

**T.C.
MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

KENTSEL TASARIM VE KARMA KULLANIM POLİTİKALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Arda Can BUZE

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Güzin Konuk

**EKİM 2009
İSTANBUL**

Arda Can BUZE tarafından hazırlanan KENTSEL TASARIM VE KARMA KULLANIM POLİTİKALARI adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Güzin Konuk
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : _____

Üye : _____

Üye : _____

Üye : _____

Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	iii
ÇİZELGE LİSTESİ	iv
ŞEKİL LİSTESİ	v
KISALTMALAR LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	1
1.2. Çalışmanın Kapsamı	2
1.3. Çalışmanın Yöntemi	3
2. KENTSEL TASARIM VE POLİTİKALARI	4
2.1. Kentsel Tasarım Kavramı ve Stratejik Planlama İlişkisi	4
2.1.1. Kentsel Tasarım Politikaları	8
2.1.2. Stratejik Planlama Kentsel Tasarım Politikaları İlişkisi	11
2.2. Bölüm Sonucu	14
3. KARMA KULLANIMLAR	15
3.1. Karma Kullanım Kavramı ve Gelişimi	15
3.2. Karma Kullanımda İşlevlerin Gelişimi ve Süreç	22
3.3. Bölüm Sonucu	39
4. KARMA KULLANIM POLİTİKALARI VE LONDRA ÖRNEĞİ	40
4.1. Karma Kullanım Politikaları	40
4.2. Karma Kullanım Politikalarının Londra Stratejik Planı Bağlamında İncelenmesi	41
4.2.1. Londra Stratejik Planı	44
4.2.2. Londra Planındaki Tasarım İlkeleri	49
4.2.3. Karma Kullanımların Londra Stratejik Planındaki Yeri	55
4.3. Bölüm Sonucu	59
5. TÜRKİYE'DE KARMA KULLANIM POLİTİKALARI VE KARMA KULLANIMLI GELİŞTİRMELERİN TASARIM POLİTİKALARI AÇISINDAN İNCELENMESİ	60
5.1. Türkiye'de Kentsel Tasarım Politikaları Ve Karma Kullanımlar	60
5.2. Türkiye'de Karma Kullanım Gelişimi Ve Süreç	62
5.3. Türkiye'deki Örneklerin Değerlendirilmesi ve Değerlendirme Kriterleri	64
5.3.1. Akmerkez	66
5.3.2. İş Bankası Genel Merkezi	72
5.3.3. Metrocity	77
5.3.4. Kanyon Alışveriş Merkezi	82
5.3.5. Zorlu Center Projesi	87
5.4. Bölüm Sonucu	91
6. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME	93

KAYNAKLAR

97

ÖZGEÇMİŞ

105

ÖNSÖZ

Kentsel tasarım ve politikaları bağlamında karma kullanım politikalarını konu alan bu çalışma, karma kullanımların kentlere nasıl yararlı olacağına dair politikaları, örnekler üzerinden ortaya koymaya çalışmaktadır.

Yüksek lisans eğitimim ve araştırmam süresince, fikirleriyle ufkumu genişleten, yardımları ve önerileriyle bana daima destek olan hocam Prof. Dr. Güzin Konuk'a teşekkürlerimi sunarım.

Sevgili eşim Esra Dönmez Buze'ye çalışmam süresince bana sağladığı her türlü destek ve gösterdiği sabır için teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca hayatımın her döneminde, her koşulda bana destek olan ailemin tüm fertlerine teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs 2009

Arda Can BUZE

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa No

Çizelge 2.1. Kentsel Yapılı Çevrede Bütünsellik	7
Çizelge 6.1. Türkiye’de Karma Kullanım Örneklerinin Değerlendirilmesi	91

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1. Charnwood İlçesi Stratejik Anahtar Planı	12
Şekil 3.1. Barcican Center.....	17
Şekil 3.2. Rockefeller Center	17
Şekil 3.3. Floransa'daki Uffizi Binası.....	26
Şekil 3.4. Floransa'daki Larkin Binası.....	28
Şekil 3.5. Northland Shopping Mall, Detroit	31
Şekil 3.6. Antik Yunan Tiyatrosu Plan Şeması.....	35
Şekil 3.7. Emirates Stadyumu, Londra	38
Şekil 3.8. Yapımı devam eden Seyrantepe'deki Galatasaray Stadyumu	39
Şekil 4.1. Londra Anahtar Planı	46
Şekil 4.2. Londra Fırsat Alanları.....	46
Şekil 4.3. Londra Demir Yolları Ağı	47
Şekil 4.4. Londra Görünüm Koridorları.....	48
Şekil 4.5. Kuzey Londra Alt Bölgesi Stratejik Planı	49
Şekil 4.6. Londra Yaya Yolları Ağı	57
Şekil 4.7. Londra Kent Merkezleri.....	58
Şekil 5.1. Levent Bölgesi Gece Görünümü.....	63
Şekil 5.2. Levent Bölgesi	64
Şekil 5.3. Seçilen Örneklerin İstanbul'daki Konumları	65
Şekil 5.4. Seçilen Örneklerin Birbirleriyle Olan İlişkileri	66
Şekil 5.5. Akmerkez'in Kent İçerisindeki Konumu.....	67
Şekil 5.6. Akmerkez'in Zincirlikuyu Tarafından Görünümü.....	68
Şekil 5.7. Akmerkez'in Etiler Tarafından Görünümü.....	68
Şekil 5.8. Akmerkez, Zemin Kat Planı	69
Şekil 5.9 Akmerkez, Bahçe Katı Planı.....	69
Şekil 5.10. Akmerkez, Kesit	70
Şekil 5.11. Akmerkez'in Yakın Çevresiyle Olan İlişkileri	71
Şekil 5.12. İş Bankası Genel Merkezi Konumu.....	72
Şekil 5.13. İş Bankası Genel Merkezi Genel Görünümü.....	73
Şekil 5.14. İş Bankası Genel Merkezi Yan Görünüş	73
Şekil 5.15. İş Bankası, Vaziyet Planı	74
Şekil 5.16. İş Bankası, Zemin Kat Planı	74

Şekil 5.17. İş Bankası, Genel Kesit.....	75
Şekil 5.18. İş Bankası, Alışveriş Merkezinden Görünüm	76
Şekil 5.19. İş Bankası, Alışveriş Merkezi Girişi	76
Şekil 5.20. İş Bankası Genel Merkezi Çevre İlişkileri	77
Şekil 5.21. Metrocity'nin Konumu	78
Şekil 5.22. Metrocity, Girişten Görünüm	79
Şekil 5.23. Metrocity, Yan Görünüşü	79
Şekil 5.24. Vaziyet Planı	80
Şekil 5.25. Zemin Kat Planı	80
Şekil 5.26. Konut Kulesi Planı	80
Şekil 5.27. Terastaki Rekreasyon Alanları.....	81
Şekil 5.28 Genel Konumu	82
Şekil 5.29. Çevre İlişkileri	83
Şekil 5.30. Genel Fonksiyonlar.....	83
Şekil 5.31. Bodrum Kat Planı	84
Şekil 5.32. Zemin Kat Planı	84
Şekil 5.33. Konut Bloğu Kat Planı	84
Şekil 5.34. Kamusal Açık Alanlar.....	85
Şekil 5.35. Merkezi Aktivite Alanı	85
Şekil 5.36. Kesit	86
Şekil 5.37. Kamusal Açık Alanlar.....	87
Şekil 5.38. EAA-Tabanlıoğlu Mimarlık Genel Görünüm.....	88
Şekil 5.39. Kamusal Meydan Açık Alışveriş Birimleri	89
Şekil 5.40. Genel Görünüm	89
Şekil 5.41. Genel Görünüm	90
Şekil 6.1. İstanbul Çevre Düzeni Planı	94
Şekil 6.2. Öneri Merkezler	95

KISALTMALAR LİSTESİ

DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
İŞGYO	: İş Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
MİA	: Merkezi İş Alanı
SHCA	: Swanke Hayden Connell Architects

ÖZET

Sanayi devrimi sonrası kentlere olan göçün hızla artması, gelişen iletişim olanakları ve küreselleşme, toplumun tüketim alışkanlıklarını değiştirdi. Yoğunlaşan kentlerde birçok problemin ortaya çıkması, mevcut planlama tekniklerin bu sorunların çözümünde yetersiz kalması nedeniyle, sorunlara çok disiplinli yaklaşan planlama ve mimarlık ara kesitini oluşturan kentsel tasarım kavramı ortaya çıkmıştır.

Kentsel tasarımın gelişmesiyle birlikte rekabetçi kentler ortamında sermayeyi kendine çekerek, sürdürülebilir ve daha yaşanılabilir kentler yaratmak için kentsel tasarım kavramının uygulama araçlarından biri olan kentsel tasarım politikaları ortaya çıktı. Kentsel tasarım politikaları olmadan gelişmeye çalışan kentler daha fazla çarpık kentleşmeye ve mevcut sorunlara yeni alt yapı, trafik sorunları ekleyerek baş etmeye çalışmaktadır.

Kentsel tasarım politikalarından bir tanesi olan karma kullanım politikaları, kentin olumsuzluklarından banliyölere kaçan kentlilerin trafik, zaman kaybı ve sosyal aktivitelerden kopma problemleriyle karşı karşıya kalmasıyla tekrar kente dönmeleri sonucu oluşan karma kullanımlı geliştirmeler sonucunda ortaya çıkmıştır.

Karma kullanım politikaları sosyal anlamda daha bütünleşik, ekonomik anlamda daha gelişmiş, yaşanılabilirlik anlamında daha ekolojik ve sürdürülebilir kentler yaratmayı amaçlamaktadır. Karma kullanımların bulunduğu çevresiyle bütünleşmesi, kentin sosyal dengesini sağlaması, diğer kent politikaları ve projelerle uyumunu sağlayarak uzun vadede yaşanılabilir olması ancak bütüncül karma kullanım politikalarıyla mümkün olabilir.

Bu çalışmada Londra kenti kentsel tasarım politikaları incelenerek, Türkiye'deki karma kullanım alanların değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

SUMMARY

After the industrial revolution, the rapid increase of the immigration to the cities, the developing communication resources and globalization changed the consumption habits of the society. Due to the fact that many problems emerged in concentrated cities and the current planning techniques were insufficient to solve these problems, the concept of urban design which forms the intersection of planning and architecture approaching the problems in a multi diciplined way came up.

With the development of urban design, by magnetizing the stock in the atmosphere of challenging cities, the urban design policies which are one of the appliances of urban design emerged in order to create more sustainable and habitable cities. The cities which are trying to develop without urban design policies, strive to cope with more irregular urbanization and existing problems also dealing with new substructure and traffic problems.

Mixed use policies which is one of the policies of urban design, emerged as a result of the mixed use development of citizens who left cities because of the negativities came back as they faced the problems of traffic, waste of time and dropping apart from social activities.

Mixed use policies aims to create sustainable cities which are more integrated in social sense, more developed in economical sense, more ecological in habital sense. Integration with it's environment in which there are mixed uses, maintaining the social balance of the city, being habital in long terms by suiting with the other city policies and projects can only be possible with the compact mixed use policies.

By examining London City urban design policies, the evaluation of mixed use development areas in Turkey is aimed in this work.

1. GİRİŞ

Hızla gelişen kentlerde kentsel tasarım kavramı sayesinde ortaya konan politikalarla kentsel sorunlar aşılmaya çalışılmaktadır. Kentsel tasarımın uygulamaya yönelik bir aracı olan kentsel politikalar Günümüzde birbiriyle rekabet eden kentlerin daha sürdürülebilir kentler olmasını sağlamaktadır. Bu rekabet içerisinde yüksek arsa fiyatları ve ayrışmanın getirdiği problemlerden ötürü karma kullanımlar çok büyük önem kazanmıştır. Karma kullanımları bütüncül olarak ele alan karma kullanım politikalarıyla geliştiren kentler bu rekabette öne geçmişlerdir. Karma kullanım politikaları olmadan tekil olarak rant esasına dayalı şekilde geliştiren kentler bu rekabetin dışında kalmaya mecburdur. Belli hedef ve stratejileri olmayan kentlerde karma kullanımlar kentliyi ezen, alt yapı sorunlarını arttıran, toplumun sadece belirli kesimleri tarafından kullanılan yapı yığınları olmaktan ileriye gidememişlerdir.

1.1. ÇALIŞMANIN AMACI

Bu çalışmanın amacı kentsel tasarım kavramı çerçevesinde kentsel politikaların incelenmesi, bu kentsel politikalardan karma kullanım politikalarının gerekliliği, gelişimi ve bu kapsamda karma kullanımların irdelenmesi, incelenen Londra karma kullanım politikaları bağlamında Türkiye'deki karma kullanımların değerlendirilmesidir.

Araştırmada hızlı küreselleşme ve nüfus artışıyla ortaya çıkan sorunlara kentsel politikaların nasıl yaklaştığı, bu bağlamda karma kullanım politikalarının kentleri rekabetçi ve daha çekici kentler yapmak için izlediği yollar incelenerek örnekler irdelenmiştir.

1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Çalışmanın birinci bölümünde; çalışmanın amacı yöntemi ve kapsamı belirlenmiştir.

İkinci bölümde; kentsel tasarım kavramı tanımlanmış, kentsel tasarım araçlarından tasarım politikaları irdelenerek kentsel tasarım stratejik plan ilişkisi araştırılmıştır.

Üçüncü bölümde; karma kullanım kavramı ve gelişim süreci incelenerek karma kullanımlardaki işlevler analiz edilmiştir.

Dördüncü bölümde; karma kullanım politikaları kavramı gelişimi ve gereklilikleri ortaya konmuş, Londra kenti stratejik planı bağlamında karma kullanım politikaları irdelenmiştir.

Beşinci bölümde; Türkiye'deki karma kullanım politikaları incelenmiştir.

Altıncı bölümde; yapılan araştırmalar doğrultusunda ortaya çıkan kriterler ışığında Türkiye'deki karma kullanım projeleri incelenmiştir.

Sonuç bölümünde; yapılan incelemeler doğrultusunda genel bir değerlendirme yapılarak, Türkiye'nin içinde bulunduğu durum tartışılmış ve karma kullanım politikalarının gerekliliği vurgulanmıştır.

1.3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Çalışmanın ilk üç bölümünde konuya ilişkin çerçeve oluşturulup literatür incelenmiştir. Daha sonraki bölümlerde dünyadan örnek bir alan incelenerek oluşturulan ilkeler ışığında Türkiye'deki durum ve örnekler incelenmiş, sonuç bölümünde de bu bilgiler yorumlanarak önermeler getirilmiştir.

2. KENTSEL TASARIM VE POLİTİKALARI

2.1. KENTSEL TASARIM KAVRAMI VE STRATEJİK PLANLAMA İLİŞKİSİ

Kentsel tasarım genel anlatımı ile 'kentsel mekânda fiziksel, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bağlamlarda çok boyutlu, kentsel detay irdeleme ve çözümlenmelerini içeren ayrıntılı bir düzenleme yöntemidir. Kentsel tasarım, kent ölçeğinde gerçekleştirilen ayrıntılı düzenleme ve uygulama biçimidir. (Kaplan, 2003)

Kent planlama, batıda, sanayi devriminin yarattığı yerleşme-ulaşım-çevre sorunlarına çözüm arayışları oluşturmaktadır. Kentsel mekânın daha yaşanabilir yapma çabaları 1900'lü yıllarda Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir kent modeli üretmesi ve daha sonrasında Camillo Sitte (Kent İnşa Sanatı), Tony Garnier (Endüstri Kenti), Soria Mata (Lineer Kenti) gibi kent planlama düşünürleri kentlerdeki, hızlı nüfus artışları, ulaşım teknolojisindeki gelişmeler ve kentlerin çağa uygun işlevlerinin gelişmesi ve daha yaşanabilir kentler yaratmak amacıyla yeni kent modelleri oluşturmuşlardır. Kent planlama meslek disiplini başlangıçta, sanat temelli bir tasarım olarak ele alınmış ve sanayi devriminin neden olduğu kent fiziksel çevresindeki kalite kaybının giderilmesi ve proletaryanın yaşam koşullarının iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Günümüzde ise kent planlama biliminin sunduğu teknik ve yöntemleri giderek daha yoğun olarak kullanmaya ve kamu politikasının bir aracı haline gelmiştir. Kent planlama mesleği temelde kentsel mekânın kamusal politikalarla üretimi şeklinde algılanmaktadır. (Çelik, 2003)

Kent sınırlarını zorlayan gelişmeler, kentlerin yalnızca fiziksel ölçütlerle denetlenemediğini göstermiş ve bölgesel, sosyal, ekonomik, politik süreçlerin anlaşılmasının kentsel gelişmeyi yönlendirme ve denetleme açısından gerekli olduğu gözlenmiştir. (Günay, 1997)

1960'lı yıllarda batı toplumlarında nüfus ve kentleşme hızlarının düşmesi, planlamanın kentlerin dinamik gelişme süreçlerine yanıt verememesi, farklı disiplinlerdeki bilim ve teknolojik gelişmeler ile birlikte bilgi toplama ve işlem sürecindeki yenilikler, kentte yaşayanların kendi yaşam mekânlarının biçimlenmesinde karar verme istemleri, yaratılan uzman plancı profili, merkeziyetçilikten yerelleşmeye dönen dünya, katı ve durağan bölgeleme uygulamalarına eleştiriler ile kapsamlı planlamanın yetersizliği ve günün koşullarına ayak uyduramaması, kapsamlı planlamaya yönelik önemli eleştirilerdendir. (Eke, 1994)

Değişen dünya düzeni sonucunda kent planlama karar ve uygulamalarında köklü gelişmeler olmuştur. Uzun süreçler içeren klasik imar planları, yerini geleceğin belli bir dönemdeki verileri doğrultusunda statik, katı ve kesin planlama kararları üretmek yerine denetim ve uygulamalarda toplumun dinamiklerine kolayca uyabilecek ve hızla üretilebilecek stratejik (yapısal) planı hazırlanması sürecine bırakmıştır. (Gürel, 1993)

Kentsel tasarım çalışma alanının yeni bir uzmanlık alanı olarak ortaya çıkması Reyner Baham'ın 1960'lı yıllardaki notlarında; mimarlık ve planlama disiplinleri arasındaki mil karelik alan boşluğunu belirleyerek bunu doldurmak için yeni bir uzmanlığa ihtiyaç olduğunu belirtmesiyle olmuştur. (Ayataç, 1999)

Bugün batı ülkelerinde kent planlama gerek bilgi birikimindeki ve bilgi teknolojisindeki girişimleri kullanmak, diğer meslek disiplinleri ile disiplinler arası çalışmalar yapabilmek, planlamayı teorik temellere oturtmak ve tartışmak, mesleğin meşruiyetini güçlendirmek ve daha güvenilir bir temele ulaşabilmek üzere alt uzmanlıklar olarak şekillenmektedir. (Çelik, 2003)

Kentsel tasarımın sosyal, ekonomik, kültürel, psikolojik, ekolojik, estetik ve yasal öğelerin etkileşimini dikkate alarak, kentsel mekânın yaşam kalitesini geliştirmeye dönük bir uzmanlık alanı olduğu ve bu alanda kent planlama, mimarlık, peyzaj mimarlığı disiplinlerinin ilgilendiği görülmektedir. (Çubuk, 1997)

Kentsel tasarım mekânın organizasyonu olduğu için tasarım disiplini diyebileceğimiz kent planlama, peyzaj mimarlığı ve mimarlık dalları ile ilişkisi yoğundur. İlgili bu üç disiplin kentsel tasarımı farklı yaklaşımlarla tanımlar; peyzaj mimarları, kentsel tasarımı binalar dışında kalan çevrenin tasarlanması, kent görünümü, kısaca kentsel peyzaj olarak tanımlarken, mimarlar da (Mimarlar Odası kentsel tasarım hizmetleri ücret şartnamesinde) kentsel tasarıma büyük ölçekli mimarlık uygulaması olarak yaklaşmaktadır. Kentsel tasarımı kent plancıları ise kentin planlamaya ilişkin detaylarını çözümlenme, estetik ile ilgili düşünülen konuların saptandığı bir süreç olarak görmekte-dirler. (Ayataç, 1999)

Yapılı çevre için düzenleme ve uygulama biçimi olarak kentsel tasarım, bu çevreye ilişkin analitik etütlerin, bunların sentezlerinin ve projeksiyon değerlerinin yanında, kentsel yaşam kalitesine ilişkin görsel ve çevresel değerlerin etüdünü ve kent görünüm hedeflerinin oluşturulmasını içermektedir. Bu yönü ile kentsel tasarım, kent görünümünü oluşturma veya şekillendirilme sanatı olarak tanımlanmaktadır. (Taylor, 1999)

Kentsel düzenlemede bir araç olan kentsel tasarım yerel ölçekte, kent ölçeğinde üç boyutlu konular, kentsel biçim ve beşeri özelliklerle ilgilenmektedir. Kentsel tasarım bir tekniko artistik disiplin olarak ve tasarım rehberiyle kentsel düzenlemelerde kentlilerin isteklerine cevap verebilen bir döküman, bir araç olarak ortaya konmaktadır. Kentsel düzenlemelerde kentlilere sunulacak yaşam şekliyle ilgili mekânsal boyutlu fiziksel düzenlemeler geleneksel disiplinlerle yapılamadığına göre, kentsel tasarım planlama disiplininin bir parçası ve devamı olarak ele alınmalı, kentsel düzenlemeler kentsel tasarım yoluyla yapılmalıdır.(Çubuk, 1994)

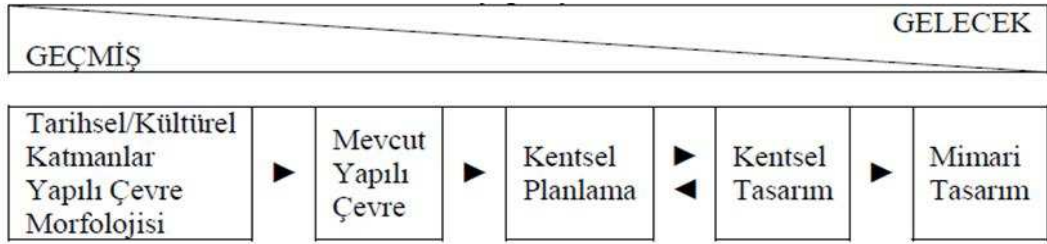
Kentsel tasarım gerek içerik, gerekse ölçek açısından kent planlama ve mimarlık düzeyleri arasında bir geçiş durumundadır. Kentsel tasarım olgusu kapsamlı kent planlama anlayışı içinde ve onun bütünleyici ögesi, ayrılmaz bir parçası gibi ele alınmalıdır. (Gürel, 1993)

Kentsel tasarım yaratıcı bir süreç ve ölçekler arası bir disiplindir. Böyle yorumlandığında kentsel gelişmenin esasını belirleyen strüktür plan içinde yerini alan 'n' boyutlu çerçevede üç boyutlu hacimsel ve mekânsal ilişkileri içeren bir

disiplin olarak kendini gösterir. Ancak bir başka özelliği, dengeli kentsel gelişmenin sağlanmasında, özellikle stratejik planlamanın, sosyal kentsel karakterinin korunmasında yarar sağlayan bir ele alış olmasıdır. (Çubuk, 1999)

Kentsel tasarım çeşitli disiplinlerden yararlanan planlama ile mimarlık arasında bir ara kesit ve katalizördür. Sorunlara bütüncül yaklaşır ve sadece tek açıdan çözmeye çalışmaz. Kentsel tasarım çağımızın kalabalık metropollerindeki sorunların çözümlenmesinde ya da yeni bir yerleşim alanının tasarlanmasında disiplinler arası etkileşimi sağlayan ve bu süreci yöneten bir uzmanlık alanıdır. Kentsel tasarım sorunlara sadece estetik değil, aynı zamanda sosyolojik, ekonomik, ekolojik ve çeşitli açılardan yaklaştığı için sürdürülebilir, yaşam kalitesi yüksek, uygulanabilir, tasarımların oluşmasını sağlar.

Çizelge 2.1. Kentsel Yapılı Çevrede Bütünsellik (Kaplan, 2003)



Genellikle ve bireysel olarak kentsel tasarımcı sorunların çözümünde Lang'in belirttiği şu bakış açılarına sahip olmalıdır:

- Sosyal, ekonomik, kültürel ve uzlaştırıcı güç olarak kentsel tasarımcı kent planlama bakış açısı,
 - İmge yaratıcı ve artist olarak kentsel tasarımcı mimari bakış açısı,
 - Uygulamalı ekolojist olarak kentsel tasarımcı peyzaj mimarlığı bakış açısı ve
 - Altyapı tasarımcısı olarak kentsel tasarımcı mühendislik bakış açısı.
- (Karaman, 1999)

Kentsel tasarım ürününü uygulayabilmek için çeşitli kentsel tasarım araçlarına ihtiyaç vardır. Bu araçlar:

- Politikalar
- Planlar
- Programlar ve
- Rehberlerdir.

2.1.1. Kentsel Tasarım Politikaları

Kentsel politika kavramının doğması ve uygulamasına ilişkin ilk örnekler; Amerika Birleşik Devletlerinde ortaya çıkmıştır. A.B.D.de kentsel politikalar; kamu politikalarının analizi, tanımı ve ölçütleri çerçevesinde ve içinde yer almıştır. Gelişmiş Batılı ülkelerde giderek “Kentsel Politika” ya da “Kentın Politikası”, yeni bir toplumsal oluşumun uygulama alanı olmuştur. Çok önemli hizmet projeleri hazırlanmasına yol açmıştır. Bu ülkelerde şehircilik, Devletin denetlediği bir kamu politikasına dönüşmüştür. Bu politikalarının inşa edilmesinde önemli bir statü ve durum yaratmıştır. Şehircilik ürünü olan plan ise; bir kamusal müdahale aracı olarak yerini almıştır. (Çubuk, 2009)

Kentsel Politikalar günümüzde; yaşam çevresi ve toplumsal yaşam arasında olumlu ilişkiler kuran ve donatıları iyileştiren, var olan bozuklukları gideren bir yenilemenin getirilmesinde ve yerleşmelerin yetersizliklerinin giderilmesinde, iyileştirilmesinde ve de özde toplumun sorunu olarak yansıyan her hususa yanıt getiren ve ülke genelinde tüm kentlerde kentsel kalitenin egemen kılınmasını sağlayan bir ele alış olarak önem kazanmıştır. (Çubuk, 2009)

Giderek karmaşıklaşan, yoğunlaşan ve çözüm bekleyen kentsel sorunlar; Kentsel Politika yaklaşımını öne çıkartmış ve önemsetmiştir. Kentin yeni yorumu, özgürlük, demokrasi, yönetim, imar hakları, toplum ve uyum gibi hususlar ve keza, çarpık kentleşmenin çözüm bekleyen sorunlarının yarattığı meşguliyetler, “Kentsel Politikalar” üretilmesini ve uygulanmasını zorunlu olarak ve acilen gündeme getirmiştir. Bu yeni yaklaşımli politikalar; kentsel içerikte halk kesimi, özel sektör,

yararlananlar ve kullanıcılar için yeni bir toplumsal oluşum uygulama alanı yaratmış keza, kentlilere hizmet projeleri hazırlama aracı olmuştur. (Çubuk, 2009)

Kentsel Politikalar; kente nasıl bakılacağı yada nasıl bakılması gerektiğini göstermiş, kentsel yaşamı ve kentsel yönetimi hedefleyen, geniş görüşlülük (vizyon) ortaya koyan “anahtar” nitelikli bir uygulama aracı olmuştur. Dolayısıyla Kentsel Politikalar; ortak amaçlar ve sorunlar koşutunda kentsel yaşamın sağlıklı ve hoş bir şekilde devamını sağlamaya yönelik düşünceler, hedefler, stratejiler bütünüünün oluşturulmasında ve çeşitli kamu müdahaleleri arasında bir uyum, birlik ve yönlenmenin sağlanmasında önemli rol oynamıştır. (Çubuk, 2009)

Kasım 1997’de yapılan kentsel Politikalar Kolokyumu sonuçlar ve değerlendirmeler metninde kentsel politikalar aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

- Kentsel Politika, bir birikim ve ekonomik anlayışın ürünü olduğu gibi, şehirciliğin de anahtarıdır. Kentsel gelişmede bir vasıtalar bütünüdür.
- Kentsel Politika, kentin yeni yorumunda yeni kentsel araçlar getiren ve çeşitli kamu müdahaleleri arasında uyum-işbirliği ve yönlenmeyi sağlayan bir vasıtaadır.
- Kentsel Politika, kent insanına yeni bir toplumsal oluşum için uygulama alanı yaratan, kentlilere hizmet projeleri hazırlayan önemli bir araçtır.
- Esas olarak da Kentsel Politika, kente bakışı netleştiren, kentliyi - kenti ve kentsel yaşamı, kentsel yönetimi ele alan ve bu amaçla vizyon ortaya koyan, anarşik kentsel gelişmeyi önlemek için ön görsel nitelikte ortak eylem alanı yaratmaya olanak veren bir yaklaşım ve hareket etme biçimidir.
- Kentsel Politika ussal ve uygulanabilir hususlar içermelidir. Esas olarak ta bir hedef gütmeli, bu hedefe ulaşmada stratejiler ve araçlar geliştirmeli, kentsel gelişmeyi özendirmeli ve aynı zamanda günlük yaşamın da politikası olmalıdır.
- Kentsel Politika, şehircilik ve politikaya ilişkin yerel girişimlerin bütünü olarak, dün ve bugün arasında kurulacak ilişkiler içinde, yarına dönük olarak oluşturulmalıdır. Kentsel Politikanın biçimlenmesinde, kentsel müdahale bir araç olarak kullanılmalı, demokratik kitle örgütlerinin etkinliği ve denetimi

de sağlanmalıdır. Özellikle bu politikaların oluşturulmasında, kültürel-ekonomik ve çekicilik bağlamında farklılık yaratılması ve sosyal gelişme işbirliği dikkate alınmalıdır. Çünkü Kentsel Politika, kentleşme sürecinin merkezinde yer almaktadır. (Kentsel Politikalar Kolokyumu Sonuçlar ve Değerlendirmeler Metni, 1997)

Var olan yapılaşmış çevrelerde önemli olan, tasarlanmış çevrenin oluşmasında gereken ortak dilin kurulmasıdır. Bu da etkin bir tasarım politikası ile sağlanabilir. (Konuk, 1991)

Tasarım Politikaları, uygulama veya yatırım programlarının düzenleyici araçlarıdır ve uygulanacak tasarımlara gerekçeleri kapsayan dolaylı tasarım yöntemleridir. Özellikle kentsel tasarım alanında ifade bulan tasarım politikaları, tüm tasarım sürecinin çerçevesini oluşturmakta; stratejileri de kapsayan bu çerçeve, planlama ve tasarımı da içine almaktadır. Tasarım önerileri ve rehberleri ise tasarım politikaları içinde yalnızca genelleştirilmiş amaç ve hedefler değil, aynı zamanda özel uygulama stratejileri olarak görülmesi gerektiği ifade edilmektedir. (Koç, 2000)

Tasarım politikaları; kentin gelişme sürecinde, yeni yapılaşan bölgelerin, yenileme alanlarının tasarımı izlenecek genel, politik, hukuki ve iktisadi araç- stratejileri kapsamaktadır. Tasarım rehberleri ise, politikalar kapsamındaki genel stratejiler içerisinde yer alan, genelde standartları ve yönlendirici bilgileri içeren politika araçlarındandır. (Trieb, Grammel, Schmidt, 1979)

Kentsel tasarım alanında tasarım rehberleri; kentin ve kent parçalarının kontrolünü yönlendiren, ya da kentin bütünü için gerekli tasarım ölçütlerini içeren, yönlendiren, biçimlendiren kurallar bütünü olarak tanımlamaktadır. (Yüksel, 1979)

Tasarım rehberleri, kentsel büyümenin getirdiği fiziksel mekânsal değişimleri disiplin altına almak, yeni tasarımları, kentsel yenileme ve koruma çalışmalarını yönlendirmek amacıyla özellikle kentsel tasarımcı, kent plancısı, belediyeler ve diğer kent yönetim birimlerinin kullanmak durumunda oldukları kavram çerçeveleri içermektedir. (Karaman, 1991)

Bütün bu ifadelere karşılık Quay, tasarım rehberinin amacını, kentsel tasarımda yeni politikalar ortaya koymak değil tasarımda daha yüksek standartları geliştirmek; planlama sisteminde, tasarım için yer alan hükümet politikalarına paralel ve destekleyici nitelikte, teşvik edici ayrıntılar olarak ifade etmektedir. (Quay, 2003)

Bu bağlamda tasarım rehberleri, kentsel tasarım politikalarının uygulama ve denetim araçlarıdır.

