

Cengiz GİRİTLİOĞLU
Prof. Dr.
Fulin BÖLEN
Prof. Dr.
Gülden ERKUT
Doç. Dr.
Nilgün ERGUN
Y.Doç. Dr.
Funda YİRMİBEŞOĞLU
Ar. Gör.

İTÜ Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlaması
Bölümü Öğretim Üyeleri

METROPOLİTEN ŞEHİR MERKEZLERİNDE DEĞİŞEN İŞLEVSEL VE MEKANSAL İLİŞKİLER- İSTANBUL METROPOLÜ ŞEHİR ESKİ MERKEZİNİN YENİDEN ORGANİZASYONU

Cengiz GİRİTLİOĞLU
Fulin BÖLEN
Gülden ERKUT
Nilgün ERGUN
Funda YİRMİBEŞOĞLU

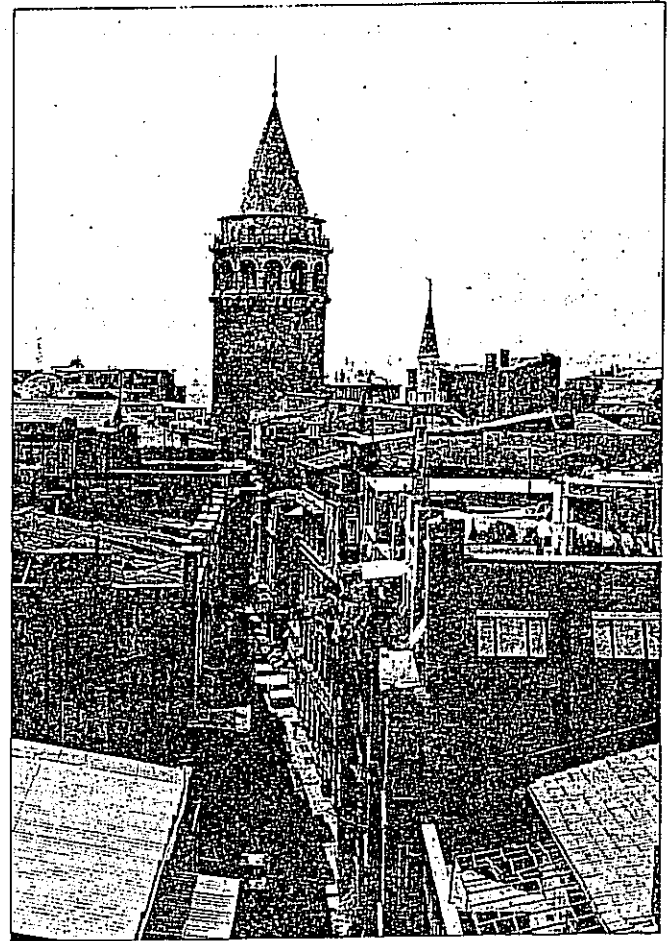
GİRİŞ

Gelişmekte olan Türkiye'de artan nüfus ve kalkınma hızı arasında kapılamayan farklılık, şehrsel yerleşmelerde sosyal, kültürel yapının işlevsel ve mekansal ilişkiler sisteminin farklılaşmasının temel nedenlerinden-
dir.

Büyükşehir niteliğini kazanmış yerleşmelerde sorunların boyutları daha da büyüktür. Kısır koşullarla da olsa ulaşım sistemi tercihlerinin yönlendirdiği yayılma ve büyüme sonucu konut işyeri ilişkilerinin belirli oranda bozulması şehir içi konut-işyeri arazi kullanımını karar ve tercihlerinin farklılaşmasını beraberinde getirmiştir.

Konut sorunu, gecekondulaşma, sosyal konut üretimiyle doğal yapının yıpratılması ve bozulan ekolojik dengeler yanı sıra, şehir eski merkezi olarak tanımlanan alanlarda da bu paralelde, sosyal kültürel farklılaşmalar, yeni arsa ve yapı değerlerinde, rant dağılımında görülen değişim, söz konusu dengenin bozulmasında yeni boyutların ortaya çıkmasında rol oynamıştır. Kullanıcı niteliklerinde sürece bağlı olarak gelişen dengesiz ve dinamik yapı farklılaşmaları şehir eski merkezlerinde kullanılmayan bir yapı potansiyelinin ortaya çıkmasına neden olmuş, bu durumun yeniden değerlendirilmesi tartışmaları güncellik kazanmıştır.

Yeni yerleşme alanlarında görülen, kontrol edilemeyen gelişmenin belirli oranda planlı değerlendirilmesinde söz konusu, var olan yapı potansiyelinin ileriye dönük yeniden organizasyonu, bir taraftan tarihi mirasın korunmasına, diğer taraftan da arazi kullanımı ilkelerinin daha rasyonel planlanmasında yararlı olacaktır. Bu çerçevede yapılan araştırmada (Giritlioğlu, Bölen, Erkut, Ergun, Yirmibeşoğlu, 1993) özellikle metropolitenleşme sürecinde bulunan yerleşmelerde konunun irdelenmesi ve yönlendirici olabilecek çıkarımların yapılması amaçlanmıştır.



METROPOLİTEN YERLEŞME MERKEZLERİ VE SORUNLARI

Metropoliten merkezlerin ortaya çıkmasında rol oynayan etkenlerin çeşitliliği yanı sıra bu tür yerleşme mer-

kezlerinin oluşması sonunda toplumsal yapıda görülen farklılaşmalar kadar, yerleşmeler düzeninde görülen değişimler ve özellikle metropollerde çıkan sorunların tanımlanması da yeni

Kullanıcı niteliklerinde sürece bağlı olarak gelişen dengesiz ve dinamik yapı farklılaşmaları şehir eski merkezlerinde kullanılmayan bir yapı potansiyelinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

düzen ve organizasyonların işlerliğinin belirlenmesinde önem taşır. Sorunlar, metropollerini oluşturan nedenler ve değişkenler kadar çeşitlidir. Tanımlamaların ve tanımlara bağlı çıkarımların yapılabilmesi için temel sorunları, aşağıda sıralanan başlıklar altında gruplamakta yarar vardır.

ÇEVRE SORUNLARI

Metropolitenleşme sonucu ortaya çıkan sorunların en önemlisi, yerleşme yeri ve çevrede görülen olumsuz gelişmelerdir. Yerleşme alanında var olan ve belirli bir çekim gücü yaratan doğal çevre ve verilerinin yeni iş bölümü ve organizasyonu, yeni yaşam biçimi ve gereksinimlerinin karşılanmasına yönelik alan kullanma eğilimleri, doğal yapı verilerinin değişik bir biçim ve ölçekte değiştirilmesine neden olmaktadır. Var olan insan-doğa ilişkilerinin değişmesi yanı sıra, doğanın değiştirilmesi şeklinde görülen alan kullanım eğilimleri doğal sistemde var olan dengeyi bozulmasına ve dolayısıyla yeniden düzenlenmesi güç, hatta imkansız olan değişmelerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Artan nüfusun yeni düzen içindeki alan kullanma ihtiyacı artmaktadır. Artan alan ihtiyacı, yaşam standartları yükselen bireylerin yeni tarif edilen düzene uygun istemleri yanı sıra, nüfus artışına bağlı, yeni kullanıcı sayısının artışıyla, ortaya çıkan alan ihtiyacının toplamı olarak belirlenebilmektedir. Doğal çevrenin bozulması, çevre koşullarının, zararlı gelişmeler sonucu olumsuz yönde değişmesi, hava, su kirliliği, gürültü vb. kirlenmelerle olumsuz yönde gelişmesi, metropoliten merkezlerde görülen ve tekrar düzenlenmesi yüksek maliyetlere bağlı sorunlar arasında sayılmaktadır.

