ANKARA MERKEZ YAPISINDAKİ DÖNÜŞÜM VE BAHÇELİEVLER ALT MERKEZİ

Feral Eke
Demet EROL
Nihan ÖZDEMİR

Gazi Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Maltepe, ANKARA

ÖZET

1923'de küçük bir Anadolu kenti olan Ankara'nın merkezi Ulus semtinde yer almıştır. Ancak Başkent işlevini yüklenen Ankara'nın merkezi H. Jansen plan kararları doğrultusunda Kızılay'a gelişerek büyümüştür. Giderek büyüyen metropol, ana merkezden kopuk alt merkezler türetmiştir. Bu makalede bir alt merkez gelişimi gösteren Bahçelievler 7. Cadde'nin işlevler ve fiziki yapılaşma açsından dönüşümü incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Merkezi İş Alanı, Alt Merkez, Merkezi İş Alanının Dönüşümü, Ankara Kenti Planlaması ve Merkez Gelişimi

THE TRANSFORMATION OF CENTRAL BUSSINESS DISTRICT IN ANKARA, A CASE STUDY OF BAHÇELİEVLER

ABSTRACT

In 1923, when Ankara was a small Anatolian town the CBD was in Ulus. After being declared as the capital of the new republic, its CBD shifted to Kızılay as a result of the development plan for Ankara prepared by H. Jansen. This paved the way to development of new sub-centres in the city. This study explores the transformation process of one of these sub-centres, namely Bahçelievler, in terms of its functions and physical characteristics.

Key Words: Central Business District, Sub-centre, Transformation of Central Business District, Planning of Ankara and Development of Central Business District

1. GİRİŞ

Kent merkezlerinde tüm kentin ve etkileşim alanının toplumsal ve ekonomik faaliyetlerinin yönetimi ve denetimi toplanmıştır. Özellikle metropoliten kentlerin merkezlerinde üretim, tüketim ve yönetim ile ilgili karar organları, mal ve hizmetlerin sunumu ile ilgili çeşitli birimler yer almaktadır.

Metropoliten kentlerin merkezi iş alanlarında yer alan her türlü mal ve hizmet sunumu, nüfusun yoğunlaşması ile alt merkezlere yayılır. Üst denetim ve yönetim işleri ve buna bağlı olarak hizmetler kentin en prestijli merkezi iş alanına yerleşirken, diğer alt merkezler büyük alış veriş odakları veya küçük üretim ve ticaretin yoğunlaştığı alanlar olarak gelişir.

İlk kuruluş yıllarında Ankara'nın merkezi Ulus'tur. Kızılay merkezi Ankara'nın bir başkent olarak planlanması süreci içinde oluşmuştur. Geleneksel bir merkez olarak "Ulus", çağdaş bir merkez olarak "Kızılay" Ankara'nın ikili merkez yapısını hala sürdürmektedirler. Ancak Ankara'da Ulus gibi ne tarihsel, ne de Kızılay gibi merkez olarak planlanmış olmayan alt merkezler de gelişmeye başlamıştır. Tunalıhilmi Caddesi, Bahçelievler 7. Cadde gibi bölgeler önceleri konut alanları olmasına karşın, daha sonra yoğunlaşan talepler ile önemli alt merkez niteliğine dönüşmüşlerdir.

Kent merkezleri ve Ankara Bahçelievler alt merkezi araştırmasının sonuçlarını aktaran bu makalede, bir mahallenin alt merkez niteliğine dönüşmesindeki sosyal dinamikler ve alt merkez niteliğindeki bir ulaşım arterinin yapısal ve işlevsel özelliklerinin değişimi araştırılmaktadır.

Alt merkez oluşmasını inceleyen bu makalede Bahçelievler alt merkezinin vurgulanmasının nedeni,

- Yeni Türk Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarındaki sosyal devlet ilkesinin göstergelerinden biri olan kooperatifçilik özellikle 1930'lu yıllarda özendirilmekte, devlet memurlarının konut edinmeleri kooperatifçilikle gerçekleştirilmektedir. Bu yaklaşımla 1934 yılında planlanan Bahçelievler mütevazı bir konut kooperatif mahallesinden önemli bir alt merkeze dönüşmüştür. Bu dönüşümün incelenmesi ilginç olacaktır.

- Ankara'da kuzey-güney yönünde ve Ulus'tan başlayarak Kızılay, Kavaklıdere ve Çankaya olarak sıçramalarla devam eden bir **merkezler aksı** görülmektedir. Tunalı Hilmi Caddesi, Çankaya bölgesi alt merkezleri hep bu aks üzerindedir. Bahçelievler ise, kentin kuzeybatı yönünde olup, merkezler aksında değildir. Buna rağmen günümüzde 7. Cadde önemli bir alt merkez rolündedir. Bu oluşumun incelenmesi de ilginç olacaktır.

2. YÖNTEM

Araştırmanın amacının irdelenmesi iki grup hipotezle yapılmıştır. Birinci grup hipotezler, araştırmanın üst evrenini oluşturan Bahçelievler bölgesini kapsayan, sınanması teorik olarak yapılabilecek, daha çok yoruma dayalı hipotezlerdir. İkinci grup hipotezler ise, doğrudan araştırmanın yapıldığı Bahçelievler 7. Cadde üzerindeki ticari gelişimi kapsamaktadır.

Birinci grup hipotezler şöyle özetlenebilir:

- Merkezler aksındaki ilk bölge olan Kızılay'ın kendi bölgesinde iç çeperlere doğru gelişme olanağı kısıtlıdır. Bu nedenle ana merkeze belli bir mesafe uzaklıkta Bahçelievler alt merkezi gelişmiştir.
- Merkezler aksında ikinci bölge olan Kavaklıdere ve Çankaya Cumhuriyet'in kurulması ile birlikte bir prestij bölgesi olarak ortaya çıkmıştır. Hem devlet temsilcilerinin hem de yabancı ülke temsilcilerinin bu bölgede yer seçmesi ile bir alt merkez rolü verilmiştir. Bu bölgelerde de Kızılay bölgesine benzer biçimde gelişme alanı kısıtlıdır. Bahçelievler orta ve orta üst gelir gruplarının yer seçtiği bir konut bölgesi olup, gelir grubuna bağlı olarak yaratılan talep karşılanmış ve bir alt merkez oluşmuştur.
- Bahçelievler 7. Caddenin bir merkez niteliğine bürünmesinde Eskişehir koridorunda yer alan kamu kurumlarının yarattığı talebin de büyük rolü vardır.
- Bahçelievler merkezinin gelişmesinde diğer bir önemli faktör Eskişehir Ankara karayolu üzerinde bulunan üniversitelerin duraklarının Bahçelievler son durakta konumlanmasıdır. Öğrenci sirkülasyonundan doğan yoğun talep merkez gelişimini hızlandırmıştır.