2.1.2. Stratejik Planlama Kentsel Tasarım Politikaları İlişkisi

Kentler son yıllarda yaşanan gelişmelere paralel olarak artık daha farklı ve çeşitli ihtiyaçlara cevap vermek durumundadır. Günümüz metropoliten kenti artık yalnızca yoğunlaşmış merkezler, sosyal ve işlevsel olarak özelleşmiş alanlar birleşimi değil; kurumsal eşgüdüm ve bazı hizmetler için ortak yönetimi de beraberinde getiren karmaşık bir yapıdır. (Gülen, 2006)

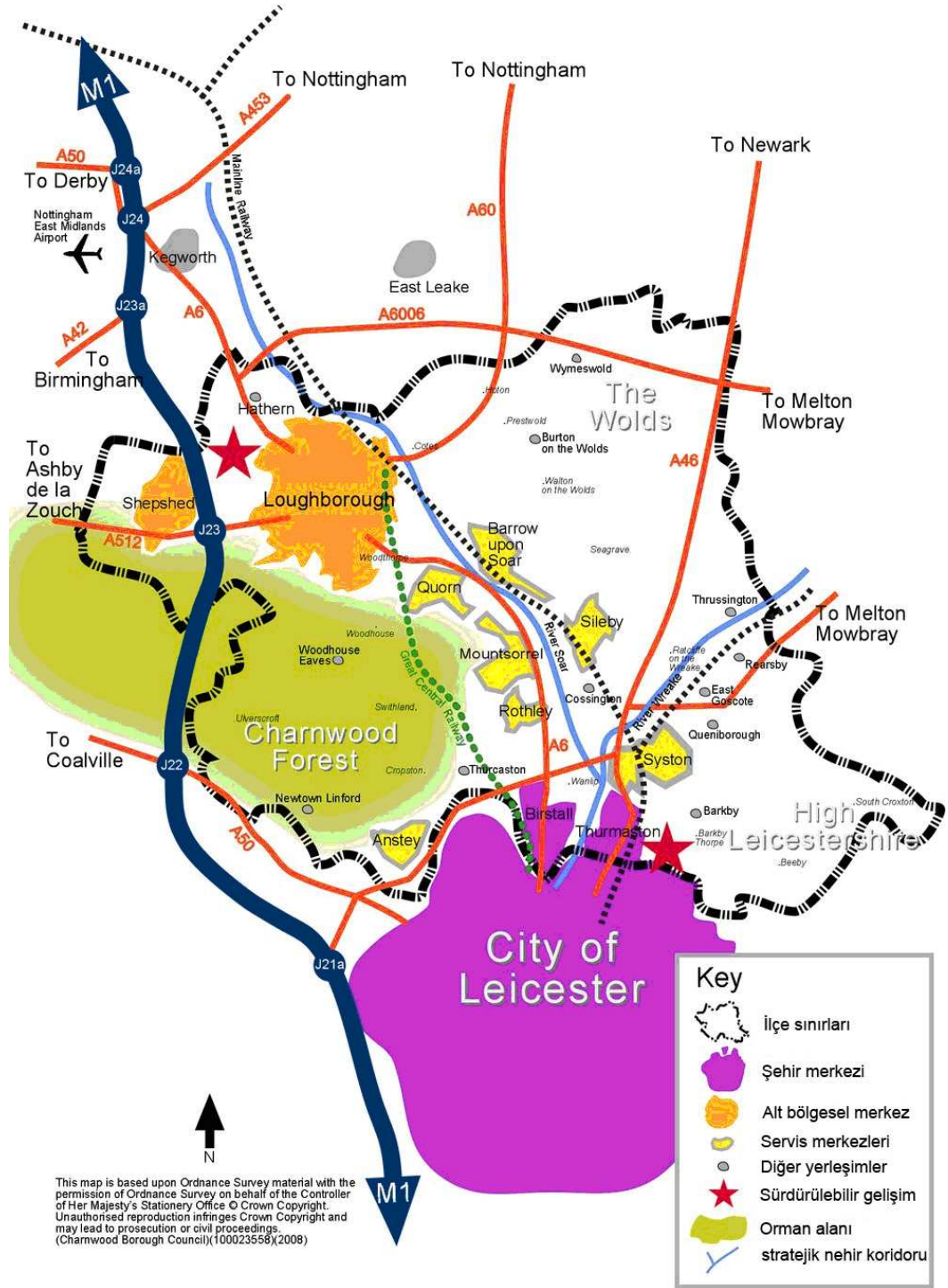
Kentler artık gelişme için hayati koşullar olan, tasarım kalitesini yükseltme, ekonomik güç kazanma, çevresel sorumluluğu arttırma, iyi bir yönetim sağlama ve sosyal dengeyi kurma gibi koşulları sağlamak durumundadır. Burada temel hedef, tek tek koşulların sağlanmasından çok, bu koşulları birbirleri ile koordineli olarak işler hale getirilebilmesi olmaktadır. Bu süreçte, günümüzde hakim olan yeni planlama yaklaşımlarını beraberinde getirmektedir. (Gülen, 2006)

Stratejik planlama, çağdaş bir planlama yaklaşımı içinde, kentin tamamında veya farklı bölgelerinde ekonomik, kültürel ve toplumsal değişim ve yeniden yapılandırma hedefleri olan bütünleşik bir yaklaşımdır. (Konuk, 2003)

Sürdürülebilir kentleşme için, planlama sistemini yeniden kurgulamak ve etkin denetim sistemini sağlamak gerekmektedir. Bu amaçla, planlama sisteminin, stratejik, esnek, eyleme dayanan, katılımcı, geliştirilmiş uygulama araçlarını devreye sokabilen bir kapsamda olması gerekmektedir. (İBB, 2003)

Stratejik planlama; tarafların katılımı ve müzakere sonucunda uzlaşmasını öngören, uzun erimli bir vizyonu şart koşan ancak bunun yanı sıra durağanlıktan uzak; değişen koşullara uyum sağlayabilecek esnek kararlar alınmasının gerekliliğini savunan ve

planlamayı geri beslemelerden oluşan bir süreç olarak tanımlayan sistematik bir yaklaşımdır. (Önemli, 2007)



Şekil 2.1. Charnwood İlçesi Stratejik Anahtar Planı (URL-1, 2009)

Stratejik planlama yöneticilere ve politikacılara giderek artan düzeyde hareketlilik devinim ve karşılıklı iç ilişkilerin yaşandığı bir ortamda kurumların veya toplumların performansını artırmada yardımcı olacak Kavram, Süreç, Araçları sağlamak üzere geliştirilmiş bir yaklaşım olarak sunulmaktadır. (Önemli, 2007)

Castells stratejik planlamanın temel yaklaşımlarını şöyle özetlemektedir:

- Uzun vadeli hedefler için kısa dönemli eylemler oluşturma
- Kaynakların en etkin kullanımını belirleme
- Kenti fırsatları ve avantajları değerlendirecek konuma getirme
- Destekleyici projeleri belirleme ve geliştirme
- Geleceğe dönük vizyon belirleme
- Tarafsızlık
- Gerçeği kurmacadan ayırma
- Kamu ve özel sektörler arasında işbirliği
- Kent ve bina uyumunun farkında olma
- Katılım ve uzlaşma sağlama

Vizyon ve hedefler doğrultusunda yürüyen bu yaklaşımda sürecin tamamında katılım ön plandadır. Burada kamu kurumları ve özel sektör birimleri, kentliler ve kullanıcılar, uzmanlar, sivil toplum örgütleri, medya ve iletişim sektörü gibi geniş bir yelpaze oluşturan taraflar, projelendirme ve uygulama süreçlerine farklı biçimlerde katılmaktadırlar. Stratejik planlamanın katılımcı ve esnek yapısı, planın taraflarca kabul görmesini ve uzlaşma ortamı yaratılmasını kolaylaştırmaktadır. (Gülen, 2006)

Girişimci kentsel politikalarda sermayeyi çekmek amacıyla bir kentin yarışmacı üstünlüklere sahip olabilmesi için yaşam kalitesi gelişmiş, heyecan verici, güvenli, yenilik taraticı bir yer haline getirilebilmesi açısından o kenti diğerlerinden farklı ve özel yapan tarihsel miras, fiziksel çevre, kültürel ortam gibi mekânsal-sosyal nitelikler özel bir önem taşımaktadır. Kente ilişkin çeşitli gösteriler ve imgeler dinamizmini yansıtan simgeleri oluşturduğu için etkileyici prestij projeleri kentsel girişimciliğin kaynak yaratmada yaygın olarak kullandığı bir araç oluyor ve girişimcilik ile post modern mimarlık ve kentsel formlar arasında yakın bir ilişkinin

olduğu görülüyor. Mekânı örgütlemek çeşitli faktörlerin belirlediği g yapılarıyla ilişkili karmaşık bir olgu olduğundan kentsel girişimcilik mekânı bir kaynak yaratma aracı olarak kullanırken özellikle kamu/özel sektör işbirliği ve liderlik önemli belirleyici bir rol oynuyor. (Lash,S., Urry,J., 1994)

2.2. BÖLÜM SONUCU

Bütüncül kent tasarımında stratejik plan, sürdürülebilir, rekabetçi, ekolojik, kısaca daha güzel ve yaşanılabılır kenti tasarlamak için ortaya koyduğu vizyonlarla, amaçlarla, hedeflerle, esnek, hareketli, uzlaşmacı, yeniliklere açık, sorunlara detaylı değil özsel çözümler üretmeye çalışır. Bu çözümlerin ortaya konan kentsel tasarım politikaları ve daha sonra tasarım rehberleri ile nasıl uygulanacağı detaylandırılır.

Stratejik plan ortaya koyduğu vizyon ve hedefleri gerçekleştirmeye yönelik kentsel politikaların(yüksek yapı politikaları, yeşil alan politikaları, ulaşım politikaları vb.) bir araya gelmesinden oluşur ve bu politikaların birbirleriyle olan ilişkilerini sağlar ve denetler. Kentsel tasarım politikaları stratejik planın hedeflerinin vizyonlarının ve ilkelerinin hayata geçmesindeki en önemli uygulama araçlarından biridir. Kentsel politikaları yeteri kadar iyi oluşturulmamış bir stratejik planın hedeflerine ulaşması ve bir bütünü oluşturması çok zordur.

3. KARMA KULLANIMLAR

3.1. KARMA KULLANIM KAVRAMI VE GELİŞİMİ

Birbirinden farklı fonksiyonların bir araya gelerek bir bütün oluşturmasına karma kullanım 'mixed use' denir. Farklı fonksiyonlarda, farklı kapasitede, farklı kullanıcılara hizmet eden, birbirleri ile ilişkili çeşitli alt sistemlerden oluşan merkezlere karma kullanımlı merkezler 'mixed use center', bu şekilde oluşan geliştirme alanlarına ise karma kullanımlı geliştirmeler 'mixed use development' denir.

Kendi içinde işleyiş şeması olan her bir fonksiyonun, bir bütün halinde çözümlenmesinde elbette ki bazı zorluklar olacaktır. Bu nedenle, tek bir yapıda tüm alt fonksiyon sistemlerinin çözümlenebilmesi için, iyi bir planlama ve organizasyon kararı gerekmektedir. Bunun sonucunda ise başka bir yapıya benzemeyen apayrı bir sistem ortaya çıkar ve buna kısaca karma kullanımlı yapılar diyebiliriz. (Derman, 1989)

Karma kullanımlı projelerde, farklı bileşenler tek bir mekânın, ofis alanı, eğlence ve yerleşim gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, bu abartılı isteğe tam olarak cevap vermektedirler. Karma kullanımlı projeler, artık inşaat çevrelerinde bir eğilim olarak değil, şehirlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için mantıklı bir yaklaşım olarak görülmektedir. Bu çok kullanımlı merkezler, yaşayabilirliklerini ve önemlerini, birbiri ardına tüm dünya piyasalarında kanıtlamışlardır. (URL-2, 2009)

İşlevsel olarak konut, ofis, otel ya da karma kullanımlı olan yüksek binalar buldukları kent parçası ve orada yaşayanlar üzerinde güçlü bir etki kurmaktadır. Yüksek yapıların tasarımında dikkat edilmesi gereken en önemli noktalardan biri de binanın cadde kotunda kentsel mekânla kuracağı ilişkinin bu mekâna olumlu

katkıları olmasıdır. Böyle bir ilişkinin kurgulanması ise tasarımda insan ölçeğinin dikkate alınması ile mümkündür. (Saydam, 2007)

Bu tür binalar inşa edilirken sadece oraya gidenlerin değil, tüm kentlilerin kullanımına açık olan ve tüm gün yaşayabilecek yüksek kalitede ortak rekreasyon alanlarının, yeşil alanların düzenlenmesi, yapının insanla kurduğu ilişkide daha sağlıklı ortamların yaratılmasını sağlayacaktır. (Saydam, 2007)

Ayrıca yüksek binalara verilecek işlevlerinin çeşitliliği onların üzerinde buldukları alanla olan ilişkilerini güçlendirmede bir araç olarak kullanılmalıdır. Kültür ve spor tesisleri, rekreatif alanlar, sosyal konutlar gibi büyük rant geliri elde edilemeyen birtakım donatıların bu tür binalarla birlikte gerçekleştirildiği oranda bina bulunduğu çevreye katkı sağlayacaktır. (Saydam, 2007)

Nancy A. Miller'a göre karma kullanımın yararları şunlardır:

- Kentsel alanların günün farklı zamanlarında daha fazla kullanılmasını sağlar
- Farklı konut tipleriyle çeşitliliği artırır
- Otomobile bağımlılığı azaltır
- Seyahat seçeneklerini artırır
- Yerellik duygusunu artırır

(Nancy A. M., 2003)

Bir sureden beri, değişik amaçlara hizmet eden, farklı yükseklikte binaların, iyi düzenlenmiş büyük alanlar üzerine yerleştirildiği "Karma Geliştirme" projeleri ilgi toplamaktadır. Bunların ilk örneği, New York'taki Rockefeller Centre" (1932-1940) olarak kabul edilmekte, Londra'nın merkezi iş bölgesi "The City"nin gece nüfusunu arttırmak amacına yönelik "Barbican" geliştirmesi de (1960-1970) başarılı örnek sayılmaktadır. (Öke, 1978)



Şekil 3.1. Barcican Center
(URL-3, 2009)



Şekil 3.2. Rockefeller Center (URL-4, 2009)

Altan Öke'ye göre, Karma geliştirme projeleri ile çeşitli yararları bir arada sağlamak imkanı vardır, buna göre;

- Eskimiş imar kuralları yüzünden bu gün şehirlerde, ortaya çıkan monotonluk yerine, ilgi çekici etkiler ve değerler yaratılması,
- Farklı sosyal grupların bir araya getirilmesi ve kaynaştırılması,
- Arsa değeri ile üzerinde yapılacak binaların değerleri arasında uygun oranlar kurarak maliyette arsa payının düşürülmesi ve böylece yüksek yapı kalitesinin daha ucuz sağlanması,
- Az karlı, karsız, hatta sübvansiyon gerektiren sosyal konut, kültür ve spor tesisleri gibi konulara bir işletme içinde yer verilerek, ortalama bir karla birlikte sosyal amaçların da gerçekleştirilmesi,
- İşletme, bakım, onarım hizmetlerinin düzenli olarak temini,
- Otopark ihtiyacını yeraltında karşılayarak, binalar arasında doğa unsurlarına yer verilmesi,
- Değişik mevsimlerde, günün farklı saatlerinde canlılık sağlanması ve özellikle de geceleri 'Hayalet Şehir' etkisinin, sosyal çöküntünün önlenmesi.
(Öke, 1978)

Karma Kullanımların Gelişimi

İlk dönem çok katlı konut yapılarına Roma'da rastlanmaktadır. Geçmişteki Roma şehirlerine bakıldığı zaman, bu şehirlerin oluşumunun belirli bir plan çerçevesinde olmadığını, ve bu şehirlerin gelişiminin, kentin kalbi sayılan merkezinde bulunan dükkanların, toplantı, çalışma ve rekreasyon alanlarının etrafına kurulan binalardan oluştuğunu görmekteyiz. Zamanla şehirler büyümüş, gelişmiş, değerleri artmış ve şehir yaşamındaki farklı fonksiyonların birbirleri ile olan ilişkileri keşfedilmiştir. (Slessor, 2003)

Sanayi öncesi kentte üretim organik enerji ile yapılmaktadır. Kent içinde ulaşım insan ve hayvan gücüne dayanmaktadır. Ulaşım ve haberleşmenin kısıtlı olması nedeniyle kentsel işlevler içi içedir. Kent idari ve dini merkez olmanın yanında pazar ve değişim merkezidir. Arazi kullanma şekillerinde bir farklılaşma ve ihtisaslaşma yoktur. Konutlar aynı zamanda işyeri, dini yapı aynı zamanda okul hatta alışveriş merkezi işlevi görür. Mekânda konut ve işyeri farklılaşması yoktur. (Aslanoğlu, 1998)

Sanayi kenti, geleneksel kent yapısından farklı olarak, idari ve dini işlevlerin öneminin yitirildiği, konut ve işyeri arasında kesin bir ayırımın görüldüğü, ekonomik ve ticari ilişkilerin şekillendirdiği merkezler olmuşlardır. (Aslanoglu, 1998)

Kentleşme ve kentsel toplum kavramları sanayi devrimiyle birlikte gelişmiştir. Buhar makinesinin icadı klasik kent mekânsal düzeniyle birlikte toplumsal yapıda da önemli değişikliklere yol açmıştır. Fabrikaların kurulmasıyla büyüyen ekonomi, işgücü ihtiyacını doğurmuş ve tarımla uğraşan çiftçi sınıfı fabrikalarda çalışmak için kentlere göç etmeye başlamıştır. Kentler, mekânsal olarak, servis ve ulaşım olanakları açısından hızlı kentleşmede yetersiz kalmıştır. Sanayi kenti konut ve endüstri yapılarının birlikteliği nedeniyle birçok sağlık, suç ve ruhsal problemleri de beraberinde getirmiştir. (Bilgin M., 2006)

Erken dönem kent planlaması kenti fiziksel bir nesne olarak ele almış, toplumsal sorunların fiziksel bağlamın biçimlendirilmesiyle aşılabileceği düşüncesi üstüne kurulu “çevresel belirlenimci” iyimserlikle uygulanmıştır. Ancak fiziksel planlama

modern kentin derin toplumsal çelişkilerini çözmekte yetersiz kalmıştır. (Tekeli, 1980)

1933' de Atina'da düzenlenen Uluslararası Modern Mimarlık Kongresinde (CIAM) alınan kararlarda bütün bu sorunları çözmek için, kentlerin dört ana işlev bölgesine ayrılması savunulmuştur. Bu işlevler barınma, çalışma, dinlenme ve ulaşım. Böylece planlamada bölgeleme kavramı ortaya çıkmıştır.

Kent planlamasının dört ana işlevi vardır; bunların birincisi, kentte oturanlara sağlıklı konut, diğer bir işleyişle yeterli mekân, temiz hava ve güneşin garanti edildiği yerler sağlamak; ikincisi, iş yerlerini düzenlemek ve böylece çalışmaya acı veren bir kölelik yerine doğal bir insan etkinliği olma özelliğini yeniden kazandırmak; üçüncüsü, boş zamanların iyi kullanımı ve böylelikle de yararlı ve verimli olması için gereken donatımı kurmak; dördüncüsü, bu değişik örgütleri, bir yerden diğerine gitmeyi kolaylaştıran ve aynı zamanda herkesin hakkına saygı gösteren bir ulaşım ağıyla birbirine bağlamak. (Condrads, 1991)

Planlama tarafından oluşturulan arazi kullanımı, altyapı, bölgeleme kararları doğrultusunda ve kamulaştırılan geniş alanlarda modernist mimarlığın akılcı biçimleri hayata geçirilir. Böylece modern kentin üst biçimi, arazi kullanımı ve işlevsel yapısı planlama ile denetlenirken, yapılı çevrenin biçimi mimarlık tarafından tasarlanır. (Baş, 2006)

Planlamada bölgeleme kavramının kullanılmasıyla beraber kentin fonksiyonlara ayrılmasının bazı sakıncaları ortaya çıkmıştır. Konut alanlarının kent merkezlerinden uzaklaşması, kent merkezlerinin mesai saatleri dışında kullanılmayan güvenlik sorunu olan ölü merkezler ortaya çıkmasına neden olmuştur. Konut alanlarıyla iş alanlarının birbirinden uzak olması trafik sorununu arttırmış, zaman kaybına ve çevre kirliliğine de yol açmıştır. Kentteki işlevlerin katı çizgilerle birbirinden ayrılması modern metropol yaşantısında büyük zaman kayıplarına yol açmıştır. Ayrıca bu katı çizgiler sosyal kaynaşmayı sağlayamamıştır. Bütün bu olumsuzluklar nedeniyle bölgeleme kavramı oldukça eleştirilmiştir.

Modern sonrası post modernizme eleştirisel bakış sürecinde aşağıdaki kavramlar öne çıkmıştır:

- Kimlik
- Kamusal ve kamusal mekân
- Geçirgenlik ve akışkanlık
- Kullanımların çeşitliliği
- Katı bölgeleme yerine esnek çözümler arama

Bu kavramlardan biri olan kullanımların çeşitliliği fonksiyonların birbirinden ayrılmasının yerine karma kullanımı öngörmektedir.

Pek çok kimse, bugün ticaret bölgelerinin konut bölgelerinden kesin olarak ayrılmasının gündüzleri en canlı ve hareketli olan şehir sahalarının geceleri korkunç derecede tenha ve karanlık olmasını sonuçlandırdığını görerek şehri bölgelere ayırma fikrini kuşku ile karşılamaktadır. (Özdeş, 1974)

Bu değişimin temel etkeni ise, taşımacılıkta ve iletişimde görülen hızlı ilerlemedir. Daha önceleri demiryolu, daha sonraları arabaların kullanımı, insanları çalıştığı, okuduğu, kültürel aktivitelerini geçirdiği mekânlar arasına fiziksel mesafelerin konmasına sebep olmuştur. Bu durum şehir dışındaki yaşamı çağdaş yatakhane ve yurtlara çevirmiş, şehir merkezlerini ise ölü kentlere döndürmüştür. (Slessor, 2003)

20.yy'da nüfusun artması ile birlikte özel araç kullanımı artmış, şehir dışında bulunan banliyöler gelişmiş ve şehir dışında küçük merkezler oluşmuştur. Banliyölerin gelişmesi ve büyümesi, insanların özel araçlara olan bağımlılığını ortaya çıkarmıştır. Bir süre sonra bu sistemin de sürdürülebilir olmadığı anlaşılmıştır. Örneğin Detroit şehrinde, halkın yaşamlarını banliyölerde geçirmesi ve şehir merkezinin geceleri yaşamaması, petrol tüketimini hızla arttırmıştır. Şehir plancıları ve politikacılar bu eğilim karşısında bazı tedbirler almışlardır. Yeni yapılan projelerde, özellikle yeni konut projelerinin, yine şehrin içinde olmasına dikkat etmişler, ayrıca ofis ve endüstri yapıları ile beraber çözümlenmesine karar vermişlerdir. Böylelikle hem petrol tüketimi azalacak, hem de geceleri hayalet

görünümüne bürünen şehir tekrar canlanacaktı. Son dönemde görülen karma kullanımın temelleri de bu sebeplere dayanmaktadır. (Slessor, 2003)

Farklı kullanım dilimlerine ait tekil kullanımların bir arada kullanılması kentte daha verimli ve canlı bölgelerin oluşmasını sağlamaktadır. Özellikle merkezi iş alanlarının ofisler ve ticari birimleri nedeniyle günün belli saatlerinde kalabalık, belli saatlerinde تنها bölgeler olduğunu vurgulamıştır. Çalışma, yerleşim, eğlence ve rekreasyon birimlerinin bir arada kullanılması (karma kullanım) kent için hem ekonomik bir çözüm, hem de çeşitlilik ve farklılık yaratan bir durumdur. (Jacobs, 1992)

Kent merkezlerinin gece kullanımının azalması, kent merkezine yakın alanlarda mekânsal ve sosyal kalitenin düştüğü, güvenlik sorunu olan çöküntü alanları oluşmasına neden olmuştur. Bu bölgeler karma kullanımlı geliştirmeler sayesinde günün her saati yaşayan, mekânsal ve sosyal kalitenin arttığı, kent kültürünün sürdürülebilirliğine imkan veren fırsat alanlarına dönüşmüştür.

Ayrıca karma kullanımlı geliştirmeler farklı yaş gruplarının bir araya gelmesini, farklı sosyal grupları kaynaştıracak fonksiyonlar içererek çeşitliliği sağlarken, oluşturduğu sürdürülebilir, ekolojik alanlarla da yaşam kalitesini yükseltmektedirler.

Karma kullanımlı merkezlerin ilk örnekleri Kuzey Amerika'da görülmüştür. Urban Land Institute (ULI) kaynağına göre Amerika ve Avrupa'da paralel gelişimler gözlenmiştir. (Schwanke, 2003)

1940 ve 1950'li yılların ilk başlarında karma kullanımlı merkez örneklerine rastlanılmamaktadır. 1950'li yılların sonlarında ve 1960'lı yılların ilk başlarında yeni bir gelişim dönemine girilmiştir. Bu döneme kadar yapılan karma kullanımlı yapılar, yönetim ve büro binalarının esas alındığı ve diğer kullanımların bu esas kullanımlara hizmet birimleri olarak eklendiği ticari amaçlı gelişmelerdir. Üst gelir gruplarının kent dışı yerleşim bölgelerini tercih etmeleri ile yeni alışveriş, iş ve eğlence merkezleri de bu alt merkezlerde ve alt merkezleri şehir merkezine bağlayan akslar üzerinde gelişmeye başlamıştır. 1960'lı yıllara kadar yapılan karma kullanımlı merkezler yatayda gelişim göstermiştir. Kent merkezlerinde arsa değerlerinin artması ve yeteri büyüklükte arsaların bulunmaması nedeniyle farklı fonksiyonların ayrı

kitlelerdeki yatay çözümlerin yerine fonksiyonların düşeyde ve yatayda ilişkilendirildiği tek yapı çözümleri de geliştirilmiştir. Aynı zamanda merkezi iş alanlarındaki karma kullanımlı merkez projelerine yerleşim birimlerinin eklenmesiyle hem kent merkezinde kullanım çeşitliliğinin artması hem de arsa kullanım süresi uzatılarak günlük yaşam pratiklerinde daha yoğun olarak yer alması ve canlılığın artması amaçlanmıştır. (Schwanke, 2003)

3.2. KARMA KULLANIMDA İŞLEVLERİN GELİŞİMİ VE SÜREÇ

Karma kullanımlı geliştirmeler içlerinde çok çeşitli fonksiyonları barındırır. Bunların en yaygın olanları şunlardır:

- Konut
- Büro
- Alışveriş merkezi
- Sosyal ve kültürel merkezler
- Turizm
- Sağlık
- İbadet

Bu ana fonksiyonlara çeşitli alt fonksiyonların eklenmesi de mümkündür.

Konut İşlevi:

İlk insan korunma amacıyla barındığı mağaranın girişlerine taşlar yığarak, ısınma amacıyla yaktığı ateşinin dumanının çıkması için, duvar ya da tavana delik açarak, eşyalarını koymak için duvarlarda oyuklar kazarak, duvarları resimlerle bezeyerek, mekân düzenleme yolu ile mimariyi başlatmış olmaktadır. (Mutlu, 1973)

Çok eski çağlardan bu yana, insanoğlu yaşamını sürdürebilmek ve doğanın tüm olumsuz etkilerinden korunabilmek için, içinde rahatça yaşayabilecekleri konut veya barınakları yapmışlardır. Mağara, çadır, kulübe, ev, apartman vb. gibi isimler altındaki çeşitli mekânlar insanların yaşadıkları çağın teknik, kültürel ve toplumsal özelliklerini yansıtmışlardır. (Uran, 1977)

İşlev açısından ise konut, insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinmesini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malıdır. (Lütge, 1949)

Konut, insanların gereksinmesini karşılayan, onları dış tesirlerden (etmenlerden) koruyan ve güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmesini sağlayan ilk ve en önemli yapı türüdür. Konutta insanın düzenleme ve yaratma isteği, yaşamının büyük bir bölümünü bu ortamda geçirdiği için, diğer yapı türlerine göre daha da belirgindir. Bu nedenle konut, ilk çağlardan bu yana, toplumun gelişim süreci içinde hızla değişerek mağaradan bugün ki konutlarımıza kadar çevre koşullarına bağlı olarak evrim geçirmiştir. (Eruzun, 1980)

Tarihsel olarak konut; iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Tarih içerisinde konutların gelişiminde ve biçimlenişinde kültürün çok önemli bir yeri olmuştur.

