

İstanbul kent merkezi yakın çevresindeki konut alanlarında kullanım ve kullanıcı farklılaşması

Nilgün ERGUN*

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, 34437, Taşkışla, Taksim, İstanbul

Özet

Dünya'daki kentlerin çoğu bir farklılaşma süreci yaşamakta ve bu kentlerin merkezlerinin yakın çevresindeki konut alanları da zaman içinde iç ve dış etkenlerce değişime uğramaktadır. Bu değişimler bazen fonksiyonların, bazen dokunun, bazen de sosyal yapının değişimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Şehir eski merkezi yakın çevresinde, merkezi iş faaliyetlerinin çevrelerindeki konut alanlarını etkisi altına alarak büyümesi, trafik yoğunluğunun artması ve gürültü, hava kirliliği gibi olumsuz çevre koşulları vb. nedenler, farklı gelir gruplarının biçimlendirdiği demografik yapı üzerinde etkili olmuştur. Bu alanda yaşayan orta ve yüksek gelirli ailelerin şehir dışına göç etmeye başlamasıyla boşalan konut yapıları, bu grubun yerini düşük gelirli mülk sahiplerinin alması nedeniyle kullanıcı değiştirmek veya farklı bir işleve tahsis edilmek zorunda kalmışlardır. Bu kullanım ve kullanıcı değişikliği, yapıları oluşturan iç ve dış bileşenlerin de yeni koşullara uyarlanmasını gerektirmiştir. Bu araştırmada İstanbul'da da son yıllarda Tarihi Yarımada'nın Marmara Denizi tarafındaki konut alanlarında görülen işlevsel değişimler ve kullanıcı farklılaşmalarını incelemek amacıyla Sultanahmet ve Cankurtaran mahalleleri seçilmiştir. Yapılan araştırma sonucunda bölgede konuttan turizm işlevine bir dönüşüm yaşandığı tespit edilmiştir. Bu işlevsel dönüşüme bağlı olarak fiziksel yapının iyileştiği, ancak daha önce bu bölgede yaşamakta ailelerin alandan taşındığı, alana turizm ve yeme içme sektöründe çalışan kişiler ile tek kişilik hane halklarından oluşan genç nüfusun gelmeye başladığı görülmüştür. Bu durum alanda nüfus azalmasına neden olduğu gibi, aidiyet ve sahiplenme duygularının devamının sağlanmasında da güçlükler oluşturabilecektir.

Anahtar Kelimeler: *Şehir merkezi, konut alanları, yeniden canlandırma, rehabilitasyon.*

*Yazışmaların yapılacağı yazar: Nilgün ERGUN. ergunn@itu.edu.tr; Tel: (212) 293 13 00.

Bu makale İTÜ Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi tarafından desteklenen "İstanbul kent merkezi yakın çevresindeki konut alanlarında kullanım ve kullanıcı farklılaşması" başlıklı araştırma projesinden hazırlanmıştır. Makale metni 11.04.2008 tarihinde dergiye ulaştırılmış, 25.02.2009 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 31.08.2010 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

Changes in land use and user profile upon housing areas near the old city center of Istanbul

Extended abstract

Over the time, historical centers of cities have experienced changes in their function and social structure. Development of business activities in the centers by influencing the surrounding housing districts, rapid increase of the traffic density, and the adverse environmental conditions like noise, air pollution etc. have been affecting the demographic structure around the old city core formed by different income groups. As a result of the concentration of low income families in city centers due to easier transportation possibilities, middle and high income groups have been migrating outside the cities.

The houses left empty during the development of the centre, causing high income groups move towards outskirts, had to change their functions since the owners could no longer afford their maintenance and repair costs. This change in the user profile has affected the inner and outer components of the buildings and forced them to fit to the new conditions. In the developed countries, results of the escape from centers were handled seriously and the centers were revitalized.

In Istanbul also a functional change is observed, especially in the residential buildings. This study investigated this process of transformation through a research project conducted in the southern part of the Istanbul Historical Peninsula (old city center). Historical peninsula of Istanbul has experienced considerable change in recent years. This transformation began mainly from the residential areas close to Sultanahmet, the most touristic district of Istanbul and in other residential areas where tourism is a priority-like Cankurtaran.

In this study, functional changes and differentiation of user profiles around Istanbul old city core are investigated and survey shows that, the majority of the ground floors of the buildings are used for residential commercial, tourism, and atelier functions. The ratio of empty, unoccupied buildings in the area is also high. Since most of the ground floors are used for commercial purposes, the use of residential areas on the upper floors has increased and their use for commercial reasons decreased. From this sample, the land use of the research area was di-

vided into 4 different sub-groups: Tourism, Residential, Manufacturing and Trade Areas.

The research revealed two sources of this change. The first is that a transformation took place as the municipality decided to move the small manufacturing facilities outside the district. The result of this decision has been the growth of unoccupied buildings in the old city center of Istanbul. These buildings have been constructed as residence but have lost their functional, structural and even environmental characteristics because they were transformed to manufacturing facilities.

Although the aim of the municipality is to transform these evacuated buildings into residential use once again, the initial stage of such a transformation cannot be reported because the evacuation of the area has not yet been completed and some of the manufacturing facilities are still operational. It appears that the transformation of the district is problematic and that more time is needed to complete the transformation process.

The second reason is the unplanned transition from a residential area to an area essentially serving tourism (hotels and pensions), and the corresponding transition in commerce from textiles to leather and carpets to support the tourist industry. The biggest transformation in the research area is from housing to other sectors. The houses and empty buildings in the research area have been transformed into commercial buildings and tourism facilities. Commercial buildings are also transforming so that they accommodate tourism sector rather than targeting the needs of the residents of the neighborhood. The residential stock present in the district has been rapidly depleted, and the number of residents in the area has begun to decrease as a result. The area is gradually gaining a business center character and thus negatively affecting the residents. The data collected in this research show that the role of tourism in the process of inner city transformation and it is possible to renovate the buildings for touristic purposes. The physical and economic future of the buildings can be extended by this approach and they will therefore survive longer. However it is important to carry on the vitality of community and the residential population in particular should be encouraged to remain in the area. This would prevent this area from becoming a 'ghost town' at the end of working day.

Keywords: City center, residential areas, regeneration, rehabilitation.

Giriş

Kentlerdeki gelişim ve değişime bağlı olarak bu kentlerin merkezlerinin yakın çevresindeki konut alanları da zaman içinde iç ve dış etkenlerce değişime uğramaktadır. Bu değişimler bazen dokunun bazen fonksiyonların, bazen sosyal yapının, bazen de konut alanlarının yerinin değişimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu değişimlerin hepsi birbirini etkilemekte veya birbirinden etkilenmektedir.

Merkezi iş faaliyetlerinin çevresindeki konut alanlarını etkisi altına alarak büyümesi, trafik yoğunluğunun hızla artması, gürültü, hava kirliliği gibi olumsuz çevre koşulları vb. nedenler, kent eski merkezi yakın çevresinde farklı gelir gruplarının biçimlendirdiği demografik yapı üzerinde etkili olmuştur. Düşük gelir grubunun yaşadıkları binaların bakım ve onarımlarını yaptıramamaları sonucunda, bu binalar zamanla kullanıcı değiştirmek veya farklı bir işleve tahsis edilmek zorunda kalmıştır. Binaların görünüşleri ve fiziksel durumlarında meydana gelen yıpranmalar ile yeni işlevleri arasındaki kullanım biçimlerinin farklılığı bu dönüşümü olumsuz biçimde etkilemiştir. Yatırımların da kent merkezinden çevreye kaydırılması, kent merkezi yakın çevresinde yer alan bu konut alanlarında fiziksel çöküntü sürecini hızlandırmıştır.

Ancak zaman içinde üretim ve tüketim kalıplarındaki değişimle birlikte, yeni sektörlerin ve dolayısıyla yeni sosyal sınıfların oluşumu, sonuçları kent mekânına da yansıtacak olan yeni talepler ortaya çıkarmıştır. Kent merkezinin sahip olduğu potansiyel yeniden fark edilmiş ve yeni arayışlara başlanmış, bütün bu değişimler, terk edilmiş olan kent merkezine tekrar yönelişle sonuçlanmıştır (Allinson, 2001). Özellikle eski niteliklerini kaybetmeye başlayan merkez yakın çevresindeki konut alanlarının nitelikli hale getirilmeye çalışılmasıyla bir yeniden canlandırma süreci başlamıştır.

