

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL YENİLEMEDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK,
EMEKYEMEZ VE ARAP CAMİ MAHALLELERİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Süheyla TÜRK

Şehir ve Bölge Planlaması Ana Bilim Dalı

Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı

OCAK 2012

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL YENİLEMEDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK,
BEREKETZADE VE ARAP CAMİ MAHALLELERİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Süheyla TÜRK
(502081809)**

Şehir ve Bölge Planlaması Ana Bilim Dalı

Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Nilgün ERGUN

OCAK 2012

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502081809 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi
Süheyla TÜRK, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine
getirdikten sonra hazırladığı “**KENTSEL YENİLEMEDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK,
BEREKETZADE VE ARAP CAMİ MAHALLELERİ ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini
aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

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

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Hale ÇIRACI**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Gülçin Pulat GÖKMEN
İstanbul Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **19 Aralık 2011**
Savunma Tarihi : **27 Ocak 2012**

Anneme,

ÖNSÖZ

Tezimi hazırlarken, her zaman ilgi, sabır ve motivasyonuyla bana yol gösteren değerli hocam Prof.Dr.Nilgün ERGUN'a, fikirleriyle bana destek veren ve ışık tutan değerli hocam Doç.Dr.Şence TÜRK'e, yüksek lisansa başladığım dönem ilk proje hocam sayın Prof.Dr.Cengiz GİRİTLİOĞLU'na teşekkürlerimi borç bilirim.

Yanımda olduklarını her zaman hissettiğim sevgili amcama ve yengeme, tüm içtenliğiyle desteğini esirgemeyen sevgili teyzeme teşekkürlerimi ve şükranlarımı sunarım. Samimiyetleriyle zor anlarımda her zaman yanımda ve destekçim olan sevgili babama ve aileme teşekkürlerimi sunarım. Sevgili arkadaşlarım Burak, Yasemin, Ayşegül ve Aysun'a, manevi ablalarım ve abim; Bircan, Sevgi ve Akif'e çok teşekkür ederim.

Ocak 2012

Süheyla Türk
(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET.....	xxi
SUMMARY	xxiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	2
1.2 Hipotez ve İnceleme	2
1.3 Tezin Kapsamı ve Yöntemi	2
2. KENTSEL YENİLEME BİLEŞENLERİ.....	5
2.1 Kentsel Yenileme Tanımı	5
2.2 Kentsel Yenileme Türleri	6
2.2.1 Kentsel koruma	7
2.2.2 Kentsel iyileştirme	7
2.2.3 Kentsel yenileme	8
2.2.4 Kentsel yeniden canlandırma	10
2.2.4.1 Soylulaştırma	10
2.2.4.2 Ticari soylulaştırma	13
2.3 Kentsel Yenilemenin Boyutları	14
2.3.1 Kentsel yenilemenin fiziksel boyutu	14
2.3.2 Kentsel yenilemenin sosyal boyutu	15
2.3.3 Kentsel yenilemenin hukusal boyutu	18
2.3.3.1 Türkiye’de kentsel yenilemenin hukuki geçmişi	18
Türkiye’de kentsel yenilemenin yasal dayanakları	19
2.3.3.2 Kentsel yenilemenin sürdürülebilirlik boyutu	22
Kentsel yenilemede ekonomik sürdürülebilirlik	25
Kentsel yenilemede sosyal sürdürülebilirlik	28
Kentsel yenilemede çevresel sürdürülebilirlik	29
Kentsel yenilemede sosyo-kültürel sürdürülebilirlik	31
Kentsel yenilemede sürdürülebilirliğin yasal dayanakları	32
2.4 Bölüm Sonucu	34
3. KENTSEL YENİLEME ÖRNEKLERİ.....	39
3.1 Dünya’da Kentsel Yenileme Örnekleri	39
3.1.1 Avrupa’da kentsel yenileme örneği	39
3.1.1.1 İsveç’ten kentsel yenileme örneği	40
3.1.1.2 İngiltere’den kentsel yenileme örneği	42

3.1.1.3 Hollanda'dan kentsel yenileme örneği	47
3.1.2 Amerika Birleşik Devletleri'nden kentsel yenileme örneği	50
3.1.2.1 Central Area,Seattle Washington	51
3.1.2 Kanada'dan kentsel yenileme örneği	55
3.1.3.1 Ontorio, Toronto	55
3.1.4 Asya'da kentsel yenileme örneği	59
3.1.4.1 Taiking Road, Shangai	59
3.2 Türkiye'den kentsel yenileme örneği	61
3.2.1 Beypazarı, Ankara	61
3.3 Bölüm Sonucu	64
4. GALATA'NIN VE VOYVODA (BANKALAR) CADDESİNİN TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ.....	69
4.1 Galata'nın Tarihi Süreç İçindeki Gelişimi	69
4.1.1 Fiziksel yapının incelenmesi	69
4.1.1.1 İlk çağda Galata	71
4.1.1.2 Roma İmparatorluğu dönemi	73
4.1.1.3 Bizans döneminde Galata	73
4.1.1.4 Osmanlı döneminde Galata	77
4.1.1.5 Cumhuriyet döneminde Galata	83
4.1.1.6 Galata'da tarihi önemi olan yapılar ve oluşumlar	85
4.1.2 Tarihi haritaların ve fotoğrafların incelenmesi	88
4.1.3 Etnik yapının incelenmesi	92
4.1.4 Geçmişten Günümüze Yapılmış Planlama Çalışmalarının İncelenmesi	99
4.2 Voyvoda (Bankalar) Caddesinin Tarihi Süreç İçerisindeki Gelişimi	111
oluşumlar.....	112
4.2.1 Voyvoda (Bankalar) Caddesinde tarihi önemi olan yapılar ve	
4.3 Bölüm Sonucu	115
5. ALAN ÇALIŞMASI	119
5.1 Çalışma Alanının Yeri ve Seçim Nedenleri	119
5.2 Son On Yıl İçerisinde Alandaki Arazi Değerlerinin Değişiminin İncelenmesi	129
5.3 Son On Yıl İçerisinde Alanda Açılan Kapanan Ticarethanelerin İncelenmesi	130
5.4 Son Nüfus Sayımı(2007 Yılı) Verilerine Göre Bölgede Yaşayan Etnik Yapının İncelenmesi	132
5.5 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Hukuksal Boyutu	136
5.6 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Sürdürülebilirlik Boyutu	140
5.7 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Fiziksel Boyutu	142
5.8 Galata ve Bankalar Caddesinde Yapılan Analizler Ve Değerlendirmesi	150
5.9 Galata ve Bankalar Caddesinde Yapılan Anketler Ve Değerlendirmesi	163
5.10 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Sosyal Boyutu	192
5.11 Bölüm Sonucu	194
6-DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	199
KAYNAKLAR.....	209
EKLER.....	217
ÖZGEÇMİŞ.....	239

KISALTMALAR

İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
SRCF	: Swedish research council formas
THT	: Turizm hizmet ticaret fonksiyonu
KUDEB	: Tür İl özel idareleri, büyükşehir belediyeleri ve bakanlıkça izin verilen belediyeler bünyesinde, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarıyla ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek, denetimlerini yapmak üzere kurulmuş olan, koruma, uygulama ve denetim bürolarıdır.

K. ve T.V.K. :Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Türkiye’de çıkartılmış kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.....	18
Çizelge 2.2 : Türkiye’de çıkartılmış tarihi alanlarda kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.....	19
Çizelge 2.3 : Sürdürülebilir kentsel yenilemede bulunması gereken kentsel tasarım elemanları (Chan, E. H. W. and Lee, G. K. L., 2008a).....	26
Çizelge 3.1 : Ticari Alanların arazi değerleri ve bu değerlere göre soylulaşma olasılıkları.....	57
Çizelge 3. 2: Üç bölgenin karakteristikleri.....	57
Çizelge 4.1 : Galata’da cami ve kilise adedi.....	94
Çizelge 4.2 : Osmanlı Bankası İstanbul’lu müşteri fişlerindeki adres dağılımı.....	95
Çizelge 4.3 : Osmanlı Bankası İstanbul’lu müşteri fişlerindeki adres dağılımı.....	95

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 : Tezin hazırlanma prensibi şeması.....	3
Şekil 2.1 : Kentsel yenilemede sosyal sürdürülebilirlik elemanları	24
Şekil 3.1 : Holma ve çevresinin havadan görünüşü	40
Şekil 3.2 : Holma'nın denizle ilişkisi (soldaki resim) ve Holma'nın uydu fotoğrafı (sağdaki resim)	41
Şekil 3.3 : Jewellery Quarter'ın Birmingham içindeki yeri	42
Şekil 3.4 : Jewellery Quarter'da 1900'lerde mücevher odaklı firmaların konumu	46
Şekil 3.5 : Jewellery Quarter'da 2001'de mücevher odaklı firmaların konumu	46
Şekil 3.6 : Jewellery Quarter'ın koruma alanı ilan edildikten sonraki durumu	47
Şekil 3.7 : Zeedijk diğer adıyla Chinatown'un Amsterdam'daki konumu	48
Şekil 3.8 : Zeedijk, Chinatown'un kentsel yenileme sonrası görünümü	50
Şekil 3.9 : 23. Cadde ve Jackson Caddesi'nin Central Area'daki yeri	51
Şekil 3.10 : Ticari soylulaştırmanın incelendiği konut alanları	56
Şekil 3.11 : Taiking yolu ve yakın çevresi haritası	59
Şekil 3.12 : Ticari ofis binaları ve apartmanlarla endüstri yapılarının ilişkisi	60
Şekil 3.13 : Taiking Yolu'nun kentsel yenilemeden sonraki görüntüsü	61
Şekil 3.14 : Beypazarı turizm haritası	61
Şekil 3.15 : Beypazarı genel görüntüsü	62
Şekil 4.1 : Galata bölgesi ve surları	70
Şekil 4.2 : Çalışma alanı sınırları içerisinde kalan tarihi yapılar	85
Şekil 4.3 : 1335 yılı Nominidis haritasında Galata sokak düzeni (soldaki resim) ve 1836 yılı Kaufer haritasında Galata sokak düzeni (sağdaki resim)	88
Şekil 4.4 : 1881 yılı Cervanti haritasında Galata sokak düzeni (soldaki resim) ve 1895 yılı Huber haritasında Galata sokak düzeni (sağdaki resim)	89
Şekil 4.5 : 1905 yılı Goad haritasında Galata sokak düzeni (soldaki resim) ve 1913- 1914 yılı Birinci Dünya Savaşı öncesi Alman mavileri haritasında Galata sokak düzeni (sağdaki resim)	89

Şekil 4.6 : 1927 yılı Perwetich haritasında Galata sokak düzeni	90
Şekil 4.7 : 16.yy Galata sokak düzeni	91
Şekil 4.8 : 17.yy Galata sokak düzeni	91
Şekil 4.9 : 18.yy Galata sokak düzeni	91
Şekil 4.10 : 1905 Yılı Goad haritalarından Galata silueti	92
Şekil 4.11 : Osmanlı dönemi İstanbul'daki etnik yapı	92
Şekil 4.12 : 1700'lerde tahmini nüfus dağılımı	94
Şekil 4.13 : Dinlere göre nüfus dağılımı	95
Şekil 4.14 : 20. yy başında Galata'da mekan kullanımı	97
Şekil 4.15 : Goad'ın planı ve Annuaire Oriental'e göre Galata'da etnik dağılım	98
Şekil 4.16 : 15/10/1937 tasdikli H. Proust Planı-Beyoğlu Ciheti	100
Şekil 4.17 : 17/02/1954 tasdikli Beyoğlu Nazım Planı	101
Şekil 4.18 : 29/05/1992 tasdikli Beyoğlu 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı	102
Şekil 4.19 : 18/01/1994 tasdikli Beyoğlu Nazım Planı	103
Şekil 4.20 : 21/05/2009 tasdikli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	105
Şekil 4.21 : Beyoğlu Güncel Nazım İmar Planları	105
Şekil 4.22 : 10/08/1970 tasdikli 1/1000 ölçekli Karaköy-Azapkapı İmar Planı	106
Şekil 4.23 : 20/04/1973 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu II. Etap İmar Planı	107
Şekil 4.24 : 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	110
Şekil 4.25 : Beyoğlu planlama tarihinin değerlendirilmesi şeması	110
Şekil 4.26 : Galata surları ve iç surlar	111
Şekil 4.27 : Çalışma Alanı'nda Bankalar Caddesi üzerinde yer alan tarihi yapılar	115
Şekil 5.1 : Çalışma Alanı ve yakın çevresiyle olan ilişkisi	119
Şekil 5.2 : Beyoğlu Kentsel Sit Alanı imaj analizi	120
Şekil 5.3 : Çalışma alanının diğer mahallelere göre konumu	121
Şekil 5.4 : Çalışma alanı imaj analizi	122
Şekil 5.5 : Çalışma alanı fotoğraf analizi	123
Şekil 5.6 : Çalışma alanı fotoğraf analizi 2	123
Şekil 5.7 : Çalışma alanındaki yenileme alanları	124
Şekil 5.8 : Beyoğlu semtinde yapılmış ve yapılmasına karar verilmiş kentsel yenileme projeleri	128

Şekil 5.9 : Son on yıl içerisinde ana aksların arazi değerlerinin değişimi	129
Şekil 5.10 : Son on yıl içerisinde sokaklardaki arazi değerlerinin değişimi	129
Şekil 5.11 : Emekyemez Mahallesi'nde 2001-2009 yılları arasında Ticaret Odası'na kayıtlı ticarethanelerin yoğunlaştığı sokaklar ve ticarethanelerin niteliği	130
Şekil 5.12 : Arapcami Mahallesi'nde 2001-2009 yılları arasında Ticaret Odası'na kayıtlı ticarethanelerin yoğunlaştığı sokaklar ve ticarethanelerin niteliği	131
Şekil 5.13 : Emekyemez Mahallesinde ikamet eden halkın nüfusa kayıtlı olduğu bölgeler grafiği	132
Şekil 5.14 : Arapcami Mahallesi konut sakinleri nüfusa kayıtlı oldukları bölge grafiği	135
Şekil 5.15 : Beyoğlu Kentsel Sit Alanındaki yasal ve kurumsal yapı analizi	137
Şekil 5.16 : 21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının çalışma alanında kalan kısmı	139
Şekil 5.17 : Çalışma Alanı zemin kat mevcut fonksiyon analizi	140
Şekil 5.18 : 2008 verileriyle ada bazında eski eser yoğunluğu	143
Şekil 5.19 : 2008 verileriyle arazi kullanımı analizi	143
Şekil 5.20 : 2008 verileriyle bina fonksiyonu analizi	144
Şekil 5.21 : 2008 verileriyle ihtisaslaşma analizi	144
Şekil 5.22 : 2008 verileriyle mülkiyet analizi	145
Şekil 5.23 : 2008 verileriyle koruma bölgeleri analizi	145
Şekil 5.24 : 2005 verileriyle kültür ve tabiat varıkları envanteri	146
Şekil 5.25 : 2008 verileriyle vakıf mülkleri analizi	146
Şekil 5.26 : 2008 verileriyle nüfus yoğunluğu analizi	147
Şekil 5.27 : Sümerbank Binası restorasyon aşaması	148
Şekil 5.28 : Osmanlı Bankası restorasyon aşaması	148
Şekil 5.29 : Suma Han Apart Otel'den bir görüntü	149
Şekil 5.30 : Yanık Kapı Sokak'ta kapatılan geçiş	149
Şekil 5.31 : Yanıkkapı Sokak'ta satılık bina	149
Şekil 5.32 : Şair Ziya Caddesinde hostelden bir görüntü	149
Şekil 5.33 : Çalışma alanı zemin kat kullanım fonksiyonu analizi	150
Şekil 5.34 : Çalışma alanı birinci kat kullanım fonksiyonları analizi	151
Şekil 5.35 : Çalışma alanı ikinci kat kullanım fonksiyonları analizi	152

Şekil 5.36 : Çalışma alanı üçüncü kat fonksiyon analizi	153
Şekil 5.37 : Çalışma alanı dördüncü kat fonksiyon analizi	154
Şekil 5.38 : Çalışma alanı beşinci kat fonksiyon analizi	155
Şekil 5.39 : Çalışma alanı altıncı kat fonksiyon analizi	156
Şekil 5.40 : Çalışma alanı'nda satılmış olan ve satılması gündemde olan hanlar	159
Şekil 5.41 : Suma Han'ın apart otel kısmından bir görüntü	160
Şekil 5.42 : Frej Apartmanı'ndan bir görüntü	162
Şekil 5.43 : Çalışma alanının da bulunan yapı adaları ve anket lokasyonları	164
Şekil 5.44 : Anketi cevaplayan kişilerin cinsiyet grafiği	164
Şekil 5.45 : Anketi cevaplayan kişilerin yaş grafiği	165
Şekil 5.46 : Anketi cevaplayan kişilerin doğum yerleri grafiği	165
Şekil 5.47 : Anketi cevaplayan kişilerin eğitim durumu grafiği	166
Şekil 5.48 : Anketi cevaplayan kişilerin meslek grafiği	167
Şekil 5.49 : Anketi cevaplayan kişilerin Avrupa-Asya yakası oturum oranları dağılımları grafiği	167
Şekil 5.50 : Anketi cevaplayan kişilerin Avrupa yakasında semtlere göre oturum oranları dağılımları grafiği	168
Şekil 5.51 : Anketi cevaplayan kişilerin Asya yakasında semtlere göre oturum oranları dağılımları grafiği	168
Şekil 5.52 : Anketi cevaplayan kişilerin işe gidiş durumları grafiği	169
Şekil 5.53 : Anketi cevaplayan iş kolları dağılımları grafiği	169
Şekil 5.54 : Anketi cevaplayan kişilerin iş yerlerinde çalışma dağılımları grafiği ..	169
Şekil 5.55 : Anketi cevaplayan kişilerin anket alanındaki çalışma dağılımları grafiği	170
Şekil 5.56 : Anketi cevaplayan kişilerin sattıkları malları temin dağılımları grafiği	170
Şekil 5.57 : Anketi cevaplayan kişilerin sattıkları malların nakil durumları dağılımı grafiği	170
Şekil 5.58 : Anketi cevaplayan kişilerin yükleme boşaltma süre sınırlaması dağılımları grafiği	171
Şekil 5.59 : Anketi cevaplayan kişilerin yükleme boşaltma saat tercihleri dağılımları grafiği	171
Şekil 5.60 : Anketi cevaplayan kişilerin yükleme boşaltma işlem süresi dağılımları grafiği	172
Şekil 5.61 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanındaki çalışma memnuniyet	

dağılımları grafiği	172
Şekil 5.62 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanını iş sahası olarak tercih nedenleri dağılımları grafiği	173
Şekil 5.63 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanındaki eksik tespitler dağılımları grafiği	174
Şekil 5.64 : Anketi cevaplayan kişilerin mevcut ve geçmiş yıllar arası ciro dağılımları grafiği	174
Şekil 5.65 : Anketi cevaplayan kişilerin kullanım mülkleri taban alanı m2 dağılımları grafiği	175
Şekil 5.66 : Anketi cevaplayan kişilerin mekan ihtiyaç tespit dağılımları grafiği	175
Şekil 5.67 : Anketi cevaplayan kişilerin ihtiyaç bağlamında mekan büyüklüğü dağılımları grafiği	176
Şekil 5.68 : Anketi Cevaplayan kişilerin çalışma alanı büyüklüğü bağlamında ciro değerlendirmesi dağılımları grafiği	176
Şekil 5.69 : Anketi cevaplayan kişilerin mülk durum dağılımları grafiği	176
Şekil 5.70 : Anketi cevaplayan kişilerin kira değerleri dağılımları grafiği	177
Şekil 5.71 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanlarında çalışan işçi dağılımları grafiği	178
Şekil 5.72 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanında çalışma süresi dağılımları grafiği	178
Şekil 5.73 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanı öncesi kullanım fonksiyon dağılımları grafiği	179
Şekil 5.74 : Anketi cevaplayan kişilerin bina kullanım tescil durumları dağılımları grafiği	179
Şekil 5.75 : Anketi cevaplayan kişilerin bina durum dağılımları grafiği	180
Şekil 5.76 : Anketi cevaplayan kişilerin bina onarım durumları tespit grafiği	180
Şekil 5.77 : Anketi cevaplayan kişilerin depo durum tespiti dağılımları grafiği	181
Şekil 5.78 : Anketi cevaplayan kişilerin ek depo durum noktası dağılımları grafiği	181
Şekil 5.79 : Anketi cevaplayan kişilerin depo istek dağılımları grafiği	181
Şekil 5.80 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri tespiti dağılımları grafiği	182
Şekil 5.81 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri noktaları dağılımları	182
Şekil 5.82 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri iş kolu durum dağılımları grafiği	182

Şekil 5.83 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri durum istek dağılımları	
grafiği	183
Şekil 5.84 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni iş yeri tercih durum dağılımları	
grafiği	183
Şekil 5.85 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni iş yeri tercihi nedeni grafiği	185
Şekil 5.86 : Anketi cevaplayan kişilerin sektör durum değerlendirmesi dağılımları	
grafiği	185
Şekil 5.87 : Anketi cevaplayan kişilerin Perpa'ya taşınma isteği dağılımları	
grafiği	187
Şekil 5.88 : Anketi cevaplayan kişilerin Perşembe Pazarı Bölgesi, Yenileme Alanı	
durum tespit dağılımları grafiği	188
Şekil 5.89 : Anketi cevaplayan kişilerin iyileştirme projelerinde katılım dağılımları	
grafiği	188
Şekil 5.90 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni projelere bakış açıları dağılımları	
grafiği	189
Şekil 5.91 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni projeleri destekleme durum dağılımları	
grafiği	189
Şekil 5.92 : Anketi cevaplayan kişilerin yenilenen binalarında kullanılacak iş kolu	
isteği dağılımları grafiği	190
Şekil 5.93 : Anketi cevaplayan kişilerin bulundukları mekanların farklı	
fonksiyonlarda kullanım durumlarındaki değerlendirme dağılımları	
grafiği	190

**KENTSEL YENİLEMEDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK,
EMEKYEMEZ VE ARAP CAMİ MAHALLELERİ ÖRNEĞİ**

ÖZET

İstanbul’da Beyoğlu yüzyıllar boyu gelişmenin ve ticaretin merkezi olmuştur. Beyoğlu, günümüze gelinceye dek çeşitli değişmelere uğramasına rağmen, İstanbul’un diğer tarihi bölgeleriyle kıyaslandığında, tarihsel niteliklerini ve yoğunluğunu hala koruyabilen bir bölgedir. Özellikle tanzimattan sonra, kendilerine tanınan ayrıcalıkların arttırılmasıyla, başta Avrupa kökenli Levantenler olmak üzere, Rum, Ermeni ve Musevi grupların semtteki etkinlikleri ve ağırlıkları yoğunlaşmıştır. Bu grupların Beyoğlu’na kazandırdığı önemli sosyal ve fiziksel nitelikler, buranın özgün ve kültürel bakımdan renkli bir semt haline dönüşmesini sağlamıştır. Haliç’in kuzeyindeki Galata bölgesi , karşısındaki tarihi yarımada’daki imparatorluk merkezi dışında gelişen bir yerleşimken, 13. Yüzyıldan itibaren bölgeye Cenevizlilerin yerleştirilmesiyle hızlı bir gelişim göstermiş, İstanbul’un fethinden sonra da bu özerk statüsünü korumuştur. Osmanlı imparatorluğu döneminde gelişmiş bir ticaret merkezi olan bölge , batılılaşmanın ilk ve en önemli etkilerinin yaşandığı yerdir. Ancak bu gelişme Cumhuriyet sonrası bir duraklama dönemine girmiş, özellikle 1950’lerde başlayan imar hareketleriyle, Galata’nın dokusundaki olumsuz değişiklikler hızla artmıştır.

Çalışma alanı, Beyoğlu’nda , kuzeyde Büyük hendek caddesi, güneyde Marmara Denizi, batıda Yolcuzaade İskender Caddesi ve doğuda da Galata kulesi sokakla sınırlanmaktadır. Bölgede yapılan çalışmanın amacı, değerlerin çok çabuk yitirildiği günümüzde, kültürel miras kalıntılarının ve tarihi yapıların yoğun olduğu bölgedeki tarihi dokunun sıhhileştirilmesi ve korunması, sosyal dokunun incelenmesi ve iyileştirilmesi , gelecek nesillere aktarılabilmesi için önerilerin geliştirilmesidir. Bölgenin karakteristik özelliklerini ve günümüzdeki durumunu ortaya çıkartmak amacıyla , alan üç kere farklı zaman aralıklarında gezilip fotoğraflanmıştır. Ayrıca

çeşitli dönemlere ait harita ve fotoğraflardan fiziksel ve işlevsel değişim izlenmeye çalışılmıştır. Bölgede hızlı değişim gösteren sosyal yapı profiline belirlenmesine yönelik çalışmalar yapılmış gerek analizlerle gerekse de alan çalışmalarıyla elde edilen tüm bilgiler ışığında, çalışma alanının ve çevresinin korunması ve yaşatılmasına yönelik bir öneri geliştirilmiştir.

SUSTAINABLE URBAN RENEWAL,

CASE STUDY: EMEKYEMEZ AND ARAPCAMI DISTRICTS, BEYOĞLU, ISTANBUL

SUMMARY

A city doesn't a total which comes in the form of people and infrastructures, a city is a mixture of all of them in a complicated way. Towards the activities and process continue in cities and city life, the wasting away of natural resources in time has become a current issue in these days. With the improving of cities and increasing possibilities of city life, population has occurred from immigration and it has increased. Thus social differences has started in communities. Various problems have become and this had people to find solutions. Social decompositions have occurred from social differences in communities and this has become a problem in metropolises and big cities. The people, who abandoned the cities with the result of suburbanisation, are turning back to rutty and disused historical areas close to city centers because of their convenient locations. The city parts which are frazzled and failed former function, are considering and planning again. The city parts are redeveloping and renewing with political, governmental, economical, social sequence of actions which are flexible and feasible for change. In the process of urban renewal, a concept has been discussed nowadays named sustainability. Sustainability principles are explained with variable laws agreements. Urban renewal activities are planning according to sustainability principles an cities are designing with respect to sustainability. Usually, in the urban renewal project in historical areas, cultural functions are given as a concept. But in time, low-income residents become living from the renewed area replacing with middle-income working class. For mitigating this situation, urban renewal projects should plan with the sustainable principle. It should be primary objective to improve local economy and to give importance to local requirements. The plans should appeal to everyone. In this context, the definition of urban renewal and the explanation of types of urban renewal were discussed. Under the title of urban revitalisation, gentrification and

commercial gentrification were investigated. After that, urban renewal aspects were discussed. Legal aspects of urban renewal in Turkey in the course of history and legal aspects of urban renewal were explained. Sustainable aspects of urban renewal were investigated and legal aspects of sustainability in urban renewal were discussed. After all these literature study, the investigation study of urban renewal samples from the world and case study were carried on together. The urban renewal samples were selected according to have similarities with case area. The urban renewal samples were selected from Europe, U.S.A., Canada, Asia and Turkey. It was given importance for samples designed with sustainable principles and commercial gentrification samples in historical urban areas were investigated. In addition, the recommendations were improved for avoiding direct or indirect displacement and the strategies from the world samples were discussed to mitigate it.

The case study, which has carried on at the same time, was selected from county of Beyoğlu, İstanbul. For many centuries, Beyoğlu has been a development and trade center in İstanbul. Although Beyoğlu has faced various changes until today, when compared the other historical regions of İstanbul, it is one of districts which can still conserve its' historical characteristics and concentration in which physical structure deformations are seem less. Particularly, after Tanzimat Period, the activities and efficiencies of Levantines of European origin especially Greek, Armenian and Jewish groups were more concentrated in the district due to the increase of the privileges given to them. The important social and physical qualities contributed to Beyoğlu by these groups, caused this district to turn into a colourful one in original and cultural aspects.

Galata region which situated North side of Golden Horn, developed outside of The Ottoman Empire center that situated Peninsula. Beginning of the 13. century, Genoese were located in the area, the area protected its special status after the congestion of İstanbul. The area was the center of trade of the Ottoman Empire period, where contemporary development has experienced at first and most powerful way. Development paused after the republican period, Galata tissue changed negatively with the rebuilding program from the beginning of 1950s.

The study area is bordering between Bankalar Street is the North side, Tersane Street is the South side, Kemeraltı Street is the East side and Yolcuzaade İskender Street is the West side in Beyoğlu. The study area places the boundaries of Arapcamı

and Emekyemez districts. The study area shelters Bankalar Street, valuable cultural heritage remains and monuments. The aim of the work in the region is upgrading of the sanitary tissue where cultural heritage and historic buildings are concentrated although values are being lost quickly in today's world. Moreover, examining and improving the social fabric and to develop recommendations will be transmitted these heritages to new generations. The goal of revealing area's characteristics and situations, photos from area have been taken in three times in different periods. Physical and functional changes in various periods will try to be monitored from the maps and photos. Analyses were made by municipality were investigated and planning studies were discussed. Analysis of current usage was made. List of land values in last decade was taken from municipality and they were evaluated. List of businesses has worked in last decade were found from the Chamber of Commerce. Opened and closed business were investigated and checked the functional change in last decade. Census list of 2007 was investigated, and the profile of residents were determined. Questionnaires were made with businesses to identify the profile of changing social structure.

Around Perşembe Pazarı Street in the study area, mainly were used by commercial function at the 18.th century. The other areas were used by residential function which is established from historical maps. At the beginning of 20th century, Voyvoda Street and Tershane Street which situate between Arap Mosque and Tophane Kapısı district were full of business buildings. All of these show us, the history of commercial function has attended since 18th century. Emekyemez district was mainly used by residential function. After Turkish – Greek population exchange, property tax and Cyprus problems, Greek origin Turkish residents left from the area. New residents situated in area from different cities of Anatolia with the immigration and the manufacturing function has started in the area. After that period, residential usage replaced between manufacturing and commercial function. Thus, the area has turned to outdated and ragged.

Urban renewal projects has increased in Beyoğlu during the last decade. The study area is bordering between Galata Tourism Center Project is the northeast side, Perşembe Pazarı Urban Renewal district project is the southside, Galataport Cruise Port Project is the east side, Haliç Cultural Special District Project is the west side in Beyoğlu. The observation of Beyoğlu in last years is the day after day changes and the study area might effect from that. In recent days, the historical Ottoman Bank and

Sumer Bank buildings are sold and transforming to museum and boutique hotel this development might accelerate the urban renewal process. The rumour business sector and equipment sector will be transformed to tourism sector in the area made the companies to buy buildings. The axle of Bankalar Street and the east side of Arap Mosque has the majority of khans and monumental buildings, has Genoise Houses and court. It is remarkable that the area is transformin to tourism function rapidly from the boutique hotel projects. 1/1000 development plan designed at 2010 that gave new functions and that shows the signals of radical changes.

The aim of the work in the region is upgrading of the sanitary tissue where cultural heritage and historic buildings are concentrated although values are being lost quickly in today's world. Moreover, examining and improving the social fabric and to develop recommondations will be transmitted these heritages to new generations. With the help of structural analysis and research studies, we will develop a proposal to sustainable conservation and revitalization of study area and sorroundings.

1. GİRİŞ

Şehirler canlı organizmalara benzerler. Canlı organizmalar gibi doğar, büyür, gelişir, hastalanır ve ölürler. Şehirler büyürken ve gelişirken ya çevredeki boş alanlara doğru yayılırlar veya yapılaşmış alanları değişikliklere uğrar. Bu gelişme süreci içinde özellikle yapılaşmış alanlar içindeki bazı kısımlar hastalanır ve tedaviye ihtiyaç gösterir. Bu tedavi biçimi hastalığın türüne veya büyüklüğüne göre küçük müdahalelerden, büyük operasyonlara; başka bir deyişle, hastalıklı dokunun tamamen temizlenmesinden, sağlıklı dokuların korunmasına kadar değişir(Ergun, 2010).

Şehir yenileme şehirlerin ortaya çıkmasıyla başlar. Bazen bu yeniden yapılanma aniden ve dikkati çekecek büyüklükte olurken bazen de şehir parça parça zaman içinde değişmektedir(Ergun,2010).

Şehir yenileme yapılaşmış mekana daha iyi bir kullanım getirmeyi amaçlar. Bir şehirde yaşayanların kendilerini ve o alandaki faaliyetlerini etkilediği kadar şehrin bütün geleneklerini de etkiler. Şehir yenileme süreci şehrin tarih boyunca kazandığı değerleri ile güncel taleplerini bütünleştirmesi gereken karmaşık bir süreçtir(Ergun,2010).

Dünyada şehir yenileme Amerika’da 19. yüzyıl sonlarında Amerikan park hareketi ve güzel şehir hareketi olarak ortaya çıkmıştır ve bunu Avrupa ardından da Asya izlemiştir. Kentsel yenileme (urban renewal) radikal bir müdahale olarak eskiyi yıkıp yeniden inşa eden dönüşüm uygulamalarını içerir (Tekeli,2003,5). Türkiye’de ilk kentsel yenileme projesine ise, İstanbul’da ‘Haliç Çevre Nazım İmar Planı’ kentsel yenileme projesine örnek sayılabilir. Bu en radikal dönüşüm tipidir. Bu tür dönüşüm, rantı ya da yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rantın ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak sayılabilir. Bu en radikal dönüşüm tipidir. Bu tür dönüşüm, rantı ya da yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rantın ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak sayılabilir(Ataöv ve Osman, 2007).

1.1 Tezin Amacı

Günümüzde kentsel yenileme sürdürülebilirlik prensipleri içerisinde ele alınmakta ve önem kazanmaktadır. Çalışmamızda, kentsel yenileme bileşenleri ele alınmış ve kentsel yenilemede sürdürülebilirlik incelenmiştir. İnceleme alanı olarak ta, Beyoğlu Emekyemez ve Arap Cami mahalleleri seçilerek incelenmiştir. Cihangir, Çukurcuma, Asmalı Mescit, Galata'da günümüzde varolan yenileme ve soylulaştırma çalışmalarının etkisiyle çalışma alanında başlayabilecek yenileme ve soylulaştırmaya etkisi beklenmektedir. Çalışma alanındaki yenilemenin ekonomik, sosyal ve sürdürülebilir çerçevede olması için neler yapmak gerektiği tezde tartışılmıştır.

1.2 Hipotez ve İnceleme

Çalışma alanı, çok merkezi konumu, Haliç ve Boğaz manzaralı çok sayıda tescilli yapıya sahip olması, Beyoğlu İstiklal Caddesi, Karaköy, Şişhane, Tophane gibi önemli merkezlere olan sınırları açısından kentsel yenileme potansiyeli yüksek bir semt olarak göze çarpmaktadır. Bunun yanı sıra bölgenin özel bir durumu vardır, üç katmanlı bir yapıdan oluşmaktadır. En eski tarihinde konut fonksiyonu ve göçle bölgenin boşalmasının ardından, imalathane fonksiyonunun geldiği ve onun da ardından ticarethane fonksiyonunun geldiği tespit edilmiştir.

Tezin hipotezi, 'bölgede artan arazi fiyatları, tarihi yapıların satışı, yeni hazırlanan imar planı, çalışma alanı çevresinde gelişen kentsel yenileme ve soylulaştırma projeleri çalışma alanını etkileyecek ve çalışma alanında değişim gözlenecektir'. Bu değişimden nasıl etkilenebileceği ve kentsel yenilemede sürdürülebilirlik bağlamında neler geliştirilebileceği tartışılmıştır. Bölgeye etkiyecek yenilemenin, bölgede olumsuzluğa sebep olmaması için alınabilecek önlemler araştırılmıştır.

1.3 Tezin Kapsamı ve Yöntemi

Tezde kullanılan yöntemler olarak;

- 1.Eski tarihi haritalar incelenmiş,planlama tarihi incelenmiş,
- 2.Türkiye'den ve dünyadan örnekler incelenmiş,
- 3.Alan üç aylık periyotla üç kere gezilip fotoğraflanmış,
- 4.Kullanım analizi haritası çıkartılmış,
- 5.50 adet anket yapılmış ve mülakatlar yapılmıştır.

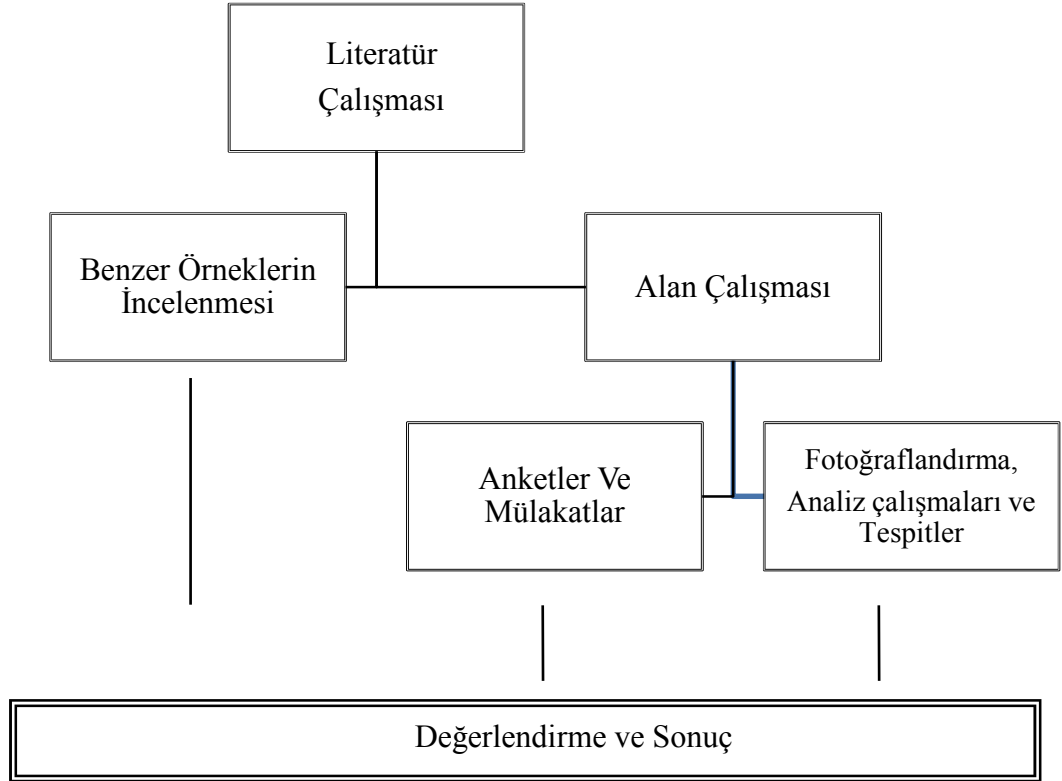
Bunun yanı sıra,

6.Son 10 yıldaki arazi değerleri değişimi incelenmiş,

7.2007 nüfus sayımına göre,burada ikamet eden halk profili incelenmiş,

8.Ticaret odasının son on yıl içerisinde çalışma alanında açılan kapanan ticarethanelerin listeleri incelenmiş ve hangi sektörün hangi sokakta yoğunlaştığı incelenmiştir.

Literatür taraması, alanda yapılan çalışmalar,varolan belgelerin incelenmesi, anket veya mülakat yoluyla sonuçlara varılmıştır.Bölgede kentsel sit alanı kararı var mı araştırılarak değerlendirilmesi yapılmıştır.İşleyiş şeması ise şekil 1.1’de şu şekildedir,



Şekil 1.1 : Tezin hazırlanma prensibi şeması.

Temelde altı ana bölümden oluşan tez çalışması, ilk bölümde genel olarak tezin amacı, temel hipotez ve izlenilen yöntemden bahsedilmiştir. İkinci bölümde ise, Galata bölgesinin tarihi ve tarihi süreç içerisinde geçirdiği değişimler incelenmiş, bölgedeki tarihi yapılar ve oluşumlar tespit edilmiş, tarihi haritalar ve etnik yapı incelenmiştir. Geçmişten günümüze yapılmış planlama çalışmalarının incelenmesinin ardından, Voyvoda Caddesi'nin tarihi süreç içerisindeki gelişimi ve caddedeki önemli yapılar ve oluşumlar incelenmiştir. Bölüm sonucuyla ikinci bölüm tamamlanmıştır. Üçüncü bölümde ise kentsel yenilemenin bileşenlerinin neler olduğu

ayrıntılı olarak tartışılmıştır. Kentsel yenilemenin boyutları, Türkiye’de kentsel yenilemenin hukuki geçmişi ve kentsel yenilemenin yasal dayanakları tartışılmıştır. Kentsel yenilemede sürdürülebilirlik bileşenleri başlığı altında, sürdürülebilirliğin ekonomik, sosyal, çevresel ve sosyo-kültürel boyutları tartışılmıştır. Sürdürülebilirliğin yasal dayanakları da araştırılmış ve bölüm sonucuyla birlikte üçüncü bölüm tamamlanmıştır. Dördüncü bölümde bölgenin ticari fonksiyonu ve sürdürülebilirlik boyutu da göz önüne alınarak dünyadan ve Türkiye’den örnekler incelenmiştir. Beşinci bölümde tüm bu incelemelerin alan çalışmasında nasıl uygulanılabileceğı araştırılmış ve altıncı bölümde de seçilen alanla ilgili değerlendirme yapılmıştır.

2. KENTSEL YENİLEME BİLEŞENLERİ

Bu bölümde kentsel dönüşüm alt başlıklar halinde incelenecek ve dünyadan kentsel dönüşüm örnekleriyle desteklenecektir.

2.1 Kentsel Yenilemenin Tanımı

Dünyada bugün geliştirilen planlama kuramları ve uygulamalar, kentsel planlama kentsel koruma ve kentsel tasarım yaklaşımlarının artık iç içe geçtiğini ve birbirlerinden kesin sınırlarla ayrılmadıklarını göstermektedir(Erbey,2004). Kente bakış açısı ve kentin geleceğinin belirlenmesi; sosyo-ekonomik ve fizik-mekan bütünselliği içerisinde, özgün kimlik devamlılığının da vazgeçilmez bir unsur olarak algılandığı, sürdürülebilir kent sisteminin kurulması ilkesi ile hareket edilmesidir. Tüm bu bütünleşik değerler ile ele alınan kent planlaması sistemi ‘kentsel yenileme’ üzerine kurgulanmış ve kentsel yenileme uygulama stratejileri ile sosyal, ekonomik kültürel ve fizik-mekan kriterlerinin göz ardı edilmediği kimlik sahibi ve sürdürülebilir kentlerin devamlılığını hedeflemektedir. Değişime uğrayan kentsel bölge, tarihi bir yerleşim, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı ya da pek çok toplumsal ve mekansal sorunu barındıran bir konut alanı olabilir. Bu bölgelerin sorunlarının ekonomik toplumsal ve mekansal anlamda çözülmesi amacıyla gerçekleştirilen müdahaleleri içeren süreç genel olarak ‘kentsel yenileme’ olarak adlandırılmaktadır. Dolayısıyla aslında kentsel yenileme ekonomik, toplumsal ve mekansal pek çok kent planlama eylemini, yasaları, politikaları, ekonomik karar ve tercihleri içeren çok çeşitli aktörlerin yer alabildiği bir eylemler bütünüdür. ‘Kentsel Yenileme’, son 10 yılda kent planlama disiplini içerisinde sıklıkla rastlanan bir kavramdır ancak Atkinson’un(2004) belirttiği üzere son 30 yılda Avrupa’da kentsel alanları etkileyen sorunlara gösterilen ilgide artış olduğu görülmüştür (Sönmez,2005)

2.2 Kentsel Yenileme Türleri

Kentsel yenileme ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel bir yeniden değerlendirme ve üretim sürecinin tamamıdır. Kentsel yeniden üretim kavramı; mevcut alana hangi şekilde yaklaşılacağını ve bu alanlara uygulanması düşünülen eylem biçimlerinin yani 'kentsel yenileme', 'kentsel iyileştirme', 'yeniden canlandırma', 'kentsel koruma', 'sağlıklaştırma' gibi stratejilerin tümüdür.

Kısaca özetlersek; kentsel yenileme bir eylemler dizisidir, bir başka anlatımla politik, yönetsel, ekonomik ve toplumsal; uzun zamanda gerçekleştirilen; esnek ve değişime açık bir süreçtir. Yenileme süreci, politika değişikliklerine açık olmalı; tehditler karşısında vizyon değişiklikleri yapılabilmelidir. Ayrıca kentsel yenileme projeleri kendi bağlamlarına bağımlıdır. Her projenin kendine özgü özellikleri bulunmaktadır. Süreçler benzerlik taşıyabilse de aktörlerin farklılığı her projeyi birbirinden farklı kılmaktadır. Bu nedenle bir kentsel yenileme projesi bir diğerine kısmen örnek oluşturabilir(Sönmez, 2005).

Kentsel yenileme ve uygulama stratejileriyle; kendine özgü kimliği ve sürdürülebilirliği olan, sosyal, ekonomik ve fizik-mekan bütünlüğünü amaçlayan bir oluşum öngörülmektedir. Bu öngörü doğrultusunda kentler ve kent ortamının kentsel dönüşümden beklentisi; yeni yüzyıla girerken en önemli çabanın 'koordine edilmiş eylemler bütününde' yattığını görüyoruz. Kentler gelecekte böylesine bir koordine edilmiş eylemler bütünlüğü beklemektedir. Kentler;

- Tasarım kalitesini yükseltmek
- Ekonomik güç kazanmak
- Çevresel sorumluluğu arttırmak
- İyi bir yönetim sağlamak
- Sosyal denge ve iyileşmeyi kurmayı istemektedir. İşte temel hedef böyle bir ortamı hazırlamak olmalıdır(Konuk, 2003).

İçinde bulunduğumuz bu yüzyılda kentlerin bütüncül veya parçacıl olarak yeniden ele alınması ve bu ele alınışta kentsel yenileme olgusunun yukarıda sayılan kriterler çerçevesinde yani tasarım kalitesini yükseltme, ekonomik güç kazanma, çevresel sorumluluğu artırma, iyi bir yönetim sağlama, sosyal denge ve iyileşmeyi kurma hedeflerini gerçekleştirmek için, ele alınan kent mekanlarında doğru kentsel yenileme stratejilerinin ve uygulama araçlarının benimsenmesi gerekmektedir.

2.2.1 Kentsel koruma

Kentsel Koruma (Conservation); Kentsel yenileme süreci – yenileme stratejilerine içerisinde, tarihsel süreç içerisinde birincil olarak karşımıza çıkan, tanımlanmasından da anlaşılacağı üzere, korumacı bakış açısına sahip olan kentsel yenileme stratejileri arasında yer almaktadır. ‘koruma’ ve ‘kentsel yenileme’ özellikle değişim içindeki tarihi kent çevrelerinin sürekliliğini sağlayan modellerdir. Genel olarak koruma taşınmaz kültürel ve doğal varlıkların, yasal mevzuat çerçevesinde özelliklerinin muhafaza edilmesidir. Tarihi çevre korumanın amacı tarihi yerleşmeyi yok olmaktan koruma, kültür mirasını günümüz yaşamıyla bütünleştirmektir (Çavdar ve Sayan, 2003).

Koruma kavramı, tarihi ve kültürel değerlere sahip anıtların veya belirli özellikli binaların ya da bütün bir bölgenin korunması ve restorasyonunu tanımlamaktadır. Bu kavramın oluşumunu etkileyen veriler, insan ve fizik mekan ilişkisinin karşılıklı ilişkileridir. Yaratılan maddi kültür öğeleri o çağın toplumsal-kültürel yapısının sembelleri olmuşlardır. İnsanoğlu kendi yarattığı ve fakat sonuçlarını kontrol edemediği bir gelişme tarafından sürüklenmekte, farklılaşan yaşam koşulları ile yeni gereksinimler, yeni istek, beğeni ve özlemlerle ters düşen her şeyi ve bu arada çevresini hızla değiştirmektedir(Aysu, 1977).

Sonuç olarak, özellikle tarihi kentlerin süreç içerisinde yaşamış olduğu köhneme ve kimliksizleşme sürecinin durdurulması, yaratılmış olan maddi kültür öğelerinin korunarak ve yeniden işlevlendirilerek gelecek nesillere aktarılmasını hedefleyen kentsel koruma (conservation); kentsel mekanlardaki mevcut doğal, kültürel ve tarihsel değerleri sürdürülebilirlik çerçevesinde, bu günün ve yarının kullanım eğilimlerini değerlendirerek yeni çözümler arayan kentsel yenileme stratejilerinden birisidir.

2.2.2 Kentsel iyileştirme

Kentsel yenileme süreci – yenileme stratejilerine bakıldığında; müdahaleci - yeniden yapılanmayı öngören eylem biçimleri ve korumacı eylem biçimleri olmak üzere iki ana bölümde değerlendirmek mümkündür. Kentsel İyileştirme-Sağlıklılaştırma(Rehabilitation), kentsel yenileme stratejileri içerisinde korumacı bakış açısına sahip olan kentsel yenileme stratejileri arasında bulunmaktadır. Kentsel iyileştirme, ‘bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi

yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak' olarak tanımlanmaktadır. Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır (Özden, 2008).

Rehabilitasyon genellikle binaların yapı olarak iyi koşullarda olduğu, bakımsızlık nedeniyle bozulduğu alanlarda uygulanmaktadır. Mevcut konut stokunun değerli bir kaynak olması avantajını kullanır ve eski konutları mevcut günlük yasama uyarlar ve modern donatılar sağlayarak kabul edilebilir standartlara uygun hale getirir(Ergun, 2006).

Kentsel iyileştirme olgusunu mevcut fiziki çevreyi sadece 'sağlamlığı' ile ele alıp onun devamlılığı anlamında algılamamak, mevcut yapı stokunun yeniden kullanımı, kentsel fiziki yapıyla birlikte sosyal ve kültürel yapının da iyileştirilmesi amacına yönelik yeniden yapılanma biçiminde örgütlenmesi anlamında değerlendirmek gerekmektedir.

Kentsel strüktür, güvenli sosyal çevre gibi olguların merkeze alınması ile oluşturulacak kentsel dönüşüm politikası özeğinde uygulanacak kentsel rehabilitasyon ve iyileştirme çalışmaları; fizik-mekan, sosyal içerik ve ekonomik gelişimim bir bütün olarak değerlendirildiği stratejik bir yaklaşım ve güçlü bir vizyon oluşturma potansiyeline sahiptir. Genel olarak rehabilitasyon (Kentsel İyileştirme) ile binaların çağdaş teknik imkanlara kavuşturulması, tamir ve bakım ile yenilenmeleri sağlanabileceği gibi, çevrelerinde güvenlik konusunda daha iyi koşullar yaratılması dinlenme ve spor olanaklarının sağlanması, trafik sorununun çözülmesi amaçlanmaktadır (Ergun, 2006).

2.2.3 Kentsel yenileme

Kentlerimiz, bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Dünyada olduğu gibi, ülkemizde de kuvvetle hissedilen bu çöküş, yalnızca hala kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil 19. yüzyıldan bu yana hızlı değişim süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir.

Kentsel yenileme kavramı, işte bu arayışların bir sonucu, bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır (Özden, 2008).

Avrupa kentlerindeki fiziksel yenileme-sağlıklılaştırma anlayışı ile kentin fiziksel ve sosyal anlamda çöküntüye uğramış bölgelerinin kentsel yaşama yeniden kazandırılmasına bir alternatif 1960'lı yıllardan itibaren gündeme gelmiş olan Kentsel Yenileme (Urban Renewal) kavramı Roberts ve Syke'ın 10'ar yıllık dönemleri kapsayan kentsel yenileme süreç tarifinde; yenilemenin zorluğu ve katı projelere yakın gelişmeler, özel sektörün öneminin gelişimi, yerelliğin ön plana çıkması, kamu ve özel sektörün kaynaklarının gelişimi, sosyal tabanlı eylemler, eskimiş kentsel altyapı, yani gelişmeler neticesinde çevre öneminin artması ibareleri ile özetlenmektedir.

Yenileme kavramının öncelikle eskime veya köhnemeye tepkisel bir reaksiyon olduğu kabul edilecek olursa, 'Kentsel Yenileme' eyleminin dinamik yapısı (sürekliliği) ve kentsel mekanın değişiminde ne tür bir içeriğe-kapsama sahip olduğu daha kolay algılanabilecektir.

Kentsel yenilemenin içeriğini tarif eden yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere; kentsel alanın yeniden üretilmesi-koordinasyonunu öngören bu eylem tarzı aynı zamanda yıkıp yeniden yapmayı da kapsamaktadır. Ancak kentsel mekanın yeniden üretilmesi ve örgütlenmesi sürecinde daha önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere yalnızca fizik-mekan anlamında değil, sosyal ekonomik, kültürel ve fizik mekan bütünselliği içerisinde kamu girişimi öncülüğünde kamu, özel sektör veya her ikisinin birlikteliği ile; yoksul komşulukların yenilenmesi yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma koşulları, ticaret ve sanayi olanakları kamusal alan yaratımı gibi eylemleri içermekte, ayrıca kentsel dönüşüm üst başlığı çerçevesinde; kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve/veya yapısal özellikleri bakımından iyileştirilmesi mümkün olmayan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde geliştirilmesi olarak tanımlanabilir.

Günümüzde yenileme kavramlarının mevcut potansiyellerin kullanılması yeni potansiyeller yaratılması ve kentle entegrasyonu bağlamında, kentin dışındaki olumsuz gelişmeleri engelleyici olması dolayısıyla planlama içindeki önemi giderek artmaktadır.

2.2.4 Kentsel yeniden canlandırma

Yeniden canlandırma terimi çoğunlukla bütün bir kentsel bölge için kullanılan ve kentsel fonksiyonlardaki değişmelere cevap vermek üzere bir paket olarak yürütülen çok çeşitli faaliyetleri içeren ‘Revitalization’ terimi ile eş anlamda kullanıldığı bilinmektedir(İTÜ, 2009) Revitalization sözlük anlamı bakımından güçlendirmek, canlandırmak, hayat vermek olarak tercüme edilmektedir.

Revitalization köhnemiş kent bölgelerinin içinde bulunduğu çöküntü sürecinde sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki olarak köhnemeye neden olan etkilerin ayıklanması ve bölgenin kent sistemine yeniden entegrasyonu ile tekrar hayata döndürülmesi, güçlendirilmesi, canlandırılmasıdır. Genellikle tek bir binadan, büyük liman projelerine kadar bütün yapılaşmış alanların yeniden değerlendirilmesi için uygulanan projelere verilen isimdir ve büyük ölçekte sosyal politikaları da kapsamaktadır(Ergun, 2010).

2.2.4.1 Soylulaştırma

Son otuz senedir, küresel akışlara açık farklı coğrafyadaki şehirlerde, benzer sosyal ve ekonomik dönüşümler yaşanmaktadır. Bu dönüşümlerin mekansal alana yansımaları sonucu oluşan bir trend, alt kentlerde - korunaklı siteler, enformel konut alanları, gettolar - farklı statü gruplarının birbirinden yalıtılmış ve kendi içlerine kapalı olarak yaşaması yönündedir. Diğer bir ara formül ise üst gelir gruplarının şehir merkezindeki yoksul mahallelere yerleşmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. soylulaştırma adını verdiğimiz bu sürecin en yaygın görülen formunda, şehir merkezleri ve yakın etki alanındaki tarihi konutların mevcut kullanıcıları, daha iyi eğitilmiş ve yüksek gelirli bir gruba yer değiştirmekte ve buralardaki yapı stoku rehabilitasyon görmektedir. Sürecin sonunda çoğu zaman çöküntü bölgesi haline gelmiş bölgeler mutena semtlere dönüşmektedir(İslam, 2003).

Yukarıdaki açıklamadan da anlaşılacağı üzere soylulaştırma; profesyonel olarak isimlendirilen, orta ve üst gelir grubu sınıfına dahil, eğitilmişlerin düşük gelirli kullanıcılarla yer değiştirmesi ile meydana gelen fizik-mekan ve sosyal yapı değişimi tanımlamaktadır.

Günümüzde soylulaştırma daha geniş kapsamlı bir toplumsal değişim sürecine işaret etmektedir. Kentsel alanların çeşitli müdahale biçimleriyle gerek işlevini koruyarak,

gerekse yeniden işlevlendirerek kente yeniden kazandırılmalarını ifade eder. Ancak, burada esas olan çoğu kez düşük gelirli kullanıcıların dışlanmaları, söz konusu alanları her iki durumda da terk etmek zorunda kalmalarıdır.

Soylulaştırmayla ilgili olarak ilk tanımı, Ruth Glass yapmıştır;

‘Birer birer, Londra’nın çalışan kesiminin ikamet ettiği mahalleler orta sınıf tarafından istila edilmektedir. Hırpani, sakin yapılar, kiralama süresi dolduğunda, seçkin pahalı malikanelere dönüşmektedir. Büyük Viktorya dönemi konutları... önce restore edilmektedir. Soylulaştırmanın bölgedeki ilk evresi bu şekilde başlamakta, hızla devam etmekte, çalışan kesimin tümü ve ya büyük bir kısmı alanı terk edinceye kadar sürmektedir ve bölgenin tüm sosyal karakteri değişmektedir’(Glass, 1964).

Smith ve William(1986)’da soylulaştırmayla ilgili tanımlarını şu şekilde oluşturmuşlardır;

‘Soylulaştırma bir süreçtir. Özel sermaye sahipleri, orta sınıf ev alıcıları ve kiralayıcılarının akın etmesiyle, fakir ve çalışan kesimin bulunduğu şehir merkezinin ve iç kısımlarının kaderinin nasıl olacağını tahmin edilirken, bu durum henüz tahmin edilmemiş bir şanssızlıktır’.

Lyons(1996) yılında soylulaştırmayı şöyle tarif etmiştir;

‘Soylulaştırma, şehir içerisindeki yüksek statüde olan sosyo-ekonomik grup tarafından, konut kullanımlı harap haldeki yapıların renovasyonunu içererek, eşit olmayan şekilde meydana gelmekte, bazı konut alanlarını içermekte ve aşamalar halinde olarak gelişerek, düşük sosyo-ekonomik gelir düzeyindeki grubun yerinden edilmesi ya da yerleştirilmesidir’.

Böyle bir pencereden bakıldığında, küresel yeniden yapılanmanın kentteki en görünür mekansal izdüşümlerinden biri olan soylulaştırma, bir bakıma kent merkezlerinin yeniden ele geçirilmesi anlamına gelen bir sınıfsal proje olarak kavranabilir(İTÜ, 2009). Neil Smith(1996)’e göre, soylulaştırma rant farkına dayanmaktadır. Rant farkı teorisi, kent merkezindeki yapının mevcut durumdaki kira getirisi ile yenileme yapıldıktan sonra tahmin edilen kira getirisi arasındaki farktır. Banliyöleşme sonucu şehir merkezlerini terk eden halk, köhnemiş ve kullanılmayan ancak konumu itibariyle son derece elverişli olan tarihi yapılara tekrar rağbet etmeye başlar, böylelikle bu yapılar tekrar değer kazanır.

Tüm tanımlamalarda dikkati çeken ortak özellik, soylulaştırma sürecinin gözlemlendiği alanlarda oluşan yer değiştirme,yerinden edinme sorunudur. Bu süreç

içerisinde yerinden edilmeyi direkt veya indirekt olarak görmekteyiz. Atkinson, 1998 yılında, direkt yerinden edilme kavramıyla ilgili olarak,

‘Tahliye edilme ya da bezdirme gibi uç noktada yöntemlerle güç vasıtasıyla kişilerin gitmelerinin sağlanmasıdır’ demektedir. (Atkinson,1998)

‘Direkt yerinden edilme, konut sakinlerinin ikamet ettikleri alandan çıkartılmalarını gerektirir. Seçecekleri başka bir seçenek yoktur. Bazı durumlarda telafisi teklif edilebilir ancak yine de, gitmeleri gerekir’(Goodchild, 2001)

İndirekt yerinden edilme ise ekonomik ve sosyal nedenleri kapsamaktadır.

‘Eski konut sakinleri, kullanıkları mülkün değerinin pazar şartlarıyla artmasıyla kiraların yükseltileceği ya da mülk vergilerinin yükseltileceğini düşünerek ikamet ettikleri mekanı terk ederler’(Atkinson, 2002).

Yer değiştirme farklı şekillerde de olabilmektedir. İkinci yer değiştirme şeklini Shvetsky 1994’te şöyle açıklamıştır;

‘İlk olarak punklar, solcular, artistler gibi bir grup beyaz insan, fakir, öncelikli olarak siyahların bulunduğu konut alanlarına ucuz kiralar nedeniyle gelirler. Sonra beyaz geliştiriciler ve genç çalışan kesim, bölgede gelen diğer beyaz nüfusu gördüklerinde burada kendilerini güvende hisseder ve buraya yerleşmeye başlarlar. Konutları satın alır, onarır ve restore ederler. Farklı kafe ve barlar açılır. Kiralar da artar. Mülk vergileri artar. Siyahlar ve fakir halk bölgeyi terk eder’(Shvetsky, 1994)

Üçüncü yer değiştirme şekli ise, ikincil yer değişimi adını alır ve şöyledir;

‘İkincil şekil yer değişimi, çevre alanlarındaki değişim sürecine işaret eder. Eğer bir yerleşim alanındaki konutlar yıkılmış, yüksek gelir grubuna konut sağlama amacıyla değiştiriliyorsa, yaşam giderleri yükselir. Bu genellikle yakın çevredeki yaşam giderlerinin de yükselmesine yol açar ve yer değişimine neden olur’(Ward, 1991)

Görüldüğü gibi kentsel yenileme olgusunun içeriği konusunda yapılan değerlendirmelerde, yenilemenin sadece fiziksel yapıya ilişkin olmadığı, sosyal, ekonomik, kültürel bileşenler ile bütünsellik arz ettiği daima vurgulanmıştır. Ancak kentsel yenileme türlerinden birisi olan soylulaştırma kavramı, içeriği açısından yani organize edilmiş bir eylem bütünlüğüne sahip olmayışından dolayı; ‘soylulaştırıcılar’ın bireysel müdahalesi neticesinde, bölge fiziksel bir yenileme, rehabilitasyon sürecine girmektedir, fakat bu yenileme sürecinin sosyal boyutu, organize edilmiş bir eylem bütünlüğü taşımadığından dikkate alınamamaktadır.

2.2.4.2 Ticari soylulaştırma

Önceleri konut alanlarının ıslahı beklenmeyen bir süreç olarak görülürken, soylulaştırmanın günümüzde herkesçe bilinen anlamı post-endüstriyel kentsel yeniden yapılandırma (Atkinson ve Bridge, 2005). Konut alanı değişimi, sürecin en fazla göze çarpan özelliği olsa da, ticari dinamikler genellikle en önemli kısmı oluşturmaktadır. Smith (2002), soylulaştırmanın yalnızca mesken alanının yeniden yapılandırılması değil, 'bölgenin zamanla yapılaşmış çevrede kapsamlı şekilde sınıfsal merkezli yeni kentsel dönüşümüne bir araç olduğundan bahseder. Soylulaştırmada çeşitli aktörler, durumlar ve pazarlar rol oynamaktadır. David Ley (1996)'in kültürel açıdan analizine de bakacak olursak, eski çalışan kesimin yaşadığı konut alanlarında çeşitli sanatçıların da önemli rol oynadığı görülmektedir. Sanatçılar eski kentin yalnızca estetiğinde değil kelepirci alanların satın alınmasında faktör oluşturunca, çalışan kesimin bölgeye gelmesinde sosyal ve kültürel açıdan etken oluşturmaktadır. Araştırmalar, ikinci aşamanın gelişmesini şöyle açıklamaktadır; 'soylulaşacak alanda kapital, sanatçıları ve öncülerini takip etmektedir, kültürel değişimle yeniden şekillenmekte ve yerel sakinler yeni soylulaştırıcılarla yer değiştirmektedirler (Hackworth ve Smith, 2001). Zukin ve Kosta (2004) ise fark edilir kültürel duyarlılığı olan özgür girişimcilerin rolüne dikkat çekmektedir. Ticari soylulaşma girişimi, bölgesel olarak gelişmiş ve bayileşmiş zincir mağazalardan çok, genellikle noktasal zincirler ya da kişisel olarak kurulmuş 'hippi, şık, trendi, yenilikçi ya da tasarımcı tarafında özellik atfedilmiş giyim ya da gürme yiyecekleri' (Zukin, ve Kosta, 2004) şeklinde özelleşmiştir. Belli özellikleri olan ticari alanlar bohemler ve soylulaştırıcılar için kamusal alanı örgütlemekte, ihtiyaçlarını karşılamakta ve sosyal ve kültürel kazanç ihtiyaçlarına ortam olmaktadır. Tarihi özelliği olan bakımsız ve düşük maliyetli konut alanında perakende dükkanlarının restoran, butikler ve sanat galerilerine dönüşmesi, kentsel yenilemenin başlangıç sinyallerini oluşturmaktadır (Zukin, ve Kosta, 2004). Fakat her nasılsa, bu değişikliklerin şehirlerde bölgeyi ziyaret edecek kişiler için çekici rol oynamakta olduğu dikkat çekicidir. Soylulaştırmada genellikle piyasa öncülerini ile bölge acentaları, sınırların çizilmesinde ve bölgelemenin oluşmasında rol oynamaktadır (Hackworth & Smith, 2001; Smith, 2002; Newman & Ashton, 2004). 20. yüzyılda kentsel yenilemede sanat ve tasarımın bölgeye adapte olması sınırların belirlenmesine yol açmaktadır. Bu sanat etkinliklerinin duyurulması, sanatın çekici kılınacağı alt yapının üretimi ve

bölgesel mirasın, etnik mahallelerin yeniden paketlenerek ziyaretçi ve bölgeye yerleşecek kişilere çekici kılınmasını kapsamaktadır(Pendlebury, 2002;Cameron & Coaffee, 2005).

Ticari soylulaştırmanın sosyal yönlerine baktığımızda, konut alanındaki soylulaştırmaya çok yakın olduğunu görmekteyiz. Olumlu açıdan baktığımızda, bu süreç ihtiyaç olan yatırımları tetiklemektedir, bölgesel servislerin yükseltilmesine yardım etmekte ve popülerliğini kaybeden toplulukları olumlu olarak örgütlemektedir. Bunun yanında perakende çevresinin değişmesi olumsuz etki de yaratmaktadır. Kültürün, butiklerin ve tasarımcıların oluşturduğu atmosfer, ticari yatırımcıya ışık tutmaktadır. Zamanla, daha çok butik gelmekte, zincir mağazalar açılmakta ve kiralar artmaktadır. Küçük işletmecinin oluşturduğu ticari atmosfer, kiraların atışına ve büyük zincir şirketlerle rekabetine yol açmaktadır. Zamanla zincir mağazalar bölgeyi doldurmakta ve küçük işletmeci bölgeyi terk etmek zorunda kalmaktadır.

2.3 Kentsel Yenilemenin Boyutları

Bu bölümde kentsel yenilemenin boyutları olan, fiziksel boyut, sosyal boyut, hukuksal boyut ve sürdürülebilirlik boyutu tartışılacaktır.

2.3.1 Kentsel yenilemenin fiziksel boyutu

Şehirlerin geleceği onların fiziksel olarak yeniden gelişmelerindeki yatırımların artması ve devam etmesine bağlıdır. Süreç boyunca yapılaşmış çevre çevrenin kullanılma biçimine bağlı olarak değişir. Konutlar eskir ve daha düşük gelirli kullanıcılar tarafından kullanılmaya başlar. Önce konut olarak kullanılan binalar ticari kullanıma döner. Ticari mekanlar kira kalite ve prestij kaybederler. Şehrin her tarafında inşaat, büyüme, küçülme, tamir, bakım, bozulma, yıkılma ve yeniden inşa etme gibi dinamik bir sistem vardır. Kullanıcılar değişir, arazi kullanışları değişir. Şehir yenilenme ile yeni, yaşanabilir şehir merkezleri yaratılır. (Ergun, 2010) Şehir yenilemenin fiziksel boyutu, şehir yenilemenin uygulama aşamasındaki kısmını içermektedir. Yenilenecek alanın, sosyal, ekonomik ve fiziksel analizleri tamamlanmalıdır. Çünkü şehir yenilemenin uygulama aşaması ve süreci, fiziksel çevrenin mevcut durumu ve kalitesi incelenerek ortaya çıkmaktadır. Şehir

yenilemenin önemli aşamalarından biri olan planlama ve tasarım boyutu, bütüncül, sürdürülebilir olmalı ve yaşam kalitesini artırıcı tedbirler içermelidir.

2.3.2 Kentsel yenilemenin sosyal boyutu

Kentsel yenilemede en önemli faktörlerden biri sosyal yapıya iliskindir. Çünkü sorunlar büyük ölçüde halkın sosyal durumu ile ilgilidir ve yapılacak çalışmalar da halkın ekonomik durumu, kültürel özellikleri, alışkanlıkları, gelenekleri, kararları biçimlendiren etkenlerdendir. Bu nedenle yenilemeye konu olan alanlarda toplum özelliklerinin tanımlanması, yerel halkın ihtiyaçlarının tespit edilmesi, toplumun alt gruplarının özel ihtiyaçlarının tanımlanması, sosyal ve ekonomik durumun iyileştirilmesi için ortak hedefler geliştirilmesi, toplulukların temsili, toplumsal girişimler, etkin toplumsal ortaklıklar gibi konular ele alınmalıdır(Özden, 2008). Kentsel yenilemenin sosyal boyutu, sosyal toplulukları yeniden canlandırmakta, kentsel yenilemenin ekonomik boyutu fiziksel yenilemeyle kentin ekonomik pazarını canlandırmakta ya da kültürel yenileme ile sanatı kullanarak kentsel yaşama hareketlilik katmaktadır. Sonuç olarak, kentsel yenilemenin her boyutunun kapsadığı, ‘avantajsız durumdaki insanları ya da mekanları geliştirmek için kamusal fonların kullanılarak yapılan girişim, kentsel yenileme adını almaktadır’ (RLF, 2002). Kentsel yenilemede, fiziksel alana müdahale edilirken, aynı zamanda sosyal alana da müdahale edilmektedir. Kentsel yenileme sonucunda oluşan yeni fiziksel çevre, kimi zaman kullanıcı profillerinin değişmesine neden olmakta, bölgede yaşayan halkın orayı terk etmesine, yeni kullanıcıların bölgeye gelmesine neden olmaktadır. Kentsel yenilemede katılım oldukça önemlidir. Katılım, planlama ve tasarım kararlarında o kararlardan etkilenen ve etkileyen grup olarak etkinliği şeklinde açıklanabilir. Ülkemizde yapılan yenilemelerde söz sahibi olan gruplar ise, kamu sektörü (merkezi ve yerel yönetimler), yerel halkı temsilen sivil toplum örgütleri ve gönüllü kuruluşlar, özel sektör ve diğer kuruluşlardır. Tüm bu gruplarla hassas dengeler kurularak planlar hazırlanmalıdır.

Kentsel yenilemenin sosyal boyutunda yer alan sosyal etkiler ise şu şekilde sıralanmaktadır;

- Suç figürleri, örneğin anti-sosyal alışkanlıklar
- Fiziksel ve zihinsel sağlık
- Eğitim

-Sosyal kapital: Topluluk uyumunun ve sosyal katılımın bulunduğu sosyal etken (Palmer, 2008).

Tüm bu sosyal etkiler, bir yaşam alanında genel refah ve yaşam kalitesinin bileşenleridir, bu yüzden bu etkiler sosyal refahın bozulmasına ya da arttırılmasına etken olan güç olma özelliği taşımaktadır. Sosyal etkilerden olan fiziksel ve zihinsel sağlık, kentsel yenilemenin olumlu sonucu olarak nitelendirilebilir.

Sosyal dışlanma ve çoklu eksikliklerin yedi etkeni bulunmaktadır, bunlar; gelir, iş, sağlık, eğitim, yetenek ve bilgi, konut ve servislere ulaşımında engellerin bulunması, yaşam çevresi ve suçtur(ODPM, 2004). Bu etkenlerin azlığı durumunda bireyin toplumdan dışlanması söz konusu olmaktadır. Bu sosyal etkilerin yanında Robert Putnam ‘sosyal kapital’in varlığından bahsetmektedir. Yaptığı çalışmasında, sağlık, eğitimde başarı ve ekonomik gelişmenin bir toplulukta kilit rol oynadığını tespit etmiştir (Putnam, 2000). Sosyal kapitalin yüksek tutulduğu projeler ile kişisel ve sosyal sorumluluklara değinen projeler, sosyal değerlere saygı duymaya yöneltmektedir. Bu da yenilemenin sürdürülebilirliğini sağlarken problemlerin (sağlık, hırsızlık, antisosyal davranışlar) çözümünü desteklemektedir. Topluluk uyumu ve sosyal katılım, yenileme alanlarında yapılacak olan projelerden önce, projelerle birlikte ve projelerin ardından uygulandığında kentsel yenilemede başarı sağlanacaktır(DCLG, 2008). Ekonomik etkiler, pazar çeşitliliği ve iş sektörünün ilgisi kentsel yenilemede bir numaralı amaçtır. Ancak bunun yanında eğitimin ve öğretimin geliştirilmesi topluluk güvenini arttırmakta ve bilinçli toplumlardan oluşan gelişmiş bir yapılaşmış çevre sunmaktadır. Topluluklarla ilgilenmek hem yenilemeye katkıda bulunur hem de yenilemenin sonucunda oluşan bir adım olmalıdır. Yenilemenin sonucunda oluşan adım, katılımın sağlandığı ve yaşadıkları çevreyle gurur duyan toplulukların oluşturulmuş olmasıdır ki, bu da güçlü bir sosyal kapitalin başarıyla sağlandığını göstermektedir. Keaney (2006)’ya göre, sosyal sorunları tek başına ne yönetim ne de pazar çözebilmektedir, problemlerin çözülmesinde toplulukta bulunan iyi niyetli kişiler ve yakın arkadaşlar, sosyal sorunların kaynağı olan kişilerin sorunlarının çözümünde en büyük yardımcıdır. Putnam(2000)’e göre de bazen, bunun tam zıttı olarak, topluluk uyumunun ve sosyal kapitalin arttığı topluluklar dışlanmanın sosyal yönlerini de arttırır. Artmış topluluk uyumu,örneğin anti-sosyal davranış biçimine sahip kişilerin bir araya gelmesi ile oluşan bu topluluğu, toplum genel huzurunun bozulmasına neden olmaktadır. Bu durum genellikle kentsel yenilemede ekonomik yaraların sağlanamadığı ya da sürdürülebilir

olmadığı durumlarda görülmektedir. Belli alanların yenilenmesi, zengin ile fakir aralığını arttırabilmektedir (soylulaştırma etkisi). Yaşam çevresi ve toplulukların çekici olmaya başlaması ile oluşabilecek gelişme için Grant(2003) şöyle bir teori geliştirmiştir; ‘varlık sahipleri... Eski sahiplerin aniden aşırı artan kiralara ve ekonomik değişiklikler nedeniyle terk ettikleri alanlara yenilerinin gelmesi ile bu alanlar gelişmiş konut alanları kabul edilir ve kutlanır’. Aynı simge ile, varolan toplulukların dağılması ve yeni konut alanlarına dağılımı ya da henüz yenilenmiş alanların sosyal kapitalde negatif etki göstermesi ile toplumda güvensizliğin artması ve ayrıca oy hakkı olmayan sakinlerin dışlanması gibi sonuçları doğurabilmektedir. Ama genel olarak, güçlü sosyal kapitalin sağlandığı projelerde bu durum yenilemenin yararlı bir sonucu olarak görülmekte ve örnek gösterilmektedir.

Günümüzde kentsel yenileme projelerinde, özellikle tarihi alanların yenilenmesinin önemi son derece artmıştır. Bunun nedeni düşünülecek olursa, tarihi alanlarla ilgili yapılan bir araştırma, duruma ışık tutacaktır. BURA(2002), ‘tarihi yapılar, etrafında toplanan topluluklara odak noktası oluşturmakta ve kentle iftihar duygusunu yeniden canlandırmaktadır’ demektedir. DCMS(2008), seyahat eden kişilerin %70’i yılda en az bir kere tarihi alanları gezmektedir diyerek, tarihi alanlara olan ilgiyle alakalı olarak ta tarihi miras birliğine bağlı dört milyon üyenin olmasıyla bulunmasıyla konunun önemini vurgulamıştır. Burdan temel bir sonuç çıkartacak olursak, tarihi alanların yenilenmesinin sosyal kapital üzerine direkt etkisi bulunmaktadır. Yenileme yerel halkı desteklemelidir aksi takdirde, kayıplar olabilecektir. Temel hedef ve çıkarların yeni sosyal bağların sağlanması ve yenilemeden etkilenecek yerel halka sahipliklerin verilmesi, yaşadıkları çevreyle gurur duymalarına, sosyal sorumluluklarının artmasına ve bulundukları topluma olan aidiyet duygusunun artmasına neden olacaktır.

Günümüzde tarihi alanlarda yapılan kentsel yenileme projelerinde, kültürel ve sanat eksenli hedeflerin konulması yaşayan toplulukların sağlıklarının yararına da olmaktadır(Palmer, 2008). Topluluklarda marjinal ve dışlanmış gruplarla birlikte sanat eksenli bir aktivite içerisinde bir araya gelme, birbirine zıt toplulukların iletişim içerisine girmesini sağlamakta ve herkesin dahil edildiği bir sosyal topluluk yaratılmış olmasını sağlamaktadır ki bu da, tarihi ve kültürel miras eksenli kentsel yenilemelerin en iyi sonucudur. Bu tür projelerde başarının tek anahtarı, küçük çaplı aidiyetin geliştirileceği yeni bir sosyal topluluk yaratma girişiminden çok, sosyal kapitallerinin dikkate alınarak planlandığı projelere, varolan toplulukların katılımının

sağlanmasıdır. Bu toplulukların, sanata ve kültüre katılımlarıyla, iyi hissetme duygularının arttığı, sağlıklarının geliştiği ve zararlı alışkanlıklara eğilim riskinin azaltıldığı ortaya konulmuştur (Building, 2006). Bunun yanı sıra, sağlıklılaştırılmış doğal çevrenin de yaşayan toplulukların sağlığına olumlu katkılar yaptığı kanıtlanmıştır. Toplulukların yeşil alan kullanımında, artan her %10'luk yeşil alanla sağlık sorunlarında azalma tespit edilmiştir. Yeşil alanların stresi azalttığı ve zihinsel sorunlarla başa çıkmada önemli kolaylıklar sağladığı sonuçlarına varılmıştır.

2.3.3 Kentsel yenilemenin hukusal boyutu

Kentsel yenilemeyi yönlendiren, sınırlarını çizen en önemli girdilerden biri de yenilemenin hukuksal çerçevesidir. Bu bölümde Türkiye’de kentsel yenilemenin hukuki geçmişinden başlanacak ve Türkiye’de kentsel yenilemenin yasal dayanaklarından bahsedilecektir.

2.3.3.1 Türkiye’de kentsel yenilemenin hukuki geçmişi

Ülkemizde 1959 yılından itibaren çeşitli yasalar çıkartılmış ve bu yasalar yenileme uygulamalarında kullanılmıştır. Yasaların yıllara göre dağılımı ve kanun sayıları çizelge 2.1’de tablolatırılmıştır;

Çizelge 2. 1 : Türkiye’de çıkartılmış kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.

Kanun Yılı	Kanun Sayısı	Kanun Adı
1959	7269	Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
1965	634	Kat Mülkiyeti Kanunu
1966	775	Gecekondu Yasası
1969	1164	Arsa Ofisi Kanunu
1983	2863	Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
1983	2872	Çevre Kanunu
1983	2873	Milli Parklar Yasası
1983	2960	Boğaziçi Yasası
1983 1984 1986 1987	2805 2981 3290 3366	İmar Affi Kanunu, İmar Affi Kanunu Maddelerinde Değişiklik Yapan Kanun, İmar Affi Kanunu Maddelerinde Değişiklik Yapan Kanun, İmar Affi Kanunu Maddelerinde Değişiklik Yapan Kanun
1984	2985	Toplu Konut Kanunu
1984	3194	İmar Kanunu

Çizelge 2.1'in devamı : Türkiye’de çıkartılmış kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.

<u>Kanun Yılı</u>	<u>Kanun Sayısı</u>	<u>Kanun Adı</u>
2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
2004	2863 Sayılı Kanun Değ. 5226 Sayılı Kanun	Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
2004	5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu Değişikliği	Toplu Konut Kanununda Ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
2004	5162 ile Madde 4’te Değişiklik	İskan Sahalarının Tespiti, Kamulaştırma Ve Kadastro Yapım Hakkı
2005	5393	Belediye Kanununun 73. Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
2005	5366	Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
2007	5609’uncu Madde İle Değişiklik	TOKİ’ye Çeşitli Haklar Verilmesi
2010	5998	Belediye Kanunun 73. Maddesinde 17. 06. 2010 Tarih Ve 5998 Sayılı Kanunla Yapılmıştır.

Türkiye'de kentsel yenilemenin yasal dayanakları

Ülkemizde kentsel dönüşüm kanunu bulunmamaktadır ancak kentsel dönüşüm yasa taslağı hazırlanmıştır. Kentsel yenileme alanlarında uygulanan kanunlar ise çizelge 2.2’de tablolaştırılmıştır.

Çizelge 2.2 : Türkiye’de çıkartılmış tarihi alanlarda kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.

