

Kent Merkezinde “Unutulmuş” Olan Konut Alanlarının Yeniden Konut Stokuna Kazandırılması: BEYOĞLU ÖRNEĞİ

Hülya BERKMEN YAKAR
Sırma RAMAZANOĞULLARI TURGUT

Dr.,
Yıldız Teknik Üniversitesi
Şehir ve Bölge Planlama
Bölümü Öğretim Görevlileri

Konut gereksinmesinin karşılanması temel yaşamsal bileşenlerin en önemlilerinden biridir. Bireyin, ailenin, hane halkının, neticede toplumun en temel gereksinimlerinden birini oluşturur. Bilindiği gibi, gerek toplumsal, gerekse ekonomik bağlamda da önemli işlevlere sahip olan konut, ülkemiz gündeminde en üst sıralara oturan ve gerek uygulanan politikalar, gerekse farklı ölçek ve aşamalarda yaşanmakta olan sıkıntılar nedeniyle çözümü oldukça zor hatta umutsuz olarak görünen bir sektör konumuna gelmiştir.

Son elli yıldan bu yana son derece keskin virajlar alan, dolayısıyla farklı nicelik ve niteliklere bürünen “konut sorunu” toplumun her katmanı için farklı bir anlam ve boyut taşımaktadır. 1950’li yılların hemen ardından yaşanmaya başlanan sorunlar, bugün yaşanmakta olan konut sorununun çözümüne yönelik projelerin üretilmesi, tartışılması açısından en heyecanlı yıllar olmuştur. Ancak bu girişimler sektörün sorunlarını çözmede yeterli olamamış ve gecekondu alanları yavaş yavaş yerini, kentin yeni kullanıcılarının yeni alternatiflerine yani hisseli yapılaşmaya ya da üst gelir grubunun sınırları son derece keskin ve korunaklı konut alanlarına bırakmıştır. Süreci

içinde pek çok farklı kimlik kazanan konut sorunu, uygulanan politikalar dahilinde “sorun” olmaktan çıkamamıştır. Bununla birlikte ‘konut’ olgusu son yılların en önemli güç ve prestij simgesi haline gelmiş ve rant aracına dönüşmüştür.

“2010” yılında Türkiye nüfusunun 87 milyona ulaşacağı, her dört kişiden üçünün kentlerde yaşayacağı ve konut açığının 7 milyon 300 bin dolaylarında bulunacağı kestirilmektedir. Bu da her yıl 455 bin kadar konutun üretilmesi gerektiğini göstermektedir. Sonuçta açıktır ki katlanarak büyüyen bu açığın niteliksel ve niceliksel olarak giderilmesi salt bugünün değil, gelecek kuşakların da en temel sorunlarından birine yanıt getirecektir.¹

Oysa günümüzde uygulanan politikalar uygulama ve üretim biçimleri bugünkü sorunlara kısa erimli yebütünü kapsamayan geçici çözümler üreterek yaklaşmaktadır. Bu sorun sadece bizim ülkemiz için değil tüm dünya özellikle de üçüncü dünya ülkeleri için önem taşımaktadır. Milyonlarca ailenin barınması için kıt kaynakların nasıl kullanılacağı en temel sorunlardan biridir.

Çok yüksek enflasyon oranları, yüksek toprak değerleri, gelir düzeyindeki yetersizlik ve denge-

¹ Alkan, A., (1998), “Türkiye’de 1980’den sonra Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri”, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayını, Ankara.

Kentte çöküntü alanlarında yer alan ve köhnemiş olan (yıkık, dökük, boş, kalmış, onarım gerektiren konutlar) konut alanları hiçbir biçimde konut stok alanları içinde düşünülmemekte ve çoğu zaman sorunların çözümünde göz önüne alınmamaktadır.

sizlikler, yasal ve kurumsal düzendeki çarpıklıklar ve kamusal kaynakların dengeli kullanılmaması bu ülkelerdeki konut koşullarını giderek açmaza sokmaktadır.

Üst ölçekli planlama politikalarının olmaması, planlama sürecinin deforme olması ve planların bütünselliklerini yitirmesi, İmar affı ve İslah planı süreçlerinde olduğu gibi yasadışı ve çarpık yapılaşmanın yasallaştırma süreçlerinin yaygın hale gelmesi planlamanın kontrol dışı ve atıl kalmasını getirmiştir. Bunların yanı sıra; konut sektörüne ilişkin bir envanterin olmaması, mevcut konut stoku, konut gereksinmesi, konut açığı gibi konularda bölgesel verilerin olmamasına, bir başka deyişle de sorunun niceliksel ve niteliksel boyutlarının tanımlanamamasına neden olmaktadır. Diğer yanda ise yeni üretilen konut alanlarının da ölçek, hedef kitle profili ile örtüşmeme, büyüklük, altyapı, yer seçimi kararlarında bilimsel doğrulardan uzaklaşılması gibi pek çok konuda sorunlu olduğu izlenmektedir.