İkinci grup hipotezler şöyle sıralanabilir:

- Alt merkezler kentlerin ana merkezlerine benzer özellikler gösterirler, diğer mahalle merkezlerinden de bu özellikleri ile ayrılırlar.
- Alt merkezlerde ana merkezlerin yönetim ile ilgili fonksiyonları dışında kalan ve etki alanı geniş olan bir mal sunumuna dayalı ticaret gelişir.
- Bahçelievler 7. Cadde'nin Ankara'nın en önemli alt merkezi olarak gelişmesinde büyük mağazaların şubelerinin rolü vardır.
- Alt merkezin çekiciliği ile bölgeye Ankara'nın hemen her semtinden gelenlerin talebinin de karşılanması hedeflemiştir Bu nedenle harcanacak zamanın uzunluğu içinde "fast- food" benzeri birimler yerlerini almışlardır.
- Kent ana merkezinde olduğu gibi, alt merkezede de çalışanların yakın çevrede oturmaları gerekli değildir. Her gün çeşitli bölgelerden düzenli geliş gidişler yaşanır.
- Alt merkezdeki birimler, kentin ana merkezinde olduğu gibi, ticari faaliyetlerinin sürelerini zamanla kısıtlamamakta, haftanın her günü ve saati kesintisiz hizmet vermektedirler.

- Alt merkez bölgesinde ikinci kat kullanımında, ana merkezdekine benzer büro faaliyetleri başlar. Büro faaliyetlerinde ana merkezde olduğu gibi uzmanlaşmış hizmet sunulur.
- Alt merkez ana merkez gibi yakın çevresindeki konut kullanımına negatif dışsal etki verir. Konutların alım-satım değerinin artmasına karşın güvenlik, gürültü vs. sorun haline gelir.

Yukarıda sıralanan hipotezleri sınayabilmek için öncelikle teorik bulgular ile karşılaştırılmış, daha sonra ise araştırmanın evreni içinde **"tam sayımlı"** anket yapılmıştır. Diğer bir deyişle 7. Cadde'de yer alan her binadaki her birime anket uygulanmış, örneklem % 100 oranındadır.

Ankette yarı kapalı uçlu sorular kullanılmıştır. Bu tip sorular kapalı uçlu sorulara, beklenmedik bir yanıta olanak bırakan bir açık ucun yerleştirilmesi ile, anket 149 ticari birim ile 229 konut kullanıcısına uygulanmıştır. 149 ticari birimin % 65.77si doğrudan mal satışı yapanlar, % 30,20 'si hizmet sunanlar, % 4.02'si ise hem mal satışı hem de imalat işi yapanlardan oluşmuştur. Toplam 378 işyeri ve konutu kapsayan anket uygulaması 1999 yılı Aralık ayında gerçekleştirilmiştir.

3. TEMEL KAVRAMLAR

3.1 KENT MERKEZİNİN TANIMI

Merkezi iş alanı (MİA), çarşı, ticaret bölgesi, merkezi iş bölgesi vb. kavramlarla adlandırılan 'Kent Merkezi'ni tanımlamak için öncelikle kent kavramının açıklanmasında yarar vardır. Planlama yazınında benimsenen ve kentleşme sürecinin sosyolojik ve ekonomik yönlerini de kapsayan tanımlarda kent 'tarımsal olmayan üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, belirli teknolojinin beraberinde getirdiği büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türü' olarak belirtilmiştir (1).

Tanımdan da anlaşılacağı üzere kent mal ve hizmetlerin üretim, dağıtım ve tüketiminin organize edildiği birimlerdir. Bu işlevlerin yoğunlaştığı alanlar ise 'kent merkezleri'dir. Kent merkezleri için kentin beyni, kalbi, kente yaşam veren organ gibi deyimler kullanılmasının bir amacı da kent merkezlerinin kentin içindeki önemini vurgulamak içindir.

Çeşili araştırmacılar kent merkezini, değişik yönlerini ele alarak tanımlamışlardır. Muphy-Vance 'genellikle en pahalı arsa değerlerine, en çok erişilebilirliğe, en yüksek kiralama, en çok mağaza, dükkan ve bürolara, en çok yayaya sahip, metropoliten alanın kalbi durumundaki yerdir' şeklinde tanımlamaktadır (2).

Kent merkezini kentin beyni olarak nitelendiren görüşlere paralel olarak Akçura da merkezi bir kentin anlaşılmasındaki en önemli eleman olarak görmekte ve merkezi 'Kentte en fazla kimseye hizmet eden, uzmanlaşmış ve farklılaşmış işyerleriyle, birbirleriyle beraber bulunmak zorunluluğundaki karar verme ve buna bağlı işlevlerin sınırlı bir alanda yoğun şekilde yerleştikleri, en yüksek erişilebilirliğe sahip alan' (3) olarak tanımlamaktadır. Bu tanımdaki 'beraber bulunma ve en yüksek erişilebilirlik' kavramlarına yapılan vurgu bize merkezlerin mekansal yapıları hakkında da ipuçları sunmaktadır. Akçura'ya göre beraber bulunma ve en yüksek erişilebilirliğe sahip olma kriterleri merkezlerin fiziksel olarak genişlemesine engel olmakta buna karşın yatayda ve dikeyde yoğunluğun artmasına neden olmaktadır.

Değişen teknolojik koşullar ve buna bağlı olarak iş alanlarında oluşan yeni örgütlenmeler günümüz merkezi iş alanının (MİA) kompozisyonunu da değiştirmiştir. Bu değişen yeni duruma göre ortaya çıkan merkezi iş alanını (MİA) Osmay şu şekilde tanımlamaktadır:

'**Merkezi iş alanında** en üst düzey karar organlarının yanında, üretim perakende ticaret, sosyal ve kültürel faaliyetler, ulaşım ve iletişime yönelik pek çok hizmet yer almaktadır. Bu alan içerisinde özellikle son yıllarda hizmetler sektöründe, üretici hizmetler olarak tanımlanan işlerde, bankacılık kredi ve sigorta işleri ihtisaslaşmış reklamcılık, danışmanlık ve yasal hizmetlerde, basın yayın, televizyon ve multimedya alanında ve bütün bunlara bağlı olarak yeni araştırma kurumlarında çalışan nüfusta artış gözlenmektedir. Pek çok uzmanlaşmış işkolunun sınırlı bir alanda bulunma talebi sonucu ve iletişim ve ulaşım teknolojilerindeki gelişmelere karşın denetim ve karar organlarında çalışan üst düzey yöneticilerin yüz yüze ilişkide bulunma gereği, merkezi iş alanı içinde yüksek değerlerin oluşmasına yol açmıştır. Ulaşım, iletişim ve bilişim teknolojisine bağlı olarak kentsel mekanda en hızlı ve en yoğun insan, para mal ve haber akımının oluştuğu alan merkezi iş alanıdır' (4).