	<u>5393 Sayılı Kanun</u>	<u>5998 Sayılı Kanun</u>	<u>5226 Sayılı Kanun</u>
Kanunun Amacı	Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.	Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektedir.	Bu Kanunun amacı; korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir.
Kanunun Uygulama Yeri	Burada açık bir ibare yoktur, bununla ilgili olarak şöyle bir açıklamada bulunulmuştur " eskiyen kent kısımlarını...."	Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için, yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.	Kanun uyarınca belirlenen silt alanlarında ve koruma alanlarında uygulanır.

Çizelge 2.2 (Devam): Türkiye’de çıkartılmış tarihi alanlarda kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.

	<u>5393 Sayılı Kanun</u>	<u>5998 Sayılı Kanun</u>	<u>5226 Sayılı Kanun</u>
Yenileme Alanının Belirlenmesi	Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.	Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. -Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.	Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu kararı ile tescil olunur.
Yenileme Alanının Belirlenmesi -Uygulanan Yöntemler -Uygulama Aşamaları -Yenileme Alanında Değerlerin Belirlenmesi -Yenilemenin Tanımlanması	-Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. - Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.	- Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler,kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. -Dönüşüm alanı sının kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilân edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama	- Tescilli taşınmaz kültür varlığı maliklerine menkul kıymet belgelerinin verilmesi, o kültür varlığının gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasının başlatılıp tamamlanması şartını içeren ve tapuya şerhi gereken sözleşmelerle birlikte mümkün olacaktır. Gerekli bakım, onarım veya restorasyonun yapılmaması halinde, malike teslim edilen menkul kıymet bedeli, faiziyle birlikte o malikten geri alınarak tahsil edilecektir. - Sit alanları için öngörülen koruma amaçlı imar planlarını, müellifi şehir plancısı olmak üzere, alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak mimar, restoratör mimar, sanat tarihçisi, arkeolog, sosyolog, mühendis, peyzaj mimarı gibi meslek gruplarından Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenecek uzmanlar hazırlayacaktır.. Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması sürecinde belediyeler, valilikler ve ilgili kurumların, söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plandan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenlemesi öngörülmüyor. Önceki düzenlemede koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması için öngörülen bir yıllık düzenleyici süre kaldırılarak

Çizelge 2.2 (Devam): Türkiye’de çıkartılmış tarihi alanlarda kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.

	<u>5393 Sayılı Kanun</u>	<u>5998 Sayılı Kanun</u>	<u>5226 Sayılı Kanun</u>
Yenileme Alanının Belirlenmesi -Uygulanan Yöntemler -Uygulama Aşamaları -Yenileme Alanında Değerlerin Belirlenmesi -Yenilemenin Tanımlanması		alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıtlı malikine göre işlem yapmaya yetkilidir. -2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondü sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir. -Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.	iki yıllık kesin süre getirilmiş, bu süre içinde planın yapılmaması halinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanmasının durdurulması, adeta bir yaptırım olarak düzenlenmiştir. Bu iki yıllık sürenin, zorunlu nedenlerin varlığı durumunda kurul kararı ile 1 yıl daha uzatılabileceği öngörülmüştür. Sonuç olarak koruma imar planlarının en fazla üç yıl içinde hazırlanması durdurulması gerekmektedir. Öte yandan koruma amaçlı imar planlarının yapımı için belediyelere aktarılmak üzere İller Bankası bütçesine yeterli kadar ödenek konması ve il özel idarelerinin de bu konuda bütçelerinde ödenek ayırmaları kurala bağlanmıştır.
Uygulayıcılar	-Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.	-Belediye, belediye meclisi kararıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. -Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilân etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. -Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilân edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır. -Bu kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.	-Tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir. -Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldirmek ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.

Çizelge 2.2 (Devam): Türkiye’de çıkartılmış tarihi alanlarda kentsel yenileme uygulamalarında kullanılan imar yasaları.

	<u>5366 Sayılı Kanun</u>	<u>5366 Sayılı Kanun Yönetmeliği</u>
Kanunun Amacı	Bu Kanunun amacı, sit alanı ve koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.	-Bu Kanunun amacı, sit alanı ve koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir.
Kanunun Uygulama Yeri	Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerinin belirlenmiş sit alanları ve koruma alanlarıdır.	Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerinin belirlenmiş sit alanları ve koruma alanlarıdır.
Uygulayıcılar	-Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerinin yapılır.	- Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerinin yapılır.

2.3.3.2 Kentsel yenilemenin sürdürülebilirlik boyutu

Kentsel yaşamda devam eden aktiviteler ve süreçler doğrultusunda, şehirde sürdürülebilirlik problemleri ortaya çıkmaktadır. Kent; yapıların, insanların ve alt yapıların oluşturduğu bir toplam değil, hepsinin bir arada karmaşık bir şekilde iç içe bulunduğu süreçler demetidir(Gullberg, 2010). Kentler geliştikçe ve kentsel yaşamda olanaklar arttıkça, göçün getirdiği sosyal farklılaşma çeşitli sorunlara ve bu sorunlar da çeşitli çözümler üretilmesine neden olmuştur. Farklılaşmalardan zaman zaman ortaya çıkan sosyal ayrışma, metropollerin ve büyük kentlerin sorunları haline gelmiş, çeşitli fikirler ortaya atılmıştır.

Tüm dünyada kentsel yerleşimler yeni ve güçlü etkenlerden etkilenmektedir, bu sebeple yönetimler, kentlerin geleceğini yönlendirme konusunda yeniden düşünmek durumundadır.

- İklim değişikliği,
- Kaynakların azalması,
- Gıdalara olan güvensizlik,
- Ekonomik belirsizlik;

hem gelişmiş hem de gelişmekte olan tüm ülkelerde kentlerin yeniden şekillenmesini etkilemektedir. Şehirlerin sürdürülebilirliği için konulan hedefler ise şöyle sıralanmaktadır;

- Çevresel olarak güvenlik,
- Ekonomik açıdan üretkenlik,
- Sosyal açıdan kapsayıcı ve eşitlikçi olmak;

olarak özetlenmektedir. (UN Habitat, 2009)

Gelişmekte olan birçok ülke hızla şehirleşmeye devam edecektir. Bugün dünya nüfusunun yarısından fazlasının kentlerde yaşıyor olması tüm ülkelerde yönetimlerin önceliğinin ‘Urban Agenda’ – ‘Kent Gündemi’ olmasına neden olacağı düşünülmektedir.

Kentlerde olumlu gelişmelerin gerçekleştirilebilmesi sadece pazara ve yönetime bağımlı bırakılmamalıdır. Kentler hızla yayılıp, nüfusları artarken, alınan önlemler ve önerilen çözümler ne yazık ki yetersiz kalmaktadır. Bölgesel, ulusal ve hatta uluslararası düzeyde planlama ve politikaların çerçevesi çizilirken de şu koşullara uyulması gerekmektedir;

- Sera gazı emisyonlarının azaltılması, ciddi iklim değişikliklerin yumuşatılması, önlemlerin benimsenmesi konusunda eylemlerin hayata geçirilmesi,

- Saçılmanın minimize edilmesi ve daha kompakt şehirlerin toplu taşıma sistemleri ile geliştirilmesi,

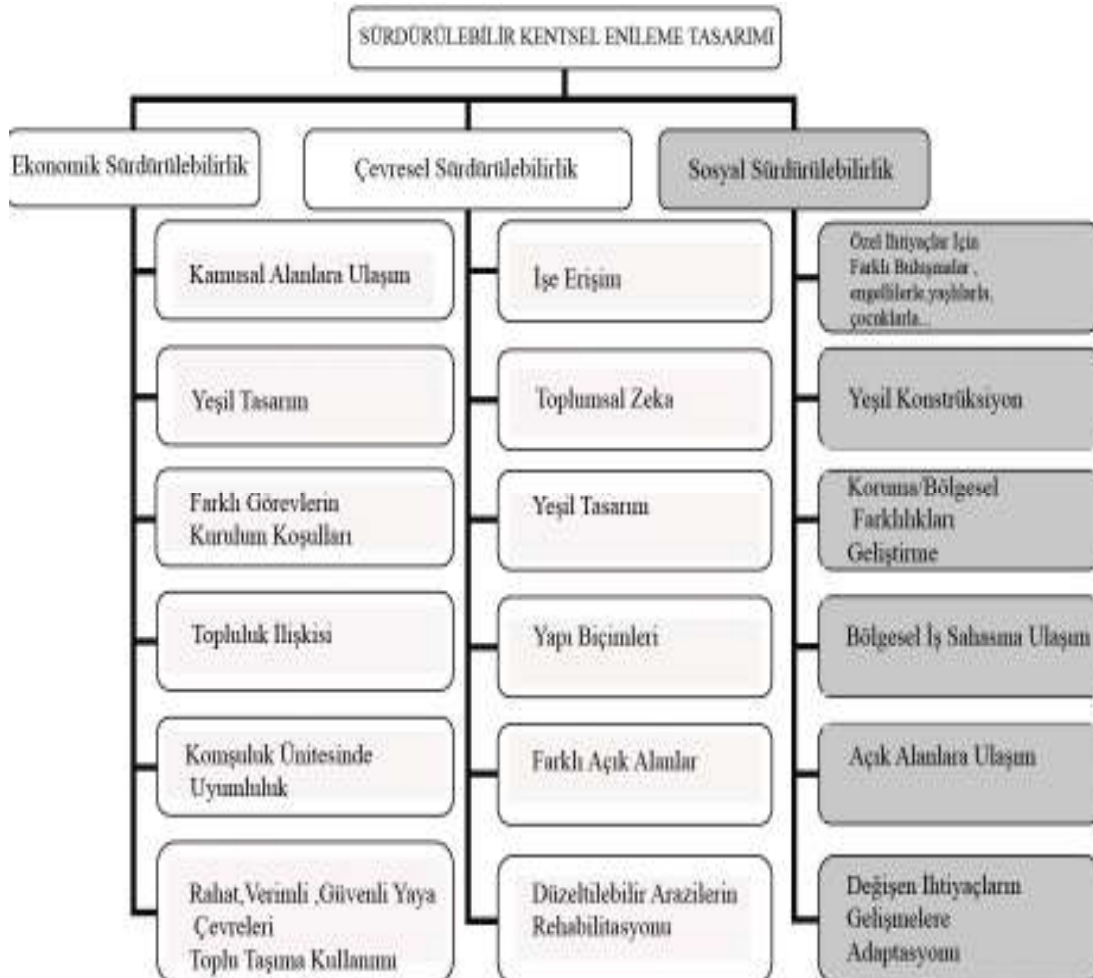
- Seri dönüşemeyecek kaynakların dikkatli kullanımı ve korunması,
- Yenilenebilen kaynakların tükenmekte olduğu,
- Kullanılan enerjinin ve atıkların birey, birim başına ölçülerek azaltılması,
- Atıkların dönüştürülmesi veya saklanması sırasında çevrenin kirlenmemesi,
- Kentlerin ekolojik ayak izlerinin azaltılması.

Kentlerin ekonomik açıdan sürdürülebilir olması için öncelikler ve eylemlerde, yerel ekonomik gelişime odaklanması, küçük, büyük, yasal veya yasal olmayan tüm girişimlerde bu çerçevede hareket edilmesi gerekmektedir, genel olarak kriterler şöyle sıralanabilir,

- Güvenilir altyapı ve servisler: su, atık, ulaşım, haberleşme ve enerji,
- Ulaşılabilirlik ve mülkiyet haklarının korunması, güvence altına alınması,
- Finansal kuruluşların ve pazarın, kredi ve yatırımların sağlanması konusundaki yeterliliği,
- Eğitimli çalışan kadrolar ve iş gücü,

- Rekabete olanak sağlayan sistem, güvenli, şeffaf, mülkiyet hakları,
- Dışlanmayı, ayrımcılığı önleyen, uygun, düzenleyici çerçevelerle çalışma şartlarının sağlıklı standartlarla düzenlenmesi, atıkların ve emisyonların idare edilmesi, kontrol edilmesi, düzenli bakımların yapılması. (UNHabitat, 2009)

Kentsel yenileme pratiğinde sürdürülebilirlik konusuna bakıldığında ise, üç ana başlık altında toplandığı görülmektedir. Bunlar, ekonomik sürdürülebilirlik, sosyal sürdürülebilirlik, çevresel sürdürülebilirlik olarak adlandırılmaktadır (Chan ve Lee, 2009). Bununların yanında sosyo-kültürel sürdürülebilirlik te önemi yeni kavranmaya başlanmış, yeni yeni ele alınmakta olan bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel yenilemede sosyal sürdürülebilirlik elemanları ile ilgili Chan ve Lee (2009)'nin oluşturdukları tablo şekil 2.1'de gösterilmiştir.



Şekil 2.1 : Kentsel yenilemede sosyal sürdürülebilirlik elemanları (Chan ve Lee, 2009).

Kentsel yenilemede ekonomik sürdürülebilirlik

Sürdürülebilir kentsel yenileme yaklaşımı, araştırmacılar, akademisyenler ve ülke yöneticilerinden dünya çapında büyük bir destek almaktadır(Couch ve Dennemann, 2000; Lloyd, 2002; Lee, ve Hemphill, 2004). Kentler yenilenirken çeşitli yasalar ve mütabakatlarla belirlenen sürdürülebilirlik ilkeleri göz önünde bulundurulmalı, kentsel yenileme planları da sürdürülebilirlik ilkelerine dayanarak hazırlanmalıdır.. Kentlerin sürdürülebilir olması için öncelikler ve eylemlerde, yerel ekonomik gelişime odaklanması, yerel halkın ihtiyaçlarının göz önüne alınması, herkese hitap edecek planlar oluşturulması gerekmektedir. Tüm girişimlerde bu çerçevede hareket edilmesi gerekmektedir. Sürdürülebilir kentsel yenileme yaklaşımında, kaynaklar, bir dizi ekonomik, çevresel ve sosyal tasarım elemanlarından söz etmektedir. Bunları çizelge 2.3'te sıralayacak olursak;

Çizelge 2.3 : Sürdürülebilir kentsel yenilemede bulunması gereken kentsel tasarım elemanları (Chan, E. H. W. and Lee, G. K. L., 2008a).

No:	Kentsel Tasarım Bileşenleri:
1.	Değişen Gelişmelere Adapte Olabilmek
2.	Verimli arazi kullanımı
3.	Farklı İş Alanlarının Açılması
4.	İş Faaliyetlerine Yakınlık
5.	Bölgesel İş Sahalarına Ulaşım
6.	Çalışma Alanına Ulaşım
7.	Sürücüler İçin Verimlilik, Kolaylık Ve Güvenlik
8.	Yaya Yolları Ve Toplu Taşıma Kullanıcıları için Verimlilik, Kolaylık Ve Güvenlik
9.	Farklı Gelir Grupları İçin Konaklama İmkanlarının Sağlanması
10.	Sosyal Donatı İmkanlarının Sağlanması örn. okul, hastahane, spor alanları
11.	Sosyal Donatı Alanlarına Ulaşım
12.	. Engelli, Yaşlı Ve Çocuklar İçin Temel İhtiyaçların Karşlanması
13.	Yeşil Açık Alanların Sağlanması
14.	Açık alan tasarımında görünüm, konum, boyut ve malzeme kullanımının göz önünde bulundurulması
15.	Açık Alanlara Ulaşım
16.	Yapıların, Servislerin Ve Açık Alanların Yönetimi
17.	Kirlilik Kontrolüne Ulaşım örn. Hava Ve Gürültü
18.	Tasarımlarda Yeşil Kullanımı örn. doğal aydınlatma ve havalandırma optimizasyonu, güneş gölge sağlanması.... gibi
19.	Konstrüksiyonda Yeşil Kullanımı enerji/su verimli sistemlerin kullanılması, geri dönüşümlü, çevreye dost malzemelerin kullanımı
20.	Tarihi Strüktürün Ve Özelliklerin Korunması Yapıların Restorasyonu
21.	Görünüş, Yoğunluk, Boyut Olarak Yapıların Tasarlanması
22.	Komşuluk Olgusuna Uyumluluk
23.	Bina Ve Sokak Düzenleri
24.	Yerel Farklılıkları Teşvik Etmek
25.	Sosyal Ağın Korunması Ve Kolaylaştırılması
26.	Kamusal Karar Alınması ve Katılımın Sağlanması
27.	Toplumda Aidiyet Duygusunun Sağlanması
28.	Güvenlik Duygusunun Geliştirilmesi

Sürdürülebilir kentsel yenilemedeki tüm bu kriterler, bölgesel ekonomiyi de sürdürülebilir kılmaktadır. Ekonominin de sürdürülebilir olması için altı temel faktör ortaya çıkmıştır, bunlar şöyledir;

1. Yaşam Kalitesi Yüksek Koşullar Ve Planlama

Açık alanlara ve servislere ulaşım kolaylığı toplumun fiziksel ve psikolojik ihtiyaçlarının karşılanmasını bu da yaşayan halkın ekonomiyi sürdürülebilir kılmasını sağlamaktadır. Eberts (1986), kamusal alt yapının ve sosyal donatılara ulaşımın satıcı ve yatırımcılara çekici geldiğinden bahsetmiştir. Bunun da, arazi

fiyatlarını arttırdığından ve bunun da ekonomik büyümeyi teşvik ettiğinden bahseder(Chan, E. H. W. and Lee, G. K. L., 2008a).

2. Koruma Ve Muhafaza Etme

Bu faktör kendi içerisinde dört farklı alt başlığa ayrılmaktadır. Bunlar;yeşil tasarım, yeşil konstrüksiyon, atık kontrolü ve etkili servis yönetimidir. Yeşil tasarım ve yeşil konstrüksiyon ve etkili yönetim sadece fiziksel çevreye yarar sağlamakla kalmaz, yenilenebilir ve yenilenemez kaynakların kontrolünü sağlamaktadır(Corbett ve Corbett, 2000). Atık yönetimi sürdürülebilir ekonomide önemli yer tutmaktadır. Hava kirliliği, sağlık giderlerini artırmakta, hastalıklara neden olmakta ve yaşam kalitesini düşürmektedir(Majithia, 2006). Tüm bunların etkili ve kontrollü şekilde kullanımı da, hem yaşam kalitesini yükseltmekte, hem de yaşam giderlerini azaltarak ekonominin sürdürülebilir olmasını sağlamaktadır.

3. Etkili Arazi Kullanımı

İyi şekilde adapte edilmiş gelişme ve arazinin etkili kullanımı, ekonomik kazançları maksimize etmektedir. Farklı insan grupları tarafından işe ve konaklamaya ulaşabilirlik, bölgesel tüketim ve harcamalarla yöre ekonomisinin gelişmesine katkıda bulunmaktadır(Oktay, 2004).

4. Topluluk Katılımı

Bu faktör üç şekilde kamuyla bütünleşebilmektedir. Topluluğun bağlantı derecesi kentsel politikanın yapım ve dağıtımında yüksek ise, daha fazla bölgesel ilgi ve ihtiyaçlar artmakta, kamusal kaynak ve yatırımları çekici kılmaktadır. Varolan gayrimenkulün korunması ve rehabilitasyonu ekonomiyeye zamanla olumlu etki etmekte ve varolan ya da geliştirilen koşulların topluluklarca deneyimlenmiş maliyeti yok etme ve yeniden yapma süreçlerinden daha az olmaktadır(Pearce et al. 1996) Bunun yanı sıra, teşvik edilen tamir ve halihazırda bozulmuş yapıların geliştirilmesi kendi pazarında konut arazisi fiyatları kadar olacaktır (Carmon and Moshe 1988).

5. Bütünleşik Tasarım

Bu faktör projelerin tasarım aşamasında ve projelerin kamusal alanlara entegrasyonu aşamasında temel olarak şu tasarım elemanlarının bulunmasını önermektedir; açık alanlar, yapılar, sokaklar ve diğer kentsel alanlar. Barret (1982)'ye göre, varolan yapıları ve konut alanları arazi fiyatlarına ve gelişme fiyatlarına etki etmektedir. İyi tasarlanmış, açık alan ve sokaklarla kombine edilmiş yapılar daha yüksek kira ve satış geliri sağlamaktadır(J. S. Lee, 2003).

6. Ulaşım Düzenlemesi

Bu faktör iki önemli öge içermektedir. Bu ögeler kullanışlı, uzun süreli ve güvenli yaya yolları ve ulaşım ağlarıdır. Ulaşım arazi pazarının canlı tutulmasına ve ekonomik olarak başarı sağlamaya yardımcı bulunmaktadır (Lau ve Sadowski 2000).

Kentsel yenilemede sosyal sürdürülebilirlik

Kentsel yenilemede sürdürülebilirliğin sağlanması için, insanların bir araya geleceği ve kendilerini şehrin bir parçası olarak hissedebileceği, nerede yaşarsa yaşasın, yer alabileceği sosyal ve fiziksel olasılıklar oluşturmak gerekir(SRCF, 2011). Chan, H. ve Lee, G. (2009) hazırladıkları makalede, sosyal sürdürülebilirliğin temel prensiplerini altı ana başlık altında toplamıştır. Bunlar, özel ihtiyaçlar için farklı buluşmalar; engellilerle, yaşlılarla, çocuklarla, yeşil konstrüksiyon, koruma/bölgesel farklılıkları geliştirme, bölgesel iş sahasına ve açık alanlara ulaşım, değişen ihtiyaçların gelişmelere adaptasyonu olarak sıralanmaktadır.

1. Özel ihtiyaçlar için farklı buluşmalar;engellilerle, yaşlılarla, çocuklarla: Sosyal altyapı ve kamusal hayatta, her kesimden insanın ortak bir amaç için bulunduğu ortamlar, kamusal sağlığın ve yaşam kalitesinin gelişmesine katkıda bulunmaktadır. Örneğin yaşlılarla çocukların bir araya gelip ortak ilgi alanlarında zaman geçirmesi iki tarafın da sosyal olarak gelişmesini sağlamaktadır.

2. Yeşil Konstrüksiyon: Yeşil konstrüksiyon, ekonomik ve çevresel katkılarının yanında, topluluklara pozitif etkileri de empoze etmektedir. Yeşil konstrüksiyonun oluşturulması da, doğal kaynakların daha etkili ve elverişli şekillerde kullanılmasını ve gelecekte de doğal kaynakların yetmesini sağlamaktadır.

3. Koruma/bölgesel farklılıkları geliştirme: Bir kenti oluşturan sokaklar, yapı blokları ve açık alanlar, mimari formlar, farklı arazi kullanımlarının karışımı ve günden güne değişen insan ihtiyaçlarının sentezidir. Yenilenen alanda, yerele özgü özelliklerin korunarak ve geliştirilmesi, kente ait olduğunu hissettiren toplayıcı hafızanın oluşması sağlanmaktadır. Kente aidiyet hissi de, çeşitli kimlik sembolleri ve nirengi noktaları kullanılması yoluyla sağlanmaktadır.

4. Bölgesel iş sahasına ulaşım: Meslek, sosyal sürdürülebilirliğin temel odaklarından biridir(Omann ve Spangenberg, 2002). Meslek kamusal alanda bir yer edinme, sosyal etkileşim ve iletişimin kurulmasını sağlarken, işten gelir elde etmeyi de sağlamaktadır. Omann ve Spangenberg, işsiz sayısının fazla olduğu topluluklarda,

boşanma oranı, suç oranı ve alkol bağımlılığı oranının fazla olduğunu tespit etmişlerdir. Yoksulluk, sosyal dışlanma, psikolojik problemler, aile uyuşmazlıkları ve sosyal bozukluklar, işsizlik oranı arttığında artmaktadır(Stiglitz, 2001).

5. Açık alanlara ulaşım: Yeşil açık alanlar sosyal refaha katkıda bulunan temel etkenlerdendir çünkü fiziksel sağlığı ve stresin azalmasını etkili bir şekilde geliştirir (Morris, 2003). Ancak, yaşayanların kullanmadığı açık alan tabii ki bir yarar sağlamamaktadır. Açık alanlara ulaşım temel prensiptir. Ulaşılır açık alanlar özellikle halkın konut alanlarına yakın konumlandırılırsa, çekici olmaktadır. Yaşayanlar oraya gittiklerinde, diğer yaşayanlarla yeni arkadaşlıklar kurabilmekte ya da eski arkadaşlarını bu açık alanlarda görüp, ilişkilerini güçlendirmektedirler.

6. Değişen ihtiyaçların gelişmelere adaptasyonu: Zaman geçtikçe, politik çevre, şehir ekonomisi, teknoloji seviyesi ve yaşayanların ihtiyaçları da değişmektedir. Değişikliklere adaptasyon, sosyal gelişme için hayati önem taşımaktadır.

Bir alanda ya da toplulukta sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için, sürdürülebilir toplulukların taşınması gereken kriterler ise;

- Topluluk kimliği ve aidiyet duygusu oluşturulması,
 - Tolerans, saygı, farklı kültür, geçmiş ve inançlara sahip kişilerin bir arada yaşayabilmesinin olanaklı kılınması,
 - Konut alanlarında arkadaşlık, birliktelik ve yardımseverlik duygusunun geliştirilmesi,
 - Çocuklar ve gençler için kültürel imkanların sağlanması, boş zaman aktivitelerinin organize edilmesi, spor ve diğer aktivitelere erişim imkanlarının sağlanması,
 - Düşük suç oranı, madde kullanımı, topluluk dostu davranış biçiminin vurgulanması, etkili politikalarla kontrol altına alınmış anti-sosyal davranış biçiminin bulunması,
 - Sosyal katılımın sağlanması ve herkes için iyi yaşam şansının sağlanması,
- olarak sıralanmıştır(DCLG, 2003). Tüm bu kriterlerin sağlandığı etkili bir planlamayla ve politikalarla oluşturulmuş sosyal çevre, sürdürülebilir nitelikli ve gelecek endişesi taşımayan toplulukların yaşadığı alanlar olacaktır.

Kentsel yenilemede çevresel sürdürülebilirlik

Kentsel yenilemede çevresel sürdürülebilirlikte altı temel faktör bulunmaktadır. Bunlar, arazi kullanım planı, yaşam kalitesi, koruma ve muhafaza etme, bütünleşik tasarım, yapıların silueti, sağlık yapılarına ve günlük yaşama ulaşımıdır.

1. Arazi Kullanım Planı

Arazi doğal bir kaynaktır ve ekolojiye yiyecek sağlar, çalışma alanının inşasını, barınma alanlarını ve diğer alt yapıları sağlamaktadır. Eğer bir gelişmede, arazi kullanım kapasitesini aşarsa, ekoloji zarar görür ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanamaz(Tang ve Lam 2000).

2. Yaşam Kalitesi

Kentsel alanda kullanıcıların kendilerini psikolojik olarak iyi hissetmeleri, yaşam alanının kalitesini oluşturmaktadır. Topluluklarda yaşayanlar kendilerini psikolojik olarak iyi hissettiklerinde, mutlu olurlar ve sivil yaşama katkıda bulunurlar. Bu yolla da, yaşadıkları çevreye dikkat ederler ve kentsel ekolojinin korunmasına yardımcı olurlar(Chan ve Lee, 2009). Evans(1994) kentsel yaşam kalitesine etkiyen faktörleri şu başlıklar altında toplamaktadır,

1. Hoşnutluk: Yaşamdan hoşnutluk veya işinden hoşnutluk, ailesinden hoşnutluk gibi herhangi bir alanla ilgili hoşnutluk bireyin yaşam kalitesini etkilemektedir.
 2. Yetenekler: Sosyal ilişki kurabilme, problem çözebilme gibi genel ve özel olarak incelenebilecek yetenekler,
 3. Sosyal çevre: Kişinin yaşadığı sosyal çevreye adaptasyonu ve diğer insanlarla olan ilişkisini kapsamaktadır.
 4. Bireyin karakteri ve yetenekleriyle ilgili kişisel faktörlerin etkisi: Bu gruptaki faktörlerin, kişinin algılamasıyla ilgili olduğu kanıtlanmıştır.
 5. Biososyofiziksel çevre faktörleri/olayları: Biyolojik, sosyal ve fiziki çevre bireyin yaşam kalitesini etkilemektedir.
- Örneğin, fakirlik/zenginlik, kirli/temiz hava, risk/sağlık faktörleri gibi (D. R. Evans, 1994).

3. Koruma ve Muhafaza Etme

Kaynakların korunması ve yapılaşmış çevrenin kalitesi üç farklı öge ile alakalıdır, çevreye duyarlı tasarım ve uygulamalar, kirlilik kontrolü uygulaması, gelişmelerin adaptasyonu ve etkili yönetimidir(Chan ve Lee, 2009). Tüm bunların etkili şekilde kullanımı, doğal kaynakların tüketilmesini engellerken, kullanıcıların kaynakların da etkili şekilde tüketilmesini sağlayacaktır.

4. Bütünleşik Tasarım

Kamusal ve özel alanların tasarlanıp fiziksel çevreyi oluşturmasında etkili faktörler şunlardır, yapıların ve sokakların planlanması, açık alan ve yapı tasarımı, ulaşım kanalları, konut alanına erişim, arazinin ve boş alanların etkili kullanımıdır (Chan ve

Lee, 2009). Çevreyle uyumlu, alan kaybı olmadan tasarlanmış yapılar ve yollar, kent alanında daha az yer tutmasıyla doğal çevrenin en az şekilde etkilenmesini sağlamaktadır. Ayrıca doğru tasarlanmış yaya ve taşıt yolları enerji kullanımını azaltırken, kullanılan enerjinin çevreyi kirletmesini de azaltacaktır.

5. Sosyal Hizmet Birimlerinin Tedariği

Açık alanlara ulaşım, engelli, yaşlı ve çocukların kamusal alanlara ve olanaklara ulaşmalarının sağlanması bu konunun temel faktörlerini oluşturmaktadır (Chan ve Lee, 2009). Açık alanların ve kamusal alanların varlığı, insanları buraya yürümeye teşvik etmektedir. Yürümeye teşvikle de araç hareketi azalmakta, araçlardan salınan gazlar ve trafik gürültüsü azalmaktadır.

6. Varolan Mülklerin Korunması

Yapıların rehabilitasyonu ve tarihi mirasın korunması kentsel yenilemede çevresel sürdürülebilirliğin iki temel bileşenini oluşturmaktadır (Chan ve Lee, 2009). Yapıların düzenli rehabilitasyonu ile yıkım ve yeniden inşa etme maliyetlerinden kurtulunacak, tarihi mirasın korunup yeniden işlevlendirilmesiyle de yeni yapı üretimine gerek duyulmayacaktır.

Kentsel yenilemede sosyo-kültürel sürdürülebilirlik

Kentsel yenileme pratiğinde, işlemlerin yürütülürken dikkat edilmesi gereken nokta, sosyo-kültürel sürdürülebilirlik kriterleriyle ekolojik, teknik/ekonomik sürdürülebilirliğin aynı anda yürütülmesidir. Disiplinler arası devam eden bu süreçte, tamirat ve restorasyon sırasında hem koruma hem yeniden yapılandırma teknolojilerin uzun vadede ekonomik kaynakların kontrollü kullanımıyla sürdürülebilir olacaktır (Staaf, 2010).

Bu noktada, kültürel sürdürülebilirlik kavramını açıklamak gerekirse,

Nguyen(2007)'nin tanımlamasına göre, 'kültürel sürdürülebilirlik, sürdürülebilirliğin üç ana unsuru olan ekolojik, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik anlayışlarının ardından gelen dördüncü bir unsur olarak tanımlanmaktadır. Bunun sebebini daha yeni yeni anlaşılmaya ve önemi vurgulanmaya başlanan bir unsur olması şeklinde belirtmek mümkündür. Fakat aslında gelişim olarak tanımlayacağımız şeyi ve insanların dünyada ne şekilde hareket edeceğini, ne şekilde bir rol oynayacağını belirleyen şey kültürdür. Dolayısıyla sürdürülebilirlik anlayışının üç ana unsurundan sonra yer almak yerine hepsine yedirilmesi gereken bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır' demektedir.

Doğal çevre çeşitli ekosistem birimlerinden meydana gelmektedir. Hava kalitesi, gürültü azaltılması ve rekreasyon faaliyetleri gibi insanların sosyal ve kültürel yaşamlarında karşı karşıya kaldıkları faktörler direkt şehir yaşamına etki etmekte ve genellikle gözden kaçırılmaktadır. Sürdürülebilir gelişmede, ekosistem birimlerinin uzun süreli üretiminde bu faktörlerde gözönüne alındığında ve disiplinler arası süreçle devam edildiğinde ortaya çıkan sonuç doğru sonuç olacaktır.

Kentlerin oluşumunda temel faktör olan insan ve oluşturdıkları toplum, herbirinin sahip olduğu farklı kişilikleri, yaşam biçimlerini, alışkanlıklarını, dünya görüşlerini içermekte ve bunlarla biçimlenen kentsel mekanı oluşturmaktadır. Kentsel mekan, insanların sosyo-kültürel yaşam biçimleriyle birlikte şekillenmektedir. Atik (2007), sosyo kültürel değerleri şöyle tanımlamaktadır; ‘Sosyo – kültürel değerler; bir toplumdaki insanların rollerini, birbirleri ve çevreleri ile olan ilişkilerini, insanların dünya görüşlerini, geçmişten bugüne gelen birikimlerini ve o toplumla ilgili genel fikirleri içermektedir’ demektedir.

Kent formunda, olumlu mekansal ilişkiler ile farklı fonksiyonların ve aktivitelerin, farklı ölçü aralıklarıyla, kentsel bölgede kullanımı, sürdürülebilir kentlerin önceliklerinin analizlerini gerektirir ve şehrin nasıl farklı aşamalarla değişebileceğini gösterir. Fiziksel çevrenin sürdürülebilir olması ve kentlerin sürdürülebilirliği için ihtiyaçların detaylı analizi gereklidir. Gerekli fonksiyonların mekansal olarak bir araya gelmeleri, olumlu mekansal ilişkiler kurularak olmalı ve zamanla ve farklı aşamalarla değişimleri göz önüne alınarak kent bütününde düşünülmeli ve sosyo-kültürel değerler ile bütünleştirilerek planlanmalıdır.

Kentsel yenilemede sürdürülebilirliğin yasal dayanakları

Kentsel yenilemede sürdürülebilirlik konusu ilk olarak Birleşmiş Milletler Çevre Programı ve Dünya Koruma Stratejisi(1980) içerisinde sürdürülebilir gelişme kavramı adıyla, ilk kez kullanılmıştır. Sürdürülebilir gelişme için yaşam kaynaklarının yeniden kullanımı alt başlığıyla yayınlanan 77 sayfalık bildiride, genel olarak, temel ekoloji sistemi yaşam geliştirici sistemlerin öneminden, ekolojik sürdürülebilirlikten ve ekolojik planlamadan bahsetmiştir. Brutland Raporu (1987) sürdürülebilir kalkınmanın tanımlanması, ekonomik ihtiyaçların kuşaklar arası eşitliğin göz önüne alınarak karşılanması gerektiği yani doğal kaynakların kontrollü kullanımının gerektiğinden bahsetmiş, ülkeler arası ve ülke-içi eşitliklerin de gözetilmesinin gerekliliğinden bahsetmiştir. Ardından Birleşmiş Milletler Çevre ve

Kalkınma Konferansı(1992)'nda sürdürülebilir kalkınma konusu daha geniş biçimde ele alınmış ve gündem 21 belgesi kabul edilmiştir. Gündem 21 ise, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilir kalkınma, kalkınma için kaynakların korunması ve yönetilmesi, konu ile ilgili başlıca grupların rollerinin güçlendirilmesi, uygulamaların nasıl yapılacağı ve kaynakların nasıl mobilize edileceği konularını kapsamaktadır. Avrupa Kentsel Şartı (1992): 20 maddelik bir deklarasyon ve 13 maddelik şart ilkelerinden oluşmaktadır. Sürdürülebilir kalkınmadan bahsetmiş, ulaşım konusuna değinmiş, toplu taşımanın öneminden, yerel yönetimlerin kirliliğe karşı politikalar üretmesi gerektiğinden, doğal ve yeşil alanların korunmasının gerektiğinden bahsetmiştir. Kentsel korumanın öneminden, kültürün ve halk katılımının öneminden, sosyal ve ekonomik kalkınmanın ayrılmaz bir bütün olduğundan bahsetmiştir. Aalborg Sözleşmesi(1994): Temel olarak bütüncül bir planlama yaklaşımının izlenmesi gerektiğinden bahsetmiştir. Sürdürülebilir yaşam için öncelikle sürdürülebilir yerleşmelerin ortaya konulması gerektiğini, kentlerin ve kasabaların sürdürülebilir gelişme düşüncesinin, hayat standartlarının doğanın taşıma kapasitesine dayanmasıyla varolabileceğini kabul etmiştir. Sosyal adalet, çevresel sürdürülebilirlik ve ekonomik sürdürülebilirliğin dengeli bir biçimde düzenlenmesi gerektiğinden bahsetmiştir. BM İnsan Yerleşmeleri Konferansı(1996): Sürdürülebilir gelişme kavramı ile insan yerleşmeleri arasında sıkı bir ilişki kurmuştur. Rio +5 Forumu(1997): Forumun konusunu sürdürülebilir gelişmeyi uygulamaya geçirmek oluşturmaktadır. Sürdürülebilir Gelişme Konferansı(2002): 1992 yılındaki çevre ve kalkınma konferansının uygulama sürecinin genel bir değerlendirmesinin yapılması biçiminde özetlenebilecek amaçla yapılan konferanstır. Avrupa'da Sürdürülebilir Topluluklar Üzerine Bristol Mütabakatı(2005): Sürdürülebilir yerleşmelerin yaratılması için sürdürülebilir kalkınma ilkelerinin gerçekleşmesi gerektiğinden söz etmiş, yerleşmelerin yerel koşullara göre oluşturduğundan, bu nedenle standart kalıplarının olmadığından bahsetmiştir. Ancak sürdürülebilir yerleşmelerin oluşması için gereken şartların olduğundan söz etmiş, bunları ekonomik büyüme, toplumsal bütünleşme ve toplumsal eşitlik ve kentlerin bilgi ekonomisine katkı yapması olarak sıralamıştır. Sürdürülebilir Avrupa Kentleri İçin Leipzig Şartı(2007):Bristol mütabakatının devamı olduğu söylenen Leipzig Şartı, genel olarak sürdürülebilir planlama ve tasarımın öneminden bahsederek entegre gelişim politikalarından daha çok yararlanmanın gerektiğinden bahsetmiş, yerel iş gücü pazarı ve yerel ekonominin güçlendirilmesinden bahsetmiş, yüksek kalitede kamusal ağların yaratılmasından ve

alt yapı ağlarının çağdaştırılmasının gerektiğinden bahetmiştir. KENTGES-Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi Ve Eylem Planı: Ülkemizde sürdürülebilirlik kavramı ilk kez KENTGES'te gündeme gelmiştir. Enerji etkin ve iklim duyarlı yerleşme stratejilerinin hazırlanması gerektiğinden bahsetmiş, sürdürülebilir etki değerlendirmesi kavramının incelenmesinden ve Türkiye için uygun model araştırılmasından bahsetmiştir. Enerji etkin ve iklim duyarlı yerleşme stratejilerinin hazırlanması projesinin gerekliliğinden bahsetmiştir. Mekansal planlama sistemlerinin yeniden yapılandırılmasından, mekan ve yaşam kalitesinin artırılmasından ve yerleşmelerin ekonomik ve toplumsal yapılarının güçlendirilmesi gerektiğinden bahsetmiştir(T. C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2010). BM Nüfus ve Kalkınma Konferansı(1995): Sürdürülebilir Gelişme Kavramı en geniş kapsamıyla nüfus kavramı ile sıkı bir biçimde ilişkilendirilmiştir.

2.4 Bölüm Sonucu

Dünyada kentlerin planlanması ve uygulamasını incelediğimizde, artık kentlerin planlanırken koruma ve tasarım yaklaşımının birlikte ele alındığını görmekteyiz. Banliyöleşme sonucu şehir merkezlerini terk eden halk, köhnemiş ve kullanılmayan ancak konumu itibariyle son derece elverişli olan tarihi yapılara tekrar rağbet etmeye başlamakta, böylelikle bu yapılar tekrar değer kazanmaktadır. Yıpranan ve eski işlevini yerine getiremez olan kent parçaları, yeniden ele alınmakta, planlanmakta ve yeniden geliştirilmektedir. Politik, yönetsel, ekonomik ve toplumsal olarak esnek ve değişime açık eylemler dizisiyle, kent parçalarının yeniden örgütlenmesi ile kentler yenilenmektedir. Kent merkezinde kalmış, köhnemiş olan bu alanların çalışma alanlarına ve kent çekirdeğine ulaşım kolaylığı, sahip olduğu kültürel miras kalıntıları, önce bohem sanatçıların ilgisini çekerek buraya yerleşmelerini sağlamakta, ardından da orta gelir grubu sahibi çalışan kesimin ilgisini çekmektedir. Tarihi alanlarda kentsel yenilemelerde, kültürel miras kalıntılarının restore edilerek yeniden yaşama katılması, planlamanın bütününde de kültürel işlev vererek tarihi alanın yeniden canlandırılması sıkça görülen bir uygulamadır. Kültürel işlev verilerek yenileme alanının kültür endüstrisine dönüştürülmesi yani, müzeler, sergi alanları, kafeler, restoran ve barların açılmasıyla, yenilenen alan çevreye duyurulmakta, ilgi çekmekte, buraya insanların gelmesini, yatırım yapmasını, mülk satın almasını, kiralamasını, ticarethane açmasını ya da yalnızca alanda etkinliklere

katılmasını, alışveriş yapıp para harcamasını sağlamaktadır. Konut alanlarında ve ticari alanlarda bu süreç bazen, orada yaşayan düşük gelir düzeyi sahibi halkın ya da çalışanın, alandaki yaşam giderlerinin artmasıyla bunu karşılayamaması ya da yenilenen alanın kendi ihtiyaçlarını barındırmaması, yenilenen yüzüyle buraya kendisini ait hissetmemesine neden olmaktadır. Burada uzun yıllardır yaşayan yerel halk, direkt veya indirekt şekilde bölgeyi terk etmek zorunda kalmasıyla sonuçlanmaktadır. Konut alanlarında ve ticari alanlarda soylulaştırma olarak adlandırılan bu süreçte, yer değişiminin önüne geçilmesi veya mağduriyetinin giderilmesi için politikalar üretilmesi bu durumun temel sorunsalıdır. Kentsel yenileme süreçleri, fiziksel, sosyal, hukuksal kültürel olarak birbiri içerisinde varolan ve birbirlerini tamamlayan süreçlerdir. Sosyal olarak artık kendisini buraya ait hissetmeyen halkın, kültürel aktivitelere katılmasının sağlanması ya da sosyal iletişimin sağlanabileceği bir platform oluşturulmasıyla sosyal aidiyet hissi geliştirilebilmektedir ancak burada yeni açılan kafe, restoran, müze ve mağazalar ilgisini çekmemekte, fiyatları yüksek gelmekte ve sonuçta kullanamamaktadır, kendisine hitap eden ticari alan da yavaş yavaş yenilenmiş alanı terk etmeye başlamaktadır. Ülkemizde kentsel yenilemenin yasal dayanaklarına baktığımızda; genel olarak, yerel yönetimlerin yenileme projelerini başlatıp, kamu-özel ortaklığı ile projeyi sürdürdüğünü, bu durumun da bölgede ateşleyici duruma gelip özel sektörün bölgeye ilgi göstermesiyle kendiliğinden de yenileme süreçlerinin devam ettiğini görmekteyiz. Hukuki süreçte de, çıkan kanun maddelerine bakarsak kentsel yenileme planlarının yapım ve uygulama kısımlarında aktörleri, Kültür Turizm Bakanlığı, İl Özel İdaresi, Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri ve TOKİ olarak görmekteyiz

Kentsel yenileme alanlarında uygulanan kanunlardan 5393 sayılı kanunun amacı arasında belediye, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir demektir. Kanunun uygulanacağı alanın belirlenmesinde herhangi bir kriter belirlememiştir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmesi için o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması gerekmektedir demektir. Belirlenecek olan alanların meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararıyla ilan edilir demektir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında, yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasına anlaşma yolu esastır demektir. 5998 sayılı kanunun amacında ise, kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel

dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektir demektir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için, konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak gibi hususları gerçekleştirmesi ya da belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır demektir. Alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar olması gerekmektedir demektir. İlçe belediyeleri, büyükşehir belediyeleri belediye meclis kararıyla kentsel dönüşüm projeleri yapabilir demektir. Ayrıca TOKİ'ye de çeşitli yetkiler vermektedir. 5226 sayılı kanunun amacını da, korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek olarak açıklamaktadır. Kanun, belirlenen sit alanlarında ve koruma alanlarında uygulanmaktadır. Bu alanların tespiti ise, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu kararı ile tescil olur demekte, yapı yapma yetkisi kararını koruma kuruluna bırakmakta, denetim yönetimini kültür ve turizm bakanlığına bırakmaktadır. 5366 sayılı kanunda da, amacını sit alanı ve koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması olarak açıklamaktadır. Uygulama yerini büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince belirlenmiş sit alanları ve koruma alanlarıdır. Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir ve bakanlar kurulunun onayına sunar demektir. Yenileme alanlarındaki yenileme uygulama projelerinin uygulaması yetkili idareler tarafından yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine, diğer kamu kurum ve kuruluşlarına veya gerçek ve tüzel kişilere de yaptırılabilir diyerek TOKİ'nin de katılmasını sağlamıştır. Direkt yerinden edinme, kiracı olarak ikamet eden konut sakinlerinin ev sahibi tarafından

evi boşaltması ya da, konut sahiplerinin yaşadıkları alana farklı bir fonksiyon verilerek buradan çıkmak zorunda kalmalarıdır. İndirekt yerinden edinme ise, kullandıkları mülkün pazar şartlarıyla artmasıyla, kiralarının yükseleceği ya da mülk vergilerinin yükseleceği endişesiyle yenilenen alanı terk etmeleridir. Bir diğer yer değişim türü de ikincil tür yer değişimi olarak adlandırılmaktadır. Kentsel yenilemenin görüldüğü alanlara yüksek gelir grubunun yerleşmesi ve yaşam giderlerinin yükselmesi etkisi çevre alanlara da sıçrar ve çevre alanlarda da değişime neden olur. Bu da yer değiştirmenin bir sebebidir. Bu noktada soylulaştırmayı, bireysel müdahalelerin neticesinde de görmekteyiz. Yenilenmiş ya da soylulaşmaya başlamış alanın dikkat çekmesi sonucu, geliştiricilerin alana gelip, ucuz fiyata yapıları satın alması, restore edip yüksek fiyata satması veya kiralaması gibi noktasal bazlı operasyonlarla değişmesi de söz konusudur. Ticari soylulaştırma da konut alanı soylulaştırmasına benzer özellikler taşımaktadır. Sosyal yönlerine baktığımızda, konut alanındaki soylulaştırmaya çok yakın olduğunu görmekteyiz. Olumlu açıdan baktığımızda, bu süreç ihtiyaç olan yatırımları tetiklemektedir, bölgesel servislerin yükseltilmesine yardım etmekte ve popülerliğini kaybeden toplulukları olumlu olarak örgütlemektedir. Bunun yanında perakende çevresinin değişmesi olumsuz etki de yaratmaktadır. Kültürün, butiklerin ve tasarımcıların oluşturduğu atmosfer, ticari yatırımcıya ışık tutmaktadır. Zamanla, daha çok butik gelmekte, zincir mağazalar açılmakta ve kiralar artmaktadır. Küçük işletmecinin oluşturduğu ticari atmosfer, kiraların atışına ve büyük zincir şirketlerle rekabetine yol açmaktadır. Zamanla zincir mağazalar bölgeyi doldurmakta ve küçük işletmeci bölgeyi terk etmek zorunda kalmaktadır. Bu nedenle, organize edilmiş bir eylem bütünlüğe sahip değildir ve soylulaştırmanın sosyal boyutu, organize edilmiş bir eylem bütünlüğü taşımadığından dikkate alınmamaktadır. Oysaki kentsel yenilemelerde, yenilenecek alanda yaşayan topluluklarla ilgilenmek hem yenilemeye katkıda bulunur hem de yenilemenin sonucunda oluşan bir adım olmalıdır. Yenilemenin sonucunda oluşan sosyal açıdan olumlu adım, katılımın sağlandığı ve yaşadıkları çevreyle gurur duyan toplulukların oluşturulmuş olmasıdır.

Son yıllarda üzerine sıkça tartışılan konu, kentsel yenilemelerde ortaya çıkabilecek negatif özelliklerin en aza indirgenmesini sağlamak için kentsel yenilemeyi sürdürülebilir olarak ele almaktır. Sürdürülebilir kentsel yenileme projelerinde ekonomik, çevresel, sosyal, sosyo-kültürel sürdürülebilirliğin kriterleri ve uygulama aşamaları öne çıkmaktadır. Kentsel yenilemede ekonomik sürdürülebilirliğin

sağlanabilmesi için göz önüne alınması gereken kriterleri Chan ve Lee(2009) şu şekilde sıralamıştır; kamusal alanlara ulaşım, yeşil tasarım, farklı görevlerin kurulum koşulları, topluluk ilişkisi, komşuluk ünitesinde uyumluluk, rahat, verimli, güvenli yaya çevreleri, toplu taşıma kullanımıdır. Çevresel sürdürülebilirlik bileşeleri, işe erişim, toplumsal zeka, yeşil tasarım, yapı biçimleri, farklı açık alanlar ve düzeltilebilir arazilerin rehabilitasyonudur. Sosyal sürdürülebilirliğin bileşenleri ise şunlardır, farklı sosyal grup ve yaştan insanların bir araya geldiği ortamlar oluşturmak, yeşil konstrüksiyon, koruma/bölgesel farklılıkları geliştirme, bölgesel iş sahasına ulaşım, açık alanlara ulaşım ve değişen ihtiyaçların gereksinimlere adaptasyonudur. Bunlar da Avrupa’da yayınlanan çeşitli stratejik raporlar, kriterler, sözleşmeler, mütabakatlar, yapılan konferanslarla belli ilkeleri barındırmakta, hukuksal literatüre dayandırılmaktadır.

Ülkemizde yenileme projelerinde, yerel yönetimleri proje geliştiricisi ve uygulayıcısı olarak görülmektedir. Bu noktada, yerel yönetimlerle sivil toplum kuruluşları birlikte çalışmalı, sivil toplum kuruluşları proje hazırlandıktan sonra izleyici olarak değil, bizzat projelerin tasarım aşamasında yer almalıdır. Şehir yenileme projelerinde sosyal sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için sivil toplum kuruluşları, akademisyenler, sosyal yapının planlanması ve ticari alanın planlanmasında koordineli bir şekilde çalışmalıdır. Kamudan sağlanan kaynaklar ve oluşumlarla ulaşılabilir fonların oluşturulması ve bunun sosyal sürdürülebilirlik projelerinde kullanılması etkili bir adım olacaktır. Kent politikalarında, kentsel yenilemede yer değiştirmeyi azaltmak için çeşitli stratejiler geliştirilmelidir. Yenileme yapılan alanda yaşayan toplumun öncelikli vizyonu geliştirilmeli, temel hedef ve uygulama yöntemleri belirlenmelidir. Hedef ve uygulamalar hem sosyal dokunun yararına olmalı hem de kente katkısı olmalıdır. Yenileme yapılacak alanda sürdürülebilir bir ekonominin varlığı için, ticari alanda uzun süredir varolmuş firmaların ya da alanında başarılı yeni gelecek firmaların, kiracı olarak değil bizzat mülk sahibi olarak konumlandırılmaları sistematik bir adım olacaktır. Bu finans kuruluşlarının bölgede var olan sosyal çevrenin vizyonun gerçekleştirilmesinde ve duyurulmasında etkisi olacaktır. Ticari alanın korunması için bir fon oluşturulması ve kar amacı gütmeyen kuruluşların bu fonu yönetmesi, gerektiğinde firmaların bu fondan yardım alması düşünülebilir. Yerel ekonomik kalkınma örgütlenmesiyle, bölgede çalışan ticarethaneler ve yaşayan halktan da takviyelerle bu fon düzenlenebilir. .

3. KENTSEL YENİLEME ÖRNEKLERİ

Bu bölümde kentsel yenilemenin dünya örneklerinde Avrupa, A.B.D., Kanada, Asya ve Türkiye’den kentsel yenileme örneklerinde, hangi stratejilerin uygulandığı incelenmiş, hangi aşamalardan geçtiği gözlemlenmiş ve çalışma alanı ile ilişkisi değerlendirilip, seçilme nedenleri anlatılmıştır.

3.1 Dünya’dan Kentsel Yenileme Örnekleri

Bu bölümde kentsel yenileme örnekleri incelenecektir. Avrupa örneklerinden İsveç, İngiltere ve Hollanda ülkelerinden örnekler alınmıştır. A.B.D. örneği, Kanada örneği, Asya örneğinden Çin örneği incelenip sonuçları tartışılacaktır.

3.1.1 Avrupa’dan kentsel yenileme örnekleri

Avrupa örneklerinden İsveç, İngiltere ve Hollanda’da kentsel yenileme incelenmiştir. İsveç örneğinde Malmö kentindeki Holma konut alanının, sosyal sürdürülebilirlik kriterleri çerçevesinde kentsel yenilenmesi incelenmiştir. Burada kentsel yenilemeyi başlatan konut şirketi olmuştur. İngiltere Jewellery Quarter ve Hollanda Zeedijk Alanı’nın yenilenmelerini ise şehir konseyi başlatmıştır. Hollanda’da ilginç olan, Çin’li nüfusun yoğunlukta olduğu alanda, ticari soylulaştırma gerçekleşecekken ve burada var olan ticaret sektörü yer değiştirecekken, mahalle sakinleri baskınlık göstermiş ve yenilemede yer almak istemişlerdir. Çin iş adamlarının şehir konseyiyle anlaşmaları sonucu, maddi ve politik destek alarak, burada etnik atmosferin ön plana hissedildiği bir yenileme gerçekleşmiştir. İngiltere Jewellery Quarter’daki yenilemede ise geçmişte yoğun bir şekilde mücevher sektörünün üretim, sergileme, satış ve eğitim aşamalarının görüldüğü alan terk edilmiş ve kentsel yenileme ile yeniden aynı işlev verilerek, sektörün ve alanın canlanması sağlanmıştır.

3.1.1.1 İsveç'ten kentsel yenileme örneği

İsveç'in Malmö kentindeki Holma konut alanının seçilmesinin amacı, sürdürülebilir planlamanın tüm ülkede şehir planlarına yansıttığı ülkede, en küçük ölçekten başlayarak, sosyal sürdürülebilirlik örneğinin hangi etaplarla gerçekleştiğinin kolaylıkla gözlemlenebilmesidir. Holma ve çevresinin havadan görünüşü şekil 3.1'de gösterilmiştir.



Şekil 3.1: Holma ve çevresinin havadan görünüşü

Holma, Malmö'nün dışında yer almaktadır. Holma, 1960'ların sonu, 1970'lerin başında büyük ölçekli konut planlamalarının bir örneğidir, o dönemde 1000 apartman inşa edilmiştir. Apartmanların iyi standartlarda olması ve tüm sosyal faaliyetlere rağmen, konut gelişmesi kötü koşullarda bulunmaktadır. Zayıf mimari kalitedeki yapılaşma ve yapay bir peyzaj içerisinde yer almaktadır. 'Konut alanı, kentsel servisler ve iş alanlarından uzakta yer almaktaydı. 1990'ların başında, konut alanı iyileştirilmesi için strateji geliştirildi. Bunun için bölgede yaşayan halk ile tek tek görüşüldü. Öncelikli amaç, şirketin bölgenin iyileştirilmesi için neler yapılabileceğinin belirlenmesi, ardından da konut sakinlerinin, konut alanında yaşam koşullarını ve günlük hayatlarını nasıl gördüklerinin öğrenilmesiydi' (PTSJOP, 1997).

Sosyal sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için konut sakinleriyle birebir görüşülmüş ve üç soru yöneltilmiştir. 'Yaşayan halka yöneltilen üç soru sonrasında alınan yanıtlar şöyledir,

- Temiz, çekici ve vandalizmin olmadığı çevre istemekte,
 - Servis performans koşullarının geliştirilmesi istenmekte,
 - Güvenlik sisteminin ve sosyal ilişkilerin geliştirilmesi istenmektedir(PTSJOP, 1997)
- Holma'nın denizle ilişkisi şekil 3.2'de gösterilmiştir.



Şekil 3.2 : Holma'nın denizle ilişkisi (soldaki resim) ve Holma'nın uydu fotoğrafı (sağdaki resim)

Sürdürülebilirlik kentsel yenilemede temel alınan faktör olmuştur. Yaşayan halkın burada yaşamaya devam etmesi ve terk edilmiş konutların, problemin belirlenmesiyle yeniden doldurulması amaçlanmaktadır. Bu konuda en iyi çözüm bulabilecek kişiler ise, buranın esas sakinleridir. 'Kentsel yenileme başladıktan sonra, öncelikle yaşayan halkın oluşturduğu formül göz önüne alındı. Buna göre, günlük yaşamda kendini rahat hissetmek için, konut alanında rahat olunmalıdır. Ancak kimse grafitilerin, çöplerin ve vandalizmin görüldüğü alanda kendini rahat hissedemez fikrine varılmıştır. İkinci olarak, yapılan görüşmelerde servis sisteminin yenilenmesi sonucu değerlendirilmiştir. Servis sisteminin ve bakım işlerinin yeterince işler olmadığı görüşünü savunulmaktadır. Üçüncü olarak ta halkın güvenlik ve sosyal iletişim eksikliği konusunda ayrıntılar değerlendirilmiştir. Yaşayanların karanlık saatten sonra dışarıya çıkmalarının sıkıntı yarattığı ve sosyal etkileşim azlığının da yaşam koşullarında başarısızlığa neden olduğundan bahsedilmiştir(PTSJOP, 1997).

1992 yılında, belediye konut şirketi yeniden organize edilmiştir. Konut görevlisi hizmeti adıyla yeni bir birim düzenlenmiştir. 200-300 apartmanın yönetim ve bakımından sorumlu konut görevlileri şirkete alınmıştır. Bu sistem kiracı, ev sahipleri ve çalışanların daha yakın ilişim içerisinde olması anlamına gelmektedir.

3.1.1.2 İngiltere’den kentsel yenileme örneği

42

Alanı kentsel yenileme açısından çekici kılan üç önemli faktör bulunmaktadır;

1. Alan kentin kuzey batısında kalan, eski endüstri alanının, kentsel yenilemeyle ofis sektörüne dönüştüğü ve bilgi ve bilişim sektörünün yerleştiği bölgeye bir mil uzaklıktadır.

2. Birmingham şehir konseyinin belirlediği konsept çerçevesinde, eski üretim ağırlıklı ekonominin fiziksel ve sembolik olarak yeni ekonomiye dönüşümü amaçlanmaktadır. Burası eskiyle yeninin karşılaştığı bir bölge olmuştur.

3. Jewellery Quarter, Avrupa'nın temel mücevher üretim bölgelerinin değişiminde önemli bir yerdedir. Yenilemenin mücevher endüstrisine etkileri, ekonomik, politik, kültürel ve sosyal olarak hayli yüksek olacaktır. Çünkü geçmişte Avrupa'da mücevher üretiminde başta olan Birmingham, düşük kaliteli üretim yapan yeni pazarla ya da daha çok tasarım ve form ağırlıklı firmalarla mücadele etmektedir(Pollard, 2004).

Bunun yanı sıra yapılan yenilemede eskiden beri varolan üretim fonksiyonunun devam ettirilmesi ve canlandırılması amaçlanmıştır. Yenilemenin sürdürülebilir kılınmasında önemli bir rol oynamaktadır. Çünkü mücevher endüstrisi el sanatı temelli ve profesyonel bilgi ve tasarım gerektiren bir sektördür. Jewellery Quarter'ın kentsel yenilenmesinin tanıtımı, alanda varolan mücevher endüstrisinin ve mücevherin üretim aşamalarının vurgulanmasıyla varolacağı belirlenmiştir.

-18.yüzyıldan itibaren Birmingham şehri İngiltere'nin en eski ve önemli mücevher tasarım ve üretim şehri olarak tanınmaya başlamıştır(Pollard, 2004)..

-1830'lardan sonra bölgedeki konutlar, endüstriyel üretimin artışı ve yer ihtiyacıyla endüstri kullanımına çevrilmiş, sergilemeyi kolaylaştırmak için pencereler büyütülmüştür. 2-3 katlı George stilinde, Gotik stilde ve İtalyan stilinde sergileme yapıları inşa edilmiştir(Pollard, 2004)..

-20.yüzyılda 795 mücevher firması ve bir mücevher okuluyla birlikte iyice popüler olmuş alanda 1913 yılında 50.000-70.000 arasında çalışan bulunmaktadır(Pollard, 2004).

-1950'lerde savaş sonrası endüstrilerin ağır metal üretimine yönelmesi, vergilerin artması çalışanın kazancının azalmasına neden olmuştur. Batıda otomobil ve mühendislik endüstrileri büyümüş, mücevher için gerekli temel metallerin bulunması zorlaşmıştır. Bunun yanı sıra düşük maliyetli üretici olan Tayland, Endonezya,

Hindistan ve Çin’le mücadele endüstrinin zayıflamasına neden olmuştur. Bazı yüksek kaliteli üretimin halen devam etmesinin dışında pazar iyice zayıflamıştır ve günümüzde tasarım odaklı 100 adet firma bulunmaktadır(JQRP, 2002).

-1970’lere kadar alan çöküntü durumunda kalmıştır. Bu dönemde alanda hiç mücevher dükkanı bulunmamakta, etrafını ana yol çevrelemekte ve tehlike teşkil eden yabancılar barınmaktadır(Pollard, 2004)..

-1973 yılı Birmingham Yapısal Planında Jewellery Quarter hakkında kararlar alınmıştır. Bölgenin tarihi, mimari ve doğal dokusunun korunması ve mevcut endüstri ile yeni gelişen endüstrinin büyümesi kararı alınmıştır. Şehir Konseyi, Vyse Caddesi etrafında arsa satın almış yeni fabrika alanları ve otopark inşa etmiştir. Varolan yapılar restore edilmiş ve kiracılara sunulmuştur. 1970’lerin sonunda kiracıların gelmesiyle 150’ye yakın kiracı altın üçgen denilen Vyse Caddesi, Worstone Lane ve Bronson Caddelerine yerleşmiştir(Pollard, 2004)..

-1980 yılında Jewellery Quarter ;St Paul Meydanı ve çevresi konut alanı koruma bölgesi ve Mücevher Ticaret Bölgesi de endüstriyel gelişme bölgesi ilan edilmiştir.

-1984 yılındaki yerel planda ise,yeni kararlar yürürlüğe konulmuştur. Bunlardan bazıları konut yerleşimine açılacak bölgeleri ortaya koyarken bazıları da mücevher üretimine dayalı ticaret faaliyetlerinde uzmanlaşmayı öngörmektedir(Pollard, 2004).

-1991 yılında Birmingham gelişme planında ise,bölgenin ticari kimliği üzerinde durularak kent ekonomisinin uzun sürede canlandırılmasından bahsedilmiş ve yenilemenin sürdürülebilirliğinin öneminden söz edilmiştir(Pollard, 2004).

-1998 yılında Birmingham Şehir Konseyi,İngiliz Şirketler, Kentsel Köy Forumu ve İngiliz Kıyı Şirketi bir araya gelerek bu alanda kentsel köy oluşturma fikrini ortaya atmışlardır. İngiltere’de 1980 sonrasında arsa geliştiricileri, mimarlar ve plancıların ortak çalışmasıyla pek çok örneği ortaya çıkan kentsel köyler, sürdürülebilir karakterde ve topluluk ihtiyaç ve istekleri doğrultusunda planlanmışlardır(Pollard, 2004).

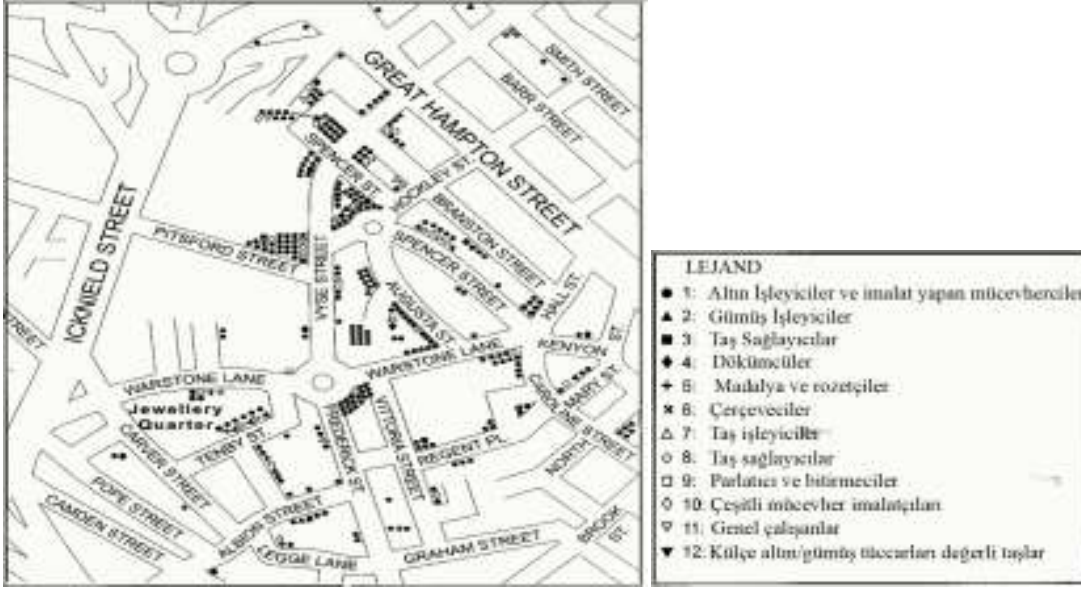
Jewellery Quarter’ın kentsel yenilemesi, İngiltere’deki diğer kentsel köy örnekleri gibi, alan temelli politikayla, 250 milyon pound maliyetli beş yıllık bir planla başlamıştır. Yalnızca mücevher endüstrisinin gelişimi odaklı değil, iş alanlarının ve geleneksel üretimin bulunduğu, konut, sosyal üniteler ile birlikte karma alanlı olarak tasarlanmıştır(JQUVPB, 1998). Hedefi ise, mücevher endüstrisine önemli bir merkez olurken, şehrin yeni konut gelişimine katkıda bulunmak ve yeni iş alanı da geliştirmektir. Bunun yanı sıra, konut nüfusunu arttırırken, sosyal ve aktivite

alanlarını da bulundurmakta, çevre kalitesini geliştirmekte, fiziksel bağlantılarla yenileme alanı ile şehir merkezi bağlantısını güçlendirmesi hedeflenmiştir. Sürdürülebilir karakterli gelişme ile de, alanın kültürel ve turistik potansiyeli duyurularak, kentte kazandırılması amaçlanmıştır (JQRP, 2002). Plana dahil olan diğer fonksiyonlar, galeri, kafeler, dükkan ve restoranlar, yaya yolları, bir adet mücevher okulu ve ürünlerin sergilenmesi için bir büyük sergi yapısı inşa edilmesi amaçlanmıştır (Pollard, 2004). Jewellery Quarter'da 1900'lü yıllardaki mücevher odaklı firmaların konumu şekil 3.4'te gösterilmiştir.



Şekil 3.4 : Jewellery Quarter'da 1900'lü yıllardaki mücevher odaklı firmaların konumu, (Pollard, 2004)

1900'lü yıllardaki vaziyet planında, o dönemde alanın çok yoğun kullanıldığı, birçok firmanın varolduğu ve mücevher üretimine sektörüne ait her dalın alanda bulunduğudikkat çekmektedir. Jewellery Quarter'da 2001'de mücevherodaklı firmaların konumu şekil 3.5'te gösterilmiştir.



Şekil 3.5 : Jewellery Quarter'da 2001'de mücevher odaklı firmaların konumu, (Pollard, 2004).

Projenin gerçekleştirilmesi için en zor adım daha önceden alanı terk etmiş firmaların ya da mücevher sektörüyle uğraşan genç girişimcilerin alana gelmeye razı etmek olmuştur ancak bu da başarılmıştır(Pollard, 2004). Mücevher tasarım ve üretim firmalarının yanında, taş sağlayıcılar, işleyiciler gibi tüm sektör firmaları da projeye dahil edilmiştir. Turistler için tarihi ve kültürel miras özelliği taşıyan bu alan, geleneksel üretimin her aşamasının izlenebildiği ayrıca mücevher okulunda eğitimin de verildiği ilgi çekici bir alan olmuştur.

Proje ile inşa edilen 1000 konut ve edilmesi planlanan konutlarla toplamda 4000-5000'e ulaşacak olan konutlar, mücevher sektörüyle uğraşanlar için değil, dışarıdan yerleşecek olan kişiler için tasarlanmıştır. Mücevher sektörü lüks kesime hitap ettiğinden, burada ikamet etmek isteyenlerin de lüks konutu tercih edeceği düşünülmüş ve bu mantıkla tasarlanmıştır. Alandaki konut fiyatları Birmingham şehir merkezindeki konut fiyatlarının 8-9 katı fazla fiyata satılmıştır(BCC, 2001). Tasarımcı ve üreticiler için düşük tutulan dükkan fiyatları ve kiralari, konutların tamamlanmasıyla birlikte, gelecekte dükkan kira ve satış değerlerinin artacağı endişesini beraberinde getirmiştir. Dükkan sahipleri de,gelecekte tamamlanması planlanan konutlarla birlikte, satış fiyatlarının iyice artacağını düşünmekte, dükkan ve imalathanelerini daha karlı olacağı için konuta çevirmeyi planlamaktadır(Pollard, 2004).

-2002 yılında tüm bu gelişmeler neticesinde Şehir Konseyi, Jewellery Quarter'ı koruma alanı ilan etmiştir ve yeni prensipler geliştirmiştir. Buna göre, varolan

endüstri merkezi ve ticaret merkezi içerisindeki yeni konut inşaatı sınırlandırılmıştır(Pollard, 2004).

-Tüm güçlüklerle rağmen,Jewellery Quarter alanı, tasarım, üretim ve eğitim işleviyle, sürdürülebilir yenileme projelerine iyi bir örnek olurken, İngiltere’de ünlenmiş ve Birmingham’ın tarihi, geleneksel mücevher üretim sektörünü yeniden canlandırmıştır(Pollard, 2004). Jewellery Quarter’ın koruma alanı ilan edildikten sonraki durumu şekil 3.6’da gösterilmiştir.



Şekil 3.6 : Jewellery Quarter’ın koruma alanı ilan edildikten sonraki durumu, (BCC, 2005).

3.1.1.2 Hollanda’dan kentsel yenileme örneği

Tarihi konutların bulunduğu alan, zamanla çöküntü alanı haline gelmiştir. Geliştirilen projeye kültür ve sanat konseptli yenileme gerçekleştirecek olan alan, Çin’lilerin yoğun olarak bulunduğu alandır. Çin nüfusunun yoğun olarak dükkan açmasıyla Çin geleneksel sembolleri ve figürleriyle dolan alan, farklı bir kimliğe bürünmüş ve Çin mahallesi olarak bilinmektedir. Farklı ülke kültürünün özellikleri verilerek yenilenen ticari alanın geçirdiği aşamaların gözlemlenebilmesi için bu örnek seçilmiştir. Zeedijk dipper adıyla Chinatown’un Amsterdam’daki konumu şekil 3.7’de gösterilmiştir.

-Birinci Dünya Savaşı öncesinde Çinli denizcilerin ve erkek göçmenlerin konakladıkları evlerin bulunduğu bir alandır. İkinci Dünya Savaşı'yla ülkelere dönen Çinlilerden burda çok azı kalmıştır(Rath, J. 2011).

-Amsterdam ekonomisi değişim içerisine girmiştir. Geleneksel endüstrileri olan, gemi inşaatı, onarımı, tütün, otomobil montajı, düşük ücretle işçi çalıştıran ülkelere transfer edilmiş, böylece pek çok iş sahası kapanmıştır. Amsterdam şehir konseyi, endüstriyel ağırlıklı üretimden bilgi sektörünün merkezi olma ana fikri ile, yeniden yapılanmaya karar vermiştir(Rath, J. 2011).

-1970'li yılların sonunda Zeedijk ve Nieuwmarkt alanları gürültülü sokaklar haline dönüşmüştür. Limanlara yakınlığı ile, denizciler, liman çalışanları ve ziyaretçiler için her zaman bir çekim noktası olmuştur. Wallen (Red Light District)'e yakınlığı da çekiciliğini arttırmıştır(Rath, J. 2011).

-1970'li yılların başında Afrikalı göçmenler ile alan karışmış, madde kullanımı, ticareti, hırsızlık, soygun gibi yasadışı işlerin yapıldığı tehlikeli bir bölge haline gelmiştir(Rath, J. 2011).

-1980'li yılların ortalarında yerel yönetim bölgeyi temizleme kararı almıştır. Bir otel zincirinin bölgeye yatırım yapma kararı alması bölgenin yenilenmesi için ateşleyici olmuştur. Bunu bir konut firmasının ve birkaç küçük yerel organizasyonun alana yatırım yapması izlemiştir. Ayrıca bölgede kamu özel ortaklığıyla bir şirket kurulmuş, bu şirket Zeedijk'i yeniden çekici bir cadde haline dönüştürmek ve bölgede bulunan hurdacılar yerine orta sınıf için bir alışveriş bölgesi oluşturmayı hedeflemiştir. Bu yenileme esnasında Çinli dükkanların ve ofislerin bölgeden çıkartılmasına karar verilmiştir çünkü görüntüleriyle bir 'slum' izlenimi vermektedir.

-Gelen konut firması bölgede mülk satın almıştır ve bunları ofis ve apartmanlara dönüştürmeyi hedeflemiştir. Bölgede suç oranını düşürmek ve yasadışı işleri engellemek için yeni bir mülk yönetimi rejimi kurulmuştur. Bu mülk yönetimi ticari alanda kimlerin varolabileceğine değerlendirmiş, öncelikle dürüst kiracı ve perakendeci profiline uyanların burada bulunmasına karar vermiştir. Böylece Zeedijk'in elit görünümlü bir mahalle haline gelmesi ve farklı, çekici tarzda butiklerin açılması için tüm alt yapı hazırlanmıştır(Rath, J. 2011).

-Ancak umulmayan bir gelişme olmuş, Asyalı girişimciler de bölgeye ilgi göstermişlerdir. Çin İş Adamları birliği yerel yönetimle iş birliği yaparak Asya atmosferiyle kurulu egzotik sokak oluşturulmuş ve bu da gelen ziyaretçilerin dikkatini çekmeyi başarmıştır. Yerel yönetimden alınan politik ve finansman destek

ile, Çin Kapısı, Çin Sokak figürleri ve otopark figürleri yerleştirilmiştir ve bundan sonra alan Chinatown adıyla anılmaya başlanmıştır(Rath, J. 2011). Zeedijk, Chinatown'un kentsel yenileme sonrası görünümü şekil 3.8'de gösterilmiştir.



Şekil 3.8 : Zeedijk, Chinatown'un kentsel yenileme sonrası görünümü.

Zeedijk, Chinatown'un günümüzdeki durumu ise şöyledir,

-Sokak simgeleri, kapı ve otopark figürleri çıkartılmıştır ancak halen Çin atmosferi hissedilmektedir. Çinli iş adamlarının kentsel yenileme projesine resmi ve kamusal katkıları bilindiğinden burada Çin etkisinin devam edeceği kesindir.

-Amsterdam Şehir Yönetimi, 1012 isimli projesiyle şehri yeniden canlandırmak istemektedir. Bu projeye Zeedijk, Nieuwmarkt ve Redlight District te dahildir. Projenin Zeedijk üzerine etkisi, farklı tarzda ayakkabı ve giysi dükkanlarının açılmasıyla kendisini göstermiştir. Zeedijk'in yeni konsepti daha az renkli, daha az etnik, daha fazla orta sınıf, farklı tarzda butiklere daha açık bir alan yaratma olarak tanımlanmıştır. Böylece soylulaştırmanın gelecek olduğu sinyalleri görülmüştür.

3.1.2 Amerika'dan kentsel yenileme örneği

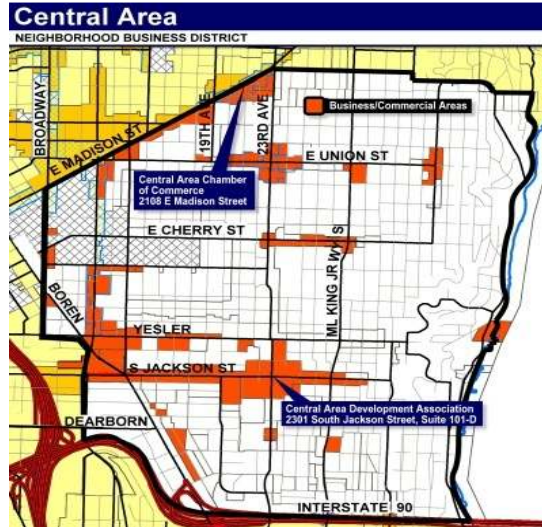
Amerika'da yapılan kentsel yenileme projelerinde dikkati çeken özellik düşük topluluk öncelikli projeler geliştirerek, soylulaştırmadan etkilenebilecek kişilerin yer değişiminin önlenmesi için stratejilerin geliştirilmesidir. Bunlardan biri de genellikle yerinden edilen düşük gelir grubuna ev edinimi hakkını veya kira yardımını sağlamak için, bunu yasalaştırmış olmalarıdır. 1989 yılında çıkartılan kanunla, fon toplanması, bu fonla topluluk öncelikli kuruluşları teşvik edip, piyasa şartlarında konut üretiminin belli bir yüzdesini ucuz konut üretimine ve ticari alan inşasına ayrılmasını zorunlu hale getirilmiştir.

Yeni inşa edilecek perakende alanı ya da ticaret alanında çalışmak üzere, düşük gelir düzeyine sahip halka konut edindirmeyi amaçlamaktadır. Ticari alanda birim metrekareyi konut alanı metrekaresiyle ilişkilendirmeyi amaçlamaktadır. Bu fonun ödenmesi, konut ruhsatını verirken imzalanan anlaşmayla sağlanmaktadır. Konut satın alan ihtiyaç sahipleri de bir dizi eğitimden geçmektedir(Urban,2006).

Projelerdeki en önemli nokta, pratikte projeyi gerçekleştirenlerin, topluluk katılımının ne kadar önemli olduğunu öğrenmeleri ve bu konuda stratejiler yürütmeleri olmuştur.

3.1.2.1 Central Area, Seattle, Washington

Central Area, soylulaştırma sürecindedir, boş arazi ve parsellerin varlığının en fazla iki yıl daha süreceği düşünülmektedir. Bu gelişmelere rağmen, şehir yönetimi yer değiştirmeyi önlemek için yeni bir sistem oluşturmuştur. Şehrin konut yardımı fonu, düşük gelirliler için erişilebilir düzeyde konut edindirme ve kiralamayı sağlamaktadır ve Central Area için de bir proje düşünülmüştür. Konut edinimini, topluluktaki konut alanının iş alanı ile bağlantısını kurarak yapmayı ön görmüş ve konut sakinlerinin çalışabileceği ticari alanla birlikte infil gelişmeyle konut edinilmiştir. Central Area’da karma kullanımlı proje tasarlanmış, şehir genelinde elverişli konutların muhafazası ve üretimi için fonları yükseltmeye yardımcı konut vergisi oluşturulmuştur. 23.Cadde ve Jackson Caddesi’nin Central Area’daki yeri şekil 3.9’da gösterilmiştir.



Şekil 3.9 : 23. Cadde ve Jackson Caddesi’nin Central Area’daki yeri.

Daha önceden kentsel yenilemeyle tamamen boşalmış parsellere ucuz konut ve pazar seviyesinde konut ve iş merkezi projesi geliştirilmiştir. Projenin karma kullanım olması konut sakinlerine iş sahası açabilmek içindir. Yüksek yoğunluktaki projeler iş imkanları ve ucuz alışveriş imkanları açarak konut alanına olumlu etkiler sağlamaktadır.

Soylulaştırmayla karşı karşıya kalan alanlarda kişilerin veya çalışanların yer değiştirmesini önlemek için boş veya gelişmekte olan alanlara infil uygulaması

olumlu sonuçlar vermektedir. Central Area’da kamusal ve özel fonlar konut alanlarını ve ticari alanları finanse etmek için kullanılmıştır(Urban,2006).

-1990’ların sonunda konut harcamalarının aşırı artmasıyla alanda değişiklikler başlamıştır. Central Area Seattle’daki ilk konut alanıdır. 19. Yüzyılın ortalarında gelişmeye başlamasıyla Asyalı ve Yahudi göçü almıştır. 2. Dünya savaşının ardından Afrikalı Amerikalıların göçü gelmiş ve bölgede ırksal ayrışma görülmüştür(Urban,2006).

-1960’lı yılların başında bir dizi destekli konut projesi başlamış ve konut stokunun %29’unu kapsayarak 1990 yılında tamamlanmıştır. 1960’lı yıllarda kentsel yenileme ile çoğu mülk yıkılmış ve parseller boş bırakılmıştır. 1960’ların sonunda 23. Cadde’de ve Jackson Caddesi’nde bulunan ticari merkez çoğu iş alanını kaybetmiştir. Soygun ve uyuşturucu olaylarıyla birlikte insanlar alanı terk etmeye başlamışlardır.