Mevcut konut potansiyelinin verimli bir şekilde değerlendirilmemesi de sorunun bir başka boyutunu oluşturmaktadır. Kentte çöküntü alanlarında yer alan ve köhnemiş olan (yıkık, dökük, boş, kalmış, onarım gerektiren konutlar) konut alanları hiçbir biçimde konut stok alanları içinde düşünülmemekte ve çoğu zaman sorunların çözümünde göz önüne alınmamaktadır. Ağırlıklı dar gelirlinin yaşadığı kent merkezlerinde oluşan çöküntü bölgelerinin unutulması veya uygulanabilirliği, uygulama araçları tanımlanmış dönüşüm projeleri üretilmemesi önemli bir sorundur. Üretilen dönüşüm projelerinde ise genellikle mekeze bulunan konut göz ardı edilmekte, konut dışı fonksiyonlara yönelmekte, ya da kullanıcının çok büyük bir bölümünün değişimi hedeflenmektedir. Buna karşılık konut üretiminde seçilen mekanın genellikle kent çeperlerinde yer alması konut sorununun çözümünde kısır yaklaşımlar üretilmesinde neden olmaktadır. Aşırı tüketimin bir göstergesi olan lüks konut alanlarının üretiminin artışı da soruna bir yanıt olmamaktadır. Bunun sonucunda ise dar gelirlinin konut edinmesi iyice güçleştirilmiş olmaktadır. Diğer yanda ise kent merkezlerinde özellikle gece nüfusunun kalmasına, merkezin 24 saat yaşamamasına, neden olmaktadır.

Özellikle İstanbul gibi metropoliten alanlarda asıl planlama konusu, gerek kent merkezinde gerekse

kent çeperinde sağlıksız veya köhneleşme sürecine girmiş olan kentsel parçaların dönüşümünü sağlamaktır. Söz konusu alanlarda;

- Makro kararlardan uygulama araçlarına kadar süreci ve bileşenlerini tanımlamak,
- Üst ölçekli politikalardan başlayıp projelendirmeye ve finans sisteminin sürekliliğini sağlayacak mekanizmaları tanımlamak gibi konuları ele almak gerekmektedir (Geçekondur alanları, hisseli yapılaşmış olan alanlar, kent merkezinde veya çeperinde yer alan çöküntü alanları vb).

Bu çalışmada amaç;

- a- Kent merkezinde bulunan köhneleşmiş veya köhneleşme sürecine girmiş konut alanlarını mümkün olduğunca kendi sahipleri ile rehabilite etmeye çalışmak,
- b- Kent merkezinde korunması gerekli alanlardaki korumanın maliyeti ile yeni konut yapımı maliyetlerinin karşılaştırılmasını yapmak,
- c- Kamu yararı ilkesinin vazgeçilmez, olduğunu ve önemini bir kez daha vurgulamaktır.

BEYOĞLU

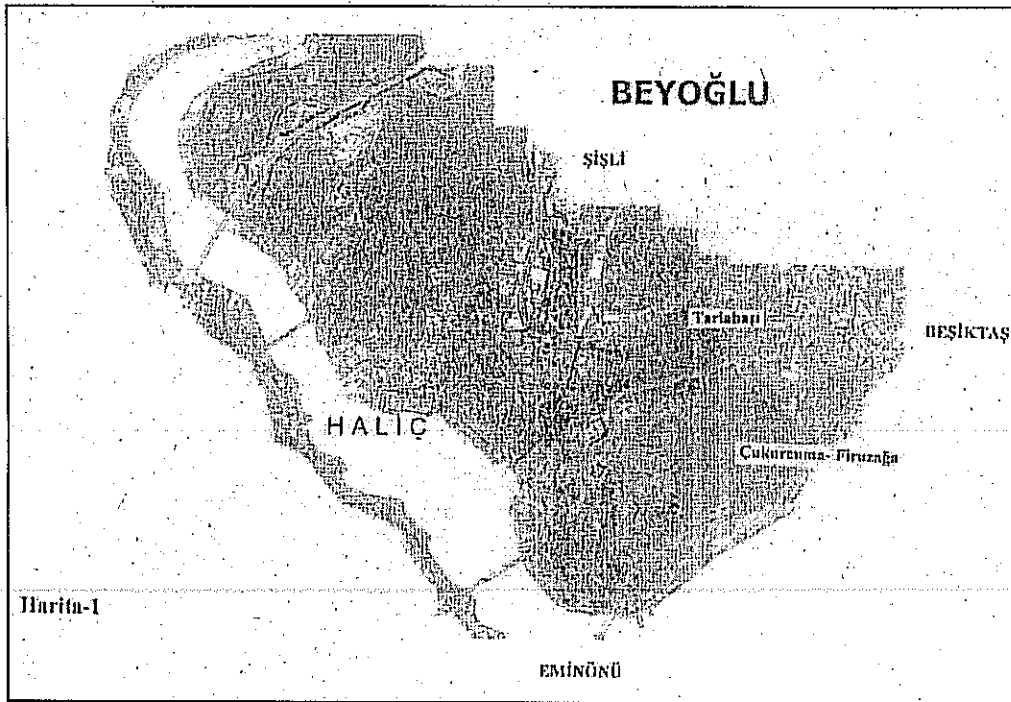
Tarih, Bizans ve öncesine kadar giden Galata ve Pera, Avrupalılar, gayrimüslümler ve levantenlerin ağırlıkta olduğu yerleşme olup, 17. yüzyılda azınlık semtlerinin en kalabalığını oluşturmaktaydı.

Özellikle 19. Yüzyılın II. yarısından itibaren batı tarzı ticaret mekanı olarak gelişen Galata-Pera, diplomat, tüccar, denizci, işçi-işsiz, sanatçı gibi hemen her türde insana kucak açan bir yerleşmeydi. Bunun doğal bir sonucu olarak bu farklı sosyal gruplar mekana da farklı farklı yansımaktaydı.

Bu farklı yansımaları bugün Beyoğlu'nda işlev alanları ve sosyal yapı da görmek mümkündür.

