

PAZAR YERLERİNİN ŞEHİR PLANLAMASI STANDART VE İLKELERİ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ: İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ ÖRNEĞİ

Yrd.Doç.Dr. Yıldız AKSOY

Bahçeşehir Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Öğretim Üyesi
Bahçeşehir Üniversitesi Peyzaj Planlama ve Tasarım Atölyesi Koordinatörü
yaksoy@bahcesehir.edu.tr

ÖZET

İçinde bulunduğumuz yüzyıl, gelişmiş ve gelişmekte olan bütün ülkelerde kentleşmeyi günün en önemli ekonomik ve sosyal sorunları arasına koymuş bulunuyor. Hızlı kentleşme, günümüzde, az gelişmiş ülkeleri karakterize etmekte kullanılan ölçütler arasında yer alıyor. Tüm insan topluluklarında ve yerleşmelerde olduğu gibi insanlar barınma ve çalışma işlevlerini tamamladıktan sonra hayatlarını devam ettirebilmek için gerekli ihtiyaçlarını alışveriş bölgelerinden temin etmektedir. Ticaretin kademelenmesinde belli bir yer işgal etmeyen pazarlar bu araştırmanın konusunu oluşturmaktadır. Pazar yerleri büyük şehirlerde halkın kolayca ulaşabileceği yerlerde, haftanın bir veya birkaç gününde kurulan açık çarşılardır. Bu pazarların en büyük özellikleri binalarda olmayıp, açık alanlarda kurulmuş olmalarıdır. Pazar yerlerinin tarihi gelişimi, Pazar yerlerinin imar planı içindeki konumu, pazarlama yönünden Pazarı oluşturan kriterler araştırmanın kavramsal çatısını oluşturmaktadır. Araştırmada Pazar yerleri ile ilgili alan araştırması yapılmıştır. Pazar esnafına ve pazara gelen müşterilere yönelik anket çalışması uygulanarak pazarın konumundan kaynaklanan sorunlara ve pazarcılarının problemlerine çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Pazar Yerleri, Şehir Planlama, Bakırköy

A RESEARCH ON THE INVESTIGATE OF BAZAAR PLACES FROM CITY PLANNING STANDARDS AND PRINCIPLES IN ISTANBUL CITY BAKIRKÖY DISTRICT AS A SAMPLE

ABSTRACT

In our century, in all countries with developed and developing facilitate economic and social problems of the day the most important city between the put is available. Rapid urbanization, today, the least developed countries characterize used to be among the criteria are. All human as well as community and placement in housing and working people After completing the functions of life to continue needs to be from the shopping area. A certain level of trade in bazaars that are not occupied is the subject of investigation. Bazaar locations in major cities at a location easily accessible to the public or to a primary school place of one or a few days of the week are in the open bazaar. This not the most important feature of bazaars in buildings, open areas been

established. History of bazaar development, bazaar the position of the reconstruction plan in place, the marketing aspects of the bazaar create the conceptual framework constitutes the research criteria. Research on the bazaar where field research has been done. Bazaar trades and bazaar survey of the clients applying for bazaar position and the problems arising from problems of bazaar solutions have been developed.

Key words : Bazaar Places, City Palnning, Bakırköy

1. GİRİŞ

Kentleşme Batı Avrupa'da olduğu gibi Türkiye'de de ticaret ve sanayinin gelişme dönemine denk düşmektedir. Özellikle Kurtuluş Savaşı'ndan sonra, batının ekonomik ve siyasal modelinin benimsenmesi, içeride, ticaretin, sanayinin, ulaşımın ve haberleşmenin hızlı bir şekilde gelişmesini olanaklı kılmıştır. İşte gerçek kentler, Türkiye'deki bu modernleşme sürecinde ortaya çıkmıştır (Yavuz, Keleş, Geray 1973).

Türkiye'nin özellikle 1950'den sonra hızlı bir kentleşme süreci içine girmiş olduğu görülmüştür. 1965-1975 döneminde de kentleşme, hızından fazla kaybetmemiştir. Her beş yıllık nüfus sayımı döneminde, kentsel nüfus artışı, hem köysel, hem de genel nüfus artışının üstünde bir seyir izlemiştir. Hızlı nüfus artışı çok sayıda sosyo-ekonomik sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ve kentlere göç hareketi, tasarlanan planın birkaç kat üstünde gerçekleştiği için, var olan planlama ile uygun bir kentleşme sağlanamamıştır. Merkezi hükümetler, Türkiye çapında doğru ve gerçekçi planlar yapıp uygulayamadıkları gibi, sık sık var olan göçleri hızlandıracak şekilde yeni imar afları da çıkarmışlardır. Kaçak gecekondulaşmaya tapu verilmiş, hazine arsalarının yok pahasına yağma edilmesine izin verilmiş, kaçak yerleşim yerlerinin oluşturulmasına göz yumulmuştur. Kentler, sadece iş, aş ve hizmet alanları olmaktan çıkmış, aynı zamanda kamu mallarının yağmalandığı alanlar da olmuşlardır (Suher vd. 1989).

Böylece kırsal alandan göç eden nüfus şehre geldiği zaman konut sorununu gecekondularla, iş sorununu ise marjinal sektörde çalışarak çözümlenmektedir (Keleş, 1985).

Pazar yerleri nüfusun ihtiyaçlarına göre farklı nitelikte, farklı nicelikte, kentleşme süreci içinde farklı zamanlarda oluşmaktadır. Eski çağlarda sadece insanların toplanabildikleri ve kısıtlı düzeyde mal alışverişinde buldukları tek yer olan açık pazar yerleri günümüzde diğer alışveriş yerlerine göre daha rahat alışveriş yapılabilmesi, ucuz olması, malın çok çeşitli olması ve her bütçeye göre malın bulunması nedenleriyle tercih edilmektedir. Bu bakımlardan hızla artan ve gelişen nüfusun pazara olan ihtiyacı gün geçtikçe artmakta, pazarlar zevk için gidilen bir yer olmaktan çıkıp, artan enflasyon sonucu zorunlu olarak tercih edilen alışveriş yerleri olmaktadır.