-Central Area Özel Amaç Alanı olarak 1980’lerin sonunda yeniden tasarlanmıştır. Yeniden tasarımı halk katılımı olmadan ve yeni eklenecek destekli konutlar olmadan şehir fonlarıyla yapılmıştır(Urban,2006).

-1994 yılına Central Area Geliştirme Birliği toplum eksenli bir gelişme organize etmiştir ve bu da konut alanının yenilenmesi için bir kıvılcım olmuştur. Alanda değişikliklerin meydana gelmesiyle birlikte yüksek gelir grubu alana yerleşmeye başlamış çünkü etnik olarak karışık olan bu alan çekici gelmeye başlamıştır. Temel zincir mağazalar(Starbucks, Walgreens) alana gelmiş ve bu gelişmeler konut fiyatlarının artmasına neden olmuştur(Urban,2006).

-1990-2000 yılları arasında alanın nüfusunda önemli değişiklikler olmuş, %10 artarak 22 000 kişiye yükselen nüfusta Latinler artarken Afrikan Amerikalıların nüfusu azalmıştır. Central Area’yı çekici kılan diğer bir özellik de alanın otobana, park alanlarına, üniversitelere ve diğer konut alanlarına yakın olmasıdır(Urban,2006).

-Günümüzde Central Area soylulaştırmanın en gelişmiş evresini yaşamaktadır, ancak alanda halen kötü durumda konut üniteleri, geliştirilmeye açık parseller ve az sayıda boş arsalar bulunmaktadır. Soylulaştırmanın gerçekleştiğinin kanıtı olarak da konut fiyatları, yer değişimi, ticari alanda değişiklikler ve konut alanına yerleşen kişilerin profilleri sayılmaktadır.

Kentsel Yenilemenin Fiziksel Boyutu ve Yer Değiştirmeyi Önlemek İçin Uyguladıkları Stratejiler:

Üç temel strateji belirlenmiştir, bunlar aşağıdakişekilde sıralanmaktadır;

- 1.Varolan konutların onarımı
- 2.İnfil uygulamasıyla ucuz konutların üretimi
- 3.Yeni iş alanlarının açılması

Central Area’da infil gelişme öngörülmüştür. 1994 yılında CADA adıyla toplum öncelikli bir kuruluş organize edilmiştir ve bu kuruluş konut alanlarının yenilenmesi ile ilgilenmektedir. Şirket düşük gelirliler için konut inşaatı, karma kullanımlı projelerin tasarım ve uygulamasıyla uğraşmakta, kamusal ve özel fonları kullanmaktadır. Pazar fiyatından ucuza arazi satın alabilmektedir. Söz konusu parselleri doğru zamanda düşük fiyata satın almış, inşaatın başlamasıyla parsel ve çevre parseller %80 değer kazanmıştır(Urban,2006).

CADA konut uygulamasıyla birlikte ticari alan uygulaması da yapmaktadır. 23. Cadde ve Jackson Caddesi projeleri bunlara en iyi örnektir.

-Burada infil uygulamasıyla hem konut hem ticari alan inşa edilmiştir.

-Welch Plaza adıyla kurulmuş olan dükkanların ikamet ettiği ticaret alanı caddeyi diyagonal olarak kesmekte ve Starbucks’ın karşısında yer almaktadır(Urban,2006).

-CADA bir gayrimenkul değerlendirme şirketiyle plazayı geliştirmek için anlaşmış, bir banka, özel girişimciler ve iki şehir kurumunun sağladığı fonları kullanmıştır. Bu fonlarla ucuz konut, pazar seviyesinde konut, perakende ve ticari sektör alanlarının bulunduğu proje oluşturulmuştur(Urban,2006).

-2009 yılı verilerine göre, dört kişilik bir ailenin gelirdüzeyi limitleri şu şekilde genellenmiştir;

Düşük Gelir Düzeyli Dört Kişilik Bir Ailenin Yıllık Geliri (%80 AMI): \$50,000

Çok Düşük Gelir Düzeyli Dört Kişilik Bir Ailenin Yıllık Geliri (% 50AMI):\$31,250

Aşırı Düşük Gelir Düzeyli Dört Kişilik Bir Ailenin Yıllık Geliri (%30AMI):\$18,750

CADA, %17’lik kısmı %60 AMI’yi kapsayan, %31’lik kısmı da %80’lik AMI’yi kapsayan karma kullanımlı proje inşa etmiştir. Proje inşaat aşamasından itibaren ekonomik gelişmeyi desteklemek için, konut sakinlerinden ırksal azınlık ve kadınların inşaatta çalışmasını teşvik etmiştir. Geliştiriciler için karma kullanımlı yapı yapmaktan çok, yalnızca konut projesi yapmak daha karlıdır.Ancak projenin amacı düşük gelir grubuna konut ve iş kazandırmak olduğundan, ticari alan da inşa edilmiştir ve konut sakinlerinin burada çalışması sağlanmıştır(Urban,2006).

Kentsel Yenilemenin Sosyal Boyutu: Ticaret Odası ve İş Adamları Birliği’ne bağlı kar amacı gütmeyen kuruluşlar bir araya gelip, bölgede iş alanlarının azlığı konusunu tartışmıştır. İş alanı üretimi ve geliştirilmesi kararı alarak, iş arayan 3000 kişi ile işçi

arayan şirketler buluşturulmuştur. Ford Kuruluşundan sağlanan fonu yönetmesi için UEC adıyla kar amacı gütmeyen kuruluş oluşturulmuş ve kendi işini kurmak isteyenler yardım sağlanmıştır.

Fonların Biçimleri Ve Edinme Yöntemleri:

Yasalaştırılmış olarak kentsel yenileme fonlarında kullanılması sağlanan fon, kendi içerisinde farklılaşan fonların yüzdelik dilimlerinin toplamından oluşmaktadır.

%65'lik kısmı oluşturarak en fazla yüzdelik dilimi içeren Kiracı Koruma Ve Üretim Programı adıyla üretilen fon, boş veya sahipli yapıların rehabilite edilmesi, yeni inşaat yapımı ya da inşaatlara finansman sağlanması için kullanılmaktadır. Fondan yararlanmak için, yapılacak inşaat %30, %50 veya %30 AMI'ye tekabül eden gelir düzeyine sahip kişiler hitap eden konutları da içeren konut inşaatlarında sağlanmaktadır. Fonun büyük bir kısmı olan %60'lık payı yalnızca %30 AMI'ye tekabül eden konutların finansmanında kullanılmaktadır. Fona gelir sağlayan kurumlar, kar amacı gütmeyen kuruluşlar, Seattle konut otoritesi, özel geliştirme otoriteleri ve özel girişimcilerdir.

%7'lik kısmı oluşturan Ev Sahipliği/Ev Satın Satın Alma Yardımcılığı Programı fonu, düşük gelir düzeyli kişilere konut üretiminde ya da ilk kez ev alacaklara yardım edilerek kullanılmaktadır. Gelir düzeyi %60 ve %80 AMI'ye tekabül eden kişiler için kullanılmaktadır.

%8'lik kısmı kapsayan ve 2002 yılından itibaren yeni geliştirilen bir program olan Konut Alanlarında Konut Seçimleri Programı Fonu üç temel hedefi desteklemektedir. Ekonomik olarak çökmüş alanlarda gerçekleşen projeleri, çöküntü bölgesi haline gelmiş tarihi alanlarda gerçekleşen projeleri ve yenileme alanlarının canlandırılması için katalizör görevi üstlenecek projeleri desteklemektedir. Bu fon, konut çeşitlerinin ve kullanıcı profillerinin değiştiği, sosyulaştırılmış alanlarda etkileri en aza indirmek amacıyla kullanılmaktadır. Fon %80 AMI'ye tekabül eden projelerde, %30 AMI'ye hitap edecek kısmı da kapsamı koşuluyla verilmektedir.

%3'lük kısımda ise, Kiralama Danışmanlığı Programı yer almaktadır. Fonun edinim kaynakları, ev sahipleri, kamusal ajanslar, ve kar amacı gütmeyen kuruluşlardan para yardımı sayesinde olmaktadır. Bu fonla kira yardımı yapılmaktadır. Ekonomik zorluklara karşı evsiz olmaya devam edenlere ve ailelerin evsizlikten kiracılığa geçmesine yardım etmektedir. %80 AMI'ye veya daha azına sahip kişileri kapsamaktadır.

%9'luk kısmı kapsayan, müdahale ve bakım fonu ile %30 AMI'nin altındaki çok düşük gelir düzeyine sahip kişilere kira yardımında ve konut üretiminde kullanılan fondur. Özel geliştiriciler, kar amacı gütmeyen kuruluşlar ve kamusal ajanslar (konut otoritesi dışındaki tüm kuruluşlar) bu fonun oluşum kaynaklarıdır(Urban,2006).

A.B.D. kentsel yenileme projelerinde yer değişimini engellemek için şu stratejileri uygulamaktadır (Lind ve Hellström,2003);

1.Yapı/parsel ayrımı: Bu yöntem ileyapı sahipliği parsel sahipliğinden ayrılmakta, konutu satın almakta, arsayı ise kiralamaktadır.

2.Konut Edindirme Fonları: Bu fonlar yardımıyla düşük ve orta düzeyli gelir grubunun ihtiyaçları karşılanabilmektedir.

3.Katılımcı Bölgeleme: Geliştiricilerin projelerinde, belirli bir yüzdesini düşük gelirli kullanıcıya hitap edecek konut üretimi ya da proje üretimi şart koşulmaktadır.

4.İş-Konut Bağlantısı: Bu programla, geliştiriciler ticari alan da inşa etmek zorundadırlar ve konut sakinleri bu ticari alanda çalışacaktır. Ya da düşük gelir düzeyine hitap edecek konutların yapılması için finansal kaynak sağlamak zorundadır, bu sistem Amerika'da oldukça yaygındır ve konut inşaatı izni alınırken imzalanan sözleşmeyle resmiyete bağlanmıştır.

5.Konut Kefil Sistemi: 1970'ler ve 80'lerde A.B.D. Konut ve Kentsel Gelişim Departmanı konut kefil sistemini uygulamıştır. Bu direkt ödeme yapmak yerine, düşük gelir grubu sahiplerinin mülklerini kira yardımıyla desteklemektir.

6.Konut Sahiplerine Danışmanlık Yaparak Korumak: Vergi artışlarını konut kullanıcılarına, vergi indirimi yapmak ya da gelecekte konut satılırken tahsis etmek gibi bir yardımı içermektedir.

3.1.2 Kanada'dan kentsel yenileme örnekleri

Toronto'nun batı merkezi konut alanı olan Ontario'dan üç bölge alınarak incelenmiştir. Bu üç bölgenin özelliği birbirlerine çok yakın konumda olmalarıdır. Soylulaştırmada

3.1.2.1 Ontorio, Toronto

Bölgeden alınan örnekler ticari soylulaştırma örnekleridir. Bu üç bölgeden soylulaşmış olan bölgenin soylulaşmakta olan bölgeyi etkilediği ve henüz soylulaşmamış olan bölgeyi de etkileyeceği düşünülmüştür. Birbirlerine çok yakın olan bu bölgeler soylulaştırmanın yakınındaki alanları etkileyip etkilemediğinin

gözlemlenebilmesi için seçilmiştir. Şekil 3.10'da ticari soylulaştırmanın incelendiği konut alanları gösterilmiştir.



Şekil 3.10 : Ticari soylulaştırmanın incelendiği konut alanları, (Rankin, 2008)

Birbirlerine çok yakın konumda bulunan bu alanlar; West Queen West konut alanı, Roncesvalles konut alanı ve Bloordale konut alanlarıdır. Bunlardan West Queen West bölgesi soylulaşmış, Roncesvalles bölgesi soylulaşmakta ve Bloordale bölgesi de henüz soylulaşmamış ancak soylulaşması beklenmektedir. 'Bölgedeki ticari sektör bileşenleri, alt gelir grubuna hitap eden yiyecek zinciri, hırdavatçı, finans servisleri ve döviz büroları ve bunların yanında soylulaştırmanın başlatıcıları sayılan giysi butikleri, restoranlar ve sanat tasarım dükkanlarıdır'(Rankin, 2008). Ticari Alanların arazi değışı değerleri ve bu değerlere göre soylulaşma olasılıkları çizelge 3.1'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.1: Ticari Alanların arazi değışı değeri ve bu değere göre soylulaşma olasılıkları (Rankin, 2008)

İsim	Durum	Arazi Değeri Değişimi	Olasılık	Sınırları
West Queen West	Soylulaşmış ve liderlik etmekte	128, 825 dolar	%99. 90	Ossington-Gladstone
Roncesvalles	Soylulaşmaya devam etmekte	112, 201 dolar	%98. 80	Galley-Hewitt
Bloordale	Soylulaşmamış	64, 565 dolar	%99. 60	Lansdowne-Dufferin

Kullanılan çizelgede, kentsel yenileme yapılmadan önceki arazi değeri ile, değışim yapıldıktan sonraki arazi değeri kıyaslanarak aradaki fark ile, soylulaşma olasılığı hesaplanmıştır. Bölgenin genel karakterini birbiriyle kıyaslayacak olursak, çizelge 3.2 bize kolaylık sağlayacaktır.

Çizelge 3.2: Üç bölgenin karakteristikleri(Rankin, 2008)

	Soylulaşmış Bölge	Soylulaşmaya Devam Eden Bölge	Soylulaşmamış Bölge
	West Queen West	Roncesvalles Köyü	Bloordale Köyü
Genel Karakteri	-Arazi değerlerindeki artışa liderlik etmek -Sanat-Kültür Eksenli - Soylulaşma;ortak perakende zincirleri ve yüksek kaliteli konutluk sitelerin beliri bir düzen içersinde yerleşmesi, arazi fiyatlarının yükselmesi, bölgedeki yaşam giderlerinin oldukça yükselmesi	-Arazi değeri yüksek olan bölgeye yakın alanda bulunmaktadır. -Polonyalı iş kuruluşlarının bölgede önemli bir varlığı vardır, Doğu Avrupa ve Polonya'ya yiyecek tedarik eden şirketler bulunmaktadır ve bunların çoğu bölgede olmaktadır. -Köy hissini yaşamak isteyen genç kentsel profesyonel sitelerin nüfus yoğunluğunun bulunduğu bölgedir. - Ateşleyiciler:Polonyalı önemli kuruluşlar bulunmaktadır örneğin St. Casimir's Roman Katolik Kilisesi, St. Stanislaus-St. Casimir's kredi birliği ve çeşitli kamusal kuruluşlar.	-Arazi değeri yüksek olan bölgenin alt kısmında yer almaktadır. -Etnik olarak kanşık bir bölgedir. -Görünüş olarak bakımsızdır,yıpranmış cepheleer, azçalışan belediye servisleri, bakımsız kaldırımlar ve yeşil alanlar. -Ateşleyiciler;bölge klüpleridir.

Çizelge 3.2 (Devam): Üç bölgenin karakteristikleri(Rankin, 2008)

	Soylulaşmış Bölge	Soylulaşmaya Devam Eden Bölge	Soylulaşmamış Bölge
İşletme Türü ve Yapılaşma Karakteri	-Sanat ve Tasarım Faaliyetleri -Mimari Olarak İlginç Yapı Stoğu -Sıklıkla Kullanılan Butik Oteller, Restoranlar/Klüpler ve Sanat Galerileri -Ticari Gelişim Alanı turistlerin cazibe merkezi haline gelmiş, boş zamanlarını alışveriş yaparak değerlendirmek isteyenler için özel bir bölge haline gelmiştir. - Ticari gelişim alanının günümüzdeki bu durumu, bölge sakinlerince diğer gelişecek yerler açısından örnek gösterilmektedir. -Ataşleyici Olaylar:İki yüksek kaliteli butik otelin açılması -İki sosyal servis ajansının açılması (Bağımlılıkta Mücadele ve Zihinsel Sağlık Merkezi ve St. Christopher Evi) bunlar alt gelir grubuna ve risk teşkil eden topluluklara hitap etmektedir.	-Polonya köyü tarzında yaşam oluşumu, mimari açıdan enteresan yapı stoğu - Butikler, restoranlar/klüpler ;bunların bazıları yeni açılmış ve bazıları da 10-15 yıldır bölgede bulunmaktadır. -Bayilik ve zincirler genellikle üst seviyedeki perakendede görülmektedir. -Ticari gelişim alanı,turistlere, alışveriş severlere ve göç etmiş Polonyalı nüfusa çekici gelmektedir. -Polonya'nın köy oluşumunun tanıtımında ticari gelişim alanını düzenlemesi önemli rol oynamaktadır. -Bölge topluluğunun ekonomik gelişmesinin tanıtılması için ticari gelişme alanı bölge halkıyla çok yakın çalışmaktadır.	-Olumlu bir özelliği yoktur;hırsızlık, madde satışı, insan satışı ve diğer yasadışı işler -Mimari açıdan ilgi çekici yapı bulunmamaktadır. -Çoğu işletmeler küçük ve yerel halkın temel ihtiyaçlarına hizmet eden yapılardır. Bazı etnik olarak farklılaşan restoran ve manavlar, dışarıdan gelen halkı cezbedmektedir. Bayilik ve marka zincirleri alt gelir grubunu hedef almaktadır. -Ticari gelişme alanı, temizlik dükkanları, hırsızlığa karşı önlem firmaları ve aydınlatmada gelişmiştir.
Soylulaşma Süreci	-Bölgedeki iş sektörünün tür değiştirerek alt gelir grubuna hitap eden servislerin açılması -Konut sakinlerinin bölgeden giderek, bölgeye sanatçıların gelmesi ve kiralının yükselmesi -Değişen konut kullanıcı profiline hizmet edecek kurumun açılması -Sosyal değişimler; sınıfsal ayrışma	-Polonyalı iş adamları ve sakinleri, bölgeye yerleşmişler ancak sahip oldukları mülkleri de satmamışlardır. -Bayiliklerin bölgedeki iş sektörleri için özel güvenlik önlemleri olmuştur. -Sosyal değişimler; etnik kültürel ayrışma	-Arazi değerlerini koruyucu faktörler ve kiralann oldukça düşük olmasının nedenleri, hırsızlık, madde satışı, doğal çevrenin yetersiz oluşu ve mimari açıdan çekici yapılaşmanın olmamasıdır. -Gelecekte soylulaşması için beklenti ve istekler bulunmaktadır.

3.1.3 Asya’da kentsel yenileme örneği

Geçmişte küçük ölçekli imalat fonksiyonunun bulunduğu alan kentsel yenileme ile ticaret alanına çevrilmiştir. İmalata alanının kentsel yenileme aşamalarının gözlemlenebilmesi için bu alan örnek alan olarak seçilmiştir.

3.1.3.1 Taikang Road,Shangai

Geçmişte tek katlı ve iki katlı endüstri yapılarında küçük ölçekli üretim yapan alan, çevresinin ticari ofis binaları ve yüksek katlı apartmanlarla olmasıyla, kentsel yenilemesine karar verilmiş ve kültür, sanat, ticaret fonksiyonuyla yeniden işlevlendirilmiştir. Taiking yolu ve yakın çevresi haritası şekil 3.11’de gösterilmiştir.



Şekil 3.11 : Taiking yolu ve yakın çevresi haritası, (Wang, 2011).

Çin’in Shanghai kentinde bulunan Taikang Yolu, Dapujiao mahallesi, Luwan bölgesinde yer almaktadır. Shanghai’nın ana ticaret merkezi olan Huaihai yoluna 20 dakika yürüyüş mesafesindedir. Yapıların tarihi 1920 yılına dayanmakta, konutlar ve küçük ölçekli tarihi tütün, parfüm, saat ve plastik fabrikaları bulunmaktadır. 1980’li yılların başında bölge yönetimi, geniş kapsamlı desantralizasyon ve yeniden geliştirme programı başlatmıştır. Bu programla Dapujiao alanı, modern ticari alan ve konut alanına dönüşecektir. 2004 yılında 100. 000 metrekare gecekondü yıkılarak yerine 26 yeni ticari ofis binası ve 24 modern apartman yapılmıştır. Sanayi alanı da kent dışına taşınmıştır. 1998 yılında Dapujiao cadde ofisi endüstri yapılarının yoğunlaştığı Taikang Yolu’nu yenilemeye karar verilmiştir. New York’taki Soho ve

Japonya'daki Osaka örnek alınarak buraların sanat galerileri, stüdyolar, el yapımı dükkanlar, butikler, kafe ve barlara dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Luwan bölgesi yönetimi Taikang Yolu sanat caddesi yönetim komitesi birlikte çalışmaya başlamıştır. Wang, S. (2011)

Shangai'lı kendi markasını yaratmış ünlü ressam, 1999 yılında Taikang yolunda 700 metrekare ofise yerleşerek bölgenin yenilenmesi için ateşleyici görev yapmıştır. Bunu başka sanatçılar izlemiş ve 2004 yılında 18. 000 metrekarelik on endüstri yapısı workshop, tasarım ofisleri, sanat galerileri, sergi alanları ve showroamlara dönüşmüştür(Wang, 2011).

Söz konusu alan, ticari ofis binaları ve apartmanların ön tarafında kalmış küçük ölçekli gecekondulari tek katlı ve iki katlı bakımsız endüstri yapılarından oluşmaktadır. Ticari ofis binaları ve apartmanlarla endüstri yapılarının ilişkisi şekil 3.12'de gösterilmiştir.



Şekil 3.12 : Ticari ofis binaları ve apartmanlarla endüstri yapılarının ilişkisi, (Wang, 2011).

Yaklaşık 160 sanatçı ve tasarım firması Çin, Avusturalya, Amerika, Fransa, Danimarka, İngiltere, Kanada, Singapur, Japonya'nın da içinde bulunduğu 18 farklı ülkeden gelerek bölgeye yerleşmiştir(Wang, 2011). 2006 yılına gelindiğinde bölge artık New York Times'ta adına makale yazılacak bir düzine endüstri ve konut alanının bulunduğu eklektik tarzda yapılaşmış sanat, el üretimi, moda ve çeşitli tasarım ürünlerinin yapıldığı alan haline gelmiştir. Bunu farklı tarzda kafe, restoran ve pastanelerin açılması izlemiştir. 2010 yılında, eski endüstri yapılarının içinde sanat tasarım firmalı olmak üzere 300'e yakın özgün butik, lüks kafe, restoran ve sanat galerileri konut alanına yerleşmiştir. Bu bölgedeki ucuz kiralar ve düşük konut fiyatlarında erozyon yarmıştır. Bölge haftada 6000 ziyaretçiyi ağırlarken eklenen 400

Beypazarı ilçesinde kentsel yenilemenin ilk adımı 1999 yılında belediye başkanı tarafından Tarihi Beypazarı Evlerinin boyanmasıyla atılmıştır. Yapıların değişen ve yenilenen görüntüsüne gelen olumlu tepkiler üzerine, sokak sağlıklaştırma projesi yapılmış ve evlerin restore edilmesiyle süreç devam etmiştir. Fiziksel yenilemeyi kültürel aktiviteler desteklemiş ve festival düzenleyerek turizm alanında çekicilik sağlamışlardır. Böylelikle sosyo-kültürel sürdürülebilirlik aşamasını da sağlamışlardır. Yenileme sürecinde varolan Ankara Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun yanına süreçle birlikte Gazi üniversitesi, Kaymakamlık, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları da dahil olmuştur. Böylelikle kentsel yenilemede sosyal sürdürülebilirlik ve kentsel yenilemede çevresel sürdürülebilirlik aşamaları da, kentsel yenilemeye dahil olmuştur. Beypazarı genel görüntüsü şekil 3.15'te gösterilmiştir.



Şekil 3.15 : Beypazarı genel görüntüsü, (Beypazarı Kaymakamlığı, 2012)

Kentsel Yenilemede Çevresel Sürdürülebilirlik Aşaması Adımlar

- 1999 – 2006 yılları arası 500 evin dış cephesinin boyanması ve yenilenmesi
- Sokak sıhhiyleştirmesiyle kamu yapılarının, sokak mobilyalarının, dolmuş duraklarının, tarihi ev görünümü kazandırılarak yenilenmesi, kentsel yenilemenin yalnızca bina bazında değil, çevresiyle birlikte bütüncül bir yaklaşımla ele alındığını göstermektedir.

-Özel sektör işbirliğiyle 100'ü aşkın evin restorasyonu, toplamda 500 tarihi evin restorasyonu tamamlanmıştır.

Kentsel Yenilemede Ekonomik Sürdürülebilirlik Aşaması

Adımlar

-Evlerin restorasyonu ile birlikte, evlerin değeri yaklaşık olarak 10 kat artmıştır. 1000 aile hayatını turizm sektöründen sağlamaya başlamış, ilçeye gelen turist sayısı 2000 yılında 4000'lerdeyken, 2005 yılında 200. 000'lere ulaşmıştır(Beyazıt Belediyesi, 2005).

-Yöre halkı kadınları yöresel üretim için teşvik edilmiş, belediye tarafından 100 tezgah açılmış, yeni açılan restoran ve turistik işletmelerin alışverişlerinin bir kısmını buradan yapmaları belediye tarafından sağlanmıştır.

-Ticaret Odası, Belediye ve Kaymakamlık katılımıyla, telkari ve gümüş işletmeciliği, karasör sanayi geliştirilmiş ve tanıtılmış, fuarlara katılımı ile birlikte de duyurulmuştur.

-Geleneksel yiyecekler için patent alınmış, belediye meclisi kararıyla yeni açılan iş yerlerine yabancı isim verilmemesi kararlaştırılarak, bölgedeki yenileme tamamen yerele yönelik yapılmıştır.

-Bu gelişmelerle, bölgede 150 dönümlük alanda organik tarım yapılmaya başlanmış, alternatif ürünler araştırılarak bunlar üretilmiş ve diğer illere pazarlanmıştır.

-Festivaller düzenlenmiştir.

-Belediye meclisi kararı ile, 'Termal Mega Kent Merkezi' adıyla 1/5000 ve 1/1000 nazım ve uygulama imar planı onaylanarak, 134 h. a. 'lık proje planlanmıştır. Proje termal konaklama üniteleri, park ve rekreasyon alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları ve ticaret alanlarını içermektedir(Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü, 2007).

-Çiftçilerin ürünlerini daha rahat pazarlayabilmesi için şirket kurulmuş ve ahşap kurutma atölyesi oluşturulmuştur.

Sosyal Sürdürülebilirlik

Adımlar

-Ticaret Odası, Belediye ve Kaymakamlık çeşitli kurs ve seminerler düzenlemiştir. Kaymakamlık ve Sivil Toplum Kuruluşu iş birliğiyle kurslar düzenlenmiş ve kursu tamamlayanlar üretim kısmında çalışmaya başlamıştır.

-Maden işletmesi istihdamını sağlamak amacıyla sanat okulu mezunlarına çeşitli kurslar verilmiştir.

-İlçe Eğitim Müdürlüğü, İlçe Sağlık Müdürlüğü ve Beypazarı Devlet Hastanesi iş birliğiyle birlikte madde bağımlı gençleri topluma kazandırma projesi başlatılmış ve bu gençlere iş imkanı, eğitim, spor ve rehberlik hizmetleri sağlanmıştır.

Sosyo-kültürel Sürdürülebilirlik Aşaması

Adımlar

-Telkari, gümüş işlemeciliği, iğne oyası olukça eski bir geçmişe sahiptir. Bunun yanı sıra yöresel ve tescilli yemekleri olan yaprak dolması, Beypazarı kurusu, baklavası ve güveci önemli yer tutmaktadır. Proje çerçevesinde yerel kültürün korunması, kurslarla geliştirilmesi ve turizm faaliyetiyle öne çıkartılması faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.

Beypazarı kentsel yenileme projesi yerel yönetimle başlayıp, üniversite, sivil toplum kuruluşları, kaymakamlık ve özel sektörün katılımıyla, sürdürülebilir kentsel yenileme örneğini etkili bir şekilde ortaya koymaktadır.

3.4 Bölüm Sonucu

Kentsel yenileme ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel bir yeniden değerlendirme ve üretim sürecinin tamamıdır. Kentsel yenileme başlığı çerçevesinde uygulanacak olan ‘Kentsel Yeniden Üretim’ kavramı; mevcut alana hangi şekilde yaklaşılabileceğini ve bu alanlara uygulanması‘ düşünülen eylem biçimlerinin yani ‘kentsel yenileme’, ‘kentsel iyileştirme’, ‘yeniden canlandırma’, ‘kentsel koruma’, ‘sağlıklaştırma’ gibi stratejilerin tümüdür.

Kentsel yenileme olgusunun içeriği konusunda yapılan değerlendirmelerde, yenilemenin sadece fiziksel yapıya ilişkin olmadığı, sosyal, ekonomik, kültürel bileşenler ile bütünsellik arz ettiği daima vurgulanmıştır. Ancak kentsel yenileme stratejilerinden birisi olan soylulaştırma kavramı, içeriği açısından yani organize edilmiş bir eylem bütünlüğüne sahip olmayışından dolayı; ‘soylulaştırıcılar’ın bireysel müdahalesi neticesinde, bölge fiziksel bir yenileme, rehabilitasyon sürecine girmektedir. Kentsel yenileme, kentsel alanların çeşitli müdahale biçimleriyle gerek işlevini koruyarak, gerekse yeniden işlevlendirerek kente yeniden kazandırılmalarını ifade eder. Ancak, burada esas olan çoğu kez düşük gelirli kullanıcıların dışlanması, söz konusu alanları her iki durumda da terk etmek zorunda kalmalarıdır. Bu noktada, son yıllarda yeni gelişmekte olan bir kavram ortaya atılmıştır. Bu kavram da ticari soylulaştırma kavramıdır. Kentsel yenileme alanında

var olan ticari kullanımın, kentsel yenileme ile yeni gelen kullanıcıya hizmet edecek sektöre dönüşmesi ya da, ticari kullanımın sektör değiştirerek zincir mağazalara ve bayiliklere dönüşmesi ve bunun da, yenileme alanındaki kullanıcı profilini değiştirmesi gibi birbirini etkileyen ve tamamlayan iki unsur olarak devam etmesidir. Soylulaştırmanın ilk adımı olan yıpranmış ve köhnemiş alana, bohem sanatçıların girmesi ve alanı kültürel açıdan değiştirmesi ile, köhnemiş alan çalışan kesimin dikkatini çekmektedir. Sanatçıların buraya yerleşmesi ile, tarihi özelliği olan ancak bakımsız ve düşük maliyetli konutların değer kazanmaya başladığı ve zamanla yatırımcıların da bölgeye gelerek, düşük fiyatlı konut satın aldığı görülmektedir. Yatırımcılar düşük fiyatla satın aldıkları bu konutları restore edip, oldukça yüksek fiyatlara satmakata ya da kiraya vermektedirler. Yalnızca düşük gelirli konut kullanıcısına hizmet eden ticari alan da böylelikle, restoran, sanat galerileri ve sanatsal ürünler satan mağazalara dönüşmektedir. Bunun ardından ikinci aşamaya geçilmekte, piyasa doyuma ulaşmakta, daha çok butik, daha çok kafe daha çok restoran açılmakta, bu durum da büyük yatırımcıların dikkatini çekmektedir. Zamanla zincir mağazalar açılmakta ve küçük işletmeci, sanatsal ürünlerin bulunduğu ticari alan da yok olmaktadır. Ticari soylulaştırma, sosyal soylulaştırmanın doğal bir sonucu olarak görülmektedir. Potansiyel orta sınıf mülkü alıcıları, perakende çevresinin değiştiğini görüp, yeni farklı tarzda butiklerin açılmasıyla konut alanının doğru yöne gittiğinin sinyallerini almaya başlamaktadır. Bu girişimler alanın çekiciliği artırırken, insanları buraya yerleşmeye teşvik etmekte, mülk kiralama ya da satın alınmasını sağlamakta, alanda yeni girişimde bulunmaya sevk etmekte ya da alanda para harcamaya teşvik etmektedir. Sosyal ve ticari soylulaştırma birbirlerini karşılıklı olarak desteklemektedirler. Tüm bu gelişmeler geleneksel olarak alanda varolmuş ticari sektörün varlıklarını sürdürmesini güçleştirmekte, kendilerini orta sınıfa kabul ettirmeleri gerekmekte ya da orta sınıfın ilgi göstereceği yeni bir sektöre geçmelerini gerektirmektedir. Oysaki kentsel yenileme yalnızca ekonomik ve fiziksel açıdan ele alınacak bir konu değildir. Kullanılan kaynakların geleceğe de aktarılabilmesi ve yapılan yenilemenin her kesimden halka hizmet edebilecek ölçüde başarılı olabilmesi ve devamlılığının sağlanabilmesi ancak kentsel yenilemede sürdürülebilirlik kriterinin sağlanmasıyla mümkün olacaktır. Kentsel yenilemede sürdürülebilirliğin sağlanması, ekonomik sürdürülebilirlik, çevresel sürdürülebilirlik, sosyal sürdürülebilirlik ve sosyo-kültürel sürdürülebilirliğin sağlanmasıyla mümkün olacaktır. Ekonomik sürdürülebilirlik,

planlama aşamasında yaşam kalitesini yüksek tutmayı, korumayı, arazinin etkili kullanımını, topluluk katılımını, bütünleşik tasarımı ve ulaşım düzenlenmesini kapsamaktadır. Sosyal sürdürülebilirliğin sağlanması için, farklı sosyal gruplardaki insanların bir araya gelip, bir etkinlikte bulunması sosyal ayrışmayı önleyecek, yeşil fonksiyonun kurgulanmasıyla pozitif etkiler empoze edilecektir. Yerele özgü özelliklerin geliştirilmesi ve meslek kazandırılması yaşayan halkın refah düzeyini arttıracaktır. Açık alanlara ulaşım ve günün değişen koşullarına adapte edici etkinliklerin düzenlenmesiyle yenileme yapılacak alanda sosyal bütünleşme ve değişikliğe uyum sağlayabilme kriteri sağlanmış olacak, yenilenmiş alanda yer değiştirme ve terk etme o oranda azalmış olacaktır. Çevresel sürdürülebilirlik kriterlerine bakıldığında zaman da, etkili arazi kullanım planı, yaşam kalitesinin arttırılması, koruma, bütünleşik tasarım, sosyal hizmet birimlerinin tedarigi ve varolan mülklerin korunması kriterlerini görülmektedir. Günümüzde sürdürülebilirlik bileşenlerinden yeni gelişmekte olan bir terim olan, sosyo-kültürel sürdürülebilirlik te, yenileme alanında yaşayan sosyal dokunun kültürel yapısının korunması ve yenileme ile birlikte öne çıkartılarak, kültürel faaliyetlerle desteklenmesi ve yok olmasının önüne geçilmesini kapsamaktadır. Kentsel yenileme örneklerini incelediğimizde, ülke nüfus yoğunluğu olarak en az nüfus yoğunluğuna sahip olan ülkelerden biri olan İsveç'te sosyal sürdürülebilirlik örneğini verebiliriz. . Zamanla kullanılmamaya, boşalmaya ve talep edilmemeye başlayan konut alanında, tek tek kullanıcılarla konuşularak ve şikayetleri dinlenerek yeniden bir düzenlemeye gidilmiş, ortak alan ve yeşil alan tasarımıyla sorun çözüme kavuşturulmuştur. İngiltere Birmingham'ın Jewellery Quarter'da yapılan yenilemede, eski tarihi mücevher imalat fonksiyonu ve ticaret fonksiyonu taşınmamış, devam ettirilmiştir. Böylelikle, aynı anda üretim aşamalarının da görülebileceği, isteyen mücevher tasarımı ve üretimi eğitiminin verilebileceği okulu da barındıran sergileme ve satış fonksiyonlarının bulunduğu, tarihi kültürel miras alanı olarak alanın turistik çekiciliği arttırılmıştır. Alan kentsel yenilemede kültürel üretim ve tüketimin görüldüğü, sürdürülebilirlik ve sosyal açıdan gereken aşamaları barındıran iyi bir örnektir. Tarihi konutların bulunduğu alan, zamanla çöküntü haline gelmiştir. Hollanda Zeedijk'te geliştirilen projeyle; kültür ve sanat konseptli yenileme gerçekleştirecek olan alan, Çin'lilerin yoğun olarak bulunduğu alandır. Çin nüfusunun yoğun olarak dükkan açmasıyla Çin geleneksel sembolleri ve figürleriyle dolan alan, Çinli iş adamlarının yerel yönetimle anlaşması ve bölgede aldığı politik

ve ekonomik destekle,yenilenen alan etnik kimliğe bürünmüş ve Çin mahallesi olarak ünlenmiştir. Farklı ülke kültürünün, çoğunlukta olması ve varlığını sürdürmek için girişimde bulunarak ticari soylulaştırmanın yer değişimi engellenerek oluştuğuna iyi bir örnek teşkil etmektedir. Amerika, Central Area örneği de, Amerika’da yapılan kentsel yenileme projelerinde soylulaştırma ile oluşabilecek etkileri en aza indirmek ve bundan en fazla etkilenecek olan topluluk olan düşük gelir grubunu mağdur etmemek için, Amerikan yasalarına da girmiş olan fon sistemi uygulaması ile yapılmış yenileme projesi incelenmiştir. Kanada Toronto örneğinde ise, üç örnek alan ve onların ticari alanları incelenmiş, soylulaşmış, soylulaşmakta olan ve soylulaşması beklenen alanlar çeşitli kıstaslar açısından karşılaştırılmıştır. Çin, Shangai örneğinde ise, küçük ölçekte imalat fonksiyonunu içeren, tarihi yapılardan oluşan bölge, çevresine yüksek yoğunluklu konut ve iş merkezlerinin yapılmasıyla, işlev değiştirmiş ve ticari alana dönüşmüştür. Ankara Beypazarı örneğinde ise, tamamen yöre halkının kültürel geçmişi korunup öne çıkartılarak, yeni iş sahaları açılmış, turizm canlandırılmış ve yaşam kalitesi yükseltilmiştir.

4.GALATA’NIN VE VOYVODA (BANKALAR) CADDESİNİN TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Bu bölümde, İstanbul’un ilk yerleşim birimlerinden olan Galata bölgesinin ve Voyvoda (Bankalar) Caddesi’nin tarihi akış içerisinde üstlendiği roller ve bölgedeki etnik, sosyal ve kültürel atmosfer irdelenmeye çalışılmıştır.

4.1 Galata’nın Tarihi Süreç İçindeki Gelişimi

Bu bölümde Galata Bölgesi’nin fiziksel yapısının dönemsel olarak geçirdiği değişimlerden, Galata’da tarihi önemi olan yapılar ve oluşumlardan, tarihi haritaların ve etnik yapının incelenmesinden bahsedilecek ardından geçmişten günümüze Galata’da yapılmış planlama çalışmaları incelenmiş, Voyvoda (Bankalar) Caddesinin tarihi süreç içerisindeki gelişiminden bahsedilmiştir.

4.1.1 Fiziksel yapının incelenmesi

İdari olarak Beyoğlu’nun bir parçası olan Galata, Tophane, Azapkapı ve Galata Kulesi arasında kalan yerleşim bölgesinin adıdır. Galata Haliç’le Boğaz’ın kesiştiği noktadadır.

Galata adının nereden geldiğinin belli olmadığından bahsetmesine karşın, bu konuda çarpıcı rivayetler süregelmiştir. Bir kısım tarihçiye göre Galata adı, tepeden kıyıya inen merdivenli yüksek kaldırım anlamında ‘Calata’dan, süt anlamında ‘Galakta’dan veya Galat yerleşmesinden gelen göçmenlere izafeten verilmiştir (Güvenç, 2004). Yine Rumca ‘süt’ anlamına gelen ‘gala’dan, Rumların Galat dedikleri Golvalar tarafından, akınları sırasında buradan geçerken adlarını bırakmalarından, Codrus’a dayandırılan bir başka görüşe göre bölgede ikamet eden bir şahsa izafeten veya Gyllius’a göre Brennus’un kumandasındaki Gallılara atfedilerek türemiş bir isim olduğu da düşünülmektedir (Şenyapılı, 2003). Bölgedeki süthaneler nedeniyle süt anlamına gelen ‘gala, galaktos’ sözcüğünden, yörenin topografik ve etnik yapısına da uygun olarak, İtalya’da limanlarda gemilerin yükleme-boşaltma yaptıkları eğimli alanlara verilen İtalyanca “calata” kelimesinden, bir Galatyalı’dan dolayı bölgenin ‘Galat’ın Mahallesi’ (Ton Galatou) diye anılmasından, Gotların Anadolu’ya

ve bunun incirlik anlamına geldiğini ve Strabon'un yalnızca incir ormanının altında bir liman olarak bahsettiği bu bölgenin adının Dionys Byzantius'ta Sycades olarak geçtiğini belirtmiştir. Miletli Hesychius, Bizans'a ilk yerleşen Greklerin burada Amphiarous adına kutsal bir yer oluşturduğundan söz etmiştir (Eroğlu, 1992). Bölge, Fransa ile başlamış, Avrupa ülkelerinin İstanbul'da sürekli elçilik kurma girişimleri ile devam etmiş ve Fetih'ten sonraki İslam politikalarıyla çok yavaş da olsa kentleşmeye açılmıştır. Fransız daimi elçiliğinin ardından diğer elçilikler de açılmaya ve -İran hariç- hepsi kentin bu yakasına yerleşmeye başlamıştır. Bu da bu bölgenin Tarihi Yarımada'nın yaşamından, yerleşim özelliklerinden, sosyal yapısından farklılaşmasını sağlamıştır (Batur, 2003). Böylece çeşitli dönemlerde farklı kimlikler taşımıştır. Tarihi Yarımada'yla bağlantılı ama yerleşme ve sosyal yapı açısından farklı bir yer olan Galata'ya ilişkin en erken görsel belgeler olan gravürlerde, 15.yüzyılda sur duvarlarıyla çevrili küçük yerleşmelerin olduğu görülmüştür. Planlı bir Roma kenti olarak düzenlenen Tarihi Yarımada'ya karşılık, Galata planlı bir bölge olarak kurulmamıştır; dolayısıyla eşzamanlı ama farklı kuruluş hikâyeleri olan iki bölge söz konusudur. İstanbul'un alınışında Cenevizlilerin pasif bir tarafsızlığı seçtikleri, II.Mehmed'in de onlara özel imtiyazlarının sürdürülmesi hakkını tanıdığı bilinmektedir. Çok sayıda geminin uğrak yeri olarak işlek bir liman olan Galata, bu dönemde de statüsünü korumuştur ve 'Voyvoda' adı verilen bir vali tarafından yönetilmeye devam edilmiştir. Siyasi erk elbet Tarihi Yarımada tarafındadır. Galata ise bir ticaret merkezidir ve sakinlerinin etnik yapısı da Tarihi Yarımada'dakinden farklıdır. Bu nedenle zaman içinde yavaş yavaş İstanbul'la bütünleşmesine karşın, ayrıcalığını, ayrıksılığını, özgünlüğünü hep korumuştur (Akın, 1996).

4.1.1.1 İlk çağda galata

M.Ö.7.yy sonlarında Haliç'in kuzeyinde Sykai adı verilerek Grek kolonilerince kurulmuştur. Bu dönemde balıkçı ve tacirlerden oluşan megara kolonisinin, Ege ve Marmara kıyılarını izleyerek Boğaz'ın girişine ulaşp büyük olasılıkla bir Trak yerleşmesinin üzerinde Bizantion'u inşa etmiştir (Kuban, 1996), (Çelik 1996). Dönemin ortalarında, Tarihi Yarımada'nın batı ucunda Halkedon'da ve Sykai'de üç megara kolonisi yerleşimi bulunmaktadır. Bu dönemde Galata'nın sahilinde Hupo te Suke adıyla anılan bir liman ve limanın gerisinde, bugün iki köprü arasında kalan bölgede bir yerleşim olduğu tahmin edilmektedir (Schneider, Nomidis, 1944), (Eyice, 1969). Bir kaynağa göre bu yerleşmenin çevresi I.Justinian (324-337) tarafından hunların saldırılarına karşı bir sur duvarı tarafından kuşatılmıştır (Kuban,

1996). Justunian bunun dışında Galata'nın önemli binalarından St.Irene Kilisesi ve St.Zotikos cüzzam evini yaptırmıştır (Janin 1994). Theodosius (408-450) devrindeyse kent bölgelere ayrılırken ki İstanbul o zamanlar Paris gibi bölgelere bölünmüştü, Sykae de şehrin sınırları içine alınmış ve 8 bölgeye ayrılmıştır (Eyice, 1969). İçinde kilise, forum, hamamlar, tiyatro ve bir de limanı olan bölgede 431 büyük evin olduğu bilgilerimiz arasındadır (Eyice, 1969). 1968 yılında kanser ile mücadele derneği için yapılan kazılar sırasında, surların dışında Kasımpaşa yamacında 5.yy'dan kaldığı sanılan bir su sarnıcı bulunmuştur (Kuban, 1996).

528'de imparator Justinianos döneminde Sykae (Galata) geniş anlamda bir imar çalışması içine girmiştir, tiyatro ve sur duvarlarının onarılması sağlanmış ve bölgeye Justiniana-Jucandiana veya Justiniapolis adı verilmiştir. Bu dönemde tiyatro ve diğer sosyal kurumlar inşa edilmiştir (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 1938). 578-82 yıllarında imparator II.Tiberius'un Haliç'in girişini kontrol edebilmek için bir hisar yaptırdığı sanılmaktadır. Haliç'in savunmasını kolaylaştıran, girişi önleyen meşhur zincirin bir ucu işte bu hisara bağlanmaktaydı (Eyice, 1996). Zaman zaman tarihçiler tarafından Galata Kulesi ile de karıştırılan Galata Hisarı'nın türk tarihine Mahzen-i Sultani veya Kurşunlu Mahzen adı ile geçen temel kısmı, 18.yy'dan beri yer altı camii olarak bilinmektedir(Freely, 2000). Tarihçi Theophanes'e göre, islam ordu ve donanmasının 717'de bizans'ı kuşattığı sırada isyanın önlenmesinde etkili olan hisar, 'Kastellion Ton Galatou' adı ile anılmaktadır (Arseven, 1989), (Aksoy, 1997).

Genel olarak Galata'nın yerleşim karakteri, antikçağ koloni kentleri özelliklerini taşımaktadır. Bir ana cadde ve ona dik merdivenli küçük yan sokaklardan oluşan ızgara sistemli bir doku oluşturmaktadır (Akın, 1998), (Aksoy, 1997). D'alessio, Antikçağ'da Sycae çevresinde köyler olduğundan bahseder. Kasımpaşa da Choiragia, Galata üstleri ve tünel çevresinde Elaion, Kemankeş mahallesinde Avletes, Mumhane'de Bolos, Tophane'de Aiantion, Fındıklı'da Argyropolis, antikçağ'da yerleşim etrafında da surlar olduğu ve bu ilk Sycae surlarının, iki köprü arasındaki alanı çevrelediği düşünülmektedir. Antiqua Descriptio Regionum Urbis (kentin bölgelerinin eski tasviri) adlı anonim eserde, Galata sahil kenarında bir Porticus Maior yani geniş sütunlu bir caddenin olduğundan söz edilmiştir. Bu kamusal yolun, Tersane Caddesi olduğu düşünülmektedir. D'alessi'nun antikçağ Galata'sının antik yollarını gösteren planı da bunu doğrular. Antikçağ'dan beri varolan diğer önemli Galata aksları ise günümüzde Perşembe Pazarı ve Galata Kulesi Sokağı, Yüksek Kaldırım Caddesi, Voyvoda Caddesi ve Lüleci Hendek Caddesi ile örtüşmektedir

(D'alessio, 1946). Eski Kireçkapı ile bugünkü Tophane arasındaki enine bir caddeye antikçağda çöp atıldığı bilinmektedir. Bölgelerde de bu cadde Çöplük İskelesi Caddesi olarak anılmaktadır. Antikçağda bu caddenin bulunduğu Bolos (Mumhane) Mahallesi, denize açılmak için en uygun rüzgarın beklendiği yerdir. Burası bir ticaret yerinden çok, denizcilerin konakladığı ve çöplerini bıraktıkları bir alandı. Ortaçağda ve Osmanlılar zamanında gümrüğün sözü geçen sokağın yanında konumlanıyor olması ve bu çevrede 20.yy'da bile Çöplük İskelesi adını taşıyan bir sokağın bulunması bugünkü Yüksek Kaldırım Caddesinin doğu tarafının antik çağdan beri denizcilikle ilişkili olduğunu göstermektedir (D'alessio, 1946).

4.1.1.2 Roma İmparatorluğu dönemi (M.Ö.146-M.S.395)

M.Ö. 146'daki Makedonya savaşından sonra Romalılar egemenlik alanları Balkanları Ege'yi Anadolu'nun bir bölümünü kapsayacak şekilde genişletmişlerdir. Böylece Bizantion ve Sycae de Roma devletine bağımlı bir kent devleti olmuş ve Vespasianus'ın egemenliği sırasında (İ.S.73) Roma'nın Bitinya-pontus eyaletine dahil edilmiştir. 330 yılında I.Constantinus Roma İmparatorluğu'nun başkentini Roma'dan Bizantion'a taşınmıştır. IX. Constantinus döneminde 324-337 yapılan surlar içinde kalan bölge, 14 yönetim bölgesine regioya ayrılmıştır. Bu yeni yönetim bölgesi içinde 13. bölge olan Sykai de, ikinci kez surlarla çevrilmiştir (Türker, 2000). II.Theododius döneminde 408-450 yazılmış olan *antiqua descriptio regionum urbis* (kentin bölgelerinin eski tasviri) adlı eserde, Sykai'nin tepenin yamacına dayandığından, kentten dar bir körfezle ayrıldığından ve kente ulaşımın tekler vasıtasıyla yapıldığından bahsedilmiştir.

Bölgede kilise, hamam, forum, tiyatro, tersane, beş büyük gradus (günlük ekmeğin dağıtıldığı basamaklar) olduğundan bahsedilmiştir. Ayrıca 431 adet evin varlığından da söz edilmiştir (Berger 1994).

4.1.1.3 Bizans İmparatorluğu dönemi

Denizden Bizans dönemi Galatası'na girişin oluşturduğu Karaköy Meydanı, antikçağda Pera bağlarından gelen yol (Yüksek Kaldırım Caddesi) ile sahil boyunca uzanan kamusal yolun kesiştiği kavşaktır. Bu kavşak Perşembe Pazarı Sokağı yakınındaki forumdan uzak ikinci bir çekim merkezi niteliğindedir.

XI.yy'da Musevilerin yerleştiği Galata, dönemler boyunca Avrupalı tüccarların özellikle de Latin kökenli olanların, en çok da Cenevizlilerin ilgisini çekmiştir. Rakipleri olan Venediklilere üstünlük sağlayan Cenevizliler en çok Kırım'da bulunan

ticaret kolonilerini koruma ve kontrolünü sağlayabilmek için Galata'yı ele geçirmek istemişlerdir. IV. Haçlı seferi sırasında İstanbul'un Latinler tarafından işgal edilmesinden sonra İstanbul'da yaşayan Cenevizli, Venedikli, Pisalar bir anlamda sürülerek Galata'ya yerleşmişlerdir (Omay, 2000), (Türker, 2000). XII.yy'da haliç kıyısında bir imtiyaz bölgesine sahip olan Cenovalılar, şehrin IV.Haçlı seferi ordusu tarafından işgaliyle bu bölgeyi Venediklilere teslim etmişlerdir. Kendileri de XIII.yy içinde Galata bölgesine yerleşmişler ve Galata'nın bugünkü dokusunu oluşturmuşlardır.İstanbul'u 1261'de Latinlerden tekrar alan Bizans imparatoru Mikael, 1267 yılında Nymphain antlaşmasıyla, Cenevizlilere Galata'ya yerleşme ve yeniden yönetim kurmasına izin vermiştir. Ancak imparator Galata'da yer alan surların duvarını yıktırmış ve yenilerinin yapımını yasaklamıştır. Bu durumda sürekli gelen Bizans saldırılarına karşı koyamayan yerleşme talan olmuştur. 1303 yılında Bizans yönetimini Cenova yönetimi sınırları belirlemiştir. Buna göre Galata'daki mahallenin etrafı 60 arşınlık boş bir araziyle çevrilecek deniz ile Castrum (Galata Hisarı) arası boş kalacaktır. 1304 yılında da bu bölgenin dışına Cenovalıların ev yapması yasaklanmıştır (Kuban, 1996). Galata için Statut Di Pera denen özel bir idare teşkilatlandırılmış ve 277 maddelik bir kanun düzenlenmiştir. Bu kanuna göre mahalle etrafına duvar çekilmeyecek ancak mahalle içinde et, buğday pazarları, ticaret loncaları hamam kiliseler ile kantar yeri kurutulabilecektir (Eyice, 1996).

John Covelin'in 1669-1677 yılları arasında bir İngiliz tavernasında bulduğu kitabede, yerleşimin boyutları ve imarı ile ilgili bazı bilgilere rastlanmıştır. Buna göre, 1315 yılında Galata, kilise ve camaat sarayı ile yarı yarıya yanmış fakat 1316'da Motanus de Marini'nin podestanlığı sırasında yeniden imar görmüş ve saray, meydan, lonca, hastane ile ölçüler dairesi yapılmışbu arada bölge sınırı boyunca bir hendek kazılmıştır. Bu bölge günümüzde kıyı, Bankalar Caddesi, Karaköy Meydanı ile Kalafatyeri dikdörtgeninin içine karşılık gelmektedir (Eyice, 1996). Yaklaşık 13 hanı kaplayan Galata'da yollar arazi topoğrafyasına uygundur, yine de sokaklarda grid (ızgara) sistemi göze çarpmaktadır.

Galata süren savaşlar sırasında Türklerin desteğiyle bu genişlemesine devam etmiştir. Sınırlar batıda Azapkapı, Kuzeyde Galata Kulesi, kuzeydoğuda Tophane ile gayri muntazam bir yay şeklinde olmuştur. 1864-65'te yıkılan Galata duvarlarının kalıntıları ve Galata Kulesi bu tarihten elimizde kalanlardır. Bu dönemde Galata'da Cenovalılar, Venedikliler, Romalılar ve Fransızlar yaşamaktadır. Ibn Batuta

Galata'yı en büyük limanlardan biri olarak adlandırmış ve yüz büyük gemi ve sayılamayacak kadar çok küçük gemi gördüğünü söylemiştir (Kuban, 1996).

O devirlerde Galata kolonisine Pera ve Peyre denmektedir. Koloni podesta denilen bir vali tarafından yönetilmektedir. Bu devirde Bizans gün geçtikçe zayıflamakta, buna karşılık Cenova kolonisi ticaret ve gümrük gelirinden elde ettiği gelirle kuvvetlenmektedir. Bu sayede de sınırlarını yavaş yavaş genişletmeye başlamıştır. Önce kıyıdan itibaren yamaca doğru yayık ve Voyvoda Caddeleri hizasına ve kalafatyerinden Karaköy'e kadar kavis halinde arazi şeridine sahip olan Cenovalılar sınırlarını surlarını Azapkapı-Şişhane-Kule-Bitpazarı-Tophane çevresine kadar genişletmişlerdir (Eyice 1969).

Tanınan ikinci bir imtiyazla 1348-49'da bölgenin sınırları, St.Paulus-San Domenico Kilisesi (Arap Camii) doğusundaki alanı da içerecek şekilde Galata Kulesi'ne dek uzanmıştır (Akın, 1998). 1346 surları, doğuda antikçağdan beri varolan ve bugünkü Beyoğlu kesimini denize bağlayan ana yola paralel gitmiştir. Surların batı kolu ise, hiçbir sapma göstermeden doğrudan kuleye saplanmıştır. Bu surların belirlediği alan, Ortahisar olarak anılmaktadır. VII.yy'da mevcut olan surlardaki bir kuleden bahsedilmesi, Cenevizlerin burada varolan bir kulenin kalıntıları üzerinde kendi kulelerini inşa ettiklerini düşündürmektedir. Bu şekilde Galata kulesi ile doğu ve batı sur kollarının birleşimi açıklanabilmektedir. Aksi halde, Galata kulesinin neden her iki kolun ortasında olmadığı ya da gözetleme ve savunma için daha uygun bir yer olan arazinin üst kotlarında konumlandığı açıklanamamaktadır. Sauvaget, surların 1303 alanına paralel giden bir alanı çevrelememesini, varlık nedeni deniz ticareti olan bir kentin kıyıdan bu kadar uzakta ve mahalle kurmaya elverişsiz yükseklikte yerleşmesini, dinsel yapıların varlığına bağlamıştır (Sauvaget, 1934). Bu görüşe, kentin iki ana aksından biri olan Perşembe Pazarı Sokağı'nın kuzeye uzanmakta olduğu ve Cenevizler'in bu ana ticaret yolunu kentlerine katma istekleri de eklenmektedir (Omay, 2000).

1352'de kıyıda Galata Kulesi yönünde gidilmiş, daha çok Rum, Ermeni ve Yahudilerin oturduğu çevre mahalleler kente katılmıştır (Omay, 2000), (Akın, 1998). Bizans kalesi 'Kastellionn' 1352 sonrasında Cenevizliler tarafından tersane olarak kullanılmıştır (Omay, 2000).

1387'de St.Paulus-San Domenico Kilisesi ile Galata kulesi aksının batısındaki alan Azapkapı'ya kadar uzatılmıştır (Akın, 1998). 1387'de Cenova ile I.Murat arasında, Osmanlılar'ın Peyre'de, Cenevizlilerin de Osmanlı imparatorluğundaki ticari

faaliyetleri ile ilgili olarak, yeni bir antlaşma imzalanmıştır ve Peyreli Cenevizliler de, bu gelişmeleri kentleri büyütmek için fırsat bilmişlerdir. Yeni surlar, 1303-1304 surlarının kuzeydoğu köşesinden, Harp Kapısı'nın bulunduğu yerden başlayarak bugünkü Şişhane Meydanı'na yakın bir noktaya ulaşmış, oradan da bugünkü Büyük Hendek Caddesi boyunca devam ederek Galata Kulesi'ni çevreleyen dairesel sur duvarıyla varolan savunma sistemine bağlanmıştır (Mumboury, 1951), (Omay, Elvan Ebru 2000).

Kentin ticari yapısı hakkında da kesin yapısal kalıntılar bulunmasa da Perşembe Pazarı'nın fetihten önce de var olduğu sanılmaktadır. Ayrıca St.Paul Kilisesi yakınında yolların kesiştiği bölgenin boş olduğu bilinmektedir. En eski dökümanlarda da buranın boş olduğu görülmekte, bu pazar yerinin orada kalma ihtimalini kuvvetlendirmektedir (Berk, 1985). Pera küçük bir şehirdir fakat yoğundur. Çok iyi inşa edilmiş güzel evler vardır. Çevresi duvarlarla örülüdür. Cenova Lordluğuna aittir. Yunanlılar ve Cenovalılar oturur. Şehrin evleri deniz kıyısındadır. Şehrin tepesinde kasabayı koruyan ve çok yüksek olmayan bir kule vardır. Venedikliler buraya Pera, Yunanlılar ise Galata der. St Paul ve St Francis Manastırları vardır. Üsküdar ve Galata arasında deniz ulaşımı bulunur. Şehrin Doğu Akdeniz levanten kültürünün en güzel örneği olarak gösterilmiştir (Aksoy, 1997)

Cenevizlilerin açık bir alanda yerleşmiş olması, Bizans'ın gözetimine olanak vermiş ancak saldırılara da fırsat tanımıştır. 1296'da surları olmayan bu yerleşim, Venedikliler tarafından yıkılmıştır (Omay, 2000), (Nomidis, Schneider, 1944). 1302'de ise Bizanslı askerlerin saldırısına uğramıştır. Bu saldırıları bahane eden Cenevizler, bölgelerini bir hendekle çevirmişlerdir. Sözkonusu yapılaşmanın 1304'te onaylanmasının ardından, Bizans imparatorluğunun da gittikçe zayıflamasından da faydalanarak, sınır boyunca belli aralıklarla, yüksek, sağlam 'kule evler' inşa etmişlerdir. Cenova'nın karakteristik kule evlerinin benzeri olan bu kule evlerin savunmaya yönelik bir kaygı taşıdıkları, daha sonra aralarına sur duvarlarının yapılmasından da anlaşılmaktadır. Bu kule evler, Galata'nın düşeyde gelişmeye uygun topoğrafyasında hem kale hem ambar hem de konut olduğu göze çarpmıştır (Gottwald, 1907), (Omay, 2000).

XIV. yüzyılın sonlarından itibaren, yüzölçümü açısından kıyı şeridi boyunca sürekli bir büyüme gözlenmiştir. Bu dönemde Batı yakasındaki surlar daha da batıya itilerek, bugünkü Unkapanı Köprüsü'ne inerek tersane duvarına yakın bir yere inşa edilmişlerdir (Mumboury, 1951), (Omay, 2000).

Büyüme doğuya doğru devam etmiştir. Kıyıda Galata Kalesi'nden Tophane'ye kadar uzanılmış, Tophane'den kuzey yönüne çıkan surlar, eski bitpazarı bölgesine varmaktaymış ve oradan da, batı yönündeki kuleye kadar gelmiştir. (Akın, 1998). XV. yüzyıl başlarından itibaren de (St.Benoit yakınındaki bir kulede 1404 tarihine rastlanılmıştır), İsa kulesinden (Galata Kulesi) başlayarak, bugünkü Lüleci Hendek Sokağı boyunca devam etmiş, Bitpazarı'na ulaşmış, buradan da güneye dönerek bugünkü Hendek ve Kömürcü Sokakları boyunca uzanarak denize varan bir sur inşa etmeye başlamışlardır. Sonra bu suru bugünkü Mumhane Caddesi boyunca sahil şeridini izleyerek St.Croce Kulesi'ne kadar uzatmışlardır. 1100 m. uzunluğundaki bu surun kare ya da dairesel kuleleri bulunmaktadır (Mumboury, 1951).

4.1.1.4 Osmanlı döneminde Galata

XV.Yüzyıl

Fatih, Avrupa ile ticaretin merkezi olan Galata'yı olduğu gibi korumak istemiştir, çünkü bölgenin, İstanbul'un ekonomik hayatındaki önemini bilmektedir. Bu nedenle kuşatma sırasında Osmanlılara zorluk çıkartmayan ve hatta yardım eden Cenevizlilere Galata'yı eskiden olduğu gibi serbestçe kullanma hakkını vermiştir.

Kent bir kadılık olarak devlet yönetimine bağlanmıştır. (Dökmeci, Çıracı, 1990).

İstanbul'un fethiyle, kentin oldukça az olan nüfusu, imparatorluğun dört bir yanından getirilen göçmenler vasıtasıyla arttırılmaya çalışılmıştır. Galata'daki yerleşim suriçiyle sınırlandırılarak Ceneviz mahallesine dokunulmamıştır. Göçmenler Galata sur dışında yeni semtler kurmuşlardır. Azapkapı'da yeni tersane için bugün de mevcut olan kavisli duvar ve kapı inşa edilmiştir.

İspanya'da Endülüs Devleti'ne son verildikten sonra ülkeden sürülen Endülüs Arapları ve Sefarad Musevileri 1492 yılında Galata'ya gelmişlerdir. Araplar Galata Camisi (eski San Paolo e Domenico Kilisesi) yakınlarında, Museviler ise Büyük Hendek civarında yerleşmişlerdir. Musevilerin bugünkü Neve Şalom yerinde Aragon isimli bir sinagog inşa ettikleri bilinmektedir (Omay, 2000).

XIII. yüzyılda Galata'yı Ceneviz kullanımına bırakmalarına rağmen hisar civarını ellerinde tutarak bir Rum yerleşimi kuran Bizanslılar, devletin gücünü kaybettikçe buradaki etkilerini de yitirmişlerdir. Rumlar da Museviler gibi XV. yüzyılın sonlarında buraya yerleşerek, 1475 yılında, Osmanlı yönetimi altında ilk ortadoks kilisesini kurmuşlardır. Ceneviz devrinden beri Karaköy'de yaşayan Ermenilerin ise burada 1431 tarihli Surp Krikor Lusavoriç kiliseleri bulunmaktadır (Eyice, 1996).

Fetihten sonra göçmenlerin surdışında yerleşmeleri sonucunda Pera sırtlarında ilk mahalleler kurulmuştur.Ceneviz Galata'sının Palazzo Communale ile çizdiği kuzeye gelişim doğrultusu Galata Kulesi'nden Galatasaray'a kadar uzamıştır.

1. Yolcuzade C. 2. Galata/Arap C. 3. San Pietro e Paolo 4. Şehsuvar 5. Aragon Sinagogu 6. Tekke 7. Panagia Kafatiani 8. Sultan Bayezid Mescidi 9. Bedesten 10. Bereketzade C.

Galata'nın gayrimüslim cemaatlerinin dini yaşantılarına karışılmamış; sadece gelenek olduğu üzere kentin en büyük kilisesi olan San Paolo e Domenico 1475'te camiye çevrilmiştir. Bina önceleri Galata Camisi adını almışken, 1492 tarihli Arap göçü sonrasında Arap Camisi olarak anılmaya başlanmıştır. Camiye çevrilen kilisenin rahipleri, kendilerine gösterilen yeni yerde, 1475'te San Pietro e Paolo Kilisesini inşa etmişlerdir.

XV. yüzyılda Pera yerleşimi oldukça seyrek. Üzüm bağları, incirlikler arasında bağ evleri ve bazı manastır kalıntılarından başka bina yoktur. Fetihten sonra Galata çevresine yerleşen Müslümanlar küçük mescitler etrafında Osmanlı mahalleleri kurmuşlardır. Ayrıca 1491 yılında eski bir manastırın üzerinde kurulan Galata Mevlevihanesi ile II.Bayezit'in yaptırdığı Asmalı Mescit, bu bölgede Müslüman yerleşimin artmasını sağlamıştır. Yine II.Bayezid'in buyruğuyla Galatasaray'da açılan Acemi Oğlanlar Ocağı da yerleşim aksını buraya kadar uzatacaktır.

XV. yüzyıl sonlarına doğru Galata çevresinde birçok Müslüman mabedi inşa edilmiştir. II. Bayezid Karaköy'de daha sonra yerinde Karaköy Mescidi'nin yapılacağı bir tekke kurdurtmuştur. Ayrıca Asmalı Mescit'ten başka Yolcuzade, Şehsuvar, Sultan Bayezid Mescitleri ve Firuzağa Camisi de devrin eserlerindendir. Tershane-i Amire ile Tophane-i Amire ve topçu kışlaları da bu devirde inşa edilerek yerleşimi doğu-batı aksında yönlendiren unsurlar olmuşlardır(Omay, 2000).

XVI.Yüzyıl

Bu yüzyılda, Galata'lı tüccarlar aracılığıyla Osmanlı İmparatorluğu ve Avrupa devletleri arasında diplomatik ilişkilerin kurulduğu dönem olmuştur. Bu dönem sonucu olarak Pera yerleşimine katılan sefaretler kentin kurgusunu değiştirmeye başlamıştır (Baslo, 1998).

Bu dönemde Galata'nın batı ve orta kısımlarındaki Müslümanlara karşın, doğuda Rumlar ve daha az sayıda Ermeniler, Bereketzade ve Mumhane bölgesinde de Latin ve Musevi kökenli nüfus oturmaktadır. Evliya Çelebi 17. yy'a gelindiğinde 18 İslam,

70 Rum, 3 Frenk, 2 Ermeni, 1 Musevi mahallesi olduğunu yazmaktadır (imar planı raporu, 1998), (Han, 2002).

16.yy'ın ilk yarısında Galata üçgeninin en üst noktasında Galata kulesi yer almakta ve evler dinsel yapılarla birlikte bu merkeze doğru yerleşmiştir. Galata Kulesi geniş bir düzlükte bulunmakta ve burada birkaç ev ile bağlık bahçelik bir alan yer almaktadır. (Gyllius, 1997). Kıyıda iskeleler, meyhaneler, dükkanlar, erzak depoları bulunur. Surlardan denize doğru açılan 6 kapı vardır. Ayrıca çıkartılan hükme göre Galata'daki yeni yapılacak olan evlerin birbirinin deniz manzarasını cepheden ya da yandan kapatması engellenmiştir. Evlerin denize en fazla yüz kadem yaklaşma zorunluluğu getirilmiştir.

Bu yüzyılda nüfusun %35'ini Türkler, %39'unu Rumlar, %22'sini Avrupalılar, %4'ünü Ermeniler oluşturmaktadır (Akın, 1998). Bu dönemin ilk yarısından itibaren Cenevizli nüfus yerini Galata'da Fransızlara bırakmaya başlamıştır. Kiliseler, bazı ticari ve hakları elde etmişlerdir. Piri Reis'in 1520 tarihli haritası, Matrakçı Nasuh'un 1532 tarihli kent görüntüsü ve 1584 tarihli Hünernâme'deki panorama harita, gerçekçi plan niteliğinde olmasa da çevreye ilişkin kavramsal kaynaklardır. Matrakçı planında yollar, sokaklar ve açık alanlar gösterilmemiştir. İstanbul ile Galata arasında fark göze çarparken Galata'da evlerin, İstanbul'da ise sarayların, camilerin ve kamu yapılarının çoğunlukta olduğu göze çarpmıştır (Kuban, 1996).

XVII.Yüzyıl

Bölge bu dönemde surlar içerisinde gelişirken, surdışı ise kırsal biçimde gelişme göstermiştir (İnciciyan, 1976). Bölge geleneksel bir Türk kenti görünümü almaya başlamıştır. Türklerin yoğun olarak yerleştiği Tophane'nin bir bölümü özellikle de Azapkapı'dan Kasımpaşa'ya doğru 17. yüzyılda bazı mahallelerin yalnız Türklerden oluştuğu dikkat çekicidir.

Bu dönemde Galata'nın dokusunun değişmesinde başka bir etken, Osmanlı tarihinin en büyük yangınlarının bu yüzyılda meydana gelmiş olmasıdır. 1669, 1681 ve 1683 yıllarında büyük hasarlı yangınlar olmuş, 1660 ve 1696 yıllarında çıkan yangınlarla Galata çok büyük zararlar görmüştür. 1660 yangınında Galata'daki yerleşim alanlarının ¼'ü yok olmuştur (Kuban, 1996).

17. yüzyılda dış ticaretin büyümesiyle Galata'da Ceneviz ve Venediklilerden başka yabancılar da görülmektedir. Bunlar, İngilizler, Fransızlar ve Hollandalılardır. Fransızlar ticarete güçlenirken, Ceneviz ticareti gerilemiş ve 1680 yılında Ceneviz temsilcisi ülkesine dönmüştür. Böylece 17. yüzyıl biterken, Bizans ve İstanbul'daki 6

yüzyıllık Ceneviz üstünlüğü sona ermektedir. Ancak varlıklarını sürdüren Cenevizler Pera'nın Levanten nüfusunun tabanını oluşturmaktadır (Mantran, 1990).

XVII.Yüzyıl

Bu dönemde sur dışında yapılaşmanın arttığını, daha çok sahil kısmında yapılaşmanın olduğunu görmekteyiz. Bazı kaynaklar denizin doldurulup üzerine bina yapıldığını belirtmektedir. Ahşap yapılaşmanın yerini giderek, yüksek taş hanlar almaktadır. 18. yüzyılın son çeyreğinde bütünüyle yabancı bir yaklaşımla inşa edilen tersane yapıları, askeri kışla ve okullar, 19. yüzyılın kompozit İstanbul'unun bir habercisidir (Kuban, 1996). Taş binaların arttığını ve tüccarların mallarını bu binalarda depoladığını da görmekteyiz. Galata'yı üç kısma ayıran surların ve kulelerin bulunduğu ancak Galata Kulesi'nden sahile kadar surlar boyunca evler yapılmış olduğundan ve kapılar açık tutulduğu için mahallelerin ayrıştırılmadığından bahsedilmiştir (Kömürciyan, 1988).

Galata'da bu dönemde Türk ve Musevi nüfusunun azaldığını bunun yanında Ermeniler, Rumlar ve Perşembe Pazarı tarafında da Avrupalıların iskan etmekte olduğu görülmüştür (İnciciyan, 1976). Bunun yanı sıra Pera kısmında elçilikler açılmış ve Tophane'nin üst yamaçlarında büyük bahçeleri olan bu yapılar görsel güzellik sunmaktadır. Dönemdeki konut mimarisine duyarlı ilk Avrupalı mimar olan I.A.Melling bir gravüründe, Tophane'ye ve Kuledibine inen yamaçların, yol boyunca sıralanan ve yeşil bahçelerle çevrelenen binaları işlediği dikkati çekicidir (Kuban, 1996).

XIX.Yüzyıl

Bu dönemdeki çağdaşlaşma çabalarını kent yönetimi, kurumları ve örgütlerinde düzenlemelerde görülmüştür. İslam hukuna dayalı geleneksel kent politikaları yavaş yavaş yerini çağdaş batılı yaşam tarzı gereklerine bırakmaya başlamış ve buna uygun yeni bina tarzı geliştirilmiştir (Çelik, 1996). Bankaların, apartmanların, tiyatroların, restoranların, modern okulların, tramvay yollarının ve tünelin yapılması, vapur seferlerinin düzene sokulmasıyla İstanbul'un çehresi değişmeye başlamıştır. 19. yüzyılda arabanın ortaya çıkışına dek İstanbul'un bir yaya kenti olduğunu görülmüştür. Sokaklar, topoğrafya yaya ulaşım koşullarına uygundur. Yangınlardan sonra, yeni inşaatlarla sokakların yapısı biraz daha karmaşıklaşmıştır (Kuban, 1996). Beyoğlu-Galata 19. yüzyılda Avrupa yaşam biçiminin Doğu Akdeniz'deki salaş bir modeli gibidir. Kargir binalarıyla, karşıdaki ahşap İstanbul'a tepeden bakan, sokaklarında farklı giyimde insanların gezindiği, değişik yemeklerin yendiği, farklı

biçimde eğlenen, özgün şivelerle yabancı dillerin konuşulduğu, yabancı kitap ve gazetelerin satıldığı ve Osmanlı aydınının Avrupa'yı gözlediği pencere bu semttir. Lamartine'in deyimiyle, 'herhangi bir Fransız veya İtalyan taşra şehrinin, görünümünden öteye geçemeyen bu bölgede' elçilikler, yabancı bankalar, yabancı okullar ve Osmanlı Hristiyanlarıyla ilgisi olmayan Hristiyan cemaatlerin kiliseleri vardır. Sonra zenginleşen gayrimüslimler de buraya yerleşmiştir. Yabancı restoranlar, birahaneler, kafeler, ikinci, üçüncü sınıf gezginci Avrupalı grupların temsil verdiği tiyatrolar da buraya dolmuştur (Ortaylı, 2009).

1838'de Avrupalı tüccarlarla yeri tüccarlar Ticaret anlaşmasıyla aynı hakları kazanmıştır. 1908'deki Jön Türk devrimine kadar İstanbul genelinde inşaat alanında büyük yapılaşma başlamıştır. Dönemde yaşanan değişimler kentsel büyüme modelleri ve planlama çalışmalarına da yansımış, yeni ve etkin belediye örgütlenmesi gerçekleşmiş, kapsamlı bir kent inşaat projesi gerçekleşmiştir. Bu süreç içerisinde polis, itfaiye, ulaşım gibi birçok hizmet yeniden düzenlenmiştir (Çelik, 1996). 1858'de Galata ve Pera'nın düzenlenmesi için 6. Daire kurulmuştur. Yol açılması ve kaplanması, sokakların aydınlatılması ve adlandırılması, evlerin numaralandırılması gibi kentsel düzene yönelik çalışmalar yapılmıştır (Akın, 1996). Yine bu dönemde Haliç'in kuzey kesiminde, halen kısmen surların içinde yaşayan Galata en yoğun yerleşmedir. Eski surlar Galata'nın batı ve kuzey sınırlarını belirlemiş ancak 19. yüzyılda Galata'da ardındaki açık alanlara doğru yayılma eğilimi artmıştır. Dönemde 6. Daire-i Belediye'yi oluşturan Pera, Galata ve Tophane mahallelerinin nüfus dağılışı şöyledir, %47 yabancı, %32 Osmanlı gayrimüslim ve %21 müslümandır. Daha çok Galata Kuledibi'nde odaklaşan Museviler'in de 19. Yüzyılın ikinci yarısında, özellikle Büyük Hendek Sokak'ta çoğunlukta olduğu bilinmektedir. Ermenilere ise Galata ve Pera'nın her kesiminde rastlamak mümkündür (Akın, 1998). Galata surları içindeki nüfus yoğunluğu sebebiyle, yerleşim dar deniz surları haricindeki darşeride taşmış, bunun yanı sıra bazı noktalarda deniz doldurularak yeni yapılaşmaya açılmıştır (Çelik, 1996). Galata'da 1840 haritasında görülen boş araziler, 1870 yıllarına gelindiğinde dolmuştur (Çelik, 1996). 19. yüzyılda dinlenme ve eğlence yerleri, konutlar, elçilikler ve çok sayıda önemli eğitim kurumu Pera'da iken, ticarete ve çalışmaya ait tüm aktiviteler Galata'da toplanmıştır. Yüzyıllar boyu biçimlenmiş sıkı sokak ağı, bölgenin topoğrafyasını izleyerek, kavis çizen kıyı şeridine paralel uzanan merkezden uzanan bir dizi yarım daire ve bunları sahilden yukarı semtlere düzensiz biçimde bağlayan geçitlerden oluşmuştur. Ana cadde

olmamakla birlikte, bazı sokaklar diğerlerinden daha önemlidir. Bunların arasında sahil boyunca Azapkapı'dan Tophane'ye kadar uzanan Voyvoda Caddesi'ni kuzeyden güneye uzanarak mahallenin iç kesimini Karaköy rıhtımına bağlayan Galata Caddesi'nden yukarıya Galata Kulesi'ne ve Cadde-i Kebir'e kısa fakat dik bağlantıyı oluşturan merdivenli Yüksek Kaldırım'ı saymak gerekmektedir (Çelik, 1996).

1838'de ticaret anlaşması sonrasında, 1840-1890 yılları arasında İstanbul'a gelen 100.000 gayrimüslim, kapütilyasyonlardan ve Avrupalı tüccar ve yatırımcılara tanınan haklardan yararlanmak amacındadırlar (Çelik, 1996). Fransız, İngiliz ve İtalyan sanayi tüccarların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde gelişen ilk bölge olan Galata, bu ülkelerden gelen her türlü malın indirildiği, depolandığı ve satıldığı bir alan haline dönüşmüştür (Akın, 1998). Bu dönemde Galata Limanı, bölgenin Batı ile ilişkilerini sağlayan önemli bir noktadadır. Limanın varlığı, Galata'nın kıyı kesiminde yüzyıllar boyu gemicilikle ilgili faaliyetlerin yoğunlaşmasına neden olmuştur (Akın, 1998). Fatih Sultan Mehmet fetihten hemen sonra Haliç kıyısında, Galata'nın hemen üzerinde bir tersane yaptırmış, bu bugün halen işleyen tersanenin nüvesini oluşturmuştur. Tersane ve her zaman çok dolu olan liman, Galata'yı şehrin denizcilik sanayilerinin merkezi haline getirmiştir. Galata'daki İtalyan, Rum, Ermeni, Yahudi tacirler aslen limandaki gemilerin ihtiyaçlarını karşılayarak geçinmişlerdir (Freely, 2000). Liman ve ticaret işlevi, eski Galata'nın mekansal ve sosyal yapısını tanımlayan iki önemli özelliktir (Öncel, 2005). İlk çağda Galata'da "Hupo te Suke" adlı bir liman olduğu Semavi Eyice tarafından belirtilmiştir. Osmanlıların eline geçtiğinde Galata, çok sayıda geminin uğrak yeri olan işlek bir ticaret limanıydı. XV. yüzyılın ilk yarısında bölge, gemi bakım ve tamir tesisleri yönünden Marsilya, Venedik ve Cenova gibi diğer Akdeniz limanlarından farksızdır (Akın, 2002). Haliç'in girişinde yer alan liman, kendisi hemen hemen hiç yiyecek üretmeyen kentin ekonomik yaşamında önemlidir (Çelik, 1996).

Limanın varlığı, şehircilik açısından ve mimari açıdan şekillenmeyi de etkilemiştir. Galata'da borsa, banka ve acenta merkezleri, tercüme büroları, ticarethaneler, depo vb. türde yapılar bulunmaktadır. 18. yüzyıl ve 19. Yüzyılda ise, Galata Bölgesinde, Voyvoda Caddesi ve Perşembe Pazarı'ndaki diğer sokaklarda, Avrupa'daki ticaret yapılarının plan ve düzenini taşıyan çok sayıda büyük ticaret binaları –hanlar– yapılmıştır. Bunlar gerek iç özellikleri, gerekse de cephe düzenleri ve görkemli kütleleriyle dikkat çekici bir görünüm sunmakta ve bölgenin kentsel yapısını

oldukça etkilemektedir. Bunlar arasında St.Pierre Han, Kamondo Han, Bereketzade Han sayılabilir(Akın, 1998).

