yeni modalara uyum sağlamakta esneklik kazandırdığını göstermektedir. Nagoya ve Osaka küçük üretim birimlerinin en çok yoğunlaştığı şehirlerdir. Tokyo'nun bu özelliğinin dünya şehirleri içinde başka örneği yoktur (Machimura,T.,1992:114-128). Bu da esnek üretim sisteminden kaynaklanmaktadır. Tokyo'nun ana endüstrileri basın, yayın, elektrik makineleri, metal ürünler, genel makineler, hassas makineler, donatı ve yiyecek endüstrisi üzerinde yoğunlaşmaktadır. Tokyo'nun endüstriyel tesislerinin dağılımı üç ana bölgeye ayrılmaktadır. Makine ve metal ürünleri endüstrisi güneyde; donatı, kağıt, deri ve diğer tüketim endüstrileri, batı bloğu Shiramachi (şehir merkezinde); bilgi endüstrisi, baskı, yayın, bilgi servisleri merkezde ve kuzeyde Yamanote yerleşim biriminde yer almaktadır. Tamamen Tokyo'nun çevre yönetiminin ve bölgeleme politikalarının sonucu olarak, üretim faaliyetlerinin dağıtılması çerçevesinde; 1960'dan sonra 300 işçiden fazla kişi çalıştıran firmalar Tokyo'nun dışına taşınmışlardır. Küçük firmaların Tokyo'nun yakın çevresinde (1960-1970'lerde) yoğunlaşmasına karşın, büyük firmalar da fazla yayılmamışlardır. Bu tür 2122 firmanın %57.7'si 23 semtte yer almıştır, %2'si Tama'da ve %25'i komşu birimlerde, sadece %15.5'i büyük Tokyo bölgesinin dışında yer almıştır. Eğer toplam firma sayısını 1960'da indeks olarak 100 kabul edersek, 1983'den büyük firmaların sayısı 53.6'ya düşmüştür. Fakat küçük firmaların (299 işçiden daha az çalıştıran) sayısı 185.5'e ulaşmıştır. Gerçekte 10 kişiden daha fazla işçi çalıştıran firma sayısı Tokyo'da hızla azalmaktadır. Buna karşın 10 kişiden az işçi çalıştıran firma sayısı artmaktadır. (Çoğu zaman 4 işçiden daha az). Son 30 yıl içerisinde Tokyo'da küçük firmalar, birçok değişikliğe uğramıştır (Fujita,K.1991:2684). Yerel ve uluslararası rekabetleri ve artan arazi fiyatlarını karşılayabilmek için bir konuda uzmanlaşmaya, esnek üretimlere ve diğer yandan ise yüksek teknolojiye dayalı üretime yönelmişlerdir.

Üretim fonksiyonlarındaki son 30 yıldaki dağılım, büyük Tokyo bölgesini büyük endüstriyel bölgenin ve iş bölümünün merkezi haline dönüştürmüştür. Tokyo, üretim servislerinin merkezi ve planlama, tasarım, test yapma fonksiyonlarının odağı haline gelmiştir. Son 20 yıl içerisinde Tokyo'nun hizmetler sektöründeki temel işgücü yapısı, ticaret sektöründen (perakende satış); servis, finans ve sigortacılık alanında çalışan iş gücüne dönüşmüştür. Yeni ürünlerin tasarımı ve üretim planlanması, Tokyo'nun merkezlerinde oluşmaktadır ve Tokyo'nun alt merkezleri ile

bağlantı kurulmaktadır. Ürünlerin testleri Tokyo'nun alt birimlerinde yapılmaktadır. Yeni ürünlerin üretimi, komşu birimlerde gerçekleştirilmektedir. Makine elemanları ve elektronik endüstrisi, büyük firmaların kaydırılmasıyla bu bölgelere doğru taşınmıştır. Burada ekonomik ilişkiler ve bilgi alışverişi bir iletişim ağı ile birbirine bağlıdır. Bu avantajları nedeniyle Tokyo'nun güney bölümü Kawasaki, Yokohama yenilikçi kapitalist akımın merkezi olmaktadır ve bu bölgede yeni ürünler ve teknolojide yenilikler geliştirilmektedir. Yeni endüstriler telekomünikasyon bilgisinin dışında, telekomünikasyon bilgi endüstrisini içermektedir. 1970'den sonra banka şubeleri, toptan ve perakende satış birimleri ve diğer tüketime yönelik hizmet birimleri Tokyo merkezinden, Tama bölgesine doğru yayılmıştır. Bunun temel nedeni, düşük arazi maliyetleri ve daha kolay imkan elde edilebilmesidir.

1970'lerden beri doğudaki ve güneydoğudaki ülkelerin ekonomik kalkınması, kapitalist dünya ekonomisindeki bölgesel yapıyı değiştirmektedir. Japonya sadece bir bölge merkezi olarak değil, ayrıca dünyanın bir ekonomik merkezi olarak güç kazanmıştır. Dünyanın ekonomik sistemi içerisinde Japonya'nın statüsünün çok hızla değişmesi sonucunda, geleneksel ekonomik yapısı birçok yönden sarsıntı geçirmiştir. Japon sermayesinin hızla uluslararasılaşması, yeni yöresel iş bölümü ile birlikte yerel, kentsel ve bölgesel sistemi oluşturmuştur. Bu değişiklikler Tokyo'nun Londra, New York gibi global bir ekonomik merkez olmasına neden olmuştur.

Tokyo global kontrol kabiliyetini, dünyanın diğer finans merkezleri gibi sağlamaktadır. Ancak diğer şehirler ile arasında temel farklılıklar vardır. Birinci olarak, Tokyo politik ve askeri yapı ile desteklenmemesine rağmen, bir ekonomik dünya merkezidir. Buna karşın New York ve Londra ekonomik aktivitelerinin yanı sıra, global politik bir güce sahiptirler. İkinci olarak, Tokyo'ya iki önemli perspektiften bakıldığında, New York ve Londra'ya göre ulaşım sistemine daha bağımlıdır. Çünkü Tokyo Avrupa'dan ve batı ülkelerinden fiziksel olarak uzaktadır. Bunun yanı sıra, elektronik ve bilgisayar endüstrisi tamamen bir telekomünikasyon ağı kurulmasına bağlıdır. Üçüncü olarak, Tokyo'nun uzun süre yabancı göçmenlere kapalı olmasıdır. Buna karşın New York ve Londra tarihsel gelişimden bu yana birçok göçmeni kabul etmiştir (Machimura,T.,1992:118). Sonuçta, Japonya'ya giren birçok göçmen işçi, buradaki durumu değiştirmeye başlamıştır. Kısaca New York ve

Londra'nın politik, askeri ve kültürel etkilere sahip olmalarına karşın; Tokyo daha çok global ekonomik sistemin eğilimlerine bağımlı olan bir dünya şehridir.

Tokyo'nun 1980'lerdeki yeniden kentsel yapılanmasını anlamak için, kentin dünya ve ülke seviyesindeki etkisinin tanımlanması gerekmektedir. Japonya'daki kentsel ve bölgesel sistem, doğrudan doğruya dünya sistemi ile ilişkilidir.

Tokyo, iki değişik sermaye ağının arasında bir bağlayıcı noktadır. Gerek Pasifik seviyesinde ve gerekse dünya seviyesinde önemli bir ekonomik merkezdir. Bütün bu gelişmeler, Japonya'nın kentsel sisteminin yapısını etkilemiştir.

Bu yeni rolünün bir sonucu olarak, Tokyo'daki kentsel gelişme ihtiyacı, Japon hükümeti ve iş çevrelerince ortaya konmuştur. Örneğin, 1985 yılında, yeni talepleri doğrultusunda Tokyo'nun merkezinde 50.000.000 m²'den fazla alan, gelecek 18 yıl için ofis alanı olarak ayrıldı. Aynı alan, 1985'de sadece 1.000.000 m²yi içermektedir. Bu rakamlardan da görüldüğü gibi tasarlanan büyüklük, kent merkezinin tamamen ofis merkezi olacağı yönündedir (Machimura,T.,1992:120).

3.3.3.3. Planlama

Tokyo'nun bir dünya şehri olarak transformasyonunda yenilik, bilgi ve finans için bir merkezi ağı geliştirilmesi önemli bir rol oynamıştır. Sınırlı mekanı ofisler tarafından kullanılmaktadır. Tokyo'nun kentsel gelişme planı, Tokyo'nun ihtiyaçlarını düzenli bir biçimde karşılayacak şekilde ele alınmıştır. Tokyo'da kalabalık nüfus ve trafik kargaşası, kronik bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Merkezi hükümet ve Tokyo metropolitan yönetimi, Tokyo'nun endüstrisini, nüfusunu ve kentsel fonksiyonunu dağıtmak için geçmişte birkaç plan yaptırmıştır. Ancak bunlardan hiçbiri başarılı olamamıştır.

İlk plan, 1956 yılında, merkezi hükümet tarafından nüfus ve iş merkezini M.I.A.'nın etrafına yaymayı amaçlamıştır. Kent merkezindeki aşırı nüfus yoğunluğundan ötürü bu planda kentsel üretim fonksiyonlarının, şehrin alt merkezlerine yayılması öngörülmüştür. Bu bölgeler daha çok ulusal sermaye bölgeleri olduğu için, diğer bölgeler bu plana karşı çıkmışlardır. Bu gerçekleştirilen planda hedeflenen amaç, Tokyo bölgesine refah getirmektedir. Bazı büyük firmalar, Tokyo'yu bu plan sonucunda terk etmişlerdir. 1986'da Tokyo'nun 2. uzun dönemli

planı, Tokyo yerel yönetim birimince gerçekleştirildi. Bu kentsel plan, ofis mekanlarını istasyonlarının bulunduğu 8 ana bölgeye ayırmakta ve bunları alt merkez olarak geliştirmeyi amaçlamaktadır. Fakat bu plan, mevcutta artan yabancı bankaların, yüksek teknoloji firmalarının ve bölgesel finans kurumlarının, büro mekanları için kesin çözüm getirmemektedir. Ofis binaları için bu talep artışı, arazi fiyatlarının çok aşırı bir hızda yükselmesine neden olmuştur. Merkezi Tokyo'nun plana göre esas işlevi, uluslararası ilişkiler için bilgi merkezi olarak görev üstlenmesidir (Fujita,K.1991:2684).

3.3.3.4. Kentsel Yeniden Yapılanmadaki Politikalar

Japon nüfusunun %70'inden fazlası, yoğun kentsel bölgelerde yaşamasına rağmen, bu kentsel alanlardaki sosyal ve fiziksel durumun geliştirilmesi, endüstri politikası kadar başarılı biçimde formüle edilmemiştir. Banliyölerdeki birkaç yeni şehir projesi dışında, arazi kullanım kararları, metropolitan alanda etkin bir şekilde kontrol edilememektedir. Bu bakımdan, Tokyo'nun yeni yapılanma politikası, savaş sonrası Japonya'da bir müstesna teşkil etmektedir.

Tokyo'da yeniden yapılanmaya yönelik telekomünikasyon ve bilgi ağını geliştirmek için, bir merkez oluşturularak teleport inşa edilmiştir. Bu proje 1985 yılında 1.Dünya Teleport tesisi olarak başlamıştır ve bu telekom merkezi ulusal ve uluslararası bilgi akımını sağlayacak iletişim ağını içermektedir. Bu proje bazı konut inşaatını da içermekte olup, 110.000 iş olanağının yanısıra, 60.000 insanın, bu sektörde çalışmasını sağlayacaktır. Bu merkezin yeni yatırımları, teknoloji ve ürünlerin üretilmesini teşvik etmesi beklenmektedir.

Teleport projesi, Tokyo metropolitan alanı içerisinde, üretimin esnekliğine ve globalleşmesine yardımcı olacaktır. Tokyo yerel yönetimi, bu proje ile, alt merkezlerin de bilgilenererek, uluslararası ilişkilerde önemli rol oynayacağını düşünmektedir. Tokyo'nun yabancı para merkezi olarak büyümesi, ticaretteki büyümeyi de teşvik etmektedir. 1988'de Tokyo'daki ticaret o güne kadar en yüksek seviyeye, 5.6 trilyon dolara yükselmiştir. 200'den fazla yabancı finans kurumu, 82 bankasını Tokyo'da yerleştirmiştir. Finans ilişkilerindeki insan sayısı, 1987'de 25.000'den, 1997'de 75.000'e çıkmıştır. Yabancı bankalar kendi şubelerini ve ofislerini 1985'de 70'den, 1988'de 126'ya yükseltmişlerdir. 120 tanesi merkezde

(M.İ.A.'da) yer almaktadır. Ayrıca, büyük firmalar tarafından Tokyo'nun uluslararası ekonomi ve finans merkezi olması yolunda bir kampanya başlatmıştır. Bu kapsamda 1987'de 10 tane özel firma tarafından kurulmuştur. Başlıcaları, Mitsubishi Cooperation, J.P. Morgan Securities Asya, Tokyo Elektrik ve Gaz İşletmesi vb. Bu özel firmalar Tokyo ve çevresinde, bazı kalkınma projeleri gerçekleştirmişlerdir. Bölgedeki endüstri firmalarının globalleşmesi, bölgesel bankaların da globalleşmesine neden olmuştur. Finans yönetim birimi tarafından yapılan bir araştırmanın gösterdiğine göre, 1987 yılında 13 şehir bankası, 1156 banka şubesine sahipti. 1983 yılından itibaren %18.4 oranında bir artış olmuştur. Tokyo yeniliklerin ve finansın merkezi olmaya devam ederken, ekonomik faaliyetlerin de odak noktası olmuştur. Özellikle, finans merkezi ve teleport projeleri ile, arazi değerlerinin daha dengeli dağılımı hedeflenmektedir (Fujita,K.1991:2683).

3.3.3.5. Tokyo'nun Yeniden Yapılanma Sürecinde Karşılaştığı Sorunlar

Japonya'da ve Tokyo'da, adam başına düşen milli gelirin 27.000 dolar civarında olmasına rağmen, idarecilerin kent çevresinde ve kent içinde karşılaştıkları sorunları çözmede yeteri kadar başarılı oldukları söylenememektedir. Özellikle , tüm kentin en önemli sorunlarının başında gelen konut ve ulaşım sorunu, Tokyo'nun yüksek teknolojiye sahip olmasına rağmen çözülememektedir. Bu sorunlara getirilen çözüm önerileri, Tokyo'daki fonksiyonların desantralize edilmesi yönündedir (Machimura,T.,1992:119).

Diğer dünya şehirlerinde olduğu gibi, yeteri kadar kentsel arsa üretilmemesi nedeni ile, Tokyo'da da arazi fiyatları astronomik rakamlara ulaşmıştır. Bu durum kapital sahiplerinin, geniş çapta araziye ve konuta yatırım yapmasını teşvik etmektedir. Arazi değerinin yüksek olması, mekanda küçük konut birimlerinin oluşmasına ve kira ücretlerinin yüksek neden olmaktadır. Tüm Japonya'da ev sahipliği 1987'de %63.9, Tokyo'da ise %53.9'dur. 1987'deki rakamlara göre, kiracının kiraya ödediği miktar gelirin %19.8'idir. Diğer ülkelerde ise bu oran %15'tir (Keleş,R.1992:12).

Tokyo'da genel ve yerel yönetimlerin konut sorununun çözülmesine yönelik ilk çalışmaları, 1970'li yıllarda başlamıştır. Öncelikle, konutların büyüklüğünü arttırma yönünde tedbirler almaları sonucunda, 1968 yılında 50.2 m² olan konut

büyükülüğü, 1988 yılında 60.3 m²'ye çıkartılmıştır. Diğer dünya şehirlerine örnek olarak, söz konusu konut büyüklüğü Londra'da (1986) 70 m² ve Paris'te (1984) 68.6 m² dir.

Ticaret alanının tarihi bölgeler aleyhine genişlemesi, şehir merkezi ile çevresi arasında anlaşmazlık yaratmıştır. Emlakçı firmaların geniş çapta arazi satın almaları, geleneksel bölgelerin sosyal ve mekansal dokusunu bozmaktadır. Müteahhitler, tarihi bölgelerde oturanları evlerini terke mecbur etmek için anarşistler tutmakta ve bu durum halkın şikayetine neden olmaktadır (Machimura,T.,1992:128).

Bundan başka, kısa süreli ekonomik çıkarlara hizmet etmek için Tokyo'nun gelişmesi, yeni şehircilik problemleri yaratmaktadır. Dolayısıyla kamu arsaları, denizden kazanılmış alanlar ve kullanılmayan fabrikaların arsaları gibi fazla engel ile karşılaşmadan kısa sürede elde edilebilecek ve kâr getirecek yatırımlar öncelik kazanmaktadır. Yenileme ve restorasyon gereken alanlar, gerek elde edilme sürecinin uzun süre alması gerekse yatırımcılar için az kâr getirdiğinden ihmal edilmektedirler. Her şeyden önce, arazi değerlerinin çok yükselmesi, hükümetin arazi kullanımını kontrol etmesini ve yeni reform projesini başlatmasını zorlaştırmaktadır. Ancak Tokyo kentinin yeniden bir dünya merkezi olmasına yönelik projeler, hızla uygulanmaya devam etmektedir.

Mevcut tarihi kent dokuları ve merkezleri tarih içinde çok uzun bir zaman sürecinde biçimlenmiş; ekonomik, sosyal, tarihi verileri ve mimari mirası ile günümüze kadar gelebilmiş çok yönlü bir kültürel varlıktır. Bu değerlerin bir bütünlük içerisinde yenilenerek, ulusal düzeyde ele alınması; yeniden yapılanarak gelecek kuşaklara aktarılması ve bu konuda ulusal bir kültür bilincinin oluşturulması zorunludur. Kentsel yapılanma kapsamında ele alınmış bu kentlerinde, mekandaki kültürel süreklilik, koruma ve yenileme bilincinin temelde bir kültür devamlılığı sonucu olduğunu ortaya koymuştur. Dolayısı ile kentsel çevrenin oluşturulmasında, tarihsel sürekliliğin zedelenmesini engellemek amacıyla, planlama bağlamında bütünsel düşünüldüğü açıktır. Bu da beraberinde, kent merkezleri ile birlikte çerçevesinde oluşan işlevsel ve niteliksel değişim dönüşüm sürecinde, kent mekanlarını tahrip etmeden kültürel ve ekonomik sürekliliği getirmiştir.

Ülkemizde de, genellikle kent merkezinde yer alan tarihi ve eskimiş kent dokularının, kullanım ve değişim değerlerinin arttırılmasına yönelik olarak ve sürekliliği sağlamak amacı ile; bu mekanlar tekrar ele alınarak, bir plan ve program kapsamında dönüşümler sağlanmalıdır. Tarihi mekanların kültürel sürekliliğine dayalı stratejiler, kentsel bütünün planlanmasından ayrı düşünülmemelidir.

Çalışmanın bundan sonraki bölümünde, Eskişehir kent dokusunun merkezinde kalan ve kısmen sit alanı olarak tespit edilen Merkezi İş Alanının (Taşbaşı), sosyal-ekonomik ve fiziksel olarak yeniden yapılanmasına yönelik mevcut durum incelenerek Eskişehir kentinin gelecekteki alansal ve demografik verileri kullanılarak merkezi iş alanının yapılanmasına yönelik öneriler geliştirilecektir.



4. MERKEZİ İŞ ALANLARININ KENTLEŞME SÜRECİNDE YENİDEN YAPILANMASI: ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ

Eskişehir kenti, Cumhuriyet dönemine kadar 30.000 kişinin altında nüfusa sahip olan ve ticaret bölgesi ile konut bölgesi ayrı noktalarda gelişmiş küçük bir yerleşimdir. Cumhuriyet sonrası ülkemizde görülen hızlı sanayileşme ve buna bağlı kentleşme süreci ile birlikte, kent nüfuslarında artışlar görülmektedir. Kentlerdeki nüfus artışları, kent bazında yeni yerleşim alanlarına olan ihtiyacı ortaya çıkarttığı gibi; mevcut dokular üzerinde de yoğunluk artışına neden olmaktadır. Bu bağlamda Eskişehir'in Cumhuriyet dönemi öncesindeki yerleşim dokusu, günümüzde de imar planı kararları ile, merkez ve çevresinde yoğunlaşarak gelişimini sürdürmektedir. Ancak, Eskişehir'in bir Anadolu kenti olarak gerek sanayi gelişimi, gerekse kentli nüfus gelişimi göz önüne alındığında; ülkenin diğer kentlerinin gelecekte karşılaşacağı kent yerleşimindeki fiziksel ve ekonomik sorunları, günümüzde yaşamaya başlaması, diğer benzer kentlerin gelecekteki problemlerine çözüm önerileri sunma açısından önemlidir. Özellikle günümüzün sosyo-ekonomik koşulları altında kentlerin mevcut MİA'nın, gerek fiziksel, gerekse ekonomik olarak yeniden yapılanma ihtiyaçları doğmaktadır. Bu nedenle ülkemizdeki ilk sanayii kentlerinden biri olan Eskişehir kenti üzerinden elde ettiğim bulguların, diğer benzer kentler için de, kısmen bir çözüm önerileri özelliğini taşıması hedeflenmektedir. Söz konusu amaca yönelik olarak bu bölümde, Eskişehir kentinin tarih içindeki kentleşme süreci, MİA'nın mekansal gelişimi ile birlikte, kentin fiziksel büyümesine etki eden faktörler ve kentin gelecekteki mekansal büyüme talebi incelenecektir.

4.1. Eskişehir Merkezi İş Alanının Gelişim Süreci

4.1.1. 1923 Cumhuriyet Öncesi Eskişehir Kentinin Mekansal Gelişimi

İlk ve orta çağlarda "Dorylaion" ismi ile tanınan Eskişehir kentine ait ilk bilgiler, Batı Anadolu'da büyük bir uygarlık kuran Frigler dönemine rastlamakta ve

şehrin Eretria'lı Doryleos tarafından kurulduğu kabul edilmektedir. Bu dönemde Dorylaion, kaplıcaları ile ünlü ve önemli yolların düğüm noktasında yer alan bir kent olarak tanımlanmıştır. Ancak o döneme ait fonksiyonel faaliyetler hakkında hiç bir bilgiye ulaşılamamıştır. Bununla birlikte Friglerin yaşamına ait bir takım bilgiler, kentin o dönemde kültür ve uygarlığın küçük bir modeli olduğu yolundadır. (Albek,S.,1991:63) Dorylaion, ilk çağda tarımsal nitelikleri ağır basan bir kent yapısı kazanmıştır. Bunun yanı sıra, kentin relief faktörü yönünden ulaşım elverişli bir yerde kurulmuş olması, bu ürünlerden elde edilen artı ürünün değerlendirilmesini sağlamış ve böylelikle ticari fonksiyon gelişmiştir.

Bizanslılar dönemi ile Hristiyanlaşma sürecine giren kentte, bu dinin etkisiyle ilk çağın çok tanrılı dinleri, yerini tek tanrılı bir dine bırakmıştır. Bu biçimde sosyal yapıda önemli bir değişim yaşanarak, kentsel fonksiyonlar (imalat, tarım, ticaret vb.) büyük ölçüde kiliselerin kontrolüne girmiştir. Aynı dönemde kent tarım, imalat, ticari faaliyetlerini sürdürerek, ekonomik yapısını korumuştur. (Yurt Ansiklopedisi,s:2832)

Kent, Manuel Komnenos tarafından 1175 yılında savunma amaçlı olarak, Karaca şehrinin bulunduğu platoya taşınmıştır. Böylece yerleşimin isminin Dorylaion'un kalan harabelerinden dolayı "Eskişehir" olarak değiştiği tahmin edilmektedir (Albek,S.,1991:101). Selçuklularla birlikte, Hristiyan halk eskisi gibi sanat ve zanaatla uğraşmış; Türkler ise, ticaret ve mülk sahipliğini üstlenmişlerdir. Bu dönemde inşa edilen (1220) Alaeddin Cami, şimdiki konut dokusunun çekirdek yerleşme alanını oluşturmaktadır.

Osmanlı döneminde, kent eski önemini yitirmiştir, 1554 yılında kente gelen Dernschwams kentin büyük ölçüde yıkılmış ve tahribe uğramış olduğunu belirtmektedir. Evliya Çelebi ise, 1648 yılında kentte 17 mahalle, 800 dükkan bulunduğunu belirtmektedir. Çarşı ve hanlardan oluşan ticaret alanının ovada kaplıcalar (17. yy.'da 41 adet) etrafında; ikametgah alanının ise, güneydeki tepenin yamaçlarında (bugünkü Odunpazarı) yer aldığını; kentin çevresinin, tarım ürünleri açısından zengin ve verimli olduğunu söylemektedir.(Ertin,G.,1994:14)

Bu dönemde kentte ekonomik yaşam henüz canlılığını yitirmemiş, ancak yavaş yavaş gerilemeye başlamıştır. 1800'lü yılların başında gerek W.M. Leake, gerekse Mac Kinnier kentin büyüklüğünün 800 haneden oluştuğunu ve aşağı mahalle olarak

tanımlanan şimdiki Taşbaşı Bölgesi'nin (merkezi iş alanı) küçük bir çarşı, büyük bir han ve birkaç hamamdan oluştuğunu belirtmektedirler. 1853 yılında Tchihatcheff, Eskişehir'i tanımlarken "bir zamanların meşhur Dorylaion'un yerinde, yoksul ve çok kirli küçük bir kasaba" demektedir. Aynı yıllarda Ch. Texier, Eskişehir kentini "sıcak suları bugünde ünlüdür. Fakat şehir bayındırlık ve gelişimden uzak bir görünümündedir. Camilerin uzaktan görünümü güzeldir. Evlerin üzerinde yükselen yedi-sekiz minare manzarayı güzelleştirmektedir. Şehir ikametgah alanı ve büyük bir çarşı ile hamamların bulunduğu ticaret sahası olmak üzere, iki mahalleden meydana gelmiştir. Bu iki mahalle taştan yapılmış bir yol ile birbirine bağlanır" olarak tanımlanmaktadır. (Ertin,G.,1994:16)

Eskişehir kenti, 18. yy. ilk yarısında değişmeye başlamıştır. Bu dönemde, merkezi yönetim göçerlerin yerleşmesini sağlamaya yönelmiştir. Böylelikle toprakların işlenmesi ile birlikte ticaret yaşamı hareketlenmiştir. Kentin gelişmesindeki ikinci etken ise, 18. yy. ikinci yarısında lületaş ticaretine bağlı olarak, nispi bir canlanmanın meydana gelmesidir. Lületaşının Avrupa'da büyük ilgi görmesi üzerine, kent çevresinde nüfusu tamamen erkeklerden kurulu köyler kurulmuş, kente de lületaşını dış ülkelere pazarlayan bir tüccar sınıfı yerleşmiştir. Bu biçimde 18. yy.'da tamamen yerli tüccarların elinde bulunan ihracat, Viyana ile kurulan ilişkiyi geliştirmiştir. Bu ilişki etkisini kentin mesken tipleri üzerinde göstererek, "Viyana tipi" evlerin yapılmasını sağlamıştır.(Işık,C.,1988:9)

Osmanlı-Rus savaşından kaçan göçmenlerin kente yerleşmeleri ve 1894 yılında işletmeye açılan Berlin-Bağdat demiryolunun işletmeye başlamasıyla birlikte, şehrin görünümü yavaş yavaş değişmeye başlamıştır. Özellikle Ek B 1'den görüleceği gibi, 1880 yılından itibaren, boş açıklık alan olan Porsuk çayının kuzey kıyıları, göçmenlerin oluşturdukları yeni yerleşmeler ile dolmuştur.(Tunçdilek,N.,1957:43)

1870 yılındaki Hüdavendigâr Vilayeti Salnamesi'ne göre, Eskişehir'in toplam erkek nüfusu 16.518 iken, bu rakam 1874'de 27.886'ya çıkmıştır. 1876 Hüdavendigâr Salnamesi'nde ise, Eskişehir'de yaşayan Müslüman erkeklerin nüfusu 11.320 olarak gösterilmektedir. Von Diest'e göre, Eskişehir kentinin 1886'daki nüfusu 15.000'i buluyordu. (Yurt Ansiklopedisi,s:2839)

1893 Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'nde, Eskişehir'de 57.420 Müslüman'ın yaşadığı, toplam nüfusun ise 59.657 olduğu belirtilmektedir (Ek A1). Cuinet, aynı yıl, Eskişehir'in Müslüman nüfusu 48.200 iken, toplam nüfusun da 67.074 olduğunu belirtmektedir (Albek,S.,1991:151). Yine Cuinet'ye göre, Eskişehir merkezinin 1893'teki toplam nüfusu 17.131'i Müslüman, 1.147'si Rum Ortodoks, 583'ü Ermeni Gregoryen, 132'si Katolik Ermeni ve 30'u Latin olmak üzere toplamda 19.02'dür (Ek A 2). Cuinet, en çok 400 kişilik bir nüfusun ise, yerleşik olmadığını, bu grubun demiryolu şantiyesinde çalışan Rum ve İtalyanlar'dan oluştuğunu kaydetmektedir. 1900 yılı Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'ne göre, Eskişehir'in XX. yy. başlarında nüfusu 68.024'ü Müslüman olmak üzere, 71.486'yı bulmaktadır (Ek A 3). 1903 Hüdavendigar Salnamesi'nde ise, Eskişehir nüfusunun çok az artarak, 69.016'sı Müslüman olmak üzere, 72.772'ye yükseldiği görülmektedir. Kent merkezinin nüfusu ise, I.Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda, J.H. Mordtmann'a göre 25.000, A. Reinhard'a göre ise 35.000 idi. (Albek,S.,1991:160)

1870, 1874 ve 1876 yıllarına ait Hüdavendigar Vilayeti Salnameleri'de, Eskişehir'deki (nahiyeler dışında) hane sayıları, sırasıyla, 3.339, 4.069 ve 4.500 olarak verilmektedir. 1903 Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'nde, göçmenler ve demiryolunun etkisi ile hane sayısının 16.612'ye yükseldiği görülmektedir.

1876 yılı Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'nde, Eskişehir'de 9 cami, 6 mescit, 5 tekke, 10 han, 4 hamam, 30 kahvehane olduğu; 1893 Hüdavendigar Vilayet Salnamesi'nde ise, 11 cami, 6 mescit, 3 medrese, 4 tekke, 80 sıbyan okulu, 20 han, 4 hamam, 700 dükkan, 20 tabakhane ile 2 kilise bulunduğu belirtilmektedir (Ek A 4). Cuinet göre 1893'te, Eskişehir merkezinde 11 cami, 6 mescit, 3 medrese, 1 Rum kilisesi, 1 Ermeni kilisesi, 1 Katolik şapeli, 4 tekke, 2 eczane, 25 han ya da otel, 2'si demiryolu istasyonu yakınında kurulmuş toplam 4 lokanta, 3'ü erkekler ve 1'i kadınlar için toplam 4 kaplıca hamam bulunmaktadır. (Yurt Ansiklopedisi,s:2840)

1890 yılında başlayan ve Porsuğun kuzeyine kadar uzanan konut yerleşim dokuları, merkezde çarşı ve pazar alanlarını genişletmiştir. Ayrıca Porsuk çayının çevresinde ise, göçmenlerin kurdukları Hacı Seyit, Hacı Alibey, Hayriye, İhsaniye, Güllük, Eskibağlar ve Mamure Mahallelerinin ilk çekirdekleri atılmıştır. 1920'lere kadar ki dönemde kopuk yerleşme dokusu, bahçelere de konutlar yapılması ile, yer yer birleşerek bütünlük kazanmıştır. Çarşının ahşap yapı malzemesinden inşa

edilmesi, 1905 yılındaki yangının, çok kısa sürede yayılmasına ve çevre konutlara sıçramasına neden olmuştur. Bu yangın esnasında kentin en eski kapalı çarşısı da yanmıştır.

Demiryolunun kente gelmesi ve istasyonun kent içinde yer alması, çevre köylerden gelen ürünün Eskişehir’de toplanmasını sağlamıştır. Bu biçimde kır ile kent arasında başlayan ilişki, Eskişehir kentine ticari organizatör rolü kazandırmıştır. (Albek,S.,1991:160) Bu olaya bağlı olarak başlayan ekonomik kalkınma, tüccar ve esnaf sınıfını Eskişehir’e çekmiştir. Böylece kent, yeni gelenlerle ticari faaliyetini geliştirdiği gibi mağaza, depo vb. tesislerin açılması ile, finans alanında da kendini yenilemiştir. Ancak Kurtuluş Savaşı (1922) esnasında, Yunanlıların geri çekilirken çarşı ve Hristiyan mahalleleri ateşe vermeleri üzerine, kent ikinci kez yanmıştır. Özellikle, ticaretin yoğun olarak yapıldığı bölgeler Tuzpazarı, Taşbaşı, Reşadiye Caminin bulunduğu yerler ile İstasyon Caddesi ve Bağlar Caddesinin bulunduğu kısım tamamen yanmıştır. Yangından sonra, kentin o dönemde kent merkezini oluşturan Köprübaşı ile İstasyon arasındaki doku tamamen yok olmuştur.(Eskişehir Valiliği,1938:132)

4.1.2. Cumhuriyet Sonrası Eskişehir Kentinin Mekansal Gelişimi

4.1.2.1. 1923-50 yılları arası mekansal gelişim

Eskişehir kenti 1923 yılına girerken, geçirmiş olduğu ulusal kurtuluş savaşından dolayı yıkık ve boşaltılmış bir yerleşme görünümündedir. Güneydeki eski mahalleler ve kuzeydeki göçmen evleri dışında, Yediler bölgesinden İstasyona kadar uzanan geniş bir yangın ile büyük ölçüde yok olmuş bir yerleşimdir. Cumhuriyet dönemine girerken, kentin bütünü tek katlı baraka şeklinde dükkanlar, 1-2 katlı kerpiç binalar kaplamaktadır. Bu dönemde Eskişehir kenti, Osmanlılar döneminde ihmal edilmiş olmasının getirdiği bir yol sorunu ile toprak ve sivri taşlı düzensiz kaldırımları olan; su ve elektrik gibi temel şehrsel fonksiyonlardan yoksun durumda; ve şehrin ortasından geçen ve henüz kanala alınmamış Sarısu ile Porsuk nehirlerinin yarattığı çamur, toz ve pisliğin hakim olduğu bir yerleşmedir.

1923 yılında, kent tarihi yerleşim yeri üzerinde iki ayrı nüveden oluşmaktadır. Bu dönemde kentin biri, güneyde tepenin eteğinde yer alan iskan bölgesi olan

Odunpazarı yerleşimi; diğeri ise, kuzeyde Porsuk çevresinde yer alan ticari faaliyetlerin bulunduğu ve kısmen göçmenlerin iskan edildiği tali nüveden oluşmaktadır. Odunpazarı'nda İsmet Paşa, Orta, Paşa, Karapınar, Alanönü, Akçağlan, Akcami, Cunudiye mahalleleri yer alırken, tali nüvedeki TAŞBAŞI bölgesi (Kentsel sit alanı: oluşumundan günümüze ticaret merkezi olarak kullanılmaktadır) çevresinde Hamidiye, (Güllük, Bağlar, Hayriye, Hacı Seyit, Hacı Alibey, İhsaniye, M.Kemal Paşa ve Mamure mahalleleri yer almaktadır.

1923 yılından sonra kentte sanayi ile birlikte hızlı bir yapılanma başlamıştır. Özellikle iki nüve arasında kalan bağ-bahçelik alanlarda Akarbaşı, Arifiye, İstiklal, Hoşnudiye ve Kurtuluş mahalleleri oluşmuştur. Kentin ticaret faaliyetlerini yürüttüğü Taşbaşı ticaret bölgesinin yakın çevresinde, kamu yönetim binalarının yapımına başlanmıştır. Böylelikle iki yerleşim nüvesi arasındaki boşluk hızlı bir şekilde ortadan kalkmış olup, yerleşimler arasında oluşmuş ikili doku birleşmiştir.

Eskişehir Kenti Ek B 2'de görüldüğü gibi, 1923-50 yılları arasında mesken alanları, merkezi iş alanları ile sanayi tesisleri çevresinde yoğunlaşmış; dairesel olarak ve sınırlı bir mekanda gelişmiş, toplu bir yerleşim biçimi göstermektedir. Bu dönemde kentte çok hızlı yapılaşma olmasına rağmen, gecekondu yapılaşması görülmemiştir.

Bu dönemde, kent gerek sahip olduğu elverişli fiziki koşullar, gerekse tarihi devreler içerisinde sürdürdüğü faaliyet açısından, tarım kenti özelliklerini korumuştur. Bunun yanı sıra kentte sanayi alanları oluşmuş ve yeni iş kolları gelişmiştir. Bu dönemde oluşan sanayi tesisleri alanlarının geniş yer tutmasına rağmen, kent içinde dağınık bir yapı göstermemekte olup; bu tesisler, genelde kentin iki uç noktasında yoğunlaşmıştır. Bunların biri, kentin kuzey batısında yer alan DDY cer atölyesi ve un ve kiremit fabrikalarının yer aldığı (istasyon çevresi) bölgedir. Diğer alan ise, kentin kuzey doğusunda yer alan, Teyyare bakım atölyesinin içinde yer aldığı askeri alan ve şeker fabrikasının yer aldığı bölgedir. (Ertin,G.,1994:28)

Bu dönemde, kentin makro formunun oluşumunda, sanayi tesislerinin yer seçimi önemli rol oynamış ve kentin yerleşim alanları, fabrikaların yakın çevresinde yoğunlaşmıştır. Geleneksel mevcut ticaret, Taşbaşı bölgesinin merkezsel konumundan farklı olarak, ticaret alanlarında yol boyu kullanıma dönüşüm

başlamıştır. Böylelikle kentte yer alan ticarethaneler de konut alanları gibi, eski ve yeni gelişen ticaret alanları olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Özellikle, Taşbaşı ve yakın çevresi eski merkezi iş alanı olarak faaliyetlerini sürdürürken; göçmenlerin oluşturduğu Sakarya, Ferahiye, Dumlupınar caddelerinde oluşmuş basit tek veya iki katlı bitişik nizamlı yapıların zemin katlarındaki ticarethaneler, kentin bu dönemin başındaki ticaret alanlarıdır. Bu dönemde gelişen İki Eylül, Cengiz Topel, Köprübaşı caddeleri üzerindeki yeni gelişen ticarethaneler, kentin günümüzdeki ticaret merkezinin ilk nüvesini oluşturmaktadır. Özellikle Köprübaşı Caddesi, eski ticaret bölgelerini yeni ticaret bölgelerine bağlaması açısından oldukça önem taşımaktadır.

1923-1950 yılları arasında eski ticaret alanına MİA fonksiyonlarının yüklenmeye başlanması ile birlikte, yakın çevresinde eğitim kurumları (Atatürk Lisesi (1930-31), İki Eylül İlkokulu (1940), Necatibey İlkokulu (1935), Sakarya İlkokulu (1902), Malhatun İlkokulu (Cumhuriyet öncesi), Kavalalı İlkokulu, Kurtuluş İlkokulu, Yunusemre İlkokulu (1935) Dumlupınar İlkokulu (1940), Atatürk Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi (1942-43), Ticaret Lisesi (1944), Erkek Sanat Okulu, Kız Lisesi, Adalet İlkokulu, Fatih İlkokulu (1950), Ülkü, İbrahim Karaoğlu İlkokulu) inşa edilmeye başlanmıştır. Böylelikle günümüzdeki MİA'nın ana çekirdeğini oluşturan Taşbaşı kentsel sit alanının yakın çevresinde, konut alanlarının ve nüfus yoğunluğunun artması ile birlikte, bu bölgenin kent merkezi olarak belirginleşmesi sağlanmıştır.