ALTYAPI İLE İLİŞKİLİ SORUNLAR

Büyük metropoliten merkezlerde ortaya çıkan önemli sorunlardan ikincisi, aşırı nüfus artışı ile ilişkili olarak yeni boyutlara ulaşan altyapının gerçekleştirilebilmesinde karşılaşılan teknik ve mali sorunlardır. Var olan altyapı sistemlerinin yeni nüfus artışı paralelinde yeniden organizasyonu hem zaman hem de kaynak temini bakımından ortaya çıkan dar boğazlar nedeniyle gerçekleştirilememekte, bu ise sağlık standartlarının bozulması sonucuna paralel olarak, var olan sistemin de yozlaşmasına neden olmaktadır. Metropolitenleşmenin nedenleri arasında sayılan, bireylerin daha yüksek standartlara sahip bir yerleşmede yaşama istemiyle çelişen bu durumun ortadan kaldırılması, gerekli ancak kolay olmayan bir sorunlar kümesini oluşturmaktadır.

ULAŞIM SİSTEMİYLE İLİŞKİLİ SORUNLAR

Metropoliten merkezlerde henüz çözülememiş en önemli sorun alanlarından biri de ulaşım ve taşımacılık sistemi ile ilgili sorunlardır. Gerek kişi taşımacılığı gerek hammadde ve ürün taşımacılığı sorun alanı içinde ayrı boyutlarda yoğunlaşan alt sorun grupları olarak çözüm beklemektedir.

Metropolitenleşme süreci başında bulunan yerleşmelerde sorun daha da büyük boyutlarda görülmektedir. Var olan ulaşım sistemi ve bu sisteme hizmet verecek altyapının yeterli ol-

ması yanı sıra, artan nüfusun ilave olarak yarattığı istemler yeni ulaşım sistemlerinin seçimi ve uygulamasını zorunlu hale getirmekte ve güçlüğü çeken kaynak temininde dar boğazların oluşmasına neden olmaktadır.

Kamu toplu taşıma sistemlerinin mevcut doku içindeki çıkaracağı sorunlar ve maliyetler, yeni yerleşme alanlarını da kapsayan bağlantıların kurulması için gerekli yüksek maliyetlerin daha artmasına neden olmaktadır.

İSTANBUL ŞEHİR ESKİ MERKEZİ SORUNLARI

Şehir eski merkezlerinin, özellikle metropolitenleşme süreci başlangıcında bulunan İstanbul şehir eski merkezinin var olan işlevsel ve yapısal değerlendirmeleriyle ilgili çıkarımlar yapmak amacıyla araştırma ve incelemelere başlarken, sözkonusu varoluşun nedenlerinin, şehir merkezi mekansal ve işlevsel yapısının farklılaşmasına neden olan gelişmelerin dikkate alınması kaçınılmaz bir aşama olarak kabul edilmelidir.

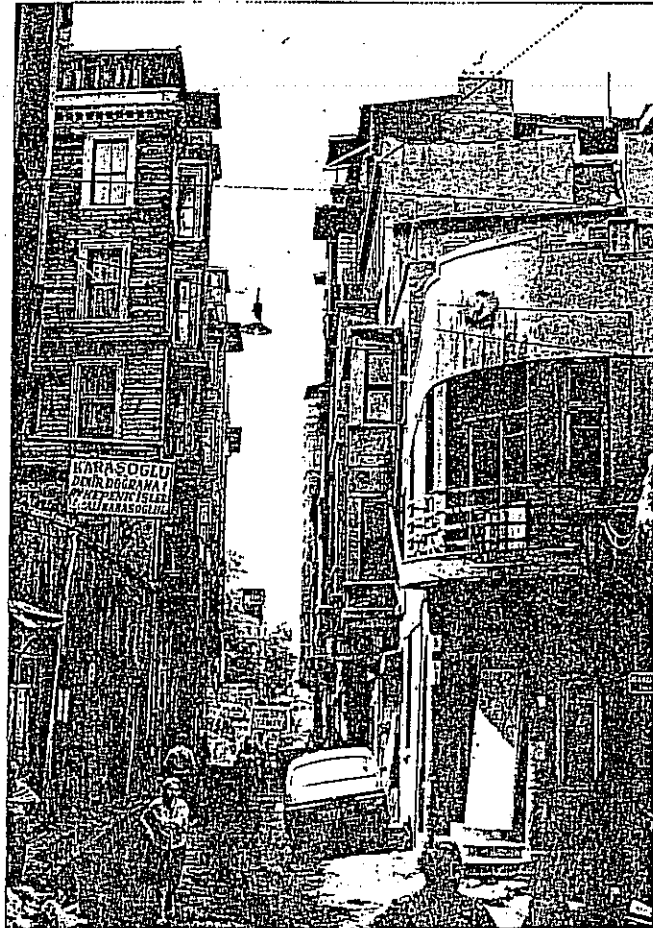
I. Aşama: İstanbul tarihi kuruluş ve gelişmesinin başından bu yana, yakın dönemlere kadar konumu ve buna bağlı olarak sahip olduğu karakteristik nitelikleri bakımından merkez şehir olma özelliğine sahip olmuş ve bu durumunu her dönemde artan bir önemle korumuştur. Mekansal değer kurgusu ve işlevsel organizasyonlar bakımından hem din, hem dünya işlerinin en olgun çözümlerinin bulunduğu, hem dini hem de idari merkez olma ni-

telikerinden kaynaklanan işlevsel kompozisyon ve ilişkilerinin mekana yansımalarıyla biçimlenen ve içerik kazanan eski şehir merkezi, zengin bir kültür mirasının toplandığı mekan bütünü olarak ölçek ve boyut kazanmıştır.

Bu çerçevede konut, imalat, ticaret, yönetim, din ve diğer sosyal, ekonomik ve kültürel işlevler kompozisyonunun oluşturduğu şehir eski merkezi belirli alanlara ve bu alanlarda oluşan belirli sokaklar ve meydanlarla kendi içinde ilişkili ve işlerliği olan bir bütün oluşturmuş ve bu düzen, şehir surları ve diğer sınırlayıcı öğelerle belirli, kontrol edilebilir bir dokuya sahip olmuş, birbirlerinden farklı kullanımlara tahsis edilmiş alanlar arasında bu farklılıklardan kaynaklanan özel sorun alanlarının ortaya çıkmasını gerektirecek ölçek ve boyutta ne yapısal ne de toplumsal bakımdan sorunlarla karşılaşmıştır.