Konut biçimlenişleri sadece fiziksel etkilerin ya da etkenlerin sonucu değil, tüm sosyal ve kültürel faktörlerin sonucudur. Konutların formlarını etkileyen faktörleri tartışırken, onları ideal çevrenin birer fiziksel bileşeni olarak düşünmek yararlı olacaktır. Aynı zamanda konutlar, dünya görüşünü yaratmaya ve yansıtmaya yarayan bir fiziksel mekânizma olarak düşünülebilirler. (Rapoport, 1969)

Birçok kültürde kişilik ve ayrıcalık elde etmek amacıyla tasarlanıp donatılan konut aynı zamanda insanları birbirine ve kültüre yaklaştıran yaşamsal bir varlıktır. Birey ayrıcalık ararken, kültür ortak değerleri yaratır. Kişilik-kültür bağlamında konut bir paradokstur. (Gür, 2000)

Konut, kültürün peyzaj üzerindeki en somut yansımasıdır. Konut tasarımı kültürel tutumu yansıtır. İnsanı etkileyen her şey evini de etkiler; geçmişteki etkilerden bir kısmı günümüze kadar ulaşır ve yaşar; günümüz koşullarıyla açıklanamayan konuttaki şekillerin anlamı konutu kullanan insanlar tarafından bile çoğu zaman bilinmeden yaşatılmaya devam edilir. (Gür, 2000)

Endüstri devrimi sonrası kent merkezlerinin boşalması sonucu ortaya çıkan çöküntü alanları, karma kullanımlı geliştirmelerle dönüşürken oluşan projelerde teknolojinin tüm imkanları kullanıldı. Değişen tüketim alışkanlıkları ile birlikte, üst gelir grupları için her türlü aktiviteyi bünyesinde barındıran karma kullanımlı merkezlerde yaşamak bir yaşam içimi haline geldi.

1980 sonrası ortaya çıkan konutlar, insanlara yalnızca farklı bir mimari form sunmakla kalmamış, yeni bir yaşam biçiminin de ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Dahası, bu konutların kullanıcıları ile buluşmasında yeni araçlar ortaya çıkmıştır. Günümüzde konut, pazarlanmasına yönelik olarak hazırlanan güçlü reklam metinlerinden de etkilenen çok boyutlu bir sistemin içine girmiştir. Bu sistem içerisinde konut, ticari bir araç olarak ele alınıp, bir tüketim nesnesi gibi görülmeye başlamıştır. Konut reklamları ve pazarlama yöntemleri, konutun tüketim döngüsü içindeki rolünü destekleyerek, bireylere farklı amaçlarla ve yöntemlerle sunulmalarına neden olmuş; bu sunma biçimi, zaman zaman dayatma şeklini almıştır. (Görgülü, 2007)

1980 sonrası yaşanan özel sektör destekli toplu konut üretimindeki patlama, bu dönemde yeni enerji kaynaklarının kullanımının başlamasıyla ve yeni sektörlerin devreye girmeye de ilgilidir. 1980 öncesi enerji kaynakları “elektrik ve petrol” iken, 1980’lerde “elektronik, iletişim, hizmet sektörü” olmuş ve sermaye, kapitalizmin tarihinde ilk defa “gayrimenkul” odaklı bir hareket kazanmıştır. Başka bir ifadeyle, 1980’ler, malın, paranın ve insan hareketinin hız kazandığı özel sermayenin gayrimenkul yatırımları ile doludur. Bu yatırımlar, kentte yaşayanların ev dışında geçen zamanlarını tüketim odaklı olarak geçirmelerine olanak veren girişimler ortaya çıkarmış ve bu durum “hizmet sektörü” nü doğurmuştur. Hizmet sektörü, her ayrıntıyı önceden tasarlayan ve birim kullanıcının maliyetini düşürmek için kitlesel hareketi öngören bir yaklaşımla konut üretmektedir. Hizmet sektörünün her şeyi tasarlayarak tüketimi artırma eğilimi taşıyan ürünlerinden biri “konsept projeler” dir. Günümüzün konsept projeleri, “işlev” kavramını öncekinden daha farklı bir şekilde ele almıştır. Önceleri işlevler, binalara homojen olarak dağıtılıyorken, projeleri “konsept” kavramı üzerinden ortaya çıkaran gayrimenkul yatırımları, işlevleri bir arada kullanarak “bina olmaktan öte” işletmeler ortaya çıkarmıştır. Barınma işlevinin yanında, yüzme havuzu, restoran, spor merkezi, çocuk yuvası gibi yan işlevleri de

bünyesinde barındıran bu “kapalı dünya”, eksiksiz bir biçimde işler. Zira bu işleyiş, özel sektörün buralara yatırdığı sermayenin geri dönüş hızını arttırmakta ve özel sektör için cazip bir yatırım aracı haline gelmektedir. Tüm ayrıntıları önceden kurgulanmış bu işletmeler, kullanıcılarına güvenlik ve ayrıcalıklı olmayı vaat etmekte ve bunu bir sosyal statü aracı haline getirmektedir. (Bilgin İ., 2006)

Sürekli yeni arayışlar içerisinde olan tüketim toplumu, lüks konut sitelerinden sonra yeni bir konut tipi ile karşılaşır. Modern sonrası yaşam, kendisine yeni bir barınma biçimi daha sunar: Lüks konut sitelerinin kentten uzak yaşamına alternatif olarak, genellikle kent merkezine yakın yerlerde, çok katlı binalar olarak inşa edilen “rezidans” lar. Bu binalar, kent merkezinden uzakta oturmak istemeyen kentli için, merkeze yakın bir yaşam alternatifi oluşturmasıyla lüks konut sitelerinden ayrılır. Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte boş arsa bulunmaması ve olanların da maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle, lüks konut sitelerine göre daha küçük parsellerde, bir anlamda ev-otel olarak kullanılmak üzere çok katlı binalar olarak inşa edilirler. Lüks konut siteleri ile yarışır niteliklere sahip bu binalar, bu sitelerdeki gibi karma işlevlidirler. Barınma işlevine yönelik olmasının yanında, alışveriş, eğlence, spor merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda yapı grubunu da bünyesinde barındırır. Bu sosyal zenginlik öyle bir boyuttadır ki, pek çok toplu konut yerleşmesi alt kentler niteliğindedir. (Görgülü, 2003)

Karma kullanımlı merkez yapılarında yer alan konut birimlerinde, farklı yaşam tarzına sahip kullanıcılar için farklı boyutlarda lüks konutlar bulunmaktadır. Karma kullanımlı merkezlerde konut birimlerinin yanı sıra rezidanslar da yer almaktadır. Rezidanslarda sunulan imkanlar normal konut birimlerinden daha farklıdır. (Bilgin M., 2006)

Bu konutlarda yaşayanlara aynen birinci sınıf bir otelde olduğu gibi sekreterlik, yemek, ikram, daire içi temizlik ve çamaşır yıkama hizmetleri sunulmaktadır. Rezidansların hedef kitlesi zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler ve yalnız yaşayanlardır. (Bali, 2002)

Karma geliştirmede çeşitli yükseklikte binalar yer almakta, genellikle büro ve konut binaları yüksek bloklardan oluşmaktadır. Konut fonksiyonunun yüksek bloklarda

sağlanması konusunda gökdelen ofislerinde çalışanların baskısı olmuştur, onların kent merkezindeki canlılığı, eğlenceye-dinlenmeye yakın olmak ama aynı zamanda manzara görmek ve trafik gürültüsünden uzak bir ortamda yaşamak konusundaki isteklerini bir arada karşılayan yapılar olarak karma fonksiyonlu binalar yararlı bulunmuş ve kent merkezinde gökdelen konutlar istenmiştir. (Altuğ, 1992)

Büro İşlevi:

Büro; sayısız belgenin, hesabın ve görsel malzemenin toplandığı, depolandığı, iletildiği ve dağıtıldığı, bilgiye dayalı işlerin özelleştirilmiş mekânıdır. (Mitchell, 1995)

Eskiden, hükümetlerin büro ve makine fonksiyonlu işleri için ihtiyaçları saray adı altındaki binalarında giderilmekteydi. Bu tür yapılara, Giorgio Vasari'nin 1558'de Floransa'da yaptığı Uffizi Palace örnek olarak gösterilebilir. Bu bina adını başlıca fonksiyonu olan "palace", yani saraydan almakta ve prensip olarak günümüzün modern büro yapısı kavramına yakın bir yapı olarak görülmektedir. (Çete, 2004)



Şekil 3.3. Floransadaki Uffizi Binası (Sarı, 2006)

İlk büro yapısı olarak 1560'da Floransa'da Giorgio Vasari tarafından tasarlanan Uffizzi Binası kabul edilse de, çağdaş büro yapılarına ancak 19.yüzyılın ikinci yarısındaki gelişmelerin sonucunda rastlanır. 19.yüzyıla kadar yapılan işler küçük çaplı ve aynı aile bireyleri tarafından yürütülebilecek tarzda olduğundan, bürolar önceleri konutların zemin katlarında daha sonraları konutlardan ayrı ama aynı mahallede evlere yakın atölyeler şeklinde gelişmiştir. (Uluengin, 2003)

Bunun dışında, ortaçağda ticaretle uğraşan burjuva kesimi zenginleştikçe büro mekânları da tekrar gündeme gelmiştir. Bu kesim, evlerinin yola bakan cephelerinde alt katı ticaret ve büro amaçlı kullanırlarken, üst katları konut olarak kullanmışlardır. Bu örnek özel sektörün ilk çalışma alanlarıdır denilebilir. (Aykol, 1997)

İletişim alanındaki gelişmeler sonucunda, yeni gereksinimler var olan ortamın değişmesini zorunlu kılmış, bürolar 19.yüzyılda evlerden bağımsız olarak farklı semt ve kentlerde yapılmaya başlamıştır. Bu devirde organizasyonlarda geleneksel büro tipi gelişmiştir. 19.yüzyıl sonlarında ve 20.yüzyılın ilk yarısında büro çalışanlarının çoğunluğunun tek bir iş yapmak yerine yönetimin her aşamasında çalışan memurlardan oluştuğu görülür. İş sektörünün büyümesi ve bunun sonucunda iş potansiyelinin artmasıyla büro mekânında her iş farklı ve belirgin görevlere ayrılmış ve 20.yüzyıl başında endüstriyel üretimdeki gelişmeye paralel olarak iş bölümü gelişmiştir. Büro mekânlarında hiyerarşik sıra düzeninde yerleştirilmiş masaların oluşturduğu bu şema, 1904 yılında Frank Lloyd Wright'ın tasarladığı Buffola'daki Larkin binasının orta mekânında yüceltilmiş ve bu düzen 20.yüzyıl başlarından 1960'lı yıllara kadar pek çok büronun planlanmasında örnek alınan bir model olmuştur. 1960'lı yıllara gelindiğinde büro düzeni alçak bölme duvarlarıyla bütünleşen açık büro kavramıyla tamamen değişmiştir. (Uluengin, 2003)



Şekil 3.4. Buffola'daki Larkin Binası (Sarı, 2006)

Frank Lloyd Wright, Larkin Binası'nda büro katlarına ek olarak tasarladığı, tuvalet, duş ve dolapları, istirahat odaları, revir ve kütüphaneleriyle diğer büro binalarına örnek olmuştur. Böylece, büro binalarında çalışma alanlarının yanı sıra sosyal gereksinimler için özel mekânlar da yer almaya başlamıştır. Bu kurgu günümüz tasarımlarına kadar yansımaktadır. (Kısmet,1999)

Büro binalarında işlevsel gereksinimler tüm dünyada aynıdır. Ancak bu bürolarda çalışanların gereksinimleri aynı değildir. Kültürel çeşitlilikler, biyoloji ve ergonomi, hatta tüm dünyada aynılaşan gelenek ve görenekler dışında, bu sorunları çözmek için denenen değişik denklemlerin içinde patlamaya hazır birer bilinmez olarak durmaktadırlar. Her işlemin altında yatan insani gereksinimler çağlara simgelerini vermiştir; ancak, bunların kararsız doğalarını da göz ardı etmemek gerekmektedir. Bunlar belirsizdir; çünkü kar etme amacını gütmektedir, ama tarihi de yansıtmaktadır. Bu tarih, kentlerin dokusuna fiziksel olarak işlenmiştir. (Di Salvo, 1992)

Teknolojik olanakların artması, ofis yapılarının mekânsal örgütlenmesini değiştirmiş, yeterli otopark alanlarına ve sağlam altyapı sistemlerine sahip yeni ofis binalarının yapılmasını sağlamıştır. Aynı zamanda merkezi iş alanlarında yer alan iş kuleleri metropol kentin prestijini arttıran yapılar olarak görülmektedir. (Bilgin M., 2006)

Büyük sarayların, katedrallerin yapılma amacı gibi yüksek yapıların yapılmasındaki amaçlardan biri; ekonomik, yönetsel gücü dile getirmek, teknolojinin, sermayenin,

emeğin ve toprağın bir bileşkesi olan ekonomik gücü ve egemenliği simgelemektir. (Tapan, 1989)

Kapitalizm kentin özellikle iş merkezlerini güç, prestij ve zenginlik göstergelerini artırıcı bir unsur olarak görmektedir.

Karma kullanımlı geliştirmelerin genellikle yoğun yapılaşmalar ve yüksek yapılar olması, kent için prestijli birer cazibe merkezi olmaları ofis fonksiyonun karma kullanımlı geliştirmelerin içinde yer almasını sağlamıştır. Ofis çalışanlarının diğer ihtiyaçlarını kolaylıkla sağlanması ve karma kullanımların yarattığı kamusal alanları ve etkinlikleri kullanması bu ofiste çalışanların motivasyonunu arttıran önemli bir unsurdur. Ayrıca ofis fonksiyonun karma kullanımların içerisinde yer almasının en önemli nedenlerinde biri de gece kullanımlı fonksiyonları barındırması sayesinde önemli ölçüde güvenlik sorununu azaltmıştır.

Alışveriş İşlevi:

Alışveriş, insanların birtakım ihtiyaçlarını karşılamak üzere birbirleriyle karşılıklı olarak ilişkilere girmeleriyle ortaya çıkmış sosyal bir eylemdir. Zamanla değişen koşullara bağlı olarak ihtiyaçların da değişip farklılaşması, alışveriş kavramının boyutlarının değişmesine neden olmuştur. İnsanoğlunun belirli bir değer ölçüsünü bulması ve uygarlığın giderek ilerlemesi, kişisel ihtiyaçların artmasına, bu da mal çeşidinin ve alışveriş yoğunluğunun artmasına neden olmuştur. (Sayılı, 1992)

İnsanoğlunun en temel etkinliklerinden biri olan alışveriş, geçmişte kent mekânında gerçekleştirilen sosyal bir eylemdir. Tarih boyunca her dönem ve uygarlıkta, içinde ürün dolaşımının gerçekleşeceği mekânlara gereksinim duyulmuştur. Alışveriş mekânlarının zaman içindeki dönüşümü incelendiğinde, 20. yüzyıla kadar olan dönemde, kentlerdeki alışveriş yerlerinin en temel karakteristiğinin “kent dokusu ile bütünleşme” olduğu görülmektedir. (Biol, 2005)

Örneğin, Antik dönem kentlerindeki agoralar ile Ortaçağ kentlerindeki meydanlar, bu kentlerin en önemli alışveriş yerlerini oluştururlar. Kentlerin vazgeçilmez parçaları olan bu mekânlar, alışveriş etkinliğinin çeşitli amaçlar için toplanma, diğer kentlilerle sosyal iletişim kurma gibi kentsel işlevlerle birlikte yer aldığı ortamlardır.

Bu mekânlarda kent mekânı ile alışveriş mekânı iç içe geçer, kentin çekirdeğinde yer alır ve çok işlevli bir kamusal mekân oluşturur. (Birol, 2005)

Genel olarak Eski Yunan'da kamusal hayat, pazar meydanında, yani agorada, geçer. Ancak, agorada geçen bu kamusal ilişki formu kesin ve net bir biçimde tanımlanmış değildir: kamusal ilişki, mahkeme ve meclis görüşmeleri biçimine bürünebilen müzakerelerde oluşabileceği gibi, savaşta ve savaş oyunlarındaki gibi ortak eylemde de oluşabilmektedir. (Habermas, 2000)

Şehirler, ortaçağda pazar meydanı etrafında gelişmiş, pazar meydanı da ticaretin yoğunlaştığı bir merkeze kavuşmuştur. Zamanla pazar meydanının dolması, gelişmeye olanak vermemesi üzerine, ticaret eylemi şehrin her noktasına yayılmış ve belirli malları satan dükkanlardan oluşan sokaklar ortaya çıkmaya başlamıştır. Giderek ticaret yapan kişiler, politik bir organizasyon olan kuruluşları getirmeye başlamışlardır. (Göçer, 1984)

Tarih boyunca, kentlerin çeşitli mekânları insanlar arasındaki sosyal iletişim ve etkileşimin geliştiği ortamlar olmuşlardır. Bu ortamların sosyal yapıları ve mimari ifadelerini ise, yaşanan çağın sosyal, ekonomik ve siyasal durumu etkilemiştir. Kimi durumlarda bir siyasal ya da dini erk etrafında birleşen toplulukların eylem alanı olan bu mekânlar, kimi zaman ise festivaller, panayırklar gibi gündelik hayatın rutin aktivitelerine ev sahipliği yapmışlardır. 18. yüzyıla kadar genellikle baskın bir siyasal otoritenin egemenliğinde olan kent yaşamı, bu dönem sonrasında gelişen kapitalizmin etkileriyle çeşitli değişikliklere uğramıştır. 18. yüzyıldan itibaren sanayi kapitalizminin gelişmesi, yalnızca üretim tüketim ilişkilerini düzenlemekle kalmamış; bunlara ek olarak kent yaşamındaki kamusal ilişki formlarını ve kamusal mekânları da etkilemiştir. (Vural, Yücel, 2006)

Tüketim kültürü, tüketicilerin çoğunluğunun yararcı olamayan statü arama, ilgi uyandırma, yenilik arama gibi özelliklerle öne çıkan ürün ve hizmetleri arzladıkları hatta peşine düşüp, edindikleri bir kültürün tanımıdır. (Odabaşı, 2006)

Tüketim alışkanlıklarındaki değişimler, toplumsal yapı kadar tüketim mekânlarında da değişim ve dönüşüme neden olmaktadır. Farklı sınıfların oluşması ve bu sınıfsal

ayrışmanın en iyi göstergesi, tüketim araçları ve mekânları aracılığıyla olmuştur. (Bilgin M., 2006)

İlk alışveriş merkezinin tasarımcısı olan Victor Gruen de bu sorundan yola çıkmıştır. Gruen, 2. Dünya Savaşı sırasında 1938 yılında Avusturya'dan Amerika'ya göç eden Viyanalı bir mimardır. Gruen, aynı zamanda kent mekânı ve kentlerdeki sosyal yaşam örüntüleri arasındaki ilişkileri inceleyen bir kuramcıdır. Ona göre, kentlerde sağlıklı bir toplumsal yaşam kurulabilmesi için gerekli olan koşullardan biri, kentlerde insanların trafik, sıkıcı çalışma ortamları, soyutlanmış konut alanları gibi ortamlardan uzaklaşarak bir araya gelebilecekleri sosyal mekânlar oluşturmaktır. (Vural, Yücel, 2006)



Şekil 3.5. Northland Shopping Mall, Detroit (URL-5, 2009)

Alışveriş merkezleri farklı yapılanmaların bir araya geldiği komplekslerdir. Bu yapıları bir arada tutan bir ruhun/düşüncenin olması dolayısıyla, bu yapıların tasarımında çevreyi de ele alan bir planlama anlayışı gerekmektedir. Bu gereklilik, ancak alışveriş merkezlerinin günümüzde insanların çeşitli ihtiyaç ve aktivitelerini karşılayan kentsel organizmaların karakteristiğine sahip olabilmeleri kaydıyla mümkündür. Bu da bize aslında “alışveriş kasabaları” tasarımının haklılığını göstermektedir. (Gruen, Smith, 1960)

Sonraki dönemlerde Gruen'in oluşturduğu bu arketipten yola çıkılarak birçok alışveriş merkezi inşa edilmiştir. Yalnızca Amerika'da değil, Avrupa'da ve dünyanın farklı bölgelerinde farklı tasarım anlayışlarıyla uygulanmıştır. Ancak, her ne kadar felsefi kökleri unutulmuş olsa da, Gruen'in başlangıçta ortaya koyduğu, alışveriş haricinde gündelik hayata dair pek çok aktiviteyi içinde barındıran bir kent mekânı yaratma fikri genellikle değişmeden kalmıştır. Bugün dünyanın farklı yerlerinde, farklı kültürlerde inşa edilmiş olsa da benzer mimari anlayışlarla, pırıltılı ortamlar sunan alışveriş merkezlerini görmek mümkündür. Bir başka deyişle, Gruen'in Amerika'yı Viyana'ya benzetmek için yarattığı fikir ironik bir biçimde Viyana da dahil olmak üzere pek çok şehirdeki alışveriş ortamını Amerika'ya benzetmiştir. (Aksoy, 2004)

Tüketim toplumunun bir parçası olan alışveriş merkezleri, sadece alış-veriş eyleminin yapıldığı bir mekândan öte, bazı fonksiyonları desteklenip, sosyal hayatın ayrılmaz bir parçası olmuştur. Ağırlıklı olarak kent merkezlerinde gördüğümüz karma kullanımlı yüksek yapıların ayrılmaz bir parçasıdır. Sadece alışveriş fonksiyonu değil, kültürel aktivitelerin tamamını kaplayan çarşı tanımlamasını bünyesinde barındırır. (Sarı, 2006)

Alışveriş merkezlerinde bulunan alanlarda düzenlenen aktivitelerle birlikte sosyal etkileşim artmıştır. Bu alanlar iyi düzenlendiklerinde kamusal birlikteliğin sağlandığı alanlar olmuşlardır.

Karma kullanımlı gelişmeler için alışveriş fonksiyonu neredeyse vazgeçilmezdir. Alışveriş fonksiyonun yarattığı çekim merkezi, değişen kamusal alan kavramıyla birlikte konser salonu, sinema, tiyatro gibi birçok sosyal fonksiyonu desteklemektedir. Ayrıca alışveriş fonksiyonun getirdiği rant yatırımcıları karma kullanımlı merkezlere çekmektedir.

Turizm İşlevi:

Turizm, insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zaman olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları şehirlerin dışına seyahatleri ve buralardaki genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek geçici konaklamalardan doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür. (Kozak, 2001)

Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisleri ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarını ifade eden tesislere turizm tesisleri denir. (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2000)

Konaklama tesisleri, turistik çekicilikleri oluşturan, müşterilerin geceleme yanında, yiyecek–içecek ve kısmen eğlence gereksinimlerini karşılamak üzere inşa edilen tesislerdir. (Kozak, 2001)

Başlıca konaklama tesisleri şunlardır:

- Moteller
- Tatil köyleri
- Pansiyonlar
- Kampingler
- Apart oteller
- Hosteller
- Oteller

Karma kullanımlı projelerde genellikle şehir içinde olmalarından ve büyük ölçekte olmalarından dolayı oteller yer almaktadır.

Oteller, asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2000)

Oteller gördükleri hizmetler yönünden farklılıklar gösterebilir de, bunların hepsinde görülen ortak özellik, otele gelen misafirlerin dinlenme, yeme-içme ve eğlenme ihtiyaçlarının sağlanmasıdır. Otellerin gördüğü bu hizmetler, bir kısım otel yapılarında basit fakat yeteri bir konfor içerisinde, bazı otel yapılarında daha büyük bir konfor içerisinde, diğerlerinde ise lüks sayılabilecek özellikte sağlanabilmektedir. (Uran, 1977)

Karma kullanımlarda genellikle otellerin yer almasındaki başlıca etmenler; Karma kullanımlı geliştirmelerin genellikle kent merkezinde yer alması ve ulaşılabilirlik, karma kullanım geliştirmelerinin yoğun ve yüksek katlı olmasından dolayı kent manzarasına hakim olması, günün her saati yaşayan çekim merkezi olması, içinde tiyatro, sinema, konser salonu, kongre salonu alışveriş merkezi gibi otelde konaklayanların ilgisini çekebilecek sosyal ve kültürel fonksiyonlar barındırmasıdır. Böylece konaklamak için gelenler tek bir otel binasına bağımlı kalmadan çeşitli ihtiyaçlarını giderebilecek ve zaman geirebileceklerdir. Bu sayede otelde konaklayanlar karma kullanımlı geliştirme bünyesindeki ticari, sosyal ve kültürel fonksiyonların işlemesine de yardımcı olacaklardır.

Sosyal ve Kültürel İşlevler:

Tüketim alışkanlıklarının değişmesiyle birlikte ortaya çıkan modern alışveriş merkezleri kamusal alan kavramının da değişmesine neden oldu. Bu yeni kamusal alanlar kent için çekim merkezi oluşturdular. Bu çekim merkezinin etkisini arttırmak için alışveriş fonksiyonun yanına çok çeşitli sosyo-kültürel fonksiyonlarda eklemlendi. Bunlara sinema, tiyatro, konser salonu, kongre merkezleri, müzeler ve galerileri örnek olarak gösterebiliriz.

Karma kullanımlı geliştirmelerde en fazla yer alan sosyo-kültürel fonksiyon sinemadır.

Sinema, herhangi bir hareketi düzenli aralıklarla parçalara bölerek bunların resimlerini belirleme ve sonra bunları gösterici yardımıyla karanlık bir yerde, bir perde üzerinde yansıtarak hareketi yeniden oluşturma işidir. Film göstermeye yarayan özel bir makineyle görüntülerin beyaz perdeye yansıtıldığı salon veya yapı da sinema denir. 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki Madde 5'e göre sinema: tespit edildiği materyale bakılmaksızın, elektronik veya mekanik veya benzeri araçlarla gösterilebilen, sesli veya sessiz, birbiriyle ilişkili hareketli görüntüler dizisidir. (URL-6, 2009)

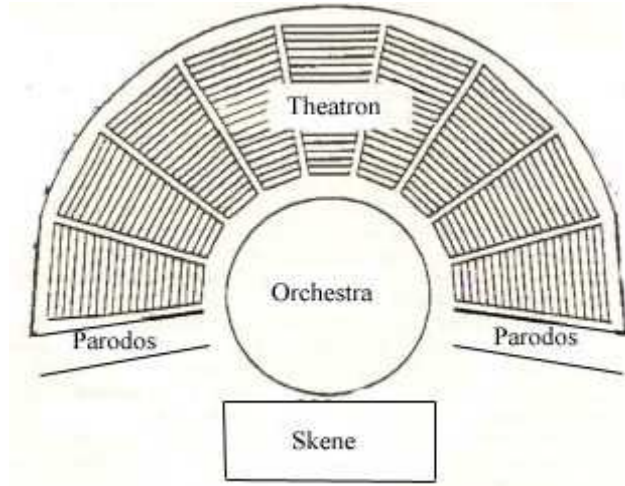
Alışveriş merkezlerinin, artık birer hoş vakit geçirme merkezleri olduğu düşünüldüğünde, bu yatırımların içinde sinema fonksiyonunun olmaması düşünülemez duruma gelmiştir. Toplum içinde, toplumun eğlence hayatı ile ilgili

olarak, sinemanın önemli bir yeri olduğu bilinen bir husustur. Sinema yapıları da, sinemanın icadından sonra ortaya çıkmış ve sinema tekniğine bağlı olarak, sürekli değişmiş, ve günümüze kadar özellikle teknolojiye ilerlemelerle beraber farklı konfor koşullarına göre tasarlanabilir olmuştur. (Uran, 1977)

Günümüzde sinemalar kent yaşamının ayrılmaz bir parçası olarak karma kullanımlı geliştirmelerde sosyo-kültürel ve eğlence fonksiyonu olarak yer almaktadır.