Öncelikle Beyoğlu ilçesinin İstanbul içindeki konumuna bakıldığında; Güney'de Haliç, Marmara Denizi, kuzeyde Şişli- Batıda Beşiktaş Doğuda Kağıthane ile sınırlı olduğunu görülmektedir.. (Harita 1) Ancak Beyoğlu yerleşmesi Haliç-Piyale Paşa Bulvarını kuzey-güney doğrultusunda bağlayan Bahriye Caddesi ile Doğu ve Batı olmak üzere ikiye ayırmaktadır.

Bugün üzerinde tartışılan ve İstanbul Metropoliten Alan'ının en önemli merkezi olarak adlandırılan Beyoğlu batıda kalan bu parçadır.



Batıda kalan bu bölge kentsel işlev alanları ve farklı sosyo- ekonomik gruplar nedeniyle çeşitlilik sunmaktadır.

Beyoğlu İşlev Alanları

Çeşitlilik sunan bu alt bölgeler içinde Taksim-Galatasaray-Tünel meydanı; işlev alanları ile tüm İstanbul'a ve hatta ülkeye hizmet etmektedir. Bu aks daha ayrıntılı irdelendiğinde;

Taksim-Galatasaray; eğitim, sağlık, eğlence, perakende ticaret,

Siraselviler ağırlıklı olarak eğlence, konaklama, küçük atölyeler,

Galatasaray- Tünel; Perakende ticaret, üst katlar büro ve aksın doğusunda konsolosluklar, eğitim ve dini işlevler bulunmaktadır.

Bu önemli aksların dışında bu çalışmanın konusu olan ve Batıda kalan Beyoğlu'nun en yoğun konut alanları Tarlabası, Cihangir, Çukuremme'da yer almaktadır.

Klasik olan bu işlevsel ayırım Beyoğlu gibi dinamik, heterojen bir yerleşmeyi tanımlamada yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle Beyoğlu'na kimlik veren diğer potansiyellerine bakmak yararlı olacaktır.

Beyoğlu'na Kimlik Kazandıran Gruplar

I. Grup

Beyoğlu'nda yaşamayı benimsemeyen, fırsatını

bulduğunda , "yeterli maddi birikimi sağladığında" ...daha iyi bir konut alanına geçmeyi düşünenler (50 boyunca taşımış bu düşüncüyü olanlar bile vardır).

- Öğrenciler, sağlıksız konut alanlarında düşük kiralari paylaşarak yaşayanlar;
- Beyoğlu ve çevresindeki imalat ve diğer iş kollarında çalışanlar;
- Ucuz kira nedeniyle ikamet edenler ve İstanbul'un farklı semtlerinde çalışanlar;
- Başka bir konutu olmayan ve gelir düzeyi düşük olanlar;
- Yaptığı iş nedeniyle Beyoğlu'nda bulunması gerekenler;

II. Grup

Dışlananlar

Beyoğlu'nu kent içinde en rahat edebilecekleri, toplumun diğer kesimleri tarafından yargılanmadan yaşayacakları dışardan bakıldığında yan yana yaşamaları düşünülemeyen ancak dışlanmışlık, dayanışma, korku, savunma, saklanma, kaçma duyguları ile birbirlerine destek olan ve birarada, kalabalık gruplar halinde sağlıksız konut alanlarında yaşayanlar

- Çingeneler; çevre eğlence yerlerinde çalışarak geçinenler, çocukları satıcılık yapanlar;
- Bölgedeki eğlence mekanlarında çalışan ve yaşayan (travestiler) lar;

Tarih, Bizans ve öncesine kadar giden Galata ve Pera, Avrupalılar, gayrimüslümler ve levantenlerin ağırlıkta olduğu yerleşme olup, 17. yüzyılda azınlık semtlerinin en kalabalığını oluşturmaktaydı.

PLANLAMA
2002/2-3

- Alıcı/satıcı işbirliğinin en rahat yapılabildiği bu bölgede yaşayan uyuşturucu satıcıları,
- Yasadışı yollardan İstanbul'da bulunanlar; genellikle kuzey Afrikalılar;

III. Grup

Beyoğlu'nda yaşamayı ayrıcalık kabul edip, mekana sahip çıkan kentliler ve işlevler;

- Sanatçılar; (sinema, fotoğraf, resim, vb.)
- Elçiliklerde çalışanlar;
- Antikacılar; eski eşya, ikinci el eşya satıcıları,
- Müzik marketter, kitap evleri,
- Alternatif müzik ve eğlence mekanları,
- Değişik mutfaklara özgül restoranlar;

IV. Grup

Kent merkezi işlevleri ve bu mekanları kullanan ziyaretçiler;

- Sinema, tiyatro, yeme-içme mekanları,
- Ticaret alanları;
- Konsolosluklar;
- Özel okullar, eğitim kurumları, kurslar,
- Sağlık kurumları,
- Sivil toplum kuruluşları, vb.

Bu saptamalar sonucunda görüldüğü gibi, kimileri geçmişin izlerini yansıtan; sanatçılar, levanten-

ler, kimileri modern dünyanın alt grupları olmak üzere çok farklı ve değişik alt gruplar Beyoğlu'nu paylaşmaktadır.

Beyoğlu Bölgesi'ne kimlik kazandıran bu alt bölgeler ve buralarda yaşayan farklı sosyal gruplar dışında çalışmanın konusunu oluşturan; kent merkezinde köhneleşme sürecine girmiş, yoğun konut işlevinin bulunduğu Tarlabası ve Çukurcuma alt bölgelerinde ayrıntılı değerlendirmeler yapılmıştır.