1870 yılında, Galata'nın önemli aksı olan Voyvoda Caddesinin açılması çalışmaları devam etmektedir.Yol üzerindeki bazı yapıların genişletme nedeniyle yıkılması ve mal sahiplerinin bu yıkımlara itiraz etmesi, işi yavaşlatmaktadır. Özellikle Komando ailesinin yıkımlara itirazları, tartışmalara yol açmaktadır(Akın, 1998).VI.Dairenin çalışmaları olan yolların genişletilmesi, surların yıktırılması ve hendeklerin kapatılmasıyla oluşturulan yeni yolların açılması, bazı kesimlerde eğimin düzeltilmesi, mezarlık alanlarının kaldırılarak buraların park ve konut alanı içine alınması gibi yenilikler, elli yıllık zaman sürecinde gerek kentsel gerekse de yapısal açıdan bölgede farklı fiziksel görünümünün yaratılmasına neden olmuştur (Akın, 1998).

4.1.1.5 Cumhuriyet döneminde Galata

XX. Yüzyıl

20. yüzyılın başına gelindiğinde, Galata bölgesindeki özellikle Voyvoda Caddesi, Kemeraltı Caddesi ve yakın çevresinin tümüyle bankalar ve yüksek kagir hanlar içine yerleşen iş yerlerinden oluştuğu, Pera bölgesine doğru çıkıldığında da, yoğun konut adalarının yer aldığı görülmüştür. Voyvoda Caddesinden Galata Kulesine doğru yükselen bu konutlar arasında kilise, okul, hastane gibi büyük yapı tipleri yer almaktadır(Akın, 1998).

1952 yılında, İstanbul Belediyesi, şehircilik kürsülerinde görevli öğretim üyelerinden oluşan Müşavirler Heyeti'ni şehircilik çalışmalarını yönetmekle görevlendirmiştir. Bu dönemdeki çalışmaların başlıcaları, 1/5000 ölçekli Beyoğlu Nazım Planı, 1/10.000 ölçekli sanayi planı, 1/500 ölçekli Beyoğlu tatbikat planlarıdır. 1954'te onaylanan Beyoğlu Nazım Planı ile ilk defa bölgede, merkezden çevreye doğru azalan nüfus yoğunlukları esası getirilmişse de, uygulamada bu yoğunluklar dikkate alınmadığı gibi, zamanla iskan dışı alanlar da mevzi planlar çizilerek yapılandırılmış ve ana plan büyük ölçüde zedelenmiştir.

Dönemin başbakanı Menderes, 20. yüzyılda İstanbul'un fiziksel çehresini oldukça etkilemiştir. Bu dönemin imar faaliyetlerinin büyük kısmını yollar oluşturmaktadır. Karaköy Azapkapı yolu ile Kemeraltı Caddesinin genişletilmesi, Tophane'den Dolmabahçe'ye birçok yapının tahrip olmasına sebep olmuştur. İstanbul'un genelinde toplam yedi binden fazla yapı tahrip edilmiştir. 1956-57 civarında açılan

Tershane Caddesi, kıyı kesimi ile Galata Kulesi'nin bağlantısını koparmıştır. Birçok tarihi eserin kaybına ve yer değiştirmesine neden olmuştur: Galata Bedesteni'nin yola bakan cephesindeki dükkanlar yıkılmış, bina giriş kapısı dışında sağır cepheli olmuştur. St. Franoi(Galata Yeni Cami) yıkılarak bu alan, yol açılırken dükkanları istimlak edilenler için Hırdavatçılar arşısı olarak düzenlenmiştir. Galata'nın en eski Ermeni kilisesi Surp Krikor Lusavoriç, 1958 yılında yıkılıp, 1965'de eski yapının güneyinde yeniden yapılmıştır. Ayrıca, Cenevizler Dönemi'nden kalan bir burç yıkıldı. Bereketzade eşmesi de, 1957-58 yılında özgün yeri olan Bereketzade Mescidi'nin yanından, Galata Kulesi'nin sur duvarına monte edilmiştir(Omay, 2000). 1942 Varlık Vergisi ve 6-7 Eylül 1955 olayları ile azınlıkların terk ettiğı mekanlara savaş zengini grup eğlence için, Anadolu'dan göç eden fakir grup ta iş için yerleştirilmiştir(Omay, 2000).

1958-60 arasında İller Bankası, İstanbul Planlama Müdürlüğü ve Prof. L. Piccinato'nun çalışmalarında, Beyoğlu ve çevresi nde yapılacak her türlü gelişmenin, semtin problemini arttıracacağı söylenmiştir(Omay, 2000).

1963-68 yılları arasında belediye başkanı olan Haşim İşcan zamanında Galata Kulesi restore edilmiş ve turizme açılmıştır(İstanbul Ansiklopedisi, 1994).

1971 yılında, Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar yüksek kurulunun bir kararı ile, kurul üyelerinden seçilen bir komisyon, İstanbul Belediyesi ve Nazım Plan bürosu yetkililerinden oluşan bir grup, daha önceki çalışmaları geliştirmiş, bölgeyi etüt ederek beş farklı bölge tespit etmiştir. Bu beş bölgeden biri olan Beyoğlu, genellikle merkezi fonksiyonların yoğunlaştığı ve gelişmeye devam eden bir bölge olarak tanımlanmıştır. Bu bölge için alınan iki karar şöyledir,

1-Ceneviz surlarının tespiti ve Anıtlar yüksek kurulundan karar alınarak koruma rejimi getirilmesi

2-Batı eklektisizmi stilindeki yapıtların tespiti ile, Anıtlar Yüksek Kurulu'ndan koruma kararı alınmasıdır (Taksim – Tünel arası ana yol üzeri ve irtibat sokakları derinliğindeki kısımlar için karar alınmıştır).

Ayrıca İstanbul Metropoliten Alanı Tabiat ve Tarihi Değerler Listesi hazırlanmıştır. Galata Kulesi ve Tophane-i Amire binası, bu listede yer almaktadır(Mimarlık Dergisi, 1972, s. 7).

1986'da İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Bedrettin Dalan döneminde Tarlabasında 167'si tescilli, 368 bina yıktırmıştır. Bulvar açıldıktan sonra, Talimhane

1990'lara gelindiğinde ise Beyoğlu tekrar eski önemini kazanmaya başlamıştır. Daha korumacı ve çözümleyici bir yaklaşımla, 7 Temmuz 1993 gün ve 4720 sayılı karar ile Galata ve Beyoğlu kentsel sit alanı ilan edilmiştir. Ancak Galata'da rant amaçlı yıkımlar devam etmiştir. Eski Alman Okulu ve ona bitişik 6 parsel yıkılıp, bu yedi parselin birleştirilmesiyle, yer altına dört kat inen bir otel inşaatı projesi hazırlanmıştır. Avusturya Hastanesi ek inşaatı, Kemeraltı Caddesi ve St. Benoit Lisesi karşısındaki Sıra Evler yıkılmıştır(Omay, 2000).

Çalışma alanı sınırları içerisinde kalan tarihi yapılar şekil 4.2’de gösterilmiştir.



1. Azapkapı Sokullu Camii: Atatürk Köprüsünün, Azapkapısı yönündeki ayağı yanındadır. 1577 yılında Sadrazam Sokullu Mehmet Paşa tarafından Mimar Sinan'a yaptırılmıştır(Gülersoy,1993).

2. Azapkapısı Çeşmesi (Saliha Sultan Çeşme ve Sebili): Azapkapısı meydanındadır. Sokullu Camii ile Haliç Tersanesi kapısının karşısındadır. 1733 yılında, II. Mustafa'nın eşi ve I. Mahmud'un annesi Saliha Sultan tarafından yaptırılmıştır.

Rokoko stilindedir, tipi meydan çeşmesidir. Çevresi ile birlikte bir meydan olgusu yaratmaktadır ve günümüzde de, Çeşme Meydanı olarak bilinmektedir. Yabancı kaynaklarda Galata Çeşmesi olarak anılan Saliha Sultan Sebili ve Çeşmesi 1910, 1940 ve 1957 yıllarda onarım görmüştür. Bugün ise önünden geçen ana yol nedeniyle meydan çeşmesi olma niteliğini yitirmiş, zemin kotunun bir hayli altında, bulunduğu çevreye yabancı bir görünümündedir(Gülersoy,1993).

3. Yolcuzade Mescidi: Azapkapısı'nın Yolcuzade sokağındadır. 1476 yılında Hacı Ömer isimli kişi tarafından yaptırılmıştır. İlk yapıldığı zaman ahşap olan mescit, bugün kagirdir(Gülersoy,1993).

4. Yeşildirek Hamamı: Azapkapısı Meydanındadır. 16. Yüzyılda tasarımı Mimar Sinan'a yaptırılarak, Azapkapısı Sokullu Mehmet Paşa Camisine vakfedilmiştir. Çifte hamamdır ve bugün halen faaliyettedir, erkeklere hizmet etmektedir. Hamam özel kişilere devredilmeden önce Sokullu Mehmed Paşa'nın oğlu ve İbrahim Han-Zade ailesinin ceddi İbrahim Han Vakfı idi. Hamamın birkısmı 1957 yılında mağazaya çevrilmiştir ardından şahsiyet mülkiyetine geçmiştir(Gülersoy,1993).

5. Sokullu Mehmet Paşa Sebili: Yeşildirek Hamamının hemen yanındadır. Sokullu tarafından yaptırılmıştır. Bugün üzerinde II. Mahmud dönemine ait bir onarım kitabesi vardır(Gülersoy,1993).

6. Harip Kapı ve Arması: Kapı ve üzerindeki arma, Galata'nın Ceneviz yerleşimi döneminden günümüze, yeri değiştirilmeden gelen, tek örnektir. Armanın ortasında Ceneviz simgesi haç, sağda doj, solda ise podesta arması vardır. Tarih veren kitabesi yoktur(Gülersoy,1993).

7. Cüdidil Valide Sultan Çeşmesi: Emekyemez Mescidi yakınlarındadır. 1698 yılında yapılmıştır. Kemerü üzerinde bir satırlık kitabesi vardır(Gülersoy,1993).

8. Arap Camii: Perşembe Pazarı'nda, Hoca Hanım Sokağı ile Galata Mahkemesi Sokağı arasındadır. 1323-1327 yılları arasında burası S. Domenico adına büyük bir Dominiken manastırı ve kilisesi idi. Bu yapı İstanbul'un fethinden sonra, fethedilen her şehirde gelenek olduğu üzere, bölgenin en büyük kilisesi olduğu için Fatih tarafından camiye çevrilmiştir. 1734'de Saliha Sultan tarafından restore edilmiş, 1808 yangınından sonra onarılmış ve 1868'de, II. Mahmud'un kızı Adile Sultan tarafından da bir şadırvan eklenmiştir. Yakın tarihlere kadar, binanın Bizansı muhasara eden araplar tarafından yaptırıldığına inanılırdı. Yeni araştırmalar, 16. yy'da çevresine İspanya araplarının yerleştirilmesinde dolayı bu adı aldığı ortaya koymuştur(Gülersoy,1993).

9. Sultan Selim Çeşmesi: Yanık Kapı Sokak ile Abdüs Selah Sokağının köşe yaptığı yerdedir. Üç satırlık kitabesinde 1540 tarihi okunur(Gülersoy,1993).
10. Perşembe Pazarı Hamamı: Perşembe Pazarı Caddesine bakan Yeni Cami Çeşme Sokağı üzerinde Çeşme Hamamı adıyla yer alır. İlk kaydı 1767 yılına aittir. Kaymak Mustafa Paşa vakfindandır(Gülersoy,1993).
11. Sultan Mahmud Çeşmesi: Perşembe Pazarı Caddesi ile Yeni Cami Çeşme Sokağının köşe yaptığı yerdedir(Gülersoy,1993).
12. Galata Kulesi: Bizanslıların Megalos Prygos (Büyük Burç) olarak adlandırıldığı bina, Ceneviz koloni şehrini koruyan surların en uç tepe noktasını oluşturmuştur. Kule son şeklini, 1440'lı yıllar sonunda almış, 1509 depreminde yarı yarıya yıkıldığı için, Osmanlılarca üst kısmı yeniden örülmüştü. 1794 yangını ve 1875 fırtınaları ile üst kısmı epeyce değişiklik geçiren kule, 92 yıl külâhsız olarak kullanıldıktan sonra, 1967'de içi beton (ve kısa) bir külâha kavuşmuştur. Yangın gözetleme yeri ve turistik amaçlı kullanılmaktadır(Gülersoy,1993).
13. İtalyan Sinagogu: Okçu Musa Caddesine bakan Şair Eşref Sokağındadır. 18. yy sonları ile 19. yy başlarına tarihlendirilmektedir(Gülersoy,1993).
14. Koyun Dede Türbesi: Perşembe Pazarı'nda, halen Bilginol Boya Şirketinin sahip olduğu binanın içinde kalmıştır(Gülersoy,1993).
15. Valide Medresesi: Tershane Caddesine açılan Bereketzade Medresesi Sokağının hemen başındadır. Galata'da tek medrese örneğidir. III. Mustafa ile III. Ahmed'in annesi olan, esir getirilmiş bir Rum kızı iken, sarayda kazandığı ayrıcalıklardan sonra, samimi dindarlığı ve birkaç büyük hayır eseri ile iyi bir ün kazanan Gülnuş Emetullah Valide Sultan tarafından, kethüdası Mehmet Paşa'ya 17. yüzyılda yaptırılmıştır(Gülersoy,1993).
16. Gülnuş Emetullah Valide Sultan Çeşmesi: Valide Medresesi'nin karşısındaki çarşının içindedir. 1697 tarihlidir(Gülersoy,1993).
17. Alufte Hatun Çeşmesi: Bereketzade Medresesi sokağındadır. Valide Medresesi'nin biraz ilerisindedir. 1708 tarihlidir(Gülersoy,1993).
18. Serpuş Hanı: Perşembe Pazarı Caddesi ile Eski Tay Çıkmazının köşe yaptığı yerdedir. Türk Han mimarisi stilinde olup, 18. yüzyıla aittir(Gülersoy,1993).
19. Saksı Hanı: Perşembe Pazarı Caddesi ile Galata Mahkemesi, Bakır ve Zencefil Sokaklarının oluşturduğu dörtgen alan üzerindedir. Türk Han mimarisi üslubunda, 18. yüzyıla aittir(Gülersoy,1993).

20. Zulfaris Sinagogu: Karaköy Perçemli Sokağı, No:11 dedir. 17. yüzyıla inen bir tarihi vardır(Gülersoy,1993).

21. Galata Bedesteni: Fatih'e atfedilen bu soylu ve klasik bina, Fetih'ten sonra Galata tarafının ticaretini geliştirme amacı ile, karşıdaki İstanbul Kapalı Çarşı'dan daha küçük bir paraleli olmak üzere yaptırılmıştır. 9 kubbeli bir yapıdır(Gülersoy,1993).

22. Rüstem Paşa Hanı: Kurşunlu Han ve Zindan Hanı olarak ta bilinir. Perşembe Pazarı'nda, Kardeşim Sokağındadır. 1544-50 yılları arasında Sadrazam Rüstem Paşa tarafından Mimar Sinan'a yaptırılmıştır(Gülersoy,1993).

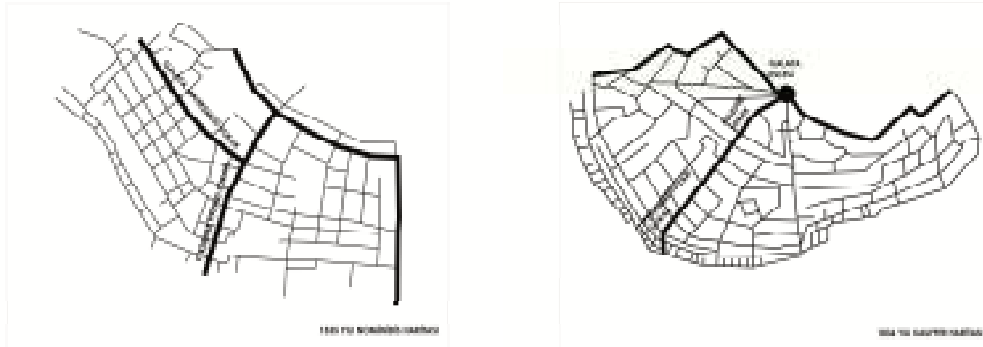
23.Saatçi Han: Arapcami Mahallesi, Perşembe Pazarı Caddesi'nde yer almaktadır. Yapım yılı bilinmemektedir(Bel.,2010).

24.Roman Han: Arapcami Mahallesi, Yeni Cami Çeşme Sokak'ta yer almaktadır. Yapım yılı bilinmemektedir (Bel .,2010).

25.Raşel Apartmanı : Emekyemez Mahallesi, Okçu Musa Caddesi'nde yer almaktadır. Yapım yılı bilinmemektedir(Bel.,2010).

4.1.2 Tarihi haritaların ve fotoğrafların incelenmesi

1335 yılı Nominidis haritasını incelendiğinde, üç ana aksın belirgin olduğu, bunların birinin Galata Kulesi Sokak,diğerinin Perşembe Pazarı Sokak olduğu sonuncusunun da Karaköy Caddesi'ne direkt bağlanan geniş ve önemli bir aks olduğu görülmektedir. Bu aks Galata Kulesi'ne bağlanmadan önce ikiye ayrılmaktadır. Sokak düzeni gridal sistem olarak biçimlenmiştir(şekil 4.3).

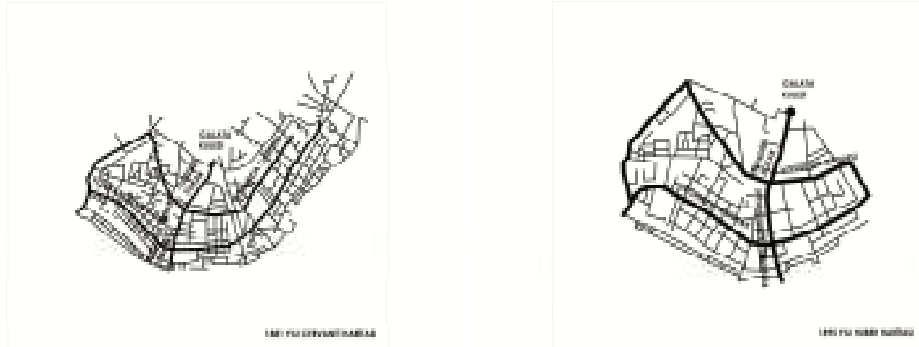


Şekil 4.3 :1335 yılı Nominidis haritasında Galata sokak düzeni (soldaki resim) ve 1836 yılı Kaufer haritasında Galata sokak düzeni (sağdaki resim), (Nadir, 2011)

1836 yılı Kaufer Haritasında Galata Sokak düzenine bakıldığında, organik bir yapıda şekillendiği, Galata Kulesinin önemli bir odak noktası olduğu görülmektedir.

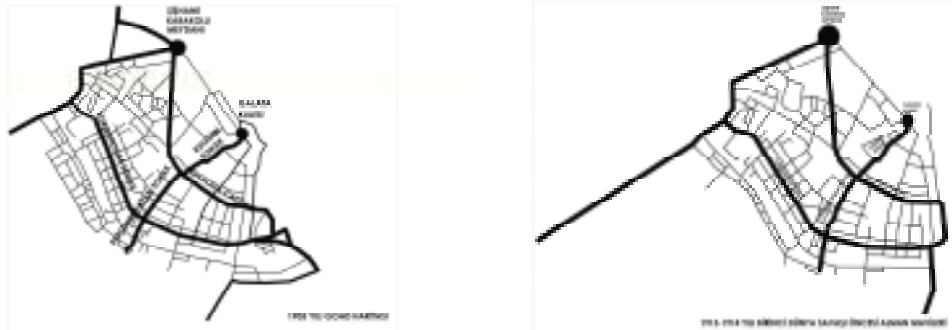
Perşembe Pazarı Sokak'ın bu dönemde de belirgin bir aks oluşturmaktadır. Yine Karaköy Caddesi'ne direkt bağlanan geniş ve önemli aksın varlığı devam etmekte farklı olarak bu aks direkt Galata kulesine bağlanmaktadır. 1831 yılında çıkan Galata yangınıyla, güneye doğru yerleşim artmış ve daha düzenli yapıya geçilmiştir. 1845 yılında Galata Köprüsü açılmıştır.

1881 yılı Cervanti haritasında Galata sokak düzenini incelendiğinde, organik yapının gridal yapıya dönüştüğü, yapılaşmanın arttığı, Voyvoda Caddesinin ve Yorgancılar Sokak'ın şekillenmeye başladığı gözlemlenmiştir. Karaköy Caddesi'ne bağlanan aksın, artık hem Karaköy Caddesi'ne bağlanmadan önce hem de Galata Kulesi'ne bağlanmadan önce ikiye ayrıldığı tespit edilmiş, daralarak eski önemini yitirdiği dikkati çekmiştir. Perşembe Pazarı aksının yine bu dönemde de önemli bir aks olduğu göze çarpmaktadır. 1873'te ilk metro tünel yapılmıştır, sonrasında da ilk atlı tramvay yapılmıştır (şekil 4.4).



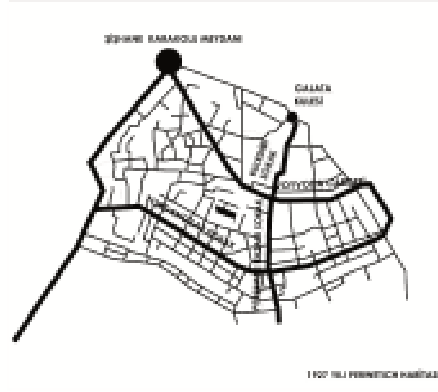
Şekil 4.4 : 1881 yılı Cervanti haritasında Galata sokak düzeni (soldaki resim) ve 1895 yılı Huber haritasında Galata sokak düzeni (sağdaki resim), (Nadir, 2011)

1895 yılı Huber Haritası'nda yoğunluğun azaldığını Voyvoda Caddesi, Yorgancılar Sokak ile Perşembe Pazarı Sokak'ın etkili akslar olduğunu görmekteyiz.



Şekil 4.5 : 1905 yılı Goad haritasında Galata sokak düzeni (soldaki resim) ve 1913-1914 yılı Birinci Dünya Savaşı öncesi Alman mavileri haritasında Galata sokak düzeni (sağdaki resim), (Nadir, 2011)

1905 yılı Goad haritasına bakıldığında yapılaşmanın yoğunlaştığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yine Perşembe Pazarı Sokak, Yorgancılar Sokak ve Voyvoda Caddesinin de önemli akslardır. Şişhane Karakolu Meydanı önemli bir odak noktası olarak ortaya çıkmaktadır. 1913-1914 yılı Birinci Dünya Savaşı öncesi Alman Mavilerine bakıldığında yapılaşmanın nispeten azaldığı, bunun yanında Perşembe Pazarı Sokak, Yorgancılar Sokak ve Voyvoda Caddesi akslarının önemini koruduğu görülmüştür. Şişhane Karakolu Meydanı yine önemli bir odak noktasıdır(şekil 4.5).



Şekil 4.6 :1927 yılı Perwetich haritasında Galata sokak düzeni, (Nadir,2011).

1927 yılı Perwetich Haritası incelendiğinde, kuzeye doğru boş alanların gitgide dolmakta olduğu ve Şişhane Karakolu Meydanı'na yaklaştıkça organik bir dokunun olduğu görülmektedir. Perşembe Pazarı Sokak, Yorgancılar Sokak ve Voyvoda Caddesi akslarının önemini koruduğu dikkati çekmektedir(şekil 4.6).

Tarihi haritaların analizinde, en eski harita olan 1335 yılı Nominidis haritasından itibaren Perşembe Pazarı Sokak ve Galata Kulesi Sokağının tarih boyunca süre gelen önemli akslar olduğu tespit edilmiştir. 1881 yılı Cervanti haritasından itibaren diğer haritalarda da göze çarpan, Tershane Caddesi ve Refik Saydam Caddesinin şekillenmesidir. Sokak düzeninin organik düzenden gridal düzene doğru geçiş yaptığı, yapıların yoğunluğunun da güney kısımlara doğru arttığı dikkati çekmiştir. Perşembe Pazarı civarında 18. Yüzyıldan itibaren ticari kullanımın yoğunlaştığı, kalan kısımların da konut olarak kullanıldığı göze çarpmaktadır. 20. yüzyılın başlarında da Arapcamı ile Tophane kapısı arasındaki bölgenin Voyvoda Caddesi-Tershane Caddesi'nin arasının tümüyle iş yerleri tarafından işgal edildiği dikkat çekmektedir. Emekyemez Mahallesi ise konut fonksiyonun yoğun olarak kullanıldığı

bir alandır. 16.yüzyıl, 17.yüzyıl ve 18. yüzyıl Galata sokak düzeni sırasıyla şekil 4.7, 4.8 ve 4.9’da gösterilmiştir.



Şekil 4.7:16.yy Galata sokak düzeni, (Nadir,2011).
Organik bir kent düzeninin olduğu ve yapılaşmanın seyrek olduğu dikkat çekicidir.



Şekil 4.8:17.yy Galata sokak düzeni, (Nadir,2011).
Organik bir kent düzeninin devam etmekte ve yapılaşma orta kısımlara doğru yoğunlaşmaktadır.



Şekil 4.9:18.yy Galata sokak düzeni, (Nadir,2011).
Yapı yoğunluğu oldukça artmış, sur dışına da taşmıştır.

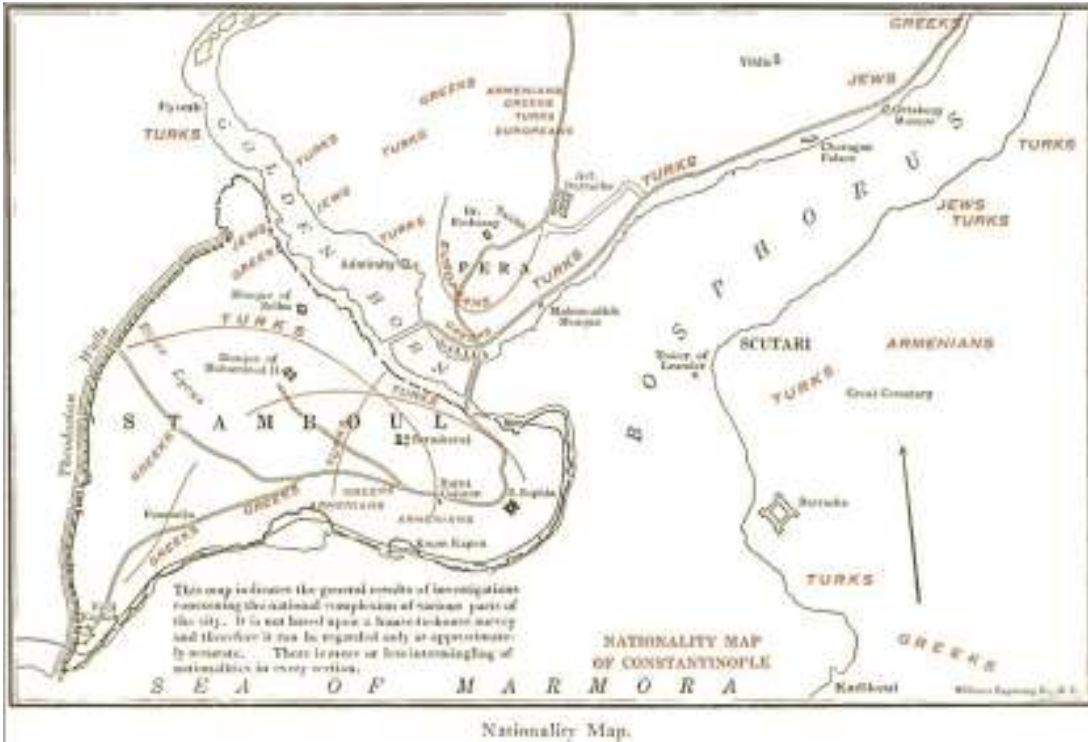


Şekil 4.10:1905 Yılı Goad haritalarından Galata silueti, (Nadir,2011).

Kıyıda kenti çevreleyen sur duvarları, kuleleri, Galata Kulesi, cami yapıları ve minareleri, sık ağaç dokusu, yaklaşan kayıklarıyla, yaşayan bir kent görüntüsündedir (şekil 4.10).

4.1.3 Etnik yapının incelenmesi

15.yy'da,fethi izleyen yıllarda, Galata'daki nüfusun yaklaşık üçte biri müslüman olduğundan bahsetilmektedir. 1600 yılında, Galata'da birkaç yüz Ceneviz'li ailenin yaşadığı tahmin edilmektedir. 1927 sayımında ise Galata ve Pera nüfusunun yarısı müslüman olmakla beraber üç yüz bin kişi civarında olduğu tespit edilmiştir (Güvenç,2006). Osmanlı dönemi İstanbul'daki etnik yapı şekil 4.11'de gösterilmiştir.



Şekil 4.11 :Osmanlı dönemi İstanbul'daki etnik yapı, (Goodsell,1922).

1922 yılında Goodsell'in İstanbul için hazırlamış olduğu etnik yapı haritasında tek tek adrese dayalı araştırma yapılmadığından ancak etnik nüfusun çoğunlukta olduğu yerleri genel olarak gösterdiğinden bahsetmiştir. Galata kesimi incelendiğinde burada genellikle Rum nüfusun yoğunlukta olduğu, Salı Pazarı, Tophane ve Kasımpaşa kesimlerinde Türk'lerin yoğunlaştığı, Pera kesiminde ise Avrupalı nüfusun yoğun olarak ikamet ettiği tespit edilmiştir.

Öncel (2005)'e göre ise, nüfusun beş ayrı gruptan oluştuğu ve bu nüfusun da belli dönemlerde farklılaştığından bahsetmiştir. Bu grupların, Cenevizliler, Venedikliler, Pisalılar, Latin kökenli Avrupalılardan oluşan ticaret yapmak için buraya yerleşen gayrimüslim Osmanlılar (Ermeniler, Rumlar ve Yahudiler) ile müslüman Osmanlılar olduğundan bahsetmiştir.

Akın (2002) ise, XIX.yyın ikinci yarısında genelde ticaretle uğraşan Levantenlerle Rum, Ermeni, Musevilerden oluşan gayrimüslimler ve bunlara katılan yabancı uyrukluların iş yerlerinin Galata'da, konutlarının ise Pera'da olduğundan bahsetmiştir. XIX.yy'da Rumların varlığının daha yoğun olarak görüldüğünü söylemiştir. Bölgede bulunan Musevilerin sayısının Balat ve Hasköy'den Kuledibi'ne yerleşmeleriyle arttığından, 1864'te az olan nüfusun, 1894'te yaklaşık beş yüz kişiye ulaştığından bahsetmiştir.

Çelik (1996)'e göre ise Galata, Pera ve Tophane mahallelerinin nüfus dağılımının; %47'lik oranla yabancı, %32'lik oranla Osmanlı gayrimüslimi ve %21'lik oranla da müslüman nüfusun oluşturduğundan bahsetmiştir.

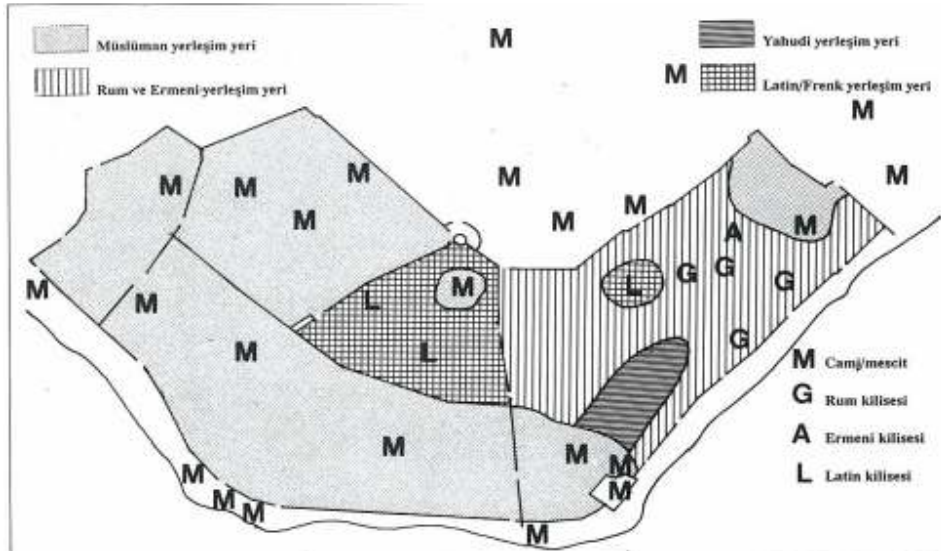
Ethem Eldem 'Nostaljidən Arındırılmış Bir Bakış: Galata'nın Etnik Yapısı' isimli makalesinde Evliya Çelebi'nin ve ona dayanan diğer kaynakların Galata'nın etnik yapısına ilişkin sayısal verilerinde hata yaptığını bahsetmiş ve yaptığı inceleme sonucunda Galata'nın o dönemde farklı bir etnik yapıya sahip olduğundan bahsetmiştir. 1478 yılındaki tahririn sonuçlarına bakarak, 1478 yılında Galata nüfusunun %35'inin müslüman olduğu sonucuna ulaşmıştır. Bu sonuca ulaşmasında izlediği yöntemlerden biri, Galata'daki cami ve kilise adetlerine bakmak olmuştur. İslam şehirlerinde cami-mescid-mahalle arasındaki ilişkiyi, her caminin beraberinde bir müslüman yerleşimi getirdiği veya zaten oluşmuş olan bir yerleşime ihtiyaçlar nedeniyle cami yapıldığından bahsetmiştir.

Çizelge 4.1 incelendiğinde, XV. yy'dan XIX. yy'a doğru cami sayısının arttığı, kilise sayısının ise azaldığı sonucu çıkartılmaktadır. Bu sonuçtan da müslüman nüfusun arttığı yorumu yapılabilir.

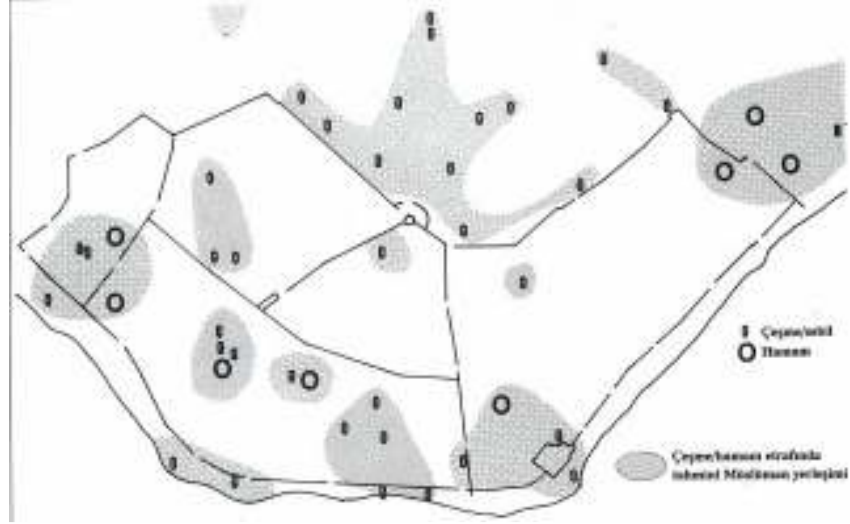
Çizelge 4.1: Galata'da cami ve kilise adedi, (Eldem, 1992)

Dönem (yy.sonu)	Suriçi Cami	Surdışı Cami	Latin Kilise	Rum Kilise	Ermeni Kilise
X.	1	1	11	9	1
XVI.	5	7	9	6	1
XVII.	11	12	3	4	1
XVIII.	12	12	3	4	1
XIX.	12	12	4	4	2

Eldem, Status Qud'un 1700'lerde oluşturduğu tahmini nüfus dağılımı haritasını incelemiş ve haritanın doğru olduğuna Galata'daki çeşme ve hamamların bulundukları yerleri inceleyerek karar vermiştir. Çeşme ve hamamların hepsinin müslüman banileri tarafından, dindaşların mahallelerine hizmet için konduğu sonucuna ulaşarak buradan dine göre toplulukların dağılımına ulaşmıştır. Galata'nın Doğu kısımlarının büyük ölçüde Rumlar ve kısmen Ermenilere ait olduğu, Latin ve Yahudi topluluklarının ise Bereketzade ve Mumhane'de birer adaya sıkışıp kaldıklarından bahsetmiştir. İstanbul sahilleri üzerinde kurulmuş binaların listesinden oluşan Bostancıbaşı defterini incelemiştir. Galata sahillerindeki binaların Azapkapı'dan Mumhane'ye kadar, hemen hemen sadece müslüman ev ve dükkanları, Mumhane'den Tophane'ye kadar da Gayrimüslim evlerinden oluştuğu sonucuna ulaşmıştır (şekil 4.12).



Şekil 4.12 : 1700'lerde tahmini nüfus dağılımı, (Eldem, 1992)



Şekil 4.13 : Dinlere göre nüfus dağılımı, (Eldem, 1992)

Ethem Eldem, 18. Yüzyıla gelinceye kadar bölgede sanılanın aksine nüfusun en az yarısının müslüman olduğu sonucuna ulaşmıştır. Bunu da Osmanlı Bankası arşivlerinde bulunan 1875-1919 yıllarını kapsayan veraset defterlerini inceleyerek yapmıştır. 2785 adet dosya incelemiş, 6-7 bin kadar da müşteri fişi incelemiştir. Bu müşteri fişlerine dayanarak, Galata, Beyoğlu ve Eminönü şubelerinde etnik yapı dağılımı çizelge 4.2 ve 4.3'te verilmiştir.

Çizelge 4.2 : Osmanlı Bankası İstanbul'lu müşteri fişlerindeki adres dağılımı, (Eldem, 1992)

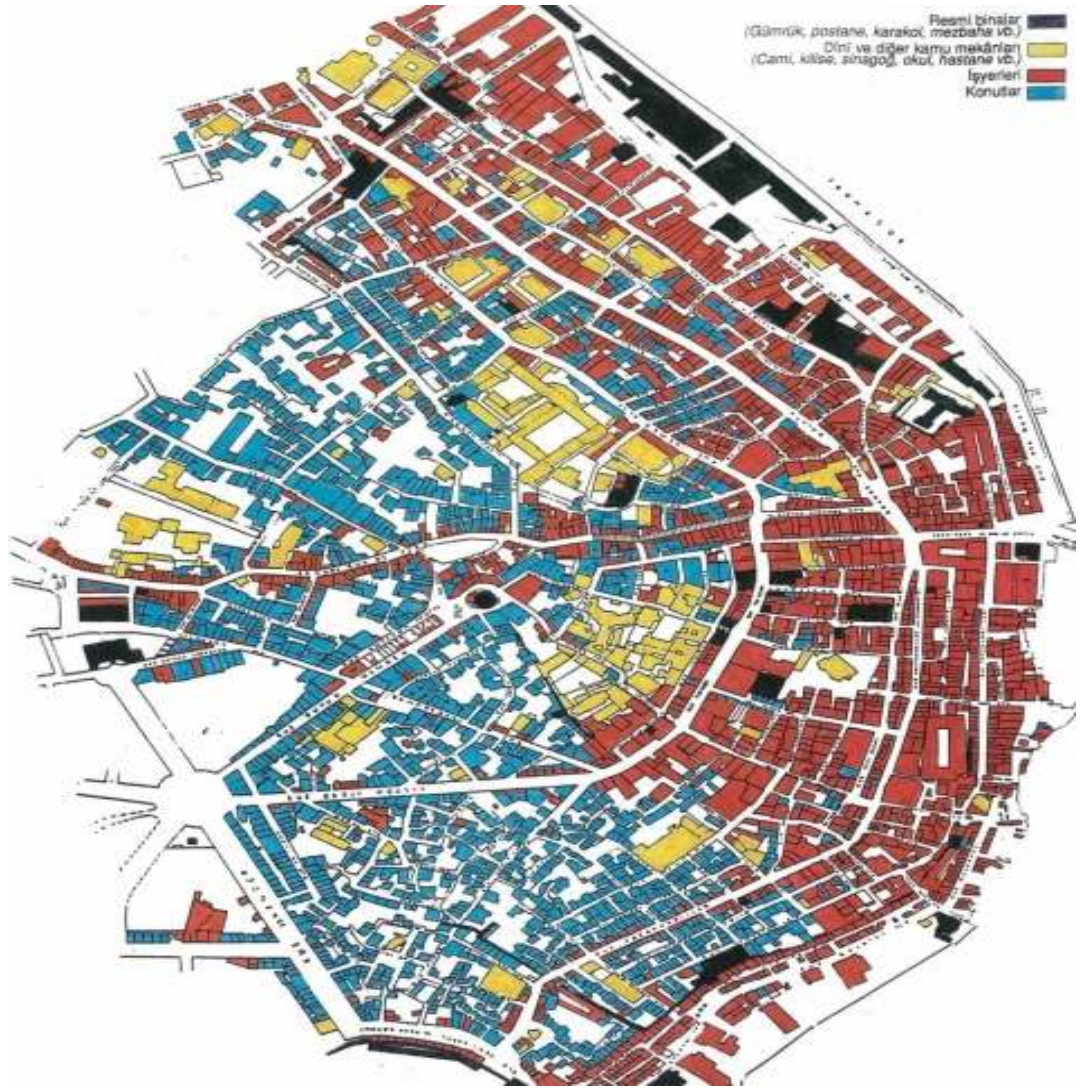
Millet	Galata Şb.	Beyoğlu Şb.	Eminönü Şb.
İslam	%44.5	%3.0	%52.4
Rum	%55.4	%22.9	%21.8
Ermeni	%50.7	%25.7	%23.8

Çizelge 4.3 : Osmanlı Bankası İstanbul'lu müşteri fişlerindeki adres dağılımı, (Eldem, 1992)

Millet	Galata	Beyoğlu	Diğer
İslam	%12.2	%4.4	%64.4
Rum	%53.8	%12.2	%29.5
Ermeni	%23.7	%5.0	%66.2
Yabancı	%53.2	%9.8	%31.5

İş merkezi olarak Galata'ya bakıldığında ise, 18. yüzyıldan itibaren mekan kullanımında değişiklikler olmuştur. Lonca Mahallesi ve Perşembe Pazarı Sokağı civarında yoğun ticari faaliyet göze çarpmakta, şehrin kalan kısmı ise konutlardan

oluşmaktadır. Tipik İstanbul ahşap evleri olan bu yapılar, 1731 yılında çıkan yangında 10-15 bin civarında ev ile birlikte kül olmuştur. Ticaretin gelişmesiyle ve imkanı olanların Beyoğlu sırtlarında yerleşmesi sonucunda, Galata konut işlevini kaybetmeye ve yavaş yavaş bir iş ve ticaret merkezine dönmeye başlamıştır. Eldem, 20.yüzyılın başında, Arapcamı ile Tophane kapısı arasındaki bölgenin Voyvoda-Kemeraltı Caddeleri ekseninin altındaki kısmı tümüyle iş yerleri tarafından işgal edildiğinden bahsetmiştir. Bunun yanı sıra Lüleci Hendek ile Büyük Hendek Sokaklarının üstünde kalan alanların yoğunlukla konut fonksiyonunu içerdiğinden bahsetmektedir. Bereketzade Mahallesi ise genellikle Latin kilise, okul ve hastanelerin yoğunlaştığı bir bölge haline gelmiştir. Eldem, Annuaire Oriental ticaret rehberini inceleyerek hazırladığı planda, kullanım fonksiyonlarını etnik yapıya göre de ayırmıştır. Bu plana göre Rum işyerlerinin hemen hemen bütünü ağ şeklinde Galata'ya yayılmıştır. Rum iş yerleri şehrin doğu yarısından taşarak, merkez bölgesini etkileri altına almış, Şişhane ve Cadde-i Kebir istikametlerinde de Kuzey'e doğru uzanmıştır. Yabancılar da, Bereketzade'de bulunan kilise, okul ve hastaneler ile Saint-Benoit külliyesini inşa ederek bölgede yoğunlaşmışlardır (şekil 4.14).

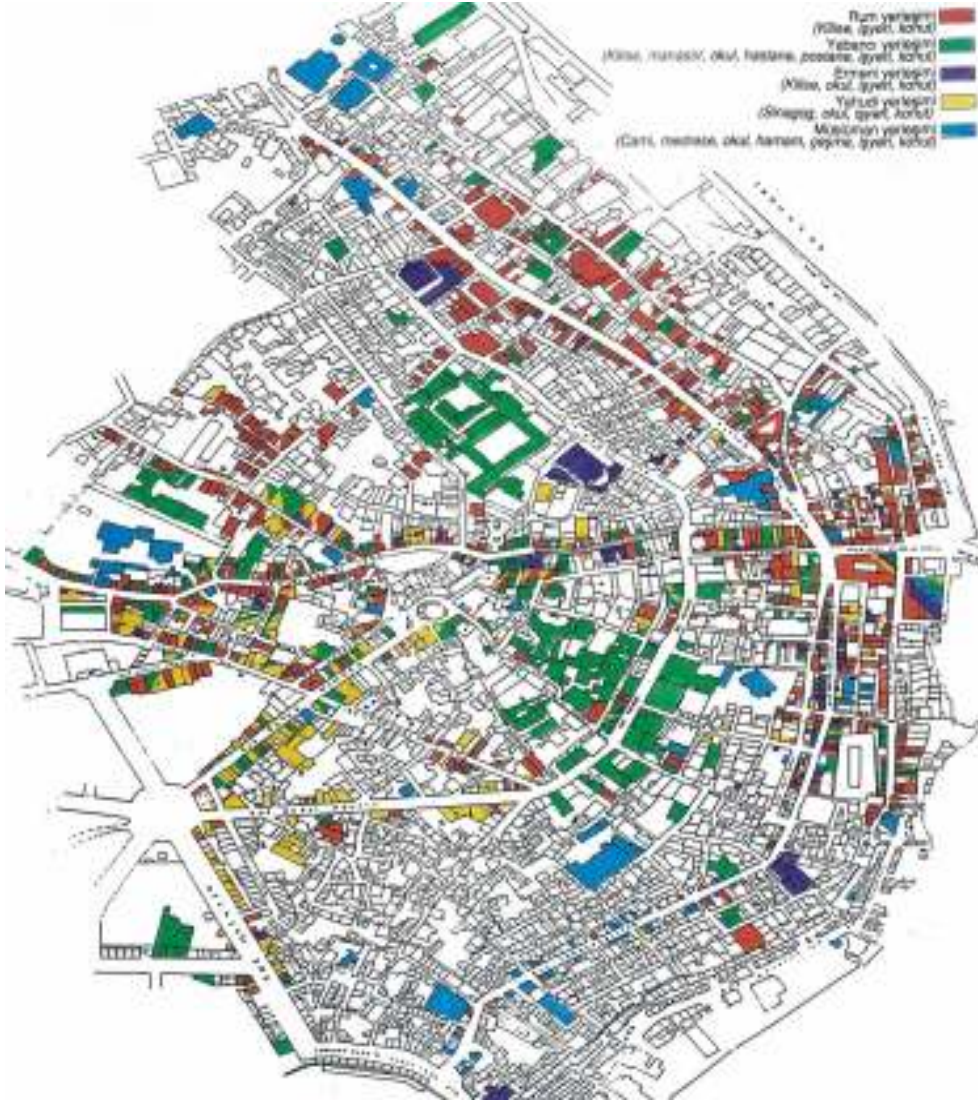


Şekil 4.14 : 20. yy başında Galata'da mekan kullanımı, (Eldem, 1992)

Frenkler Rumların yoğun yerleşmeleri arasında serpiştirilmiş gibi durmakta Voyvoda Caddesi'nin iki yanında sıralanan Avrupa sermayeli büyük şirketlerin dışında yerleşimleri bulunmamaktadır. Ermeniler biri Gregoryan diğeri Katolik kiliseleri dışında, Doğu Bölgesi'nden hemen hemen silinmiş ve ancak eski Lonca Mahallesi'ndeki etnik mozayikte yoğunluk sağlamışlardır. Yahudiler ise, Şişhane-Okçu Musa-Büyük Hendek Bölgesinde, Pera'nın yamaçlarında belirli bir yoğunluk kazanmaya başlamışlardır. 'Bölgedeki Türk varlığına gelince, Arap Cami'nden Doğu'ya doğru sadece geleneksel mekanlarla (cami, hamam) sınırlı kalmış, bunun haricinde Azapkapı - Şişhane Arap Cami-Kürkçükapı bölgesine itilmiştir. Bu bölgedeki Türk unsurunun Yorgancılar Caddesi dışında planda gözükmemesinin nedeni ise, bu bölgenin neredeyse tamamının konutlarla kaplı olması ve belirli bir kesime hitap eden ticari bir

rehber olan *Annuaire oriental*'in buradaki sokakları dikkate bile almamasıdır'(şekil 4.15) (Eldem, 1992).

'Galata'daki hayat –ve buna büyük ölçüde Beyoğlu hayatı da dahildir – lokantaları, dini bayramları, eğlenceleri, lisanıyla esasen Rum kültür ve geleneklerinin alafrangalaştırılmış haliydi, Ernest Giraud'nun canlı yazıları bazen alaycı bir şekilde, Rum kültürünün ne kadar baskın olduğunu ve Avrupa verniğinin çoğu konuda ne denli yüzeysel olduğunu anlatmaktadır. ' demektedir Ethem Eldem. Bölgedeki etnik dağılımın zamanla değiştiğini özellikle 1950'li yıllarda yaşanan göçle tamamen farklılaştığını görülmüştür. Bölgedeki Galata Limanı'nın önemini kaybetmesi, deniz ticaret ve trafiğinin yok olmaya dek varması, bankacılık sektörünün bölgeden kalkarak Levent-Maslak hattına kayması bölgedeki mekan kullanımını da etkilemiş ve bölgede yaşayan halkın da değişmesine neden olmuştur. Böylece bölge eski canlılığını ve özelliğini kaybetmiştir.



Şekil 4.15 : Goad'ın planı ve *Annuaire Oriental*'e göre Galata'da etnik dağılım, (Eldem, 1992)

4.1.4 Geçmişten günümüze yapılmış planlama çalışmalarının incelenmesi

İstanbul'un planlarının hazırlanması işine ilk kez ciddi bir biçimde, 1820'li yıllarda başlanmıştır. 1822'de yayınlanan ilk kapsamlı çalışma olan **Kauffer** planından sonra, II. Mahmut döneminin sonlarında İstanbul'un durumunu gösteren 1837 tarihli **Moltke** planı yapılmıştır. İstanbul'un ilk imar planı niteliğini taşıyan bu plan, Tanzimat'ın getirdiği Batılılaşma eğilimleri içinde, şehrin sistemli gelişimi için imar planlarının gerekliliği konusunda ilk adım olmaktadır. Moltke planında, özellikle İstanbul'da yol dokusunun dar ve dolambaçlı durumuna karşı yeni yollar açılarak, tramvay trafiğinin rahatlatılması yönünde öneriler gözlenmektedir.

1865-67 tarihleri arasında VI. Daire teknik bürosundan mühendis **Leval Efendi**'nin titiz çalışmasıyla gerçekleştirilen Galata ve Pera planında ve 1895 tarihli **R. Huber** planında yöredeki yol, meydan ve yapı yoğunluğuyla, boş alanları görebilmek mümkündür. 19. yüzyılın sonunda II. Abdülhamit döneminde Paris Belediyesi mühendislerine İstanbul'un imar planlarının yapımı ısmarlanmış ancak gerçekleşmemiştir. Galata ve Sirkeci rıhtımları, demiryolu ve liman tesisleri gibi İstanbul'un fiziksel yapısını büyük ölçüde değiştiren girişimler, dönemin önemli uygulamalarıdır. Galata-Pera arasındaki dik ulaşımı kolaylaştıran 1874 tarihli Tünelin yapımı H. Gavand tarafından gerçekleştirilmiş olup, dönemin bölgeye getirdiği önemli Batılı yeniliklerden biridir.

1922 onanlı Lörcher Planı

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının büyük bir kısmını da kapsayarak Tarihi Yarımada bölgesine kadar uzanan geniş bir alanda genel arazi kullanımının ve ulaşım akslarının belirlendiği büyük ölçekli bir plan olarak yapılmıştır.

15. 10. 1937 onanlı H. Proust Planı

1937 yılında Prost; İstanbul'un yapılaşmasında önemli izler bırakan ve günümüzde hala geçerli bazı ilke ve uygulamaları gerçekleştiren Nazım Plan ve Uygulama Planlarını yapmıştır. Prost, İstanbul'u genel bir gelişme perspektifi içinde değerlendirerek, yönlendiren bir plan hazırlayamamıştır. Ancak bu planla birlikte olumlu ve olumsuz etkileri bir arada tutan bir şehir oluşturma ve koruma konusunda önemli kararlar alınmıştır.

Söz konusu planda Galata için alınan kararlar şunlardır; Konut alanları için Haliç'in Galata sahili yenilenmelidir. Galata tarafını Taksim'e kadar yıkmak ve yeniden

yapmak ve uygulama kademelendirilmiştir. Galata limanını Güzel Sanatlar Akademisine kadar uzatılması ve kara bağlantısı karayolu sağlanacaktı. Ayrıca Karaköy meydanından Galata Kulesi'ne uzanan yeşil bir saha yapılması için bina bloklarının kaldırılması öngörülmektedir. Şekil 4.16'da 15/10/1937 tasdik tarihli H. Proust Planı gösterilmiştir.



Şekil 4.16 : 15/10/1937 tasdik tarihli H. Proust Planı- Beyoğlu Ciheti,(şehir planlama müdürlüğü,2009)

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

17. 2. 1954 onanlı Beyoğlu Nazım Planı

1954 Beyoğlu Nazım Planında, planlama alanının Yolcuzade İskender Caddesi-Refik Saydam Caddesi-İngiliz Konsoloslğunun alt sokağını takiben, İstiklal Caddesi-Taksim Meydanından Mebusan Yokuşunu takiben, Meclis-i Mebusan Caddesinden Tophane Müzesinin önünden sahile kadar olan bölümü Sıkışık Meskun Saha'da (Hektar başına 400'den fazla nüfus) kalmaktadır. Şekil 4.17'de 17/02/1954 tasdik tarihli Beyoğlu Nazım Planı gösterilmiştir.



Şekil 4.17: 17/02/1954 tasdik tarihli Beyoğlu Nazım Planı, (şehir planlama müdürlüğü,2009)

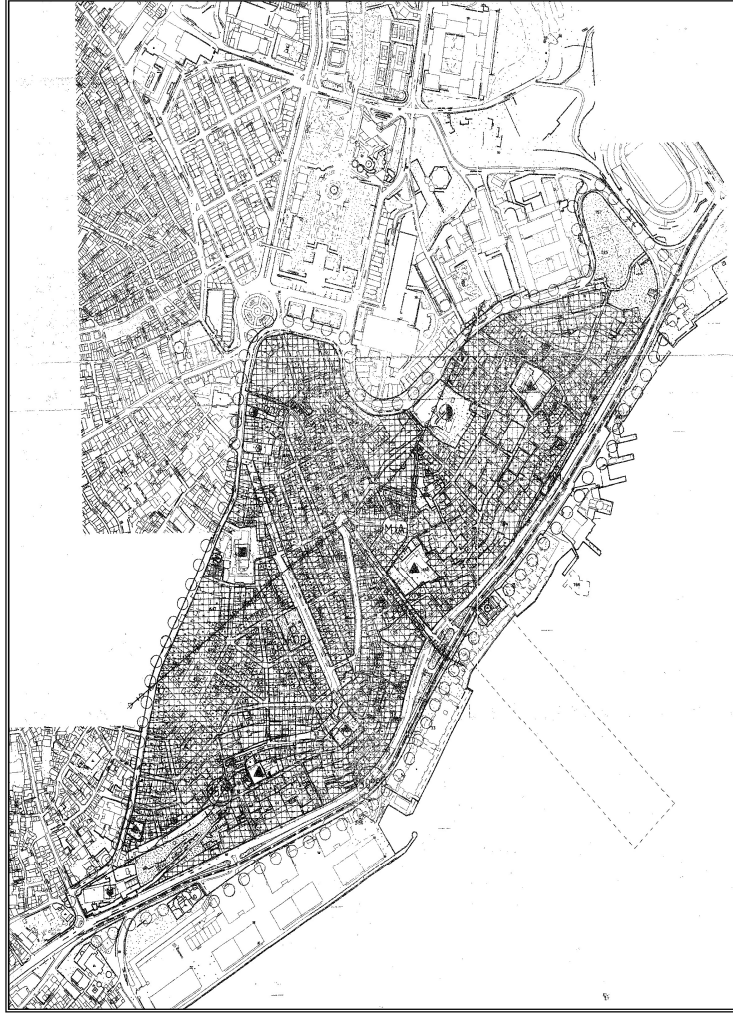
29. 7. 1980 onanlı 1/50. 000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı

Beyoğlu kentsel sit alanının büyük bir kısmı 1/50. 000 ölçekli 29. 7. 1980 onanlı, İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planında Ana Merkez olarak geliştirilmesi hedeflenen Merkezi İş Alanı'nda kalmaktadır.

29. 5. 1992 onaylı 1/5000 Ölçekli Beyoğlu I. Etap Revizyon Nazım İmar Planı

Beyoğlu I. Etap planlama alanı; Defterdar Yokuşu, Sıraselviler Caddesi, İnönü Caddesi, Gümüşsuyu Caddesi, Meclis-i Mebusan Caddesi ve Necatibey Caddeleri arasında kalan bölgeyi kapsamaktadır. Söz konusu alan 1/50. 000 ölçekli ve 29. 7. 1980 onanlı İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planında Ana Merkez olarak geliştirilmesi hedeflenen Merkezi İş Alanı'nda kalmakta olup, planlama alanında da 'M. İ. A.' fonksiyonu korunmuştur. Şekil 4.18'de 29/05/1992 tasdik tarihli

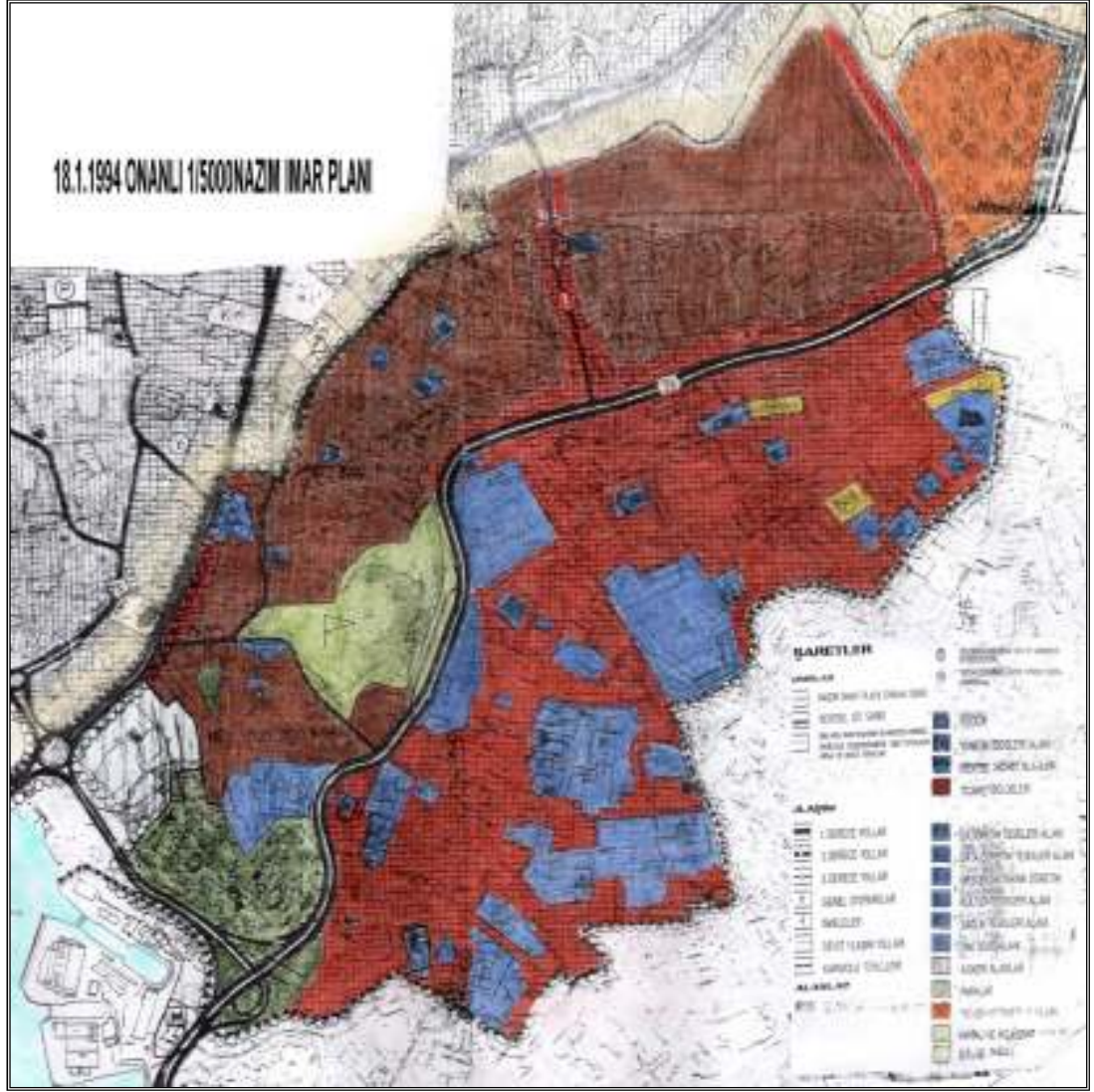
Beyoğlu 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı gösterilmiştir.



Şekil 4.18 : 29/05/1992 tasdik tarihli Beyoğlu 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı,(şehir planlama müdürlüğü,2009)

18. 1. 1994 onanlı 1/5000 Ölçekli Dolapdere ve Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı

Planlama alanının yarıya yakın bir bölümünü de içine alan bu planda; Refik Saydam Caddesi–Tarlabaşı Bulvarı ile Bahriye Caddesi de dahil olmak üzere Kentsel Sit Alanı sınırı arasında kalan alan ‘Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Alan’ (k ve d ile gösterilen alanlarda, 1000-1500 kişi/ha) fonksiyonunda kalmaktadır. K ile belirlenen konut alanlarında mevcut yoğunluk ve yapı düzenini koruyacak şekilde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında bina gabarileri belirlenecektir. D ile belirlenen konut alanlarında ise 750-800 kişi/ha. ve 1000-1500 kişi/ha. brüt yoğunluk korunacak şekilde düzenlenecek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yol genişlikleri bina hiza ve gabarileri düzeltilecektir (şekil 4.19).



Şekil 4.19 :18/01/1994 tasdik tarihli Beyoğlu Nazım Planı, (şehir planlama müdürlüğü,2009)

Kentsel Sit Alanı Olarak İlanı ve Geçici Yapılanma Koşulları

İstanbul, Şişli ve Beyoğlu Bulvarı-Dolapdere Caddesi ve Çevresine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 07. 04. 1993 gün ve 386 sayılı yazısı ile gönderilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından incelenmiş olup, 7. 7. 1993 gün ve 4720 sayı ile

“Şişli ve Beyoğlu, Piyalepaşa Bulvarı-Dolapdere Caddesi ve Çevresine ait 1/5000 Ölçekli planda çizilen sınır içinde kalan alanın Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanının bir parçası olarak belirlenmesine ve bu bağlamda, Bahriye Caddesinden Haliç kıyısına, kıyıyı izleyerek Atatürk Köprüsü ve Tersane Caddesinden Karaköy sahiline, kıyıyı izleyerek ve Dolmabahçe Cami'sini içine alarak, İnönü Caddesinden Asker Ocağı Caddesine devam eden ve Yedikuyular Caddesi, Abdülhakhamit Caddesi, Taksim

Caddesi, Yenikağa Sokak, Leman Sokak, Dereotu Sokak, Serdar Ömer Paşa Caddesi, Dilbaz Sokak, Teyfik Efendi Sokak, Ömer Hayam Caddesi, Tahta Fırını Sokağı izleyerek Bahriye Caddesine uzanan sınırlar içinde kalan alanın Kentsel Sit olarak ilan edilmesine, bu alanın tümüne ilişkin hazırlanacak “Koruma Amaçlı İmar Planı’nın” K. ve T. V. K. Kuruluna iletilmesine, planlar kurula iletilinceye kadar Geçici Yapılaşma Koşullarına göre uygulama yapılmasına, . . . ” kararı alınmıştır.

K. ve T. V. K. Kurulu’nun 7. 7. 1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile Beyoğlu İlçesinin belirlenen sınırları içinde kalan alanlar Kentsel Sit ilan edilmiştir. Söz konusu sit sınırları içinde, belediyesince Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıp, Koruma Kurulu onaylayıncaya kadar geçerli olacak geçici yapılaşma koşulları, K. ve T. V. K. Kurulu’nca aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

-Sit sınırları içinde tüm yapılaşmalar için kurul onayı gereklidir.

-Sit alanı içinde, korunması gerekli eski eserlere yapılacak uygulamalarda; yapının mevcut gabarisi ve cephe özellikleri korunur. Ancak, eski eserin yüksekliği mevcut oluşumdan daha düşük ise, ada bazında revizyonun Kurula iletilmesinden sonra, grup kararı doğrultusunda yükseklik arttırılabilir.

-Tescilli eski esere komşu parsellerdeki uygulamalarda; yapının yüksekliği eski eserin yüksekliğini geçemez. Eski eserin yüksekliği mevcut oluşumdan daha düşük ise; ada bazında revizyonunun kurula iletilmesinden sonra yükseklik arttırılabilir.

-Koruma imar planına veri olacak tespit çalışmalarına, daha önce kurulumuza tespiti ve tescili yapılmamış olan, Tarlabası Caddesi-Cumhuriyet Caddesi kuzeyinde kalan alan ile, Kemeraltı Caddesi, Necatibey Caddesi, Meclisi Mebusan Caddesi kuzeyinde ve güneyinde kalan alanlardan başlanması uygun olacaktır.

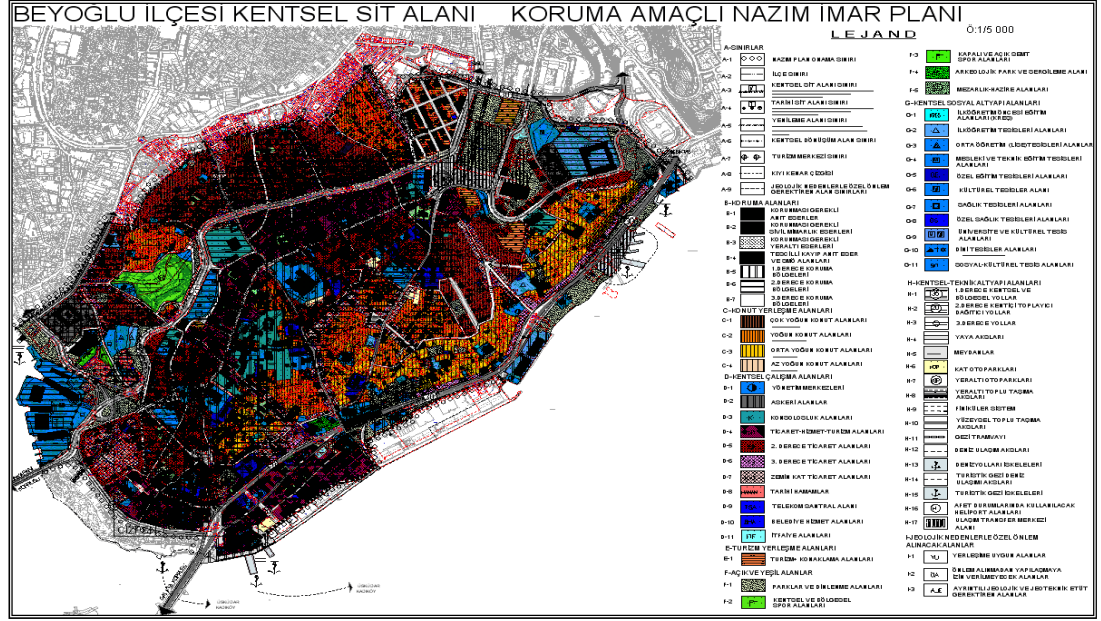
21. 05. 2009 onanlı 1/5000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı

Nazım İmar Planı

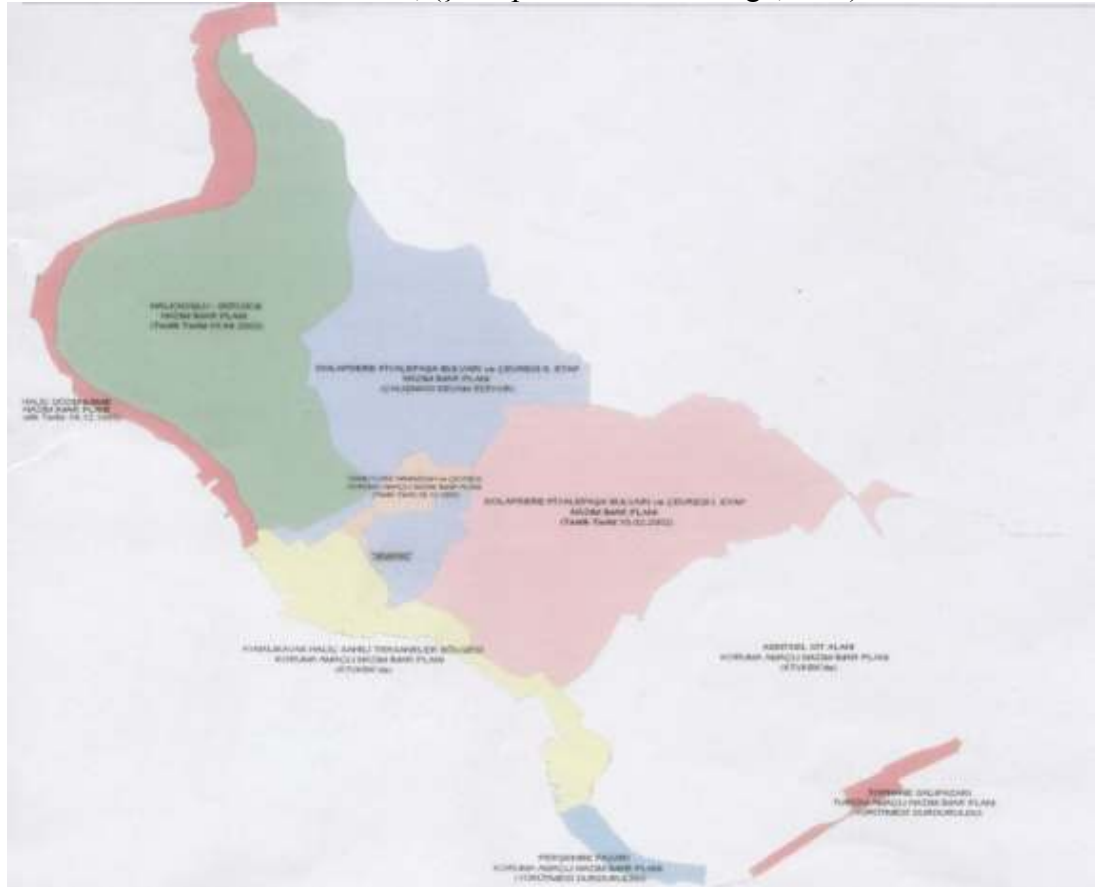
İstanbul I Numaralı K. ve T. V. Koruma Kurulu’nun 07. 07. 1993 gün, 4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen ve 29. 09. 1993 gün, 4954 sayılı kararı ile geçici yapılaşma koşulları belirlenen bölge için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü bünyesinde 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 21/05/2009 tasdik tarihi ile tamamlanmıştır.

Bu süreçte Beyoğlu Belediye Meclisi’nin 07. 07. 1993 gün, 37 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı yapım yetkisinin Büyükşehir

Belediye Başkanlığına devredilmiştir. 21/05/2009 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı şekil 4.20’de gösterilmiştir. Beyoğlu güncel Nazım İmar Planları haritası şekil 4.21’de gösterilmiştir.



Şekil 4.20 :21/05/2009 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, (şehir planlama müdürlüğü,2009)

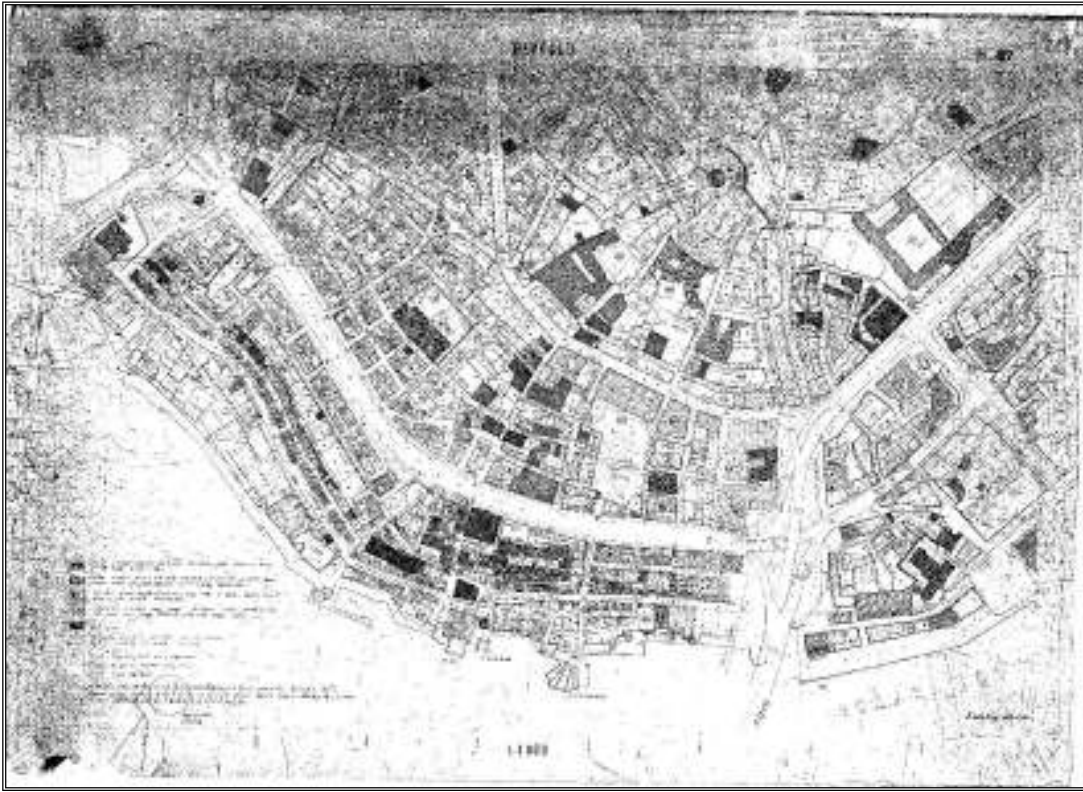


Şekil 4.21: Beyoğlu Güncel Nazım İmar Planları Haritası, (şehir planlama müdürlüğü,2009)

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

10. 8. 1970 onanlı Karaköy-Azapkapı Uygulama İmar Planı

Beyoğlu kentsel sit alanının Arap Cami-Emekyemez ve Bereketzade mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli 10. 08. 1970 onanlı Karaköy-Azapkapı İmar Planında; Tersane ve Refik Saydam Caddeleri ile Okçu Musa ve Voyvoda Caddesi cepheli ticaret alanlarında H:24.50m., diğer alanda kademeli olarak H:15. 50m. ve bölgenin büyük kısmında H:12.50m. irtifalı bitişik nizam ticaret-ofis yapılanması öngörülmektedir. 10/08/1970 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Karaköy-Azapkapı imar planı şekil 4.22’de gösterilmiştir.

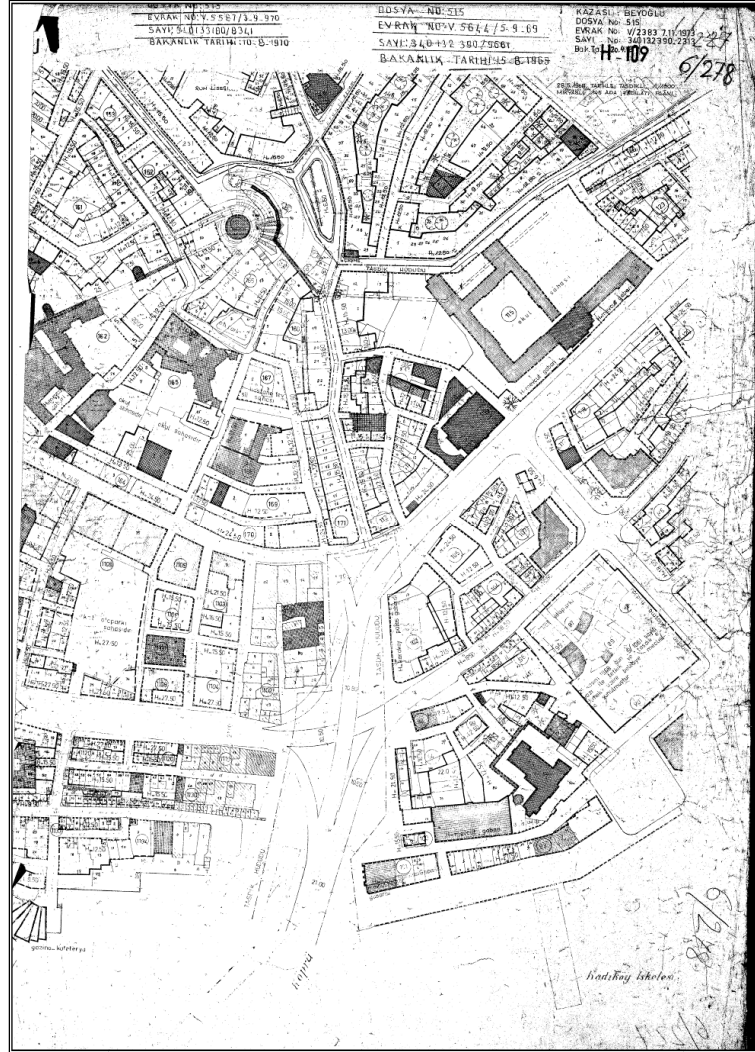


Şekil 4.22 :10/08/1970 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Karaköy-Azapkapı İmar Planı, (şehir planlama müdürlüğü,2009)

20. 4. 1973 onanlı Beyoğlu II. Etap Planı

Beyoğlu kentsel sit alanının 1/1000 ölçekli 20. 04. 1973 onanlı Beyoğlu II. Etap Planında Kemeraltı ve Boğazkesen Caddeleri ile Karaköy Caddesi ve kavşakları planlaması ana karar olarak öne çıkmaktadır. Karaköy Caddesi cephesinde H:24. 50m., diğer alanda H:12. 50m. ve bölgedeki anıtsal özellikli yapıların komşuluğu bölgelerde H:6.50m. ve altında, eser saçak kotu irtifalı bitişik nizam yapılanma

öngörülmektedir. 20/04/1973 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu II. Etap İmar planı 4.23’de gösterilmiştir.



Şekil 4.23 : 20/04/1973 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu II. Etap İmar Planı
(şehir planlama müdürlüğü,2009)

21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma

Amaçlı Uygulama İmar Planı

Plan politikalarında Galata'yı ilgilendiren kısımlar şunlardır,

-Ticaret Bölgelerinin sağlıklı turizm ve konaklama alanlarına kavuşturulması ve turizmin sektörel çeşitlenmesi, konaklama alanlarının konut bölgelerini olumsuz etkilemesinin önlenmesi(Bel,2010),

-Korumaya ve fonksiyonlarına uygun uluslararası kültür turizmine yönelik düzeyde konferans, kongre, sanat, kültür merkezleri ve sergi mekanlarına yönelik kentsel projeler geliştirilmesi, eski eserlerin restore ve kayıp eserlerin ihya edilmesi; müzeler, araştırma ve kültür merkezleri oluşturulması(Bel,2010),

-Sosyal ve teknik donatı standartlarının niteliklerinin tarihi yarımada ile birlikte bugüne kadar taşımış olduğu tarihi kimlik ve kültürel değerler çerçevesinde günümüze uygun özgünlük ve geçerliliğe kavuşturulması(Bel, 2010),

-Yıpranan tarihi bölgelerin kentsel dönüşümle yenilenerek uygun hale getirilecek olan alanların ve işlev değişikliğine gidilecek fonksiyonlardan boşalan yerlere tarihi dokunun özgün veya uygun fonksiyonu ile uyumlu işlevlerin yüklenmesi(Bel, 2010),

-Özellikle İstiklal Caddesi ve Galata Meydanı'nın tarihi kimliğini bozan yapılaşmaların yasal mevzuat çerçevesinde, meydanları ve anıt eserleri daha iyi vurgulayacak şekilde düzenlenmesi(Bel, 2010) olarak sıralanmıştır.

Planlama ilkelerinde Galata'yı ilgilendiren kısımlar şunlardır;

-Beyoğlu İlçesi de sur içi ile birlikte Pera adı ile kültür açısından kentsel merkezini teşkil etmektedir. Dolayısıyla Beyoğlu İlçesi'nin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Yarımada'nın karşı bölgesinde son 200 yılda hızla gelişmekle birlikte içindeki kültür ve medeniyetimizin farklı kültür ve medeniyetler mozağini temsil etmek olmasından başka dünya ölçeğindeki kültürel kimlik ve merkez niteliğinin simgesel temsil ve gösterge noktasını teşkil eden mimari ve şehircilik boyutlarının temel taşı da ifade edecek şekilde ortaya konulmasıdır(Bel, 2010).