Tiyatro ilk kez İÖ 6. yüzyılda Yunan toplumunda dinsel törenden özerkleşerek bir sanat türü haline gelmiştir, dinsel ya da pratik ölçütlerle değil, estetik ölçütlerle değerlendirilen bir “oyun” a dönüşmüştür. (Yıldız, 2005)

Bir öykünün hareketlerle, özellikle dansla canlandırılması sanatı, insanlık tarihi kadar eski olmakla beraber, drama ve tiyatro yapısının köklerinin Antik Yunan’da yattığı, yaygın bir düşüncedir. Tiyatro oyunlarının, Antik Yunan’da Dionysos sunağı çevresinde yapılan danslardan doğduğu, Yunan tiyatrosunun yapısal biçiminin de, koronun dans ederken belirlediği daire planlı alandan geliştiği düşünülmektedir. (Dilmen, 2004)



Şekil 3.6. Antik Yunan Tiyatrosu Plan Şeması

İlk kez Antik Yunan’da tiyatro için özel olarak toplanılmış ve bu toplantıları sağlamak için özel mekânlar hazırlama gereği duyulmuştur. Günümüzde kullanımı sürmekte olan amfi tiyatrolar uygarlık tarihi ile Antik Yunan da tanışmıştır. (Aksel, 1988)

Roma'da tiyatro, Yunan'daki gibi din kadar hatta daha önemli bir değer, bir toplumsal kurum değil, yalnızca eğlenceye dayalı ticari bir olgudur. Tiyatroda yerlerin dağılımı toplumsal sınıflara göre değişmiştir. İmparatorun sahnenin yanında özel locası, senatörler için orkestranın içinde bir yer, sıralardan ilk 14'ü soyluların, sonraki sıralar ise vatandaşlar için düzenlenmiştir. Son sırada ise önemsiz ve yoksul vatandaşlar oturmuştur. (Yıldız, 2005)

Venedikli mimar Andrea Palladio'nun tasarlayıp 1585'te Vincenzo Scamozzi'nin tamamladığı Vicenza'da ki 'Olimpico Tiyatrosu', Avrupa'nın günümüze ulaşan en eski kapalı tiyatrosudur. Scamozzi, geri plandaki kemerlerin arkasına, sokak sahnelerini gösteren üç boyutlu perspektif panoları yerleştirmişti. Rönesans tiyatrosunun en özgün yönlerinden biri de perspektife verdiği önemdir. Rönesans döneminin başında İtalyan tiyatrosu fazla kuralcı bir yola sapmış, klasik ölçülere ve Aristoteles'in zaman, mekân ve eylem birliği ölçütüne bağlı kalma adına, uzun bir süre cansız ürünler vermiştir. (Yıldız, 2005)

20. yüzyılın tiyatro sahnesi de, mimari ve teknik gelişimin sağlandığı olanakların kullanıldığı bir alan olmuştur. Sahne konumu ya da formu fazla değişiklik göstermez. Çünkü bu mimari, estetiğin ötesinde, fonksiyon ile ilgili bir durumdur. Kullanılabilirliğin sağlanması gerekir ve bu nedenle- her oyun için yeni bir sahne formu tasarlanması uygun ve pratik olmayacağından; sahnelenecek her oyuna uyum sağlayabilecek formlar seçilmektedir. Artık sahne tasarımcısının iyi bir ressam, yeterli mimari ve sanat birikimi olmasının yanı sıra, yaşadığı ülke ve dünya toplumlarının sorunlarına duyarlı, aktüel ve sosyal kültürel birikimi de iyi bir sahne tasarımının ortaya çıkmasında önemli bir etken olmaktadır. Artık, o, salt dramatik metne uygun ve görselliği ön planda bir sahne dekoru değil, sanatçının sanatsal yorumu ve duygularının ifadesiyle zenginleşmiş ve anlam kazanmış sahne tasarımıdır. (Yıldız, 2005)

Günümüzde karma kullanımlı geliştirmeler içerisindeki tiyatro fonksiyonu, genellikle konser opera ve dans fonksiyonlarını da karşılayabilen çok amaçlı salonlar olarak tasarlanarak gösteri sanatları merkezi haline dönüşmektedirler.

Ortak çıkarlar ve ortak konular üzerinde görüşmek isteyen kimselerin, belirli bir konu üzerinde karar vermek için yaptıkları toplantılara kongre denir. Alternatif turizm kollarından biri olan kongre turizminin artması kentlerin tanıtımı ve gelişmesi açısından çok önemli bir hale geldi. Kongre turizminin kentler için büyük bir gelir kaynağı olması sebebi ile kent merkezlerinde kongre merkezleri ihtiyacı oluştu. Günümüzde kongre merkezleri, kentin merkezine yakın olmaları, ulaşım kolaylığı, iyi planlanmış otopark sistemleri ve içlerinde otel fonksiyonunun da olması sebebiyle karma kullanımlı merkezlerde yer almaktadır. İçinde çok amaçlı salonların yer aldığı karma kullanımlı geliştirmeler her türlü etkinliğin (tiyatro, opera, dans, kongre, tanıtım, toplantı, sergileme, müze vs.) düzenlenebildiği birer kültür merkezidir.

Günümüzde spor tesisleri de karma kullanımlı geliştirmeler arasında yerini almıştır. Spor, rekreasyon faaliyetleri arasında en fazla tercih gören alanlardan biri özelliğini taşımaktadır. Çünkü spor her yaştan ve cinsten olan insanların her türlü rekreatif ihtiyaçlarına cevap verebilmektedir. Spor açık veya kapalı alanlarda, araçlı veya araçsız, hafif veya sert, ferdi veya gruplu, zamana karşı veya zaman önemli olmadan, özellikleriyle çeşitliliği, değişkenliği ve toplumsallığıyla insanlara birçok alternatifler sunabilmektedir. İnsanların doğaya, maceraya, vücut güzelliği ve sağlık gibi birçok değerlere önem verdiği günümüzde, spor önemli bir rekreasyon aracı olmuştur. Bu anlayışla sporun dağcılık, yüzme, bisiklet, tenis, trekking, jogging, rafting, badminton gibi branşlarında ilginin daha fazla yoğunlaştığı görülmektedir. İlginin yoğunlaştığı bu spor branşlarının yarışma ve rekabetten çok, doğaya ve maceraya yönelik, bireysel, fazlaca vücut sentezine dayalı branşlardan olması rekreasyonel amaçlı yapılan sporların, geleneksel bazı sporlara nazaran daha fazla tercih gördüğünün nedenlerini ortaya koymaktadır. (Karaküçük, 1999)

Ekonomik güçlükler karşısında günümüz spor politikası, artık mevcut altyapıdan yoğun ve akılcı biçimde faydalanmaya ağırlık veren ve kendini hissettiren yenileme ve onarım faaliyetine bağlı bir yönetim değişikliğine tanık olmaktadır. Başka bir ifadeyle, ekonomik problemler yüzünden ülkeler, mevcut tesislerden azami ölçüde istifade etmeye zorlanmaktadır. (İmamoğlu, 1989)

Spor tesislerinin rekreasyonel amaçlı kullanım kapasitesinin artırılması, tesislerin çok amaçlı kullanılabilmesine veya kuruluşunda bu şekilde planlanabilmesiyle yakın ilişkili görünmektedir. Tesislerin sadece yarışma ve antrenman için kullanılması verimli bir şekilde işletilmemesinin nedenlerinden biridir. Bu nedenle tesislerde, rekreatif amaçlı etkinliklerde bulunmak isteyen insanlar için güç geliştirme, aerobik ve step salonları, çeşitli spor branşlarına yönelik oyun veya antrenman salonları, konferans, eğitim-öğretim, kurs, toplantı, gösteri, sergi, müze, dinlenme ve çay salonları için çeşitli bölümler, üniteler ayrılmalıdır. Ayrıca dinlenme parkı, çocuk oyun bahçesi ve açık spor alanları da düşünülmelidir. (Ceyhun, 2008)

Çağımızın en büyük spor tesisleri olan stadyumlar da karma kullanımlı olarak tasarlanmaktadır. İşletim maliyetlerinin çok yüksek olması, haftada sadece bir gün kullanılmalardan ve futbolun çekiciliğinden yararlanarak gelen seyircilerin diğer fonksiyonlarda zaman geçirmelerini sağlayarak ek finansman yaratılması sebepleriyle günümüzde stadyumlar karma kullanımlı olarak tasarlanmaktadır. Stadyumların içindeki en çok kullanılan fonksiyonlar alışveriş, yeme- içme, müze, sergileme ve otel fonksiyonudur.



Şekil 3.7. Emirates Stadyumu, Londra (URL-7, 2009)

Ülkemizde de yeni yapılan stadyumlar karma kullanımlı olarak tasarlanmaktadır.



Şekil 3.8. Yapımı Devam Eden Seyrantepe’de Galatasaray Stadyumu (URL-8, 2009)

3.3. BÖLÜM SONUCU

Sanayi devrimi sonrası küreselleşme ile birlikte kentlerde nüfusun hızla artmasıyla kent merkezlerinde yoğun yapılaşma görülmüş, bu da kentin mekânsal ve sosyal yapısını etkilemiştir.

Ofis ve konut ihtiyacının artması, tüketim alışkanlıklarındaki değişiklikler, sosyo kültürel değişimle birlikte kamusal mekânlardaki değişiklik, yükselen kent içi arsa fiyatları karma kullanımın oluşmasındaki en önemli nedenlerdir.

İşlevlerin birlikteliğinden doğan çekim alanları, çeşitlilik sayesinde riski de azaltmış, böylece yatırımcılarında ilgisini çekmiştir.

Genellikle büyük projeler olan karma kullanımlar, çevresiyle bütünleşik işlevlerin bir araya gelmesinden doğan sorunları iyi çözmüş ve sürdürülebilir oldukça var olmaya devam edebilirler.

4. KARMA KULLANIM POLİTİKALARI VE LONDRA ÖRNEĞİ

4.1. KARMA KULLANIM POLİTİKALARI

Planlamadaki bölgeleme kavramıyla birlikte banliyöleşme sonucu kent merkezleri güvenlik ve yaşanılabilirlik açısından konut binalarına az rastlanan iş bölgelerine dönüşmüştür. Konut bölgeleri ise gündüzleri kent merkezindeki canlı yaşamdan izole edilmiştir. Ayrıca kent dışından iş alanlarına gelirken birçok ulaşım sıkıntısı yaşanmaya başlamıştır. Bütün bu etkiler insanların tekrar kent içerisinde konut edinmek istemesine yol açmıştır. Kent içi arsa fiyatlarının çok yüksek olması ve zaman tasarrufu sağlaması için merkezi iş alanlarında büro ve konutların bir arada görüldüğü karma kullanımlar ortaya çıkmıştır. Bu karma kullanımlara diğer fonksiyonların eklenmesiyle beraber kent için karma kullanımlar sosyal ve ekonomik olarak birer cazibe merkezi olmuşlardır.

Karma kullanımlı projelerin kentle bütünleşmesini sağlamak, doğru işlevleri bünyesinde barındırmak, sosyal ve ekonomik fırsatları doğru değerlendirebilmek, sürdürülebilir, ekolojik, doğaya duyarlı geliştirmeler olmalarını sağlamak, kentin estetik değerlerini arttırmasını sağlamak, kamu yararını sağlamak için bir dizi politikalara ihtiyaç duyulmuştur.

Avrupa ülkelerinde, Amerika Birleşik Devletlerinde ve Kanada gibi gelişmiş ülkeler karma kullanımların kentlerde yer almasıyla birlikte, kentsel politikalarında, planlama kararlarında, stratejik planlarında ve alt ölçek tasarım rehberlerinde karma kullanımların nasıl olmasına dair politikaları belirlemeye başlamışlardır.

Karma kullanım politikaları, karma kullanım merkezlerinin stratejilerini, hedeflerini, vizyonunu, tasarım ilkelerini, kent içindeki yerlerini, kent ve kamuyla olan ilişkiler bütünü tanımlayan üst ölçekteki kentsel stratejik plan çerçevesinde bulunan politikalar ve bu politikaların uygulama araçları olarak alt ölçeklerdeki, tasarım rehberleri, tasarım kılavuzları ve yönetmeliklerin hepsini kapsamaktadır.

Karma kullanım politikalarının en yaygın olanları karma kullanım tasarım rehberleri ve kılavuzlarıdır. Genellikle yerel ölçeklerde olan bu rehberler, karma kullanımların kentle bütünleşmesi ve cazibe merkezi haline gelmesini sağlarken bir yandan da

kentin kültürel ve tarihi değerlerini zedelemeyen ekonomik ve ekolojik sürdürülebilir gelişmeler olmalarını hedeflemektedirler.

4.2. KARMA KULLANIM POLİTİKALARININ LONDRA STRATEJİK PLANI BAĞLAMINDA İNCELENMESİ

Dünyanın çeşitli kentlerinde karma kullanım politikaları olarak tasarım rehberleri uygulanmaktadır. Örnek olarak;

ABD'deki Oregon eyaletinde hazırlanmış olan karma kullanımlar kılavuzunda karma kullanım hedefleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

- Bütüncül tasarımlarla dönüşüm alanlarında yada yeni yerleşmelerde fırsat alanları oluşturmak
- Mesafeleri kısaltmak ve alternatif ulaşım sistemlerini (bisiklet, yaya, toplu taşıma) kullanabilmek için uygun kullanımları bir araya getirmek
- Araç ve yaya sirkülasyon sistemlerini yayalar için güvenli, uygun ve çekici tasarlamak
- Geliştirme alanlarının çevre komşuluk birimleri ve alanlarla her türlü ulaşım hizmet eden kamusal sokaklarla bağlanmak
- Planlama ve tasarım çözümlerini suç oranlarını düşürecek şekilde uygulayarak kamu güvenliğini arttırmak
- Yaya yollarını, meydanları, parkları, kamusal binaları ve diğer toplanma alanlarını, serbest toplanmayı sağlayacak ve sosyal iletişimi arttıracak şekilde tasarlamak
- Gereksiz yer üstü otoparklarını azaltacak şekilde otoparkları verimli tasarlamak ve yönetmek
- Estetik, yaya konforu ve diğer kullanımlarla uyum için binaları insan ölçeğinde tasarlamak

North Shore Şehri Belediyesi'nin 2005'de yayınladığı kent merkezlerindeki karma kullanım geliştirmeleri kılavuzuna göre, Karma kullanımlı geliştirme alanlarının çok sayıda sosyal ekonomik ve çevresel avantajları vardır.

Karma kullanımlı geliştirme alanlarının sosyal ve ekonomik avantajları şunlardır:

- Artan konaklama talebini kent merkezindeki sosyal, kültürel aktivitelerle buluşturması
- Çok çeşitli insanları ve aktiviteleri bir araya getirerek ilgi çekici ve canlı bir sokak yaşamı yaratması
- Yerel işletmeler için talebi ve desteği arttırması
- Zaman para ve enerji tüketimi açısından ulaşım maliyetlerini azaltması
- Günün farklı zamanlarını kullanan fonksiyonları bir araya getirerek daha güvenli bir çevre yaratması
- İnsanların değişen yaşama ve çalışma ihtiyaçlarını sağlaması

Karma kullanımlı geliştirme alanlarının yatırımcı açısından avantajları şunlardır:

- Daha yüksek yoğunluk nedeniyle daha fazla kar elde etme fırsatı
- Tek fonksiyonlu bir yatırımla talep fazlası olma riskini ortadan kaldırarak yatırım alanının potansiyelini hızlı bir şekilde arttırması
- Karma kullanımın oluşturacağı sinerjinin, kentsel bir çekim alanı yaratmasıyla kısa ve uzun vadede gayrimenkul fiyatlarının artması

Karma kullanımlı geliştirme alanlarının çevresel faydaları şunlardır:

- Yayılmayı azaltarak kentin doğal çevresinin korunması ve bu sayede kent merkezinin güçlendirilmesi
- Ulaşım mesafelerinin azalmasıyla trafik sorununun azalması ve bu sayede trafik kirliliğinin ve boşa giden zamanın azalması
- Toplu taşıma, yaya yolları ve bisiklet kullanımı için daha büyük fırsatlar sağlaması
- Yaşayan, canlı ve popüler kamusal alanlar sayesinde yerel çevrenin kalitesini arttırması

(North Shore Şehri Belediyesi, 2005)

Oregon Eyaleti ve North Shore Şehri karma kullanım kılavuzları ve bunlar gibi birçok kentin hazırladığı karma kullanım tasarım rehberlerinde genellikle, işlevlerin uyumluluğu, yaya bisiklet yolları ve ulaşım, otopark alanları, geçirgenlik, kamusal açık alanlar, çevresel ve ekolojik kriterler, sokak ilişkileri ve bina form tasarımı gibi bir çok politikalar yer almakta ve örnekler üzerinden açıklanmaktadır.

Karma kullanımlı geliştirmeler bu tasarım rehberlerinin bütün gereklerini yerine getirirler dahi kent ölçeğinde stratejik bütüncül plan çerçevesinde yer almazlarsa, buldukları bölgede başarılı ancak kentsel ölçekte diğer projeler ve politikalar ile bütünleşememiş örnekler olabilirler.

Bu nedenle karma kullanım politikaları, kentsel bütüncül üst ölçek stratejik plan bağlamında yer almalı ve alt ölçek bölgesel tasarım rehberleri ve yönetmelikleri oluşturularak uygulanmalıdır. Bu hiyerarşiye en iyi örnek Londra kentidir.

New York gibi çok güçlü ve başarılı kentsel politikaları olan bir kentte dahi stratejik plandan bahsedilmektedir.

Stephan Hammer 2006'da "Gotham Gazete" adlı gazetede yayınlanan New York'un bir Londra Planı'na ihtiyacı var adlı makalesinde Londra'nın bütüncül stratejik planla kentsel politikaları birbirine bağlayarak başarılı strateji ve vizyonlar ortaya koyduğundan bahsetmiş, iyi uygulanan kentsel politikalara sahip New York'unda bu bağlamda stratejik plan ortaya koyarak bu politikaları birbirleri ile ilişkilendirerek gelecek stratejilerini ve vizyonlarını belirlemesi gerektiğini söylemiş, böylece halk katılımının ve desteğinin artacağını ileri sürmüştür. (Hammer, 2006)

2002 yılında yayınlanan ve 2004 yılında değişiklikler yapılarak tekrar yayınlanan Londra stratejik kent planı "The London Plan" kenti bütüncül olarak ele alarak stratejileri ve gelecek vizyonlarını geliştirmiş, kentsel politikaların birbirleri ile olan ilişkilerini sağlamıştır. Bu bütüncül plan çerçevesinde oluşturulan politikalar, bu politikalara bağlı alt ölçek planlar, tasarım rehberleri ve kılavuzları sayesinde başarı ile uygulanmıştır. Stratejik planın oluşturduğu ana çerçeveler doğrultusunda alt ölçeklerde hazırlanan tasarım politikalarının birbirleri ve çevre ile olan uyumu sağlanmış ve denetlenmiştir.

4.2.1. Londra Stratejik Planı

Londra Stratejik Planın oluşturulması üç aşamada olmuştur. Bunlar:

- İlk olarak 2000 yılında Londra planının hazırlanmasında kılavuz olacak politik doğrultular ve Londra vizyonu için bir danışma metni olan Londra planına doğru belgesinin yayınlanması ve bu belge ile politik doğrultular hakkında görüşlerin alınması
- İkinci olarak 2001’de taslak Londra planının yayınlanması ve kamuoyu yoklaması yapılması
- Son olarak 2002’de taslak Londra planında yapılan değişikliklerle Londra planının “The London Plan” yayınlanması

Londra Planına Doğru adlı belge Londra stratejik planının nasıl olması gerektiğine dair birtakım ilkeler ortaya koymuştur. Buna göre Londra planı:

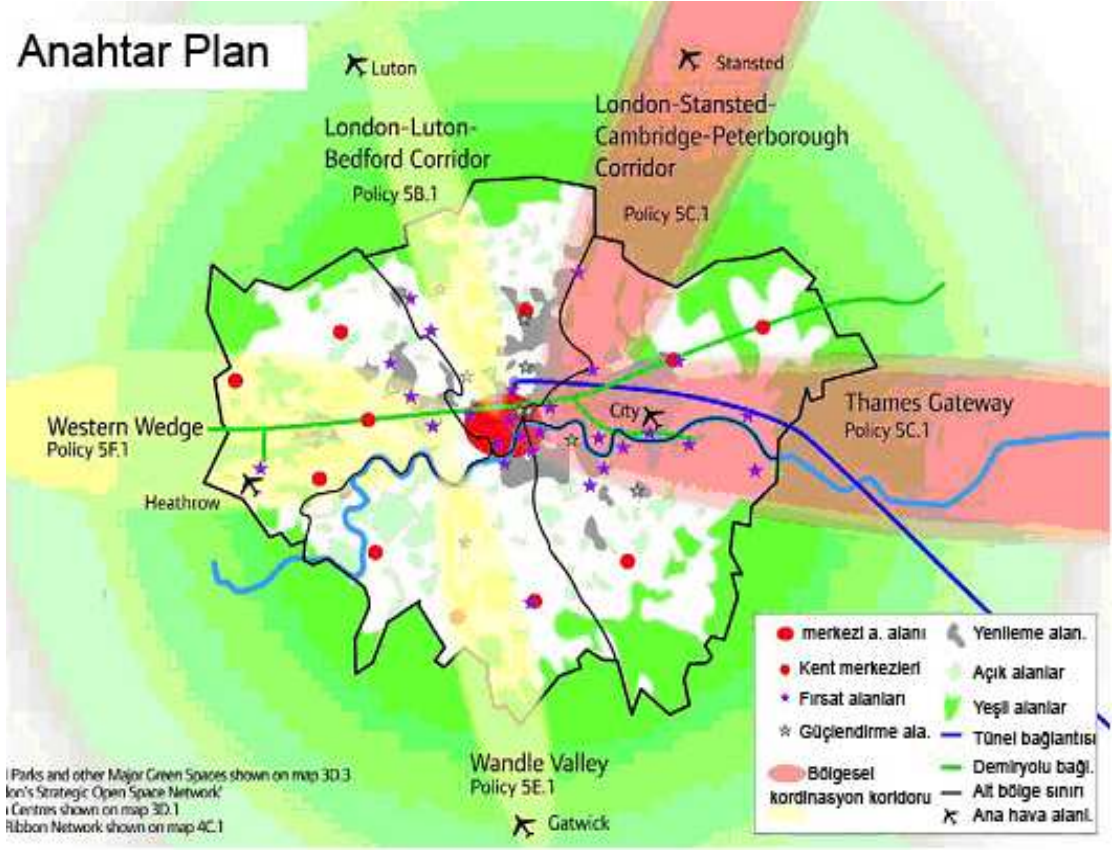
- Londra’nın gelecekte Güney Doğu Bölgesi ve Avrupa bağlamındaki gelişimi için toplumsal, ekonomik ve çevre konularının bütünsel bir çerçevede ele alındığı bir stratejik plan olacaktır.
- Önümüzdeki 15-20 yıllık bir dönemi kapsayacaktır.
- Büyükşehir Belediye Başkanı’nın diğer stratejilerinin fiziksel ve coğrafi boyutlarına bütünsellik kazandıracak, değişim alanlarını genel hatlarıyla belirleyecek, arazi kullanımı yönetim ve imar çalışmaları için bir çerçeve sağlayacaktır.
- Stratejinin uygulanması ve finansmanı için öneriler getirecektir.
- İlçe belediyelerinin Tekil İmar Planı “Unitary Development Plans” aracılığıyla yerel politikalarını belirlemeleri için Londra çapında bir çerçeve oluşturacaktır.
- Avrupa yerel planlama kılavuzuna (Avrupa Yerel İmar Perspektifi “European Spatial Development Perspective”) Londra’nın yanıtını oluşturacaktır.
- Büyükşehir Belediye Başkanı’nın Londra’daki büyük planlama kararlarına katılımı için politika çerçevesini belirleyecektir.

1980'lerin ortalarından beri hiçbir Stratejik yönetime sahip bulunmayan Londra, ülke ekonomisindeki yeri hakkında sistematik bir vizyona sahip olmaksızın gelişmiştir. Konut inşaat programları dahil, altyapı yatırımları önemli ölçüde gerilemiştir. Rekabet gücünü koruması için gerekli yatırımları görmek yerine Londra, her yıl ülkenin diğer bölgelerindeki yatırımlara net £19 milyardan fazla katkıda bulunmaktadır. Sonuç olarak hızlı ekonomik büyüme ve nüfus artışının Londra'da yarattığı talepler, daha fazla konut arzı, ulaşım, kalifiye işgücü, ofis stoğu ve diğer etkenlerde iyileşme ile yeterince karşılanmamıştır. Arz cephesindeki, bir başka deyişle, mal ve hizmet üretimindeki bu yetersiz karşılık, ekonomik büyüme, rekabet gücü, yaşam standartları, yaşam kalitesi ve çevre için olumsuz sonuçlar doğurmuştur. Bu olumsuz sonuçları ortadan kaldırmak için ekonomik büyüme, merkezileşme ve nüfus artışı gibi süreçleri kabul etmek ve şehrin ekolojik denge bakımından sürdürülebilir bir gelişme sağlaması için Londra Stratejik Planı oluşturulmuştur.

Londra planının içeriğine bakacak olursak:

1. Bölüm Londra'nın Dünya üzerindeki konumundan, Londra'nın bugün nasıl şekillendiğinden ve gelecekte nasıl olabileceğinden bahsetmektedir.
2. Bölümde geniş kalkınma stratejisinden bahsedilmektedir. Bu bölüm Londra Planının en önemli bölümlerinden biridir. Bu bölümde:
 - Sürdürülebilir geliştirme kriterleri
 - Gelişim alanları için mekânsal stratejiler
 - Londra'nın alt bölgelerinin tanımı
 - Merkezi aktivite alanları kavramı ve kent içerisindeki yerleri
 - Fırsat alanlarını kavramı ve kent içerisinde yerleri
 - Güçlendirilecek alanlar kavramı ve kent içerisindeki yerleri
 - Dönüşüm alanları ve bunların kent içerisindeki yerleri
 - Kent merkezlerinin geliştirilmesi
 - Sürdürülebilir banliyö alanlarının oluşturulmasına dair stratejiler
 - Stratejik endüstri alanlarını tanımlanması
 - Ulaşım politikaları ve bunları gösteren anahtar planı içermektedir.

Anahtar Plan

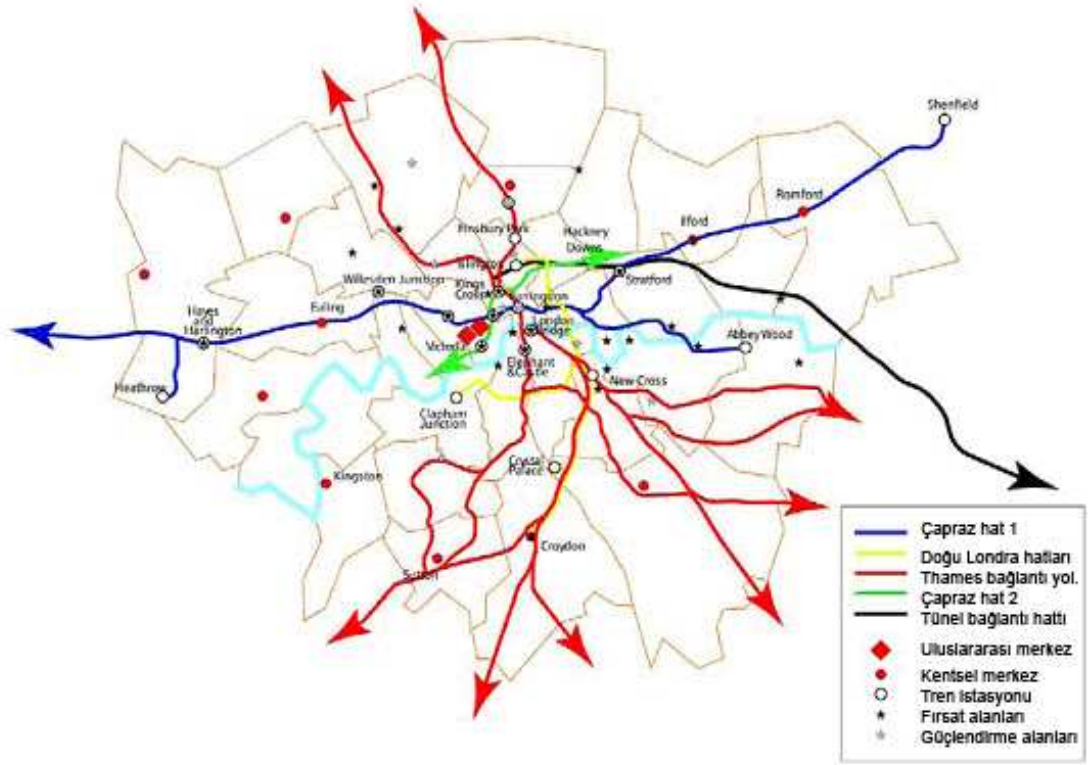


Şekil 4.1. Londra Anahtar Planı (The London Plan, 2004)



Şekil 4.2. Londra Fırsat Alanları (The London Plan, 2004)

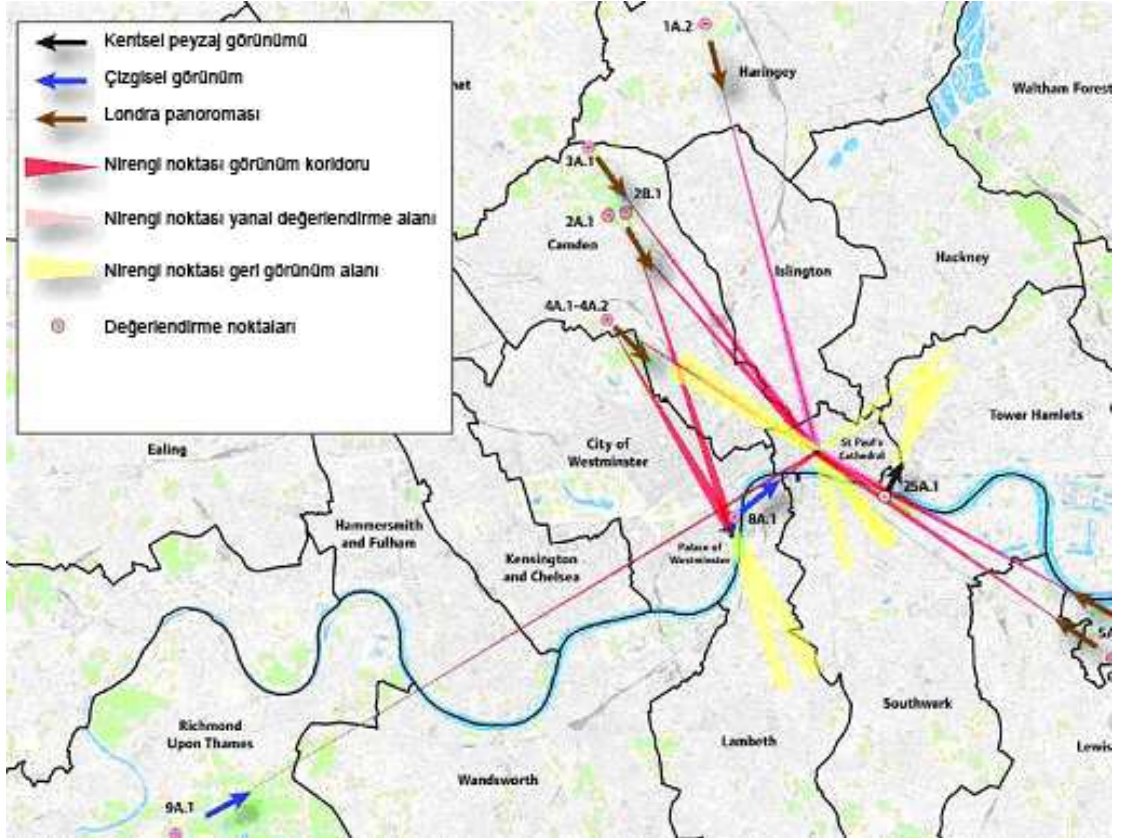
- Bölüm tematik politikaları açıklamaktadır. Bu tematik politikalar:
 - Konut, eğitim, sağlık ve diğer sosyal yardım politikalarını içeren Londra'da yaşamak
 - Tüm ekonomik verim merkezi iş alanları politikalarını içeren Londra'da çalışmak
 - Tüm ulaşım politikalarını içeren Londra'da seyahat
 - Turizm, alışveriş, sosyo-kültürel, açık alan, yeşil alan, ekolojik ve çevresel politikaların yer aldığı Londra'da eğlenmekten oluşmaktadır.