Bu çalışmanın amacı Dünya'daki küreselleşme sürecinde özellikle kent merkezleri yakın çevresindeki konut alanlarında yaşanan değişimin İstanbul'daki izdüşümlerini incelemektir. Bu amaçla İstanbul kent eski merkezi yakın çevresindeki konut alanlarındaki işlevsel değişimler ve kullanıcı farklılaşmaları irdelenmiş ve çok değerli bir konumda bulunan büyük bir yapı po-

tansiyelinin var olmasına rağmen, yeterince etkin kullanılmayan bu alanların yeniden canlandırılması için çözüm yolları ve öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Bu süreç ile ilgili veri toplamak ve değerlendirmek üzere yapılan çalışma İstanbul şehir eski merkezi yakın çevresinde yaralan Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'ndeki, konut alanlarını kapsamaktadır.

Kent merkezlerinin yakın çevresindeki konut alanlarının değişim süreci

Kentsel konut alanları ve kent hiyerarşisi içindeki yeri köhnemekte, iyileşmekte veya çoğunlukla ekonomik ve sosyal strüktürel güçler nedeniyle aynı kalmaktadır. Konutların şehirsiz alanlardaki hareketi temel değişim sürecini oluşturmada, çeşitli nedenleri bulunan taşınma kararları kişisel faktörleri olduğu kadar toplumsal faktörleri de kapsamaktadır.

Kentler üzerindeki en büyük değişim 19. yy.da sanayideki gelişim ile birlikte meydana gelmiştir. Sanayi kentinde, merkezin toptan ve perakende ticaretin yanı sıra sanayi tesislerinin de yerleşim mekânı olmasıyla (Mills ve Mc Donald, 1995; Clark, 1996) bu alanların çevresi, işlerine yürüme mesafesinde olması amaçlanan ve yoğun bir şekilde inşa edilmiş işçi konutlarıyla çevrilmiştir.

Ancak özellikle 1920'li yıllardan itibaren otomobilin ve toplu taşıma araçlarının yoğun kullanımı ve ulaşım sistemindeki gelişmelere bağlı olarak, kent merkezi yakın çevresindeki üst gelir grupları merkezdeki konutlarını terk ederek çevredeki yeni yerleşme alanlarına taşınmaya başlamıştır. Orta gelir grubunun bu grubu izleme eğilimi sonucunda, bu grupların boşalttığı kent merkezi yakın çevresindeki konutlara düşük gelir grupları yerleşmiştir (Lampard, 1963; Law vd., 1988; Sasaki, 1990). Merkez nüfusundaki azalmaya bağlı olarak, birçok işyerinin de banliyölere taşınması, azalan iş olanaklarına ve yaşam standartlarında düşüşe neden olmuş (Ward, 1993; Castells, 1989) ve arazi kullanımı dokusunda önemli değişimlere yol açmıştır (Cherry, 1983).

Sanayileşmedeki gelişmelerin etkisiyle metropoliten alanların ekonomik olarak kalkınması sonucu, sanayi kentinden, hizmet sektörünün ağırlıkta ol-

duğu bir dünya kenti olmaya dönüş, kentlerin gelişme yönünü oldukça etkilemiştir. Hizmet sektörünün hızla büyümesi kent merkezlerinin tekrar değişmesine neden olmuş, ancak kullanım farklılaşmaları ve yoğunluğunun artmasına karşılık kent merkezlerindeki ömrünü tamamlamış binaların bu gelişmeye cevap verememesi doku değişimlerini zorlamıştır (Daniels, 1991; Begg, 1993, Sykora, 1994; Hall, 1996). Bu durum özellikle korunması gereken yapıların bir kısmının terk edilmesine, kullanıcı gruplarının değişmesine ve dolayısıyla söz konusu bölgenin ekonomik, sosyal, kültürel yapısının farklılaşmasına neden olmuştur. Kentin iş alanı olarak kullanılmasıyla eski kent dokusu yoğun trafiği de karşılayamamış, kent merkezinde trafik tıkanıklığı ve park problemleri ortaya çıkmış, bazı alanların ulaşılabilirliği güçleşmiştir. Tüm bu gelişmeler özellikle kent merkezi yakın çevresindeki konut alanlarının çöküntü alanı haline gelmesine yol açmıştır.

1980'lerden itibaren dünyada yaşanan ekonomik, sosyal ve teknolojik değişimlerin sonucunda kentler tekrar çevreye doğru yönelen bir yayılma ve genişleme sürecine girmişlerdir. Bu süreçte büyük kentlerin şehir eski merkezi yakın çevresindeki konut alanlardaki sosyal ve ekonomik dejenerasyonu gidermek için bir rejenerasyon (yeniden canlandırma) gereksinimi ortaya çıkmış ve son yıllarda ekonomik, kültürel, teknolojik ve fiziksel açılardan kent planlama ve kentsel tasarım çalışmalarında önemli bir konu haline gelmiştir.

Kentsel yeniden canlandırma mevcut yapılaşmış alanlara fiziksel, kültürel, sosyal ve ekonomik olarak yeniden yatırım yapılması anlamını taşımaktadır (Korkmaz, 1997). Kent mekânlarının tekrar canlandırılması, koruma, mevcut tarihi dokunun turizm vb. gibi ekonomik girdi sağlayabilecek kullanımlarla değerlendirilmesi (Zunkin, 1995) ve yenileme potansiyeli yüksek olan alanların özel sektörün teşvik edilmesiyle kamu katılımlı bir modelle yenilenmesi önem kazanmıştır (Jones ve Watkins, 1996; Yiğitcanlar, 2001).

Bu süreçte ekonomik değişim sonucunda sosyal dokuya eklenen gelir durumu yüksek, bekâr, yeni evli ve çocuksuz genç profesyonel orta sınıfın zevkleri ve kültürel tercihleri de etkili olmuştur (Ward, 1993). Bu kişiler yaşama alanı olarak genellikle iş yerlerine yakın, tarihi kent içindeki yer-

leşimleri seçerken, kültürel etkinliklere, yeni finans ve yönetim merkezlerine yakın olmayı istemişlerdir. Bu durum da, tarihi kent merkezlerinin yakın çevresindeki eski niteliklerini kaybetmeye başlayan harap durumdaki, köhnemiş ve terk edilmiş konut alanlarının nitelikli hale getirilmesini ve yeniden canlandırılmasını gündeme getirmiştir (Tiesdell vd., 1996; Atterman ve Cars, 1991; Jewsen ve Mac Gregor, 1994).

Kent merkezinde yer alan fiziksel ve sosyal köhnemenin yaşandığı konut alanlarının fiziksel yapısının rehabilitasyonu sonucunda, yerleşim genelinde, sosyal sınıfın ve mülkiyetin değişimi gerçekleşmiştir. (Smith, 1979; Ley, 1993, Carpenter ve Lees, 1996; Gelb ve Lyons, 1992; White, 1991). Rehabilitasyonu yapılmış alanlarda konutların birer birer el değiştirmesiyle düşük gelirli kişilerin veya ekonomik faaliyette bulunan küçük iş yeri sahiplerinin yerini yüksek gelirli kişiler almış, alanın orijinal kullanıcıları farklı sosyal sınıf, kültür, gelir düzeyi ve yaşam biçimi olan kişilerle yer değiştirmiştir (Lang, 1996; David, 1995; Frieden ve Sagalyn, 1990).

Bu süreç içindeki en önemli konulardan biri de özgün kent kültürünün hasar görmesidir. Bir kültürün devamlılığının mimarisi, kentsel tasarımı ve planlaması kadar toplumsal yaşamı ile de devam ettirilmesi gerekirken, kentlerin doğal, sosyal ve yapılaşmış çevresinde oluşturulan değişiklikler, bu çevreler ile yakın ilişkisi bulunan kent kültürü üzerinde ciddi bir etki yapabilmektedir (Nozick, 1992).

