

Sürdürülebilir ve Turizm Eksenli Bir Kentsel Dönüşüm Hedefine Doğru: Eminönü Tarihi Kent Merkezi

Dr. Sırma TURGUT¹, Dr. Pınar ÖZDEN²

Bilindiği gibi İstanbul metropolü, yaklaşık 12 milyon nüfusu ile stratejik ve jeopolitik önemi son derece yüksek olan başat metropollerden biridir. Özellikle 1980’li yılların sonlarında kendini hissettiren “yeni dünya düzeni” ile birlikte önemli bir eklemleme noktasına dönüşmüştür. Oldukça geniş bir coğrafyayı kendi ilişkiler ağına katan İstanbul, bu geniş coğrafyadan aldığı tüm renkleri, kimlikleri ve alt kültürleri bünyesinde barındırır bir hale gelmiştir. Gerçi bu nitelik İstanbul’u tarih sayfalarından günümüze dek belki de en ayrıcalıklı kılan özelliklerindedir. Bu niteliği sadece uluslararası boyutta değil, ülke genelinde de geçerlidir. 1950’lerden başlayarak ülkemizin tüm sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerini barındıran İstanbul metropolü, uluslararası ve ulusal dinamiklerin yanı sıra kendi iç dinamiklerinin etkisi ve yönlendirmesi ile de gelişimini ve değişimini sürdürmektedir. Yukarıda tanımlanmaya çalışılan ve İstanbul’un “kimlik kodlarından” en önemlisi sayılabilecek bu çok renkli ve kültürlerarası yapı kentin farklı noktalarında karşımıza çıkmaktadır. Bu yapı kentin bugün “eski kent çekirdeğini” de barındıran Tarihi Yarımada da son derece yoğun bir şekilde kendini ifade etmektedir. Gerek barındırdığı işlevler, gerekse tarihi ve kültürel değerleri ile ilgili literatürde yerini bulan kent, dünya turizmi için de önemli bir merkez konumundadır.

İstanbul’un en eski yerleşim bölgelerinden biri olmakla kalmayıp, yüzyıllar boyunca kucaklamış olduğu kültürlerarası medeniyetler ve değerler ile

uluslararası bir miras olarak kabul edilen “Tarihi Yarımada”nın içinde yer alan Eminönü Bölgesi; tarihi değerleriyle, üstlendiği çok farklı işlevlerle ve içinde barındırdığı kültürel ve sosyal çeşitlilik ve fizik mekana da yansımış bulunan çok renkli kültür ve tabiat varlıklarıyla son derece özgü ve ayrıcalıklı bir yapıya sahiptir. Asya ile Avrupa Kıtalarının kavuştuğu İstanbul Metropolünün tam olarak ortasında yer alan, “Eminönü ve Fatih İlçelerinden oluşan, Tarihi Yarımada; bu konumundan dolayı ulaşım güzergahları açısından da odak teşkil eden bir yapıya sahiptir. Yarımada hem karayolu, hem denizyolu ve hem de demiryolu sistemleri açısından merkez konumundadır.

“Tarihi Yarımada” özellikle Eminönü İlçesi bütününde konut alanlarından daha çok geleneksel ticaret mekanları ve ticaret işlevleri ile öne çıkmaktadır. Ayrıca kuruluşundan bu yana hiç kaybetmemiş olduğu ikinci bir özelliği olan yönetim işlevi de “Tarihi Yarımada”nın süren öneminin en temel nedenidir. 1980’lerden sonra yaygınlaşan desantralizasyon yaklaşımları ile pek çok üretim kaleminin sur dışına taşınmasının gerçekleştirilmiş olmasına karşın, geleneksel mekanlarını koruyabilenler ve bunlar ile sembiyotik ilişkiler içinde olan işlevler “Tarihi Yarımada”nın ticaretinin iskeletini oluşturmaktadırlar. Bu işlevlere turizmin doğurduğu ve kendine özgü bir nitelik arz eden informal ticaretin yönlendirdiği ticaret ile yine çoğunlukla turizmin güdümünde yaşamını sürdüren eğlence sektörü de katıldığında “Tarihi Yarımada”nın ticaret sektörünün genel hatları belirlenmiş olmaktadır” (YTÜ, 2000).

¹ Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

² İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu Üyesi

Eminönü bölgesinin sosyo-kültürel ve fiziksel çöküntü alanı haline gelmesi ve giderek neredeyse tüm değerlerini yitirmek üzere olması yalnız İstanbul için değil, evrensel kültür adına da bir tehlike ve tehdittir.

Eminönü bölgesi; Kapalıçarşı, Hanlar bölgesi, Beyazıt, Cankurtaran, Sultanahmet Meydanı, Ayasofya, Topkapı Sarayı, gibi evrensel düzeyde önemli ve tarihi değerler taşıyan mekanları, sınırları içinde barındırmaktadır. Bu alanların içinde Süleymaniye bölgesi mimari karakteri ve özellikle 1960'lara kadar sahip olduğu sosyo-kültürel yapısı ile özgün bir "Türk Yerleşmesi" olarak türünün önemli örneklerinden biridir. Bu anlamda, İstanbul'un kültür ve turizm potansiyeli açısından en önemli bölgeleri arasındadır.

Eminönü bölgesi, tarih boyunca daima ticaret, geleneksel el sanatlarının üretimi ve ticareti konusunda kentin kalbi görevini sürdürmüştür. tekstil ve deri ürünleri, mefruşat ürünleri, gıda ürünleri, kuyumculuk, hasır ve ahşap eşya, halı-kilim perakende ve özellikle de toptan satışında İstanbul'un en önemli merkezidir.

1996 yılının istatistiklerine göre, Türkiye'de ulusal gelirin %46.5'ini üreten ilk 50 ilçe içinde 12. sırada yer almaktadır. 1992 yılı istatistiklerine göre hizmet sektörü işyerleri sayısına bakıldığında, Eminönü, %11.9'lık değer ile MİA alanına giren ilçeler arasında ilk sırada yer almaktadır. 503.5 hektar'lık alanın %16.8'i ticaret, %3.9'u konut+ticaret, %1.6'sı turizm+ticaret, %1.6'sı turizm, %0.8'i konut+turizm, %1.4'ü imalat, %0.5'i konut+imalat, %4.2'si ticaret+imalat ve %0.9'u depolama şeklinde bir dağılım göstermektedir (İBB, 2002). Yani alanın %31.7'si, bölgenin yerel ekonomik karakterini gösteren fonksiyonlardan oluşmaktadır. Bunun yanında bölgede yer alan müze vb. yapılar nedeniyle kültür fonksiyonu da %5.9'luk alana sahiptir. Son yıllarda Eminönü'nde yer seçen

iki üniversitenin, bölgenin fonksiyon dağılımında ve yerel dengelerinde değişimlere yol açması da beklenmelidir.

Bölgenin ticari kimliği nedeniyle, özellikle bankalar, ofisler, sigorta şirketleri, Ticaret Odası, oteller ve lokantalar da burada yer seçmişlerdir (Grafik 1a, 1b).

Kentin organize olarak gelişen yeni merkezleri (CBD) nin karşısında, geleneksel bir merkez olarak oldukça kuvvetli bir yapı sergilemektedir. Ancak, gerek mülkiyet yapısından kaynaklanan dezavantajları, gerekse 1995 yılında Tarihi Yarımada'nın tümüyle sit alanı (registered area) olarak ilan edilmesi kentsel mekanı istediği şekilde biçimlendirmeyi tercih eden küresel yatırımlar için cazip gelmemiş ve Eminönü, giderek bir urban deprivation area olmuştur. Bu bağlamda, kentin ulusal ve uluslararası platformlarda öne çıkan en önemli potansiyellerinden biri olan Eminönü bölgesi, ironik bir çelişki ile öz değerlerini kaybetme riski altındadır.