Şekil 4.3. Londra Demir Yolları Ağı (The London Plan, 2004)

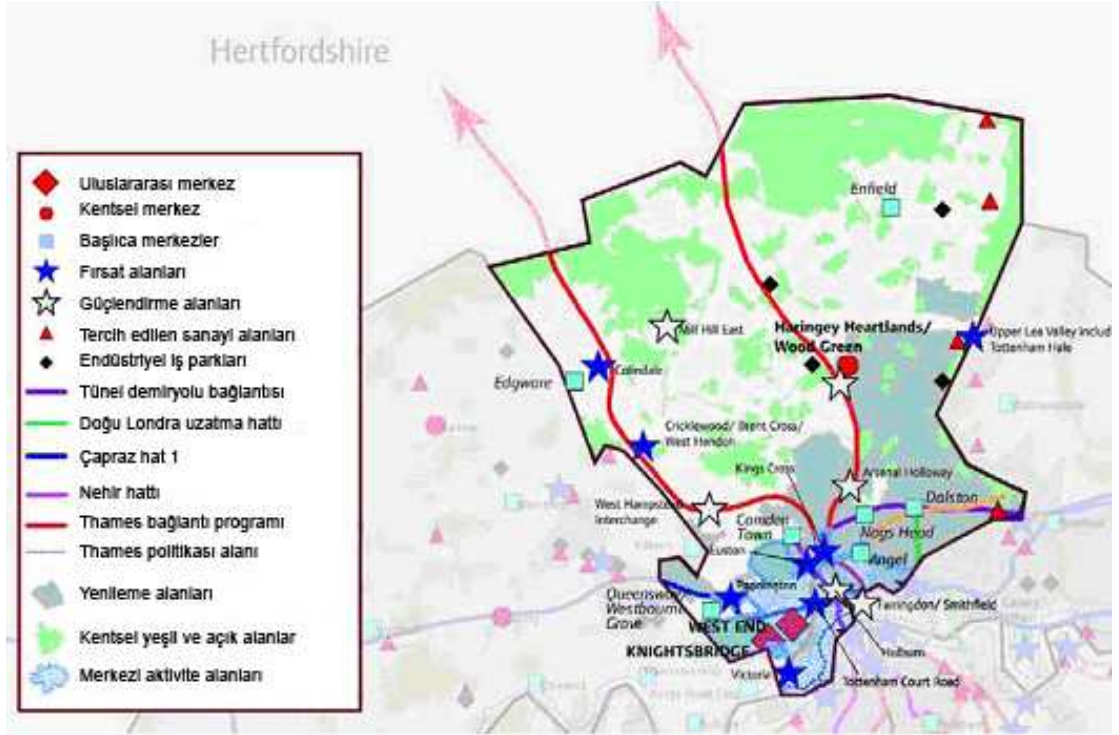
- Bölüm Londra Planının en önemli bölümüdür. Bu bölümdeki politikalar karma kullanımlar da dahil bütün gelişmelerin tasarım kriterlerini ortaya koymaktadır. Bu bölüm üç parçadan oluşmaktadır:
 - İlk parça iklim değişikliğiyle mücadele, sürdürülebilir tasarım ve yapım, enerji, su, hava, gürültü, atık ve geri dönüşüm politikalarından oluşmaktadır.

- İkinci parça; bütüncül kent tasarım ilkelerini, mimari tasarım, yüksek yapı, büyük projeler, kültür mirasını koruma ve Londra görünüm ana çerçevesini oluşturan politikaları içermektedir.
- Üçüncü parça mavi kuşak ağı politikalarını içermektedir. Mavi kuşak ağı Thames ve diğer su yollarının ekolojik ve sürdürülebilir kullanımını sağlayan politikalar bütünüdür.



Şekil 4.4. Londra Görünüm Koridorları (The London Plan, 2004)

5. Bölüm Londra kentinin alt bölgelere ayrılması ve bu bölgelerin fırsat alanları, merkezi aktivite alanları, dönüşüm alanlarının tanımlanması ve bu alt bölgelerin geliştirilmesi için gerekli bütün politikalardan oluşmaktadır. Bu bölümde Londra 5 alt bölgeye ayrılmış ve bu bölgelere yönelik daha kapsamlı ve detaylı politikalar üretilmiştir.
6. Bu bölümde stratejik plan vizyonlarının gerçekleştirilirken izlenecek yollar, ortaklık, paydaşlık, özel sektör, insan kaynakları, koordinasyon ve gözlemlene politikalarından oluşmaktadır.



Şekil 4.5. Kuzey Londra Alt Bölgesi Stratejik Planı (The London Plan, 2004)

4.2.2. Londra Planındaki Tasarım İlkeleri

Londra Planının en önemli bölümü 4. bölümdeki tasarım ilkeleridir. Bu ilkeler Londra'daki bütün gelişmelerin tasarımlarını, dolayısıyla Londra'nın görünümünü etkileyen en önemli tasarım politikalarıdır. Karma kullanımlar da dahil bütün gelişmeleri etkileyen bu tasarım politikaları aşağıda incelenmiştir.

Bütüncül bir kent tasarlama ilkeleri:

- Bölgenin potansiyellerini azami dereceye çıkarmak
- Kamusal alan yaratmak ve geliştirmek
- Karma kullanımlar sağlamak ve geliştirmek
- Bütün kullanıcılar için ulaşımı kolay, kullanışlı ve geçirgen olmak
- Sürdürülebilir, dayanıklı ve uyumlu olmak
- Hem bölge sakinleri hem de bölgeden geçenler için güvenli olmak
- Yerel çevreye, karaktere ve bölge sakinlerine saygılı olmak
- Pratik ve okunaklı olmak
- Görsel açıdan çekici, yerine uygun, ilham verici ve etkileyici olmak

- Doğal çevreye saygılı olmak
- Londra'nın yapı mirasına saygılı olmak

Bu ilkeler planlama başvurularının planlama sistemi çizimlerinin ve Tekil İmar Planı politikalarının değerlendirilmesinde kullanılacaktır. Bu ilkelerin onaya sunulan tekliflere tasarım gücüyle nasıl dahil edildiği Kentsel Tasarım Rehberlerinde izah edilmelidir.

Mimariyi ve tasarımı Dünya standartlarına yükseltmek:

- Londra kamusal alanının, Başkanın Londra için 100 Boşluk Programı gibi örneklerle geliştirilmesi
- Halkın katılımının meslek odalarıyla, rekabetçi tasarımcılar seçimiyle ve önemli bölgelere yedek tasarımlar yoluyla artırılması
- Londra için tasarım ana ilkelerinin oluşturulması
- Londra sokakları ve boş alanlarının görünümünü ve hissiyatını yükseltmek için kamusal alan stratejisi oluşturulması

Bölgenin potansiyellerini azamiye çıkarmak:

Belediye, ilçe gelişim önerilerinin olabilecek en yüksek kullanım yoğunluğunu yerel bağlama, bütüncül kent tasarımı ilkelerine, kamusal ulaşım kapasitesine uygunluğunu sağlamalıdır. İlçeler konut ve ticari alan politikalarını bu kuralla aynı doğrultuda konut alanlarının yoğunluklarını düzenleyerek kendi tekil imar planlarında geliştirmelidirler. Belediye bölgenin potansiyelleri altında kullanılan, bağlamı ve ulaşım kapasitesini hesaba katmayan stratejik önerileri reddedecektir.

Kamusal alanın kalitesini arttırmak:

Belediye kamusal alana stratejik ve tutarlı bir yaklaşım geliştirmek için stratejik ortaklarla çalışmalıdır. İlçeler kamusal alanları için bölgesel hedefler ve uygulama programları geliştirmelidir. Bunu yaparken paydaşları ve yerel halkı dahil etmelidirler. Belediye kamusal alanın erişilebilir, herkes tarafından kullanılabilir

olmasını sağlamalıdır. Planlama çalışmaları kamusal alanın gelişimine yapılan katkılarına göre değerlendirilecektir.

Kapsamlı bir çevre yaratmak:

Tekil imar planları kuralları aşağıda belirtilmiş kapsamlı tasarım prensiplerinin ihtiyaç duyduğu gelişmeleri kaynaştırmalı ve benimsemelidir.

- Mümkün olan en fazla sayıda insan kolayca gereksiz çaba sarf etmeden herhangi bir ayırım veya özel muamele olmaksızın kullanılabilmesini sağlamak
- Seçme özgürlüğünün sunulması ve gelişmenin ana faaliyetlerine eşit olarak iştirak etmesini sağlamak
- Çeşitliliğin ve farklılığın değerlendirilmesini sağlamak

Sürdürülebilir tasarım ve yapım ilkeleri:

- Arazinin ve binaların yeniden kullanımını sağlamak
- Enerjinin, malzemelerin, suyun ve diğer kaynakların uygun kullanımını sağlamak
- Tasarımların binaların içlerinde ve çevrelerinde en doğal sistemleri oluşturmasını sağlamak
- Gürültünün, kirliliğin, su baskınlarının ve mikro iklimin etkilerini en aza indirmek
- Gelişmelerin kullanıcılar için konforlu ve güvenilir olmasını sağlamak
- Doğal çevreyi özellikle biyolojik çeşitlilik ile ilişkili olarak geliştirmek
- Sürdürülebilir atık hareketlerini yeni ve var olan gelişmelerde bölgeye entegre dilmiş geri dönüşüm planları ve diğer davranış seçenekleriyle yükseltmek

Stratejik gelişme uygulamaları sürdürülebilirlik ilkeleriyle yıkım, yapım ve uzun vadeli yönetim şartlarının nasıl bağdaştığını gösteren bir bildiri içermelidir.

Yerel bağlama ve halka saygı:

Belediye bölgenin ayırt edici özelliklerini tanımak ve yönetmek için teklif edilen gelişimlerin bölgenin sosyal, fiziksel, kültürel, tarihi, çevresel ve ekonomik karakterini korumasını ve yükseltmesini sağlamalıdır.

Yüksek yapılar:

- Belediye Londra'nın karakterini arttıracak, çekici bir nirengi noktası oluşturacak yerlerde yüksek yapı gelişimlerini arttıracak ve ekonomik grupların katalizör rolü oynayacağı, ilkeleri kabul edilebilir, çevrelerine etkileri olan tasarımlara yer bulmayı sağlayacaktır. Belediye bütün yüksek yapı uygulamalarında Bütüncül bir kent tasarlama ilkeleri ve büyük ölçekli binaların tasarım ilkelerini göz önünde tutacaktır. Belediye tekil imar planlarında ve alt bölgesel gelişim çerçevelerinde dahil edilmesi gereken yüksek yapı alanlarının tanımlanmasına yardım etmek için ilçelerle ve stratejik ortaklıklarla çalışacaktır. Bunlar merkezi aktivite alanlarının ve fırsat alanlarının bir kısmını içerebilirler.
- İlçeler Büyükşehir Belediyesinin destekleyeceği nedenleri göz önünde bulundurmalarıdır.
- İlçeler tekil imar planlarında yüksek yapılara duyarlı özel karakterli bölgeleri tanımlamak isteyebilirler. Bunu yaparken hangi açıdan ve neden yerel karakteri etkileyebileceğini açık şekilde ifade etmelidirler.
- Belediye yüksek yapı uygulamalarının üzerine düşünürken, üst katlara kamu erişiminin potansiyel yararlarını göz önüne alarak bu erişimi isteyebilir.

Büyük ölçekli binaların tasarımı ve etkisi:

- Bütün büyük ölçekli binalar yüksek yapılar da dahil olmak üzere en yüksek tasarım kalitesinde olmalıdır.
- Görünüş koruma ana çerçevesini karşılamalıdır.
- Daha geniş bağlamda oran, kompozisyon diğer binalarla ilişkileri, kamusal ve özel açık alanlar, suyolları veya diğer kentsel peyzaj öğeleri bakımından uygun olmalıdır.

- Göründükleri tüm açılardan, yerine uygun ilgi çekici bir siluete katkıda bulunan, silueti birleştirici veya görünüşlerde odak noktası sağlayan kent öğeleri olmalıdır.
- Sürdürülebilir yapım, kaynak yönetimi, yenilenebilir enerji üretimi ve geri dönüşüm bakımından örnek teşkil etmelidir.
- Mikro iklim, rüzgar, güneş, yansıma ve gölge düşürmeleri bakımından hassas olunmalıdır.
- Konut çevrelerinde mahremiyete, konfora ve gölge düşümüne özellikle dikkat edilmelidir.
- Semt sakinleri ve kendi açısından güvenilir, hava, deniz ve telekomünikasyon ağıyla uygun ilişkiler içinde olmalıdırlar.
- Bölgeye yeterli, çekici, kapsamlı ve güvenli yaya ve kamusal ulaşım erişimi sağlayan uygun ulaşım kapasitesine sahip olmalıdır,
- Yüksek kalitede mekânlar sağlanmalı, binanın içinde ve çevresinde yeşil alanları entegre etmeli, aktif toplulukları desteklemelidir.
- Uygun olan yerlerde zemin katlarda restoranlar, alışveriş birimleri gibi çeşitli kullanımlar içererek kamusal erişimi sağlamalıdır.
- Mekânların belirli ihtiyaçlarını ve özelliklerini göz önünde tutarak suyla olumlu ilişkiler kurmaları sağlanmalıdır.

Londra görünümünü koruma ana çerçevesi:

- Seyir yerlerinin açık, halkın erişebileceği ve iyi kullanılan, kendi içinde durulup manzaradan keyif alınabilir yerler olması
- Londra'nın önemli bölümleri veya binalarının görünebilir olması
- Görünümün yüksek değerde olması ve Londra'nın bir bütün olarak ya da içindeki ana unsurlarının anlaşılması ve takdir edilmesine olanak sağlaması ve var olan düzenlenmiş görünümleri fayda eklemeksizin tekrarlamaması
- Görünümün şunlardan en az birini temsil etmesi: Londra'nın güçlü bir bölümünün genel görünümü, nehir boyunca geniş bir manzara, bir veya bir gurup öğeye lineer bir görüş sağlayan kentsel parkları içeren bir kent mekânından görünüş olması

- Belirlenen görünümle içinden belediye kolay görülebilen ve tanınabilen, coğrafi ve kültürel oryantasyon noktası sağlayan estetik açıdan çekici bir nirengi noktası belirler. Halk tarafından erişilebilir nirengi noktaları tercih edilir. Nirengi noktası, tek olma zorunluluğu olmadığı halde silüette doğal bir odak olmalıdır.

Görünüm yönetim planları:

- Londra'nın beğenilirliğini stratejik bir düzeye çıkarmayı sağlayarak görünüşün faydalarını yansıtmak, nirengi binaları belirlemek
- Erişilebilirlik ve görünüşü kavrayabilme açısından görünüşü ve bu görünüşü seyir yerlerinin değerini arttırmak
- Binalaşma veya makul olmayan zorlama ile silüetin önüne veya orta alana izinsiz bir öğe yaparak silüete ve nirengi binasına gelebilecek zararı önlemek
- Uygun gelişim için maksimum yükseklikleri açıklamak
- Nirengi binalarının arka planlarını korumak; Bazı durumlarda nirengi binalarının arka planlarını, yapının uygun bir şekilde beğenilirliğini sağlamak için korumaya gerek duyulur.
- Nehir görünümleri; Bu görünümle rin yönetimi nehir cephesi ve belli başlı nirengi noktalarına dahil unsurlar arasındaki yakınlığı sağlanmalı ve bu daha geniş Londra bağlamında beğenilir olmalıdır.
- Kentsel peyzaj ve çizgisel görünüş; Bu görünüşle rin yönetimi, uzak binalarda dahil olmak üzere belirli bir bina veya bina gruplarının bunları saran çevreleriyle birlikte görülebilir olacağı şekilde yürütülmelidir.
- Genel görünümle ri; Bu görünüşle ri içinde önerilen gelişmele ri yukarıda veya ön ve orta planlarda dolaylı görünüşle ri ile hakim olan bina ve boş alan modellerine uygun olmalı ve bir bütün olarak genel görünümle ri ayrı düşünülmemelidir. Nirengi noktalarının yönetimi nirengi noktaları için zarar görmeyecekleri uygun bir ortam sağlamalı ve yeni binaların nirengi noktalarına doğru sıkışarak yakınlaşmaları ile oluşabilecek derin vadi etkisini engellemelidir.

4.2.3. Karma Kullanımların Londra Stratejik Planındaki Yeri

Karma kullanım politikaları Londra stratejik planında ayrı bir başlık altında yer almamaktadır. Ancak karma kullanım politikaları özellikle fırsat alanları, dönüşüm alanları, güçlendirme alanları, konut ve ekonomik politikalarda sıkça yer almakta ve planın stratejik hedeflerine ulaşmasında önemli bir araç olarak katkı sağlamaktadır. Karma kullanım politikalarının Londra planında yer aldığı önemli noktalar şunlardır:

Stratejik hedeflerdeki yeri:

Karma kullanımlar Başkanın Londra'yı uzun dönem ekonomik gelişmeyi çeşitlendirerek daha güçlü ve müreffeh yapmak hedefindeki politikalarda, karma kullanımları kullanarak ekonomik gelişmeyi sağlamak için doğru yer seçimleriyle uygun alanlarda fırsatlar yaratması amaçlanmıştır.

Fırsat alanlarındaki yeri:

Fırsat alanları toplu taşıma kapasitesi yeterli, bölgenin karakteristik özellikleri dikkate alınarak, çevresiyle sosyal ve ekonomik ilişkiler kuracak şekilde, kamusal ve açık alanlar düzenlenerek, uygun yerlerde yüksek ve karma kullanımlı olarak tasarlanmalıdır. Ayrıca bütün fırsat alanları sürdürülebilir geliştirme kriterlerine uymalıdır.

Güçlendirilecek alanlardaki yeri:

Güçlendirilecek alanlarda alt bölge politikalarında oluşturulacak ana çerçeve doğrultusunda daha fazla toplu taşıma erişimi sağlayacak şekilde, daha yoğun ve daha fazla karma kullanımla konut alanlarının ve bölgenin potansiyelini artırılması hedeflenmiştir.

Konut politikalarındaki yeri:

- İlçe konut hedeflerinde uygun yerlerde endüstriyel ve ticari alanların konut ve karma kullanımlı konut olarak, istihdam gelişmesini önlemeyecek şekilde dönüştürülmesini öngörmektedir.
- Büyük konut geliştirmeleri sadece konut alanı sağlamamalı, kendi karakteri ve kimliği olan, çalışma ve yaşama imkanlarını da bir arada sunan yeni yaşam merkezleri olmalıdır. Bu geliştirmeler bünyesinde alışveriş, ofis, restoran, sosyal ve kültürel alanlar gibi birçok işlevi barındıran karma kullanım

kapasitesine sahip olmalıdır. Büyük konut geliştirmeleri ana çerçevesi oluşturulurken mutlaka çevresi ile olan ilişkiler ele alınmalı ve sürdürülebilir tasarım kriterlerine uymalıdır.

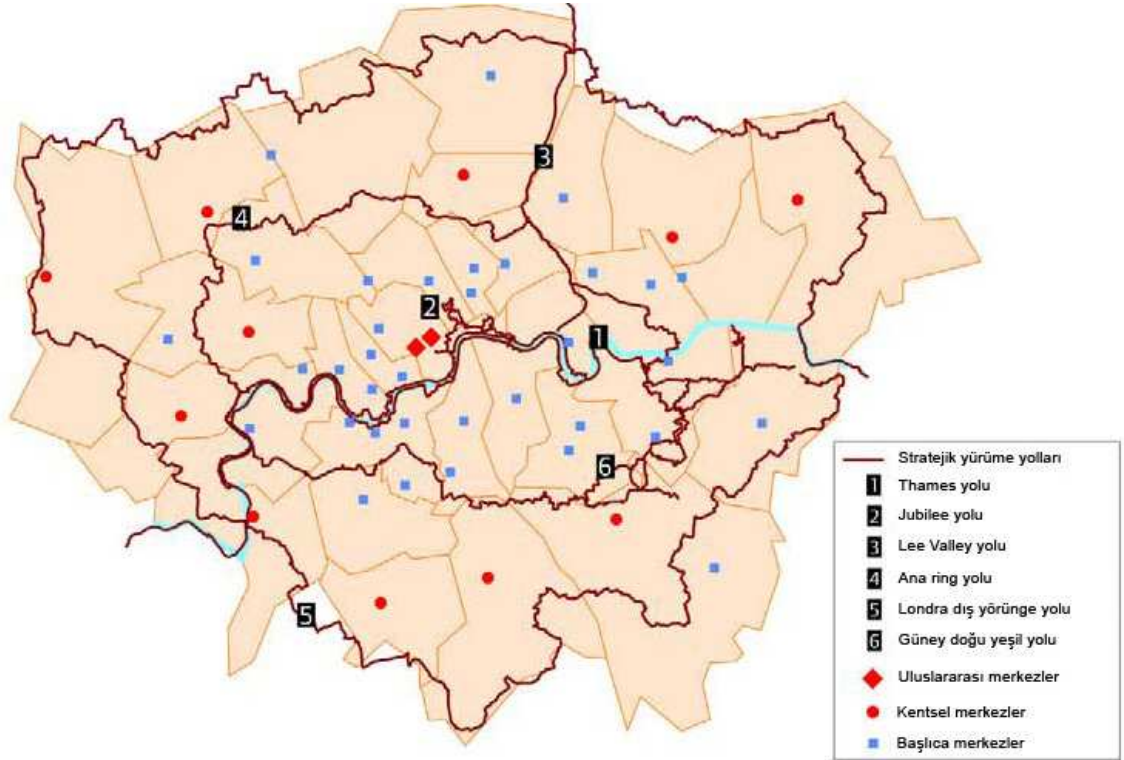
- Başkanın karşılanabilir ucuz konut hedefi Londra genelinde %50 dir. Bu oranı yakalamak için yeni yerleşmeler, dönüşüm alanları ve fırsat alanlarında ucuz konutlara yer verilmelidir. Özellikle karma kullanımlarda karma kullanımın farklı sosyal çevreleri bir araya getirmesinden faydalanarak daha kaynaşmış ve dengeli sosyal çevreler yaratılmalıdır.
- Karma kullanımlar daha başarılı, sürdürülebilir, sosyal kaynaşmanın daha fazla olduğu bölgeler ve iş alanları yaratmakta yardımcı olabilirler. Karma kullanımlar gece-gündüz kullanımını arttırarak daha sürdürülebilir bir gelişme ve daha az yolculuk süresi sağlayabilir.

Merkezi iş alanlarındaki yeri:

- Merkezi aktivite alanlarında, fırsat alanlarında ve ofis yoğunluğunun arttığı her yerde, planı diğer politikalarıyla bağdaşan şekilde, özellikle konut işlevini içeren karma kullanımların sağlanması
- Plan içerisinde belirlenen stratejik alanlarda karma kullanımların çevreyle bütünleşmeyi ve canlılığı sağlayacak şekilde ofis ihtiyacını karşılaması
- Ulusal planlama kararları karma kullanımları desteklemektedir. Londra'nın ekonomik büyümesi iş gücü piyasasının verimliliğine bağlıdır. Bunu ayakta tutabilmek için yeterli konut alanı gereklidir. Özellikle ekonomik konut eksikliğini gidermek için genel ilke olarak merkezi aktivite alanlarında, fırsat alanlarında ve stratejik iş alanlarında diğer kullanımlarını da içerecek şekilde konut kullanımına yer verilmelidir.
- Paydaşlarla çalışıp geniş stratejik hedeflerin sağlanıp sağlanmadığı başkan tarafından izlenmeli, gerektiğinde destekleyici planlama rehberleri oluşturulmalıdır.

Ulaşım politikalarındaki yeri:

Gelişim alanlarında, fırsat alanlarında, dönüşüm alanlarında, merkezi aktivite alanlarında ve banliyölerde toplu taşıma, yaya ve bisiklet kapasitesini arttırarak, kamusal alanlar, açık alanlar ve bu bölgelerin birbirleri arasında bir ağ oluşturacak şekilde sürdürülebilir ulaşımı sağlanmalıdır.



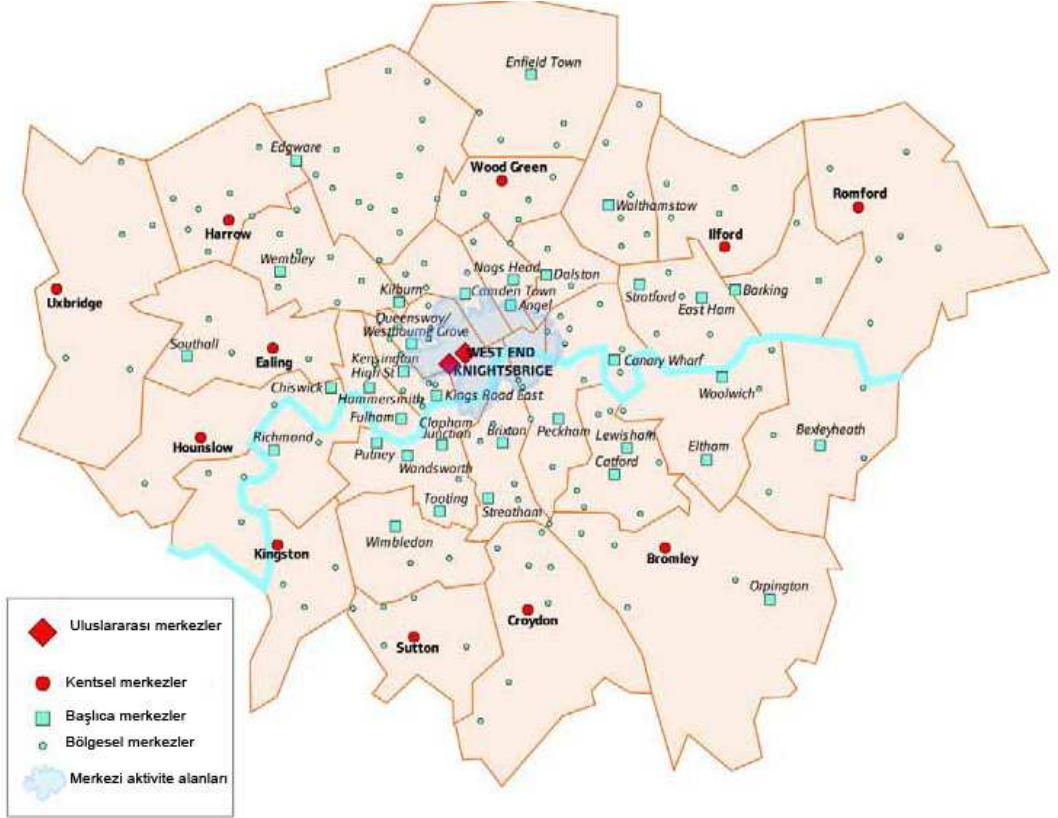
Şekil 4.6. Londra Yaya Yolları Ağı (The London Plan, 2004)

Kent merkezlerindeki yeri:

- Başkan ve hükümet kent merkezlerindeki tüketim aktivitesini desteklemektedir. Sağlıklı kent merkezleri, konut, ofis, kütüphane, sağlık merkezleri, eğitim alanları, barlar, restoranlar, sinemalar, boş zaman aktivite alanları ve diğer sosyal ve kültürel alanların yer aldığı, çevresine çekim merkezi olan karma kullanım alanlarından oluşmalıdır.
- Kent merkezlerindeki karma kullanım alanları, kent dışı alışveriş komplekslerinden daha sürdürülebilirdir. Daha fazla trafik problemi oluşturmasına karşın, özel araç kullanmaksızın erişim alternatiflerine sahiptir.
- Kent merkezlerinin canlılığı ve yaşayabilirliğini kullanımları çeşitlendirerek sağlamak gerekmektedir. Boş zaman aktiviteleri ve yoğun konut alanları kent merkezinin alışveriş saatleri dışında da canlı kalmasını sağlayarak Londra gece hayatı ekonomisine katkı sağlamaktadır. Yoğun konut geliştirmeleri çok dikkatli tasarlanmalı ve yönetilmelidir. Kent merkezleri ayrıca birçok sosyal işleve de yer vermelidir. Duyarlı bir kent merkezi yönetimi ile işlevler arası uyum sorunları çözülebilir. Yüksek kalitede iyi tasarlanmış karma

kullanımlar, kent merkezlerinin çekici ve sosyal yaşamın bir bütün içerisinde gelişmesini sağlarken, ofis alanları içinde rekabet alanları haline gelebilir.

- İçerisinde birçok sosyal ve ticari fonksiyonu barındıran karma kullanımlı kent merkezleri araç bağımlılığını azaltabilir.
- Sanatsal ve kültürel geliştirmelerde de karma kullanım desteklenmeli ve cesaretlendirilmelidir.



Şekil 4.7. Londra Kent Merkezleri (The London Plan, 2004)

Tasarım ilkelerindeki yeri:

Karma kullanımlı geliştirmeler Londra Planının 4. bölümünde yer alan ve bölüm 4.2.2 'de ayrıntılı bir şekilde anlatılan tasarım ilkelerinin hepsine uymak zorundadır.

Ayrıca Karma kullanımlarla ilgili tasarım ilkelerinde şu politika bulunmaktadır:

Karma kullanımlar aynı mekânın farklı işlevlerce kullanılması sayesinde başarılı yoğun yapılaşmalar oluşturabilir. Bu sayede güvenliğin artmasına yardımcı olur. Büyük ölçekli binaların karma kullanımlı olmaları desteklenmelidir. Bu geliştirmelerin tasarımında geliştirmenin çevresiyle, suyla, kamusal ve açık alanlarla

ilişkileri irdelenmelidir. Konut ve sanayi alanlarındaki karma kullanımlarda gürültü politikalarına dikkat edilmelidir. Karma kullanımların ağırlıklı olarak konut veya istihdam sağlayıcı geliştirmeler olmasına çalışılmalıdır.

Alt bölgelerde karma kullanımların yeri:

5 alt bölgeye ayrılan Londra planında fırsat alanları, dönüşüm alanları, kent merkezleri, merkezi aktivite alanları daha detaylı belirlenmiş ve buradaki karma kullanımların fonksiyonlarının yerel bağlamda nelerden oluşacağı ve nerelerde yer alacağı belirlenmiştir.

Temel olarak Londra planı karma kullanımları özellikle konut açığını gidermek ve canlı çekici iş alanları yaratmak, kent merkezlerini güçlendirmek, dönüşüm alanlarının yaşanılabilirliğini arttırmak için desteklemektedir. Bu bağlamda ortaya koyduğu politikaları alt bölgelerde detaylandırmıştır. Ayrıca her ilçenin bu politikalara uygun şekilde tekil imar planlarını ve gelişim ana gelişim çerçevelerini oluşturması istenmektedir.

4.3. BÖLÜM SONUCU

Londra stratejik planı oluşturduğu ana çerçeve politikalarla, vizyonlar ve stratejilerle ve bu politikaların uygulamaya yönelik ilkeleriyle, esnek değişebilen, birçok perspektiften bakabilen, işbirlikçi, ekolojik, estetik, kamu yararı sağlayan bir planlama anlayışı getirerek, planlamada stratejik planın en iyi uygulanmış örneklerindedir.

Londra planının ana hedeflerinden konut açığının giderilmesi ve ekonomik konut alanları sağlanması için karma kullanımlar önemli bir araç olarak görülmüştür. Bu konularda önce 2002'de Büyük Karma Kullanımlı Geliştirmelerin Araştırılması daha sonra 2004'de Karma Kullanımlı Geliştirmeler ve Ekonomik Konutlar adlı çalışmalarla örnek alanlar üzerinden karma kullanım politikaları ve rehberleri belirlenmiştir.

5. TÜRKİYE'DE KARMA KULLANIM POLİTİKALARI VE KARMA KULLANIMLI GELİŞTİRMELERİN TASARIM POLİTİKALARI AÇISINDAN İNCELENMESİ

5.1. TÜRKİYE'DE KENTSEL TASARIM POLİTİKALARI VE KARMA KULLANIMLAR

Türkiye'de günümüzde, metropollerimiz ve kentlerimizde özellikle son yıllarda hızlı ve hummalı bir değişim ve dönüşüm yaşanmaktadır. Ne var ki, bu değişimi ve dönüşümü tetikleyen mevcut dinamizmin iyi değerlendirildiği ve yönlendirildiği söylenemez. Oysa Metropollerimizde ve Kentlerimizde, bu gelişime dinamizmini yönlendirecek, var olan kapasiteyi en iyi şekilde değerlendirecek yeni bir yapı kazanılması için, küresel hedeflere de yanıt verebilecek yasal ve eylemsel araçların bulunması, geliştirilmesi gerekmektedir. Bunun için her şeyden önce, kent olgusuna ve kentin gelişmesine yaklaşımın ve bakışın değişmesi, yeni bir düşünce şeklinin geliştirilmesi zorunlu olmaktadır. Bu çerçevede kentsel ölçüğe yerleştirilmiş kamu politikalarının ve kentsel gelişmenin ve değişimin aracı olarak, Türk kentleri için kentsel politikaların oluşturulması kaçınılmaz olmaktadır. (Çubuk, 2009)

DPT'nin ortaya koyduğu saptamalar ve önermelerden hareketle üretilen kamu politikalarından kente uygulananların da, gerçek anlamda çağdaş Türk kentlerini biçimlemeye yardımcı olduğunu söylemekte zor görülmektedir. 8 ve 9. Kalkınma Planlarında, kamu politikaları oluşturmada kente yönelik hedefler, istekler ortaya konmakla birlikte, bunların ulusal kılınması, eyleme dönüşüm ve yasal mevzuat oluşumları, yasal müdahale araçları ve eylem biçimleri yeterli olamamıştır. Çünkü Kentsel Politikalar kentlerin ya da kentsel yerleşmelerin gelişme ve değişim sorunları ile doğrudan ilgilidir. Doğrusu bugün Türkiye'nin, net bir Kentsel Politikası olup olmadığı, varsa da yeterli olup olmadığı sorgulanabilmektedir. Kanımızca, devlet henüz kent konusunda kendini bağlamış değildir. (Çubuk, 2009)

Ne yazık ki; ülkemizde genel olarak kentlerimizin çok iyi tanınmadığı görülmektedir. Kentlerimizdeki yaşam farklılığı, oluşum ve yapılanma ne modern ve çağdaş kent özellikleri, ne de işlevsel dağılıma uyumlu bir gelişme göstermemektedir. Keza kentlerimizde beşerî kurumların ortaya çıkmasında ve kurumsallaşmasındaki

farklılıkların planlamaya yansıtıldığı da görülmemektedir. Çünkü araçlar ve sistem buna uygun değildir. Dolayısıyla çağdaşlık çizgisinde, kente ilişkin politikaların geliştirilmesi zorunlu ve kaçınılmaz olup, aynı zamanda kentin kültürel kimliği ile de uyum sağlamalıdır. (Çubuk, 2009)

Ülkemizin en büyük metropolü olan İstanbul'da da henüz kentsel tasarım politikaları oluşturulmadığı gibi bu politikalara yol gösteren, birleştiren ve denetleyen bir stratejik planda hazırlanamamıştır. 2009 yerel seçimlerinden önce hazırlanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının modern anlamda bir stratejik plan olduğu söylenemez.

Kapsamlı tasarım politikaları oluşturulmamış olan İstanbul'da karma kullanımlar ilgili olarak imar yönetmeliğinde aşağıdaki madde bulunmaktadır:

Madde 2.02.3.2 Ticaret, Ticaret + Hizmet Alanları: imar planlarında “ticaret alanları” ile “ticaret ve hizmet alanları” olarak ayrılmış olan yerlerde; “iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi yapılar yapılabilir. (İstanbul İmar Yönetmeliği, 2009)

Karma kullanımlar konusunda çok genel, açıklayıcı olmayan, yetersiz tek bir madde ile dünya standartlarında projeler üretmek çok zor gözükmektedir. Bu nedenle ülkemizdeki karma kullanımlar parsel bazında rant odaklı çevresiyle bütünleşemeyen kapalı duvarlarla çevrili projeler olmaktadır.

5.2. TÜRKİYE'DE KARMA KULLANIM GELİŞİMİ VE SÜREÇ

Selçuklu ve Osmanlı dönemindeki külliye ve kervansaraylar, ticaret fonksiyonu, sosyal kültürel fonksiyonlar, sağlık fonksiyonu gibi birçok fonksiyonları içermeleri, birer çekim merkezi olmaları ve insanların birbirleri ile etkileşebileceği kamusal alanlara sahip olmaları bakımından günümüz karma kullanımlı yapılarına benzemektedirler. Ancak modern anlamda karma kullanımlı projeler Türkiye'de ilk ve ağırlıklı olarak 1990'larda İstanbul'da yüksek yapılarla birlikte ortaya çıkmıştır.

İstanbul kenti, kırsal kesimden göçün her zaman birinci hedefi olmuştur. 1950'lerden sonra nüfus hızlı bir artış göstermiştir. Bu nüfus artışının sonucunda İstanbul'da büyük bir değişim ve gelişim başlamış, bu değişim ve gelişim, yerleşim alanlarında da gözlenmiştir. Kent içinde kısıtlı miktarda kalmaya başlayan toprak oldukça değer kazanmıştır. Bu durum arsa fiyatlarının artmasını beraberinde getirmiştir. Kent alanlarındaki arsa fiyatlarının yüksekliği, kentin içindeki yapı alanlarının binalarla dolu oluşu, kentin büyüyerek yayılmasına yol açmaktadır. Tüm bunların sonucunda, elde kalan kısıtlı arazilerin maksimum karla kullanılması kaçınılmaz olmuştur. Bu durumda İstanbul için yüksek binalar gündeme gelmeye başlamıştır. (Onursal, 2005)

1950'li yıllardan itibaren Amerika Birleşik Devletleri'nde görülen ve daha sonra Avrupa'ya yayılan banliyöleşme hareketleri Türkiye'de 1980'li yıllardan sonra görülmüştür. Kent merkezinin eski cazibesini yitirmesi, artan göç ile beraber nüfusun artması, suç oranlarının artması, hava kirliliği, özel oto sahipliliği ile birlikte gürültü kirliliğinin ve kazaların artması, altyapı eksikliğinden doğan otopark sıkıntısı üst ve orta kesimi kent dışı yerleşimlere yöneltmiştir. (Bilgin M., 2006)

Banliyöleşme sonucu oluşan güvenli sitelerin kentin dışında olma durumu site sakinleri için bir dezavantaja dönüşmekte ve her gün evle iş arasında yaşanan trafik yoğunluğu pek çok site sakininin merkeze yakın semtlere, güvenli sitelerin düşey sirkülasyonla programlandığı çok katlı rezidanslara taşınmasına yol açmaktadır. (Perouse ve Danış, 2005)

İstanbul'daki yüksek binaların büyük bir çoğunluğu, elindeki arsayı değerlendirmek isteyen yatırımcılar tarafından inşa edilmekte ya da ettirilmektedir. Çok büyük bir

arsa spekülasyonunun yaşandığı İstanbul'da, şehir merkezindeki arsaların yüksek değerleri, bu arsalardan mümkün olduğunca fazla yararlanarak rant elde etme istediğini gündeme getirmiştir. Arsanın değerlendirilmesi amacı ile yapılan yüksek binalarda fonksiyon seçimi, arsanın bulunduğu yerin ağırlıklı fonksiyonu yönünde seçilmekte, bu seçimde bazen, o yöre için hiç işlenmeyecek fonksiyonlara gidilmesi de söz konusu olabilmektedir. (Aytıs, 1996)

Teknolojik gelişmelerin, iletişim ve ulaşım alanında yepyeni olanaklar ve kolaylıklar yaratması, üretimin ve yönetimin ayrışmasına sebep olmuş ve bu ayrışmada yeni mekân kullanımları gündeme gelmiştir. İstanbul'da sanayinin başka bölgelere kayması, üretim ve yönetim alanlarının birbirinden kopmasına neden olmuştur. Teknolojik olanakların bu kopmadaki etkisinin yanı sıra, bu kopuşun en büyük nedeni İstanbul kent toprağında oluşan rantın artmasıdır. Bu sebeple, sanayi alanları farklı bölgelere kaymaya, yerlerini hizmet alanları almaya başlamıştır. (Akın, 2000)

1990'lı yıllarda Mecidiyeköy-Gayrettepe-Esentepe hattında konumlanan iş merkezleri bu bölgelerin yetersiz gelmeleri nedeniyle, kendilerine yeni bir merkez aramaya başlamışlardır. Serbestleşen piyasa koşulları sonucu banka ve finans sektörünün büyümesi ve uluslararası şirketlerin Türkiye'yi tercih etmeleri çok katlı iş merkezlerine olan talebi arttırmıştır. Bu kuleler de yüksek yapılaşmanın izin verildiği Zincirlikuyu-Levent-Maslak hattında yerleşmişlerdir. (Bali, 2002)



Şekil 5.1. Levent Bölgesi Gece Görünümü (URL-9, 2009)

MİA'nın ayrıcalıklı yüksek yoğunluklarda yapılaşma eğilimi gösteren Levent-Maslak hattına kayması; iş merkezi ile bütünleşen lüks konut projelerinin de bu alanda gelişmesini teşvik etmiştir. Levent-Maslak hattı üzerinde bulunan ve tamamının yapımına 1995 yılından sonra başlanan rezidans projeleri; kent dışında yapılan projelerin sunduğu lüks olanakları ile beraber kent yaşamının avantajlarını da beraberinde sunarak, yine üst gelir grubuna hizmet etmektedir. (İnal, 2002)

İstanbul'un en yüksek yapıları bu eksen üzerinde yer almaktadır. Bu yapılanma büyük bir aktivite ve yoğunluk sağlamıştır. Bu yoğunluğun oluşması ile bu eksenin gerek beş yıldızlı oteller açısından gerekse büyük alışveriş merkezleri bakımından çekicilik kazanmasına sebep olmuştur. Son yıllarda bu eksen üzerinde sayısı artan bu tip karma fonksiyonlu yapıların oluşmasında bu yoğunluğun olduğu söylenebilir. (Sarı, 2006)



Şekil 5.2. Levent Bölgesi (URL-10, 2009)

5.3. TÜRKİYE'DEKİ ÖRNEKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ

Türkiye'de karma kullanımlar ilk olarak İstanbul'da ortaya çıkmıştır. İstanbul'daki örnekler tez kapsamında yapılan araştırmalar sonucu ortaya çıkan, aşağıdaki kentsel tasarım kriterleri ışığında incelenmiştir.

- Farklı zaman dilimlerinde kullanılması
- Değişik yaş gruplarına göre işlevler barındırması

- Kent belleğinde nirengi noktası oluşturması
- Yeni bir yaşam kalitesini kentsel tasarım aracılığıyla geliştirmesi
- Yeni bir kültür mekânı oluşturma kaygısıyla kültürel fonksiyonun kentle bütünleşmesini sağlaması
- Farklı sosyal grupların birlikteliğini sağlayan kamusal alanlar oluşturması ve geliştirmesi
- Kamusal erişilebilirliğin sağlanması
- Bulunduğu evre ile uyumlu olması
- Doğaya saygılı ve ekolojik olması

Bu kriterler ışığında incelenen projeler aşağıdadır:

- Akmerkez
- Türkiye İş Bankası Genel Merkezi
- Metrocity
- Kanyon Alışveriş Merkezi
- Zorlu Center Projesi



şekil 5.3. Seçilen rneklerin İstanbul'daki Konumları



Şekil 5.4. Seçilen Örneklerin Birbirleriyle Olan İlişkileri

5.3.1. Akmerkez

Genel Proje Bilgileri:

Akmerkez, Türkiye'nin ilk karma kullanımlı projesi olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un Avrupa yakasında, Beşiktaş ilçe sınırları içerisinde, Etiler-Ulus kavşağında yer almaktadır.



Şekil 5.5. Akmerkez'in Kent İçerisindeki Konumu (Bilgin M., 2006)

Akmerkez Akkök, Tefken ve İstikbal grupları tarafından inşa edilmiş olup toplam 180.000 m²' lik inşaat alanına sahiptir. Bunun 32.500 m² 'sini alışveriş işlevi, 55.000 m²'sini otopark, 31.000 m²'sini büro işlevi ve 20.000 m²'sini konut işlevi oluşturmaktadır.

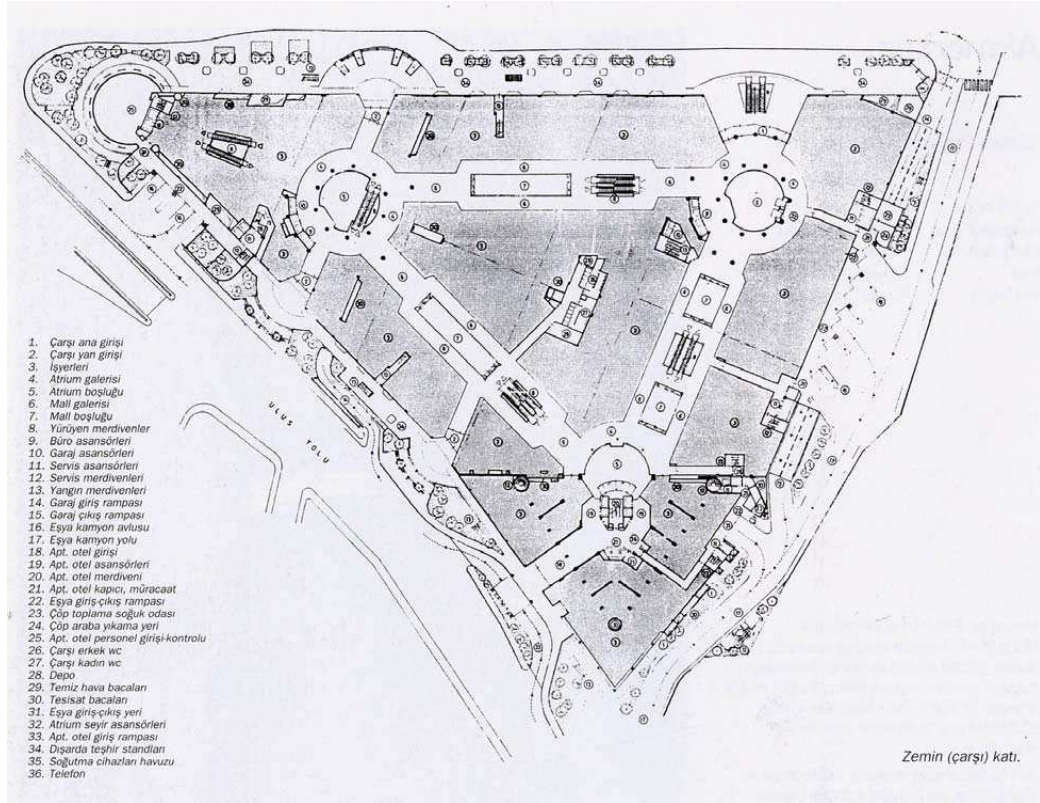
Projenin mimarı Fatih Uran'dır. Proje 4 katlı, içerisinde 3 atrium ve bu atriumları birbirlerine bağlayan yaya sirkülasyonundan oluşan üçgen formlu bir alışveriş merkezi ve bunun üzerinde 1 tanesi konut 2 tanesi ofisten oluşan 3 bloktan oluşmaktadır. Alışveriş merkezinin çatısı konutlar ve ofisler için rekreasyon ve spor alanları olarak düzenlenmiştir.



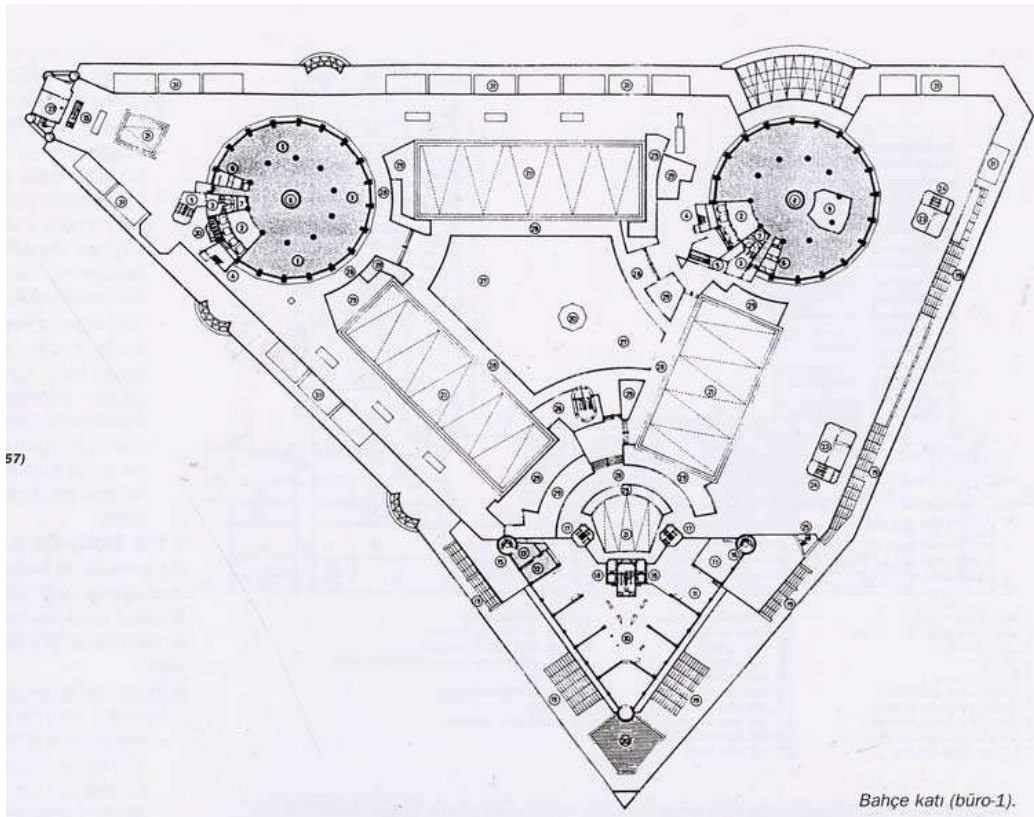
Şekil 5.6. Akmerkez'in Zincirlikuyu Tarafından Görünümü (URL-11, 2009)



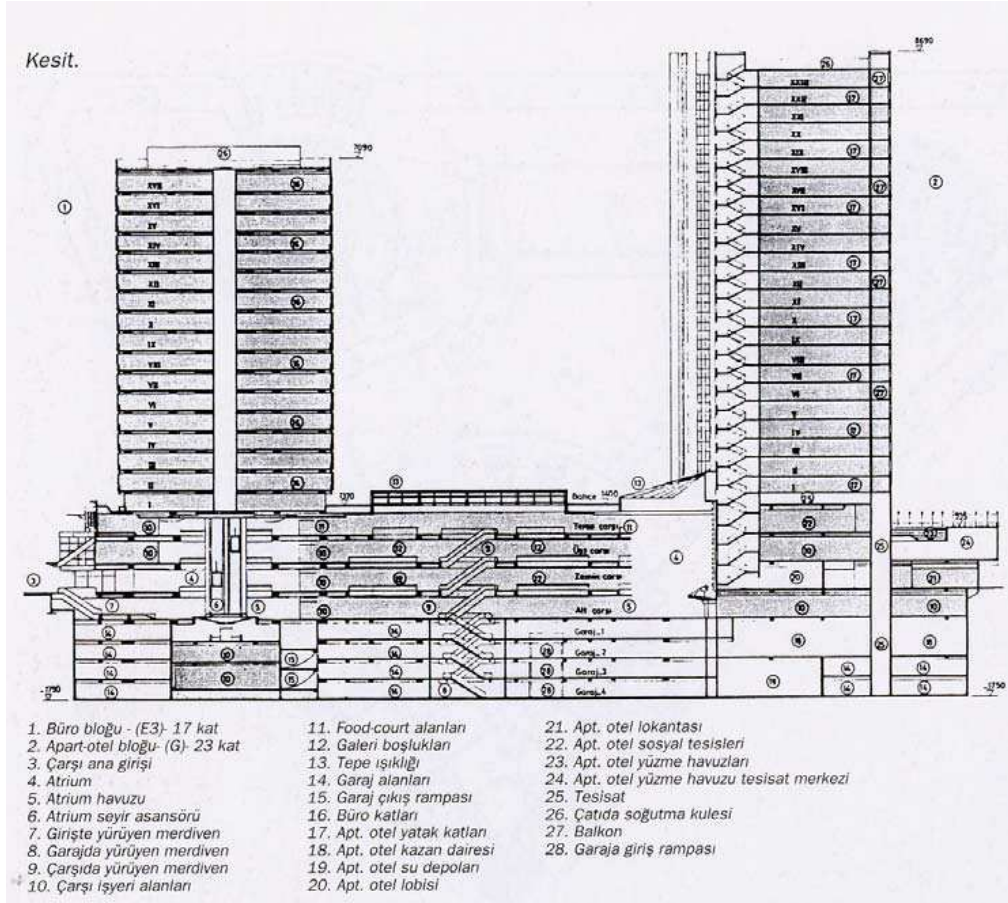
Şekil 5.7. Akmerkez'in Etiler Tarafından Görünümü (URL-12, 2009)



Şekil 5.8. Akmerkez, Zemin Kat Planı



Şekil 5.9. Akmerkez, Bahçe Katı Planı



Şekil 5.10. Akmerkez, Kesit

Akmerkez'in fonksiyon dağılımları şöyledir:

- Alışveriş merkezi: % 23
- Otopark : %41
- Büro işlevi: %22
- Konut işlevi: %14 dür.

Değerlendirme:

Akmerkez bünyesinde ofis işlevinin yanı sıra konut ve alışveriş işlevi de barındırdığından, değişik zaman dilimlerinde kullanılmaktadır. Alışveriş fonksiyonunu çok çeşitli yaş grubundan insanlar kullansa da çocuklar ya da yaşlılar için ayrıca fonksiyonlar içermemektedir. Akmerkez ilk yapılan karma kullanım olması, yolların kesiştiği bir kavşak noktasında bulunmasından ötürü çok üst düzey bir tasarım kalitesine sahip olmasa da kent belleğinde önemli bir nirengi noktası olmuştur.

Akmerkez kültür fonksiyonu içermemektedir. Ayrıca bünyesinde farklı sosyal grupların birlikteliğini sağlayacak kamusal alanlarda içermemektedir.

Bulunduğu yerden ötürü ulaşımı kolay erişilebilir bir noktadadır. Ancak bilimsel planlama ve kentsel tasarım analizleri yapılmadan parsel bazında emsale dayalı olarak inşa edilmesinden ötürü önemli bir trafik ve alt yapı sorununu da beraberinde getirmiştir.

Bütün bunların yanında Akmerkez yaya erişilebilirliği açısından Türkiye’de çevresiyle en bütünleşik karma kullanımlı yapıdır. Bunu en büyük nedeni üst gelir grubuna ait yoğun konut yapılaşmasının içinde konumlanmasıdır. Nispeten kentin iyi planlanmış bir bölümünde olmasının etkisi olmuştur. Ancak bu bütünleşme değişik gelir gruplarının kaynaşması şeklinde olmamıştır.

Akmerkez çevresiyle ölçek bakımından çok uyumlu değildir. Diğer yüksek yapılara oranla daha az katlı olması boğaz silüetine olan etkisini azaltmaktadır. Ayrıca bünyesinde hiç açık kamusal ve yeşil alan barındırmamaktadır. Terasındaki yeşil alan sadece konut kullanıcılarına aittir.

Eğer Büyük ölçekli kapalı bir tasarım yerine daha parçacı daha yeşil bir planlamaya gidilseydi bölgedeki insanların ekonomik olmasa da çevresel olarak daha kaliteli bir yaşam sürmelerini sağlanabilirdi.



Şekil 5.11. Akmerkez’in Yakın Çevresiyle Olan İlişkileri (Sarı, 2006)

5.3.2. İş Bankası Genel Merkezi

Genel Proje Bilgileri:

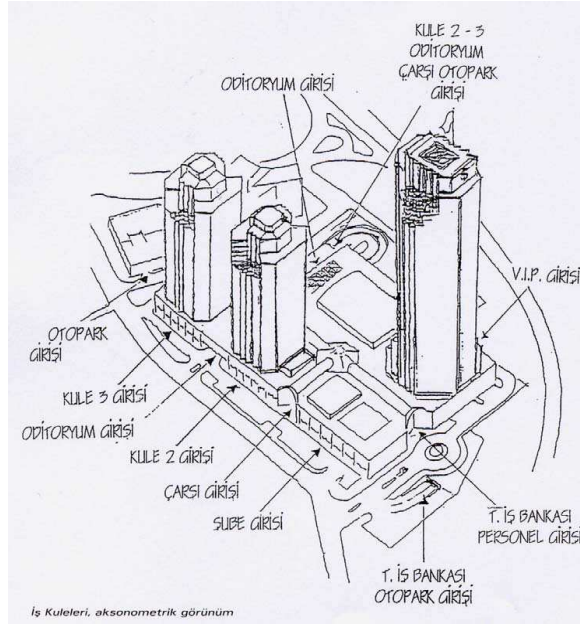
Türkiye İş Bankası tarafından bankanın ve banka bünyesindeki diğer şirketlerin genel merkezlerinin yer alması için Büyükdere Caddesi üzerinde TEM otoyolu kavşağında yer almaktadır.

Projenin avan projesi Tekeli-Sisa Mimarlık Şirketine, uygulama Projeleri ise Swanke Hayden Connell Architects firmasına yaptırılmıştır.



Şekil 5.12. İş Bankası Genel Merkezi Konumu

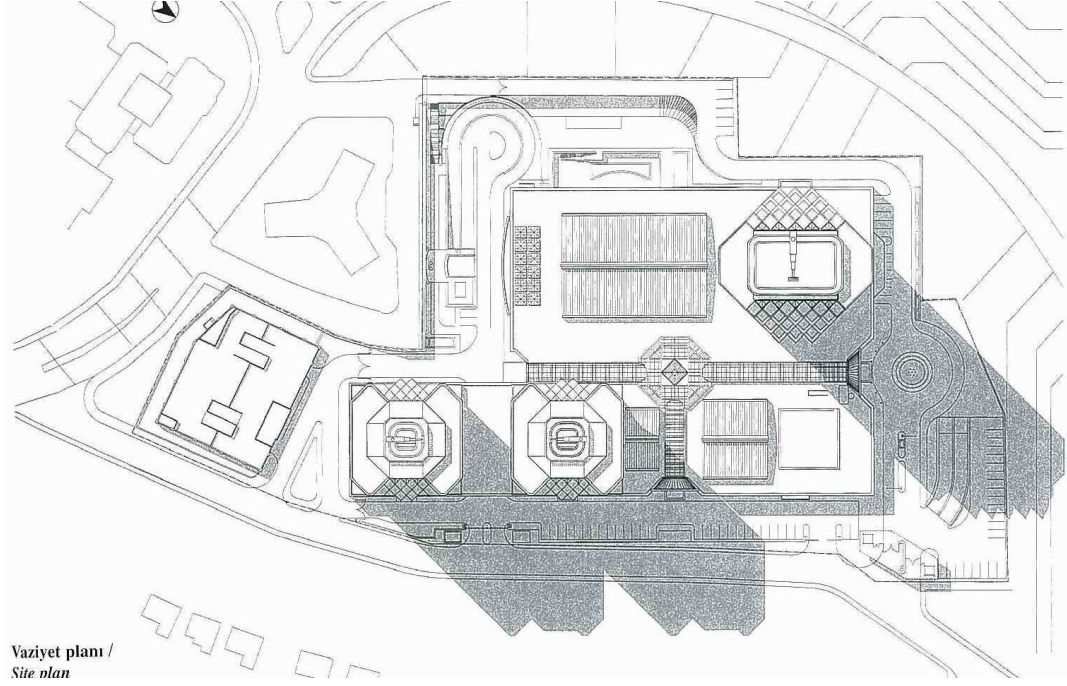
Kurumsal yapısından dolayı prestij merkezi olarak inşa edilen İş Bankası Genel Merkezi, 197.315 m²'lik ofis alanı, 6.207 m²'lik kültür merkezi (800 kişilik oditoryum dahil), 6.675 m²'lik alışveriş merkezi ve 14.160 m²'lik müstakil otoparktan oluşmaktadır.