-Perşembe Pazarı bölgesi içindeki tarihi kentsel dokular ile sahil bölgesinin ve yeşil alanların, Beyoğlu İlçesinin ve çevresindeki nüfusun günübirlik; gezi ve dinlenme alanları, semt ve gezi parkı fonksiyonları kapsamında değerlendirilmek üzere korunmasıdır(Bel, 2010).

-Beyoğlu Kentsel Sit Alanı genelinde, desantralizasyon yapılacak, sıhhileştirilecek, işlevlendirilerek korunacak alanlarda, kentsel yenileme ve kentsel tasarım alanlarındaki uygulamaların sağlıklı ve zamanında gerçekleştirilebilmesi, hız kazandırılabilmesi için yapılması gereken;pilot böl gelerde örnek proje uygulamalarına geçmek, kamuoyunu kendiliğinden harekete geçirecek stratejileri geliştirmek ve etaplamalar yapmaktır. Söz konusu sürecin kısaltılması, yönetimin ve halkın birlikte hareket etmesi, yapılacak olan stratejik eylem planlamasına inanması ile mümkün olacaktır(Bel, 2010).

-Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın kimliği ve işlevi ile çelişen zararlı imalat ve depolama faaliyetleri sit alanı dışına çıkarılacaktır. Bu fonksiyonlardan boşalan alanlar mevcut yapı stokundan azami ölçüde yararlanılarak, asli fonksiyonu konut

olan yapılarda onarım ve sağlıklılaştırma yapılarak konut, ticaret, konaklama işlevlerine kavuşturulacaktır(Bel, 2010).

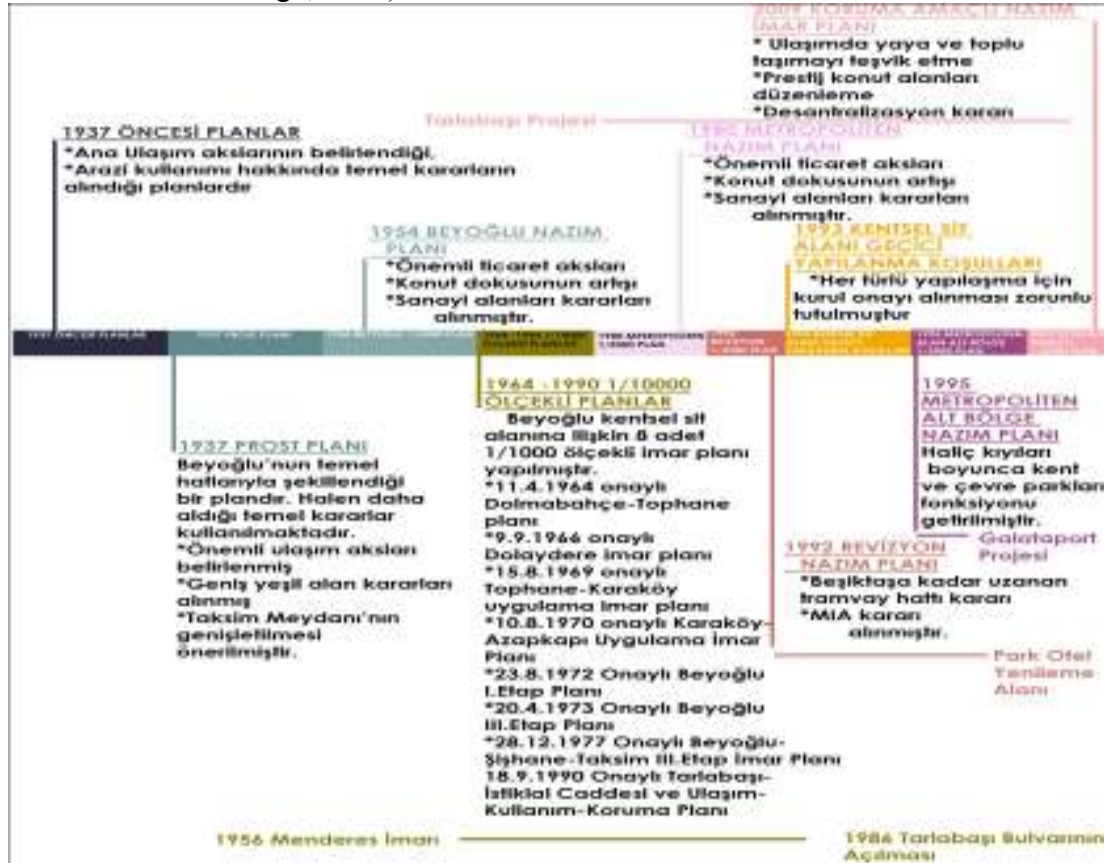
-Desantralizasyon süreci, yönetsel erke, ekonomik potansiyele, altyapı yatırımlarına göre hız kazanacaktır. Gönderilen fonksiyonlar için gerekli altyapının hazırlanmış olmasının yanında işgücüne, hammaddeye, pazara yakınlık da önem kazanmaktadır. Dolayısıyla desantralizasyonun sadece Kentsel Sit Alanı'nı etkileyen bir unsur olmadığı, bütüncül bir planlama yaklaşımı ile İstanbul geneli için çözümler getirilmesi gerekmektedir(Bel, 2010).

-İmalat ile birlikte ticaretin baskısıyla yok olan ve avizeciler bölgesi diye adlandırılan bölgede, konut alanlarını geçmişte de olduğu gibi canlandırmak ve gece nüfusunun yaşatılabilmesi üst ölçekli plan 21. 05. 2009 tt. li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile öngörölmüş, bölgedeki ana arterlerden cephe alan parsellere THT (turizm-hizmet-ticaret) fonksiyonu, alan tamamında Haliç sahiline dek fiziki yapı göz önünde bulundurularak zemin ve bodrum katlarda ticari işlevlerin yer alabilmesi için Konut+Ticaret öngörölmüştür(Bel, 2010).

-Son yıllarda ticaret alanlarında, İstanbul metropoliten alan bütününde gelişen alışveriş merkezlerinin kullanıcılar tarafından tercih edilmesi yanında Galata-Asmalımescit ve İstiklal Caddesi arkasında kalan sokaklarda üst kat fonksiyonlarında ticari ve büro yer seçiminin tercih edilmemesi, bu alanda oluşan ve boş tutulan büyük çoğunluğunun özgün yapı formu konut ve eski eser yapı stoğu ile bu alanlarda gelişen ve talebi büyük hızla artan nitelikli konut göz önünde bulundurularak; üst ölçekli plan 21. 05. 2009 tt. li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çerçevesinde bu alanlarda konut işlevine de olanak tanıyan Turizm-Hizmet-Ticaret işlevleri getirilmiştir(Bel,2010). 21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı şekil 4.24'te gösterilmiştir. Beyoğlu planlama tarihinin değeriendirilmesi şeması şekil 4.25'te gösterilmiştir.



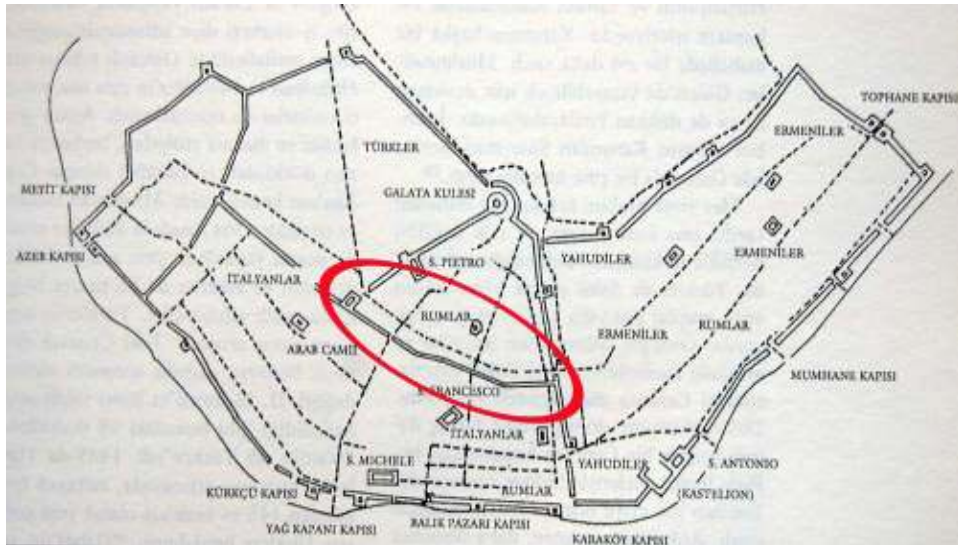
Şekil 4.24 : 21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, (Şehir Planlama Müdürlüğü, 2011)



Şekil 4.25 : Beyoğlu planlama tarihinin değerlendirilmesi şeması

4.2 Voyvoda (Bankalar) Caddesinin Tarihi Süreç İçerisindeki Gelişimi

Yaygın olarak Bankalar Caddesi olarak bilinen Voyvoda Caddesi, 19. yy'da Osmanlı İmparatorluğu'nun ve 1930'lara kadar da Türkiye Cumhuriyeti'nin mali hayatında önemli bir rol oynadı. Bankalar Caddesi, imparatorluğun mali ve iktisadi hayatında çok etkili olan Galata bankerlerinin faaliyetlerine ve Şirket-i Hayriye ve tramvay şirketlerinin kuruluşu, konsolidasyon, Abdülaziz'in düşürülmesi, 1850'lerde kurulup 1920'ların sonuna kadar dünyanın en önemli borsaları arasında olan Galata Borsası, Rüsumu Sitte İdaresi'nin Düyunu Umumiye'ye devrolunması ile Osmanlı İmparatorluğu mali hayatının ana dönemeci olan Osmanlı Bankası'nın kuruluşu gibi dönemin önemli olaylarına tanıklık etti. Oluşumu 1840'larda başlayan ve 1870'lerden sonra en önemli dönemini yaşayan bu caddenin kendi tarihi, hiç şüphesiz Osmanlı İmparatorluğu tarihinin en önemli bölümlerinden birini yansıtıyor. Galata'nın iç surları boyunca uzanan bir yol olan caddenin önemi, daha 14.yüzyılda burada bulunan Palazzo del Comune'den, Ceneviz Meclis Binası ve Pizza'dan –Pazar Meydanı anlaşılır. Osmanlı döneminde sokağın ismini Galata asayişinden sorumlu olan Voyvoda'dan aldığı biliniyor. Caddenin sergiye konu olan geçmişi ise Osmanlı'nın özellikle son 50 yılından başlıyor. Bu dönemde yeni ekonomik sektörlerle yakından ilintili pek çok kurum ve kuruluşun yerleşmesiyle çehresi radikal bir değişime uğrayan Bankalar Caddesi bankacılık, sigorta, hukuk, mimarlık, madencilik, demiryolları ve genel anlamda teknoloji ithaliyle ilgili olan şirketlere ev sahipliği yapıyor (Eldem, 2000). Galata surları ve iç surlar şekil 4.26'da gösterilmiştir.



Şekil 4.26 : Galata Surları ve İç Surlar, (İstanbul Üniversitesi kütüphanesi, 2011)

Voyvoda Caddesi, Galata'yı yatay olarak ortadan ikiye bölmekte ve bölgenin yatay eksenini oluşturmaktadır(Eroğlu, 1992). Ana cadde olmamakla birlikte bazı sokaklar diğerlerinden daha önemlidir. Tophane'den Azapkapı'ya kadar uzanan Voyvoda Caddesi, bunlardan biridir (Çelik, 1996).

1881'de Galata'ya iki atlı tramvay hattı önerilmiştir; ilki Voyvoda Caddesi'ni izleyerek Kabristan ve Tepebaşı caddelerinden geçmekte, Galatasaray'da Cadde-i Kebir'e bağlanmaktadır. Buradan Taksim'e gitmekte, oradan Pangaltı ve Şişli üzerindeki yeni mahallelere ve Pera'ya hizmet vermektedir. 1872'de Azapkapı-Beşiktaş hattı ilk tamamlanan tramvay hattıdır. Daha sonra aynı yıl Eminönü-Aksaray hattı hizmete girmiştir. Galata'nın Cadde-i Kebir, Tepebaşı, Voyvoda Caddesi gibi tramvay hattının döşenmesi için genişletme çalışmalarının gerektiği yerleşmelerin yoğun olduğu bölgelerine öncelik tanımıştır. Atlı tramvay sokaklara Avrupa kentlerini andıran bir canlılık getirmiştir(Çelik, 1996). Tramvay şirketinin ahırlarının ve idare merkezinin de Voyvoda Caddesi üzerinde olması, caddeyi önemli bir merkez haline getirmiştir. Tramvayın caddeden geçişi, Osmanlı Bankası'nın merkezini buraya taşımasını hızlandırmıştır(Eldem, 2000). Galata bölgesindeki faaliyetlerin giderek artan önemi daha iyi ulaşım koşullarını zorunlu kılmıştır. Tramvay hattı Galata ve Pera'dan Cadde-i Kebir'in güney ucuna doğrudan bir bağlantı sağlamamıştır. Gavand'ın kendi deyişiyle, 'buraya bir tür yer altı teleferiği, inen-çıkan bir tür asansör yapılması çok faydalı olacaktır'. 1872 yılında Gavand kendi şirketini kurulmuştur. Şirketin adı "The Metropolitan Railway of Costantinopole, from Galata to Pera" olmuştur. Tünel Ocak 1875'te hizmete girmiştir. Sistem 554. 80 m. uzunluğunda, 6. 70 m genişliğinde ve 4. 90 m yüksekliğinde bir tünel, iki ucunda birer istasyon ve makine dairelerinden oluşmaktadır. İstanbul tüneli, her ne kadar amme menfaati için yapıldığı söylene de, İstanbul'da yaşayan Avrupalıların menfaati için yapılmıştır(Çelik, 1996).

4. 2. 1 Voyvoda (Bankalar) Caddesi'nde tarihi yapılar ve oluşumlar

1.Azaryan Han: 1904 yılında inşa edilmiştir. Art-nouveau stilini taşımaktadır. Bozkurt hanın yanında yer almaktadır(Osmanlı,2007).

2.Bozkurt Han(Gümüşlü Han): 1870 yılında Sultan Abdülaziz'in oğlu şehzade Yusuf İzzettin Efendi tarafından, 1880 yılında inşa ettirilmiştir. Gümüşlü Pasajı olarak adlandırılan,sağ tarafındaki bir geçitle arkasındaki Perçemli Sokak'a bir bağlantısı mevcuttur(Osmanlı,2007).

3.Sümerbank Binası: 1880 yılında inşa edilmiştir. İlk olarak İtibar-ı Umumi Bankası yerleşmişken, 1933 yılında Sümerbank'ın buraya yerleşmesiyle adı Sümerbank Binası olarak kalmıştır(Osmanlı,2007).

4.Sigorta Han(İş Bankası Binası): 1918 yılında inşa Osmanlı Sigorta İnşa ettirmiştir. 1953 yılında Türkiye İş Bankasına satılan han, bu dönemden itibaren İş Bankası binası adıyla anılmaya başlamıştır(Osmanlı,2007).

5.Assicurazioni Generali Han: 1909 yılında inşa edilmiştir. Tarihte banker ve sigortacıların bulunduğu hanın zemin kat ve birinci katını Selanik Bankası kullanmıştır(Osmanlı,2007).

6.Osmanlı Bankası Binası: 1890-1892 yıllarında inşa edilmiştir. 1998 yılına kadar Osmanlı Bankası'nın genel müdürlük binası olarak kullanılmıştır. Bunun yanı sıra 1934 yılından itibaren Merkez Bankasının İstanbul Şubesi, binayı Osmanlı Bankası ile paylaşmıştır(Osmanlı,2007).

7.Voyvoda Han: 1903 yılında inşa edilmiştir. Konumu ve yapısı itibariyle büyük şirketlere uygun olmayan bu han, elektrik mağazaları, küçük ölçekli şirketleri, müessellik ve büroları barındırmıştır(Osmanlı,2007).

8.Akbank Binası (Agopyan Han): 1890 yılı öncesinde inşa edilmiştir. 1978 yılına kadar çeşitli yabancı bankalar tarafından kullanılan hana Akbank'ın taşınması ve 1990 yılında satın alınmasıyla Akbank Binası olarak adlandırılmıştır(Osmanlı,2007).

9.Burla Binası: 1883 yıllarında inşa edildiği tahmin edilmektedir. Elektrik malzemesi ve makine inşa eden şirket ikamet etmiştir(Osmanlı,2007).

10.Pamukbank Binası: 1980'li yıllarda inşa edilmiştir. Genellikle küçük dükkanların yerleştiği mütevazi bir handır. Bu dükkanlardan en ilginçleri 1902 yılında, 1912 yılında ve 1940'lı yıllarda farklı farklı muhallebi dükkanlarıdır. Bu durumda artık unutulmaya başlamış eski geleneğin, caddede de olduğunu göstermiştir(Osmanlı,2007).

11.Mevag Binası: 1899 yılında inşa edilmiştir. Tamamen iş yerleriyle kaplı olan Voyvoda Caddesi ile, daha çok ikametgah olarak kullanılan Okçu Musa Caddesi arasında bir geçiş oluşturmaktadır. Zemin katından itibaren mesken amaçlı inşa edilmiş ilk yapıdır ve uzun yıllar bu amaçla kullanılmıştır. 1911 yılından itibaren büro ve iş yerleri ikametgah olarak kullanırken 1930'lu yıllardan itibaren elektrik malzemesi satan şirketler tarafından kullanılmaya başlamıştır(Osmanlı,2007).

12.Hüsnü Gök Han(Hüsnü Gök Apartmanı) : 1890 yılında inşa edilmiştir. Sadece mesken olarak tasarlanmış ve 1920'lere kadar sadece bu amaçla kullanılmıştır.

Günümüzde ise han şeklini alarak içi elektrikçi, elektrik malzemesi satan dükkan ve bürolarla dolmuştur(Osmanlı,2007).

13. Vakıflar Bankası Binası(Kavafyan Han): 1875 yılında inşa edilen Kavafyan Han, 1966 yılına yıkılarak yerine Vakıflar Bankası'nın modern binası inşa edilmiştir (Osmanlı,2007).

14. Voyvoda Caddesi 43 ve 45 Numaralı Binalar: Günümüzde Perşembe Pazarı ile Voyvoda Han'ın arasına sıkışmış olan iddiasız ve az katlı yapının yapım yılı 1890'lı yıllardan öncesine dayanmaktadır(Osmanlı,2007).

15. Anadolu Finans Binası: 1970'lerde burada bulunan iki katlı bir binanın yerine inşa edilmiştir(Osmanlı,2007).

16. Yakup İş Merkezi: 1975'lerde burada bulunan tarihi bina yıkılıp, Yakup İş Merkezi inşa edilmiştir(Osmanlı,2007).

17. Suma Han: 1900'lü yıllarda rakı damıtım evi olarak kullanılan Suma Han, günümüzde kapalı partilerin verildiği, içerisinde hamamı bulunan ve özel kapalı organizasyonların düzenlendiği aktivite alanı, konaklamak için daireleri, bar ve mutfağı bulunan bir yapı olarak hizmet vermektedir. Çalışma Alanı'nda Bankalar Caddesi üzerinde yer alan tarihi yapılar şekil 4.27'de gösterilmiştir.



Şekil 4.27: Çalışma Alanı’nda Bankalar Caddesi üzerinde yer alan tarihi yapılar.

4.3 Bölüm Sonucu

Bölgenin fiziksel tarihine baktığımızda dönemsel olarak değişimleri şu şekilde gördük, Geçmiş 5. yüzyıla kadar uzanana Galata, 12. yüzyıl sonlarına doğru Cenevizlilerin egemenliğine geçmiş ve o tarihten günümüze dikine ve enine iki hat üzerinde gelişmiştir. 15. yüzyıla ait gravürlerde, Galata’da sur duvarlarıyla çevrili olduğu görülür Galata’da önemli olan aksları, Perşembe Pazarı ve Galata Kulesi Sokağı, Yüksek Kaldırım Caddesi, Voyvoda Caddesi ve Lüleci Hendek Caddesi olarak göstermektedir(D’alessio, 1946).

1264-65 yıllarından sonra Bizans’ın gün geçtikçe zayıflamasına karşılık Cenova kolonisi ticaret ve gümrük gelirinden elde ettiği gelire kuvvetlenmektedir. Bu sayede sınırlarını yavaş yavaş genişleterek, önce kıyından itibaren yamaca doğru Yayık ve Voyvoda caddeleri hizasına ve kalafat yerinden Karaköy’e kadar kavis halinde arazi şeridinde sahip olan Cenovalılar surlarını Azapkapı-Şişhane-Kule-Bitpazarı-Tophane çevresine kadar genişletmişlerdir(Eyice, 1969).

Fatih döneminde Galata'daki yerleşim suriçiyle sınırlandırılarak Ceneviz mahallesine dokunulmamıştır. Göçmenler Galata sur dışında yeni semtler kurmuşlardır. Azapkapı'da yeni tersane için bugün de mevcut olan kavisli duvar ve kapı inşa edilmiştir. Fetih'ten sonra göçmenlerin sur dışında yerleşmeleri sonucunda Pera sirtlarında ilk mahalleler kurulmuştur. Ceneviz Galata'sının Palazzo Communale ile çizdiği kuzeye gelişim doğrultusu Galata Kulesi'nden Galatasaray'a kadar uzamıştır. Galata'nın gayrimüslim cemaatlerinin dini yaşantılarına karışılmamış; sadece gelenek olduğu üzere kentin en büyük kilisesi olan San Paolo e Domenico 1475'te camiye çevrilmiştir. Bina önceleri Galata Camisi adını almışken, 1492 tarihli Arap göçü sonrasında Arap Camisi olarak anılmaya başlanmıştır. Camiye çevrilen kilisenin rahipleri, kendilerine gösterilen yeni yerde, 1475'te San Pietro e Paolo Kilisesini inşa etmişlerdi.

17. yüzyılda bankaların, apartmanların, tiyatroların, restoranların, modern okulların, tramvay yollarının ve tünelin yapılması, vapur seferlerinin düzene sokulmasıyla İstanbul'un çehresi değişmeye başlamıştır. 19. yüzyılda arabanın ortaya çıkışına dek İstanbul'un bir yaya kenti olduğunu görüyoruz. 18. yüzyıl ve 19. Yüzyılda ise, Galata Bölgesinde, Voyvoda Caddesi ve Perşembe Pazarı'ndaki diğer sokaklarda, Avrupa'daki ticaret yapılarının plan ve düzenini taşıyan çok sayıda büyük ticaret binaları –hanlar- yapılmıştır. Bunlar gerek iç özellikleri, gerekse de cephe düzenleri ve görkemli kütleleriyle dikkat çekici bir görünüm sunmakta ve bölgenin kentsel yapısını oldukça etkilemekteydi. Bunlar arasında St. Pierre Han, Kamondo Han, Bereketzade Han sayılabilir(Akın, 1998).

20. yüzyılın başına gelindiğinde, Galata bölgesindeki özellikle Voyvoda Caddesi, Kemeraltı Caddesi ve yakın çevresinin tümüyle bankalar ve yüksek kagir hanlar içine yerleşen iş yerlerinden oluştuğu, Pera bölgesine doğru çıkıldığında da, yoğun konut adalarının yer aldığı görülmektedir. Voyvoda Caddesinden Galata Kulesine doğru yükselen bu konutlar arasında kilise, okul, hastane gibi büyük yapı tipleri yer almaktadır(Akın, 1998).

1963-68 yılları arasında belediye başkanı olan Haşim İşcan zamanında Galata Kulesi restore edildi ve turizme açılmıştır(İstanbul Ansiklopedisi, 1994).

1971 yılında, Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar yüksek kurulunun bir kararıyla kurul üyelerinden seçilen bir komisyon ile, Ceneviz surlarının tespiti ve koruma rejimi getirilmesi, batı eklektisizmi stilineki yapıtların tespiti ile, koruma kararı alınması sağlanmıştır.

1986'da İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Bedrettin Dalan döneminde Tarlabasında 167'si tescilli, 368 bina yıktırılmıştır. 1993 yılında Galata ve Beyoğlu kentsel sit alanı ilan edildi. Ancak Galata'da rant araçlı yıkımlar devam etti. Eski Alman Okulu ve ona bitişik 6 parsel yıkılıp, bu yedi parselin birleştirilmesiyle, yer altına dört kat inen bir otel inşaatı projesi hazırlanmıştır. Avusturya Hastanesi ek inşaatı, Kemeraltı Caddesi ve St. Benoit Lisesi karşısındaki Sıra Evler yıkıldı(Omay, 2000).Bölgenin sosyal tarihine baktıldığında, değişimleri şu şekilde izlenmiştir; 18. yüzyıldan itibaren Lonca Mahallesi ve Perşembe Pazarı Sokağı civarında yoğun ticari faaliyet göze çarpmakta, şehrin kalan kısmının ise konutlardan oluştuğu görülmektedir.

20. yüzyılın başına gelindiğinde, bütün sahil şeridi ve Arap Cami ile Tophane kapısı arasındaki bölgenin Voyvoda-Kemeraltı caddeleri ekseninin altındaki kısmı tümüyle iş yerleri tarafından işgal edilmiştir. Artık sadece Galata Kulesi - Kürkçükapı - Azapkapı - Şişhane arasında kalan dörtgen ile sur dışında, Büyük Hendek ile Lüleci Hendek sokaklarının üstünde kalan alanlar yoğun bir şekilde konutlardan oluşmaktadır.

Şehrin merkezinde kalan Bereketzade mahallesi ile Lüleci Hendek-Kemeraltı arasındaki alan ise Latin (veya Protestan) kilise, okul ve hastanelerinin yoğunlaştığı bir bölge haline gelmişti. Buradaki bu yapılar birer Hristiyan külliyesi gibi eski Frenk yerleşim/ticaret mekanını işgal etmişti.

Bölgedeki etnik nüfus ise şu şekildedir, Voyvoda caddesinin iki yanında sıralanan Avrupa sermayeli büyük şirketlerin dışında, Frenkler az sayıda ve bölgeye dağılmış ve Rumların yoğun yerleşimlerinin arasında kaybolmuş izlenimini bırakmaktadırlar. Ermeniler, biri Gregoryen diğeri Katolik iki kiliseleri dışında, Doğu bölgesinden hemen hemen silinmiş ve ancak eski Lonca mahallesindeki etnik mozaikte bir dereceye kadar yoğunluk sağlamışlardır. Yahudiler ise, aynı kaderi paylaşmakla beraber, Şişhane-Okçu Musa-Büyük Hendek bölgesinde, Pera'nın yamaçlarında belirli bir yoğunluk kazanmaya başlamışlardır. Türk varlığı ise, Arap Camii'nden Doğu'ya doğru sadece geleneksel mekanlarla (cami, hamam) sınırlı kalmış, bunun haricinde Azapkapı - Şişhane Arap Camii-Kürkçükapı bölgesine itilmiştir.

Galata ve Bankalar Caddesinde önemli kültürel miras yapıları bulunmaktadır. Çeşmelerin ve hamamların çoklukla bulunduğu alanda, Arap Cami ve üzerinde armasıyla Galata Surlarının son kalıntılarını görmek mümkündür. Bunun yanı sıra, tarihi ceneviz konutları, Ceneviz Mahkemesi, Serpuş Han ve Saksı Han, Rüstempaşa Hanı, Zülfaris Sinagogu oldukça eski tarihi geçmişe sahip önemli yapılardır.

Tarihi haritaları 14. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar inceleyip, sokak dokusuna bakıldığında, tarihten bu yana önemli ulaşım ve ticaret aksı olma özelliğini korumuş olan, Perşembe Pazarı Sokak, Okçumusa Caddesi-Bankalar Caddesi ve Tershane Caddesinin günümüzde de önemli akslar olduğu tespit edilmiştir. Perşembe Pazarı Sokak'ın Galata Kulesinden başlayıp denizle bağlantıyı sağlaması, çalışma alanı içerisinde bulunan Ceneviz konutlarının ve Ceneviz mahkemesinin bu sokak üzerinde konumlanıyor olması, tarihte bu sokakta kurulan Perşembe Pazarı'ndan adının gelmesi, zengin bir tarihe sahip olduğunu ve yapılacak yenileme çalışmasında bu caddenin önemli bir aks olarak kullanılabileceği düşüncesi ortaya çıkmıştır.

Geçmişten günümüze planlama çalışmaları incelendiğinde, ilk kapsamlı çalışmayı 1822 yılında Kauffer vermiştir. 1837 yılında, Moltke planında, yeni yollar açılmış ve tramvay trafiğinin rahatlatılması amaçlanmıştır. 1865-67 yılları arasında altıncı daire teknik bürosunda gerçekleştirilen Galata ve Pera planı ve 1895 yılındaki R. Huber planında; yol, meydan ve yapı yoğunluklarıyla boş alanlar göze çarpmaktadır. 1922 yılında Lörcher tarafından yapılan plan, kentsel sit alanının büyük bir kısmını kapsamaktadır. Ulaşım aksları bu planla belirlenmiştir. 1937 yılında H. Prost planında, almış olduğu kararlar ve ilkeler günümüzde halen geçerli durumdadır. Planla, Galata tarafının Taksim'e kadar yıkılıp, yeniden oluşturulması ve bu alanda konutların konumlandırılması ve Karaköy Meydanı'ndan Galata Kulesi'ne kadar uzanan alanda yeşil bir saha yapılması için bina bloklarının kaldırılması önerisini sunmuştur.

1954 Beyoğlu Nazım İmar Planında da, ulaşım açısından günümüzün en önemli akslarından biri olan Tershane Caddesi, önemini korumaktadır. Refik Saydam Caddesi'nin Tershane ve Bankalar Caddesi arasında kalan kısmında ticaret kullanımı önerilmiştir. 1970 onanlı 1/1000 ölçekli Karaköy-Azapakapı Uygulama İmar Planında, Arapcamı, Emekyemez ve Bereketzade Mahallerini kapsayan planda, ticaret ofis yapılması öngörülmüştür. 2010 onanlı Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, sur içi, Pera olarak adlandırdığı bölgeyi, kültür açısından kentsel merkez olarak nitelendirmiştir. Perşembe Pazarı Bölgesi için de, günübirlik gezi ve dinlenme alanları, semt ve gezi parkı fonksiyonları kapsamında değerlendirilmesi önerisini getirmiştir. İmalat alanlarının desantralizasyonundan bahsetmiş ve boşalan yerlere de konut, ticaret ve konaklama işlevlerinin getirilmesini öngörmüştür.

5. ALAN ÇALIŞMASI

Bu bölümde, seçilen örnek alan üzerinden kentsel yenilemede sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için gerekli kriterlerin alana uygulanabilirliği araştırılmış, stratejiler belirlenmiştir. Örnek alanın neden seçildiği anlatılmış, son on yıl içerisinde alandaki arazi değerlerinin değişimi, açılan kapanan ticarethanelerin incelenmesi, nüfus sayımı verileri ile etnik yapının incelenmesi ve anket ve mülakat yolu ile alan analiz edilmeye çalışılmıştır.

5.1 Çalışma Alanının Yeri Ve Seçim Nedenleri

‘Beyoğlu İlçesi’ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8. 76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır’ (Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Cilt 2 - TC Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı). Çalışma alanı ve yakın çevresiyle olan ilişkisi şekil 5.1’de gösterilmiştir.



Şekil 5.1: Çalışma alanı ve yakın çevresiyle olan ilişkisi.

Kevin Lynch'in kent mekanının algılanması için gereken bileşenlere göre, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın imaj analizini yapacak olursak aşağıdaki sonuca ulaşırız. Beyoğlu kentsel sit alanı imaj analizi şekil 5.2'te gösterilmiştir.



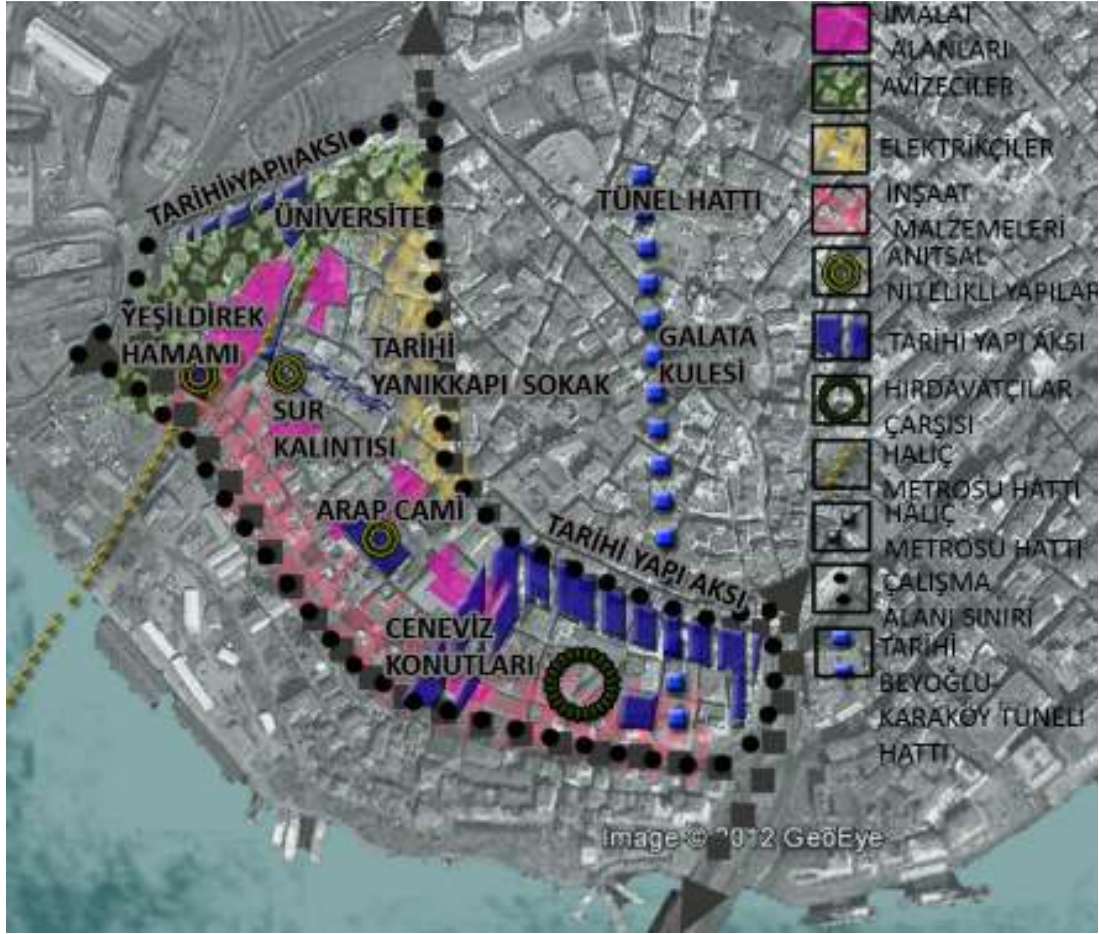
Şekil 5.2: Beyoğlu kentsel sit alanı imaj analizi.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde önemli odak noktaları; Taksim Meydanı, Taksim Oteller Bölgesi, Taksim Gezi Parkı, İstiklal Caddesi, Galatasaray Lisesi, Kabataş İskelesi, Fındıklı Parkı, Beyoğlu Belediyesi, Galatasaray Lisesi, Fransız Sokağı, Tophane, MSGSÜ binası, İstanbul Modern binası, Tünel, Galata Kulesi ve Karaköy İskelesidir.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde önemli nirengi noktaları; Galata Kulesi, Kılıç Ali Paşa Cami, The Marmara Oteli, Dolmabahçe Cami ve MSGÜ binasıdır.

Beyoğlu, Nüfusu 2000 yılı nüfus sayımına göre yaklaşık 67. 100 kişi olup, 310 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Beş mahallesi kısmen olmak üzere toplam 30 mahalleyi içermektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesince yapılan arazi tespitlerine göre de bölgede yaklaşık 89. 900 kişi yaşamaktadır. Anıtsal yapılar, Hazire ve Mezralar, Sivil Mimarlık Örneği Yapılar, Yer Altı ve Yer Üstü Kalıntıları olmak üzere tescilli yapılmış 4571 adet eski eser ve %70'i sivil mimarlık eseri olmak üzere yok edilmiş tescilli 366 adet eser bulunmaktadır.

oluşturmakta, güneyinde de Tershane Caddesi sınır oluşturmaktadır. Alanın seçim nedenleri, Beyoğlu ilçesi son 1990'lı yılların ortalarından itibaren, köhnemiş ve değer kaybetmiş yapılar, yeniden kullanılmaya ve değer kazanmaya başlamıştır. Cihangir'le başlayan bu süreç belediyenin yaptığı kentsel yenileme projeleriyle devam etmiş ve günümüzde halen sürmektedir. Konum açısından Haliç manzarasına ve Sultanahmet manzarasına tamamen hakim olan ve sınırları içerisinde birçok tarihi miras barındıran çalışma alanına yönelik kentsel yenileme fikri son 2 senedir gündeme gelmektedir. Çalışma alanı imaj analizi şekil 5.4'te gösterilmiştir.



Şekil 5.4:Çalışma alanı imaj analizi.

Çalışma alanında imalat alanları bulunmaktadır. Bankalar Caddesi, Perşembe Pazarı Caddesi ve Yolcuzaade İskender Caddesi üzerinde tarihi yapı aksı bulunmaktadır. Bunun yanı sıra çalışma alanı içerisinde anıt niteliğine yapılar bulunmaktadır. Bunların en dikkat çekici nitelikte olanları Ceneviz suru kalıntısı, Arap Cami, Bereketzade Medresesi ve Yeşildirek Hamamı'dır. Çalışma alanında bir de halen eğitim vermekte olan üniversite bulunmaktadır. Çalışma alanının çeperleri ve iç kısımları ticari akslarla çevrilmiştir. Elektrik malzemeleri satışı, avize satışı ve inşaat malzemeleri satışı yapılmaktadır. Hırdavatçılar çarşısı da Bereketzade Medresesi'nin

hemen yanında yer almaktadır. Çalışma alanı fotoğraf analizi şekil 5.5 ve şekil 5.6'da gösterilmiştir.



Şekil 5.5:Çalışma alanı fotoğraf analizi.



Şekil 5.6:Çalışma alanı fotoğraf analizi 2.

Konumu itibariyle alanın dört tarafında planlanan kentsel yenileme çalışmaları ve tamamlanmış kentsel yenileme çalışmalarından etkileneceği düşünülmektedir. Bu nedenle bu bölge, çalışma alanı olarak seçilmiştir.

-Çalışma alanı, 7. 7. 1993 gün ve 4720 sayılı karar ile ilan edilen kentsel sit alanı içerisinde yer almaktadır.

-Çalışma alanında Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içinde turizmi geliştirmeyi amaçlayan 2634 sayılı turizmi teşvik yasasına dayanılarak bakanlar kurulu kararı ile resmi gazetede ilan edilmiş, halen yürürlükte olan ve sınırları aynen planlarda boş gösterilerek aktarılan üç adet turizm merkezi bulunmaktadır. Bunlar;

Park Otel turizm merkezi (R. G. 31. 07. 1984 günlü sayısı),

Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi(R. G. 13. 09. 1989 günlü sayısı)

Beyoğlu Tophane Salıpazarı Turizm Alanı (R. G. 17. 02. 1995 günlü sayısı)(Planlama Alanı dışında kalmakta olup Özelleştirme İdaresi kapsamında Galataport Proje Alanı olarak düzenlenmektedir.)

-Perşembe Pazarı Bölgesi planlanması da, 30. 10. 2002 tarih 14369 sayılı kararı ile Koruma Kurulu önerilen1/5000 ölçekli K. A. N. İ. Planı'nın özel proje alanı olarak onaylanması kararı ile planlanmış bulunmaktadır. Çalışma alanındaki yenileme alanları şekil 5.7'de gösterilmiştir.



Şekil 5.7 : Çalışma alanındaki yenileme alanları, (Beyoğlu Belediyesi, 2011).

Beyoğlu Belediyesince yenileme alanı ilan edilen bölgeler şöyledir;

Tarlabaşı Bölgesi Yenileme Alanı:5366 sayılı kanunun 2. Maddesine göre 20. 02. 2006 gün ve 2006/10172 sayılı bakanlar kurulu kararı ile yenileme alanı ilan edilen Tarlabası'nda projeler tamamlanmış, uygulama aşamasına geçilmiştir.

Cezayir Çıkmazı (Fransız Sokağı) Ve Çevresi:2002 yılında tamamlanan, sokak sıhhiileştirmesi yapılan Cezayir Çıkmazı'nda, restore edilen yapılar kafelere, restoranlara ve butiklere çevrilmiş ancak yenileme yapılan alan belli bir bölümü kapsadığı için, köhnemiş halde bulunan bir sokak ötesiyle arasında çok büyük farklar gözükmeaktadır. Ancak yenileme çalışmalarından sonra sokak öncekine göre çok farklı hale gelmiş, çekim merkezi olma özelliği kazanmıştır.

Beyoğlu Belediye Binası Ve Çevresi:1/1000 imar planı raporunda, geliştirilen plandan bahsedilmektedir. 'Beyoğlu Belediye Başkanlığı önündeki alan, meydan alanıdır. Mevcut durumda tamamen trafiğe açık konumdadır. Yolcuzaade İskender Caddesi'nin Büyük Hendek Caddesi ile Meşrutiyet Caddesi kesişim noktaları arasındaki alan, dikdörtgen formunda meydan alanı olarak tasarlanmıştır. Öngörülen meydan alanının kuzeybatı sınırından 10 metre genişliğinde taşıt yolu geçişi yapılmıştır. Büyük Hendek Caddesi ana yaya aksı ile Galata Meydanı bağlantısı sağlanmıştır. Şişhane Metro İstasyonu üzerinde yer alan meydan alanının Şişhane park&ride alanı ile de bağlantısı düşünülmüştür. Taksim-Yenikapı Metro güzergahının çıkış noktaları, Belediye Meydanı'na da çıkmaktadır. Meydan alanını sınırlayan Maliye, Beyoğlu Belediyesi gibi önemli kamu binaları bulunmaktadır'(Beyoğlu Belediyesi, 2011).

Bedrettin Mahallesi: Kentsel sit alanı sınırlarına girmeyen Bedrettin Mahallesi, kentsel yenileme alanı ilan edilmiş, kültürel tesis alanı, büyük yeşil alanlar ve yayalaştırılmış alanda geniş bir yaya yolu ile plan çözülmüştür. Ancak 1/1000 uygulama imar planına itiraz olduğu için durumu hakkında bir şey söylenememekte, özel bir plan geliştirilip geliştirilmeyeceği konusunda bilgilendirme olmamaktadır. Bunun yanısıra Cihangir Bölgesinde belediye dışında gelişen kentsel yenileme ve soylulaşma süreci yaşanmıştır.

Cihangir Bölgesi:Tarih boyunca kozmopolit bir yaşamın sürdüğü Beyoğlu'nda ve Pera'da, nüfus mübadelesi, varlık vergisi ve Kıbrıs sorunuyla doğan gelişmeler nedeniyle bölgede yaşayan azınlıklar bölgeyi terk etmişlerdir. Bu dönemden sonra boşalan yapılara Anadolu'dan göçmen halk, Beyoğlu'nda eğlence sektöründe çalışan kişiler yerleşmiş ve zamanla Cihangir'de köhneme ve yıpranma süreci başlamıştır.

Bunun sonucunda konut değerleri düşmüş, kira fiyatları azalmıştır. Cihangir’de değişim süreci, semte 1990’lı yılların ortalarında yerleşen sanatçı çiftin satın aldıkları apartmanı, özgün haline uygun şekilde restore etmesiyle başlamıştır. Bunu, çok sayıda akademisyenin, mimar ve sanatçıların semte yerleşmeleri izlemiştir. Bu noktadan sonra, düşük fiyatlı yapıları satın alıp, yenileyip tekrar satan ya da kiralayan yatırımcıların gelmesi süreci başlamış, konut ve kira fiyatları yükselmiştir. Devam eden süreçte, yabancıların bölgeye yerleşmek, mülk satın almak istemeleri, açılan restoran, kafe ve eğlence mekanlarıyla bölge popüler olmuştur. Günümüzde eğlence mekanlarının genişleme ihtiyacıyla baskı altında kalan konutlar, iş yerleri, kafeler, restoranlar ve değişen çehresiyle Cihangir soylulaştırma sürecini yaşayan semtlerden biri haline gelmiştir.

Kültür ve turizm bakanlığınca turizm bölgesi ilan edilen alanlar ise şöyledir,

Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi:1/1000 planlama alanı dışında olup, 1/5000 planda, Galata kulesi ve çevresine turizm-hizmet-ticaret fonksiyonu verilmiş, yakın çevresi de 1/5000 planda çalışılmamıştır. Turizm merkezi ilan edildiği için, planlarının turizm bakanlığı tarafından yapılacağı düşünülmektedir. Günümüzde alanın kullanımı ve değişimine bakacak olursak, tarihten bu yana kozmopolit yaşam biçiminin hüküm sürdüğü Galata nüfus mübadelesi, varlık vergisi ve Kıbrıs sorunuyla doğan gelişmeler nedeniyle bölgede yaşayan azınlıklar bölgeyi terk etmişler, bundan sonra buraya Anadolu’dan gelen göçmenler yerleşmişlerdir. Bölge zamanla köhnemiş ve yıpranma süreci yaşamıştır. Bunun sonucunda, kiralarda ve yapı fiyatlarında düşüş başlamıştır. Baktığımız zaman bugün Galata’da iki aşamada soylulaştırmanın gerçekleştiğini görmekteyiz. Öğrenciler ve düşük ücretli çalışanların tercih ettiği Galata’ya zamanla sanatçılar, yabancılar, mimarlar yerleşmeye başlamış, eski yaşayanlarla birlikte aynı apartmanı kullanmaya başlamışlardır. Bu aşamadan sonra bölgenin popüleritesi artmış ve yatırım amaçlı alımlar başlamıştır. Mülk sahipleri, değeri artan konutlarını satıp, kentin başka semtlerinden yeni konut almış ve oraya taşınmışlardır. Bugün kira fiyatlarının ve yapı fiyatlarının oldukça arttığı gözlenmektedir. Kullanıcı profili artık eğitim düzeyi yüksek, kültürlü, yüksek maaşla çalışan orta düzey gelir grubudur. Apartmanların iş yeri olarak kullanımı da oldukça fazladır. Galata kulesine bakan apartmanların yoğun olarak yabancılara satışının gerçekleştiği gündemdedir.

Beyoğlu Tophane Salıpazarı Turizm Alanı: 1/1000 ve 1/5000 Planlama Alanı dışında kalmakta olup Özelleştirme İdaresi kapsamında Galataport Proje Alanı olarak

düzenlenmektedir. Yapılan plan itirazlar sonucu iptal edilmiş olup, konunun tartışması halen sürmektedir.

Özel Proje Alanları olarak belirlenen alanlar ise şöyledir,

Haliç Tersanesi Kültürel Tesis Alanı:1/000 ölçekli uygulama imar planında Haliç Tershanesi Kültürel Tesis Alanı olarak gösterilen alanın raporunda, bu proje alanıyla ilgili olarak, 18/04/2000 tarih ve 2000/34 ve 31/01/2000 tarih ve 2005/03 sayılı Özelleştirme İdaresi Yüksek Kurulu Kararları gereği orijinal tersane fonksiyonu ile birlikte kullanılacak olup, alanda yer alacak işlevlerin dağılımı ve kullanımı kentsel tasarım projelerinde belirlenecektir diyerek, alanın planlanmasıyla ilgili parçacıl yaklaşımın benimsendiğinden bahsedilmiştir. 'Tarihten günümüze, geleneksel tekne yapımı ve yapım tekniklerinin uygulamalı olarak yapımı, eğitimi, sergilenmesi ve kullanımına dönük turizme açık, tarihten günümüze bilimsel müzecilikle ilgili fonksiyonlar ile deniz sporlarının gelişimine dönük eğitim birimleri-amatör spor kulüpleri, lokaller yer alacaktır. Alanda turizm ve rekreasyon amaçlı sosyal-kültürel aktiviteleri sağlayacak tekneler ve tekne yapım tekniklerinin uygulamalı olarak sergilendiği açık hava sergileri, bilim ve sanayi müzeleri, kapalı sergi salonları, tanıtım-eğitim seminerleri ve gösterimlerinin yapılacağı konferans salonları, kütüphane, sanat atölyeleri, kitap ve turizme yönelik satış yerleri ile sosyal tesis ve misafirhaneler, kafeterya, lokanta, çayevi gibi yeme-içme yerleri ile belediye yönetim birimleri yer alabilir' demektedir(Beyoğlu Belediyesi, 2011).

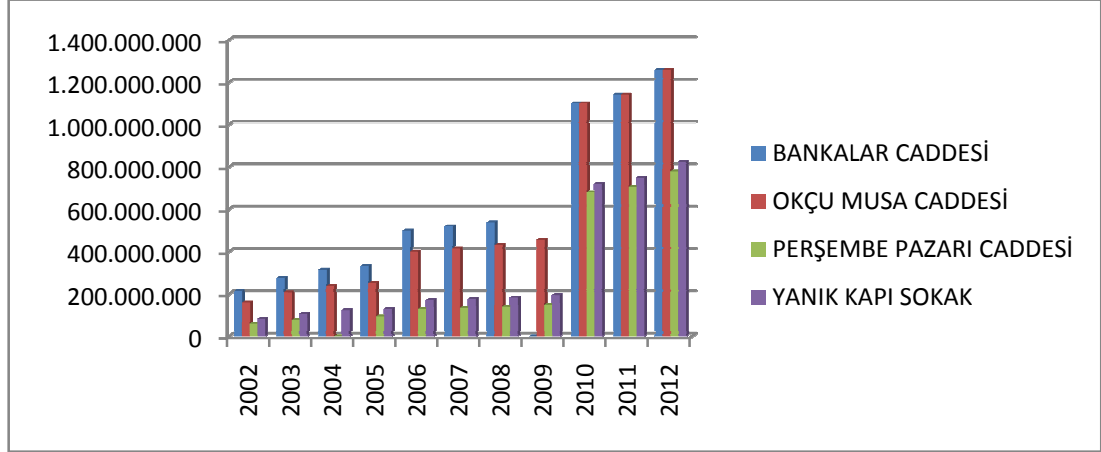
Perşembe Pazarı Proje Alanı:İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı 14. 01. 2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar plan raporuna göre Perşembe Pazarı'nda, Perşembe Pazarı ve Galata'nın silüetini olumsuz etkileyen yapıların kaldırılması, oluşturulan özel proje alanında sosyal, kültürel ve idari fonksiyonların getirilmesi amaçlanmıştır. Plan notlarında, arazi kullanım kararlarında, ticari hizmet kültür alanları başlığı altında geleneksel ticaret alanları satış yerlerinin, yeme-içme yerlerinin, kültürel birimlerin yapılandırılabilenlerinden ancak hırdavat, tesisat, elektrik, nalburiye ve malzemeleri satış, imalat ve sergi gibi işlevlerin yer alamayacağından bahsetmiştir. Konut, imalat, depolama ve toptan satış birimlerinin yer alamayacağından bahsetmiştir. Planla birlikte amaçlananın, tüm Haliç boyunca uzanan, kamuya açık alanlarla bütünleşecek, tarihi ve kültürel değerleri öne çıkartan bir plan amaçlandığından bahsetmiştir. Haliç bütününde ve Galata ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğinden bahsetmiştir. Ancak alanın halen

[illegible]

Çalışma alanı, kuzeydoğusu Turizm Alanı, güneyi Perşembe Pazarı Koruma Alanı ilan edilmiş, doğuda hazırlanmakta olan Galataport projesi, batıda hazırlanmakta olan Aynalıkavak –Haliç nazım imar planıyla yenilenecek alanlar arasında sınırlanmış bölgedir. Çalışma alanında belediyenin yapmış olduğu çalışmalar, üniversitenin bulunduğu sokak olan Şişhane Sokak’a alt yapı düzenlemesi, sokak aydınlatması ve cephe düzenlemesi yapmıştır. Bunun yanı sıra, Arap Cami’ni restore etmiştir. Yolcuzaade İskender Sokak’ta (avizecilerin bulunduğu sokak) silüet fotoğraflama ve ölçüm çalışmaları gerçekleşmiştir. Bankalar Caddesi ve Okçu Musa Caddesi’nde başlatılan kentsel tasarım çalışmaları, öncelikle görüntü kirliliği yaratan tabela klima gibi elemanların kaldırılması, bankaların ve yapı sahiplerinin bu projeye katılımı ile dış cepheler temizlenmesi, boyanması ve bir kısmının da restore edilmesidir. Aydınlatma sisteminin geliştirilmesi de bölge güvenliği için önemli fayda sağlamıştır.

5.2 Son On Yıl İçerisinde Bölgedeki Arazi Değerlerinin Değişiminin İncelenmesi

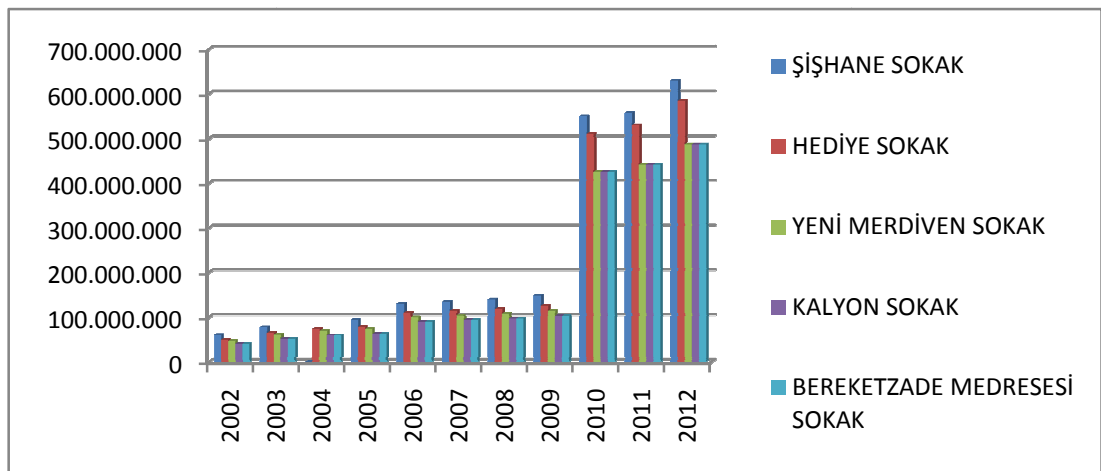
Beyoğlu Belediye'sinden alınan, 2002-2012 yılları arasında değişen arazi rayiç bedelleri listesi incelenerek aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Son on yıl içerisinde ana aksların arazi değerlerinin değişimi şekil 5.9'da gösterilmiştir.



Şekil 5.9 : Son on yıl içerisinde ana aksların arazi değerlerinin değişimi.

2010 yılına kadar normal şekilde artan arazi değerleri, 2010 yılında bir anda Bankalar Caddesi ve Okçu Musa Caddesi'nde iki katına çıkarken, Perşembe Pazarı Caddesi ve Yanık Kapi Sokak'ta yaklaşık 3,5 katına çıkmıştır. Sonrasında normal şekilde artmaya devam etmiştir. Rayiç bedellerin en yüksek olduğu cadde ve sokaklar sırasıyla; Tershane Caddesi, Bankalar Caddesi, Okçu Musa Caddesi, Yanık Kapi Sokak ve Perşembe Pazarı Caddesi'dir.

Son on yıl içerisinde ana sokaklardaki arazi değerlerinin değişimi şekil 5.10'da gösterilmiştir.

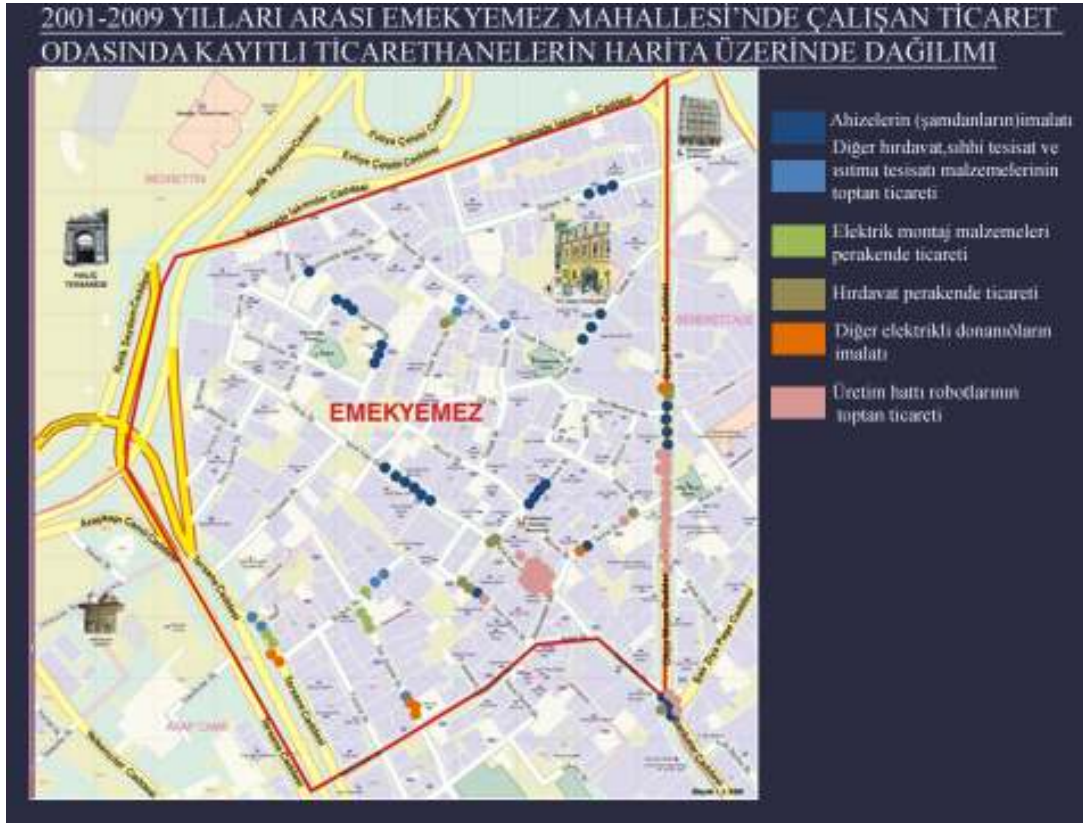


Şekil 5.10: Son on yıl içerisinde ana sokaklardaki arazi değerlerinin değişimi.

2010 yılına kadar normal şekilde artan arazi değerleri, 2010 yılında bir anda Şişhane Sokak(avizecilerin yoğunlaştığı sokak)'ta 3.7 katına, Hediye Sokak(inşaat malzemelerinin yoğunlaştığı sokak)'ta 4 katına, Yeni Merdiven Sokak(elektrikçilerin yoğunlaştığı sokak)'ta 3.7 katına, Kalyon Sokak(imalat hanelerin yoğunlaştığı sokak) ve Bereketzade Medresesi Sokak(ticaret ve hizmet sektörünün yoğunlaştığı sokak)'ta da 4 katına çıkmıştır. Sonrasında normal şekilde artmaya devam etmiştir.

5.3 Son On Yıl İçerisinde Bölgede Açılan Kapanan Ticarethanelerin İncelenmesi

Emekyemez Mahallesi'nde 2001-2009 yılları arasında Ticaret Odası'na kayıtlı ticarethanelerin yoğunlaştığı sokaklar ve ticarethanelerin niteliği şekil 5.11'de gösterilmiştir.



Şekil 5.11 : Emekyemez Mahallesi'nde 2001-2009 yılları arasında Ticaret Odası'na kayıtlı ticarethanelerin yoğunlaştığı sokaklar ve ticarethanelerin niteliği.

Avize imalatının daha çok Yanıkkapı Sokak, Tutsak Sokak, Şişhane Sokak, Yolcuzaade Sokak ve Okçu Musa Caddesi üzerinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Elektrik montaj malzemelerinin Sarızeybek Sokak ve Tershane Caddesi üzerinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Hırdavat perakende ticaretinin Yanıkkapı Caddesi üzerinde, diğer elektrikli donanımların Tershane Caddesi ve Sarızeybek Caddesi

üzerinde, üretim hattı robotlarının da Yanıkkapı Sokak ve Okçu Musa Caddesi üzerinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Arapcami Mahallesi'nde 2001-2009 yılları arasında Ticaret Odası'na kayıtlı ticarethanelerin yoğunlaştığı sokaklar ve ticarethanelerin niteliği şekil 5.12'de gösterilmiştir.



Şekil 5.12: Arapcami Mahallesi'nde 2001-2009 yılları arasında Ticaret Odası'na kayıtlı ticarethanelerin yoğunlaştığı sokaklar ve ticarethanelerin niteliği.

Hırdavat ve kilitlerin toptan ticaretinin Perşembe Pazarı üzerinde, ofislerin Banka Sokak üzerinde, elektronik ve optik cihazların onarımlarının Tershane Caddesi üzerinde, elektrikli ev aletlerinin toptan ticaretinin de Hidayet Sokak üzerinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Genel olarak özetleyecek olursak,

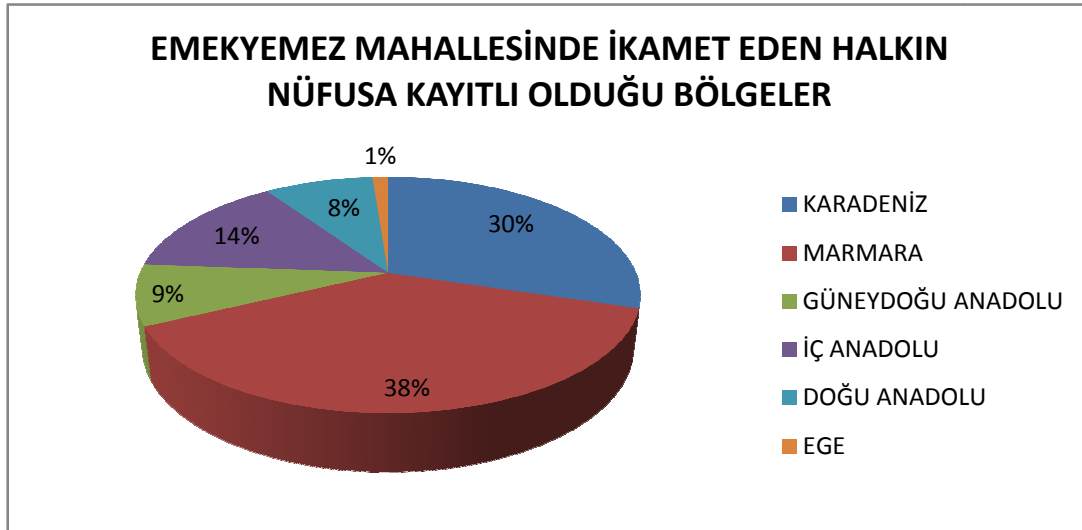
Emekyemez Mahallesi, Şişhane Avizeciler Bölgesi elektrikli ev aletleri imalatının, Arap Cami Mahallesi, altın, gümüş, bakır imalatı alanlarının, Perşembe Pazarı Bölgesi nalburiye, inşaat malzemeleri satışının, yoğunlaştığı alanlar olduğu gözlemlenmiştir.

5.4 Son Nüfus Sayımı(2007 Yılı) Verilerine Bölgede Yaşayan Etnik Yapının İncelenmesi

Emekyemez Mahallesi ve Arap Cami Mahallesi'nde yaşayan nüfusun etnik yapısı incelenirken, 2007 yılı nüfus sayımı listesi incelenmiş, burada resmi kayıtlı bulunan nüfus dikkate alınmış ve nüfusa kayıtlı oldukları yer göz önüne alınarak, nüfusa kayıtlı oldukları ilçe ve şehirden çalışma alanına yerleştikleri düşünülmüştür.

Emekyemez Mahallesi

Emekyemez Mahallesi'nde 2007 yılında yapılan son nüfus sayımına göre, 87 kişi ikamet etmektedir. Nüfus sayımı verilerini inceleyecek olursak, sonuçları aşağıdaki şekilde (şekil 5.13) değerlendirebiliriz;



Şekil 5.13 : Emekyemez Mahallesinde ikamet eden halkın nüfusa kayıtlı olduğu bölgeler grafiği.

Emekyemez Mahallesinde ikamet eden halkın %38'i Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %30'u Karadeniz Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %14'ü İç Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %9'u Güneydoğu Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %8'i Doğu Anadolu nüfusuna kayıtlı ve %1'i de Ege Bölgesi nüfusuna kayıtlıdır.

Karadeniz Bölgesi nüfusuna kayıtlı halkın, %42'si Kastamonu ili, %17'si Karabük ili, %12'si Rize ili, %13'ü diğer iller, %8'i Trabzon ili ve %8'i Giresun ili nüfusuna kayıtlıdır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı halkın, %29'u Urfa ili, %28'i Diyarbakır ili ve %43'ü diğer iller (Mardin, Şırnak ve Kilis illeri) nüfusuna kayıtlıdır.

Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı halkın, %92'si İstanbul ili, %9'u diğer iller nüfusuna kayıtlıdır.

İç Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı halkın, %37'si Konya ili, %27'si Niğde ili, %27'si Yozgat ili, %9'u Kayseri ili nüfusuna kayıtlıdır.

Doğu Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı halkın, %43'ü Erzurum, %43'ü Sivas, %14'ü Erzincan illeri nüfusuna kayıtlıdır.

Ege Bölgesi nüfusuna kayıtlı halkın, %100'ü İzmir ili nüfusuna kayıtlıdır.

Yapılan istatistik sonucu, Emekyemez Mahallesi en fazla Marmara Bölgesi'nden iç göç almış, ardından Karadeniz bölgesi, ardından İç Anadolu Bölgesi ve ardından da Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinden göç almıştır. En az göçü Ege Bölgesi'nden alırken Akdeniz Bölgesinden hiç göç almamıştır.

Emekyemez Mahallesi'nin aldığı göç sonucu, ayrı coğrafi bölgelerden göç eden nüfusun belli sokaklarda yoğunlaştığının gözlemi ise şu şekildedir;

Konut olarak ikamet edilen sokaklar; % 16 oranla Yolcuzade İskender Caddesi, %15 oranla Yolcu Hamam Sokak, %8 oranla Yolcuzade Mektebi Sokak, %7 oranla Yanıkkapı Sokak, %6 oranla Okçu Musa Caddesi, %5 oranla Emekyemez Sokak, %5 oranla Şişhane Sokak, %4 oranla Güvez Sokak, %4 oranla Yolcuzade Sokak, %4 oranla Tutsak Sokak, %4 oranla Porsuk Sokak, %4 oranla Sarıklı Sokak, %4 oranla Sarı Zeybek Sokak, %4 oranla Gümüş Gerdan Sokak, %2 oranla Abdulsallah Sokak, %4 oranla Buğulu Sokak, %2 oranla Tersane Caddesi ve diğer sokaklar (Abdulsallah Çıkmazı Sokak, Sarıklı Sokak, Sarı Zeybek Sokak) olarak sıralanmaktadır.

Yoğun olarak ikamet edilen sokaklarda, nüfus kökeninin farklılaşmasını inceleyecek olursak, durum şöyledir;

Yolcuzade İskender Caddesi'nde %43'erlik oranla Marmara Bölgesi ve Karadeniz Bölgesi nüfusu yoğunlaşmakta, ardından da İç Anadolu Bölgesi %14'lük nüfus yoğunluğuyla gelmektedir. Marmara Bölgesi'nden İstanbul-Fatih semti olarak yoğunlaşmakta, Karadeniz Bölgesi'nden Kastamonu İnebolu yoğunluğunu görürken, İç Anadolu Bölgesi'nde Yozgat Sarıkaya ilçesinden toplulukların caddeye yerleştiği sonucuna ulaşılmıştır.

Yolcuzade Mektebi Sokak'ta %43'lük yoğunlukla İç Anadolu Bölgesi'nden yerleşimin, %29'luk yoğunlukla Karadeniz Bölgesi'nden yerleşimin ve %14'erlik yoğunlukla Doğu Anadolu ve Marmara Bölgesi'nden yerleşimler görülmektedir. İç Anadolu Bölgesi'nden Konya-Karatay ilçesinden yoğunlaşmanın olduğu, Karadeniz Bölgesi'nden Kastamonu ilinden yoğunlaşmanın olduğu gözlemlenmiş, diğer bölgelerden tek bir il ve ilçeden yoğunlaşma gözlemlenmemiştir.

Şişhane Sokak'ta %75'lik oranla Marmara Bölgesi'nden yerleşimin olduğu ve %25'lik oranla da Karadeniz Bölgesi'nden yerleşimin olduğu gözlemlenmiştir. Marmara Bölgesi'nden Beyoğlu ilçesinden yerleşimin olduğu gözlemlenmiş, Karadeniz Bölgesi'nden de Kastamonu İnebolu ilçesinden yerleşim gözlemlenmiştir. Yanıkkapı Sokak'ta %67'lik nüfusla İç Anadolu Bölgesi'nden yerleşimin ağırlıkta olduğu, ardından da %17'lik nüfusla Güneydoğu Anadolu ve %16'lık nüfusla da Karadeniz Bölgesi'nden yerleşimin ağırlıklı olarak yerleştiği gözlemlenmiştir. İç Anadolu bölgesinden Niğe merkezinden yoğunluğu olduğu gözlemlenmiş diğer bölgelerden tek bir il ve ilçeden yoğunlaşmanın olduğu gözlemlenmemiştir.

Okçu Musa Caddesi'nde %40'arlık yoğunlukla Güneydoğu Anadolu ve Marmara Bölgeleri'nden yerleşmelerin olduğu ve ardından da %20'lik oranla Doğu Anadolu Bölgesi'nden yerleşmelerin olduğu gözlemlenmiştir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden şanlıurfa Merkez'den yerleşmelerin olduğu gözlemlenirken diğer bölgelerden tek bir ilden veya ilçeden yoğun olarak yerleşmenin olduğu gözlemlenmemiştir.

Emekyemez Sokak'ta %40'lık yoğunlukla Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden yerleşimlerin olduğunu, %20'şerlik yoğunlukla da Karadeniz, Ege ve Marmara Bölgesi'nden yerleşimlerin olduğu gözlemlenmiştir. Tek bir il veya ilçeden yerleşim gözlemlenmemiştir.

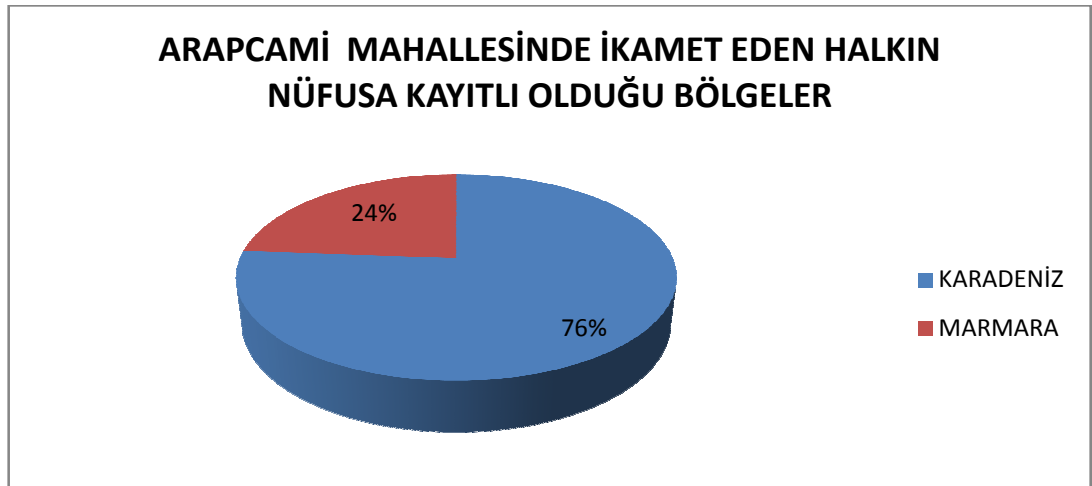
Yolcu Hamam Sokak'ta %92'lik yüzde ile Marmara Bölgesi'nden yerleşimin yoğunlaştığı ve %8'lik oranla da Karadeniz Bölgesi'nden yerleşimin yoğunlaştığını gözlemlenmiştir. Marmara Bölgesi'nde, İstanbul Beyoğlu'ndan yerleşmenin yoğunlaştığı gözlemlenirken, Karadeniz Bölgesi'nden tek bir il veya ilçeden yoğunlaşmanın olduğu gözlemlenmemiştir.

Porsuk Sokak'ta %100'lük dilimle Karadeniz Bölgesi, Kastamonu İnebolu ilçesinden yerleşim gözlemlenmiştir. Sarıklı Sokak'ta %100 oranla Karadeniz Bölgesi'nden, Karabük Eflani'den ve Trabzon'dan yerleşim gözlemlenmiştir. Sarı Zeybek Sokak'ta %75'lik dilimle Karadeniz, Giresun, şebinkarahisar'dan, %25'lik dilimle Doğu Anadolu, Erzurum, Merkez'den yerleşim gözlemlenmiştir. Gümüş Gerdan Sokak'ta %100'lük dilimle Marmara Bölgesi'nden yerleşim gözlemlenirken, İstanbul Beykoz'dan yerleşim yoğunlaşmakta ve bunu da Balıkesir'den yerleşim izlemektedir. Buğulu Sokak'taki yerleşimin %100'lük dilimle Doğu Anadolu'dan olduğu gözlemlenirken, eşit yoğunlukta Sivas Akıncılar ve Erzurum Aziziye bölgesinden olduğu gözlemlenmiştir.

Emekyemez Mahallesi'nde genel olarak konut yerleşiminde yoğun olarak kullanılan sokaklar, %16'lık oranla Yolcuzade İskender Caddesi, %15'lik oranla Yolcu Hamam Sokak, %5'lik oranla Şişhane Sokak ve %4'lük oranla da Porsuk Sokak'tır. Mahallede ençok Kastamonu İnebolu yöresinden ve İstanbul Beyoğlu yöresinden yerleşimler gözlemlenmiştir. Yörelere sokaklara göre dağılımı ise şöyledir, Kastamonu İnebolu yöresinden yerleşim, %16'lık oranla Yolcuzade İskender Caddesi'nde ve %4'lük oranla Porsuk Sokak'tadır. İstanbul Beyoğlu yöresinden %15'lik oranla Yolcu Hamam Sokak'ta yerleşim ve %5'lik oranla Şişhane Sokak'ta yerleşim gözlemlenmiştir.

Arapcami Mahallesi

Arapcami Mahallesi'nde 2007 yılında yapılan son nüfus sayımına göre 44 kişi ikamet etmektedir. Nüfus sayımı verilerini inceleyecek olursak, sonuçları aşağıdaki şekilde değerlendirebiliriz (şekil 5.14);



Şekil 5.14 : Arapcami Mahallesi konut sakinleri nüfusa kayıtlı oldukları bölge grafiği.

Arapcami Mahallesi'nde %76'lık oranla Karadeniz Bölgesi nüfusuna kayıtlı kişilerin yaşadığı, %24'lük oranlarda Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı kişilerin yaşadığı tespit edilmiştir.

Karadeniz Bölgesinden %27'lik oranla Tokat nüfusuna kayıtlı, %23'lük oranla Kastamonu nüfusuna kayıtlı, %20'lik oranla Çorum nüfusuna kayıtlı, %17'lik oranla Zonguldak nüfusuna kayıtlı, %10 luk oranla diğer illerin nüfusuna kayıtlı (Bartın, Samsun ve Karabük illeri) ve %3'lük oranla da Giresun ili nüfusuna kayıtlı halkın yaşadığı tespit edilmiştir.

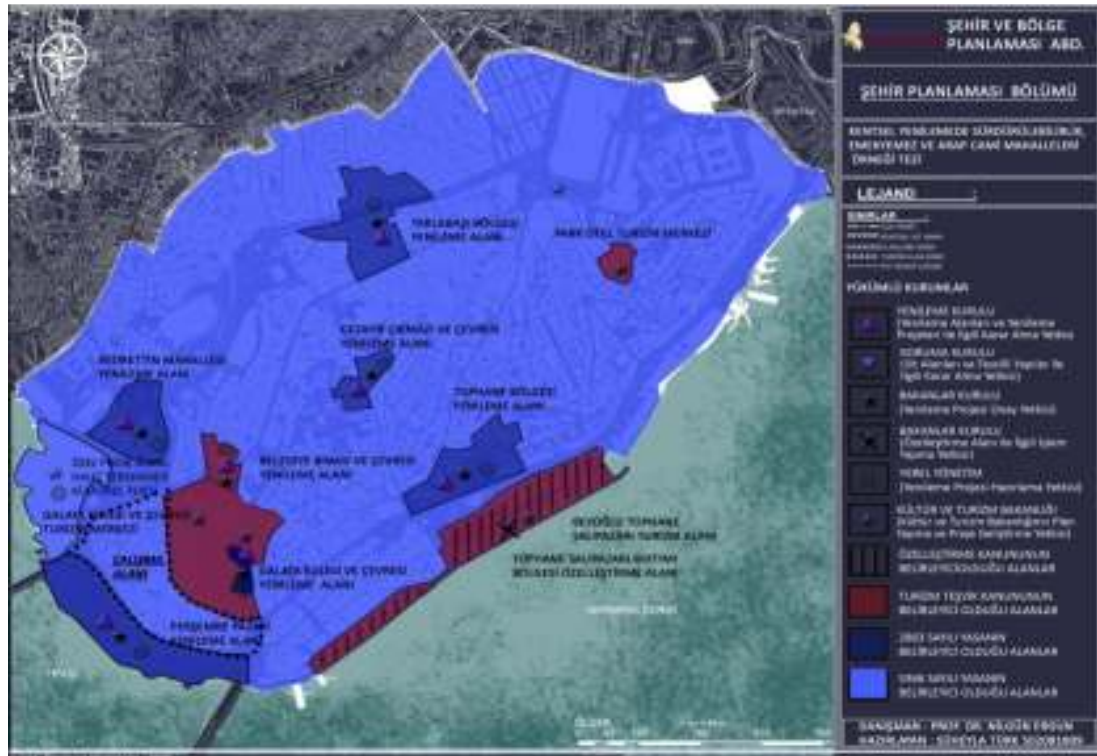
Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı mahalle sakinlerinden, %42'lik oranla Sakarya ili, %41'lik oranla İstanbul ili ve %17'lik oranla da Bolu ili nüfusuna kayıtlı kişilerin yaşadığı tespit edilmiştir.

Arap Cami Mahallesinde, %43'lük oranla en fazla Kalyon Sokak'ta, %20'lik oranla Tershane Caddesi'nde ve %11'lik oranla da Arap Kayyum Sokak'ta konut olarak ikamet edilmektedir. %9'luk oranla Bankalar Caddesi'nde, %7'lik oranla diğer sokaklarda ve %5'erlik oranlarla da Makaracılar Caddesi ile Arap Cami Çıkmazı Sokak'ta ikamet edilmektedir.

Kalyon Sokak'ta %75'lik bir oranla Karadeniz Bölgesi nüfusuna kayıtlı kişilerin ikamet ettiği ve %25'lik oranla da Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı kişilerin ikamet ettiği gözlemlenmiştir. Karadeniz Bölgesi'nden, Bolu, Gökçek ilçesi, Tokat Niksar ilçesi ve Zonguldak Devrek İlçesi nüfusuna kayıtlı oldukları tespit edilmiştir. Marmara Bölgesi'nde ise Sakarya ili, Hendek ilçesi nüfusuna kayıtlı oldukları tespit edilmiştir. Tershane Caddesi'nde %100'lük bir oranla Karadeniz Bölgesi'ne ait nüfus ikamet ederken, Tokat ili Almuş ilçesi ve Çorum ili Osmancık ilçesi nüfusuna kayıtlı hane sakinlerinin ikamet ettiği tespit edilmiştir. Arap Kayyum Sokak'ta %100'lük bir oranla Karadeniz, Kastamonu, İnebolu ilçesi nüfusuna kayıtlı kişilerin ikamet ettiği tespit edilmiştir. Bankalar Caddesi'nde ikamet eden nüfus incelendiğinde, %100'lük kısmının Marmara Bölgesi, İstanbul ili, Beyoğlu semti nüfusuna kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

5.5 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Hukuksal Boyutu

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde, Turizmi Teşvik Kanununun belirleyici olduğu alanlar, 2863 Sayılı Kanunun belirleyici olduğu alanlar, Özelleştirme Kanununun belirleyici olduğu alanlar, 5366 Sayılı Kanunun belirleyici olduğu alanlar bulunmaktadır. Tüm bu kanunlarla, Yenileme Kurulu, Koruma Kurulu, Bakanlar Kurulu, Yerel Yönetimler, Kültür Ve Turizm Bakanlığının yetkileri bulunmaktadır. Aşağıdaki analizden, yasal ve kurumsal yapı incelenebilir (şekil 5.15).