Ülkemizde pazarlar sadece alışveriş yapılan yerler olmayıp, toplumun örf, adet ve geleneklerini yansıtan mekanlar olmuştur. Büyük kentlerimizde, özellikle İstanbul gibi metropoliten kentlerde pazarların gün geçtikçe sayıları artmaktadır. Ancak alım gücünün giderek azalması, halkın pazardan dahi alışveriş yapamamasına neden olmaktadır. Bunun nedeni metropoliten alanlarda, pazarcının mali direkt olarak üreticiden almamasıdır. Malın araçlardan ya da komisyonculardan alınması fiyatların artmasına

neden olmaktadır. Böylece mağazadaki mal ile, pazarda satılan mal arasında büyük bir fiyat farkı bulunmaktadır.

1.1. Araştırmanın Amacı Ve Yöntemi

İstanbul ili Bakırköy ilçesi'nde yer alan pazar yerlerinin şehir planlaması standart ve ilkeleri yönünden incelenmesi, sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan ele alınması bu araştırmanın amacını oluşturmaktadır. Araştırmanın ilk aşamasında Bakırköy Belediyesi'ne gidilerek ilçe sınırları içindeki pazar yerlerinin nitelikleri, hangi tür, nerelerde, ne tür pazarların kurulduğu hakkında bilgi alınmıştır. Bakırköy Belediyesi Gelirler Müdürlüğü ve İktisat Müdürlüğünden elde edilen bu bilgilere göre aşağıdaki tablolar oluşturulmuştur.

Tablo 1. Bakırköy İlçesi'nde Yer Alan Pazar Yerleri

Pazarın Adı	Kurulduğu Gün	Esnaf Sayısı	Tezgah Sayısı
Osmaniye	Salı	88	530
Zuhuratbaba	Salı	190	935
Yeşilköy	Çarşamba	428	1339
Yenimahalle	Perşembe	51	243
Kartaltepe	Cumartesi	814	2639
Şenlikköy	Pazar	49	219

Tablo 2. Bakırköy İlçesi'nde Yer Alan Daimi Halk Pazarları

Daimi Halk Pazarının Adı	Dükkan Sayısı
Zeytinlik Daimi Halk Pazarı	66
Osmaniye Daimi Halk Pazarı	62
Yeşilköy Daimi Halk Pazarı	22
Kartaltepe Daimi Halk Pazarı	13
Özgürlük Daimi Halk Pazarı	16

Araştırmanın ikinci aşamasında ise alan araştırması yapılmıştır. Alan araştırması yapılan Bakırköy İlçesi'ndeki 6 pazar yerinde pazar esnafı kendi içinde, yiyecek, giyim, mefruşat, elektronik, züccaciye satıcıları olmak üzere, sattıkları mallara göre ayrılmaktadır. Pazar esnafı sattığı mala göre pazar yerinde belli bir düzende konumlanmıştır. Örneğin, Kartaltepe Cumartesi pazarı ve Yeşilköy Çarşamba pazarında ayakkabı, çanta ve giysi satıcıları bir sokakta yerleşmişlerdir. Diğer dört pazar yerinde ise böyle bir ayırım yapılmamıştır. Satıcılar karışık halde yerleşmişlerdir.

1980 yılı sonrası serbest piyasa ekonomisinin uygulanmaya başlamasıyla birlikte, ülkemize her türlü yabancı malın girmesiyle pazarlarda da sadece ithal ve Türkiye’de çok zor bulunan malların satıldığı mekanlar oluşmuştur. Kartaltepe Cumartesi ve Yeşilköy Çarşamba pazarında bu mekanlar oldukça belirgindir.

2. PAZAR YERLERİNİN TANIMI

Pazar yerinin tanımı farklı kaynaklarda farklı şekillerde yapılmıştır. Aşağıda bu tanımlamaların birkaçı verilmiştir:

Semt sakinlerine, yaş, kuru meyve, sebze, günlük ihtiyaç maddeleri ile giyim ve ev eşyası gibi birçok ihtiyacını satan esnafın, haftanın bir gününde veya devamlı olarak hergün satış yapmaları için belediyece önceden tesbit edilmiş yerlere pazar yeri denilmektedir (Eroğlu, 1976, s.4).

Pazar yerleri, ticaretin kademelendirilmesinde belli bir yer işgal etmeyen, bir köyün, kasabanın ya da kentin merkezi yerinde ürünlerin getirilip, satıldığı haftanın bir ya da birkaç gününde kurulan alım satım yeridir (Çetiner, 1972, s. 110).

2.1. Tarihi Gelişim İçinde Pazar Yerleri

Pazar yerleri en ilkel çağlardan günümüze kadar insan yaşamındaki rolünü korumuştur. “Dünya’da Çin ve Hindistan’dan İspanya ve İskoçya’ya kadar bütün eski şehirler, surlarla çevrilmiş birer pazardan oluşurlardı. Bu alanlar veya pazar yerleri çok defa belirli amaçlar için birçok kimsenin toplandıkları veya birbirlerine tesadüf ettikleri yerlerdir” (Eroğlu, 1976, s.2).

Pazarlar yol kavşaklarında, kilise, camii gibi kutsal yer yakınlarında, geçit ağzlarında, limanlarda ve kabilelerin kararlaştırdıkları sınırlar üzerinde kurulmaktaydı. Pazar yerleri birçok kavimlerin bulunduğu çevre olmaktadır. Pazar yerleri Roma’da bir çeşit eğlence vesilesi olmaktadır. 5. ve 6. yüzyıllarda Yunan ekonomisinde çarşı ve pazarların da yer aldığını görmekteyiz. Bu devirde haller ve şehir meydanlarında kurulan pazarlar bölgesel ihtiyaçlara yeterken, daha geniş ekonomik değişimin olduğu panayirlarda gelişmekteydi (Eroğlu, 1976, s.2).

Osmanlı devrinde medrese, kütüphane ve aşhaneleri toplu olarak ifade eden imaretlerin etrafını süslemek, halkı ve halkla birlikte alışverişi de oraya çekmek için hepsi bir düzeyde olan ve “ARASTA” adı verilen dükkanlar yapılmıştı (Cezar, 1985).