Kentteki mekansal hızlı yayılma ve kamu ve eğitim yapılarının faaliyete geçmesi ile birlikte, ilk defa belediye 1946 yılında 6 otobüs ile Odunpazarı-Şeker Fabrikası, Odunpazarı-İstasyon olmak üzere iki güzergahta toplu taşımacılık hizmeti vermeye başlamıştır.(Eskişehir Belediyesi,1965:23) Bu dönemde kent içi yolcu taşımacılığında faytonlar ise, önemli bir ulaşım aracı olarak kullanılmışlardır.

Eskişehir'in kent merkezi ve yakın çevresinin mekansal kullanımı bu dönemde, ticarethanelerden, eğitim kurumlarından ve resmi kurum binalarından oluşmaktadır. Bu kullanımların yanı sıra, sağlık kurumlarının mekansal kullanım açısından boş olan hazine arazileri üzerinde yapılmış olmalarının yanında, yer seçiminde mevcut ticaret alanlarının yakın çevresinde yer almalarına dikkat edilmiştir. Böylelikle Eskişehir kent merkezinin yakın çevresi dairesel olarak kamu yatırımları ile geliştirilmiş olup, merkez fonksiyonlarının dairesel formda gelişiminin önüne

geçilmiş, tek nüveden oluşan merkez ve onu besleyen yol boyu ticaret fonksiyonları gelişmiştir.

4.1.2.2. 1950-1960 yılları arası mekansal gelişim

Eskişehir kent merkezi ve diğer yerleşim fonksiyonları, 1950’li yıllara kadar çok hızlı gelişim göstermiştir. Kentin önceki dönemlere göre Cumhuriyetle birlikte 1950’lere kadar gelişme göstermesinde ve etkinlik kazanmasında, kentsel nüfus artışı ve ekonomik alanda gerçekleştirilen devlet yatırımlarının yanısıra, özel sektör girişimciliğinin de payı büyüktür. 1950 dönemi öncesi II.Dünya Savaşı’nın yarattığı olumsuz koşullar, Türkiye’nin bütününde olduğu gibi, Eskişehir kentini de etkilemiştir. Ancak 1950 yılından itibaren Türkiye’de ekonomik etkinliklerin kuvvetlenmesi ve ülkenin hızlı bir kalkınma hamlesi içine girmesi ile birlikte, Eskişehir kentinin fiziksel ve ekonomik gelişmesi hız kazanmıştır (Ek B 3). Bu dönem, Eskişehir’de olduğu gibi tüm Türkiye’de kentlerde nüfus yığılmalarının başladığı dönemdir. Bu da beraberinde başta konut alanları olmak üzere, sanayi ve sosyal donatım alanları gibi şehirsal fonksiyonların yer seçiminde gelişmişlik, karmaşa ve şehirlerde plansızlık yaratmıştır.

Bu dönemin başında hızlı nüfus artışı, etkisini ilk önce kent merkezinde alanların yoğunlaşarak yapılaşması üzerinde göstermiştir. Doğal nüfus artışının yanısıra, şehire göç gelenlerle, atanan memurlar ve Odunpazarı’nda oturan zengin yerli halkın kentin ticaret merkezi alanlarına ve yakın çevresine yerleşme eğilimi kent içi alanlardaki yerleşme yoğunluğunu artırmıştır. Mevcut yerleşim alanlarındaki 1-2 katlı yapılar aynı parsellerde 3-4 katlı apartman ve ticarethanelere dönüşmesine yol açmıştır. (Eskişehir Belediyesi,1965:17) Kentte oluşan hızlı düzeydeki yoğunlaşma talebi, Eskişehir ovasında yatay düzlemde de kendini göstermiş ve mevcut mahallelerin sınırlarının büyüyerek bölünmesine neden olmuştur. Bu süreç, 1950 yılındaki sel felaketi ile kentin ovada yer alan yapılarının zarar görmesine neden olmuştur. Bu yapıların bir kısmı onarılıp yenilenirken, bir kısmı ise yıkılıp yeniden inşa edilmiştir. Bu dönemde devlet desteği ile kentin kuzeyinde “Seylaş Evleri”, kuzeydoğusunda Yenidoğan mahallesi yaptırılmıştır. İnşası 1952 yılında tamamlanan bu konutlar, kentin kuzeye doğru gelişmesine ve beraberinde ticaret fonksiyonunun bu bölgeye doğru uzamasına neden olmuştur (Ertin,G.,1994:28).

1954-1960 yılları arasındaki konut tipleri ve bunların toplam sayıları Ek A5’de verilmiştir.

Aynı dönemde, devlet kentin doğusundaki kent boşluklarını oluşturan tarım arazilerini kamulaştırıp, 228 hanelik “Göçmen Evleri”ni yaptırmıştır. Göçmenlerin kente gelişi ile sadece yerleşim sahalarının sınırları genişlememiş, beraberinde ekonomik alanda da önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Özellikle göçmenler tarafından soba ve kuzine üretim teknolojisinin getirilmesi beraberinde kentin sanayi ve ekonomik alanda gelişimine hız kazandırmıştır. 1960 yılında döküm ve tamir atölyelerini içine alan kentin, ilk küçük sanayi sitesi kurulmuştur.

Bu dönemde sanayi alanındaki en önemli yatırımlar ise, 1956 yılında kamu desteği ile kurulan Eskişehir Basma Fabrikası (1956) ve Eskişehir Yem Fabrikası’dır (1960). Kentte sanayi alanlarının belirginleşmesine paralel olarak ticari yaşam ve finans alanında da gelişmesi, kentin bölgesel çalışma merkezi karakterini ortaya koymuştur.

1950-1960 yıllarında kentin gelişmesi oldukça dinamik bir görünümde olmasına rağmen, gerek konut alanları gerekse sanayi alanları daha önceden planlanmamıştır. Kent mekezi ise, yeni yerleşim ve sanayi alanlarına doğru yol boyu gelişim göstermiştir. Bu gelişimin plansızlığı, tarımsal niteliği çok üst seviyede olan (1/30 ürün alınan toprak) arazilerin konut, sanayi ve ticaret eyleminin yapıldığı alanlar olarak dönüşüm göstermesine neden olmuştur. Kent merkezinde ticarethanelerin gelişmesi devam etmiş, çeşitli resmi binalar, eğitim ve sağlık alanları park, cami, otel vb. gibi sosyal donatı alanların kentin makro formunu yavaş yavaş oluşturmaya başlamıştır.

Kentte sanayi tesislerine yenilerinin eklenmesi ile, sanayi alanlarının kent içinde kapsadığı alan da genişlemiştir. 1923-50 döneminde iki ayrı bölge üzerinde görülen yoğunlaşma, bu dönemde dağılma ile kendisini göstermiştir. Bu açıdan sanayi tesislerinin kentin geneli üzerindeki dağılımı, kuzey-batıda DDY tesisleri ve özel sektöre ait fabrikalar, kuzey-doğuda Şeker Fabrikası eski sahaları, batıda Eskişehir Basma Fabrikası ve doğuda küçük sanayi sitesi olmak üzere 4 ana bölgede toplanmaktadır (Ek B 9).

Kentte ticarethaneler ise, genelde kentin Merkezi İş Alanı içerisinde yer alan Taşbaşı kentsel sit bölgesinde toplanmıştır. Bu açıdan Köprübaşı caddesi üzerinde yer alan Çukurçarşı, kentin en eski ticaret alanlarından biri konumundadır. Bunların yanısıra İkieylül Caddesi, Dumrul Sokak, Ferahiye Caddesi, Sivrihisar, Muttalip, Sakarya, Cengiz Topel, İsmet İnönü, Süleyman Çakır, Deliklitaş Caddeleri, İstiklal, Cumhuriyet, Hacıseyit, Hacı Alibey Mahalleleri arasında kalan bölge, tek katlı veya alt kat ticarethane üst kat konut biçimindeki yapılardan oluşmaktadır.

1950-1960 yılları arasında kent merkezindeki ticarethanelerin sayıları hızlı bir artış göstererek 324'ten 1473'e ulaşmıştır. (Işık,C.,1988:9) Bu yeni ticarethaneler ağırlıklı olarak, manifaturacılar, tuhafiyeciler, halıcılar, bakkallar, tekel bayiler, kuru kahveciler, çuval-urgan, yaş ve kuru sebze, meyve, elektrik malzemecisidir. Aynı dönemde şekerleme, matbaa ve baskı işleri, kereste ve mobilya ile lületaş atölyelerinin sayılarında da artış gözlenmektedir.

Eskişehir kentinin 1950'lere kadar gelişmesinin temel etkenlerinden birisi, demiryolu ulaşımıdır. Ancak 1950'lerden sonra ülkede demiryolunun önemini kaybetmeye başlaması, kenti belirli ölçüde etkilemiştir. Kent demir yolları için konumu itibarıyla kavşak noktasında yer alması açısından, yük ve yolcu taşımacılığındaki odak nokta olma özelliğini korumaktadır. Bunun yanısıra demiryolu bağlantılarının, istasyonun ve bakım atölyelerinin kentin ana makro formu içinde yer alması, demiryolunun kentte mekansal olarak payını arttırmıştır. Aynı dönemde demiryolunun kent yerleşim dokusunun içinden geçmesi, demiryolu hattının yakın çevresinde yeni yerleşmeler ve demiryoluna bağımlı üniteler kurulmasında etkin olmuştur. Yeni yerleşim alanları için hem yeni çekim noktaları oluşturmak, hem de yerleşimlere yol bağlantısını sağlamak amacı ile, toprak olarak yeni yollar açılmıştır. Yeni yollardan sadece Kütahya Caddesi asfalt, Osmangazi Mahallesi ise kooperatif yerleşmesi olduğu için, taş parke yola sahiptir. Kent içi yerleşim alanlarındaki yollarda ise, ana caddelerin hemen hemen tamamı asfaltlanmış ve genişletilmiştir. Muttalip, Sakarya, Zübeyde Hanım, Cengiz Topel, İsmet İnönü, Atatürk Caddelerinin genişletilmesi esnasında konutlar yıkılmış, bu caddeler üzerinde mekansal bir değişim meydana gelmiştir. (Barlas,T.,1996:28) Özellikle bu yolların genişletilmesi ile, konut alanlarından kent merkezine ulaşım kolaylaşmış olup, konut alanları ana caddelere dönüşmüştür

Bu dönemde belediye, kentiçi yolcu taşımacılığındaki faaliyetlerini durdurmuş ve Odunpazarı-Şeker Fabrikası, Odunpazarı-İstasyon olmak üzere iki hatta çalışan 6 otobüsü devretmiştir. 1952 yılından itibaren belediyenin toplu taşıma işini bir özel şirkete devretmesiyle birlikte, bu firma 13 otobüs ile, Odunpazarını merkez kabul edip, Odunpazarı-Şeker Sanayi, Muttalip Caddesi-Yıldıztepe, Odunpazarı-Ertuğrulgazi, Odunpazarı-Sakarya, Odunpazarı-Tepebaşı hatlarında yolcu taşımacılığı yapmıştır. (Eskişehir Belediyesi,1965:18)

Ek A 6'dan da görüleceği gibi, kentin yerleşim alanlarının gelişmesine paralel olarak artan gereksinimler nedeniyle, başta eğitim ve sağlık alanları olmak üzere,1950-1960 döneminde kentte yer alan sosyal-teknik altyapı olanakları gelişim göstermektedir. Kamunun gerçekleştirmiş olduğu bu yatırımlardan eğitim kurumları ve sağlık kurumları, genellikle hazineye ait boş araziler üzerinde kurulmuş olup; sadece Yeni Mahallede yapılan Şehit Ali Tekin İlkokulu ve yanındaki parkın yapımı için, kerpiç evlerin yer aldığı konutlar kamulaştırılmıştır.

4.1.2.3. 1960-1980 yılları arası mekansal gelişim

1960-1980 yılları arasındaki dönemde kentin yerleşim alanı, nüfus ve yeni iş olanaklarının gelişmesiyle birlikte, yaklaşık olarak günümüzdeki formuna ulaşmıştır. Özellikle bu dönemde yapılan Ankara-İstanbul çevre yolu, kentin kuzey bölgesine doğru yeni konut alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Özellikle 1950-1960 döneminde kentin bütününden kopuk oluşmuş konut dokuları ile mevcut doku arasındaki boşluklar, bu dönemde dolarak yerleşme biçim değiştirmiştir. Ancak mevcutta yer alan ve kent içinde kalmış olan tarım alanları ile fabrikalar, mevcut konut dokusunu bölge bölge kesintiye uğratmaktadır. Bu dönemde nüfus artışının yüksek oluşu ve diğer faktörlerin etkisiyle (sanayi, ulaşım vb.) kent gelişmeye devam etmiştir. Ek A 7'den de görüleceği gibi özellikle, 1960-65 yılları arası kentte inşaa edilen konutların sayıları ve tipleri incelendiğinde ev tipi konutların apartmandan fazla olduğu gözlenmektedir.Sözü edilen durum kentin bu dönemde dikey yerleşmeden çok, yatayda gelişim gösterdiğini ortaya koymaktadır.

Ancak 1965'lerden sonra merkeze yakın bölgelerdeki boş alanlar apartman şeklindeki çok katlı yapılar ile dolmaya başlamıştır. Özellikle Akarbaşı, Kırmızıtoprak, Deliktaş gibi mahallelerde 1-2 katlı meyve bahçeleri içindeki

müstakil konutlar, yerlerini kooperatifler (DDY, SSK) veya o dönemde şahıslarca yaptırılan 3-4 katlı apartmanlara bırakmıştır. Böylece MİA'na yakın olan ve tarım arazisi olarak kullanılan arazilerde Taşköprü ve Savaş Caddesi oluşturulmuştur. Bu caddeler arasında gelişen apartman dokusu, bu bölgede Vişnelik Mahallesinin kurulmasına neden olmuştur.

1960-1980 döneminin kentte en belirgin yerleşme doku özelliği, boş alanlarda yatayda; merkez ve yakın çevresinde ise yoğunluğun artmasından dolayı, dikeyde olmasıdır. Kentte yoğunluk artışına neden olan etmenler doğal nüfus artışının yanı sıra, kentte ülke içinden ve ülke dışından gelen göçmenlerdir. Kente göç edenlerin %33'ü dış ülkelerden, %67'si ise çevre il, ilçe ve köylerdendir. Bu dönemde kentin gelen göçlere hazırlıksız oluşu, kentin kenar bölgelerinde plansız, düzensiz gecekondu niteliği gösteren kaçak yapılaşmaların oluşmasına neden olmuştur. Bunu önlemek üzere, 30.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu çerçevesinde, Tepebaşı bölgesinde 60.832 m²'lik sahanın 51.934 m²'lik bölümüne mevzi imar planı hazırlanarak, sosyal konut ve kooperatif yapmaya uygun hale getirilmiştir (Eskişehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, 1960-1968:30-31). Bu bölgede 1972 yılında 1.bölümü (554 adet konut) başlatılan bloklar ve 1978 yılında kurulan "Mavi Blok" üniteleri ile birlikte, bahçeler içinde 5-6 katlı blokların oluşturduğu Ulu Önder Mahallesi kurulmuştur.

Bu dönem kentin yerleşim dokusunda makroformunu etkileyen konutlar, genellikle kamu kurum ve kuruluşlarınca veya çalışanlarınca oluşturulan kooperatifler ile gerçekleştirilmiştir. Bunlardan Sümer Mahallesi, Yıldıztepe'de Hava Kuvvetleri Lojmanları, DSİ ve DDY çalışanları kooperatifleri, başlıcalarıdır. Bu dönemde Yıldıztepe'de yapılan 400 haneli hava lojmanları güneye doğru, DSİ ve DDY yakın çevresinde oluşan kooperatifler batıya, sanayicilere ait Ziyapaşa ve Çifteler Caddesi boyunca yapılan bloklar doğuya, Bursa-İstanbul-Ankara çevre yolunun kuzeyine doğru kentin gelişmesini sağlamıştır. (Barlas, T., 1996:34) Kentin doğu yönündeki gelişim, Çifteler Caddesinin kuzeyinde ve oto sanayi sitesine bitişik bölgeye, 1980 yılındaki Şahin ve Taşkın sitelerinin yapılması ile hızlı kazanmıştır.

Aynı dönemde kentte hızlı nüfus artışına bağlı oluşan 8 bölgedeki yapılaşma sonucunda, 1966 yılında 3815 olan kaçak ruhsatsız konut sayısı, 1970 yılında 6321'e ulaşmıştır. Bu bölgelerde yaşayan toplu nüfus ise 18.980'den, 28.800'e çıkmıştır. Bu

rakamlara aynı dönemde yıktırılan 819 konutu da eklersek, 4 yıl içinde kaçak yapılaşma iki katı artmıştır. (Eskişehir Belediyesi,1970:10)

1950-1960 yılları arasında, İstanbul-Bilecik yönlü çevre yolunun kuzeyinde sadece Esentepe mahallesi gelişmiş iken, 1960-80 yılları arasında bu bölgede Zincirlikuyu köyüne ait tarlalar üzerinde oluşturulan 120-150 m² parselasyonlarda inşaa edilen kaçak yapılaşma ile Yeşiltepe, Şirintepe Mahalleleri oluşturulmuştur. Kentin kuzey bölgesindeki hızlı gelişmeye bağlı olarak, Tepebaşı bölgesinde mevcut kent merkezinden bağımsız kopuk tali alt merkez oluşmuştur. (Barlas,T.,1996:33) 1960-1980 yılları arasında kent nüfusu yaklaşık 2 kat artış göstermiş olup, buna bağlı olarak konut alanları daha da yayılmış ve kent içi arazi kullanımında ağırlıklı payını sürdürmüştür. Bunun yanı sıra merkezi iş alanlarında yer alan kullanışlardan ticari birimler, yeni konut alanları ile birlikte yolboyu gelişimini sürdürmüş veya merkez çevresindeki alanlarda yoğunlaşmıştır.

Bu dönemde gerek kooperatifler eliyle, gerekse kaçak yapılaşma ile oluşan yeni konutlar, mevcut kent dokusu içinde yer alan tarım alanları ile boş alanların büyük bir bölümünü kaplamışlardır. Ayrıca önceki dönemlerde oluşmuş kent dokuları da dikeyde yoğunlaşmasına hız kazanarak devam etmiştir. Bunun sonucu olarak, merkezde ve yakın çevresinde 1-2 katlı bitişik nizam olan konut alanları, 4-5 katlı bitişik nizam konut alanlarına dönüşmüştür. Özellikle bu dönemde, kent merkezinde ve yakın çevresinde boş alanlardaki yapılaşma, doğrudan apartman konut niteliğinde olup, kent merkezinin 1970-1980 yılları içinde dikeyde yükselmesine neden olmuştur. Yine aynı dönem içerisinde, kentin ana arterleri konumundaki Atatürk, İkieylül, Yunusemre, Sivrihisar, Cengiz Topel, İsmet İnönü, Savaş vb. Caddeleri üzerinde 5 ile 8 kat arası bitişik nizam yapılaşma oluşmuştur.

Kent merkezinde ve yakın çevresinde müstakil yapıların apartmana dönüşümüyle konut yoğunluğu artış gösterirken; kentin eski konut yerleşim alanlarından Odunpazarı'nda gerek toplumsal gerekse mekansal kullanım bakımından değişimler gözlenmiştir. Özellikle geçmiş yıllarda kentte zengin yerli halk yerleşim bölgesi olarak Odunpazarı'nı seçerken; bu dönemde bölge alt gelir gruplarının ikamet alanı olması nedeniyle, toplumsal bakımdan değişime uğramış ve mekansal olarak da köhneleşmiştir. Bölgedeki bakımsız ve yıpranmış binalar nedeniyle, kentin bu kesimindeki görünümü büyük ölçüde değişmiştir. Yerleşimin

içinde 1972 yılında açılan Şeyh Şahabettin Caddesi, Bademlik ile DMMA'ni kente ulaşım olarak bağlamıştır. Buna bağlı olarak yol üzerinde, konut dışı bazı kentsel ticari fonksiyonlar gelişim göstermiştir.

Bu dönemde konut alanlarının kontrolsüz gelişmesi, genellikle kente göç eden düşük gelir gruplarının kentin dış çeperlerindeki mahallelerde yerleşmesi ile birlikte, henüz konut kullanımına dönüşmemiş tarım alanları ve boş alanlar alanlarda yayılma göstermiştir. Kentte ekonomik kullanım alanları açısından en önemli olanı ise, sanayi alanlarıdır. Bu dönemde Organize Sanayi Bölgesinin açılması ile, yeni açılan sanayi tesisleri planlı bir sahada toplanmış ve yoğunlaşmıştır.

Kent merkezi, kentin büyümesine paralel olarak genişlemiş ve mevcut kapladığı alan üzerinde yoğunlaşmıştır. Taşbaşı'nın dışında İsmet İnönü-Sivrihisar Caddeleri ana arter kabul edilirse, bu arterin kuzeyindeki Sakarya, Cengiz Topel, Ferahiye, Dumlupınar ve Muttalip Caddeleri ile güneyindeki Süleyman Çakır ve İki Eylül Caddeleri, önceki dönemde ticarethanelerin toplandığı alanları oluşturmuştur. Bu dönemde ise, adı geçen caddeler üzerinde ticari faaliyetler yoğunlaşma eğilimi göstermiştir. Ayrıca bu dönem içerisinde kent merkezinin yakın çevresinde küçük sanayi, depo ve küçük imalathaneler gibi kullanımlar artış göstermiştir. Özellikle, Atatürk Caddesi (Akarbaşı-Arifiye Mahallesi arasında kalan kısım) Yunusemre Caddesi ve Asarcıklı (Kurtuluş Mahallesi) Caddesi mobilyacılar, Sivrihisar Caddesi üzerinde kereste ve biriket atölyeleri, Cengiz Topel Caddesi (Yeni Bağlar mahallesinde kalan kısmında) ve Sakarya Caddesi üzerinde ise, odun ve kereste depoları yer almıştır. Muttalip, Sakarya caddelerinin çevre yoluna doğru uzanan kısımları üzerinde (Bahçelievler, Şarhöyük, Ömerağa, Zafer Mahalleleri ile Tunalı, Fatih Mahalleleri arasında kalan bölgeler), özellikle zemin katlarda ticaret eylemi gelişim göstermiştir. Bunların yanı sıra, kentin diğer mahallelerindeki küçük çaplı dükkanlar (berber, bakkal, tuhafiyeye, kasap vb.), kent makro formu üzerinde kentsel doku olarak etkisini yansıtmamaktadır.

1960-1980 yılındaki kentin makro formunu etkileyen en önemli faktör ise, İstanbul-Ankara çevre yolunun yapımı, İsmet İnönü caddesinde tren yolunda üst geçit yapılması ve Odunpazarı'nı kente bağlayan Şeyh Şahabettin Caddesinin açılmasıdır. Ayrıca kentin karayolu ile şehirlerarası bağlantısını sağlayacak otogar 1963 yılında açılmıştır. Otogarda ve Yunusemre Asarcıklı Caddeleri üzerinde olmak

üzere 17 otobüs acentesi, 40 dükkan, 2 adet bayi, 1 postane, 1 banka, 60 kişilik bir otel ve 100 kişilik bir lokantanın açılması, kentte Taşbaşı'na bitişik başka yeni bir ticari nüve oluşmasını sağlamıştır.

Bu dönemde yüksek öğrenim kurumlarının kentin kuzeyinde ve güneyinde toplanması kentte fonksiyon açısından yeni çekim nüveleri oluşmuştur. Yunusemre Kampüsüne İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nin taşınması ile birlikte, güneyde yer alan Bademlik'te DMMA ve Çifteler Caddesinde Tıp Fakültesi'nin eğitime başlamıştır. Böylelikle öğrenim kurumlarının kent içi arazi kullanımındaki payı arttırmıştır. 1979-80 yılı itibarıyla 405 öğretim üyesine, 8809 öğrenciye sahip kurum, daha sonra YÖK yasası ile Anadolu Üniversitesi'ne dönüşmüştür. (Ertin,G.,1994:75)

Bu dönemde özellikle yeni gelişen konut bölgeleri içinde Ek A 8'den de görüleceği gibi, eğitim kuruluşları ve yeni kamu kurumları oluşturulmuştur. Resmi ve idari binalar ile bu kurumlara ait sosyal tesisler ise, geniş bir biçimde kent merkezi veya yakın çevresinde yerleşmeye devam etmişlerdir. Valilik, Emniyet ve Belediye, Ticaret Odası, Astsubay Orduevi, Subay Orduevi, Öğretmen Evi, Karayolları ve Tekel'e ait binalar Yenidoğan mahallesinde, D.S.İ., Y.S.E., Toprak-Su Bölge Müdürlüğü ve Köy Hizmetleri Emek Mahallesinde, Çifteler Caddesi üzerinde yer almış, Fevzi Çakmak Mahallesinde yer alan Çocuk Islah Evi ise 1977 yılında yarı açık cezaevine dönüştürülmüştür. Ayrıca orduevi (Cumhuriyet Mahallesi), Astsubay Orduevi (İstiklal Mahallesi), Öğretmen Evi (Arifiye Mahallesi) bugünkü konumlarına yerleşmiştir.

Kentte sosyo-kültürel alanlar kapsamında Atatürk ve Kültür Müzesi ile Arkeoloji Müzesi (Arifiye mahallesi), 1970 yılında Etnografya Müzesi (Odunpazarı / Dede Mahallesi) ve 1966 yılında açılan Güzel Sanatlar Galerisi de Taşbaşı'da bugünkü alanlarına yerleşmiştir.

Yeşil alan ve parkların bu dönem içinde, Yenidoğan Mahallesindeki iki park (1975), Fatih Mahallesinde Yaprak ve Park Sokaktaki iki park (1969), Çamlıca Mahallesindeki Çamlıca Parkı (1974), Şarhöyük mahallesindeki Mezarlık parkı (1975), 1975 yılında yeniden parka dönüştürülen Yediler Parkı (Deliklitaş Mahallesi) açılmış ve eğlence merkezi olarak kullanılan Gökmeydan Mahallesinde Çifteler Caddesi'nde lunapark yapılmıştır. Ayrıca açılan yeni Bilecik-Ankara çevre yolu,

yakın çevresinde yeni yerleşmelerin gelişmesini teşvik ederek, karayolunun mekansal kullanım üzerindeki etkisini ortaya koymuştur.

Bu dönem ülkedeki bütün kentlerin içinde bulunduğu süreç gibi, Eskişehir kentinin merkezinin oluştuğu ve etkin olarak kentin makro formunun biçimlenmesinde rol oynadığı dönemdir. Özellikle, Eskişehir'in geleneksel merkezi konumundaki Taşbaşı kentsel sit alanını da içine alan merkezi iş alanının oluşması ile birlikte, kentin merkezdeki arazi kullanım formu belirlenmiştir.

4.1.2.4. 1980-2000 yılları arası mekansal gelişim

1980 yılından sonra kent daha önceki yıllarda olduğu gibi, yatayda ve düşeyde gelişimini sürdürmüştür. Kent merkezinde yer alan konut yerleşimleri için, bu dönemde merkezi iş alanları fonksiyon baskıları oluşmuştur. Bu dönemde, kentin yerleşim alanının gelişmesine bağlı olarak, bazı kentsel fonksiyonların geniş alana ulaştırılması amacıyla, yeni imar planlama çalışmalarına başlanmış ve 1989 yılında tamamlanmıştır. 1980-1990 yılları arasında, kentteki nüfus artışı büyük oranlarda olmamasına rağmen, kentin fiziksel yapısını etkileyen konut alanları yapılanması, bu dönemde ülke genelinde olduğu gibi, kooperatifler aracılığı ile oldukça hızlı olmuştur. Eskişehir kent formunu etkileyen en önemli araçlarından olan konut kooperatifleri, 1980'li yıllarda kentin mekansal iç boşluklarında yapılaşmıştır. Kent bir bölümünde konut kooperatifleri ile planlı bir biçimde gelişirken; kentin dış çevresinde yer alan mahalleler ise, daha önceki yıllarda görülen büyük ölçüde gecekondulu (tek katlı) türü kaçak yapılaşma sayesinde artış ile gelişimini sürdürmüştür. Bu da kentin kenar mahallelerinin, plansız ve kontrolsüz gelişmesine neden olmuştur (Ek B 5).

Kentin makroformuna etki eden en önemli unsur, kooperatifler aracılığı ile yapılan konutların yanı sıra, imar planı kararları çerçevesinde kent merkezi ve yakın çevresinde yer alan 2-3-4 katlı yapıların yıkılarak, yerlerine 7-8 katlı daha yüksek yapıların inşa edilmesidir. 1980-1990 yılları arasında Ek A 9-10'da görüldüğü gibi, 25.070 adet daireye iskan verilmiştir ve bunun 7.474 adedi ise kooperatifler eliyle gerçekleştirilen konutlardır. Ancak kentte kooperatifleşme dışı yüksek yapı yapma eğilimi bu dönem içerisinde artış göstermiş olup, merkeze yakın bölgelerde kentin yoğunluğu ve yüksekliği artmıştır. Bunun yanı sıra 6 Ekim 1986 yılında onanan

Eskişehir Nazım İmar Planı ve Islah İmar Planları ile, kentin bütününde 1-2-3 katlı olan konut dokuları parselleri üzerinde minimum 4 kata, ana caddelerin ise 5-6-7-8 kata çıkarılması, kentin fiziksel olarak yükselmesinde ve yoğunlaşarak gelişiminde etkin olmuştur.

Genellikle hafif tepelik alanlarda yaygınlık gösteren kaçak yapılar ve gecekondu, özellikle daha önceden gecekondu önleme bölgesi olarak tespit edilen alanlar çevresinde yoğunlaşmıştır. Kentin kuzey bölgesinde yeni gelişen alanlarda (Şirintepe, Yeşiltepe, Alınca köyü vb.) kaçak yapılaşma hızla sürerken; doğu kesiminde ise askeri alan ve 1. derece tarım alanı tespit edilmesinden dolayı, yapılaşma kontrol altına alınmış ve bu bölgenin gelişmesi belirgin şekilde oluşmamıştır. Ayrıca büyük kentsel arazi kullanımına sahip olan, Anadolu Üniversitesi Yunussemre Kampüsü sahası daha da genişletilmiştir. Bunun yanı sıra, kentin güneyinde Büyükdere Mahallesinde, ikinci bir kampus alanı inşaatına başlanmıştır.

Bu dönem içerisinde kentin içinde, büyük boşlukları oluşturan (özellikle Vişnelik-Kırmızı Toprak Mahallesi) tarım alanları imar planları ile küçültülerek, konut alanlarına dönüştürülmüştür. Böylelikle önceleri kentin genelinin sebze-meyve ihtiyacını karşılayan verimli I. sınıf tarım toprağına sahip alanların büyük bir kısmı, konut alanına dönüştürülerek yok olmuştur.

1980-2000 yılları arasında Eskişehir kentinin yerleşme ve mekansal kullanım kararları doğrultusunda, kent şimdiki makro formuna ulaşmış ve Ek B 6'dan görüleceği gibi, merkezde yoğunlaşmasının yanı sıra, M.İ.A.'nın dışında kalan konut alanları arasındaki boşluklar dolmuştur. Ayrıca kentin ekonomisinde mekansal kullanım açısından en büyük paya sahip sanayi alanları, bu dönemde organize sanayiinin alanını genişletmesi ve içerisinde yeni tesislerin açılması ile birlikte kendi içinde planlı olarak büyürken; yakın çevresinde de yine planlı olarak küçük sanayi sitelerinin kurulmasına yol açmıştır. Bu dönemde organize sanayi alanı, arsa ihtiyaçlarına cevap verememesinden dolayı, iki defa genişletilerek şimdiki büyüklüğe ulaşmıştır (Mevcut faaliyette bulunan alan 600 hektar, I. Nolu bölge 260 hektar, II. Nolu Bölge 290 hektar, I nolu ilave 300 hektar, IV nolu bölge (Toprak Fabrikası) 210 hektar, Teknopark 200 hektar, Hasanbey Organize 13.5 hektar, toplamda yaklaşık 3100 hektar alan Eskişehir Organize Sanayi Alanı olarak planlanmıştır). Bu

dönemde kentte organize sanayi bölgesi dışında faaliyete geçen büyük sanayi tesisi olarak sadece TUSAŞ Uçak Motorları Fabrikası, kentin kuzeyinde yer seçmiştir (1985'te temeli atılmış, 1987 yılında 35.000m² kapalı alanla birlikte faaliyete girmiştir).

Kent merkezinde yer almakta olan kısmen köhneleşmiş kent dokularında, yeni kullanımlara yönelik fonksiyonel modernleşme ve yükselme görülmektedir. Kentin ticaret nüvesini oluşturan Taşbaşı kentsel sit alanının yanındaki kentin en önemli caddesi olan 2 Eylül Caddesi üzerinde Esnaf Sarayı, Ticaret Sarayı inşa edilmiş ve Taşbaşı Bölgesi içinde 1-2 katlı eski yapılar kamulaştırılarak, 55 dükkan ve 64 büronun yer aldığı 17.000 m²'lik kullanım alanına sahip, Taşbaşı Kültür ve Ticaret Merkezi inşa edilmiştir. Bu merkez, ticaret eyleminin yanısıra tiyatro ve sergi salonları ile kente kültürel hizmet sağlamaktadır.

1980-2000 yılları arasında kentin Merkezi İş Alanı içinde kalan ve bir bölümü kentsel sit alanı olan Taşbaşı Ticaret Bölgesi, imar planında dondurulmuş alan olarak çözümsüzlüğe bırakılmasından dolayı, fiziksel tahribatı hız kazanmıştır. Buna karşın, bu dönemde de ticaret eylemi, sokak ve ana caddeler boyunca gelişimini sürdürmüştür. Ayrıca bu dönemde açılmış olan ve kentin en geniş bulvarı olma özelliğine sahip Irmak Caddesi (50 metre genişliğinde 5 km. uzunluğunda) kentin Vişnelik, Akarbaşı bölgelerinde yeni yerleşimlere hizmet sunmasının yanısıra, Osmangazi Üniversitesi Tıp Fakültesi'ni ve Meşelik Kampüsü'nü merkeze bağlaması açısından önemlidir. Bu cadde üzerinde, zemin katlarda daha büyük mekan kullanımlarına yönelik ticarethaneler oluşmuştur.

Bu dönem kentsel kullanımda en önemli kararlardan bir diğeri ise, şehirler arası otobüs terminalinin kentin mevcut dokusunun dışına çıkarılmasıdır. Bununla birlikte eski terminalin yakın çevresinde yer alan ticaret kullanımlarının birçoğu kapanmış veya eskiye göre farklı faaliyetler göstermektedirler. Kentin makro formunda oluşan diğeri bir farklılık ise Ek A 11'den de görüleceği gibi, kamu yatırımlarının ve eğitim alanlarının kentin bütününde yaygınlık kazanmasıdır.

1994 yılında Anadolu Üniversitesi, kendi içinde ikiye bölünerek Osmangazi Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi haline dönüşmüştür. Anadolu Üniversitesi Yeşiltepe ve Şirintepe bölgesinde mevcut kampüsün alanının genişletilmesi amacı

ile, 500-700 arasında konutu kamulaştırmıştır. Halen kent içinde Anadolu Üniversitesi, Yunussemre ve İki Eylül olmak üzere iki kampüste; Osmangazi Üniversitesi Çamlık, Bademlik, Meşelik olmak üzere 3 kampüste eğitim sürdürmektedir. Üniversitenin içindeki gelişimin yanısıra, bu dönemde ilk, orta öğrenim ve diğer kamu kurumlarına yönelik yeni yatırımlar Ek A 11’de verilmiştir.

Ek A 12’den de görüleceği gibi, 1990-2000 yılları arasında ilk öğretim kurumlarının sayılarının artırılması yerine, mevcut okullara ilave dersliklerin yapılması, kentin fiziksel gelişiminin daha çok düşeyde olduğunu ortaya çıkarmıştır. Günümüzde Eskişehir kenti makro formu içerisinde 93 adet ilköğretim kurumu, 1 Devlet Hastanesi, 1 SSK Hastanesi, 1 Osmangazi Üniversitesi Eğitim Uygulama Hastanesi olmak üzere 3 hastane, 16 Sağlık Ocağı yer almaktadır. Kent içinde yer alan diğer kullanımlardan eski mezarlıkların dolması nedeniyle, kentten en yakın yerleşime 5 km. uzaklıkta yeni mezarlık alanı (1993), 8 km. uzaklıkta çöp toplama alanı (1989) düzenlenmiştir.

Günümüzde kentsel mekan kullanımları açısından resmi kurumlar, merkez dışına doğru çıkma eğilimi göstermektedir. Bu kapsamda Bayındırlık İmar İskan Müdürlüğü, Köy Hizmetleri, fuar alanında inşası devam eden Kültür Merkezi, Orman İşletmeleri İl Müdürlüğü, Tarım İşletmeleri İl Müdürlüğü, Belediyelere ait bakım ve onarım tesisleri, Hacı Bektaş Veli Derneği Sosyo-Kültür Merkezi, Taşıyıcılar Kooperatifi, Küçük Sanatlar Sanayi Sitesi, Mobilyacılar Sitesi, Toptancılar Sitesi vb. büyük kullanım alanı isteyen tesisler kent merkezinden uzaklaşarak, daha geniş kullanım alanı sağlayabilecek kentin dış bölgelerinde konumlanmışlardır. Böylelikle Eskişehir merkezi iş alanı, kentin gelişmesi sonucu olarak değişim göstermeye başlamıştır.

Eskişehir kentinin fiziksel gelişmesi ve merkezi iş alanının büyüme talebinin oluşmasındaki ana faktörler demografik, sanayi ve ticaret faaliyetlerini de içine alan hizmetler sektörlerinin gelişmesidir. Bu faktörler incelendiğinde, kentin gelecekteki gelişme ve değişme potansiyeli ortaya çıkacaktır. Bu tespitler, kentin fiziksel ve ekonomik yapılanmasının ne yönde olacağının belirlenmesinde yol gösterecektir.

4.2.Eskişehir Kentinin Fiziksel Gelişimine ve MİA Büyümesine Etki Eden Faktörler

Ülkemizde yoğun olarak cumhuriyetle başlayan sanayileşmeye paralel olarak, kentlerimizde ortaya çıkan değişimler sonucunda, nüfus kentlerde yoğunlaşmaya başlamış ve bu durum kentleşme olgusunun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kentlerin fiziksel büyümesinde etken olan unsurlar, sanayileşmenin etkisi ile kırdan kente olan göçün doğal sonucu kentlerdeki nüfus artışı ile ve hizmetler sektörünün gelişmesidir. Kentleşmede etkin olan sanayi, hizmetler ve tarım sektörünün konumları ve birbirlerini etkileme süreçleri, kentin fiziksel formunun belirlenmesinde en etken olgulardır. Bu bağlamda, Eskişehir kentinin yeniden yapılanmasında, fiziksel büyüklüğün nasıl olacağına dair öngörülerin, bu ölçütler üzerinden değerlendirilmesi kaçınılmazdır.

4.2.1.Eskişehir Nüfusunun Gelişimi ve Yapısı

Ülkemizde son yapılan nüfus sayımı sonuçlarında, illerin nüfus artış hızlarının genelde yavaşladığı görülmüştür. Ülkemizdeki ve Eskişehir ilindeki 1927-2000 yılları arasındaki kentsel toplam nüfusları, yıllık logaritmik artış hızlarıyla birlikte Ek A 13’de verilmiştir. Ek A 13’den de görüleceği gibi, 1985-1990 döneminde yıllık nüfus artış hızları ile 1990-1997 dönemi yıllık nüfus artış hızı karşılaştırıldığında, Eskişehir’in kentsel nüfusunun yıllık ortalama artış hızı gerilemiştir.

Eskişehir ili bütününde, kırsal alanlar sürekli göç vermektedir. Özellikle 1955’de 186,556 olan kırsal alanda yaşayan toplam nüfus, 1990 yılında 163.611’e, 2000 yılında ise 149.968’e düşmüştür. Eskişehir ilinin bütününde 2000 yılında merkezde yaşayan (il ve ilçe merkezleri) toplam nüfus 559.394’e ulaşmıştır. Eskişehir kentinin merkez nüfusu ise, Ek A 13’den görüleceği gibi 1927’de 32.341 iken, 1960’da 153.096’ya, 1990’da 413.082’ye, 1997’de 454.536’ya, 2000 yılında ise 484.506’ya ulaşmıştır. Kent merkezi nüfusu son on yılda 71.424 kişi, son üç yılda ise 29.960 kişi artmıştır.(DİE Eskişehir,1998:14)

Eskişehir’de sayımlar arası yıllık kentsel nüfus artış hızı 1940-1945 yılları arası en yüksek değer olan %0 33.29’a ulaşmıştır. 1950-2000 yılları arasında, artış hızında sürekli azalma olmuş ve 1985-1990 yılları arasında %0 14.11, 1990-1997 yılları arasında %0 13.45, 1990-2000 yılları arasında ise yaklaşık olarak %0 11 ile en düşük artış değerini almıştır.

Kent ve köy nüfusu oranlarına bakıldığında, Türkiye nüfusunun %59.01’i il ve ilçe merkezlerinde, %40.99’u bucak ve köylerde yaşamaktadır. Bu oranlara göre, İç Anadolu Bölgesi ve Eskişehir için il ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranı, Türkiye genelinin üstünde; bucak ve köylerde yaşayan nüfus oranı ise, Türkiye genelinin altındadır.

Yıllar itibariyle Eskişehir ve Türkiye’deki kent merkezlerindeki nüfus artış oranlarına Ek A 13’den bakıldığında, Eskişehir kentinde nüfus artış oranı, 1955 yılına kadar Türkiye’deki kentsel nüfus artış oranının üstünde olup; 1927-1955 yılları arasında kentsel nüfus 87.751 kişi artarak, yaklaşık 3 kat büyümeye göstermiştir.

Günümüzde Eskişehir kentinde nüfus artışının düşmesinde iki ana neden vardır. Birinci neden, öncelikle yurtdışından, sonraki yıllarda ise yurt içinden gelen göçlerin azalmasıdır. Politik antlaşmalar sonucu gelen dış göçler, son yıllarda münferit düzeye inmiştir. Diğer taraftan kente göç veren Bilecik ilinin, kalkınma öncelikli yöreler arasına girmesi ve yatırımların artması; ayrıca Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi’nin kurulması, yatırımların bu bölgelere kayması ile birlikte, Eskişehir’e Afyon, Kütahya gibi çevre illerden göç eden nüfus bu yörelere yönelmiştir.

İç göçün toplam göç içindeki payı İç Anadolu bölgesi için %16,5 iken, dışa göç için bu oran %20,2’dir. Bu durum İç Anadolu Bölgesi illerinin, diğer illere olan nüfus kaybını göstermektedir. Buna karşılık Eskişehir’de içe ve dışa göçün toplam içindeki payları, hemen hemen aynıdır. Ayrıca 1994 yılı DİE il ve bölge istatistiklerine göre, dışa göçün toplam göç içindeki payı en yüksek olan bölge, İç Anadolu Bölgesi’dir. İç Anadolu Bölgesi’nde 1990 nüfusu içinde içe göçün payı %7,5 , dışa göçün payı %9,2 iken; Eskişehir’de içe göçün payı %9,1 , dışa göçün payı ise %8 düzeyindedir. (DİE Eskişehir,1998:12) İç göç oranı ile dış göçün

oranın birbirine yakın olması nedeniyle, göçlerin Eskişehir kentsel nüfus artışındaki etkisi sayısal olarak geçmiş dönemlere oranla azalmıştır.

Eskişehir kentsel nüfus artışının düşmesinin diğer nedeni ise, nüfus yapısıyla ilgilidir. Türkiye genelinde batıda yer alan illerde doğal nüfus artışı, orta ve doğu kesimlere göre daha düşüktür. Bu durum, Eskişehir nüfus yapısına da yansımaktadır. Gerek Eskişehir yerli nüfusunda, gerekse batı illerden ve Balkanlardan gelen göçmen nüfusta, doğurganlık oranı oldukça düşüktür. Diğer taraftan üniversite öğrencisi (yaklaşık 30.000 kişi) ve asker nüfusu kent nüfusunun önemli bir kesimini oluştururken, kent genelinde de doğal nüfus artışını düşürücü bir etkidir.

Eskişehir kentinde merkezde yaşayan kentsel nüfus, Türkiye genelindeki kent merkezlerine göre 1985 yılında baştan 9. sırada iken, 1997 yılında 12. sıraya gerilemiş olmakla beraber; kentsel nüfus artış oranı, 1990-1997 yılları arasında %1,345 yıllık büyüme hızı ile Türkiye'deki bütün kentler arasında sondan 13. sıradadır. (DİE,1997:7) Buna göre, Eskişehir kentinin il toplam nüfusun (709.362 kişi) içindeki, kent merkezinde yaşayanların oranının (484.506 kişi) %68.3'e ulaşması, Eskişehir nüfusunun kentleşmiş nüfus kriterlerine sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Özellikle bunun sonuçları, kentin ağırlıklı ortalama yaşına yansımaktadır. Ağırlıklı ortalama yaş Türkiye için 26,43 iken, İç Anadolu bölgesinde 26,72 , Eskişehir'de 29,48'dir. Toplam yaş bağımlılık oranı Türkiye'de %64,88 , İç Anadolu Bölgesi'nde %66,29 iken, Eskişehir'de bu oran %50,71'dir. 0-14 yaş arası bağımlılık oranı ise Türkiye'de %57,52, İç Anadolu Bölgesi'nde %58,63 iken, Eskişehir'de %42,77'dir. Kadın nüfusun doğurganlık durumu ise Türkiye'de %0,265, İç Anadolu'da %0,255 iken, Eskişehir'de ise %0,196'dır.(DİE Eskişehir,1998:14)

Sonuç olarak Eskişehir nüfusu, kentleşme sürecinde 1960'dan sonra büyük bir patlama yapmadan istikrarlı bir şekilde artış göstermiştir. Bu ise, kente yönelik göç hareketlerindeki akımın içe ve dışa olan göçün dengeli oranda olması ve doğurganlık oranının yüksek olmaması ile ilgilidir. Bu veriler dikkate alındığında, Eskişehir kenti kentsel nüfus projeksiyonları, çeşitli dönemler ele alınarak Ek A 14 ve Ek A 15'de orantılama ve logaritmik yöntem ile hesaplanmış ve sonuçlar tabloda sunulmuştur. Tablolardan da görüleceği gibi, Eskişehir kent merkezi nüfusu doğal eğilimler dikkate alındığında, geçmişteki istikrarlı büyüme hızını gelecekte de azalarak devam

ettirecek olup; önümüzdeki 30 yıl içerisinde en fazla 298.491 kişi artırarak 782 997 kişiye, en az ise 106.088 kişi artırarak 586 909 kişiye ulaşacaktır.

4.2.1.1 Eskişehir Kentindeki Nüfus Hareketleri

Yerleşmeler arası nüfus hareketleri, işgücü ve sermayenin il ve bölgeler arası transferlerine neden olmaktadır. Nüfus kaybına uğrayan ve nüfusu artan yerleşimleri, farklı yönlerde etkilemektedir. Göç alan yerleşimlerde kentleşme ve kentlileşme sorunu ortaya çıkarken; göç veren yerleşimlerde ise, dinamik üretim faktörlerinin kaybına neden olarak, geri kalmışlığı güçlendiren bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Göç olgusu ile ifadesini bulan nüfus hareketleri, ülke genelinde büyük bir yerleşim sorununa neden olmakta ve halkın yaşam koşullarını etkilemektedir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik farklılığı olan bölgeler arasında yaşanan nüfus hareketleri, refah dağılımındaki ve mekansal gelişimdeki dengesizliğin hem nedeni hem de sonucu durumundadır.

İç ve dış göçlerle ortaya çıkan nüfus hareketleri, Eskişehir kent nüfusu yapısı üzerinde de zaman içerisinde etkili olmuştur. Özellikle 1955 yılına kadar kente, başta Romanya ve Bulgaristan olmak üzere yoğun iç göçler yaşanmıştır. Bunun sonucu olarak, Eskişehir kentsel nüfus artış hızı doğal artış, dış ve iç göçlerle birlikte %33.6 ile en yüksek değere ulaşmıştır. Bunu takip eden 1960-1965 yılları arasında ise, kentsel nüfus artışındaki hızlı düşüşün bir nedeni, gerek kent merkezinden ülkedeki diğer kentlere, gerekse ülke dışına yapılan dış göçlerdir. Bir diğer neden ise, kentin imalat sektörüne geçmesi, nüfus içindeki eğitimli oranının yükselmesi ve bunlara bağlı olarak doğurganlık oranının düşmesidir.

Ancak özellikle 1970'li yıllar sonrası Eskişehir kentinin almış olduğu iç göçün büyük bir bölümü Kütahya, Afyon, Bilecik ve yakın çevre yerleşiminden ve kırsalından olup; verdiği göç ise Ege, Akdeniz ve Marmaris bölgelerindeki kıyı şeridi yerleşimlerine olmaktadır.(Dağdemir,Ö.,1998:12) Bu da kentte yaşayan nüfusun kentlileşme sorununu da beraberinde getirmektedir. Eskişehir kentinin almış olduğu kırsal ve yakın çevre kentli iç göçü, mekansal olarak kentin zemin düzleminde yayılma eğiliminin artmasına neden olmuştur. Dışa göçün etkileri ile, 1987 yılında kişi başına düşen Gayri Safi Milli Hasıla 1.527.430 iken, %10.52'lik artış hızı ile 1995 yılında 1.688.055'e ulaşmıştır. Aynı dönemde Türkiye ortalaması 1.421.616

iken, 1.587.954'e ulaşmıştır. Artış hızı ise Türkiye genelinde %11.70, İç Anadolu'da ise %11.66'dır. (DİE,1997:14) Bu durum, 1987 yılında Eskişehir kentindeki kişi başına düşen G.S.M.H. oranının Türkiye ortalaması üzerinde olmasına karşın, 1995 yılında Türkiye ortalamasının altına düşmesine neden olmuştur.

Kentlileşmiş nüfus göçü veren yerleşimlerin ekonomik, sosyal ve kültürel erozyona uğradığı bir gerçektir. İyi eğitim görmüş, meslek sahibi kişiler çoğu zaman doğup büyüdükları ili terk edip daha sanayileşmiş, kültürel ve sosyal açıdan gelişmiş kentleri tercih etmektedirler. Büyük kentlere giderek parasal servetini ticaretle ve imalatla değerlendirmek isteyen girişimciler, bulundukları kentte nitelikli, girişimci unsurlar ile servet ve sermaye birikiminin yitirilmesine neden olmaktadır.

Eskişehir'de, kentte yaşayanlar arasında doğduğu ilde yaşayan nüfus oranı oldukça düşüktür. Türkiye'de doğduğu ilde yaşayanların nüfusa oranını %82,1 iken Eskişehir doğumlu olanların ancak %76,98'i, Eskişehir'de ikamet etmektedir.(Dağdemir,Ö.,1998:14) Nüfusun eğitim düzeyinin oldukça yüksek olmasına karşın, eğitim düzeyinin getirdiği yüksek ücretli iş olanaklarının daha büyük kentlerde var olması nedeniyle, nitelikli insan gücünü kaybetmiş olan Eskişehir, bu yönüyle toplumsal ve ekonomik değişim sürecine girmiştir.

4.2:1.2 Eskişehir'de Çalışan Nüfusun Meslek Dağılımı ve Sosyal Sınıf Yapısı

Toplumun yaşam koşullarını belirleyen ekonomik ve sosyal koşullar, ait oldukları sosyal sınıfa göre farklılaşmaktadır. Sosyal sınıflar politik ve ideolojik olguların ve değişkenlerin açıklanmasının yanı sıra, kentteki arz ve talep eğilimlerinin belirlenmesinde de önemli bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, kentte yaşayanların mekansal ve sosyal eğilimlerinin tanımlanabilmesi için, sosyal sınıfların ve nüfusun bu sınıflara dağılımının belirlenmesi önem kazanmaktadır.

Çalışan nüfusun mesleği, meslekteki konumu, işi ve işin niteliğinden hareketle, çalışanların sınıfsal bileşimine ulaşılabilir. Kent merkezine yönelik ilk sınıf ayrımı "ücretli ve maaşlılar" ile "işverenler" arasında ortaya çıkmaktadır. Bunların yanı sıra "kendi hesabına çalışanlar" ve "serbest meslek sahibi" adı ile diğer büyük sosyal tabakayı da tanımlamak gerekmektedir.

Eskişehir kent merkezinde çalışanların sektörlere göre dağılımına bakıldığında 1990 yılında tarım sektöründe çalışanların toplam çalışanlar içindeki oranı %42, sanayi sektöründe %18, hizmetler sektöründe ise %40'dır (Ek A 20). Kette sanayi sektöründe çalışanların toplam çalışanlar içindeki oranının düşük olmasına rağmen kentte çalışanların %67.74 gibi büyük bir oranı, ücret ve maaşlılardan oluşmaktadır. İşveren nüfusu, çalışan nüfusun %4.55'ini oluştururken, kendi hesabına çalışanların oranı %14.07, inşaat ameleliği gibi geçici süreli işlerde çalışan yevmiyelilerin oranı %9.53, ücretsiz aile işçilerinin oranı da %4.10'dur. Bu oranlara göre Eskişehir'de bir işverene 15 ücretli ve maaşlı düşerken, bu sayı İzmir'de 10, Kocaeli ve Bursa'da 9, Gaziantep'te 6, Trabzon'da 5'e düşmektedir. (DİE,1997:HGD,HTH)

Kentte kendi hesabına çalışanlar, tanımı altında toplanan küçük esnaf ve zanaatkarlar, sermayedar olma sürecinde aralarında birleşerek, büyük sanayilerle bütünleşmekte veya işyerlerini terk ederek işgücüne dönüşmektedir. Kalanlar da, özel yetenek ve sanatsal duyarlılık isteyen işlerde varlıklarını sürdürebilmektedirler. Bu dönüşüm dikkate alındığında, ekonomisi gelişmiş ve sanayileşmiş kentlerde, kent merkezinde kendi hesaplarına çalışan orta halli bu grubun, ücretli ve maaşlı veya işveren sınıfına dahil oldukları görülmektedir.

Ücretli ve maaşlılar ile yevmiyelilerin oluşturdukları işçi sınıfını, çalışanların mesleğine ve yaptığı işin niteliğine göre gruplandırarak, halkın kentte yaşam seviyesini belirleyen sosyal gelişmişlik ve refah düzeyi sonuçlarına ulaşılabilmektedir. Bu amaç doğrultusunda, işçi sınıfı dört ayrı alt gruba ayrılmıştır. Bunlar yüksek nitelikli ücretliler, beyaz yakalı ücretliler, niteliksiz hizmet işçileri ve mavi yakalı işçilerdir.

Eskişehir kent merkezinde çalışan ücretli işçilerin %53.3 gibi büyük bir bölümü üretim faaliyetlerine fiilen katılan mavi yakalı, %33.69'u ise niteliksiz hizmet işçileri ve %9.9'u beyaz yakalı ücretlilerdir. Eskişehir merkezinde yüksek ücretliler oranının ise, sadece %3.06 olduğu görülmektedir. Bu oranlara göre, Eskişehir'de istihdamın tarım dışı üretim işletmelerinde ve niteliksiz hizmet işlerinde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, Eskişehir kent merkezinde toplam faal işgücü içindeki, çalışmayan işsiz oranı %10.74'tür. Bu oran, Bursa'da 9.64, Denizli'de 6.21, Ankara'da 9.62, Samsun'da 8.12, Malatya'da 9.71'dir.(DİE,1994:HGD,HTH Anketleri) Kentteki işsiz oranının yüksek olması,

kentte daha düşük ücretle çalışmaya hazır olan nüfusu ortaya çıkarmasının yanısıra; işsiz kalan nüfusun çalışan hane halkı gelirine ortak olup, hane halkının gelir ve refah kaybına neden olmaktadır. Bu da, kentte var olan sosyal ve ekonomik gelişmenin önünde bir engel oluşturmaktadır.

Kent merkezlerinin gelişiminde etkin olan harcamalar üzerinden tanımlanabilecek sosyal ve ekonomik gelişmişlik seviyesi, hane halkının kullanılabilir gelirine göre harcama, tasarruf eğilimleri, hane halkı tüketim harcamaları içinde gıda harcamalarının oranı ve gelire göre sıralı yüzdelik nüfus dilimlerine göre tüketim harcaması türleri gibi ölçütlere göre değerlendirilmektedir. (Deaton,A.,:1)

Eskişehir halkı gelirlerinin ortalama %26.08'ini tasarruf ederken, diğer bölümünü temel gereksinimlerini karşılayacak tüketim maddelerine harcamaktadır. Bu oran Bursa'da 12.87, İzmir'de 13.95, Kocaeli'nde 15.17, Gaziantep'te 15.54, Trabzon'da 34.51'dir. (DİE,1997:HTH) Eskişehir'deki hane halkının tasarruf eğilimi, kent merkezindeki sosyal ve ekonomik gelişmede girdilerin sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

Eskişehir kentindeki hane halkının gelirlerinin, tüketim harcamalarında konut, ev eşyası, ulaşım, gıda, sağlık, eğitim, giyim alanları harcamalarının toplam içindeki oranı %87,06'dır. Kentte yaşayanların tüketim harcamalarının türlere dağılımına bakıldığında gelirlerinin sadece %12,94'nü (zorunlu harcamalar dışında kalan) kentteki sosyal kültürel yaşama doğrudan girdi yapmaktadırlar (Ek A 16).

4.2.1.3. Eskişehir Kent Merkezi Nüfusunun Mekansal Dağılımı

Eskişehir kentinin 1950 yılından itibaren belli dinamizm kazanan nüfusunun, mekansal yayılması oldukça hızlı olmuştur. Bu oluşumun sonucunda, kent mekansal olarak merkezden kentin dışına doğru her yönde yayılma göstermiştir. Özellikle kooperatifler yöntemiyle oluşturulan mahalleler ve yakın çevreleri, kentin mekansal yayılma sürecine hız vermiştir. Özellikle Gültepe'de Yenikent Kooperatifi, Ertuğrulgazi, Vişnelik, Osmangazi, Sümer, Uluönder gibi işçi ve memur kooperatiflerinin yoğun olduğu mahalleler, çok kısa sürede gelişim göstermiştir. Eskişehir kentindeki mahalle nüfusları Ek A 17'den ve Ek B 7'den incelendiğinde,

nüfusun mekansal dağılımında, kent merkezinde yer alan mahallelerde ve şehrin dış bölgelerinde yer alan mahallelerde nüfus yoğunluğu düşük çıkmakta iken; kent iş merkezinin (MİA) hemen yakın çevresinde 1 hektara düşen nüfus yoğunluğu apartman tipi konut gruplarının egemen olmasından dolayı yüksek çıkmıştır. Merkezdeki dokularda nüfus artışının düşmesi ve büyük kısmının da konut dışı fonksiyonlara dönüşmesinden dolayı, bu bölgelerin nüfus yoğunluğu düşmektedir. Ek A 28'den görüleceği gibi, Eskişehir kentinin ortalama nüfus yoğunluğu konut alanlarında 70 ki/ha., toplam alanda ise 42 kişi/ha.'dır.

Elde edilen verilere göre, Eskişehir kentinin ortalama nüfus yoğunluğunun altında kalan mahalleler, kent merkezinden uzakta kalan ve kentin dış çeperinde yer alan kaçak yapıların yoğunluklu olduğu bölgelerdir. Diğer taraftan, kentin eski yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğu, ortalamanın üzerinde değer göstermektedir. Nitekim kentin dış çeperlere doğru nüfus yoğunluğunun düşmesi, bu bölgelerin halen tek katlı yapılardan oluşması Eskişehir kentinin tek merkezli olma özelliğini göstermesi ile ilişkilidir.

4.2.2. Eskişehir'de Sanayinin Gelişimi ve Yapısı

Eskişehir'de sanayinin gelişmesinde, 20.yüzyılın başında kurulan devlet işletmeleri önemli rol oynamışlardır. Özellikle bu dönemde devlet işletmelerinin yetiştirdiği nitelikli işgücü, kentte sanayinin gelişmesinde en önemli etkenlerden biri olmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Eskişehir'de sanayi, ağırlıklı olarak tarımsal ve doğal kaynaklarına dayalı bir biçimde gelişmiştir. Önemli bir tahıl bölgesi olan Eskişehir'de, bu özelliği nedeniyle ülkedeki o döneme göre oldukça büyük sayılabilecek un fabrikaları kurulmuş ve gelişmiştir. Yine toprağın özelliği nedeniyle de, kiremit ve tuğla sanayi daha o tarihlerde kentte oldukça büyük çapta fabrikaların kurulmasına neden olmuştur. 1894 yılında Berlin-Bağdat demiryolunun yapımı sırasında kurulan Cer Atölyelerinin, 1928 yılında devletleştirilmesinden sonra kent sanayisinin gelişimi hızlanmış ve aynı zamanda metal ve makine sanayinin ilk temelleri de atılmıştır.(Özaydemir,S.,1992:65) Yine bu dönemlerde, yeraltı

kaynakları açısından zengin olan Eskişehir’de gelişen bir başka sektör de, çoğunluğu devlet eliyle gerçekleştirilen madenciliktir.

Tüm bu gelişmeler neticesinde Eskişehir, sahip olduğu diğer özellikler nedeniyle de o tarihlerde Amerika tarafından verilen Marshall Yardımları sonucunda kurulması düşünülen devlet işletmelerinden de nasibini almış ve olumsuz etkilenmiştir. 1926 yılında kurulan Tayyare Bakım Atölyesi (Hava İkmal Bakım Merkezi) bu konuda verilebilecek ilk ve önemli bir örnek teşkil etmektedir.

1930’lu yıllarda Eskişehir sanayisinde yeni kamu girişimleri oluşmuş ve özel kesimdeki işletmelerin büyümeleri sürmüştür. Bu dönemde kentin geleneksel sanayileri olan un ve kiremit-tuğla fabrikaları kapasitelerini genişleterek, ülke çapında belli büyüklüklere ulaşmıştır. Bu tarihlerde kurulan Eskişehir Şeker Fabrikası, kentte şekere dayalı ürünler üreten yeni işletmelerin kurulmasına yol açmış (Enderoğlu,T.,1997:51); bir yandan da, bünyesindeki makine fabrikasında nitelikli işgücü yetişmesini sağlayarak, kent ekonomisine katkıda bulunmuştur.

Eskişehir sanayisi, 1950-1960 döneminde yoğunlaşma alanları bakımından önemli bir değişkenlik geçirmemekle birlikte, küçük sanayi kesiminde bu yıllarda önemli bir gelişme olmuştur.

Coğrafi konumu, ekonomik hareketliliği, kamu kesiminin dinamizmi başta olmak üzere çeşitli etkenler, Eskişehir’i nüfus çeken bir kent durumuna getirmiştir. 1950’lerde başta Bulgaristan ve Romanya’dan gelenler olmak üzere, Türkiye’ye göç eden nüfusun yerleştiği başlıca alanlardan biri olan kentte, göçmenlerin beraberlerinde getirdikleri zanaatlar (özellikle soba ve kuzine imalatı) ile metal eşya sanayi gelişim göstermiştir.

Bu dönemde kentte kurulan büyük özel kesim işletmelerinden en önemlileri Eskişehir Çimento Fabrikası ve Eskişehir Basma Fabrikası’dır. Eskişehir Bankası öncülüğünde kamu desteği alınarak kurulan Eskişehir Çimento Fabrikası, kurulduğu dönemde üretim kapasitesi itibariyle ülkenin en büyük çimento fabrikalarından biridir. Eskişehir Basma Fabrikası ise, 1956 yılında kamu ortaklığıyla kurulmuş olup fabrika, 1963 yılında tasfiye edilmiş ve şirket hisseleri Sümerbank tarafından alınmıştır. (Enderoğlu,T.,1997:52)

1968 yılında Eskişehir Ticaret ve Sanayi Odası'nın o zamanki sanayici üyeleri, kentteki sanayileşme hareketini hızlandırmak ve sanayicilerin sorunlarının daha yakından takip edilebilmesi için, Ticaret Odası ve Sanayi Odası olarak ikiye ayrılmıştır.

Türkiye'nin büyük tüketim merkezlerine fazla uzak olmayan ve bu merkezlere kara ve demiryolu ile bağlanan kentin coğrafi konumu, 1970'lerin ilk yıllarından başlayarak Eskişehir'de imalat sanayinin hızlı bir gelişme sürecine girmesine neden olmaktadır. Daha çok 1970'lerin başlarında olgunlaşmış olan ve özellikle özel kesimde görülen bu gelişmenin sonuçları, günümüze kadar etki etmektedir. Bunun yanı sıra, kentteki geleneksel sanayiler olarak kabul edilen un ve kiremit-tuğla sanayileri gibi benzeri yatırımların, ülkenin diğer bölgelerinde de artması nedeniyle, pazar paylarında daralmalar görülmektedir. Bu sebeple, kentteki un sanayii, bisküvi ve şekerleme gibi diğer gıda alanlarına; taş ve toprağa dayalı imalat sanayii ise, hazır beton ve prefabrik yapı alanlarına yönelmektedir. Ayrıca, planlı bir sanayileşme için alt yapısı hazır Organize Sanayi Bölgesi'nin (OSB) oluşumu ile birlikte, kentteki sanayileşme gittikçe hız kazanmaktadır; biri buzdolabı diğeri kompresör imalatı olmak üzere iki büyük yatırım kent sanayi sektöründe istihdam ve yan sanayi imkanı sağlanmıştır.

1980 ve 1990 yılları arasında ülke genelini etkileyen önemli birkaç nokta, Eskişehir sanayisinin gelişimi açısından da yönlendirici olmuştur. Ülke genelinde global anlamda askeri yönetimden sivil rejime dönülmesi, ilk aşamadan itibaren ülke ekonomisini harekete geçiren ekonomik kararların yürürlüğe girmesi, dışa açık ihracata yönelik kararlar ve ekonomi önündeki bazı engellerin kaldırılması, genel anlamda ülke ekonomisinde hızlı bir büyümeyi gündeme getirmiştir. Ancak bu dönemde döviz kurlarındaki artış ve faizlerdeki yükselmenin meydana getirdiği olumsuzluklar, sanayiinin gelişimini engelleyici bir unsur olarak ortaya çıkmıştır.

Kent sanayisinde OSB'nin hazır olarak sanayicilerin hizmetine sunulmuş olmasının yanı sıra, bölgenin önemli yatırımlarından Arçelik A.Ş. Buzdolabı Fabrikası'nın üretim politikalarında yan sanayiye ağırlık verme yönünde gösterdikleri değişiklik, yatırım taleplerini bir anda arttırmıştır. Kısa süre içinde plastik, metal eşya sektöründe yoğunlaşan ve orta ölçekli sayılabilecek bu yatırım

kent sanayisine yeni bir hareket getirmiştir. Ayrıca bu dönemde hazır giyim sanayi de gelişim göstermiştir.

Kamu yatırımları açısından sanayi sektörünü ilgilendirecek bir gelişme ise, TUSAŞ Motor Fabrikası'nın Eskişehir'de kurulmasıdır. Bazı özel yatırımcı firmalar, kamu otoritelerinin iradeleriyle ve sağlanan olanaklar yardımıyla Eskişehir'e yönlendirilmiştir.

Baksan Sanayi Sitesi'nin yine bu dönemde faaliyete geçerek gelişmesi, özellikle küçük yatırımların filizlendiği gelişme merkezi olarak geçmiş uzun yıllara dayanan sanayi çarşısıyla birlikte, kent sanayisinde önemli fonksiyonları yerine getirmektedir.

1990 sonrası beyaz eşya yan sanayine yönelik yatırımların devamı, hazır giyim sanayinde görülen atak, Organize Sanayi Bölgesi'nde doğalgaz kullanımının getirdiği cazibe ile artan taş ve toprağa dayalı imalat sanayii yatırımları, kentin dönem ortalarında Sanayi Kuşağı kapsamına alınması ve Marmara Bölgesi'ndeki sanayi yatırımlarının yaşadığı sıkıntılar, yatırım yeri olarak Eskişehir'in öneminin arttığı bir dönem olmuştur.

Sanayi sektörüne ait bu dönemdeki rakamlar, gerçekten çarpıcı sonuçları göstermektedir. Sanayi sektöründe özellikle 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren başlayan gelişme ve bunun 1990'lı yıllarda da devam etmesi, sonuçta yatırımların yoğunlaştığı Organize Sanayi Bölgesi'nde genişleme ihtiyacını gündeme getirmiştir. Sonuç olarak, çok kısa süre içinde OSB mevcut alanında 6 kat planlı bir genişleme sağlanarak, 18 milyon m² eklenmiş olup, toplam alan 21 milyon m²'ye çıkartılmıştır. Ancak bu alanın 2 milyon m²'lik bölümü, Bilim Parkı projesi için ayrılmıştır. Bu dönemde kent dışından büyük ölçekli yatırım taleplerindeki artış sonucu, bu ölçekteki yatırımların ayrı bir alanda ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bölge, 1996 yılında 10 milyon m²'lik bir gelişme daha kaydetmiştir.(ESO,2000) Böylelikle Organize Sanayi Bölgesi 31 milyon m²'lik alanı ile, ülkenin en büyük sanayi alanı olma özelliğindedir.

Eskişehir kentinde ekonomik faaliyet dallarına göre, GSMH'nın dağılımı incelendiğinde, sanayi sektörünün önemi kendini göstermektedir. Ek A 18'de 1980-1986 yılları arasındaki sektörlere göre, GSMH dağılımı verilmiştir. Tablodan da

görülebileceği gibi, Eskişehir kentinde imalat sanayi ve hizmetler sektörünün payı artarken, tarım sektörü bir düşüş içerisinde. Sanayi sektörü içinde ağırlık, imalat sanayindedir. Hizmetler sektöründe ise, toptan ve perakende ticaret %24.2 gibi oldukça önemli bir yer teşkil etmektedir.

GSMH'nın sektörel dağılımı açısından, ülke geneli ve bazı sanayileşmiş kentlerle bir karşılaştırma yaptığımızda, durum Ek A 19'da görülmektedir. Eskişehir'de sanayi sektörü, Türkiye ortalaması olan %28.4'ün çok az altında bir değerdir. Diğer illerin GSYİH içindeki sektörel dağılımına bakıldığında, Bursa hariç aynı gelişme potansiyeline sahip diğer kentlere göre, Eskişehir'de sanayinin daha etkili olduğunu görülmektedir. (DİE,1997:19) Denizli, Gaziantep ve Konya'da özellikle tarım sektörünün ağırlığı varken, Kayseri'de hizmetler sektörünün gelişmiş olması dikkat çekicidir. Ancak tüm bu şehirlerde sanayileşme çok hızlı bir şekilde gelişmektedir. Eskişehir'i diğer kentlerden ayıran özelliği ise, sanayine girdi sağlayacak diğer sektörlerin desteğinden yoksun olmasıdır.

Eskişehir'deki tarım sektörü ise, niteliği ve üretimin kapasitesi yönünden nüfusu doyuracak bir araçtan öteye gidememektedir. Buna bağlı olarak Eskişehir kentinde, tarım sektöründe büyümeye yönelik ticari aktivitelerin yaratacağı kaynak oluşmamaktadır.

Eskişehir'in kalkınmasındaki ve gelişmesindeki temel sektör sanayidir, ancak kentteki yatırımcılar sahip olduğu artı değerle, sanayileşmeyi belirli ölçüye kadar gerçekleştirebilmektedir. Bu nedenden dolayı Eskişehir'in sanayileşerek kalkınmasında, Eskişehir dışı sermayenin bölgeye çekilmesi için, Eskişehir'in coğrafi avantajını kullanarak, konumunu altyapı desteği ile kuvvetlendirmesi ve sanayi merkezi olma cazibesini artırması gerekmektedir.

Ülke genelinde ve bazı sanayileşmiş kentlerdeki istihdamın sektörel dağılımı Ek A 20'de verilmiştir. Ek A 36'dan görüleceği üzere, ülke genelinde olduğu gibi Eskişehir'de de tarımdaki yüksek istihdam, az gelişmişliğin bir göstergesi olarak önemli bir veridir. Ancak Eskişehir bazında ülke ortalamasından ve Bursa hariç diğer illere göre tarım istihdamının oransal olarak azlığı, bunun yanında sanayide istihdamın ortalamaların üzerinde olması, kent ekonomisinin ülke geneline göre daha iyi durumda olduğunu göstermektedir.

İmalat sanayiinde faaliyet gösteren büyük ve bazı orta ölçekli firmalar Organize Sanayi Bölgesi'nde (OSB), küçük ve diğer orta ölçekli firmalar ise Baksan Sanayi Sitesi, Sanayi Çarşısı, Muttalıp Köyü ve Bursa Yolu üzerindeki alanlarda yoğunlaşmıştır. (Enderoğlu,T.,1997:58) Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi'nde 1991 öncesi firmalara tahsis edilen arsa toplamı 190 hektar iken, sadece 1991-1996 yılları arasında 440 hektar arsa tahsisi yapılmıştır. Bunun yanısıra aynı dönemde, 1991 yılına kadar bölgede toplam 108 firma faaliyet gösterirken; 1991-1996 yılları arasında bu sayı 211'e ulaşmıştır. 1996 yılından sonra OSB alanı 320 hektar genişletilmiş olup; günümüzde toplamda 660 hektar alan, 399 yatırımcı firmaya tahsis edilmiştir. Diğer taraftan Eskişehir Sanayi Odası'na 1968 yılından itibaren 2000 yılı sonuna kadar kayıtlı toplam üye firma sayısı 431 olup, bunların 144'ü çok küçük işletme, 171'i küçük ölçekli, 73 orta ölçekli, 43 firma ise büyük ölçekli işletmedir. Burada işletmelerin %10'nun büyük ölçekli firma, %90'ı ise KOBİ türü işletme olduğunu göstermektedir. Çalışan sayılarına bakıldığında %68'lik oranla büyük ölçekli işletmeler, %32'lik ise KOBİ'lerin istihdam sağladığı görülmektedir. Kentte imalat sanayiinde çalışmakta olan işyeri sayısı, 2.200'dür. Bu firmalarda yaklaşık 42.000 kişi istihdam edilmekte ve bunun 24.840'ı Organize Sanayi Bölgesi'nde çalışmaktadır. (ESO,2000)

Eskişehir sanayisindeki gelişmenin diğer göstergesi ise, OSB'inde 1981'de 62 milyon kwh/yıl olan yıllık elektrik tüketiminin 1996 yılında 2.2 kat artarak 133.9 milyon kwh/yıl, 2000 yılı sonu itibarı ile 227 milyon kwh/yıla yükselmesidir. Ayrıca 1990 yılından 2000 yılına doğalgaz tüketimi 29 kat artarak 67.2 milyon m³/yıla ulaşmıştır. (ESO,2000)

Eskişehir ekonomisi ve sanayisi, son yıllara kadar olumlu gelişme göstermiştir. Kentin ekonomisinin geleceği doğrudan, kentteki sanayi sektörünün gelişimine bağlıdır. Eskişehir Sanayi Odası'nın imalat sanayiinin 13 alt sektöründe toplam 76 kuruluş üzerinde yapmış olduğu üretim üzerinde, 1986'dan 1996 yılına kadar sanayii üretiminin 10 yılda daha az işgücü kullanılarak yaklaşık %10 artış göstermiştir. Kentte artan sanayii yatırımları üretim artışına, gelir artışına ve kentte yaşayan halkın sosyal ve ekonomik durumuna doğrudan katkı sağlamaktadır.

Eskişehir OSB bölgesinde 1990 yılından günümüze kadar kurulan firmaların sektörel dağılımı Ek A 21'de verilmiştir. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi'nde

1997 yılından sonra 134 yeni firma kurulmasına rağmen, üretim faaliyeti gerçekleştiren firmaların ileri teknoloji kullanarak üretim yapmalarından dolayı, istihdam ettikleri işçi sayılarında ve kapladıkları alan m²'lerinde doğru orantılı olarak artış görülmemektedir.

Eskişehir kentinin sanayisinin gelecekte kentin nüfus artışı talebini ortaya çıkaracak özellikte olmaması nedeniyle, kent nüfusunu doğrudan etkilemeyecektir. Bunun yanı sıra, üretimde kullanılacak kalifiye nitelikli işçi oranında artış gözlenecektir. Böylelikle kent halkının geliri artacak ve kentteki hizmet sektörünün de gelişmesine neden olacaktır.

4.2.3.Eskişehir'de Hizmetler Sektörünün Gelişimi ve Yapısı

Eskişehir kentinin coğrafi konumu, Batı ile Orta Anadolu'nun bağlantı merkezinde yer alması, demiryolu ve karayollarının kavşağında olması, tarımda ve sanayideki gelişme ve yer altı kaynaklarının zenginliği, Eskişehir'i bölgesinde önemli bir merkez haline getirmiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş yıllarında Eskişehir, Sultanönü sancağının merkezi olmuştur. İmparatorluğun gelişme döneminde doğu ile batı arasında uzanan ticaret yollarının geçiş bölgesi olarak, canlı bir kentsel yaşam sürdürmüştür. 16. Yüzyıldan sonra ticaret yollarının denizlere kayması ile Anadolu'nun dünya ticareti içindeki öneminin azalması; eski yollar üstünde yer alan öbür kentler gibi, Eskişehir kentini ve ticaretini de etkilemiş ve giderek küçük bir kasabaya dönüşmesine neden olmuştur. 19. Yüzyılın ikinci yarısında yapımına başlanan Berlin-Bağdat Demiryolu, Eskişehir'in yeniden önem kazanmasına ve bir ticaret merkezi durumuna gelmesini sağlamıştır.

Eskişehir ülke ve bölge genelinde en üst kademe işlevlerde, tüm iller gibi ulusal 7. kademe merkez olan İstanbul'a bağlıdır. DPT'nin bir araştırmasında, Türkiye'de metropoliten ve metropol altı merkezlerin batıda yoğunlaşmasına karşın, Eskişehir'in bir bölge merkezi olarak geliştiği saptanmıştır.(İİB,1970) Eskişehir, Bilecik ve Kütahya'nın yer aldığı III.Bölgenin merkezidir. Eskişehir'in bu gelişimindeki en büyük etken, sanayi ve hizmetler sektöründeki gelişmişliğidir. Eskişehir kent merkezi, 5. Kademe (bölgesel) merkez olup, tüm Eskişehir ilinin yanı sıra Kütahya merkez, Tavşanlı, Emet, Altıntaş, Afyon merkez, Emirdağ, Bolvadin, Çay, Sultandağ ve Bilecik ilinin Osmaneli dışındaki tüm ilçeleri ve il

merkezini etkilemektedir.(İnankul,Ş.,1985:46) Kentin çevre yerleşimleri üzerindeki merkez etkisi günümüze kadar artarak gelmiştir. Eskişehir kentinde sektörler göre hizmet sektöründe çalışanların toplam çalışanlara oranı (Ek A 35) 1970 yılında %16,48 iken 1980 yılında %22,72'ye, 1990 yılında %28,19'a, 2000 yılında ise % 34,7'ye ulaşmıştır (DİE,1998:9-30).

