

itüdergisi/a
mimarlık, planlama, tasarım
Cilt:2, Sayı:1, 99-110
Mart 2003

Merkezi iş alanlarının (MİA) fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması: Eskişehir örneği

Ali ULU*, **Vedia DÖKMECİ**

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 34437, Taksim, İstanbul

Özet

Bu çalışmada, kent içinde önemli bir konuma sahip merkezi iş alanının (MİA) oluşumunu ve gelişimini etkileyen faktörler ve bunlar arasındaki ilişkiler genel olarak irdelenmiştir. MİA dokularının, fonksiyonel ve mekansal olarak tekrar canlandırılarak, kullanım ve değişim değerlerinin artırılmasıyla birlikte, çağdaş gereksinimlere cevap verebilecek hale getirilmesi gereklidir. Özellikle gelişmiş ülkelerdeki hem fiziksel, hem de ekonomik yönden uygulanan yeniden yapılanma projeleri ve sonuçları bunu ortaya koymaktadır. Çalışma kapsamında; “Merkezi İş Alanlarının fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması:Eskişehir Örneği” üzerinde yapılan araştırmalar değerlendirilerek elde edilen sonuçların, geleceğe yönelik şehir planlama çalışmaları ile stratejik politika ve alınacak önlemler açısından, yararlı ve yol gösterici olabileceği düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Fiziksel ve ekonomik yeniden yapılanma, merkezi iş alanlarının yeniden yapılanması, kentlerin yeniden yapılanması, Eskişehir.*

Physical and economical restructuring of central business districts (CBD); sample: Eskişehir

Abstract

The factors and their interrelations that affect the existence and development of central business districts (CBD) as important items in the city are generally examined in the approach that is brought into being by this study. As it is known, cost of the product and competitive environment have a pretty effective role in terms of city population, economy, social and city economic infra-structure that have important effects on the development of central business districts and their inner commercial activities. Consequently, this causes city economy and physical appearance to wear out and become outdated with social change. Within the process of rapid urbanization, the effect of the physical growth of urban spaces in CBD is researched in this study. The restructuring of CBD according to their physical and economical contents is analyzed in the case of Eskişehir. The results of this analysis are considered to be guide and useful for the future city planning in terms of strategic policy and proper measures. By analyzing spatial progress of CBD in certain period that have a multi-varied structure with service sectors like management, supervision, commerce, social and cultural activities as a reflection of city of Eskişehir socio-economic base, to point out directions of the progress, factors and their effects that cause the progress and to make the decisions of progress in the city-land of Eskişehir for next 30 year term are aimed.

Keywords: *Physical and economic restructuring, restructuring of central business districts (CBD), restructuring of cities, Eskişehir.*

*Yazışmaların yapılacağı yazar: Ali ULU. alulu@anadolu.edu.tr; Tel: (222) 321 35 50 dahili: 6672.

Bu makale, birinci yazar tarafından İTÜ Mimarlık Fakültesi'nde tamamlanmış olan "Merkezi iş alanlarının (MİA) fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması: Eskişehir örneği" adlı doktora tezinden hazırlanmıştır. Makale metni 14.01.2003 tarihinde dergiye ulaşılmış, 02.05.2003 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 30.09.2003 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

Giriş

Kent nüfus artışının yanısıra, ekonomik ve sosyal gelişmişliğin kentlerdeki yansımaları öncelikle kent merkezi üzerinde yoğunlaşmaktadır. Kentin ekonomik, sosyal ve demografik değişimi kent mekanının değişiminde etkin rol oynamaktadır. Kentin sahip olduğu ulusal ve uluslararası ekonomik etkinliklere bağlı olarak ekonomisinin büyümesi ve bunun kent merkezinde mekan talebi olarak yansımaları kentin yeniden yapılanmasına yönelik form değiştirme talebini ortaya çıkarmasına neden olmaktadır. Ekonomik ve sosyal alandaki yeniden yapılanmalar, kent mekanlarını hızla değiştirirken, genel arazi kullanım modellerini de büyük ölçüde etkilemektedir (Catanese ve Synder 1988). Küreselleşme ile giderek devletten bağımsız bir hüviyet sergileyen ve büyüyen şirketlerin ortaya çıkışı; teknolojisi ve düşünsel girdisi yüksek sektörlerin hedeflenmesi ile gelen modernist diyebileceğimiz bir anlayışın getirdiği dönüşüm (Wang ve Zhou 1999); kentlerin gelişme politikalarını, stratejilerini ve fiziksel yapılarını değiştirmektedir. Tüm gelişmiş ülkelerdeki kentsel yeniden yapılanmanın amacı, büyüyen ve globalleşen ekonomilerini ve bu ekonomiler içindeki üretimlerini, dünya pazarının değerlendirmesine açmaktır. Ulusal kabukların kırılması ile ortaya çıkan dönüşüm, sosyal yapıyı değiştirirken, kent dinamiklerini de etkilemekte ve kent fiziki mekanında, yeniden yapılanmalara neden olmaktadır.

Kentler gelişim gösterirken ve fiziksel olarak büyürken sistem ilişkileri içinde kentin gelecekteki öngörülen nüfus büyüklüğü ve kentsel işlevin değişimine göre; o kentin modeli oluşturmalıdır. Bu model oluşturulurken, gelişmesinde rol oynayan fiziksel, sosyal, ekonomik, yönetsel, yasal eşik ve sınırlamaların etkisi altındaki kentli nüfus için, sosyal faydayı en üst düzeyde tutan bir gelişme kentin mevcut gelişim sürecinde içsel ve dışsal gelişme eğilimlerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Dünyada son gelişmelere bağlı gündemde olan yeni arazi kullanım kararlarında, kentin içsel gelişme eğilimlerinin mekansal uygulama aracı olarak (Krier, 2001), kentsel yenileme ve yeniden yapılanma süreci önem kazanmaktadır.

Özellikle bir kentin fiziksel ve ekonomik yeniden yapılanması, nüfusunun ve ekonomik yapısının gelişimine ve değişimine bağlıdır. Kentin ekonomik yapısının incelenmesi, gelecekteki kentin büyüklük ölçüsünü verebileceği gibi; arazi kullanımını içerisinde, merkezi iş alanının (MİA) nasıl konumlanacağını da belirlemektedir (Berg ve Meer 1993).