II. Aşama: Cumhuriyet döneminin getirdiği değişiklikler yanı sıra çok partili döneme geçiş süreciyle başlayan toplumsal değişim ve yeniden yapılaşma koşulları çerçevesinde genelde İstanbul ve özel olarak İstanbul eski merkez alanlarında, nüfus hareketliliği, pazar ekonomisi ve yeni ilişkileri, ulaşım ve taşımacılık konularında değişen değer yargıları ve yapılan tercihler sonucunda, hem mekansal yapıda, hem de sosyal, ekonomik ve kültürel ilişkiler sisteminde özel olarak da yeni işlevler paralelinde görülen kurumsallaşmalarda ortaya çıkan farklılaşmaların etkileri görülmeye başlanmıştır.

Şehirsiz yerleşme alanının bü-



yümeye başlaması, yeni ulaşım aksamlarının plansız uygulamaları, yeni kullanım alanlarının ve işlevsel yapıların kontrolsüz dağılımı, şehir eski merkezinde oluşan ulaşım, imalat, ticaret ve tüketim potansiyelinin yattığı olumlu va kârî maksimize eden ilişkilerden kaynaklanan bir konsantrasyon eğiliminin artırdığı toprak değerlerinin ve buna bağlı olarak değer artışı kazanan yapı ve rant geliri yüksek yapı kullanım olanaklarının neden olduğu, eski, işlerliği olan düzenin zamanla kontrol edilemeyen boyutlara ulaşan gelişmesi, bir taraftan ekonomik büyümenin sağlanmasını, fakat diğer taraftan da mekansal standart ve niteliklerin kaybolması sonucunu doğurmuştur.

Şehirsel alan kullanımında görülen yeni gelişmeler, yasal ve yasal olmayan yollarla oluşan, yeni yerleşme alanlarında konut ve işyeri ilişkilerine bağlı olarak büyüyen şehir ve artan kullanıcıların yeni dağılım ilişkisi ve tercihlerine rağmen şehir eski merkezlerinde, var olan ve yeni farklılaşmalara bağlı olarak değişen, değer yargıları, yeni yerleşme alanları ile karşılaştırılmayacak ölçekte artmış ve önem kazanmıştır.

III. Aşama: Ekonomik büyüme, pazar ilişkileri, haberleşme olanaklarının genişlemesi ve yapılan ekonomik tercihler, sanayileşme yatırımlarının yönlendirilmesi ve oluşturulan tüketim potansiyeli, uzmanlaşma, kurumlaşma ve benzeri gelişmelerin büyüme paralelinde yadsınamayacak boyutlara varan etkileri, iş olanak ve

organizasyonu, üretim ve üretimin dağılım düzeninin kontrolü, kaynak temini ve kullanma olanaklarının yönetimi ve benzeri gelişmelerinin yoğun olarak kullanma olanaklarının arandığı şehir eski merkezinde eski doku ve tarihi mirasın sınırlı sunusu, bozulan çevre koşullarının kontrol edilemeyen boyutlara ulaşan sorunları, söz konusu alanlarda bir yeniden değerlendirme gerekliliğini zorlayan sonuçların nedeni olmuştur. Ancak İstanbul şehir eski merkezinde var olan toprak altı ve toprak üstü kültür mirasının sadece Türkiye ve İstanbul'un değil, dünya tarihi ve kültürü çerçevesinde öneme sahip olması, bu baskılar sonunda ortaya çıkan sorunların çözümü için kaynak ve çözüm önerilerinin bulunması kaçınılmaz, tarihi bir görev olarak kabul edilmesini gerektirmektedir.

Metropolleşen İstanbul şehir eski merkezinde yoğunlaşan alan ve yapı kullanma isteminin, tüm gelişmeler ve bu çevrelerin söz konusu edilen değerlerine rağmen, artması paralelinde metropol olma nitelikleri ile özdeşleşen gelişmeler İstanbul bütününde de yeni organizasyonlar, yer değiştirmeler (Baransü, 1989) ve yeni yoğunluk alanlarının oluşması ve şehir eski merkezi işlevlerinin yeni, nüfus potansiyeli yüksek alanlara doğru yerleşme tercihleri, son dönem gelişmeleri paralelinde görülmektedir. Yeni alt merkez alanlarının güncellik kazanması, tüketim potansiyelinin dağılım düzenine bağlı olarak yeni odak noktalarının; ulaşım sistemi ana arterleri yakın çevrelerinde, toprak re-

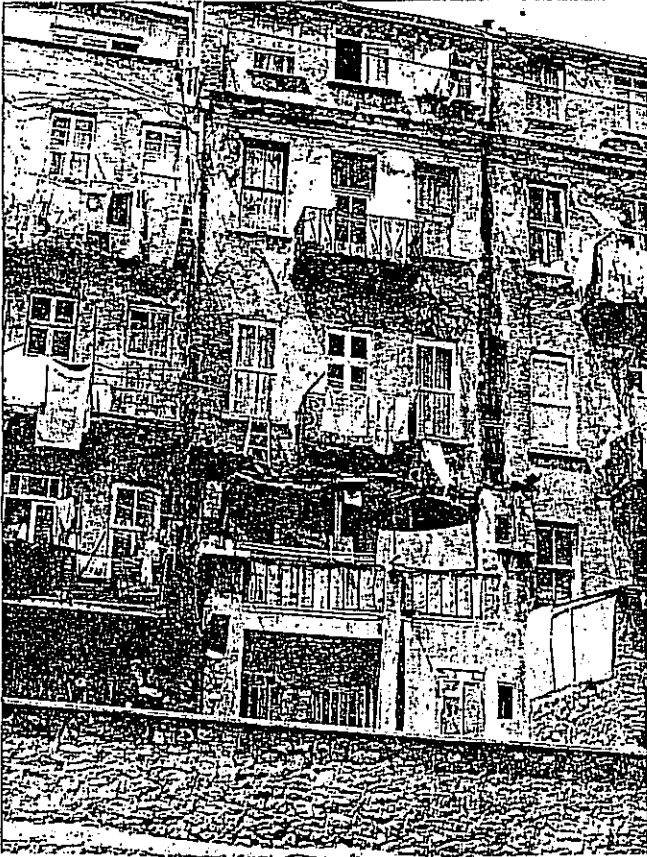
zervlerinin bulunduğu yeni yerleşme alanlarında görülen yeni yapılaşmalar ve işlevsel organizasyonlar, ortaya çıkan zorunlulukların öncül uygulamaları olarak kabul edilebilirler. Bu tür düzenlemeler ve alan kullanma tahsislerinin güncellik kazanması, dokusal ve mekansal bozulmalar ve işlevsel, yapısal, çevresel eskime alanları haline dönüşmüş şehir eski merkezlerinde var olan ancak bırakılarak yok olmaya terk edilen yapı ve çevre değerlerinin kurtarılması ve rasyonel kullanılması fırsatının kaçırılmaması için bir araç olarak kullanılmaktadır. Bu çerçevede yapılacak araştırmalar sonunda sadece var olan ve kullanılmayan yapı potansiyelinin tekrar değerlendirilmesi değil, ancak bunun yanı sıra şehir eski merkezlerinin yeniden topluma, toplum kültürüne süreklilik kazandıracak değerlerin korunmasına da hizmet edecek olanakların elde edilmesi sonucu sağlanabilecektir. Şehir eski merkezlerinde var olan potansiyelin, yeniden değerlendirilmesine yönelik ip uçları elde etmeyi amaçlayan bu araştırmada şehir eski merkezinin fiziksel, sosyal, kültürel dokusu ile ilgili bazı varsayımlar üretilerek bu varsayımların belirli bir örnek alanda geçerliliği araştırılmıştır.