Eskişehir kentinde yerleşim alanı, demiryolunun yapımından sonra güney yamaçlarda yer alan Odunpazarı konut yerleşmesinden, ovaya doğru yayılma eğilimi göstermiş olup; Taşbaşı'ndaki kent merkezi de gelişmiştir. Bu yıllarda Odunpazarı'ndaki konut alanları ile Taşbaşı'ndaki ticaret alanları arasındaki fonksiyonel ayrışma, mekansal olarak da ortaya çıkmıştır. Konut alanlarında ise toplumsal sınıf farklılaşmasını yansıtan bir ayrışma yerine, etnik gruplara bağlı bir ayrışma oluşmuştur.

Cumhuriyetin ilanından sonra gelişen ulaşım olanakları ile, kent ticareti yeniden önem kazanmış ve kısa süre içerisinde ekonomik gelişmenin yanı sıra, nüfus artışı da kentte görülmüştür. Kısa bir süre içerisinde ovada yer alan ticaret alanı (Taşbaşı kentsel sit alanı) ile güney yamaçtaki konut alanları (Odunpazarı) arasındaki boş alanlar, kısmen ticaret, kısmen konut yerleşimi olarak gelişim göstermiştir.

Kentte M.İ.A. fonksiyonu gerçekleştiren alanların toplamı Ek A 29'dan görüleceği gibi, 1930 yılında yaklaşık 12.5 hektar ticaret, 29.6 hektar servisler olmak üzere 42.1 hektar iken; günümüzde 150.0 hektar ticaret,160.58 hektar servisler olmak üzere, 310.58 hektara ulaşmıştır. Eskişehir kent merkezinin yıllara göre kişi başına düşen m²'sine bakıldığında 1930 yılında 12,9 m²'ye iken, 2000 yılında 6,4 m²'ye gerilemiştir (Ek A 30-31). Genelde kent içinde yer alan ticaretin mekansal gelişimi, ulaşım sistemine ve yolların dağılımına paralellik göstermektedir. Mekansal olarak kentin her mahallesinde, ana cadde özelliği gösteren bütün yol güzergahlarında ticaret faaliyetleri toplanmıştır. Kentteki ticaret fonksiyonlarının alansal olarak yerleşim süreci, iki ana grupta yer almaktadır. Bunlardan birincisi, kentin coğrafi merkezinde yer alan ve Merkezi İş Alanının çekirdeğini oluşturan Taşbaşı ve onun yakın çevresini içine alan ana merkezdir. Diğer ise, ana merkez ile kentin her noktasına bağlantıyı sağlayan yol güzergahları boyunca ve ara sokaklarda yer alan ticaret fonksiyonlarıdır.

Eskişehir kentinde mekansal büyüme, ana merkezin belirleyiciliği altında ve büyük ölçüde merkeze bağlı bir gelişme süreci sürdürmektedir. Kentte yıllara göre hektara düşen brüt nüfus yoğunluğuna bakıldığında 1970 yılında 112 kişi/hektar olarak en yüksek değere ulaşmış, 2000 yılında ise 42 kişi/hektara düşmüştür (Ek A 28). Kentsel arazi kullanımında TAKS, KAKS oranı kent genelinde ortalama 0,23/0,9 iken bu değerler, ana merkezde 0,8/4,0'e ve merkezi çevreleyen kesimlerde 0,5/2,2'ye ulaşılmaktadır. Aynı bölgede ve yakın çevresinde, kentin üretkenliği yüksek işlevlerinin, üst gelir gruplarının ve bir çok kentsel veya bölgesel kamu hizmetlerinin yer seçmiş olmaları, kentsel arazi fiyatlarının en yüksek değerlere ulaşmış olması, kentin gelişim ve yerleşim sürecinin, merkezi iş alanının doğrudan etkisi altında olduğunun göstergesidir. Diğer taraftan ise, merkezin kuzey batısında ve güneydoğusundaki ticari ve idari fonksiyon yoğunlaşmaları, kentin ana gelişme yönlerini oluşturan bu alanlarda merkezden belli bir mesafede uzaklaştıktan sonra, alt merkez birimlerinin oluşmasında karakteristik bir arazi kullanım ögesi olarak ortaya çıkmaktadır. Kent bu yönlerde yoğunlaşmasının diğer nedenleri ise, bu bölgelerde büyük kamu kuruluşlarının ve sanayi tesislerinin yer seçimleridir.

Eskişehir kentinin gerek kuzey, gerekse doğu yönündeki sanayi kuşağı, kentsel gelişme ve merkezin ana ulaşım ağı üzerindeki ticari gelişme yönündeki etkilerini sürdürmektedir. Bu olgu, Eskişehir kentinde yıllar boyu süren bir oluşum sonunda ortaya çıkmıştır. Bugünkü dairesel ve önemli ölçüde tek merkeze dönük arazi kullanma yapısıyla birlikte, Eskişehir kenti kısa süre içinde kent merkezinde ve yerleşim dokusunda, çarpıcı yerleşme biçimi değişikliği gerçekleştirmeyeceğini ortaya koymaktadır.

Eskişehir'de merkezin merkezden çevreye ayrılan ana yollar boyunca gösterdiği gelişme, karakteristik bir merkez gelişmesidir. Özellikle merkezde başlayan, kentin dış yerleşimlerine kadar uzanan ışınsal yollar boyunca oluşan konut altı zemin ticareti; kent yerleşim dokusunun büyük değişimler göstermesinde önemli engel teşkil etmektedir. Işınsal kollar üzerinde gelişen ve bu kollar üzerindeki boş alanların doldurulması ile yol boyunca oluşmuş ticari faaliyetler, yerleşme yoğunluğunu arttırmaktadır. Ayrıca, kentin ticaret faaliyetleri, ağırlıklı olarak doğu ve kuzey yönlerinde gelişmektedir. Batı yönündeki gelişmeyi, çeşitli resmi kurum ve büyük ölçekli sanayi kuruluş alanları sınırlandırmıştır. Diğer yönden kent merkezinin gelişme yönlerini belirleyici önemli diğer faktör ise, kentin nüfus yoğun olan

bölgeleridir. Özellikle demiryolunun kuzey bölgesinde oluşan ve daha sonra yoğunlaşan göçmen mahalleleri çevresi, kent merkezinin bu yönde büyümesi ve yayılması ile birlikte yol boyunca uzanmasına neden olmuştur.

Eskişehir kenti tek merkezli yapıya sahip olduğu için, merkez ve yakın çevresini oluşturan ticaret ve ofis faaliyetleri, daha çok Taşbaşı kentsel sit alanını da da içine alan İsmet İnönü, Sivrihisar, İki Eylül, Yunus Emre, Çifteler Caddeleri arasında kalan bölgede yoğunlaşmıştır.

Kentte faaliyet gösteren ticari fonksiyonlar, yerleşim sürecinde tek merkeze bağlı olarak gelişmiş olmasına rağmen, kendi içinde farklı gelir gruplarına, sattıkları mallara ve sundukları servis olanaklarına göre, kademelenme ve mekansal ihtisaslaşma göstermektedir. Sivrihisar Caddesi'nin kuzeyinde kalan bölgedeki yol boyu oluşmuş ticaret (Ferahiye, Dumrul, Ulutaş, Muttalip Cad. vb.) genellikle üst kat konut özelliğine sahip olup zemin kat alt gelir grubuna hitap etmektedir. Kentin M.İ.A. içinde yer alan bölgede ise lüks mağazalar, modern bürolar, iş hanları yer almaktadır. Bunların yanı sıra, Taşbaşı bölgesinin yaklaşık 18 ha. alanın kentsel sit ve etkileşim alanı olması nedeni ile, tek ve 2 katlı geleneksel yapılardan oluşmaktadır. Bu alanda, özellikle Köprübaşı ve İki Eylül Caddesi yakın çevresinde alt gelir grubu tüketimine yönelik mağazaların yanı sıra, modern iş yerleri de bulunmaktadır. Üst gelir grubuna yönelik hizmet veren perakende satış mağazaları, avukat ve doktor için çalışma ofisleri ise İki Eylül, Deliklitaş, Şair Fuzuli ve Yunus Emre caddelerinde yoğunluk kazanmıştır.

Kentlerin ticari ve ekonomik hayatın göstergesi olan vergi gelirlerinde, Eskişehir kenti 1999 yılı itibarı ile bir önceki yıla göre %52.78'lik bir artış sağlanmıştır. Kentin bütçe gelirleri 154.642.271.082.000 TL. olup, bütçe giderleri ise, 172.935.001.228.000 TL'dir. Bütçe giderlerinin gelirlerden fazla olmasının ana nedeni ise, Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan hemen hemen bütün işletmelerin ürünlerini kent dışına satış yapmasına rağmen, gelişen imalat sanayinin üretimde ihtiyacı olan hammadde ve malzemenin yarısından fazlasının, kent dışından gelmesidir.

Ek A 22'den görüleceği gibi, Eskişehir kentinde ticaret odasına (2001 yılı itibarıyla) 6634 üye kayıtlı olup, meslek odalarına ise, toplamda 23.601 üye

kayıtlıdır.(ETO,2001) Eskişehir kentinde yer alan hizmetler sektöründe çalışanların %24.2'si toptan ve perakende ticarete çalışanlardan oluşmaktadır. Özellikle 1980 yılına kadar hizmetler sektöründe yer alanların oranı, sanayi ve tarımdan sonra gelmekte iken, bu tarihten sonra bu oranda bir artış gözlenmiş ve günümüzde hizmetler sektörü tarımdan sonra ikinci sırada yer almaktadır (Ek A 35). Eskişehir kentinin mekansal büyüme sürecinde hizmetler sektöründeki aktivitelerin gerek niteliksel, gerekse niceliksel olarak gelişimi, gelecekteki kentsel alan kullanımında etkili olacaktır.

Eskişehir kentinin M.İ.A.'nın yeniden yapılanması bağlamında; gerek kent bütününde, gerekse kent merkezinin mekansal büyümesi ve yer seçiminde nüfus, sanayi ve hizmetler sektörünün gelişimi önemli rol oynamaktadır. Bundan sonraki bölümde; Eskişehir kentinin sektörlere göre mekansal kullanım talepleri ve buna bağlı olarak kentin Merkezi İş Alanının yeniden yapılanması için öneriler geliştirilecektir.

4.3. Eskişehir Kentinin Gelecekteki Mekansal Büyüme Talebi ve MİA Yer Seçim Süreci

4.3.1. Eskişehir Kentinin Mekansal Büyüme Süreci

20. yüzyılda Sanayi devrimi ve cumhuriyetin etkileriyle birlikte başlayan değişiklikler sonucunda, nüfusun merkezlerde yoğunlaşmasıyla birlikte kentleşme hız kazanmış ve buna bağlı olarak kent formları değişim göstermiştir. Kentin gelişen ekonomik etkenlerine bağlı olarak, kentin ölçüsü değişirken, toplumsal bir takım değişiklikler de olmaktadır.

Büyüyen kentler ölçülerini değiştirirken artan ekonomik, toplumsal ve politik potansiyeli ile ülkedeki diğer kentleri de etkisi altına almaktadır. Ancak az gelişmiş ülkelerdeki büyüme olgusu hızlı doğal nüfus artışı ve göç etmenlerine bağlı olduğu için, doğal olarak kentlerin büyümesinde mevcut dokuların eklemlenerek büyümesine neden olmaktadır. Eskişehir kentinin büyüme olgusu incelendiğinde, nüfusun büyümesi ile fiziksel olarak coğrafik koşullara ve politik kararlara bağlı iki yönde ağırlıklı gelişimini sürdürdüğü görülmektedir.

Eskişehir kenti cumhuriyetin ilk yıllarından, itibaren özellikle sanayi alanındaki atılımlarla birlikte gelişmeye başlamış ve kent merkezi etrafındaki caddeler üzerindeki dairesel ve sınırlı mesafeler içinde gelişen, bir yerleşme düzeni oluşturmuştur. Ancak özellikle 1950’li yıllardan sonra ülke genelinde sanayileşme ve kentleşmenin hızlanması ile birlikte, bu dairesel ve kompakt yerleşme biçimi çok çabuk değişim göstermiş (patlamış) ve mekanda hızla yayılarak başlangıçtaki biçimsel ihtisaslaşmayı yitirme sürecine girmiştir. Özellikle Ek A 23-24’den de görüleceği gibi, 1984 sonrası gerek ülke ekonomisi gerekse bina üretimindeki politik yaklaşımlar, ülkedeki ve Eskişehir’deki üretilen bina sayılarının, bu tarihe kadar olan sayılara göre çok hızlı bir artış göstermiştir. Ülkede binaların %57,34’ü, Eskişehir’de binaların % 40,52’si 1980 yılından sonra inşa edilmiştir (Ek A 23).

Devlet İstatistik Enstitüsü’nün yapmış olduğu 2000 yılı bina sayım sonuçlarına göre, Türkiye genelindeki 3200 belediyenin sınırları içinde toplam bina sayısı 7.838.675’dir. Bunun yanı sıra mücavir alan sınırları içerisinde 224.971 adet olmak üzere toplamda 8.063.646 bina tespit edilmiştir. Bu rakam 1984 yılında 4.387.971 iken, geçen 16 yıl süresince bina sayısı %78.6 oranında artmıştır.

Ek A 23’de 2000 yılı bina sayımları sonuçlarına göre, sayıları ve yüzdeleri verilen binaların yaş dağılımına bakıldığında, en hızlı yapılaşmanın 1970 sonrası olduğu görülmektedir. Eskişehir’ de tespit edilen binaların %77.6’si, 1970 yılı sonrası inşa edilmiştir. Ayrıca binaların %96.6’sı özel sektöre, %3.0’ı ise kamuya aittir. Binaların arsa üzerinde oturduğu taban alanı en fazla %27.0 ile 75-99 m², %33.7 ile 100-149 m² arasında yoğunlaşmaktadır. Kat yükseklik sayılarında ise, %46,2 ile bir katlı, %29.2 iki katlı, %10.6 üç katlı, %5.6 dört katlı, %7.8 ise 5 ve daha yüksek katlı yapılardan oluşmaktadır. Yalnızca, Türkiye genelinde konut kullanma amaçlı olan bina sayısı 5.872.808’dir ve oranı ise %74.92’dir. Hem konut hem konut dışı amacına yönelik binalar ise 947.931, oranı %12.09’dur. Eskişehir kentinde ise konut amaçlı bina sayısı 93.531.’dir ve oranı ise % 75,73’dür. Diğer kullanımlardan Resmi kurum, konut ve konut dışı karışık, eğitim, kültür, sağlık, ticari, dini amaçlı binaların sayısı 13.978, toplam içindeki oranı ise % 13.14’dür. Sanayi yapıları toplamda 2.290 adet olup, toplam içindeki oranı ise % 1.85’dir.(Ek A 25). Eskişehir kenti mekansal olarak toplamda 8623.70 hektar alana yerleşmiş iken, yaklaşık 2790 hektar sanayi alanı artışı ile birlikte 11.411,51 ha. ulaşmış olup, en büyük kullanım alanı ise gerek fonksiyonel gerekse kapladığı alan bakımından,

6852.01 hektar alan ile konut alanlarıdır.(Ek A 26) Bunu sanayi, askeri, ticaret, eğitim gibi benzeri alanlar izlemektedir.

Bu değerler incelendiğinde, kentin mevcut makro formunda taban alanı yerleşiminin, toplamda % 79'unun konut alanlarından oluştuğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, merkezi iş alanları fonksiyonlarının faaliyet gösterdiği alanlar ele alındığında, taban alanda 310.58 hektar ile, kentte sanayi ve askeri alanlardan sonra % 3.6'lık oran ile, taban alanda en büyük kullanım alanını oluşturmaktadır. Buna karşın M.İ.A. ve hizmetler faaliyetlerini içinde barındıran yapıların, kentteki toplam yapıların içindeki oranı ise % 11.29'dur. Bu da, yapıların taban alanda kent makro formu içinde az alan kaplamasına rağmen, bina sayısı açısından oranın taban alanı oranına göre az olduğunu ortaya koymaktadır.

Eskişehir kent merkezinde yer alan yapıların fiziki durumlarına ilişkin Ek A 27 incelendiğinde, yapıların % 59.85'inde hiç bir müdahaleye gerek olmadığını ve yaklaşık olarak % 40'ında tamirata yönelik fiziksel müdahale gerektiğini göstermektedir. Kentin bütününde 123.581 adet yapıdan 49.598 adetinin yeniden ele alınarak tadil veya tamir edilmesi gereği, kentin fiziksel olarak yıpranma ve köhneleşme sürecine girdiğini ortaya koymaktadır.

Eskişehir mevcut kent dokusu incelendiğinde ise, söz konusu müdahale isteyen yapıların kentin M.İ.A. ve onun yakın çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu süreçte Eskişehir Merkezi İş Alanı ve yakın çevresinin, günümüzün sosyo-ekonomik koşullarına göre, yeniden yapılanma süreci içinde fiziksel olarak yenilenmesi gerekmektedir.

Özellikle 1980'den sonra kent merkezi üzerindeki gerek işlevsel gerekse farklı gelir gruplarının taleplerinin karşılanması açısından, belli bir ayrışım ve farklılaşma göstermektedir. Merkezin geleneksel özelliklerini koruyan bölgesinin sit alanı ve imar planlarında "ayrıntılı planı sonra yapılacak alan" olarak tanımlandırılan alan olması nedeniyle, günümüzde sokaklar düzeyinde geçmişte var olan fonksiyonel ihtisaslaşmayı sürdürmektedir. Bu bölgedeki yapıların büyük çoğunluğu planla doku korunmasına alındığı için, süreç içerisinde değişime uğramamasına rağmen; yakın çevresinde fonksiyon değişikliklerine bağlı değişim göstereceği, gerek tablolardan gerekse haritalardan çıkan verilerde gözlenmektedir. Eskişehir Merkezi İş Alanı

içindeki ticaret kümeleşmeleri ve ölçekleri, Eskişehir kent merkezinin tek merkezli ağırlıklı yapısının devam ettiğini ve bu ana merkeze denge oluşturabilecek ağırlıkta tali merkezler dışında bir diğer merkezin oluşmasının söz konusu olmadığını ortaya koymaktadır.

Eskişehir kent makro formunda yer alan sanayi birimlerinin kentsel mekandaki dağılımı 4 ana grupta toplanmış olup, bunlar ülkemizdeki 1. Kuşak sanayileşme dönemine ait endüstriyel yapıların bulunduğu istasyonun çevresi, Hava İkmal tesislerinin ve şeker fabrikasının oluşturduğu, küçük sanayiciler için geliştirilmiş çevre yolu üzerindeki sanayi sitesi ve Organize sanayi bölgesidir. Yakın gelecekte mevcut istasyonun çevresindeki sanayi bölgesinin gerek kentin mekansal dönüşümünün getirdiği zorunluluklar, gerekse kent makro formundaki konumundan dolayı, mevcut fonksiyonların günümüz koşullarına uymaması nedeniyle bölgenin tümünden yenilenmesi gerekmektedir. Bu durumda, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinin mevcuttan 5 kat daha büyük bir alan genişlemesi, gelecekte sanayide çalışmaların bu bölgede yoğunlaşmalarını ortaya çıkaracaktır. Gelecekte büyük sanayi kuruluşlarının kentin doğusunda yer alan OSB bölgesinde yer alması ve yüksek teknolojiye bağlı iş kollarının bu bölgede yer alması, bir çekim noktası oluşturmaktadır. Eskişehir kent makro formunda kentin OSB yönünde, Güneydoğuya doğru gelişimi gerek diğer yönlerdeki doğal eşikler, gerekse kentin geçmişten gelen arazi kullanım kararları doğrultusunda mümkün görülmemektedir.

Eskişehir’ de günümüzde bazı kamu kurumu alanları (defterdarlık, vergi daireleri, valilik, belediye, adliye, ticaret odası, gençlik ve spor müdürlüğü, kültür merkezi, teknik eğitim kurumları, merkez bankası,vb.) ve stadyum Merkezi İş Alanı içerisinde önemli bir ölçüde yer tutmaktadır. Özellikle bu kullanımların Taşbaşı kentsel sit bölgesinin batısında bir noktada yoğunlaşmaları MİA’nın gelişiminde eşik oluşturmaktadır. Diğer bir gruplaşma ise doğu yönünde Ankara yolu çıkışıdır. Diğer kamu kurumlarının kentin doğu ve güneydoğu bölgesinin gerek OSB, gerekse kamu kurumlarının yoğunlaşması nedeniyle, nüfus çekim noktası ve MİA ile doğrudan bağlantılı olduğu açıktır. Kent yeniden yapılanma sürecinde yenilenirken, bu unsurların gözönüne alınması gerekmektedir.

Geçmişte Eskişehir kent formu içinde yer alan büyük sanayi tesislerinin yanı sıra, organize olmayan küçük sanayi ve küçük sanatlar, uzun süre kent merkezi

ve ticaretle yakın ilişkili konumlarda yer almıştır. Ancak günümüzde ve gelecekte oluşmakta olan Merkezi İş Alanının gelişme talebi, bu türden fonksiyonların MİA ve yakın çevresinden uzaklaştırılması ve OSB yakınında yer alması yönünde adımlar atılması kent içinde yer alan bu fonksiyonların MİA bünyesinde fonksiyon değiştirmesi ve buna bağlı mekansal yenilenmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

Eskişehir kentinde MİA'nın yeniden yapılanması sürecinde, Cumhuriyet döneminden günümüze kadar olan alansal, ekonomik ve demografik veriler çoklu regresyon analiz yöntemi ile bundan sonraki bölümde irdelenecek ve geleceğe yönelik değerlendirilecektir.

4.3.2. Eskişehir MİA'nın Yeniden Yapılanma Sürecinde Alan

Kullanımlarının ve Diğer Verilerin Regresyon Analiz Yöntemi ile İrdelenmesi

Eskişehir kentinde MİA'nın yeniden yapılanması sürecine yönelik çalışmada, elde edilen ve kullanılan veriler il ve il merkezi boyutunda ele alınmıştır. Bilgisayar programında kullanılan birimler ha., m² ve nüfus verileri sayısal bazda incelenmiş olup, veriler aşamalı çoklu regresyon denklemi ile değerlendirilerek, bir sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Çalışmada IBM tabanlı bilgisayar kullanılmış olup, analizlerde ise, Windows 6.0 ile kullanılan SPSS paket program 9.01 versiyonu ile, istatistiksel çözümler geliştirilmiştir. SPSS, verilerin analizi amacıyla geliştirilmiş ve ileri istatistiksel yöntemleri içeren bir paket programdır. (Stastical Package for Sociol Sciences)

Programda kullanılan veriler,

1 nolu veri	Ticaret Alanları (ha)
2 nolu veri	Servis Alanları(ha)
3 nolu veri	Servis Alanları(m ² /kişi)
4 nolu veri	Ticaret Alanları(m ² / kişi)
5 nolu veri	Konut Alanları(m ² / kişi)
6 nolu veri	(M.İ.A.) Hizmet Alanları(m ² / kişi)

7 nolu veri	Sanayi Alanları(m ² / kişi)
8 nolu veri	Yeşil Alanlar (m ² / kişi)
9 nolu veri	Askeri Alanlar(m ² / kişi)
10 nolu veri	Konut Alanları(hektar)
11 nolu veri	(M.İ.A.) Hizmet Alanları(hektar)
12 nolu veri	Sanayi Alanları(hektar)
13 nolu veri	Yeşil Alanlar(hektar)
14 nolu veri	Askeri Alanlar (hektar)
15 nolu veri	Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı
16 nolu veri	Eskişehir İl Merkezinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı
17 nolu veri	Eskişehir İl Merkezi toplam Nüfusu
18 nolu veri	Eskişehir İlinin Toplam Nüfusu
19 nolu veri	İmalat Sanayiinde Çalışanlar
20 nolu veri	Hizmetler,Servis,Ticaret vb. İşkollarında Çalışanlar
21 nolu veri	Tarım Sektöründe Çalışanlar;

olarak tanımlanmış ve programda girdi olarak analiz edilmiştir. Regresyon analizleri eklerde Ek A 32’de verilmiştir.

Araştırmada, gözlem sayısı $n = 8$ olduğu için dağılım Fisher’in gözlem sayısına göre elde edilen korelasyon kat sayısındaki “manidarlık seviyesi” – Anlamlılık Düzeyi % 1, % 5 anlamlılık düzeyi için 0.05 ve üzerinde olması halinde ilişki vardır ve anlamlıdır denilebilir. Çoklu regresyon çözümlemesi sonuçları, bu değerlere bakılarak yorumlanmıştır (Fisher,R.A.1973:97-98).

4.3.2.1. Regresyon Sonuçlarının Açıklaması ve Sonucu

Ek A 29’da verilmiş olan verilerin analizi sonucunda 1. veri bağımlı, 2. veri bağımsız değişken olarak değerlendirilmiştir. M.İ.A.’nın gelişim sürecinde Ticaret Alanları ile Servis Alanları arasındaki ilişki, regresyon denkleminde doğrudan güçlü bir ilişki olduğunu açıklamaktadır.

Ek A 30'daki yıllara göre Eskişehir M.İ.A. arazi kullanımının dağılımının m^2 /kişi olarak ilişkileri analiz edildiğinde ise, m^2 /kişi olarak servis alanları bağımlı, ticaret alanları bağımsız değişken kabul edilmiştir. Regresyon denkleminin sonuçlarına göre, servis alanları ile ticaret alanlarının kişi başına düşen m^2 leri arasında, doğrudan bir ilişki olmadığı ortaya çıkmaktadır. Sonuçta kişi başına düşen m^2 bağlamında, birbirini doğrudan etkilememektedir.

Ek A 31'deki yıllara göre, Eskişehir mevcut kentsel arazi kullanımının dağılımı (m^2 /kişi) incelendiğinde, konut alanları bağımlı, M.İ.A., Sanayi alanları, yeşil alanlar,askeri alanlar bağımsız değişken olarak kabul edilmiştir. Regresyon denkleminin sonuçlarına göre, kişi başına düşen m^2 'lerin, konut alanlarının diğer değişkenlerle doğrudan bir etkileşim içinde olmadığını ve ilişkinin zayıf olduğunu ortaya koymaktadır.

Ek A 26'daki Eskişehir Kentsel Arazi Kullanımı verileri analiz edildiğinde ise, konut alanları bağımlı, diğerleri ise bağımsız değişken olarak değerlendirilmiştir. Değişken olarak alınan verilerden yeşil alanlar ve sanayi alanları, konut alanlarının alan büyüklüğü ile doğrudan çok güçlü bir şekilde ilişkilendirirken, hizmet alanlarının (M.İ.A.) konut alanları ile katsayıları üzerinden incelendiğinde, ilişkisinin zayıf olduğu ortaya çıkmaktadır. Buna göre, kentte konut alanlarındaki gelişim, aynı oranda merkezi iş alanının gelişimine yansımamıştır.

Ek A 33'deki, Eskişehir İlinde sektörlere göre çalışan sayısının analizleri değerlendirildiğinde, Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı bağımlı, Eskişehir ilinin toplam nüfusu bağımsız değişken olarak ele alınmıştır. Regresyon sonuçları, veriler arasında zayıf bir ilişki olduğunu ve birbirini önemli düzeyde etkilemediğini ortaya koymaktadır. Ancak, Eskişehir il merkezinde sektörlere göre çalışan sayısı bağımsız, Eskişehir il merkezi toplam nüfusu bağımlı değişken olarak veriler analiz edildiğinde, regresyon anlamlı çıkmakta; aralarında çok güçlü bir ilişki olduğu ve birbirleri ile etkileşim içinde oldukları ortaya çıkmaktadır.

Ek A 34'deki Eskişehir İl Merkezindeki çalışanların 3 ana sektördeki dağılımı incelendiğinde ise, imalat sanayide çalışanlar bağımlı, hizmetler ve tarım sektöründe çalışanlar ise bağımsız değişken olarak değerlendirmeye alınmıştır. Regresyon analiz sonuçlarına göre, her üç sektör arasındaki ilişki anlamlı olup, özellikle sanayi ile

hizmetler sektörünün kat sayıları sonuçlarına göre her iki sektör birbirinden çok güçlü olarak etkilenmektedir.

Bundan sonraki bölümde, çoklu regresyon ile analiz edilen bu verilerin ortaya çıkartmış olduğu değerler ve katsayılar ile, kentleşme sürecini tamamlamak üzere olan Eskişehir kentinin M.İ.A.'nın 2030 yılında alacağı fiziksel büyüklüğü ve buna bağlı olarak gelişme yönleri tespit edilecektir.

4.3.3. Mevcut MİA'nın Ekonomik Fiziksel Durumuna Göre Gelecekteki Alan ve Fonksiyon Talepleri

Eskişehir MİA'nın gelecekteki fiziksel büyüklüğünün ve kent makroformu içindeki konumunun ne şekilde gelişeceği, kentin ulusal ve uluslar arası yükleneceği fonksiyonların yanısıra mevcut sektörlerin ve nüfusun getirmiş olduğu etkileşimin mekansal dönüşümüne bağlıdır. Bu bağlamda, kentin il merkezinde yaşayanların demografik yapısı, gelecekteki eğilimleri ve kentin sosyo-ekonomik yapısı, MİA'nın gelecekteki formunun belirlenmesinde etkin olacaktır.

Eskişehir kent merkezinin 1930 yılından günümüze kadar olan süreç içerisindeki nüfus gelişimi Ek A 13'de verilmiştir ve verilere göre nüfusun 2030 yılında ulaşacağı büyüklük ise, orantılama ve logaritmik yöntemle hesaplanmış olup, Ek A 14 ve 15'de verilmiştir. Tablolardan çıkan sonuç değerler incelendiğinde ise, Eskişehir kent nüfusunun 2030 yılı için ulaşacağı en yüksek değer olan 782.997 kişi olarak bulunmuştur. Kentin MİA'nın yeniden yapılanma sürecinde elde edilen bu nüfus büyüklüğünün doğrudan etkili olacağı açıktır. Ayrıca, kentteki konut alanlarının da gelecek yıllarda nüfus artışından doğrudan etkileneceği ve yoğunluğunun artacağı düşünüldüğünde; makro formun belirlenmesinde, kentin sosyo ekonomik yapısına bağlı olarak gelişen nüfus ve yapısı etkin olacaktır. Kentteki konut alanlarının 1930 yılından günümüze kadar olan kişi başına düşen m²'leri Ek A 31'de verilmiş olup, bu veriler geçmişe yönelik orantılama yöntemi ile değerlendirildiğinde, Eskişehir kentinde kişi başına 73.95 m² konut alanı düştüğü görülmektedir. Bu değer üzerinden gelecekteki konut alanlarının kentin arazi kullanımındaki kapladığı alan hesaplandığında (2000 yılında mevcut imarlı ve boşluklu yerleşilmiş konut alanlarının toplamı 6852,01 ha. iken), 2010 yılında 4204,60 ha., 2020 yılında 49334,10 ha., 2030 yılında ise 5790.30 ha. alana ihtiyaç

duyacağı ortaya çıkmaktadır. Eskişehir merkezi iş alanının gelecekteki fiziksel büyüklüğüne ilişkin kestirimler yapılırken, Eskişehir kentinin gelecekteki normal gelişim sürecinde, istisnalar dışında yeni konut alanına alansal olarak ihtiyacı olmayacağı düşünülmüştür. Şimdiki toplam konut alanı değeri sabit veri olarak kabul edilerek, çoklu regresyon yöntemi kullanılarak hesap yapılmıştır. Eskişehir kentinde konut alanları ve diğer verilere bağlı olarak regresyon ve korelasyon kat sayılarına göre kestirimler sonucunda günümüzde 310,58 ha. olan MİA'nın, 2030 yılında 1449 ha. ulaşması söz konusudur.

Eskişehir MİA'nın fiziksel yeniden yapılanmasında, uygulama ölçeğinde yerel yönetimlerin, MİA'nda faaliyet göstermekte olan işkollarının ihtiyaçlarına cevap verecek mekansal organizasyonları sağlaması ve bu kapsama yönelik, yasal ve yönetsel araçları oluşturması gerekmektedir. Böylelikle mevcut MİA'nın köhneleşmesinin önüne geçilmesi ve merkezin canlı tutulmasına yönelik, küçük sermayeye dayalı perakende ticaret faaliyetlerinin bir bölümünün merkezde yer almalarının desteklenmesi gerekmektedir. Ayrıca, kentin gerçekte olması gereken kentsel yoğunluğa ulaşması ile birlikte, merkeze olan talep artışına bağlı olarak, kent merkezindeki bazı ticari ve diğer küçük ölçekli büro fonksiyonlarının, gerek kentin kuzey batısında mevcuttaki küçük ölçekli Tepebaşı alt merkez bölgesine, gerekse gelecekte alacağı nüfus ve ana merkeze olan uzaklık nedeniyle, kentin güney doğusunda oluşturulacak bir diğer alt merkeze kaydırılması kaçınılmazdır. Bu bağlamda kentin bu bölgelerinin geleceğe yönelik tasarlanarak, şehir imar planları ile desteklemesi gerekmektedir. Böylelikle kentin yağ lekesi gibi büyümekte olan tek merkezli konumunun getirmekte olduğu sorunları, geleceğe yönelik olarak en aza indirmek mümkün olabilecektir.

Kentlerin, MİA'nın yeniden yapılanmasında sadece fiziksel ve ekonomik yapılanma, yeterli başarı sağlayamayabilir. Bunun için, bu türden kentsel dönüşümlerde kente ve kentleşmeye yönelik yasal düzenlemelerin de beraberinde oluşması kaçınılmazdır. Mevcut MİA'ndaki mülkiyetlerin yürürlükteki yasalarla, yeniden düzenlenerek, yapılanmaya yön vermesi olanaksız görülmektedir. Özellikle MİA'nın önemli bir bölümünü oluşturan ticaret alanlarındaki (Taşbaşı kentsel sit alanı), mekansal düzenlemelerin başarılı olabilmesine yönelik, yeni arazi kullanımlarının ve uygulamaya yönelik yeni yasal yaklaşımların oluşturulması gerekmektedir.

4.3.4. Eskişehir MİA'nın Yeniden Yapılanmasına Yönelik Bulguların Değerlendirilmesi

Bu çalışmada, Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren sanayileşme sürecine girmesi ve MİA'nın çevre kentlere de bölgesel hizmet vermesine bağlı olarak, kentleşme oranının yüksek olması nedeniyle, Eskişehir kenti araştırma alanı olarak seçilmiştir. Eskişehir MİA fiziksel gelişmesi ve buna etki eden diğer kullanım kararlarının gelişimleri ve bu gelişme eğilimlerinin en iyi tahminle gelecekte devam edeceği düşünüldüğünde, MİA'nın mekansal gelişimi Ek A 26, 28, 29, 30 ve 31'de, gelecekteki fiziksel mekan talepleri toplam alan (ha) üzerinden Ek A 37'de görülmektedir.

Eskişehir MİA'nın gelecekteki alan talepleri, konut alanına bağlı çoklu regresyon analizleri sonucunda ulaşılan değerler ve 1990 yılından günümüze kadar MİA'nın kişi başına düşen metrekarelerin orantılaması yöntemi ile hesap edilerek bulunmuştur.

Eskişehir kent merkezinin yeniden yapılanmasına yönelik yerinde yapılan çalışmalar, istatistiksel bilgilerin derlenmesi ve oluşturulan verilerin değerlendirilmesi sonucunda, aşağıdaki yorumlar getirilmeye çalışılmıştır.

- Eskişehir kentinde, kentin kuruluşundan günümüze kadar aynı noktada önceleri ticaret merkezi daha sonraları da diğer fonksiyonların gelişmesiyle merkezi iş alanı olarak varlığını sürdürmektedir. Kentin yerleşim haritalarından görüleceği gibi, MİA ana çekirdeğini oluşturan Taşbaşı kentsel sit alanındaki doku 13. yüzyıldan günümüze kadar ticaret dinlenme merkezi olarak varlığını sürdürmekte olup yakın çevresi de Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılaşmalarını sürdürmektedir. Taşbaşı ve yakın çevresindeki mevcut yapı adalarındaki gerek yapı blokları oluşumu, gerekse düşeydeki gabarileri düşünüldüğünde, günümüzde MİA fonksiyonlarına cevap veremediği ortadadır. Bu durum bölgenin strüktürel olarak yenilenmesinin gereğini ortaya koymakta olup, köhneleşmiş bu yapı stoğunun modern, çağdaş ve günün koşullarına cevap verebilecek mekansal organizasyonun sağlanması, MİA'nın rantable kullanılması açısından zorunludur.

- MİA'nın alansal büyümesi ile nüfus artışı oranı arasında bir ilişki olduğu saptanmıştır (Ek A 30). Buna karşı MİA taban alanı oranı ($m^2/\text{kişi}$) kentin sanayi ve konut alanlarının zaman içindeki artış oranları ile paralel artışı göstermemektedir (Ek A 31). MİA'nın toplamda kişi başına düşen m^2 oranlarının düştüğü saptanmıştır. Bu da beraberinde, nüfus arttıkça MİA'nın yatayda değil, düşeyde gelişim gösterdiğini ortaya koymaktadır. Buna karşın, Eskişehir kentinin mevcut dokusundaki alan kullanımlarına bakıldığında, mevcut nüfus yoğunluğunun (kişi/ha.) MİA'nın ve yakın çevresindeki yerleşim alanları dışında halen kentsel yoğunluğa ulaşmadığı görülmektedir. MİA'nın rantable olarak kentin her bölgesine hizmet verebilmesi için kentsel yoğunluğa ulaşması gerek ekonomik gerekse sosyolojik açıdan kentlileşme sürecini hızlandırmada oldukça önemlidir.
- 1970'li yıllardan sonra tüm ülkenin ve Eskişehir'in de içine girmiş olduğu imar planlı dönem ve yerinden yönetimlerde yerel yönetimlerin ağırlığının artması ile, kentlerin öncelikli temel sorunlarından olan barınma sorunu, öncelikle ele alınmıştır. Bunun Eskişehir kentine yansımalarına bakıldığında ise, Ek A 13'den de görüleceği gibi, nüfus artış oranının hızında yıllar itibarıyla, ciddi bir düşüş olmasına rağmen (1970'de %20,1 , 1990'da %9,797, 1997'de %6,6), 1970'li yıllara kadar durağan bir artış eğilimini gösteren konut alanlarının, bu tarihten sonraki planlı dönemlerde hızlı bir artış gösterdiği görülmektedir. Bunun yanı sıra, konut alanlarında kişi başına düşen m^2 oranlarına bakıldığında, özellikle 1980'den sonra bir artış gösterdiği görülmektedir. Bunun temel nedeni, kentleşme sürecinde kentte yaşayanların, daha fazla konfor isteklerinin bir yansımasıdır. Ayrıca, kentte bulunan yapıların %46'sının tek katlı yapılardan oluşması, yapıların bu dönem içinde kentsel alan üzerinde yaygın bir şekilde, çok hızlı yerleştiğini göstermektedir. Bunun MİA yansıması ise, günümüze kadar yağ lekesi gibi gelişmekte olan ve hala bu eğilimi sürdürmekte olan Eskişehir kentinin, yine **tek merkezli** yapısını sürdüreceğini ancak konut alanının mekansal yaygınlaşmasının sonucu olarak, bazı ticaret birimlerinin MİA dışındaki iki bölgede **alt merkez** oluşturacağını ortaya koymaktadır (Ek B 8). Ancak, gerek Eskişehir nüfusunun, Ek B 7'de görüldüğü gibi mekansal dağılımı, büyüklüğü ve ortalama yoğunluğunun 70 kişi/hektar dolayında olduğu düşünüldüğünde,

gerekse mevcut yapıların az yoğunlukta yayılması, bu alt merkezleri ticaret merkezi olmasından öteye götüremeyeceğini ortaya koymaktadır. Ayrıca MİA'nın çevresinde ve içinde yer alan konut bloklarının da eskimişliği, yıpranmışlığı düşünüldüğünde, mekansal dönüşüm sürecinde bu alanların MİA fonksiyonlarını yüklenmesi durumunda, mevcut merkezin öneminin daha da artacağı sonucu ortaya çıkmaktadır.

- Eskişehir Kent merkezinde yer alan yapıların fiziki durumu incelendiğinde, yapıların % 59.85'inde hiç bir müdahaleye gerek olmadığı ve yaklaşık olarak %40'ında tamirata yönelik fiziksel müdahale gerektiği düşünüldüğünde, kentin bütününde 123.581 adet yapıdan, 49.598 adetinin yeniden ele alınarak tadil veya tamir edilmesi gereği, kentin fiziksel olarak yıpranma ve köhneleşme sürecine girdiğini ortaya koymaktadır. Kente gerçekleştirilecek fiziksel yenileme süreci kapsamında, amaç ve hedefler tespit edilerek, kısa ve uzun dönemleri içeren aktif ve stratejik planlar oluşturulmalı ve uygulamalar bu çerçevede geliştirilmelidir.
- Kentte artan nüfusun, kent makroformunda kentsel yoğunluğa ulaşmamış olan boşluklu dokular içinde veya mevcut yapı yoğunluğunun artması sonucu ortaya çıkan alanlarda yerleşeceği görülmektedir. Bu nedenle, kentin makroformunda yatayda herhangi bir genişleme düşünülmez iken, günümüzde fiziksel olarak yetersiz alana sahip olan MİA, mevcut yapı adalarında dönüşüm sağlayarak hem düşeyde, hem de yatayda tek merkezli olarak gelişimini sürdürecektir. Özellikle kent içinde yer alan mevcutta küçük sanatlar, depolama vb. fonksiyonlarını sürdüren kentsel birimlerin, kentin MİA dokusu dışına çıkması ile birlikte, mekansal olarak MİA'nın yeniden yapılanmasında önemli katkısı olacaktır. Ayrıca MİA'nın büyüme sürecinde önemli yer tutan perakende ticaretin, kentsel arazi kullanımındaki konumu itibarıyla geçmiş dönemlerdeki eğilimini sürdüreceği açıktır. MİA içinde yeralan kentin ticaret merkezi konumundaki Taşbaşı Kentsel Sit Alanı ve yakın çevresi tek merkez olarak özelliğini koruyacak olup, perakende ticaret gelişimi geçmişteki şekli ile ana caddeler boyunca gelişim gösterirken merkeze yakın yapı adalarında yeni büyük alan ihtiyacı duyan ticaret ve ofis fonksiyonlarına cevap veren yapılaşma oluşacak ve merkez fonksiyonları bu

yönde gelişimine devam edecektir. Bunun yanısıra ticaret faaliyetlerini içeren ana dokunun (Taşbaşı Bölgesi) dışında kalan, MİA içerisindeki bölgelerde zemin kat dışında, üst katlarda da konuttan diğer fonksiyonlara merkeze yakınlığa bağlı olarak dönüşüm hızlanacaktır. Bunun yanısıra, MİA içerisinde boşaltılmış ve halen plansızlık ve diğer nedenlerden dolayı kullanılmayan, ve mülkiyet sorunları bulunmayan merkezi ihtiyaçlara cevap verebilecek potansiyel mekanların, yeniden değerlendirilerek dönüşümlerinin sağlanması ile ana caddeler boyunca yer almaya çalışan banka, sigorta, ofis vb konut dışı kullanımlar böylece kent merkezinde konumlanabilecektir. Söz konusu uygulamanın yeni planlanacak alanlarda dikkate alınması sonucunda, kentin fonksiyonel olarak ihtiyaca cevap vermesinin yanısıra şehir daha kimlikli gelişecektir. Ayrıca, hem yatırımlar hem de vergi gelirleri açısından yerel yönetim için daha karlı olacaktır.

- MİA'nın kendi içinde yapısal değişiminin sağlanması, beraberinde kent merkezinin çekiciliğini artıracaktır. Buna bağlı olarak Ek A 22'de görüldüğü gibi, son 5 yılda gerilemekte olan ticaret faaliyetlerin tekrar canlanması ile birlikte, kent merkezinde ekonomik ve sosyal hareketlilik tekrar sağlanacaktır.
- Kentte çalışanların, 1970 yılından sonraki verileri, çoklu regresyon ile analiz edilip sonuca bakıldığında 3 temel sektörün arasında doğrudan bir ilişki olduğu ve sektörlerde istihdam edilen nüfustaki değişimlerin birbirlerini doğrudan etkilemekte olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, Eskişehir kentinde merkez nüfusun sektörel dağılıma bakıldığında, hizmetler sektöründe yer alanlar (%34,7), imalat sektöründe yer alanlardan (%29,6) daha fazladır. Bunun yanısıra tarım vb iş kollarında istihdam edilenlerin oranı ise, %35,7'dir. Tarım sektöründeki bu oran, Eskişehir'deki kentli nüfusu oranı Türkiye ortalamasının çok üstünde olmasına rağmen; Eskişehir'in halen kentte oturup, tarımsal faaliyetlerini sürdüren nüfus yapısına sahip olduğunu göstermektedir. Tarımsal ekonomik getirinin son yıllarda hızlı bir düşüş içerisinde olması, bu sektörde istihdam edilen nüfusun kısa dönem içerisinde hizmetler sektörüne geçişini hızlandıracağını ortaya koymaktadır. Kent merkezi içinde faaliyetlerini sürdürmekte olan hizmetler sektörüne,

tarımdan gelen yeni sermaye birikiminin katkılarıyla birlikte, Eskişehir MİA fiziksel olarak yeniden yapılanmanın yanı sıra, ekonomik ve sosyal olarak da yeniden yapılanma sürecine gireceğini göstermektedir.

- Kentte MİA'daki mevcut ticaret ve hizmetlerin sağlıklı gelişmesi, geleneksel oluşmuş MİA'nın günümüz koşullarına ve geleceğe yönelik planlanması ve düzenlenmesi ile sağlanabilecektir. Eskişehir'de, merkezi iş alanı içerisinde yer alan, tarihi ve eskimiş kent dokusuna sahip olan Taşbaşı kentsel sit alanının, kullanım ve değişim değerlerinin artırılması ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla bu bölge bir plan ve program kapsamında tekrar ele alınarak dönüşümü sağlanmalıdır. Bu alanın kültürel sürekliliğine dayalı stratejiler, kentin bütünü planlanmasından ayrı düşünülmemelidir. Kentin ticari merkezi konumundaki Taşbaşı Kentsel Sit Alanı ve yakın çevresi, gelecekte de merkez olma konumunu koruyacaktır (Ek B 8).
- Eskişehir kentinin gerek kuzey, gerekse doğu yönündeki sanayi kuşağı, kentin MİA'na bağlanan ana yollar üzerindeki mevcut ticaret faaliyetlerinin gelişmesinde etkilerini sürdürmektedir. Bu olgu, Eskişehir kentinde yıllar boyu süren bir oluşum sonucunda ortaya çıkmıştır. Bugünkü dairesel ve önemli ölçüde tek merkezli arazi kullanım yapısı, kent merkezinde ve yerleşim dokusunda kısa sürede çarpıcı bir değişikliğin gerçekleşmeyeceğini ortaya koymaktadır. Mevcut ticaret fonksiyonlarının yer aldığı MİA'nın, büyüme sürecinde önemli yer tutan perakende ticaretin, gelecekte de kentsel arazi kullanımındaki konumu itibarıyla geçmiş dönemlerdeki eğilimini sürdüreceği açıktır. Bu nedenle, mevcut MİA'nın köhneleşmesinin önüne geçilmesi ve merkezin canlı tutulmasına yönelik olarak, küçük sermayeye dayalı perakende ticaret faaliyetlerinin bir bölümünün, merkezde yer almalarının desteklenmesi gerekmektedir. Ayrıca gelecekte, kentin halen çok düşük olan kişi/ha (70 kişi/ha.) yoğunluğu artacak ve yeni gelişen bölgelerdeki nüfus, kentsel yoğunluğa ulaşacaktır. Kent merkezine olan talep artışına bağlı olarak, kent merkezindeki bazı ticari ve diğer küçük ölçekli ofis fonksiyonlarının Ek B 8'de görüldüğü gibi gelecekteki nüfus dağılımına bağlı olarak, gerek kentin kuzey batısında mevcuttaki küçük ölçekli Tepebaşı alt merkez bölgesine (İstanbul Yolu yönünde), gerekse

gelecekte alacağı nüfus (OSB ve Kamu kurum yapılarının bu bölgede yoğunlaşması nedeniyle) ve ana merkeze olan uzaklık nedeniyle, kentin güney doğusunda oluşturulacak bir diğer alt merkeze (Ankara Yolu yönünde) kaydırılması kaçınılmazdır. Bu bağlamda kentin bu bölgelerinin, kısa süre içinde geleceğe yönelik tasarlanarak, şehir imar planları ve imar parseli üretilmesi gerekmektedir.

- Kentte hizmetler sektörünü içinde barındıran yapıların, kentteki toplam yapılar içindeki oranı % 11.29'dur. Buna karşın, kent makro formunu oluşturan toplam 11.411,51 hektarlık alanın, 310.58 hektarını hizmet faaliyetlerini yürüten yapıların taban alanı oluşturmakta olup, toplam içindeki oranı ise, % 2.7'dir. Kent içinde, hizmet faaliyetlerinin yürütüldüğü bina sayısının yüzdesinin, taban alanı oranına göre fazla çıkması, hizmetler sektöründeki yapıların taban alanlarının küçük olduğunu göstermektedir. Bu durum, gelecekte oluşturulacak yeniden yapılanma sürecinde, küçük parsellerdeki yapılarda mülkiyet problemlerini ortaya çıkaracaktır. Bu bağlamda MİA'nda geleceğe yönelik planlı bir gelişim sağlayabilmek için, tescilli yapıların parselleri dışındaki bazı parsellerin birleştirilip, üzerinde yeni plan kararları geliştirilmesi; her parsel hissesi ölçüsünde, yeni oluşacak şekillenmeden pay verilmesi veya tüm ufak parsellerin belirli fonksiyonlar için tek elde birleştirilmesi ve o fonksiyona uygun planlanarak bir çözüm getirilmesi gerekmektedir.
- MİA'nın gelişimine etki eden, kentte sektörlere göre çalışan sayılarından elde edilen bulgulara göre, Eskişehir İli'nde sektörlere göre çalışanların sayısı ile Eskişehir İl merkezinde sektörlere göre çalışanların oranları 1970 yılından 1990 yılına kadar paralellik göstermekte iken, 1990 yılından günümüze kadar il merkezinde çalışanların sayılarında, il geneline göre artış gözlenmektedir. Bunun sebebi ise, tarım sektöründe çalışanların sayılarının hızlı bir düşüş içerisinde olması, buna karşı 1980'lere kadar artış gösteren imalat sanayinde çalışanların sayılarının, kentteki sanayinin üretim sistemini değiştirmesine bağlı olarak, çalışan sayılarının sabit rakamlara düşmesi ve hizmetler sektöründeki (özelikle ticaret vb.) iş kollarında çalışanların sayısında oldukça fazla bir artış olmasıdır. Bu artışın temel nedeni, kent

içindeki imalat sektörünün eğitimli iş gücü talebinden dolayı, tarım sektöründe çalışanların, doğrudan bu sektöre kayamaması ve hizmetler sektöründe yer almalarıdır. Bu gelişimin kentler üzerindeki etkisi, imalat sektöründeki gelişen teknolojiyi ve esnek üretim tarzlarının eğitimli iş gücü talebi, bizim gibi kentleşme sürecindeki ülkelerdeki kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapılarının oluşumunda, gelecekte kentlerde ağırlıklı olarak hizmetler sektöründe çalışanların yaşayacağını ortaya koymaktadır. Özellikle Eskişehir kentinde nüfusun, yaşadığı yer açısından kentleşme sürecini (kentte yaşayan nüfus açısından) tamamlama seviyesine gelmiş olması ve karşılaştığı sorunlar ve çözümler açısından kentleşme sürecinde, diğer kentlere örnek olacak düzeydedir.

- Eskişehir kentinde sektörlerin fiziksel ve ekonomik talepleri doğrultusunda sektörlerle göre toplam çalışanların toplam nüfusa ve toplam merkez nüfusa oranlarına bakıldığında, çalışanların sayıları 1970'e göre il bütününde %3,1 oranında, il merkezinde 1,1 oranında düşüş görülmektedir. İl bütününe göre, il merkezinde çalışanların sayısı, daha az bir düşüş göstermesine rağmen; genelde bir düşüşün olması, kentin ekonomik olarak gerilediğini göstermektedir. Özellikle, 1980'den sonra tarım sektörünün GSMH payı %11 gerilemiş, imalat sektörünün %8,2 ve hizmetler sektörü %2,8 artış göstermiş iken, kentte çalışanların sayılarının toplam nüfusa göre oranının düşmesi, gelecekte kentin ekonomisinde büyük sorunları ortaya çıkaracaktır. Bu bağlamda kentiçi ekonominin yeniden canlandırılması için, perakende ticaretin yanısıra diğer fonksiyonların da kent merkezlerinde yer almasını sağlayacak, gerek mekansal gerekse yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.
- Eskişehir'in kalkınmasındaki ve gelişmesindeki temel sektör sanayidir. Ancak kentteki yatırımcılar sahip olduğu sermaye birikimleri ile sanayileşmeyi belirli ölçüye kadar geliştirmiştir. Gelecekte, Eskişehir'de sanayinin gelişmesine yönelik, kent dışı sermayenin altyapısı hazırlanmış olan Organize Sanayi Bölgesi'ne çekilmesi için; Eskişehir'in coğrafi avantajını kullanarak, sunacağı kentsel hizmetler ile konumunu kuvvetlendirmesi ve sanayi merkezi olma cazibesini artırması gerekmektedir.

Aksi durumda, Eskişehir kentinde, büyümeye yönelik ticari aktivitelerin yaratacağı kaynak oluşmamakta ve kent, çevre illerin (Afyon, Kütahya ve Bilecik) gelişmeleri ve büyümelerine bağlı olarak, bu kentlere hizmet sunan bölgesel ticaret merkezi olma konumundan her geçen gün uzaklaşmaktadır. Ayrıca Eskişehir'deki sanayinin, gelecekte kentin nüfus artışı talebini ortaya çıkaracak özellikte olmaması, kent nüfusunu doğrudan etkilemeyecek, fakat üretimde kullanılacak kalifiye, nitelikli işçi oranının artışına neden olacaktır. Böylece, nitelikli iş gücü nedeniyle kent halkının geliri artacak ve kentteki hizmet sektörü gelişim gösterecektir.

- Eskişehir kentindeki yerel olanaklara sahip öz sermayeye dayalı ve üretimde yüksek teknoloji kullanan sanayinin, kentin büyümesine olan etkisi azalmakta olup, kent dışı yatırımcıların ve sermayenin kente çekilmesi gerekmektedir. Ayrıca, kentteki sanayinin üretim yapısı ve istihdam özelliklerine bakıldığında, geçmiş yıllara göre OSB'nin gerek elektrik, gerekse doğalgaz tüketimi kat kat artmasına rağmen, işçi sayılarında aynı oranda artış gözlenmemiştir. Kentte sanayi sektöründe özellikle daha az istihdama dayalı teknoloji destekli üretim modeli kalifiye işçiye olan talebi artırmıştır. Ancak üretim tarzındaki bu köklü değişim (kentteki kırdan – kente göç eden vasıfsız iş gücünün işsiz kalması) kent ekonomisini olumsuz etkilemektedir. Bu da Eskişehir MİA içerisinde yer alan başta ticaret olmak üzere servise dayalı hizmetlere olan talebi etkilediği gibi faaliyetlerin ekonomik olarak sürdürülebilirliğini de etkilemektedir. Bu bağlamda, kentte kısa dönemde sayıları hızla artmış olan vasıfsız işçilerin istihdamına yönelik tarıma dayalı endüstriyel üretim yapan iş kollarının, kısa dönemde geliştirilmesi gerekmektedir. Eskişehir kenti İç Anadolu Bölgesinde olmasına rağmen, yakın çevre yerleşmelerinde seracılığın gelişmiş olması, tarımsal ürünün daha verimli halde getirilmesine yönelik endüstriyel desteğin oluşturulması ve bu işkollarında istihdam olanaklarının artırılmasının, 1990 sonrası durağan sürece giren kent ekonomisinin canlanmasına yönelik yarar sağlayacağı kesindir.
- Kent nüfusunun eğitim düzeyinin oldukça yüksek olmasına karşın, eğitim düzeyinin getirdiği yüksek ücretli iş olanaklarının daha büyük kentlerde

varolması nedeniyle, nitelikli insan gücünü kaybetmiş olan Eskişehir, bu yönüyle toplumsal ve ekonomik değişim sürecine girmiştir. Özellikle 1970'li yıllar sonrası, Eskişehir kentinin almış olduğu iç göçün büyük bir bölümü, Kütahya, Afyon, Bilecik ve yakın çevre yerleşiminden ve kırsalından olmaktadır. Bu durum, kentte yaşayan nüfusun kentlileşme sorununu da beraberinde getirmektedir. Kentte yer alan yapıların %46'sının tek katlı yapılardan oluşması bu eğilimin göstergesi olarak ortaya çıkmaktadır. Eskişehir kentinin almış olduğu kırsal ve yakın çevre kentli iç göçü, mekansal olarak kentin zemin düzleminde yayılma eğiliminin artmasına neden olmaktadır. Ayrıca, dışa göçün etkileri ile, kentte 1987 yılında kişi başına düşen Gayri Safi Milli Hasıla 1.527.430 iken, %10.52'lik artış hızı ile 1995 yılında 1.688.055'e ulaşmıştır. Aynı dönemde Türkiye ortalaması 1.421.616 iken, 1.587.954'e ulaşmıştır. Artış hızı ise Türkiye genelinde %11.70, İç Anadolu'da ise %11.66'dır. Bu durum, 1987 yılında Eskişehir kentindeki kişi başına düşen G.S.M.H. oranının, Türkiye ortalaması üzerinde olmasına karşın, 1995 yılında Türkiye ortalamasının altına düştüğünü göstermektedir. Bu da kentteki tüketim eğilimlerine doğrudan yansımakta olup, kentte ticari faaliyetlerin gerilemesine neden olmaktadır.

- Kentte iç ve dış göçün etkileriyle uzmanlaşmış işgücü oranının hala düşük olduğu ortaya çıkmaktadır. Eskişehir merkezinde yüksek ücretliler oranının %3.06, niteliksiz hizmet işçileri oranının %33.69, beyaz yakalı ücretliler oranının %9.9 olduğu düşünüldüğünde; Eskişehir'de istihdamın, kendi hesabına çalışan küçük işletmelerde ve niteliksiz hizmet işlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca Eskişehir kentinde ikamet etmelerine rağmen, tarım sektöründe çalışanların oranı Ek A 35'den görüldüğü gibi yüksektir. Bu nedenle, Eskişehir nüfusunun yaşadığı alanlara bakılarak kentleşme oranının değerlendirilmesi, yanıltıcı sonuçlar doğurmaktadır. Ekonomisi gelişmiş ve sanayileşmiş kentlerde, kent merkezinde ikamet edip, kendi hesaplarına çalışan orta halli grubun, zamanla ücretli ve maaşlı veya işveren sınıfına dahil oldukları görülmekte iken; Eskişehir'de kentte ikamet eden ve hala tarımsal faaliyetlerini sürdüren faal nüfusu, son yıllarda tarım sektöründen, hizmetler sektörüne (özellikle küçük sermayeye gerektiren perakende ticarete) geçiş yapmaktadır (son on yıl içerisinde tarım sektöründe

istihdam edilenlerin oranında % 6.99 azalma görülürken, hizmetler sektöründe istihdam edilenlerin oranında % 6.51'lik bir artış gözlenmektedir). Hizmetler sektörüne geçiş yapan bu girişimcilerin, geleceğe dönük sermaye artırımına ve fonksiyon çeşitliliğine yönelik, eğitim ve seminer çalışmaları ile bilgilendirilmesi gerekmektedir.

- Kentteki MİA'da yer alan faaliyetlerin temel ögesi, perakende ticaret ve onu besleyen özgün imalathaneler, MİA ve yakın çevresinde yer almaya devam edecek olup; onun dışındaki halen MİA içinde konumlanmış hizmetlerin (depolar, otogar, sanayii, imalat sanayii, mezbaha, toptancılar, hal, mezarlık, pasif büro v.b.) ulaşım aksları üzerinde, kentin dış bölgelerinde yer almaları gerekmektedir. Bu fonksiyonların kent merkezinden dışarı çıkmaları ile merkezi iş alanı gerçek kimliğine kavuşturulacak ve böylelikle bu alanlara yeni işlevler kazandırılarak, mekansal talebin canlandırılması sağlanacaktır. Ancak merkezde, bu kullanımların boşaltacağı alanlardaki yapı adalarının, MİA'nın yeniden yapılanması kapsamında, fiziksel olarak tamamen yenilenmesi ve yerine gelecek fonksiyonların, kentin gelecekteki ihtiyaçlarına cevap verebilecek mekansal örgütlenmesinin sağlanması gerekmektedir. Ayrıca, kent içinde ana caddeler boyu konumlanmış finans ve ofis yapılarının, bu bölgelerde yeniden yapılanması teşvik edilmelidir. MİA'nın yeniden yapılanmasında, bu yapıların ekonomik boyutunun yanı sıra, oluşturdukları mimari yapıları ile getirdikleri fiziksel gelişme desteklenmelidir. Bu kapsamda, merkezi yönetim, yerel yönetimi kentin yeniden imarına yönelik finanssal olarak desteklemesi ve yerel yönetim de bünyesinde kentin yeniden yapılanmasına yönelik yeni yönetim, planlama ve finans modeli oluşturulmalıdır.
- Kentte MİA'nın mekansal gelişimi, ticaret aktivitesinin ve buna bağlı olarak hizmetler sektörünün gelişimine paralel gelişim göstermiştir. Tarihi süreç içerisinde, Eskişehir kenti bölgesel merkez olma özelliğini göstermesine rağmen, son yıllarda bu özelliğini yitirmektedir. Kentin özellikle ekonomik olarak durağan bir sürece girmesi kişi başına düşen GSMH'nın düşmesine neden olmuştur. Bu da, kentin MİA içerisindeki aktivitelerin çeşitliliğini ve büyümesini engellemektedir. Bu bağlamda, Eskişehir MİA'nın gerçekte

olması gereken, fiziksel alan büyüklüğüne ulaşabilmesi için, kent imar planlarının hazırlanması ve kent yönetiminin mekansal düzenlemeye yönelik yatırım kararlarını en kısa süre içerisinde alması gereklidir.

- Eskişehir kentsel ulaşımındaki mevcut yol ağının kentin makroformunun dairesel gelişimine paralel olarak tarihsel süreç içerisinde, merkezden dışa doğru ışınsal gelişmesi günümüzde ve gelecekte gerek nüfus yoğunluğu artışı gerekse mekan kullanımındaki fonksiyonel değişikliklerin getireceği yeni yükleri taşıyamayacağı ve MİA'nın ulaşım yönünden yeteri kadar beslenemeyeceğini ortaya koymaktadır. Mevcut ışınsal ulaşım sisteminin, kentin dairesel formuna uygun yeni ana kuşak bağlantılarının oluşturulması, gelecekte karşılaşılabilecek sorunları çözümü için kaçınılmazdır. Günümüzde kentin şehirlerarası bağlantıyı sağlayan çevre yolları, bu kuşak görevini üstlenmekte olup, şehir içi kentsel ulaşım yolu gibi işlev görmektedir. Bu nedenden dolayı, kentin mevcut dokusu içinde kalan çevre yolunun en kısa süre içerisinde, kent yerleşim dokusunun dışına çıkarılması gerekmektedir.
- Merkezden dışa açılan ışınsal yolların, günümüzdeki yüklerinin azaltıldığında, MİA'nın içindeki ulaşım daha rahatlayacaktır. Diğer taraftan MİA'na ulaşılabilirliği sağlamanın yanında mevcut ulaşım sisteminin yeterli kapasitedeki otoparklar ile desteklenmesi gerekmektedir. Ayrıca MİA mekansal yenilenmesi ve yeniden yapılanması sürecinde yürüme mesafeleri içinde, taşıt ve yaya trafiğinin çok iyi entegre edilerek çözümlenmesi ve bu yönde ana ulaşım planının yapılması gerekmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Küreselleşme ile giderek devletten bağımsız bir kimlik sergileyen ve büyüyen şirketlerin ortaya çıkışı; teknolojisi ve düşünsel girdisi yüksek sektörlerin hedeflenmesi ile gelen modernist diyebileceğimiz bir anlayışın getirdiği dönüşüm, kentlerin gelişme politikalarını, stratejilerini ve fiziksel yapılarını değiştirmektedir. Tüm gelişmiş ülkelerdeki kentsel yeniden yapılanmanın amacı, büyüyen ve globalleşen ekonomilerini ve bu ekonomiler içindeki üretimlerini, dünya pazarında değerlendirmeye açmaktır. Kent ekonomisindeki ve sosyal alandaki yeniden yapılanmalar, kent mekanlarını hızla değiştirirken, genel arazi kullanım modellerini de büyük ölçüde etkilemektedir. Ulusal kabukların kırılması ile ortaya çıkan dönüşüm, kentin dinamiklerini etkilemekte ve kent fiziki mekanında yeniden yapılanmalara neden olmaktadır.

Küreselleşme ile üretim mekanizmalarının gelişimine bağlı olarak kent ekonomileri gelişmekte ve kentler her geçen gün daha çekici olmaktadır. Kentlerin bu konumuyla beraber gelen hızlı nüfus artışı ve aşırı büyüme, sağlıklı kentleşmeyi önleyen, toplumsal ve ekonomik yaşamın modernleşmesini engelleyen bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Tüm dünyada, kentleşme ile birlikte kentsel alanlarda göze çarpan en önemli değişikliklerden biri, nüfus yoğunluğunun artmasıdır. Bu olay planlı gelişme gösteren şehirlerde düzenli ve kademeli olmakta, plansız gelişme gösteren şehirlerde ise yığılma ve kentin belirli bölgelerinde aşırı yoğunlaşmalara sebep olmaktadır. Özellikle merkezi iş alanlarında ve yakın çevresinde görülen bu aşırı nüfus yoğunluğu, kontrolsüz yerleşmeye, sosyal ve teknik altyapının yetersiz kalmasına ve zaman içinde toplumda sosyal, kültürel ve ekonomik bakımdan yıpranma ve çöküntülere neden olmaktadır. Bu nedenden dolayı, kentlerin optimum nüfus büyüklüğünde ve ideal nüfus artış hızında büyümesi gereği açıktır. Ayrıca merkezi iş alanındaki yoğunlukları etkileyen fonksiyonların iyi belirlenmesi, kent merkezlerinin yeniden yapılanma sürecinde planlı gelişimin sağlanması için önem taşımaktadır.

Kentlerin tarihsel gelişimi geleceğe yönelik devam edebilir. Ancak kentin yaşayan bir organizma olması nedeniyle, gelecekteki gereksinimlerin istatistik yardımıyla kesin tahmini mümkün değildir. Günümüzde küreselleşen, üretim tarzlarının ve tüketim alışkanlıklarının sürekli değişim ve gelişim gösterdiği dünyada, kentlerin MİA'nın gelecekte bu gelişmelere fiziksel ve ekonomik olarak cevap verebilecek şekilde yeniden yapılanması zorunludur. Bu gelişim sürecinde, kamu yararı gözetilerek, tarihi eğilimlerin değiştirilmesi ve kent içinde geleceğe yönelik gerekli kullanımlara uygun ekonomik, teknik ve sosyal altyapı hazırlanması gereklidir. Kentteki sosyo-ekonomik ve fiziksel mekan kayıplarının önlenmesi için kentin oluşum ve gelişim sürecinde kazandığı tüm değerler ile birlikte değerlendirilmesi zorunludur. Kentin ve MİA'nın bulunduğu bugünkü durumunu ve gereksinimlerini tanımadan, mevcut durumdaki ilişkileri de yok edebilecek mevzi kararlardan kaçınılması gereklidir. Merkezi iş alanları kentin sosyo-ekonomik ve fiziksel yapısı dikkate alınarak oluşturulacak yapısal kararlar çerçevesinde geleceğe yönelik yeniden yapılanması kaçınılmazdır.. Bu bağlamda, kentin en karmaşık fonksiyonlarının yer aldığı MİA'nın gerek sanayileşme sürecinin etkilerine, gerekse kentte yaşanan nüfus hareketliliğine (hem kentlerarası, hem kentiçi) bağlı olarak, sürekli değişime uğraması, günümüzde yöneticilerin ve plancıların ivedilikle çözümler getirmelerini gerektiren önemli bir sorundur.

Kent merkezleri özellikle 18. yy.ın ikinci yarısından itibaren üretim merkezi konumunda iken 19. yy.dan itibaren üretimin dışarı atılması ile birlikte tekrar hizmetlerde uzmanlaşmaya başlamıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrası görülen ileri teknoloji ve servis ağırlıklı gelişmeye bağlı hizmet sektöründe ihtisaslaşma, gelişmiş ülkelerdeki kentlerde yeniden yapılanma sürecini başlatmıştır. Tüm dünyada ortaya çıkan ulaşım olanaklarının artmasına ve haberleşmenin gelişmesine bağlı teknolojik gelişmeler kentlerin hizmet sektörünün hızlı büyümesine neden olmaktadır. Kentlerde sermayeye yönelik hizmetler sektörü içinde iletişim, telekomünikasyon, bankacılık, finans v.b. işkolları hızla artış göstermektedir. Ayrıca gelişen iletişim potansiyeli ile kentler bulundukları konumun dışında bölgesel, ülkesel hatta uluslar arası hizmet veren konumlara ulaşmıştır. Diğer taraftan, tarımdaki makineleşme ve artı işgücünün kentlere yönelmesi ile birlikte, kentler çok hızlı bir nüfus büyüme sürecine girmiştir. Bu süreç ülkedeki sanayileşmenin kalkış aşaması başlangıcı olarak kabul edilen 1960 yılından itibaren kentlerin kontrolsüz ve istem dışı

yayılmasını beraberinde getirmiştir. Bu süreç içerisinde kentlerin merkezleri de fiziksel büyüme sürecine girmiş olup mekansal olarak genişlemiştir.

Ülkenin içinde bulunduğu hızlı kentleşme süreci, kentlerde yetersiz ekonomik kaynaklara ve hizmetler sektöründe istihdam edilenlerin sosyo-ekonomik durumlarında değişimlere (sermaye azalımı ve kırdan göç edenlerin aktif ticarete yer almaları) neden olmaktadır. Bu durumda mevcut merkezi iş alanlarında yer alan girişimciler bulundukları bölgeleri terk etmekte ve bu alanların köhneleşerek değişim ve kullanım değerlerinin düşmesine neden olmaktadır. Günümüzde kent makroformu içinde nüfusun ve ekonomik kaynakların doğru ve rasyonel biçimde dağılımının yapılmaması ile ortaya çıkan köhnemiş dokuların yeteri kadar değerlendirilememesi asıl sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Bu da, kentlerin gelişiminde ana etmenlerden sayılan hizmetler sektörünü yer aldığı merkezi iş alanlarının, yeterli düzeyde fiziksel büyümesini ve ekonomik gelişimini engellemektedir. Bu bağlamda, kentlerin ülke içindeki konumları belirlenip, büyüme stratejilerindeki yöntemler ve ilkeler belirlenmelidir. Daha sonra ulusal ölçekte alınan kararlar çerçevesinde kent merkezi iş alanlarının yeniden yapılanmasına yönelik kent merkezindeki dokuların günümüzde tekrar kullanım ve değişim değerlerinin artırılması için, yerel ölçekte örgüt, plan, program, yönetmelik, mali destek, personel, teknik alt yapı olanakları değerlendirilip hukuki çerçevede desteklenmesi gerekmektedir.

Merkezi iş alanları bütün kentin hatta ülke ölçeğindeki üretim, tüketim ve toplumun kontrol gücünün toplandığı yerdir. Kentleşmenin özüne ait bütün karar verme ve koordinasyon işlevleri burada yoğunlaşmaktadır. MİA, aynı zamanda kendi sınırlarını çok aşan bir kültür yaratma ve yayma mekanıdır. Diğer taraftan, ülkenin iletişim, ulaşım ve örgütlenme olanaklarındaki gelişmişlik düzeyine bağlı olarak ileri sanayi toplumları, bazı kentsel hizmet faaliyetlerini son yıllara kadar kent merkezinde devam ettirirken, günümüzde giderek kent çevresinde yer seçmeye yönelmektedir. Buna karşın, orta ve küçük ölçekli ve tek merkezli kentlerde yer seçme ve yer alma bakımından kentsel yoğunluğa bağlı olarak mevcut MİA tercih edilmektedir. Ancak merkez içersinde yer alan köhneleşmiş ve yıpranmış dokuların yeni işlevlere cevap verememesi durumunda, kent merkezine talep azalmakta ve daha önem kazanmak yerine tam tersi bir süreç içine girmektedir. Bugün

sanayileşmiş ve kentleşme sürecini tamamlamış tüm toplumların en büyük sorunlarından birisi tarihi kültürel değerlere sahip kent merkezlerinin ve yakın çevresinin çöküntü alanı olmaktan çıkarılmasıdır. Son yirmi yıl süresince başta Avrupa ülkeleri olmak üzere tüm gelişmiş ülkeler kentlerin yenilenmesi ve korunmasına ve bu sorunları çözmeye yönelik projeler geliştirmekte ve bu yönde uygulama yapmaktadırlar. Kent merkezlerinin gerek fiziksel gerekse ekonomik olarak yeniden yapılanması kapsamında geliştirmiş oldukları projeler ile günümüzde uluslararası düzeyde kentlerin ekonomileri ve sosyal yaşam çevreleri gelişim göstermektedir. Ülkemizde merkezi iş alanı içerisinde yer alan ve zamanla köhneleşmiş, yıpranmış tarihi dokuların yeni işlevlere cevap verememesi nedeniyle talep azalmaktadır. Böylece tarihi kent merkezi daha önem kazanmak yerine, tam tersi bir süreç içine girmekte ve bu alanlar giderek çöküntü bölgesi olma durumu ile karşı karşıya kalmaktadır. Kent merkezi içinde kalan bu alanlarda çözüm önerileri getirilirken parçacıl çözüm önerilerinden kaçınılmalıdır. Öncelikle bu alanların nasıl ve ne şekilde yeniden yapılanması, korunması, yenilenmesi ve beraberinde ekonomik dönüşümünün nasıl sağlanmasına yönelik hedefler tespit edilmeli ve bu kapsamda kısa ve uzun dönemleri kapsayan eylem planları oluşturulmalıdır.

Kentlerdeki hizmet düzeyinin gelecekte daha yükseleceği düşünüldüğünde, kendi içinde yaşayan nüfusun ötesinde, kent dışındaki diğer nüfuslara da, şimdi olduğundan daha fazla hizmet vereceği açıktır. Hizmet verdikleri servisin, ulusal düzeyde kendi çevresindeki diğer kentlerle sınırlı kalmayıp, uluslararası alanlara da yayılması küreselleşen dünya ekonomik sisteminde kaçınılmazdır. Kentlerin kentleşme seviyesine bağlı olarak kentlerin nüfus artışı oranının düşmesi ve sanayinin değişen üretim yapısı düşünüldüğünde kişi başına düşen G.S.M.H. önümüzdeki 30 yıl içerisinde artış gösterecektir. Kentte yaşayanların gelirin yükselmesiyle birlikte, tüketim hizmetleri ve diğer kar amacı gütmeyen hizmetler, özellikle kent dışı ilişkilerde halen önemli birer yatırım aracı olarak kullanılan eğitim ve sağlık olanaklarının gelişmesine yol açacaktır. Kentteki hizmetler sektörünün gelişimi, ihtisaslaşmayı ve farklılaşmayı kent mekanına yansıtacaktır. Diğer taraftan, gelişmişlikle birlikte medya, basın, yayın organları gibi hizmetler, kentte daha etkin olarak yaşama katılım sağlayacaktır. Böylelikle, kentlerdeki yaşam kalitesi yükselecektir.

Hızlı artmış veya artan nüfusun gereksinimlerini karşılayacak olan üst düzeydeki donanımların merkezi iş alanlarında var olması yaşayanların sosyo-ekonomik ve kültürel bağlamda kentte yaşayanların kentlileşme sürecine hız katması açısından önemlidir. Bu nedenle kentlerin ve MİA'nın yeniden yapılanma süreci kentlerde akılcı, dengeli ve karlı bir ilişkinin kurulması için yeni bir fırsattır. Kentlerin sürekli büyümesi düşünölemeyeceğine göre, merkezi ve yerel yönetimlerin başta planla büyüyerek yerleşme kavramları yerine mevcut dokuların amaçlarına ve işlevlerine ilişkin kullanım kararlarını yeniden gözden geçirmeleri gerekmektedir.

Kentteki MİA'da yer alan faaliyetlerin temel ögesi, perakende ticaret ve onu besleyen özgün imalathaneler, MİA ve yakın çevresinde yer almaya devam edecek olup, onun dışındaki halen MİA içinde konumlanmış hizmetlerin (depolar, otogar, sanayii, imalat sanayii, mezbaha, toptancılar, hal, mezarlık, pasif büro v.b.) ulaşım aksları üzerinde, kentin dış bölgelerinde yer almaları gerekmektedir. Bu fonksiyonların kent merkezinden merkez dışına çıkartılması ile merkezi iş alanı gerçek kimliğine kavuşturulacak ve böylelikle bu alanlara yeni işlevler kazandırılarak, mekansal talebin canlandırılması sağlanacaktır. Ancak merkezde, bu kullanımların boşaltacağı alanlardaki yapı adalarının, MİA'nın yeniden yapılanması kapsamında, fiziksel olarak tamamen yenilenmesi ve yerine gelecek fonksiyonların, kentin gelecekteki ihtiyaçlarına cevap verebilecek mekansal örgütlenmesinin sağlanması gerekmektedir. MİA içerisinde köhneleşmiş eskimiş ve halen diğer nedenlerden (planlarda dondurulmuş bölge, plansızlık, kısıtlılık halleri vb.) dolayı kullanılmayan, fakat merkezi ihtiyaçlara cevap verebilecek potansiyel mekanların yeniden değerlendirilerek dönüşümlerinin sağlanmasıyla, günümüzde yol boyunca yer almaya çalışan banka, sigorta, ofis vb aktif konut dışı kullanımlar kent merkezinde yeniden yapılanması teşvik edilerek bölgesel olarak konumlanabilecektir. Ayrıca, bu yapıların ekonomik boyutunun yanı sıra oluşturdıkları mimari yapıları ile MİA'na getirdikleri fiziksel gelişme desteklenmelidir. Bu uygulamanın gerçekleşmesi sonucunda, kent merkezi fonksiyonel olarak ihtiyaca cevap vermenin yanı sıra daha kimlikli gelişecektir. Bu kapsamda, yerel yönetim için hem yatırımlar ve vergi gelirleri hem de bakım, işletme ve hizmet masrafları açısından daha karlı olacaktır. Ayrıca, kentin gelişimi ve merkezi iş alanının yeniden yapılanması için, öncelikle merkezi yönetimin yerel yönetimleri finanssal olarak desteklenmesi ve yeniden yapılanmaya yönelik

oluşturulacak yeni yönetim modeli ile yerel yönetimlerde özerkleşme sağlanmalıdır (Örgütlenme bakanlık düzeyinde oluşturulmalı yerinden yönetimde yerel yönetimler uygulayıcı görev üstlenmelidir. Diğer taraftan toprak kullanım haklarının yasalarla yeniden belirlenmesinin yanı sıra yeniden yapılanma ülke genelinde bir yatırım aracı olarak desteklenmeli ve bu konuda devlet bütçesi oluşturulmalıdır. Ülkede yürürlükte olan yasalar, yönetmelikler ve tanımlamalar (3194 sayılı İmar, Mülkiyet, Kamulaştırma vb. yasalar, tevhit, ifraz, şüyu, kat irtifakı gibi tanımlamalar) tamamen yeni yapılaşmaya yönelik olup mevcut dokuların yeniden yapılaşmasında yetersiz kalmaktadır).