Hızlı kentleşme süreci ile birlikte fiziksel büyüyen kent mekanlarının, mevcut kent merkezleri üzerine etkisi “Merkezi iş alanlarının fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması : Eskişehir Örneği” ana başlığında bu çalışma geliştirilmiştir. Belirlenen çalışma alanı olan Eskişehir kenti, Türkiye’nin içinde bulunduğu sanayileşme ve kentleşme sürecinde, önemli bir yere sahiptir. Eskişehir kentinin ve kent merkezinin, alansal biçimlenmesinin zaman dilimi içerisinde incelenerek; gelecekte kentlerin merkezi iş alanlarının yeniden yapılanmasına yönelik planlama kararlarının öngörülmesi ve politikaların üretilmesi hedeflenmektedir.

Cumhuriyet Dönemi’nden başlamak üzere, kendi içinde ve yakın çevresinde devamlı fiziksel ve yapısal değişim gösteren Eskişehir kent merkezinin fiziksel büyüme ve gelişiminin kentin demografik, sosyo-ekonomik özellikleri ve bağımsız değişkenlerle incelenerek; büyümesine yönelik bir model geliştirilmesinin yanı sıra, özgün merkez alanlarındaki sorunlara, merkez özelliklerini koruyacak çözümler aranması bu çalışmanın amacını oluşturmaktadır.

Eskişehir MİA’nın yeniden yapılanma sürecinde alan kullanımlarının ve diğer verilerin regresyon analiz yöntemi ile irdelenmesi

Yerinde yapılan çalışmaların kaynaklara bağlı olarak elde edilen bilgilerin ışığı altında değerlendirilmesi ve MİA’nın dokusu ve gelişimini etkileyen etmenlerin saptanması ile, bu etmenlerin birbiriyle olan ilişkileri ve önem derecelerinin ortaya çıkartılması için, kent merkezinin alansal boyutlarının uğradığı değişimler analiz edilmiştir. Bu analizler 1930-2000 yılları arasındaki demografik, ekonomik,

sosyal ve fiziki mekan verileri dikkate alınarak yapılmıştır. Bunu yaparken, Eskişehir iline ve merkezine ait veriler MİA ile ilişkilerinin araştırılmasında, regresyon ve korelasyon analizleri kullanılmıştır. Regresyon analizleri, en basit şekilde, bir değişkenin birbirinden bağımsız bir veya fazla değişkenle olan ilişkisini ifade eder. Bu değişkenlere ait mevcut verileri kullanarak oluşturulan denklem yolu ile ifade etmek mümkün olmaktadır (Lawrence 1980).

Regresyon analizini açıklayan tekli veya çoklu doğrusal veya eğrisel olabilen denklemlerin tespitinde, aşağıdaki denklemde verildiği gibi “En Küçük Kareler” yöntemi kullanılmıştır.

$$y = b_0 + b_1 x_1 + \dots + b_n x_n \quad (1)$$

y : bağımlı değişken (dependent variable)
 x : bağımsız değişkenler (independent variable)
 b_0 : Kesişme (intercept)
 b_1, \dots, b_n : Sabitler (Constants)

Eskişehir kentinde MİA'nın yeniden yapılanması sürecine yönelik çalışmada, elde edilen ve kullanılan veriler il ve il merkezi boyutunda ele alınmıştır. Bilgisayar programında kullanılan birimler ha, m² ve nüfus verileri sayısal bazda incelenmiş olup, veriler aşamalı çoklu regresyon denklemi ile değerlendirilerek, bir sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Çalışmada IBM tabanlı bilgisayar kullanılmış olup, analizlerde ise, Windows 6.0 ile kullanılan SPSS paket program 9.01 versiyonu ile, istatistiksel çözümler geliştirilmiştir. SPSS, verilerin analizi amacıyla geliştirilmiş ve ileri istatistiksel yöntemleri içeren bir paket programdır (Statistical Package for Social Sciences).

Analizin geliştirilmesinde Lawrence'ın (1980) “Statistics Meaning and Method” adlı yayınında söz ettiği istatistiksel yöntem uygulanmış, regresyon denkleminin etkilenme derecesi korelasyon analizi ile tespit edilmiştir. Regresyon denklemlerindeki, bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkeni etkileme parametresinin derecesinin tespitinde kullanılan korelasyon analizleri ve

çeşitli katsayıların (multiple regression coefficient, standard error of coefficient, sample coefficient of partial/multiple determination, çoklu regresyon katsayısı, standart sapma) aracılığı ile geliştirilen çoklu regresyon yönteminde; her bağımsız değişken ayrı ayrı incelenmiş, bağımlı değişkeni açıklayabilme derecelerine göre, regresyon denklemi elde edilmiş ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Araştırmada, gözlem sayısı n= 8 olduğu için dağılım Fisher'in gözlem sayısına göre elde edilen korelasyon katsayısındaki “manidarlık seviyesi” – Anlamlılık Düzeyi % 1, % 5 anlamlılık düzeyi için 0.05 ve üzerinde olması halinde ilişki vardır ve anlamlıdır denilebilir (Fisher, 1973). Çoklu regresyon çözümlemesi sonuçları, bu değerlere bakılarak yorumlanmıştır.

Regresyon sonuçlarının açıklaması ve sonucu

Tablo 1’de verilmiş olan verilerin analizi sonucunda 1. veri bağımlı, 2. veri bağımsız değişken olarak değerlendirilmiştir. MİA'nın gelişim sürecinde Ticaret Alanları ile Servis Alanları arasındaki ilişki, regresyon denkleminde doğrudan güçlü bir ilişki olduğunu açıklamaktadır.

Tablo 2’deki Eskişehir arazi kullanımını dağılımında MİA'nın içindeki servis alanları bağımlı ve ticaret alanları bağımsız değişken kabul edilerek yıllara göre kişi başına düşen m² ilişkileri analiz edilmiştir. Regresyon denkleminin sonuçlarına göre, servis alanları ile ticaret alanlarının arasında kişi başına düşen m²ler açısından doğrudan bir ilişki olmadığı ortaya çıkmaktadır. Sonuçta her iki hizmet sektörü alansal olarak kişi başına düşen m² bağlamında, birbirini doğrudan etkilememektedir.

Tablo 3’teki yıllara göre, Eskişehir mevcut kentsel arazi kullanımının dağılımı (m²/kişi) incelendiğinde, konut alanları bağımlı, MİA., Sanayi alanları, yeşil alanlar, askeri alanlar bağımsız değişken olarak kabul edilmiştir. Regresyon denkleminin sonuçları konut alanlarında kişi başına düşen m²lerin artmasında veya azalmasında diğer değişkenlerle doğrudan bir etkileşim içinde olmadığını ve ilişkinin zayıf olduğunu ortaya koymaktadır.