Yapılan değerlendirmeler, şehir eski merkezleri, özellikle İstanbul eski şehir merkezinin, çağdaş teknoloji, üretim ve pazarlamının tüm dünyada yarattığı bilgi üretme, dağıtma, kullanma, iletişim ve etkileşim sistemi içinde, şehirsel yerleşme mozaikini oluşturan

FONKSİYON ALANLARI (m2)

MAHALLE ADI	Konut	Ticaret	K. İmal.	Büro	Servis	Depo	İdare	Eğitim	Kültür	Dini Tesis	Yeşil Alan	Toplam
	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %	Alan %
Eminönü Yavuzsınan	6912.5 % 0.5	94675 % 6.6	437.5 % 0.03	2525 % 0.2	4572.5 % 0.3	330 % 0.02	-	-	-	-	-	113275 % 7.8
Eminönü Hoca	49195 % 3.4	11880 % 0.8	16710 % 1.2	1950 % 0.1	3750 % 0.3	1725 % 0.1	-	1650 % 0.1	19050 % 1.35	1240 % 0.8	-	103390 % 7.5
Eminönü Eminsinan	55812.5 % 3.9	28415 % 2	24890.5 % 1.7	59983 % 4.2	1125 % 0.1	100 % 0.07	275 % 0.02	2500 % 0.2	1400 % 0.10	1200 % 0.8	-	175691 % 12.2
Eminönü S.İshak	48520 % 3.4	25377 % 1.8	65630 % 4.6	89050 % 6.2	3570 % 0.3	-	-	4050 % 0.3	750 % 0.05	-	-	235947 % 16.5
Eminönü Süleymaniye	137540 % 9.6	9000 % 0.6	5170 % 0.4	6070 % 0.4	6820 % 0.5	1945 % 0.1	1050 % 0.07	110540 % 7.7	-	275 % 0.02	94491 % 6.6	372901 % 26.1
Beyoğlu E.Çelebi	16615 % 1.2	9902.5 % 0.7	300 % 0.02	45102.5 % 3.2	2475 % 0.2	2187.5 % 0.1	5800 % 0.4	3080 % 0.2	-	-	-	85462.5 % 6
Beyoğlu Tomtom	26712.5 % 1.9	4225 % 0.3	2400 % 0.2	16825 % 1.2	2400 % 0.2	400 % 0.03	4450 % 0.3	-	4100 % 0.3	-	-	61512.5 % 4.4
Beyoğlu K.Çelebi	43600 % 3.1	24280 % 1.7	2165 % 0.1	56020 % 3.9	19075 % 1.3	1650 % 0.1	900 % 0.06	13200 % 0.9	-	900 % 0.5	-	161690 % 11.3
Beyoğlu Şalıklı	43112.5 % 3	16850 % 1.2	10325 % 0.7	30320 % 2.1	1200 % 0.1	2160 % 0.2	2915 % 0.2	5250 % 0.4	-	-	-	112132.5 % 7.9
Toplam	428020 % 30	224604.5 % 15.7	128018 % 8.95	306845.5 % 21.5	44237.5 % 3.3	14740 % 1	15720 % 1.1	140270 % 9.8	25300 % 1.8	3515 % 0.25	94491 % 6.6	1425761.5 % 100

Tablo-1 Araştırma alanında arazi kullanışı.



sosyo-kültürel ekonomik ilişkiler düzeni ve insan ilişkileri çerçevesinde farklılaşmaya başlayan işlevler, iş bölümü ve organizasyonlarına bağlı olarak biçimlenecek alan gereksinim ve kullanım değerlerinin korunması ve yeniden irdelenmesinde yararlı olacaktır.

Kısaca ifade edilen ve şehir eski merkezi niteliklerini sayısal değerlere bağlayarak daha somut öneriler üretmek amaçlanan araştırmada, değinilen değerlerin yoklanmasını dönük olarak bir alan araştırması yapılmıştır.

Yapılan kuramsal değerlendirmelerde, metropolleşme sürecinde bulunan İstanbul büyükşehir eski merkez sorunlarını tartışmak, genelde geçerli uygulamaları görülmüş gelişme ve sonuçlarını dikkate alarak toplanan bilgileri bir alansal tesbit uygulamasıyla karşılaştırmak amacıyla araştırma alanının sınırları belirlenmiş ve öncelikle İstanbul yerleşme alanı şehir eski merkezi olma niteliğini kazanmış ilçelerin seçimi yapılmıştır.

Tarihi süreç içinde merkez niteliklerini her dönemde kapsamış olan EMİNÖNÜ ve BEYOĞLU ilçelerinin bu amaca uygun ilçeler olduğuna karar verilmiştir. Ayrıca merkez niteliğini kazanmış, korumuş ve içinde bulunan zaman diliminde de koruyan bu iki ilçe ve aynı zamanda Nazım İmar Uygulama Planı kararlarına göre MİA (Merkezi İş Alanı) sınırları içinde yer alan bölgeler tesbit edilerek ilçe sınırları ile belirlenmiş alan içinde kalan, ancak belirli sayıda mahalle ile (47 mahalle) tanımlanabilen bir araştırma alanı saptanmıştır. Örneklem büyüklüğü olarak yapılan yoklamalar sonunda, tüm sözkonusu mahalleler içinde, belirli

özellikleri nedeniyle elenebilecek mahalleler araştırma alanı dışına alınarak, araştırmanın amaçları, zamanı ve maliyet sınırlamaları çerçevesinde geriye kalan mahalleler arasında rastgele sayılar tablosu (Wayne, 1963) kullanılarak Eminönü'nde beş (104 Emin Sinan Mahallesi, 113 Yavuz Sinan Mahallesi, 121 Süleymaniye Mahallesi, 127 Sarac İshak Mahallesi, 115 Hoca Gıyasettin Mahallesi), Beyoğlu'nda ise dört mahalle (110 Şahkulu Mahallesi, 111 Evliya Çelebi Mahallesi, 114 Tom Tom Mahallesi, 126 Kutip Mustafa Çelebi Mahallesi) seçilmiş ve tüm mahalle alanlarında tesbit çalışması yapılmıştır.

Metropol merkezlerle ilgili olarak sözü edilen sorunlar İstanbul metropol merkezinde de yoğun olarak yaşanmaktadır. Kültür farklılaşması, geleneksel düşünce ve davranış alışkanlıkları, kısacası geçiş dönemi niteliklerini taşıyan kullanıcıların yaşadığı bu alanlarda, çeşitli ve her zaman mantıksal yorumu kurulamayan ilişkiler sisteminin, eski doku üzerinde, yeni teknoloji ve çağdaş standartlarla çakışmayan yansımaları olarak, mekandaki olumsuz izleri artmaktadır.