Kentlerdeki MİA'da yer alan faaliyetlerin gelişen teknoloji ve buna bağlı olarak yeniden yapılanan ekonomik organizasyonlara göre şekillenmesi birtakım yeni mekansal düzenlemeleri de beraberinde getirmiştir. 20. yüzyılın ikinci yarısına kadar emek-sermaye-üretim üçlüsünün mekanda yer seçimine göre şekillenen ve genellikle ana akslar boyunca uzanan MİA, artık yeni ekonomik yapılanmayla birlikte odaklar halinde büyüyen ve bir kademelenme içerisinde sıralanan alt merkezlerden oluşmaya başlamıştır.

3.2 KENT MERKEZİ BÜYÜME KURAMLARI

Kent merkezlerinin büyüme süreçlerini açıklayan çeşitli kuramlar vardır. Bunlar Tek Merkezli Halkalar Kuramı, Çok Merkezli Büyüme Kuramı, Sektör Kuramı ve Merkezi Yerler Kuramı'dır.

Tek Merkezli Halkalar Kuramına göre kentte bulunan farklı fonksiyonlar bir merkezin çevresinde yer alan içiçe geçmiş halkalar halinde yer almaktadırlar. En içte, merkezde bulunan çekirdek ise MİA'yı oluşturmaktadır. Kent büyüdükçe bir halkada yer alan kullanım kendinden sonra gelen halkadaki kullanımları işgal etmektedir. *Çok Merkezli Büyüme Kuramınaa* göre ise MİA kentin geometrik merkezinde yer almayabilir. Kentin gelişmesine paralel olarak çeşitli bölgelerde yeni merkezler de ortaya çıkabilir. Bu merkezlerin sayıları ve büyüklükleri ise bulundukları kentin büyüklüğü ile doğru orantılıdır. *Sektör Kuramı* kentte yer alan kullanışların farklılaşmasının merkezden çevreye uzanan dilimler halinde olduğunu savunur. Bu dilimler de kent merkezinden çevreye uzanan ulaşım aksları boyunca yer almaktadır. Son olarak *Merkezi Yerler Kuramının* ana savı ise bir kentin büyümesinin o kentin hizmet işlevlerinin uzmanlaşmasına bağlı olduğudur. Buna göre bir kentin başlıca görevi art bölgesine hizmet sunmaktır. Ülkesel ve bölgesel düzeyde kentlerin hiyerarşik olarak sıralanması kentlerin sundukları bu hizmetin içeriğine göre belirlenmektedir.

3.3 ANKARA KENT MERKEZİNİN GELİŞİMİ

3.3.1 Cumhuriyet'in İlk Yıllarında Ankara Kent Merkezi (1923-1927)

Ankara 13 Ekim 1923 yılında Türkiye'nin Başkenti ilan edilmiş ve bir başkente yakışır biçimde planlanmaya çalışılmıştır. Cumhuriyet'in kurulması ile kurumsallaşma ve yeniden yapılanma dönemine girilmiş, Ankara Cumhuriyet'in modernleşme projesinin uygulandığı ilk Anadolu kenti olmuştur (5).

Kale çevresinde yoğunlaşan geleneksel üretim ve ticari faaliyetlerin, demiryolu ulaşımının sağlanması ile güneye (Ulus'a) yönelmesi sonucu lineer merkezde ilk farklılıklar ortaya çıkmıştır. Geleneksel merkez yapısının kuzey ucu tüm geleneksel özellikleri taşırken Ulus yönetim ve ticaret burjuvazisi ile yönetici bürokratların oluşturduğu üst sosyal kesimlere hizmet sunan bir nitelik kazanmıştır (6).

3.3.2 Jansen Plan'ı Döneminde Ankara Kent Merkezi (1931-1957)

Cumhuriyet'in ilk yıllarında ülke genelinde planlı kalkınma çabaları yoğundur. Bu bağlamda 1928 yılında İçişleri Bakanlığı'na bağlı olarak Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuş ve yabancı yarışmacıların ağırlıklı olarak katıldığı bir yarışma düzenlenmiştir. Yarışmaya katılan yabancı mimarlar içinde Hermann Jansen birinci seçilmiş ve planı hemen uygulamaya konulmuştur. Jansen Planı'nda, Ulus ve çevresi kentin merkezi olarak belirlenmiştir. Yeni yöneticiler ve Ankara'ya gelen bürokratlar için kentin güneyinde, Yenişehir'de oluşturulacak Bakanlıklar, TBMM ve konut alanı, ikinci merkezin uzantısı, bir semti olarak düşünülmüştür (4).

Aslında Jansen planında çok belirgin bir merkez irdelemesi yoktur. Hemen hemen 1960 yılına kadar Ankara'nın merkezi Ulus olmaya devam etmiştir. Bu dönemde Hisar Caddesi, Konya Sokak, Anafartalar, Denizciler, Posta Caddesi, Bankalar Caddesi ve Çankırı Caddesini kapsayan bölge modern işlevlerin yanı sıra tüketim hizmetleri, mali ve kişisel hizmetler birlikte yoğunlaştığı merkezi iş alanı olarak gelişmiştir.

1924 sonrası kent merkezi, devlet otoritesini yansıtan binaların yer aldığı bir mekan olmaya başlamıştır. Örneğin özellikle bankaların genel müdürlükleri kentin yeni kesiminde, bugünkü Atatürk Bulvarı'nın Ulus uzantısı olan Bankalar Caddesi'nde, günün ileri gelen mimarları tarafından yapılmıştır.

3.3.3 Uybadin-Yücel Planı Döneminde Ankara Kent Merkezi (1957-1969)

1945 sonrası Ankara'ya olan göçlerin etkisiyle, başkentin nüfusu hızla artmıştır. Mevcut imar planının güncel ihtiyaçları karşılayamayacağı görüldüğünden yeni bir plana ihtiyaç duyulmuştur. Başkent Ankara'nın planı tekrar yarışmaya açılmıştır. Yarışma 11 ülkede ilan edilmiş, 1955 yılında sonuçlanan yarışmayı Nihat Yücel, Raşit Uybadin kazanmıştır.