Tablo 1. Yıllara göre Eskişehir MİA kullanımı (ha)

Kullanım Alanı / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Ticaret Alanları	12.5	24.8	36.82	50	60	73.08	126.78	150
Servis Alanları	29.568	37.42	45.272	53.125	67.425	114	140.82	160.58
Toplam MİA	42.1	62.22	82.092	103.125	127.425	187.08	267.6	310.58

Tablo 2. Yıllara göre Eskişehir MİA arazi kullanımının dağılımı (m^2 /kişi)

Kullanım Alanı / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Servis Alanları	9.1	6.1	5	3.5	3.1	3.7	3.4	3.3
Ticaret Alanları	3.8	4.1	4.1	3.3	2.8	2.4	3.1	3.1
Toplam MİA kişi/m ²	12.9	10.2	9.1	6.8	5.9	6.1	6.5	6.4
Toplam Kent Merkez Nüfusu	32341	60742	89879	153096	216373	309431	413082	484506

Tablo 3. Yıllara göre Eskişehir mevcut kentsel arazi kullanımının dağılımı (m^2 /kişi)

Kullanım Alanları / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Konut Alanları	81	53.8	43.5	29.8	31.9	56.9	153.3	141.4
Hizmet Alanları (MİA)	12.9	10.2	9.1	6.8	5.9	6.1	6.5	6.4
Sanayi Alanları	11.5	19	21.5	17.8	19.6	18.5	18	69.7
Yeşil Alanlar	2.8	1	1.2	1.1	1.4	1.3	2.1	4.4
Askeri Alanlar	202.9	108	73	42.8	30.3	21.2	15.9	13.5
Toplam Kul. Alanı (kişi/m ²)	311	192	148	98	89	104	195	235
Toplam Kent Merkez Nüfusu	32341	60742	89879	153096	216373	309431	413082	484506

Tablo 4'teki Eskişehir Kentsel Arazi Kullanımı verileri analiz edildiğinde ise, konut alanları bağımlı, diğerleri ise bağımsız değişken olarak değerlendirilmiştir. Değişken olarak alınan verilerden yeşil alanlar ve sanayi alanları, konut alanlarının alan büyüklüğü ile doğrudan çok güçlü bir etkileşim içindedir. Hizmet alanlarının (MİA) konut alanları ile arasındaki etkileşim alansal büyüme üzerinden incelendiğinde, ilişkisinin zayıf olduğu ortaya çıkmaktadır. Buna göre, konut alanlarındaki gelişim, aynı oranda MİA'nın gelişimine yansımamıştır.

Tablo 5'teki, Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı bağımlı, Eskişehir ilinin toplam nüfusu bağımsız değişken olarak ele alınarak sektörlere göre toplam çalışan sayısının regresyon analizleri değerlendirilmiştir. Analiz sonuçları kent nüfusu ile il düzeyinde toplam çalışanların sayısı arasında zayıf bir ilişki olduğunu ve birbirini önemli düzeyde

etkilemediğini ortaya koymaktadır. Ancak, Eskişehir kentinde sektörlere göre çalışan sayısı bağımsız, Eskişehir kent nüfusu bağımlı değişken olarak veriler regresyon denklemi ile analiz edildiğinde birbirleri ile doğrudan etkileşim içinde oldukları ve aralarında çok güçlü bir ilişki olduğu ortaya çıkmaktadır.

Tablo 6'daki Eskişehir İl Merkezindeki çalışanların 3 ana sektördeki dağılımı incelendiğinde ise, imalat sanayisinde çalışanlar bağımlı, hizmetler ve tarım sektöründe çalışanlar ise bağımsız değişken olarak değerlendirmeye alınmıştır. Regresyon analiz sonuçlarına göre, her üç sektör arasındaki etkileşim ilişkisi anlamlıdır. Özellikle ilişki düzeyini ortaya koyan katsayı sonuçlarına göre sanayi ile hizmetler sektörünün birbirinden çok güçlü olarak etkilenmekte olduğu her birinde oluşacak değişimin doğrudan diğerini etkilediği görülmektedir.

Tablo 4. Yıllara göre Eskişehir kentsel arazi kullanımı (ha)

Kullanım Alanı / Yıllar	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Konut Alanları	262.5	326.875	391.25	455.625	690.625	1761.125	6332.06	6852.01
Hizmet Alanları (MİA)	42.1	62.22	82.092	103.125	127.425	187.08	267.6	310.58
Sanayi Alanları	37.5	115.625	193.75	271.875	425	571.875	743.06	3378.06
Yeşil Alanlar	9.375	6.146	11.354	16.562	29.65	40.2	87.32	214.62
Askeri Alanlar	656.24	656.24	656.24	656.24	656.24	656.24	656.24	656.24
Toplam Kul. Alanı (ha)	1007.68	1167.10	1334.68	1503.42	1928.94	3216.52	8086.28	11411.5

Tablo 5. Eskişehir ilinde ve merkezinde sektörlere göre toplamda çalışanların sayısı

	1970	1975	1980	1985	1990	2000
Eskişehir ilinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı	182050	205737	214067	221689	238405	258780
Eskişehir il merkezinde sektörlere göre toplam çalışan sayısı	72820	88466	107050	117495	125484	157464
Eskişehir il merkezi toplam nüfusu	216373	259952	309431	366765	413082	484506
Eskişehir ilinin toplam nüfusu	459367	495097	543802	597397	641057	709000

Tablo 6. Eskişehir il merkezinde çalışanların 3 ana sektördeki dağılımı

Eskişehir İl Merkezinde Çalışanlar / Yıllar	1970	1975	1980	1985	1990	2000
İmalat Sanayinde Çalışanlar	17389	22470	30081	31390	36540	46609
Hizmetler, Servis, Ticaret, vb. İşkollarında Çalışan	12001	14783	24322	29150	35374	54604
Tarım ve Hayvancılık, Ormancılık, Balıkçılık, ve Avcılık, ve bz. İşkollarında Çalışanlar	43429	51212	52647	56374	53569	56251
Toplam	72819	88465	107050	116914	125483	157464

Mevcut MİA'nın ekonomik fiziksel durumuna göre gelecekteki alan ve fonksiyon talepleri

Eskişehir MİA'nın gelecekteki alan talepleri, konut alanına bağlı çoklu regresyon analizleri sonucunda ulaşılan değerler ve 1930 yılından günümüze kadar MİA'nın kişi başına düşen metrekarelerin orantılanması yöntemi ile hesap edilerek bulunmuştur. Eskişehir kentinin yerinde yapılan çalışmalar ve istatistiksel bilgilerin derlenmesi ve oluşturulan verilerin değerlendirilmesi sonucunda, aşağıdaki yorumlarla yaklaşım getirilmeye çalışılmıştır.