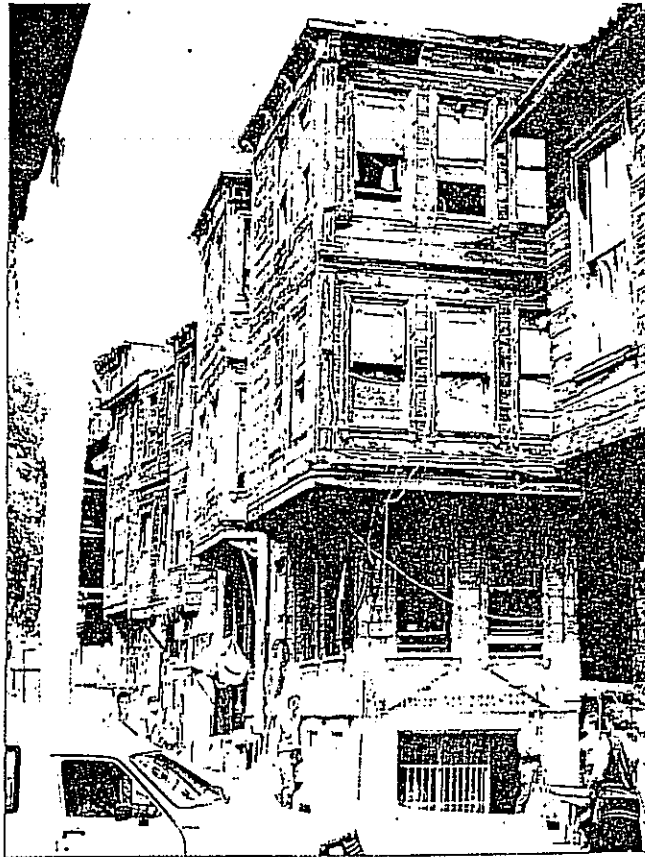
Bu çerçevede, yukarıda sözü edilen problemlere yaklaşım amacıyla şehir eski merkezlerinde sorunlar değişik boyutlarıyla incelenerek, bulgular değerlendirilmiş ve sonuçlar çıkarılmaya çalışılmıştır.

İSTANBUL'DA ŞEHİR ESKİ MERKEZİNDE UYGULANAN ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

İstanbul'un eski merkezi olmanın özellikleriyle araştırma alanı olarak be-

Başbaşa kalmış iki ihtiyar Hisar
Beklemekte sönük sahilleri
Artık eski harpleri anlatır taş duvarlar
Kıyılarından geçen balıklara
O balıklar ki, dedeleri
Şarkılarla beslenmişli geceleri.
Sımdı sulara düşen çürümüş tahtalar
Dalgalarda son olanın yemleri

Özdemir ASAF



lirlenen Eminönü ve Beyoğlu ilçelerine bağlı bulunan 47 mahalle içinde rastgele örnekleme yöntemi ile belirlenen 9 mahallede yapılan tesbitlerde aşağıdaki bulgular elde edilmiştir.

ARAZİ KULANIŞI

Araştırma alanı olarak seçilen bölgede yapılan arazi kullanım biçimi incelendiğinde Tablo 1'den de izlenebileceği gibi bölgede yer alan 2291 adet binanın % 30'unun Konut, %15.7'sinin Ticaret, % 8.9'unun Küçük İmalat, % 21.5'inin Büro, % 3.3'ünün Servis, % 1'inin Depo, % 1.1'inin İdare, %9.8'inin Eğitim, % 1.8'inin Kültür, % 0.25'inin Dini Tesis fonksiyonlarında kullanıldığı, alanın %6.6'sının ise yeşil alan olarak ayrılmış olduğu görülmektedir.

Fonksiyon alanları içerisinde %30 oranında bir paya sahip bulunan konut alanlarının %20.8'i Eminönü, %9.2'si Beyoğlu, % 15.7 oranında olan Ticaret alanlarının ise % 11.8'i Eminönü, % 3.9'u Beyoğlu ilçelerinde yer almaktadır.

Eminönü ve Beyoğlu ilçelerindeki Arazi Kullanış durumları karşılaştırıldığında Eminönü ilçesinde Konut, Ticaret, Küçük İmalat ve Büro fonksiyonlarında görülen yoğunlaşmaya karşılık, Beyoğlu ilçesinde yoğunlaşma Konut ve Büro fonksiyonlarında ortaya çıkmaktadır.

Konut dahil olmak üzere bu kadar çeşitli fonksiyonun bu bölgede ortaya çıkmasının nedeni, tamamen işyeri özelliği gösteren bölgelerin araştırma alanı dışında tutularak, özellikle geçiş bölgesi olarak adlandırılan ve merkezin büyüme alanı içinde kalmaları ne-

deniyle konut alanlarının fonksiyon değiştirerek işlerine dönüştüğü bölgelerin seçimidir ki, yukarıda görülen sonuç bu değişim sürecinde bulunan bölgelerin önemli bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

KAT YÜKSEKLİKLERİ

Tablo 2'de görüldüğü gibi araştırma alanında bulunan binaların kat yükseklikleri % 11.2 oranında 1 katlı, %14.3 oranında 2 katlı, %27.7 oranında 3 katlı, %23.0 oranında 4 katlı, %15.1 oranında 5 katlı, %5.7 oranında 6 katlı, %2.4 oranında 7 katlı %0.6 oranında 8 katlı, %0.4 oranında 9 katlı, ve %0.16 oranında 10 katlı olarak dağılım göstermektedir.

Başka bir deyişle İstanbul eski merkezinde yer alan binaların kat yükseklikleri %50.2 ile 3-4 kat ve %25.5 ile 1-2 kat arasındaki yüksekliklerde yoğunlaşmaktadır.

Eminönü ilçesinde 3-4-5 katta sahip binalar %47 ile en büyük oranı kaparken, Beyoğlu ilçesinde en büyük oran %27.6 ile 3-4-5 ve 6 katlı binalarda ortaya çıkmaktadır.

Eminönü ilçesinde 9 ve 10 katlı bina bulunmamasına karşılık Beyoğlu ilçesinde çok az sayıda bu kat yüksekliğine rastlanmıştır.

Bir Metropol Şehir Merkezine göre kat yüksekliklerinin oldukça düşük olarak tesbit edilmesinin nedeni bu bölgelerin şehrin eski merkezi olmaları ve tarihi bir çevre içinde yer almaları nedeniyle yükselmelerinin yasalarla engellenmiş olmasıdır.

BİNA YAŞI

Araştırma alanında bulunan bi-

nalardan yaş ile ilgili olarak yapılan tesbitlerde 2291 adet binadan sadece %9 gibi küçük bir oranın son 10 yıl içinde inşa edildiği, buna karşılık %47.5 oranındaki binanın 10. ile 50 yıl, % 36.8'inin ise 50 ile 100 yıl arasında bir zaman kesitinde yapılmış olduğu görülmektedir. (Tablo 3). 100 yılıktan daha eski olan binaların oranının %6.7 olması ise öğrenin eskiliği konusunda önemli bir gösterge olmaktadır.