Planın getirdiği makro karar, kentin doğu-batı eksenine oranla, kuzey güney eksenine doğru gelişmesidir. Kent merkezleri konusunda kesin karar veremeyişi, piyasa ekonomisinin biçimlendirilmesine bırakılması planın eleştirilen özellikleri arasındadır.

Uybadin-Yücel planı Kızılay'a olan talebi gözden kaçırmıştır. 1960 öncesinde Ulus, Kızılay'a göre çok daha büyük bir mal ve hizmet sunumu rolünü üstlenmişken, bu tarihten sonra Kızılay tüm işlevleri yüklenerek hızla gelişmeye başlamıştır. Ulus ve çevresi düşük gelir gruplarının yer seçtikleri bölgeler ile çevrelenmiştir. Ulus'un uzantısı gibi biçimlenen Kızılay ise tüm prestij fonksiyonlarını yüklenmiştir. 1960 yılında TBMM'nin de Kızılay'da yer seçmesi ile birlikte Ulus artık bankacılık gibi en önemli özelliğini de yitirmeye başlamıştır. Kızılay ise Ulus'un güneyinde bir alt merkez rolünden hızla merkezi iş alanı işlevine geçmiştir. 1957 yılında onaylanan Uybadin-Yücel Planı'nda kent merkezindeki bu değişim tahmin edilmemiştir. İmar Planı İzah Notu'nda "Ulus değişmeyecek, esas merkez olarak kalmakta ve gelişmeye devam edecektir" şeklinde bir ifade bulunmaktadır (6).

1960'lı yıllarda Türkiye planlı bir döneme girmiştir. 1960 yılı öncesi birçok bakanlık Ulus civarında yer alırken, bu dönemde Kızılay'ın devamı niteliğinde bir bölge Bakanlıklar bölgesi olarak gelişmiştir.

3.3.4 Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu Planlama Döneminde Ankara Kent Merkezi (1970-1985)

1970'li yıllarda Ankara yoğun göç almaya devam etmiştir. Ortaya çıkan sorunlar artık orta ölçekli bir kentin karşılaşabileceği sorunların çok ötesinde, metropoliten bir kent düzeyinde gelişmeye başlamıştır.

1967 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'nca Ankara'nın belediye sınırları dışındaki etki alanının saptanabilmesi için çalışmalar başlatılmış, 1969 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu kurulmuştur. Büro 1990 yılını hedefleyen bir araştırma ve planlama çalışmasını başlatmıştır. 1990 yılı nüfusunun 2,8 ile 3,6 milyon aralığında olacağını belirlemiş ve 19318 hektarlık bir gelişme alanı planlamıştır. Ankara 1990 Nazım Planı olarak bilinen bu plan 1982 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Planın merkezlere ilişkin temel kararları, Ulus'un kent merkezi olarak yenilenmesi, üzerindeki baskıların azaltılması için de merkezin Çankırı Caddesi'nin batısına (Kazıkiçi Bostanları) Küçük sanayinin yer aldığı bölgeye doğru kaymasıdır. Kızılay'a olan taleplerin artacağı düşünülerek merkezin güneye doğru kayması planlanmıştır.

Ankara Nazım Plan Bürosu kentin yönlenmesinde önemli rolü olan kamu binalarının yer seçiminde de etkin kararlar almıştır. Daha önceki dönemlerde önceleri Ulus'ta daha sonraları Kızılay'da yoğunlaşan kamu binalarının yer seçim eğilimleri izlenmiştir. Genellikle kiralık binalarda işlevlerini sürdüren kamu kuruluşlarının Ankara-Eskişehir karayolu boyunca yer seçme eğilimleri, plan kararıyla da desteklenmiştir.

1970'lerin sonunda, Ankara'da merkez, üç alt merkezden oluşmuş izlenimini vermektedir. Bu merkezler Ulus, Kızılay ve Kavaklıdere-Çankaya doğrultusunda gelişen Tunalı Hilmi Caddesi'dir.

1980'lerden günümüze kadar Ankara kentinin merkezi iş alanında değişimler olmuştur. Kent 1990 Ankara Nazım Planı ilkeleri doğrultusunda, batı yönünde gelişmeye başlamıştır. Ancak Ankara kent merkezi bu yöne gelişmeyerek kendi içinde yoğunlaşmıştır.

3.3.5 1985 Dönemi Sonrası Ankara Kent Merkezi

1980 yılı sonrasında Türkiye'de liberalleşme hareketleri hız kazanmış, yabancı sermayenin teşviki, bu sermayenin firmalarını da getirmiştir. Özellikle inşaat firmaları ve yeni teknoloji pazarlayan firmalardan oluşan iş hizmetleri ve çok sayıda mimarlık mühendislik bürosundan oluşan meslek hizmetleri Atakule, Karum iş merkezinin çevresindeki alanda yoğunlaşmıştır.

1985 sonrasında Kızılay'daki merkezi iş alanlarının kapasitesi, Ulus merkezinin kapasitesini çok büyük oranlarda geçmiştir. Yapı stoku bakımından da kendi alanı içinde talebe bağlı olarak yayılması sınırlı olduğu için, kat hakları arttırılmaya başlanmıştır. Hilton ve Sheraton otelleri gibi uluslararası prestij tesislerine yönelik tesisler ise Gazi Osman Paşa Mahallesine kaymaya başlamıştır. Benzer bir gelişme kentin iş merkezinden güneye yönelen aks üzerinde Atakule'nin inşaasıdır. Bir başka yönde Bahçelievler semtinde ise, özellikle 7. Cadde, konut işlevlerinin yanısıra ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir alt merkez haline dönüşmüştür.

3.4 BAHÇELİEVLER'İN GELİŞİMİ

3.4.1 Bahçelievler Konut Kooperatifi'nin Oluşumunu Hazırlayan Nedenler

Bahçelievler girişiminin ortaya çıkış dönemiyle ilgili olarak üç önemli özellikten söz edilebilir. Birinci özellik Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle birlikte yaşanan nüfus artışına paralel olarak ortaya çıkan konut sorunu, ikinci özellik Jansen Planının uygulanmaya başlamasıyla ortaya çıkan arsa spekülasyonunun orta ve alt gelir gruplarının konut edinebilme olanaklarını kısıtlaması, son olarak üçüncü özellik ise yeni Cumhuriyet yönetiminin kooperatifçiliği özendirmesidir.

3.4.2 Bahçelievler Konut Kooperatifi'nin Gelişimi

Ankara'da 1930'lu yıllarda artan konut sorunu baskısı altında ezilen en büyük grubu memurlar oluşturmuştur. Kentin Başkent ilan edilmesi ile hem kamu yönetimi birimlerinin İstanbul'dan Ankara'ya taşınması, hem de yeni birimlerin burada oluşturulması kentteki memur sayısının önemli ölçüde artmasına neden olmuştur. Buna karşın memurların gelir düzeyleri planlı alanlarda arsa edinme yolu ile konut sahibi olma şanslarını kısıtlamaktadır. Ancak plansız ve dolayısıyla düşük fiyatlı arazilerde bireysel girişimler de çok zor olduğundan konut kooperatifleri tek seçenek olarak gündeme gelmiştir.