Eskişehir MİA'nın gelecekteki fiziksel büyüklüğünün ve kent makro formu içindeki

konumunun ne şekilde gelişeceği, kentte mevcut sektörlerin ve nüfusun getirmiş olduğu etkileşimin mekansal dönüşümüne bağlıdır. Bu bağlamda, kentin il merkezinde nüfus büyüklüğünün gelecekteki eğilimleri ve kentin sosyo-ekonomik yapısı, MİA'nın gelecekteki formunun belirlenmesinde etkin olacaktır.

Eskişehir kent merkezinin 1930 yılından günümüze kadar olan süreç içerisindeki nüfus gelişimi Tablo 7'de verilmiştir ve verilere göre nüfusun 2030 yılında ulaşacağı büyüklük ise, orantılama ve logaritmik yöntemle hesaplanmış olup, Tablo 8 ve 9'da verilmiştir. Tablolardan çıkan sonuç değerler incelendiğinde ise, Eskişehir kent nüfusunun 2030 yılı için ulaşacağı en yüksek değer 782.997 kişi olarak bulunmuştur.

Tablo 7. Yıllara göre Eskişehir ve Türkiye'deki kentsel nüfus artışları ve artış oranları

Yıllar	Eskişehir Kentsel		Türkiye Kentsel	
	Nüfusu Artışı	Artış Oranı %	Nüfusun Artışı	Artış Oranı %
1927	32341	45.4	3305879	15.0
1935	47045	29.1	3802602	14.2
1940	60742	31.7	4346249	7.8
1945	80030	12.3	4687102	11.8
1950	89879	33.6	5244337	32.9
1955	120092	27.4	6927343	27.8
1960	153096	13.5	8859731	21.9
1965	173882	24.4	10805817	26.7
1970	216373	20.1	13691101	23.2
1975	259952	19.0	16869068	16.4
1980	309431	18.5	19645007	36.7
1985	366765	12.6	26665757	24.4
1990	413082	9.97	33439347	
1997	454356	6.6	40882357	27.6**
2000*	484506		67844903	

*Kesin olmayan nüfus. **1990 – 2000 yılları arasındaki 10 yıllık periyodu içeren artış oranı

Tablo 8. Eskişehir kenti nüfus artışı (orantı yöntemi ile hesaplama)

Dönem	Ortalama(r) Yıllık Artış %	2000 nüfusu (Po)	2010 nüfusu (Pn)	2020 nüfusu (Pn)	2030 nüfusu (Pn)
1955-2000	0.169	484506	566387	662107	774003
1965-2000	0.159	484506	561542	650827	754309
1975-2000	0.133	484506	548945	622955	704675
1985-2000	0.097	484506	531503	583058	639615
1997-2000	0.066	484506	516483	550571	586909

Tablo 9. Eskişehir kenti nüfus artışı (logaritmik yöntem ile hesaplama)

Dönem	Ortalama (r) Yıllık Artış %	2010 nüfusu (Po)	2010 nüfusu (Pn)	2020 nüfusu (Pn)	2030 nüfusu (Pn)
1955-2000	0.169	484506	568573	667226	782997
1965-2000	0.159	484506	562915	654014	759856
1975-2000	0.133	484506	551769	628370	715606
1985-2000	0.097	484506	533.857	588236	648154
1997-2000	0.066	484506	517562	552873	590594

P_n : Poern

P_n : İki nüfus sayımından ikincisi

P_0 : İki nüfus sayımından birincisi

e : 2.7182818 (sabit sayısı)

n : İki sayım arasında zaman birimi sayısı

r : İki nüfus arasında zaman birimi içindeki nüfus artış hızı.

Kentin MİA'nın yeniden yapılanma sürecinde, elde edilen bu nüfus büyüklüğünün doğrudan etkili olacağı açıktır. Ayrıca, kentteki konut alanlarının da gelecek yıllarda nüfus artışından doğrudan etkileneceği düşünüldüğünde; makro formun belirlenmesinde, kentin sosyo ekonomik yapısına bağlı olarak gelişen nüfus ve yapısı etkin olacaktır. Kentte 1930 yılından günümüze kadar olan kişi başına düşen m²'ler Tablo 3'te verilmiş olup, bu veriler geçmişe yönelik orantı yapılarak değerlendirildiğinde, Eskişehir kentinde kişi başına ortalama 73.95 m² konut alanı düştüğü görülmektedir. Bu değer üzerinden gelecekteki konut alanlarının kentin arazi kullanımındaki kapladığı alan hesaplandığında (2000 yılında mevcutta imarlı ve boşluklu yerleşilmiş konut alanlarının toplamı 6852.01 ha iken), 2010 yılında 4204.60 ha, 2020 yılında 4934.10 ha, 2030 yılında ise 5790.30 ha alana ihtiyaç duyacağı ortaya çıkmaktadır. Eskişehir merkezi iş alanının gelecekteki fiziksel büyüklüğüne ilişkin kestirimler yapılırken, Eskişehir kentinin gelecekteki normal gelişim sürecinde, istisnalar dışında yeni konut alanına alansal olarak ihtiyacı olmayacağı düşünülmüştür. Şimdiki toplam konut alanı değeri sabit veri olarak kabul edilerek, alan ihtiyacı çoklu regresyon yöntemi kullanılarak hesap yapılmıştır.

Eskişehir kentinde konut alanları ve diğer verilere bağlı olarak regresyon ve korelasyon katsayılarına göre kestirimler Tablo 10'da görüldüğü gibi, günümüzde 310.58 ha olan

MİA'nın, 2030 yılında 1449ha ulaşması söz konusudur. Ancak tablodan da görüldüğü gibi, 1930-2000 yılları arasında MİA'da kişi başına düşen m²'lerin ortalaması 7.98 m² çıkmaktadır. Bu kapsamda, 2030 yılı nüfusu ile orantılama yöntemi kullanılarak yapılan hesaplamalarda Eskişehir MİA'nın gelecekte alacağı değer 625.42 ha olarak bulunmuştur. Bunun yanı sıra, çoklu regresyon analizini 1970 ve daha sonraki değerler ile uyguladığımızda 2030 yılına ait MİA'nın fiziksel büyüklüğü 648.5 ha olarak çıkmaktadır.