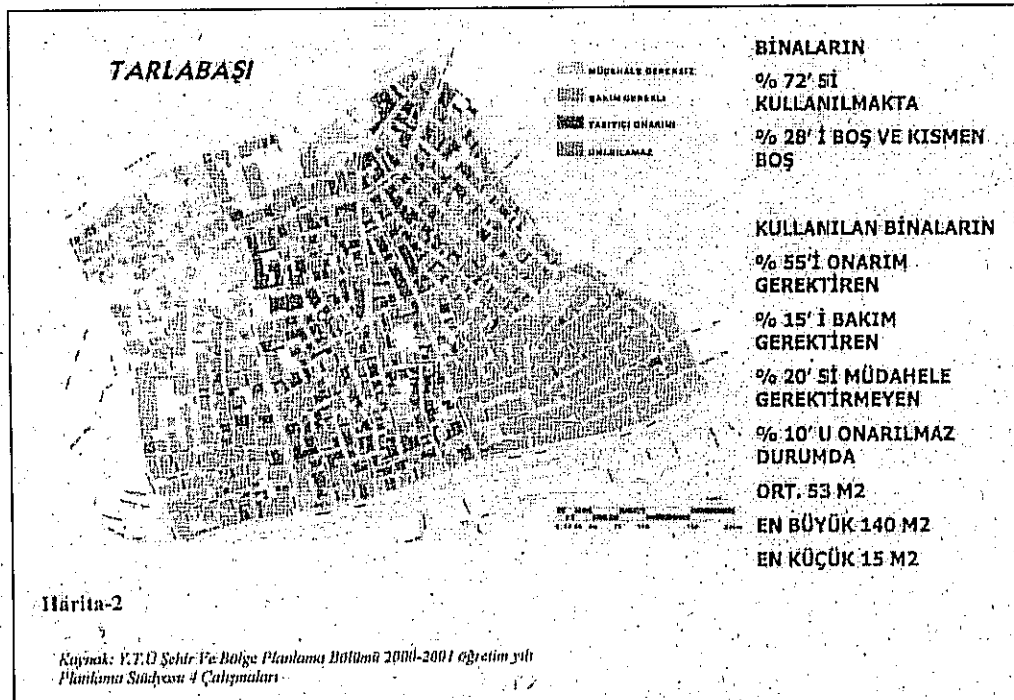
Bu değerlendirmeler, köhneleşmiş konut alanlarında yapılacak olan iyileştirme yatırımlarının yeni bir alanda yeniden yapılacak olan konut alanları maliyetlerinin ve elde edilecek genel faydanın karşılaştırılmasıdır.

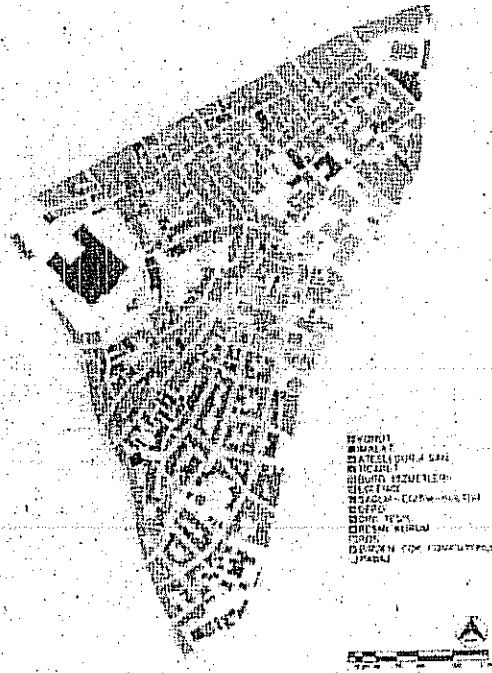
TARLABAŞI

Tarlabası Beyoğlu yerleşmesinde Taksim- Galatasaray Aksının kuzeyinde, kuzeyde Dolapdere Caddesi ve Şişli, güneyde Tarlabası Bulvarı, batıda Ömer Hayyam Caddesi ve doğuda Turan Caddesi ile tanımlanmaktadır. (Harita 2).

19. Yüzyılda yeni oluşan bir mahalle iken, 1960'lardan sonra değişen nüfus, sosyal yapı sonucu bir çöküntü mahallesi haline gelmiştir. Bugün Beyoğlu İlçesi'nin yaklaşık %30'ü dıgeri ile en yoğun konut alanıdır.

...sanatçılar, levantenler, kimileri modern dünyanın alt grupları olmak üzere çok farklı ve değişik alt gruplar Beyoğlu'nu paylaşmaktadır.



ÇUKURCUMA - FİRZAĞA**BİNALARIN****% 82' Sİ KULLANILMAKTA****% 18' İ BOŞ VE KİSMEN BOŞ****KULLANILAN BİNALARIN****% 15' İ BAKIM****% 30' U HAFİF ONARIM****% 10' U AĞIR ONARIM****% 5' İ ONARILAMAZ****% 22' İ MÜDAHELE GEREKSİZ****KONUTLARIN****% 60' İ 50-100 M2****% 4' Ü 140 M2****Harita-3**

Kaynak: Y.T.U. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2000-2001 öğretim yılı
Planlama Süreci 4 Çalışmaları

Her ne kadar Beyoğlu 16. Yüzyıl sonlarından itibaren İstanbul'da yaşayan azınlıkların, gayrimüslümlerin ve levantenlerin mekanı olmuş olsa da, Tarlabası'nın bir prestij bölgesi olduğu yanlışına düşülmemelidir. Tarlabası daha çok Beyoğlu'nda yaşayan zengin ailelere hizmet edenlerin yaşadıkları mekanlardan oluşan bir konut alanı olmuştur. Bu nedenle alandaki konutlar İstiklal Caddesi üzerindeki yapılara oranla daha mütevazidir.

Çalışma alanında yapılan tesbitler sonucunda yapıların %72'sinin kullanıldığı, %7.3'ünün tamamen boş, %20'sinin kısmen boş, %0.9'unun yeni ve boş olduğu saptanmıştır. Bu anlamda alan bütününde yaklaşık %28 oranında boş ve kısmen boş birim bulunmaktadır. (Harita 2)

Kullanılan %72 oranındaki konutların %55.5'i 19. Yüzyıl yapımı ve onarım gerektiren yapılar. Yine yapım yıllarına bakıldığında 1930-60 dönemi yapımı yapıların %25.9' oranında olduğu ve bu yapıların %12'sine bakım ve onarım gerektiği görülmektedir.

Bu kapsamda çalışma alanı değerlendirildiğinde; %28 oranında boş konut ve %12 oranında da

bakım yapılarak konut stokuna kazandırılabilir yapı bulunmaktadır.

Tarlabasında konutların büyüklüğü irdelendiğinde ortalama büyüklük 53m², en büyük konut 140 m², en küçük konut ise 15m²'dir.

FİRZAĞA-ÇUKURCUMA

Fırzağa- Çukurcuma alt bölgesi; Galatasaray, Tophane ve Taksim Meydanı'nın oluşturduğu üçgen içinde yer alan bir alt bölge olup, kuzeyde İstiklal Caddesi, güneyde Kemeralı Caddesi, doğuda Sıraselviler Caddesi ve batısında Boğazkesen Caddesi ile sınırlanmaktadır. (Harita 3)

Ağırlıklı olarak konut alanı olan bu bölgede kullanıcıları çeken en önemli faktör "merkeze yakın konut alanı" olmasıdır. Göçle gelen kesim ve "İstanbul"ların yarıyarıya paylaştıkları alanda kullanıcı profilindeki çok renklilik yapılaşmış çevreye de yansımaktadır. Özellikle 1930 öncesi döneme ait olan ve korunması gerekli olan yapıların varlığı da dikkat çekmektedir. Ancak gerek kullanıcının bilinçsizliği, maddi yetersizlikler gerekse alan genelinde örgütlü bir planlama/dönüşüm sürecinin başlatılamamış olması alanın

PLANLAMA
2002/2-3

parşel bazında dönüşümlerle yenilenmesine neden olmuştur.

Firuzğa-Çukurcuma yerleşmesinde yapılan tesbit çalışmasında, 1313 birim binadan yaklaşık %15'i boş, %12'inde kullanılmasına karşın bakım gerek-mekte, %5'inin taşıyıcı sistemi onarım gerektir-mekte, %1.5'i ise ile onarılamayacak kadar kötü durumda oldukları ortaya çıkarılmıştır. Konutların %53'ü mülk, %44'ü ise kiradır.

Konutların %60'ı ortalama 50-100 m² arasındadır. En büyük konut 150 m² üyüklüktedir ve bunlardan ancak %4 oranında bulunmaktadır.

Tarlabası ve Çukurcuma konut alanlarında yapı-lan bu değerlendirmeler sonucunda; tesbit edilen ortalama büyüklükler dikkate alınarak yenileme maliyetleri ve aynı büyüklükler ile kentin her-hangi bir yerinde yeni yapılacak olan yapının maliyetleri karşılaştırılmıştır.

Bu maliyet analizleri yapılırken; aşağıda belirtilen kaynaklardan yararlanılmıştır.

- Dünya kentsel gelişim fonu kriterleri,
- Unesco'nun dünya mirası olarak ilan ettiği yerleşmelerdeki onarım kriterleri,
- TMMOB Mimarlar Odasının onarım-bakım-restorasyon birim maliyetleri,
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası'nın kaba ve ince işçilik yapımı maliyetleri,
- Beyoğlu Bölgesinde Restorasyon yapan firmalar ile görüşmeler,

Elde edilen bilgiler doğrultusunda karşılaştırmalı maliyetler elde edilmiştir.

Ortalama olarak yenileme maliyetleri elde edilir-ken üç farklı sınıflama kabul edilmiştir.

a-) Hafif Onarım: Yapı sorunları olmayan binalar; çatı üstü onarım, cephe onarımı, su tesisatının ve su kullanılan alanların stan-dartlara uygun hale getirilmesi, doğal gaz ve elektrik tesisatı;

b-) Orta ölçekte yenileme, Sağlam bir yapıya sahip binalar; çatı ve konsolların yeniden yapılması, pencerelerin değiştirilmesi, mutfak, banyo ve tuvaletin yeniden yapılması, iç duvarların tamir edilmesi ve tünmüyle yeni-leri boyanması,

c-) Ağır yenileme, yapı sorunları olan binalar; temellerin, çatılar ve konsolların, duvarların yeniden yapılması, mutfak, banyo ve tuvalet-in yeniden yapılması, zeminin kaplanması, iç duvarların tamir edilmesi ve tamamen boyanmasıdır.²

Buna göre ortalama bina taban alanı: 60 m²,

Ortalama bina kat sayısı: 3 kat kabul edilerek,

180m²'lik bir yapının hafif onarım maliyeti 60.000 ECU=75 milyar TL,

Orta derecede yenileme: 85.000 ECU yaklaşık 100 milyar TL.,

Ağır yenileme: 140.000 ECU yaklaşık 210 milyar TL. olarak hesaplanmıştır.