Eminönü bölgesinin sosyo-kültürel ve fiziksel çöküntü alanı haline gelmesi ve giderek neredeyse tüm değerlerini yitirmek üzere olması yalnız İstanbul için değil, evrensel kültür adına da bir tehlike ve tehdittir.

Ancak bölge, süreç içerisinde alınan yanlış fonksiyon kararları, rantın kültür mirasını hiçe sayması, bölgenin çöküntü alanı haline gelmesi, projelerin üretilip gerekli koordinasyon, finans ve yönetimin sağlanamaması gibi nedenlerden dolayı korunamamakta, gün geçtikçe değerlerini kaybetmektedir.



Grafik 1a, 1b: Eminönü İlçesi'nde Ekonomik Göstergeler (Kaynak: DİE, 2000)

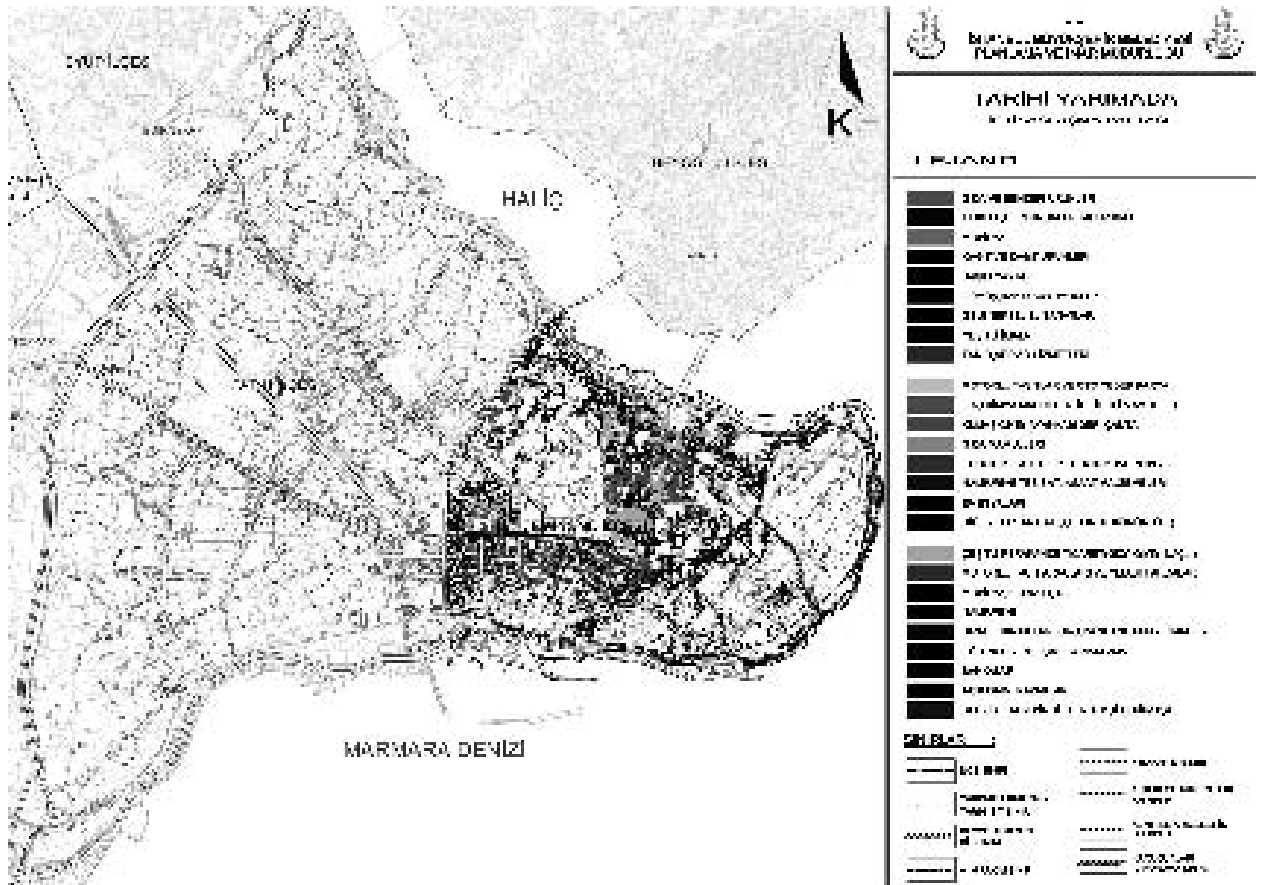
GÜÇLÜ YÖNLER, (POTANSİYELLER), FIRSATLAR, TEHDİTLER VE ZAYIF YÖNLER

Önceki bölümde de söz edildiği gibi gerek Bizans'tan günümüze pek çok uygarlığın merkezi olan Tarihi Yarımada, gerekse Eminönü bölgesi çok renkli bir kimliğe sahiptir. Geçmişten bugüne kadar gelen bu özellik olduğu gibi fiziksel mekana da yansiyarak son derece heterojen bir yapının oluşmasını sağlamıştır. Bu anlamda bölgedeki çeşitlilik; fonksiyon alanlarında, fizik mekanda, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıda kendini göstermektedir. Bölge sahip olduğu değerler ve potansiyellerle İstanbul için en önemli fırsatlardan biridir. Bununla birlikte, "uluslararası miras" olarak kabul edilen bu alanların hızla çöküntüye uğraması, kontrol edilemeyen, kriminal bölgeler haline gelmesi, gece ve gündüz nüfusunun dengesizliği, alanı terk edilmiş, köhneleşmiş ve güvensiz bir bölge haline dönüşmektedir. Eminönü bölgesi

nitelikleri itibarıyla birbirine karşı önemli karşıtlıklar içeren potansiyellere, fırsatlara ve tehditlere sahip olan son derece özel bir alandır.

Konut, turizm-eğlence, toptan ve perakende, ticaret, imalat, eğitim- kültür, hizmetler, basın-yayın, yönetim gibi farklı fonksiyonları içeren bölge, aynı zamanda bir "destinasyon" ve "aktarma" noktası olma özellikleri ile de önemli bir buluşma ve dağılıma bölgesidir. Tarihsel süreç içinden günümüze kentin merkezi olarak süregelen olan Eminönü bugün de "Geleneksel Merkez" olarak kentin uluslararası ve ulusal kimlik noktalarından biridir. İstanbul'a hatta Türkiye geneline yayılan bir etki alanına sahip olan Eminönü, fonksiyon alanlarındaki çeşitliliğin yanı sıra, bu fonksiyon alanlarında farklılıklar, ayrışmalar ve bunun sonucunda oluşan alt bölgeleri içermektedir.

Konut Alanları: Osmanlı ve azınlık konut alanları, mülkiyet dokularında ve sahipliliklerde farklılık



Şekil 1. Eminönü İlçesi İhtisaslaşma
Kaynak: İBB, Tarihi Yarımada Nazım Plan Raporu,2005

PLANLAMA SÜRECİNİN ANALİZİ VE BÖLGEYE YÖNELİK POLİTİKALAR

Üst Ölçekli Planlar İçinde Tarihi Yarımada ve Eminönü Bölgesi

Bugüne dek, İstanbul Metropolitan Alanı'nı kapsayan iki adet üst ölçekli plan hazırlanmıştır. Bunlardan ilki olan 1980 tarihli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı'nda Tarihi Yarımada ile ilgili özel hüküm ve kararlar bulunmamaktadır. Ancak genel anlamda, tarihi kent alanları ile ilgili olarak, "Tarihi çekirdeği oluşturan kent alanlarında gereğinde Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kararlarına göre uyarlama yapılarak onanlı imar planları uygulanacaktır" hükmü yer almaktadır.