İstanbul'da kent merkezi yakın çevresindeki konut alanlarında değişim süreci

Dünya siyasal ekonomisindeki değişikliklere ve Türkiye'nin dış ticaret ilişkilerinin gelişmesine bağlı olarak, Dünyada, özellikle gelişmiş ülkelerde görülen kent merkezlerindeki kabuk değiştirme süreci 1980'lerden itibaren Türkiye'yi de etkilemeye başlamış ve özellikle Türkiye'nin en büyük kenti olan İstanbul son yirmi yıl içinde mekânsal değişimler açısından büyük gelişmeler göstermiştir.

Sanayileşmenin hız kazanmasına bağlı olarak 1950'lerden itibaren yaşanan iç göç ve hızlı

kentleşme sonucunda 1 milyon nüfuslu bir kentten, 10 milyon nüfuslu bir metropol kente dönüşen İstanbul'un Tarihi Yarımada'sındaki ilk merkezi iş alanı (MİA) ve yakın çevresindeki konut alanları bu süreçten en fazla etkilenen alanlar olmuştur. Bu tarihlerde uygulanan liberal ekonomik politikaya bağlı olarak kırsal alanlardan göç ederek İstanbul'a gelen kırsal kökenli kişiler kent merkezi yakın çevresindeki boşalmış konut alanlarına yerleşmişlerdir. Tarihi çevrenin, güçlü ekonomik merkezlerin yakın etki alanı içinde olması, bu çevrenin kırsal alanlardan gelen yoksul kitlelerin yerleşme alanları olmasına yol açmıştır.

İstanbul'da sanayinin 1960'ların ortalarında başlayan kent merkezinden karayolu boyunca çevreye yayılma süreci ve İstanbul nüfusundaki büyük artış, konut, altyapı ve ulaşım gibi çözümlü zor olan problemler yaratmış, konut alanlarının yer seçiminde gelir gruplarına bağlı olarak bir farklılaşma ortaya çıkmıştır. Düşük gelir grupları çalışma alanlarına yakın olmayı isterken, yüksek gelir grupları sanayiden uzak kültürel merkeze yakın olmayı ve yeni kurulan prestij semtlerinde oturmayı tercih etmişlerdir. Bu dönemde nüfus yığılmalarının merkez kent dışına kaymaya başladığı ve en yüksek nüfus artış hızlarının bu kesimlerde olduğu görülmektedir.

1965–1970 yılları arasında, işlev ve yoğunluk farklılaşmasının ağırlık kazandığı ve konut nüfusunun giderek azaldığı Tarihi Yarımada' da bazı bölgelerde hızlı bir yapı değişikliği ve yoğunluk artışı gözlenmiş, eski dokunun hızla ortadan kaybolmasına karşın, değişimi önleyici koruma kararı alınamamıştır. Tarihi Yarımada'nın nüfusunun büyük bir çoğunluğunu barındıran Eminönü'nde nüfus artış hızının düşmesi, İstanbul'un kentsel yerleşiminin ve iş alanlarının merkezden çevreye doğru yayılmaya başlamasından kaynaklanmıştır.

1970'li yıllarda otomobilin neden olduğu mekânsal yayılma İstanbul'da da görülmeye başlamış, bu yıllarda bazı ticari firmaların uluslararası düzeye erişmesiyle modern büro binalarına talep artmıştır. Tarihi kent merkezindeki boş arazilerin azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve küçük parseller nedeniyle getirilen planlama sınırlamaları, tarihi doku içindeki dar sokakların,

lastik taşıt trafiğinin getirdiği yüklü taşımaya elverişli olmaması, otopark yetersizliği gibi etkenler yeni kurulan firmalar için önemli bir sorun olmuştur (İBB, 2003). Kent eski merkezindeki standardı düşük eski yapılar büro talebini karşılayamamış, böylece kent merkezi tarihsel gelişme sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve bürolar için de merkezden dışa doğru gelişme kaçınılmaz olmuştur (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Bu dönemde merkezin çevresindeki konut alanları işyerlerine dönüşmeye başlarken, bu alanın tarihi ve kültürel sürekliliği, ekolojik ve simgesel özellikleri göz ardı edilmiş ve kent merkezinde yer alan, tarihi ve kültürel değeri yüksek yapılara, niteliklerine uygun olmayan işlevler yüklenerek yıpranmaları hızlandırılmıştır. Yapı ve çevre standartlarındaki değişim sonucunda bölgede çok yüksek bir oranda kullanılmayan boş yapı ortaya çıkmıştır (Giritlioğlu vd., 1993). Konut nüfusunu gittikçe kaybeden bu alanın ticaret ve sanayi fonksiyonları ile köhneme bölgesi haline gelmeye başlamasını ve geceleri terk edilmiş kent görüntüsünü önleyebilmek için 1994 Metropolitan Alan Nazım Planı kararları çerçevesinde bu bölgedeki yapılanma ve gelişim kontrol altına alınmaya, kent gelişimini ve Tarihi Yarımada'yı etkileyecek şehirselleşme transformasyonunun önüne geçilmeye çalışılmıştır. Yine de nüfusun düşmesi engellenememiştir (DİE, 2000).

Dünyadaki gelişmeler ve küreselleşme sürecinde Türkiye'nin uluslararası ilişkilerinin güçlenmesi ve ekonomik durumunda meydana gelen iyileşme ve İstanbul'da son yıllarda önemli ölçüde bir büyüklüğe sahip genç profesyonel nüfusun ortaya çıkması sonucunda tarihi merkezin bir kısmını oluşturan Beyoğlu'nda 1980'lerden itibaren bir sosyal ve mekânsal yenileme (gentrification) süreci yaşanmaya başlanmıştır (Ergun, 2004).

Ancak tarihi merkezin diğer kısmını oluşturan Eminönü'nde eski kent merkezi çevresinde kullanılmayan çok büyük bir yapı potansiyelinin olmasına rağmen, bu şekilde bir gelişme gözlenmemekte, yüksek gelirli ve eğitilmiş kişiler bu bölgelere karşı ilgili ve yerleşmek için istekli

görülmemektedir. Bunun nedenlerinden birisi İstanbul'un iş ve eğlence merkezinin tarihi yarımada dışında oluşması ve söz konusu kişilerin bu yeni merkezlere yakın alanları tercih etmeleridir. Diğer neden ise İstanbul Tarihi Yarımada'sında, merkezin yakın çevresindeki konut alanlarını kırdan kente göçle gelenlerin kentin başka bölgelerine geçmek için atlama taşı olarak kullanma sürecinin hala devam etmesidir.

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde kullanım ve kullanıcı farklılaşması

Ticaret ve yönetim fonksiyonları ile önemli merkez olan Tarihi yarımada'da özellikle son yıllarda bazı değişiklikler gözlenmeye başlamıştır. Bu değişikliklerin en önemlilerinden biri Tarihi yarımada'nın Marmara Denizi tarafında, belediyenin sanayi ve küçük imalat atölyelerini ve bu bölgeyi rahatsız edecek diğer işlevleri bölge dışına çıkarmasıdır. Bu değişikliklerin etkisiyle İstanbul'un en turistik bölgesi olan Sultanahmet ve yakın çevresinde konut kullanımlarının turizm kullanımına dönüşümü ve bu dönüşüme bağlı olarak bölgede kullanıcı değişikliği izlenmeye başlamıştır (Ergun ve Dündar; 2003).

İstanbul'da Tarihi Yarımada'da Marmara Denizi kıyılarındaki mahallelerde görülen değişiklikler

2001 yılında bölgede yapılan tespitler sonucunda (Dündar, 2001), Tarihi yarımada'nın Marmara Denizi tarafının arazi kullanımı açısından Turizm, Konut, İmalathane ve Ticaret ağırlıklı olmak üzere 4 farklı alt bölgeye ayrıldığı tespit edilmiştir.

Alanın doğusunda yer alan turizm ağırlıklı bölgede turizm fonksiyonuna bağlı olarak, büyük otellerin yanı sıra, küçük oteller ve pansiyonlara da sıklıkla rastlanmaktadır. Burada ticaret de gelişmiştir. İyi durumda binaların bu bölgede görülmesi, turizmin bölgenin çehresini değiştirdiğini göstermektedir.