Kentin herhangi bir bölgesinde yeni yapılan bir binanın (aynı m²'de) ortalama

350- 500 milyon/m² birim maliyetle 65-90 milyar gibi bir maliyeti bulunmaktadır.

Bu matematiksel değerlerle birlikte koruma böl-gesinde yenileme yapmak ile yeni konut alanında yapı yapma maliyetlerini etkileyecek faktörler sıralandığında; negatif ve pozitif değerlerin eşit olduğu görülmektedir.

Koruma Bölgesinde Onarım		Yeni Bir Alanda Konut Yapımı	
ARSA BEDELİ	(-)	ARSA BEDELİ	(+)
KABA İNŞAAT	(-)	KABA İNŞAAT	(+)
İNCE İNŞAAT	(+)	İNCE İNŞAAT	(+)
PROJELENDİRME	(+)	PROJELENDİRME	(+)
ALT YAPI	(-)	ALT YAPI	(+)
ESTETİK DEĞERLER	(+..)	ESTETİK DEĞERLER	(-)
TARİHİ DEĞER	(+)	TARİHİ DEĞER	(-)
KENT MERKEZİNE YAKIN	(+)	KENT MERKEZİNE YAKIN	(-)

Ancak bu karşılaştırma yönteminde ele alınan/yer alan, özellikle son üç etkenin, ülke ve kent eko-nomisine kamu ve toplum yararı olarak etkileri, kent merkezini yeniden canlandırmanın getirisi gibi değeri maddi olarak belirlenemeyen konular önem kazanmaktadır.

² Yenileme maliyetleri elde edilirken çok özel / orijinal yapı malzemesi, özel işçilik isteyen bina türleri bu ortalamalar dışında bırakılmıştır.

Bu karşılaştırmalar yapıldığında, koruma alanında bir yapının onarım maliyeti ile aynı m²'de yeni bir yapının maliyeti arasında matematiksel anlamda çok büyük fark bulunmadığı görülmektedir. Buna karşın ülkemizde koruma alanında yapılacak dönüşüm projelerinde karşılaşılan temel sorunlar, bugüne kadar bu koruma alanların yeniden canlandırılması ve kültürel mirasımız olan sivil mimarlık örneklerinin ve özgün kent dokularının korunamamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki sorunlar dışında birde küreselleşme sonucu tüm dünya kentlerini etkileyen sorunlar bulunmaktadır. Sonuç olarak dışsal ve içsel bu etkileşimlerle sorunlar büyümekte ve çözümsüzlükler artmaktadır.

Tüm dünya kentlerinde özellikle kent merkezlerini yeniden canlandırmak adına devlet, yatırımcının "kentinde" yatırım yapması için her türlü kolaylığı sağlamaktadır. Öte yandan yerel yönetimlerde girişimci gibi hareket ederek kenti gücünü arttırmak için özel sektörle işbirliği yaparak projeler üretmektedirler.

Bu da tüm dünyada kentin bir "şirket" gibi pazarlandığı, "kentlilik bilinci", "aidiyet" "kente sahip çıkma" gibi çeşitli tartışmaları gündeme getirmektedir.

Bu kentler farklılaşma arayışı ve çabası içinde gitgide birbirine benzemektedir. Mekanlar yara-

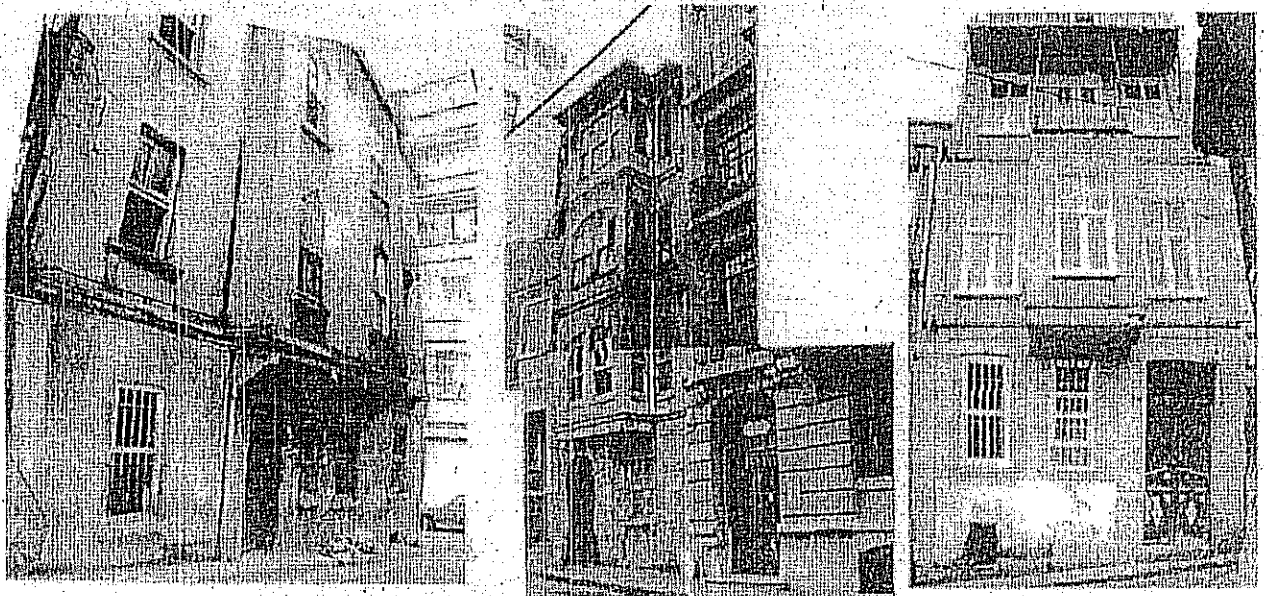
tılırken yerel eğilimler, gözönünde bulundurulmamaktadır. Kentsel imajdan söz edilmekte fakat kent, dünyada çok sayıda kopyası bulunan benzer işlev alanları ile donatılmaktadırlar. Kentler "farklılık" boyutu kapsamında incelendiğinde, kentten beklenen farklılaşmanın ancak tüketim düzeyinde kaldığı görülmektedir.

