

**T.C. MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
KENTSEL TASARIM YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KENT MEKANINDA SOSYAL, EKONOMİK VE
ÇEVRESEL DEĞER YARATIMI SÜRECİNDE BİR ARAÇ
OLARAK KENTSEL TASARIM :
LİZBON EXPO VE TALİMHANE ÖRNEĞİ**

**Hazırlayan
Esra KOÇDEMİR (Şehir Plancısı)**

**Danışman
Prof.Dr.Aykut KARAMAN**

**İSTANBUL
OCAK 2006**

Esra KOÇDEMİR tarafından hazırlanan “Kent Mekanında Sosyal, Ekonomik ve Çevresel Değer Yaratımı Sürecinde Bir Araç Olarak Kentsel Tasarım: Lizbon Expo ve Talimhane Örneği” isimli araştırma, yüksek lisans tezi olarak uygun bulunmuştur.

Tez Danışmanı Prof. Dr. Aykut KARAMAN

Bu çalışma, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı tez çalışması olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Asil Üye:

Prof. Dr. Aykut KARAMAN

Asil Üye:

Prof. Dr. Güzin KONUK

Asil Üye:

Doç. Dr. Deniz İNCEDAYI

Yedek Üye:

Yrd.Doç. Dr. Sema ERGÖNÜL

İÇİNDEKİLER	II
ŞEKİL LİSTESİ	IV
FOTOĞRAF LİSTESİ	IV
GRAFİK LİSTESİ	V
RESİM LİSTESİ	VI
ÖZET	VII
ABSTRACT	IX
GİRİŞ	1
1. DEĞER KAVRAMI VE BİLEŞENLERİ	3
1.1. KENT MEKANINDA DEĞER KAVRAMI	3
1.2. DEĞER KAVRAMININ TEMEL BİLEŞENLERİ.....	4
1.2.1. EKONOMİK DEĞER	6
1.2.2. SOSYAL DEĞER.....	6
1.2.3. ÇEVRESEL DEĞER.....	7
1.3. PAYDAŞLARIN DEĞER ÜZERİNDEKİ BAKIŞ AÇILARI.....	8
1.4. GELİŞME SÜRECİNDE DEĞER YARATIMI VE DEYİMLERDEN ALINAN DERSLER	12
2. KENTSEL TASARIM VE DEĞER YARATIMI	15
2.1. TASARIM VE DEĞER YARATIMI İLİŞKİSİ	15
2.2. KENTSEL TASARIM ARACILIĞI İLE DEĞER YARATMADA TEMEL İLKELER.....	18
2.3. DAHA İYİ BİR TASARIMIN FAYDA VE MALİYETİ.....	22
3. KENTSEL TASARIMIN DEĞER YARATIMINI SAPTAMAYA YÖNELİK BİR MODEL ARAYIŞI	27
3.1. DEĞER YARATIMINI SAPTAMAYA YÖNELİK MEVCUT YAKLAŞIMLAR	27
3.2. DEĞER YARATIMINI SAPTAMAYA YÖNELİK BENİMSELENEN MODEL	34
4. KENTSEL TASARIMIN DEĞER YARATIMININ ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI ÜZERİNDE İRDELENMESİ	37
4.2. LİZBON EXPO '98 ALANININ KENTSEL TASARIM VE DEĞER YARATIMI SÜRECİ İÇİNDE İNCELEMESİ	38

4.2.1. ALANIN KONUMU VE TARİHÇESİ	38
4.2.2. PROJENİN GENEL TANIMI	41
4.2.3. KENTSEL TASARIM KALİTESİ	45
4.2.4. KENTSEL TASARIM İLE KAZANILAN DEĞERİN ÖLÇÜLMESİ	58
4.2.5. DEĞERLENDİRME.....	66
4.3. TALİMHANE BÖLGESİNDE DEĞER YARATIMINI ÖLÇMEYE YÖNELİK BİR ÇALIŞMA	67
4.3.1. ALANIN KONUMU VE TARİHÇESİ	67
4.3.2. PROJENİN GENEL TANIMI	70
4.3.3. KENTSEL TASARIM KALİTESİ	74
4.3.4. KENTSEL TASARIM İLE KAZANILAN DEĞERİN ÖLÇÜLMESİ	81
4.3.5. DEĞERLENDİRME.....	91
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	92
KAYNAKÇA	97
EKLER.....	100

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Expo alanının Lizbon Metropolü içindeki yerleşimi	38
Şekil 2. Lizbon EXPO Alanı'nın modeli.....	42
Şekil 3. Projedeki Haliyle Lizbon Expo Alanı.....	43
Şekil 4. Yerleşim Merkezi ve Çok-Fonksiyonlu Pavyonu gösterir model.....	44
Şekil 5. Bina cepheleri, sürekli ancak monotonluktan uzak.	47
Şekil 6. İnsan ölçeğinden oldukça büyük olan ve algı sınırlarını zorlayan yapılarla bir örnek ; Multi-Pavillon binası.....	47
Şekil 7. Bölgenin Expo' 98 sırasındaki görünümü.....	55
Şekil 8. Bölgenin Expo' 98 sonrasındaki görünümü.....	55
Şekil 9. Büyük bloklardan bir görünüm.	55
Şekil 10. EXPO'98 İdari Binası denetleme programı ile ilgili bilgiler.	64
Şekil 11. Proje Alanı Sınırları	67
Şekil 12. Talimhane Bölgesi'nin Projedeki görünümü	72

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1. Bahse konu alanın 1993 yılındaki görünümü	39
Fotoğraf 2. 1998'den önce Lizbon Expo Alanı'nın görünümü.....	40
Fotoğraf 3. Okyanus ve denizcilik kültürünü yansıtan mimari	45
Fotoğraf 4. Okyanus ve denizcilik kültürünü yansıtan mimari	46
Fotoğraf 5. Havuzlar, bahçeler, parklar ve kamusal sanat ürünleri.....	49
Fotoğraf 6. Kamusal mekanlara canlılık katan düzenlemelere bir örnek, müzik bahçesi.....	48
Fotoğraf 7. Kamusal sanat eserlerine bir örnek niteliğindeki heykel çalışması, havuzda banyo yapan kadınlar.....	49
Fotoğraf 8. Değişik tasarım çeşitleri karmaşık hissetmeye yol açabilir	50
Fotoğraf 9. Değişik malzeme ve renklerin bir arada kullanılması algıyı düşürmektedir.....	50
Fotoğraf 10. Engellilerin yeraltında bulunan tuvaletlere kolay erişmesi için yapılmış olan asansör.....	51
Fotoğraf 11. Bireyleri botanik bahçeye yönlendirmek için zemin kaplamasıyla vurgulanan patika.....	52

Fotoğraf 12. Bireyleri deniz üzerindeki yürüyüş yoluna yönlendiren yol ve girişteki soyut kapı.	52
Fotoğraf 13. Alanın okunabilirliğini arttıran işaret ve yönlendirme tabelaları ..	53
Fotoğraf 14. Haritalar ve nirengiler bölgeyi okunaklı hale getirir.	54
Fotoğraf 15. Alana önemli ölçüde ziyaretçi çeken Oceanarium isimli dev akvaryum.	56
Fotoğraf 16. Çeşitli kullanımlara ev sahipliği yapan Multi-Functional Pavillon	56
Fotoğraf 17. Expo bölgesinin kalbindeki transfer merkezinin görünümü.....	57
Fotoğraf 18. Transfer merkezinden bir görünüm	57
Fotoğraf 19. Expo Alanındaki müzik bahçesi	61
Fotoğraf 20. Talimhane Bölgesinin projeden önceki durumu	71
Fotoğraf 21. Alanın proje esnasındaki görünümü.....	72
Fotoğraf 22. Cephe düzenlemesinden bir görünüm	74
Fotoğraf 23. Süreklilik ve mimari bütünlük arzeden bina cepheleri.....	75
Fotoğraf 24. Yenilenen kent mobilyalarına bir örnek.....	76
Fotoğraf 25. Yaya ve servis yolu ayrımı döşemeyle vurgulanmıştır.	77
Fotoğraf 26. Bölgeye giriş-çıkışları vurgulayan kemerler	78

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Kentsel tasarım projesinin bölgedeki kira bedellerine etkisi.....	82
Grafik 2. Bölgede kira bedellerinde görülen artış oranları.....	82
Grafik 3. Projenin ekonomik faaliyetlere etkisi	83
Grafik 4. Projeden sonra ticarethanelerin aylık cirolarında görülen değişiklik oranları	83
Grafik 5. Projeden sonra bölgedeki otellerin doluluk oranlarındaki değişim...84	
Grafik 6. Otellerin doluluk oranlarındaki değişimin yönü	85
Grafik 7. Projenin gecelik oda fiyatlarına etkisi	85
Grafik 8. Oda fiyatlarındaki artış oranları	86
Grafik 9. İşyeri ve otellerin projenin sonuçlarından duydukları memnuniyet..86	
Grafik 10. Bireylerin bölgeyi güvenli bulma oranları	88
Grafik 11. Bireylerin bölgede bulunma amaçları	88

Grafik 12. Bireylerin bölgeyi ziyaret sıklığı.....89

Grafik 13. Kullanıcıların projenin sonuçlarından duydukları memnuniyet.90

RESİM LİSTESİ

Resim 1. 1900'lü yılların başında Taksim Kışlası'nı gösterir bir resim.....68

Resim 2. Talimhane Bölgesinin Taksim Meydanı'na göre konumu70

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Paydaşlar ve Temel Motivasyonları11

Tablo 2. Kentsel tasarım kalitesinin belirleyici niteliğindeki 7 temel prensip ve değerlendirme yöntemi34

Tablo 3. Ana yatırım sahipleri açısından projenin maliyeti60

ÖZET

Son yıllarda, sürdürülebilirlik gündeminin dünya genelinde kabul görmesi, beraberinde kentsel çevre nasıl organize edilmeli, nasıl bir form almalı, nasıl planlanmalı ve yönetilmeli gibi tartışmaları getirmiştir. Aynı dönemde hız kazanan küreselleşme baskıları kentler arası rekabet ortamını ve “yarışmacı kentler” kuramını güçlendirmiştir. Yatırım çekmek ve iş olanakları yaratmak konularında kentler arası rekabetin artması; iyi tasarlanmış ve iyi yönetilen kentsel çevrelerin, kentlerin ekonomik rekabet gücünü arttıracığı görüşünün genel kabul görmesine neden olmuştur.

Kamusal alanların ve binaların oluşumunda kamu sektörünün rolünün giderek azalması, özel sektör liderliğinde kalkınma ve gayrimenkul piyasası süreçlerine hız kazandırmıştır. Bunun sonucunda, çok taraflı gelişme ortaklıkları, tasarımın karar üretme ve uygulama boyutlarının önemli bir bileşeni olmuştur. Kamu sektörü düzenleyici kapsam sağlama görevini üstlenirken, tasarım kalitesine yatırım yapmak özel sektörün inisiyatifine geçmiştir.

Ne var ki, çağdaş gelişim ortamında piyasa güçleri genellikle kısa vadeli geri dönüşler beklemekte, tasarım kalitesine uzun dönemli yatırım yapmaya karşı gelmektedirler. Kapital güç ve yapılaşma tercihlerinin çoğu zaman bu güçlerin yönetiminde olması, var olan problemi güçlendirmektedir. Bu durum, son dönemlerde kentsel tasarımın marjinalleşmesine ve eğer bazı faydalarla telafi edilemiyorsa, iyi tasarımın ancak ve ancak “maliyetleri arttıran bir şey olduğu” görüşünün yaygınlaşmasına sebep olmuştur.

Bu gelişmeler ışığında, daha iyi bir kentsel tasarımın değerini ortaya koymak ve bunun fayda-maliyet analizini yapmak, tasarım kalitesi ile uygulanabilirliği olan projeleri buluşturma çabasının önemli bir parçası olacaktır. Kentsel tasarımın değer yaratımının tanımlanması, tasarımda kalite sağlanmasının

ve daha yaşanabilir kentsel mekanlar üretilmesinin önündeki engellerin aşılmasında güçlü bir teşvik sağlayacaktır. Kentsel tasarım ve değer arasındaki bağlantı tanımlanmadığı ve fayda-maliyet arasında denge algılanmadığı sürece, paydaşların yapılaşma ile ilgili yaklaşım ve kararlarının aniden değişmesini beklemek fayda sağlamayacaktır.