Alanın güneyindeki konut ağırlıklı bölgede turizm tesisleriyle içiçe bir yapı gösteren konutlar, sahil boyunca uzanan bölgede yoğunluk kazanmaktadır. Alanda yer alan kötü ve harap durumdaki binaların büyük bir kısmı bu bölgede bu-

lunmaktadır. Bu bölge turizmin etkilerinden alanın kuzeyi kadar etkilenmemiş olsa da, burada da çok sınırlı da olsa düşük nitelikli ve küçük otel ve pansiyonlara ve tümüyle boş yapılara rastlanmaktadır. Bu bölgenin turizm ağırlıklı bölgeye daha yakın olan kesimde bazı binalar restore edilerek kafe ve el işi satan dükkânlara dönüşmüştür.

Atölye ve imalathane ağırlıklı bölge günümüzde konut fonksiyonuna dönüştürmek amacıyla belediye tarafından boşaltılmıştır ve en fazla boş yapının bulunduğu bölgedir. Tarihi yarımada'nın dar sokak dokusu nedeniyle otopark ve nakliye sorunu yaşanan bölge oldukça bakımsız bir durumdadır.

Dükkânlara hizmet eden atölyelerin taşınması alanın kuzeyinde kalan ticaret ağırlıklı bölgeyi de etkilemiştir.

Bu alt bölgeler arasında en fazla işlevsel dönüşümün tespit edildiği turizm ağırlıklı bölgede daha detaylı bir çalışma sonucunda bölgedeki en eski işyerlerinin dericiler, halıcular ve tekstilciler olduğu, son yıllarda açılan yeni iş yerlerinin de, halı, gıda, deri, ayakkabı ve tekstil, hediyelik eşya ve kozmetik mağazaları olduğu görülmüştür. Alandaki dönüşüm konuttan ticaret ve turizme olurken ticaret de kendi içinde dönüşüme uğramıştır. Önceden bakkal, manav, kasap gibi konut kullanıcılarına hizmet eden ticarethaneler, turizm sektörünün ilerlemesi ile hediyelik eşya, deri, ayakkabı, tekstil, halı, internet-kafe, kafe ve restoranlara dönüşmüştür.

Bu bölgede son zamanlarda açılan tesislerin genellikle pansiyonlar ve küçük oteller olduğu belirlenmiştir. Turistik tesise dönüştürülen yapıların çoğunlukla tarihi yapılar olması nedeniyle oda sayıları sınırlı kalmaktadır. Anket yapılan 41 konaklama tesisinin, %83'ü son 6 yılda kurulmuştur ve bu tesisler genellikle 40 odaya kadar olan küçük konaklama birimleridir. Alanda otel ve pansiyon olarak kullanılan bu 41 tesisin, otellerin %58'inin, pansiyonların ise %79'unun önceki kullanımı konuttur. Otellerin %15'inin daha önce boş olan yapılardır. Bu da konutların ve boş yapıların, yenilenerek turizm amaçlı konaklama kullanımına dönüştürüldüğünü göstermektedir. Turistik faaliyetler, bu böl-

genin diğer bölgelere göre daha bakımlı ve iyi bir görünüm kazanmasını sağlamıştır. Birçok köhne binanın yenilenerek tümüyle kiralık ya da satılık olarak pazarlanmaya çalışıldığı da belirlenmiştir.

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde kullanım farklılaşması

Tarihi yarımada'nın Marmara Denizi tarafındaki işlevsel değişikliklerle ilgili olarak yapılan genel değerlendirme sonrasında turizm ağırlıklı bölgedeki konut alanlarında görülen değişimi incelemek amacıyla Sultanahmet ve Cankurtaran mahalleleri seçilmiştir.

Her iki mahalle de Tarihi yarımada'da, İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca alınan 12.7.1995 gün ve 6848 sayılı karar ile Tarihi ve Kentsel Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve 1. derece Arkeolojik Sit Alanları olarak belirlenen ve ilan edilen alan içinde yer almaktadırlar.

Günümüzde turizm ağırlıklı bir mahalle olmasına rağmen **Sultanahmet** 19 yy. boyunca konakların da bulunduğu seçkin bir semt olmuş, 20 yy.da da önemini korumuştur. 1930'larda İstanbul'un konut yerleşimi için en prestijli semtlerinden biri iken 1980'lerin sonlarında tarihi değerlerin turizm pazarında bir ilgi odağı olması ve bu ilginin desteklenmesi ile birlikte Sultanahmet'te yoğun olarak otel vb. yapılar yapılmaya başlanmıştır. Semtin konutlarının bulunduğu yerleşim alanı Cankurtaran tarafındaki yamaçlar ve Kadırga'ya doğru uzanan kesimdir. Tarihi Yarımada'da konut olarak kullanılan binaların ticari fonksiyonlara dönüşümü veya boş bırakılması nedeniyle, Sultanahmet'in nüfusu 1985 yılında 2394 kişi iken, 1990 yılında 3270 kişiye, 2000 yılında 2108 kişiye düşmüştür.

Cankurtaran Mahallesi ise Topkapı sarayını çevreleyen Sur-ı Sultani'nin hemen güneyinde Ahırkapı ve Kumkapı arasında yer almaktadır. 1940ların başında tarihi evlerin yıkılması ve yanması sonucunda arsaların ifraz edilmesi yoluyla çok sayıda parsel elde edilmiş, mahallede yoğun bir konut yapılaşması olmuştur. Sultanahmet ve Cankurtaran mahallelerinin arakesitinde bulunan Sultanahmet Cezaevi'nin 1990'lı yılların ortalarında 5 yıldızlı "Four Seasons"

oteline dönüştürülmesiyle bu binanın çevresindeki yapılarda son yıllarda bir değişim izlenmeye başlamış ve bu bölgede yer alan konut stokunun hızla eridiği görülmüştür.

Ülken (2003), 1942–1957 arasında alandaki binaların %26'sının, 1957–1972 arasında %16.83'ünün, 1972–1987 arasında %21.71'inin el değiştirmiş olduğunu belirtmektedir. Bu arada emlak değerleri iyice düşmüş ve binalar yıpranmış ancak 1987–2002 yılları arasında turizm yatırımı yapmak için talep doğmasıyla mahalledeki taşınmaz malların satışı hızlanmış ve bu dönemde konutların %34.86'sı satılmıştır. Bu yıllar içinde aynı taşınmazın birkaç kez el değiştirdiği de saptanmıştır. Satın alınarak içindeki kiracıların çıkarıldığı 37 adet boş bina bulunmaktadır.

Bölge giderek daha fazla turizm ve iş merkezi özelliği kazanmakta ve bu durum orada yaşamaya devam eden konut kullanıcılarını olumsuz etkilemektedir. Cankurtaran Mahallesi'nde 1985 yılında 3813 kişi, 1990 yılında 3768 kişi olan nüfus 2000 yılında 2865 kişiye düşmüştür.

"İstanbul Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı Raporunda" (İBB, 2003) yarımada içindeki boşalan konut alanlarının iş bulmak için kente gelenlerin yerleşmek için tercih ettikleri bölgeler konumuna dönüştüğü, bu süreçte Cankurtaran, Süleymaniye gibi konut alanlarının fonksiyonlarını sürdürmekle birlikte konut kullanıcılarının profiline de değiştiği ve zamanla konut bölgelerinin köhnelemeye başladığı, özellikle Cankurtaran bölgesinde kontrolsüz bir şekilde gelişmeye başlayan konaklama fonksiyonunun zaman içerisinde konut fonksiyonunu bölgeden uzaklaştırdığının gözlemlendiği yer almaktadır.

Bu çalışmada kullanım ve kullanıcı farklılaşması görülen Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde 2002 yılında yapılan çalışma ile bu iki mahalledeki arazi kullanımı tespit edilmiştir.