BİNA CİNSİ

Araştırma alanında bulunan 2291 binanın %42.1'i Betonarme, %47.7'si Kagir ve %10.2'si Ahşaptır. Bu oranların araştırma yapılan iki ilçe içinde dağılımları incelendiğinde Betonarme binaların %35.54'ünün Eminönü, % 23.4'ünün Beyoğlu, ahşap binaların ise %10.16'sının Eminönü, %0.04'ünün Beyoğlu ilçelerinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 4).

BİNA DURUMU

Tablo 3'den de izlenebileceği gibi bölgedeki binaların %37.8'i iyi, %40'ı orta, %11.2'si kötü, %11'i ise harap durumdadır.

50 yıllık ve daha yaşlı binaların oranının %43.5 gibi yüksek bir değere sahip olduğu bölgede %22.2 oranında kötü ve harap durumda bina bulunması olağan bir sonuç olarak görülmektedir.

Eski bina oranına karşılık %40 oranında binanın orta durumda bulunması, binaların yapımında kullanılan malzeme ile ilgili bir sonuçtur ve araştırma alanı kapsamına giren ilçelerdeki betonarme ve kagir bina oranları bu durumun nedeni olmaktadır.

MAHALLE ADI	1. KAT		2. KAT		3. KAT		4. KAT		5. KAT		6. KAT		7. KAT		8. KAT		9. KAT		10. KAT		TOPLAM	
	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%
Eminönü Yavuzsınan	16	0.7	41	1.8	7.6	3.3	18	0.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151	6.6
Eminönü Hoca	45	1.9	91	4	256	11.2	60	2.6	3	0.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455	19.9
Eminönü Eminsinan	13	0.6	30	1.3	58	2.5	132	5.8	93	4	14	0.6	4	0.17	-	-	-	-	-	-	344	15.1
Eminönü S.İshak	4	0.2	42	1.8	74	3.2	85	3.7	33	1.4	16	0.7	11	0.4	4	0.17	-	-	-	-	269	11.6
Eminönü Süleymaniye	131	5.7	39	1.7	52	2.3	24	1	1	0.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247	10.8
Beyoğlu E.Çelebi	3	0.16	1	0.04	13	0.6	23	1	16	0.7	20	0.9	13	0.5	3	0.16	8	0.4	3	0.16	103	4.5
Beyoğlu Tomtom	1	0.04	7	0.3	17	0.7	21	0.9	25	1.1	13	0.6	3	0.16	1	0.04	-	-	-	-	88	3.8
Beyoğlu K.Çelebi	31	1.4	35	1.5	47	2.1	85	3.7	107	4.7	32	1.4	24	1.03	3	0.16	-	-	-	-	364	15.9
Beyoğlu Şahkulu	12	0.5	43	1.9	30	1.3	80	3.5	68	2.9	34	1.5	1	1.14	2	0.07	-	-	-	-	270	11.8
Toplam	256	11.2	329	14.36	623	27.2	528	23	346	15.1	129	5.7	56	2.4	13	0.6	8	0.4	3	0.16	2291	100

Tablo-2 Araştırma alanında kat yükseklikleri

DOLULUK-BOŞLUK DURUMU
Araştırma alanı olarak belirlenen dokuz mahallede doluluk-boşluk oranları incelendiğinde toplam 589041.5 m² yapı adası alanı bulunmasına karşılık, dolu alanın 343222 m² olması, bölgede Taban Alanı Katsayısının (TAKS) 0.58 olarak kullanıldığını göstermektedir.

KULLANILMAYAN BİNA DURUMU

Tesbit yapılan alandaki 2291 adet binada toplam 7382 adet daire yer almakta ve bu dairelerin %3'ünü oluşturan 340 adet daire tamamen boş durumda bulunmaktadır.

Bu bölgede bina alanı ve bina sayısıyla orantılı olarak ortalama 80 m² olarak tesbit edilen daire büyüklüğünün 340 adet boş daire sayısı ile çarpılması sonucunda 27200 m² bir yapı potansiyelinin kullanılmadığı ortaya çıkmaktadır.

Bu kullanılmayan alan büyüklüğünün Beyoğlu ve Eminönü ilçelerinde yer alan 47 mahalle arasında rastgele seçilen 9 mahalledeki büyüklük olduğu düşünüldüğünde, gerçekte 47 mahalledeki boş yapı potansiyelinin yaklaşık 142044 m²'ye ulaşabileceği görülmektedir.

Bu büyüklüğe kötü ve harap durumda bulunan binalar ile yanlış kullanılan binaların alanlarının da eklenmesiyle şehir eski merkezinde kullanılmayan yapı potansiyelinin ulaşacağı boyut kolayca tahmin edilmektedir.

Bütün bu bulgular değerlendirildiğinde bölgenin konut bölgesi olma özelliğini hızla kaybederek ticaret böl-

gesi olmaya doğru fonksiyon değiştiren, ortalama 4-5 katlı, oldukça eski, betonarme veya kagir binaların oluşturduğu değişen fonksiyonlara binaların cevap verememesi sonucunda kötü veya yanlış kullanıldığı veya hiç kullanılmayarak boş bırakıldığı bir bölge olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

SONUÇ

Büyükşehir yerleşmelerinde toplanan nüfusa bağlı olarak görülen büyüme, var olan ve belirli toplumsal değerlerin oluşturduğu dengelerin bozulması sonucunu doğurmuştur. Sonuç olumsuz boyutlara ulaşması, gelişmenin sadece ekonomik değerlerin ön planda tutulmasından kaynaklanmaktadır. Gelişme ve kalkınmada önemli ivmenin ekonomik değerlere bağlı olması ve tüm sorunların bu açıdan değerlendirilmesi, yerleşme niteliklerinin, toplumsal alışkanlık ve yaşam tercihlerinin, kültürel farklılaşmanın, üretim koşulları ve teknolojisinin, ulaşım araç ve sistemlerinin, arazi değer ve kullanımının, yeni ilişkiler ve değer yargılarına bağlı dengelerin aranmasını kaçınılmaz bir zorunluluk haline getirmiştir. Yerleşmelerde görülen işlevsel farklılaşmalarla şehirsiz yerleşme mekanlarının, hem alan olarak, hem de alanların kullanımlara bağlı ilişkilerinin yeniden içerik kazanması sonucu, çözümleri henüz bulunamamış sorunlar, özellikle büyük şehirlerin en karakteristik göstergeleri olmuştur. Şehir merkezi işlevleri, alan kullanım alışkanlıkları, iskan alanları, ve diğer temel işlev alanlarının, kullanılmalarını

ve kullanım yoğunluklarının yarattığı olumsuz sonuçlar, değişimi kısa süreli olmayan hareketsiz dökü elemanlarının yapı, altyapı elemanlarının, yetersiz hale gelmesine ve hem niteliksel hem de niceliksel standart kayıplarının sağlık koşullarını olumsuz yönde etkilemesine ve çözümlü gitmekte zorlanan darboğazların oluşmasına neden olmaktadır.