İkinci plan olan **1995 tarihli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı** ana kararları ve plan hükümleri içinde Tarihi Yarımada ile ilgili kriterler ise şu şekilde sıralanmıştır:

Eminönü Bölgesi içindeki tarihi konut alanlarının metropoliten merkez fonksiyonlarının yerleşmesi ile yok olmasını engellemek, Fatih-Aksaray uç bölgesinde, merkez fonksiyonlarının ulaşım aksları boyunca, surlara kadar gelişmesine izin vermemek, kentsel tasarım bazında, alt planlarda tarihi, turistik bölgeleri tespit edip, yayalaştırma projelerine kadar inen detay projeleri hazırlamak, bugün turistik açıdan değer kazanan kuyumculuk, antika halı onarımı, deri konfeksiyon satışı gibi geleneksel ticaret ve faaliyetlerini koruyarak geliştirmek, Tarihi Yarımada'daki boş alanların öncelikle açık sosyal donatı alanlarına ayırmak.

1995 tarihli plan, Tarihi Yarımada'nın, tarihi, turizm ve perakende ticaret merkezi olarak geliştirilmesini öngörmüştür. Planda; Eminönü Bölgesi içindeki tarihi konut alanlarının, Merkezi İş Alanı fonksiyonlarının sur dışına kaydırılması ile, MİA baskısından korunarak tahrip ve yok olmasının önlenmesi, çöküntü alanlarının ıslah edilmesi ve çöküntüye neden olan olumsuz fonksiyonların desantralize edilmesi, küçük sanayi, depolama ve imalatın tarihi dokuyu tahribi sebebiyle ivedilikle desantralizasyonu konularından önemle bahsedilmektedir.

Tarihi Yarımada'daki turizm merkezlerinin sınırları da Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenmiştir ve alınacak plan kararlarında belirleyici niteliktedir. Tarihi Yarımada'da 2634 sayılı Turizmi Teşvik

Kanunu gereği ilan edilmiş ve yürürlükte olan 3 adet Turizm Merkezi bulunmaktadır ve bunların sınırları plan altlığı olarak kabul edilmiştir. Bu merkezler Sultanahmet Meydanı Turizm Merkezi, Barbaros Evleri Turizm Merkezi, Süleymaniye Turizm Alanı olarak sıralanabilir.

Tarihi Yarımada Planlama Süreci

1933 tarihli Elgötz Planı ve 1936 tarihli Prost Planı'nın ardından, 1964 tarihinde tasdik olunan "1/5000 Ölçekli Sur İçi Nazım İmar Planı", Tarihi Yarımada özelinde yapılan ilk planlama çalışması olarak kabul edilebilir. Bu planda, Tarihi Yarımada'nın içinde bulunduğu ve daha önceden tasdikli bulunan mevzii imar planlarının birleştirilerek tek bir plan altında uygulanması ve konut alanlarının teşekkülünün belirtilmesi amaçlanmıştır. Bir anlamda bir bölgeleme planı niteliğine sahip olan plan, Tarihi Yarımada'yı işlevsel özelliklerine ve arazi kullanım biçimlerine bağlı olarak farklı bölgelere ayırmıştır. Planda, Tarihi Yarımada'nın tarihi ve sosyal kimliği içinde korunarak gelişmesini yönlendirecek önemli ilkeler bulunmadığı görülmektedir.

• 1990 tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

1990 tarihinde, Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Plan raporunda, planın amacı, Tarihi Yarımada'nın "bir merkezi iş alanı (MİA) ve bir kentsel yığılma yeri olmaktan kurtarılarak yerleşik nüfusu ile bütünleşmiş, yaşayan bir tarih, kültür, turizm ve rekreasyon alanı olması" şeklinde belirtilmiştir. Ancak Mimarlar Odası'nın dava açması sonucu plan yürürlüğe girmeden planın uygulanmasında kamu yararı bulunmadığı gerekçesiyle iptal olmuştur.

• Tarihi Yarımada'nın Sit Alanı İlan Edilmesi

Bu süreç devam ederken, 1995 tarihinde Tarihi Yarımada'nın bütünü Sit Alanı ilan edilmiştir. Ardından, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğüne planlama çalışmalarına başlanmıştır. Planın hazırlık süreci oldukça uzun sürmüş, 1998 yılında hazırlanıp İBB Meclisi'ne iletilen plan, hem yakın zaman önce gerçekleşen büyük Marmara Depremi, hem de diğer eksikleri nedeniyle tekrar incelenmek üzere 2000 yılında geri çevrilmiştir. 2001 yılı

Mülkiyet doku, sahiplilik, parsel örüntüsü, yapı-parcel, yapı-yapı, ada-yapı ilişkileri, yapı kompleksleri, kat yükseklikleri, renk, doku ve form gibi başlıklar altında da farklılıklar taşımaktadır.

Bir strateji planı olarak kabul edilmesi mümkün olan plan, bir strateji planı için detaylı bir içeriğe sahiptir. Bundan sonraki adımlarda bu stratejilerin altında üretilecek projelere ihtiyaç bulunmaktadır.

başında 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların birlikte hazırlanması istemiyle bir kez daha reddedilen planın hazırlıkları, 2002 yılının sonunda tamamlanmış ve plan tekrar İBB Meclisi'ne iletilmiştir. Plan, 2005 yılı Mayıs ayı başında henüz onaylanmıştır.

Tarihi Yarımada Planlarının Eminönü İçin Öngördüğü Politikalar

• 1964 Tarihli 1/5000 Ölçekli Sur İçi Nazım İmar Planı

Tarihi Yarımada farklı işlev ve özelliklerine göre parçalara ayrılmıştır. Planda Eminönü bütününe yönelik kararlar bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Yarımada'nın Haliç sahilleri turizm bakımından ıslahı gerekli bir sahil parçası olarak planda yer almaktadır. Yine Yarımada'nın Marmara sahillerini içine alan bölge, Sur İçi İstanbul'un Marmara sahilllerinden istifadesini sağlayan bir gezi yeri, halkın nefes alacağı bir bölgesi olarak kabul edilmektedir. Bu bölgenin Bizans surları ile de çevrenmesinin, bölgenin turizm değerini bir kat daha artırdığı, geniş parseller oluşturarak ve sur görüşleri kapatılmadan turistik tesislere imkan verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

• 1980 Tarihli 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planları

1980 yılı onanlı İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı'nda Tarihi Kent Alanları ile ilgili olarak, "Tarihi çekirdeği oluşturan kent alanlarında gereğinde GMEE ve AYK kararlarına göre uyarılma yapılarak onanlı imar planları uygulanacaktır" hükmü yer almaktadır. 1980 Nazım Planı'nda Tarihi Yarımada ile ilgili özel hüküm ve kararlar bulunmadığından Eminönü özelinde bir hüküm de yoktur.

• 1993 Tarihli Eminönü 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları

09.03.1993 tarihinde onanan 1/500 ölçekli bu planlarda koruma bölgeleri ve diğer alanlar için farklı fonksiyon ve yapılanma koşulları belirlenmiştir. Plan notları ile detayda binaların derinlikleri, kapı, pencere oranları ve detayları, cephe kaplamaları, yol kaplama ve şehir mobilyalarıyla da ilgili belirlemelerde bulunulmuştur.

2005 Tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı

Mayıs ayı başında onaylanan plan, daha önceki planlama çalışmalarına göre çok daha katılımcı bir anlayışla hazırlanmıştır. Genel ilkeler anlamında planın amacına yönelik araçlar ve planlama ilkeleri, ilgili aktörlerin etkin katılımı ile saptanmıştır. Oldukça detaylı bilimsel analitik etüdlere dayanan plan, geniş kapsamlı bir yaklaşımla ele alınmıştır. Bir strateji planı olarak kabul edilmesi mümkün olan plan, bir strateji planı için detaylı bir içeriğe sahiptir. Bundan sonraki adımlarda bu stratejilerin altında üretilecek projelere ihtiyaç bulunmaktadır.