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde arazi kullanımı

Sultanahmet Mahallesi'nde toplam 199 adet, Cankurtaran Mahallesi'nde toplam 621 adet bina bulunmaktadır. Bu binaların kat adetleri dağılımı Tablo 1'deki gibidir:

Tablo 1. Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde binaların kat adetleri

Kat adetleri	Sultanahmet		Cankurtaran	
	Bina adedi	%	Bina adedi	%
1 katlı	59 bina	29.6	164 bina	26.4
2 katlı	72 bina	36.2	172 bina	27.7
3 katlı	54 bina	27.2	223 bina	35.9
4 katlı	14 bina	7.1	57 bina	9.2
5 katlı	-	-	5 bina	0.8
Toplam	510 bina	100	521 bina	100

Sultanahmet Mahallesi'ndeki binalarda yer alan toplam 510 katın 61'i bodrum kat, 33'ü ise çekme kat, Cankurtaran Mahallesi'ndeki binalarda yer alan toplam 1742 katın 159'u bodrum kat, 162'si ise çekme kattır. Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'ndeki kullanımların binaların katlarına göre dağılımı Tablo 2 ve Tablo 3'de görülmektedir.

Tablo 2. Sultanahmet Mahallesi'nde kullanımların katlara göre dağılımı

Sultanahmet Mahallesi'nde Katlara Göre Kullanım	Zemin Kat	Sultanahmet Mahallesi'nde Katlara Göre Kullanım				Bodrum Kat	Çekme Kat	Toplam	%
		1.Kat	2.Kat	3.Kat	4.Kat				
Boş	46	32	12	3	-	33	6	13	25.9
Büro	7	4	3	-	-	2	1	17	3.4
Depo	7	6	4	1	-	-	4	22	4.4
Dini Tesis	2	-	-	-	-	-	-	2	0.4
Eğitim-Kültür	6	2	1	-	-	2	-	11	2.1
Konaklama-Eğlence	20	12	7	6	-	8	2	55	10.7
Konut	81	79	39	3	-	14	19	23	46
Perakende Ticaret	14	2	-	-	-	-	1	17	3.4
Resmi kurum	8	1	-	-	-	-	-	9	1.7
Sağlık	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamam	2	-	-	-	-	-	-	2	0.4
STK	2	-	-	-	-	-	-	2	0.4
İmalathane	2	-	-	-	-	1	-	3	0.6
İnşaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otopark	2	-	-	-	-	1	-	3	0.6
Toplam	199	138	66	13	-	61	33	510	100

Tablolardan da görülebileceği gibi Sultanahmet Mahallesi'ndeki binaların büyük çoğunluğu konut ve konaklama-eğlence kullanımındadır. Bu mahallede %25.9 gibi büyük bir oranda kullanılmayan birim bulunmaktadır.

Cankurtaran Mahallesi'nde en çok görülen kullanım %42.3 ile konuttur. Konut kullanımı zemin katların kullanımında da, üst katların kulla-

nımında da ilk sırayı almaktadır. Konutu sırasıyla %20.1 ile konaklama-eğlence ve %6.8 ile perakende ticaret kullanımları izlemektedir. Bu fonksiyonlara göre daha az görülen depo ve büro kullanımının dışında inşa halinde bulunan ve genellikle konaklama amaçlı kullanılacak olan binalar da bulunmaktadır. Bu mahallede %17.2 gibi büyük bir oranda kullanılmayan katlar, hatta binalar olması da dikkat çekicidir.

Tablo 3. Cankurtaran Mahallesi'nde kullanımların katlara göre dağılımı

Cankurtaran Mahallesi'nde Katlara Göre Kullanım	Zemin Kat	Cankurtaran Mahallesi'nde Katlara Göre Kullanım				Bodrum Kat	Çekme Kat	Toplam	%
		1.Kat	2.Kat	3.Kat	4.Kat				
Boş	87	67	49	14	2	59	22	300	17.2
Büro	23	29	15	4	-	5	12	88	5.1
Depo	18	10	6	-	-	15	3	52	3
Dini Tesis	4	-	-	-	-	-	-	4	0.2
Eğitim-Kültür	17	8	1	-	-	5	1	32	1.8
Konaklama-Eğlence	125	78	57	10	3	38	39	350	20.1
Konut	233	231	135	33	-	27	78	737	42.3
Perakende Ticaret	68	21	13	-	-	10	7	119	6.8
Resmi kurum	8	1	1	-	-	-	-	10	0.6
Sağlık	3	2	-	-	-	-	-	5	0.3
Hamam	3	-	-	-	-	-	-	3	0.2
STK	4	1	1	-	-	-	-	6	0.3
İmalathane	12	3	-	-	-	-	-	15	0.9
İnşaat	13	3	2	-	-	-	-	18	1
Otopark	3	-	-	-	-	-	-	3	0.2
Toplam	621	454	280	61	5	159	162	1742	100

Konut olarak kullanılan binaların analizi

Sultanahmet Mahallesi'nde 81 bina tamamen konut olarak kullanılmaktadır. 35 konut binasının bodrumu bulunmaktadır. 2 katlı konutların 4 adedinde, 3 katlıların 11 adedinde, 4 katlıların 1 adedinde olmak üzere 16 konut binasının çekme katı vardır.

Cankurtaran Mahallesi'nde ise 233 adet bina tamamen konut olarak kullanılmaktadır. 27 konut binasının bodrumu, 78 konut binasının ise çekme katı vardır.

Her iki mahallede tamamen konut olarak kullanılan binaların kat adetlerine göre dağılımı Tablo 4'te görülmektedir.

Tablo 4. Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde konutların kat adetlerine göre dağılımı

Kat Adedi	Sultanahmet		Cankurtaran	
	Konut Binası Adedi	%	Konut Binası Adedi	%
1 katlı	11 adet	13.6	50 adet	21.4
2 katlı	37 adet	45.7	85 adet	34.6
3 katlı	28 adet	34.6	80 adet	34.3
4 katlı	5 adet	6.2	18 adet	7.7

Sultanahmet Mahallesi'nin tarihi konumuyla da bağlantılı olarak konut binalarının büyük bir çoğunluğu kötü durumdadır. 6 adedi iyi, 27 adedi orta, 48 adedi kötü durumda olan konutların 1 adedi ahşap kaplı betonarme, 25 adedi ahşap, 10 adedi betonarme, 45 adedi yığmadır.

Cankurtaran Mahallesi'nde ise konut binalarının 37 adedi iyi, 169 adedi orta, 67 adedi kötü durumdadır. 2 konut ahşap kaplı betonarme, 44 konut ahşap, 51 konut betonarme, 176 konut yığmadır.

Konaklama tesisi olarak kullanılan binaların analizi

Sultanahmet Mahallesi'nde tamamı konaklama ve eğlence tesisi olarak kullanılan 20 adet tesisin 4 adedi otel, pansiyon, diğerleri restoran, kafe vb. tesislerdir. Bu 4 adet konaklama tesisinin 2 adedi 2 katlı, 2 adedi 3 katlıdır. Bu tesislerin 1 adedi iyi, 3 adedi orta durumdadır ve bölgede kötü durumda konaklama tesisi bulunmamaktadır. 1 tesis betonarme, 3 tesis yığmadır.

Cankurtaran Mahallesi'nde bulunan 115 adet konaklama ve eğlence tesisinin ise 56 adedi otel, pansiyon, diğerleri restoran, kafe vb. tesislerdir. Bu tesislerin 6 adedi 2 kat+ çekme kat, 40 adedi 3 kat (23 adedinde çekme kat), 6 adedi 4 kat (1 adedinde çekme kat), 3 adedi 5 kattır (2 adedinde çekme kat). Bu binaların 51 adedi iyi, 5 adedi orta durumdadır ve kötü durumda konaklama tesisi bulunmamaktadır. 27 tesis ahşap kaplı betonarme, 2 tesis ahşap, 6 tesis betonarme, 21 tesis yığmadır.

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde kullanım farklılaşmasının değerlendirilmesi

Mahallelerin birbiriyle bütünleşmiş yapısı nedeniyle yukarıda ayrı ayrı verilen analizleri iki

mahallenin genelinde değerlendirilmiş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir.

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde en yoğun kullanım zeminde %36, üst katlarda %47 oran ile konuttur. Bunu zeminde %16, üst katlarda %21 ile boş birimler izlemektedir. Zemin katların %14'ünü, üst katların %16'sını kaplayan turistik faaliyetler, bu mahallelerin yakınındaki diğer mahallelere göre daha bakımlı ve iyi bir görünüm kazanmasını sağlamıştır. Bölgedeki yenileme çalışmaları, alanın yeniden canlanmasında etkin rol oynamış, birçok tarihi bina restore edilerek yeni işlevlerle kullanıma açılmıştır.