1932 yılında Ziraat Bankası Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Nusret UZGÖREN konut sorununa çözüm arayan bir grup memuru bir araya getirerek onları bir konut kooperatifi şemsiyesi altında toplamayı başarmıştır. Hemen hepsi üst düzey kamu veya banka yöneticisi olan üyeler sayesinde kooperatifin örgütlenme ve finansman sorunları kolayca çözülmüş ve kooperatif konut alanının mevzi imar planını Jansen'e yaptırmayı başarmıştır. Tüm bu kuruluş, arsa edinme ve plan yaptırma aşamaları ele alındığında Bahçelievler Konut Kooperatifi kendi türünün ilk ve başarılı örneği olarak değerlendirilmektedir (7).

3.4.3 Bahçelievler Konut Kooperatifi Girişiminin Sonuçları

Kooperatiflerin genellikle orta sınıf memurlar tarafından kurulmuş ve yönlendirilmiş olması, aynı zamanda bu oluşumun sonunu da hazırlayan en önemli etkenlerden biri olmuştur. Kooperatiflerin kuruluş ve işleyiş biçimi üyelerin isteği üzerine, konutların inşaatının bitimiyle mülkiyetlerinin kooperatifte kalması yerine kişilere geçmesini benimseyen bir model olarak seçilmiştir (8).

Ankara'da Uybadin-Yücel planından sonra 1959 tarihinde çıkarılan İmar Yönetmeliği Bahçelievler gibi tüm diğer kooperatifleri de etkilemiştir. Çünkü, daha önceki yönetmeliklerde var olan "kooperatif olarak inşa olunan konut alanlarındaki yapıların yerleşme planını etkileyecek biçimde değiştirilmemesi" yönündeki madde iptal edilmiştir. Böylece 1930'lu yılların bahçe içindeki konutları hızla yüksek katlı apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. 1968 yılında çıkarılan 'Bölge Kat Nizamı' yönetmeliği de bu dönüşümü hızlandırmıştır.

Bu dönüşüm nedenleri, başkentin gelişim süreci içinde artan arsa fiyatları ve buna bağlı olarak kentsel arsanın önemli bir rant kaynağı olduğunun ortaya çıkmasıyla kooperatif üyeleri ellerlinde tuttukları bu değerin farkına vararak, bu artıştan pay almak istemişlerdir. Bu, mahallenin kısa zamanda yıkılarak daha yüksek yoğunlukta yapılaşmasını hızlandırmıştır. İronik olarak, başlangıçta kentin diğer alanlarında yaşanan arsa spekülasyonundan kaçarak bir araya gelen ve Bahçelievler Konut Kooperatifini kuran üyeler 10-15 yıl gibi kısa bir süre içerisinde kentsel rant elde etmek için birbirleriyle yarışan çıkar odakları haline dönüşmüşlerdir.

4. BULGULAR

4.1 BAHÇELİEVLER ALT MERKEZ AKSINDA YAPILAN AMPİRİK ÇALIŞMANIN SONUÇLARI

Bahçelievler geçirdiği değişik evreler nedeniyle bir çok araştırmaya konu olmuştur. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce 1999 yılında yapılan araştırmaya göre Bahçelievler sunulan hizmete göre en geniş etki alanına sahip olan bir bölgedir. Araştırma raporunun bulgularına göre tüm Ankara kent bütününü hizmet açısından etkilemektedir. Bahçelievler alt merkezinin kent bütünü nüfusu üzerindeki etkisi için kesin sayı verilmemekte, ancak yakın çevre mahallelerden hizmet açısından etkilediği nüfus 113.418 kişi, etki alanı ise 507.7 hektar olarak belirtilmektedir (8).

Araştırma yapılan Bahçelievler 7. caddenin bugünkü ismi Akşabat Caddesi'dir. Milli Kütüphane, Akdeniz Caddesi kesişiminden başlayıp, güney-

kuzey yönünde yaklaşık 1 km uzunluğunda devam ederek 6. Cadde ile kesişmektedir.

7. Cadde yukarıda belirtildiği gibi konut bölgeleri arasında önemli bir akstır. Ancak bu aksı canlı tutan konut bölgelerinin yanısıra diğer farklı etmenler de vardır. Milli Kütüphane ile başlayan Cadde'nin bu kesişme noktası, Ankara'nın kamu kuruluşları aksı ile düğüm noktasıdır. Bu kesişme hizmet faaliyetlerinin yaygınlaşmasında önemli bir girdi olmuştur. Bu aks üzerinde, Ankara'nın kamu görevlilerinin çalıştıkları yerlere çok yakın olunması nedeniyle, kamu çalışanlarının talebine cevap verecek hizmet ve ticaret birimleri gelişmiştir. Bu bölgede yer alan kamu kuruluşları, Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü, Ulaştırma Bakanlığı, Çalışma Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı ve Askeri Bölge alanlarından oluşmaktadır.

Diğer önemli talep potansiyeli Milli Kütüphane noktasında oluşmaktadır. Bu noktada Eskişehir yolundaki üniversitelerin hepsinin bir durağı vardır. Bu noktadan dağılan üniversite öğrencileri konut bölgelerine gidebilmek için bu caddenin en az %10'luk bölümünü kullanmaktadır. Bu hareketlilik cadde esnafı için yine bir başka talep potansiyeli doğurmaktadır.

7. Cadde'nin diğer bir özelliği Ankara'nın iki önemli sinemasının da cadde çevresinde olmasıdır. Sinemaların yarattığı dolaşım hareketliliği yine caddenin talep potansiyelini etkilemektedir. Ankara'nın en büyük buz pateni kapalı salonu da 7. Caddenin Milli Kütüphane giriş yönündedir. Bu açıdan da bir odak noktası yakalamaktadır.

Bahçelievler 7. Cadde üzerinde Ankara'nın önemli alışveriş merkezlerinde bulunan pastanelerin, fast food' dükkanlarının, giyim mağazaların birer şubeleri bulunmaktadır. Farklı ürünleri satan ticari birimlerin 7. Caddeyi seçmelerinin nedeni en çok mal satışı yapabilecekleri yer olarak saptamalarıdır. 7. Cadde birimlerince sadece Bahçelievler semtine mal satışı yapılması hedeflenmemiş olup daha geniş bir alana hizmet edilmektedir.