Kentte artan nüfusun, kent makro formunda kentsel yoğunluğa ulaşmamış olan boşluklu dokular içinde veya mevcut yapı yoğunluğunun artması sonucu ortaya çıkan alanlarda yerleşeceği görülmektedir. Bu nedenle, kentin ana makro formunda yatayda herhangi bir genişleme düşünülmez iken, günümüzde fiziksel olarak yetersiz alana sahip olan MİA, mevcut yapı adalarında dönüşüm sağlayarak hem düşeyde, hem de yatayda tek merkezli olarak gelişimini sürdürecektir. Özellikle kent içinde yer alan mevcutta küçük sanatlar, depolama vb. fonksiyonlarını sürdüren kentsel birimlerin, kentin MİA dokusu dışına çıkması ile birlikte, mekansal olarak MİA'nın yeniden yapılanmasında önemli katkısı olacaktır. Ayrıca mevcut ticaret fonksiyonlarının yer aldığı MİA'nın, büyüme sürecinde önemli yer tutan perakende ticaretin, kentsel arazi kullanımındaki konumu itibariyle geçmiş dönemlerdeki eğilimini sürdüreceği açıktır.

Tablo 10. 2000-2030 yılları arasında Eskişehir MİA'nın alacağı değerler

Yıllar/Kullanımlar	2000	2010	2020	2030
Nüfus (Kişi)	484506	568573	667226	782997
Konut Alanı (Ha)	6852.01	6852.01	6852.01	6852.01
Hizmetler Alanı MİA (Ha)*	310.58	560	956	1449
Hizmetler Alanı MİA (Ha)***	310.58	462.3	543.62	648.50
Hizmetler Alanı MİA (Ha)**	386.99	454.14	532.94	625.42
MİA m ² /kişi*	6.41	9.84	14.3	18.5
MİA m ² /kişi**	7.98	7.98	7.98	7.98

*Regresyon analiz yöntemine göre (1930-2000)

**Orantılama yöntemine göre (1930-2000)

***Regresyon analiz yöntemine göre (1970-2000)

Bunun yanı sıra, MİA içerisinde boşaltılmış ve halen plansızlık ve diğer nedenlerden dolayı kullanılmayan, merkezi ihtiyaçlara cevap verebilecek potansiyel mekanların, yeniden değerlendirilerek dönüşümlerinin sağlanması ile ana caddeler boyunca yer almaya çalışan banka, sigorta, ofis vb konut dışı kullanımlar böylece kent merkezinde konumlanabilecektir. Söz konusu uygulamanın yeni planlanacak alanlarda dikkate alınması sonucunda, kentin fonksiyonel olarak ihtiyaca cevap vermesinin yanı sıra şehir daha kimlikli gelişecektir.

MİA'nın kendi içinde yapısal değişiminin sağlanması, beraberinde kent merkezinin çekiciliğini artıracaktır. Buna bağlı olarak son 5 yılda büyüme hızı %21'den, %8'e gerilemiş olan ticaret faaliyetlerinin tekrar canlanması ile birlikte, kent merkezinde ekonomik ve sosyal hareketlilik tekrar sağlanacaktır. Kentte çalışanların, 1970 yılından sonraki verilere bakıldığında, 3 temel sektörün arasında doğrudan bir ilişki olduğu ve sektörlerde istihdam edilen nüfustaki değişimlerin birbirlerini doğrudan etkilemekte olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, Eskişehir kentinde merkez nüfusun sektörel dağılıma bakıldığında, hizmetler sektöründe yer alanlar (%34.7), imalat sektöründe yer alanlardan (%29.6) daha fazladır. Bunun yanı sıra tarım vb. iş kollarında istihdam edilenlerin oranı ise, %35.7'dir.

Tarım sektöründeki bu oran, Eskişehir'deki kentli nüfusun oranı Türkiye ortalamasının çok üstünde olmasına rağmen; Eskişehir'in halen kentte oturup, tarımsal faaliyetlerini sürdüren nüfus yapısına sahip olduğunu göstermektedir. Tarımsal ekonomik getirinin son yıllarda hızlı bir düşüş içerisinde olması, bu sektörde istihdam edilen nüfusun kısa dönem içerisinde hizmetler sektörüne geçişini hızlandıracağını ortaya koymaktadır. Kent merkezi içinde faaliyetlerini sürdürmekte olan hizmetler sektörüne, tarımdan gelen yeni sermaye birikiminin katkılarıyla birlikte, Eskişehir MİA fiziksel olarak yeniden yapılanmanın yanı sıra, ekonomik ve sosyal olarak da yeniden yapılanma sürecine gireceğini göstermektedir.

Kentin nüfus artışı ile MİA'nın alansal büyüme talebi arasında, kuvvetli bir ilişki olduğu saptanmıştır. Bunun yanı sıra, kent nüfusu arttıkça ve imar plan kararları değişmediği sürece MİA'daki yapıların taban alanının artışı kentin nüfus artışına paralel artışı göstermediği ve toplamda hizmetler sektörünün içinde barındıran yapıların taban alanının zaman içinde kişi başına düşen m² oranlarının düştüğü saptanmıştır. Bu da beraberinde, nüfus arttıkça MİA'nın yatayda değil, düşeyde gelişim gösterdiğinin ortaya koymaktadır.

MİA'nın gelişimine etki eden, kentte sektörlere göre çalışan sayılarından elde edilen bulgulara göre, Eskişehir İli'nde sektörlere göre çalışanların sayısı ile Eskişehir İl merkezinde sektörlere göre çalışanların oranları 1970 yılından 1990 yılına kadar paralellik göstermekte iken, 1990 yılından günümüze kadar il merkezinde çalışanların sayılarında, il geneline göre artış gözlenmektedir. Bunun sebebi ise, tarım sektöründe çalışanların sayılarının hızlı bir düşüş içerisinde olması, buna karşı 1980'lere kadar artış gösteren imalat sanayisinde çalışanların sayılarının, kentteki sanayinin form değiştirmesine bağlı olarak, çalışan sayılarının sabitlenmesi ve hizmetler, servis, ticaret vb. iş kollarında çalışanların sayısında oldukça fazla bir artış olmasıdır. Bu artışın temel nedeni, kent içindeki imalat sektörünün eğitimli iş gücü talebinden dolayı, tarım sektöründe çalışanların, doğrudan bu sektöre kayamaması ve hizmetler sektöründe yer almalarıdır. İmalat sektöründeki gelişen teknoloji ve esnek üretim tarzlarının eğitimli iş gücü talebi kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısının oluşumunda doğrudan etkili olmaktadır. Bu değişim süreci kentlerde yaşayanların gelecekte ağırlıklı olarak hizmetler sektöründe yer alacaklarını ortaya koymaktadır. Özellikle nüfusun yaşadığı yer açısından kentleşme sürecini tamamlama seviyesine gelmiş olan Eskişehir kenti karşılaştığı sorunlar ve çözümler açısından diğer kentlere örnek olacak düzeydedir.