Bölgedeki hızlı gelişme arazi değerlerini arttırmaktadır. Cankurtaran ve Sultanahmet'te arazi m².si 1998 yılında 3 TL ile 80 TL arasında değişirken 2002 yılında 80 TL ile 500 TL arasında değerlere ulaşmıştır (ist-def.gov.tr). Bu da bölgenin bir rant bölgesi olmaya başladığını göstermekte ve tarihi kimliği açısından bir tehlike oluşturmaktadır. Bölgenin değer kazanması ile bir an önce ticari kar elde etme isteği, burada bulunan boş tarihi binaların bilinçsiz restorasyonlarla zarar görmesine neden olabilecektir.

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde kullanıcı farklılaşması Alana gelenlerle ilgili bilgiler

Alandaki kullanıcı değişimini görebilmek amacıyla 2002 yılında Sultanahmet ve Cankurtaran mahalleleri muhtarlarının kayıtları incelenerek yapılan araştırmada, 1998–2002 yılları arasında Cankurtaran Mahallesi'ne 172, Sultanahmet Mahallesi'ne 156 hane olmak üzere bu alana toplam 328 hanenin taşındığı görülmüştür.

Gelen hane reisi bilgileri

Gelen hane reislerinin %86.3 gibi büyük bir oranı erkektir. Toplamda %13.7 olan kadın hane reisi oranı Sultanahmet'te daha fazladır (Tablo 5).

Tablo 5. Gelen hane reisi-cinsiyet durumu

Cinsiyet	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
Erkek	152	131	283	86.3
Kadın	20	25	45	13.7
Toplam	172	156	328	100

Gelen hane reislerinin evli olanları ile olmayanların oranları birbirine yakındır (Tablo 6).

Tablo 6. Gelen hane reisi-medeni durumu

Medeni durum	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
Evli	75	85	160	48.8
Bekâr	90	67	157	47.9
Dul	7	4	11	3.4
Toplam	172	156	328	100

Genç hane reisleri %72.8 gibi büyük bir oranı kapsamaktadır ve bu oran alanda genç bir nüfusun yerleşmeye başladığını göstermektedir.

Tablo 7. Gelen hane reisi-yaş durumu

Yaş	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
40 Yaş altı	125	114	239	72.8
40 Yaş üstü	47	42	89	27.2
Toplam	44	97	141	100

Alana gelen hane reislerinin meslek durumlarına bakıldığında mesleğini beyan etmemiş olanların dışında en yüksek orandaki kişilerin işportacılar ile turizm sektöründe çalışmak üzere gelenler olduğu görülmektedir (Tablo 8). Gelen hane reislerinden kadın olanların oranının %13.7 olmasına rağmen ev hanımlarının oranının %7.6 olması da alandaki kadın hane reislerinin çoğunun çalıştığını göstermektedir.

Tablo 8. Gelen hane reisi-iş durumu

Meslek	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
Turizm	28	6	34	10.4
Ev hanımı	14	11	25	7.6
Memur	16	6	22	6.7
Öğrenci	9	8	17	5.2
Emekli	2	3	5	1.5
İşçi	13	14	27	8.2
Esnaf	14	4	18	5.5
Zanaatkâr	-	5	5	1.5
Serbest	5	7	12	3.7
İşportacı	32	38	70	21.3
Bilinmeyen	39	54	93	28.4
Toplam	172	156	328	100

Gelen hane halkı bilgileri

Çalışma alanına beş yılda gelenlerin %71.8'i İstanbul içinden başka bir semtten buraya taşınmışlardır (Tablo 9). Bu oran, alanın artık İstanbul'a kırsal alanlardan gelenlerin atlama taşı olmaktan çok, İstanbul'u tanıyan, bilen kişilerin bilinçli tercih ettikleri yer olduğunu göstermektedir.

Tablo 9. Gelen hane halkı-geldiği yer

Geldiği yer	Cankurtaran		Sultanahmet		Toplam	
	Hane	Kişi	Hane	Kişi	Hane	Kişi
İstanbul İçi	103	241	100	231	203	472
İstanbul Dışı	57	77	55	81	134	158
Bilinmeyen	12	25	1	2	13	27
Toplam	172	343	156	314	328	657

Gelenlerin büyük bir çoğunluğu 1998–1999 yıllarında gelmişlerdir (Tablo 10). 1998 yılındaki hızlı artış daha sonraki yıllarda düzene girmiş ve yüksek olarak devam etmiştir.

Tablo 10. Gelen hane halkı-geldiği tarih

Geldiği tarih	Cankurtaran		Sultanahmet		Toplam	
	Hane	Kişi	Hane	Kişi	Hane	Kişi
1997	17	37	29	51	46	88
1998	42	94	41	84	83	178
1999	44	81	31	74	75	155
2000	39	76	25	47	64	123
2001	28	64	28	56	56	120
2002	2	2	2	2	4	4
Toplam	172	354	156	314	328	668

Alana gelenlerin üçte birine yakın bir oranı bir kişi olarak gelmiştir (Tablo 11). Bunu %20 gibi bir oranda dört kişilik hane halkları izlemektedir.

Tablo 11. Gelen hane halkı-hanedeki kişi adedi

Hanedeki kişi	Cankurtaran		Sultanahmet		Toplam	
	Hane	Kişi	Hane	Kişi	Hane	Kişi
1 kişi	103	103	92	92	195	195
2 kişi	21	42	19	38	40	57
3 kişi	19	57	17	51	36	108
4 kişi	16	64	17	68	33	132
5 kişi	7	35	4	20	11	55
6 kişi	3	18	5	30	8	48
7 kişi	-	-	1	7	1	7
8 kişi	3	24	1	8	4	32
Toplam	172	343	156	314	328	657

Alandan gidenlerle ilgili bilgiler

Muhtarlarının kayıtlarının incelenmesiyle 1998–2002 yılları arasında Cankurtaran Mahallesi'nden 44, Sultanahmet Mahallesi'nden 97 hane olmak üzere bu alandan toplam 141 hanenin taşındığı görülmüştür.

Giden hane reisi bilgileri

Alandan giden hane reislerinin %88'e yakını erkektir. Hane reisi kadın olan %12 oranında hane halkı da alandan ayrılmıştır (Tablo 12).

Tablo 12. Giden hane reisi-cinsiyet durumu

Cinsiyet	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
Erkek	37	87	124	87.9
Kadın	7	10	17	12.1
Toplam	44	97	141	100

Alandan giden hane reislerinin yarısından fazlası 40 yaş üstüdür (Tablo 13). Ancak Sultanahmet'te 40 yaş üstü hane reislerinin daha yüksek oranda alanı terk ettiği görülmektedir.

Tablo 13. Giden hane reisi-yaş durumu

Yaş	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
40 Yaş altı	24	44	68	48.3
40 Yaş üstü	20	53	73	51.7
Toplam	44	97	141	100

Giden hane reislerinin %66 gibi büyük bir oranı evlidir (Tablo 14).

Tablo 14. Giden hane reisi-medeni durumu

Medeni Durum	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
Evli	34	59	93	66
Bekâr	9	34	43	30.5
Dul	1	4	5	3.5
Toplam	44	97	141	100

Mesleği bilinmeyen hane reislerinden sonra en yüksek oran işçilere aittir (Tablo 15). Bunu da işportacılar ve esnaf takip etmektedir.

Tablo 15. Giden hane reisi-iş durumu

Meslek	Cankurtaran	Sultanahmet	Toplam	%
Turizm	2	9	11	7.8
Ev hanımı	6	8	14	9.9
Memur	2	6	8	5.7
Öğrenci	1	5	6	4.3
Emekli	1	-	1	0.7
İşçi	6	16	22	15.6
Esnaf	6	12	18	12.8
Serbest	1	1	2	1.4
İşportacı	11	9	20	14.2
Bilinmeyen	8	31	39	27.7
Toplam	44	97	141	100

Giden hane halkı bilgileri

Alandan giden hane halkının yaklaşık %98 gibi bir oranının yine İstanbul'da başka bir semte taşındığı görülmektedir (Tablo 16).