Beyoğlu Kentsel Sit Alanında özel olarak kullanılacak kanunları aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz;

4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkındaki Kanun

Kanun, ekonomide verimliliğin artışı ve kamu giderlerinin azalmasını hedeflemekte, özelleştirme yüksek kuruluna geniş yetkiler vermektedir. Özelleştirilecek kurumlara ait arsa ve arazilerin kurumlardan ayrı şekilde özelleştirilerek farklı amaçlarla kullanımına izin vermektedir, bu da uygulamalarda denetim mekanizmasını zayıf kılmaktadır.

3621 Sayılı Kıyı Kanunu

Kanun, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özellikleri gözeterek koruma ve toplum yararına kullanımı esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmesi amacıyla sahip olup, özel amaçlı kanun niteliğiyle uygulamalarda önceliğine sahiptir. Kanun kapsamında kalan alanlarda uygulama, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ise belediyeye ait, dışında olan alanlarda ise valilikçe yürütülmekte bunun yanında bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklı bulunmaktadır. Yine kanunun 10. maddesi, ‘kıyıda ve sahil şeridindeki planlar bu

kanunun ve buna dayanılarak çıkartılacak yönetmeliğin hükümlerine aykırı bulunamaz' maddesi ile uygulanmasına öncelik tanımıştır.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu

Yasayla Turizm Bakanlığı'na planlama yetkisi verilmekte ve planlamada yerellik, katılımcılık ortadan kalkmaktadır. Turizm alanı ilan edilen alanlar, sit alanı dışında bırakılmakta ve sit alanının bütünlüğü bozulmaktadır.

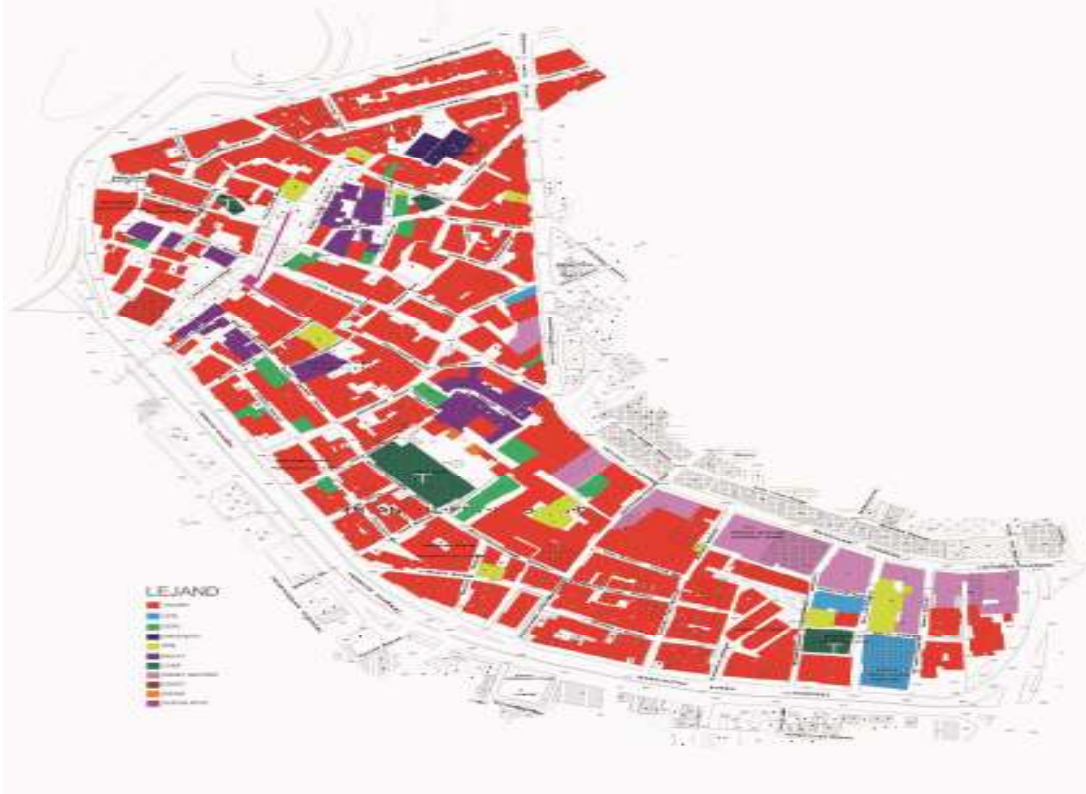
Çalışma alanı, kentsel sit alanı içerisinde yer almaktadır. 21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu imar planı raporunu ve imar planını incelediğimizde çeşitli sonuçlara ulaşmamız mümkün olacaktır. Plan raporunda Haliç Sahili Rekreasyon Alanı ile kıyı kullanımlarına Haliç tershanesinin özgün işlevinin korunmasının yanı sıra sosyal kültürel ağırlıklı işlev verilmesinin planlandığından bahsedilmektedir. Çalışma alanına çok yakın kısımda bulunan tershaneye verilmesi düşünülen bu yeni işlev, çalışma alanını etkileyecektir. 20/02/2006 tarihli 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile belirlenen Galata Kulesi ve Çevresi, Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası ve Çevresi yenileme alanlarında ; 5366 sayılı yasa ve yönetmelikleri geçerli olup, ilgili mevzuat çerçevesinde Yenileme Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır demektir. Parçacıl planlama yaklaşımıyla, yenileme alanı ilan edilmiş alanlarda planlar yapılacaktır. 1/1000 Ölçekli plan, bağlı olduğu üst ölçekli planda olduğu gibi Beyoğlu Kentsel Sit Alanının devamı niteliğinde olan Perşembe Pazarı Bölgesi ve Beyoğlu Kentsel Sit Alanı bütünü içerisinde yer alan Karaköy Liman ve Rıhtım Turizm Alanı ile ilgili hiçbir bilgi içermemektedir. Bu bölgelerde de yine parçacıl planlama yaklaşımıyla, planlamada sürdürülebilirlik gözetilmeden uygulama yapılacağı görülmektedir. Planlama ilkelerinde Perşembe Pazarı bölgesi ile ilgili olarak, içerisindeki tarihi kentsel dokular ile sahil bölgesinin ve yeşil alanların, Beyoğlu ilçesinin ve çevresindeki nüfusun günübirlik; gezi ve dinlenme alanları, semt ve gezi parkı fonksiyonları kapsamında değerlendirileceğinden bahsetmiştir. Bu kararla, Perşembe Pazarı'nın mevcutta olan imalat fonksiyonunun kaldırılacağı görülmektedir. Yine aynı kısımda, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın kimliği ve işlevi ile çelişen zararlı imalat ve depolama faaliyetleri sit alanı dışına çıkartılacaktır demektir. Bu fonksiyonlardan boşalan alanlar mevcut yapı stokundan azami ölçüde yararlanılarak, asli fonksiyonu konut olan yapılarda onarım ve sağlıklılaştırma yapılarak konut, ticaret, konaklama

işlevlerine kavuşturulacaktır, diyerek 5366 sayılı kanun gereğince, niteliksiz yapı stoğu yıkılarak, yeni yapılamanın önü açılacak, konut fonksiyonlu nitelikli, tarihi yapılar da yeniden fonksiyonlandırılacaktır. Yine çalışma alanı içerisinde yer alan ahizeciler bölgesi de, konut alanlarını geçmişte de olduğu gibi canlandırmak ve gece nüfusunun yaşatılabilmesi üst ölçekli plan 21. 05. 2009 tt. li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile öngörülmüş, bölgedeki ana arterlerden cephe alan parsellere THT fonksiyonu, alan tamamında Haliç sahiline dek fiziki yapı göz önünde bulundurularak zemin ve bodrum katlarda ticari işlevlerin yer alabilmesi için Konut+Ticaret öngörülmüştür diyerek, üst katlardaki depolama fonksiyonlarını kaldırıp yerine konut fonksiyonunu getirmeyi öngörmektedir.

Hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelenecek olunursa, kullanım fonksiyonlarının pek çoğuna yeni düzenlemelerin ve değişikliklerin getirilmiş olduğunu görülecektir (şekil 5.16 ve 5.17).



Şekil 5.16 : 21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının çalışma alanında kalan kısmı.



Şekil 5.17 : Çalışma alanı zemin kat mevcut fonksiyon analizi.

5.6 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Sürdürülebilirlik Boyutu

Ticari soylulaştırma, genel soylulaştırmadan daha özelleşmiş olarak, yeni gelişme çıkmazının bir parçasını işaret eder. Bu çıkmaz şudur–yenileme ticari soylulaştırma olmadan gerçekleşemez mi? Uygulamacılar ve akademisyenler, ticaret bölgesinde soylulaştırmanın felsefik olarak farklı olmadığını ve kaçınılmaz olduğunu söylemektedirler. 1980’lerin ortalarında birçok yazılı makalede, soylulaştırma bu olgunun ne olduğuna ve nasıl geliştiğinin açıklanmasına yardım etmektedir(Trash, 2001). Konut alanında meydana gelen genel soylulaştırmada, bölgede yapılan yenileme ile yaşam giderlerinin artması ve bunun sonucunda burada yaşayan halkın bölgeyi terk edip buraya üst gelir grubunun yerleşmesi gözlemlenirken, ticari soylulaştırmada da, bölgede var olan küçük ölçekli iş yeri ve yerel sermayenin önce sanat ve tasarıma yönelik iş sahasına dönüşmesinin ardından bunların da yerini büyük zincir mağazalara bırakarak, yeniden bir soylulaştırmanın başladığını ve ticari soylulaştırma ile birlikte buraya yeni yerleşen sakinlerin de burayı terk ederek yerlerini daha da üst düzeyde gelir grubuna bıraktığı gözlemlenmektedir. Yer değişimine yol açacak olan işaretleri de, kiraların metrekare bazında aşırı artışı, mülk

sahibinin ihtiyaçlarının değişimi ve yeni oluşan pazara uyumunun güçleşmesi olarak görebilmekteyiz. Yenileme yapılan alanda, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yaşam kalitesinin arttırılması ekonomik sürdürülebilirliğin devam ettirilmesi anlamına gelse de, kentsel yenilemede sürdürülebilirliği tam manada devam ettirebilmemiz için gerekli temel kriterleri; ekonomik, çevresel, sosyal ve sosyo-kültürel sürdürülebilirliği aynı anda taşması beklenmektedir. Ticari alanın uzun süre korunmasına yönelik olarak Ralph Borsodi ve Robert Swan'ın geliştirdikleri bir model olan toplumun araziye güveni (CLT) adındaki teori 1992 yılında, Amerika Birleşik Devletlerinin yasalarının 212. kısmına konut ve topluluk gelişme hareketleri olarak girdi. Kısaca tanımlamak gerekirse, CLT sistemine göre, ev sahibi konutu satın alırken araziye değil, konuta ödeme yapar ve uzun dönemli, genellikle 99 yıllığına bir kira sözleşmesine imza atar. Arazi maliyetiyle konut maliyeti birbirinden ayrıldığından, artık konut fiyatı herkes tarafından alınabilecek duruma gelmiştir. Konutu satmak istediklerinde de, CLT sistemi yine devreye girer ve konuttaki değer değişimini hesaplayarak konutu geri satın alır. CLT sitemine göre, kar amacı gütmeyen birçok kuruluş oluşturulmuştur(Trash, 2001). Bu sistem şimdilik soylulaştırmada yer değişiminin önüne geçebilmektedir ancak ülkemizde henüz böyle bir sistem mevcut değildir.

Diğer taraftan soylulaştırmada yer değiştirmenin engellenebilmesi için, çeşitli önlemler ortaya konulmaktadır. Bunlardan biri, alana yeni özelliklerin gelmesi yerine alanın varolan potansiyelinin ne çıkartılarak geliştirilmesi ve bunun hızlı adımlarla yapılmasıdır. Bu şekilde ticari alan korunmuş olacaktır. Trash(2001), yöresel özelliklerin ne çıkartılmasıyla ticari alanın kontrolü sağlanabilir derken, bu konuda çeşitli adımlardan bahsetmiştir.

- 1)Bölgede yaşayan topluluğun yeteneklerinin geliştirilmesi,
- 2)nemli ticari kuruluşların ve kar amacı gütmeyen kuruluşların bölgeye dahil olarak, topluluğun bir parçası haline gelmesi,
- 3)Ticari alanda özel geliştiriciler tarafından planlanan projelerin çekici kısımlarının bölgede yaşayan toplumun yararını arttırıcı şekilde gelişmesidir.

Ülkemizde yenileme projelerinde, yerel yönetimleri proje geliştiricisi ve uygulayıcısı olarak görmekteyiz. Bu noktada, yerel yönetimlerle sivil toplum kuruluşları birlikte çalışmalı, sivil toplum kuruluşları proje hazırlandıktan sonra izleyici olarak değil, bizzat projelerin tasarım aşamasında yer almalıdır. şehir yenileme projelerinde sosyal sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için sivil toplum

kuruluşları, akademisyenler, sosyal yapının planlanması ve ticari alanın planlanmasında koordineli bir şekilde çalışmalıdır. Kamudan sağlanan kaynaklar ve oluşumlarla ulaşılabilir fonların oluşturulması ve bunun sosyal sürdürülebilirlik projelerinde kullanılması etkili bir adım olacaktır. Kent politikalarında, kentsel yenilemede yer değiştirmeyi azaltmak için çeşitli stratejiler geliştirilmelidir. Yenileme yapılan alanda yaşayan toplumun öncelikli vizyonu geliştirilmeli, temel hedef ve uygulama yöntemleri belirlenmelidir. Hedef ve uygulamalar hem sosyal dokunun yararına olmalı hem de kente katkısı olmalıdır. Yenileme yapılacak alanda sürdürülebilir bir ekonominin varlığı için, ticari alanda uzun süredir varolmuş firmaların ya da alanında başarılı yeni gelecek firmaların, kiracı olarak değil bizzat mülk sahibi olarak konumlandırılmaları sistematik bir adım olacaktır. Bu finans kuruluşlarının bölgede var olan sosyal çevrenin vizyonun gerçekleştirilmesinde ve duyurulmasında etkisi olacaktır. Ticari alanın korunması için bir fon oluşturulması ve kar amacı gütmeyen kuruluşların bu fonu yönetmesi, gerektiğinde firmaların bu fondan yardım alması düşünülebilir. Yerel ekonomik kalkınma örgütlenmesiyle, bölgede çalışan ticarethaneler ve yaşayan halktan da takviyelerle bu fon düzenlenebilir. Kentsel yenilemede ticari alandaki yer değişimi, bir diğer ismiyle ticari soylulaştırma, yerele dayalı bir konudur. Fakat bazı faktörlerle bölgesel etki yaratabilmektedir. Konutlaşmadan çok iş alanı sunan bölge, dengeli şekilde planlanmazsa ve sürdürülebilirlik kriterleri göz önüne alınmazsa, bölge daha çok üst gelir grubunun konaklamasına uygun hale gelecektir. Bu da yeni gelen konut kullanıcısıyla bölgenin karakterinin değişmesine ve ticari alanın da değişmesine yol açacaktır. Yerelin desteklenmesi için, bölgesel çabanın da olması şarttır. Toplumun her kesiminden insanın yaşayabileceği konut alanları için çalışılmalı, herkesin yaşayabileceği alanlara ulaşım desteklenmeli, bölgede tampon alışveriş alanı oluşturulmalıdır. Bu tampon alışveriş alanı, kültür endüstrisine hizmet etmeli, yerel halkın ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikteki ticari fonksiyonun korunması sağlanmalıdır.

5.7 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Fiziksel Boyutu

Galata ve Bankalar Caddesi'nde kentsel yenilemenin fiziksel boyutundan söz ederken, öncelikle fiziksel çevre incelenmiştir. Tarihi haritaların da analizinden yola çıkılarak, bölgedeki değişiklikler gözlenmiştir. Fiziksel çevrede yapılmış olan

analizler ve fotoğraflardan bir sonuca gidilmiştir. 2008 verileriyle ada bazında eski eser yoğunluğu şekil 5.18’de gösterilmiştir.



Şekil 5.18 : 2008 verileriyle ada bazında eski eser yoğunluğu, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011).

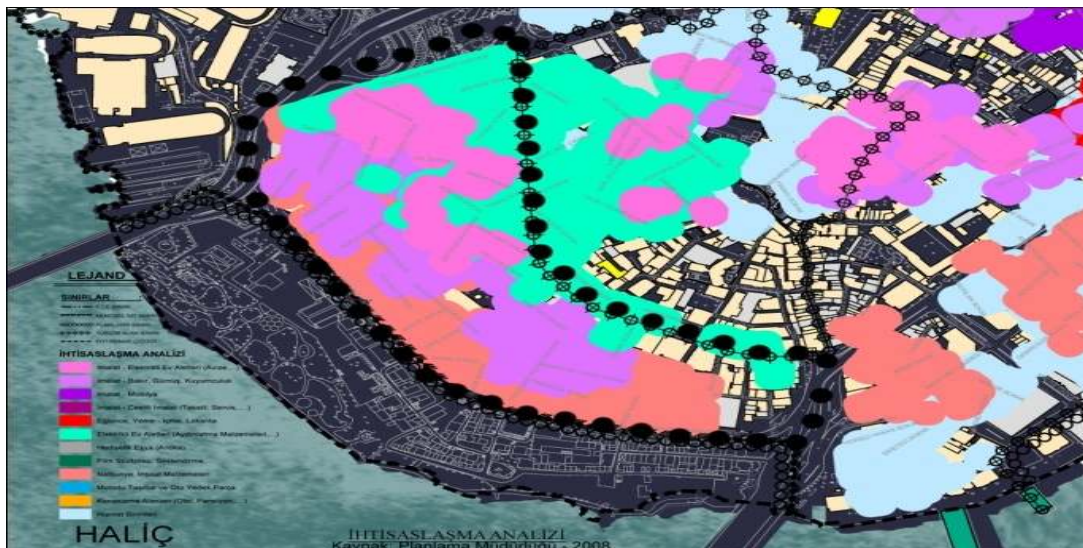
Çalışma alanının kuzeybatı kısmında kalan adaların %30-%40 arası tescilli veya tescil önerisi yapılacak adaların yoğunlaştığı alan, orta kısımlar yani Arap Cami’nin etrafı, %60-%80 arası tescilli veya tescil önerisi yapılacak adaların yoğunlaştığı alan, doğu kısmında %90-%100 arası tescilli veya tescil önerisi yapılacak adaların yoğunlaştığı alandır. 2008 verileriyle arazi kullanımı analizi şekil 5.19’da gösterilmiştir.



Şekil 5.19 : 2008 verileriyle arazi kullanımı analizi, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011).

Çalışma alanının kuzeybatı kısmında üniversite alanı bulunmakta, batı kısmında küçük imalat alanları, ticaret+imalat alanları yoğunlaşmakta ve etrafını ticaret alanları çevrelemekte, orta kısımlarda yani Arap Cami’nin etrafı, ticaret+imalat alanları yoğunlaşmakta ve etrafını ticaret alanları çevrelemekte, doğu kısmında

Çalışma alanının batı kesimindeki bina fonksiyonları küçük imalat, depo, ticaret+depo şeklinde yoğunlaşmıştır. Çeper kısımlarda ticaret fonksiyonlarının yoğunlaştığı görülmüştür. Orta kısımlarda yani Arap Cami'nin etrafında da yine, küçük imalat, depo, ticaret+depo, ticaret+imalat fonksiyonlarının yoğunlaşmış olduğunu görülmüştür. Çalışma alanının doğu kısmında ticaret fonksiyonuyla ticaret+imalat fonksiyonunun yoğunlaşmış olduğu görülmüştür.



Çalışma alanda, Tershane Caddesine cephe alan kısmında ve Perşembe Pazarı'nda en fazla olmak üzere, nalburiye ve inşaat malzemelerinde ihtisaslaştığını

görülmüştür(şekil 5.21)Arap Cami ve çevresinden batı kısma doğru bakır, gümüş ve kuyumculuk imalatının ihtisaslaşmış olduğu, kuzey kısımlara doğru da avize imalatının ihtisaslaşmış olduğu görülmüştür. Çalışma alanının en kuzey kısımları yani Okçu Musa caddesine cephe alan kısımlarının da aydınlatma malzemeleri konusunda ihtisaslaştığı görülmüştür.

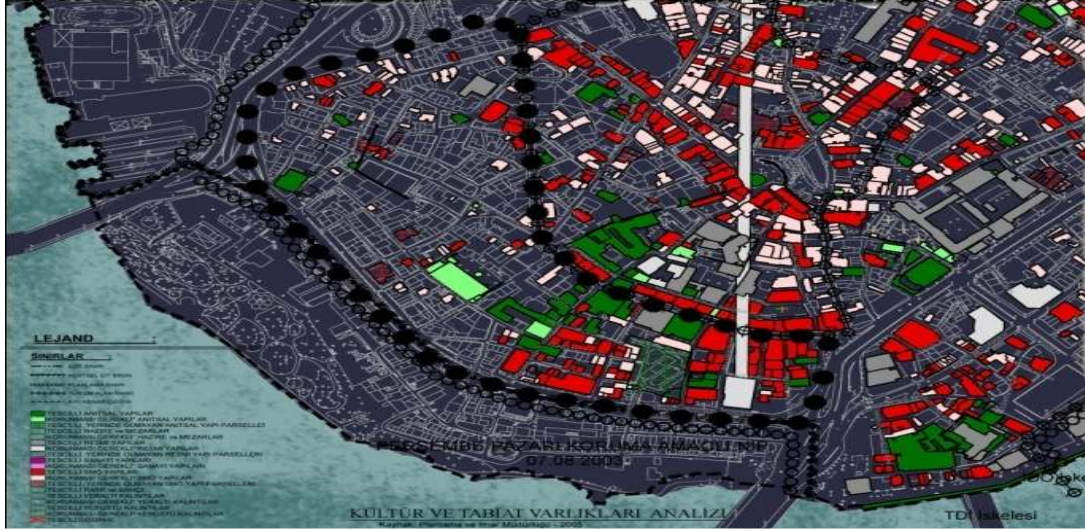


Şekil 5.22 : 2008 verileriyle mülkiyet analizi, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011). Çalışma alanının büyük çoğunluğunda şahıs mülkiyeti bulunmaktadır(şekil 5.22). Bunun yanı sıra, vakıf mülkiyeti, vakıf+şahıs mülkiyeti, vakıf+ibb ve banka mülkiyetinin de bulunduğu parseller vardır.



Şekil 5.23 : 2008 verileriyle koruma bölgeleri analizi, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011)

Çalışma alanının doğu kesimi birinci derecede koruma bölgesi, batı kesimi de üçüncü derece koruma bölgesidir(şekil 5.23). Çalışma alanının kuzey kısmında, ikinci derece koruma bölgesi olan bir alan da bulunmaktadır.



Şekil 5.24 : 2005 verileriyle kültür ve tabiat varlıkları envanteri, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011)

Çalışma alanının doğu kısmında, tescilli anıtsal yapılar ve tescilli sivil mimarlık örneği yapılar yoğunlaşmıştır. Bunun yanı sıra hırdavatçılar çarşının bulunduğu kısımda, tescilli ve şuanda yerinde olmayan anıtsal yapı parselleri bulunmaktadır. Arap Cami de çalışma alanının orta kısmında bulunmakta ve korunması gereken anıtsal yapı niteliği taşımaktadır(şekil 5.24).



Şekil 5.25 : 2008 verileriyle vakıf mülkleri analizi, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011)

Çalışma alanında bulunan vakıf mülkleri şöyledir; Arap Cami'nin bulunduğu arsa cami mülkü, hırdavatçılar caddesinin bulunduğu arsa yine cami mülkü bunun yanı sıra alanın genelinde, özel vakıfların mülkü, kilise ve sinagog vakıflarının mülkleri bulunmaktadır(şekil 5.25).

Çalışma alanı için önerilen kurum görüşlerinde, Arap Cami ve Hırdavatçılar Çarşısı için gelir getirici fonksiyon yüklenmesi talep edilen alan önerisi getirilmiştir. Şuanda üniversitenin bulunduğu parsel için de, turizm amaçlı özel koruma tesisi talep edilen alan önerisi getirilmiştir. 2008 verileriyle nüfus yoğunluğu analizi şekil 5.26’da gösterilmiştir.

Şekil 5.26 :2008 verileriyle nüfus yoğunluğu analizi, (planlama ve imar müdürlüğü, 2011).



Şekil 5.27 :Sümerbank Binası restorasyon aşaması.



Şekil 5.28 :Osmanlı Bankası restorasyon aşaması.

Yanıkcapı Sokak'ta Sumahan apart otel olarak çalışmaktadır. Kapmanhan 2 senedir otel olarak kullanılmakta, altında kafesi bulunmakta ancak üzerinde otel olduğuna dair tabela bulunmamaktadır(şekil 5.29).



Şekil 5.29 :Suma Han apart otel'den bir görüntü.

Metro çalışmaları nedeniyle Ceneviz suru kapısı olan Yanık Kapı geçişi kapatılmıştır(şekil 5.30). Kiralık dükkanlar bulunmaktadır ve bina satışları başlamıştır(şekil 5.31).



Şekil 5.30 :Yanık Kapı Sokak'ta kapatılan geçiş.



Şekil 5.31 : Yanıkkapı Sokak'ta satılık bina.

Şair Ziya Caddesi'nde, Okçu Musa Camisi'nin arka tarafında hostel bulunmaktadır(şekil 5.32).



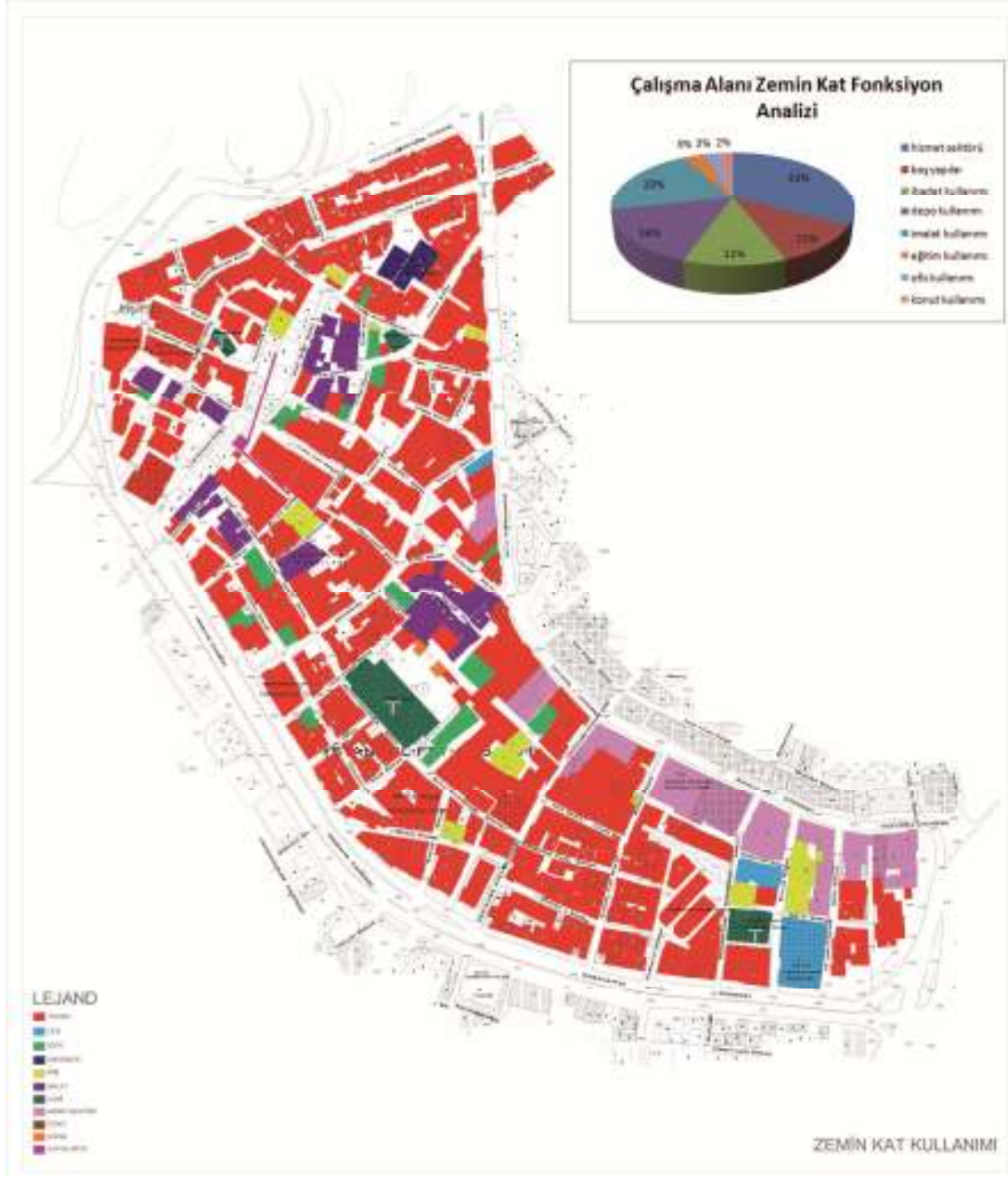
Şekil 5.32 : Şair Ziya Caddesinde hostelden bir görüntü.

Hostelde bir gecelik konaklama fiyatları, 10 eurodan başlamakta ve 30 euroya kadar çıkmaktadır.

5.8 Galata ve Bankalar Caddesinde Yapılan Analizler Ve Değerlendirmesi

Çalışma alanında yapılmış olan yapıların kullanım fonksiyonları analizleri verilmiş,yapı fonksiyonlarının bütüne göre metrekare yüzdeleri çıkartılmıştır.

Zemin Kat Kullanım Fonksiyonu Analizi

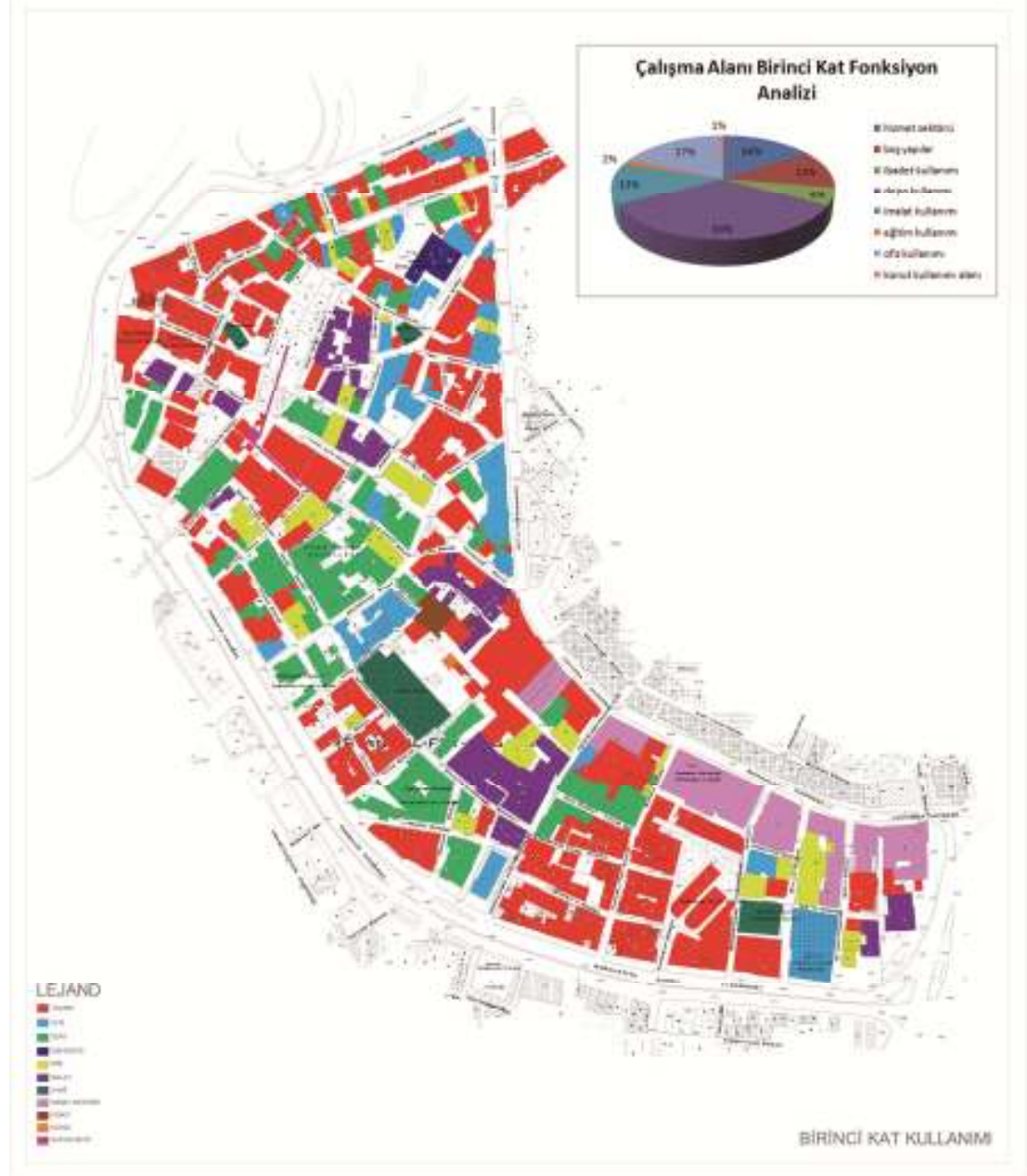


Şekil 5.33 : Çalışma alanı zemin kat kullanım fonksiyonu analizi.

Çalışma alanının zemin kat kullanımının %33'ünü hizmet sektörü, %11'ini boş yapılar, %12'sini ibadet kullanımı, %16'sını depo kullanımı, %20'sini imalat

kullanımı, %3'ünü eğitim kullanımı, %3'ünü ofis kullanımı, %2'sini de konut kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.33).

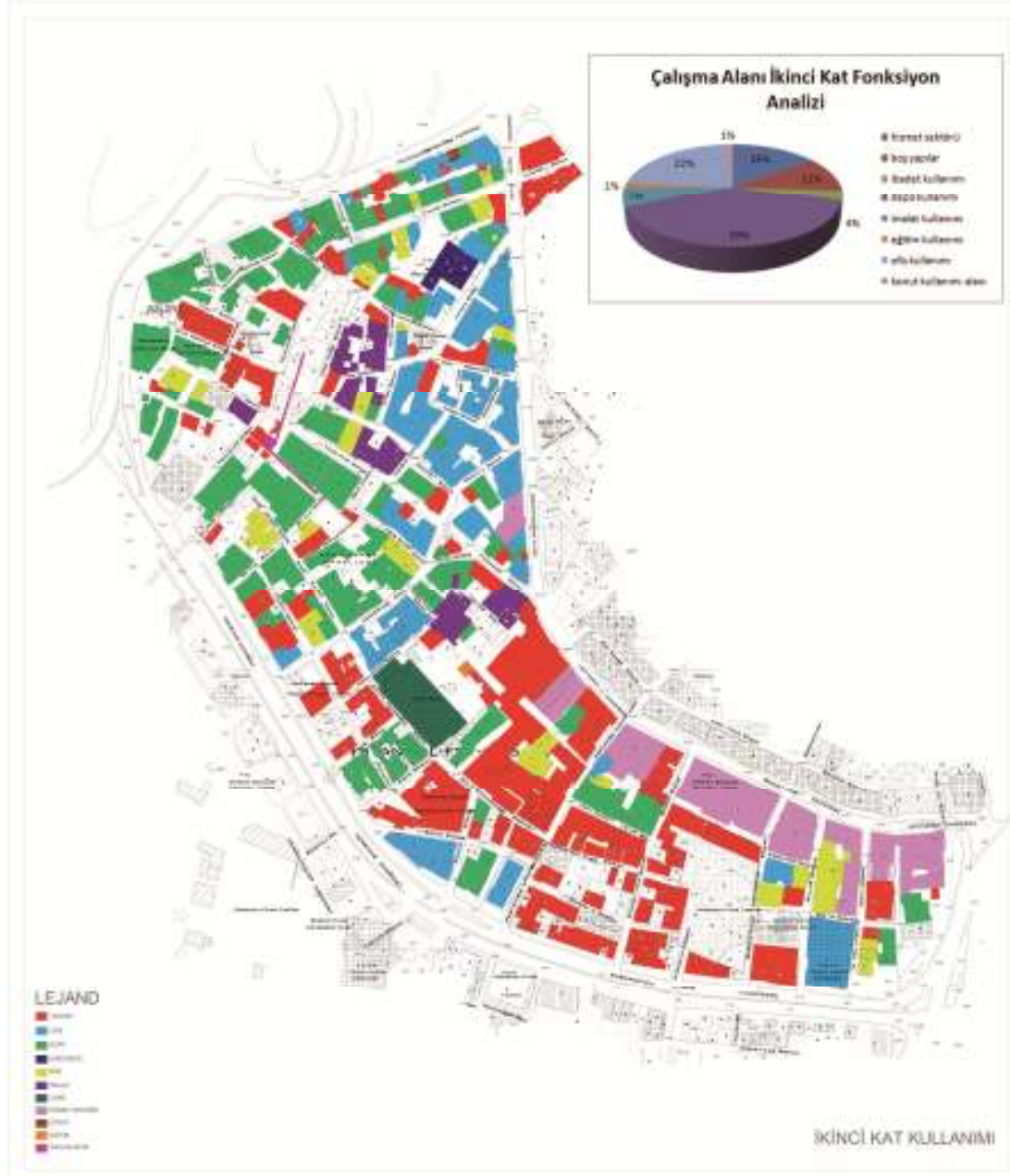
Birinci Kat Kullanım Fonksiyon Analizi



Şekil 5.34 : Çalışma alanı birinci kat kullanım fonksiyonları analizi.

Çalışma alanında, birinci kat kullanımının %16'sını hizmet sektörü, %12'sini boş yapılar, %6'sını ibadet kullanımı, %33'ünü depo kullanımı, %13'ünü imalat kullanımı, %2'sini eğitim kullanımı, %17'sini ofis kullanımı ve %1'ini de konut kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.34).

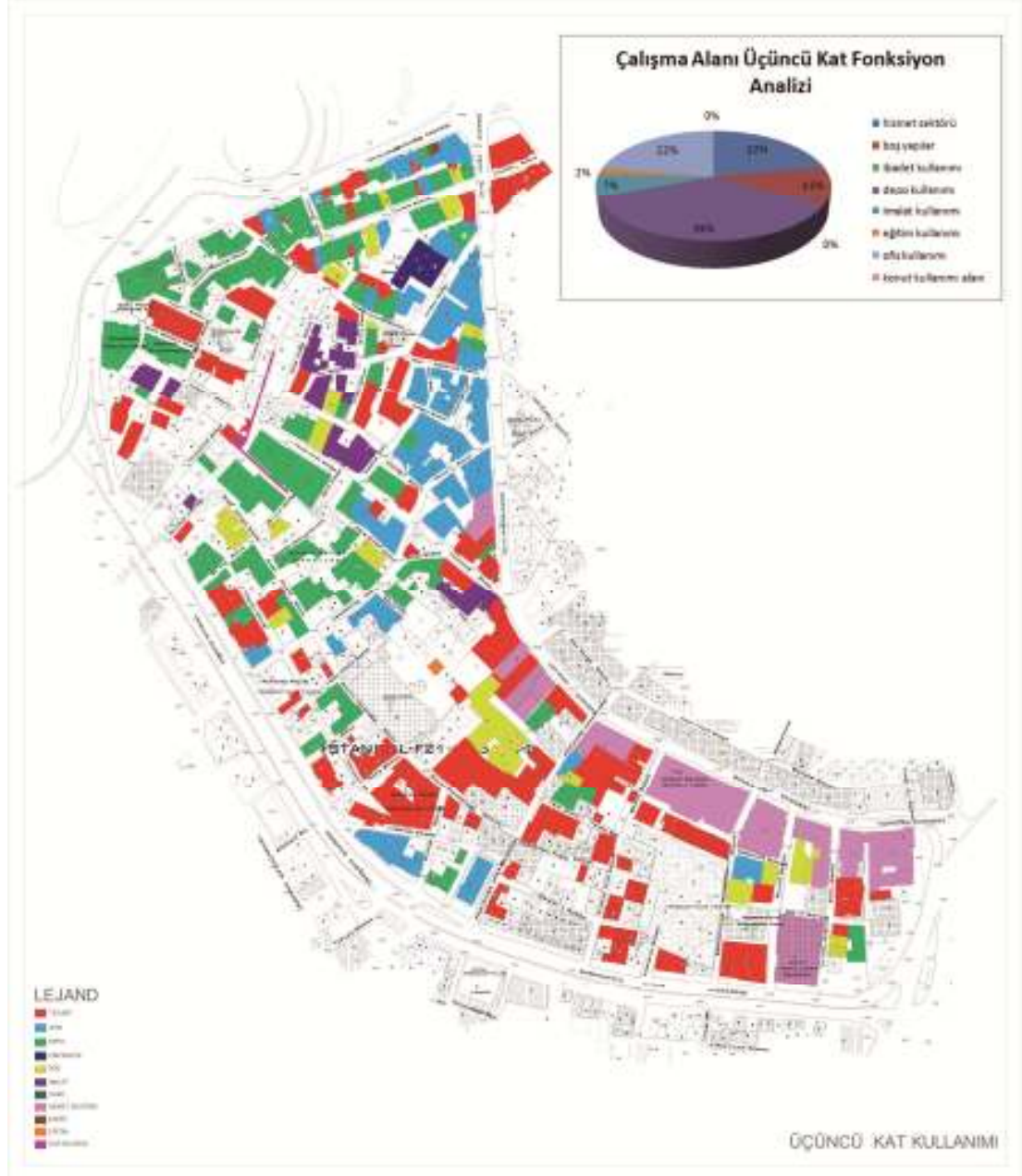
İkinci Kat Kullanım Fonksiyonu Analizi



Şekil 5.35 : Çalışma alanı ikinci kat kullanım fonksiyonları analizi.

Çalışma alanında, ikinci kat kullanımının %15'ini hizmet sektörü, %11'ini boş yapılar, %4'ünü ibadet kullanımı, %39'unu depo kullanımı, %7'sini imalat kullanımı, %1'ini eğitim kullanımı, %22'sini ofis kullanımı ve %1'ini konut kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.35).

Üçüncü Kat Kullanım Fonksiyonu Analizi



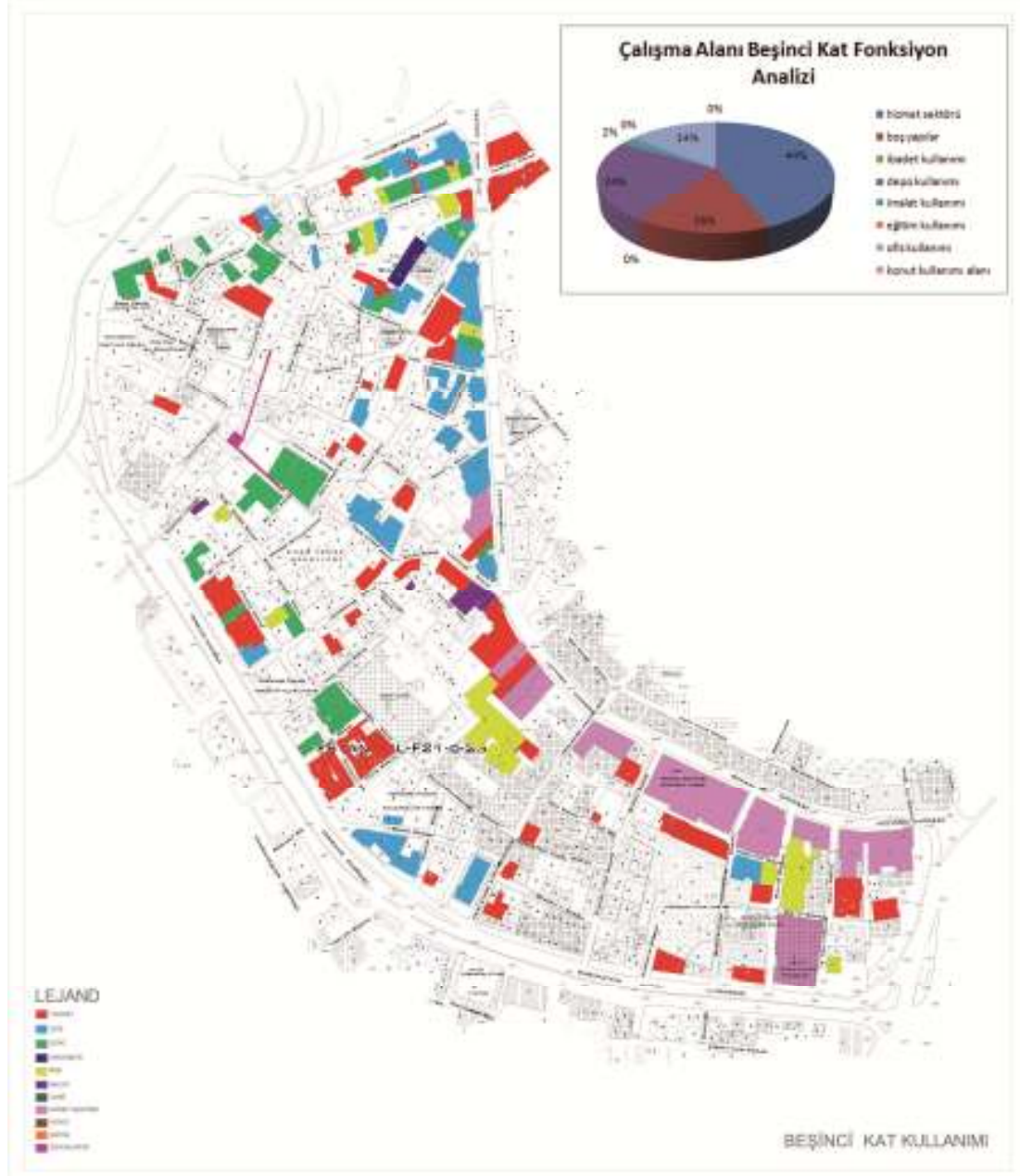
Şekil 5.36 : Çalışma alanı üçüncü kat fonksiyon analizi.

Çalışma alanında, üçüncü kat kullanımının %22'sini hizmet sektörü, %11'ini boş yapılar, %36'sını depo kullanımı, %7'sini imalat kullanımı, %2'sini eğitim kullanımı ve %22'sini de ofis kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.36).

[illegible]

Çalışma alanında, dördüncü kat kullanımının %17'sini hizmet sektörü, %8'ini boş yapılar, %28'ini depo kullanımı, %16'sını imalat kullanımı, %14'ünü eğitim kullanımı ve %17'sini de ofis kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.37).

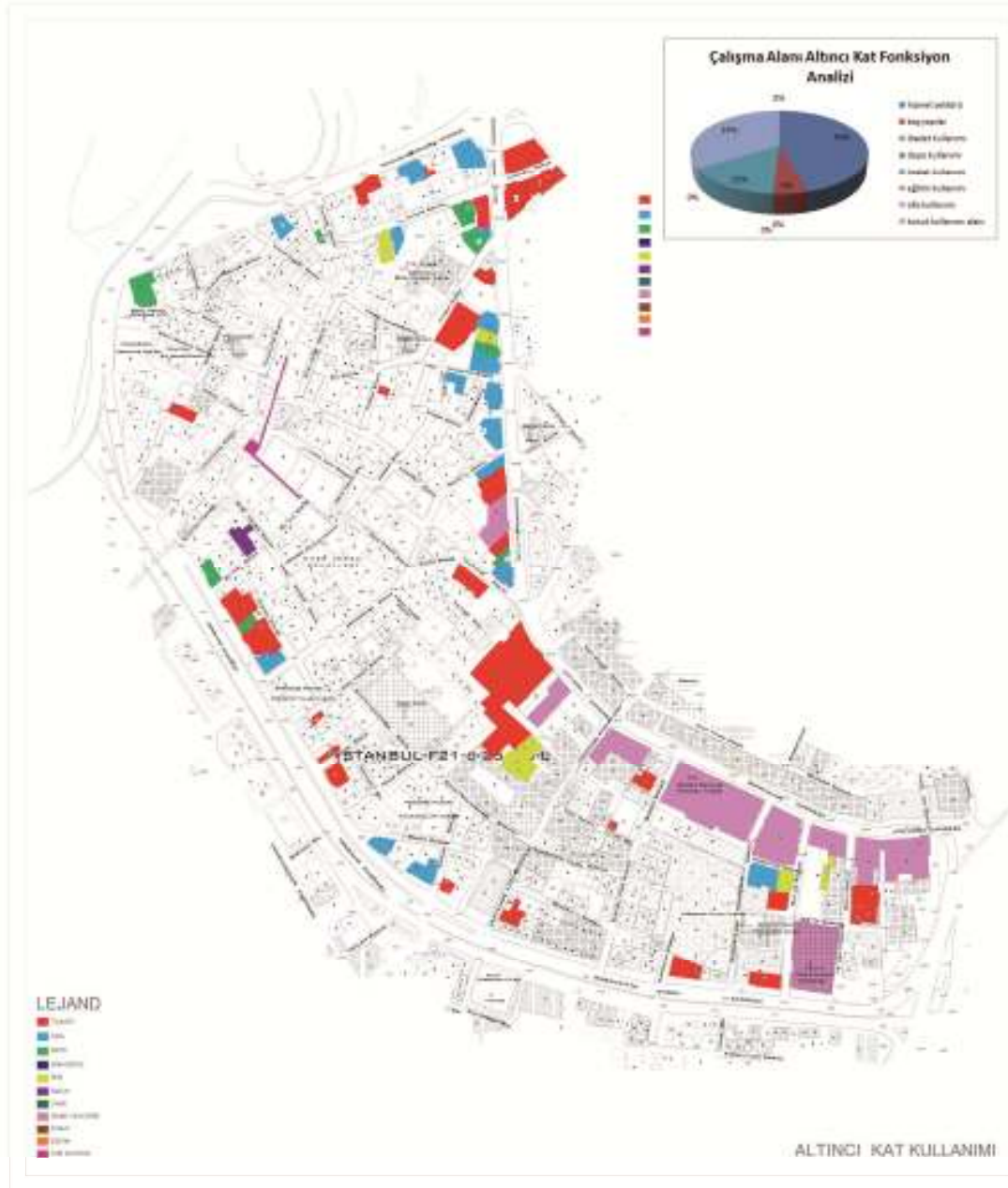
Beşinci Kat Kullanım Fonksiyonu Analizi



Şekil 5.38 : Çalışma alanı beşinci kat fonksiyon analizi.

Çalışma alanında, beşinci kat kullanımının %44'ünü hizmet sektörü, %16'sını boş yapılar, %24'ünü depo kullanımı, %2'sini imalat kullanımı ve %14'ünü de ofis kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.38).

Altıncı Kat Kullanım Fonksiyonu Analizi



Şekil 5.39 : Çalışma alanı altıncı kat fonksiyon analizi.

Çalışma alanında, altıncı kat kullanımının %46'sını hizmet sektörü, %5'ini boş yapılar, %15'ini imalat kullanımı, %34'ünü de ofis kullanımı oluşturmaktadır(şekil 5.39).

Analizlerin Genel Değerlendirmesi

Çalışma alanında, zemin katların ticari fonksiyonlarla, üst katların depo ya da imalathane, bodrum katların da imalathane fonksiyonuyla kullanıldığı tespit edilmiştir. Avizecilerin bulunduğu bölgede, üst katların bazılarında, 50 yıla yakın bir süredir konut kullanımının halen sürmekte olduğu tespit edilmiştir. Arap Cami'nin etrafında konut kullanımı mevcuttur. Arap Cami'nin arka sokaklarında imalathanelerin varlığı yoğundur. Buralarda üst katlarda boş yapılar çoktur. Bunun yanı sıra Bankalar Caddesi'nin bulunduğu kesimlerde tek tük bir iki tane zeminden itibaren boş duran yapının varlığı tespit edilmiştir.

Çalışma alanında güncel olarak görülen değişimlerle ilgili bir değerlendirme yapmak gerekirse, Bankalar Caddesinin en eski ve tarihi değeri fazla olan yapılarından Sümerbank Binası ve Osmanlı Bankası'nın restorasyonu ile birine verilecek olan butik otel işlevi ve diğerine verilecek olan müze işlevi alanın yenilenmesinde ateşleyici rol oynayacağı kesindir. Bunun yanı sıra, 2010 yılında çıkan gazete haberlerine göre de, yine Bankalar Caddesi üzerinde bulunan Bereket Han satılmış ve o da 18 odalı butik otele dönüşmektedir. Bozkurt General Han'ın satın alınması için teklif götürüldüğü, İş Bankası Binası'nın arka tarafının satılması için teklif götürüldüğü, Kozluca Han'ın da otele dönüştürülmesi için proje çalışmalarının devam ettiği bilinmektedir. Arap Cami etrafının yeniden şekillendirileceği, bölgedeki iş merkezi ve yedek parçacıların toparlanarak bölgenin turizm merkezine döneceği söylentisiyle çok sayıda şirketin bölgeden bina topladığı da gazete haberinde paylaşılmıştır. Galata ve Bankalar Caddesindeki yenileme aşamaları, soylulaştırmanın genel aşamalarında görüldüğü gibi öncelikle sanatçıların gelip yerleşmesi ve alanın değişmesi şeklinde değil, ticari alanın direkt sektör değiştirerek farklı fonksiyon yüklenmesi ve bunun ardından kullanıcı değişiminin başlaması şeklinde görülmektedir. Medyada Ağustos 2011'de yer alan habere göre, alanda oluşacak değişimler ve planlanan projeler ise şöyledir;

Tophotelproject.com tarafından yapılan araştırmada geçen yıl ilk sırada yer alan Dubai'de bu yıl inşaatı devam eden 97 otel yatırımı vardır. İstanbul'da ise halen 100 otelin inşası devam etmektedir. Bunların 39'unun 5 yıldızlı olduğu belirtilmektedir. İstanbul, butik otel yatırımı düşünenler için de birçok fırsat sunmaktadır. Bu fırsatı değerlendirenlerden biri de The House Hotel'dir. İstanbul'da yeni otel açmak için yer arayışını sürdüren ortaklar, bugünlerde imza aşamasına gelen iki yeni kontratın heyecanını yaşamaktadırlar. Karaköy'de Bankalar Caddesi'nde iki binayı butik otel

yapmak üzere mal sahipleriyle anlaşma sağlamışlardır. Bu binalar 100 odalı butik otel yapılacaktır.

Karaköy'de ikinci Galataport rüzgarı esmektedir. Pek çoğu yüzlerce yıldır Karaköy ticaretine ev sahipliği yapan hanların birer birer otele dönüştürülmesi için girişimler de başlamıştır. Salı Pazarı Limanı'nın yap işlet- devret modeliyle 49 yıllığına ihale edilerek toplam 100 bin metrekarelik alanda yeni bir kruvaziyer liman ile turizm bölgesi inşa edilmesini öngören projenin tekrar gündeme gelmesi gayrimenkul piyasasını hareketlendirmiştir. Bölgedeki mülkler el değiştirme sürecine girmiş; satılığa çıkarılanlar arttı ve alıcı piyasası hızlanmıştır. Bu projelerden bugün en iddialısı Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün eski Karaköy binası ve buranın bitişiğindeki, yine Vakıflar'a ait Kozluca Han'ın yerinde inşa edilecektir. Temmuz 2009'da Hakan Madencilik'in 49 yıllığına yap-işlet-devret ihalesini kazandığı binalar geçen ay yıkılmıştır. Hakan Madencilik'ten alınan bilgiye göre, toplam 3.5 dönümlük bu arazide 5 yıldızlı bir otel hayata geçirilecektir. İnşaata en kısa sürede başlanması öngörülmektedir ve bugünlerde hem yerli hem de yabancı otel işletmecileriyle görüşülmektedir. 2 yılda bitirilmesi planlanan otelin 200 yataklı olacağı belirtilmektedir. Otelin işletmesini Hilton'un üstleneceği konuşuluyor. Araziyi 49 yıllığına kiralayan yatırımcı Hakan Madencilik ise işletmeyi kimin yapacağını henüz kesinleşmediğini belirtmiştir. Bundan 5 yıl önce, liman projesi gündeme geldiğinde yaşanan yüksek fiyat artışları kriz etkisi ve iptal edilme olasılığı yüzünden bugün gerçekleşme de son haftalarda semtte başlayan hareketliliğin Karaköy esnafı da farkındadır. Mülk sahibi olan esnaflar da 1-2 dönüm üzerine kurulu hanlarını yıkarak butik otellere dönüştürmeyi planlamaktadırlar. Görüşülen mülk sahiplerinden biri, 3 katlı hanını 25 odalı butik otel olarak işletmek üzere tadilat başlattığını anlatmıştır. Özellikle reklamcılık başka olmak üzere, medya, gayrimenkul, finans gibi sektörlerin yanı sıra hukuk firmaları bölgedeki tarihi binalara yoğun bir talep göstermektedir. Tarihi binalar satın almakta ya da kiralanmaktadır. Karaköy'ün merkezi konumuna dikkat çekmekte, önümüzdeki dönemde Levent, Maslak ve Ümraniye gibi ofis merkezlerine alternatif hale gelebileceğini ifade edilmektedir. Bölge oldukça stratejik bir konumda olması, Gümüşsuyu Tünel geçidi ve metronun Tünel-Şişhaneye kadar uzaması ulaşımı iyice kolaylaştırmaktadır. Beyoğlu semtinde talebin, dolayısıyla hareketliliğin en yoğun olduğu yer Bankalar Caddesi'yle Rıhtım Caddesi-Meclis-i Mebusan Caddesi arasındaki arterlerdir. Kemeraltı Caddesi de talebin yoğun olduğu diğer bir noktadır.

Han'ın 5 milyon 750 bin TL'ye satıldığı öğrenilmiştir. Papko Dış Ticaret'in ortaklarından Önder Kocabeyoğlu ve babası tarafından satın alınan binanın restore edilerek butik otel ya da sanat galerisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir. Kocabeyoğlu ailesi Türkiye'nin en büyük ve Paris ekolünün en büyük resim koleksiyonerleri arasındadır. Toplam 6 kattan oluşan binanın her katında 222 metrekarelik kullanım alanı bulunmaktadır. Han'ın sahibi sanayici Ali Tiltay, Han'ın Papko Dış Ticaret'in sahiplerine satıldığını doğrulamıştır. Tiltay, "Binayı nasıl kullanacaklarını bilmiyorum ancak büyük ihtimalle butik otele dönüştürülebilir" diye konuşmuştur. Eski İstanbul'un finans merkezi olan Bankalar Caddesi, artık turizm merkezi olarak konumlandırılmaktadır. Cadde üzerinde ünlü işadamları tarihi binaları satın alarak butik otel yapmaktadır. Galataport projesinin gerçekleşmesi halinde buranın değer kazanacağını düşünen işadamları bölgedeki eski binaları satın almaktadır(URL 6).

2. Bereket Han

Bankalar Caddesi'nin en ilginç geçmişe sahip binasının iddiasız ve yalın cephesinin arkasında 800 yıllık bir tarih vardır. Zemin ve birinci katlarda arka cephe duvarının tamamıyla yan duvarların bir kısmı, 1316 yılından kalmadır. 1880'lerde başlatılmış tramvay çalışmalarından itibaren herhangi bir değişikliğe uğramadan günümüze kadar gelebilmiş Bereket Han'ın yeni sahibi, aynı zamanda Beyoğlu Güzelleştirme Derneği Başkanı da olan işadamı Nizam Hışım2'dir. 1.5 milyon dolara satın aldığı hanı, 18 odalı butik otele dönüştürecek restorasyon projesine eylül ayında start verecek Hışım'ın, projeden 'bereketli' bir kâr beklentisi yoktur: "Tarihi binalar ve Beyoğlu'na olan ilgim yatırım yapmamdaki en büyük neden" demektedir(URL 4).3.

3. Suma Han

Şekil 5.41'de Suma Han'ın apart otel kısmından görüntü gösterilmiştir.



Şekil 5.41: Suma Han'ın apart otel kısmından bir görüntü, (URL 10).

Park Holding İstanbul Beyoğlu'nda bulunan Sarkuysan İş Merkezi'ni satın almıştır. Sarkuysan firması, İstanbul Beyoğlu'nda bulunan Sarkuysan İş Merkezi'ni Park Holding şirketlerinden Park Elektrik'e satmıştır.

Çalışma içerisinde yer almış, fotoğraflanmış, şuan apart otel olarak kullanılmaktadır. 1900'lü yıllarda rakı damıtım evi olarak kullanılan Suma Han'ın bilinirliği son yıllarda yaratıcı ajanslara ev sahipliği yapmasıyla artmıştır. Eylül ayı itibarıyla yenilenme çalışmalarına başlanacak Suma Han, yıl sonuna kadar Berlin ve Tokyo'da benzerleri olan bir 'art/community house'a dönüşmüş olacaktır. Üst katlarında rezidans bölümü de bulunan Suma Han'ın, yeni oluşum sonrası farklı disiplinden yabancı sanatçılara ev sahipliği yapması, mekanda misafir sanatçı küratörlüğünde farklı panel, sergi ve davetler düzenlenmesi planlanmaktadır. 'Yeni' Suma Han'da kapalı partiler için kiralanan zemin katı, gece kulübü, sinema ve bara; rezidans sahiplerinin lounge olarak kullandığı üst katlar ise galeri ve etkinlik alanına dönüşecektir. Binanın arka kısmında kalan Suma Cafe de yeni oluşumla eşzamanlı faaliyete geçecektir(URL 4).

4. Sümerbank

1880'li yıllarda Anadolu Demiryolları Şirketi tarafından kullanılmaya başlanan, 1910 yılında Deutsche Bank'ın aynı binada faaliyet göstermesiyle değeri artan Sümerbank, Bankalar Caddesi'nin her daim en ihtişamlı yapılarından olmuştur. Bu iki kurumdan boşalan yeri 1933 yılında kurulan Sümerbank'ın doldurmasıyla bugünkü adını alan bina, işadamı Yılmaz Ulusoy tarafından 9 milyon dolara satın almıştır. Butik otele dönüştürülecek binada restorasyon çalışmaları devam etmektedir. 3 bin 200 metrekaarelik tarihi binayı, dokuz katlı bir butik otele dönüştürecek görkemli proje 2012'de tamamlanacaktır. Projenin başındaki isim, bol ödüllü mimar Han Tümertekindir. Yılmaz Ulusoy, Sümerbank'ın 5-6 değil, 7+1 yıldızlı bir otel olacağını, İstanbul'a ticari değil bir 'sosyal sorumluluk' projesi kazandıracağını belirtmektedir. Ulusoy, Sümerbank'ın yanı sıra Beyoğlu ve Asmalımescit çevresindeki dört farklı noktada daha butik otel çalışmasına başlayacaktır(URL 4).

5. Generali Sigorta

Eski Selanik Caddesi olarak da bilinen Generali Sigorta binasının hikayesi Selanikli tüccarlardan Alatini ailesinin İstanbul merkezli bir banka kurmasıyla başlamaktadır. 1880'le 1910 yılları arasında Selanik Bank, 1910-1968 yıllarında Uluslararası Endüstri Bankası olarak kullanılan bina, 1990'da Interbank olarak faaliyet göstermiştir. Generali Sigorta olarak bilinen binanın yeni sahibi, İsmet Koçaktır.

Altın sektörünün sayılı şirketlerinden Koçak Gold'un sahibi İsmet Koçak, burayı 30 milyon TL'ye satın alarak, butik otel için çalışmalara başlamıştır. Projenin, lüks markalarla özel işbirliği sağlayarak butik otel konseptine daha lüks, daha kişisel bir tat katması planlanmaktadır(URL 4).

6. Tütün Han:

İstanbul Karaköy Bankalar Caddesi'nde temeli 1910 yılında atılan ve ING Bank'a ait Tütün Han satışa çıkmıştır. 25 milyon liradan açık artırma yolu ile satışa konulan hanın 29 Şubat'da müzayede ile satılması beklenmektedir. ING Bank'ın sahibi olduğu yedi katlı han, Karaköy Bankalar Caddesi'ndeki en eski binalardan biridir. 433 m2 arsa üzerine kurulu bina toplamda dokuz katlı. İstanbul'un en iyi manzaralarından birine sahip olan han, Galata Kulesi'nin önünde Bankalar Caddesi'nde yer almaktadır. Turizm yatırımlarının ve holding merkezlerinin bulunduğu alanda kalan tarihi bina yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Tütün Han 1911 yılında açıldı. 1934 yılında Banco di Türkiye Milli Bankası Ofisi olarak hizmet vermiştir. Türkiye İş Bankası'nın ilk Galata şubesi olmuştur. 1940'larda Union Sigorta A.Ş. ofis olarak buraya taşınmıştır. Bu dönem boyunca, binanın üst katları çok sayıda sigorta şirketi ve avukatlarca kiralanmıştır. Bina son olarak Tütün Bank tarafından satın alınmış, nihayetinde adını Tütün Han olarak korumuştur. Tütün Han, İş Bankası binası ile birlikte "Ulusal Mimari Hareket" in Bankalar Caddesi üzerindeki en önemli yapılarından biri konumundadır. Tütün Han'a en çok tarihi doku içerisinde butik otel işletmecilerinin ilgi gösterdikleri ifade edilmektedir(URL 7).

7. Osmanlı Bankası:

1890-1892 yıllarında inşa edilmiştir. 1998 yılına kadar Osmanlı Bankası'nın genel müdürlük binası olarak kullanılmıştır. Bunun yanı sıra 1934 yılından itibaren Merkez Bankasının İstanbul Şubesi, binayı Osmanlı Bankası ile paylaşmıştır(Osmanlı,2007). Restorasyonu tamamlanan Osmanlı Bankası, müze olarak işlevine devam etmektedir.

8. Frej Apartmanı(Sarkusyan Han):

Sarkusyan Han şu anda restorasyon aşamasındadır. Sarkusyan Han'ın restorasyon öncesi görüntüsü şekil 5.42'de gösterilmiştir.



Şekil 5.42 : Frej Apartmanı'ndan bir görüntü, (URL 10).

Park Holding İstanbul Beyoğlu'nda bulunan Sarkuysan İş Merkezi'ni satın almıştır. Sarkuysan firması, İstanbul Beyoğlu'nda bulunan Sarkuysan İş Merkezi'ni Park Holding şirketlerinden Park Elektrik'e satmıştır. Turgay Ciner'in sahibi olduğu Park Elektrik de borsaya yaptığı açıklamada binayı 30.5 milyon dolara aldığını teyit etmiştir. Açıklamada, "Sarkuysan Elektrolitik Bakır Sanayi'ne ait İstanbul Beyoğlu Şişhane Meydanı'nda yer alan 2. Derece tarihi eser statüsündeki iş merkezi binasının 30 mil-yon 500 bin dolara alınmasına karar verilmiştir. Satın alma tutarı nakden ve peşinen ödenecektir" denilmiştir(URL 8).

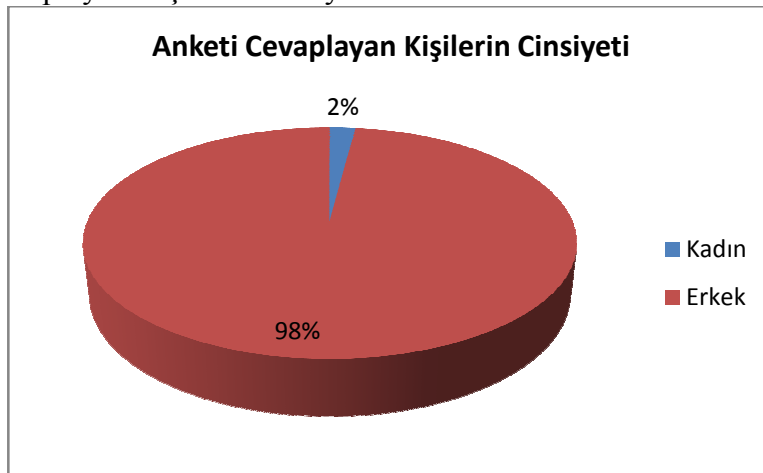
5.9 Galata ve Bankalar Caddesinde Yapılan Anketler Ve Değerlendirmesi

11, 2 hA'lık çalışma alanında 683 adet yapı tespit edilmiştir. Zemin katta boş olan yapılar ve depo olarak kullanılan yapılar çıkartıldığında, 635 adet kullanılan yapı tespit edilmiştir. Bunların 50'sinde anket çalışması yapılmıştır ki bu da %'7'lik bir orana karşılık gelmektedir. Anket çalışma alanındaki tüm fonksiyonlarda homojen olarak yapılmak istenmiş, avizeciler bölgesi, imalathaneler kısmı, Tershane Caddesi'ne cephe alan dükkanlar, elektrikçiler, Hırdavatçılar Çarşısı ve Bankalar Caddesi olarak ayrılıp, tamamlanmıştır. Anketler zemin katlarda yapılmıştır. Kişilere, çalıştıkları sektör, kaç yıldır alanda çalıştıkları, memnuniyetleri, yenileme projesinden haberdar olup olmadıkları, projeye katılmayı isteyip istemedikleri, çalıştıkları sektörü değiştirmek isteyip istemedikleri ve alanı terk etmeyi isteyip istemedikleri gibi sorular yöneltilmiştir. Alınan cevaplar sayesinde, bölgede çalışan halk profili tespit edilmeye çalışılmış, projenin desteklenip desteklenmediği ve burada nasıl bir yenileme istedikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Çalışma alanında bulunan yapı adaları ve anket lokasyonları şekil 5. 43'te gösterilmiştir.



Şekil 5. 43 :Çalışma alanında bulunan yapı adaları ve anket lokasyonları.

1. Anketi Cevaplayan Kişilerin Cinsiyeti



Şekil 5. 44 :Anketi cevaplayan kişilerin cinsiyet grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %2'lik kısmı kadın, %98'lik kısmı ise erkektir(şekil 5.44).

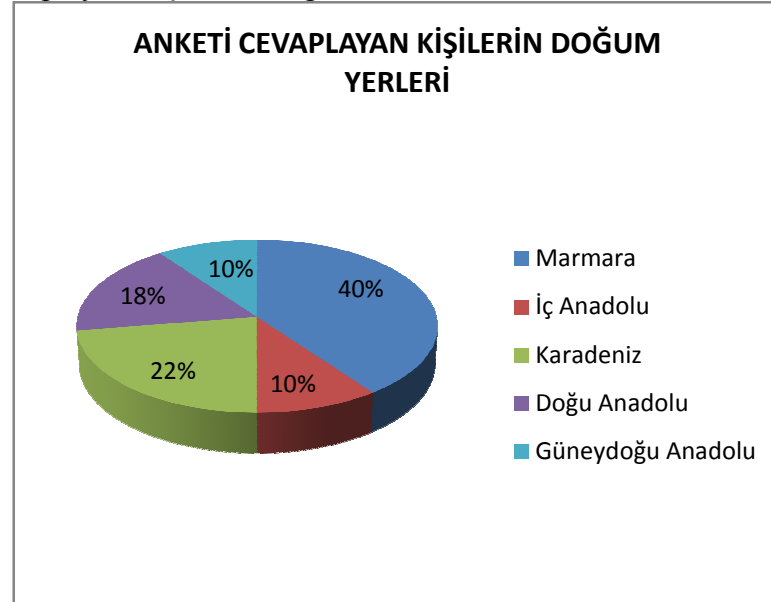
2. Anketi Cevaplayan Kişinin Yaşı



Şekil 5. 45 :: Anketi cevaplayan kişilerin yaş grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %2'lik dilimi 10-19 yaş aralığında, %8'lik dilimi 20-29 yaş aralığında, %31'lik dilimi 30-39 yaş aralığında, %20 lik dilimi 40-49 yaş aralığında, %31'lik kısmı 50-59 yaş aralığında, %4'lük kısmı 60-69 yaş aralığında, %2'lik kısmı 70-79 yaş aralığında, %8'lik kısmı ise 80-89'luk yaş aralığında bulunmaktadır(şekil 5.45).

3. Anketi Cevaplayan Kişilerin Doğum Yerleri

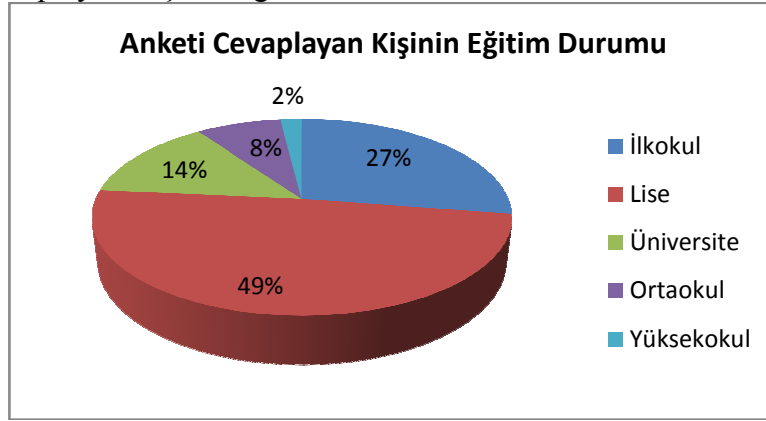


Şekil 5. 46 :Anketi cevaplayan kişilerin doğum yerleri grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %40'lık kısmı Marmara Bölgesi'nden, %10'luk kısmı İç Anadolu Bölgesi'nden, %22'lik kısmı Karadeniz Bölgesi'nden, %18'lik kısmı Doğu Anadolu Bölgesi'nden ve %10'luk kısmı da Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde doğmuştur(şekil 5.46).

.Anketi cevaplayan kişilerin %88'lik kısmı İstanbul'da, %6'lık kısmı Düzce'de ve %6'lık kısmı da Balıkesir'de doğmuştur. İstanbul'da doğanlar genellikle Genellikle Fatih, Bakırköy, Üsküdar ve Şişli doğumludur. İç Anadolu bölgesinde doğan kişilerin %50'lik kısmı Konya'da, %25'lik kısmı Afyon'da ve %25'lik kısmı da Nevşehir'de doğmuştur. Karadeniz Bölgesi'nde doğan kişilerin %22'lik kısmı Kastamonu'da, %45'lik kısmı Sivas'ta, %11'lik kısmı Ordu'da, %11'lik kısmı Karabük'te ve %22'lik kısmı da Kastamonu'da doğmuştur. Doğu Anadolu Bölgesi'nde doğan kişilerin %15'lik kısmı Erzurum doğumlu, %57'lik kısmı Erzincan doğumlu, %14'lük kısmı Ağrı doğumlu, %14'lük kısmı da Elazığ doğumludur. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde doğan kişilerin %25'lik kısmı Siirt doğumlu, %25'lik kısmı Adıyaman doğumlu, %25'lik kısmı Gaziantep doğumlu, %25'lik kısmı ise Urfa doğumludur.

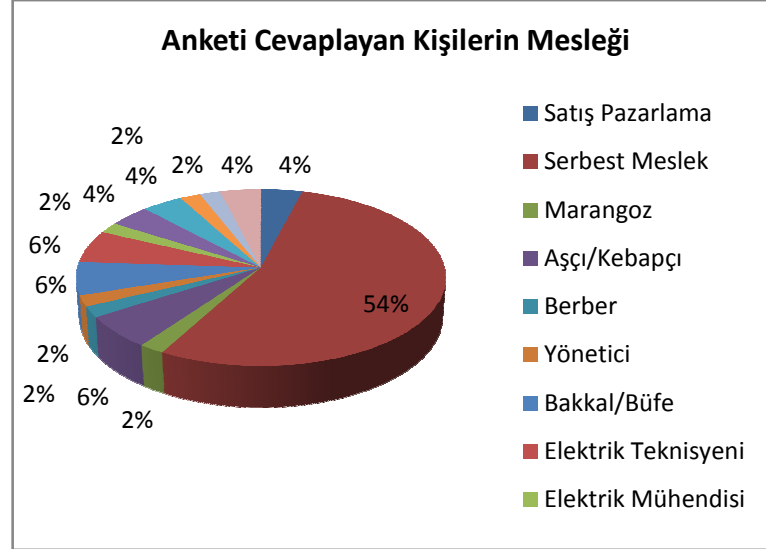
4. Anketi Cevaplayan Kişinin Eğitim Durumu



Şekil 5.47 :Anketi cevaplayan kişilerin eğitim durumu grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %27'lik kısmı ilkokul, %49'luk kısmı lise, %14'lük kısmı üniversite, %8'lik kısmı ortaokul, %2'lik kısmı da yüksekokul mezunudur(şekil 5.47).

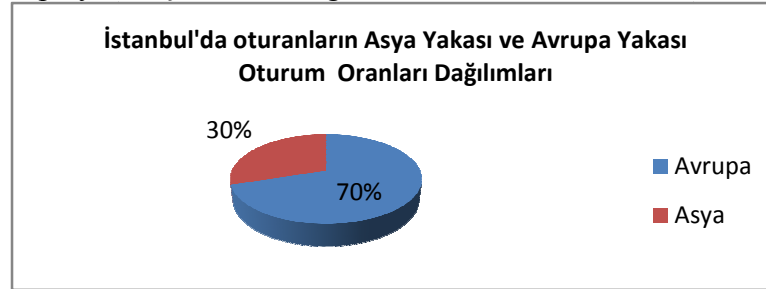
5. Anketi Cevaplayan Kişilerin Mesleği



Şekil 5.48 : Anketi cevaplayan kişilerin meslek grafiği.

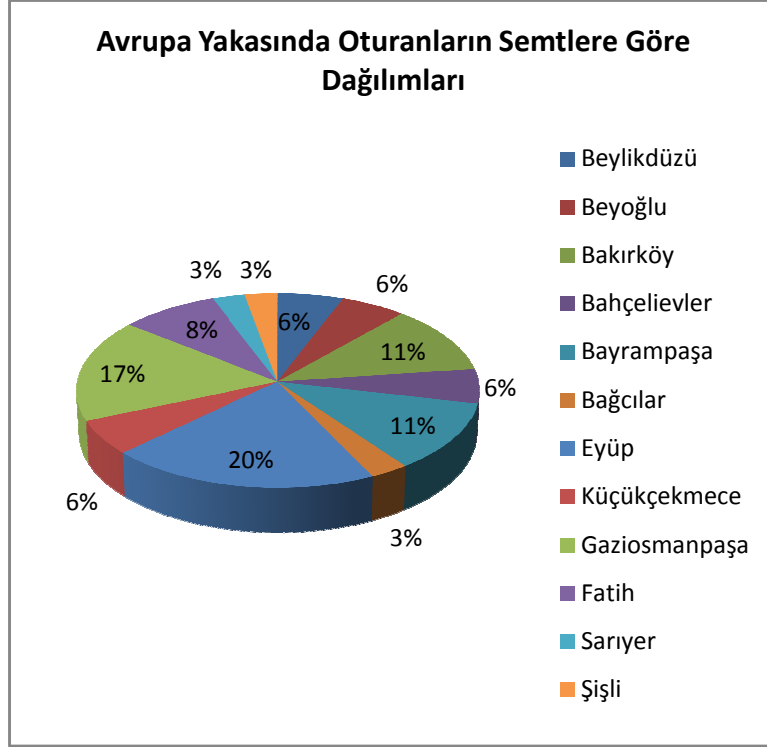
Anketi cevaplayan kişilerin %4'ü satış pazarlama, %54'ü serbest meslek, %2'si marangoz, %6'sı aşçı-kebabçı, %2'si berber, %6'sı elektrik teknisyeni, %2'si elektrik mühendisi, %4'ü bakkal-büfeci, %2'si yöneticilik yapmaktadır(şekil 5.48). .

6. Anketi Cevaplayan Kişinin Oturduğu Semt



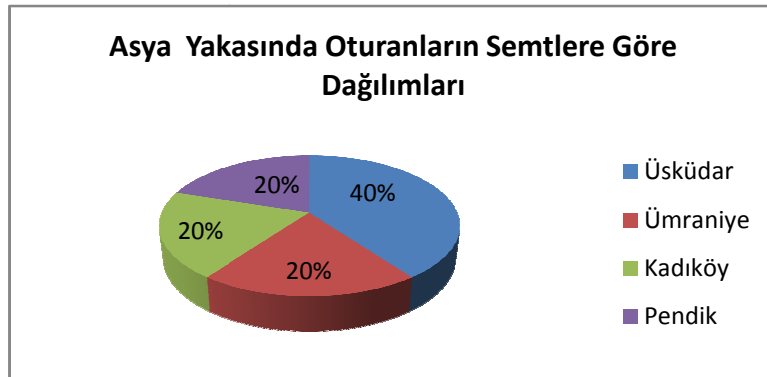
Şekil 5.49 : Anketi cevaplayan kişilerin Avrupa-Asya Yakası oturum oranları dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %30'luk kısmı Asya Yakası'nda, %70'lik kısmı Avrupa Yakası'nda doğmuştur(şekil 5.49).



Şekil 5.50 : Anketi cevaplayan kişilerin Avrupa yakasında semtlere göre oturma oranları dağılımları grafiği.