Bir pazar özelliği olan şehrin muhtelif yerlerinde hala izleri gözüken arastalardan imaretler için gelir sağlanmaktaydı. Osmanlı devrinde, 1271 yılına kadar fiat ve esnaf işlerinden, bunların tanziminden kadılar görevlendirilmekteydi. Osmanlı imparatorluğu 19. yüzyılın 2.yarisına kadar her türlü eşya ile yiyecek maddelerinin fiatları resmi otoriteler tarafından düzenlenmekteydi. Sadrazamların yapmaya zorunlu olduğu en önemli işlerden bir kısmı “NARH” fiatlarını denetlemek, büyük kentlerde, zahireyi vaktinde toplayıp , iaşe krizlerinin önüne geçmektir. Bu durumda bir ihtimal söylentisi bile, sadrazamların görevden alınmasına neden olmaktadır.

Daha önce belirtildiği gibi, en yüksek devlet makamlarının ilgisi ne kadar büyük olursa olsun, esnaf işleri ile kadı ilgilenmekteydi. Kadı merkezden gelen emirler üzerine yeniden fiat saptamak zorunda kaldığı zaman, ilgili esnafın temsilciliklerini toplar ve bunlarla konuştuğundan sonra genellikle esnaf için yüzde onu geçmeyen kar payı bırakmak suretiyle fiatları saptardı. Cumhuriyetten sonra fiatların sorumluluğu belediyelere verilmiştir (Eroğlu, 1976, s.1).

2.3. Pazar Yerlerinin İmar Planı İçindeki Konumu

Pazar yerlerinin, imar planları içindeki yer seçimi, planlama standartları, planlama ilkeleri doğrultusunda yerleşme nüfusunun ihtiyaçları gözönünde bulundurularak saptanmaktadır. İmar planları yapılırken dikkate alınması gereken pazar yeri ile ilgili standartlar aşağıda belirtilmiştir:

Pazar yerleri minimum 2500 kişinin ihtiyacını karşılayacak şekilde planlanır. Bir başka deyişle 2500 kişilik bir tüketici cirosu bir pazarı yaşatacak büyüklük olarak kabul edilmektedir (Göçer, 1984).

Pazara olan uzaklık maksimum 1.5 km olmalıdır. Erişme alanı yarıçapı 1.5 km olan pazarın hizmet alanı 700 ha. kadar olmaktadır (Göçer, 1984).

Pazar alanı büyüklüğü min. 4000-6000 m olmalıdır. Pazar alanı içinde tezgah büyüklüğü, ortalama 10-15 m² olarak hesaplanabilir. Tezgahlar arasındaki yaya yolu, en az 3 m olacak şekilde seçilmelidir (Göçer, 1984).

2. 3. Pazarlama Yönünden Pazarı Oluşturan Kriterler

2. 3. 1. Finans

Pazarlamada “finans işlevi” malların tüketiciler eline geçmesi için yapılan türlü eylemlerde kullanılmak üzere gerekli paranın sağlanmasını ve yönetimini içermektedir. Malların üretim zamanı ile satış zamanı arasında uzunca bir sürenin geçmesi gerekiyorsa üretici açısından finans büyük önem kazanmaktadır. İhtiyacı olan parayı finans kurumundan sağlayamayan perakendeci kredi işlevini toptancıya o da üreticiye yüklemektedir (Berkmen, 1991).

2. 3. 2. Fiat Oluşumu

Pazarlama karmasının işlevlerinden biride fiatlamadır. Gerçekte fiat malın pazar özelliklerinden biridir. Pazarlamacı, fiatları etkileyen tüm etkenleri kavramalı ve işletmeyi amacına ulaştırmak için fiatlarla ilgili fiat teorisine dayanmalıdır. Gerçekte fiat bir öneridir. Pazarın nabzını yoklama çabasıdır. Tüketiciler sunulan fiatı benimserlerse sonuca ulaşmış demektir. Benimsemezlerse fiat hemen değiştirilir. Ya da mal pazardan çekilir. Belirli bir sürede geçerli olmak üzere, alınan fiatlarla ilgili kararlar, fiat politikasını oluşturmaktadır. Üreticiler, haldeki komisyonculardan alınan bilgiye göre kendileri için uygun olan tüm kentlerdeki fiat değişmelerini ya günlük olarak telefon ve teleksle ya da çevrelerindeki üreticilerin nerelerde, kaçta sattıklarını sorarak takip etmekte ve malların hangi şehirlerde satılmasını istiyorlarsa o şehrin komisyoncularına göndermektedirler (Berkmen, 1991).

Böylece “Üreticiler, mallarını fiatı en yüksek pazarlarda sattırabilmektedirler. Buna karşılık üreticinin kendisini seçmesi için komisyoncu elindeki malı iyi fiatla satmak zorunda kalmaktadır. Burada zarar gören tüketici olmaktadır.

Hal binasında, toptancı esnafın hemen hemen tümünü oluşturan komisyoncular kendi çıkarlarını korumak üzere birde komisyoncular derneği kurmuşlardır. Aslında bu dernek başta belediye olmak üzere kar oranlarını düşürebilecek tüm kişi ya da kuruluşlara karşı birlik olmayı amaçlamaktadır. Halde fiatlar arz, talep ve kaliteye göre saptanmaktadır. Eğer arz ve talep de büyük dalgalanmalar yoksa fiatlarda fazla bir değişiklik olmamaktadır (Berkmen, 1991)

2.3.3. Depolama

Genel anlamda depolama, üretim ile satma işlevinin tamamlanması arasında malların uygun koşullarda elde tutulmasıdır. Depolama yoluyla, malların, ihtiyaç duyulan zamanda uygun koşullarda satışa sunulması olanağı sağlanmaktadır (Berkmen, 1991).

Depolama Nedenleri

- Malların bir çoğunun üretimi mevsimlidir. Tüketimi ise mevsimlik değildir. Tüm yıl boyunca tüketilirler. Örneğin, tarım ürünleri .
- Kimi mallar düzenli olarak üretilirler, ama tüketimleri mevsimlidir. Örneğin, deniz ve spor kıyafetleri. Üreticiler bu malları tüm yıl boyunca üretmeyi ekonomik bulurlar ve talebin ortaya çıktığı mevsimlerde pazarlarlar.
- Kimi zaman spekülasyon amacıyla, fiat artışından yararlanmak için ya da gelecekte karşılaşılabilecek kıtlıktan korunmak amacıyla depolanırlar.
- Malların, indirimden yararlanmak ve taşıma maliyetini düşürmek için, ihtiyaçtan çok satın alınıp depolanması da söz konusudur.
- Kimi malların, üretim zamanı ile tüketim zamanı arasında geçen sürede belirli bir işlemde geçirilmesi pazarlamaya uygun duruma getirilmesi gerekir (Berkmen, 1991).