Plan, Eminönü bölgesine yönelik olarak Eminönü'nün kültürel ve tarihi kimliğiyle uyuşmayan tüm işlevlerin (küçük imalat ve sanayi gibi) desantralize edilmesi, bunların yerine bölgenin kimliğiyle özdeş işlevlerin yüklenmesi, Eminönü'nde fiziksel ve sosyal köhneme nedenlerinin ortadan kaldırılarak, çöküntü bölgesi olmaktan çıkarılması, sosyo-kültürel işlevlerin korunması ve geliştirilmesi, sürdürülebilirliğin sağlanması, geleneksel ticari kimliği reddetmeden, ticaret alanlarının dengeli dağılımının sağlanması, alt sektörlerin çeşitlendirilmesi, lineer ticaret gelişiminin sınırlandırılması, geleneksel mahalle-semt ticaret merkezlerinin özgün yapı doğrultusunda oluşturulması, bölgenin öz değerlerinin korunarak, kayıp anıtsal eserler ve önemli sivil mimari örneklerinin alana geri kazandırılması bu eserlerin yoğunlaştığı bölgelerin özelliklerinin vurgulanması, yapılaşma sınırları getirilmesi, yeşil dokunun canlandırılması ve peyzaj kalitesinin artırılması, lastik tekerlekli ulaşımın sınırlandırılması, ulaşımın birbirini besleyip, bütünleyecek şekilde entegre edilmesi ve görsel açıdan ulaşım üst yapısının oluşturduğu görüntü kirliliğinin giderilmesi, alanda yaşam kalitesini yükseltecek mekansal stratejiler ortaya konulması, özel girişimi alana çekecek teşviklerin sağlanması, prestij alanlarının saptanarak, bu alanların kentsel sosyal, teknik kalite ve standartlarının yükseltilmesi, desantralizasyon sonucu boşalan alanlarda yeni konut alanları yaratarak tarihi konut alanlarındaki sivil yapıların oluşturduğu geleneksel konut işlevinin devam ettirilmesi, gece nüfusunun artırılarak gece gündüz nüfusu arasındaki dengesizliğin giderilmesi, sağlıklı konaklama alanları elde edilmesi, konaklama alanlarının konut bölgelerini olumsuz etkilemesi-

nin önlenmesi, kültür turizmine yönelik projeler geliştirilmesi, iç ve dış turizme yönelik ticaret ve turizme yönelik faaliyet kollarındaki işletmelerin sayısının artırılması, donatıların mahalle ölçeğinde yaşayan nüfusa yeterli duruma getirilmesi, konut fonksiyonunun, gece-gündüz nüfusu dengesini kurmak üzere çekici hale getirilmesi, yaya kimliğinin öne çıkarılması, meydanların vurgulanması gibi temel kararlar getirmektedir.

Planda, Tarihi Yarımada'nın gelişiminde ve yaşatılmasında belirleyici faktörün turizm olmasının ve bunun plan kararlarında mutlaka dikkate alınmasının gerekliliği kuvvetle vurgulanmaktadır. Eminönü ise bölge içinde bu misyonu yükleneyecek olan en önemli alandır. Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm Alanları dağılımı incelendiğinde; Tarihi Yarımada'nın yalnızca %1,03'ünü kapsayan Turizm Alanlarında %53,87 pay ve ilçe alanının %1,70'i ile Eminönü ilçesi öne çıkmaktadır. Bu çerçevede, alanda yer alan turizm sektörünün ihtiyaçlarını karşılayacak tesislerin korunması ve yaşatılması gerektiği belirtilmekte, ancak turizm sektörünün aşırı gelişme ve büyüme taleplerinin zaman içinde bu bölgelerdeki konut nüfusunun ve alanlarının azalması gibi nedenlerle, turizm işlevinin ölçüsünün iyi belirlenmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Belirli bölgelere, elit konut tabakasını bölgeye çekecek prestij konut ve konaklama fonksiyonu önerilmektedir¹. Bunun yanı sıra çevresel kalitenin yükseltilmesi ve ticaret türlerinin çeşitlenmesi, sağlıklı konaklama alanları yaratılması, konaklamanın sektörel çeşitlenmesinin sağlanması, konaklama alanlarının konut bölgelerini olumsuz etkilemesinin önlenmesi, bölgeye prestij kazandıracak 1. sınıf konaklama tesislerinin alanda yer alması, Eminönü'nde var olan 5 yıldızlı otellerin korunması, ticaret bölgeleri içine konaklama işlevinin de getirilmesi öngörülmektedir.

Planda, konut alanlarının bulunduğu bölgelerde ticaret ve turizmin başlamasının, konut kullanıcılarının kaçmasına ve konut alanlarının rantı daha yüksek olan ticaret ve turizm alanlarına dönüşmesine neden olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle,

Eminönü bölgesi içinde sınırlı bir alanda (Cankurtaran – Sultanahmet bölgesinde ve Yenikapı – Aksaray bölgesinde) konut+konaklama işlevi tariflenmiştir. Görüldüğü üzere 2005 tarihli plan, Eminönü'nün bir turizm kimliğiyle gelişmesini öngörmüş; ancak bunun yanında konut işlevini de artırmayı ve konut işlevinin turizmden zarar görmemesini de dikkate almıştır. Ancak, bu kaygılarla hareket edilen planın uygulama araçları arasında bu hedefi gerçekleştirmeye yönelik öngörüler bulunmamaktadır.

EMİNÖNÜ'NDE TURİZM EKSENLİ DÖNÜŞÜM VE KONUT GELİŞTİRME STRATEJİLERİ ÜZERİNE KESTİRİMLER

Eminönü bölgesi, İstanbul'daki en temel merkez fonksiyonunu üstlenmesinin yanı sıra, sivil ve anıtsal mimari örneklerinin yoğunluğu ve kent içindeki özel statüsü nedeniyle, hem konut, hem de turizm işlevi açısından son derece güçlü bir potansiyele sahiptir. Ancak, Tarihi Yarımada Planı'nda (2005) da belirtildiği üzere, konut ve turizm işlevlerini dengelemek buradaki en temel sorunlardan biridir.

Senaryolar

Tarihi Yarımada Planı, farklı senaryolar üzerine oluşturulmuştur. Bu senaryoların her biri, alan için farklı bir misyon öngörmektedir. Bu noktada, senaryolara kısaca göz atmakta yarar bulunmaktadır:

Senaryo 1: Tarihi Yarımada'ya ticari bir kimlik öngörmektedir. Tarihi Yarımada'nın mevcut durumun devamında kazanacağı kimlik, konut ve ticaret ağırlıklı bir gelişime dayalı olacaktır. Ön koşul olan dokuya ve çevreye ve alanın kimliğine zararlı ve aykırı imalat, depolama gibi fonksiyonların desantralizasyonu sonucunda konut, ticaret ve hizmet ağırlıklı bir gelişim olacağı varsayımıyla hareket edilmiştir. Mevcut konut alanları %19 artırılabilmekte, yeni ve büyük çaplı konaklama tesisi önerilmemektedir. Mevcut turizm tesisleri 4,3 hektardan 9.8 hektara çıkartılmıştır. Yeni tica-

¹ Newman (2004), prestij projelerine yatırımın, diğer konumlara kıyasla kent merkezlerini, yani kültürel değerlere ve mevcut çekim odaklarına yakın ya da bu alanların içerisindeki bölgeleri tercih ettiğini belirtmektedir. Ona göre, büyük projelerin olumsuz yönleri yaygın bir şekilde kabul görmektedir; yine de güçlü bir çekiciliğe sahip olmaya devam etmekte ve yarışan kentler için önem taşımaktadır. Bu anlamda, bir çekim odağı olan Eminönü bölgesinde yapılacak prestij projelerine olumlu yaklaşmak gerekmektedir.