Şekil 5.13. İş Bankası Genel Merkezi Genel Görünümü

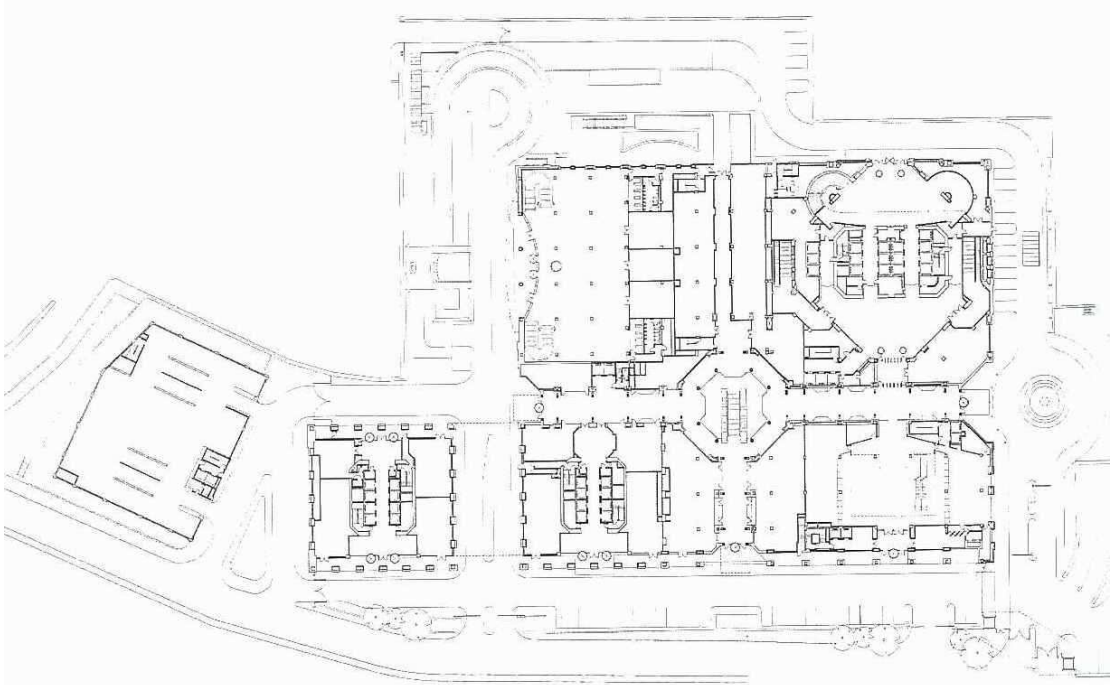


Şekil 5.14. İş Bankası Genel Merkezi Yan Görünüş (SHCA, 2009)



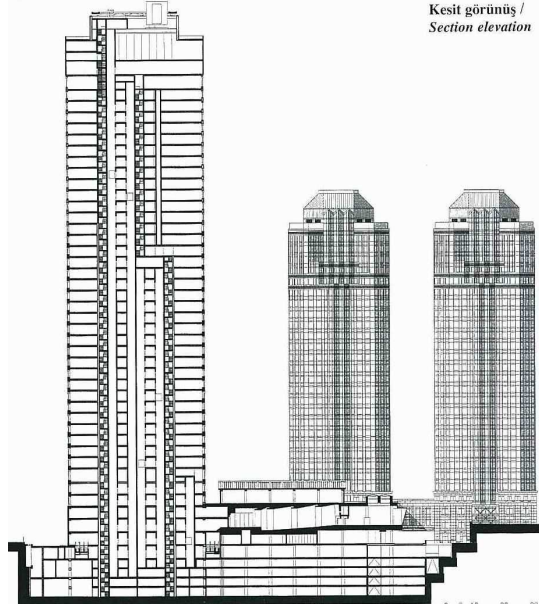
Şekil 5.15. İş Bankası, Vaziyet Planı (SHCA, 2009)

Proje, 2 katlı alışveriş merkezi ve kültür merkezinin üzerinde 3 kule olarak konumlanmış ofis kullanımından oluşmaktadır.



Şekil 5.16. İş Bankası, Zemin Kat Planı (SHCA, 2009)

Toplam 224.357 m²'lik inşaat alanına sahip olan proje 181.1 m'lik kulesiyle Türkiye'nin kullanımında olan en yüksek binasıdır.



Şekil 5.17. İş Bankası, Genel Kesit (SHCA, 2009)

Değerlendirme:

İş Bankası Genel merkezi kültür işlevi içerse de konut işlevi içermediğinden dolayı farklı zaman dilimlerinde tam olarak kullanılamamaktadır. Alışveriş fonksiyonu kamusal birlikteliği sağlamaktan uzaktır ve değişik yaş ve sosyal grupları bir araya getiren etkinlikler bulunmamaktadır. Daha çok kulelerde çalışanlar için ufak bir çarşı niteliğindedir.

Projenin en önemli yanı kültür merkezidir. Proje konumu ve sahip olduğu kurumsal yapı nedeniyle çevreyle bütünleşmemiş, yaya ve toplu taşımaya uzak ve kamusal erişilebilirliği çok azdır. Ancak buna rağmen İstanbul'daki kültür mekânlarının azlığı nedeniyle buradaki oditoryum ve sanat galerileri kültür fonksiyonuyla kentle kısmen bütünleştirmiştir.

Türkiye'nin kullanımında olan en yüksek binası olması sebebiyle kent belleğinde bir nirengi noktası olduğunu söylemek mümkündür.

Yeterince kamusal veya özel açık ve yeşil alanlar içermemekte dolayısıyla çalışanların yaşam kalitesini arttıramamaktadır.



Şekil 5.18. İş Bankası, Alışveriş Merkezinden Görünüm (SHCA, 2009)



Şekil 5.19. İş Bankası, Alışveriş Merkezi Girişi (SHCA, 2009)

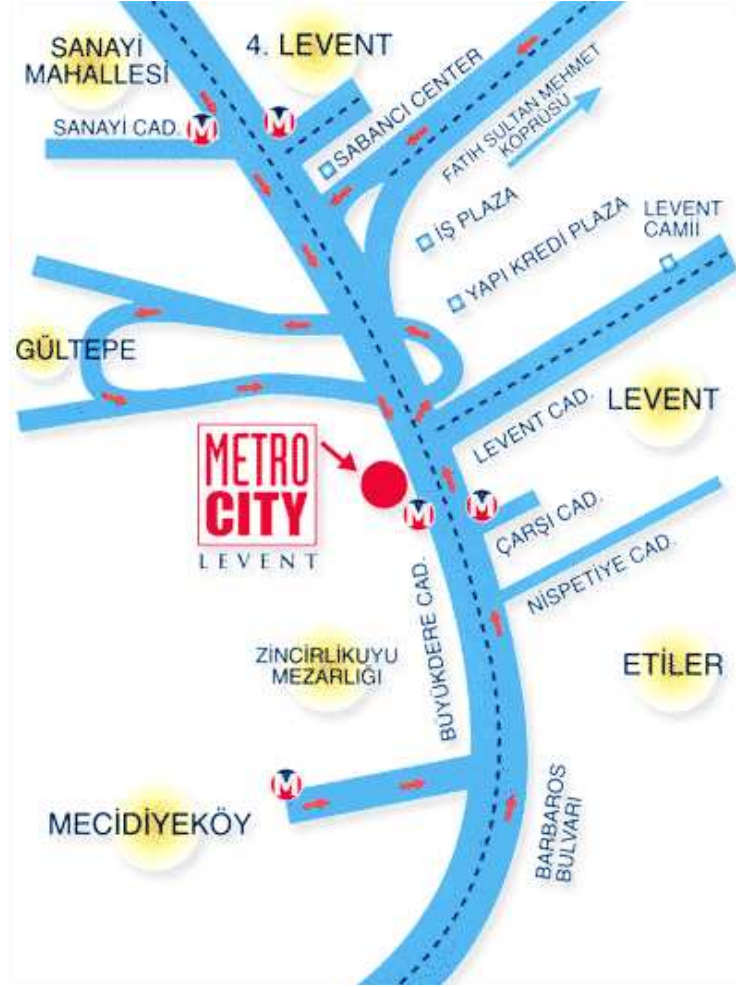


Şekil 5.20. İş Bankası Genel Merkezi Çevre İlişkileri (SHCA, 2009)

5.3.3. Metrocity

Genel Proje bilgileri:

Yüksel Yapı Yatırım A.Ş. tarafından yaptırılan Metrocity 1. Leventte Büyükdere caddesi üzerinde, Beşiktaş Levent ve Şişli'nin kesiştiği noktadadır. Yapı toplam 210.000 m²'den oluşmaktadır.



Şekil 5.21. Metrocity'nin Konumu (Bilgin M., 2006)

Dar ve uzun bir arsa yapısına sahip olan Metrocity bu özelliğinden dolayı linear bir yapıya sahip en üst katından girilen 4 katlı alışveriş merkezi üzerinde, Büyükdere caddesi tarafında 24 katlı ofis ve arkada 26 katlı iki konut kulesinden oluşmaktadır. Alışveriş merkezinin üstü konut ve ofis işlevlerine ait rekreasyon ve spor alanlarına ayrılmıştır.

Mimari proje davetli yarışma sonucu Tekeli-Sisa Mimarlık Şirketi'ne yaptırılmıştır. Metrocity'nin fonksiyon dağılımları aşağıdaki gibidir:

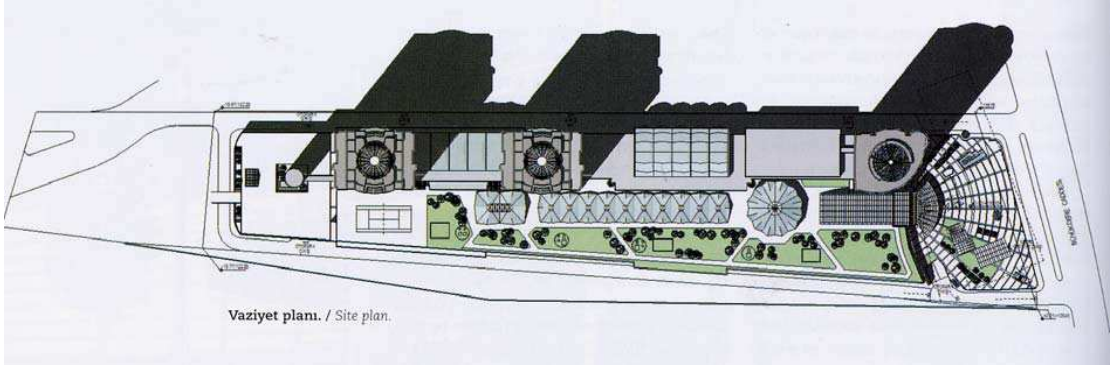
- Konut işlevi: % 43
- Alışveriş işlevi: % 43
- Ofis işlevi: %14 dür.



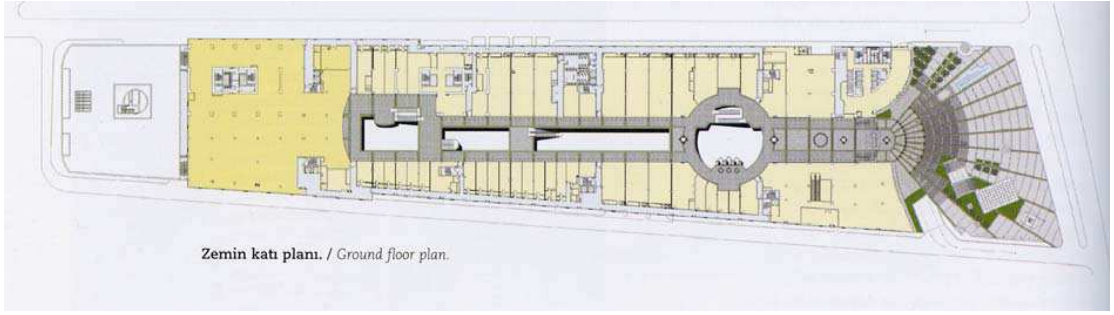
Şekil 5.22. Metrocity, Girişten Görünüm (URL-13, 2009)



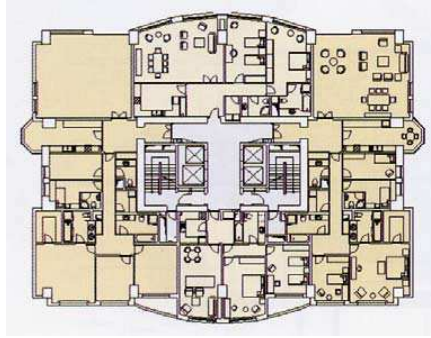
Şekil 5.23. Metrocity, Yan Görünüşü (URL-14, 2009)



Şekil 5.24. Vaziyet Planı



Şekil 5.25. Zemin Kat Planı



Şekil 5.26. Konut Kulesi Planı

Değerlendirme:

Metrocity konut işlevi içermesinden ötürü farklı zaman dilimlerinde kullanımı sağlamaktadır. Sosyal ve kültürel fonksiyonlar içermemesinden ötürü ise farklı yaş gruplarının birlikteliğini sağlayamamaktadır. Yüksek üç kuleden oluşması ve bu nedenle kentin çoğu bölgesinden görünmesinden ötürü bir nirengi noktasıdır. Projede kültür fonksiyonu bulunmamaktadır.

Metrocity bulunduğu bölgeye alt yapı ve trafik yükü getirmekle beraber, metro bağlantısı sayesinde alternatif bir ulaşım yoluna sahiptir. Ancak metronun sadece 6 duraktan oluşması ve kısa olması sebebiyle çokta verimli olamamaktadır. Levent bölgesindeki konutlara yakınlığından dolayı Büyükdere Caddesinde yaya erişilebilirliği fazladır.

Dar ve uzun alışveriş merkezi girişindeki meydan kamusal açık alan olması sebebiyle olumludur fakat yeterli değildir. İyi tasarlanmış peyzaj öğeleri ve çeşitli aktivitelerin yer almaması sebebiyle tam anlamıyla bir kamusal buluşma ve etkileşim alanı olamamaktadır. Ayrıca dar uzun sakağı andıran alışveriş merkezi çıkmaz sokak niteliğinde, Büyükdere Caddesini projenin arka tarafında bulunan alan ile bağlayamamıştır. Diğer uçta da yaratılacak bir kentsel meydanla projenin çevresiyle kentsel bütünleşmesi, sosyal sınıf kaynaşması sağlanabilirdi. Bu nedenle çevresinden yüksek duvarlarla izole, kente ve kentliye bir şey katmayan tamamen rant odaklı tekil bir bina olmaktan ileriye gidememiştir. Türkiye'deki diğer karma kullanımlı projelerdeki gibi alışveriş bloğu üzerindeki rekreasyon alanları kamusal olmaktan uzak, üst gelir grubuna ait kulüpler olmuşlardır.

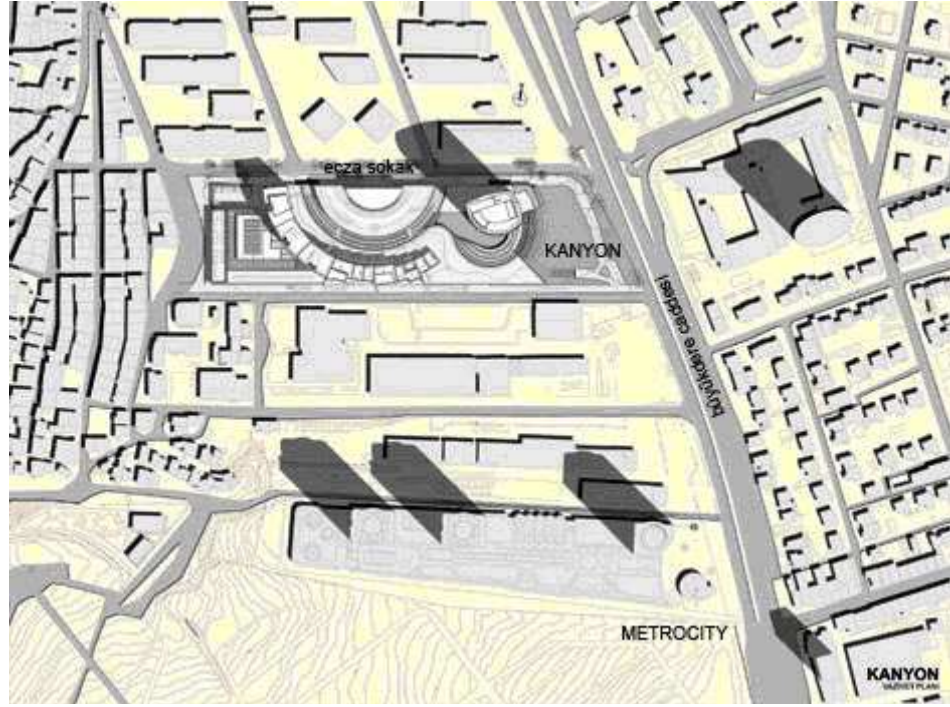


Şekil 5.27. Terastaki Rekreasyon Alanları (Bilgin M., 2006)

5.3.4. Kanyon Alışveriş Merkezi

Genel proje bilgileri:

Kanyon alışveriş merkezi Büyükdere Caddesi üzerinde 1. Levent bölgesindedir. Metrocity alışveriş merkezine çok yakın olan Kanyon Alışveriş Merkezi ofis, konut, alışveriş ve eğlence işlevlerinden oluşmaktadır.



Şekil 5.28. Genel Konumu (Tabanlıoğlu, 2009)

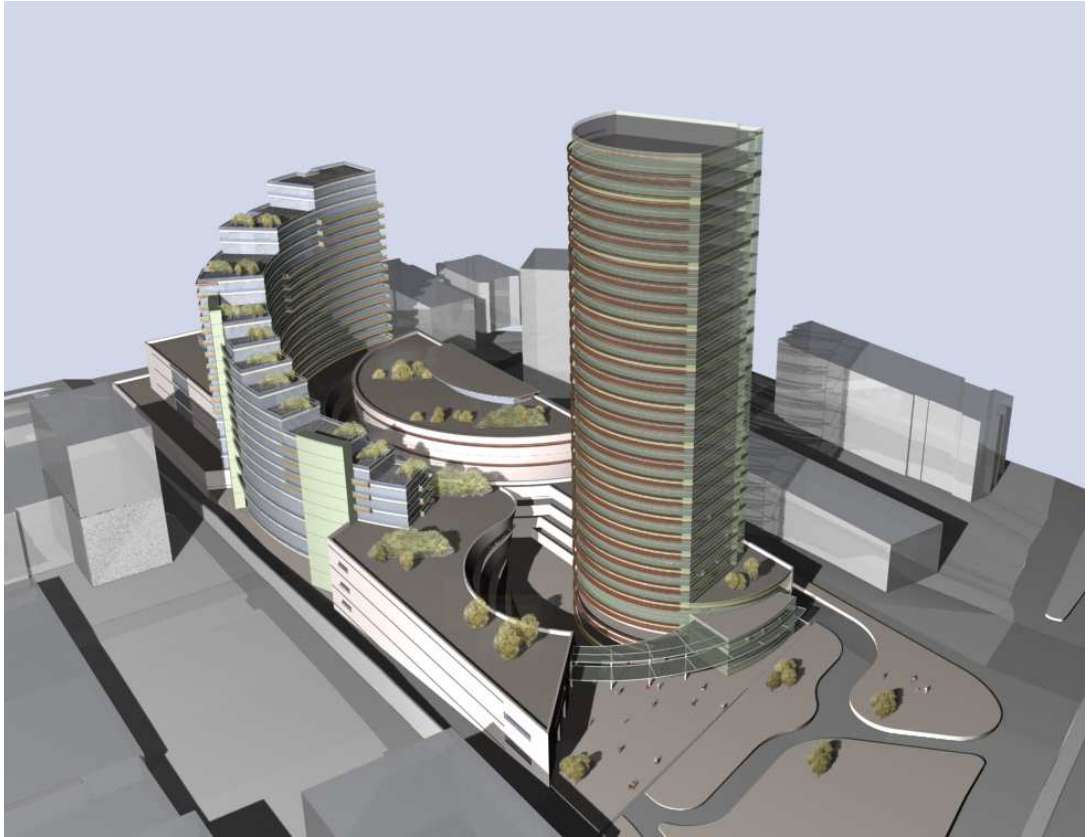
İŞGYO ve Eczacıbaşı A.Ş. tarafından eski Eczacıbaşı ilaç fabrikası arazisine yaptırılmıştır. Mimari proje Tabanlıoğlu Mimarlık Şirketine hazırlanmıştır.

25.000 m²'lik ofis işlevi, 38.500 m²'lik konut, 37.500 m²'lik alışveriş, 1600 kişilik 9 sinema salonu, 2300 araçlık otoparkıyla toplamda 250.000 m² inşaat alanına sahiptir. Ofis kullanımı Büyükdere Caddesine yakın kısımda konumlanmıştır. Proje ofis bloğunu saran alışveriş merkezi vadi şeklinde açık alanlardan ve bu vadiyi sarmalayan konut bloğundan oluşmaktadır. Projenin kullanım dağılımları aşağıdaki gibidir:

- Ofis: %23
- Konut: %34
- Alışveriş ve eğlence: %35
- Otopark ve teknik : %8



Şekil 5.29. Çevre İlişkileri (URL-15, 2009)

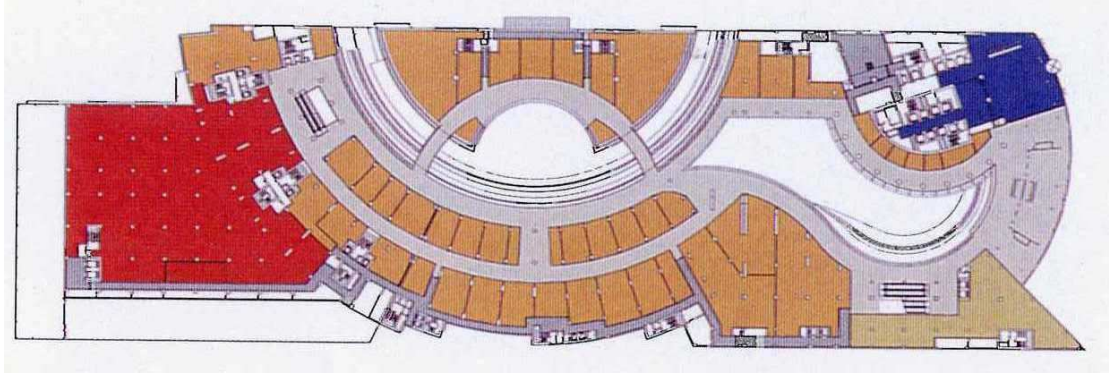


Şekil 5.30. Genel Fonksiyonlar (Sarı, 2006)

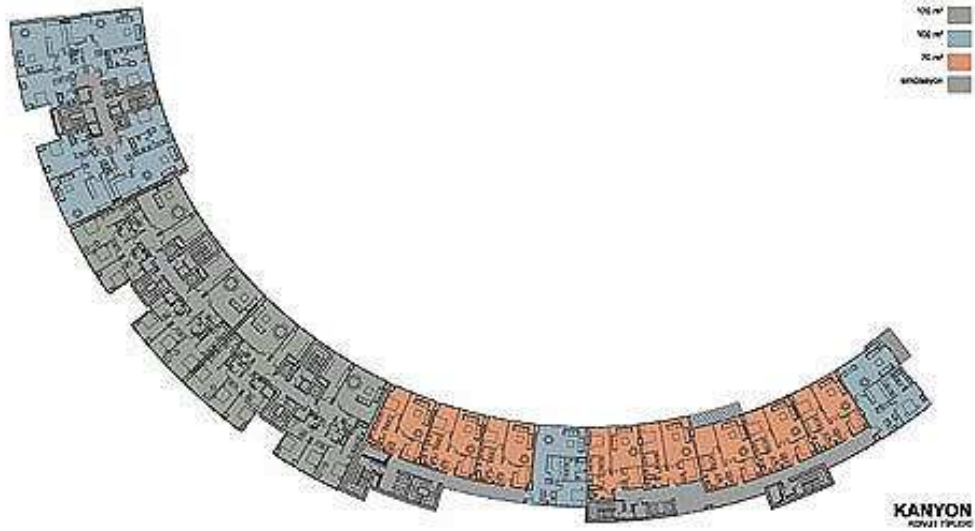
Alışveriş fonksiyonu Büyükdere Caddesi'ne paralel sokakları birleştirecek yaya yolu şeklinde tasarlanmıştır.



Şekil 5.31. Bodrum Kat Planı (Tabanlıoğlu, 2009)



Şekil 5.32. Zemin Kat Planı (Tabanlıoğlu, 2009)



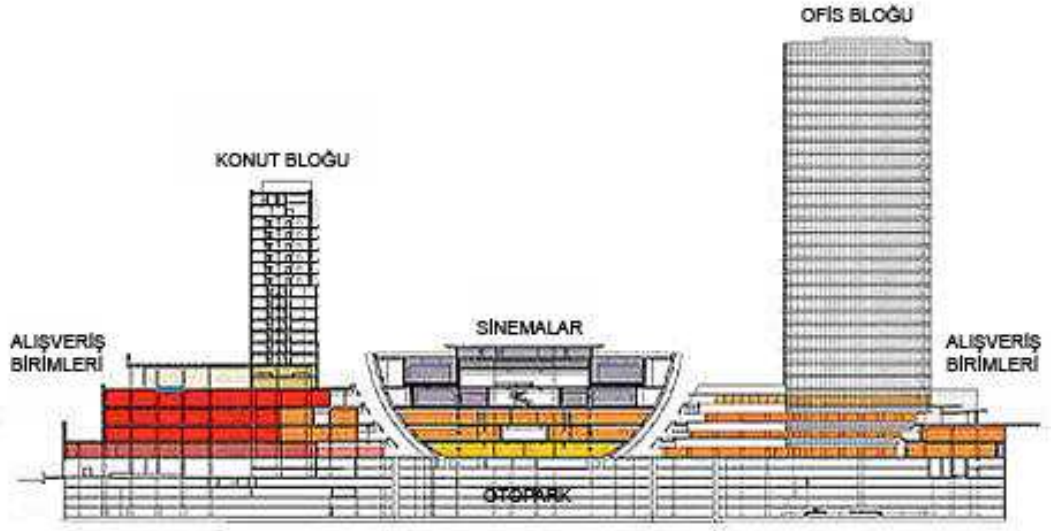
Şekil 5.33. Konut Bloğu Kat Planı (Tabanlıoğlu, 2009)



Şekil 5.34. Kamusal Açık Alanlar (URL-16, 2009)



Şekil 5.35. Merkezi Aktivite Alanı (URL-17, 2009)



Şekil 5.36. Kesit (Tabanlıoğlu, 2009)

Değerlendirme:

Kanyon projesinin içerisindeki konut fonksiyonu sayesinde çeşitli zaman dilimlerinde kullanıma olanak sağlamıştır. Ayrıca içerisindeki sinemalar ve restoranlar gece geç saate kadar hizmet vererek farklı saatlerdeki kullanımı arttırmıştır.

Restoranlar, sinemalar ve alışveriş merkezindeki kamusal alanlar farklı yaş gruplarını bir araya getirir de bu fonksiyonların sadece üst düzey gelir grubuna yönelik olması farklı sosyal grupların bütünleşmesini sağlayamamıştır.

Kanyon projesi farklı ve ilgi çekici tasarımıyla kent belleğinde nirengi noktası olmayı başarmıştır. Ancak bünyesinde kültür fonksiyonu barındırmamaktadır.

Metro bağlantısının olması, Levent bölgesine yakın olması erişilebilirlik açısından olumlu gözükse de önündeki meydanın aktiviteler ve peyzaj öğeleriyle tam desteklenememesinden ötürü bunu sağlayamamaktadır. Ayrıca arka tarafındaki konut bölgesine sırtını dönmüş bir tasarımla bu bölgede yaşayanlarla bütünleşememiş, çevresine bir katkı sağlayamamıştır.

Projenin en olumlu özelliği kamusal açık alanlar barındırması içerisinde çeşitli aktivitelerin olduğu merkezi aktivite alanı olmasıdır. Bu açık alanlardaki peyzaj öğeleriyle kamusal kullanımı açısından diğer projelerden farklılaşmaktadır. Bu alanlarda kullanılan yeşil peyzaj öğeleri nispeten daha ekolojik bir yapı olmasını sağlamıştır.

Kanyon projesi de diğer büyük ölçekli projeler gibi önceden planlanmadan parsel bazındaki kararlarla inşa edilmiş olmasından dolayı bölgeye büyük bir alt yapı yükü getirmiştir.



Şekil 5.37. Kamusal Açık Alanlar (URL-18, 2009)

5.3.5. Zorlu Center Projesi

Genel proje bilgileri:

Gelecekte yapılması planlanan çoğu prestij projeleri karma kullanım olarak tasarlanmaktadır. Bu projeler genellikle özelleştirme kapsamında plan tadilatlarıyla emsali yükseltile alanlardır.

Özelleştirme dairesi tarafından açık arttırmayla satılan eski karayolları arazisini Zorlu gurubu 800 milyon dolar rekor teklifle kazandı. İhaleyi kazanan grup uluslar arası mimarlık yarışması açarak 4 finalist seçti. Finalistlerin arasından Kültür Varlıklarını ve Tabiat koruma Kurulu tarafından seçilen Emre Arolat – Tabanlıoğlu Mimarlık ortak girişimi 1. ilan edildi.



Şekil 5.38. EAA-Tabanlıoğlu Mimarlık Genel Görünüm (URL-19, 2009)

‘2010 Avrupa Kültür Başkenti’ çalışmalarına yetiştirilmesi planlanan Zorlu Center projesinde sosyal ve kültürel çalışmalar ön plana çıkıyor. Proje konferans salonları, konser salonu, müze ve kütüphane gibi sosyal ve kültürel yapıları kapsamasının yanı sıra otel, iş merkezi, alışveriş merkezi ve rezidanslarıyla Türkiye’de ilk kez beş değişik fonksiyonu içinde bulunduracak olan ‘karma kullanım’ projesi niteliğini taşıyor. Tabanlıoğlu Mimarlık A.Ş. – Emre Arolat Mimarlık Ltd.Şti. Ortak Girişim Grubu’nun projesi, İstanbul’un kamusal mekân kurgusuna yeni bir halka olarak eklemeyi hedefliyor. Zengin yarı açık alanlarla bilindik alışveriş merkezlerinin yapısal ve sosyal normlarını kırıyor ve özgün bir kent meydanı tarifi getiriyor. Bu özellikleri ile gayrimenkul sektöründe ‘trend setter’ olmaya da aday. Yapımına zemin ıslahıyla başlanan projede, 2010’da sosyal ve kültürel merkez ile alışveriş merkezi, 2011 yılında ise otel, iş merkezi ve rezidans fonksiyonlarının tamamlanması planlanıyor. (Ergül, 2009)



Şekil 5.39. Kamusal Meydan Açık Alışveriş Birimleri (URL-20, 2009)

Emre Arolat-Murat Tabanlıoğlu'nun projesi, 6 Ekim'de sonuçları açıklanan ve 700 kişinin katıldığı bir gala gecesiyle ödüllerin dağıtıldığı 2008 Cityscape Dubai Architectural Awards yarışmasında, 'karma kullanım' kategorisinde, jüri özel ödülü olan 'master planning' (en iyi planlanmış proje) almaya hak kazandı.