Bu tez çalışması, kentsel tasarım ile değer yaratımı arasındaki ilişkiyi tanımlamayı ve örnekler üzerinde bu ilişkiyi kanıtlamayı hedeflemektedir. Böylelikle kentsel gelişmeye taraf olan tüm aktörler, kentsel tasarıma yapılan yatırımların ekonomik, sosyal ve çevresel olarak yaratılan artı değerle karşılanabileceğini görme şansına sahip olacaklardır.

ABSTRACT

By the acceptance of sustainable development agenda widely, the issues on the form, organization and management of urban environment became more denotative. At the same time, increasing impacts of globalization and competition of cities for attracting more investments and creating economic opportunities pointed out that; well-designed and well-managed urban spaces enhance the economic competitiveness of the cities.

As the role of public sector in the production process of buildings and public spaces has reduced, the focus on the private sector led developments and the process of property markets have strengthened. As a result of this, development partnerships with multi-stakeholders has been a fundamental element of decision making and the third dimension of urban design. While public sector provides regulative context and an approach for improving institutional framework; investment in design quality has been the initiative of private sector, as well as developers and builders.

Unfortunately, market pressures usually resist to long term investment in design quality. However, construction is carried out and shaped by these actors, that's why the problem is reinforced. In last decades, this resulted in marginalisation of urban design and spreading the opinion that "better design only causes increasing of costs" if it has not a return by some benefits.

To find out the value of better urban design and make the cost & benefit analysis of it is a significant part of the struggle on meeting design quality with public space projects. To define and bring up the value of urban design definitely, will facilitate to overcome the difficulties on the way of better design and the process of making more sustainable and liveable urban spaces. Unless the relation between "urban design" and "value" is explained to stakeholders and the balance between cost and benefit is perceived by those

who are supposed to pay for better design; it will not make any sense to hope attitudes of stakeholders about investment decisions would change suddenly.

This study aims to identify the value added by design, to demonstrate the benefits gained from well-designed urban spaces and measure value added by good urban design where it is possible. Thus, the stakeholders are expected to realise that the cost of better urban design can be returned by economic, social and environmental values.

GİRİŞ

Kentlerimiz her geçen gün değişen ihtiyaçlar, koşullar ve bu koşulların belirlediği davranış biçimleri etrafında gelişmekte ve giderek daha karmaşık bir yapıya bürünmektedir. Baş döndürücü bir hızla gelişen teknoloji, haberleşme ve iletişim sektörleri kentler için yeni paradigmlar tanımlamaktadır. Birçok değer yargısı, kavram ve olgu yeni tanımlar kazanırken, kent planlama ve kentsel tasarım disiplinleri de bu sorgulamadan payını almaktadır. Kapital güç sahipleri, kentlerin mekansal gelişiminde daha fazla söz sahibi olurken, kent yönetimleri ve karar mekanizmaları, bu güçlerle uzlaşmak ve işbirliği yapmak için yeni yöntemler aramak zorunda kalmaktadır. Kentler giderek daha fazla bir “şirket” gibi yönetilip işletilmeye başlanmaktadır. Yatırımların fayda ve maliyet analizleri ön plana çıkmakta, şirkete ortak olan her bir aktör için fayda beklentisi açığa çıkmaktadır.

Bu süreçte kentsel gelişmenin kapital sahipleri ve diğer paydaşlar arasındaki çıkar çatışmasından zarar görmesini engellemek, çıkarlar dengesi kurmak için çaba göstermek kent planlama ve kentsel tasarımın yeni misyonlarından biri halini almıştır. Ancak planıcı bu ortamı sağlarken, elinde güçlü argümanlar bulundurmalıdır. Kentsel tasarım projelerinin değer yaratımı ve paydaşların bu değerden edinecekleri faydalar, bu süreçte tasarımcının elini güçlendiren önemli bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu bağlamda, bu tez çalışmasının amacı, kentsel tasarımın değer yaratımını tanımlamak, iyi tasarlanmış kent mekanlarından sağlanan faydayı gözler önüne sermek ve mümkün olduğu ölçüde, alan çalışmaları ile bu değeri ölçmek olarak belirlemektedir.

Birinci bölümde, kent mekanında “değer” kavramı ve değerin sosyal, ekonomik ve çevresel bileşenleri tanımlanmakta; değer kavramı ve daha iyi tasarımın maliyeti paydaşların bakış açılarıyla incelenmektedir. Gelişim

sürecinde değer yaratımı ve bugün gelinen noktada geçmişten alınan dersler tartışılmaktadır.

İkinci bölümde, kentsel tasarım ile değer yaratımı arasındaki ilişki açıklanmakta, daha iyi bir kentsel tasarımın “kalite” kavramıyla olan bağlantısından hareketle, iyi tasarımın temel ilkeleri ortaya konmakta ve bunun fayda-maliyet analizi yapılmaktadır.

Üçüncü bölümde ise, farklı ülkelerde değişik projelerde uygulanmış modeller incelenmekte ve bu modellerden hareketle, kentsel tasarımın değer yaratımını tespit etmeye yönelik bir sentez model ortaya konmaya çalışılmaktadır.

Dördüncü bölüm, benimsenen bu model yardımıyla değer yaratımının iki örnek alan çalışması üzerinde test edilmesini içermektedir. Örnek projeler, gelişim süreçleri ve içerikleriyle birlikte incelenmekte ve yarattıkları sosyal, ekonomik ve çevresel değer ortaya konmaktadır.

Sonuç bölümünde ise, tez araştırmasının çıktıları değerlendirilmekte; elde edilen sonuçlardan hareketle çözüme yönelik öneriler sunulmaktadır.

Tez çalışmasında benimsenen yöntem; kavramsal altyapının literatür taraması ile desteklenmesi, istatistiki verilerle ortaya konması ve uygulanmış örneklerin incelenmesi; pratikte edinilen tecrübelerin tespiti için saha çalışmaları yapılması, paydaşların bakış açılarının tespiti için yüz yüze görüşme ve anket çalışmaları yapılması olarak benimsenmiştir.

1. DEĞER KAVRAMI VE BİLEŞENLERİ

1.1. KENT MEKANINDA DEĞER KAVRAMI

Son yıllarda dünyada ekonomik ve sosyal koşullardaki değişim, yapılaşma, yönetim ve organizasyon alanlarının özel sektör inisiyatifine geçmesi süreci, kentlerimizde planlamanın yerini ve kentsel tasarımın değer yaratımını sorgulayan bir gelişmeye yol açmıştır. Global ekonomi, yarışmacı kentler kuramını güçlendirmiş ve kentleri sosyal ve ekonomik olarak hayatta kalabilen, kendini sürdürebilen bir çevre yaratmaları hususunda baskı altına almıştır. Yatırım çekmek ve iş olanakları yaratmak konularında kentler arası rekabetin artması; iyi tasarlanmış ve iyi yönetilen kentsel çevrelerin, kentlerin ekonomik rekabet gücünü arttıracığı görüşünün genel kabul görmesine neden olmuştur. Planlama, inşa ve yatırım süreçleri üzerinde kamu ve özel sektör rollerinin dönüşümü ve yeniden tanımlanması gereği, kentsel tasarımın değer yaratımını anlamak ve ölçmek konusundaki ihtiyacı da arttırmıştır. (DETR & CABE, 2001)

Kent bir değerler bütünüdür ve kentlerin işleyişi bu değerlerin artırılması ve paylaşılması üzerine kuruludur. Değer söz konusu olduğunda, kamu faydasını gözetmek planlama disiplinin önceliğidir; ancak özel sektör ve kamu sektörünü faydalar dengesi içinde uzlaştıracak çok aktörlü bir ortam sağlamak da göz ardı edilemez bir misyon haline gelmiştir. Paydaşların değer üzerindeki bakış açılarını incelemek, anlamak ve uzlaşma ortamı sağlamak, kentlerin adil ve yarışabilir nitelikler kazanması adına son derece önemlidir. Son yıllarda bu konuda RICS&DoE¹ tarafından 1996 yılında

¹ **RICS&DoE**; İngiltere Kraliyet Araştırma Enstitüsü ve Çevre Bakanlığı'nın baş harflerinden oluşan kısaltma (Royal Institution of Chartered Surveyors and Department of the Environment)

yapılan önemli arařtırmalardan² birinde değer kavramı “paydaşların değer konusundaki algıları ve bu algılar arasındaki etkileşim” olarak tanımlanmıştır.

Değer terimi hem bir “kavram” a hem de bir “niceliğe” işaret etmektedir. Literatürdeki tanımıyla değer, “**bir mal veya eşyanın sahibi için yada ondan fayda sağlayan kişiler için ifade ettiği kıymetin ölçüsü**” olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu aynı zamanda onun piyasada değişim/alışveriş bakımından bulduğu karşılıktır. Ekonomide ise, değer kavramının iki şekli tanımlanmaktadır, kullanım değeri ve değişim değeri.

Kullanım değeri bir malın -eşya yada hizmetin- sahibine ve kullanıcıya sağladığı memnuniyet olarak tanımlanmaktadır. Değişim değeri ise bir mal veya eşyanın piyasadaki takas/satış değerini bildiren ve çoğu zaman para cinsinden niceliksel değeri ifade etmektedir. (DETR&CABE³, 2001). Ancak kent mekanı gibi kamusal mal veya eşyaların kullanım değeri yada değişim değeri tek başına onun değerini anlamamıza yetmez. Burada değer kavramını oluşturan yapı taşlarının ve değer ölçme yöntemlerinin irdelenmesi gerekmektedir.

1.2. DEğER KAVRAMININ TEMEL BİLEŞENLERİ

Kentsel tasarımın yapılı çevre aktörlerine fayda sağlama potansiyeli bulunduğu uzun zamandır kabul görmektedir. Ne var ki standart değerleme yöntemleri kullanıldığında paydaşların elde ettiği direkt fayda, piyasadaki parasal “satış değeri” olarak değerlendirilebilirken, aynı şey toplumun geneline fayda sağlayan “kullanım değeri” için söylenemez (*Eccles 1996*). Bu açıdan standart değerleme tekniklerinin piyasa koşulları içindeki değer ile

² RICS&DoE tarafından yapılan çalışma; “Kentsel Tasarımın Kalitesi: Özel Sektör Mülk Sahibi Karar Vericileri Kentsel Tasarıma Dahil Etmek Üzerine Bir Çalışma” (The Quality of Urban Design: A Study on Involvement of Private Property Decision-makers in Urban Design)

³ DETR&CABE; Department of Environment, Transport and Regions, UK and Commission for Architecture and Built Environment, UK (İngiltere Çevre, Ulaştırma ve Bölge Bakanlığı ile Mimari ve Yapılı Çevre Komisyonu'nun) baş harflerinden oluşan kısaltma.

ilgilendiğini, sosyal değer, estetik değer ve diğer parasal olmayan değer türlerini dışarıda bıraktığını tespit etmek kaçınılmazdır. (Britton 1989)

Parasal değer basit değerlendirme teknikleri ile ölçülebilir niteliktedir, çünkü arazi değeri, kiralama ve satış değeri gibi somut göstergeleri vardır. Ancak kullanım değeri toplumun geneli tarafından elde edilebildiği gibi, paydaşlarını ve piyasadaki karşılığını tespit etmek oldukça güçtür. Kullanım değeri, sosyal değer, estetik ve çevresel değer gibi çeşitlenen ve piyasa koşullarında parasal karşılıklar bulunması belli standart ve formüllere bağlı olmayan daha soyut bir değerdir. Ancak son yıllarda kentlerimizde mekansal organizasyon üzerindeki belirleyici rolü giderek artmaktadır.