İstanbul şehir eski merkezi kullanılmayan yapı potansiyelinin belirlenmesi ve yeniden organizasyonu önerilerinin yapılabilmesinde, bu araştırma ile ilgili bilgilerin değerlendirilmesi kadar, bu bölge ile ilgili yapılmış araştırma, plan vb. çalışmaların uygulamayı yönlendirici, sınırlayıcı, koruyucu olmaları ve diğer önemli kararları içermeleri dolayısıyla dikkate alınması gereklidir. Bu bağlamda II. Mahmut zamanında Moltke'ye yaptırılan ilk plandan son yapılan plana kadar üretilmiş plan, araştırma ve kararların bir bütünlükten, süreklilikten ve değişen koşullara bağlı olarak değerlendirme ve yeniden üretime olasılığını yakalayamamış olmasından, istenen düzeyde bir sonuca ulaşamadığını söylemek mümkündür, (Özdeş 1988).

Metropolitenleşme süreci içinde bulunan İstanbul Büyükşehir yönetim düzen ve organizasyonunun zaman yitirmeden yeni gelişen merkezler, alt merkezler kademelenmesi çerçevesinde yeniden yapılanması sağlanmalıdır. Saptanacak merkezler ve alt merkezler kademelenmesi çerçevesinde yeniden yapılanması sağlanmalıdır. Saptanacak merkezler ve alt merkezlerin hizmet vereceği ve hizmet

MAHALLE ADI	İYİ DUR.		ORT. DUR.		KÖT. DUR.		HAR. DUR.		0-10		10-50		50-100		100+	
	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%	S	%
Eminönü Yavuzsınan	26	3	-	-	125	48.4	-	-	31	15	117	10.8	3	0.4	-	-
Eminönü Hoca	117	13.5	185	20	29	11.2	124	49.4	127	61.3	185	17	137	16.2	6	3.9
Eminönü Eminsinan	178	21	123	13.4	37	14.3	6	2.4	7	3.4	308	28.4	26	3.1	3	1.9
Eminönü S.İshak	66	7.6	174	19	21	8.1	8	3.2	20	9.7	114	10.5	116	13.7	19	12.3
Eminönü Süleymaniye	151	17.3	65	7.1	-	-	31	12.4	5	2.4	46	4.2	79	9.4	117	75.5
Beyoğlu E.Çelebi	43	4.8	20	2.2	26	10.1	14	5.6	3	1.4	41	3.8	59	7	-	-
Beyoğlu Tomtom	50	5.7	38	4.2	-	-	-	-	1	0.5	14	1.3	68	8.1	5	3.2
Beyoğlu K.Çelebi	177	20.5	146	15.9	4	1.7	37	14.7	1	0.5	186	17.1	172	20.4	5	3.2
Beyoğlu Şahkulu	57	6.6	166	18.2	16	6.2	31	12.3	12	5.8	75	6.9	183	21.7	-	-
Toplam	865	100	917	100	258	100	251	100	207	100	1086	100	843	100	155	100

Tablo-3 Araştırma alanında bina yaşları ve bina durumları

Metropolitenleşme süreci içinde bulunan İstanbul Büyükşehir yönetim düzen ve organizasyonunun zaman yitirmeden yeni gelişen merkezler, alt merkezler kademelenmesi çerçevesinde yeniden yapılması sağlanmalıdır.

sunacağı alanlar yeni merkezlerin hizmet vereceği ve hizmet sunacağı alanlar yeni gelişme stratejileri çerçevesinde yönetimsel, işlevsel ilişkiler saptanarak mekan organizasyonları, alan tahsisleri ve kullanım kapasiteleri, ulaşım sistemleri ve seçenekleri belirlenmelidir. Yönetimsel yeniden yapılanma yanı sıra, tüm yerleşme alanı ile ilgili gelişme programı, plan ve uygulamaları için kaynak yaratma, kullanma, kontrol ve organizasyonunun bütüncül bir yaklaşımla sağlanması, kademelendirilmesi ve bir sistem yaklaşımı çerçevesinde alt ve üst merkezlere sorumluluk ve yetki verilmesi gerçekleştirilmelidir. Bu bağlamda gerekli olacak koordinasyonun kurulabilmesinde, var olan düzen, var olan program ve planlar yeniden değerlendirilerek (üst düzey kararlarının tutarlılığını, sürekliliğini koruyacak, kaynak yaratma, kullanma yetki ve sorumluluğunu belirleyecek, süreklilik ve bütünlük yaklaşımı içinde) gelişme dinamiklerini dikkate alarak esnek kararlar ve uygulamalara olanak sağlayacak kurumsal, yönetimsel ve yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Bu tür bir temel reorganizasyon sistemi içinde;

• Temel gelişme kararları, stratejileri ve sözkonusu reorganizasyona bağlı olarak, şehir eski merkezi niteliğini taşıyan merkez alanın, özel konumu, sosyo-kültürel ve ekonomik yapısı, ulaşım sistemi, mekan organizasyonu, yapı potansiyeli ve kullanımı ile ilgili vd. kararları yürütecek uygulamaları yönlendirecek ve kontrol edecek değişik kullanıcı, değişik değer yargılarına sahip kurum, kuruluş ve güç odaklarının katılımının sağlanabileceği

bir kurumsallaşma gerçekleştirilmelidir.

• Genel ulaşım sistemi içinde şehir eski merkez alanı yapı potansiyelinin rasyonel değerlendirilebilmesine yönelik alınacak önlem ve önerileri ana başlıklar altında aşağıda belirtilen düzende sıralamak olasıdır.

Ulaşım problemi bir sistem yaklaşımı içinde alt ve üst sistemler arasında ilişkiler kurularak ele alınmalıdır. Bu çerçevede şehir eski merkezlerindeki ulaşım sorunlarına çözüm yaklaşımları geliştirilirken, şehir çevre yerleşmelerinin nüfus işgücü potansiyelleri dikkate alınarak konut-işyeri ilişkileri değerlendirilmelidir.

Bu çerçevede alınacak önlemler:

• Yapılaşma koşullarının ve yoğunlukla ilgili imar yönetmeliklerinin çevre verileriyle uyumlu olarak tekrar düzenlenmesi,

• Şehir eski merkezinde işlevsel ilişkilerin yeniden düzenlenmesi, işlevsel eskime ve çevresel eskimeye neden olan işlevlerin şehir dışına taşınmasının zaman ve kaynak temini yoluyla yeniden organize edilmesi,

• Servis trafiğinin transit trafik akslarının yeniden organize edilmesi, deniz ulaşım sistemi ile ilgili yeniden değerlendirme ve düzenlemenin gerçekleştirilmesi,

• Yaya alış-veriş yollarının belirli bir sistem yaklaşımıyla belirlenmesi,

• Toplu taşıma sisteminin ve çevreden gelen özel taşıtların kullanılabileceği yakın çevre ringlerinden ulaşılabilirliği olan otopark ve katlı garaj alanlarının belirlenmesi ve uygulama olanaklarının yaratılması,

• İç servis yollarının, yaya yollarının, trafik düzenlenmesinin sis-

tematik olarak yeniden düzenlenmesi, yol üstü kaplamalarının ve diğer donatıların standartlarının iyileştirilmesi olarak sıralanabilir. Tüm bu ve buna benzer önerilerin gerçekleştirilebilmesi için ise, en önemli önlemler arasında yer alması gereken hususun, bu yörelerin gündüz ve gece kullanan ve her türlü beklentisi ve bu çevre için feda edebilecekleri farklı alan kullanıcılarına belirli bir amaç etrafında "şehir eski merkezi imkan ve niteliklerini koruyarak kullanma" alışkanlığı, bilincine sahip olma özelliğinin kazandırılması için, tarafsız, dengeli, sürekliliği olan plan kararlarının oluşturulması ve uygulama olanaklarının elde edilebilmesi için yeni bir işbirliği ve organizasyonun kurulması olarak özetlenebilir.