2.3.4. Risk Taşıma

Risk zarar etme olasılığıdır. Olasılık gerçeğe dönüştüğünde zarar ortaya çıkmaktadır. Riskin, sahipliğin doğal bir sonucu olduğu söylenebilir. Bu durumda işletmeler de, tüketiciler de riskle karşı karşıyadırlar. Risk gerçekleştiğinde ortaya çıkan zarara, mala sahip olan katlanır. Sigorta yoluyla bu yük büyük ölçüde hafifletilebilir. Bu nedenle, mala sahip olan ister kişi ister işletme, ister başka bir örgüt olsun risk taşır. Pazarlama eylemlerinin yürütümü sırasında risk söz konusudur. Başlıca riskler şöyle sıralanabilir:

- Sel, yangın gibi doğal riskler.
- Bozulma, kırılma, hırsızlık gibi fiziksel riskler.
- Fiat değişimleri nedeniyle ve malın modasının geçmesi nedeniyle karşı karşıya olunan riskler.
- Kredili satışta alacağın ele geçirilmesi nedeniyle karşı karşıya olunan riskler.
- Kredili satışta alacağın ele geçirilmemesi riski.
- Malın ihtiyaca uymaması nedeniyle ortaya çıkan riskler (Berkmen, 1991).

2. 4. Yasal Mevzuat Açısından Pazar Yerleri

2. 4.1. Belediye Pazar Yeri İlişkisi

Pazar yerlerinin kurulması belediyelere, 1580 sayılı Belediyeler yasasının 15. maddesinin 42. fıkrası ile görev olarak verilmiştir. Pazar yerlerinin yer seçimi ve ihtiyaçları karşılayabilme ile ilgili ön çalışmalarını Fen İşleri Müdürlüğü yaparak bu konudaki raporunu belediye meclisine sunar. Pazar kurulacak alanın arazi mülkiyet durumunu, öncelikle inceleyen Fen İşleri Müdürlüğü, pazar yerlerinin seçiminde kriter, yoğunluk, çevre ile ilişkiler ve çevredeki pazarlara olan uzaklığı dikkate alır. Bütün bunların yanında pazar konusunda pazar yerleri esnaf derneğinin görüşü alınır. Bu konuda şunu da belirtmek gerekir ki değişik siyasi iktidarlar, dernekten bu yönde faydalanmayı siyasi çıkarlarına göre ister uygular ister uygulamazlar.

Pazar yerinin kurulması belediye meclisinde onaylandığı takdirde bu karar belediyenin Fen İşleri Müdürlüğü, Belediye meclisinin aldığı bu karara dayanarak seçimi yapılmış olan yerin daha önceden de hazırlanmış olan arazi mülkiyet raporlarına göre işleme başlar. Eğer tamamen kamu arazisi ise bir sorun olmamaktadır. Ancak bu arazide özel mülkiyet varsa Fen İşleri Müdürlüğü, Hukuk İşleri Müdürlüğü ve Emlak İstimlak Müdürlüğüne başvurarak adı geçen arazinin pazar yeri kurulabilmesi için kamulaştırılmasının sağlanmasını istemektedir. Ancak Fen İşleri Müdürlüğü özel mülkiyette olan arsalar üzerinde pazar yeri kurulmasına zorunlu (bölgede kamu mülkiyetinde arsa bulunmaması, kamu mülkiyetinde olan arsaların pazar yeri için çok elverişsiz olması vb.) durumlarda karar vermektedir.

Genellikle kamu mülkiyetinde olan arsalar üzerinde pazar yeri kurulmaktadır. Bu işlemler tamamlanınca Fen İşleri Müdürlüğü gerekli planlamayı yaparak pazar yerinin inşaatına başlamaktadır. Pazar yeri inşaatı alanın beton ve asfalt kaplanması, ara yolların, tuvaletin hazırlanması sürecini kapsamaktadır. İnşaatı tamamlanan pazar yeri, Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yönetim ve ihtiyaç sahibi pazarcılara dağıtım için İktisat İşleri Müdürlüğüne devredilir. Belediye pazarın kurulması konusunda karar verirken gayri-resmi olarak derneğinde görüşünü alır (Berkmen, 1991).

Her pazarcının tahtası veya tahtalarının tümü kendisine ait değildir. Pazar esnafına tahta kiralayan tahtacılar vardır. Pazarcılarla yapılan görüşme sonucunda Kartaltepe Cumartesi pazarında 2-3 tahtacının bulunduğu tesbit edilmiştir. Tahtacılar her tahtayı esnafa günlük olarak kiralamaktadırlar. Balırköy Belediyesi pazar esnafından bir tahta için işgaliye ücreti olarak aylık:

Yeşilköy pazarı için 450 TL

Cumartesi Pazarı için 325 TL

Diğer pazarlar için ise 225 TL almaktadır.

Belediye her pazarcıdan her yıl tezgah kurma belgesini yeniletmesini istemektedir. Ve her pazarcıdan bir yıl için tezgah kurma ücreti almaktadır (Balırköy Belediyesi Gelirler Müdürlüğü).

- 1990 yılında: 30.000 TL+ KDV
- 2000 yılında: 60 TL+KDV
- 2005 yılında: 125 TL+KDV
- 2008 yılında: 180 TL+KDV

2.2.2. Yönetim Ve Denetim

Pazar yerlerinin yönetimi İktisat İşleri Müdürlüğüne aittir. Pazar yerlerinin denetim işlerini İktisat İşleri Müdürlüğü , Hesap İşleri Müdürlüğü, Veteriner Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü ve Pazar yerleri esnafı derneği yürütmektedir.

İktisat İşleri Müdürlüğü: Pazar yerlerindeki işgaliye ücretlerini tahsil etmekle yükümlüdür.

Zabıta Müdürlüğü: Belediye sınırları içinde belediye kanun, nizam ve yasaklarının ve bunlara dayanılarak verilmiş emirlerin ve cezaların yerine getirilmesini sağlamakla yükümlüdür. Zabıta Müdürlüğü, belediye emir ve yasaklarını ihlal etmeyi alışkanlık haline getiren , özellikle aşağıda yazılı suçları işleyenlerin izinlerini iptal ederek, pazardaki faaliyetlerine son verir (1580 sayılı Belediye Kanunu).

- Kendilerine tahsis edilen yerlerin bir kısmını veya tamamını başkasına kiralaayan veya devredenler,
- Bir yıl içinde 5 defa fatura ibraz edemeyenler,
- Bir yıl içinde üç defa fahiş fiatla satış yaptığı tesbit edilenler,
- Bir yıl içinde birden fazla hileli satış yaptığı tesbit edilenler,
- Çöplerini plastik çöp torbasına koymayanlar.

Veteriner Müdürlüğü: Canlı hayvan ve et satışlarının sağlığa uygun olup olmadığını kontrol eder.

Sağlık Müdürlüğü: Satılan her türlü gıda maddelerinin temizliğini ve sağlığa zararlı olup olmadığını kontrol eder.

3. ARAŞTIRMA BULGULARI

Araştırmanın değerlendirilmesine ışık tutan çalışmalardan en önemlisi anket çalışması sonuçlarıdır. Örnekleme büyüklüğü 30 alınarak pazar yerlerinde pazar esnafına ve pazara gelen müşterilere yönelik sorular sorulmuştur. Anket sonuçları değerlendirilerek çözüm önerileri elde edilmeye çalışılmıştır.

3.1. Pazara Gelen Müşterilere Yöneltilen Soruların Değerlendirilmesi

Bakırköy ilçesi sınırları içindeki 6 pazar yerinde yapılan anket sonucunda pazara gelenlerin %87'si pazarlık imkanı olduğu, daha bol mal bulabildiği, sebze-meyve taze olduğu için pazarı tercih ettiklerini söylemişlerdir.

Verilen cevaplarda pazarı daha ucuz olduğu için tercih ettiğini söyleyenlere hemen hemen hiç rastlanmamıştır. Bu ilginçtir. Çünkü son zamanlarda pazarlarda da fiatlar artmış ve enflasyon pazara da yansımıştır.

Pazara nasıl geliyorsunuz sorusuna Osmaniye salı pazarına gelenlerin tamamı yürüyerek, Yenimahalle perşembe pazarına gelenlerin ise tamamına yakını yürüyerek cevabını

vermiştir. Bu cevaplar bu pazarların yürüme mesafesi içinde olduğunu ve genelde o mahallede oturanlar tarafından tercih edildiğini göstermektedir. Zuhuratbaba salı pazarında ise %46.67'si yürüyerek cevabını verirken özel araba ve minibüs ile cevabını verenler ise yarısından fazlasını oluşturmaktadır. Bu durumda salı pazarının daha çok Ataköy sakinleri tarafından kullanıldığını göstermektedir. Çünkü Ataköy'ün hiçbir mahallesinde pazar kurulmamaktadır. Yeşilköy pazarı ve Şenlikköy pazarında da yarısından fazlası pazara araba ve minibüs ile geldiğini söylemiştir. Bu durumda bu pazarların daha çok dış mahallelerden gelen kişiler tarafından tercih edildiğini göstermektedir. Pazara gelen kişilerin maddi durumuna bağlı olarak pazardan aldıkları malı ya hamal ile yada kendileri taşırlar. Yenimahalle, Kartaltepe, Osmaniye ve Şenlikköy pazarında yarısı ve yarısından fazlası aldıkları malı el ile taşıdıklarını söylerken Yeşilköy ve Zuhuratbaba pazarında ise yarısı ve yarısından fazlası hamal ile malı taşıdıklarını söylemiştir. Bu durumda Yeşilköy ve Zuhuratbaba mahallesinde gelir düzeyinin yüksek olduğunu göstermektedir.

Müşterilerin pazara ne sıklıkta geldiğini öğrenmek için sorulan soruda Yenimahalle , Şenlikköy, Osmaniye ve Zuhuratbaba pazarlarında yarısından fazlası her hafta pazara geldiğini söylerken Kartaltepe ve yeşilköy pazarında yarısı ve yarısından fazlası iki haftada bir pazara geldiklerini söylemişlerdir. Pazara her hafta gelenler haftalık sebze-meyve ihtiyaçlarını pazardan karşılayan ailelerdir. Bunlar pazara yürüyerek gelen ve aldıkları malı el ile taşıyan kişilerdir. Pazara iki haftada bir veya ayda bir geldiklerini söyleyenler ise gıda dışında farklı malları almak için yada gezmek için pazara gelen kişilerdir.

Yenimahalle, Osmaniye ve Şenlikköy pazarlarında müşterilerin yarısından fazlası sadece yiyecek maddelerini almak için pazara geldiklerini söylerken Kartaltepe, Zuhuratbaba ve yeşilköy pazarında ise yarısından fazlası yiyecek dışında da başka alışveriş yaptıklarını söylemişlerdir. Tablo 2'ye bakıldığı zaman her üç pazarda da esnaf sayısı ve tezgah sayısının en fazla olduğu görülmektedir. Bu pazarlarda yiyecek dışında özellikle giyecek türü eşyaların çok çeşitli ve ucuz olması nedeniyle bu pazarların sadece o mahallede oturanlar tarafından değil Bakırköy İlçesi dışından gelen müşteriler tarafından tercih edilmesine neden olmaktadır. Bu pazarlarda tanınmış firmaların mallarını bulmak da mümkündür.

Pazar yerlerinde yiyecek dışındaki malların ucuz olmasının nedeni, mağaza kirası, elektrik, su gibi genel giderler, tezgahtar maaşı, bunun yanısıra Avrupa mal ve elektronik eşyalar için vergi, gümrük ve fatura vermemeleridir. Pazarlarda çok nadir raslanmakla birlikte çalıntı mallarda satıldığı görülmektedir. Ancak bu şekilde satılan malların daha sonra zaman zaman tüketiciye çok fazla zararı olmaktadır. Bozuk veya defolu malı değiştirme olanağı ortadan kalkmakta, garanti belgesi olmadığı için ücretsiz tamir olanağı ortadan kalkmaktadır.