Bir mal veya hizmetin değişim değeri piyasada bulunduğu değerdir, ancak piyasa değeri birçok kamusal faydanın değerini ölçmek için yeterli bir araç değildir. Çünkü “fiyat” gerçek “değer” değildir, “fiyatlama” da gerçek bir “değerleme” değildir. (Wiewel, Persky, Felsenstein, 1994) Kesin tanımlanabilir parasal karşılığı olmaması, “kamu hizmeti” ve “kamu yararı”nın karakteristik özelliklerinden biridir. Bu ayrıca kamu yararının piyasa güçleri tarafından dikkate alınmamasının ve hem özel sektör hem de kamu sektörü yatırım kararlarında göz ardı edilmesinin temel sebeplerinden biridir. Ancak kesin tanımlanabilir parasal karşılığı olmaması, kamu mallarının değersiz olduğu anlamına gelmez. Aksine, kamu mal ve hizmetlerinin değeri onları tedarik etmek için ödenen bedelden ve onları erişilebilir kılmamanın maliyetinden çok daha fazla olabilmektedir. Ancak özel sektör yatırımlarının başarısının finansal değer ve geri dönüş ile ölçüldüğü günümüz koşullarında, bu yaklaşım girişimcileri iyi kentsel tasarımın kamusal değer yarattığı konusunda ikna ve teşvik etmenin önünde önemli engeller yaratmaktadır.

Son yıllarda sürdürülebilirlik gündemi küresel anlamda gelişimin “3E” kriteri olarak anılan üç temel bileşeni gerçekleştirmeye yönelik yeni bir gelişme formu tanımlamıştır. Söz konusu **3E** kriteri sosyal eşitlik (**e**quity), çevresel koruma (**e**nvironmental) ve ekonomik ayakta kalabilirlik (**e**conomic)

kriterlerinden oluşmaktadır. Bu üç kriterin bir arada bulunması gelişmenin her alanında giderek önem kazanmıştır. Değer kavramı da, kentsel alanda bu üç kriterin realize edilmesi ile yakından ilişkili olduğu içindir ki, ekonomik değer, sosyal değer ve çevresel değer olmak üzere 3 temel bileşen altında incelenecektir.

1.2.1. EKONOMİK DEĞER

Ekonomik değer bir mal veya eşyanın gelir yaratma yeteneğinden kaynaklanan değeridir. Burada “mal veya eşya” ile parasal değere dönüştürülebilecek her türlü envanter, gayrimenkul, araç, gereç ve varlıklar kastedilmektedir. Ancak burada önemli bir yanılgıyı engellemek gerekmektedir; **değer** ile **pazar fiyatı** aynı şeyler değildir. Değeri yaratan bütün etkenler paraya çevrilebilse bile, ki bu pek mümkün değildir, “net değer bütün bu etkenlerin değerleri toplamına eşit olur” şeklinde bir kabul yanıtıcı olacaktır.

Diğer taraftan ekonomik değer, aynı zamanda bir tür “sosyal değer” olmaktan da kurtulamaz, çünkü nesnelere değer veren/değerlerini belirleyen tek tek bireyler değil toplumdur. Yani değer aynı zamanda toplumsal bir şeydir. Toplumun talep ve eğilimlerinin bir sonucudur. Dolayısıyla ekonomik değer ve değer yaratımı, bir planlama veya tasarım müdahalesinin başarısının net ölçüm araçlarından biri olarak kabul edilmelidir. (Braddock; 1995) Sosyal ve çevresel değer artışı ekonomik göstergelere de doğru orantılı olarak yansımaktadır. Bu, çalışmanın temel kabullerinden biridir.

1.2.2. SOSYAL DEĞER

Sosyal değer kaynakların, politika ve süreçlerin bireylerin yada bütün olarak toplumun yaşam kalitesini yükseltecek geliştirecek şekilde düzenlenmesi ile

gerçekleşen bir kavramdır. Bu alan daha çok kar amacı gütmeyen organizasyonların varlık gösterdiği bir alandır ve gelinen noktada yaratılan gerçek değer ölçülmesi oldukça zordur. Ancak bu değer nicelik olarak tespit edilmesinin güç olması, değer göz ardı edilebileceği yada böyle bir değer oluşmadığı anlamına gelmez. Sosyal değer “ürünleri” sergilenen kültür sanat performansları olabileceği gibi, kırdan yürüyüşten alınan keyif yada daha adil bir toplum içinde yaşıyor olmanın getirdiği faydalar şeklinde de tezahür edebilir. J. Gregory Dees’in belirttiği gibi *“sosyal değer bütünleşme ve geçirgenlik ile ilgilidir. Saygı ve kurumların şeffaflığı ile ilgilidir. Tarih, bilinç, kültürel kimliğe ve mirasa duyarlılık ile ilgilidir. Bu değer ekonomik ve sosyo-ekonomik terimlere indirgenemez.”* Sosyal değer kent mekanında birçok yansıması görülebilir. Mekansal organizasyon ve kent planlama çalışmalarının toplumsal bütünleşmeye, örgütlenmeye hizmet etmesi şeklinde, ya da ırkçılık karşıtı organizasyonların eylemlerinde yada toplum tabanlı geleneksel sanat eğitimi gibi şekillerde bulunabilir. Ancak bu değer tam karşılığı hususunda anlaşmaya varmak yada onu ölçmek oldukça zor olabilir. Ancak sosyal değer ekonomik yaşama katkıları daha ölçülebilir niteliktedir.

1.2.3. ÇEVRESEL DEĞER

Bir şeyin değerinin Webster tarafından tanımlandığı şekliyle **“ onun daha çok yada az istenilir/arzulanır, kullanışlı, saygın yada önemli olması”** na bağlı olduğu kabulü yapılırsa; çevrenin değeri de onun güzelliği, eşsizliği, yeri doldurulamazlığı, yaşam destek işlevlerine ya da ticari ve rekreasyonel olanaklara katkısı, vahşi yaşamı desteklemesi, çevresel ve insan sağlığı risklerini azaltması yada insanlara faydalı diğer bir çok servisi sağlaması ile tanımlanabilir. Bu değer yaratılması birçok etkene bağlıdır. Çevresel değer belirleyicileri, çevrenin sağladığı hizmetler, bu hizmetlerden faydalanacak insanların sayısı, bu insanların gelirleri, tercihleri, bu hizmetleri elde etmenin maliyetleri etrafında şekillenmektedir. Çevresel değer, sosyal

değere nazaran daha somut ve ölçülebilir göstergelere sahiptir. Ancak yine bunu ortaya koymak oldukça güç bir sürece işaret etmektedir.

Değeri ölçmekteki en ciddi paradokslardan biri değerın toplumun değişik kesimlerine ve kentsel aktörlerin bakış açılarına göre farklılık taşımasıdır. Bu bakımdan paydaşların beklentileri ve değere bakışlarını irdelemek, gerçek değerin ne olduğunu anlamak ve ölçmek açısından oldukça önemlidir.

1.3. PAYDAŞLARIN DEĞER ÜZERİNDEKİ BAKIŞ AÇILARI

Şu kesindir ki, farklı paydaşların yapılı çevre ile ilgili farklı güdü ve algıları vardır. Bir memur yada esnaf, daha iyi bir kentsel çevrenin nasıl olabileceği ile ilgili farklı algı ve kabullere sahipken, bir gayrimenkul danışmanının görüşü farklıdır. Aynı şekilde gelişimin yarattığı katma değeri, bir girişimci, yerel bir kullanıcıdan daha farklı algılayacaktır. (Carmona&Magalhese&Edwards, 2002) Bu durum, farklı paydaşların mekanda kendilerine has ihtiyaçlarını karşılamalarıyla ilgilidir. Bu ilgi, kentsel gelişimi yaratmak, kullanmak ve yönetmek söz konusu olduğunda birçok “paydaş” içermektedir.

Dahası değişik paydaşların kentsel tasarıma yatırım yapma nedenleri, zaman içinde bir sabitlik göstermemektedir. Emlak piyasası ve taraflar arasındaki ilişkiler değişmektedir. Bazı aktörler kısa dönemli faydalar beklerken, bazıları yaklaşımlarını uzun dönem üzerine kuracaklardır. Kentsel gelişmenin paydaşları ve onların temel beklenti ve kazançları şu şekildedir;

Yatırımcılar; yatırımlarına yüksek geri dönüş ve kullanıcı talebinin tatmin edilmesini beklerler,

Girişimciler/Proje geliştiriciler; Firmalarının prestijinin artmasını ve gelecekteki girişimleri için daha çok kamu ve özel sektör yatırımı çekebilmeyi beklerler,

Tasarımcılar; tasarım kalitesi profesyonellerin katkılarına ve uzmanlıklarına bağlıdır. Uzmanlıklarını en iyi şekilde uygulayabilmeyi beklerler.

Yerel ekonomik aktivite sahipleri; firma prestijlerinin artmasını, çalışanlarının performans, sağlık ve tatminlerinin artmasını beklerler.

Günlük kullanıcılar ve toplumun bütünü; yeni iş fırsatları, daha kaliteli bir çevreye erişebilirlik ve kentsel olanakların artırılmasını beklerler.

Kamu otoriteleri; İyi tasarlanmış, ekonomik ve sosyal olarak ayakta kalabilen bir çevre yaratmak ve altyapıyı ve kamu hizmetlerini iyileştirmek gibi yükümlülüklerini yerine getirmeyi beklerler. (Carmona&Magalhese&Edwards, 2002)

Farklı sosyal grupların, gelir gruplarının yada farklı eğitim seviyesinden ve yaş grubundan bireylerin çevre ve tasarım kalitesi ile ilgili algıları da farklıdır. Bu farklılık kentsel gelişin tasarım, kullanım ve yönetim aşamalarında baş rol almak isteyen çeşitli aktörlerin varlığından kaynaklanır. Her bir aktörün öncelikli güdüsü ve kentsel tasarıma bakış açısı Tablo-1 de verilmektedir.

Kentsel çelişki bu noktada başlar. Her ekonomik ve politik güç, her teknik disiplin ve uzmanlık, her kentsel mesele, her sosyal grup, bireyler, mülk sahipleri, kullanıcılar, değişen düşünceleri, ihtiyaçları, zevkleri ve ilgi alanları ile her yeni nesil, kentsel mekandan, arazi kullanımından ve mülk sahipliğinden “uygun bir değer” ve “üretken etkiler” beklemektedir. Kentsel yapılaşmanın bu sosyal tablosunda her taraftarın kişisel olanak ve karlılığını arttırmaya çalıştığı açıkça gözlenmektedir.(Radoviç, 1996) Bu tabloda plancı ve teknik meslek insanlarının temel görevi farklı çıkar ve beklentileri olan bu gruplar arasında kamu yararını gözetten bir uzlaşma ortamı sağlamaktır.

Yatırımcı ve girişimciler açıkça tanımlanmış ekonomik çıkarlar beklerken, kamu sektörü ve yerel gruplar sosyal bütünleşme, güvenlik ve suçu azaltmak

gibi sosyal faydalar beklerler. Kentsel tasarımın yeni rolü, kentsel aktörlerin farklı beklentileri arasında uzlaşma sağlayıcı bir roldür. Paydaşların motivasyonlarını anlamaya çalışmak yapılı çevrenin üretilmesi ve kullanılması hususunda karar verme sürecini anlamak ve yönetmek bakımından önem taşımaktadır.

Gelişme sürecinde değer yaratımı ve paylaşımı ile ilgili bu ilişkili bakış açısı, Verhage&Needham tarafında başka bir perspektifle ele alınmıştır(1997). Onların yoğunlaştığı konu, konut alanları gelişim kalitesinin planlama kazanımları etrafındaki müzakereler tarafından nasıl tanımlandığı, ve Alman ve İngiliz planlama sistemlerinin farklı organizasyonlarının, sonuçları nasıl etkilediği olmuştur. Onların temel iddiası, çevre kalitesi yaratmanın maliyetinin paylaşımının, ekonomik kaynaklar, yargılama mekanizmalarının gücü ve gelişme sürecinin ana ortaklarının bilgilendirilmesi gibi etkenlere bağlı olarak değiştiğidir. Çalışma ayrıca, tasarım kalitesinin güç ilişkileri arasındaki karmaşık yapının ve planlama sistemine yerleştirilen karmaşık yapının bir ürünü olduğunu sunmuştur.

Sonuçta çalışma, çevre kalitesine nasıl değer biçileceği konusuna açık bir değinme yapmamaktadır. Çalışmanın bulguları, her aktörün, tasarımın değeri üzerindeki görüşlerinin ve ona yatırım yapmaya ne kadar hazır olduklarının, bu aktörler arasındaki etkileşimin doğası ile uzlaşılabilceği, planlama sisteminin ve piyasa düzenlemelerinin bunda belirleyici olduğu yönündedir. (DETR&CABE, 2001)

PAYDAŞLAR	ÖNCELİKLİ GÜDÜLERİ	DAHA İYİ BİR KENTSEL TASARIMA GÖSTERDİKLERİ İLGI/ÇABA
ÖZEL TARAFLAR		
Mülk sahipleri	Arazi gelişiminden kazançlarını maximize etmek	Çıkarları korunduğu ve karı azaltılmadığı sürece
Fon sağlayanlar (kısa dönemli)	Finansal güvenlik ve ödemenin geri dönüş riskinin dengelenmesi	Sadece yüksek risk, yüksek kazançla dengelendiği durumlarda
Girişimciler	Projenin, inşa edilebilir, pazarlanabilir, çabuk elde edilir ve karlı olması	Eğer daha iyi bir kentsel tasarım, karlılığı ve pazarlanabilirliği arttırıyorsa
Yatırımcı (uzun vadeli)	Projenin paraya çevrilebilir, bakımı kolay ve uzun dönemde karlı olması	Eğer, kentsel tasarım bir Pazar yaratır, uzun dönemde bakım vb. masrafları azaltır ve karı arttırır
Tasarım uzmanları	Destek görmeli, müşteriye tatmin etmeli, bireysel tasarlanmalı, yenilikçi olmalı	Genellikle kentsel tasarım pahasına bina ölçeği ile ilgilendirler.
Yönetim ajansları	Yönetimde verimli olmak	Yükselen maliyetler, ücretlerin artması şeklinde yansıyor
Kullanıcılar, sakinler	Paranın değerinin artması, esnek, güvenli, fonksiyonel olması ve doğru imajı yansıtması	Kentsel tasarım yaşam çevresini daha verimli kılıyor ve affordable oluyorsa
KAMU KESİMİ		
Planlama otoriteleri	Yerel yaşamı korumak, planlama politika ve amaçlarını gerçekleştirmek, kamu ihtiyaçlarını karşılamak, çevresel etkileri minimize etmek	Son derece ilgilidir, ancak sosyo-ekonomik hedeflerin mutabakatavarması kısmıyla daha çok ilgilidir.
Otoyol otoriteleri	Yolların güvenli, adapte edilebilir ve verimli olması	Fonksiyonel gerekler yerine getirildiği takdirde
Yangın ve acil servisler	Acil durumlarda erişilebilirlik	Az miktarda doğrudan bağlantı
Polis otoriteleri	Suç oranını azaltacak şekilde tasarlanması	Tasarım, imajı güçlendirir ve suçu azaltır
Yapı denetimi	Kamu güvenliği sağlayacak şekilde tasarım	Az miktarda doğrudan bağlantı
SIVİL TOPLUM		
Yerel semt grupları	Tasarım ve kullanımların uyumlu olması	Oldukça ilgilidirler, bazen korumacı tavır alırlar
Yerel örgütler	Yerel tercihleri yansıtırlar	Oldukça ilgilidirler, ancak bazen hiçbir gelişme olmamasını tercih ederler

Tablo 1. Paydaşlar ve Temel Motivasyonları

(Kaynak: Carmona&Magalhese& Edwards, Stakeholders' Views On Value and Urban Design, 2002)

RICS&DoE(1996) tarafından yapılan başka bir araştırma göstermiştir ki; kentsel tasarım kalitesi girişimci, yatırımcı ve kullanıcıların elde edilecek faydalar ve alınan riskler arasında denge algıladıkları durumda ortaya çıkmaktadır. Kentsel tasarıma kaliteci yaklaşım, iyi kentsel tasarımı diğer seçeneklerle karşılaştıran ve “kentsel tasarımın değerini” ortaya koyan bir katkı sunar. Kentsel tasarımın değer yaratımı, paydaşların tercihleri arasındaki hiyerarşi ve bu etkileşimin doğası ile yakından ilişkilidir. (Carmona&Magalhese& Edwards, 2002) Değer yaratımı, “iyi tasarım”ın bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Paydaşların değer üzerindeki bakış açıları kadar, iyi kentsel tasarımın ne olduğu ve değer yaratan kentsel tasarımın temel ilkeleri ön plana çıkmaktadır.

1.4. GELİŞME SÜRECİNDE DEĞER YARATIMI VE DEYİMLERDEN ALINAN DERSLER

Kentlerimizin en değerli kısımlarının birçoğu iyi kentsel tasarıma örnek alanlardır. Bunlar aynı zamanda yatırımlara iyi geri dönüşler almış olan ve çekici bir yapıyı çevreye sahip olan alanlardır. Dünyanın birçok kentinde izlenen bu durum, Londra’da da izlenmektedir. Kentin en değerli alanları, değer yaratımı süreçlerinin de en önemli ve modern örneklerini teşkil etmektedir. Yaratılan değer, arazi sahipleri, yapımcı firmalar ve kullanıcılar arasındaki sözleşmeli ilişkilerin bir ürünüdür. Berglavia, Marylebone ve Bloomsbury gibi alanlar iyi bir master planlama ve sistematik düzenlemelerle (ancak genel bir standardizasyona gitmeden) tasarım yapıldığı ve kentsel alanlar stratejik olarak konuşlandırıldığı durumda, dayanıklı kullanım değeri ve sürdürülen kar akımları ürettiğinin ve mülk sahipleri için kira ve kapital değer artışı sağladığının göstergesidir. (Summerson, 1978)

20.yy başlarında İngiltere, Almanya ve birçok başka ülkede bahçeli evlerden oluşan banliyö yerleşimleri aynı etkiye sahip oldular. Bireysel konutlar kalite

bakımından değişkenlik taşısa da, resmin “bütün”ü sakinler ve mülk sahipleri tarafından değerlendirilmiştir.

Bu örneklerin başarılı olmasında temel bileşenlerden biri “ölçek”tir. Gelişme, iyi tasarım ve yüksek kalitede kamusal alanlara dayalı olan öncelikli faydaları (yüksek kira ve fiyatlar) garantilemek için gerekli sayıda mülk sahibini içine alacak büyüklükte tasarlanmıştır. Ekonomi jargonuna göre, “dışsallıklar” proje ile “içselleştirilmiştir”. Bu yerleşimlerin birçoğunda hayatta kalan ve kendini sürdürebilen bir kalite yaratılması ve korunması, mülkiyetin kiracı yapısı tarafından yardım görmüştür; bu şu anlama gelir; mülk sahipleri uzun vadede kaliteyi korumak ve yeniden yatırım yapmak için, ayrıca kiracılara empoze edilen kiralama koşullarını yeniden düzenlemek için yeterli özendiricilere sahiptir. Bunu yaparak mal sahipleri ayrıca kiracıların çıkarlarını da korumuştur. Ancak kiralama sisteminin başarısız olduğu ve alanın kalitesi kamu sektörünün yada mülk sahiplerinin koordinasyonsuz eylemlerine terk edildiği zaman, kalite kırılmıştır. 18.yy sonunda Lord Somers tarafından satılan arazinin üzerine inşa edilen Somers kasabası bu başarısızlığın iyi bir örneğidir. (Clarke, 1992)

Birçok kent, parça parça geliştirilen ancak bugün hayatta kalıp kentliler için kullanım değeri, mülk sahipleri için de market değeri yaratan geniş alanlara sahiptir. Bunların hayatta kalmalarının anahtarı fonksiyonel ve değişen koşullara uyarlanabilir sokak sistemlerine ve yapı stoğunu değerlendirebilecek esnek kullanım türlerine sahip olmalarına, dolayısıyla kullanıcı ve mülk sahiplerinin değişen ihtiyaçlarına karşılık verebilmelerine dayanmaktadır. Buna ilginç bir örnek Londra’daki Camden Town’dur. Yerleşim yeniden kalkınma için programlanmış, ancak bugün de varlığını sürdüren ve bozulmadan ayakta kalmaya devam eden bir yerleşimdir. Bu başarının altında yatan temel bileşenler, iyi orantılanmış ve ilginç sokak akslarının varlığı, görsel olarak zengin ve işlevsel bir yerleşim dokusu, arka bahçelerin varlığı ve ticaret aktivitelerinin gelişmesine izin veren esnek bina yapılarıdır.

Tarihsel örnekleri yeniden gözden geçiren bu çalışma, yatırımcılar, yerel sakinler ve toplumun devam eden değer elde etmesi için kentsel tasarım prensiplerinin sosyal ve ekonomik durumlarla nasıl eşleştirilmesi gerektiğini göstermektedir. Daha kısa dönemli yatırım kültürüne doğru bir hareket yaşanmasının da ötesinde, günümüzde gelişme ortamının ve içeriğinin bu yatırımların birçoğu gerçekleştirildiğinde mevcut olan ortamdaki oldukça farklı olduğu açıktır. Ne var ki, piyasanın bilinen gerçekleri aynı kalmaktadır; yatırımcılar yatırımlarına en yüksek geri dönüşü sağlayacak gelişme türlerini aramaktadırlar. Böylelikle, eğer iyi kentsel tasarımın iyi kar payı ödediği gösterilebilirse, yüksek kaliteli tasarım'a yapılan yatırım daha izlenebilir olacaktır.

2. KENTSEL TASARIM VE DEĞER YARATIMI

2.1. TASARIM VE DEĞER YARATIMI İLİŞKİSİ

Kentsel tasarım toplumsal yaşamın fiziksel çevresini tasarlamak için benimsenmiş multi-disipliner bir “mekan yaratma sanatı”dır⁴. Kentlerin sosyal ve ekonomik gelişiminin yönetim ve karar alma süreçlerini makro ölçekli bir yaklaşımla ele alan bir uzmanlık alanı olarak kent planlama, üretilen kararların üçüncü boyuta taşınmasında çeşitli zorluklarla karşılaşmaktadır. Planlama çalışmalarının makro hedefleri ile mimarının bina ve parsel ölçeğindeki çözümleri arasında derin uçurumlar sonucu, kentsel tasarım bütünleştirici bir araç olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel tasarım süreci toplumun sosyal ve finansal dinamiklerini “anlamak” ve bu birikimi toplumsal yaşam kalitesi yaratmaya yönelik “kullanmak” üzerine kuruludur.

Son dönemde yapılan birçok çalışmada vurgulanan; kentsel tasarımın binaların ve mekanların görsel etkisinden çok daha fazlasını ele aldığı görülmüştür. Kentsel form ve görsel etkinin yanında kentsel tasarımın sosyal, çevresel ve işlevsel boyutları da göz ardı edilmemelidir. Kentsel tasarım “ürün” odaklı bir disiplin olduğu kadar bir “süreç” olarak da görülmelidir. (DETR&CABE,2001)

Geçmişten alınan dersler göstermiştir ki, sadece fiziksel estetik kaygıları gözetilen tasarım çalışmaları “başarılı” sonuçlar vermemiştir. Ekonomik koşullar, ortak bellek, davranış ve alışkanlıklar, fonksiyonel ihtiyaçlar ve politik süreçler gibi kenti ve içinde yaşayanları birinci derecede etkileyen süreçler aynı zamanda kentsel tasarım projelerinin de girdileri olmalıdır. (Banerjee, 2001) Kentsel tasarım sadece fiziksel olarak mekan yaratma aracı değil; ayrıca kentsel yaşamı ve sosyal aktiviteleri organize etmenin de etkili bir aracıdır. (Moughtin, 1999) Böylelikle son yıllarda kentsel tasarımın

⁴Tanım, Urban Design Group’un www.udg.org.uk adresli internet sitesinden alınmıştır.

tanımı ve rolü, geleneksel kalıpların dışına çıkmış ve daha kapsamlı bir anlam kazanmıştır.

Kentsel tasarım günümüzde farklı değer ve tercihleri buluşturmak üzere kullanıcılara ve toplumun geneline, sosyal ve kamusal amaçlara, önceliklere ve çıkarlar dengesine yönelimli bir hal almıştır. (Radoviç, 1996) Sonuç olarak kentsel tasarımın yeni rolü, ekonomik projeksiyonları, kentsel gelişme programlarını, kamu ve özel sektör arasındaki finansal ortaklıkları, toplumsal katılım platformlarını ve tasarım rehberlerini kapsayan geniş bir içeriğe bürünmüştür.

Kentsel tasarım, bir yandan kolektif hafıza, kimlik, sembolizm, güvenlik, teşvik, birliktelik, hoşgörü, düzen gibi değerleri dengelerken; esneklik, şeffaflık, bireysellik, düzensizlik, özgürlük, parçalılık gibi karşıt ihtiyaçları da karşılama çabası içinde olmalıdır. Bu amaç, kentsel tasarım ve kent planlamayı başarılması ve uygulanması zor birer sürece dönüştüren temel çelişkidir. (Radoviç, 1996) Ancak her ne kadar zor da olsa, kamusal alan tasarımında “kaliteci” bir yaklaşım benimsenmesi kaçınılmazdır; çünkü kent mekanında yapılan her türlü müdahale kentsel yaşam kalitesini birincil derecede etkilemektedir. Kent mekanı, kentsel yaşam organizasyonu bakımından hem etken hem de edilgendir. Kent mekanına yapılan en küçük müdahaleler bile, kentsel yaşam örgüsünde ciddi değişikliklere sebep olurken, toplumsal ilişkiler ve yaşam şekilleri de kentsel mekanı aynı ölçüde şekillendirmektedir. Kentsel tasarım bu etkileşimin farkında olmalı ve bu etkileşimi yönetecek dinamiklere hakim olmalıdır.

Kent mekanında değer üretmek, bu değerın adil paylaşımını sağlamak bu noktada kentsel tasarım disiplinin öncelikli ilgi alanıdır. Uzmanlık alanı ile değer yaratmak yada var olan bir değeri erozyona uğratmak kentsel tasarımın temel aldığı ilkeler ve değerler bütünü ile doğrudan ilişkilidir. Geçmişte birçok örnekte görüldüğü üzere kentsel tasarım projesinin başarısı, uygulama alanında elde edilen değerle doğrudan ilişkilidir. Tasarım projesinin

hataları mekanda kendini kullanım bozukluğu, terk edilme, sosyal sürtüşme, mekansal köhneme gibi sonuçlarla gösterirken, başarılı bir kentsel tasarım projesi, alanda yaşam kalitesinin yükselmesi, bireylerin yaşadıkları mekanı sahiplenmesi, sosyal bütünleşme, gayrimenkul fiyatlarının artması, alana olan talebin artması gibi birçok olumlu sonuç vermektedir.

Kentsel tasarım mekana iki türlü değer katabilir:

- **Doğrudan faydalar**(genellikle ekonomik); yatırım yapmakla sorumlu olan paydaşların(kamu yada özel) elde ettiği faydalardır.
- **Dolaylı faydalar**(sosyal ama ayrıca çevresel); diğerlerinin ve toplumun genelinin elde ettiği faydalar.

Yukarıda belirtildiği gibi, değerın direkt olarak para değeri üzerinden ölçülebildiği “değişim değeri” ile, para olarak ölçülemeyen “kullanım değeri” mevcuttur. Değer gerçektir, ancak her zaman basit tekniklerle ölçülemeyebilir. Örneğın, 1995 yılında İngiltere’de gerçekleştirilen “The Urban Village Forum” da konut sektöründe paranın değerini ölçmeye yönelik geleneksel değer konseptlerinin, yoğun konutlaşma alanlarında yaşanan sağlıksızlığın, suç oranının, banliyöden her gün şehirdeki işe gelip gitmenin, vb. etkenlerin sosyal maliyetini ve kamunun cebinden çıkan maliyetini tahmin etmekte yetersiz kaldığı tartışılmıştır.

Maalesef, tasarım ve değer arasındaki ilişki, daha iyi tasarım ve artan değer arasındaki kadar açık seçik değildir. Bazı açılardan iyi tasarım, değeri arttırırken, bazılarında (en azından kısa dönemde) maliyetleri arttırabilir. Bu maliyetler, değerdeki artış ile tanzim edilebilir de edilmeyebilir de. Ancak bu çalışma ile öne sürülen, maliyetlerdeki artışın değerdeki artış ile karşılanabilir nitelikte olduğu savıdır.

Bu bakış açısı ile, kent mekanında neyin değer yarattığı ve “**değer yaratan**” kentsel tasarıma erişebilmek için ne tür temel ilkelerin benimsenmesi gerektiği hususu önem kazanmaktadır.

2.2. KENTSEL TASARIM ARACILIĞI İLE DEĞER YARATMADA TEMEL İLKELER

Kentsel tasarımın değer yaratmaya yönelik bir içerik kazanması bazı temel ilkelerin hayata geçirilmesi ile ilişkilidir. Kentsel tasarımın birçok amaca hizmet eden geniş bir kapsamı vardır; ancak yapılan birçok araştırmanın ortak sonucu olan bazı temel ilkeleri gözetmek kaçınılmaz olacaktır. Bu çalışma ile yanıtı aranan sorulardan birkaçı şunlardır:

- Hangi durumlarda iyi tasarım – buradaki anlamıyla kentsel tasarım – sosyal, çevresel ve ekonomik değer üretir?
- Yüksek kaliteli kentsel mekanlar ve binalar, onları finanse eden ve kullanan kişilere, finansal ve fayda bakımından, nasıl bir geri dönüş sağlar?
- Nasıl anlamlı bir değer elde edilebilir ki, müşteriler, yatırımcılar ve girişimciler iyi tasarımın onların ürününe yarışmacı bir boyut kazandıracığına ikna edilebilsin?

Daha çeşitlendirilebilecek birçok sorunun yanıtı öncelikle “iyi” kentsel tasarıma nasıl erişilebileceği sorunsalını çözmekte yatmaktadır. Kentlerde değer kaybına yol açan, başarısız bulunan bir çok projeye bakıldığında altında ciddi teknik hatalar bulunduğu görülmektedir. Tasarım sürecinde yapılan ancak göz ardı edilen yada fark edilmeyen birçok hata, uygulamada önüne geçilemez çöküntülere sebep olmaktadır. Bu nedenle, kentsel tasarımda kalite yakalamak ve dolayısıyla kentsel tasarımı değer üreten bir konuma yerleştirmek isteniyorsa; tasarım sürecinin pratiğine katkısı olacak bazı kabullerden yola çıkmak yerinde olacaktır:

- İyi kentsel tasarım, onu destekleyecek kritik kütleye sahip olmalıdır. Yeni kamu alanları, altyapı olanakları, karma kullanım ve ötesi gelişmeyi realize edebilecek yeterli büyüklükteki fonun sağlanmasına dayanmaktadır. Bu gereklilik büyük yerleşimlerin oluşturulmasında kamu sektörüne önemli bir rol vermektedir.
- Küçük gelişmeler iyi tasarımın oluşmasına katkıda bulunabilir. Tabii eğer komşu yerleşimleri koordine etmeye ve iyi düşünülmüş, tutarlı bir bütün oluşturmaya yönelik açık strateji ve düzenlemeler getirilmiş ise. Aktif planlama burada anahtar konumdadır.
- Kullanım maliyetleri gelişme sürecinin içinde kabul edilmelidir. Uzun vadeli kazançlar gelişmenin geç dönemlerine kadar gelmezler. Ancak iyi kentsel tasarımın işletim ve bakım giderlerini azaltma kapasitesinin altı çizilmelidir.
- Kentsel tasarımın stratejik boyutu değerlendirildiğinde ve daha geniş ölçekte planlama ile beraber ele alındığında – özellikle de gelişim mevcut altyapı sistemiyle entegre edildiğinde – gelişmenin yarattığı değer(özellikle sosyal değer) artmaktadır.
- Karma kullanım kullanıcı ve sakinlerin yüksek seviyede tatmin olmasını sağlamaktadır. Başarılı örnek alanların birçoğunda da sosyal, çevresel ve ekonomik değer yaratımının temelini oluşturduğu gözlenmiştir.
- Kamu alanları ve kentsel hizmetler erişilebilir ve iyi ilişkilendirilmiş noktalara konduğu takdirde, işlevini daha başarılı yerine getirmektedir.
- İyi kentsel tasarım alanları yüksek gelir grubu konutları ve bunlara destek veren iş ve hizmet kolları için daha çekici kılar. Ancak

dönüşümün faydalarının geniş tabanda gerçekten paylaşılmasını sağlamak için kültürel çeşitliliği sürdürmek önem taşımaktadır. (DETR & CABE, 2001)

Bu öncelikleri gerçekleştirmek için, kentsel tasarım yaklaşımının gözettiği bazı temel hedefler olmalıdır. Bu hedefler birçok çalışmada değişik sınıflandırmalar altında incelenmiştir. İngiltere hükümeti tarafından kentsel tasarım çalışmalarında kaliteyi geliştirmek üzere Mimari ve Yapılı Çevre Komisyonu'na (CABE) hazırlatılan çalışmanın, hükümet tarafından da resmi kabul gören yedi temel ilkesi; bu tez çalışmasının da temel savı olarak kabul edilmektedir. Bireylerin mekansal davranışlarından ve kentsel alanlardaki ihtiyaçlarından yola çıkılarak hazırlanan temel ilkeler aynı zamanda, kentsel tasarım projesinin kendi içindeki değerinin ölçülmesi için de önemli bir araç olacaktır. Bu bağlamda bu temel hedeflere kısaca göz atmakta fayda vardır.

- 1. Karakter:** Gelişimin ve kültürün özgün motiflerini desteleyerek ve güçlendirerek kent mekanında karakter yaratmak. Tarihi referanslara saygılı, kimliği ortaya koyan, birleştirici bir tasarım yaklaşımı benimsemek
- 2. Süreklilik ve kapalılık:** Cadde cephelerinin sürekliliğini arttırmak; özel ve kamu alanlarını açıkça tanımlayan bir kuşatma ve tanımlılık getirmek. Kamusal alanların özel alanlardan algıyı kolaylaştıracak şekilde net vurgularla ayrılması, bireyin mekanda kendini rahat hissetmesini amaçlar.
- 3. Kamu alanlarının kalitesi:** Engelli ve yaşlılar da dahil toplumun her kesimi için, daha çekici, güvenli, düzenli, algılanabilir ve verimli kamusal alanlar ve güzergahlar tasarlamak.
- 4. Hareket kolaylığı:** Birbiriyle ilişkili ve ulaşılabilir mekanlar tasarlayarak, yaya trafiğini araç trafiğinden daha öncelikli tutarak, arazi

kullanımı, işlevler ve ulaşım sistemi arasında entegrasyon sağlayarak erişilebilirliği ve yerel geçirgenliği arttırmak.

5. **Okunabilirlik:** Bireylerin yollarını bulmalarına yardımcı olacak açıkça tanımlanmış yollar, kavşaklar ve nirengiler düzenleyerek gelişimin okunabilirliğini ve algı seviyesini arttırmak.
6. **Uyum sağlanabilirlik:** Değişen sosyal, teknolojik ve ekonomik koşullara karşılık verebilen esnek bir çevre yaratmak. Rezerv alanlar, esnek kamusal yapılar, değişik ihtiyaçlara açık kamusal mekanlar, malzeme ve altyapıda tolerans.
7. **Çeşitlilik:** Çeşitliliği korumak ve farklı tercihlerin hayatta kalmasını sağlamak amacıyla, yerel ihtiyaçlara yanıt verecek ayakta kalabilir bir kentsel çevre yaratmak, birbiriyle uyumlu gelişme alanları ve kullanımları bir araya getirmek ve karma kullanımı desteklemek.

Değer yaratmaya yönelik başarılı bir kentsel tasarım yaklaşımından bahsetmek için bu yedi temel ilkenin gözetilmesi kaçınılmazdır. Değer “kalite”nin bir sonucudur. Kentsel tasarımın değer yaratıp yaratmadığı, yada yapılan yatırımın geri dönüşünü sağlayıp sağlamadığı ancak kalitenin söz konusu olduğu kentsel tasarım uygulamaları üzerinden test edilebilir.

Bu durumda kentsel tasarım ve değer ilişkisini sorgulamakta iki adımlı bir süreç ortaya çıkmaktadır. Birinci adımda kentsel tasarım projesinin değer yaratmaya yönelik bir içerik taşıyıp taşımadığının tespit edildiği “**proje değerlendirme**” süreci gerçekleştirilmeli, eğer proje değer yaratabilir nitelikte bulunursa ikinci adımda bu değerın bileşenlerinin tanımlandığı “**değeri ölçme**” süreci gerçekleştirilmelidir.

2.3. DAHA İYİ BİR TASARIMIN FAYDA VE MALİYETİ

Genellikle, müşteri beklentilerinin diğer paydaşların beklentileri üzerinde negatif bir etki yapmadığı gelişme türleri “başarılı” sayılır. Ne var ki, kent planlama özel teşebbüse olduğu kadar kamu sektörüne ve topluma da fayda sağlama fırsatını sunar. (Braddock, 1995) Kentsel tasarım da mimarlık gibi, bir kamu aktivitesidir ve kamusal alanda etkileri izlenir. Ancak özel ve kamu sektörleri tarafından algılanan gelişimin doğası oldukça farklıdır.

Kamu sektörü gelişmeyi öncelikle, yerel vergi gelirlerinin artması, başka yatırım olanakları yaratmak, kamu hizmetlerini ve piyasa tarafından zayıf destek bulan bazı sosyal sektörleri desteklemek gibi kamusal kazançları arttırmanın bir aracı olarak görür. Özel sektörün tavrı ise, barınma ihtiyacının belirli bazı formlarına olan talep tarafından, yatırımın maliyeti ve uygunluğu, çevrenin fiziksel koşulları ve aşırı ertelemelere maruz kalmadan gerekli düzenleyici izinlerin alınması garantisi etrafında şekillenmektedir. Onlar için piyasa, kesin olmayan bir yerdir ve gelişme riskli bir iştir. (Lang, 1994)

Piyasa, hizmet bekleyen nüfusu ve bunların hizmet için ödeme yapma kapasitelerinden oluşan bir potansiyel gelişime destek vermelidir. Girişimcinin sorması gereken soru; “Pazar bu gelişmeyi desteleyecek kadar geniş mi?” olmalıdır. Kamu sektörünün soracağı soru ise; “Bu gelişmeden sağlanan kamusal fayda nasıl arttırılabilir?” şeklinde olmalıdır. (Lang, 1994) Kentsel tasarımın, yatırım yapılabilir bir araç olduğunu göstermek, yatırımın geri dönüşünün hem ekonomik anlamda, hem de sosyal ve çevresel anlamda tatmin edici olduğunu kanıtlamak ve kentsel gelişmeye taraf olan güç odaklarını bünyesinde buluşturmak için potansiyel fayda ve maliyetlerin farkında olunması ve şeffaf bir yaklaşımla kamuya açılıp tartışılması gerekmektedir. Genel bir yaklaşımla iyi tasarımın fayda ve maliyetlerinin neler olabileceği aşağıda verilmektedir.

İyi tasarımın potansiyel faydaları

a) Finansal olarak ölçülebilir olanlar:

Ekonomik Fayda

- Daha yüksek arazi değeri potansiyeli
- Artan fon alma potansiyeli(kamu ve özel)
- Yüksek kira dönüşleri
- Azalan yönetim maliyetleri
- Değer ve gelirlerin korunması
- Azalan bakım maliyetleri(kullanım ömrü)
- Daha iyi yeniden satış değerleri
- Kaliteli ürün kullanıldığı takdirde bakım/onarım giderlerinin azalması
- Güvenlik harcamalarının azalması
- Enerji sarfiyatının azalması
- Kamu harcamalarının azalması(toplum sağlığı, suç önleme, kentsel yönetim ve bakım masrafları)
- Komşu kullanımlar ve fırsat alanları için de, ekonomik olarak yaşanabilirliğin artması
- Yerel vergi gelirlerinde artış
- Azalan ulaşım giderleri

Sosyal Fayda:

- Yenileşme potansiyeli(diğer gelişmeleri de cesaretlendiren)
- Daha iyi güvenlik ve daha az suç
- Daha az kirlilik (daha iyi sağlık)
- Yüksek emlak değerleri
- Daha az stres (daha iyi sağlık)
- Azalan ulaşım giderleri

Çevresel Fayda:

- Azalan enerji tüketimi
- Azalan kaynak/toprak tüketimi

b)Finansal olarak elle tutulamayan(ölçülemeyen) faydalar:

Ekonomik Fayda:

- Piyasaya bağılı yatırımın çok daha fazla güvenlik altına alınması için gerekli potansiyel
- Azalan maliyetler ve azalan belirsizlikler nedeniyle, daha çabuk alınan izinler
- Fark yaratma(daha büyük ürün farklılıkları)
- Problemler alanlarda çözüme izin verir.
- Developer firma için artan ün (kendine güven, marka değeri)
- Gelecek için artan işbirliği potansiyeli
- Tasarım profesyonelleri için artan ün
- Yüksek kalitede tutarlı müşterilerden alınan komisyonlarda ve iş potansiyelinde artış
- Rekabetçi yatırım ucu
- Yüksek kalitede ve uzun süreli kiracılar
- Daha mutlu işgücü(daha iyi toplama ve tutma)
- Daha üretken
- Artan iş(müşteri) güveni
- Daha az aksak/bölücü hareketler
- Yerel sakinlerin artan prestiji
- Kentin Pazar potansiyelinin artması

Sosyal Fayda:

- Azalan kamu/özel uyuşmazlığı(pozitif planlama için daha fazla zaman)
- Diğer kullanımlara ve olanaklara erişmek için üstün kolaylık
- Artan kamu desteği
- Artan kültürel bağımsızlık/ayakta kalabilirlik
- Daha iyi yaşam kalitesi
- Daha bütünleştirici, herkesi içine alan kamu alanları
- Daha eşitlikçi ve erişilebilir bir çevre
- Artan toplumsal gurur(toplum olma duygusu/benimseme)
- Mekan duygusunun güçlenmesi

Çevresel Fayda:

- Daha az çevresel zarar
- Ekolojik olarak çeşitliliği olan, destekleyici bir çevre

İyi tasarımın potansiyel maliyetleri

a) Finansal olarak ölçülebilir olanlar:

Ekonomik maliyetler

- Arazi değerlerinin azalma potansiyeli
- Gelişme maliyetlerinin artma riski
- Daha yüksek altyapı maliyetleri(kamu alanları ve sosyal altyapı)
- Daha yüksek yapım maliyeti
- Daha yüksek tasarım maliyeti(profesyonellere yapılan ödemeler)
- Daha fazla yatırım gerekliliği
- Kamu ve özel alanlarda özel sektör sorumluluğunun sürdürülmesi
- Daha yüksek kiralar,
- Daha yüksek yönetim maaşları

Sosyal maliyetler

- Tasarım- planlama, danışmanlık, rehberlik vb alanlarda daha fazla kamu yatırımı.

Çevresel Maliyetler

- Yoktur.

b) Finansal olarak elle tutulamayan maliyetler:

Ekonomik maliyetler

- Artan tasarım süresi(her zaman maaşlara/ödemelere yansımaz)
- Eğer karma kullanımlı bir gelişme amaçlanıyorsa, daha karmaşık yönetim gerekleri

Sosyal maliyetler

- Tasarım standartlarının talepleri çok yüksek olduğu durumda, hiçbir gelişme olmaması riski
- Soylulaştırma/gentrification ihtimali

Çevresel Maliyetler

- Yoktur.

(Kaynak; DETR & CABE, 2001) ⁵

Değer üzerine farklı bakış açıları yeni araştırmalarda da gündeme gelmiştir, örneğin USA West Coast ticari alanının gelişiminde yeni kamu alanları üretilmesi çalışması (Loukaitou-Sideris&Banerjee, 1998) bunun iyi bir örneğidir. Araştırmacılar burada, ekonomik yaşanabilirlik sosyal faydalardan ayrıldığı taktirde, birbirinden kopuk, kötü görünümlü, verimsiz, dışlayıcı kentsel alanlar yaratıldığını gündeme getirmişlerdir.

Özetle, kamu sektörü uzun vadeli amaçlara eğilimlidir. Özel sektördeki bir çok girişimcinin ise daha kısa dönemli bir bakışları vardır. Çünkü kentsel tasarım projelerini finanse etmek hakkındaki tartışmaların çoğu finansmanla ilgili iki temel konuya gelip dayanmaktadır; sermaye maliyetleri ve operasyon maliyetleri. İkincisi gelişmenin gerçekleşmesi için gereken çaba içinde göz ardı edilebilirken, ilki bütün özel sektör gruplarının ortak ilgisidir. Dahası yatırımcı ve danışmanların, hatta tasarımcıların uluslar arası olması dolayısıyla, ticari projelerin finansı giderek daha az yerelleşmeye sahne olmaktadır; projenin ayakta kalabilirliği ve tasarımın bunun üzerindeki rolü hakkındaki yargılar yerel ve kültürel bağlamlardan kopmaktadır. Bu yüzden kentsel tasarımın değer yaratıp yaratmadığının ortaya konması daha da önem kazanmaktadır. (Carmona&Magalhese&Edwards, 2002)

⁵ Kentsel Tasarımın fayda ve maliyetleri ile ilgili bu bölüm, Department of Environment, Transport and Regions, UK and Commission for Architecture and Built Environment, UK; tarafından 2001 yılında hazırlanan "Kentsel Tasarımın Değeri" (The Value Of Urban Design) isimli çalışmadan derlenmiştir.

3. KENTSEL TASARIMIN DEĞER YARATIMINI SAPTAMAYA YÖNELİK BİR MODEL ARAYIŞI

3.1. DEĞER YARATIMINI SAPTAMAYA YÖNELİK MEVCUT YAKLAŞIMLAR

Geçtiğimiz yıllarda kent tasarımının değer ve kalitesi birçok uluslararası araştırmada incelenmiştir, ancak bu hala çevresel gündemde bir boşluğa işaret etmektedir. Pazar koşullarına göre kazanılan değer değişirken bunun kavramsal ve pratik değerini keşfetmedeki problemler, bir gelişmeye ait bağlamsal ve sektörel ihtiyaçlar, karmaşık metodoloji ve çözüm ihtiyacı, daha iyi bir tasarımın değerini tespit etmenin zorluğunu ortaya çıkarmaktadır. Amerika esaslı bir araştırma göstermiştir ki; eklenen değer aynı koşullara sahip olan farklı yerleşimlerde farklılık göstermektedir. (Carmona&Magalhese&Edwards, 2002). Ancak bu değeri tespit etmenin zorluğu, onu göz ardı etmeyi haklı çıkarmamaktadır. Konuyla ilgili literatür, kentsel tasarımın değerini ölçmekle ilgili 2 temel yaklaşım gösterir.

- **Nitel Yaklaşım;** değişik kamusal alanın imalatında ve kullanımında rol almış paydaşların iyi kent tasarımının değeri hakkındaki farklılaşan görüşlerine odaklanmaktadır. (RICS and DoE '96, VerhageNeedham 97, Guy 98, Loe 99, Warpoole 99). Bu yaklaşım, iyi kentsel tasarımın değeri kentsel alanların üretim ve kullanım süreçlerinde yer alan farklı aktörler tarafından nasıl algılanıyor, bu algının tasarımla ilgili karar üretme süreciyle nasıl bir bağlantısı var ve benimsenen politikalar bu kararların sonucunu nasıl etkiliyor gibi konularda yoğunlaşır. Bu görüşlerin tasarım-konulu karar verme işlemine bağlantısı ve kuralların bu kararlara etkisini araştırır.

- **Nicel Yaklaşım;** özellikle fiyat ve faydalara odaklanarak tasarım değerini hesaplayan, belirlenmiş bir tasarım kalitesi seviyesinde üretim yapılmasını ve paydaşların finansal kararlarla bilgilendirilmesini öngören bir ekonometrik yaklaşımdır. (Valdel&Lane 89, Doiron et al 92, DNH et al 96, Eppli&Tu 99, Property council of Australia 99). Anahtar meseleler gayri maddi faydaların ve kalite tutarlarının parasal değerlere dönüştürülmesi, bu tür hesaplamalar için geçici limitler belirlenmesi, zarar ve faydaların paydaşlar arasında dağıtılması ve bunların zamana göre tahakkuk edilmesi olmaktadır. Böyle durumlarda, değer tahakkuku değişik bileşenlerin parasal değerinin çıkartılması anlamına gelmektedir ki daha sonra faydalarla karlar karşılaştırılabilir ve maliyet bazı faydalarla telafi ediliyor mu anlaşılabilir olsun. (DETR&CABE, 2001)

Hem nicel hem nitel yaklaşımlar uygulamada bazı zorluklarla karşılaşmaktadır. Şöyle ki;

- Kentsel tasarımın bir ürün olduğu kadar bir süreç olduğu gerçeğiyle baş etmeye çalışmakla birlikte, kentsel tasarımı basit ölçeklerde iyiden kötüye doğru değerlendirme problemi.
- İyi kentsel tasarımın -iyi mimari tasarımdan daha fazla olarak- komşu alanlar ve yerleşimler için de fayda üretmesi sorunu. Bu yüzden kentsel tasarımın yarattığı faydanın sadece belli bir oranı belli bir gelişme alanında çalışan yada orayı müşteri olarak ziyaret eden kesim tarafından kullanılır.
- Çalışanlar ve müşterilerin faydalandıkları faydalar, şirketlere kar olarak geçmeyebilir, oturanların ödedikleri kiralara, yada yatırımcıların binalara ödedikleri değere yansımaz.

- Farklı paydaşların değerle ilgili farklı beklentileri vardır.

Bu araştırma, farklı paydaşların iyi kentsel tasarımın değerini nasıl algıladıkları ile ilgili niteliksel bir değerlendirmeyi içerir ve mümkün olan yerlerde ticari başarının niceliksel göstergelerini kullanır.

Kentsel tasarımın değer yaratımını tespit etmeye yönelik bir çaba, kentsel tasarımın bu değerleri hangi alanlarda ve ne şekilde yarattığına dair bazı kabullere dayanır. Kentsel tasarım finansal kapasiteyi artırarak, sosyal ve çevresel gelişme göstererek değer artırır. Ancak bu artışın somut bazı göstergeleri, benimsenen alanlarda test edilmelidir. Bu amaçla benimsenen kabullere göre, kentsel tasarım ekonomik, sosyal ve çevresel bakımdan şu şekillerde değer katar:

Ekonomik değer yaratımı;

- Yatırımlara yüksek kazanç verir.
- Yönetim, bakım ve güvenlik giderlerini azaltır.
- Kent tasarımı hatalarını düzelterek devlet kasasının bu anlamda giderlerini azaltır.
- Mekânların itibar ve imajlarını yükseltir.
- Yatırım imkânları sunar.
- Az bir ücret karşılığında rekabeti artırır.

Sosyal değer yaratımı;

- İyi-ilişkilendirilmiş, ulaşılabilir ve esaslı yeni mekânlar oluşturur.
- Değişik letafetler içeren çok-amaçlı ortamlar ve herkese açık tesisler sunar.
- Güvenlik ve güven duygularını geliştirir.
- Kentlilik imaj ve gururuna destek olur.

Çevresel değer yaratımı;

- Doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımını sağlar.
- Daha fazla etkin enerji üretir.
- Doğal kirlenmeyi azaltır.
- Kamusal mirası canlandırır.

Kentsel tasarımın meydana getirdiği bu potansiyel faydalar iki gruba ayrılabilir; doğrudan faydalar ve doğrudan olmayan faydalar. Doğrudan faydalar genelde ekonomiktir ve iyi tasarım için para ödeyen yatırımcılara, gelişimcilere veya makamlara tahakkuk eder. Doğrudan olmayan faydalar ise sosyal ve aynı zamanda çevreseldir, ekonomik olarak elle tutulabilir bir değer ifade etmedikleri için maddi değerini ölçmek zordur; örneğin, azınlık gruplarının sosyal dışlanmasının maddi karşılığını ölçmek gibi. Bu yüzden kentsel tasarımın potansiyel değeri iki grupta incelenmelidir; elle tutulabilir, somut değerler ve elle tutulamayan, ölçülemeyen değerler. Ancak kentsel tasarımın değerini ölçmekle ilgili bir model gözle görülebilir bilgiye dayanan birkaç gösterge sunabilmelidir, yani;

- Kentsel tasarım projelerinin ekonomik performansı; finansal kiralama ücretleri, kar oranları, yatırım imkânları vb.
- Gelişimin işlevsel performansı; yönetim giderleri, enerji tüketimi, güvenlik giderleri, yerleşimcilerin üretime etkisi, emeğin sağlamlılığı ve tatminkârlılığı, kolektif imaj vb.
- Kentsel tasarımın gerçekleştirilmesi aşamasındaki giderler; inşaat giderleri, uzmanların ücreti, altyapı giderleri, itibar ve ün vb.

- Kentsel tasarımın daha geniş ekonomik etkileri; yerel mülk ücretleri, gayrimenkul pazarları, yeniden yapılanma vb.
- Kentsel tasarımın sosyal faydaları; kimlik, canlılık, kapsama-bütünleşme, toplumsal gurur, etkileşim, güvenlik, letafet ve konfor vb.
- Çevresel Destek; enerji tüketimi, ulaşım, trafik üretimini asgariye indirmek, yeşil örtü, ekoloji vb.

Bu göstergeler aynı zamanda kaliteli kentsel tasarımın da göstergeleridir. Bu durumda “değer”i yaratan “kalite”dir kabulüne geri dönmekte fayda vardır. Değer tespitinin önemli adımlarından biri kentsel tasarım projesinin kalitesinin tespiti olacaktır. İyi tasarımın doğası ile ilgili algılar değişse de, bağıntılı başarı ve başka türlü kentsel tasarım çözümlenmeleri üzerine ve bunların ekonomik, sosyal ve çevresel değer üzerindeki etkilerine ilişkin yargılama yapılması gereği halen mevcuttur. Bunu yapmak için de kentsel tasarımda kalite nasıl ölçülür ve kaydedilir konusunun ele alınması gereklidir. Bu amaçla, kentsel tasarım projesini değerlendirmeye yönelik bazı kriterlerin tespit edilmesi gerekmektedir.

Kentsel tasarım kalitesini ölçmeye yönelik son girişimler UK de yapılan RISC&DoE 96, Property Council of Australia 99 ve Vandell&Lanes in 89 yılında USA de yaptıkları çalışmalardır. UK de yapılan RICS&DoE araştırmasında 50 farklı kentsel tasarım yaklaşımı 4 başlık altında incelenmiş ve değişik bir değerlendirme yöntemi bulunmuştur. Değerlendirme genellikle araştırma ekibinin üyeleri tarafından yapılmış ve her bir alandaki taraflarla yapılan görüşmelere dayandırılmıştır. Bu değerlendirme aracı kentsel tasarım kalitesini ölçmeye yönelik daha objektif değerlendirme yöntemleri geliştirmeyi amaç edinir, 0-4 arası başlıklar kapsamında yaklaşım/tutumları nicel değere dönüştürme yöntemini benimser ve final çıktısı her bir örnek alan için

ortalama bir derece verir. Property Council of Australia ve Vandell&Lanes'in yaptığı araştımalarda da tasarımı değerlendirmenin farklı kriterleri üzerinde durulmuştur.

Tasarım değerlendirme kriterleri

Araştırma

RICS&DoE 1996

Kategori/Kriterler

1. İşlevsel ve sosyal kullanım(12 kriter)
2. Doğal çevre ve sürdürülebilirlik(11 kriter)
3. Görsel(12 kriter)
4. Kentsel mekanında deneyimler(15 kriter)

Property Council of

Australia, 1999

1. Kentsel tasarımda ölçülen sosyal eşitlik, fırsat eşitliği, erişilebilirlik ve yaşanabilirlik, çeşitlilik
2. Klimatik sorumluluk ve diğer çevresel ve sürdürülebilirlikle ilgili göstergelerde ölçülen performans.
3. Kentsel bağlam ve peyzajın, tarihsel karakteristiğin kalitesine karşı sorumluluk
4. Geçmiş ve geleceğe olan ilgi, amaçlı bir yenilik anlayışının derecesi ile ölçülen.
5. Zaman içinde değişme kabiliyeti
6. Toplumun algısı ve kamu yaşamı üzerindeki etkisi
7. Girdilerde profesyonel kusursuzluk; gelişme konsepti, planlama, mimari ve tasarım, kentsel hizmet yönetimi ve gelişme masrafları/bakım masrafı.

Vandell&Lane,

1989

1. Dış yüzeyde kullanılan materyallerin kalitesi
2. Bina cephelerinin kompozisyon ve ölçeği

3. Kütle: kompozisyonel hacim ve binanın volumetriği
4. Kamusal i mekanların tasarımı; lobiler ve diğer kamusal i alanlar
5. Siluet ; uzaktan görünüş
6. Kamusal dış mekanların tasarımı
7. Komşuluk birimlerine karşı sorumluluk, kullanımları ortaklaşa hale getirmek.
8. Kamusal fırsatların temin edilmesi

Avusturalya araştırmasında iyi tasarım örnekleri için ülke çapında yapılan ağrı şunu gösterdi ki, bu aday gelişme alanları tarafından, bazı taraflı yargılamalar yapılmıştır. Farklı uzmanlık alanlarından oluşan 4 kişilik bir ekip bu adaylar arasından en iyi tasarım şemasını seçebilmek için, 7 kriter etrafında bu alanların değerlendirmesini yapmışlarıdır.

Amerikan araştırmasında, daha geniş lekli, Boston ve Cambridge'de 102 adet ofis binası, tamamen tasarım kalitesi değerlendirmesinin "estetik" zerine kurulu olduğu bir yöntemle analiz edilmek üzere seçilmiştir. 80 adet mimardan binalarla ilgili bir değerlendirme yapmaları istenmiş, ancak sadece az bir kısmı bir görevi yerine getirerek, binalara 0 ile 5 arasında puanlar vererek değerlendirmişlerdir; sonuç çıktısı, her bir bina için ortalama puan ve standart sapma değeridir.

İngiliz Hkmeti CABE tarafından yapılan bir çalışmada ise her bir gelişme alanı, kentsel tasarım performansını ölçmek için tanımlanmış bazı kriterler çerçevesinde değerlendirilmış ve ne kadar başarılı bulduklarıyla ilgili not verilmiştir. Benimsenen 7 temel kriter ve değerlendirme aracı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Kentsel tasarım amaçları	Performans Kriteri	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Değerlendirme 0=başarılı değil 5=çok başarılı
1. Karakter	Yerel bağlama yanıt veren güçlü bir mekan duygusu			0 1 2 3 4 5
2. Devamlılık ve sınırlılık	Cephelerin sürekliliği ve sınırları iyi tanımlanmış kamu alanları			0 1 2 3 4 5
3. Kamusal alanların kalitesi	Güvenli, çekici ve işlevsel kamu alanları			0 1 2 3 4 5
4. Hareket kolaylığı	Erişilebilir, iyi bağlantılı ve yaya dostu bir çevre			0 1 2 3 4 5
5. Okunabilirlik	Kolayca anlaşılabilir ve yön bulunabilir bir çevre			0 1 2 3 4 5
6. Adapte edilebilirlik	Esnek ve adapte edilebilir bir çevre			0 1 2 3 4 5
7. Çeşitlilik	Çeşitli kullanım ve deneyimler sunan, çeşitliliği olan bir çevre			0 1 2 3 4 5
Toplam				Toplam Oran

Tablo 2. Kentsel tasarım kalitesinin belirleyici niteliğindeki 7 temel prensip ve değerlendirme yöntemi

(Kaynak: Commission of Architecture and Built Environment, UK, 2001)

3.2. DEĞER YARATIMINI SAPTAMAYA YÖNELİK BENİMSENEN MODEL

Yukarıda bahsi geçen değerlendirme yöntemleri incelenmiş ve her birinin olumlu yönlerine rağmen, hem kentsel tasarım projesinin kalitesini ölçmeye hem de alandaki değer yaratımını ölçmeye yönelik bir içeriğin tek bir model tarafından karşılanamadığı görülmüştür. Bu durumda, bütünleştirici bir yaklaşımla, uzmanlar tarafından geliştirilen bu yöntemlerin bazı temel kabullerinden faydalanarak, iki basamaklı bir ölçüm tekniği öne

sürülmektedir. Her ne kadar daha önceki bölümlerde kentsel tasarımın değerinin değişik paydaşlara tahakkuk ettiğinden ve bunu hesaplamakta değişik kavramsal ve pratik problemler yaşandığından bahsedilmiş olsa da, halen objektif bir ölçüm yapma imkânı mevcuttur. Bu araştırmada 2 basamaklı bir hesaplama ele alınacak ve uygulanacaktır.