Senaryo 1 (İBB-2005)

Kaynak İBB Tarihi Yarımada Nazım PlanRaporu, 2005

ret+konaklama alanı önerilmemiş, kültür alanları ise bir miktar azaltılmıştır. Ticaret ve hizmet sektörünün ekonomiye ve sosyal hayata canlılık getirecek olması ve finans sektörünün bölgede gelişmesinin tarihi yapılara ve koruma kullanma anlayışına katkı sağlayacak olması senaryonun olumlu yanları olarak kabul edilebilir. Buna karşılık, ticaret ve konut alanlarının getireceği ulaşım talebi ve otopark sorunu,, yoğun konut alanlarına hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersiz kalması, kentsel silüet ve dokuda tahribatı körüklemesi gibi dezavantajlarından da söz etmek gereklidir (Şekil X).

Senaryo 2: Tarihi Yarımada'da turizm ağırlıklı bir kimlik oluşturarak, eski eser envanterinin yoğun olarak bulunduğu alanlarda fiziksel ve sosyal kaliteyi artırmayı amaçlamaktadır. Ayrıca büyük kamu yapılarını ve kentsel ölçekteki büyük kurumsal alanları turizme yönelik tesisler halinde planlayarak, kaliteli ve kültürel amaçlı turizmi teşvik etmek, ticaretin de çeşitlenmesini ve turizme yönelik ticaretin gelişmesini sağlayarak ticari hayata katkıda bulunmak hedeflenmiştir. Konut alanları korunmuş, ticaret alanları azalmış ve turizm alanları korunmuş, ticaret alanları azalmış ve turizm alanları ile birlikte konut+konaklama ve ticaret+konaklama fonksiyonları getirilmiştir. Konaklama alanlarının en yoğun olarak yer aldığı senaryo ikinci senaryodur. İkinci senaryo, turizm ağırlıklı olduğundan dolayı, saf konut alanlarında bir azalma sözkonusu olmuştur. Saf konut alanlarının yanında konut+konaklama fonksiyonu önerisi getirilerek, konut ile ev pansiyonculuğunu birarada değerlendirme imkanı sağlanmaya çalışılmıştır. İkinci senaryoda konut alanları yaklaşık %10 azaltılmaktadır. Mevcuttaki konaklama alanı oranı 21 kat konut+konaklama alanı 2 kat artırılmış, turizmin çeşitliliğinin artırılması, her tür turist profiline hitap edebilecek konaklama alanları yapılması mümkün hale gelmiştir.

2. senaryonun, turizm ve ticaretin ekonomik ve sosyal kalkınmaya yardımcı işlevi, turizmin konut ve ticaret alanlarına canlılık, prestij getirecek olması, konut nüfusunun ekonomik seviyesinin yükselmesine katkıda bulunması ve zamanla elit konut tabakasını çekebilme kapasitesi, alanın gece de yaşayan bir bölge olmasına katkıda bulunması, tarihi dokunun yenilenmesine katkıda bulunacağı, turizmin ticaretin türünü değiştirmeye



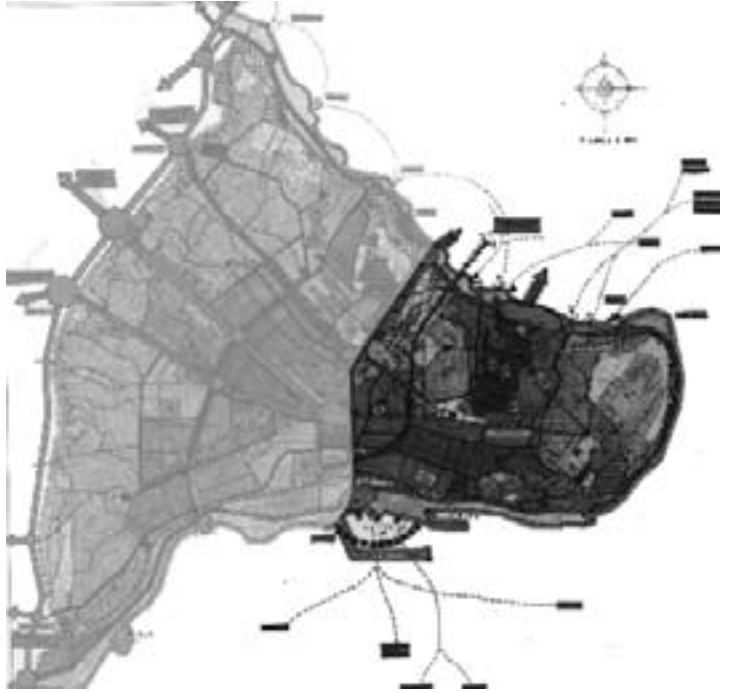
Senaryo 2 (İBB-2005)

Kaynak İBB Tarihi Yarımada Nazım PlanRaporu, 2005

katkı sağlaması ve kalitesini yükseltmesi gibi olumlu tarafları yanında, turizmin tarihi sosyal çevreyi yozlaştırma olasılığı, turizmin aşırı gelişimi durumunda getireceği alt sektörler ve yan kuruluşlarla özellikle konut fonksiyonunu dışlaması ve sosyal kaliteyi düşürmesi, turizm tesislerinin zamanla yatayda ve düşeyde gelişme isteği duyacağı ve tarihi dokuyu tahrip edeceği endişesi, turizm sektörünün yaygınlaşması ile diğer geleneksel geçim kaynaklarının zamanla terk edilmesi, yerel kullanıcının zamanla tarihi ve kültürel değerlere sadece alınıp satılabilen objeler gözüyle bakmasına ve bir “meta” olarak algılanmasına sebep olması, turizm ve ticaretin ihtiyaç duyacağı ulaşım ve otopark talebinin karşılanma zorluğu, arsa spekülasyonunu artırması gibi dezavantajları da bulunmaktadır.

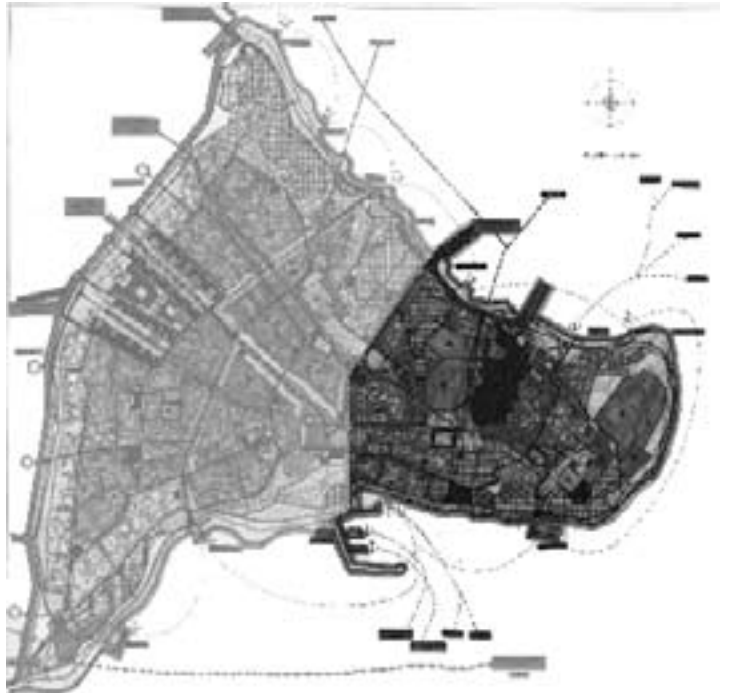
Senaryo 3: Üçüncü senaryo, Tarihi Yarımada’da konut, kültür, turizm ve ticaret işlevlerinin bir arada değerlendirilmesini, dengeli dağılımını ve bu işlevlerle eski eser ağırlıklı alanları canlandırmayı ve yaşatmayı amaçlamaktadır. Tarihi Yarımada’nın yüzyıllardır taşıdığı tarihi ve kültürel kimliği ön plana çıkararak bu kimlikle beraber konut alanlarını geliştirerek yaşatmak yönünde kabuller temel alınmıştır. Konut alanları 3 kat artırılmış; alansal olarak büyümekle birlikte nüfus mevcut haliyle korunmuş ve yoğunlukların düşürülmesi ile daha sağlıklı ve sosyal, kültürel altyapı standartları yükseltilmeye çalışılmıştır. Eminönü bölgesinde belli alanlara konut işlevi yüklenerek, gece gündüz nüfusu arasındaki denge kurulmaya çalışılmıştır. Konaklama alanları 5 kat, konut+konaklama alanları yaklaşık 2 kat artırılmıştır. 3. senaryonun, ticaretin lineer gelişimi yerine mahalle ölçeğinde gelişiminin desteklenmesi, transit trafikten arındırılmaya yönelik adımlar atılmış olması, yayalaştırmaya ve rekreatif amaçlı alanlara ağırlık verilmesi gibi olumlu yanlarının yanısıra, konut alanları için ulaşım ve otopark alanları talebine cevap verme güçlüğü, ticaretin sınırlı tutulmasının ekonomiyi ve bölgesel kalkınmayı olumsuz etkilemesi, kültür fonksiyonu verilen alanlarda özellikle hanlarda ve İstanbul Manifaturacılar Çarşısı bloklarında kamulaştırma problemi gibi dezavantajları bulunmaktadır.