Kent merkezinin yeniden yapılanmasında, **şehir ölçeğinde**, merkezi yönetimi temsilen il yönetimi ve belediye; **mahalle veya bölge ölçeğinde**, kısmen belediye kısmen girişimci yatırımcılar; **sokak ve bir grup yapı ölçeğinde**, kullanıcı veya girişimciler; **tek yapı ölçeğinde**, girişimciler, hazırlanacak plan ve program kapsamında karar ve uygulama aşamasında yer almalıdır. MİA'nın yeni fiziksel oluşumuna yönelik yeniden yapılanma taleplerinde, kentteki tüm belediyeler gerek düzenleyici, gerekse kısmen uygulayıcı ve katılımcı olarak, daha etkin rol almak zorundadırlar. Kentin, MİA'nın yeniden yapılanmasında sadece fiziksel ve ekonomik yapılanma, yeterli başarı sağlayamayabilir. Bu türden kentsel dönüşümleri desteklemek için kente ve kentleşmeye yönelik, gerek yerel gerekse merkezi yönetimlerce yasal düzenlemelerin de beraberinde oluşturulması gerekmektedir.

Ülkedeki kent merkezlerinin fiziki ve ekonomik yapıları düşünüldüğünde kent merkezlerinde yer alan yapıların bir çoğunda yeniden ele alınarak tadil veya tamir edilmesi gereğini, kentin fiziksel olarak yıpranma ve köhneleşme sürecine girdiğini ortaya koymaktadır (Eskişehir'de kentin bütününde 123.581 adet yapıdan, 49.598 adet yapıda yaklaşık olarak %40'ında). Kente gerçekleştirilecek fiziksel yenileme süreci kapsamında, amaç ve hedefler tespit edilerek, kısa ve uzun dönemleri içeren aktif ve stratejik planlar oluşturulmalı ve uygulamalar bu çerçevede geliştirilmelidir.

M.İ.A. içinde zaman sürecinde mevcut dokudaki mülkiyetteki bölünmelerden dolayı yapıların taban alanları yeni kullanım talepleri için oldukça küçüktür. Bu durum yeniden yapılanma sürecinde mülkiyet problemlerini ortaya çıkaracaktır. Bu bağlamda MİA'nda geleceğe yönelik planlı bir gelişim sağlayabilmek için var ise tescilli yapıların parselleri dışındaki bazı parsellerin birleştirilip, üzerinde yeni plan

kararları geliştirilmesi, her parsel hissesi ölçüsünde, yeni oluşacak şekillenmeden pay verilmesi veya tüm küçük parsellerin belirli fonksiyonlar için tek elde birleştirilmesi ve o fonksiyona uygun bir çözüm getirilerek planlanması gerekmektedir.

Tüm dünyadaki dönüşüm ve değişimlerin etkileri, ülke düzeyinde de dışa açılma politikalarını beraberinde getirmiştir. Bu ekonomik ve politik değişim, öncelikle büyük kentlere ve bunun beraberinde MİA üzerinde kendini göstermekte olup, kentlerimizin yakın zamanda yeniden yapılanma sürecine gireceği açıktır. Bu bağlamda, tarihsel, kültürel bir geçmişe ve ekonomik çekiciliğe sahip MİA'nın yeniden yapılanmasında amaç ve hedefler belirlenerek bir plan, program kapsamında yatırım olanakları geleceğe yönelik iyi değerlendirilmelidir.



KAYNAKLAR

- Adair,B.,J.**, 1999. "Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration" *Urban Studies*, Vol.36, No:12, pp.2031-2045.
- Akçura,T.**, 1970. "Ankara T.C. Başkenti Hakkında Morfolojik Bir Araştırma".Sevinç Matbaası,Ankara.
- Albek,S.**, 1991. "Dorlion'dan Eskişehir'e" Eğitim Sağlık ve Bilimsel Araştırma Vakfı Yayınları, No:89 Eskişehir.
- Albreda Advisory Commision**,1988. "On Social, Economic Renewal in Rotterdam" New Rotterdam Information and Publicity Department.
- Alexander,I.**, 1974."City Centre Redevelopment Progress in Planning" *Cities*, Volume3, Part1, Pergamon.
- Anonim.**, 1952/4."Eskişehir İmar Müsabakası 1952", *Mimarlık Dergisi*, Ankara.
- Archibugi,F.**, 1997."Conservation and Development Strategies For Larger Cities" *European Planning Studies*, Vol:5, No:2.
- Bach,M.**, 2001. "Planning for Town Centre Regeneration" Town Centre Regeneration, *Urban Environment Today*, Vol:100, p:14-16.
- Bachmann,E., Miller,A.**, 1994. "Imperial Castle Nurenberg" Münich.
- Bailey,N., Robertson,D.**, 1997. "Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification, *Urban Studies* Vol:34.
- Baransü,B.**, 1989. "Şehir Yenileme" Reyo Basımevi, İstanbul.
- Barlas,T.**, 1996. "Taşbaşı Kentsel Sit Alanı ve Merkezi İş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Analitik Etüdleri ve Raporu" Ankara.
- Berg,L., Meer,S.**, 1993. "Marketing Metropolitan Regions European Institute for Comparative Urban Research", Rotterdam.
- Berry,J., Stanley,M.**, 1995. "European Cities Planning Systems and Property Markets Amsterdam- Roterdam, Champman and Hall, London.
- Beygo,C.**, 1993. "Kentsi Alışveriş Merkezleri Üzerine Bir Araştırma", *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

- Brugges Advisory Commision**,1995. "Brugges on Foot",A.V.Municipality Editions, Brugges.
- Cammen,V.D.,Groenweg,R., Hoef,V.D.,** 1988. "Randstand Holland: Growth and Planning Of A Ring Of Cities", Vander Commen, Assen.
- a- **Catanerse,A.J., Synder,J.C.,** 1988. "Evolution and Trends" *Urban Planning*, Mc.Grawhill, Toronto.
- b- **Catanerse,A.J.,Synder,J.C.,** 1988. "Physical Plannig and Urban Design", *Urban Planning*, Mc.Grawhill, Toronto.
- Cezar,M.,** 1983. "Typical Commercial Buildings of the Ottoman Construction System", İş Bankası, , İstanbul, s:238-241.
- Clarck,C.,** 1961."Urban Population Densities", Urban Development Models, The Construction Press, UK.,pp:31-46.
- Claval,P.,** 1993. "The Cultural Dimension in Restructing Metropolises: The Amsterdam Example", in *City Life and Urban Form*,.Essans on Economic Vitality, Amsterdam.
- Couch,C.,** 1990. "Urban Renewal Theory and Practice", Macmillan, London.
- Çetiner,A.,** 1991 "Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri", İTÜ yayınları , s:1453, İstanbul.
- Dağdemir,Ö.,** 1999. "Eskişehir Halkının Refah Düzeyi", ESO Yayınları,No:26, Eskişehir.
- Davies,H.W.E.,** 1988. "The Control of Development in Netherlands", *Town Planning Review*, V.59.
- Deanton A., Case A.,** 1988."Analysis of Household Expenditures", *Living Standarts Measurements Studys Working Paper*, Number:28 World Bank, Washington, DC, USA.
- Dictionnarie Larousse,** 1993. V.10, Paris, pp:332-335.
- DİE** 1997. "1994 Hane Halkı Gelir Dağılımı Anketi Özet Sonuçları", Ankara.
- DİE** 1997. "1994 Hane Halkı Tüketim Harcamaları Anketi Özet Sonuçları", Ankara.
- DİE** 1998. "Ekonomik ve Sosyal Göstergeler:Eskişehir", Ankara.
- Diefendorf, Jeffry,M.,** 1989. "Urban Reconstruction in Europe After World War II" *Urban Studies*, Vol:26, pp:128-134.
- Dökmeci, V.,** 1989. "Multi-Plant Location With Respect to Uniform Pricing" *The Annals of Regional Science*, 23, pp:29-38.

- Dökmeci, V.**, 1991 "Optimum Location of Hierarchical Production Units With Respect to Price-Elastic Demand" *Environment and Planning, A* , Vol.23, pp:1671-1678.
- DPT.**, 1997. "İller İtibariyle Çeşitli Göstergeler " Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Driedger, Leo**, 1991. "A World Urban Perspective" in *The Urban Factor*, Oxford Univest Press, Toronto.
- Edith,M., Netter,E.**,1992. "A New Way to Resolve Land Use Conflicts" Planners Web, <http://www.plannersweb.com/erticles/net010.htm>
- Enderoğlu,T.**, 1997."Eskişehir İlinin Ekonomik Gelişmesi," İktisadi Araştırmalar Vakfı, İstanbul.
- Ertin,G.**, 1994. "Eskişehir Kentinde Yerleşmenin Evrimi" Anadolu Üniversitesi, No:773, s:7-89.
- Eskişehir Belediyesi Faaliyet Raporları**, 1965.
- Eskişehir Belediyesi Faaliyet Raporları**, 1970.
- Eskişehir İmar Müdürlüğü**, 1960-1968."Eskişehir' de Geçekonu Sorunları.
- Eskişehir Valiliği**, 1938.Cumhuriyetin Onbeşinci Yılında Eskişehir, İstanbul.
- Eskişehir**, 2000"Eskişehir 1999 Sanayi ve Ticari Durumu" ETAM, Eskişehir.
- ESO**, 1998."Ekonomik ve Sosyal Göstergeler".DİE, Yyn:2089, Ankara.
- ESO**, 1999."Eskişehir' in Ekonomik ve Sosyal Göstergeleri, ESO, No:28, Eskişehir.
- ESO**, 1988."Eskişehir Sanayi Dün-Bugün-Yarın",Eroğlu Ofset, ESO, Ankara.
- ESO**, 2000."Faaliyet Tanıtım" ADS Tanıtım CD, Eskişehir, (www.eso.org.tr).
- ETO**, 2001. "Eskişehir Ticaret Odası Faaliyet Raporları", ETO, Eskişehir.
- Evans, A.,W.**, 1974. "The Economics Of Residential Location", S.T. Martin's Press, New York.
- Fainstein, S.S.**, 1997. "The Eganlitarian City: The Restructuring of Amsterdam", *International Planning Studies*, Vol:2, No:3.
- Fainstein,S.S.**, 1995. "The City Builders", Blockwell, Oxford.
- Fisher, R.A.**,1973. "Statical Methods for Research Workers", in *K. Korrelasyon ve Regresyon*, Göçmen Çelebi Ankara.

- Friedman,A.,** 1997. "Design For Change: Flexible Planning Strategies For The 1990' s And Beyond", *Journal of Urban Design*, V:2,N:3, pp:277-295.
- Frieden,B.J., Sagalyn,L.B.,** 1990. "How America Rebuild Cities" Downtown Inc. MIT. Press, New York.
- Fujita,K.,** 1991. "The World City and Flexible Specialization: Restructuring of the Tokyo Metropolis", *Int.J. of Urban and Regional Research*, V:15, N:2.
- Göçer,O.,** 1984. "Şehirlerde Ticaret Alanları", İTÜ yayınları , s:1286, İstanbul.
- Göçer,O.,** 1977. "Ülke Planlama Çalışmaları İçinde Gelişme Aksları-Şehirselle Gelişme Merkezleri ve Türkiye İçin Bir Model Denemesi", *Doçentlik Tezi*, İTÜ, İstanbul.
- Gülmez,A.,** 1981. "Metropolitan Kent Merkezlerinin Yeniden Örgütlenmesinde Yararlanılabilecek Bir Yöntem Araştırması", *Doktora Tezi*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Harding, A.,** 1994. "European Cities Towards 2000" ManchesterUniversity Press, Manchester.
- Harvey,D.,** 1973. "Social Justice and the City", Edward Arnold Press, London.
- Healey,P., Davoudi,S.,O'Toole,M.,Taşanoğlu,S.,Usher,D.,** 1992. "Rebuilding the City" E and FN Spon, London.
- Heper,Y.E.,** 1997. "Eskişehir Ekonomik Gelişmesinde Lokomotif Sektör Olarak Sanayinin Önemi" Eskişehir İlinin Ekonomik Gelişmesi İktisadi araştırma Vakfı, İstanbul.
- Hirsch,W.Z.,** 1973. "Urban Economic Analysis", Mc. GrawHill.
- İİB,** 1970. "Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü: Orta Anadolu Bölgesi, Bölgesel Gelişme, Şehirleşme Düzeni", *Giriş Bölümü*, Ankara.
- İnankul, Şule,** 1985. "Türkiye'de Kentleşme- Sanayileşme Sürecinde Kent Merkezinin Gelişme Süreci", *Doktora Tezi*, İTÜ, İstanbul.
- Işık,C., Şanlıer,K.,** 1988. "Sosyo Ekonomik Gelişmede Eskişehir Nereden Nereye", ETO, Eskişehir.
- Johnson,J.H.,** 1975. "Urban Geograhpy: An Introductory Analysis", Dunellen Press, New York.
- Judge,E.,** 1995. "Warsaw" European Cities Planning Systems and Property Markets, E and FN Spon, London.
- Kaya,M.,** 1997. "Kentsel Alanlarda Konut Yoğunluğu" 1996-1997 Kış Yarıyılı Şehirselle Sistemler Dersi Yayınlanmamış Ders Notu, İTÜ, İstanbul.

- Keleş,R.**, 1992. "Tokyo" *Konutbirlik*, İstanbul.
- Krier,L.**, 2001. "The Future of Cities The Absurdity of Modernizm" 5 Now., <http://www.2.rudi.net/rudi.html>.
- Kubat,S.**, 1985. "Türkiye'de Şehirleşme Sürecinde Şehir Merkezi ve Merkez İş Alanının Gelişmesine Yönelik Bir Araştırma", *Doktora Tezi*, İTÜ, İstanbul.
- Lawrence, L.D.**, 1980. "Statistics, Meaning And Method", Harcourt Brace Javanovich Inc., U.S.A.
- Law,Chris**, 1992. "Property-Led Urban Regeneration in Inner Manchester" in *Rebuilding the City*, E and FN Spon, London.
- Machimura,T.**, 1992 "Urban Restructuring in Tokyo in 1980's: Transforming Tokyo into a World City", *Int.,J.,Urban and Regional Research*, 16, pp:114-128.
- Meydan Larousse**, 1973. Cilt 12, İstanbul, pp:152-154.
- Meyer,H.M.**, 1976. "Definitions of the City, Internal Structure of the City", New York.
- Murphy,R.E.**, 1972. "The Central Business District" Chicago.
- Needham,B., Vande,V.,J.**, 1995. "Amsterdam" European Cities Planning Systems and Property Markets, Chapman and Hall.
- Niemczyk,M.**, 1993. "Master Plans of Warsaw" J.Wilski, Urbanistow Polskich, Warszawy.
- Niemczyk,M., Romiszewski,A.**, 1990. "Planning Works 1916-1988, a Brief Overview of Planning History of Warsaw" J.Cierpinski, Plany Urbanistyczne Warszawy.
- OECD Report**, 1992. "Urban Land Market Policies for 1990's" Organization Economic Co-Operation and Development Report, Paris.
- Özaydemir,S.**, 1992. "Eskişehir' de Sanayi ve Ticaret" 2000 Yılına Doğru Eskişehir Sorunları", Eğitim Sağlık ve Araştırma Çalışmaları Vakfı Yayınları, No:109, Eskişehir.
- Özdamar Kazım.**,1997. " Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi I", A.Ü., Eskişehir.
- Özden,P.**, 2001. "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği", *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No:23-24. <http://www.istanbul.edu.tr/siyasal/20.htm>,2001

- Rannels, A.W.**, 1976. "The Core of the City", MIT Press, New York.
- Rees, Hedley.**, 1974. "Quantative Economic Policies and Interactive Planning:a Reconstruction of the Theory of Economic Policy", Cambridge University Press, New York.
- Sökmen,P.**, 1986. "Eskişehir Nazım İmar Plan Raporu", Eskişehir.
- Szypowski,M.A.**, 1996 "Tressures of History Warszawa" Artibus-wurlitzer, Warszawa.
- Terhostavandeven,V.J.**, 1995 "The Urban Growth Coalition in the Netherlands", in *National Reports*, Human Geograph Department, Amsterdam University.
- Tiesdell,S.**, 1995. "Tensions Between Revitalization and Conservation", *Cities*, Vol:12, No:4, pp:231-241.
- Tunçdilek,N.**, 1957. "Eskişehir ve Şehrin Tekamülü", *İ.Ü. Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, C:4, İstanbul.
- Total,O.,Üstün,B.**, 1999. "Bir Anadolu Şhrinde Yüzyıllık Mimarlık", *Arredemento*, 100+11, Şubat, ss:88-94.
- Ulu,A.**, 1995. "Tokyo'nun Bir Dünya Şehri Olarak Transformasyonu" 1994-1995 *Dönemi Yeniden Yapılanma ve Şehirleşme Dersi kapsamında yayınlanmamış dönem raporu*, İTÜ.
- UNESCO**, 1980. "Protection and Cultural Animation of Monuments Sites and Historic Towns in Europe", German Commission for UNESCO.
- Ünal, Yücel**, 1988. "Kent Planlama ve Uygulamanın Yasal Yönleri", İTÜ, İstanbul.
- Wang,F., Zhou,Y.**, 1999. "Modelling Urban Population Densities in Beijing" *Urban Studies*, Vol.36,No:2, pp:271-287.
- Weesep,V.J.** 1985. "Regional and Urban Development in the Netherlands, The Retreat of Government", *Geography*, Amsterdam, pp:73-82.
- Wannop, Urlan**, 1994. "Regional Planning and Governance in Britain" in *Strathdyde Papers on Planning*, No:27, University of Strathdyde, UK.
- Yakar, H.**, 2000. "İstanbul Metropoliten Alanında Sermaye Birikim Biçimlerinin Alışveriş Mekanlarına Etkileri", 3. *Bin Yılda Şehirler: Küreselleşme – Mekan – Planlama, D.Şehircilik Günü* 23. K. YTÜ., İstanbul.
- Yurt Ansiklopedisi** 1980. "Eskişehir", İstanbul s:2814-2946.

EKLER

Ek A Tablolar

- Ek A 1: 1870, 1874 Ve 1876 Yıllarına Ait Hüdavendigar Vilayeti Salnamelerinde Eskişehir Kentinde Ve Nahiyelerinde Bulunan Nüfus, Mahalle Ve Hane Sayıları
- Ek A 2: Cuinet Ve 1893 Yılı Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'ne Göre, Eskişehir Kenti Nüfusunun Dinsel Dağılımı
- Ek A 3: 1900 Ve 1903 Yıllarına Ait Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'nde Eskişehir Kenti Nüfusunun Etnik Ve Dinsel Dağılımı
- Ek A 4: 1876 Ve 1892 Yıllarına Ait Hüdavendigar Vilayeti Salnamelerinde Eskişehir Kentindeki Taşınmaz Malların Dağılımı
- Ek A 5: 1950-1960 Yılları Arasında Eskişehir Kentinde Bulunan Konut Sayıları Ve Tipleri
- Ek A 6: Eskişehir Kentinde 1950-1960 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Kamu Yatırımları
- Ek A 7: 1960-65 Yılları Arasında Konut Türü Ve Sayıları
- Ek A 8: Eskişehir Kentinde 1960-1980 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Kamu Yatırımları
- Ek A 9: Eskişehir Kentinde 1980-2000 Yılları Arasında İskan Verilen Konut Ve İşyeri Sayıları
- Ek A 10: Eskişehir Kentinde 1994-2000 Yılları Arasında İskan Verilen Yapı Sayıları
- Ek A 11: Eskişehir Kentinde 1980-2000 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Kamu Yatırımları
- Ek A 12: Eskişehir Kentinde 1990-2000 Yılları Arasında Kentte Mevcut Bulunan İlköğretim Kurumlarına Yapılan İlave Yatırımlar
- Ek A 13: Yıllara Göre Eskişehir Ve Türkiye'deki Kentsel Nüfus Artışları Ve Artış Oranları
- Ek A 14: Eskişehir Kenti Nüfus Artışı (Orantı Yöntemi İle Hesaplama)
- Ek A 15: Eskişehir Kenti Nüfus Artışı (Logaritmik Yöntem İle Hesaplama)

- Ek A 16: Eskişehir Hane Halkının Tüketim Harcamalarının Türleri
- Ek A 17: Eskişehir Kent Merkezi Nüfusunun Mahallelere Göre Dağılışı
- Ek A 18: Eskişehir’de GSMH Sektörlere Dağılımı
- Ek A 19: Ülkedeki Sanayileşmekte Olan Bazı Kentlerde Sektörlerin GSYİH’deki Payları (%)
- Ek A 20: Ülkedeki Sanayileşmekte Olan Bazı Kentlerdeki İstihdamın Sektörel Dağılımı (%)
- Ek A 21: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde Faaliyette Bulunan Kuruluşların Yıllar İtibariyle Sektörel Dağılımı
- Ek A 22: 1995-2000 Yılları Arasında Eskişehir Ticaret Odasına Kayıtlı Üye Sayıları Ve Oranları
- Ek A 23: Türkiye Ve Eskişehir Kentinde Binaların Bitiş Yılları Ve Oranları
- Ek A 24: Türkiye’de Ve Eskişehir’de Belediye Sınırları İçerisinde Bina Ve Konut Sayıları Artışı Ve Oranları
- Ek A 25: Türkiye Ve Eskişehir Kentinde Binaların Kullanış Amaçlarına Göre Dağılımı Ve Oranları (2000 Yılı)
- Ek A 26: Yıllara Göre Eskişehir Kentsel Arazi Kullanımı (ha.)
- Ek A 27: Türkiye Genelinde Ve Eskişehir Belediye Sınırları İçerisindeki Binaların Fiziki Durumu Ve Oranları (2000 Yılı)
- Ek A 28: Yıllara Göre Eskişehir Kentsel Arazi Kullanımında Hektara Düşen Nüfus Yoğunluğu (Kişi/ha.)
- Ek A 29: Yıllara Göre Eskişehir MİA Kullanımı (ha.)
- Ek A 30: Yıllara Göre Eskişehir MİA Arazi Kullanımının Dağılımı (m²/ Kişi)
- Ek A 31: Yıllara Göre Eskişehir Mevcut Kentsel Arazi Kullanımının Dağılımı (m²/ Kişi)
- Ek A 32: Eskişehir Kentine Ait Verilerin Çoklu Regresyon Ve Korrelasyon Değerlendirme Sonuçları
- Ek A 33: Eskişehir İlinde Ve Merkezinde Sektörlere Göre Toplamda Çalışanların Sayısı
- Ek A 34: Eskişehir İl Merkezinde Çalışanların 3 Ana Sektördeki Dağılımı
- Ek A 35: Eskişehir İlinde Son Haftada Çalışanların Sektörel Dağılım Oranları (%)

Ek A 36 A: Eskişehir İlinde Son Haftada Çalışanların Sektörel Dağılım Oranları (%)

Ek A 36 B: Eskişehir İlinde Sektörlere Göre Toplam Çalışanların Toplam Nüfusa Oranları (%)

Ek A 37: 2000-2030 Yılları Arasında Eskişehir MİA'nın Alacağı Değerler

Ek B Haritalar

Ek B 1: 1891 (1312) Yılına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı

Ek B 2: 1923-1950 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı

Ek B 3: 1950-1960 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı

Ek B 4: 1960-1980 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı

Ek B 5: 1980-1990 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı

Ek B 6: 1990-2000 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı

Ek B 7: 1990-2000 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Mahallere Göre Mevcut Nüfus Dağılımı Ve MİA Dağılımı

Ek B 8: 2000-2030 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Mahallere Göre Nüfus Dağılımı Ve MİA Gelişimi

Ek B 9: 1990 – 2000 Yıllarına Ait Eskişehir Kentinde Sanayi Bölgelerinin Ve MİA'nın Dağılımı

**Ek A 1: 1870, 1874 Ve 1876 Yıllarına Ait Hüdavendigar Vilayeti
Salnamelerinde Eskişehir Kentinde Ve Nahiyyelerinde Bulunan
Nüfus, Mahalle Ve Hane Sayıları**

		Adı	
Salname Tarihi	Eskişehir Kazası	Seyitgazi Nahiyesi	İnönü Nahiyesi
1870 Köy ve Çiftlik	35	35	15
Mahalle	5	5	--
Hane	3.339	1.425	1.170
Müslüman Erkek	7.931.	4.688	3.899
Müslüman Olmayan	0	--	--
Genel Toplam		16.518	
1874 Köy ve Çiftlik	35	35	15
Mahalle	5	5	--
Hane	4.069	1.425	1.180
Müslüman Erkek	19.168	4.731	3.190
Müslüman Olmayan	77	--	--
Toplam	19.245	4.731	3.910
Genel Toplam		27.886	
1876 Köy ve Çiftlik	--	--	--
Mahalle	--	--	--
Hane	4.500	--	--
Müslüman	11.320	--	--
Erkek	--	--	--
Müslüman Olmayan	11.320		
Genel Toplam			

**Ek A 2: Cuinet Ve 1893 Yılı Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'ne Göre,
Eskişehir Kenti Nüfusunun Dinsel Dağılımı**

Eskişehir KazasıV. Cuinet		1893Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi
Müslüman	48.200	57.420
Rum Ortodoks	12.700	820
Ermeni Gregoryen	6.074	1.172
Yahudi	100	53
Katolik	--	192
Toplam	67.074	59.657

**Ek A 3: Kenti Nüfusunun Etnik Ve Dinsel Dağılımı1900 Ve 1903 Yıllarına Ait
Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'nde Eskişehir**

	Salname Tarihi	
	1900	1903
Müslüman	68.024	69.016
Rum Ortodoks	1.163	1.289
Ermeni Grogoryen	2.022	2.210
Katolik	211	206
Bulgar	3	--
Yahudi	63	51
Toplam	71.486	72.772

**Ek A 4: 1876 Ve 1892 Yıllarına Ait Hüdavendigâr Vilayeti Salnamelerinde
Eskişehir Kentindeki Taşınmaz Malların Dağılımı**

Malların Türü	Salname Tarihi	
	1876	1892
Cami	9	11
Mescid	6	6
Medrese	--	3
Tekke	5	4
Rüştiye	--	1
İlkokul	--	3
Sıbyan Okulu	--	80
Okul	7	--
Han	10	20
Hamam	4	4
Kahvehane	30	--
Dükkan	40	700
Mağaza	--	30
Lokanta	--	3
Eczane	--	2
Depo	--	1
Dabakhane	--	20
İstasyon	--	1
Kilise	--	2
Hane	4.500	--
Mahalle	5	--
Köy	39	147
Çiftlik	10	--

**Ek A 5: 1950-1960 yılları Arasında Eskişehir Kentinde Bulunan Konut Sayıları
Ve Tipleri**

Yıl	Apartman	Ev	Toplam
1954	59	635	694
1955	46	1475	1521
1956	31	940	971
1957	15	469	484
1958	24	456	480
1959	17	852	869
1960	36	751	787

Kaynak: Eskişehir Belediyesi, s.17.



Ek A 6: Eskişehir Kentinde 1950-1960 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Kamu Yatırımları

Mahallesi	Kurum Adı	Açılış Yılı
Akarbaşı	Kız Teknik Olgunlaşma Enstitüsü	1950-53
Esentepe	Alpaslan İlkokulu	1958
Deliklitaş	Murat Atılğan İlkokulu	1960
Deliklitaş	İmam Hatip Lisesi	1960
Deliklitaş	Yurt Kolleji	1960
Eski Bağlar	Mithat Paşa İlkokulu	1955-60
Tunalı	Habip Edip Töreden İlkokulu	1960
Gökmeşdan	Şekerlik İlkokulu	1960
Şeker	M.Kemal Ortaokulu	1958
Osmangazi	Osmangazi İlkokulu	1958
Ertuğrulgazi	Ertuğrulgazi İlkokulu	1956
Ömerağa	Gazi İlkokulu	1956
Şarhöyük	Şarhöyük İlkokulu	1955
Tepebaşı	Barbaros İlkokulu	1957-58
Tepebaşı	Anadolu Lisesi	1955
Yeni Bağlar	Mehmetçik Ortaokulu	1957
Yeni Bağlar	Mithat Paşa İlkokulu	1951
Yeni Bağlar	Şehit Ali Tekin İlkokulu	1951
Bahçelievler	Namık Kemal İlkokulu	1960
İhsaniye	Cumhuriyet İlkokulu	1960
Yıldıztepe	Halil Yasin İlkokulu	1950
Tepebaşı	Yüksek İktisat Okulu	1954
İstiklal	Doğum ve Çocuk Evi (50 yataklı)	1949-50
Yenidoğan	Göğüs Hastalıkları Hast. (250 yataklı)	1960
Tepebaşı	SSK Hastanesi	1958
Yeni Bağlar	Dispanser	1958
İstiklal	Ada Sağlık Yurdu	1948-50
Şarhöyük	Yeni Mezarlık	1960
Orhangazi	Yeni Mezarlık İnşaatı	1960
Köprübaşı	Porsuk Oteli-Orduevi	1950-60
Merkez	Askerlik Şubesi	1950-60
Merkez	Adalet Binası	1950-60
Merkez	Valilik	1950-60
Merkez	Belediye	1950-60
Merkez	Maliye Tahsil Şubesi	1950-60
Merkez	Cumhuriyet Merkez Bankası	1950-60
Merkez	İşçi Barındırma Yurdu	1950-60
Merkez	Tekel	1950-60
Merkez	Karayolları	1950-60
Merkez	Zirai Deneme Tesisleri	1950-60
Merkez	Atatürk Stadyumu	1950-60
Merkez	Gar Binası	1950-60
Merkez	Cezaevi, mezbaha binaları yeniden inşa edilmiştir.	1950-60

Ek A 7: 1960-65 Yılları Arasında Konut Türü Ve Sayıları

Yıl	Apartman	Ev	Toplam
1960	36	751	787
1961	54	552	606
1962	35	465	500
1963	44	402	446
1964	103	616	719
1965	61	608	669

Kaynak . Ertin, G. (1994) s..57.



Ek A 8: Eskişehir Kentinde 1960-1980 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Kamu Yatırımları

Mahallesi	Kurum Adı	Açılış Yılı
Akarbaşı	Milli Zafer	1964
Akarbaşı	Cumhuriyet Lisesi	1973
Akarbaşı	II.Meslek Lisesi	1973
Büyükdere	Battalgazi İlkokulu	1972
Çamlıca	Çamlıca İlkokulu	1974
Çamlıca	Kıbrıs İlkokulu	1978
Çamlıca	Sağır ve Dilsizler Okulu	1970
Orhangazi	Aziz Bolel İlkokulu	1965
Orhangazi	Edebalı İlkokulu	1978
Emek	Emek İlkokulu	1980
Emek	Mehmetçik İlkokulu	1978
Emek	24 Kasım İlkokulu	1978
Erenköy	Mareşal Fevzi Çakmak İlk.	1968
Erenköy	Zübeyde Hanım İlkokulu	1975
Ertuğrulgazi	Reşat Belli	1962
Esentepe	Mimar Sinan	--
Fevzi Çakmak	İsmet Paşa	1965
Göztepe	Battalgazi Ortaokulu	1974
Gündoğdu	Ali Fuat Cebesoy İlkokulu	1970
İhsaniye	Atatürk Ortaokulu	1962
Kırmızı Toprak	Porsuk İlkokulu	--
Kumlubel	Bahçelievler Lisesi	1978
Osmangazi	Osmangazi Ortaokulu	1965
Osmangazi	Kanatlı Lisesi	1967
Sazova	Sazova İlkokulu	1976
Sümer	Birlik İlkokulu	1965
Sütlüce	Ziya Gökalp İlkokulu	1963
Fatih	Atatürk İlkokulu	1969
Fatih	Hürriyet İlkokulu	1969
Şarkıye	Turan İlkokulu	1969
Yeşiltepe	Yeşiltepe İlkokulu	1969
Yeşiltepe	27 Mayıs İlkokulu	1969
Yıldıztepe	Havacılar İlkokulu	1968
Zafer	Yavuz Selim İlkokulu	1965
Dede	Süleyman Çakır Öğretmen Okulu	1962-63
Yenidoğan	Sağlık Koleji	
Yenidoğan	Ebe Okulu	
Yenidoğan	DDY Çıracılık Okulu	
Yenidoğan	Devlet Hastanesi (400 yatak kapasiteye çıkarıldı. Eski bina Doğumevi olmuştur. Huzurevi	1972
Huzur	Atatürk Stadyumu	1967
Atatürk Caddesi	Atatürk Dış Sahası	1964
Atatürk Caddesi	Atatürk Kapalı Spor Salonu	1970
Atatürk Caddesi		1973

Ek A 9: Eskişehir Kentinde 1980-2000 Yılları Arasında İskan Verilen Konut Ve İşyeri Sayıları

Yıllar	Kente İskan Verilen Daire Sayısı	Yıllar	İskan Verilen Koop. Daire Sayısı
1981	832	1982	3400
1982	6093	1985	1200
1983	1609	1986	600
1984	1632	1987	449
1985	2412	1989	175
1986	2349	1990	1188
1987	2389		
1988	2093		
1989	2593		
1990	3068		
1994	1761		
1995	2605		
1996	2264		
1997	2287		
1998	3355		
1999	3296		
2000	1177		

Ek A 10: Eskişehir Kentinde 1994-2000 Yılları Arasında İskan Verilen Yapı Sayıları

	Tepebaşı Bld. Konut	Odunpazarı Bld. Konut	Tepebaşı Bld. İşyeri	Odunpazarı Bld. İşyeri
1994	581	1180	167	238
1994 Toplam	1761		405	
1995	1320	1285	253	141
1995 Toplam	2605		494	
1996	1081	1183	227	200
1996 Toplam	2264		447	
1997	581	2246	134	276
1997 Toplam	2287		410	
1998	1496	1859	179	422
1998 Toplam	3355		601	
1999	593	2703	105	304
1999 Toplam	3296		409	
2000 Eylül	549	628	35	120
2000 Toplam	1177		155	

*1990-1994 Yılları arası arşiv dokümanlarına Eskişehir Belediyesinde ulaşılammıştır. 1994 yılından sonra Eskişehir Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi olmuş, Odunpazarı ve Tepebaşı olmak üzere iki alt kademe belediyesi kurulmuştur.

Ek A 11: Eskişehir Kentinde 1980-2000 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Kamu Yatırımları

Mahalle	Kurum Adı	Yılı
Orta	Malhatun İlkokulu	1986
Büyükdere	23 Nisan İlkokulu	1982
Çamlıca	Çamlıca Ortaokulu	1988
Emek	Emek Ortaokulu	1988
Ertuğrulgazi	Polis Okulu	1985
Ertuğrulgazi	Ertuğrul Gazi İlkokulu	1987
Ertuğrulgazi	Emniyet İlkokulu	1989
Fevzi Çakmak	Ali Rıza Efendi İlkokulu	1981
Fevzi Çakmak	Anadolu Teknik Lisesi	1988-1991
Gökmeydan	Gökmeydan Ortaokulu	1981
Gökmeydan	Turgut Reis End.Mes.Lisesi	1982
Gökmeydan	İmam Hatip Lisesi	1980
Gündoğdu	Gürdal Abacı İlkokulu	1981
Gündoğdu	Yakın Doğu Lisesi	1986
Huzur	Huzur İlkokulu	1990
Orhangazi	Çamkoru Ortaokulu	1990
Osmangazi	Fen Lisesi	1992
Sümer	Lise	1992
Şarhöyük	Şarhöyük Ortaokulu	1982
Şarhöyük	Yüksek İslam Enstitüsü	1989
Uluönder	İstiklal İlkokulu	1982
Uluönder	Uluönder İlkokulu	1985
Uluönder	Kılıçoğlu Lisesi	1988
Vişnelik	Melahat Ünügür İlköğretim Okulu	1986
Yıldıztepe	Cengiz Topel İlkokulu	1989
Şeker	M.Kemal Lisesi	1985
Esentepe	Lületaşı Sanayi Okulu	1989
Esentepe	100. Yıl Lisesi	1989
Şirintepe	İlköğretim Okulları	1989
Yeşiltepe	İlköğretim Okulları	
Çamlıca	Çamlıca Spor Kompleksi	1994
Büyükdere	Osmangazi Spor Kompleksi	1990
Esentepe	Hanifi Demirkol Spor Kompleksi	1999??
Ankara Yolu	SSK Kadın Doğum Evi	1985
Şarhöyük	Sağlık Ocağı	1985
Emek	Sağlık Ocağı	1985
Ertuğrulgazi	Sağlık Ocağı	1985
Yenidoğan	Sağlık Ocağı	1985-86
Fevzi Çakmak	Sağlık Ocağı	1983
Karapınar	Huzur Evi	1989
Akarbaşı	Öğretmen Evi	1994
Esentepe	Polis Evi	1989
Dede	İl Jandarma Alay Komutanlığı	1989
Esentepe	İtfaiye Grup Amirliği	1990

**Ek A 12: Eskişehir Kentinde 1990-2000 Yılları Arasında Kentte Mevcut
Bulunan İlköğretim Kurumlarına Yapılan İlave Yatırımlar**

Okul Adı	Derslik Sayısı		Yılı
	Yeni	Ek	
Sami Sipahi Orta	12	--	1990
Osmangazi		5	
Dr.Mustafa Çam Koru Ort.		6	
Şirintepe İlköğretim	12		
Ahmet Okay İlkokulu			
Atatürk Ortaokulu			
Kurtuluş İlkokulu			
Dr. Mustafa Çamkoru		6	
Özürlü Çocuklar İş Okulu		12	1991
Kılıçoğlu Ortaokulu		18	
Bahattin Güney		12	
Münir Güney İlk.		12	
M.Akif Ersoy İlk.		12	
Alparslak İlk.		5	
23 Nisan İlk.			
Ağapınar İlk.			
Halil Yasin İlk.			
M.Ali Yasin İlk.			
Zübeyde Hanım İlk.		8	
Ali Fuat Cebesoy		12	
24 Kasım İlk.	8		1992
İki Eylül	8		
Yukarı Söğüt Köyü		5	
Mualla Zeyrek	12		
Porsuk İlköğr.	--	6	1993
Melahat Ünürgür İlk.	--	12	1993
Dumlupınar Anaokulu			
Nasrettin Hoca İlköğ.	--	8	1993
Küme Evler İlk.	8		1994
Zincirli Kuyu İlk.	10		1994
Karapınar Özel İdare İlk.	8		1995
Şarhöyük Ortaokulu		5	1995
Erenköy İlk.		8	1996
Ahmet Sezer İlk.	21		1996
Sultandere İlk.	21		1996
Necatibey		6	1996

P.B. Alitekin		6	1996
Mehmetcik		8	1997
Alırıza Efendi		8	1997
Tepebaşı Kardeşler İlk.	12		1997
Yenikent	200 öğrencilik anaokulu		1998
Milli Zafer İlkokulu		18	1998
Çamlıca	18	--	1998
Ş.Ali İhsan Aydın	8	--	1998
Mail Büyükerman İlk.	18	--	1998
Şeker İlk.	--	12	1998
Hürriyet İlk.	--	6	1998
Emek İlk.	--	18	1998
İbrahim Karaoğlu	--	18	1998
Edebali İlkokulu	--	12	1998
Gün Sazak	--	6	1998
Ticaret Borsası İ.Ö.O.	18	--	1998
M.Kılıç Arslan	--	18	1999
Yunuskent Anaokulu	100 kişilik	--	1999
Özel İdare İlköğ.	16	--	1999
İlhan Ünüğü	20	--	1999
M.Ali Yasin İlköğ.	--	16	2000
Dumlupınar İlköğ.	--	6	2000
Ata İlköğ.	--	12	2000
Ülkü İlköğ.	--	12	2000
Muttalıp İlköğ.	8	12	2000
Sazova İlköğ.	--	5	2000
Halil Yasin İlköğ.	--	5	2000
Kutipoğlu İlköğ.	-	12	2000

Ek A 13: Yıllara Göre Eskişehir Ve Türkiye'deki Kentsel Nüfus Artışları Ve Artış Oranları

Yıllar	Eskişehir Kentsel Nüfusu Artışı	Artış Oranı %	Türkiye Kentsel Nüfusun Artışı	Artış Oranı %
1927	32.341	45.4	3.305.879	15.0
1935	47.045	29.1	3.802.602	14.2
1940	60.742	31.7	4.346.249	7.8
1945	80.030	12.3	4.687.102	11.8
1950	89.879	33.6	5.244.337	32.9
1955	120.092	27.4	6.927.343	27.8
1960	153.096	13.5	8.859.731	21.9
1965	173.882	24.4	10.805.817	26.7
1970	216.373	20.1	13.691.101	23.2
1975	259.952	19.0	16.869.068	16.4
1980	309.431	18.5	19.645.007	36.7
1985	366.765	12.6	26.665.757	24.4
1990	413.082	9.97	33.439.347	
1997	454.356	6.6	40.882.357	27.6 **
2000 *	484.506 (Tahmini)		67.844.903 (Tahmini)	

Kaynak: DİE.1998

* Kesin olmayan nüfus sayım sonuçları

** 1990 2000 yılları arasındaki 10 yıllık periyodu içeren artış oranı

Ek A 14: Eskişehir Kenti Nüfus Artışı (Orantı Yöntemi İle Hesaplama)

Dönem	Ortalama Yıllık Artış % (r)	2000 yılı nüfusu (Po)	2010 yılı nüfusu (Pn)	2020 yılı nüfusu (Pn)	2030 yılı nüfusu (Pn)
1955-2000	0.169	484506	566387	662107	774003
1965-2000	0.159	484506	561542	650827	754309
1975-2000	0.133	484506	548945	622955	704675
1985-2000	0.097	484506	531503	583058	639615
1997-2000	0.066	484506	516483	550571	586909

Ek A 15: Eskişehir Kenti Nüfus Artışı (Logaritmik Yöntem İle Hesaplama)

Dönem	Ortalama Yıllık Artış % (r)	2000 yılı nüfusu (Po)	2010 yılı nüfusu (Pn)	2020 yılı nüfusu (Pn)	2030 yılı nüfusu (Pn)
1955-2000	0.169	484506	568573	667226	782997
1965-2000	0.159	484506	562915	654014	759856
1975-2000	0.133	484506	551769	628370	715606
1985-2000	0.097	484506	533.857	588236	648154
1997-2000	0.066	484506	517562	552873	590594

$P_n : P_{oem}$

P_n : İki nüfus sayımından ikincisi

P_0 : İki nüfus sayımından birincisi

e : 2.7182818 (sabit sayı)

n : İki sayım arasında zaman birimi sayısı

r : İki nüfus arasında zaman birimi içindeki nüfus artış hızını göstermektedir.