Yeni organizasyona bağlı artma gösterecek alan-yapı kullanma maliyetleri dikkate alınarak, uygun işlevlere yer verilmesi kaçınılmazdır. Bu kapsamda emek ve çağdaş teknoloji kullanarak üretim yapan birimlerin öncelikte seçilmesi yanısıra, düşeyde alan kullanma gereksinimi olan yoğun taşıma trafiğine yol açmayacak, çevre koşullarını olumsuz yönde etkilemeyecek, çoğunlukla özel ürün, uzmanlaşmış eleman kullanımı ile değerli mallar üreten sıkı pazar ve tüketici ilişkisine yönelik türleri (Giritlioğlu, 1975) öncelikte korunması, bu bölgelerdeki aktivite yoğunluğunun sağlanması ve kullanılabilen yapı potansiyelinin değerlendirilmesinde yararlı olacaktır.

İstanbul şehir eski merkezinde, araştırma alanı ve yakın çevresinde var olduğu ve potansiyeli belirlenen yapıların yeniden kullanımı, metropol üst

MAHALLE ADI	BETONARME		KAG-YIĞMA		AHŞAP		TOPLAM	
	S	%	S	%	S	%	S	%
Eminönü Yavuzsinan	90	4	58	2.5	3	0.1	151	6.6
Eminönü Hoca	179	7.8	153	6.7	123	5.4	455	19.9
Eminönü Eminsinan	276	12.04	-	-	68	2.96	344	15
Eminönü S.İstak	222	9.7	40	1.7	7	0.3	269	11.7
Eminönü Süleymaniye	46	2	169	7.4	32	1.4	247	10.8
Beyoğlu E.Çelebi	33	1.4	70	3.1	-	-	103	4.5
Beyoğlu Tomtom	5	0.2	83	3.6	-	-	88	3.8
Beyoğlu K.Çelebi	69	3.06	294	12.8	1	0.04	364	15.9
Beyoğlu Şahkulu	45	1.9	225	9.9	-	-	270	11.8
Toplam	965	42.1	1092	47.7	234	10.2	2291	100

Tablo-4 Araştırma alanında bina cinsleri

Yapılaşma koşulları ve yoğunlukla ilgili imar yönetmelikleri çevre verileriyle uyumlu olarak tekrar düzenlenmelidir.

merkezi niteliğine kavuşturulacak iş merkezine servis, konut ve konaklama olanağı sağlayacak bir yapı potansiyeli olarak değerlendirilmelidir. Bu düzenlemede ortaya çıkacak mülkiyet sorunları yeni reorganizasyon çerçevesinde kurulacak kamu-özel sektör ortaklıkları yoluyla çözümlenerek yaratılacak kaynakların kullanımı ve sağlanacak yararların dengeli ve yasal paylaşılması gerçekleştirilmelidir.

Bu tür uygulamaların yönlendirilmesi amacıyla kamu kuruluşları yatırımları yeniden organize edilerek özel yatırımcılara teşvik olanakları sağlanmalıdır. Kullanılmayan yapı potansiyeli mülk sahiplerinin bu ilişkiler sistemi içinde, düşük faizli uzun süreli kredi kullanma olanaklarına kavuşturulması yararlı olacaktır.

Yaşadığı çevrenin, yaşadığı eski köhnemiş yapının onarımı ve modernizasyonu ile ilgili "ilk yatırımcı olmama" eğiliminde (Westphal 1974) olan mülk sahiplerinin, bu tür bölgelerde yaratmış olduğu kaynak kullanımında görülen statik durumun yukarıda bahsedilen önemler çerçevesinde duha dinamik bir yapıya kavuşturulması sağlanmalıdır.

İstanbul şehir eski merkezinin yeniden organizasyonu ve var olan yapı potansiyelinin kullanılabilir duruma dönüştürülmesine bağlı olarak kullanıcı yapısı ve davranış kalıplarında farklılaşmaları olacaktır (Stadtumbau, 1975). Ancak bu tür gelişmelerin cins ve yoğunluğunun tanınması ortaya çıkacak sakıncaların kontrol edilebilmesi bakımından yararlı olacaktır. Bu bağlam içinde yeniden düzenleme çalışmaları ve uygulamaların aşamalı olarak yürütülme koşulu unutulmamalı ve karşılaşılan direnç ve değişimlerin, mekansal ve yaşamsal atmosferi birden yok etmeyecek bir boyutta karşılanması ve çözüm yollarının aranması kaçınılmaz bir yaklaşım olarak kabul edilir.

Tüm yapılan önerilerin ütopyik öneriler olarak kalmaması için ise, bilgi birikimi, değer, anlayış ve düşünce yapısı, rasyonel, uzun süreli yararları önem veren kadrolara ve bu kadrolarla kullanıcıların ortak çözümler bulması yolunda işbirliğine gerek vardır.

KAYNAKLAR

• Baransü B., "Şehir Yenileme", Reyo Basımevi, İstanbul, 1989, pp: 54-

56

• Giritlioğlu C., Bölen F., Erku G., Ergun N., Yirmibeşoğlu, F., Metropolitan Şehir Merkezlerinde Kullanılmayan Yapı-Konut Potansiyelinin Yeniden Değerlendirilmesi, TÜBİTAK Araştırma Projesi İNTAG 402, İstanbul, 1993.

• Giritlioğlu C., "Theorie und Praxis der Entwicklung von Industrie gebieten in Ausgewählten Stadtmodellen, AM Konkreten Beispiel Münchens und Schlussfolgerungen für Die Industrielle Stadtentwicklung in der Türkei", Fotodruck Frank, München, 1975, pp: 60-63

• Özdeş G., "İstanbul Tarihi Yarımadada Koruma İmar Planı Raporu", İstanbul, 1988, pp: 192.

• Stadtumbau, "Aufgaben Instrumente, Verfahren", Jahrestagung Düsseldorf, 1975, pp: 7.

• Wayne W.D., "Bio-statistics; A Foundation For Analysis, in the Health Science", New York, 1963.

• Westphal H., "WWachstum und Werfall der Staedte", Campus Verlag, Frankfurt, 1975, pp: 44-60, 65, 67.