Senaryo 4: Dördüncü senaryo, tüm eski eserlerin ihyasını ve kültürel amaçlı kullanımını desteklemesinden dolayı kültürel alanlar sıralamasında



Senaryo 3 (İBB-2005)

Kaynak: İBB Tarihi Yarımada Nazım Plan Raporu, 2005



Senaryo 4 (İBB-2005)

Kaynak: İBB Tarihi Yarımada Nazım Plan Raporu, 2005

başı çekmektedir. Dördüncü senaryo, ütopya, deprem senaryosu veya eski-yeni sentezi olarak adlandırılabilir bir kurgu öngörmektedir. Tarihi Yarımada'daki geçmiş 3 kültürün (Roma, Bizans ve Osmanlı) izlerini gün ışığına çıkarmayı ve modern anlayışı da ekleyerek bir sentez oluşturmayı amaçlamaktadır. Eski eser envanterinin ağırlıklı olarak yer aldığı tarihi dokuların dışında kalan bütün alanların tamamen yeniden ele alınıp düşük yoğunluklu ve silüete uyumlu olarak planlanacağı bir model geliştirilmiştir. Mevcut konut alanları 4 kat, konaklama alanları 26 kat, kültür alanları 2,5 kat artırılmıştır.

Eminönü'nde Turizm Eksenli Dönüşüm ve Konut Alanlarının Gelişimi

2005 tarihli planda, Tarihi Yarımada'nın gelişiminde ve yaşatılmasında belirleyici faktörün turizm olması ve bunun plan kararlarında mutlaka dikkate alınmasının gerekliliği vurgulanmaktadır. Dolayısıyla, plan, kendi senaryolarını üretirken, 2. senaryoyu kabul ettiğini de dolaylı olarak ortaya koymaktadır. Bu nedenle, bu bölüm kapsamında, Eminönü'nde turizm eksenli bir gelişimin alana katacakları ve konut alanlarının gelişimine olan etkileri üzerine odaklanmakta fayda vardır.

Bu bağlamda unutulmaması gereken en önemli noktalardan biri de alanın içsel dinamikleri olduğu kadar, turist profilinin değişen yüzüdür. "Yakın zamanlarda gerçekleştirilen turizm araştırmalarının konunun talep boyutundan ziyade arz boyutuna ilişkin olarak söyleyeceği çok daha fazla husus vardır. Ancak büyüyen kültürel turizm sektörüne ait bazı çalışmalar da bulunmaktadır. Kentlere gelen ziyaretçi profilinin değiştiği bilinmektedir. Kent turistleri tipik olarak daha çok ziyaretlerini tekrarlayan, bağımsız ve deneyimli gezginlerdir. Yeni ve merkez – dışı lokasyonları tercih edebilmekte ve belirli çekim noktalarına olduğu kadar, prestijli çevre, mimari ve ambiansı olan mekanlara da yönelebilmektedirler. Kent turistlerinin arayışında oldukları şey tüketim için gerekli olan mekanlardır." (Newman, 2004) "Belirli mekanların özelliklerini anlama bir dizi çok çeşitli faktörün biraraya nasıl geldiğinin sorgulanmasını gerektirir. Burada önemli olan tarih, çevresel kalite, yerel halkın görüşleri ve tüketim mekanlarıdır. Bu mekanların desteklenmesine katkıda bulunacak en önemli "orta"

sınıfın dır.Onların yorumlayıcı vasıfları alanın tüm potansiyellerinin yeniden değer kazanmasını sağlayacaktır." (Newman, 2004)

Tarihi, kültürel, coğrafi veri ve değerleri ile İstanbul'un en önemli potansiyellerinden birini oluşturan Eminönü bölgesi, bildirinin başında da söz edildiği gibi UNESCO gibi uluslararası kurum ve kuruluşların da dikkatini çekmiştir. Koruma altına alınması ve sürdürülebilirliği bu kurumlar tarafından da öngörülmüş bir alan olarak bölgenin planlanması ve yönetimi ulusal olduğu kadar uluslararası bir "vaka" olarak karşımıza çıkmıştır. Bunun da ötesinde, Eminönü bölgesinin öz değerleri kapsamında sürdürülebilirliği, Ergun (1998)'un da belirttiği üzere, toplumlarda kültür sürekliliğinin sağlanması, bu amaçla geçmişte varolan tüm değerlerin bilinçli ve çok boyutlu olarak dikkate alınması, geliştirilmesi, bu amaçla köklü politikalar üretilmesi gibi konularla doğrudan ilgilidir.

Bu bağlamda üretilecek tüm kararlar ve stratejiler bu veriler ışığında yorumlanmalıdır. Son yıllarda gerçekleştirilen pek çok girişimde Tarihi Yarımada ve Eminönü Bölgesi başı çekmiş, neredeyse sistemin ateşleyicisi, kentin vitrini olarak özel bir statüde gündemdeki yerini korumuştur. Ancak planlama sürecinden de anlaşıldığı gibi söz konusu hareketlerin ve düşüncelerin planlı ve sistemli bir yapıya kavuşması ve uygulamada yer bulması ne yazık ki mümkün olmamıştır. Bununla beraber, çok yakın bir tarihte onaylanmış olan son plan ile alan yasal olarak bir plana kavuşmuş ve bunun devamında gelebilecek bir dizi uygulamanın ışığı yanmıştır. Alanın kente ve kentin kimliğine mal olan değerleri son derece dikkatli, titiz ancak bir o kadar da ivedi kararlar almayı kaçınılmaz kılmaktadır. Böyle bir yaklaşım bu zengin hazinenin kapasitesine yakışır bir yapıyı sağlayabilecektir.

Bölge için üretilen planlama çalışmaları özellikle son dönemde katılımcı bir örgütlenme modeli dahilinde gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Bu son derece olumlu olan yaklaşım, yönetim ve katılım kavramlarının yoğun ve aktif olarak kullanılması sonucunu doğurmuştur. Beş yıl öncesinde İçişleri Bakanlığı tarafından yürütülen "İstanbul Gibi İstanbul" Projesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İstanbul Valiliğinin koordinasyonunu yürüttüğü

“ Müze Kent” Projesi, yine aynı kurum ve kuruluşlar tarafından desteklenmiş olan “ Tarihi İstanbul’un Yönetimi” Arama Toplantıları yoğun NGO katılımını ve ilgili kurum ve kuruluşları sürece katmayı amaçlayan çalışmalardır. Ancak bunların hiçbiri sonuca ulaşabilen çalışmalar olmamıştır. En genel tanımıyla, tam olarak netleşmemiş bir organizasyon ve koordinasyon sistemi içinde gerçekleştirilmeye çalışılan bu projeler ayrı ayrı son derece önemli konular üzerinde dursa da uygulamaya geçebilecek bir sistematikten uzak ve bütüncül bir bakış açısından kopuk bir yapıya sahip olmaları nedeniyle başarısızlığa mahkum olmuş çalışmalardır. Kimi kez “katılım dejenerasyonu” na boğulmuş kimi kez de parçacıl sorunların üzerinde takılmış olan bu sistemler aslında bir yandan da önemli bir envanter oluşmasına katkıda bulunmuşlardır.