7. Cadde bu kadar geniş bir etki alanına sahip olması nedeniyle, mahalle veya semt merkezi özellikleri taşımamaktadır. Ankara'nın farklı bölgelerinden farklı amaçlı talepleri de çekebilmektedir.

7. Cadde'nin sahip olduğu potansiyelleri tespit amacıyla 1999 yılında bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Toplam 149 işyeri ve 220 konutu kapsayan bu anket çalışması değerlendirilerek sonuca varılmaya çalışılmıştır.

Yapılan anket 7. Cadde'de yer alan tüm binaları kapsayan bir çalışma olup toplam 67 binada soru kağıdı uygulanmıştır. Bu binaların kat yüksekliklerine göre dağılımı incelendiğinde çoğunluğun (%66) zemin+3 kat olduğu

gözlemlenmektedir. Tek katlı ve zemin+1 katlı binaların toplam bina sayısına oranı ise sadece %9'dur .

Binalarda yer alan ticaret faaliyetinin yoğun olarak bulunduğu zemin katlardaki kullanımların dağılımı ise 7. Cadde'nin perakende ticarette etkin olduğunu göstermektedir. Faaliyet türü giyim ve gıda olan işyerlerinin toplam işyerleri içindeki oranı %62'ye ulaşmaktadır. Cadde üzerinde yer alan banka şubelerinin toplam işyeri sayısına oranı ise %24'dür. Bugün ticari kullanımların bir kısmının 2. katlarda da faaliyet göstermeye başladıkları gözlenmektedir. Ancak 2. katın işyeri olarak kullanılma oranı %31'dir. 2. katlarda yer alan birimlerin %69'u ise halen konut olarak kullanılmaktadır. 7. Cadde'de yeralan binaların kat yükseklikleri ve katlara göre faaliyetlerin dağılımı haritalarda verilmiştir.

4.1.1 İşyeri Anketi

Anket soruları daha detaylı incelendiğinde zemin katın çoğunlukla ticaret faaliyetine ayrılmış olup, tür olarak en fazla giyim, gıda satış ve banka bulunduğu gözlenmektedir (%42, %22 ve %24).

Ticari faaliyetler 2. kata da sıçramıştır. Ancak 2. katın işyeri olarak kullanım oranı %31'dir. 2. katlar halen çoğunlukla konut kullanımındadır. Ankete konu olan 149 ticari biriminin %65.72'sinde doğrudan mal satışı yapılmaktadır. Hizmet sunumu ise %30 civarındadır.

Böylece 7. Cadde'nin temel niteliğinin doğrudan mal satışı olduğu belirlenmiştir. Bunun sonucunda caddede yoğun bir araç trafiği vardır. Ancak zemin üstündeki katlarda ticari kullanımlarda mali ve danışmanlık hizmetleri yer almaktadır.

İşyerlerinin çoğu 1990 yılından sonra açılmıştır (%67.78). Ekonomik hayattaki dalgalanmalar sonucu ticari işletmelerin yaşamı uzun vadeli olamamaktadır.

Ticari birim işletmelerinin çoğunluğu kiracıdır (%75.84). Bu yüksek oran bölgenin ticaret yapmak isteyenlerce özellikle seçildiğine işaret etmektedir. Bu tercih mahalleyi seçme nedeni sorusuna verilen yanıtlarla tutarlıdır. Tercih nedeni yoğun iş yapma kapasitesi olarak belirlenmektedir.

7. Cadde'deki ticari birim sahiplerinin çoğu, o birimde daha önce yer alan aynı faaliyeti sürdüren ancak yeni girişimcilerdir. Bu veri iki yorumu gerektirmektedir. 7. Cadde'de faaliyet çeşitlenmesi veya ihtisaslaşma eğilimi çok kuvvetli değildir. Ancak ekonomik sıkıntılar nedeniyle iş sahipleri sıkça değişmektedir.

İşyerleri alan olarak küçük mekanlardan oluştuğu için çalışan sayısı çoğunlukla 2 kişidir. Çalışanlar her yönden gelmekte olup Bahçelievler'de oturanların oranı anlamlı bir büyüklük göstermemektedir (%18.56).

Konum olarak 7. Cadde çeşitli ulaşım araçları ile kolayca ulaşılabilir olmasına rağmen, yine de trafik sıkışıklığı nedeniyle çoğunluk yolda ½ saat sarf etmektedir.

İşyerleri çoğunlukla sabahları 8-9.00 arasında açılmakta ancak saat 23.00'e kadar açık kalmaktadır. Pazar günleri de iş yerlerinin %65'i açıktır. Bu da merkezdeki talebin devamlılığını göstermektedir.

7. Cadde'deki çoğu iş sahibi durumundan memnun olup başka bir semti tercih etmemektedir. Yine de taşınılması halinde tercih edilecek semt Kızılay, Bakanlıklar olarak belirtilmektedir. Bu isteğin nedeni Kızılay'ın kentin ana merkezi olarak iş ve gelir oranının daha yüksek olacağı beklenti ve varsayımıdır.

İş yerinin faaliyet kolunu değiştirmek isteyenler azınlıktadır. Değişim sonucu tercih edilecek faaliyet fast-food türü yiyecek ve içecek satışıdır. Bu veri de 7. Cadde'nin mahalli ihtiyaçları karşılayan bir merkezden ziyade genel ihtiyaçlara dönük hizmetler sunduğunun işaretidir.

Örnekleme yapılan iş yeri sahiplerinin çoğunluğu 25-35 yaş arası gençlerdir. Bu veriler bize alanda köklü bir ticaret ve esnafın bulunmadığını, bu merkezin yeni geliştiğini ve atılım yapan genç girişimciler tarafından tercih edildiğini kanıtlamaktadır. Girişimcilerin çoğu lise ve üniversite mezunudur (%71), esas meslekleri esnaflık değildir. Çeşitli dallarda eğitim görüp ticaret yapmayı tercih etmişlerdir.

4.1.2 Konut Anketi

Anketin yapıldığı Bahçelievler 7. Cadde'de binaların 1. katından itibaren konut kullanımı devam etmektedir. Konutlarda çekirdek aile yapısı hakimdir (%81), öğrenciler azdır. Bölgede yaşayan hane halkı açısından aile yapısı bozulmamıştır. Hane halkı büyüklüğü 1-4 kişi arasındadır.

Aile reisinin eğitimi ise ailenin yüksek eğitim ve sosyal düzeyini göstermektedir. İlkokul mezunu kişiler sadece %10'dur. Hane halkı reisinin yaklaşık %54'ü kamu ve özel sektörde ücretli, %31'i serbest çalışmaktadır. Yönetici seviyesinde görev yapanlar %12 civarındadır. Hane halkı reislerinin çoğunluğu mühendis, mimar, doktor ve avukattır. Yöre eğitim ve sosyal düzeyi orta-yüksek seviyede bir grubun iskan alanıdır. Aileler oturdukları evin çoğunlukla sahibidir. Konutta oturma süresi çoğunlukla 1-5 yıl arasındadır. Bu veri diğer bilgilerle tutarlı olarak bölgenin hala konut alanı olarak çekici

olduğunu, yeni aileleri yöreye çektiğini ve ticaretin artmasının bölgeyi bir çöküntü alanı haline getirmediğini kanıtlamaktadır.

Bölgede oturanlar burayı sadece ev sahibi oldukları için tercih etmemektedir. Aileler bu mahallede oturmaktan mutlu olup terk etmek istememektedirler. Mahallenin beğenilme nedeni ulaşılabilirliği, alış-veriş kolaylığı ve düzgün sosyal yapısıdır, ancak caddenin gürültüsünden de yakınanlar vardır. Yörede bölgeden taşınmayı düşünenler azdır (%12). Yöreden taşınsalar bile bölgenin konut alanı olarak kalması planlanmaktadır (%67).

5. *TARTIŞMA VE SONUÇ*

Bahçelievler 7. Cadde'de yapılan araştırmanın sonucu hipotezler ile birlikte değerlendirilirse;

- *Birinci hipotez;* "Merkezler aksında bulunan ilk bölge Kızılay'dır. Ankara'nın modern merkezi görünümündeki Kızılay'ın kendi bölgesinde iç çeperlere doğru gelişme olanağı kısıtlıdır. Bu nedenle ana merkeze belli bir mesafe uzaklıkta Bahçelievler alt merkezi gelişmiştir".

Kentlerin merkezleri zaman içinde çekiciliklerini kaybetmektedir. Kızılay'ın veya Ulus'un kısa sayılacak dönemler içinde dahi rollerinin değiştiği görülmektedir. Kent merkezinin mekansal açıdan sıkışıklığı, sıçramasını zorunlu hale getirmektedir. Bahçelievler'de yaşayan sosyal grupların yarattığı talep merkezin oluşmasındaki bileşenlerden biridir.

- *İkinci hipotez;* "Merkezler aksında ikinci bölge Kavaklıdere ve Çankaya'dır. Kavaklıdere ve Çankaya Cumhuriyet'in kurulması ile birlikte bir prestij bölgesi olarak ortaya çıkmıştır. Ancak, modern bir merkez niteliğini gösterebilecek Kavaklıdere ve Çankaya bölgelerinde alt merkez dönüşümünün gerçekleşmesine rağmen aynı kısıtlı gelişme sorunları nedeniyle Bahçelievler'de de bir alt merkez oluşmasına neden oluşmuştur."

Ankara için tanımlanan merkezler aksı Ulus'tan başlamakta, Kavaklıdere, Gazi Osman Paşa semtlerine kadar yer yer kesilerek uzanmaktadır. Kızılay'dan sonra Tunalı Hilmi Caddesi boyunca uzanan ticaret en önemli akstır. Ancak gelişme alanı azdır. Bahçelievler ise tarihsel gelişimine mütevazı konut kooperatifleri bölgesi olarak başlamıştır. Ancak, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı'nın da (ABB.İDB) araştırmasında vurgulandığı gibi "kentlilik kültürü ve birikimi" ile talep merkezi biçimlendirmiştir.

- *Üçüncü hipotez;* "Merkezler aksındaki bölgelerin kısıtlı gelişme sorunları karşısında yeni alt merkez arayışı Bahçelievler'de uygun koşulları yakalamıştır. Bahçelievler orta ve orta üst gelir gruplarının yer seçtiği bir konut bölgesidir. Bu nedenle gelir grubuna bağlı olarak yaratılan talep

karşılanmıştır ve başkentin önemli bir alt merkez rolünü taşımaya başlamıştır".

Kentin gelişimine paralel olarak ve ana merkezlerin doyması sonucu alt merkezlerin oluştuğu savı yanısıra alt merkez oluşumunda konut çevresinin talebi de önemlidir. Bahçelievler 7. Cadde ABB.İDB'nin de araştırmasında vurgulandığı gibi çok geniş bir konut bölgesini etkileşim alanına almıştır. Genellikle orta ve orta üst gelir gruplarının yaşadığı konut bölgelerinden oluşan talep Bahçelievler'in iç dinamiğini artırmıştır.

- *Dördüncü hipotez;* "Bahçelievler 7. Caddenin bir merkez niteliğine bürünmesinde Eskişehir koridorunda kamu kurumlarının yarattığı talebin de büyük rolü vardır."

Ankara Nazım Plan Bürosunun 1971 yılında yaptığı kapsamlı araştırma sonuçlarına göre Ankara'da çalışanların büyük bir kısmı kamu hizmetinde görev yapmaktadır. Kızılay ve çevresinde yoğunlaşan kamu binalarının neredeyse tamamı kiralıktır. Bu nedenle 1990 hedefli plan kararı ile kamu kurumlarının Bahçelievler girişi ile çevre yolu kavşağı arasında uzanan Eskişehir yolunun iki yanında yer alması öngörülmüştür. 1975 yılından başlayarak birçok kamu kurumu kiralık binalarından bu bölgeye taşınmıştır. Kamu binalarının Bahçelievler girişi çevresinde yer almaları büyük bir talep kitlesi yaratmaktadır.

- *Beşinci hipotez;* "Bahçelievler merkezinin gelişmesinde diğer bir önemli faktör Eskişehir koridorunda bulunan üniversitelerin duraklarının Bahçelievler son durakta yer almasıdır. Öğrenci sirkülasyonundan doğan yoğun talep merkez gelişimini hızlandırmıştır".

Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Büro'sunun (AMANPB) verdiği plan kararlarından biri de Milli Kütüphane'nin yer seçimi ile ilgilidir. Uzun yıllar Saraçoğlu Mahallesi'nde hizmet veren Milli Kütüphane plan kararıyla Eskişehir yoluna alınmıştır. 1980'lerin başlarında da Bahçelievler 7. Cadde'nin girişindeki yerine taşınmıştır. Kütüphane taşıdığı fonksiyonu ile bir aktivite yaratırken, aynı zamanda Eskişehir koridorundaki birçok üniversitenin de durağı işlevini yüklenmiştir. Bu oluşum, kent merkezlerinin önemli bir özelliği olan dağılma ve toplanma noktası olarak 7. Cadde'nin talep potansiyelini etkilemektedir.