Ek A 16: Eskişehir Hane Halkının Tüketim Harcamalarının Türleri

Gıda, içki ve tütün	%33.34
Giyim-ayakkabı	%8.95
Konut ve kira	%26.07
Ev eşyası	%7.01
Sağlık	%1.54
Ulaştırma	%8.79
Eğlence-kültür	%2.47
Eğitim	%1.36
Otel-lokanta	%3.09
Çeşitli hizmetler	%7.38



Ek A 17: Eskişehir Kent Merkezi Nüfusunun Mahallelere Göre Dağılışı

Mahallenin Adı	Toplam Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	Mahallenin Adı	Toplam Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)
Akarbaşı	11000	130.2	İhsaniye	993	442.8
Akcamı	1103	292.4	İstiklal	6514	202
Akçağlan	2046	229.4	Karapınar	2587	27.7
Alanönü	7856	194.6	K.Toprak	12811	44.9
Arifiye	5673	60.7	Kumlubel	4427	130.6
Bahçelievler	5003	170	Kurtuluş	13203	62.4
Büyükdere	8599	32.3	Mamure	17.64	250.3
Cumhuriye	3617	329.2	M.Kemal Paşa	1628	150.1
Cunudiye	1519	138.2	Orhangazi	7160	11.2
Çamlıca	12641	32.1	Orta	1159	242.4
Dede	2417	40.2	Osmangazi	7627	71.9
Deliklitaş	7719	263.8	Ömerağa	4345	95.4
Emek	23259	41.3	Paşa	967	157.7
Erenköy	13028	65.1	Sazova	2086	73.4
Ertuğrulgazi	8311	38.8	Sümer	2345	12.5
Esentepe	10369	104.5	Sütlüce	8199	113.7
Eskibağlar	3353	132.7	Şarhöyük	8117	91.6
Fatih	4993	173	Şarkıye	1155	234.9
F.Çakmak	8846	17.5	Şeker	2511	7.3
Gökmeydan	12354	101.2	Şirintepe	20375	95.3
Göztepe	1588	55.1	Tunalı	4644	163
Güllük	3364	241.4	Uluönder	17080	55.8
Gültepe	14684	66.6	Vişnelik	12004	105.6
Gündoğdu	8580	20.7	Yeni	2775	214.2
Hacıalibey	1436	265.3	Yenibağlar	5855	74.2
Hacıseyit	1856	256.3	Yenidoğan	3955	57.4
Hayriye	1038	236.6	Yeşiltepe	14756	70.4
Hoşnudiye	6079	39.2	Yıldıztepe	9660	130
Huzur	5642	112.5	Zafer	9669	151.4
Işıklar	3415	283.1	Zincirlikuyu	2018	20.6

Ek A 18: Eskişehir’de GSMH Sektörlere Dağılımı

	1980	1987	1995	1996
Tarım	22.3	15.9	11.6	11.3
İmalat Sanayi	21.5	26.9	28.2	29.7
Hizmetler	56.2	57.2	60.2	59

Ek A 19: Ülkedeki Sanayileşmekte Olan Bazı Kentlerde Sektörlerin GSYİH’deki Payları (%)

İller	Tarım	Sanayi	Hizmetler
Eskişehir	11.6	28.2	60.2
Denizli	27.1	15.1	57.8
G.Antep	15.7	20.5	63.8
Konya	23.2	18.6	58.2
Kayseri	11.0	17.8	71.2
Bursa	13.3	39.7	47.0
Türkiye	15.0	28.4	56.6

Ek A 20: Ülkedeki Sanayileşmekte Olan Bazı Kentlerdeki İstihdamın Sektörel Dağılımı (%) (1990)

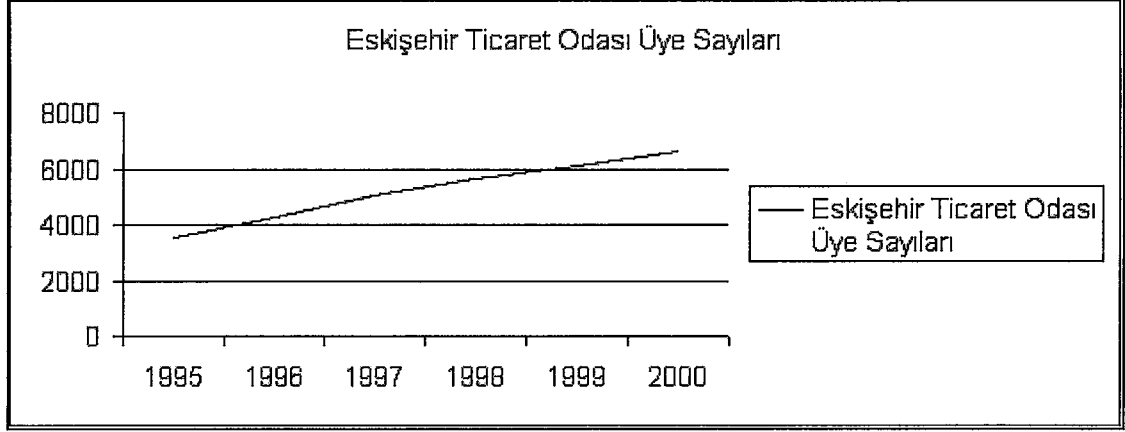
Kentler	Tarım	Sanayi	Hizmetler
Eskişehir	42	18	40
Denizli	58	14	28
Konya	63	10	27
Kayseri	45	18	37
Gaziantep	50	16	36
Bursa	40	26	34
Türkiye	54	13	33

Ek A 21: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde Faaliyette Bulunan Kuruluşların Yıllar İtibariyle Sektörel Dağılımı

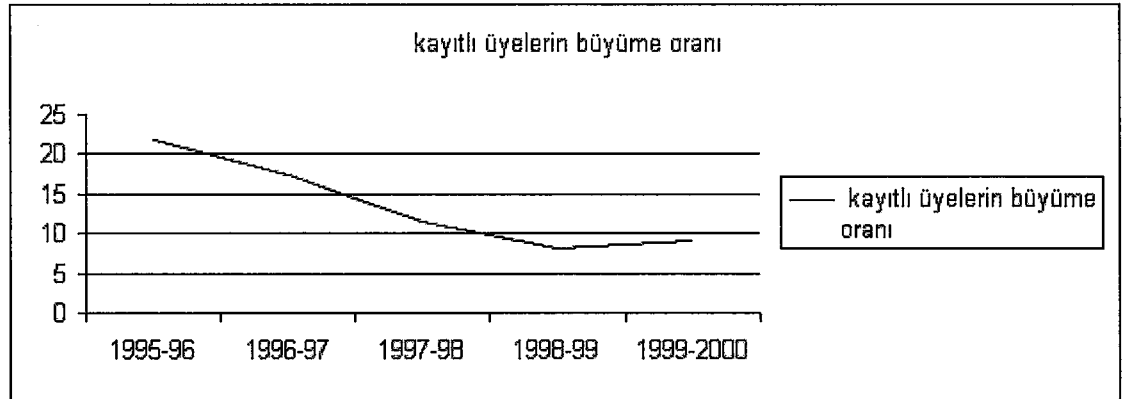
Sektörler	1972-1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997-Şubat	Toplam	2001	Çalışan Kişi
Madencilik	5	1						1		7	31	1720
Makine İmalat Sanayi	22				1	1	1	4	1	30	17	3500
Taş ve Toprağa Dayalı Sanayii	13				1	2	3	6	2	27	51	6960
Hazır Giyim ve Tekstil Sanayii	8			3	1	1	3	6		22	25	3440
Gıda Sanayii	9		1		2	2	4	4		22	48	4860
Metal Eşya ve Elektrikli Araçlar İmalat Sanayii	33			1	3	3	7	7	1	55	143	1350
Orman, Kağıt ve Mobilya Sanayii	18	3		1		4	3	2	2	33	35	1200
Kimya-Plastik Sanayii	15			1	2	4	5	5		32	33	1580
Diğer Sektörler								7		7	16	230
TOPLAM	123	4	1	6	10	17	26	42	6	235	399	24840

Ek A 22: 1995-2000 Yılları Arasında Eskişehir Ticaret Odasına Kayıtlı Üye Sayıları Ve Oranları

Eskişehir Ticaret Odası Üye Sayıları	<u>1995</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>
	3526	4295	5050	5632	6083



Geçmiş yıllara göre ticaret odasına kayıtlı üyelerin büyüme oranı	<u>1995-96</u>	<u>1996-97</u>	<u>1997-98</u>	<u>1998-99</u>	<u>1999-00</u>
	21,8	17,5	11,5	8	9



Ek A 23: Türkiye Ve Eskişehir Kentinde Binaların Bitiş Yılları Ve Oranları

	Türkiye		Eskişehir	
Yıllar	Sayısı	%	Sayısı	%
1929-öncesi	171643	2.19	2148	1.74
1930-1949	307725	3.93	6766	5.47
1950-1959	425556	5.42	13336	10.79
1960-1969	799175	10.20	18415	14.91
1970-1979	1566037	19.98	31692	25.66
1980-1989	2134106	27.22	27405	22.19
1990-2000	2361642	30.12	22643	18.33
Bilinmeyen	72791	0.92	10.96	0.88
Toplam	7838675	100	123501	100

Ek A 24: Türkiye’de Ve Eskişehir’de Belediye Sınırları İçerisinde Bina Ve Konut Sayıları Artışı Ve Oranları

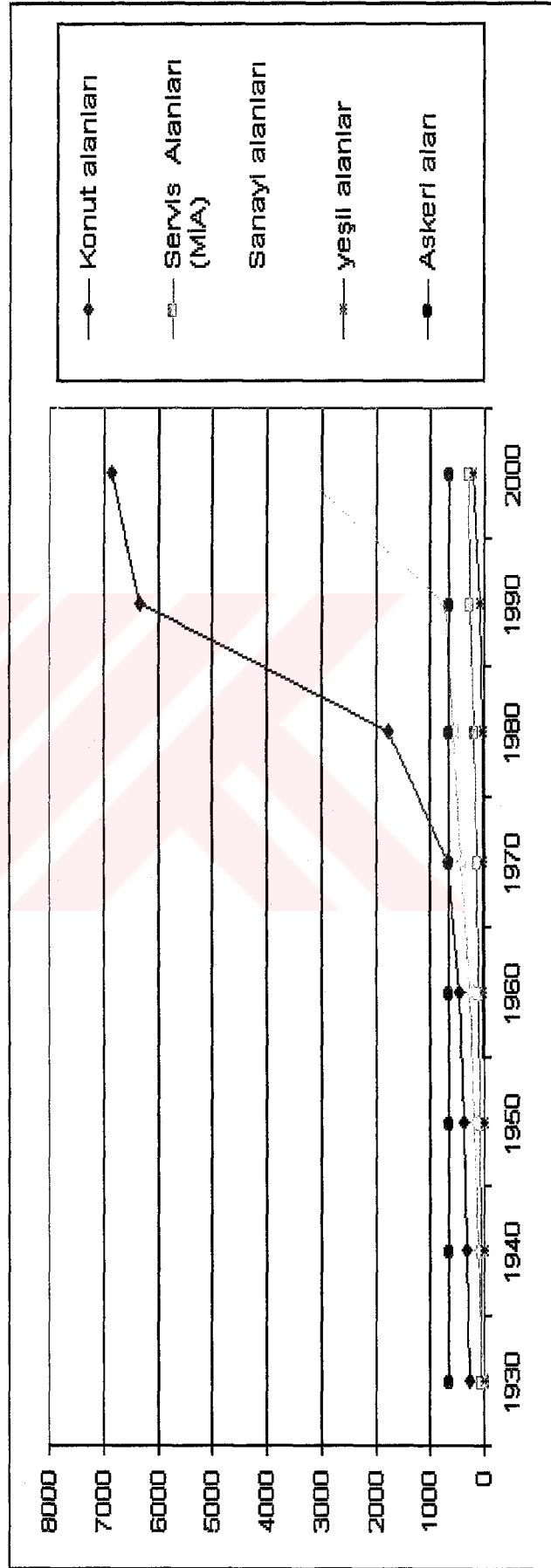
	Bina Sayısı		Artış	Konut Sayısı		Artış
	1984	2000	%	1984	2000	%
Türkiye	4387971	7838675	76.6	7096277	16235830	128.8
Eskişehir	85668	123501	44.2	121265	207717	71.3

Ek A 25: Türkiye Ve Eskişehir Kentinde Binaların Kullanış Amaçlarına Göre Dağılımı Ve Oranları (2000 Yılı)

	Türkiye		Eskişehir	
Bina Kullanım Amacı	Bina Sayısı	Oranı %	Bina Sayısı	Oranı %
Konut	5.872.808	74.92	93.531	75.73
Resmi Daire	33.124	0.42	434	0.35
Konut ve Konut Dışı Karışık	947.931	12.09	7.766	6.28
Eğitim-Kültür-Sosyal-Spor-Sağlık	48.351	0.62	785	0.63
Ticari	470.524	6.0	4.663	3.77
Dini	26.952	0.34	330	0.26
Sanayi	143.209	1.83	2.290	1.85
Diğer (Tarımsal, ardiye, ambar, tandır vb)	291.913	3.72	13.660	11.06
TOPLAM	7.838.675	100	123.501	100

Ek A 26: Yıllara Göre Eskişehir Kentsel Arazi Kullanımı (ha.)

Kullanım Alanları / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
10. Konut Alanları	262,5	326,875	391,25	455,625	690,625	1761,125	6332,06	6852,01
11. Hizmet Alanları (MİA)	42,1	62,22	82,092	103,125	127,425	187,08	267,6	310,58
12. Sanayi Alanları	37,5	115,625	193,75	271,875	425	571,875	743,06	3378,06
13. Yeşil Alanlar	9,375	6,146	11,354	16,562	29,65	40,2	87,32	214,62
14. Askeri Alanlar	656,24	656,24	656,24	656,24	656,24	656,24	656,24	656,24
Toplam Kullanım Alanı (ha)	1007,683	1167,106	1334,686	1503,427	1928,94	3216,52	8086,28	11411,51

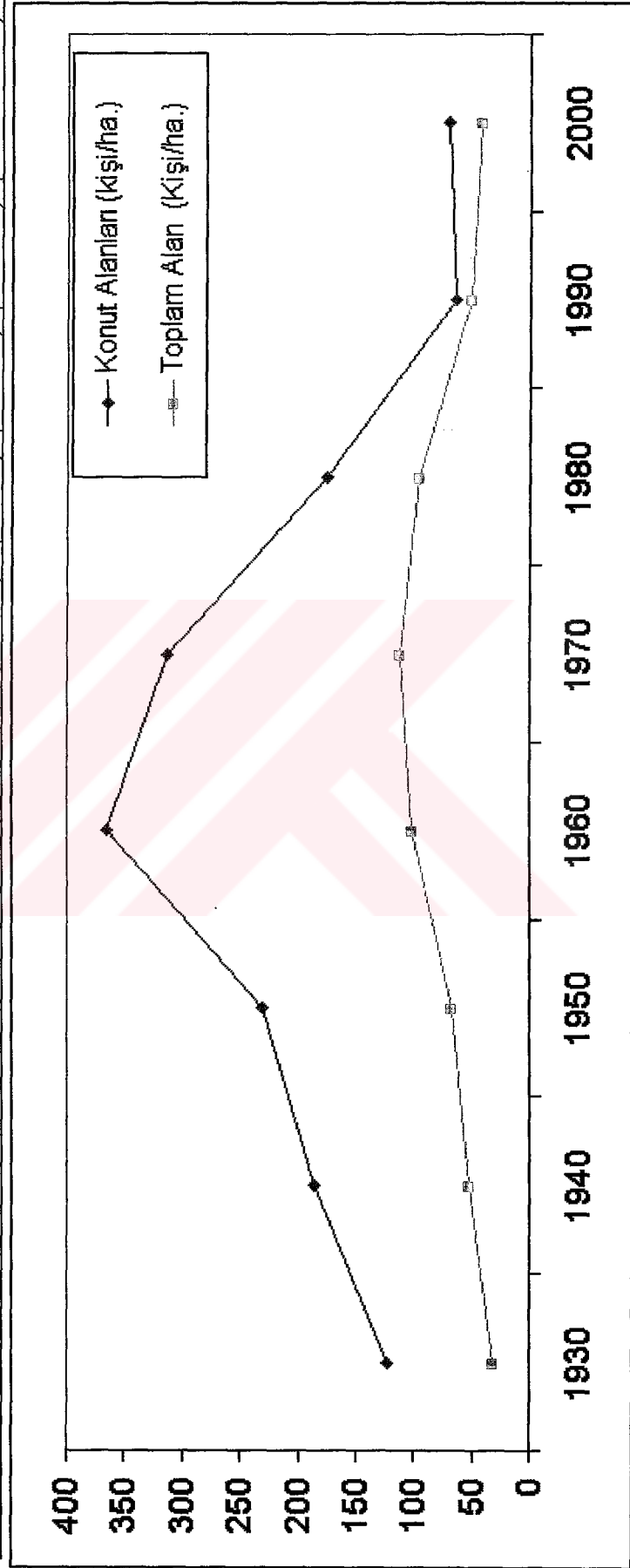


Ek A 27: Türkiye Genelinde Ve Eskişehir Belediye Sınırları İçerisindeki Binaların Fiziki Durumu Ve Oranları (2000 Yılı)

Binaların Fiziki Durumu	Türkiye		Eskişehir	
	Sayısı	%	Sayısı	%
Tadilata ihtiyacı yok	4809135	61.35	73903	59.85
Basit Tamir ve Tadilat	2223512	28.36	38634	31.28
Esaslı Tamir ve Tadilat	570101	7.27	7618	6.16
Harap Yıkılması Planlanan	129627	1.65	1926	1.55
Bilinmeyen	106300	1.35	1420	1.14
Toplam	7838675	100	123501	100

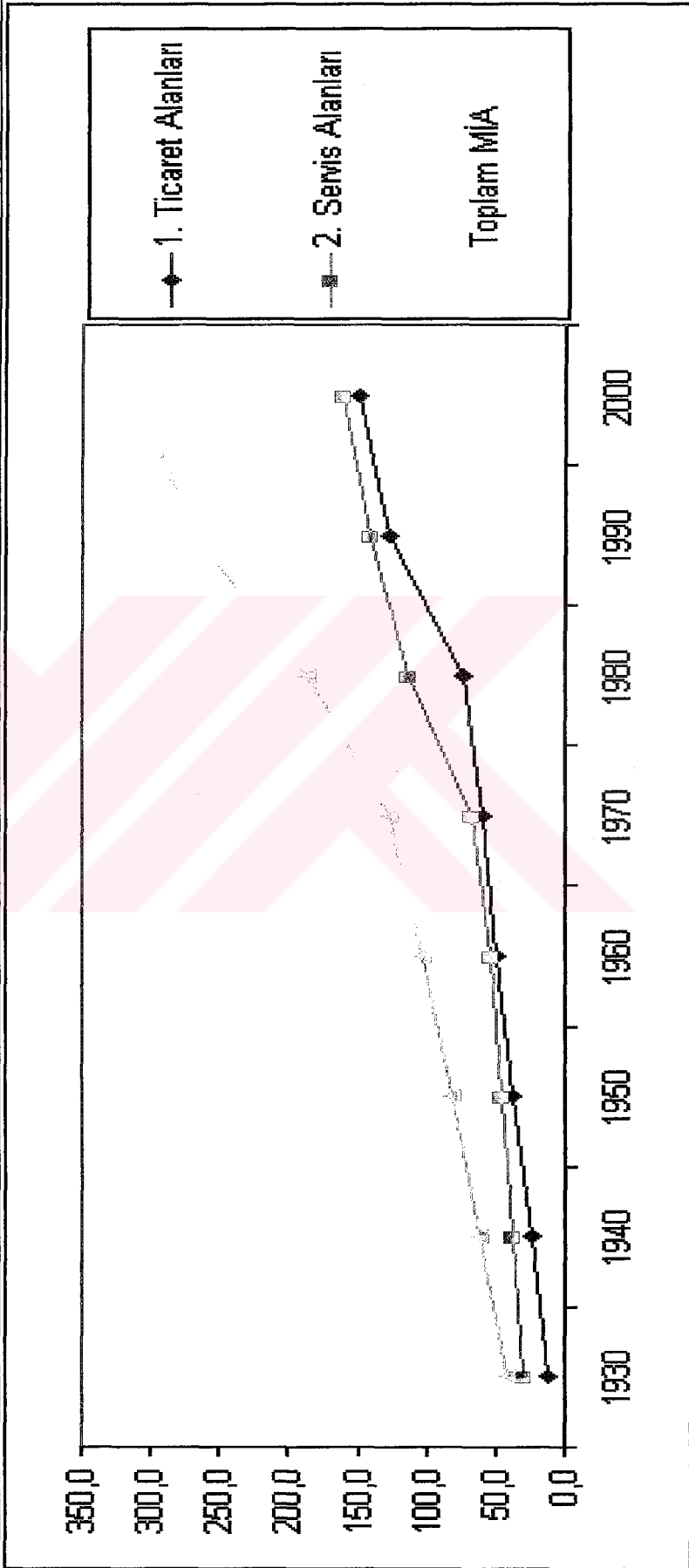
Ek A 28: Yıllara Göre Eskişehir Kentsel Arazi Kullanımında Hektara Düşen Nüfus Yoğunluğu (Kişi/ha.)

	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Konut Alanları (kişi/ha.)	123	186	230	366	313	175	65	70
Toplam Alan (Kişi/ha.)	32	52	67	102	112	96	51	42
Toplam Kent Merkez Nüfusu	32341	60742	89879	153096	216373	309431	413082	484506
Toplam Kentsel Alan(ha.)	1007,683	1167,106	1334,686	1503,427	1928,94	3216,52	8086,28	1141,51



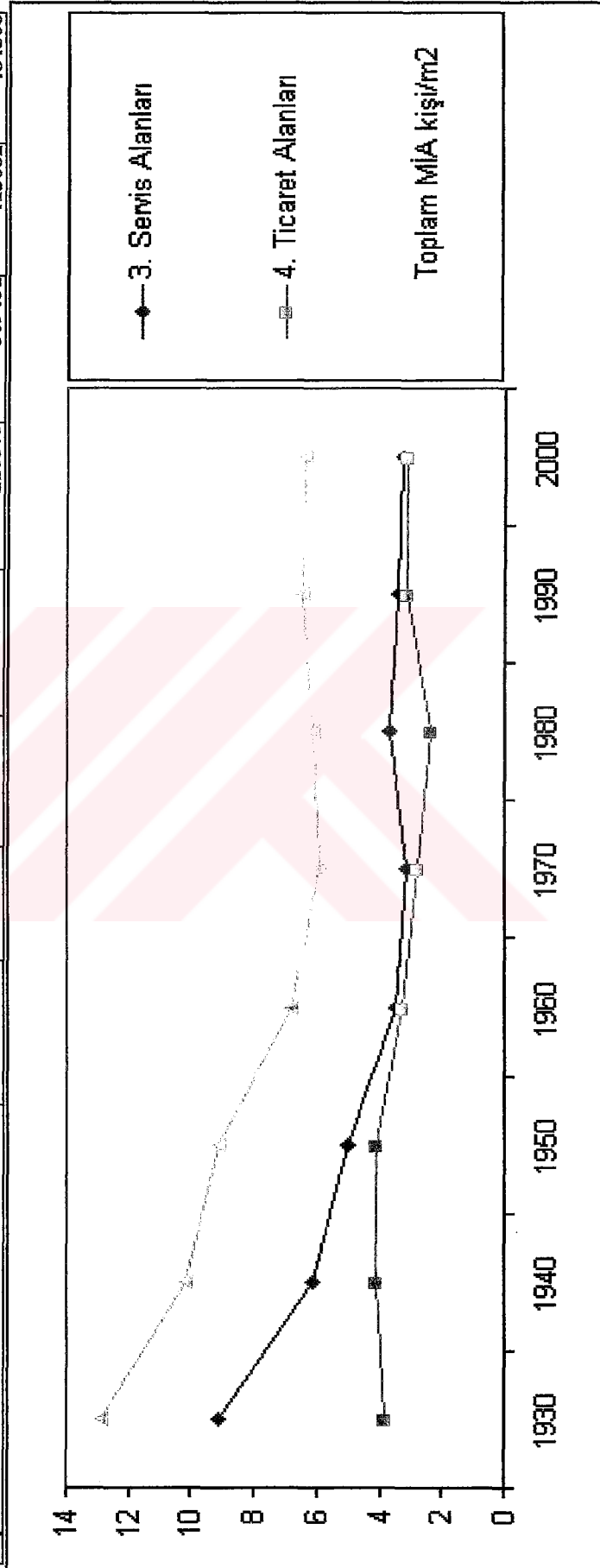
Ek A 29: Yıllara Göre Eskişehir Mia Kullanımı (ha.)

Kullanım Alanları / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
1. Ticaret Alanları	12,5	24,8	36,82	50	60	73,08	126,78	150
2. Servis Alanları	29,568	37,42	45,272	53,125	67,425	114	140,82	160,58
Toplam MİA	42,1	62,22	82,092	103,125	127,425	187,08	267,6	310,58



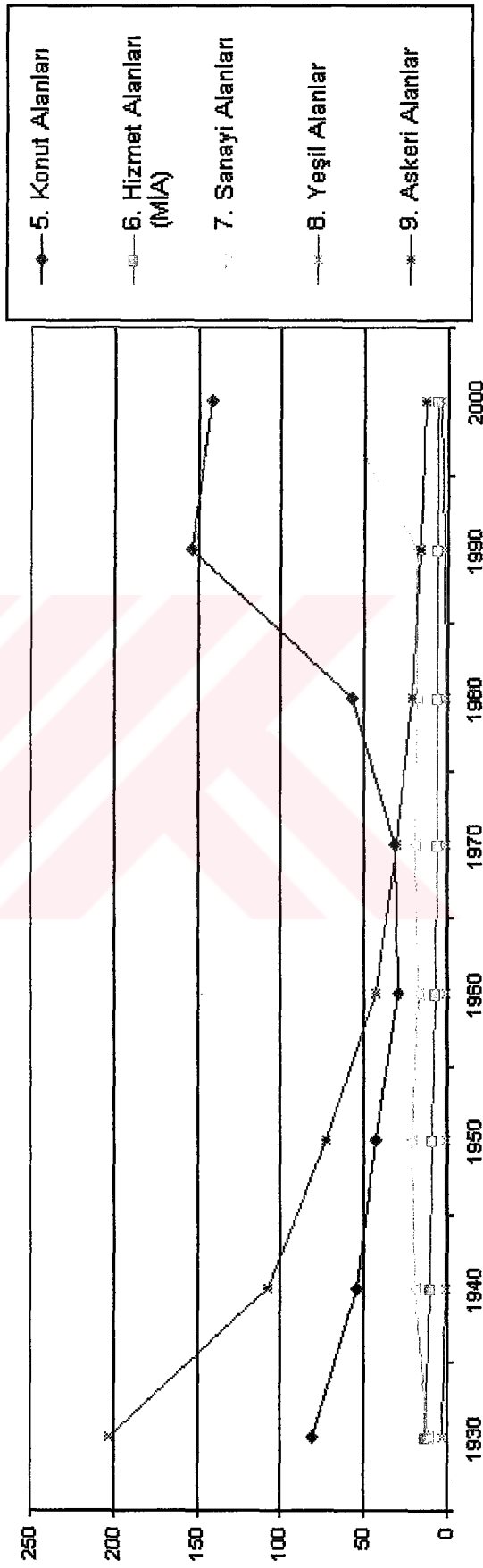
Ek A 30: Yıllara Göre Eskişehir MİA Arazı Kullanımının Dağılımı (m²/ Kişi)

	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
3. Servis Alanları	9,1	6,1	5	3,5	3,1	3,7	3,4	3,3
4. Ticaret Alanları	3,8	4,1	4,1	3,3	2,8	2,4	3,1	3,1
Toplam MİA kişi/m ²	12,9	10,2	9,1	6,8	5,9	6,1	6,5	6,4
Toplam Kent Merkez Nüfusu	32341	60742	89879	153096	216373	309431	413082	484506



Ek A 31: Yıllara Göre Eskişehir Mevcut Kentsel Arazi Kullanımının Dağılımı (m2/ Kişi)

Kullanım Alanları / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
5. Konut Alanları	81	53,8	43,5	29,8	31,9	56,9	153,3	141,4
6. Hizmet Alanları (M/A)	12,9	10,2	9,1	6,8	5,9	6,1	6,5	6,4
7. Sanayi Alanları	11,5	19	21,5	17,8	19,6	18,5	18	69,7
8. Yeşil Alanlar	2,8	1	1,2	1,1	1,4	1,3	2,1	4,4
9. Askeri Alanlar	202,9	108	73	42,8	30,3	21,2	15,9	13,5
Toplam Kullanım Alanı (kişi/m2)	311	192	148	98	89	104	195	235
Toplam Kent Merkez Nüfusu	32341	60742	89879	153096	216373	309431	413082	484506



Ek A 32: Eskişehir Kentine Ait Verilerin Çoklu Regresyon Ve Korrelasyon Değerlendirme Sonuçları

Yıllar/Var.	Var1	Var 2	Var3	Var 4	Var 5	Var 6	Var 7	Var 8	Var 9	Var 10	Var 11
1930	12,5	29,57	9,1	3,8	81	12,9	11,5	2,8	202,9	262,5	42,1
1940	24,8	37,42	6,1	4,1	53,8	10,2	19	1	8	326,88	62,22
1950	36,82	45,27	5	4,1	43,5	9,1	21,5	1,2	73	391,25	82,09
1960	50	53,13	3,5	3,3	29,8	6,8	17,8	1,1	42,8	455,63	103,13
1970	60	67,43	3,1	2,8	31,9	5,9	19,6	1,4	30,3	690,63	127,43
1980	73,8	114	3,7	2,4	56,9	6,1	18,5	1,3	21,2	1761,13	187,08
1990	126,78	140,82	3,4	3,1	153,3	6,5	18	2,1	15,9	6332,06	267,6
2000	150	160,58	3,3	3,1	141,4	6,4	69,7	4,4	13,5	6852,01	310,58

Yıllar/Var.	Var 12	Var 13	Var 14	Var 15	Var 16	Var 17	Var 18	Var 19	Var 20	Var 21	
1930	37,5	9,38	656,24	182050	72820	216373	459367	17389	12001	43429	
1940	115,63	6,15	656,24	205737	88466	259952	395097	22470	14783	51212	
1950	193,75	11,35	656,24	214067	107050	309431	534802	30081	24322	52647	
1960	271,88	16,56	656,24	221689	117495	366765	5,98E+08	31390	29150	56374	
1970	425	29,65	656,24	238405	125484	413082	641057	36540	35374	53569	
1980	571,88	40,2	656,24	258780	157464	484506	709000	46609	56404	56251	
1990	743,06	87,32	656,24								
2000	3378,06	214,62	656,24								

Çalışmada IBM tabanlı bilgisayar kullanılmış olup, analizlerde ise Windows 6.0 ile kullanılan SPSS paket program 9.01 versiyonu ile istatistiksel çözümler geliştirilmiştir. SPSS, verilerin analizi amacıyla geliştirilmiş ve ileri istatistiksel yöntemleri içeren bir paket programdır. (Stastical Package for Sociol Sciences)

Variables:

- Var.1 Ticaret Alanları (ha)
- Var.2 Servis Alanları(ha)
- Var3 Servis Alanları(m²/kişi)
- Var4 Ticaret Alanları(m²/ kişi)
- Var5 Konut Alanları(m²/ kişi)
- Var6 (M.İ.A.) Hizmet Alanları(m²/ kişi)
- Var7 Sanayi Alanları(m²/ kişi)
- Var8 Yeşil Alanlar (m²/ kişi)
- Var9 Askeri Alanlar(m²/ kişi)
- Var10 Konut Alanları(hektar)
- Var11 (M.İ.A.) Hizmet Alanları(hektar)
- Var12 Sanayi Alanları(hektar)
- Var13 Yeşil Alanlar(hektar)
- Var14 Askeri Alanlar (hektar)
- Var15 Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı
- Var16 Eskişehir İl Merkezinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı
- Var17 Eskişehir İl Merkezi toplam Nüfusu
- Var18 Eskişehir ilinin Toplam Nüfusu
- Var19 İmalat Sanayiinde Çalışanlar
- Var20 Hizmetler,Servis,Ticaret vb. İşkollarında Çalışanlar
- Var21 Tarım Sektöründe Çalışanlar;

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00002	,	Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: VAR00001

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,974	,949	,941	11,7963

a Predictors: (Constant), VAR00002

ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	15673,690	1	15673,690	112,638	,000
	Residual	834,910	6	139,152		
	Total	16508,600	7			

a Predictors: (Constant), VAR00002

b Dependent Variable: VAR00001

Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Beta		
1	(Constant)	-9,232		-1,113	,308
	VAR00002	,939	,974	10,613	,000

a Dependent Variable: VAR00001

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00004	,	Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: VAR00003

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,651	,423	,327	1,6991

a Predictors: (Constant), VAR00004

ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	12,718	1	12,718	4,405	,081
	Residual	17,322	6	2,887		
	Total	30,040	7			

a Predictors: (Constant), VAR00004

b Dependent Variable: VAR00003

Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients	Std. Error	Standardized Coefficients	t	Sig.
1	(Constant)	-2,650	3,529		-,751	,481
	VAR00004	2,187	1,042	,651	2,099	,081

a Dependent Variable: VAR00003

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00009, VAR00008, VAR00006, VAR00007	,	Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: VAR00005

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,934	,871	,700	26,3743

a Predictors: (Constant), VAR00009, VAR00008, VAR00006, VAR00007

ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	14150,167	4	3537,542	5,086	,106
	Residual	2086,813	3	695,604		
	Total	16236,980	7			

a Predictors: (Constant), VAR00009, VAR00008, VAR00006, VAR00007

b Dependent Variable: VAR00005

Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients	Std. Error	Standardized Coefficients	t	Sig.
1	(Constant)	5,129	48,815		,105	,923
	VAR00006	5,028	6,560	,263	,767	,499
	VAR00007	-3,337	1,407	-1,283	-2,372	,098
	VAR00008	79,453	21,340	1,937	3,723	,034
	VAR00009	-,818	,343	-1,102	-2,386	,097

a Dependent Variable: VAR00005

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00013, VAR00011, VAR00012		Enter

- a All requested variables entered.
b Dependent Variable: VAR00010

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,995	,991	,983	360,3940

- a Predictors: (Constant), VAR00013, VAR00011, VAR00012

ANOVA

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	54208491,163	3	18069497,054	139,120	,000
Residual	519535,335	4	129883,834		
Total	54728026,498	7			

- a Predictors: (Constant), VAR00013, VAR00011, VAR00012
b Dependent Variable: VAR00010

Coefficients

Model	Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	t	Sig.
1 (Constant)	-450,692		-1,293	,266
VAR00011	4,668	,164	1,121	,325
VAR00012	-4,845	-,908	-5,610	,005
VAR00013	103,452	2,622	6,016	,004

- a Dependent Variable: VAR00010

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00018		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: VAR00015

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,029	,001	-,249	29669,8403

a Predictors: (Constant), VAR00018

ANOVA

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	3035284,401	1	3035284,401	,003	,956
Residual	3521197688,933	4880299422,233			
Total	3524232973,333	5			

a Predictors: (Constant), VAR00018

b Dependent Variable: VAR00015

Coefficients

Model	Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Beta		
1 (Constant)	219801,500		16,550	,000
VAR00018	3,197E-06	,029	,059	,956

a Dependent Variable: VAR00015

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00017	,	Enter

- a All requested variables entered.
b Dependent Variable: VAR00016

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,989	,978	,973	4911,0684

- a Predictors: (Constant), VAR00017

ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4294209120,580	1	4294209120,580	178,046	,000
	Residual	96474372,253	4	24118593,063		
	Total	4390683492,833	5			