Konu planlama mantığı içinde ele alınması gereken çok ciddi ve kapsamlı bir süreçtir. Böylesine kapsamlı bir analitik etüde dayanan ve öngörülerini oldukça geniş bir plan şüphesiz ki alanın şansındır. Ancak buradaki nüanslara da dikkat etmek gerekmektedir. Bu kabullerden hareketle; sistemin, merkezi yönetimin ve ilgili birimlerin ağırlıkla üzerinde durduğu II. Senaryo bu bağlamda irdelendiğinde konutun ötelendiği bunun yerine turizm fonksiyonunun ağırlıkla öne çıktığı izlenmektedir. Oysa alanda turizm ile konutun birlikte yaşamasını sağlayacak dengelerin aranması kaçınılmazdır. Alanın turizm değerleri ve turizm fonksiyonu ile ön plana çıkması son derece doğaldır. Ancak, büyük yapıların turizm amaçlı kullanılması ve bu yolla olası 5 yıldızlı, büyük hacimli ve ağırlıkla zincir tesislerin bölgeye yerleşmesi ve baskın bir karakter taşıması alanın kimliğine aykırı olduğu gibi bölgenin mistik bir doğu/batı sentezi olma yolundaki özgün kimliği için de zarar verici olacaktır. Bir başka zayıf nokta ise konut dokusunda olan ve dönemin ve kültürünün tek ve özgün örneklerinden olan konut alt bölgelerinin başka fonksiyonlara bürünmesi alanın orijinal kimliği ile çelişmektedir. Bunun devamında yanıt aranması gereken bir diğer soru da kullanıcının durumudur. Mevcut kullanıcının değişmesi ya da devam etmesi durumunda stratejiler netleştirilmeli ve alanın sosyal ve kültürel iyileştirilmesi de göz ardı edilmemelidir. Bu doğrultuda gerçekleştirilen swot analizi sonucunda elde edilen şu bulgulardan söz edilebilir:

Güçlü Yönler:

- Turizm fonksiyonu bölgeye ekonomik getiri sağlayacak, bölgenin içsel ekonomisinin kuvvetlenmesini ve kalkınmasını sağlayacaktır.
- Turizmin böylesi bir alt bölgede yoğunluk kazanması farklı ölçeklerde ve profillerde yatırım çekmesi alana hareket kazandıracak gibi, kentin en önemli tarihi merkezi, çekirdeği olarak bir prestij ve çekim noktası haline dönüşecektir.
- Bu eğilim büyük projeleri ve prestij projelerini alana çekebilecektir.
- Statüsü olumlu yönde gelişecek olan alanda konut sahipliliğine ilişkin profil de değişecek ve üst gelir ve kültür grubunun yer alacağı bir sosyulaşma hareketi yaşanacaktır. Özellikle kültürel olarak çok yoğun potansiyele sahip olan alanlarda kentsel yenileme hareketleri yaşanacaktır.
- Bugünkü yapıda özellikle geceleri ıssız olan alanlar ve kriminal bölgeler sözkonusu olumsuzluklardan arınabilecektir.
- Bölge, bugünkü yapı içinde sorun teşkil eden sosyal alt gruplardan arınacaktır.
- Alanın tarihi değerleri mimari envanteri korunabilecek, yenilenecek ve tekrar yaşama geçecektir
- Alanda yitirmeye başlanan birtakım özgün uğraş alanları, tekrar canlanacaktır.
- Prestij projeleri, büyük yatırımlar için alanın tarihi, kültürel ve coğrafi verileri son derece güçlüdür.

Zayıf Yönler:

- Alanın sosyal örüntüsü göz ardı edilmektedir.
- Turizmin sınırlarının belirlenmemiş olması negatif bir büyüme tehlikesi karşısında sosyo-ekonomik düzeyi ve alanın kalitesini tehdit edebilecektir.
- Turizm baskısı ile birlikte alanın zaman içinde bir “meta” olarak kabul ve işlem görmesi alanın kimliğine olduğu kadar mevcut potansiyellerine de önemli zarar verecektir.
- Alanın en önemli özelliklerinden birisi farklı dönemlere ve farklı kültürlere ait konut alanlarını barındırıyor olmasıdır. Bu fonksiyonun zayıflatılması otomatik olarak alanın tarihsel

Bu senaryo, alanı tahrip etmeye ve değerlerini tüketmeye yol açmalı, aksine alanın kimliğini ve tarihini beslemeyi amaçlayan bir yapılanma modeli ortaya koymalıdır.

süreçinde süregelen bazı değerlerinin yitilmesine neden olacaktır.

Fırsatlar:

- Alanın geleneksel kimliği ve sahip olduğu potansiyeller kuvvetlidir.
- Söz konusu potansiyeller ulusal olduğu kadar uluslararası kurum ve kuruluşlarca da desteklenmektedir.
- Alanda yer alan kültürel ve tarihi niteliği son derece çeşitli ve kuvvetli yapı stoğu vardır.
- Büyük yapıların varlığı bazı fonksiyonların alana gelmesi için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Tehditler:

- Yeni çekim noktaları her zaman için pahalı ve risklidir. Ayrıca çekicilik sağlama konusunda da bazı problemler yaşanabilir.
- Mevcut büyük yapıların turizm amaçlı kullanılmasında halinde alanın kimliği ile bağdaşmayan bir turizm tesisi profili oluşacaktır.
- Bu yapı alanının mevcut kimliği ve turist profili ile uyumlaşmayan bir sonuç yaratacaktır.
- Turizm sektöründe ortaya çıkan olası aşırı ve kontrolsüz büyüme konut fonksiyonunun neredeyse tamamıyla dışlanmasına neden olacaktır.
- Turizm karşısında soylulaşma eğilimi içine giren alan sosyal profili adına mevcut yapısını yitirecektir. Orta sınıfın yerini alacak olan üst gelir grubuna ait konut kullanıcıları alanın sosyal olarak da dönüşmesine neden olacağı gibi bölgenin dinamiklerini de doğrudan etkileyecek bir süreç başlayacaktır. Turizm ile birlikte sosyal erozyon kaçınılmaz olacaktır.
- Turizm dokusu zamanla tarihi dokuya zarar verecek mekansal bir yapıya kavuşma baskısı ile alanı tehdit edecektir.
- Turizm gibi yüksek rant getirisi olan bir ekonomik aktivite alandaki spekülasyon amaçlı hareketleri kızıştıracaktır.
- Alana gelecek olan yüksek sayıda ziyaretçinin gereksinim duyacağı sosyal ve teknik donatı alanlarının planlanması ve her türlü gereksiniminin sağlanacağı teknik hizmet alanlarının organizasyonu gerekli olacaktır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Sonuç olarak Eminönü bölgesi, geleceğini mutlak olarak turizmle kuracak bir potansiyele sahiptir. Ancak bölgeyle uyumlu bir profil içinde, konutla barışık, bölgenin ölçeği ve genel kimliği ile çelişmeyecek bir yapılanma içinde kurgulanacak bir turizm senaryosuna ihtiyaç bulunmaktadır. Bu senaryo, alanı tahrip etmeye ve değerlerini tüketmeye yol açmamalı, aksine alanın kimliğini ve tarihini beslemeyi amaçlayan bir yapılanma modeli ortaya koymalıdır. Burada dengeli bir şekilde turizm-konut sarmalı olarak tanımlayabileceğimiz bu doku, güvenli, çevresine sahip çıkan kültürel ve fiziksel olduğu kadar sosyal olarak da alanın sürdürülebilirliğini sağlayan bir yapının da temeli olarak algılanabilir.