Tablo 16. Giden hane halkı-gittiği yer

Gittiği Yer	Cankurtaran		Sultanahmet		Toplam	
	Hane	Kişi	Hane	Kişi	Hane	Kişi
İstanbul İçi	41	123	94	264	135	387
İstanbul Dışı	3	4	3	4	6	8
Toplam	44	127	97	268	141	395

Alandan en fazla hane 1999 yılında, en az hane 1997 yılında ayrılmıştır (Tablo 17).

Tablo 17. Giden hane halkı-gittiği zaman

Gittiği tarih	Cankurtaran		Sultanahmet		Toplam	
	Hane	Kişi	Hane	Kişi	Hane	Kişi
1997	2	7	5	14	7	21
1998	7	21	24	52	31	73
1999	13	40	31	93	44	133
2000	8	19	24	57	32	76
2001	14	40	13	25	27	65
2002	-	-	-	-	-	-
Toplam	44	127	97	268	141	395

Alandan giden hanelerin %30.4'ü 4 kişilik, %19.7'si 3 kişiliktir (Tablo 18).

Tablo 18. Giden hane halkı-hanedeki kişi adedi

Hanedeki kişi	Cankurtaran		Sultanahmet		Toplam	
	Hane	Kişi	Hane	Kişi	Hane	Kişi
1 kişi	13	13	32	32	45	45
2 kişi	4	8	18	36	22	44
3 kişi	11	33	15	45	26	52
4 kişi	12	48	18	72	30	120
5 kişi	1	5	5	25	6	30
6 kişi	2	12	7	42	9	54
7 kişi	-	-	1	7	1	7
8 kişi	1	8	-	-	1	8
9 kişi	-	-	1	9	1	9
Toplam	44	127	97	268	141	395

Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde kullanıcı farklılaşmasının değerlendirilmesi

Alana gelen ve alandan taşınan kişilerle ilgili olarak yapılan çapraz değerlendirmede aşağıdaki bulgular elde edilmiştir:

Alandaki kadın oranı çok düşüktür ve gelenlerin %13'ü, gidenlerin %12.1'i kadındır. Erkek nüfusun alana gelmesi ise en belirgin olarak 1999-2000 yıllarında, alandan taşınması 2000-2001 yıllarında gerçekleşmiştir.

Alana gelenler arasında evlilerin oranı %49, bekarların oranı %47'dir ve bekarlar en fazla

1999-2000 yılları arasında gelmiştir. Gidenler içinde evlilerin oranı %60, bekarların oranı %36 civarındadır. Her iki grup ta çoğunlukla 2000-2001 yılları arasında alandan ayrılmıştır.

26-40 yaş arası grupta olan kişiler alana en fazla 1999-2000-2001 yıllarında gelmişler, alandan en fazla 2000-2001-2002 yıllarında gitmişlerdir. Alana gelenlerde de gidenlerde de en yüksek oranın 26-50 yaş arası grupta olduğu görülmektedir (%73-%62). Alana 18 yaşından daha küçük kişilerin gelmesine karşılık (%7), alandan taşınanlar arasında bu yaş grubuna rastlanmamıştır. Ancak alandan taşınanlar arasında 60 yaşından büyük kişilerin oranı oldukça yüksektir (%15).

Alana gelenlerde de alandan gidenlerde de büyük oranda mesleği belli olmayan kişi bulunmaktadır. İşçilerin oranı gelenlerde %12, gidenlerde %25'tir. Mesleğini serbest olarak belirten kişilerin oranı gelenlerde %24, gidenlerde %15'tir. Burada en önemli değişim gelenler arasında memur, mühendis, avukat gibi eğitilmiş kişilerle, turizmle ilgili işlerde çalışanların sayılarındaki artıştır.

Alana gelenler %47 gibi büyük bir oranda İstanbul'daki başka ilçelerden veya %35 oranında Eminönü'nün diğer mahallelerinden buraya taşınmışlardır. Bunları İç Anadolu (%9) ve Karadeniz (%7) izlemektedir. Diğer bölgelerden bu alana göç yok denecek kadar azdır.

Alana gelenlerde en büyük oran %59 ile tek kişilik, gidenlerde ise %37 ile en büyük oran 3-4 kişilik hanehalklarındadır. Bu alana gelenlerin Anadolu'dan göçle gelenlerden daha çok İstanbul'un diğer bölgelerinden buraya taşınan bir grup olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç ve değerlendirme

Kuruluşundan beri merkez olma niteliğini sürdürmüş olan İstanbul Tarihi Yarımada'sının Marmara Denizi tarafında son zamanlarda İstanbul'un en turistik yeri olan Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'ndeki konut alanlardan başlayarak, buraya yakın olan diğer konut alanlarında bir değişim gözlenmektedir. Bu bölgede yer alan konutlar giderek işyerlerine dönüşmeye başlamakta ve konut stoku hızla erirken konut

kullanıcısının bölgeyi terk etmeye başlamaktadır. Bu mahallelerdeki kullanım farklılaşması konuttan turizme (otel ve pansiyona) ve ticarete, ticarete ise yine turizme bağlı olarak tekstil dükkânlarından deri ve halı dükkânlarına doğru kendiliğinden oluşmaktadır.

Bölgede turizmin gelişmesinin etkisiyle konaklama yerlerine olan talep artışı sonucunda arazi değerleri yükselmeye ve konut olarak kullanılan tarihi binalar konaklama tesisine dönüşmeye başlamıştır. Binaların turizm tesisine dönüşürken bakım görmesi, böylece çevrenin daha bakımlı bir yer haline gelmesi, arazi ve bina değerlerini daha da arttırmıştır. Değer artışı mevcut konutların ve konutla ilişkili ticaret alanlarının burada daha fazla barınamamasına neden olmuş ve dönüşüm süreci hızlanmıştır. Yapısal dönüşüm ile birlikte bu bölgede yaşayanlar, ya binalarının işlev değiştirmesi ya da işyerlerini kaybetmeleri nedeniyle burada barınamaz hale gelmiş ve taşınmaya başlamışlardır. Bölgeye gelen yeni işyerlerinin de yeni elemanlara gereksinim duyması ve bu işyerlerinde çalışmak amacıyla gelen kişiler taşınanların yerini almaya başlamıştır.

Yapılan araştırma sonucunda ortaya çıkan tablo şöyle açıklanabilir. Daha önce bu bölgede yaşamakta olan 3-4 kişilik hane halklarından oluşan ve 40 yaşın üzerinde bulunan, özellikle çevredeki eski imalathanelerde işçi olarak çalışan grup ile konut alanlarına dayalı ticaret yapanlar alandan taşınırken, alana çoğunluğu 40 yaşın altında, tek kişilik hane halklarından oluşan ve bölgede gelişen turizme bağlı olarak turizm ve yeme içme sektöründe çalışan eğitilmiş kişiler ile yine tek kişilik hane halkından oluşan ve daha çok işportacılık gibi marjinal sektörde çalışan kişilerden oluşan karışık bir grup taşınmaya başlamıştır. Bölgeden giden hane sayısı daha yüksek iken gelen hane sayısı daha düşüktür. Giden hanelerde yaşayan kişi sayısının yüksek, gelen hanelerde yaşayan kişi sayısının düşük olması alandaki nüfus azalmasının nedenleri arasındadır.

İstanbul Tarihi Yarımadası, tarihsel dokusu ve bu bölgeyle ilgili planlama kararlarına bağlı olarak büyük ve yüksek yapıların inşa edilmesine uygun olmayan bir bölgedir. Burada yer alan eski binaların restore edilerek en uygun fonksiyonlarla kullanıma sokulması için bu bölgelerin

yeniden canlandırılması ve iyileştirilmesi gerekmektedir. Burada yapılması gereken, önemli bir değere sahip olan bu tarih hazinesinin yeniden yaşama katılmasının çözüm yollarını aramaktır. Bu nedenle bölgedeki yapı kalitesini yükselterek talep artışını sağlamak ve canlılık getirmek için yapılacak projeler büyük önem taşımaktadır. Böylece bölgenin canlılığı sağlandığı gibi, yapıların fiziksel ömürlerinin ve bölgenin kültürel yapısının sürdürülmesi mümkün olacaktır.