- a Predictors: (Constant), VAR00017
b Dependent Variable: VAR00016

Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients B	Std. Error	Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
1	(Constant)	10873,378	7800,617		1,394	,236
	VAR00017	,294	,022	,989	13,343	,000

- a Dependent Variable: VAR00016

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	VAR00021, VAR00020		Enter

- a All requested variables entered.
b Dependent Variable: VAR00019

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,993	,985	,975	1621,9850

a Predictors: (Constant), VAR00021, VAR00020

ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	525071283,053	2262535641,527		99,792	,002
	Residual	7892506,447	32630835,482			
	Total	532963789,500	5			

- a Predictors: (Constant), VAR00021, VAR00020
b Dependent Variable: VAR00019

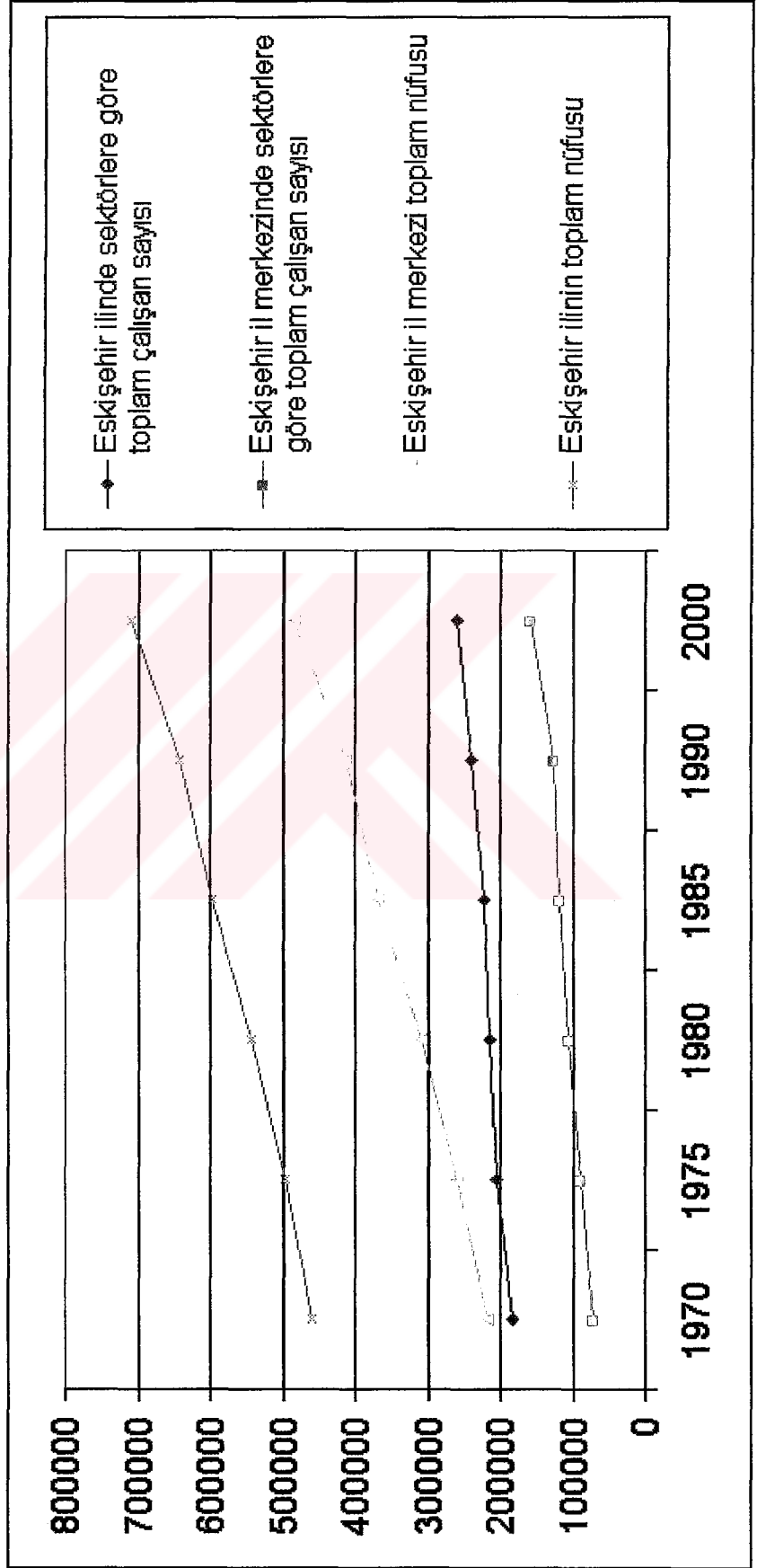
Coefficients

Model		Unstandardized Coefficient	Standardized Coefficients	t	Sig.
1	(Constant)	-7233,854		10360,661	,535
	VAR00020	,535	,837	,066	,004
	VAR00021	,433	,200	,223	,147

- a Dependent Variable: VAR00019

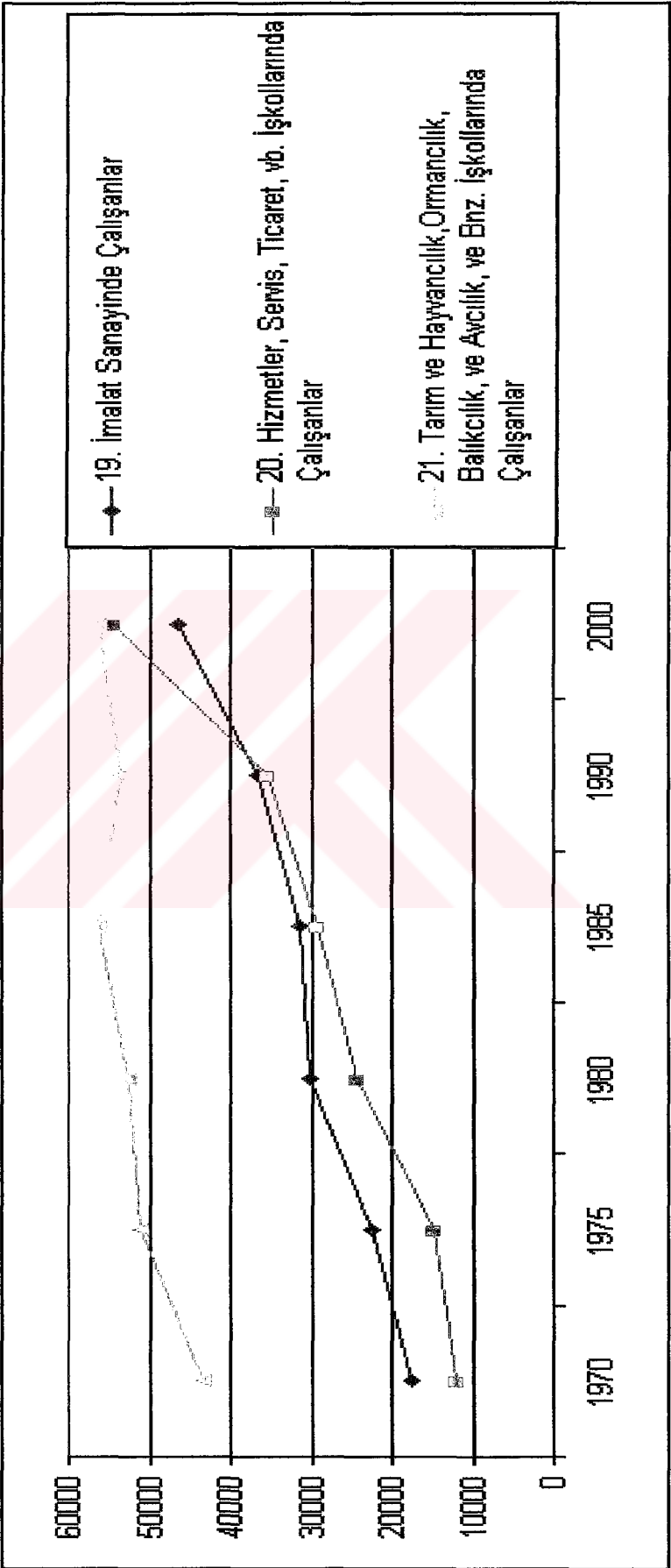
Ek A 33: Eskişehir İlinde ve Merkezinde Sektörlere Göre Toplamda Çalışanların Sayısı

	1970	1975	1980	1985	1990	2000
Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı	182050	205737	214067	221689	238405	258780
Eskişehir il merkezinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı	72820	88466	107050	117495	125484	157464
Eskişehir il merkezi toplam nüfusu	216373	259952	309431	366765	413082	484506
Eskişehir ilinin toplam nüfusu	459367	495097	543802	597397	641057	709000



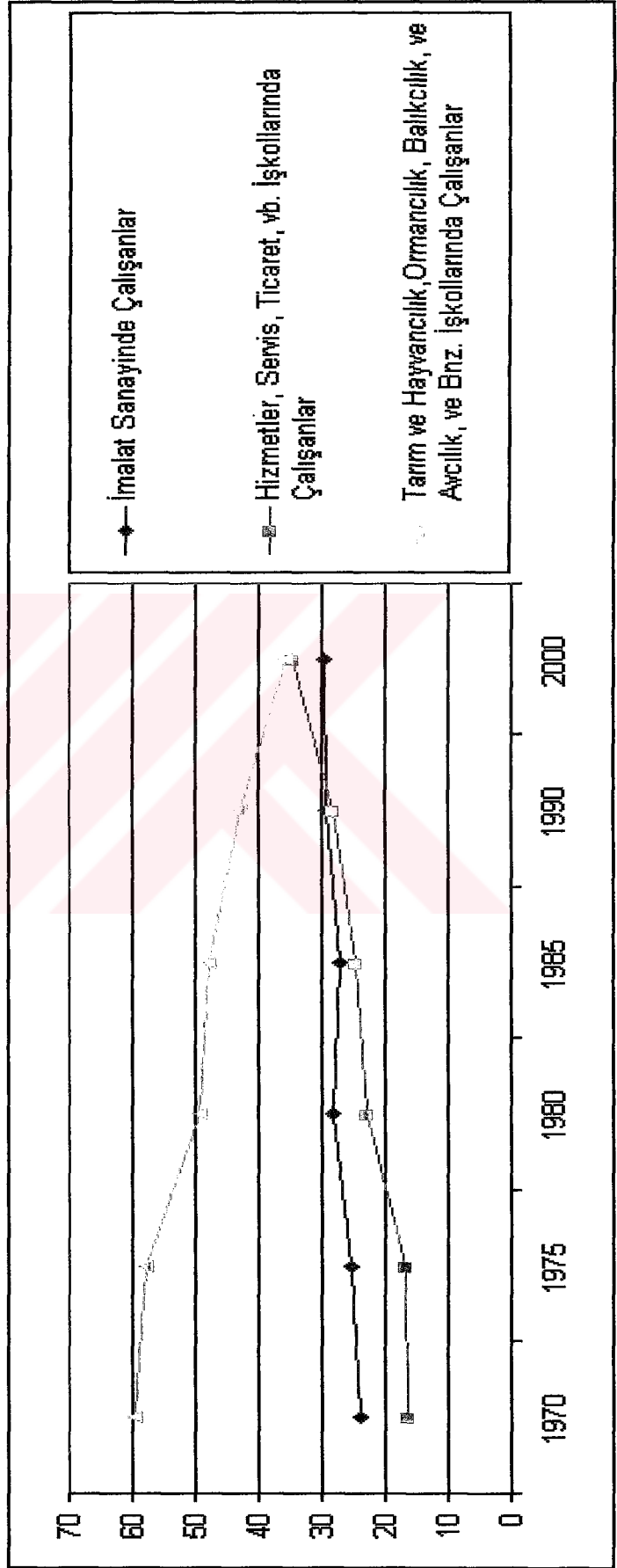
Ek A 34: Eskişehir İl Merkezinde Çalışanların 3 Ana Sektördeki Dağılımı

Eskişehir İl Merkezinde Çalışanlar / Yıllar	1970	1975	1980	1985	1990	2000
19. İmalat Sanayinde Çalışanlar	17389	22470	30081	31390	36540	46609
20. Hizmetler, Servis, Ticaret, vb. İşkollarında Çalışanlar	12001	14783	24322	29150	35374	54604
21. Tarım ve Hayvancılık, Ormancılık, Balıkçılık, ve Avcılık, ve Bnz. İşkollarında Çalışanlar	43429	51212	52647	56374	53569	56251
Toplam	72819	88465	107050	116914	125483	157464



Ek A 35: Eskişehir İlinde Son Haftada Çalışanların Sektörel Dağılım Oranları (%)

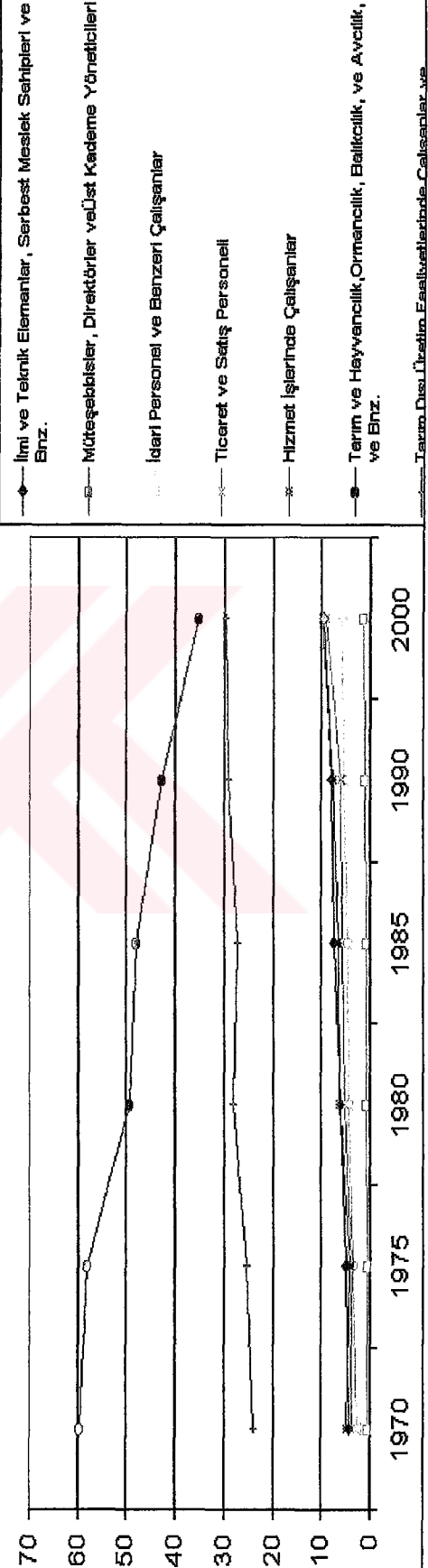
	1970	1975	1980	1985	1990	2000
İmalat Sanayinde Çalışanlar						
Hizmetler, Servis, Ticaret, vb. İşkollarında Çalışanlar	23,88	25,4	28,1	27,21	29,12	29,6
Tarım ve Hayvancılık, Ormancılık, Balıkçılık, ve Avcılık, ve Bnz. İşkollarında Çalışanlar	16,48	16,71	22,72	24,81	28,19	34,7
Toplam	59,64	57,89	49,18	47,98	42,69	35,7
	100	100	100	100	100	100



Ek A 36 a: Eskişehir İlinde Son Haftada Çalışanların Sektörel Dağılım Oranları (%)

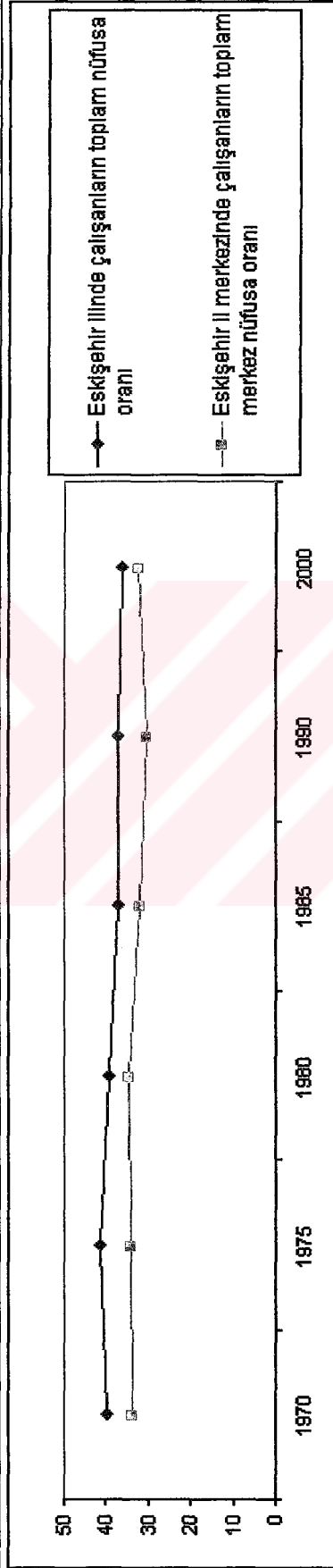
	1970	1975	1980	1985	1990	2000
İlmi ve Teknik Elemanlar, Serbest Meslek Sahipleri ve Bnz.	4,4	4,81	6,02	7,27	7,94	9,4
Müştehbisler, Direktörler ve Üst Kademe Yöneticileri	0,57	0,46	0,92	0,81	0,96	1,39
İdari Personel ve Benzeri Çalışanlar	2,77	3,45	4,49	4,51	5,42	5,65
Ticaret ve Satış Personeli	3,87	3,9	5,14	5,59	6,12	9,01
Hizmet İşlerinde Çalışanlar	4,87	4,09	6,15	6,63	7,75	9,78
Tarım ve Hayvancılık, Ormancılık, Balıkçılık, ve Avcılık, ve Bnz.	59,64	57,89	49,18	47,98	42,69	35,17
Tarım Dışı Üretim Faaliyetlerinde Çalışanlar ve Ulaştırma Mak. Kul.	23,88	25,4	28,1	27,21	29,12	29,6
Toplam	100	100	100	100	100	100

Eskişehir il merkezinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı	72820	88466	107050	117495	125484	157464
Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı	182050	20573	214067	221689	238405	258780

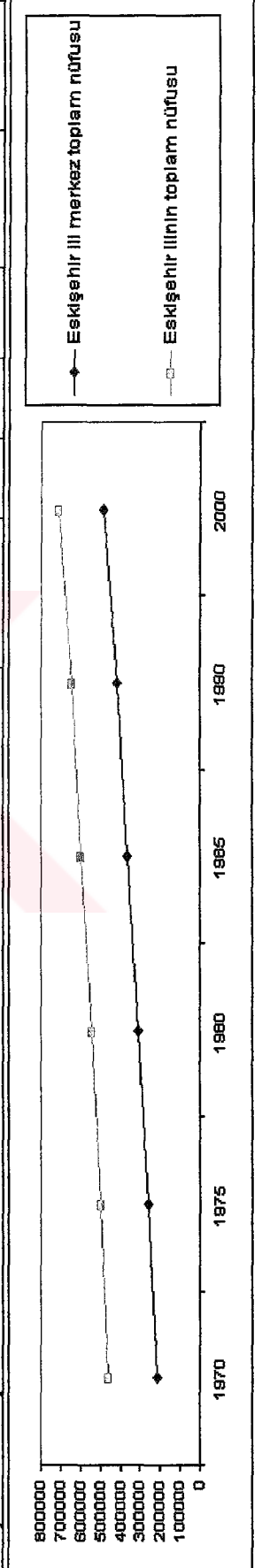


Ek A 36 b: Eskişehir İlnde Sektörlere Göre Toplam Çalışanların Toplam Nüfusa Oranları (%)

	1970	1975	1980	1985	1990	2000
Eskişehir ilinde çalışanların toplam nüfusa oranı	39,6	41,5	39,3	37,1	37,1	36,5
Eskişehir il merkezinde çalışanların toplam merkez nüfusa oranı	33,6	34	34,6	32	30,3	32,5



	1970	1975	1980	1985	1990	2000
Eskişehir ili merkez toplam nüfusu	216373	259952	309431	366765	413082	484506
Eskişehir ilinin toplam nüfusu	459367	495097	543802	597397	641057	709000



Ek A 37: 2000-2030 Yılları Arasında Eskişehir MİA'nın Alacağı Değerler

Yıllar	2000	2010	2020	2030
Nüfus (Kişi)	484506	568573	667226	782997
Konut Alanı (Ha.)	6852,01	6852,01	6852,01	6852,01
Hizmetler Alanı MİA (Ha.)*	310,58	560	956	1449
Hizmetler Alanı MİA (Ha.)**	386,99	454,14	532,94	625,42
MİA m2/kışı *	6,41	9,84	14,3	18,5
MİA m2/kışı **	7,98	7,98	7,98	7,98

* Regresyon analiz yöntemine göre

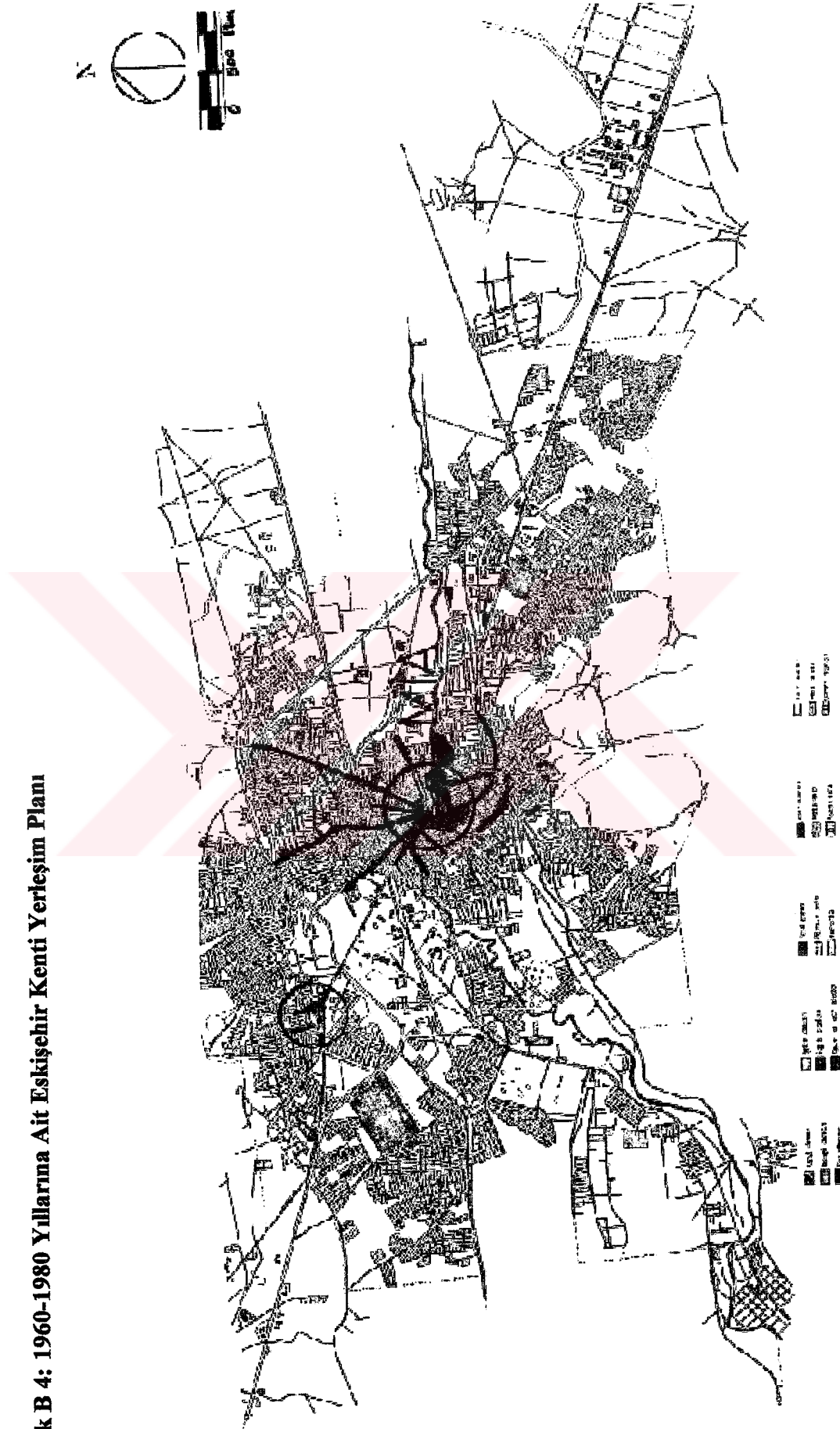
** Orantılama Yöntemine göre

Ek B HARİTALAR

Ek B 1: 1891 (1312) Yılına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı



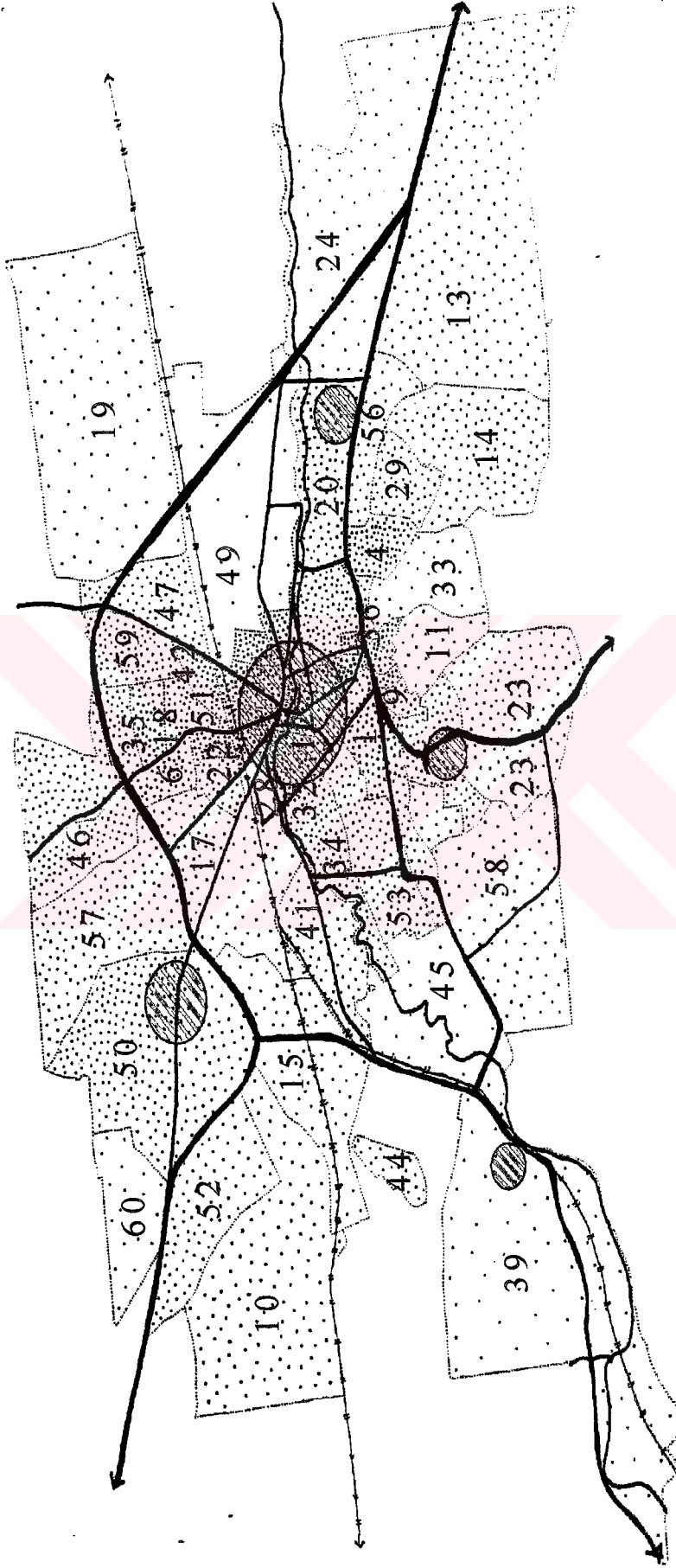
Ek B 4: 1960-1980 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı



Ek B 6: 1990-2000 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Yerleşim Planı



Ek B 7: 1990-2000 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Mahallere Göre Mevcut Nüfus Dağılımı ve MİA Dağılımı



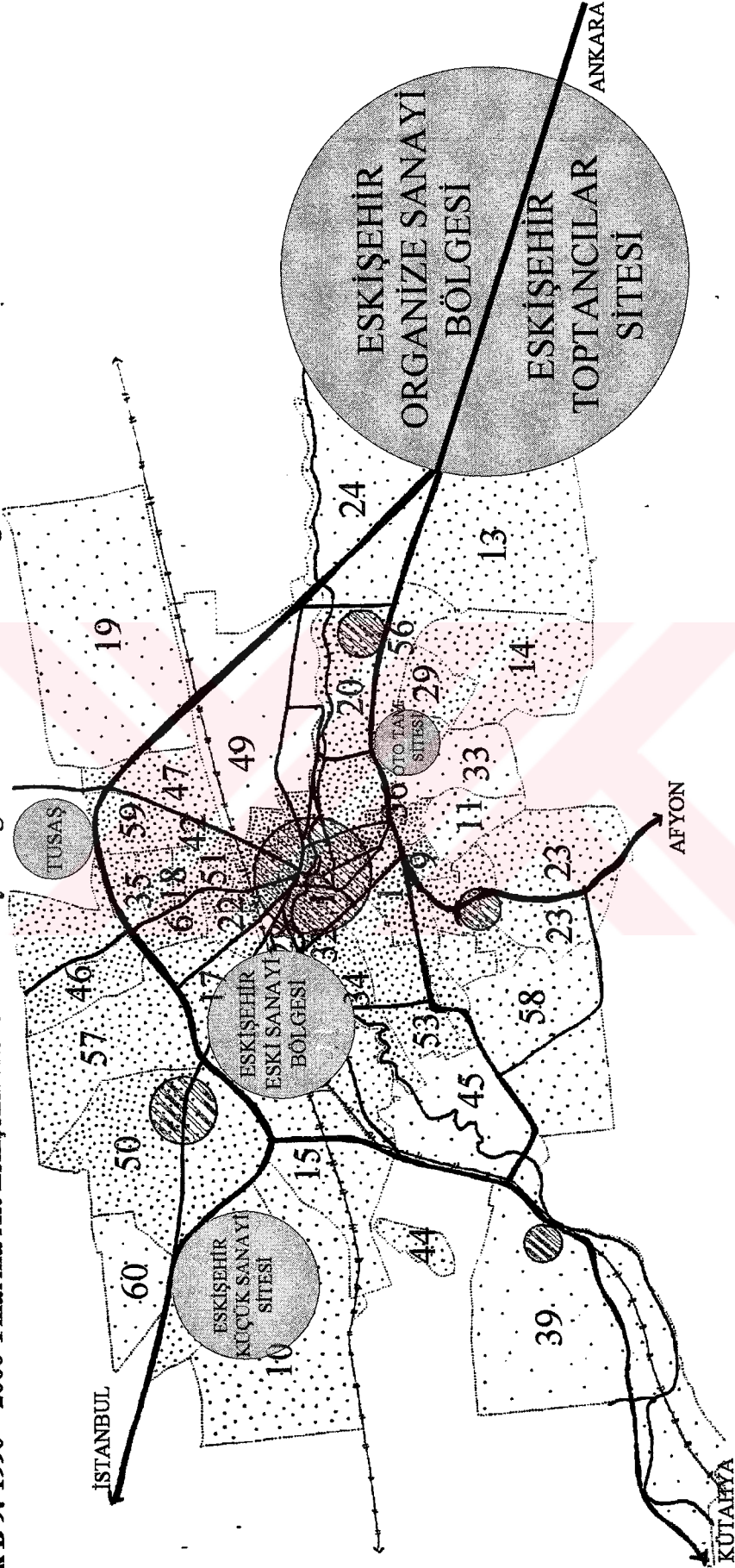
- | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|---------------|------------------|----------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|------------------|
| 1. Alınbaşı | 5. Arifiye | 9. Cürüdiye | 13. Emek | 17. Esikbağlar | 21. Göztepe | 25. Hacıhalıbey | 29. Hızır | 33. Karapınar | 37. Mamure | 41. Osmangazi | 45. Simer | 49. Şeker | 53. Yiğnelek | 57. Yeşiltepe |
| 2. Akcam | 6. Bahçelievler | 10. Çamlıca | 14. Erenköy | 18. Fatih | 22. Güllük | 26. Hacısefi | 30. İğdir | 34. Kızıltoprak | 38. M.Kemalpasa | 42. Ömerga | 46. Sütlüce | 50. Şirintepe | 54. Yeni | 58. Yıldıztepe |
| 3. Akcağlan | 7. Büyükdere | 11. Dede | 15. Ertuğrulgazi | 19. Feriçakmak | 23. Giltape | 27. Hayriye | 31. İhsaniye | 35. Kumlubei | 39. Ortangazi | 43. Paşa | 47. Şarhöyük | 51. Tunalı | 55. Yenibağlar | 59. Zafar |
| 4. Alanönü | 8. Cumhuriye | 12. Deifkiliş | 16. Esentepe | 20. Gökmeşken | 24. Güneşli | 28. Hoşnudiye | 32. İslahkale | 36. Kurtuluş | 40. Orta | 44. Sazova | 48. Şarklıye | 52. Uluönder | 56. Yenidoğan | 60. Zincirlikuyu |

Ek B 8: 2000-2030 Yıllarına Ait Eskişehir Kenti Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı ve MİA Gelişimi



- | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|------------------|
| 1. Akarbaşı | 5. Arslıye | 9. Cumseliye | 13. Emek | 17. Eskişehir | 21. Göztepe | 25. Hacıhalı | 29. Hızır | 33. Karapınar | 37. Mamure | 41. Osmangazi | 45. Sümer | 49. Şahin | 53. Vapur | 57. Yeşiltepe |
| 2. Akcağazi | 6. Bahçelievler | 10. Çamlıca | 14. Erenköy | 18. Fatih | 22. Güllük | 26. Hacısait | 30. İşık | 34. Kızıltoprak | 38. M. Kemalpaşa | 42. Ömeraga | 46. Sütlüce | 50. Şirinepe | 54. Yeni | 58. Yıldıztepe |
| 3. Akcağazi | 7. Büyükdere | 11. Dede | 15. Ertuğrulgazi | 19. Ferizakmak | 23. Gültepe | 27. Hayriye | 31. İhsaniye | 35. Kumbul | 39. Osmangazi | 43. Paşa | 47. Şarhöyük | 51. Tunalı | 55. Yenibağlar | 59. Zafar |
| 4. Alandü | 8. Cumhuriye | 12. Değirmentepe | 16. Esentepe | 20. Çökmeşeydan | 24. Gündoğdu | 28. Hoşnudiye | 32. İslahat | 36. Kurtuluş | 40. Orta | 44. Sazova | 48. Şarkıye | 52. Uluönder | 56. Yarıdoğan | 60. Zindirlikuyu |

Ek B 9: 1990 – 2000 Yıllarına Ait Eskişehir Kentinde Sanayi Bölgelerinin ve MİA'nın Dağılımı



- | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|--------------|------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|------------------|
| 1. Akarbaşı | 5. Arifiye | 9. Cınudiyi | 13. Emek | 17. Eskişehir | 21. Gökçe | 25. Hacıhalı | 29. Hızır | 33. Karapınar | 37. Manure | 41. Osmangazi | 45. Sümer | 49. Şeker | 53. Vignelik | 57. Yeşiltepe |
| 2. Akcaani | 6. Bahçelievler | 10. Çamlıca | 14. Erenköy | 18. Feri | 22. Güllük | 26. Hacısait | 30. İplik | 34. Kurumtoprak | 38. M. Kemaniçe | 42. Ömerga | 46. Sütlüce | 50. Şirintepe | 54. Yeni | 58. Yıldıztepe |
| 3. Akpeşan | 7. Büyükdere | 11. Dede | 15. Ertuğrulgazi | 19. Feriçakmak | 23. Gültipe | 27. Hayriye | 31. İhsaniye | 35. Kumbul | 39. Orlangazi | 43. Paşa | 47. Şarhöyük | 51. Tunalı | 55. Yeniböğler | 59. Zafir |
| 4. Alandibi | 8. Cumhuriye | 12. Dalkıtaş | 16. Ezenitepe | 20. Gökmenyan | 24. Güneşoğlu | 28. Hoşnudiye | 32. İstiklal | 36. Kurtuluş | 40. Orta | 44. Sazova | 48. Şarhöye | 52. Uluönder | 56. Yenidoğan | 60. Zinçirlikuyu |

ÖZGEÇMİŞ

1964 yılında Eskişehir’de doğdu. İlk-orta-lise (Meslek Lisesi Yapı Ressamlığı Bölümü) öğrenimini Eskişehir’de tamamladı.

1980-1984 yılları arasında özel sektörde çalışmalarını sürdürdü. 1989-90 yılında ODTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir Bölge Planlama Bölümünden mezun oldu. 1990-91 yılları arasında Kültür Bakanlığı Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nda sözleşmeli Araştırmacı olarak görev yaptı. 1991 yılında Anadolu Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde Araştırma Görevlisi olarak göreve başladı.

1993 yılında Anadolu Üniversitesi, Osmangazi ve Anadolu Üniversiteleri olarak ikiye ayrılması ile Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü bünyesinde, 2000 yılına kadar, Osmangazi Üniversitesi’nde görev aldı.

1994 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Bölge Planlaması Şehir Planlama programında “Sit Alanlarını Koruma Politikası İçin Bir Model Denemesi; Örnekleme: Odunpazarı-Eskişehir” konusunda Yüksek Lisans derecesini aldı. 1996 yılında doktoranın ders aşamasını tamamladıktan sonra, Hollanda Hükümetinden almış olduğu burs ile Polonya’da 6 ay süre ile kent planlaması, yönetimi, kentsel koruma ve yenilemeler üzerinde çalışmalarını sürdürdü. Aynı dönemde Polonya/Szczecin Politechnic Üniversitesinde International Cooperation Urban Regional Planning kapsamında “Proposed Approach to Rebuilding and Conservation of Historical City; Case Study: Taşbaşı/Eskişehir” başlığı altında tez çalışmasını tamamladı.

1994-96 yılları arasında Eskişehir Belediyelerinde Başkan Danışmanı olarak görev yapmış olup, bu süre içinde Taşbaşı ve Odunpazarı Kentsel Sit alanlarının planlamasına danışman olarak katıldı. Bunun yanı sıra, halen çeşitli kentlerde planlama çalışmalarına katılmaktadır.

Halen Anadolu Üniversitesi Mimarlık Bölümünde Öğretim Görevlisi olarak çalışmakta olup, tarafından dönüşümlü olarak Şehircilik I,II,III ve Yapı Hukuku I,II dersleri verilmektedir. Üniversitede çalışmalarını sürdürdüğü dönemlerde, Kent Toprakları, Yerleşme ve Yerel Yönetimler, Kentsel Koruma ve Yenilemede Yeni Yaklaşımlar, Korumanın Ulusal ve Uluslararası Boyutları, Kent Koruma ve Yenilemede Uygulama Örnekleri konularında çeşitli sempozyum, seminerlerde; makale, bildiri ve görüşler sunmuştur.