1970'li yıllardan sonra tüm ülkenin ve Eskişehir'in de içine girmiş olduğu imar planlı dönem ve yerinden yönetimlerde yerel yönetimlerin

ağırlığının artması ile, kentlerin öncelikli temel sorunlarından olan barınma sorunu, öncelikle ele alınmıştır. Bunun Eskişehir kentine yansımalarına bakıldığında ise, Tablo 7'den de görüleceği gibi, kent nüfusu 1970 yılında 216.373 iken 1990 yılında 413.082'ye, 1997 yılında 454.376'ya ulaşmıştır. Kent nüfus artış oranının hızında yıllar itibarıyla, ciddi bir düşüş olmasına rağmen (1970-80'de %20.1, 1980-90'da %9.797, 1990-97'de %6.6), 1970'li yıllara kadar durağan bir artış eğilimini gösteren konut alanlarının (1970-80'de %934, 1980-90'da %259, 1990-97'de %7.6) bu tarihten sonraki imar planlı dönemlerde hızlı bir artış gösterdiği görülmektedir. Bunun yanı sıra Tablo 3'ten görüleceği gibi özellikle 1980'den sonra konut alanlarında kişi başına düşen m² oranının bir artış gösterdiği görülmektedir. Bunun başlıca nedeni, kentlerde yap-satçı konut üretim sektörünün gelişmesi gelmektedir. Diğer bir neden ise kentleşme sürecinde kentte yaşayanların, daha fazla konfor isteklerinin bir yansımasıdır.

Kentteki sanayinin üretim yapısı ve istihdam özelliklerine bakıldığında, geçmiş yıllara göre Organize Sanayi Bölgesi'nin gerek elektrik gerekse doğalgaz tüketimi artmasına rağmen, işçi sayılarında aynı oranda artış gözlenmemiştir. Ayrıca, kentindeki yerel olanaklara sahip sanayinin kentin büyümesine olan etkisi azalmaktadır. Kentteki sanayi sektörünün canlanması ve üretim payının artması için kent dışı yatırımcıların ve sermayenin kente çekilmesi gerekmektedir. Özellikle daha az istihdama dayalı teknoloji destekli üretim modeli kalifiye işçiye olan talebi artırmış ancak kentteki kırdan – kente göç eden vasıfsız iş gücünün işsiz kalmasına neden olmaktadır. Bunun kent ekonomisine olumsuz etkisi ile birlikte, Eskişehir MİA içerisinde yer alan faaliyetlerin ekonomik olarak sürdürülebilirliğini etkilemektedir. Bu bağlamda, kentte kısa dönemde sayıları hızla artmış olan vasıfsız işçilerin istihdamına yönelik tarıma dayalı endüstriyel üretim yapan iş kollarının, kısa dönemde geliştirilmesi gerekmektedir. Eskişehir kenti İç Anadolu Bölgesinde olmasına rağmen, yakın çevre yerleşmelerinde seracılığın gelişmiş

olması, tarımsal ürünün daha verimli halde getirilmesine yönelik endüstriyel desteğin oluşturulması ve bu işkollarında istihdam olanaklarının artırılması, 1990 sonrası durağan sürece giren kent ekonomisinin canlanmasına yönelik yarar sağlayacağı kesindir.

Kentte hizmetler sektörünün gelişimi, MİA'nın ve buna bağlı olarak ticaret aktivitesinin gelişmesine paralel gelişim göstermiştir. Tarihi süreç içerisinde, Eskişehir kenti MİA bölgesel merkez olma özelliğini göstermesine rağmen, son yıllarda bu özelliğini yitirmektedir. Kentin özellikle ekonomik olarak durağan bir sürece girmesi kişi başına düşen GSMH'nin düşmesine neden olmuştur. Bu da, beraberinde kentin MİA içerisindeki aktivitelerin çeşitliliğini ve büyümesini engellemektedir. Ayrıca, ekonomik durgunluğun yanısıra, kentteki MİA'nın mekansal olarak da kentin makro formunun ve nüfusunun ihtiyacının gerektirdiği büyüklüğe ulaşmasına neden olmaktadır. Bu bağlamda, Eskişehir MİA'nın gerçekte olması gereken, fiziksel alan büyüklüğüne ulaşabilmesi için, kent imar planlarının hazırlanması ve yönetimin mekansal düzenlemeye yönelik yatırım kararlarının en kısa süre içerisinde alınması gereklidir.

Eskişehir kentsel ulaşımındaki mevcut yol ağının kentin makro formunun dairesel gelişimine paralel olarak tarihsel süreç içerisinde, merkezden dışa doğru işinsal gelişmesi günümüzde ve gelecekte gerek nüfus yoğunluğu artışı gerekse mekan kullanımındaki fonksiyonel değişikliklerin getireceği yeni yükleri taşıyamayacağı ve MİA'nın ulaşım yönünden yeteri kadar beslenemeyeceğini ortaya koymaktadır. Mevcut işinsal ulaşım sisteminin, kentin dairesel formuna uygun yeni ana kuşak bağlantılarının oluşturulması, gelecekte karşılaşılabilecek sorunları çözümü için kaçınılmazdır. Günümüzde kentin şehirlerarası bağlantıyı sağlayan çevre yolları, bu kuşak görevini üstlenmekte olup, şehir içi kentsel ulaşım yolu gibi işlev görmektedir.

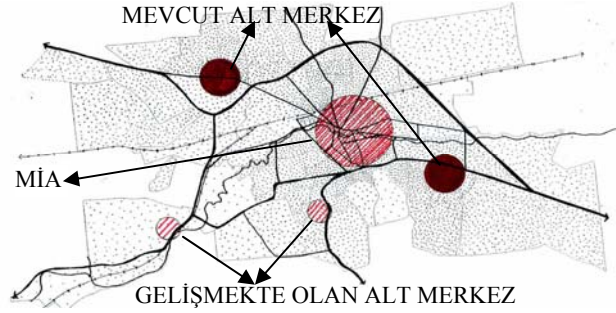
Kentlerin, MİA'nın yeniden yapılanmasında sadece fiziksel ve ekonomik yapılanma, yeterli başarı sağlayamayabilir. Bunun için, bu türden kentsel dönüşümlerde kente ve kentleşmeye

yönelik yasal düzenlemelerin de beraberinde oluşması kaçınılmazdır. Kent MİA'daki mülkiyetlerin yürürlükteki yasalarla, yeniden düzenlenerek, yapılanmaya yön vermesi olanaksız görülmektedir. Özellikle MİA'nın önemli bir bölümünü oluşturan ticaret alanlarındaki, mekansal düzenlemelerin başarılı olabilmesine yönelik, yeni arazi kullanımlarının ve uygulamaya yönelik yeni yasal yaklaşımların oluşturulması gerekmektedir

Eskişehir'de, merkezi iş alanı içerisinde yer alan, tarihi ve eskimiş kent dokusuna sahip olan Taşbaşı kentsel sit alanının kullanım ve değişim değerlerinin artırılması ve sürekliliğinin sağlanması amacı ile; bu bölge bir plan ve program kapsamında tekrar ele alınarak dönüşümü sağlanmalıdır. Bu alanın kültürel sürekliliğine dayalı stratejiler, kentin bütünü planlanmasından ayrı düşünülmemelidir. Eskişehir Merkezi iş alanını oluşturan Taşbaşı Kentsel Sit Alanı ve yakın çevresi, gelecekte de alt merkez olma konumunu koruyacak olup, geçmişteki şekli ile ana caddeler boyunca gelişim göstermiş olan ticaret ve bazı ofis fonksiyonları, bu yönde gelişimine devam edecektir.