İkinci grup hipozler ile elde edilen bulgular karşılaştırılırsa;

- "Alt merkezler kentlerin ana merkezlerine benzer özellikler gösterirler, diğer mahalle merkezlerinden de bu özellikleri ile ayrılırlar."

Bahçelievler alt merkezi diğer alt merkezlerden ayrı bir özelliğe sahiptir. Bu özelliğini, hem Cadde çevresi konut bölgelerinin kentlilik birikimleri hem de konut bölgeleri dışında yer seçen kamu kullanımlarıyla kazanmıştır. Kızılay kent merkezine benzer birçok faaliyeti bünyesinde barındırmaktadır. Etki alanı ile de benzerlikleri vardır. Ancak temel özelliği, konut kullanımının halen devam etmesidir. Mal satışı hizmet sunumunun önündedir. Bu özelliği ile ana merkezlerden ayrılmaktadırlar.

- "Alt merkezlerde ana merkezlerin yönetim ile ilgili fonksiyonları dışında kalan ve etki alanı geniş olan mal sunumuna dayalı bir ticaret gelişmiştir."

ABB.İDB'nin de araştırmasında vurgulandığı gibi Bahçelievler merkezinin etki alanı oldukça geniştir. Kamu çalışanlarının yarattığı potansiyel ile dinamikliği artmaktadır.

- "Bölgede Ankara'nın en önemli alt merkezinin gelişmesinde büyük mağazaların şubelerinin rolü vardır."

Cadde üzerinde büyük mağazaların zincirlerinin birer halkası vardır. Piyasa araştırması ile yer seçen büyük mağazaların birer halkasının burada olması bir tesadüf değildir.

- " Alt merkezde tüm Ankara'nın talebini karşılamak da hedeflenmiştir. Bu nedenle 'fast- food'lar benzeri birimler fazladır "

ABB.İDB'nin araştırmasında da saptanan ve genel olarak caddenin kalabalığından çıkarılan izlenimler, yiyecek türü işlevlerin 7. Caddede bulunmasının hareketliliği artırdığının verisidir.

- "Kentin ana merkezinde olduğu gibi, alt merkeze de çalışanlar iş yerlerinin çevresindeki konut bölgelerinde gelmeyebilirler. Her gün düzenli geliş gidişler yaşanır. Çalışanların bu bölgede oturmaları gerekli değildir".

Bahçelievler'de çalışan işgücü Ankara'nın çok uzak semtlerinden dahi gelmeyi göze almaktadırlar. Bir kent merkezinde oluşan trafik yoğunluğu bu cadde üzerinde de yaşanmaktadır ve yaşanan trafik yoğunluğu ile kent merkezlerine özgü dağılma ve boşalma hareketliliği caddenin özellikleri arasındadır.

- "Alt merkezdeki birimler, kentin ana merkezinde olduğu gibi, ticari faaliyetlerini belli bir süreyle kısıtlamamakta, haftanın her günü ve her saati kesintisiz faaliyet göstermektedirler."

Bahçelievler'de işyeri sahipleri günün erken saatlerinden gece geç saatlere kadar talep ile karşılaştıkları için iş yerlerini açık tutmaktadırlar. Bu özellik merkezin iş potansiyelini gösterdiği kadar merkezin önem derecesini de vurgulamaktadır.

- "Alt merkez bölgesinde binaların ikinci kat kullanımında, ana merkezdekine benzer büro faaliyetleri başlamıştır."

Bahçelievler 7. Cadde hiçbir hastaneye veya Mahkeme binasına yakın değildir. Zira kent merkezlerinde yer alan hastaneler veya mahkeme binaları bunlar ile ilgili iş kollarını da çekmektedir. Buna karşın Bahçelievler'de bulunan binaların birinci katlarında büro türü faaliyetler başladığını anket sonuçları göstermektedir (muayenehane, avukatlık bürosu vb.).

- "Büro faaliyetlerinde ana merkezde olduğu gibi uzmanlaşmış hizmet sunulmaktadır."

Anket sonuçları Bahçelievler'deki büro tipi birimlerde hizmet veren faaliyet sahipleri kentin ana merkezinde olanlardan farksız hale gelmeye başlamıştır.

- "Alt merkez ana merkez gibi yakın çevresindeki konut kullanımına negatif dışsal etki de vermektedir. Alt merkezdeki konutların alım-satım değerinin artmasına karşın güvenlik, gürültü vs. sorun haline gelmiştir. "

Bahçelievler 7. Cadde üzerinde bulunan konutlar halen faaliyetlerini sürdürmektedirler. Konut kullanıcıları kentsel aile tipinde ve orta gelirlidirler. Genel olarak konutlarından memnun olduklarını belirtmektedirler. Ancak caddenin gürültülü olması kullanıcıların en çok rahatsız oldukları sorunlardandır.

Sonuç olarak Bahçelievler 7. Cadde, merkez işlevlerinin desantralizasyonunda rol almış bir bölgedir. Sunduğu faaliyetler genellikle giyim ve gıda türü mal satışına yöneliktir.

Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde yapılan anket uygulaması ile, öne sürülen hipotezler tek tek sınanmış, sonuçta bulgular ile hipotezlerin farklı olmadığı görülmüştür.

KAYNAKÇA

1. Beydemir, Z., "Sosyoekonomik ve Mekansal Yapı İlişkileri Bağlamında Kent Merkezlerinin Evrimi, Kentsel Mekanda Yeniden Örgütlemesine ve Yapısallaştırılmasına İlişkin Bir Yöntem Araştırması" Yüksek Lisans Tezi, G.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara (1990)

2. Çetiner, A., Donatım İlkeleri, İTÜ Yayınları, İstanbul (1972)

3. Akçura, T., Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti Ankara Hakkında Monografik Bir Araştırma, ODTÜ Yayınları, Ankara (1971)

4. Osmay, S., "1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü", 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, İş Bankası ve Tarih Vakfı Ortak Yayınları, İstanbul (1998), s. 139-155

5. Altaban, Ö. "Cumhuriyet'in Kent Planlama Politikaları Ve Ankara Deneyimi" 75. Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, İş Bankası ve Tarih Vakfı Ortak Yayınları, İstanbul (1998), s. 41-65

6. Bademli, R., "Ankara Merkezi İş Alanı Gelişimi", Ankara 1985'den 2015'e, Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü (1996)

7. İlkin, S., Tekeli, İ., Bahçelievlerin Öyküsü, Ankara: Kent-Koop (1984), s. 41-127

8. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı (ABB.İDB) Ankara 2025 Nazım İmar Planı Merkezler Ana Planı Araştırma Raporu, Ankara, (1999), s. 78