Bu çalışmada elde edilen veriler bu bölgede tarihi dokuyu bozmadan ve binaların bakımının ve onarımının yapılarak kullanılabilmesi için bu bölgenin turizm amaçlı kullanımla yeniden canlandırılmasının uygun olduğunu göstermektedir. Bu sayede binaların fiziksel ve ekonomik ömrünün uzatılması ve yaşaması sağlanacaktır. Ancak bunu yaparken dengeyi bozmamak ve bölgenin sosyal canlılığının da devam etmesine dikkat etmek gerekmektedir. Bölge sadece turistik merkez olarak görülerek, konutlardan arındırılıp bir otel ve eğlence merkezine dönüştürüldüğü takdirde yaşamayan bir yer haline gelecektir. Burasının tarihi bir doku olduğu, ancak aynı zamanda müze değil insanların yaşadığı bir mekân olduğu unutulmamalıdır.

Bu bölgede yapılacak olan çalışmalarda bu değerlerin göz önünde bulundurularak, sürdürülebilir bir yeniden canlandırma için, alanın özellikle gece canlılığını sağlayacak ve burayı bir müze kent olmaktan kurtaracak olan konut nüfusunun buradan uzaklaşmaması sağlanmalıdır. Burayı özellikle konumu nedeniyle tercih etmiş olan insanların kalıcılığını arttırmak için, bina ve çevre koşullarının standardını yükseltecek donatım, altyapı ve sağlıklaştırma program ve uygulamalarına öncelik verecek plan kararlarının verilmesi gerekmektedir.

Plan kararları verilirken öncelikle yerleşimin mevcut kullanıcısının köhnemiş bölgede yaşmaya devam etmesinin sebepleri araştırılmalıdır. Kullanıcının, yerleşimle herhangi bir bağlantı kurmadan, aidiyet ve sahiplenme duygularını geliştirmeden, sadece ekonomik avantajlarından dolayı barınma ihtiyacını gidermek üzere köhnemiş bölgeyi tercih ettiği durumlarda, üst ölçekli plan kararları çerçevesinde mevcut kul-

lanıcıya yeni konut alanları sağlanması yoluyla yerleşimin kullanıcısının değişimi sağlanabilir. Yerleşim genelinde aidiyet duygusunun geliştiği ve yerleşimin kullanıcı tarafından sahiplenildiği durumlarda ise yapılacak iyileştirme çalışmalarının yerleşim genelinde radikal bir kullanıcı değişimine sebebiyet vermemesi sağlanmalıdır. Bölgede aidiyet ve sahiplenme duygularının devamının sağlanabildiği ölçüde yerleşimin devamı sağlanacak, yeni bir köhneme sürecinin yaşanması önlenebilecektir.

Kaynaklar

- Allinson, J., (2001). Appropriate land uses in city centers: A case study of Bristol, in Jefferson, C., Rowe, J. ve Brebbia, C., eds, *The Sustainable Street, The Environmental, Human and Economic Aspects of Street Design and Management*, Wit Press, UK.
- Atterman, R. ve Cars, G., (1991). *Neighbourhood Regeneration*, Mansell Publishing.
- Begg, I., (1993). The service sector in regional development, *Regional Studies*, 27, 8, 817-825.
- Carpenter, J. ve Lees, L., (1996). Gentrification in New York, London and Paris: An international comparison, *History of Urban Geography*, 16, 234-253.
- Castells, M., (1989). *The information city: Information Technology, Economic Restructuring and the Urban Regional Process*, Basil Blackwell, Oxford.
- Cherry, G.E., (1983). The Influence of location policies on metropolitan areas, *Habitat International*, 7, 3/4, 19-30.
- Clark, D., (1996). *Urban World, Global City*, Routledge, London.
- Daniels, P.W., (1991). *Service sector restructuring and metropolitan development, process and prospects*, London.
- David, F.B., (1995). Network cities: Creative urban agglomerations for the 21. century, *Urban Studies*, 32, 2, 313-327.
- DİE, (2000). Devlet İstatistik Enstitüsü, 2000 Nüfus Sayımı.
- Dökmeci, V. ve Berköz, L., (1994). Transformation of Istanbul from a monocentric to a polycentric city, *European Planning Studies*, 2, 193-205.
- Dündar, B., (2001). Yeniden yapılanmanın İstanbul tarihi yarımadası üzerine etkisi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ergun, N., (2004). Gentrification in Istanbul, *Cities*, 21, 5, 391-405.
- Ergun, N. ve Dündar, B., (2003). Functional changes as an indicator of transformation near the old city

- centre of Istanbul, *European Planning Studies*, Carfax Publishing, **12**, 5, 723-738.
- Frieden, B.J. ve Sagalyn, L.B., (1990). Downtown Inc., How America Rebuild Cities, MIT Press.
- Gelb, J. ve Lyons, M., (1992). A tale of two cities: Housing policy and gentrification in London and New York, *Journal of Urban Affairs*, **15**, 4, 345-366.
- Giritlioğlu, C., Bölen, F., Erkut, G., Ergun, N. ve Yirmibeşoğlu, F., (1993). Metropolitan şehir merkezlerinde değişen işlevsel ve mekansal ilişkiler-İstanbul Metropolü şehir eski merkezinin yeniden organizasyonu, *Planlama Dergisi*, İstanbul Özel Sayısı, 1-4, 18-25.
- Hall, P., (1996). The World Cities, World University Library, Berner and Korff, London.
- İBB, (2003). Tarihi yarımada 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı analitik raporu, Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, Planlama ve İmar Müdürlüğü.
- Jewsen, N. ve Mc Gregor, S., (1994) Transforming cities, downtown redevelopment and community resistance: An internal perspective.
- Jones, C. ve Watkins, C., (1996). Urban regeneration and sustainable markets, Aberdeen Papers in Land Economy, Discussion Paper.
- Korkmaz, F., (1997). Urban regeneration of old and historical sites, A Commentary Bibliography Series.
- Lampard, E.E., (1963). Urbanization and social change in Hardlin, O. ve Buchard, J., eds, *The Historian and the City*, Boston M.I.T. and Harvard University Press, 225-247.
- Lang, J., (1996). *Urban Design, The American Experience*, The Urban Designing Process.
- Law, C., Grime, E.K., Grundy, C.J., Senior, M.L. ve Tuppen, J., (1988). The uncertain future of the urban core, Routledge, London.
- Ley, D., (1993). Gentrification in recession: Social change in six Canadian inner cities 1981-1986, *Canadian Geographer*, **13**, 3, 230-256.
- Mills, E. ve Mc Donald, J., (1995). Sources of metropolitan growth, USA.
- Nozick, M., (1992). No place like home: Building sustainable communities, Canadian Council on Social Development, Ottawa.
- Sasaki, K., (1990). The establishment of a subcenter an urban spatial structure, *Urban and Planning A*, **22**, 369.
- Smith, N., (1979). Toward a theory of gentrification, *Journal of American Planners Association*, **45**, 538-548.
- Sykora, L., (1994). Local urban structuring as a minor of globalization process: Prague in the 1990s, *Urban Studies*, **31**, 7, 1149-1166.
- Tiesdell, S., Oc, T. ve Health, T., (1996). Revitalizing historic urban quarters, Architectural Press, Butterworth, Heinemann, Oxford.
- Ülken, G., (2003). Tarihi Çevrede kentsel dönüşümün dinamikleri, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, MSÜ, 28-30 Mayıs 2003, İstanbul.
- Ward, P.M., (1993). The Latin American inner city: Differences of degree or of kind?, *Environment and Planning A*, **25**, 1131-1160.
- White, P., (1991). The poor in the inner city: Stability and change in two Parisian Neighbourhoods, *Urban Geography*, **12**, 35-54.
- Yigitcanlar, T., (2001). Kentsel Yenileme olgusu ve gelişim süreci, *Planlama Dergisi*, **4**, 55-58, Ankara.
- Zukin, S., (1995). The cultures of cities, Oxford, Blackwell.