Mevcut ticaret fonksiyonlarının yer aldığı MİA'nın, büyüme sürecinde önemli yer tutan perakende ticaretin, gelecekte de kentsel arazi kullanımındaki konumu itibarıyla geçmiş dönemlerdeki gelişme eğilimini sürdüreceği açıktır. Bu nedenle, mevcut MİA'nın köhneleşmesinin önüne geçilmesi ve merkezin canlı tutulmasına yönelik olarak, küçük sermayeye dayalı perakende ticaret faaliyetlerinin bir bölümünün, merkezde yer almalarının desteklenmesi gerekmektedir. Ayrıca gelecekte, kentin halen çok düşük olan kişi/ha yoğunluğu artacak ve yeni gelişen bölgelerdeki nüfus, gerçekte olması gereken kentsel yoğunluğa ulaşacaktır. Kent merkezine olan talep artışına bağlı olarak, kent merkezindeki bazı ticari ve diğer küçük ölçekli büro fonksiyonlarının Harita 8'de görüldüğü gibi gelecekteki nüfus dağılımına bağlı olarak, gerek kentin kuzey batısında küçük sanatlar sanayi bölgesinin bulunduğu ve mevcuttaki küçük ölçekli ticaret merkezi gelişmiş olan **Tepebaşı alt merkez bölgesine** (İstanbul Yolu

yönünde) gerekse gelecekte alacağı nüfus (OSB ve Kamu kurum yapılarının bu bölgede yoğunlaşması nedeniyle) ve ana merkeze olan uzaklık nedeniyle, kentin güney doğusunda **oluşturulacak bir diğer alt merkeze** (Ankara Yolu yönünde) kaydırılması kaçınılmazdır (Şekil 1). Bu bağlamda kentin bu bölgelerinin, geleceğe yönelik tasarlanarak, şehir imar planları ile desteklenmesi gerekmektedir.



Şekil 1. 2000 yılı Eskişehir nüfus ve MİA dağılımı

Eskişehir kent merkezinde yer alan yapıların fiziki durumu incelendiğinde, yapıların %59.85'inde hiç bir müdahaleye gerek olmadığı ve yaklaşık olarak %40'ında tamirata yönelik fiziksel müdahale gerektiği düşünüldüğünde (kentin bütününde 123.581 adet yapıdan, 49.598 adetinin yeniden ele alınarak tadil veya tamir edilmesi gereği), kentin fiziksel olarak yıpranma ve köhneleşme sürecine girdiğini ortaya koymaktadır. Kente gerçekleştirilecek fiziksel yenileme süreci kapsamında, amaç ve hedefler tespit edilerek, kısa ve uzun dönemleri içeren aktif ve stratejik planlar oluşturulmalı ve uygulamalar bu çerçevede geliştirilmelidir.

Kentte MİA ve hizmetler faaliyetlerini içinde barındıran yapıların, kentteki toplam yapılar içindeki oranı %11.29'dur. Buna karşın, kent makro formunu oluşturan toplam 11411.51 hektarlık alanın, 310.58 hektarını hizmet faaliyetlerini yürüten yapıların taban alanı oluşturmakta olup, toplam içindeki oranı ise, %2.7'dir. Kent içinde, hizmet faaliyetlerinin yürütüldüğü bina sayısının yüzdesinin, taban alanı oranına göre fazla çıkması, hizmetler sektöründeki yapıların taban alanlarının küçük olduğunu göstermektedir. Hizmet sektörünü içinde bulunduran yapıların toplam yapılar

içindeki oranlarının yapı taban alanları oranlarının yaklaşık beş kattu olması hizmet faaliyetlerini içeren yapıların zeminde yeteri kadar genişleyemediklerini ve düşeyde gelişim gösterdiklerini ortaya koymaktadır. Öncelikle MİA'da ve yakın çevresindeki yapı adalarındaki parsel büyüklüklerinin kentsel hizmetlerin yapılabileceği büyüklüğe göre yeniden düzenlenmesi kaçınılmazdır.

Sonuç

Günümüzde küreselleşen, üretim tarzlarının ve tüketim alışkanlıklarının sürekli değişim ve gelişim gösterdiği dünyada, kentlerin MİA'nın gelecekte bu gelişmelere fiziksel ve ekonomik olarak cevap verebilecek şekilde yeniden yapılanması zorunludur. Bu gelişim sürecinde, kamu yararı gözetilerek, tarihi eğilimlerin değiştirilmesi ve kent içinde geleceğe yönelik gerekli kullanımlara uygun ekonomik, teknik ve sosyal altyapı hazırlanması gereklidir. Kentteki sosyo-ekonomik ve fiziksel mekan kayıplarının önlenmesi için kentin oluşum ve gelişim sürecinde kazandığı tüm değerler ile birlikte değerlendirilmesi zorunludur. Kentin ve MİA'nın bulunduğu bugünkü durumunu ve gereksinimlerini tanımadan, mevcut durumdaki ilişkileri de yok edebilecek mevzi kararlardan kaçınılması gereklidir. Merkezi iş alanları kentin sosyo-ekonomik ve fiziksel yapısı dikkate alınarak oluşturulacak yapısal kararlar çerçevesinde geleceğe yönelik yeniden yapılanması kaçınılmazdır. Bu bağlamda, kentin en karmaşık fonksiyonlarının yer aldığı MİA'nın gerek sanayileşme sürecinin etkilerine, gerekse kentte yaşanan nüfus hareketliliğine (hem kentlerarası, hem kentiçi) bağlı olarak, sürekli değişime uğraması, günümüzde yöneticilerin ve plancıların ivedilikle çözümler getirmelerini gerektiren önemli bir sorundur.

