

6. HAFTA

KENTLERİN FİZİKİ YAPISI-KENT MERKEZLERİ



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



- Kent merkezi (CBD)
 - Kent merkezinde deęişim, alt merkezler
- Konut alanları
 - Gecekondulaşma
 - Kentsel yenileme
- Ulaşım sistemi
- Sanayi alanları, organize sanayi bölgeleri
- Kentsel donatı alanları
- Açık ve yeşil alanlar



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



KENT MERKEZİ



- Kent merkezini tanımlamak için bugüne kadar çeşitli kavramlar geliştirilmiştir. Bunlar Çarşı, Kent merkezi, Merkezi iş alanı, Merkezi ticaret bölgesi, Merkez, Özek, Pazaryeri vb.dir. Merkezi alan, en yüksek erişilebilirlik noktasının etrafında meydana gelen ve hemen yanında erişilebilirliğin avantajlarından yararlanma derecesi en yüksek olan üst düzeydeki kullanımların (perakende ticaret, büro hizmetleri vb.) yer aldığı, kentin ve alt bölgesinin (etki alanı) odak noktasını oluşturduğu alandır.
- Amerikalı plancılar merkez kavramı yerine Merkezi iş alanı tanımını kullanmakta ve merkezi çekirdek, çevresel kuşak ve saçaklarına alanı olmak üzere üç alt bölgeden oluşan bir bütün olarak değerlendirmektedir.
- Tüm bu tanımlardan yola çıkarak kent merkezini "Kentte en fazla hizmet veren ihtisaslaşmış işyerleri ile beraber bulunmak zorunluluğundaki karar verme ve buna bağlı faaliyetlerin sınırlı bir alanda yoğun bir biçimde yerleştikleri, en yüksek arazi değerlerinin olduğu bölge" olarak tanımlayabiliriz.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Kent merkezinin özellikleri

Kent merkezi;

- Kentin, alt bölgesinin ve hatta içinde yer aldığı ülkenin sosyoekonomik yapısındaki değişimlerinin kentsel mekana yansımalarının ilk gerçekleştiği,
- Ekonomik yapıyı yönlendiren yönetim, denetim esgüdüm etkinliklerin yanı sıra perakende ticaret ile geleneksel üretim etkinliklerinin en yüksek yoğunlukta olduğu,
- Kentin ana vergi ödeyicisi, mal fazlasının, hizmetin ve sermayenin el değiştirdiği,
- Çok özel mal ve hizmet üretimin yapıldığı ve pazarlandığı,
- Kentin en önemli kamu ve yarı kamu hizmetlerinin yer aldığı,
- Kentsel kullanımlarda çeşitlenmenin olduğu,
- Kentsel yaşam ile ilgili ekonomik, sosyal, kültürel kararların alındığı,
- Yaya ve taşıt dolaşımı ile gündüz nüfusunun en yüksek düzeye ulaştığı,
- Yaya ulaşımına açılmış meydan ve geçitler ile ulaşım ağında düğümlenmenin olduğu,
- Kentsel bütünün iletişim akımlarının toplandığı ve dağıtıldığı
- Kentteki arazi değerinin en yüksek olduğu
- Oldukça yüksek katlı ve yoğun yapı düzeninin olduğu, yerdir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Kent merkezinin işlevleri

Kent merkezi faaliyetleri aşağıdaki başlıklarda toplanmıştır.

- İş hizmetleri; bürolar, sigorta şirketleri, mali kurumlar, bankalar, şirket merkez ve şubeler v.b
- Meslek hizmetleri; doktorlar, avukatlar, mimarlık ve mühendislik büroları, vb.
- Tüketim hizmetleri; konuta yönelik; gıda, beyaz eşya vb., Sanayi tüketimine yönelik; inşaat malzemesi, nalburiye vb. Otomotiv; yedek parça, tamirhane, servis birimleri vb.
- Eğlence hizmetleri; otel, lokanta, kahve, bar, hediyelik eşya vb.
- Kişisel hizmetler; terzi, küçük tamirciler v.b
- Toplum hizmetleri; kamu kurumları, sosyal hizmetler, yerel yönetim, dernekler, meslek odaları, sendikalar, sağlık, eğitim vb.
- Ulaşım hizmetleri; terminaller, acenteler, nakliyeciler vb.
- Üretim hizmetleri; konfeksiyon, madeni eşya, kuyumcu, elektronik, vb. (Ankara Büyük Şehir Belediyesi).



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Ticaret Alanları



Çağdaş ticaret alanları şu şekilde sıralanabilir;

- Merkezi iş alanı; Daha önce belirtildiği üzere perakende ticaret işyerleri, otel, tiyatro, restoran, mali kurumlar ve kısmen kamu binalarını kapsar. Hemen yakınında toptancı bir ticaret faaliyeti vardır.
- Ana arterler boyunca lineer olarak gelişen işyerleri; Bu tür alanlar merkezden ışınsal olarak başlar. Burada büyük alan ihtiyacı olan mağazalar, küçük dükkanlar, düzensiz bir şekilde yerleşir. Bu yerleşme düzeninde tek amaçlı seyahatler öndedir. Yani bu mağazalara belli ihtiyaçlar için belli zamanlarda gidilir. Kırtasiye, ev eşyaları, tamirciler, benzin istasyonları, imalat malzemesi satış yerleri, dayanaklı beyaz eşya satış yerleri burada yoğunlaşır.
- İkincil ve çevre alışveriş merkezleri; Bu merkezler ulaşım kırılma noktalarında, kavşaklarda bulunur. Bu hizmet merkezleri düzensiz bir biçimde zaman içinde parça parça gelişir. Çeşitlilik arz eden bir ticaret faaliyeti MIA benzer biçimde yer alır.
- Mahalle merkezleri; Gündelik ihtiyaçların sağlandığı, özellik arz etmeyen malların satıldığı yerlerdir.
- Dağınık dükkanlar; Bunlar yoğun nüfusa sahip olmayan iskan bölgelerinde dağınık olarak yol, köşe başlarında bulunurlar.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Kent merkezinin büyüklüğü ve sorunları

Türkiye'de kentlerin büyüklüğüne göre kişi başına kent merkezi alanı;

- 15000 ve daha az nüfuslu kentlerde 1,1 metrekare/kişi
- 15000 ve 45000 arasında nüfusa sahip kentlerde 1,2 metrekare/kişi
- 45000 ve 100000 arasında nüfusa sahip kentlerde 1,3 metrekare/kişi
- 100000 ve daha fazla nüfusa sahip kentlerde 1,4 metrekare/kişi'dir

Kent merkezinin sorunları

- Arazi değerlerinin yüksekliği
- Ulaşılabilirlik, otopark sorunları
- Gece gündüz nüfusun farklılaşması
- Tarihi korunacak binaların, sivil mimari örneklerinin fazlalığı
- Merkez fonksiyonlarının bazılarının geniş alan ihtiyacı
- Yoğunluk



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS