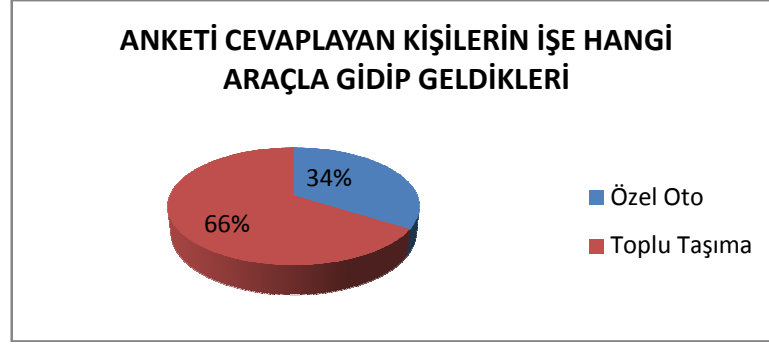
Anketi cevaplayan kişilerin %6'lık kısmı Beylikdüzü'nde, %6'lık kısmı Beyoğlu'nda, %11'lik kısmı Bakırköy'de, %6'lık kısmı Bahçelievler'de, %11'lik kısmı Bayrampaşa'da, %3'lük kısmı Bağcılar'da, %20'lik kısmı Eyüp'te, %6'lık kısmı Küçükçekmece'de, %17'lik kısmı Gaziosmanpaşa'da, %8'lik kısmı Fatih'te, %3'lük kısmı Sarıyer'de, %3'lük kısmı da Şişli'de oturmaktadır(şekil 5.50). .



Şekil 5.51 : Anketi cevaplayan kişilerin Asya yakasında semtlere göre oturma oranları dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %40'lık kısmı Üsküdar'da, %20'lik kısmı Ümraniye'de, %20'lik kısmı Kadıköy'de, %20'lik kısmı da Pendik'te oturmaktadır(şekil 5.51).

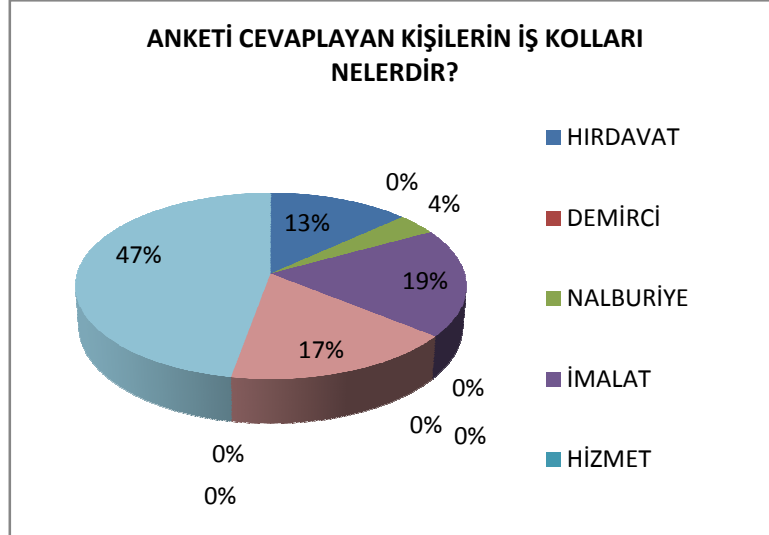
7. Hangi Araçla İşe Gidip Geliyorsunuz?



Şekil 5.52 :Anketi cevaplayan kişilerin işe gidiş durumları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %34'ü özel oto, %66'sı toplu taşıma ile işe gidip gelmektedir(şekil 5.52).

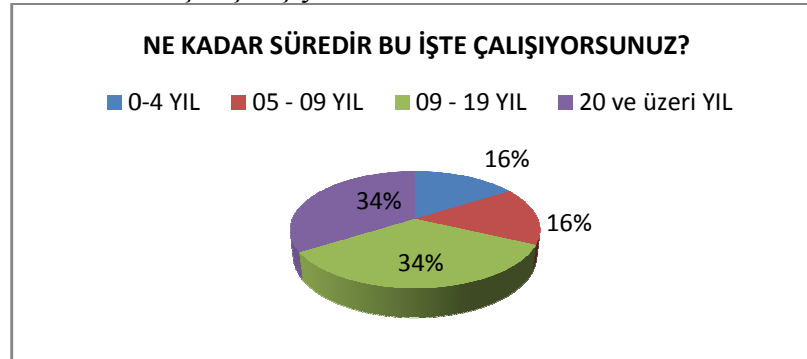
8-İş kolunuz?



Şekil 5.53 :Anketi cevaplayan iş kolları dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin iş kolları %4'ü nalburiye, %19'u imalat, %17'si demirci, %47'si hizmet ve %13'ü de hırdavatla uğraşmaktadır(şekil 5.53).

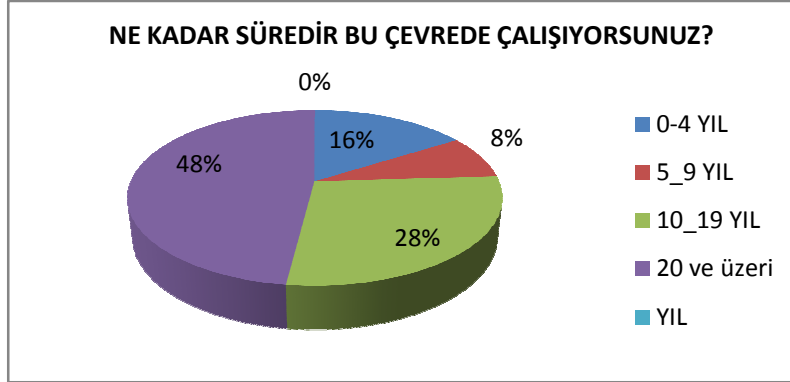
9. Ne kadar Süredir Bu İşte Çalışıyorsunuz?



Şekil 5.54 :Anketi cevaplayan kişilerin iş yerlerinde çalışma dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %16'sı 0-4 yıldır, %16'sı 05-09 yıldır, %34'ü 09-19 yıldır, %34'ü de 20 ve üzeri yıldır çalışmaktadır(şekil 5.54).

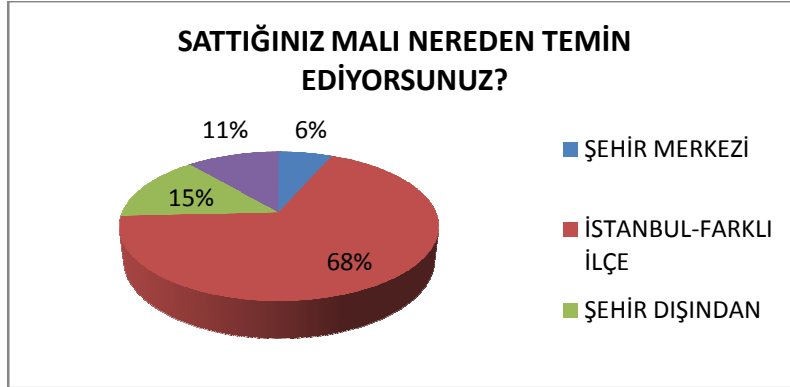
10. Ne kadar Süredir Bu Çevrede Çalışıyorsunuz?



Şekil 5.55 : Anketi cevaplayan kişilerin anket alanındaki çalışma dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %16'sı 0-4 yıldır, %16'sı 05-09 yıldır, %34'ü 09-19 yıldır, %34'ü de 20 ve üzeri yıldır çalışmaktadır(şekil 5.55).

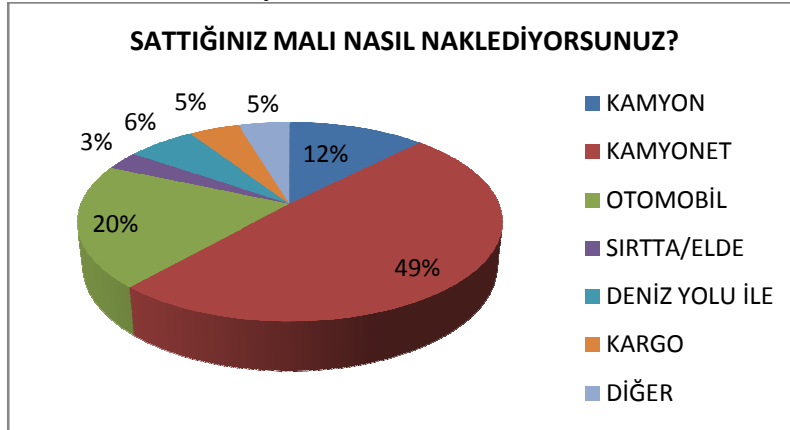
11. Sattığınız malı nereden temin ediyorsunuz?



Şekil 5.56 : Anketi cevaplayan kişilerin sattıkları malları temin dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %6'sı şehir merkezinden, %68'i İstanbul'un farklı ilçelerinden, %15'i şehir dışından ve %11'i de yurt dışından temin ettiğini söylemiştir(şekil 5.56).

12. Sattığınız malı nasıl naklediyorsunuz?



Şekil 5.57 : Anketi cevaplayan kişilerin sattıkları malların nakil durumları dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %12'si kamyonla, %49'u kamyonetle, %20'si otomobille, %3'ü sırtta/elde, %6'sı deniz yolu ile, %5'i kargo ile %12'si ise diğer yöntemlerle yani kamyonet ve tırla naklettiğinden bahsetmiştir(şekil 5.57).

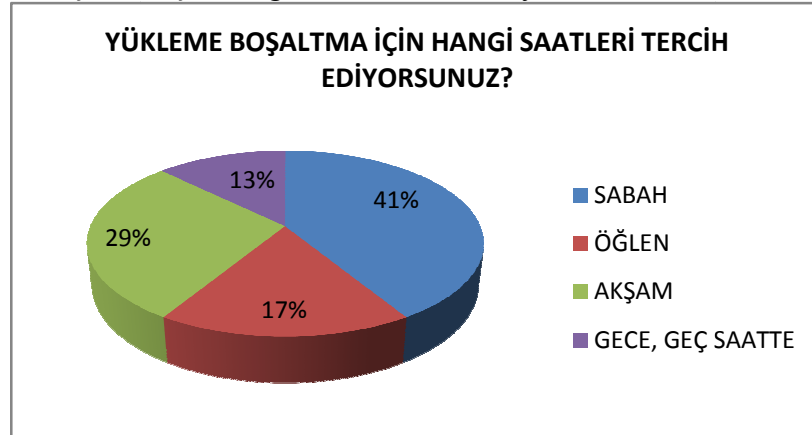
13. Yükleme boşaltma için belli bir saat ya da süre sınırlaması var mı?



Şekil 5.58 : Anketi cevaplayan kişilerin yükleme boşaltma süre sınırlaması dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %100'ü yükleme boşaltma için belirli bir zaman sınırlamasının olmadığından bahsetmiştir(şekil 5.58).

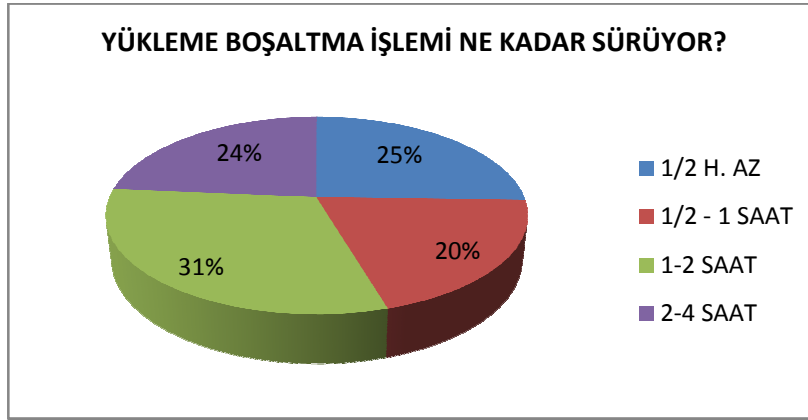
14. Yükleme boşaltma için hangi saatleri tercih ediyorsunuz?



Şekil 5.59 : Anketi cevaplayan kişilerin yükleme boşaltma saat tercihleri dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %41'i sabah saatlerini, %17'si öğlen saatlerini, %29'u akşam saatlerini ve %13'ü de gece geç saatleri tercih ettiğinden bahsetmiştir(şekil 5.59).

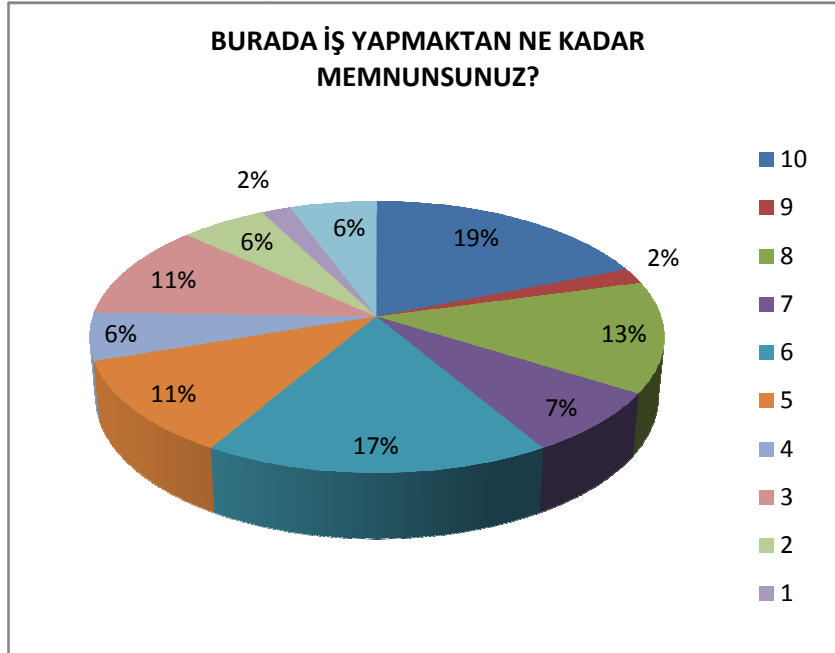
15. Yükleme boşaltma işlemi ne kadar sürüyor?



Şekil 5.60 : Anketi cevaplayan kişilerin yükleme boşaltma işlem süresi dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %25'i yarım saatten az, %20'si yarım saat – bir saat, %31'i bir-iki saat ve %24'ü de 2-4 saatte yükleme boşaltma işleminin sürdüğünden bahsetmiştir(şekil 5.60).

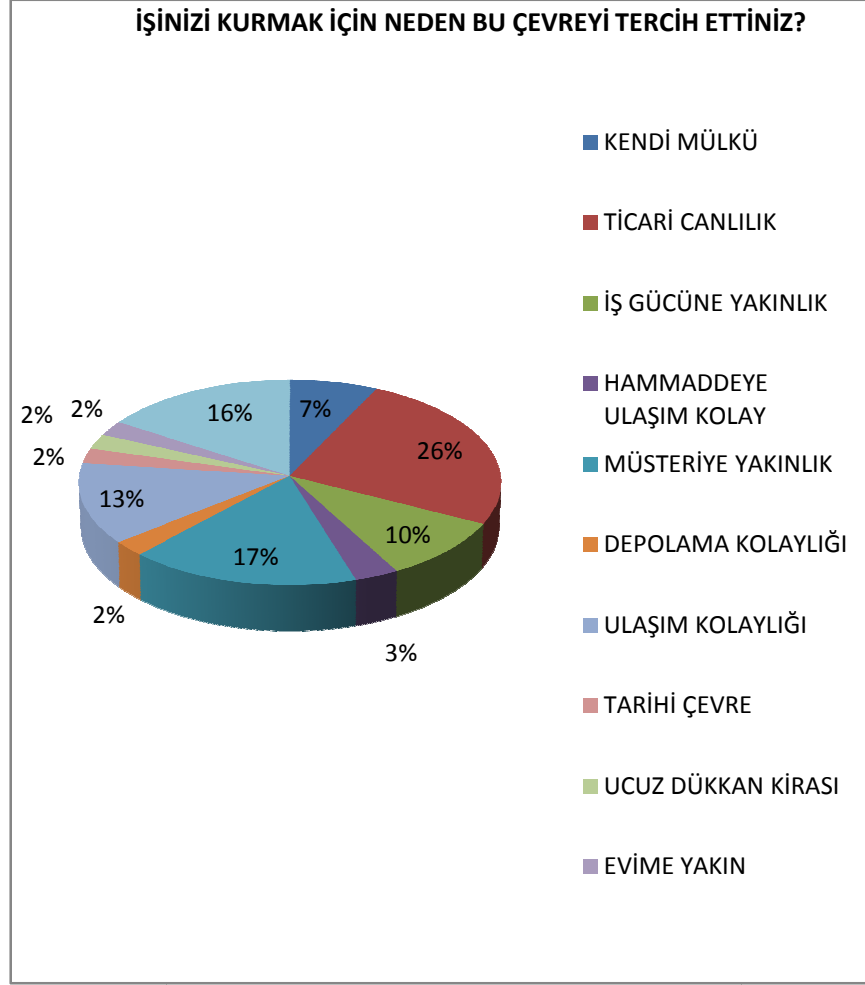
16. Burada İş Yapmaktan Ne Kadar Memnunsunuz?



Şekil 5.61 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanındaki çalışma memnuniyet dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %19'u 10 üzerinden 10 verirken, %2 si 9 puan, %13'ü 8 puan, %7'si 7 puan, %17'si 6 puan, %11'i 5 puan, %6'sı 4 puan, %11'i 3 puan, %6'sı 2 puan, %2'si 1 puan, ve %6'sı sıfır puan vermiştir(şekil 5.61).

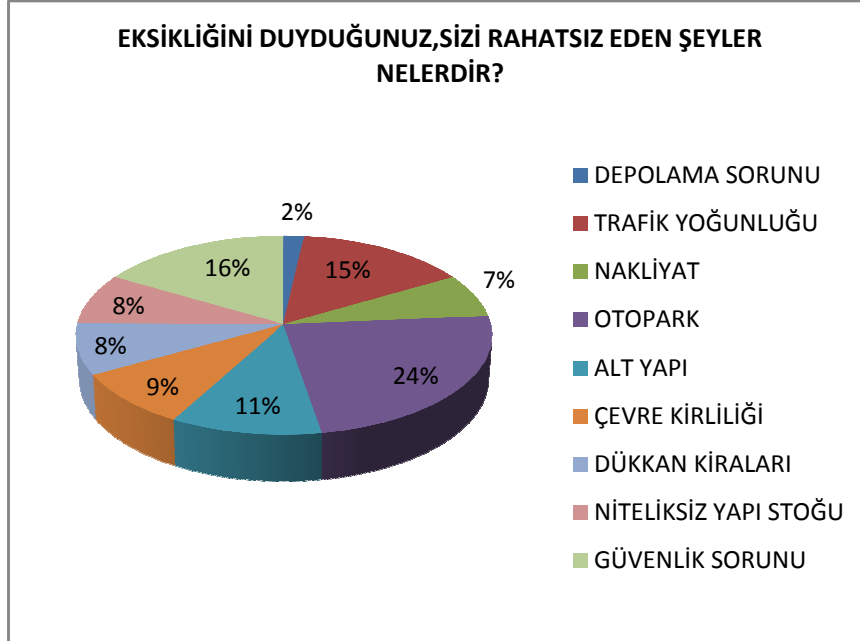
17. İşinizi kurmak için neden bu çevreyi tercih ettiniz?



Şekil 5.62: Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanını iş sahası olarak tercih nedenleri dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %7'si kendi mülkü olduğu için, %26'sı ticari canlılığından dolayı, %10'u iş gücüne yakınlığından dolayı, %3'ü hammaddeye ulaşımın kolaylığından dolayı, %17'si müşteriye yakınlığından dolayı, %2'si depolama kolaylığından dolayı, %13'ü ulaşım kolaylığından dolayı, %2'si tarihi çevre olduğundan, %2'si ucuz dükkan kirası olduğundan ve %2'si de evine yakın olduğundan çalışmak için bu bölgeyi tercih etmiştir(şekil 5.62).

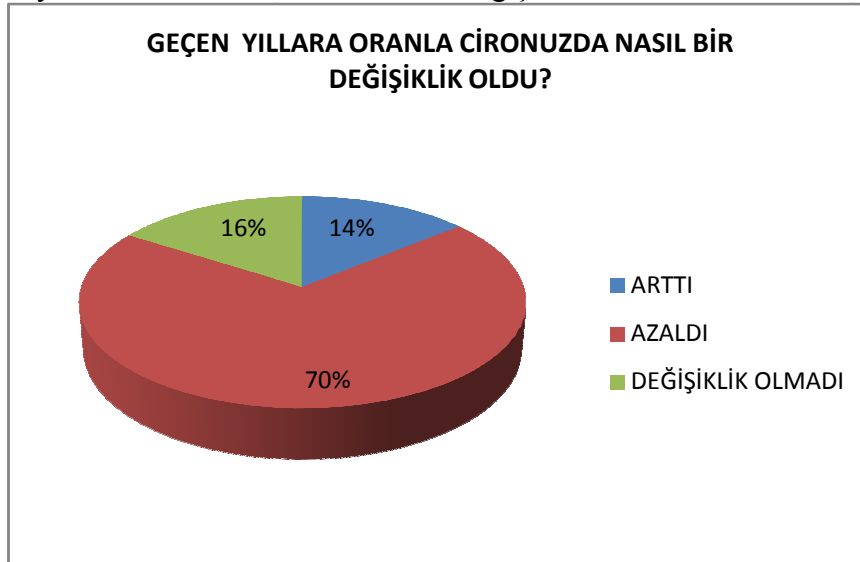
18. Eksikliğini duyduğunuz, sizi rahatsız eden şeyler nelerdir?



Şekil 5.63 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanındaki eksik tespitler dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %2'si depolama sorunu olduğundan, %15'i trafik yoğunluğu olduğundan, %7'si nakliyat, %24'ü otopark, %11'i altyapı, %9'u çevre kirliliği, %8'i dükkan kiralari, %8'i niteliksiz yapı stoğu, %16'sı güvenlik sorunundan rahatsız olmaktadır(şekil 5.63).

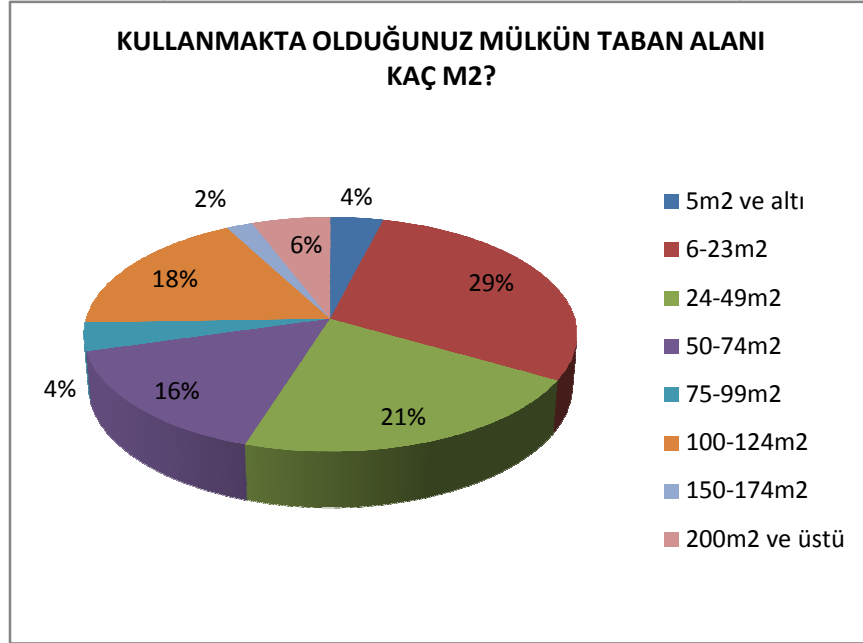
19. Geçen yıllara oranla cironuzda nasıl bir değişiklik oldu?



Şekil 5.64 : Anketi cevaplayan kişilerin mevcut ve geçmiş yıllar arası ciro dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %14'ü geçen yıllara oranla cirolarının arttığından, %70'i azaldığından ve %16'sı da değişiklik olmadığından bahsetmiştir(şekil 5.64).

20. Kullanmakta Olduğunuz Mülkün Taban Alanı Kaç m2?



Şekil 5.65 : Anketi cevaplayan kişilerin kullanım mülkleri taban alanı m2 dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %4'ü 5m2 ve altı taban alanı büyüklüğünde mülkü paylaşmakta, %29'u 4-23 m2, %21'i 24-49m2, %16'sı 50-74m2, %16'sı 50-74m2, %4'ü 75-99m2, %18'i 100-124m2, %2'si 150-174m2, %6'sı 200m2 ve üstü büyüklükte mülkte yaşamaktadır(şekil 5.65).

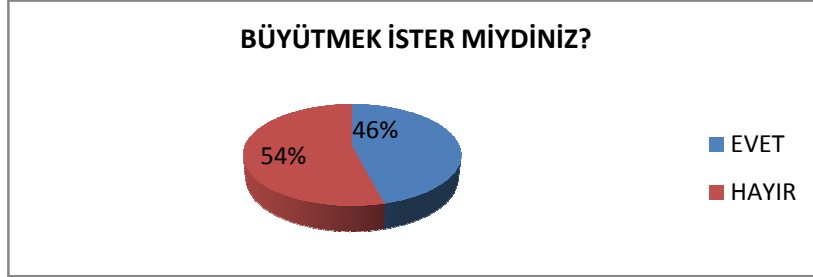
21. Mekan ihtiyaçlarınızı karşılıyor mu?



Şekil 5.66 : Anketi cevaplayan kişilerin mekan ihtiyaç tespit dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %80'i mekanın ihtiyaçlarını karşıladığından, %20 si ise mekanın ihtiyaçlarını karşılamadığından bahsetmiştir(şekil 5.66).

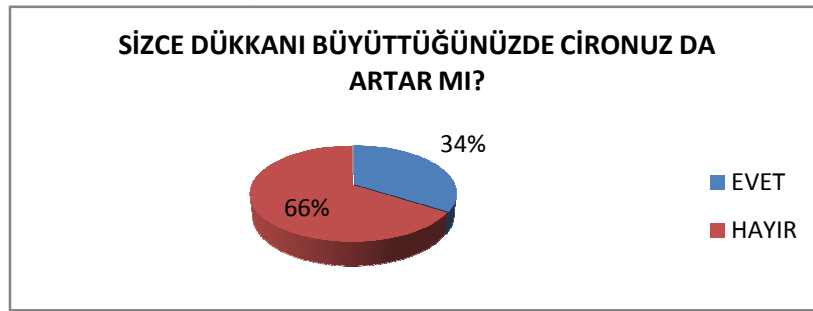
22. Büyütmek ister miydiniz?



Şekil 5.67 : Anketi cevaplayan kişilerin ihtiyaç bağlamında mekan büyüklüğü dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %46'sı mekanı büyütmek istediğinden, %54'ü ise mekanı büyütmek istemediğinden bahsetmiştir(şekil 5.67).

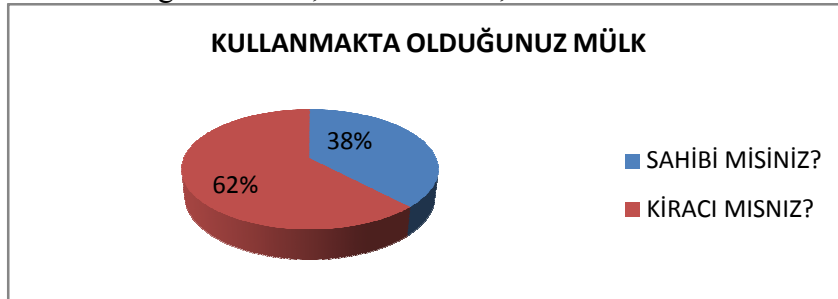
23. Sizce dükkani büyüttüğünüzde cironuz da artar mı?



Şekil 5.68 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanı büyüklüğü bağlamında ciro değerlendirmesi dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %34'ü mekanı büyüttüğünde cirolarının artacağından, %66'sı ise mekanı büyüttüklerinde cirolarının artmayacağından bahsetmiştir(şekil 5.68).

24. Kullanmakta olduğunuz mülk;sahibi misiniz, kiracı mısınız?



Şekil 5.69 : Anketi cevaplayan kişilerin mülk durum dağılımları grafiği.

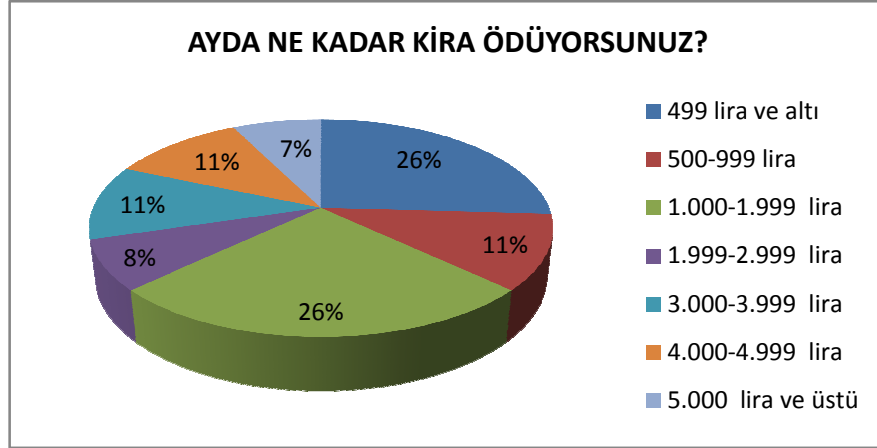
Anketi cevaplayan kişilerin %38'i kullanmakta oldukları mülkün sahibi olduğundan, %62'si de kullanmakta oldukları mülkte kiracı olduklarından bahsetmiştir. Dükkan

sahibi olup Perpa’da ikamet edenler aylık dükkan büyüklüğüne ve yerine göre değişen 2. 000-4. 000 arası miktarda aidat ödediğinden bahsetmiştir(şekil 5.69).

25. Dükkanın satış değeri nedir?

Cevaplayanlardan on kişi bilmediğinden, diğer 4 kişi de, dükkanlarının satış değerinin 6. 000 lira, 150. 000 lira, 3. 000. 000 dolar ve 800. 000 olduğunu söylemiştir(şekil 5.69).

26. Ayda ne kadar kira ödüyorsunuz?



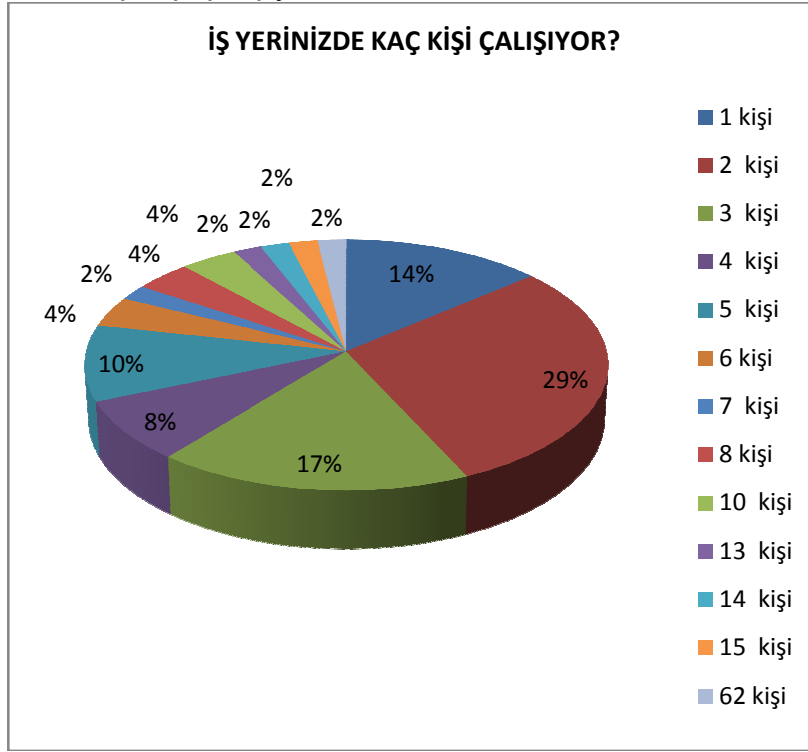
Şekil 5.70 : Anketi cevaplayan kişilerin kira dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %26’sı 499 lira ve altı aralığında kira ödediğinden, %26’sı 1 000-1 999 lira, %11’i 3000-3 999 lira, %11’i 500-999 lira, %11’i 4 000-4 999 lira aralığında kira ödediğinden, %8’i 1 999-2 999 lira, %7’si de 5000 lira ve üstünde kira ödediğini söylemiştir(şekil 5.70).

27. Kiraya Verecek Olursanız Ne Kadar Kira Getirisi Olur?

Bu soruya 8 kişi bilmiyorum, 1 kişi 3. 000 lira, bir kişi 6. 000 lira ve bir kişi de 10. 000 lira cevabını vermiştir.

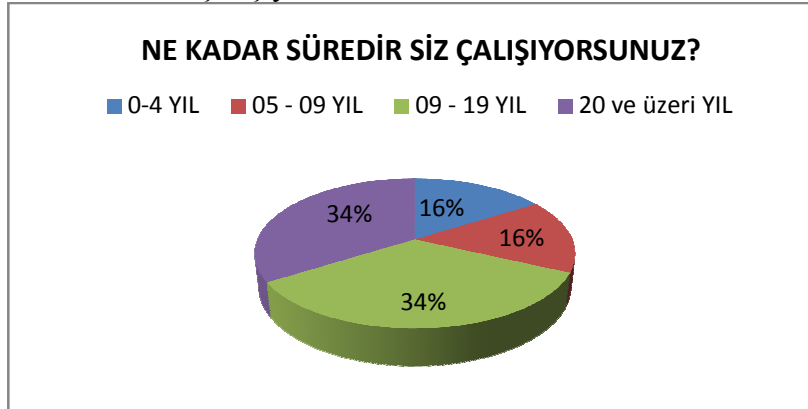
28. İş Yerinizde Kaç Kişi Çalışıyor?



Şekil 5.71 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanlarında çalışan işçi dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %14'ü 1 kişi, %29'u 2 kişi, %17'si 3 kişi, %8'i 4 kişi, %5'i 10 kişi, %2'si 6 kişi, %4'ü 8 kişi, %4'ü 10 kişi, %2'si 13 kişi, %2'si 14 kişi, %2'si 15 kişi, %2'si 62 kişi çalıştırmaktadır(şekil 5.71).

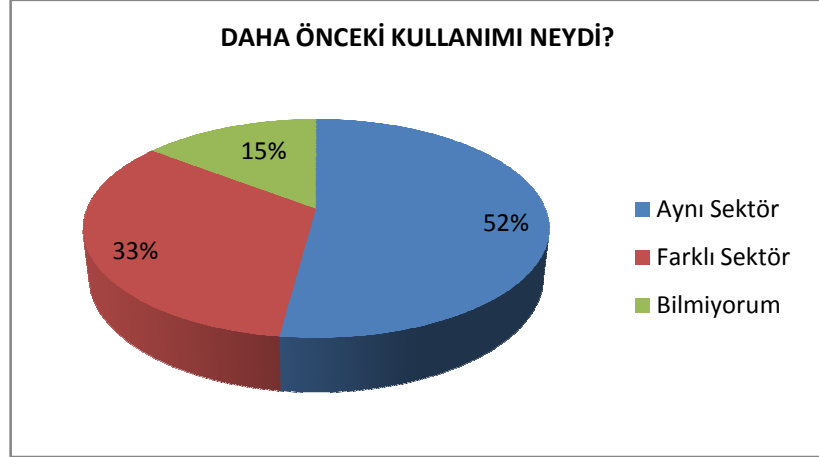
29. Ne Kadar Süredir Siz Çalışıyorsunuz?



Şekil 5.72 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanında çalışma süresi dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %34'ü 09-19 yıl aralığında, %34'ü 20 yıl ve üzeri, %16'sı 5 -9 yıl aralığında ve %16'sı da 0-4 yıl aralığında süredir çalışma alanında çalıştığından bahsetmiştir(şekil 5.72).

30.Daha Önceki Kullanımı Neydi?



Şekil 5.73 : Anketi cevaplayan kişilerin çalışma alanı öncesi kullanım fonksiyon dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %52'si daha önceki kullanımının aynı sektörde, %33'ünün farklı sektörde %15'inin de daha önceki kullanımının hangi sektör olduğunu bilmediğinden bahsetmiştir(şekil 5.73).

Farklı sektör kullanımlarına cevaplar ise şöyle gelmiştir, arap sabunu fabrikası, lastikçi, perdecisi, imalathane, yangın malzemesi, banka deposu, banka, tornacı-imalathane ve ev.

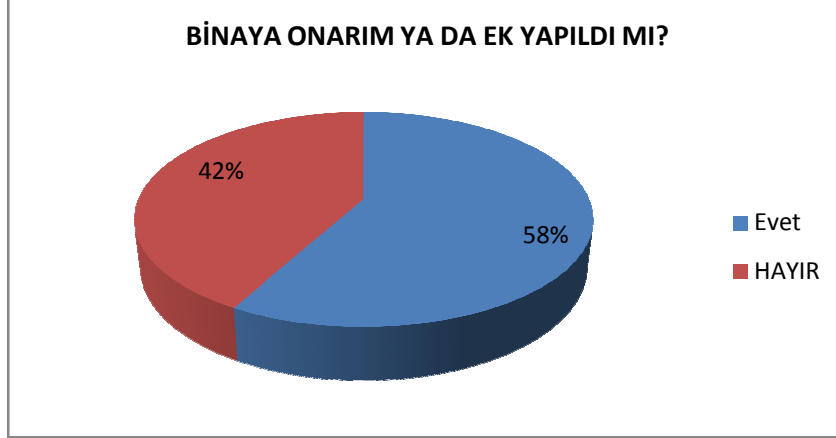
31. Kullandığınız bina tescilli mi?



Şekil 5.74 : Anketi cevaplayan kişilerin bina kullanım tescil durumları dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %52'si daha önceki kullanımının aynı sektörde, %33'ünün farklı sektörde %15'inin de daha önceki kullanımının hangi sektör olduğunu bilmediğinden bahsetmiştir(şekil 5.74).

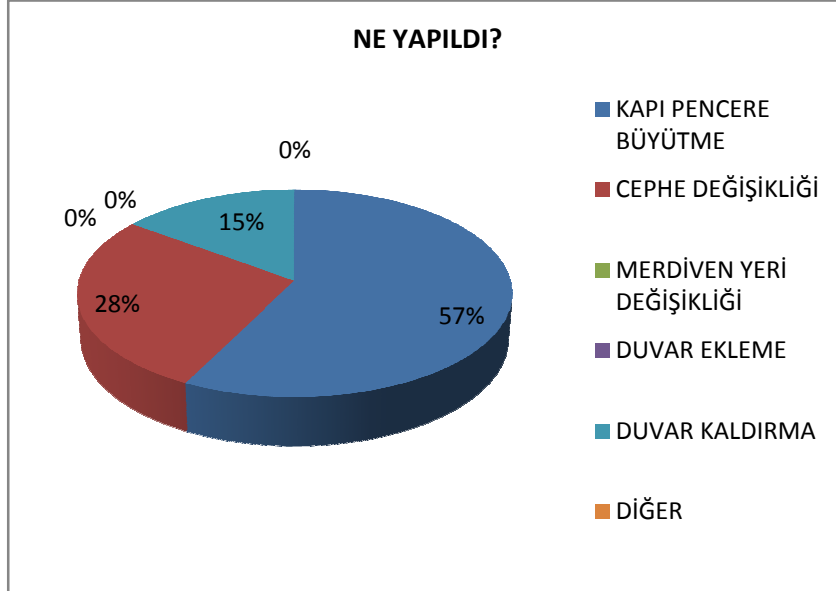
32. Binaya onarım ya da ek yapıldı mı?



Şekil 5.75 : Anketi cevaplayan kişilerin bina durum dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %58'i binaya onarım ya da ek yapıldığından, %42'si ise binaya ek ya da onarım yapılmadığından bahsetmiştir(şekil 5.75).

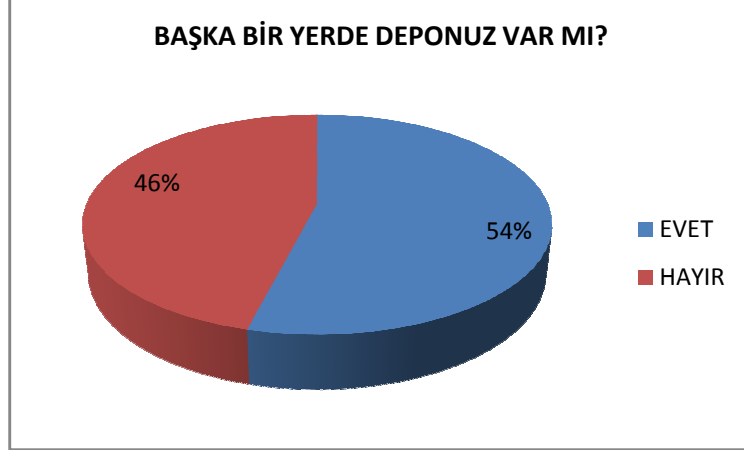
33. Ne yapıldı?



Şekil 5.76 : Anketi cevaplayan kişilerin bina onarım durumları tespit grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %57'si kapı pencere büyütmesinin yapıldığından, %28'i cephe değişikliği yapıldığından, %15'i de duvar kaldırma yapıldığından bahsetmiştir(şekil 5.76).

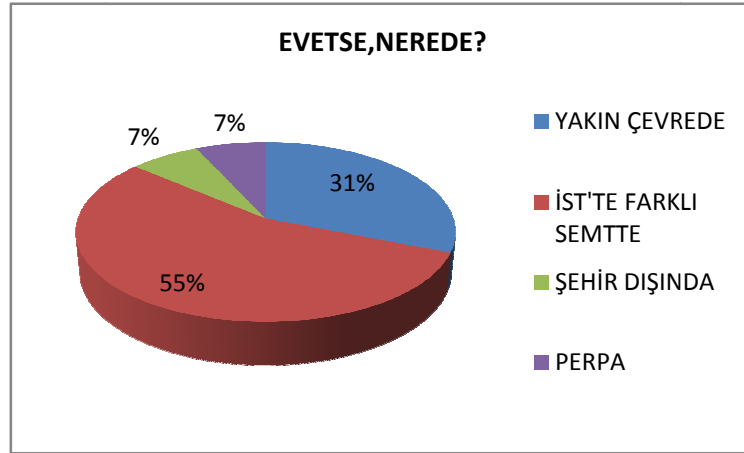
34. Başka bir yerde deponuz var mı?



Şekil 5.77 : Anketi cevaplayan kişilerin depo durum tespiti dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %54'ü başka yerde deposu olduğundan, %46'sı da başka bir yerde deposu olmadığından bahsetmiştir(şekil 5.77).

35. Evetse, nerede?



Şekil 5.78 : Anketi cevaplayan kişilerin ek depo durum noktası dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %31'i yakın çevrede, %55'i İstanbul'da farklı semtte, %7'si şehir dışında, %7'si de Perpa'da deposu olduğundan bahsetmiştir(şekil 5.78).

36. Hayırsa, olmasını ister miydiniz?



Şekil 5.79 : anketi cevaplayan kişilerin depo istek dağılımları grafiği. Anketi cevaplayan kişilerin %49'u deposu olmasını istediğinden, %51 ise deposu olmasını istemediğinden bahsetmiştir(şekil 5.79).

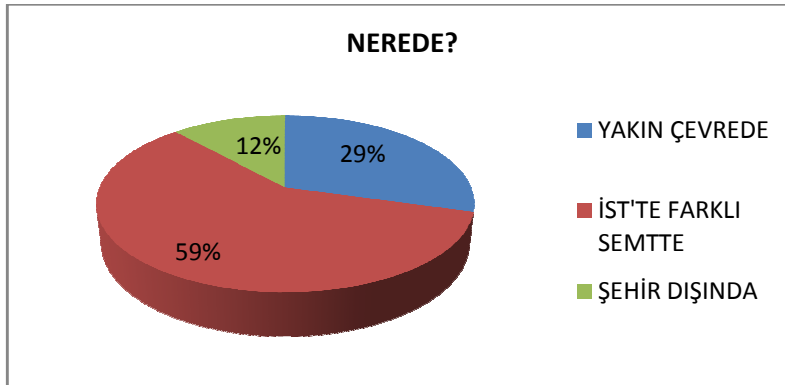
37. Başka bir yerde iş yeriniz var mı?



Şekil 5.80 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri tespiti dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %32'si başka bir yerde iş yerleri olduğunu, %68'i başka yerde iş yerlerinin olmadığını belirtmiştir(şekil 5.80).

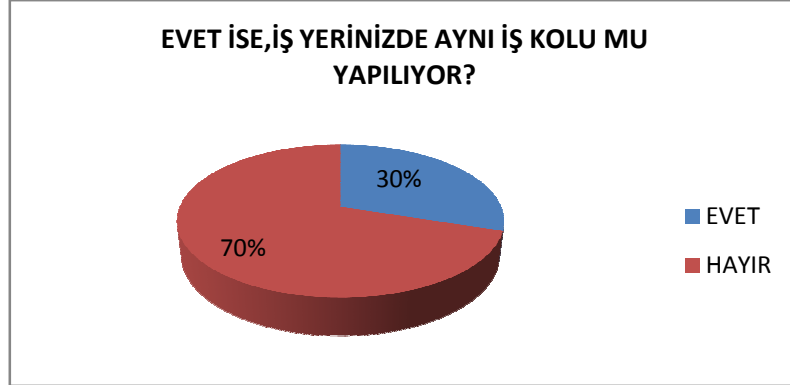
38. Nerede?



Şekil 5.81 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri noktaları dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %29'u işyerinin yakın çevrede olduğunu, %59'u İstanbul'da farklı bir semtte olduğunu, %12'si şehir dışında olduğunu belirtmiştir(şekil 5.81).

39. Evet ise, iş yerinizde aynı iş kolu mu yapılıyor?



Şekil 5.82 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri iş kolu durum dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %30'u iş yerinde aynı iş kolu yapıldığından, %70'i farklı iş kolu yapıldığından bahsetmiştir(şekil 5.82).

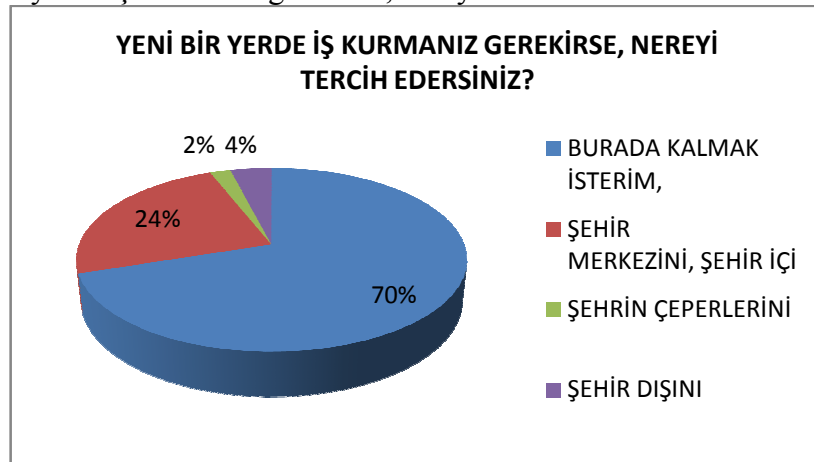
40. Olmasını ister miydiniz?



Şekil 5.83 : Anketi cevaplayan kişilerin ikinci iş yeri durum istek dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %6'sı başka bir yerde dükkanı olmasını istediğini, %94'ü de başka bir yerde dükkanı olmasını istemediğini belirtmiştir(şekil 5.83).

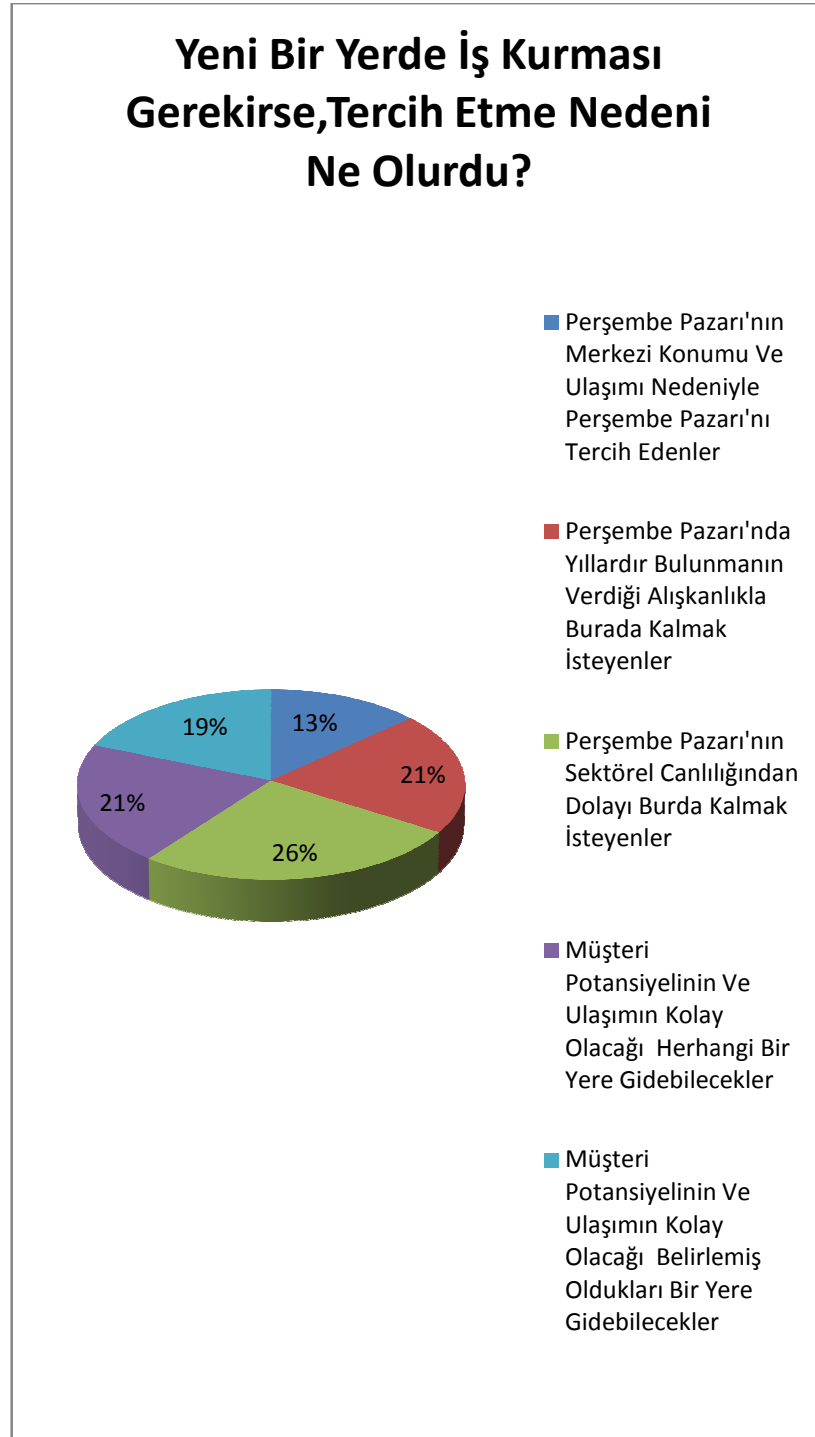
41. Yeni bir yerde iş kurmanız gerekirse, nereyi tercih edersiniz?



Şekil 5.84 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni iş yeri tercih durum dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %70'i, yeni bir iş kurması gerektiğinde mevcut yerinde kalmayı, %24'ü şehir merkezinde kalmayı, %2'si şehir çeperlerinde kalmayı, %4'ü şehir dışında kalmayı istediğini belirtmiştir.

42. Tercih etme nedeniniz ne olurdu?



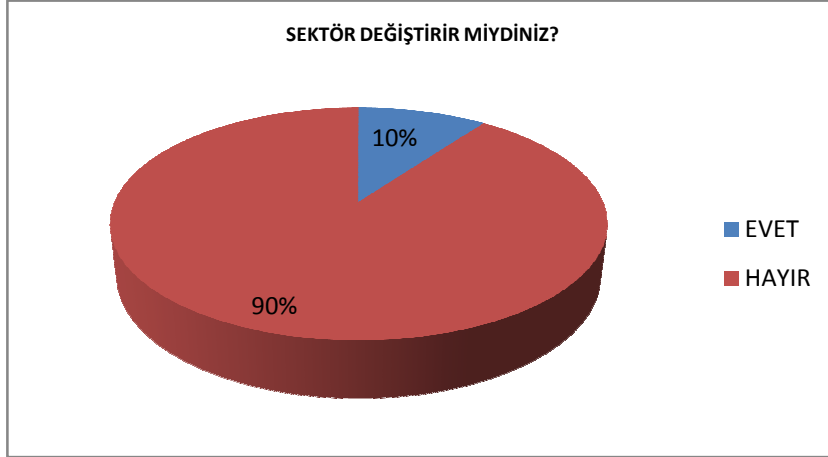
Şekil 5.85 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni iş yeri tercihi nedeni grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %60'ı burada kalmak istemekte, bunların %26'sı, Perşembe Pazarı'nı sektörel canlılığı nedeniyle, %13'ü Perşembe Pazarı'nın merkezi konumu ve ulaşımı nedeniyle burayı bırakmak istemediğini söylemiştir(şekil 5.85).

Buradan gitmek isteyen %40'lık oranda bir nüfustur. %21'i müşteri potansiyeli ve ulaşımın kolay olacağı herhangi bir yere gidebileceğini, %19'u

müşteri potansiyeli ve ulaşımın kolay olacağı önceden belirlemiş oldukları bir yere gidebileceğini belirtmiştir.

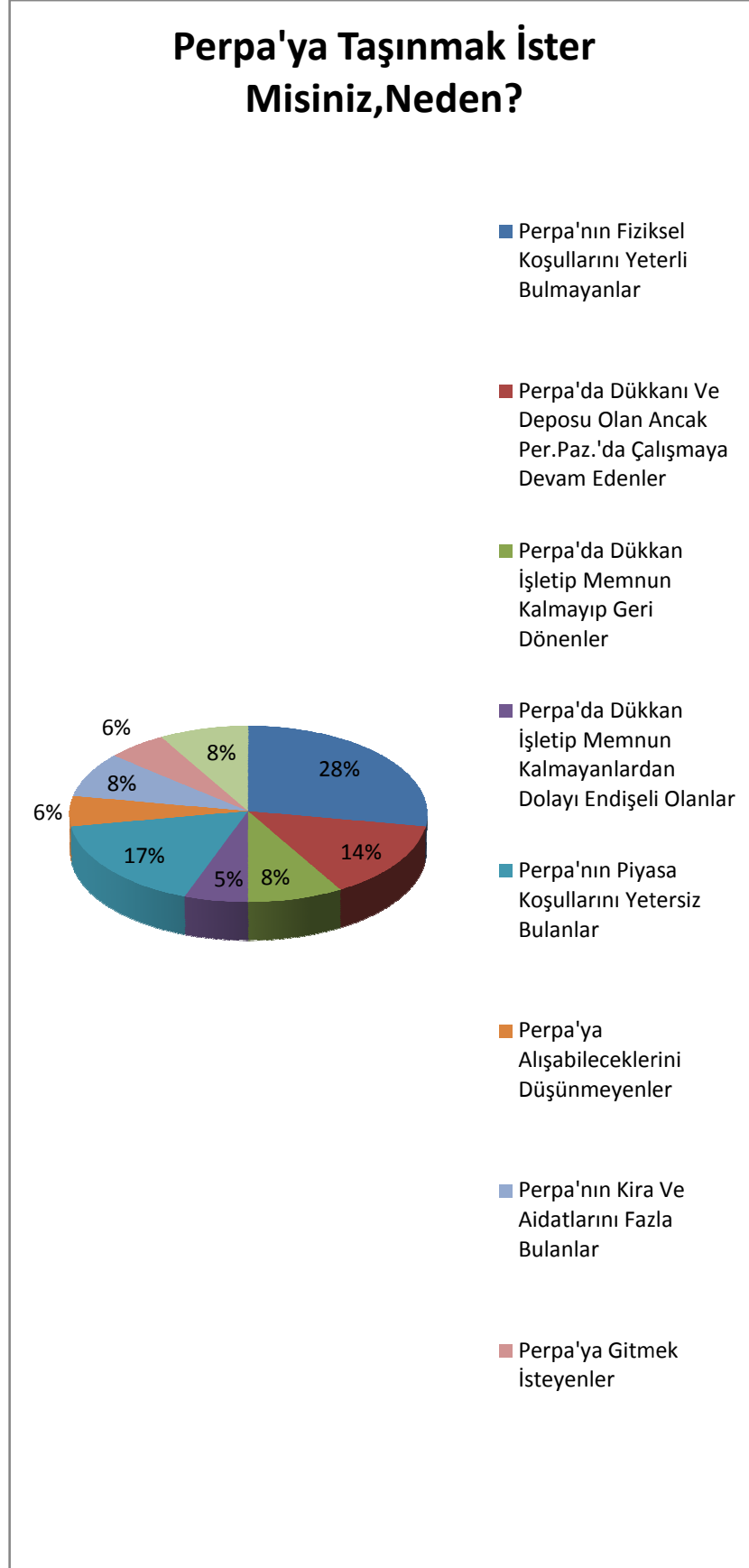
43. Sektör değiştirir miydiniz?



Şekil 5.86 : Anketi cevaplayan kişilerin sektör durum değerlendirmesi dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %10'u sektör değiştirmek istediğini, %90'ı sektör değiştirmek istemediğini belirtmiştir(şekil 5.86).

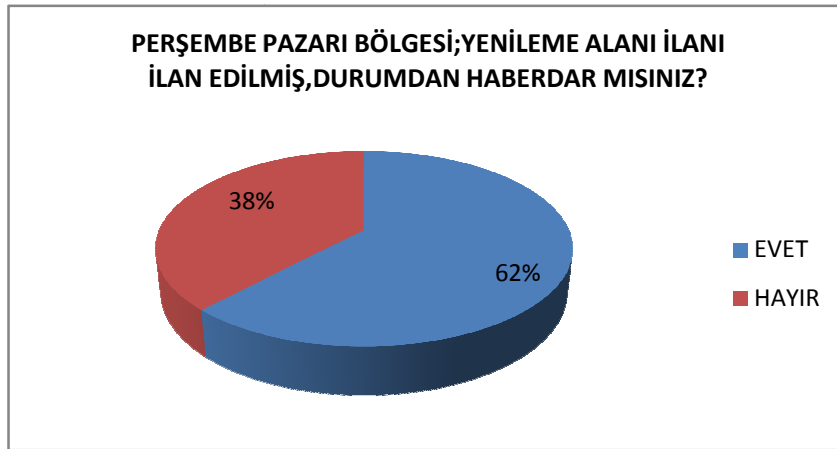
38. Perpa'ya taşınanlar olmuş, siz de geçmek ister miydiniz?



Şekil 5.87 : Anketi cevaplayan kişilerin Perpa'ya taşınma isteği dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %28'i Perpa'nın fiziksel koşullarını yeterli bulmayanlar,%17'si Perpa'nın piyasa koşullarını yetersiz bulanlar,%14'ü Perpa'da dükkanı ve deposu olan ancak Perşembe Pazarı'nda çalışmaya devam edenler, %8'i Perpa'da dükkan işletip memnun kalmayanlar, %8'i Perpa'nın kira ve aidatlarını fazla bulanlar, %8'i Perpa'ya gitmek isteyenler, yenileme'nin kendilerini kapsamayacağını düşünüp çekimser kalanlar, %6'sı Perpa'ya alışabileceklerini düşünmeyenler, %5'i de Perpa'da dükkan işletip memnun kalmayanlardan dolayı endişeli olanlardır(şekil 5.87).

44. Perşembe Pazarı Bölgesi Yenileme Alanı İlan Edilmiş, Durumdan Haberdar Mısınız?



Şekil 5.88 : Anketi cevaplayan kişilerin Perşembe Pazarı Bölgesi Yenileme Alanı durum tespit dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %62'si Perşembe Pazarı bölgesinin yenileme alanı ilanı ilan edildiğinden haberdar olduğunu, %38'si Perşembe Pazarı bölgesinin yenileme alanı ilanı ilan edildiğinden haberdar olmadığını belirtmiştir(şekil 5.88).

45. Bölgede iyileştirme yapılacak olsa siz de projede yer almak ister miydiniz, yani projenin sizi de kapsamasını ister miydiniz?



Şekil 5.89 : Anketi cevaplayan kişilerin iyileştirme projelerinde katılım dağılımları grafiği.

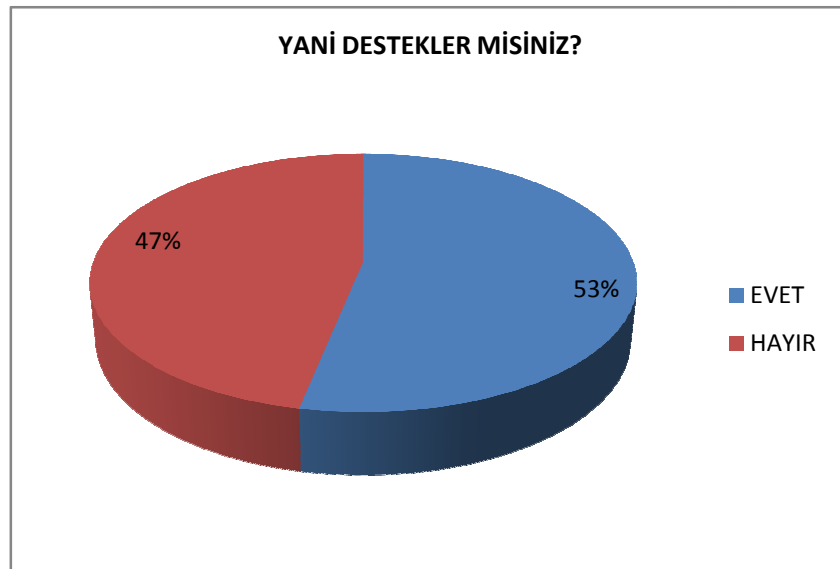
Anketi cevaplayan kişilerin %72'si, bölgede iyileştirme yapılcağı projede yer almak istediğini, %26'sı istemediğini, %2'si fikir sahibi olmadığını belirtmiştir(şekil 5.89).

46. Belediye ya da özel girişimciler size alanda yeni projeleri olduklarını söylese nasıl karşılırsınız?



Şekil 5.90 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni projelere bakış açıları dağılımları grafiğı.

Anketi cevaplayan kişilerin %50'si, Belediye ya da özel girişimcilerin alanda yeni projeleri olduklarını söyledikleri zaman olumlu karşıladıkları, %44'ü olumsuz karşıladıkları, %6'sının kararsız oldukları belirlenmiştir(şekil 5.90).



Şekil 5.91 : Anketi cevaplayan kişilerin yeni projeleri destekleme durum dağılımları grafiğı.

Anketi cevaplayan kişilerin %53'ü, Belediye ya da özel girişimcilerin alanda yeni projeleri olduklarını söylediğinde, bunu destekleyeceklerini, %47'si bunu desteklemeyeceğini belirtmiştir(şekil 5.91).

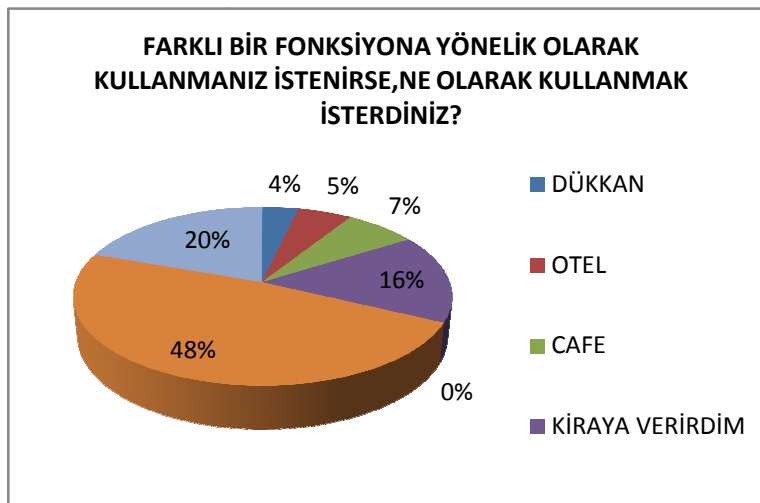
47. Sahibi iseniz mülkiyeti, kiracı iseniz kullanım hakkı yine sizin olmak koşuluyla, yenilenen binanızı hangi iş kolu olarak kullanmak isterdiniz?



Şekil 5.92 : Anketi cevaplayan kişilerin yenilenen binalarında kullanılacak iş kolu isteği dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %56'sı, uzmanlaştığı sektör dışında çalışmayı istemeyip çevre koşullarının iyileştirilmesini isteyenler, %33'ü uzmanlaştığı sektör dışında çalışmayı istemeyip dükkanını kiraya verip başka yere gidebilecekler, %11'i uzmanlaştığı sektör dışında dükkanının kullanılabileceğini düşünenlerdir(şekil 5.92).

48. Farklı bir fonksiyona yönelik olarak kullanmanız istenirse, ne olarak kullanmak isterdiniz?



Şekil 5.93 : Anketi cevaplayan kişilerin bulundukları mekanların farklı fonksiyonlarda kullanım durumlarındaki değerlendirme dağılımları grafiği.

Anketi cevaplayan kişilerin %4'ü, farklı bir fonksiyona yönelik olarak kullanılmak istense, bunu dükkan olarak kullanmayı, %5'i otel olarak kullanmayı, %7'si cafe olarak kullanmayı, %16'sı kiraya verebileceğini, %20'si restoran olarak kullanmayı, %48'i aynı sektörde kalmak istediğini belirtmiştir(şekil 5.93).

Anketlerin Genel Değerlendirmesi

Anketlerin çoğunluğu 30-60 yaş aralığında Marmara ve Karadeniz Bölgeleri doğumlu erkeklerle yapılmıştır. Anketi cevaplayanlar %49'luk oranla lise, %27'lik oranla da ilkokul mezunudur. Anketi cevaplayanlar %54'lük oranla serbest meslek yapmaktadır. %70'lik oranla Avrupa yakasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa'da ikamet etmektedirler ve %66'lık oranla işe gelirken toplu taşımayı kullanmaktadırlar. Anketi cevaplayan kişilerin %47'lik oranla iş kolu olarak hizmet sektörüyle uğraşmakta, bu işte çalışma aralığı %34 oranla 9-19 yıl ve %34 oranla 20 yıl ve üzerindedir. %48'i de 20 yıl ve üzerinde bu çevrede çalışmaktadır. %68 lik oranla sattıkları malı İstanbul'da ilçelerden temin ettiklerini söylemişlerdir. Çoğunluğu kamyonetle nakil yaptığından, yükleme boşaltma için zaman sınırlamalarının olmadığından, genellikle sabah saatlerini tercih ettiklerinden ve bu işlemin de 1-2 saat sürdüğünden bahsetmişlerdir. %19'luk kısmı çalışmakta oldukları yerden memnuniyetlerine 10 puan verirken, %17'lik kısmı da 6 puan vermiştir. İşlerini burda kurma tercihlerini en fazla ticari canlılığın belirlediğini, ardından da müşteriye yakınlık olduğunu söylemişlerdir. %24'ü otopark eksikliğinden, %16'sı güvenlik sorunundan şikayetçi olmuştur. %70'i geçen yıllara oranla cirolarının azaldığından bahsetmiştir. %29'u kullanmakta oldukları mülkün taban alanının 6-23 m2 arasında olduğundan, %21'i de 24-49m2 arasında olduğundan bahsetmiş, mekanın ihtiyaçlarını karşıladığını söylemiştir. %62'si kiracı olduğunu söylemiş, %26'sı 499 lira ve altı, %26'sı da 1 000-1 999 lira aralığında kira ödediğinden bahsetmiştir. %29'u iş yerinde 8 kişi %17'si de 10 kişi çalıştığından bahsetmiştir. %52'si bulundukları yapının daha önceden de aynı sektörde kullanıldığını söylemiş, %66'sı tescilli olmadığını söylemiştir. %57'si kapı pencere büyütmesi yaptığını söylemiştir. Anketi cevaplayan kişilerin %54'ü İstanbul'da farklı semtte deposu olduğundan, %31'i de yakın çevrede deposu olduğundan bahsetmiştir. %68'i başka bir iş yerinin olmadığını, iş yeri olanların %59'unun da İstanbul'da farklı semtte iş yerinin olduğunu söylemiştir. %70'i diğer iş yerinde farklı iş kolunun yapıldığından bunun da imalat olduğundan

bahsetmiştir. %70'lik kısım yeni bir yerde iş kurması gerekirse, bulunduğu yerde kalmayı tercih edeceğini söylemiştir. Bu tercih nedenini de, %26'lık oranla Perşembe Pazarı'nın sektörel canlılığı, %21'i yıllardır burada olmanın verdiği alışkanlık ve müşteri potansiyeli olduğunu söylemiştir. Kalan %21'lik ve %19'luk kısım da aynı müşteri potansiyelinin olduğu, sektörün olduğu ve ulaşımın kolay olduğu başka bir yerde de çalışabileceğinden bahsetmiştir. %90'ı sektör değiştirmeyeceğinden, %28'lik kısım da Perpa'nın fiziksel koşullarının ve piyasa koşullarının yetersiz olduğundan dolayı oraya gitmeyeceğinden bahsetmiştir. Bunun yanı sıra cirosu fazla olan şirketlerin Perpa'da ayrıca bir dükkanları daha bulunmaktadır ve bu oran da %14'lük dilimi kapsamaktadır. Ayrıca %8'lik bir kesim de Perpa'da dükkan açmış, bir süre çalışmış ancak memnun kalmayıp Perşembe Pazarı'na geri dönmüştür. Bölgenin yenileme alanı ilan edilmesinden %62'si haberdardır. Bölgede kentsel iyileştirme projesi yapılacak olursa onları da kapsamasını istediklerini ve bu konuda olumlu görüşleri olup desteklediklerinden bahsetmişlerdir. Sahibi iseniz mülkiyeti, kiracı iseniz kullanım hakkı sizde kalmak koşuluyla binalarında hangi iş kolunun bulunmasını istedikleri sorusuna %56'sı sektörünü değiştirmeyeceğini ancak kentsel yenileme ile çevre koşullarının iyileştirilmesini istediklerini söylemiştir. %33'ü sektörünü değiştirmeyeceğini ancak dükkanını kiraya verip başka bir yerde çalışabileceğini söylemiştir. %11'i de turizm ağırlıklı olmak üzere farklı bir sektörde çalışmanın bir sorun yaratmayacağını söylemiştir. Farklı bir fonksiyon kullanımının getirilmesi halinde hangi fonksiyonun uygun olacağı sorusuna, %48'i yine fonksiyon değiştirmeyeceğini söylemiş, %20'si restoran olarak kullanabileceğini, %16'sı da kiraya verebileceğini söylemiştir. Kalan kısım ise %7'lik oran ile kafeye, %5'lik oran ile otele, %4'lük oran ile de dükkana çevirebileceğini söylemiştir.

5.8 Galata ve Bankalar Caddesinde Kentsel Yenilemenin Sosyal Boyutu

Galata ve Bankalar Caddesi'nde başlamakta olan kentsel yenilemede kullanıcı profiline göre değişip değişmeyeceği, yer değişiminin yaşanıp yaşanmayacağı soruları ortaya çıkmaktadır. Emekyemez Mahallesi'nde 87 kişi ikamet etmektedir ve bunlar; 2 kişilik ve üç kişilik çekirdek aileler olmak üzere 4 aile yaşamakta ve bunun dışında 78 kişilik bir nüfus ikamet etmektedir. Arap Cami Mahallesi'nde de büyük çoğunluğu iki kişilik çekirdek aile olmak üzere, üç, dört ve beş kişilik aileler yaşamakta ve bunun dışında 19 kişilik bir nüfus ikamet etmektedir. Yapılan istatistik

sonucu, Emekyemez Mahallesi en fazla Marmara Bölgesi'nden iç göç almış, ardından Karadeniz Bölgesi, ardından İç Anadolu Bölgesi ve ardından Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nden göç almıştır. En az göçü Ege Bölgesi'nden alırken Akdeniz Bölgesi'nden hiç göç almamıştır. Emekyemez Mahalle'sinde büyük çoğunluğun Marmara Bölgesi'ne kayıtlı nüfus olduğunu görülmekte ve bunların da Beyoğlu nüfusuna kayıtlı olan kişiler olduğu, kalan nüfusun başka kentlere kayıtlı olduğunu görülmektedir.

Arap Cami mahallesinde 44 kişi ikamet etmektedir ve nüfusun büyük çoğunluğunu Karadeniz Bölgesi'ne kayıtlı nüfus oluştururken, kalan nüfusu Marmara Bölgesi oluşturmaktadır ve bunların da Beyoğlu nüfusuna kayıtlı olan kişiler olduğu görülmektedir. Emekyemez Mahallesi'ndeki nüfus dağılımı buraya göre daha homojen bir yapı izlemektedir. Galata ve Bankalar Caddesi'nin tarihten beri izlediği ticaret+konut fonksiyonunun, buradaki imalathane fonksiyonunun kalkmasıyla yeniden canlanacağı görülmektedir. Yeni açılacak ticarethanelerin fonksiyonları neler olacaktır, bunun şimdiden kestirilmesi oldukça zordur. Bunun yanı sıra, Galata Kuledibi'ndeki kentsel yenilemenin ilk aşamalarında gördüğümüz, kullanıcı profili, farklı kesimlerin bir arada yaşamalarını olanaklı kılan ayrışmamış kentsel ortamlar oluşturmuş, sosyal ve kültürel birikimlerin paylaşılmasını sağlamıştır. Burada ikamet eden nüfusun az olması, burada yaşanacak yenileme ile oluşabilecek piyasa eksenli özelleşmiş ortak ihtiyaçların yerine birbirine yakın taleplerle daha ortak, kamusal nitelikli ihtiyaçların sağlanması ile, varolan nüfusun buradan ayrılmasına gerek kalmayabilir, yeni gelen nüfusla birlikte bölgede tutunabilmesi söz konusu olabilir.

Çalışma alanında yapılan anketlerin kısa değerlendirmesine bakacak olursak, çoğunlukla 30-60 yaş aralığında, Marmara ve Karadeniz Bölgeleri nüfusuna kayıtlı, lise ve ilkokul mezunu kişiler bulunmaktadır. Eyüp ve Gaziosmanpaşa'da ikamet etmekte ve çalışma alanına toplu taşımayı kullanarak gelmektedirler. 20 yıl ve üzeri yıldır burada çalışmakta ve işlerini burada kurmalarının sebeplerini buradaki ticari canlılığın fazla olması ve müşteriye yakın olması olarak belirtmişlerdir. Otopark eksikliği ve güvenlik sorunundan şikayet etmektedirler. Kullanmakta oldukları mülk genellikle 6-23 metrekare taban alanına sahip ve kullanıcılar için yeterli büyüklüktedir. Anketi cevaplayanların çoğunluğu kiracıdır ve çoğunluğu 300 lira ile 2000 lira arasında kira ödemektedirler. Genellikle iş yerlerinde 8-10 kişi çalıştırmakta ve çoğunun İstanbul'da farklı semtte deposu bulunmaktadır. Yeni bir yerde iş kurmaları gerekirse yine bulundukları yeri yeri tercih edeceklerini

söylemekte ve buranın sektörel canlılığı, yıllardır burada bulunmanın verdiği alışkanlık ve müşteri potansiyeli cazip gelmektedir. Ancak kalmak isteyenlere yakın bir oran da, sektörün ve müşteri potansiyelinin uygun olduğu ve ulaşım imkanlarının kolay olduğu başka bir yere gidebileceğinden bahsetmiş, sektör değiştirmeyeceğini, dükkanını kiraya verebileceğini ve dükkanının kentsel yenilemeden sonra gelecek fonksiyonla farklı bir işlevle kullanılabileceğini söylemiştir. Yine sektör değiştirmeyeceğini söyleyen %56'lık kısım, buranın yenileme alanı ilan edildiğinden haberdar, olumlu görüş içerisinde ve destekler niteliktedir. Sektör değiştirmeyeceğini, buradan gitmek istemediğini, kentsel yenilemeyle çevre koşullarının iyileştirilmesinin iyi olacağından bahsetmektedir. Perpa'nın fiziksel koşullarının yetersiz olduğundan, sektörel canlılığı barındırmadığından oraya gitmeyeceğini söylemiştir. Farklı bir fonksiyonla yapılan yenilemede, hangi fonksiyonun kullanımının uygun olacağı sorusuna da yine büyük bir çoğunluk değişiklik istemediğini, diğer çoğunluk restorana dönüştürebileceğini, diğer bir kısım da kiraya verebileceğini söylemiştir.

5.11 Bölüm Sonucu

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde, Turizmi Teşvik Kanununun belirleyici olduğu alanlar, 2863 Sayılı Kanunun belirleyici olduğu alanlar, Özelleştirme Kanununun belirleyici olduğu alanlar, 5366 Sayılı Kanunun belirleyici olduğu alanlar bulunmaktadır. Tüm bu kanunlarla, yenileme kurulu, koruma kurulu, bakanlar kurulu, yerel yönetimler, kültür ve turizm bakanlığının yetkileri bulunmaktadır. Çalışma alanının her iki yanı kentsel yenileme alanı ilan edilmiş, ve çok yakınında turizm alanı ve kültürel amaçlı özel proje alanları bulunmaktadır. Ayrıca çalışma alanı, eğlence sektörünün yoğunlaştığı bölgeye çok yakında bulunmaktadır. Tarihten beri ticaret ve konut sonrasında da imalat fonksiyonlarını barındıran çalışma alanı, Beyoğlu'nda son on yılda artan ve çok yakınında da varolan kentsel yenileme projelerinden etkilenecektir. Çalışma alanında arazi rayiç bedelleri incelendiğinde, 2010 yılı itibariyle bedellerin yaklaşık 3-4 katına çıktığı göze çarpmaktadır. Tershane Caddesi, Bankalar Caddesi, Okçu Musa Caddesi, Yanıkkapı Sokak ve Perşembe Pazarı Caddesi ve Şişhane Sokak'tır. Yanıkkapı Sokak üzerinde daha çok avize imalatının ve üretim hattı robotlarının toptan ticaretinin yoğunlaştığı göze çarpmaktadır. Bu sokak son Ceneviz sur kalıntısını taşımakta ve tarihi çeşme

bulundurmaktadır. Kültürel miras açısından önemli bir sokaktır. Perşembe Pazarı Caddesi üzerinde de, kauçuk toptan ticareti ve hırdavat ve kilitlerin ticaretinin yoğunlaştığını tespit edilmiştir. Bu cadde son Ceneviz konutlarını ve Ceneviz Mahkemesini bulundurmaktadır. Kültürel miras açısından önemli bir sokaktır. Bankalar Caddesi üzerinde de ofislerin yoğunlaştığını gözlenmiştir. Kısaca genelleyecek olursak; Emekyemez Mahallesi, Şişhane Avizeciler Bölgesi elektrikli ev aletleri imalatının, Arap Cami Mahallesi, altın, gümüş, bakır imalatı alanlarının yoğunlaştıkları alanlar olarak göze çarpmaktadır. 2007 yılı nüfus sayımı listesi incelenmiş, Emekyemez Mahallesinde ikamet eden halkın %38'i Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %30'u Karadeniz Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %14'ü İç Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %9'u Güneydoğu Anadolu Bölgesi nüfusuna kayıtlı, %8'i Doğu Anadolu nüfusuna kayıtlı ve %1'i de Ege Bölgesi nüfusuna kayıtlıdır. Arapcami Mahallesi'nde %76'luk oranla Karadeniz Bölgesi nüfusuna kayıtlı kişilerin yaşadığı, %24'lük oranlarda Marmara Bölgesi nüfusuna kayıtlı kişilerin yaşadığı tespit edilmiştir.

Çalışma alanı, kentsel sit alanı içerisinde yer almaktadır. 21. 12. 2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Plan raporunda Haliç Sahili Rekreasyon Alanı ile kıyı kullanımlarına Haliç tershanesinin özgün işlevinin korunmasının yanı sıra sosyal kültürel ağırlıklı işlev verilmesinin planlandığından bahsedilmektedir. Çalışma alanına çok yakın kısımda bulunan tershaneye verilmesi düşünülen bu yeni işlev, çalışma alanını etkileyecektir. Planlama ilkelerinde Perşembe Pazarı bölgesi ile ilgili olarak, içerisindeki tarihi kentsel dokular ile sahil bölgesinin ve yeşil alanların, Beyoğlu ilçesinin ve çevresindeki nüfusun günübirlik; gezi ve dinlenme alanları, semt ve gezi parkı fonksiyonları kapsamında değerlendirileceğinden bahsetmiştir. Bu kararlar, Perşembe Pazarı'nın mevcutta olan imalat fonksiyonunun kaldırılacağı görülmektedir. Yine aynı kısımda, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın kimliği ve işlevi ile çelişen zararlı imalat ve depolama faaliyetleri sit alanı dışına çıkartılacaktır demektedir. Bu fonksiyonlardan boşalan alanlar mevcut yapı stokundan azami ölçüde yararlanılarak, asli fonksiyonu konut olan yapılarda onarım ve sağlıklılaştırma yapılarak konut, ticaret, konaklama işlevlerine kavuşturulacaktır, diyerek 5366 sayılı kanun gereğince, niteliksiz yapı stoğu yıkılarak, yeni yapılaşmanın önü açılacak, konut fonksiyonlu nitelikli, tarihi yapılar da yeniden fonksiyonlandırılacaktır. Yine çalışma alanı içerisinde yer alan ahizeciler bölgesi de, konut alanlarını geçmişte de

olduğu gibi canlandırmak ve gece nüfusunun yaşatılabilmesi üst ölçekli plan 21. 05. 2009 tt. li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile öngörülmüş, bölgedeki ana arterlerden cephe alan parsellere THT fonksiyonu, alan tamamında Haliç sahiline dek fiziki yapı göz önünde bulundurularak zemin ve bodrum katlarda ticari işlevlerin yer alabilmesi için Konut+Ticaret öngörülmüştür diyerek, üst katlardaki depolama fonksiyonlarını kaldırıp yerine konut fonksiyonunu getirmeyi öngörmektedir.