Tarihi Yarımada'nın ön kabulleri ve senaryolarını dikkate alarak konuyu yorumladığımızda, aşağıdaki sonuç ve önerilere ulaşılmaktadır:

- İl bütününe yönelik olarak yapılacak stratejik bir turizm planlaması çalışması içinde Eminönü bölgesi özel ve özgün konumu ile diğer alanlardan farklı bir statüde ele alınmalıdır.
- "Eminönü gelecekte turizm eksenli dönüşen bir alan olmalı mıdır" sorusu karşısında, bölgede varolan potansiyel dikkate alındığında, turizm eksenli bir dönüşümün kaçınılmaz görüldüğünü söylemek mümkündür.
- Bununla birlikte, Eminönü, tıpkı Tarihi Yarımada'nın bütünü gibi, sürdürülebilirliğini sağlamak için konut kimlikli bir gelişim yolu da izlemeye mecburdur. Orta ve uzun vadede alınacak tedbirlerle bu kimliği geliştirmek ve öne çıkarmak durumundadır.
- Bölgede doğru bir turizm-konut kullanım ve işlevlendirme dengesi kurulduğunda, turizm ve konut kullanımlarının Eminönü bölgesinin geleneksel kimliğine katkıda bulunacağını ve sürdürülebilirliğini sağlamada etkin rol üstleneceğini belirtmek gerekmektedir.
- Böylesi bir denge kurmak için, öncelikle nasıl bir turizm hedeflediğimizi sorgulamakla işe başlanmalıdır. Eminönü bölgesinde, büyük yapı stoğuna ihtiyaç duymayan, oteller zinciri haline gelmeyecek, işlevine uygun sivil mimari örnekleri içinde yer alan, turizme yönelik gösterişten ziyade, Eminönü bölgesinin kimliğini vurgulayıp öne çıkaracak

(ev pansiyonculuğu, butik oteller, vb), konut kullanımını zedelemeyen, geriletmeyen, tahrip etmeyen, mülk sahibi kullanıcıların (owner occupation) alandan geri çekilmesine neden olup, kiracı kullanıcıyı (private rented housing) teşvik etmeyen bir turizm hedeflenmektedir.

- Alanda, yapıların el değiştirme süreci ve dolayısıyla tenure patternde değişim hızlanacaktır². Bu süreci doğru yönlendirmek, spekülasyon amaçlara sapmasını engellemek adına yerel yönetimler güçlü bir rol oynamalı, süreci etkin bir şekilde takip edebilecek yapılanma ve donanıma kavuşturulmalıdır.

- Konut kullanımını özendirme ve artırmak üzere, kullanıcı için ulaşılabilir konut temini gerekmektedir; bunun yasal olabilirliğini sağlayacak zemin hazırlanmalıdır.

- Çağdaş, rehabilite edilmiş bir konut işlevi, bu hedefi besleyip geliştirecektir. Çünkü, good housing helps to improve health, reduce crime and enhance quality of life (Edgar and Taylor, 2000). Böylelikle, alandaki turizm kapasitesi de yükselecektir.

- Turizm geliştirme stratejisi, Shutt (2000)'ın deyimiyle, bir kentteki ekonomik dönüşümün belkemiği rolünü üstlenebilmektedir. Bu nedenle, Eminönü bölgesi için geliştirilecek bir turizm eksenli dönüşüm stratejisinin, hem alan özelinde, hem de kent bütününe yönelik bir ekonomik dönüşümün tetikleyicisi olma olasılığını dikkate almak gerekmektedir.

- Alanda bir yandan turizm işlevini destekleyecek, diğer yandan burada yaşayacak olanlara yeni fırsatlar sunacak iş olanakları yaratılmalı, yerel yönetimler alandaki turizmde yönelik iş kapasitesini geliştirmede etkili olmalıdırlar.

- Bu çerçevede alanda tanımlanmış bölgeler için üretilen konut ve turizmde yönelik stratejiler, birbirleriyle etkileşim içinde alanın sürdürülebilir gelişimine katkıda bulunacak, alana özgü güçlü bir sosyal yapı, özgün bir turizm profili ve bu yapıyı besleyen karakterde bir ticaret işlevini de (el sanatları, halı, deri eşya, hediyelik eşya, sanat atölyeleri, sergi ve müzayede, vb) yaratacaktır.

- Bir alanın korunup geliştirilmesi için yalnızca tek bir faktöre tutunmak, uzun vadede bu faktörün ortadan kalkması durumunda bu alanın sürdürülebilirliğini sağlama adına zayıf bir basamak oluşturmaktadır. Bu nedenle, Eminönü Bölgesi için turizm, her ne kadar bugün ve orta vade için alana girdi sağlayan temel işlev olarak görülse de, planlama kararları veya üstten gelen bir stratejik hareket ile durum ekseninden çıkabilir. Bu durumda, konut işlevine sıkı tutunmakta yarar görünmektedir. Çünkü bir alanı sonuna kadar yaşatan en temel faktör konuttur; yani insan faktörüdür.

- Bu olasılık karşısında sosyal yapıyı eğitim projeleri, sağlık projeleri, spor ve rekreasyon gibi sosyal hedeflerle geliştirmek, orta ve uzun vadede alanın turizm eksenli dönüşümüne de katkı sağlayacaktır. Kent içi alanlara bu amaçlarla yapılan yatırımların (Report on the DoE Inner City Programmes) hemen her zaman hedefine ulaştığını hatırlamakta fayda görülmektedir.

- Aynı şekilde, geleneksel merkezlerde yer alan ve alanın kimliğine zarar veren ofis binaları alandan desantralize edilirken, prestijli ofis binalarının alanda yoğunlaşması (Walton, Milner), alanın sürekliliğine katkıda bulunacak bir başka faktör olarak dikkate alınmalıdır.

Kaynakça

Aaen S., 2000. National Strategies for Urban Renewal and Housing Rehabilitation in Norway, *Housing Renewal In Europe*, Policy Press, UK, 203-240

Edgar B and Taylor J., 2000. Urban Regeneration: A Handbook, ed. By Peter Roberts, Hugh Sykes SAGE Pub., London, s 153-175

Ergun N., 1998. Yenileme Sürecinde Kültür Kimliğinin Sağlanması, *Yapı /199*, 91-96

İstanbul Büyükşehir Belediyesi; 2005. Tarihi Yarımada Nazım Plan Raporu, İstanbul

Yıldız Teknik Üniversitesi; 2000. Tarihi Yarımada Ekonomik Sosyal Coğrafi Mekan Tanımlaması, YTÜ – DPT Araştırma Projesi Raporu, İstanbul. s: 5.

² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Aaen, 2000

Newman P., 2005. Kültürel Dönüşüm, Turizm ve Kent Yönetimi, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması, 27-30 Kasım 2004, Sempozyum Kitabı ed: P. Özden, S. Turgut, D. Özdemir, İstanbul

Nokta Planlama, 2004, *Süleymaniye Bölgesi Analitik Etüd Raporu*, İstanbul.

Roberts, H. S. 1990.; *Renewing the Cities: A Report*

on the Inner City Programmes in 1988-1989, SAGE Pub., London, 257-280

Shutt J., 2000. Lessons from America in the 1990's, *Urban Regeneration: A Handbook*, ed. By Peter Roberts, Hugh Sykes SAGE Pub., London, 257-280

Walton B., Milner S., 1990. *People, Places and Production*, Grait Britain