Uluslararası düzlemdeki tartışmaların yanısıra ülkemizi ilgilendiren sorunlar üst ölçekten itibaren sıralandığında;

- *Türkiye'de geçerli olan planlama süreci ve ilgili mevzuat böylesi özellikli ve kapsamlı planlama ve projelendirme çalışmalarını yönlendirmede son derece eksik ve hantal kalmaktadır. Pek çok farklı başlık altında dile getirilen planlama sürecindeki kopukluklar; üst ölçekli ve bütüncül planlama politikalarının olmayışı yasal boşluklar ve çelişmeler; özellikle İstanbul gibi bir metropoliten alanın üst ölçekli plan ve politikalarından yoksun oluşu doğal olarak alt ölçeklerde üretilecek olan planlama çalışmalarına da son derece olumsuz yansımaktadır. Planlama sürecinde ve kenti yönetim sisteminde yaşanan çok başlılık da bu sistemin etkin olarak işlemlerini engellemektedir.*

- *Siyasi çıkarların yerel çıkarların önüne geçmesi, kentin bir "meta" olarak pazarlanma yarışına sokulması bu süreç içinde özellikle yerel yönetimlerin uzun erimli, kalıcı ve kamu yararı gözetmeyen uzak politikalar üretmeleri*

ÇUKURCUMA



ve bu politikaların gereği olarak; planlamada; planlama sürecini, bu alanda yaşanan çok başlılığı ve gelir yetmezliği konusunu tek suçlu olarak göstermeleri boyutudur:

- En temel sorunlardan bir diğeri ise mülkiyettir. Burada söz konusu mülkiyet sorunu özel ya da kamu mülkiyeti olup, mülk sahibi, kiracı ilişkisi dışında, mülkün çok sahipliği, sahipsizlik, hissedarlara ulaşamama gibi sorunlardır.

- Yerel yönetimlerdeki sorunların en önemlisi ise; yerel yönetimlerin hem kendi içinde, hem diğer üst kamu kurumları ve yerel halk ile olan koordinasyon sorunları kendi bölgelerinde sağlıklı bir envanter çalışmalarının olmaması, yerel halkı ile iletişimi sağlayamaması ve halkı bilgilendirememesidir.

- Yerel halk ise gerek sosyal yapısının gerekse ekonomik yapısının düşük düzeyde olması nedeniyle bu anlamda yerel yönetimlerden de etkin bir bilinçlendirme ya da katılım için destek görmediklerinden çalışmalara katılamamaktadır.

ÖNERİLER

- Ülkesel, bölgesel anlamda üst ölçekli plan kararlarını merkezi idare ve yerel yönetimin birlikte etaplamar yaparak oluşturması ve bu plan kararlarında; planlama- uygulama, finans modellerinin düşünülmesi var.

Bu uygulama etapları içinde "Öncelikli Düzenleme Bölgeleri" olarak adlandırılan ve ilk etapda yeniden canlandırılması hedeflenen alt bölgeler belirlenen kriterlere göre seçilecektir. Alan sınırları yerel yönetimler, metropoliten alan yönetimi ile birlikte belirlenerek, merkezi yönetimin onayı ile kesinlik kazanmalıdır. Sınırların saptanmasındaki en önemli kriter ise üst ölçekli plan kararları ve politikalarıdır. Öncelikli düzenleme bölgeleri farklı işlev alanlarını kapsayabilir ve bir yerleşme içinde veya ilçe sınırında birden fazla / yan yana olabilir. Böyle seçilen bir alanda temel hedef planlama sürecinin tüm aktörlerini bir proje etrafında organize bir şekilde bir araya getirmektir. Sürece giren tüm aktörlerin, erdlerin koordinasyonunun sağlanması, yükümlülük ve taahhütlerinin yerine getirilmesi amaçlanmalıdır.

Etaplama çalışmaları; alana ilişkin geliştirilecek olan temel konsepti ve temel politikaları belirler. İlk etap da ana arterler, yaya aksları, korunması gereken mimari öğeler, korunması gereken peyzaj

öğeleri, temel peyzaj elemanları, yeşil-aklar saptanmaktadır. Diğer kararlar ise uygulama projesinde olgunlaştırılmaktadır (yapılaşma koşulları, dış cephe malzemeleri, çatı form ve malzeme vb.). Bu kabulleri içeren bir örnek uygulama planı ve vaziyet planı da yerel yönetime yol gösterici nitelikte sunulabilecek bir ek envanter olmak durumundadır.