Anket çalışması yapılan altı pazar yerinde de müşterilerin tuvalet, otopark ve çöp kutusuna gereksinim duyduğu ve bir pazar yerinde bunların üçünde olması gerektiği ortaya çıkmıştır. Zuhuratbaba, Yeşilköy pazarına müşterilerin büyük çoğunluğu özel araba ile geldiği için bu iki pazar yerinde otoparka olan ihtiyaç diğerlerine göre daha fazla olarak ortaya çıkmıştır. Bakırköy İlçesinin dar ve kalabalık sokaklarında otopark

yeri bulmak mümkün olmamaktadır. Anket çalışması yapılan pazar yerlerinde müşterilerin mesleğine bakıldığı zaman Osmaniye ve Zuhuratbaba salı pazarında, Kartaltepe cumartesi pazarında yarısından fazlasını ev hanımları oluştururken , Yeşilköy çarşamba pazarında serbest meslek sahibi olanlar, Şenlikköy pazarında memurlar ve Yenimahalle perşembe pazarında da büyük çoğunluğu ev hanımları oluşturmaktadır. Pazara gelenlerin aylık gelirine bakıldığı zaman Zuhuratbaba, Yeşilköy, Kartaltepe ve Şenlikköy pazarında gelir düzeyi 400 ila 1250 dolar arasında iken Osmaniye ve Yenimahalle pazarında gelir düzeyi 250 ila 400 dolar arasındadır. Osmaniye ve Yenimahalle pazarına gelenler alt gelir grubuna girerken Zuhuratbaba ve Yeşilköy pazarına gelenler orta gelir grubuna girmektedir. Şenlikköy pazarına gelenler ise alt-orta gelir grubuna girmektedir. Bu sonuçlarda gösteriyor ki pazarlar alt-altorta ve orta gelir grubuna cevap vermektedir.

3.2.2. Pazar Esnafına Yöneltilen Soruların Değerlendirilmesi

Pazarcılık yapan esnafın özelliklerini ortaya koymak için yapılmış olan anket çalışmasında aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir. Her pazar için 30 esnafa sorular yöneltilmiştir. 6 pazar yerinde de sorularımıza cevap verenlerin yarısından fazlası (25-34) yaş grubunu oluşturmaktadır. Diğer yaş gruplarındaki oranlara da baktığımız zaman pazarcılık yapan kişilerin genç ve orta yaş grubunda olduğunu görmekteyiz.

6 pazar yerinde pazar esnafının yarısından fazlasının daha önce de pazarcılık yaptığını ve pazarcılığın kendileri için kalıcı bir meslek olduğunu görmekteyiz. Düşük oranlarda da olsa daha önceleri inşaatda çalıştığını veya işçi olduğunu söyleyenlere de rastlanılmıştır. Bu sonuçta pazarcılık yapan esnafın iş sorununu marjinal sektörde çözümlendiğini göstermektedir. 6 pazar yerinde de pazar esnafının yarısından fazlasının ya da tamamına yakınının İstanbul içinde çalıştığı ortaya çıkmıştır. Daha önceki işiniz neredeydi sorusuna %33.33 oranı ile “İstanbul dışında “ cevabı Şenlikköy pazarında alınmıştır. Buda Şenlikköy pazarının kuruluşunun yeni olmasından kaynaklanmaktadır. Çünkü Zuhuratbaba, Kartaltepe ve diğer pazarların 30-40 yıllık gibi bir geçmişi varken Şenlikköy pazarının 5-10 yıllık gibi bir geçmişi vardır.

İş sahibi misiniz sorusuna Şenlikköy, Kartaltepe, Yeşilköy ve Zuhuratbaba mahallesinde oturanların yarısından fazlası evet cevabını vermiştir. Ve bu esnafın yarısından fazlasıda yanında 2 kişi çalıştırdığını söylemiştir. Diğer yarısı ise 1 kişi çalıştırdığını söylemiştir. Demek ki pazarcılık yapan esnaf tek başına çalışmamakta 2 yada 3 kişi ile birlikte çalışmaktadır. Osmaniye ve Yenimahalle pazarında ise iş sahibi misiniz sorusuna cevabını verenler yarıdan fazlasını oluşturmaktadır. Demek ki bu pazarlarda sorumuza cevap verenlerin çoğunluğunu işçi olarak çalışanlar oluşturmaktadır. Ortığımız varmı sorusuna pazar yerlerinin tümünde yarısından fazlası hayır cevabını vermiştir.

Demek ki pazar esnafı ortaklı çalışmakta, yanında kendisine yardımcı olacak 1 veya 2 işçi çalıştırmaktadır. Malı nereden alıyorsunuz sorusuna pazarların hepsinde yarısından fazlası İstanbul’da esnaftan aldıklarını söylemişlerdir. %30’a yakın bir oranda ise İstanbul’da hal binasından malı aldıklarını söylemişlerdir. Malı nasıl taşıyorsunuz sorusuna Şenlikköy, Zuhuratbaba, Yenimahalle ve Osmaniye pazarında yarısı ve yarısından fazlası kendilerine ait kamyon ile malı taşıdıklarını belirtmişlerdir.

Bu cevabı veren pazar esnafı sadece bu pazara mı geliyorsunuz sorusuna hayır cevabını vermişlerdir. Hafta içinde 2 veya daha fazla sayıda pazara gittikleri için maliyetin kendilerine en aza indirgenebilmesi için kendilerine ait kamyonu sahip olmayı tercih ettiklerini söylemişlerdir. Haftanın değişik günleri kurulan pazarlarda aynı esnafı rastlamak mümkündür. Örneğin Osmaniye salı pazarına gelen esnafın aynı zamanda Yenimahalle perşembe pazarına Kartaltepe cumartesi pazarınada geldiği tesbit edilmiştir. Pazarcılık yapan kişilerin sadece Bakırköy ilçesi içindeki pazarlara değil aynı zamanda diğer semtlerdeki pazarlara da gitmektedirler. Örneğin Kartaltepe cumartesi pazarı esnafının Kadıköy salı pazarı, Fatih çarşamba pazarı ve Aksaray cuma pazarı gibi İstanbul'un en büyük pazarlarınada gittikleri ortaya çıkmıştır.

Yapılan anket çalışması sonucunda 6 pazar yerinde de pazar esnafının kullandığı tezgah için belediyeye ücret ödediği ortaya çıkmıştır. Pazarcıların kaç tezgaha sahip olduğu Bakırköy Belediyesi yetkililerine sorulmuş ve her pazarcının en az 2 tezgaha sahip olduğu bilgisi Belediyeden alınmıştır. Pazarcılara “Kaç tane tezgaha sahipsiniz?” sorusu sorulmuş ve 6 pazar yerinde pazar esnafının yarısından fazlası 3-4 tane tezgaha sahip olduğunu belirtmiştir. Pazar esnafından alınan cevaplar Belediye Yetkililerinin tezgah sayısı ile ilgili olarak vermiş oldukları rakamsal bilgiyi doğrulamaktadır..