Kentteki MİA'da yer alan faaliyetlerin temel ögesi, perakende ticaret ve onu besleyen özgün imalathaneler, MİA ve yakın çevresinde yer almaya devam edecek olup, onun dışındaki halen MİA içinde konumlanmış hizmetlerin (depolar, otogar, sanayii, imalat sanayii, mezbaha, toptancılar, hal, mezarlık, pasif büro vb.) ulaşım aksları üzerinde, kentin dış

bölgelerinde yer almaları gerekmektedir. Bu fonksiyonların kent merkezinden merkez dışına çıkartılması ile merkezi iş alanı gerçek kimliğine kavuşturulacaktır. Ancak merkezde, bu kullanımların boşaltacağı alanlardaki yapı adalarının, MİA'nın yeniden yapılanması kapsamında, fiziksel olarak tamamen yenilenmesi ve yerine gelecek fonksiyonların, kentin gelecekteki ihtiyaçlarına cevap verebilecek mekansal örgütlenmesinin nedenlerden (planlarda dondurulmuş bölge, plansızlık, kısıtlılık halleri vb.) dolayı kullanılmayan, fakat merkezi ihtiyaçlara cevap verebilecek potansiyel mekanların sağlanması gerekmektedir. MİA içerisinde köhneleşmiş eskimiş ve halen diğer yeniden değerlendirilerek dönüşümlerinin sağlanmasıyla, günümüzde yol boyunca yer almaya çalışan banka, sigorta, ofis vb aktif konut dışı kullanımlar kent merkezinde yeniden yapılanması teşvik edilerek bölgesel olarak konumlanabilecektir. Ayrıca, bu yapıların ekonomik boyutunun yanı sıra oluşturdukları mimari yapıları ile MİA'na getirdikleri fiziksel gelişme desteklenmelidir. Bu uygulamanın gerçekleşmesi sonucunda, kent merkezi fonksiyonel olarak ihtiyaca cevap vermenin yanısıra daha kimlikli gelişecektir. Bu kapsamda, yerel yönetim için hem yatırımlar ve vergi gelirleri hem de bakım, işletme ve hizmet masrafları açısından daha karlı olacaktır. Ayrıca, kentin gelişimi ve merkezi iş alanının yeniden yapılanması için, öncelikle merkezi yönetimin yerel yönetimleri finanssal olarak desteklenmesi ve yeniden yapılanmaya yönelik oluşturulacak yeni yönetim modeli ile yerel yönetimlerde özerkleşme sağlanmalıdır (Örgütlenme bakanlık düzeyinde oluşturulmalı yerinden yönetimde yerel yönetimler uygulayıcı görev üstlenmelidir. Diğer taraftan toprak kullanım haklarının yasalarla yeniden belirlenmesinin yanısıra yeniden yapılanma ülke genelinde bir yatırım aracı olarak desteklenmeli ve bu konuda devlet bütçesi oluşturulmalıdır. Ülkede yürürlükte olan yasalar, yönetmelikler ve tanımlamalar (3194 sayılı İmar, Mülkiyet, Kamulaştırma vb. yasalar, tevhit, ifraz, şüyu, kat irtifakı gibi tanımlamalar) tamamen yeni yapılaşmaya yönelik olup mevcut dokuların yeniden yapılaşmasında yetersiz kalmaktadır).

Kent merkezinin yeniden yapılanmasında, **şehir ölçeğinde**, merkezi yönetimi temsilen il yönetimi ve belediye; **mahalle veya bölge ölçeğinde**, kısmen belediye kısmen girişimci yatırımcılar; **sokak ve bir grup yapı ölçeğinde**, kullanıcı veya girişimciler; **tek yapı ölçeğinde**, girişimciler, hazırlanacak plan ve program kapsamında karar ve uygulama aşamasında yer almalıdır. MİA'nın yeni fiziksel oluşumuna yönelik yeniden yapılanma taleplerinde, kentteki tüm belediyeler gerek düzenleyici, gerekse kısmen uygulayıcı ve katılımcı olarak, daha etkin rol almak zorundadırlar. Kentin, MİA'nın yeniden yapılanmasında sadece fiziksel ve ekonomik yapılanma, yeterli başarı sağlayamayabilir. Bu türden kentsel dönüşümleri desteklemek için kente ve kentleşmeye yönelik, gerek yerel gerekse merkezi yönetimlerce yasal düzenlemelerin de beraberinde oluşturulması gerekmektedir.

Tüm dünyadaki dönüşüm ve değişimlerin etkileri, ülke düzeyinde de dışa açılma politikalarını beraberinde getirmiştir. Bu ekonomik ve politik değişim, öncelikle büyük kentlere ve bunun beraberinde MİA üzerinde kendini göstermekte olup, kentlerimizin yakın zamanda yeniden yapılanma sürecine gireceği açıktır. Bu bağlamda, tarihsel, kültürel bir geçmiş ve ekonomik çekiciliğe sahip MİA'nın yeniden yapılanmasında amaç ve hedefler belirlenerek

bir plan, program kapsamında yatırım olanakları geleceğe yönelik iyi değerlendirilmelidir.

Kaynaklar

- Berg, L., Meer, S., (1993). Marketing Metropolitan Regions *European Institute for Comparative Urban Research*, pp.10, Rotterdam
- Catanese, A. J., Synder, J. C., (1988). Physical Plannig and Urban Design, *Urban Planning*, Mc.Graw Hill, pp.153, Toronto.
- DİE, (1998). Ekonomik ve Sosyal Göstergeler *DİE*, Yyn:2089, Ankara.
- Eskişehir, (2000). *Eskişehir 1999 Sanayi ve Ticari Durumu*, Etam, Eskişehir.
- ESO, (1988). *Eskişehir Sanayi Dün-Bugün-Yarın*, Eskişehir Sanayi Odası, Eroğlu Ofset, Ankara.
- ESO, (1999). *Eskişehir'in Ekonomik ve Sosyal Göstergeleri*, Eskişehir Sanayi Odası, 28, Eskişehir.
- ETO, (2001). *Eskişehir Ticaret Odası Faaliyet Raporları*, Eskişehir Ticaret Odası, Eskişehir.
- Fisher, R. A., (1973). Statical Methods for Research Workers, Göçmen Çelebi K. *Korrelasyon ve Regresyon*, pp.97-98, Ankara.
- Lawrence, L., (1980). *Statisticks, Meaning And Method*, Harcourt Brace Javanovich Inc- U.S.A., pp.58.
- Wang, F., Zhou, Y., (1999). Modelling Urban Population Densities in Beijing *Urban Studies*, 36, 2, 271-287.

Krier, L., (2001). The Future of Cities The Absurdity of Modernizm, 5 Now.

<http://www.2.rudi.net/rudi.html>