Çalışma alanının çok yakınında meydana gelen soylulaşmadan, çalışma alanının etkileneceği, elektrikli malzeme, hırdavat satışını içeren ticari fonksiyonun, buradaki değişimle birlikte farklı ticari fonksiyona dönüşeceği söylenebilir. Ticari soylulaştırma, genel soylulaştırmadan daha özelleşmiş olarak, yeni gelişme çıkmazının bir parçasını işaret eder. Bu çıkmaz şudur–yenileme ticari soylulaşma olmadan gerçekleşemez mi? Uygulamacılar ve akademisyenler, ticaret bölgesinde soylulaşmanın felsefik olarak farklı olmadığını ve kaçınılmaz olduğunu söylemektedirler. 1980’lerin ortalarında birçok yazılı makalede, soylulaştırma bu olgunun ne olduğuna ve nasıl geliştiğinin açıklanmasına yardım etmektedir(Trash, 2001). Konut alanında meydana gelen genel soylulaştırmada, bölgede yapılan yenileme ile yaşam giderlerinin artması ve bunun sonucunda burada yaşayan halkın bölgeyi terk edip buraya üst gelir grubunun yerleşmesi gözlemlenirken, ticari soylulaştırmada da, bölgede var olan küçük ölçekli iş yeri ve yerel sermayenin önce sanat ve tasarıma yönelik iş sahasına dönüşmesinin ardından bunların da yerini büyük zincir mağazalara bırakarak, yeniden bir soylulaştırmanın başladığını ve ticari soylulaştırma ile birlikte buraya yeni yerleşen sakinlerin de burayı terk ederek yerlerini daha da üst düzeyde gelir grubuna bıraktığı gözlemlenmektedir. Yer değişimine yol açacak olan işaretleri de, kiraların metrekare bazında aşırı artışı, mülk sahibinin ihtiyaçlarının değişimi ve yeni oluşan pazara uyumunun güçleşmesi olarak görebilmekteyiz. Yenileme yapılan alanda, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yaşam kalitesinin artırılması ekonomik sürdürülebilirliğin devam ettirilmesi anlamına gelse de, kentsel yenilemede sürdürülebilirliği tam manada devam ettirebilmemiz için gerekli temel kriterleri; ekonomik, çevresel, sosyal ve sosyo-kültürel sürdürülebilirliği aynı anda taşıması beklenmektedir.

Trash(2001), yöresel özelliklerin öne çıkartılmasıyla ticari alanın kontrolü sağlanabilir derken, bu konuda çeşitli adımlardan bahsetmiştir.

1)Bölgede yaşayan topluluğun yeteneklerinin geliştirilmesi,

2)Önemli ticari kuruluşların ve kar amacı gütmeyen kuruluşların bölgeye dahil olarak, topluluğun bir parçası haline gelmesi,

3)Ticari alanda özel geliştiriciler tarafından planlanan projelerin çekici kısımlarının bölgede yaşayan toplumun yararını arttırıcı şekilde gelişmesidir.

Çalışma alanında güncel olarak görülen değişimlerle ilgili bir değerlendirme yapmak gerekirse, Bankalar Caddesinin en eski ve tarihi değeri fazla olan yapılarından Sümerbank Binası ve Osmanlı Bankası'nın restorasyonu ile birine verilecek olan butik otel işlevi ve diğerine verilecek olan müze işlevi alanın yenilenmesinde ateşleyici rol oynayacağı kesindir. Bunun yanı sıra, 2010 yılında çıkan gazete haberlerine göre de, yine Bankalar Caddesi üzerinde bulunan Bereket Han satılmış ve o da 18 odalı butik otele dönüşmektedir. Bozkurt General Han'ın satın alınması için teklif götürüldüğü, İş Bankası Binası'nın arka tarafının satılması için teklif götürüldüğü bilinmektedir. Banker Han, Tütün Han, Sarkusyan Han satılmış ve Butik otel yapılması planlanmaktadır. Suma Han şuanda apart otel olarak hizmet vermekte ancak yıl sonuna kadar Berlin ve Tokyo'da benzerleri olan bir 'art/community house'a dönüştürülmesi planlanmaktadır.

Arap Cami etrafının yeniden şekillendirileceği, bölgedeki iş merkezi ve yedek parçacıların toplanarak bölgenin turizm merkezine döneceği söylentisiyle çok sayıda şirketin bölgeden bina topladığı da gazete haberinde paylaşılmıştır. Bu kısımlar, Bankalar Caddesi sırası ve Arap Cami'nin doğu kısımları hanların ve sivil mimarlık örneği yapıların yoğunlaştığı, Ceneviz Konutları ve Ceneviz Mahkemesinin bulunduğu alandır.

Galata ve Bankalar Caddesindeki yenileme aşamaları, soylulaştırmanın genel aşamalarında görüldüğü gibi öncelikle sanatçıların gelip yerleşmesi ve alanın değişmesi şeklinde değil, ticari alanın direkt sektör değiştirerek farklı fonksiyon yüklenmesi ve bunun ardından kullanıcı değişiminin başlaması şeklinde görülmektedir. Karaköy'de ikinci Galataport rüzgarı esmektedir. Pek çoğu yüzlerce yıldır Karaköy ticaretine ev sahipliği yapan hanların birer birer otele dönüştürülmesi için girişimler de başlamıştır. Salı Pazarı Limanı'nın yap işlet- devret modeliyle 49 yıllığına ihale edilerek toplam 100 bin metrekarelik alanda yeni bir kruvaziyer liman ile turizm bölgesi inşa edilmesini öngören projenin tekrar gündeme gelmesi gayrimenkul piyasasını hareketlendirmiştir. Bölgedeki mülkler el değiştirme sürecine girmiş; satılığa çıkarılanlar artmış ve alıcı piyasası hızlanmıştır. Bankalar Caddesi üzerindeki hanlar satılmış ve butik otel işlevi verilecektir. Devam etmekte olan

satışların gizli tutulduğu söylenmektedir. Bankalar Caddesi ve Arap Cami'nin doğu kısmında satışlarla bu bölge butik otellerin yoğunlaşacağı bir bölgeye dönüşecek gibi gözükmektedir. Son Ceneviz suru kalıntısını bulunduran Yanıkkapı Sokak'ta şuan hizmet veren ancak tabelası bulunmayan ve dikkat çekmeyen Suma Han'ın da yenilenme ve değişim sürecinde olduğu, apart otel işlevinden art/community house işlevine dönüşeceği medyada yazılmıştır. Yapılan anketlerde %62'si kiracı olduğunu söylemiştir. 20 yıl ve üzeri yıldır burada çalışmakta ve işlerini burada kurmalarının sebeplerini buradaki ticari canlılığın fazla olması ve müşteriye yakın olması olarak belirtmişlerdir. Genellikle iş yerlerinde 8-10 kişi çalıştırmakta ve çoğunun İstanbul'da farklı semtte deposu bulunmaktadır. Yeni bir yerde iş kurmaları gerekirse yine bulundukları yeri yeri tercih edeceklerini söylemekte ve buranın sektörel canlılığı, yıllardır burada bulunmanın verdiği alışkanlık ve müşteri potansiyeli cazip gelmektedir. Ancak kalmak isteyenlere yakın bir oran da, sektörün ve müşteri potansiyelinin uygun olduğu ve ulaşım imkanlarının kolay olduğu başka bir yere gidebileceğinden bahsetmiş, sektör değiştirmeyeceğini, dükkanını kiraya verebileceğini ve dükkanının kentsel yenilemeden sonra gelecek fonksiyonla farklı bir işlevle kullanılabileceğini söylemiştir. Yine sektör değiştirmeyeceğini söyleyen %56'lık kısım, buranın yenileme alanı ilan edildiğinden haberdar, olumlu görüş içerisinde ve destekler niteliktedir. Sektör değiştirmeyeceğini, buradan gitmek istemediğini, kentsel yenilemeyle çevre koşullarının iyileştirilmesinin iyi olacağından bahsetmektedir. Perpa'nın fiziksel koşullarının yetersiz olduğundan, sektörel canlılığı barındırmadığından oraya gitmeyeceğini söylemiştir. Farklı bir fonksiyonla yapılan yenilemede, hangi fonksiyonun kullanımının uygun olacağı sorusuna da yine büyük bir çoğunluk değişiklik istemediğini, diğer çoğunluk restorana dönüştürebileceğini, diğer bir kısım da kiraya verebileceğini söylemiştir.

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Galata, tarih boyunca çeşitli medeniyetleri ve kültürleri barındırmıştır. Osmanlı döneminde elit kesimin yaşadığı bir bölge haline gelmiş ve Avrupa'dan mimarlar getirilerek görkemli konaklar inşa ettirilmiştir. İstiklal Caddesi'nin etrafında konsolosluk, gazino, sinema, belediye gibi fonksiyonlar, çalışma alanında da konut ile bankacılık fonksiyonu yer almıştır. Osmanlı Sarayı Tarihi Yarımada'da bulunmaktadır ve Galata ticaretin merkezidir. İki tarafın etnik yapısı birbirinden farklıdır. Zamanla Galata'da yaşayan yerel halk bölgeden göç ettikçe, buraya Anadolu'dan göçle yeni nüfus yerleşmiştir. Bölgedeki değişim şu şekilde gözlemlenebilir:

-1950'li yılların sonuna kadar konut fonksiyonu gelmiştir.

-1950 – 1965 yılları arasında mülklerin satışı ve bölgeden göç olmuştur.

-1965-1970 yılları arasında Anadolu'dan göç olmuş, hırdavatçılar ve demirciler yerleşmiştir.

-1970'li yıllarda, imalathane fonksiyonu (torna-tesviye, Kazancılar civarında imalathane fonksiyonu, Yemeniciler civarında kumdan döküm ve kalıp fonksiyonu) gelmiştir.

-1990-1995 yılları arasında ticarethane fonksiyonu gelmiştir.

Çalışma alanı, kuzeydoğusu Turizm Alanı, güneyi Perşembe Pazarı Koruma Alanı ilan edilmiş, doğuda hazırlanmakta olan Galataport projesi, batıda hazırlanmakta olan Aynalıkavak –Haliç nazım imar planıyla yenilenecek alanlar arasında sınırlanmış bölgedir ve çalışma alanının da bu değişimlerden etkileneceği düşünülmektedir. Bölgenin son dönemdeki durumunu incelediğimizde, bölgede gözlemlenen üst üste değişimlerdir. Son günlerde Bankalar Caddesi'nde; Osmanlı Bankası ve Garanti Bankası'nın restore edilip müze ve butik otel fonksiyonu verilmesi, alanda kentsel yenilemeyi ateşleyici konuma getirmeye başlamıştır. Perşembe Pazarı'nda yıllardır kulaktan kulağa söylenen, 'burada kentsel dönüşüm yapacaklar, bizi buradan çıkartacaklar' sözleri, esnaf arasında artık tamamiyle kabul görmüş ve heran gerçekleştirebilecek gözülle bakılmaya başlanmıştır. Arap Cami ve

etrafında yapılan kentsel yenilemenin 1/1000 ölçekli planlara işlenmesi yenilemenin ve işlev değişikliğinin artık tamamen kesinleştiğini göstermiş, yabancı sermaye gruplarının ve büyük yatırım gruplarının alandan hanlar ve büyük yapılar satın almasıyla bölgede fiyatlar artmaya başlamıştır. **Çalışma alanında gözlemlenmiş fiziksel durum**, öncelikle güncel olarak görülen değişimlerdir. Bununla ilgili olarak bir değerlendirme yapmak gerekirse, Bankalar Caddesinin en eski ve tarihi değeri fazla olan yapılarından Sümerbank Binası ve Osmanlı Bankası'nın restorasyonu ile birine verilecek olan butik otel işlevi ve diğerine verilecek olan müze işlevi alanın yenilenmesinde ateşleyici rol oynayacağı kesindir. Bunun yanı sıra, 2010 yılında çıkan gazete haberlerine göre de, yine Bankalar Caddesi üzerinde bulunan Bereket Han satılmış ve o da 18 odalı butik otele dönüşmektedir. Bozkurt General Han'ın satın alınması için teklif götürüldüğü, İş Bankası Binası'nın arka tarafının satılması için teklif götürüldüğü bilinmektedir. Banker Han, Tütün Han, Sarkusyan Han satılmış ve Butik otel yapılması planlanmaktadır. Suma Han şuanda apart otel olarak hizmet vermekte ancak yıl sonuna kadar Berlin ve Tokyo'da benzerleri olan bir 'art/community house'a dönüştürülmesi planlanmaktadır. Arap Cami etrafının yeniden şekillendirileceği, bölgedeki iş merkezi ve yedek parçacıların toplanarak bölgenin turizm merkezine döneceği söylentisiyle çok sayıda şirketin bölgeden bina topladığı da gazete haberinde paylaşılmıştır. Bu kısımlar, Bankalar Caddesi sırası ve Arap Cami'nin doğu kısımları hanların ve sivil mimarlık örneği yapıların yoğunlaştığı, Ceneviz Konutları ve Ceneviz Mahkemesinin bulunduğu alandır. Bu kısımların hızla turizm sektörüne döndüğü, butik otellerin yoğunlaştığı dikkat çekicidir.

Galata ve Bankalar Caddesindeki yenileme aşamaları, soylulaştırmanın genel aşamalarında görüldüğü gibi öncelikle sanatçıların gelip yerleşmesi ve alanın değişmesi şeklinde değil, ticari alanın direkt sektör değiştirerek farklı fonksiyon yüklenmesi ve bunun ardından kullanıcı değişiminin başlaması şeklinde görülmektedir. Karaköy'de ikinci Galataport rüzgarı esmektedir. Pek çoğu yüzlerce yıldır Karaköy ticaretine ev sahipliği yapan hanların birer birer otele dönüştürülmesi için girişimler de başlamıştır. Salı Pazarı Limanı'nın yap işlet- devret modeliyle 49 yıllığına ihale edilerek toplam 100 bin metrekarelik alanda yeni bir kruvaziyer liman ile turizm bölgesi inşa edilmesini öngören projenin tekrar gündeme gelmesi gayrimenkul piyasasını hareketlendirmiştir. Bölgedeki mülkler el değiştirme sürecine

girmiş; satılığa çıkarılanlar artmış ve alıcı piyasası hızlanmıştır. Devam etmekte olan satışların gizli tutulduğu söylenmektedir.

Çalışma alanında arazi rayiç bedelleri incelendiğinde, çalışma alanının tamamında 2010 yılı itibariyle bedellerin yaklaşık 3-4 katına çıktığı göze çarpmaktadır. Rayiç değerlerin en yüksek olduğu sokak ve caddeler, Tershane Caddesi, Bankalar Caddesi, Okçu Musa Caddesi, Yanıkkapı Sokak ve Perşembe Pazarı Caddesi ve Şişhane Sokak'tır. Yanıkkapı Sokak üzerinde daha çok avize imalatının ve üretim hattı robotlarının toptan ticaretinin yoğunlaştığı göze çarpmaktadır. Bu sokak son Ceneviz sur kalıntısını taşımakta ve tarihi çeşme bulundurmaktadır. Kültürel miras açısından önemli bir sokaktır. Perşembe Pazarı Caddesi üzerinde de, kauçuk toptan ticareti ve hırdavat ve kilitlerin ticaretinin yoğunlaştığını tespit edilmiştir. Bu cadde son Ceneviz konutlarını ve Ceneviz Mahkemesini bulundurmaktadır. Kültürel miras açısından önemli bir sokaktır. Bankalar Caddesi üzerinde de ofislerin yoğunlaştığını gözlenmiştir. Kısaca genelleyecek olursak; Emekyemez Mahallesi, Şişhane Avizeciler Bölgesi elektrikli ev aletleri imalatının, Arap Cami Mahallesi, altın, gümüş, bakır imalatı alanlarının yoğunlaştıkları alanlar olarak göze çarpmaktadır.

Çalışma alanında, zemin katların ticari fonksiyonlarla, üst katların depo ya da imalathane, bodrum katların da imalathane fonksiyonuyla kullanıldığı tespit edilmiştir. Avizecilerin bulunduğu kısımda, üst katların bazılarında, 50 yıla yakın bir süredir konut kullanımının halen sürmekte olduğu tespit edilmiştir. Arap Cami'nin etrafında konut kullanımı mevcuttur. Arap Cami'nin arka sokaklarında imalathanelerin varlığı yoğundur. Buralarda üst katlarda boş yapılar çoktur. Bunun yanı sıra Bankalar Caddesi'nin bulunduğu kesimlerde tek tük bir iki tane zeminden itibaren boş duran yapının varlığı tespit edilmiştir. Çalışma alanını kapsayan mahallelerde konut kullanımı oldukça azdır. Emekyemez Mahallesinde 87 kişi, Arap Cami mahallesinde de 44 kişi ikamet etmektedir. Avizeciler bölgesinde, alt katlar ticaret olarak kullanılmakta ancak üst katlara verilmesi düşünülen konut fonksiyonu nasıl gerçekleştirileceği düşündürücüdür.

Çalışma alanında gözlemlenmiş hukusal durumu özetlemek gerekirse, ülkemizde kentsel yenilemenin yasal dayanaklarına baktığımızda; genel olarak, yerel yönetimlerin yenileme projelerini başlatıp, çeşitli alt yapı yatırımları yaparak yenileme projesini destekleyip, ardından kamu-özel ortaklığı ile projeyi sürdürdüğünü, bu durumun da bölgede ateşleyici duruma gelip özel sektörün bölgeye ilgi göstermesiyle kendiliğinden de yenileme süreçlerinin devam ettiğini

görmekteyiz. Çalışma alanında belediyenin yaptığı çeşitli yatırımlar söz konusudur. Bunlar, ünivesitenin bulunduğu sokak olan Şişhane Sokak'a alt yapı düzenlemesi, sokak aydınlatması ve cephe düzenlemesidir. Bunun yanı sıra, Arap Cami'ni restore etmiştir. Yolcuzade İskender Sokak'ta (avizecilerin bulunduğu sokak) silüet fotoğraflama ve ölçüm çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bankalar Caddesi ve Okçu Musa Caddesi'nde başlatılan kentsel tasarım çalışmaları, öncelikle görüntü kirliliği yaratan tabela klima gibi elemanların kaldırılması, bankaların ve yapı sahiplerinin bu projeye katılımı ile dış cepheler temizlenmesi, boyanması ve bir kısmının da restore edilmesidir. Aydınlatma sisteminin geliştirilmesi de bölge güvenliği için önemli fayda sağlamıştır. Görüldüğü gibi belediyenin buraya yatırımları mevcuttur. 1/1000 uygulama imar planının çalışma alanını kapsayan kesiminde, planın uygulanması için herhangi bir kamu özel ortaklığı mevcut değildir. Bu yatırımlarla birlikte son iki senedir bölgeye özel sektör ilgisi olmuş ve satışlar devam etmektedir.

Burada akla gelen soru, mülkiyet piyasasındaki doyma noktasının nasıl bir aşamada olduğudur. Yapıların tümünün ya da bir kısmının ekonomik açıdan çok güçlü ve avantajlı bir kesimin elinde olması burada gerçekleşecek yenilemeyi tümüyle değiştirecektir.

Çalışma alanında gözlemlenmiş sosyal durumu özetlemek gerekirse, yapılan anketlerde %62'si kiracı oluşunu söylemiştir. 20 yıl ve üzeri yıldır burada çalışmakta ve işlerini burada kurmalarının sebeplerini buradaki ticari canlılığın fazla olması ve müşteriye yakın olması olarak belirtmişlerdir. Genellikle iş yerlerinde 8-10 kişi çalıştırmakta ve çoğunun İstanbul'da farklı semtte deposu bulunmaktadır. Yeni bir yerde iş kurmaları gerekirse yine bulundukları yeri yeri tercih edeceklerini söylemekte ve buranın sektörel canlılığı, yıllardır burada bulunmanın verdiği alışkanlık ve müşteri potansiyeli cazip gelmektedir. Yapılan anketlerde %70'lik kısım yeni bir yerde iş kurması gerekirse, bulunduğu yerde kalmayı tercih edeceğini söylemiştir. Bu tercih nedenini de, Perşembe Pazarı'nın sektörel canlılığı, yıllardır burada olmanın verdiği alışkanlık ve müşteri potansiyeli olduğunu söylemiştir. Kalan %30'luk kısım da aynı müşteri potansiyelinin olduğu, sektörün olduğu ve ulaşımın kolay olduğu başka bir yerde de çalışabileceğinden bahsetmiştir. %90'ı sektör değiştirmeyeceğinden, %28'lik kısım da Perpa'nın fiziksel koşullarının ve piyasa koşullarının yetersiz olduğundan dolayı oraya gitmeyeceğinden bahsetmiştir. Bunun yanı sıra cirosu fazla olan şirketlerin Perpa'da ayrıca bir dükkanları daha bulunmaktadır ve bu oran da %14'lük dilimi kapsamaktadır. Ayrıca %8'lik bir kesim

de Perpa'da dükkan açmış, bir süre çalışmış ancak memnun kalmayıp Perşembe Pazarı'na geri dönmüştür. Bölgenin yenileme alanı ilan edilmesinden %62'si haberdardır. Bölgede kentsel iyileştirme projesi yapılacak olursa onları da kapsamasını istediklerini ve bu konuda olumlu görüşleri olup desteklediklerinden bahsetmişlerdir. Sahibi iseniz mülkiyeti, kiracı iseniz kullanım hakkı sizde kalmak koşuluyla binalarında hangi iş kolunun bulunmasını istedikleri sorusuna %56'sı sektörünü değiştirmeyeceğini ancak kentsel yenileme ile çevre koşullarının iyileştirilmesini istediklerini söylemiştir. %33'ü sektörünü değiştirmeyeceğini ancak dükkanını kiraya verip başka bir yerde çalışabileceğini söylemiştir. %11'i de turizm ağırlıklı olmak üzere farklı bir sektörde çalışmanın bir sorun yaratmayacağını söylemiştir. Farklı bir fonksiyon kullanımının getirilmesi halinde hangi fonksiyonun uygun olacağı sorusuna, %48'i yine fonksiyon değiştirmeyeceğini söylemiş, %20'si restoran olarak kullanabileceğini, %16'sı da kiraya verebileceğini söylemiştir. Kalan kısım ise %7'lik oran ile kafeye, %5'lik oran ile otele, %4'lük oran ile de dükkana çevirebileceğini söylemiştir. Burdaki %62'lik kiracı oranı dikkat edilmesi gereken bir konudur. Çoğunluğu kiracılar oluşturmakta ve mülk sahipleri sektör değiştirme durumunda, kiracıyı çıkartıp kentsel yenilemeyle gelen fonksiyona yönelik kiralamak isteyen kullanıcılara kiraya verebilir. Bunun yanı sıra çoğunluk ısrarla sektör değiştirmeyeceğini söylemektedir.

Politik, yönetsel, ekonomik ve toplumsal olarak esnek ve değişime açık eylemler dizisiyle, kent parçalarının yeniden örgütlenmesi ile kentler yenilenmektedir. Tarihi alanlarda kentsel yenilemelerde, kültürel miras kalıntılarının restore edilerek yeniden yaşama katılması, planlamanın bütününde de kültürel işlev vererek tarihi alanın yeniden canlandırılması sıkça görülen bir uygulamadır. Kültürel işlev verilerek yenileme alanının kültür endüstrisine dönüştürülmesi yani, müzeler, sergi alanları, kafeler, restoran ve barların açılmasıyla, yenilenen alan çevreye duyurulmakta, ilgi çekmekte, buraya insanların gelmesini, yatırım yapmasını, mülk satın almasını, kiralamasını, ticarethane açmasını ya da yalnızca alanda etkinliklere katılmasını, alışveriş yapıp para harcamasını sağlamaktadır. Konut alanlarında ve ticari alanlarda bu süreç bazen, orada yaşayan düşük gelir düzeyi sahibi halkın ya da çalışanın, alandaki yaşam giderlerinin artmasıyla bunu karşılayamaması ya da yenilenen alanın kendi ihtiyaçlarını barındırmaması, yenilenen yüzüyle buraya kendisini ait hissetmemesine neden olmaktadır. Burada uzun yıllardır yaşayan yerel halk, direkt veya indirekt şekilde bölgeyi terk etmek zorunda kalmasıyla sonuçlanmaktadır.

Oysaki kentsel yenilemelerde, yenilenecek alanda yaşayan topluluklarla ilgilenmek hem yenilemeye katkıda bulunur hem de yenilemenin sonucunda oluşan bir adım olmalıdır. Konut alanlarında ve ticari alanlarda soylulaştırma olarak adlandırılan bu süreçte, yer değişiminin önüne geçilmesi veya mağduriyetinin giderilmesi için politikalar üretilmesi bu durumun temel sorunsalıdır. Son yıllarda üzerine sıkça tartışılan konu, kentsel yenilemelerde ortaya çıkabilecek negatif özelliklerin en aza indirgenmesini sağlamak için kentsel yenilemeyi sürdürülebilir olarak ele almaktır. Sürdürülebilir kentsel yenileme projelerinde ekonomik, çevresel, sosyal, sosyo-kültürel sürdürülebilirliğin kriterleri ve uygulama aşamaları öne çıkmaktadır.

Galata ve Bankalar Caddesi'nin tarihten beri izlediği ticaret+konut fonksiyonunun, buradaki imalathane fonksiyonunun kalkmasıyla yeniden canlanacağı görülmektedir. Yeni açılacak ticarethanelerin fonksiyonlarının neler olacağının şimdiden kestirilmesi oldukça zordur. Bunun yanı sıra, Galata Kuledibi'ndeki kentsel yenilemenin ilk aşamalarında gördüğümüz, kullanıcı profili, farklı kesimlerin bir arada yaşamalarını olanaklı kılan ayrıışmamış kentsel ortamlar oluşturmuş, sosyal ve kültürel birikimlerin paylaşılmasını sağlamıştır.

Konutlaşmadan çok iş alanı sunan bölge, dengeli şekilde planlanmazsa ve sürdürülebilirlik kriterleri göz önüne alınmazsa, daha çok üst gelir grubunun konaklamasına uygun hale gelecektir. Bu da yeni gelen konut kullanıcısıyla bölgenin karakterinin değişmesine ve ticari alanın da değişmesine yol açacaktır. Yerel halkın desteklenmesi için, bölgesel çabanın da olması şarttır. Toplumun her kesiminden insanın yaşayabileceği konut alanları için çalışılmalı, herkesin yaşayabileceği alanlara ulaşım desteklenmeli, bölgede tampon alışveriş alanı oluşturulmalıdır.

Çalışma alanının doğu kısmında tarihi nitelikli hanlar ve tarihte bankacılık sektöründe kullanılmış yapılar yoğunlaşmaktadır, bu bölüm için büyük sermaye gruplarına ait turizm fonksiyonunun yüklenileceği kentsel yenilemenin gerçekleşebileceği söylenebilir. Arap Cami'nden sonraki kısımda ticaret ve konut fonksiyonlarının getirilerek yapılacağı kentsel yenilemede sürdürülebilirlik kriterlerinin göz önünde tutularak, yapılan planlamayla alandaki yer değiştirme önlenebilir ve toplumun her kesimine hitap edebilecek bir yenilemeden söz edilmiş olabilir.

Çalışma alanında gerçekleşecek kentsel yenilemenin **hukuksal açıdan sürdürülebilir** olması için izlenebilecek yöntemlerden bahsedilecek olursa:

Ülkemizde yenileme projelerinde, yerel yönetimleri proje geliştiricisi ve uygulayıcısı olarak görülmektedir. Bu noktada, yerel yönetimlerle sivil toplum kuruluşları birlikte çalışmalı, sivil toplum kuruluşları proje hazırlandıktan sonra izleyici olarak değil, bizzat projelerin tasarım aşamasında yer almalıdır. Şehir yenileme projelerinde sosyal sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için sivil toplum kuruluşları, akademisyenler, sosyal yapının planlanması ve ticari alanın planlanmasında koordineli bir şekilde çalışmalıdır. Kamudan sağlanan kaynaklar ve oluşumlarla ulaşılabilir fonların oluşturulması ve bunun sosyal sürdürülebilirlik projelerinde kullanılması etkili bir adım olacaktır. Kent politikalarında, kentsel yenilemede yer değiştirmeyi azaltmak için çeşitli stratejiler geliştirilmelidir. Yenileme yapılan alanda yaşayan toplumun öncelikli vizyonu geliştirilmeli, temel hedef ve uygulama yöntemleri belirlenmelidir. Hedef ve uygulamalar hem sosyal dokunun yararına olmalı hem de kente katkısı olmalıdır. Yenileme yapılacak alanda sürdürülebilir bir ekonominin varlığı için, ticari alanda uzun süredir varolmuş firmaların ya da alanında başarılı yeni gelecek firmaların, kiracı olarak değil bizzat mülk sahibi olarak konumlandırılmaları sistematik bir adım olacaktır. Bu finans kuruluşlarının bölgede var olan sosyal çevrenin vizyonun gerçekleştirilmesinde ve duyurulmasında etkisi olacaktır. Kentsel yenilemenin **ekonomik açıdan sürdürülebilir** olması için yaşam kalitesi yüksek koşullar ve planlama, koruma ve muhafaza etme, etkili arazi kullanımı, topluluk katılımı, bütünleşik tasarım, ulaşım düzenlemesi gibi yöntemler uygulanabilir. Ticari alanın korunması için bir fon oluşturulması ve kar amacı gütmeyen kuruluşların bu fonu yönetmesi, gerektiğinde firmaların bu fondan yardım alması düşünülebilir. Yerel ekonomik kalkınma örgütlenmesiyle, bölgede çalışan ticarethaneler ve yaşayan halktan da takviyelerle bu fon düzenlenebilir. Hollanda'daki Zeedijk(China Town) projesi örneğinde, burada varolan yerel halkın, Çin İş Adamları birliğinin katkısıyla, belediyeyle iş birliği içine girdiğini politik ve finansman desteğiyle, burayı terk etmek zorunda kalmayıp, buranın gelişmesinde ve tanınmasında büyük katkısı olduğu dikkat çekicidir burada varolan ticari fonksiyonun, yalnızca daha dikkat çekici hale getirilmesiyle buraya tutunmasının sağlanması önemlidir ve çalışma alanında varolan dikkat çekebilecek kültürel fonksiyonun belirlenip, canlandırılması için etkili bir örnek olacaktır. Amerika, Central Area örneği de, Amerika'da yapılan kentsel yenileme projelerinde soylulaştırma ile oluşabilecek etkileri en aza indirmek ve bundan en fazla etkilenecek olan topluluk olan düşük gelir grubunu mağdur etmemek için, Amerikan

yasalarına da girmiş olan fon sistemi uygulamasının çalışma alanına uyarlanması düşünülebilir. Yeni satılacak konutların satışında veya burada ticari yeni yapılanmada, sosyal konut üretimi için oran ayrılması veya yüzdelik bir kesintiyle bir fon oluşturulması ile konut üretiminin sağlanması düşünülebilir. Yine Amerika'daki örnekte olduğu gibi bu fonla, kira yardımı yapılabilir. Ticari alanın uzun süre korunmasına yönelik olarak Ralph Borsodi ve Robert Swan'ın geliştirdikleri bir model olan toplumun araziye güveni (CLT) adındaki teori 1992 yılında, Amerika Birleşik Devletlerinin yasalarının 212. kısmına konut ve topluluk gelişme hareketleri olarak girdi. Kısaca tanımlamak gerekirse, CLT sistemine göre, ev sahibi konutu satın alırken araziye değil, konuta ödeme yapar ve uzun dönemli, genellikle 99 yıllığına bir kira sözleşmesine imza atar. Arazi maliyetiyle konut maliyeti birbirinden ayrıldığından, artık konut fiyatı herkes tarafından alınabilecek duruma gelmiştir. Konutu satmak istediklerinde de, CLT sistemi yine devreye girer ve konuttaki değer değişimini hesaplayarak konutu geri satın alır. CLT sistemine göre, kar amacı gütmeyen birçok kuruluş oluşturulmuştur(Trash, 2001). Bu sistem şimdilik soylulaştırmada yer değişiminin önüne geçebilmektedir ancak ülkemizde henüz böyle bir sistem mevcut değildir, pozitif yönleri ve negatif yönleri araştırılarak, ülkemize getirilerinin ne olacağı düşünülebilir.

Kentsel yenilemenin **sosyal ve kültürel açıdan sürdürülebilir** olması için uygulanabilecek yöntemler ise şöyledir:

Yapılan anketlerde, kullanıcılar kentsel yenilemeden sonra ısrarla sektör değiştirmek istemediklerinden bahsetmişlerdir. Bunun yanı sıra, aynı sektörde kalıp burada çalışmaya devam etmek isteyen nüfusla, dükkanlarının farklı bir fonksiyonla kiraya verip başka bir yerde çalışabileceğini söyleyen nüfusun oranı birbirlerine çok yakındır. Burada kentsel yenilemenin ne çeşit olacağına, hangi etapları içereceğine, uygulama aşamalarına ve projenin içerdiği fonksiyonlara karar vermeden önce buradaki halkın profili, yani sağlık durumunun, eğitim durumunun ve ekonomik gelişme düzeyinin ne olduğu detaylı bir şekilde analiz edilmelidir. Burada yaşayan halkın ihtiyaç ve istekleri, alanda ne tür bir yenilemeye ihtiyaç duydukları tespit edilmeli, yeni gelecek değişikliklere adapte olup olamayacakları belirlenmelidir. Alanda yaşayan halkın kendi arasındaki iletişim düzeyi, aralarında sosyal bağ olup olmadığı, birlikte hareket edebilme yetenekleri, bir aktivitede buluşabilme istekleri olup olmadığı belirlenmelidir.

Çalışma alanında yaşayan sosyal doku, alanın ticari alan olması dolayısıyla, dükkan sahipleri ve kiracılar, az sayıda da konut sakinleridir. Konut sakinleri Türkiye'nin çeşitli bölgelerinden göç ile alana yerleşmiş kişilerden oluşmaktadır. Emekyemez Mahallesi'nde 87 kişi ikamet etmekte ve nüfusun büyük çoğunluğunu bekar ve tek yaşayan kişiler oluşturmaktadır, kayıtlı oldukları coğrafi bölge açısından çeşitlilik göstermektedir. Arap Cami Mahallesi'nde nüfusun yarısı aile, yarısı da bekar kişilerden oluşmaktadır ve burada Marmara ve Karadeniz Bölgesi göçü hakimdir. Bu nedenle sosyal iletişimin fazla olacağı tahmin edilmektedir. Tarihi alanlarda kentsel yenilemede, sanat ve kültür fonksiyonlarının projelere adapte edilmesi ve yaşayan halkın da çeşitli aktivitelerle projeye katılımının sağlanmasıyla, marjinal grupların dışlanması ya da iletişimin kopuk olduğu yaşam alanlarında iletişimin sağlanması mümkündür. Yine projeden çeşitli roller ve görevler verilerek burada yaşayan halkın aidiyet duygusu artırılabilir ve yaşadıkları çevreden memnun olmaları sağlanabilir. Sosyo-kültürel aktiviteler ve kurslar düzenlenerek sosyal kapital geliştirilebilir. Sosyal sürdürülebilirlik kriterlerinin alanda ikamet eden nüfus göz önünde bulundurularak uygulanması yenileme projesinin sürdürülebilirliğini sağlayacaktır.

Örneğin yeşil alanlara ulaşımın kolaylaştırılması ve teşvik edilmesi, yapı stoğunun sağlıklılaştırılması ile çevre menunüyetinin artırılması notu ile psikolojik refah artırılabilir. Alana özgü fiziksel niteliklerin ortaya çıkartılmasıyla,örneğin çok sayıda bulunan çeşmelerin, hamamların restore edilerek kullanıma açılması, toplayıcı hafızanın geliştirilmesi ve aidiyet hissini artırılmasını sağlayabilir.

Kentsel yenilemenin **çevresel açıdan sürdürülebilir** olması için uygulanabilecek yöntemler ise şöyledir:

Alanda varolan kültürün ve potansiyelin devamlılığı sağlanmalıdır. Alana en çok uyan Birmingham Jewellery Quarter'ın yenilenmesidir. Yapılan anketlerde en çok ortaya çıkan avizeciler bölgesinde, bulundukları yerden memnun olma, gitmeyi istememe, sektör değiştirmeyi istememe gibi yanıtlar burada tarihten beri varolan bu fonksiyonun korunarak canlandırılmasının olumlu olacağını göstermektedir. Avizcilik imalatı, özel işçilik ve tasarım gerektirmesi gibi nedenlerle kültür endüstrisi şekline dönüştürülebilir. Jewellery Quarter örneğinde olduğu gibi, tasarım ve imalat aşamalarının izlendiği, sergileme ve satış birimlerinin bulunduğu, tasarım/üretim eğitiminin de verildiği aynı zamanda turistik bir sektör haline getirilebilir. Bunun yanı sıra arazi kullanım planı, yaşam kalitesi, koruma ve

muhafaza etme, bütünleşik tasarım, sosyal hizmet birimlerinin tedarîğı, varolan mülklerin korunması yöntemleri göz önünde bulundurulmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akın, N.** (1998). 19. Yüzyılın İkinci Yarısında Galata Ve Pera, Literatür Yayıncılık, İstanbul
- Akın, N.** (1994). Beyoğlu İstanbul Ansiklopedisi, Cilt:2 İstanbul
- Atik, D.** (2007). Geleneksel Konut Mimarlığını Etkileyen Sosyo-Kültürel Faktörler.
- Aksoy, Y.** (1997). Türkiye'de Kentsel Sit Alanı Sorunları Ve Çözüm Yolları İçin Bir Deneme, Galata Örneği
- Anders, J. ve Mattsson, H.** (2010). *Förberedande Rapport För Formas Forskningsstrategi För Hållbar Stadsutveckling: Översiktlig Sammanställning Och Analys Av Kunskapsläget Och Kunskapsbehoven*
- Arseven, C. E.** (1913). Eski Galata Ve Binaları Türkçeleştiren Dilek Yelkenci
- Ataöv A. Ve Osmay S.** (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım Bir Deneme/Galata Örneği
- Atkinson, R.** (1998). Derleme 25.11.1998, <http://www.jiscmail.ac.uk/lists/GENTRIFICATION.html>.
- Atkinson, R.** (2000). Measuring Gentrification And Displacement In Greater London’Urban Studies, 37, (1), s. 149-165.
- Atkinson, R.** (2004). The Evidence On The Impact Of Gentrification: New Lessons For The Urbna Renaissance? European Journal Of Housing Policy, 4, s. 107–131.
- Atkinson, R. & Bridge, G. (Eds)** (2005). Gentrification İn A Global Context: The New Urban Colonialism (London: Routledge)
- Aysu, E.** (1977). Eski Kent Mekanlarını Düzenleme İlkeleri, Kent Planlama Bütünü İçinde SistematiK Bir Çözümleme-Planlama-Tasarlama Modeli, İDMMA., Mim. Fak. Doktora Tezi, İstanbul
- Baslo, A.** (1998). Tarih Boyunca Galata-Beyoğlu Kurgusunun Gelişimi Ve XIX.yy Otellerinin Bu Gelişime Etkileri
- BCC (Birmingham City Council)** (2001). The Jewellery Quarter Conservation Area Character Appraisal And Management Plan Birmingham: Birmingham City Council
- BCC (Birmingham City Council)** (2005). The Jewellery Quarter Conservation Design Guide. Birmingham: Birmingham City Council
- Berk, İ.** (1985). Galata, Adam Yayınları İstanbul
- Beyoğlu Belediyesi** (1988). Galata Kulesi Ve Çevresi Bölge Düzenleme Projesi Kullanım Ve Koruma Planı, İstanbul
- Beyoğlu Belediyesi** (2010). 21. 12. 2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Raporu
- Building** (2006). Culture And Health – Building The Evidence, Northwest Culture

- BURA.** (2002). Learning From Experience: The BURA Guide To Achieving And Lasting Regeneration
- Butler, T And Robson, G.** (2001). Social Capital, Gentrification And Neighbourhood Change In London: A Comparison Of Three South London Neighbourhoods, *Urban Studies* Vol. 38, No. 12, 2145–2162
- Cameron, S.** (2003). Gentrification, Housing Redifferentiation And Urban Regeneration: 'Going For Growth' In Newcastle Upon Tyne, *Urban Studies*, 40, no. 12 2367-2382.
- Caulfield, J.** (1994). City Form And Everyday Life: Toronto's Gentrification And Critical Social Practice, University Of Toronto Press
- Chan, E. H. W. And Lee, G. K. L.** (2006). "Design-Led Sustainable Urban Renewal Approach For Hong Kong" *The HKIA Journal*, Vol. 46, s: 76-81.
- Chan, E. H. W. And Lee, G. K. L.** (2008a). "Contribution Of Urban Design To Economic Sustainability Of Urban Renewal Projects In Hong Kong", *Sustainable Development*, Vol. 16 No. 6, p:353-364
- Chan, E. H. W. And Lee, G. K. L.** (2008b). "Critical Factors For Improving Social Sustainability Of Urban Renewal Projects", *Social Indicators Research*, Vol. 85 No. 2: p:243-256
- Chan, E. H. W. And Lee, G. K. L.** (2009). "Design Considerations For Environmental Sustainability In High-Density Development: A Case Study Of Hong Kong", *Environment, Development And Sustainability*, No. 2, s:359-374
- Corbett J, Corbett M.** (2000). Designing Sustainable Communities: Learning From Village Home. Island Press: Washington, USA. 235 pp.
- Couch C, Dennemann A.** (2000). Urban Regeneration And Sustainable Development in Britain. The Example Of The Liverpool Ropewalks Partnership. *Cities* 17(2) pp. 137-147(11)
- Çapacioğlu, M.** (2000). Beyoğlu, Güllabici Sokak Ve Çevresinde Sıhhileştirme Çalışması
- Çavdar Ü, Sayan MS.** (2003). Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm Ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım Ve Uygulamalar Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Çelik, Z.** (1996). 19.Yüzyılda Osmanlı Başkenti: Değişen İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- DCLG** (Department For Communities And Local Government) (2003). Sustainable Communities: Building For The Future, Office Of The Deputy Prime Minister

- DCLG** (Department For Communities And Local Government) (2008). A Framework For Regeneration
- DCMS.** (2008). Taking Part: The National Survey Of Culture,Leisure And Sport Progress Reporton PSA3: Provisional Estimates From The First Six Monhs Of Year Three
- Dökmeci, V., Çıracı, H.** (1990). Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu, Turing Yayınları, İstanbul
- Eberts RW.** (1986). *Estimating Contribution Of Urban Public Infrastructure To Regional Growth*, Working Paper 8610. Federal Reserve Bank Of Cleveland: Cleveland, OH.
- Eldem, E.** (1992). Galata'nın Etnik Yapısı, İstanbul Dergisi S. 1 S58
- Erbey, D.** (2004). Kentsel Koruma Ve Yenileşme Dönüşüm Projeleri-Eyüp Rehabilitasyon Projeleri, Planlama Dergisi, Sayı 30
- Ergun, N.** (2006). 'Gentrification Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği', İstanbul'da Soylulaştırma- Eski Kentin Yeni Sahipleri, Der:David Behar- Tolga İslam, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınlar
- Ergun, N.** (2010). Şehir Yenileme Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı
- Eroğlu, Ö.** (1992). Sur İçi Galata'sı Üzerine Bir Deneme
- Evans, D. R.** (1994) "Enhancing Quality Of Life In Population At Large" Social Indicators Research, 33, s. 69.
- Evren, B.** (1994) Galata Köprüleri Tarihi Milliyet Yayınları Tarih Dizisi
- Eyice, S.** (1969). Galata Ve Kulesi, İstanbul
- Freely, J.** (2000). Galata: A Guide To Istanbul's Old Genoese Quarter, Archaeology&Art Publications, İstanbul
- Gebhardt, S.** (2005). "Living With The Tensions Of Gentrification". *The Washington Post*.
- Gullberg, A.** (2010). Hållbar Stadsutveckling – Underlag Till Formas Arbete Med Regeringsuppdraget Till Miljö- Och Kulturmyndigheter. Formas 30th.
- Glass, R.** (1964). Aspects Of Change, İn Centre For Urban Studies (Ed) London: Aspects Of Change. London: Macgibbon And Kee
- Goodchild, B.** (2001). Derleme 11.11.1999, <http://www.jiscmail.ac.uk/lists/GENTRIFICATION.html>.
- Gottwald J.** (1907). Die Stadtmauern Von Galata, Bosphorus, Mitteilungen Des Deutschen Auflugsvereins, 'G. Albert'
- Grant B.** (2003). What Is Gentrification?
- Griffith, J. M.** (1996). 'Gentrification:Perspectives On The Return To The Central City, Journal Of Planning Literature
- Gullberg, A.** (2010). *Hållbar Stadsutveckling – Underlag Till Formas Arbete Med Regeringsuppdraget Till Miljö- Och Kulturmyndigheter*, Formas 30th
- Gülersoy, Ç.** (1993). İstanbul'un Cadde Ve Sokakları, Galata-Beyoğlu, Türkiye Turing Ve Otomobil Kurumu Yayınları

- Gümüş, K.** (1994). Kulenin Dili Olsa, İstanbul Dergisi Sayı 9 S. 53 İstanbul
- Güvenç, M.** (2006). Murat Güvenc, Galata Ve Pera 1910: Ticari Ve Sosyal Topografya Çözümlemeleri. "Voyvoda Caddesi Mimarlık Sohbetleri" (2003)
- Güvenç, M.** (2004). 1990-2000 Döneminde İstanbul'un İstihdam Profiliinde Dönüşüm. "*İstanbul Dergisi*", S. 43-46.
- Gyllius, P.** (1997). İstanbul'un Tarihi Eserleri, Eren Yayıncılık
- Hackworth, J. & Smith, N.** (2001). The Changing State Of Gentrification, Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie, 92, s 464-
- Hamnett, C.** (1991). 'The Blind Men And The Elephant:The Explanation Of Gentrification', Institute Of British Geographers, v. 16, pp. 173–189.
- Hamnett, C. Ve Randolph, B.** (1984). 'The Role Of Landlord Disinvestment İn Housing Market Transformation:An Analysis Of The Flat Break-Up Market İn Central London', Transactions Of The Institute Of British Geographers
- Han, N.** (2002). Beyoğlu Tarihi Konut Bölgesinde Sosyo-Mekansal Ayrışma
- İnciciyan P. G.** (1976). 'Galata', XVIII. Asırda İstanbul, İstanbul Fetih Cemiyeti İstanbul Enstitüsü Yayınları, 43, İstanbul
- İslam, T.** (2003). İstanbul'da Soylulaştırma: Galata Örneği, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi
- İTÜ** (2009). Endüstriyel Kültürel Miras Ve Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Bomonti Bira Fabrikası Ve Yakın Çevresi Şehir Planlama Yüksek Lisans Öğrenci Çalışması Kitabı
- JQRP** (Jewellery Quarter Regeneration Partnership) (2002). The Business Plan 2002-3. Birmingham: Jewellery Quarter Regeneration Partnership
- JQUVPB** (Jewellery Quarter Urban Village Partnership Board) (1998). Jewellery Quarter Urban Village Prospectus. Birmingham
- Keaney, E.** (2006). From Access To Participation: Cultural Policy And City Renewal, IPPR
- KENTGES.** (2010). [Http://Www.Kentges.Gov.Tr/Kentges/Kentgesnedir.AspX](http://Www.Kentges.Gov.Tr/Kentges/Kentgesnedir.AspX)
- Koçyiğit, R.** (2002). Mimari Tasarımda Süreklilik Kavramı Ve Galata Örneği
- Konuk, G.** (2003). Kentsel Rönesans/Uyanış, Kentsel Gelişmeyi Yönlendirmede/Planlama İlişkisi İçinde/Kentsel Tasarım Bakış Açısından/Kentsel Regenerasyonun Yeri, Kentsel Yenileşme Ve Kentsel Tasarım, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım Ve Uygulamalar Sempozyumu (28-29-30 Mayıs 2003), Mimar Sinan Üniversitesi Yay.
- Kosta, E., & Zukin, S.** (2004). Bourdieu Off-Broadway: Managing Distinction On A Shopping Block İn East Village. . *City and Community*, 3, Vol. 3, No:2 , 101-114.
- Kömürçian, E. Ç.** (1988). İstanbul Tarihi, 17. Asırda İstanbul, 242-247, İstanbul
- Kuban, D.** (1982). İstanbul Bir Kent Tarihi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları

- Kuban, D.** (1996). İstanbul Bir Kent Tarihi, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarihi Vakfı
- Kuyumcu, Y.** (1994). İnceleme Galata Dergisi İstanbul
- Lee, B. A., & Hodge, D. C.** (1984). Spatial differentials in residential displacement. *Urban Studies* 21 , 219-231.
- Lees, L.** (2008). Gentrification And Social Mixing: Towards An Inclusive Urban Renaissance, *Urban Studies*, 45, pp. 2449-2470
- Ley, D.** (1996). 'In The Pursuit Of Difference: Representations Of Gentrification' *Environment and Planning A* 28(3) *Urban Studies* 45: s 2449–2470
- Lind H. ve Hellström A.** (2003). Gentrification- an overview of literature, Report nr 17 From the Housing Project at The Division of Building and Real Estate Economics
- Lyons, M.** (1996). 'Employment, Feminization And Gentrification İn London,198-93', *Environment And Planning A*. s. 341-356
- Lyons, M.** (1996).Gentrification,Socioeconomic Change And Geography Of Displacement, *Journal Of Urban Affairs*, 18, No:1 s. 39-62
- Magnusson, B.** (2010). *Framtid Med Bärkraft – Kulturarv İ Samhällsbygge*, Riksantikvarieämbetet
- Majithia R.** (2006). Prices Put On HK's Pollution. *South China Morning Post* 9
- Mantran, R.** (1990). 17.Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul, Ankara
- Marshall, G.** (1999), *Sosyoloji Sözlüğü*, Bilim Ve Sanat Yayınları
- Milard-Ball, A.** (2000). 'Moving Beyond The Gentrification Gaps:Social Change, Tenure Change And Gap Theories İn Stockholm', *Urban Studies* 37, s.525-530.
- Morris, S.** (2003). Health, Well-Being And Open Space, *Openspace Research Centre*, Edinburgh College Of Art/Heriot-Watt University, Edinburgh
- Morris, S.** (2008). City Hall's "Density Hawks" Are Changing L. A. 'S DNA
- Mumboury, E.** (1951). *İstanbul Touristique*, Edition Française, Çituri Biraderler Basımevi, İstanbul
- Munt, I.** (1987). 'Economic Restructuring, Culture And Gentrification:A Case-Study İn Battersea London 'Environment And Planning
- Müller-Wiener, W.** (2003). Bizans'tan Osmanlı'ya İstanbul Limanı, Tarih Vakfı Yayınları, Sayı 66
- Nadir Eserler** (2011). İstanbul Büyükşehir Belediyesi Atatürk Kıtaplığı İstanbul Kıtaplığı Bölümü,Alınış Yılı 2011
- Newman, K. & Ashton, P.** (2004). Neoliberal Urban Policy And New Paths Of Neighborhood Change İn The American Inner City, *Environment And Planning A*, 36 (7): 1151-1172
- Nguyen, Architect Hoang Manh.** (2007). Cultural Sustainability İn The Architectural Development Of Vietnam, International Conference On Sustainable Architectural Design And Urban Planning, Hanoi Architectural University
- ODPM.** (2004). Indicates Of Multiple Deprivation

- http://En.Wikipedia.Org/Wiki/Indices_Of_Deprivation_2004
- Oktay, D.** (2004). Urban Design For Sustainability: A Study On The Turkish City.
International Journal Of Sustainable Development And World Ecology _J. S. Lee, Unpublished Thesis
- Omann, I. And Spangenberg, J. H.** (2002). Assessing Social Sustainability: The Social Dimension Of Sustainability In A Socio-Biennial Conference Of pm 28, 4268 The International Society For Ecological Economics In Sousse, Sustainable Europe Research Institute (SERI) Tunisia, 6-9 March 2002.
- Omay, E.** (2000). Galata Kulesi Haliç Aksını Belirleyen Galata Kulesi Sokağı-Perşembe Pazarı Caddesi-Arap Kayyum Sokağı Üzerinde Bir Sıhhileştirme Önerisi
- Ortaylı, İ.** (1991). Sanayi Çağında Dünya Kenti İstanbul, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarih Vakfı, Yurt Yayınları İstanbul S58
- Osmanlı.** (2007). Osmanlı Bankası Yayınları, Bankalar Caddesi
- Öncel, D.** (2005). ‘Galata’lı Olmak’, Mimarist, Sayı 17
- Özden, P.** (2008). Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi
- Özus, E.** (2005). Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Analizi, Beyoğlu Örneği
- Palen, J. Ve London, B.** (1984). Gentrification, Displacement And Neighbourhood Revitalisation, State Univ. Of New York Press
- Palmer, E.** (2008). The Social Impacts Of Heritage-Led Regeneration, Architectural Heritage Fund
- Pendlebury, J.** (2002). Conservation And Regeneration:Complementary Or Conflicting Processes? The Case Of Grainger Town, Newcastle Upon Tyne, Planning Practice And Research, 17 s: 145–158
- Pollard, J.** (2004). From Industrial District To ‘Urban Village’?Manufacturing, Money And Consumption İn Birmingham’s Jewellery Quarter,Urban Stuies, Vol. 41, No:1, s. 173-193
- PTSJOP.** (1997). Plan The Swedish Journal Of Planning, The Swedish Society Town And Country Planning Yayınları, 1997
- Putnam, R.** (2000). Bowling Alone: The Collapse And Revival Of American Community, Simon & Schuste
- Rath Jan** (2011). Ethnic Entrepreneurship and Commercial Gentrification in Amsterdam, University of Amsterdam
- RLF** (2002). Rebuilding London’s Future, London Assembly’s Economic Development Commitee Raporu
- Sauvaget, J.** (1934). ‘Notes Sur La Colonie Genoise De Pera’, Librarie Orientaliste Paul Geuthner
- Sayan, M. S., & Çavdar, Ü.** (2003). Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirileri Kitabı. İstanbul: Mimarların Üniversitesi Yayınları.

- Schneider, N.** (1944). Galata
- Shvetsky, K.** (1994). Race And Gentrification Workshop Report, (Dis)Connection, No:1 <http://messmedia.rootmedia.org/disconnection>
- Smith, N.** (1982). Gentrification And Uneven Development, *Economic Geography* 58 (1),s. 39–55.
- Smith, N.** (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification And The Revanchist City*, London: Routland
- Smith, N.** (2002). Gentrification, The Frontier, And The Restructuring Of Space, In: Fainstein, S. S, Scott C. (Eds) *Reading In Urban Teory*, Blackwell Pub, London
- Smith, N.** (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification As Global Urban Strategy, *Antipode*, 34: 427–450
- Smith, N. & Williams, P.** (Eds.) (1986). *Gentrification Of The City*, Winchester, MA: Allen&Unwin 35-55
- SRCF.** (2011). *Sustainable Urban Development in Sweden*. Stockholm: Swedish Research Council Formas.
- Sönmez, İ.** (2005). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler, *Ege Mimarlık Dergisi*, Sayı:53, İzmir
- Stiglitz, J. E.** (2001). “Employment, Social Justice, And Social Well-Being” Paper Presented At The ILO Global Employment Forum 1-3, Labour Organization, Ghent. *Property Management*, Vol. 28 Iss: 4, s.257 - 269
- Swedish Research Council Formas.** (2011). *Sustainable Urban Development in Sweden*
- Svensson, L & P.** (2010). Borgström, Sara: *Kunskapssammanställning; Svensk Forskning Inom Urban Ekologi*, Formas
- Şenyapılı, Ö.** (2003). *Ne Demek İstanbul; Bebek, Niye Bebek*
- Tang, B. S., & Lam, A. S.** (2000). Town planning and environment: Role and tools of private consulting planners. In W.S. Wong & E. H. Chan (Eds.). *Building Hong Kong: Environmental considerations. Hong Kong University Press*, 43-59.
- Tekeli, İ.** (2003). *Kentleri Dönüşümü Mekan Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Thrash, T.** (2001). *Commercial Gentrification : Trends And Solutions*, Massachusetts Institute Of Technology
- Unhabitat.** (2009). *Planning Sustainable Cities*
- Urban Institute.** (2006). *In the Face of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement*, Urban Institute Metropolitan Housing and Communities Policy Center
- Ülger, N.** (2010). *Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri Ve Kentsel Dönüşüm*, Nobel Yayınları
- Wang, S.** (2011). *Commercial Gentrification And Entrepreneurial Governance in Shanghai: A Case Study Of Taikang Road Creative Cluster*, Urban

- Warde, A.** (1991). Gentrification as consumption: issued of class and gender. *Environment and Planning D: Society and Space*, 9, no:2 , 223-232.
- Yıldırım, E.** (1994). Grup Levanten Galata Dergisi S11 İstanbul
- Zukin, S., ve Kosta, E.** (2004). Bourdieu Off-Broadway: Managing Distinction On A Shopping Block İn East Village. *City And Community*, 3, Vol. 3, No. 2. s. 101-114
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T. & Walker, A.** (2009). New Retail Capital And Neighborhood Change: Boutique And Gentrification İn New York City, *City And Community*, 8 47–64
- Url-1**<<http://www.clnetwork.org/index.php?fuseaction=Blog.dspBlogPost&postID=28>> Alındığı Tarih: 11. 10. 2011
- Url-2**<<http://en.wikipedia.org/wiki/Gentrification>> Alındığı Tarih: 7.10.2011
- Url-3**<<http://data.iucn.org/dbtw-wpd/edocs/WCS-004.pdf>> Alındığı Tarih: 9.10.2011
- Url-4**<<http://www.ntvmsnbc.com/id/25242050/>> Alındığı Tarih: 17.12.2011
- Url-5**<http://www.amsterdam.nl/publish/pages/396758/13713_gemadam_eng.pdf> Alındığı Tarih: 19.12.2011
- Url-6**<<http://www.sabah.com.tr/Ekonomi/2011/08/20/banker-hani-zaranin-tedarikcisi-aldi>> Alındığı Tarih 24.02.2012
- Url-7**<http://www.turkiyeturizm.com/news_detail.php?id=38846&uniq_id=1330408814> Alındığı Tarih 24.02.2012
- Url-8**<<http://www.emlakhaberleri.com/s/%20karak%C3%B6y%20bankalar%20caddesi%20tarihi%20sarkuysan%20binas%C4%B1>> Alındığı Tarih 24.02.2012
- Url-9**<<http://www.emlakhaberleri.com/haber/karakoyde-ikinci-galataport-ruzgari.html&kategori=emlak-projeleri>> Alındığı Tarih 24.02.2012
- Url-10**<<http://www.sumahanspace.com>> Alındığı Tarih 24.02.2012
- Url-11**<Turizm.(2010).<<http://www.kultur.gov.tr/TR/dosya/1279999/h/turizmverileri.pdf>> Alındığı Tarih: 25.12.2011

EKLER

EK A.1 : Anket Soruları

EK A.2 : Anket Notları

EK A.3: Tarihi Haritalar

EK A.1 : Anket Soruları

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

Kullanmakta olduğunuz mülk;

Sahibi misiniz ?

Ölümüne satış değeri nedir ?

Kiraya vermek olursanız ne kadar kira getirisi olur ?

Kiracı misiniz ?

Ayda ne kadar kira ödüyorsunuz ?

İşyerinde kaç kişi çalışıyor ?

Ne kadar süredir siz kullanıyorsunuz ?

Daha önceki kullanımı neydi ?

Aynı sektör

Farklı sektör ise neydi ?

Kullandığınız bina tesisi mi ?

Evet

Hayır

Bilmiyorum

Binaya onarım ya da ek yapıldı mı ?

Evet

Hayır

Ne zaman ?

Ne yapıldı ?

Kapı Pencere büyüme
Cephe Değişikliği
Merdiven yeni değişikliği
Duvar ekleme
Duvar kaldırma

Diğer

Başka bir yerde deponuz var mı ?

Evet

Nerede ?

Hayır

Ölümüne üter miydiniz, Evet

Hayır

Yakın Çevrede

İST'da farklı semtte

Şehir dışında

Başka bir yerde işyeriniz var mı ?

Evet

Nerede ?

Hayır

Ölümüne üter miydiniz, Evet

Hayır

Yakın Çevrede

İST'da farklı semtte

Şehir dışında

Evet ise, İşyerinde aynı iş kolu mu yapıyor ?

Evet

Hayır

Yeni bir yerde iş kurmanız gerekirse

Nereye tercih edersiniz ?

Burada kalmak isterim
girmek istemem

Şehir Merkezini
(İstanbul içi)

Şehrin çeperleri

Şehir dışı

Tercih etme nedeniniz ne olurdu ?

Sektör değiştirir miydiniz ?

Evet

Hangi sektör ?

Hayır

Niçin ?

Perpa'ya taşınanlar olmuş, siz de geçmek ister miydiniz ?

Evet

Niçin ?

Hayır

Niçin ?

Perşembe pazarı bölgesi; Yenileme alanı olarak ilan edilmiş
Durumdan haberdar mısınız ?

Evet

Hayır

Bölgede iyileştirme yapılacak olursa, siz de projede yer almak ister miydiniz ?

Evet

Hayır

Belediye ya da özel girişimciler size alanda yeni projeleri
olduklarını söylediler nasıl karşılırsınız ?

Olumlu

Olumsuz

Yeni - Destekler miydiniz ?

Evet

Hayır

Sahibi iseniz, mülkiyetli, kiracı iseniz kullanım hakkı yine sizin olmak koşulu ile; yenilenen binanızı hangi iş kolu olarak kullanmak isterdiniz ?

Farklı bir fonksiyona yönelik olarak kullanmanız istenirse ne olarak kullanmak isterdiniz ?

Otel

Restoran

Cafe

Bar

Kiraya verirdim

Aynı sektör

Diğer

EK A.2 : Anket Notları

Anket sahipleriyle yapılan konuşmaların notları şöyledir,

-2000 yıllarında dönemin İstanbul valisi Tünel'e tabela astırdı ve belli bir saatten sonra Perşembe pazarına kamyonla girişi yasakladı. Bunun üzerine buradaki dükkan sahiplerinin nakliye yapmalarında sıkıntı ortaya çıktı. Bizim fikrimize göre ve söylenenlere göre dönemin valisi de Perpa'ya ortaklı ve oradaki dükkanların satılmasını istiyordu. Nakliye sıkıntısı çıkınca mal sevkiyatı yapamayan dükkanlar buradan taşınmak zorunda kaldılar. Perpa'ya yerleştiler ama orada istedikleri gibi iş yapamadılar, müşteri buraya almış, buranın eskiden kalma bir canlılığı var ve açık hava. Sonra oradaki dükkanları depoya çevirdiler. Perpa'daki satılan dükkan sayısı istenilen sayıya ulaşınca, buradaki dükkan sahiplerinin de uğraşısıyla kısıtlama kalktı. Perpa'ya gidenler geri döndü. 1988 yılında tamamlanan Perpa binası 1996 yıllarında çok düşük fiyatlara dükkan satışı yaptı. Günümüzde gerek dükkan satış fiyatları ve gerekse de kiralar bakımından oldukça yüksek ücretler talep edilmektedir. Burada Çeşme Meydanı, Zindanaltı, Ceneviz Mahkemeleri Sokak'ı en eski yerleşim yerleridir. Arap Camii'nin de yapılışı çok eski yıllara dayanır. Bir süre önce Turizm Bakanımız Ertuğrul Günay gelip açıklama yaptı. Arap Camii'nin etrafının 100m açılacağından ve oradaki hırdavatçı dükkanların yıkılacağından bahsetti. Deniz tarafı da yıkılıp, karşı kıyıda, Eminönü'ndeki fiskiyelerden Arap Cami'nin görülmesinin sağlanacağından bahsetti. Birçok dükkana istimlak belgesi geldi bile. Belediyeye kayıtlı 28. 000 dükkan, kayıtsız 14. 000 dükkan var şu anda Perşembe Pazarı'nda. Buralara daha çok Kastamonulu, Rizeli ve İnebolu'lular yerleşmiştir. Hatta Kastamonulular ilk geldikleri yıllarda burada yiyecek pazarı kurarlardı Perşembe günleri, o nedenle adı Perşembe pazarı olarak kalmıştır.

-1950'li yılların sonuna kadar Perşembe Pazarı bölgesi tamamiyle konuttu ve gayrimüslimler otururdu. 1960 ihtilaliyle dükkanlarını sattılar ve buralardan göç ettiler. Ardından buraya Anadolu'dan göçle yeni insanlar yerleşti. 1970 'li yıllarla hırdavatçılar çarşısı kuruldu burada ve buraları yavaş yavaş imalathaneye ve ticarethaneye dönüştü. 10 sene evveline kadar imalatçılar çoktu. Sonra onlar da gitti, elektrikçilerin sayıları fazlaydı, onlar da dağıldılar. Şimdi de buraları otel olacak diyorlar.

-Okçu Musa Camii'nin arkasında Şair Ziya Caddesinde hostel var, fiyatları 10 eurodan başlayıp 30 euroya kadar çıkıyor. Yanıkkapı Sokak'ta Kopmahan ve Sumahan apart otel olarak çalışıyor. Kapmanhan 2 senedir otel olarak kullanılıyor, altında kafesi var ancak üzerinde otel olduğuna dair tabela bulunmamaktadır. Perşembe pazarında 20 sene öncesine kadar yine aileler oturuyordu ancak şu sıralar 6-7 aile kaldı. Arap Camii, Porsuk Sokak ve Yanıkkapı Sokak'ta konut kullanımı yoğunlukta idi. Arap Cami yakınındaki çıkmaz sokakta halen konut kullanımı mevcut.

-Giriş yerlerinde kiralar yaklaşık 1000-3000 lira arasında değişiyor. Hanların üst katlarında kiralar 200-300 liraya kadar düşüyor. Yanıkkapı Han'da dükkan satılık fiyatları 15-20-30 bin lira, m2leri yaklaşık 20m2.

-Perşembe Pazarı bölgesi konut yoğunluğunda iken burada Kastamonu yöresinden göçmüş insanlar yiyecek pazarı kuruyorlardı. 20 Sene öncesine kadar burada aile yaşamaya devam etti ancak şimdi konut fonksiyonu tamamen kalkarak ticari fonksiyona dönüştü.

-Generalî Sigorta Bankalar Caddesi'nde bina satın aldı, otel olacak. Osmanlı Bankası'nın binasını Ulusoy satın almış.

-Bu dükkanın en üst katında 60 yıllık konut kullanımı buluyor! Üst iki katta buranın eskilerinden kalma konut kullanımı var. Kulenin oralarda eskiden

imalathaneleri vardı, şimdi boşaltıp otel yapıyorlar. Arka sokaklarda hala imalat kaldı.

-Burada güvenlik büyük sorun, müşteri arabasını park edip geliyor, 1-2 saat avize bakıyor, camını kırıp çantasını ya da teybini çalıyorlar. Hırsızlık oluyor.

-Kuledibindeki atölyeleri kaldırdılar, 90 yılından önce burda imalatçılar yoğunluktaydı, şu anda otele çevriliyor ve yabancılara satışlar çok yüksek miktarda var.

-10 senedir aynı cadde üzerinde çalışıyorum, 40 senedir avizeci ve imalatçıyım

-Avize sektörü burada ancak imalat Küçükköy'e taşındı. Kışın bayanlar korkuyor, güvenlik sorunundan. İspark geldi, daha iyi oldu, eskiden otopark mafyası vardı. Bina komple kendimizin.

-Burada üniversite açıldığından beri ciromuz arttı, yaklaşık 6 yıldır işler iyi. Emek lokantası olarak hizmet veriyoruz. Eskiden burda muslukçular vardı, şimdi avizeciler çok arttı

-10 sene öncesinde buraları çöküntü alanıydı ve alt yapı yetersizdi, yollar çok kötüydü.

-Büyük firmalar ve marketlerin açılmasıyla, buradaki kablocular ve elektrikçiler gitti, esnaf azaldı. Buraya yalnızca alışkın müsteriler geliyor. 20 m yukarıdaki hana kredi borcu yüzünden banka el koydu. Bu hanı da 1980 yılında Emlak Bankası yapmış. 1996 yılında, Erdoğan'ın belediye başkanlığı döneminde Perpa'da 400 milyona dükkan satıldı, çok ucuza, kaçırdık o zaman alamadık, şimdi dükkanlar çok pahalı.

-55 yıl öncesinde buraları konuttu ve gayrimüslimler otururdu. Elektrikçiler 60-70 yıldır vardı. Elektrik piyasasının en canlı olduğu yer burasıydı. Sonra buralara imalathaneler açıldı. Şimdi onlar da gitti ve buraları otele çevireceklermiş deniliyor.

-Burada 1995 yılından beri elektrikçiler var. 10 Sene evvel buraları imalathane doluydu, kiralari da fazlaydı, şimdi imalathaneler yavaş yavaş çıkınca, kiralar düştü. Şimdi torna imalathaneleri kaldı bir tek. Saat 7' den sonra burada can güvenliği yok, tinerciler dolaşıyor. Son 10-15 yıl içerisinde burayı elektrikçiler de terk etti, avizecilerin sayısı arttı. Muslukçular, elektrikçiler dağıldı, burada muslukçular da çok vardı. Yıllardır buranın kentsel yenilemesinin yapılacağı söyleniyor, bizim han sahipleri de binanın üst katına kafe yaptı, teras açtı ama soran yok.

-Biz burayı devir aldık o yüzden kirası düşük. Burada geceleri mal indirimi sorun oluyor. Şimdi Yanıkkapı kemeri kapandığı için insanların, araçların geçişi kapandı. Buraya gelmek için yukarıdan dolaşmak zorunda kalıyorlar.

-2000'li yıllarda bize buraya kamyon, kamyonet, tır girişini yasakladılar. 20. 00'dan sonra yapacaksınız dediler, mal indirilene kadar gece 01. 00 oluyordu, bazı geceler evimize hiç gitmeyip burada uyuyup dükkanı açtığımız olurdu, bu böyle 2 yıl sürdü, çok zorlandık. sonra kaldırdılar yasağı.

-Sümerbank ve Garanti Bank satıldı. Otel ve müze yapılacak. Kopmahan ve Sumahan apart otel yapıldı. Okçumusa Camii arkasında hostel var. Burası ticaret için ana arter, imalat ve satıcı burda. Vergiler fazla alınıyor ama iş yok. Bizim binamızı 1950'lerden kalma, Sürtel Kablo'nunmuş, şimdi biz kullanıyoruz.

-Fındıklı'da otopark karşısı, Sami Usta Köftecisi karşısında Eski Han yıkıldı, Hilton satın almış deniyor.

-Elektrikçi ve hırdavatçılar buradaki tarihi yapıyı bozdu. Onların buradan gitmesini isteriz. Burası hızla turizme dönüyor.

-1955 yıllarında burası tamamen konuttu ve gayrimüslimler oturuyordu. Sonra onların terk etmesiyle 1970'li yıllarda burası tamamen ticarete dönüştü.

-45 yıldır bu civarda çalışıyorum. 15 yıldır da bu dükkanda çalışıyorum. 2000'li yıllarda Perpa'dan dükkân ve depo satın aldık ancak oradan memnun değiliz burada çalışmak daha karlı.

-1960'larda ihtilal ile gayrimüslimler burayı terk etti. Giden gayrimüslimler yerlerini sattı. Boş kalan yerlere göçle yenileri yerleşti . 1970' lerde perşembe pazarı kuruldu.

-Belediye Okçu Musa Caddesi boyunca binaların dış cephelerine kaplama yapma zorunluluğu koydu, yapmayanlara ceza keseceğini söyledi. Klimaları dış cepheden kaldırttı.

-Yolcuzaade Düzenli Han'ın etrafı çok bakımsız, tinerciler kalıyor. Oranın temizlenmesi lazım.

Galata ve Bankalar Caddesi'nde, eskiden beri burada çalışan ve çalışmaya devam etmek isteyen, burayla bir şekilde bağlarını kurmuş olan eski işyerlerinden ve atölyelerinden olan kişilerin, burayı bırakmada ne derece dirençli olacaklarını görmek için bir süre daha beklemek gerekli olacaktır. Özellikle avizeciler, bölgede yapılacak olan kentsel yenilemenin, daha önceden yalnızca elektrikçileri kapsadığını ve onların Perpa'ya gittiğini, geri dönenlerin olduğunu, şimdi de elektrikçileri ve hırdavatçıları kapsadığını söylemektedirler. Yapılan uygulama imar planını incelediğimizde, bulundukları yerde depolama, imalat fonksiyonlarının kaldırılıp yerine, tarih boyunca var olduğu gibi alt katların ticaret, üst katların da konut fonksiyonunun getirileceğini görmekteyiz. Bu öngöründen, avizeciler kısmının turizm sektörüne dönüşebileceği çıkarımını yapmak güç görünmektedir. Bankalar Caddesi kısmının turizm fonksiyonunu yüklenebileceği, Arap Cami ve etrafının turizm fonksiyonu yüklenebileceği ve Yanıkkapı Sokak'ta iki seneden beri var olan Apart otelin ve Yanıkkapı Sokakta bulunan son tarihi sur kalıntıları, tarihi Çeşme gibi unsurlardan ötürü turizm fonksiyonu yüklenebileceği kestirimini yapabiliriz.

Perpa Sanayici ve İşadamları Derneği Üyelerinden biri ile görüşme:

Çeşme Meydanı'nda 1960 yılından beri çalışmıştır. Yapılan mülakatta, önce alanın yerel yönetim politikalarıyla nasıl değiştiğinden bahsetmiş, sonrasında da günümüzde Perpa ile ilgili yapılması planlanan gelişmelerden bahsetmiştir.

1986-1987 Dalan ve Kenan Evren döneminde yapılan değişiklik:

Hırdavatçılar çarşısı cami olacağı hep söylenirdi. Ama Hırdavatçılar çarşısı olarak kullanıldı. Bundan 50 sene önce söylenen söz Arap Cami etrafının açılıp boşaltılacağıydı. 1960'lı yıllarda Ermeni, Yahudi, Kastamonu'luların ve Cideli'lerin oturduğu Hırdavatçılar çarşısı ve civarında hırdavat ve demir satışı vardı. Bizanslı'lardan bu yana bölge ticaret merkezi olarak kullanılmıştır. Perşembe Pazarı Caddesi'nde pazar kurulurdu bu yüzden buranın adı Perşembe Pazarı kaldı. Azap Kapının ordaki meydana çeşme olduğundan adı Çeşme meydanı olarak kaldı, ben yıllarca orada çalıştım, sonra dükkânımı Perpa'ya taşıdım. Buradan göç etmeyen halk, kimya sektörü, ithalat ve ihracatla ilgileniyor. Hatta ilk yıllarda ithalat tamamen buradaki yabancı nüfusun elindeydi. Çünkü bizim ülke dışıyla bağlantılarımız olmadığından ithalat nedir bilmiyorduk. 1950'li yıllarda Perşembe Pazarı Caddesi iki sokaktan oluşuyordu. Sokağın ortasında binalar bulunuyordu. Bu binalar yıkıldı ve cadde genişletilerek tek sokak haline getirildi. Bankalar Caddesi civarında konut fonksiyonu vardı. Göçten sonra boşalınca elektrikçiler taşındı. Benim babam da orda İtalyan bankasında çalışırdı. Perşembe Pazarı ve civarında

-İthalatçılar

-Hırdavatçı-Demirciler

-Demir sektörü (Tornacılar, tasfiyeciler, kazancılar) ve elektrikçiler bulunuyordu.

Yemeniciler caddesinde,

-Dökümcüler vardı. Kumdan döküm ve kalıp yaparlardı. Şu an aynı sektörler devam ediyor. Dükkanların kimi yazıhane, kimi ticarethane olarak kullanılıyor. Yemeniciler Caddesi üzerinde şu an hırdavatçılar da bulunmakta. Ancak dükkan sahipliği son 20 yılda, Dalan döneminden sonra el değişti.

-Avizeciler Şişhane ve Bankalar caddesi yoğunlaşmış durumda, bodrum katlarında imalathane zemin katlarında da dükkanları vardır. Perşembe Pazarı, Yemeniciler Caddesi Çeşme Meydanı, Dalan döneminde 1983'te seçildikten sonra Yemeniciler Çarşısı sanayi alanı olduğundan İstanbul'u kirletiyordu. Kenan Evren Cumhurbaşkanı olarak Haliç'te vapurla silahtara kadar gezince halkın gözü korktu. Dalan da ertesi gün kepçelerle gelerek dükkanları yıktı. Esnaf tezgah kuramadı. Tersane caddesinde her zaman trafik sıkışıklığı vardı. Dalan merdiven ile geniş bir bağlantı yaptı ve otomobille geçiş engellendi. Böylelikle sokak bağlantıları kesilmiş oldu ve esnaf da burayı bırakıp gitmek durumunda kaldı. 1986 yıllarında Dalan Perşembe pazarından göç ettirdiği halka yeni yer olarak Perpa'yı gösterdi ve Perpa'nın temelleri 1986 yıllarında atıldı. 6600 metrekaarelik Perpa 4500 işyeri ve içerisinde 38 kilometre uzunluğundaki yol ile 36 ayda inşa edildi. İlk olarak ruhsatsız ve plansız inşaatına başlanan Perpa Sözen döneminde resmileştirildi. Belediyenin yüzde 45- 55 arası hisse sahibi olduğu Perpa'nın inşaatı bittikten sonra da Dalan'ın belediye başkanlığının ikinci dönemde devam edeceği tahmin ediliyordu. Ancak bu gerçekleşmedi. Sözen belediye başkanı seçildi. 1989 yıllarında Sözen dönemine geldiğimizde ise Dalan'ın emri vaki olarak boşaltmak istediği dükkanları mahkeme kararı aldirarak boşaltmak istedi. Tebligatla yıkımda değer tespiti keşif ile çıkartılarak istenir ve sahibine ödenir. Ancak buna Sözen'in ömrü yetmedi. Sözen'in belediye başkanlığı döneminde Sözen belediyenin Perpa'daki hissesini satmak istedi. Ancak İmar İskan Bakanlığı engel oldu. Erdoğan'ın belediye başkanlığı döneminde Bankalar Caddesindeki elektrikçilerin sahip olduğu hisse, 1985-86 yıllarında bir hafta içerisinde önceden müşterisi ve alıcısı belli olan ihale ile Kuyumcukent'in arsası ile takas yapıldı. 1984 yılında belediye ile yapılmış sözleşme gereği dört gökdelen inşaatı yapılacaktı. Sözen döneminde Perpa'nın yarım kalan inşaatı sırasında gökdelenlerin yapılması gündeme geldi. Ancak burası bu yoğunluğu taşıyamaz denilerek ertelendi. 2007 yılında proje tadilatı ile 4400 metrekaarelik inşaat alanına çıkartılan Perpa'da belediyenin sahip olduğu %45-55'lik hissesini 196 trilyona yani 130 milyon dolara satılmak isteniyor. 1/1000'lik imar planında yeri gösterilerek 18. Madde ile 108 dönüm olan arsa tapu yeri tespiti ile büyütüldü. Şu an proje devam etmektedir. Proje içerisinde otopark, ticaret merkezi, otel ve rezidans bulunmaktadır. www.perpatowers.com adresinden proje incelenebilir. Perşembe pazarından taşınan esnafın %70 i iflas ederken %10'u da ok meydanı civarındaki gecekonduların bodrumlarına imalathanelerini açarken, zemin katlarına da dükkanlarına açtı.

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad:Süheyla Türk

Doğum Yeri ve Tarihi:Antakya 03. 06. 1985

Adres: Ayazma Mevkii 3038 Sok. No:5 Turan Apt. Daire 10

Selimpaşa/Silivri İstanbul

E-Posta:sturk85@gmail. com

Lisans: İKÜ Mühendislik Ve Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

Mesleki Deneyim ve Ödüller: 2008 yılından beri Artaş Mimarlık'ta proje mimarı olarak çalışmaktadır.

Kısa Özgeçmiş:Süheyla Türk 1985 yılında Antakya'da doğdu. İlköğrenimini Bilecik Edebalı İlkokulu'nda, orta öğrenimini Bilecik Anadolu Lisesi'nde, lise öğrenimini de Bilecik Fen Lisesi'nde tamamladı. Üniversite eğitimini İKÜ Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde sürdürürken çeşitli mimarlık ofislerinde staj yaptı. Lisans eğitiminin son yılında ve yüksek lisans eğitimi süresince çeşitli mimari tasarım yarışmalarına katıldı ve çeşitli ofislerde çalıştı. 2008 yılında babası ile birlikte açtıkları mimarlık mühendislik ofisinde mimar olarak çalışmaya başladı. Proje ofisinde halen proje mimarı olarak çalışmaya devam etmektedir.