Pazarcıların haklarını korumak için kurulan Pazarcılar Derneği ve Pazarcılar Odası vardır. “Pazarcılar Derneğine üye misiniz?” sorusuna Osmaniye ve Yenimahalle Pazarındaki esnafın yarısından fazlası hayır cevabını verirken diğerleride evet cevabını vermişlerdir. Bir pazarcı olarak çalıştığınız bu pazardan memnun musunuz sorusuna 6 pazarda da Pazar esnafının yarısından fazlası evet cevabını vermiştir. Ancak hepsi de pazar yerlerinde otopark, tuvalet ve büfenin eksikliğini hissettiklerini ve bu donatıların pazar yerinde olmasını istediklerini söylemişlerdir.

Pazarcıların doğum yerlerine bakıldığı zaman Osmaniye salı pazarında Karadeniz Bölgesi, Zuhuratbaba salı pazarında ve Şenlikköy pazarında Güneydoğu Anadolu, Yeşilköy çarşamba pazarında İç Anadolu Bölgesi ilk sırada yer alırken Kartaltepe cumartesi ve Yenimahalle perşembe pazarında Doğu Anadolu Bölgesi ilk sırada yer almaktadır. Pazarcılık aile çapında olan bir işletmedir. Aynı aileden olan kişiler birarada çalışmaktadır. Yapılan araştırma pazarcıların pazar yerlerinde yöresel olarak organize oldukları gerçeğininide ortaya koymuştur.

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Araştırması yapılan Bakırköy ilçesinin 6 pazar yerinde de pazarlar doygunluğa erişmiş durumdadır. Ancak köyünden yeni gelen ve malını satmak isteyen bazı kimseler pazarda kendilerine tezgah (yer) bulamayınca apartman aralarına girmekte, tezgahsız olarak çuvallardaki mallarını gizli gizli satmaya çalışmaktadırlar. Bu tür malların alıcıları da fazla olduğu için belediye bu durumu göz önünde bulundurmalı ve bu sorunu çözümleyici önlem almalıdır.

Genelde kamu mülkiyetinde olan yerler pazar yeri olarak seçiliyor. Fakat araştırması yapılan pazarlar sokaklar üzerine yerleşmiştir. Böylece, çevre kirliliği, ulaşım güçlüğü gibi problemlerle karşı karşıya kalınmaktadır. Pazar yeri çevresinde oturanlarla yapılan

mülakat sonucunda mahalle sakinlerinin pazarı istememe nedeni olarak pazar esnafının düzensiz, kirli, çevreyi kötü kullanan bir imaj yaratmış olmasıdır.

Ayrıca konutlara ve pazar yeri çevresindeki hastanelere yaya ve taşıt ulaşımının aksamasıdır. Bu problem Bakırköy Devlet Hastanesi, Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi'nin yakınında kurulan Zuhuratbaba ve Sigorta Hastanesi'nin yakınında kurulan Osmaniye pazarında her hafta yaşanmaktadır. Pazar yerlerinde en acil çözümlenmesi gereken sorun yaya ve taşıt trafiğinin birbirinden ayrılmasıdır. En azından pazarın kurulduğu günler, taşıt trafiğinin pazarın içinden geçmesini engellemek, taşıt trafiğine ayrı bir güzergah belirlemek gerekmektedir. Böylece pazarın kurulduğu günler, hem pazara gelen vatandaş daha rahat alışveriş yapabilecek hemde pazar ile ilgisi olmayan vatandaş, pazar yeri kalabalığından etkilenmeyecektir. Ayrıca pazar yerlerinin ortası halkın ve lüzumu halinde taşıt araçlarının serbestçe geçmesine uygun bir şekilde açık bulundurulmalı ve bu geçit yerleri geçici bir surette araba ve işporta ile satış yapanlar tarafından hiçbir şekilde işgal edilmemelidir.

Pazarcılar; pazar yerini ve çevresini temiz tutma, özel çöp kabı kullanmaya pazarın devam ettiği müddetçe sağlık muayene ve tescil cüzdanlarını (ruhsat) yanlarında taşımaya ve ilgililere her isteyişte göstermeye, temiz iş gömleği giymeye zorunlu olmalıdırlar. Pazarcı esnafı yerden aynı yükseklikte olan bir çeşit satış tezgahları kullanmaya ve tezgahların sağ başına isim ve soyadları, sicil numarasını ve yaptığı işi belirten 25x40 cm. ölçüsünde kırmızı üzerine beyaz renkte yazılmış bir çeşit tabelaları asmak zorunda olmalıdır. Pazarcı esnafı ölçüler kanunu gereğince damgalanmış ölçü aleti kullanmalıdır. El terazisi kullanmak yasak olmalıdır (Berkmen, 1991).

Pazarcıların rahatsızlık verecek derecede bağırıp çağırmaları, mesken, apartman ve dükkan gibi taşınmaz malların kapılarının önlerine geçilmez bir şekilde kapamaları, duvarlara çivi çakmak, pencere demirlerine ip bağamak gibi zarar verici hareketlerde bulunmaları ve her türlü yıkım yapmaları yasaktır. Pazarlar sabah 7'den itibaren faaliyete geçerler ve faaliyet akşam hava kararana kadar devam eder. Pazarın kurulmasından bir gün evvel pazar yerini işgal etmek ve pazarın kurulduğu günün akşamı ortalık karardıktan sonra burada kalarak satışa devam etmek yasaktır.

Özel araçlarıyla gelenler için yeterli sayıda otopark planlamak gerekmektedir. Pazara mal getirip, satan kişilerin, kentin dışından geldikleri dikkate alınırca, pazarın ulaşım ağı üzerinde olması veya ulaşım ağı ile bağlantılarının iyi çözümlenmesi gereklidir.

Pazar yerinin çevresinde yaratacağı çevre sorunlarına çözümler aranmalıdır. Bu amaçla:

- Pazar yeri büyüklüğü iyi seçilmeli,
- Pazar içindeki kirliliğin çevreye çok fazla yayılmamasına dikkat edilmelidir. Pazarın sınırları iyi çizilmelidir.
- Çöplerin sevkine, pazar sonrası olan temizliğe dikkat edilmelidir.
- Pazar yerlerini alt ve orta gelir grubuna dahil ailelerin kullandığı dikkate alınırca, pazar yerlerinin herkesin ulaşabileceği kadar yerleşme ünitelerinin merkezinde planlanması gerekmektedir.