Daha önce sorunlar bölümünde belirtildiği gibi böylesi alanlardaki mülkiyet ve diğer sorunları çözümlemede bugünkü yasal sistem ve 3194 nolu yasa yetersiz kalmakta ve işlemlerin yürütülmesinde var olan uygulama araçları dahi kullanılamamaktadır. Bu nedenle yerel yönetim yasa tasarısının düzenlenmesi, dönüşüm yaşanan alanlarda kentsel yenileme- sağlıklaştırmayı sistematize edecek ayrı bir yasanın kurgulanması gerekmektedir.

- Yerel yönetimlerin hem kendi içinde hem merkezi yönetim ile hem yerel halk ve kullanıcıları ile her türlü koordinasyonu sağlaması, yerleşmenin her noktası ile ilgili ancak öncelikle yeniden canlandırma yapılacak alan ile ilgili sağlıklı bir envanter çalışması yapması gerekmektedir.

- Projenin gerçek sahibi olan yerel halkın tüm çalışmalar ve aşamalar hakkında bilgilendirilmeleri, sürekli olarak toplumsal gelişmelerini sağlayacak, mesleki gelişmelerini sağlayacak eğitim faaliyetleri ile desteklenmeleri gerekmektedir.

Bu yerel halk için yapılacak eğitim faaliyetleri semtte oluşturulacak olan ortak mekanlarda gerçekleştirilecek olup, bu mekanların düzenlenmesi ise proje kapsamında oluşturulacak olan ilk ortak sosyal mekanlar olarak değerlendirilmelidir. Burada önemli olan yerel halk özelinde kiracı, mülk sahibi, konut kullanıcısı veya esnaf gibi tüm mekan kullanıcılarını herhangi bir ayırım yapmadan, örgütsel bir bütünlük içinde sosyal iyileştirme kalkınma programlarına dahil edebilme ve her aşamada katılımın sağlanmasıdır.

Bu öneriler sonucunda kazanımlar neler olacaktır.

- Kent merkezinde bulunan yapıların konut stokuna kazandırılması sonucunda yeni bir yerde yapılacak olan konut alanları için alt yapı, örgütsel hizmetler denetim gibi ülkesel ve yerel bazda ekonomik yarar elde edilirken, terk edilmiş konutlar yeniden kullanılarak kent merkezi yeniden canlandırılabilir.

- Kent merkezindeki konut alanlarını yaşatarak, tarihsel zenginlikler, estetik değerler, kültürel miras korunabilecek,
- Kent merkezinde koruma ve yeniden canlandırılma yapılırken yerel değerler, çok renklilik korunacak ve örgütlenme bir içinde yerel kullanıcılarının da bulunduğu bir proje gerçekleşecek,
- Halkın bu projeye sahip çıkması, sadece sonuç aşamasında değil her aşamada katılımı sağlanacak ve halk sürekli olarak bir eğitim programının içinde olabilecektir.

Bütün bunların sonucunda kent merkezi içinde hem fiziksel mekanın ve sosyal yapının paralel olarak sağlıklılaştırılması sağlanmış olacaktır.

KAYNAKÇA

Abrahams, C; (1970), Şehirleşen Dünya ve İnsanların Mesken Mücadelesi, Yarı Yayınları, çev: T. Sadi, Ankara.

Alkan, A., (1998), "Türkiye'de 1980'den sonra Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Türkiye Kent Kooperatifleri, Merkez Birliği Yayını, Ankara.

Akın, Nur, (1998), 19. Yüzyılın II. Yarısında Galata ve Pera, Literatür Yayınları, No: 24, İstanbul.

Berk, İlhan, (1999), Galata, YKY Yayınları, İstanbul.

Çelik, Zeynep, (1998), Değişen İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Diğer, İ., (1997) "Toplu Konuta Genel Bir Bakış" kent Gündemi Dergisi, yıl 1, sayı :2, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.

Fatih Belediyesi, Avrupa Birliği,

Unesco Dünya Mirası merkezi,

Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü, (1998), Balat ve Fener Semtlerinin Rehabilitasyonu, İstanbul.

Hassan, R., (1987), "Konut ve Toplum: Konutun Toplumsal Yeniden Üretimindeki Rolü Üzerine bazı Düşünceler" Konut ve Gelişme (BM Dünya Konut Yılı için Çeviri Yazılar, çev: R. Keleş, Ankara.

Smith, N., (1979), "Towards a Theory of Gentrification" Journal of American Planners Association.

Tekeli, İ. (1982), Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut 81, Kent Koop Yayını, Ankara.

Uzun, N., (2000), "Eski Kentte Yeni Konut Dokusu" İstanbul Dergisi, Ekim 2000, s: 55-61, İstanbul.

Yakar, Hülya, (1999), İstanbul Metropoliten Alanında Alışveriş Mekanlarının Dönüşümü ve Yeni Alışveriş Merkezleri", YTÜ, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Basılmamış Doktora tezi, İstanbul.

Yakar, H., Dikçinar, B.(2000), "A Milleum in the Global Scene of İstanbul: Tarlabası. XIV. Congress AESOPP, Brno, Czech Republic.

2000-2001 Yılı, YTÜ, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü planlama stüdyosu 4, 5, 6 kapsamında "TARLABAŞI" çalışması.

2000-2002 Yılı, YTÜ, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü planlama stüdyosu 4, 5, 6 kapsamında "Firuzağa-Çukurcuma" çalışması.