Şekil 5.40. Genel Görünüm (URL-21, 2009)



Şekil 5.41. Genel Görünüm (URL-22, 2009)

Değerlendirme:

Proje Şehir Plancıları Odasının birçok sivil toplum örgütüyle beraber Danıştaya açtığı dava sürecinde yürütmeyi durdurma kararı alınması sonrasında durdurulmuştu. Ancak Zorlu Grubu'nun yaptığı itiraz kabul edilerek tekrar inşaata başlanmıştır.

Projenin tamamlanmasından sonra projedeki kentsel meydanın ve yeşil alanların kentle bütünleşmesinin sağlanıp sağlanamayacağı görülecektir. Projenin ölçeğinin büyüklüğü ve tasarımın farklılığından ötürü gelecekte bir nirengi noktası olacağı kesindir. Bünyesindeki kültür merkezi ile çeşitli yaş gruplarını bir araya getirebilir. Ayrıca otel ve konut gibi çok çeşitli fonksiyonların bir araya gelmesi de değişik zaman dilimlerinde kullanımına olanak sağlayacaktır.

Projenin değişik sosyal grupları ne kadar bir araya getireceği, kamusal alanların birlikteliğini ne ölçüde sağlayacağı proje inşa edildikten sonra görülecektir.

5.4. BÖLÜM SONUCU

Aşağıdaki tabloda seçilen örneklerin ortaya konan kriterler ışığında irdelenmesi görülmektedir:

Çizelge 6.1. Türkiye’de Karma Kullanım Örneklerinin Değerlendirilmesi

	AKMERKEZ	İŞ BANKASI	METROCITY	KANYON	ZORLU CENTER
Farklı zaman dilimlerinde kullanım	Evet	Hayır	Evet	Evet	Evet
Farklı yaş gruplarının kullanımı	Kısmen	Hayır	Hayır	Evet	Evet
Kent belleğinde nirengi noktası oluşturması	Evet	Evet	Evet	Evet	Evet
Yeni bir yaşam kalitesi oluşturması	Hayır	Hayır	Hayır	Kısmen	Belirsiz
Yeni bir kültür mekânı oluşturması	Hayır	Evet	Hayır	Hayır	Evet
Farklı sosyal grupları bir araya getirme	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Belirsiz
Kamusal erişilebilirliğin sağlanması	Evet	Hayır	Evet	Kısmen	Belirsiz
Bulunduğu çevreyle uyumlu olması	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Belirsiz
Doğaya saygılı ve ekolojik olması	Hayır	Hayır	Hayır	Kısmen	Belirsiz

Yukarıdaki bilgiler ışığında bakacak olursak Türkiye’deki örneklerin farklı zaman dilimlerinde kullanımı sağladığı, nirengi noktası olmayı başardığı söylenebilir. Ancak Türkiye’deki örnekler kamusal erişimi, farklı sosyal grupların bir araya gelmesini sağlayamamışlardır.

Ayrıca buldukları çevreyle bütünleşememiş, doğaya saygılı ekolojik projeler olamamışlar ve alt yapı planlaması yapılmadığı için bölgelerine büyük yük getirmişlerdir.

Bütün bu olumsuzlukların nedeni bilinçli bir şekilde kentsel tasarım politikalarının oluşturulmasının yerine, parsel bazında rant odaklı sadece emsale dayalı projeler geliştirilmesidir.

Türkiye’de henüz karma kullanımlar ilgili bir kentsel politikadan söz etmek çok zordur. Türkiye’de henüz stratejik plana sahip kent bulunmamakla birlikte henüz birçok kentsel politika da oluşturulmamıştır. Türkiye’deki karma kullanımlı geliştirmeler ve yüksek yapılar parsel bazında ranta ve kişisel ilişkilere dayalı olarak gelişmektedir. Bu da kentle bütünleşemeyen, sosyal dengenin kurulamadığı, yoğun, ölçeksiz ve ulaşım problemleri olan alanlar yaratmaktadır.

6. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Endüstri devrimi sonrası hızlı ve çarpık kentleşmenin getirdiği sorunlar günümüzde hala kentlerin en büyük problemleridir. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde bu sorunlar, küreselleşmeyle birlikte bilişim teknolojileri çağına girilmesiyle değişen tüketim alışkanlıkları sonucu daha da artmış ve kronikleşmiştir.

Her geçen gün bir yenisi eklenen bu kronik problemlerin çözülmesi klasik planlama anlayışıyla imkansız gözükmektedir.

Bu nedenle Avrupa'da ve Amerika'da kentsel tasarım kavramı büyük önem kazanmıştır. Var olan kentlerin problemlerinin çözümünde ya da yeni bir kent tasarımında kentsel tasarımın uygulamaya dönük araçlarının en önemlisi olan tasarım politikalarından yararlanılmaktadır.

Kentsel tasarım politikaları sorunları bütüncül olarak ele alır ve bunların çözümüne dair stratejiler amaçlar ve vizyonlar ortaya koyar. Detaylı olmayan üst ölçek kararları alırken fikirler ortaya atar ve bu fikirlerin gerçekleşmesi için yöntemler geliştirir.

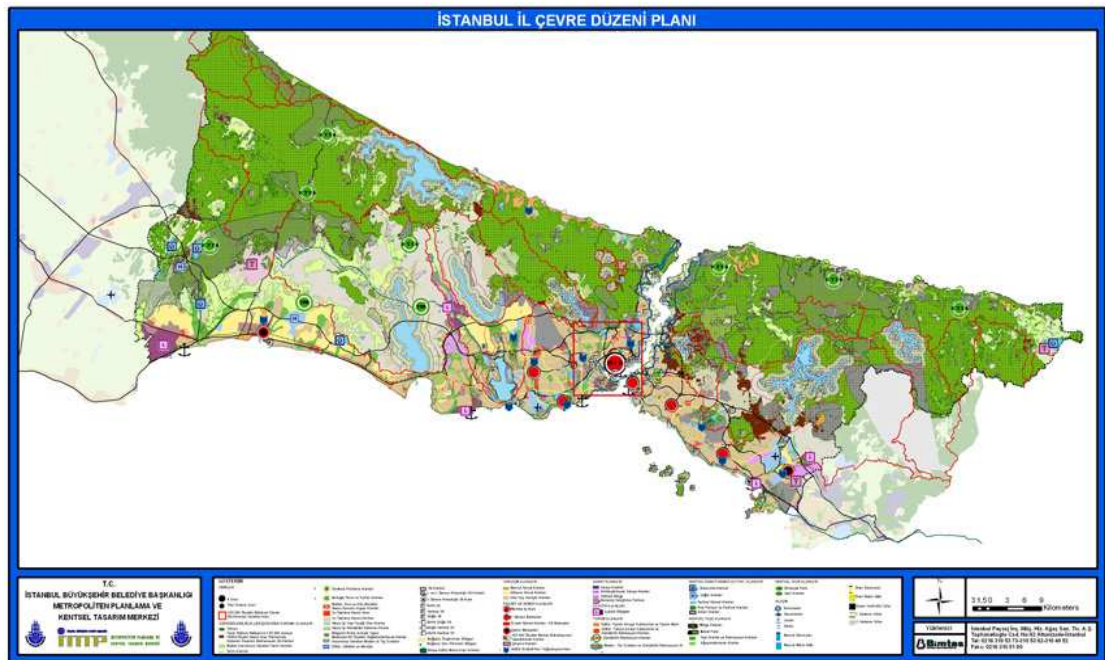
Bu tez kapsamında kentsel tasarım politikalarından karma kullanım politikaları incelenmiş Londra ve İstanbul karma kullanım politikaları karşılaştırılmış, bu politikalar ışığında ortaya konan kriterlerle Türkiye'den karma kullanımlı kentsel proje örnekleri irdelenmiştir.

Bu incelemeler doğrultusunda karma kullanım politikalarının oluşturulması kent için çok büyük önem taşımaktadır. Karma kullanımlı projeler kent merkezlerinde, fırsat alanlarında, dönüşüm alanlarında ve kentin birçok noktasında uygulandığı düşünülürse kentin önemli bir ögesi olduğu söylenebilir.

Avrupa'da ve Amerika'da karma kullanımlı projelerin kentle bütünleşmesi, diğer dünya kentleriyle yarışması, sürdürülebilir olması için karma kullanım politikalarından yararlanılmaktadır. Bu politikalar rehberliğinde başarılı karma kullanım projeleri ortaya çıkmıştır.

Türkiye’ de henüz kentin sorunlarının çözümünde kentsel tasarım politikalarından yararlanılamamaktadır. Ülkemizde kapsamlı bir kentsel stratejik planlama oluşturulmadığı gibi, yüksek yapı politikaları, ulaşım politikaları, kent merkezleri politikaları, turizm politikaları, konut politikaları gibi birçok kentsel politikada oluşturulamamış ya da yetersizdir.

2009 yılında hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Planı da bu bağlamda bir stratejik plan olmaktan uzaktır. Her ne kadar merkezlerin ve alt merkezlerin tanımlanması, turizm ve kültür alanlarının tanımlanması gibi birçok olumlu noktaya sahip olsa da katı bölgelemeden vazgeçilememiş, esnek bir stratejik plan oluşturulamamıştır.



Şekil 6.1. İstanbul Çevre Düzeni Planı (URL-23, 2009)



Şekil 6.2. Öneri Merkezler (URL-24, 2009)

Yeni çevre düzeni planına bu bağlamda birçok eleştiri yapılmakta, planın rant ve sermaye odaklı olduğu vurgulanmaktadır. Yeni plan karma kullanımlarla ilgili politikalar içermediği gibi yüksek yapılar ve yapı tasarım ilkeleri gibi birçok kentsel politikayı da oluşturamamıştır.

Ülkemizde özellikle de İstanbul'da çok sayıda karma kullanım projeleri yapılmaktadır. Bu projeler kendi içlerinde iyi işleyen, etkileyici bir mimariye sahip olabilirler ancak kapsamlı bir karma kullanım politikası olmayışından dolayı Avrupa'daki ve Amerika'daki örnekler gibi kentle bütünleşen, ekolojik, sürdürülebilir projeler olamamaktadır. Ayrıca dünya örneklerine göre kamusal alan yaratmada da çok başarılı oldukları söylenemez. Ülkemizdeki örnekler özellikle yaya ve bisiklet ulaşımına kapalı, çevresi ile hiçbir etkileşime giremeyen kapalı yüksek duvarlar ardındaki yerleşkeler olmuşlardır. Tamamen mobil ya da 6 duraklık bir metroyla ulaşılabilen örneklerdir. Bunun en önemli nedeni kapsamlı bir tasarım politikasının olmayışı ve bunu yerine tamamen rant odaklı emsale dayalı geliştirmeler olmalarıdır.

Ülkemizdeki karma kullanımlı projeler yerel çevresel aktörleri dikkate almayarak etki alanlarındaki çöküntü alanlarının dönüşümüne sosyal ve ekonomik bir fayda sağlayamamışlardır. Ülkemiz bu anlamda büyük fırsatlar kaçırmaktadır. Bu bağlamda bir an önce kapsamlı bir karma kullanım politikası oluşturularak karma

kullanımların kentle bütünleşmesi, kente yeni, yaşayan ekolojik kamusal alanlar oluşturması, çevrelerindeki alanları geliştirmeleri, birer cazibe merkezleri haline gelmeleri ve estetik birer odak noktaları olmaları sağlanmalıdır.

Ancak sadece karma kullanım politikalarının oluşturulması yeterli değildir. Öncelikle karma kullanım politikalarının da bir parçası olduğu stratejik kent planı çağdaş anlamda hazırlanmalı, fırsat alanları, dönüşüm alanları belirlenmeli, hedefler, stratejiler, sorunlar ve bu sorunlara yönelik çözüm önerileri geliştirilmelidir. Bu sayede karma kullanımlı geliştirmelerin diğer kent projeleri, politikaları ve uygulamalarıyla bütünleşmesi, bağlanması ve işlemesi sağlanabilir.

Stratejik plan çerçevesinde hazırlanan karma kullanım politikaları, karma kullanım tasarım rehberleri, kılavuzları geliştirilerek daha alt ölçeklere inilerek uygulanmalıdır. Ancak bu hiyerarşi sayesinde başarılı karma kullanım projeleri hayata geçirilebilir.

KAYNAKLAR

- Akın, O.** (2000), “Küreselleşme Olgusu ve Kent Mekânı Üzerindeki Etkileri:İstanbul Metropolitan Alanı”, Dünya Şehircilik Günü, 23. Kolokyumu: 3.Bin Yılda Şehirler, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Aksel, E.** (1988), ‘Tiyatro Tasarımının İç Yapısı, Tasarımcının Ödevleri’, Mimar Sinan Üniversitesi Matbaası, İstanbul
- Aksoy, Z.** (2004) Neye niyet, neye kısmet: Kapitalizmin kalesi devasa alışveriş merkezi fikrinin de bir sosyaliste ait olduğunu biliyor muydunuz?, Radikal İki Gazetesi, 28 Mart 2004, s. 1.
- Altuğ, G. A.** 1992 Karma Gelistirme Projeleri ve Programlama İlkeleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,
- Aslanoğlu, R. A,** (1998) “Kent, Kimlik ve Küreselleşme,1.Basım”, Asa Kitapevi, Bursa, 34,35,146
- Ayataç, H.K.** 1999, "Gerçek Kent Tasarımcısı Kimdir?", 1.Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi; Kentsel Tasarım: Bir Tasarımlar Bütünü, MSÜ Mim.Fak. Yayını, ss. 250-257, İstanbul.
- Aykol, E.** (1997), Büro Yapılarında Kullanıcı Gereksinimlerinin Mekân Tasarımına Etkilerinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayınlanmamış).
- Aytıs, S.** (1996), “Yüksek Binaların Yapım Kriterleri ve Bu Kriterlerin İstanbul’dan Dört Örnek Üzerinde Analizi”, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul
- Bali, R.N.** 2002 “Tarz-ı Hayattan Life Style’a,1.Baskı”, İletişim Yayınları, İstanbul
- Baş, Y.** (2006) “Planlama” TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını İstanbul sayı:38 s. 7
- Bilgin, İ.** 2006, “Kent Üretimini ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler”,Toplum ve Bilim, Sayı:105, ss.166-177.
- Bilgin, M.** 2006, “Karma Kullanımlı Merkezlerin Kent Ve Günlük Yaşam İçerisindeki Yeri: İstanbul’dan örnekler” Yüksek Lisans Tezi Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Ankara
- Birol G.** 2005, Çağdaş Alışveriş Merkezlerinde Kent Dokusunun Yeniden Yorumlanması Gazi Üniv. Müh. Mim. Cilt 20, No 4, 421-427, 2005
- Castells M.** 1997, Local and Global Earthscan Publication, London

- Ceyhun, S.** 2008 Spor Tesislerinin Rekreatif Açıdan Kullanımı, Cilt:16 No:1 Kastamonu Eğitim Dergisi 325-332
- Condreds, U.** (1991) “20. Yüzyıl Mimarisinde Program ve Manifestolar”, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları, Yavuz S. S. İstanbul,45
- Çelik, H.M.**, 2003, "Türk Kent Planlama Sisteminin Dünya Planlama Teorisindeki yeri ve Açmazları", Planlama Dergisi 2003/4 Sayı 26, Şehir Plancıları Odası Yayını, 93-105, Ankara.
- Çete, N.** 2004 “Çalışma Ortamlarında Verimliliğin Araştırılmasının Büro Mekânlarıyla İlişkilendirilmesi” Yüksek Lisans Tezi YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü İstanbul
- Çevik, S.** 2000, “Karma Formlu Çok işlevli Bina Köprüler”, Yapı Dergisi, 219: 65 74
- Çubuk, M.** 1997, "Kentsel Tasarım Formasyonu ve Eğitimi Sunuş Bildirisi ve Sonuç Metni", VIII. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu 15-16 Mayıs 1997, MSÜ Mim. Fak. Yayını, İstanbul.
- Çubuk, M** 1999 Türkiye 10. Kentsel Tasarım Ve Uygulamalar Sempozyumu Çerçevesinde bir değerlendirme
- Çubuk, M** 2009 Kamu Politikaları ve Kentsel Politikalar’ınŞehircilik Uygulamalarında Anahtar Rolü ve Dünyadaki Gelişmelerden Türkiye Gerçeğine Bakış
- Çubuk, M.**, 1994, 1992-1993 Sonuçları Üzerine Denemesi, Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Basılmamış Matbu Rapor, M.S.Ü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul
- Derman, B.,** 1989, “Karma Fonksiyonlu Binalarda Temel Planlama Sorunları” Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Dilmen, H.** 2004 F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Fiziği Programında Hazırlanan Yüksek Lisans tezi, İstanbul
- Di Salvo, M.A.** (1992), “Büro Mekânlarına İlişkin Felsefi Çağrışımlar”, Arredamento Dekorasyon Periyodik Özel Sayı Ofis 92,6:72-79
- Eke, F.,** 1994, "Değişen Dünya Türkiye ve Planlama", Belediyeler Dergisi Yıl:8 Sayı:24,
- Eminağaoğlu Z,** 2007, Çevik S., Kırsal Yerleşmelere İlişkin Tasarım Politikaları Ve Araçları , Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt:22 no:1
- Eren, M.,**2000 “İstanbul Metropolitan Alanında 1980 Sonrası Gelisen Alıveriş Merkezleri Olguları”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul,13,30

- Ergül .L.**, 2009 Zorlu Center’da proje belli oldu. Zorlu grubu dergisi sayı 22 sayfa 18
- Eruzun, C.**, (1980), “Konutlarda Mekân Özelleşme Düzeyinin Saptanmasına İlişkin Bir Yöntem”, Basılmamış Doktora Tezi, İDGSA, İstanbul
- Gruen, V. Smith, L.** (1960). Shopping towns USA, Reinhold Publishing Corporation, New York.
- Göçer, O.** (1984) Şehirlerde Ticaret Alanları, İstanbul Teknik Üniversitesi Matbaası, İstanbul
- Görgülü T.**, 2007 Türkiye’de Yeni Konut Eğilimleri Türkiye’de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler
- Görgülü T.** 2003, “İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları”,Mimarist, Sayı:7, s.50.
- Gülen M.**, 2006 " Stratejik Planlama Yaklaşımı Çerçevesinde Kentsel Projeler – Kamusal alan ilişkisi" Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi" Fen Bilimleri Enstitüsü yüksek lisans tezi
- Günay, B.** 1997, "Kentsel Tasarım Kültürü ve Yaratıcılığın Sınırları", Planlama Dergisi 97/2, Şehir Plancıları Odası Yayını, 54-61, Ankara.
- Gür, Ş., Ö.**, ,2000 Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, 1. Baskı, İstanbul
- Gürel, S.** 1993, "Kentsel tasarımın yeri-rolü-önemi" 4. kentsel tasarım ve uygulamalar sempozyumu MSÜ Mim. Fak. Yayını, İstanbul.
- Habermas, J.** (2000). Kamusallığın yapısal dönüşümü, Çev. T. Bora, İletişim Yayınları, İstanbul
- Hammer, S.** 2006 new york needs a london plan ‘Gotham Gazette’ newyork
- İBB**, 2003, İstanbul İçin Deprem Master Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Dairesi Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü,
- İmamoğlu, A.F.** 1989 “ Spor Tesisleri İşletme Politikası”, TASK dergisi, Ankara, s. 29–30.
- İnal, S.Ç.T.** 2002 “1980 Sonrası İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri Ve Kentsel Gelişmeye Etkileri”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

- Jacobs, J.** (1992) "The Death and Life of Great American Cities", Vintage Book Edition, New York, 143- 222
- Kaplan H, Bayratar N, Tekel A,** 2003, "Kentsel Tasarım Süreci Ve Yöntemine İlişkin Bir Alan çalışması" Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. cilt:18 no:2
- Karabey H.** 2003"Metrocitiy, Konut ve Alışveriş Merkezi", Yapı Dergisi, 263:22
- Karaküçük, S.** 1999 Rekreasyon Boş Zamanları Değerlendirme, Ankara,.
- Karaman, A.** 1991 Kentsel Tasarımda Çevresel Bütünlük ve Süreklilik, I. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, 63-70
- Karaman, A.** 1999, "Bir Disiplin ve Meslek Olarak Kentsel Tasarımın Yeri, Konumu ve İçeriği", 1. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi; Kentsel Tasarım: Bir Tasarımlar Bütünü 26-28 Mayıs 1999, MSÜ Mim.Fak. Yayını, ss. 234-239, İstanbul
- Kısmet, B.** (1999), Yönetim Yapılarında Kullanılan Bilişim Teknolojileri ve Mimari Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Koç, H.** 2000, Yaşanabilir Çevreler Arayışında Tasarım Politikalarının Yeri, Kentsel Tasarım Kentsel Çevreye Çok Disiplinli Bir Yaklaşım Aracı, Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, 63-70
- Konuk G.,** 1991, Zamanın ve Mekânın Bir Sentezi olarak Kentsel Tasarım, I. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, 66-81
- Konuk, G.,**2003 Kentsel Gelişmeyi Yönlendirmede Planlama İlişkisi İçinde Kentsel Tasarım Bakış Açısından Kentsel Rejenerasyonun Yeri, MSÜ, İstanbul
- Kozak, N., Kozak, M. A. ve Kozak, M.,** (2001) Genel Turizm İlkeler – Kavramlar, Detay Yayıncılık, Ankara.
- Kömürlü, R.,** 2006. Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, YTÜ Fen B.E. Doktora Tezi
- Laçın, C.,** 2004 Beş Yıldızlı otellerin tasarım-işletme ilişkisinin tartışılması İstanbul üzerine bir araştırma, FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında Hazırlanan yüksek lisans tezi, İstanbul
- Lash, S. ve Urry, J.** 1994, Economies of Signs and Space, London
- Londra Büyükşehir Belediyesi,** (2004) "The London Plan" Londra Stratejik planı

Lütge,F. , (1949), Wohnungswirtschaft, Stuttgart, 2. Auflage, s:38.

Mutlu, A. , 1973, Bina Bilgisi, Dizerkonca Matbaası, İstanbul

Mitchell, W. (1995), City of Bits, MIT Press, London.

Nal, S.Ç.T.,2002 “1980 Sonrası İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri Ve Kentsel Gelişmeye Etkileri”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul,36

Nancy, A. M. 2003 “Defining Mixed Use Development” Design Center for American Urban Landscape Design Pointer, Number 3

North Shore Şehri Belediyesi, 2005 kent merkezlerindeki karma kullanım geliştirmeleri kılavuzu, Yeni Zellanda

Odabaşı, Y. 2006 “Tüketim Kültürü, 2. Baskı”, Sistem Yayıncılık, İstanbul, 16, 18, 20, 26, 45, 119-122

Onursal, Ö. (2005), “Çevresel ve Bölgesel Koşullar İçinde Yüksek Yapıların Yer Seçiminin İrdelenmesi ve İstanbul için Öneriler”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

Öke, A.,1978 "İstanbul'da Levent Karma Geliştirme Projesi", Mimarlık Dergisi,

Önemli, S , 2007, Stratejik Planlama - Kentsel Projeler İlişkisi Ve Kentsel Kıyı Tasarımı Yüksek Lisans Tezi MSÜ FBE

Özdeş, G. (1974) “Şehir Bölgeleri-Şehirde Zoning Kavramı, Kuramları ve Çalışma Bölgeleri”, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, 23

Perouse, J. F., Daniş A. D.,2005 “Zenginliğin Mekânda Yeni Yansımaları : İstanbul'da Güvenlikli Siteler”, Toplum ve Bilim Dergisi, 104: 93

Quay. H., 2003, Urban Design in Planning Systems Towards Better Practice.

Rapoport, A., 1969, House Form and Culture.Prentice-Hall, Inc, London.

Schwanke, D., 2003,“Mixed-Use Development Handbook, 2.Baskı”, Urban Land Institue, Washington, 14-17

- Sarı, B.** 2006 “İstanbul’da Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar Üzerine Karşılaştırmalı Bir İrdeleme” Yüksek Lisans Tezi YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü İstanbul
- Saydam Ç.,** 2007, Yüksek Yapıların Kentsel Gelişme Bağlamında İrdelenmesi ve Yüksek Yapı Politikaları, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi
- Sayılı, T.** (1992), “Alışveriş Merkezlerinin Gelişimi Sınıflandırılması ve Tasarımını Etkileyen Faktörler”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul
- Slessor, C.,** 2003, “The Joy of Mix”, Architectural Review: 47-47, Tower Publishing, London
- SHCA,** Swanke Hayden Connell Architects Büro Arşivi
- Tabanlıoğlu, M.,**2006 “ Kanyon Levent”, Yapı Dergisi, 296:64-71
- Tapan, M.** 1989”Gökdelen Yapımıyla İlgili Amaç Sistemi Üzerine”, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Çok Katlı Yapılar Sempozyumu, İzmir,
- Taylor, N.,** 1999 "The Elements of Townscape and Art of Urban Design", Journal of Urban Design, Carfax Publishing Ltd, Vol.4, No.2, 195-209
- Tekeli, İ.** (1980), “Türkiye’de Kent Planlaması’nın Tarihsel Kökleri” Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ, Ankara.
- Trieb, M., Grammel, U. Schmidt, A.,**1979 Stadgestaltungspolitik Aufgaben, Instrumente, Strategien, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart,
- Turizm Tesisleri Yönetmeliği,** 2000
- Uçkan, Ö.,**1999 “ Agoralardan Alışveriş Merkezlerine: Dün, Bugün, Gelecek”, Domus-m Dergisi, 1:75-77
- Uluengin, N.** (2003), Büro Binaları 1 Yüksek Lisans Basılmamış Ders Notları, Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Programı, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Uran, F.,** 1977 Mimarlık Bilgisi, İTÜ İnşaat Fakültesi Matbaası, İstanbul
- Vural T, Yücel A.** 2006 Çağımızın yeni kamusal mekânları olan alışveriş merkezlerine eleştirel bir bakış İtü dergisi cilt 5 sayı2
- Yıldız, P.** 2005 Sahne ve Seyirci etkileşiminin tarihsel gelişiminde göstergebilimsel açıdan bir analiz 2005 Öğr. Gör., Hacettepe Üniversitesi İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı

Yüksel, G., 1979, Kentsel Tasarımda Boyutlandırma Ölçütleri ve Ülkemiz için Geniş Kapsamlı Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, İDGSA Mimarlık Fakültesi,

İNTERNET KAYNAKLARI

URL-1, http://consult.charnwood.gov.uk/events/3478/images/web/410336_0_1.jpg

URL-2, <http://gmtr.com.tr/index.php?action=displayAnalizNode&ID=167&pID=57>

URL-3, http://image22.webshots.com/22/2/67/74/203326774wZcFZw_ph.jpg

URL-4, <http://www.mccullagh.org/image/d30-18/rockefeller-center-skating-rink-2.html>

URL-5, http://www.eurozine.com/UserFiles/illustrations/2007-05-25-baldauf_2.jpg

URL-6, <http://www.sinemaforum.net/sinema-nedir-t2442/index.html>

URL-7, http://www.catfund.com/images-events/emirates_stadium_large_000.jpg

URL-8, <http://www.aksam.com.tr/images/2009/08/05/seyrantepe.jpg>

URL-9, http://www.dalamanestates.co.uk/UserFiles/Image/Levent_istanbul%20gece.jpg

URL-10,

http://www.kuzeybati.com.tr/Pics/Editor/Image/bulten/ilkb_bulten/haber1/kanyon-shopping-mall.jpg

URL-11, <http://www.istanbul-city-guide.com/images/akmerkez-mall.jpg>

URL-12, <http://www.gozdemekânlar.com/images/mekânlar/akmerkez/akmerkez1.jpg>

URL-13, http://www.turkeytravelresource.com/pub/article_images/metrocity_1.jpg

URL-14,

http://www.yapidergisi.com/V_images/Makaleler/konduminyum%5Cmetrocity.jpg

URL-15,

<http://media.photobucket.com/image/kanyon%20istanbul%20skyscraper/zjakob/Projects/5-4.jpg>

URL-16, <http://www.daveti.com/mekânlar/alisveris-merkezi/istanbul/kanyon/kanyon.html?id=855>

URL-17, <http://forum.arkitera.com/attachments/projeler/8502d1198942851t-kanyon-alisveris-merkezi-tabanlioglu-jerde-kanyon-1-jpg>

URL-18, <http://www.flickr.com/photos/dysturbnet/2489698987/>

URL-19, <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=5625&start=130>

URL-20, <http://www.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2008/08/29/zorlu2.jpg>

URL-21, <http://www.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2008/08/29/zorlu3.jpg>

URL-22,

<http://www.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2008/10/08/ZorluCenter01.jpg>

URL-23, <http://www.arkitera.com/h44797-bir-istanbul-masali.html>

URL-24, <http://www.arkitera.com/h44797-bir-istanbul-masali.html>

www.planlama.org

www.sinemaforum.net

www.gmtr.com.tr

www.kentlob.net

www.london.gov.uk

www.mimdap.org

www.arkitera.com

www.charnwood.gov.uk

www.mccullagh.com

www.bufalloah.com

www.metamute.org

www.exploreturkey.com

www.trakya.edu.tr

www.milliyetemlak.com

www.akmerkez.com

www.metrocity.com

www.travelturkey.com

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	30.05.1982	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1997-2000	Ümraniye Anadolu Lisesi
Lisans	2000-2006	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek lisans	2006-2009	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Tasarım Programı

Çalıştığı Kurumlar:

2005-2007	Swanke Hayden Connell Mimarlık
2007-	Emre Arolat Mimarlık