Pazar için ayrılan alanlar beton kaplanmalı, yağmur suyu için gereken eğim verilerek sokak kanalizasyonuna bağlanan ızgaralar konulmalıdır. Böylece yağışlı günlerde pazar yerinin daha çok kirlenmesine, alışverişe gelenler ile pazar esnafının, su birikintileri içinde kalmaması, herhangi bir kaza durumunun ortaya çıkmaması sağlanacaktır.

Pazar yeri yanında pazar esnafının nakliye işlemleri ve alışverişe gelen özel araba sahipleri için yeterli sayıda otopark yeri planlanmalıdır. Bu otoparkın belediyeye ait olması halinde, elde edilecek gelir yine otopark ve pazar yeri için gerekli bakım-tamirat işlerinde kullanılabilir.

Pazar yerinde, satılan mallara göre esnafın belli bir düzen içinde konumlanması gerekir. (Sebze, giyim vb.) Böylece alışverişe gelen kalabalığın düzensizliğine son verilecektir. Böylece pazara gelen halk kendiliğinden alacağı malın bulunduğu tarafa giderek, pazar yerinde gereksiz kalabalık yaratmayacaktır.

Pazar yerindeki esnafın daha düzgün ve temiz giyinmesi, ya da tek tip forma-önlük giymesi pazarın daha güzel görünmesine neden olacağı gibi, estetik duygularla hitap edecek, alışverişini arttıracaktır. Tezgahlar üzerinde, şemsiye veya tentelerin bulunması bunların renkli bir şekilde yer alması, çeşitli tabelalar, çeşme, WC, belediye zabıta yeri gibi donanımlar pazar yerlerini güzelleştiren, tamamlayan öğelerdir. Bunların gerçekleştirilmesinde gerekli hassasiyet gösterilmelidir.

Pazar yerinde, pazarın konumundan kaynaklanan sorunlar yanında pazarcılarının da çözüm bekleyen sorunları bulunmaktadır. Çok rahat para kazanan, serbestçe çalışan kişiler olarak görünseler de pazar esnafının önemli sorunları vardır. Pazar esnafı yasalar, belediye yetkilileri, üreticiler, Pazarcılar Derneği, tüketiciler gibi birçok kişi ya da kuruluşlarla gerek iletişimsizlik, gerek eğitimsizlikten dolayı anlaşmazlıklara düşmektedirler. Fakat pazarcılar sosyal ve kültürel açıdan sorunları olan bir topluluktur. Anadolu kökenli bu kişilerin kente uyumu, konut, barınma sorunu, hava şartlarının olumsuz etkileri, herhangi bir sosyal güvenceleri olmaması gibi problemleri de bulunmaktadır.

Sonuç olarak pazar yerinde planlama yapılırken sadece pazarın konumundan kaynaklanan sorunlara çözüm aranmamalı, aynı zamanda pazarcılarının da sorunları dikkate alınmalıdır. Ayrıca pazar yerleri normal zamanlarda üzerine herhangi bir bina yapılmayacağından belediyelerimiz için otopark, itfaiye parkı, semt sakinleri içinde, yeşil alan, piknik alanı vs. gibi amaçlar için de kullanılabilme imkanını verecek şekilde planlanmalıdır.

Pazarların kontrolü belediyelerin ilgili müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Ancak şehir planlama standartları ve ilkeleri bakımından hiçbir denetim sözkonusu değildir. Örneğin Pazar yerlerinin seçiminde trafiği en az etkileyecek, halkı en az rahatsız edecek yerler seçilmelidir.

Şehir planlama standartlarını değişik açılardan gruplandırmak mümkündür. Bazı standartlar tüzel niteliktedir ve yetkili kurumlarca yasa, yönetmelik vb. için bu konudaki standartlara uyma zorunluluğu vardır. Diğer bazı standartlar ise genel bazı teknik yaklaşımlardan, alışkanlıklardan, otoritelerin veya teknik grupların önerilerinden kaynaklanmaktadır. Bu iki grup standardın yanı sıra, şehir planlama standartların diğer

bir kökeni, kentteki mevcut durum, bu durumun gelişme eğilimleri genellikle kent ve yapı ölçeğinde yapılan somut araştırmalar olmaktadır. Kentsel doku içerisinde Pazar yerlerinin planlanmasında yeşil alan standartlarını belirleyen kriterler dikkate alınmalıdır. Şehir planları hazırlanırken Pazar yerleri tespit edilmeli ve pazar yerlerinin planlamasında; ihtiyaçlar, nüfus ve kullanım yoğunluğu dikkate alınmalıdır.

KAYNAKLAR

- Berkmen, H., 1991, İstanbul'da Semt Pazarları Üzerine Bir Araştırma (Beşiktaş, Kadıköy, Fatih Pazarları), Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Cezar, M., 1985, Tipik Yapılarıyla, Osmanlı Şehirciliğinde Çansız ve Klasik Dönem İmar Sistemi", Milli Eğitim Bakanlığı Basımevi, İstanbul .
- Çetiner, A.,1972, Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri, İTÜ Yayını, Gümüşsuyu.
- Eroğlu G., 1976, Kurtuluş Semt Pazarı Araştırması, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Bitirme Tezi.
- Göçer, O., 1984, Şehirlerde Ticaret Alanları, İTÜ Kütüphanesi Sayı:1286, Gümüşsuyu.
- Keleş, R., 1985, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi.
- Suher, H. (Editör), Erkut, G., Sey, Y., Ünal, Y., Çetiner, A., Bayazıt, N., Tapan, M., Orhon, İ., 1989, Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, Toplu Konut Yapımcıları Derneği (TOKYAD), İstanbul.
- Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C., 1973, Şehircilik; Sorunlar-Uygulama ve Politika, A.Ü.S.B.F. Yayınları No: 358, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Bakırköy Belediyesi Gelirler Müdürlüğü.
- Bakırköy Belediyesi İktisat Müdürlüğü.
- 1580 sayılı Belediye Kanunu, Belediye Zabıta Yönetmeliği.