Kentsel tasarımın değerini hesaplamakta ilk adım onun “kalitesini ölçmek” olacaktır, çünkü kalite yüksek değerle doğru orantılıdır. Öncelikle karar verilmesi gereken, tasarım kalitesinin ekonomik, sosyal ve çevresel değer üretebilecek seviyede olup olmadığıdır. Bu tez çalışmasının değerlendirme metodolojisi, şeffaflık, genel kabul görme ve tarafsızlık ilkelerini sağlayacak şekilde kurulmuştur. Bu ilkeleri sağlamak amacıyla İngiltere Hükümeti tarafından DETR&CABE işbirliği ile hazırlanan araştırmada benimsenen ve yukarıdaki tabloda gösterilen kriterler baz alınmıştır. Bunun sebebi, **bu** çalışmanın **şeffaflığı** sağlamak için kentsel tasarım kalitesini değerlendirmede “açık, net” kriterlere sahip olması, geniş bir literatür taramasının sonucu ortaya konan ilkelerinin **genel kabul** görmesi ve **tarafsızlık** ilkesini sağlamasıdır. Tarafsızlık, üzerinde daha fazla durulması gereken bir konudur. Tarafsız bir değerlendirme yapmak için çevreyi üreten ve kullanan insanların tasarım kalitesi hakkında değerlendirme yapmaları gerekmektedir, bunu mümkün kılmak için sadeleştirme/basitleştirme yapmak ayrıca gereklidir.

Bu değerlendirme sonucu, eğer alan değer üretimi yapabilecek derecede bulunursa, ikinci adım onun bu “değerini hesaplamak” olacaktır. Sürdürülebilir bir tasarım daha önce bahsi geçen 3E değerlerini kapsamak durumundadır, ve genel değer ölçümü bu kez bu üç kriter üzerinden yapılacaktır, ekonomik kapasite, sosyal faydalar ve çevresel faydalar. Bu aşamada iyi bir tasarım ve kattığı değerleri ifade etmek için çok belirgin göstergelere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu araştırmanın kabulü şu göstergeleri arayacaktır;

Ekonomik kapasite artışı göstergeleri:

- Kira bedellerinde ve arsa fiyatlarındaki değişim,
- Alandaki arsa değerlerinin yakın çevredeki ortalama arsa değerleriyle kıyaslanması,
- Binaların değerlenmesi,
- Yatırımcıların yatırımlarına göre kar oranları,
- Yönetim (bakım, güvenlik ve enerji) giderleri kıyaslaması (eğer varsa)

Sosyal değer artışı göstergeleri:

- Civardaki nüfus artışı,
- Ziyaretçi ve kullanıcı miktarındaki değişme,
- Suç oranlarındaki değişim,
- Bireylerin alan hakkındaki düşünceleri,
- Yerel otoritelerin alandan edindikleri faydalar

Çevresel değer artışı göstergeleri:

- Trafik üretimi ve tipi,
- Toplu taşıma kullanımı,
- Çevresel kirliliğin önceki/sonraki kıyaslanması,
- Aktif ve pasif yeşil alanların oranının değişimi.

Bu bilgiler paydaşlarla, yerel otoritelerle, hükümet daireleriyle ve araştırma kurumlarıyla yapılacak görüşmelerden toplanacak, projeler üzerinde test edilecek ve değer yaratımı ortaya konmaya çalışılacaktır.

4. KENTSEL TASARIMIN DEĞER YARATIMININ ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI ÜZERİNDE İRDELENMESİ

4.1. ÖRNEK ÇALIŞMA ALANLARIN SEÇİLMESİ

Çizilen kavramsal çerçeve kapsamında bahsedilen konuların örnek alanlar üzerinde test edilmesi ve sonuçların çalışmaya aktarılması, araştırma metodolojisinin önemli bir parçasıdır. Bu yaklaşımla biri yurt dışından bir de ülkemizden olmak üzere iki örnek proje üzerinde durulmuştur.

Bunlardan ilki, Portekiz'in başkenti Lizbon şehrinin en önemli dönüşüm ve tasarım projesi olan "Parque das Nações" Lizbon Expo '98 alanıdır. Bu proje, ölçek ve yatırım açısından son derece güçlü, adeta şehrin kaderini değiştirmiş önemli bir dönüm noktası niteliğindedir. Oldukça başarılı sonuçlar veren proje, hem kentsel tasarım yaklaşımı hem de değer yaratımı bakımından incelemeye değer bulunmuştur.

Diğer örnek ise, İstanbul'da son yılların en başarılı tasarım çalışmalarından biri olarak görülen Talimhane Bölgesi Yayalaştırma ve Kentsel Tasarım Projesidir. Ülkemizde genellikle tek tek sokaklar bazında uygulanan tasarım projelerinin yanında, Talimhane projesi ilk defa bir sokaklar ağının yani bir "bölge"nin kentsel tasarım yaklaşımıyla ele alınmasının örneğidir.

İki proje arasında yatırım, ölçek ve yaklaşım açısından elbette büyük farklılıklar vardır. Bu farklılıkların temelinde projenin hedeflerinin, içinde bulunduğu toplumun kültürünün ve ekonomik koşullarının farklı olmasının da etkisi bulunmaktadır. Ancak her iki durumda da kentsel tasarım kalitesi ve değer yaratımı göstergeleri ölçülebilir niteliktedir.

4.2. LİZBON EXPO '98 ALANININ KENTSEL TASARIM VE DEĞER YARATIMI SÜRECİ İÇİNDE İNCELEMESİ

4.2.1. ALANIN KONUMU VE TARİHÇESİ

Lizbon Expo Alanı Portekiz'de gerçekleştirilmiş en önemli ve kapsamlı yenilenme projesidir. 1998 yılındaki dünya fuarına ev sahipliği yaptıktan sonra adı "Parque das Nações" (Milletler Parkı) olarak değiştirilen alan, Lizbon şehrinin doğu kısmında yer almaktadır ve Lizbon ve Loures şehirleri sınırları arasında uzanmaktadır. Sınırları güneyde Marechal Gomes da Costa Caddesi ve kuzeyde Trancão Nehridir. Doğuda Tagus halici yatar, batısını ise Kuzey Tren Yolu teşkil eder.



Şekil 1. Expo alanının Lizbon Metropolü içindeki yerleşimi
(Kaynak: Lizbon Teknik Üniversitesi, 2005)

Parque das Nações alanı daha önce büyük endüstriyel fabrikalara ev sahipliği yapmıştır. Bunlardan en önemlisi Petrogal rafinerisi ve depo

tesisidir. Bu dönemde Ex-Sacor ve alandaki diğer fabrika binaları 50 hektarın üstünde yer kaplamaktadır. Ayrıca Lizbon mezbahası, Ulusal Mühimmat Ambarı, Su Arıtma Tesisi, sıhhi toprak doldurma alanı ve de Beirolas Katı atık işleme tesisi bu alanlar üzerinde yer almaktadır.



Fotoğraf 1. Bahse konu alanın 1993 yılındaki görünümü
(Kaynak: Park Expo Group internet sitesi)

Tren hattının hemen batısında ise, yıllar boyu kent planlama ilkeleri göz ardı edilerek kurulmuş küçük ve orta büyüklükteki endüstri şirketleri yer almaktadır.

Bu dönemde alandaki kirlenmişlik şu etkenlere bağlıdır:

- Söz konusu işletmelerin hepsi çevresel bilincin ve kirliliği azaltıcı tekniklerin henüz gelişmediği zamanlarda kurulmuş olan, ciddi kirlenme oranlarına sahip işletmelerdi;

- Endüstriyel alanların yönetimi ve planlanmasıyla ilgili bilgi ve teknikler yetersizdi;
- Arazilerin çoğu henüz yapılaşmamış boş alanlardı ve nihai planlar kararsızlık durumundaydı. El altından inşaat ve diğer çeşitli atıkların boşaltılmaması için yapılan caydırıcı faaliyetler yetersiz kalıyordu.
- Endüstriyel liman alanıyla gelişmekte olan şehir arasındaki sınırlar, çıkar çatışmaları dolayısıyla belirsizliğini koruyordu. Bunun devamında, endüstriyel yerleşim sorgulandı ve bu alanın kentin bütününe daha fazla fayda sağlaması için çağrı ve talepler çoğaldı. Eski endüstriyel yapılar yenilenme çabalarına uyumluluk gösteremedi.



Fotoğraf 2. 1998'den önce Lizbon Expo Alanı'nın görünümü

Bu durumdaki bir alan, kullanımı bitmiş depoların ve petrol muhafaza tanklarının kaldırılması, toprağın iyileştirilmesi gibi inanılmaz güçlükte ön hazırlık çalışmaları gerektirmekteydi. EXPO '98 için alanın kentsel ve çevresel yenilenmesi, yarının kentini yaratmakta yenilikçi yaklaşımların uygulanmasına fırsat veren geniş kapsamlı bir uygulama olması bakımından, çevresel anlamda işlevsiz hale gelen bir alanı çevreye saygı duymak

vurgusuyla yeniden yapılandırmak, alana sahip çıkmak ve onu şehre ve insanlara tekrar çekici hale getirmek anlamında eşsiz bir örnekti. (Parque Expo Group⁶)

4.2.2. PROJENİN GENEL TANIMI

Bu proje bakımsız ve terk edilmekte olan endüstriyel alanların 21. asır çağdaş kentine yakışır bir kent parçasına dönüştürülmesini amaçlayan kapsamlı bir planlama yaklaşımıyla üretilmiştir. Lizbon kentinin 1998 yılında gerçekleştirilecek olan Uluslararası Dünya Fuarı'na ev sahipliği yapması söz konusu olunca, bu organizasyon için gerekli olan kaliteli yerleşim alanları ve kamu servislerine ihtiyaç belirmiştir. Yenilenme fikri bu organizasyonun gereksinimlerine cevap verme ihtiyacından çıkmıştır. Ancak kapsamı, sadece bu altı aylık sergi için değil, şehrin geleceği için yeni bir hayat ve kimlik sunacak şekilde genişletilmiştir. Expo '98 Lizbon'un modernizasyonu ve dünyaya açılması için fırsat teşkil etmiştir. Bu proje Lizbon metropolünde yeni bir çekim noktası oluşturmayı ve şehri bir bütün olarak yeniden tanımlamayı amaçlamaktadır.

Proje alanı 340 hektarlık bir alanı kapsamakta ve Tagus Nehri halicine bakan 5 km uzunluğunda bir nehir şeridine yayılmaktadır. Ayrıca 60 hektarlık Olivais limanını – su uçakları için yapılmış olan 1940'lardan kalma hava alanını ve 1998 World Expo alanını kapsamaktadır. Bu gelişmenin ilk aşaması gerekli donatıları kurmak olmuştur: EXPO'98'e ev sahipliği yapmasının yanında bir kamu alanı olarak da tasarlanan bu alan, yaşam alanları, dükkânlar, servisler, kentsel altyapı, otopark alanları ve parklar gibi olanaklarla kendine yetecek bir kentsel çevreye sahip olmalıydı.

⁶ Parque Expo Group, alanın dönüşümü esnasında kurulmuş bir "partnership" ortaklık yapısıdır. Proje tamamlandıktan sonra da alanın yönetimini yürütmekte olan kurum, halen aktif bir kamu-özel ortaklığıdır.



Şekil 2. Lizbon EXPO Alanı'nın modeli
(Kaynak; Lizbon Teknik Üniversitesi, 2005)

Bu kentsel “kavram” şehir ile nehir bağlantısını yeniden kurabilmek üzerine kuruludur. Farklı ilçelerin sınırları içine dahil olan bu bölgede ilçe belediyeleri, yenilenme, ulaşım ve trafiğin iyileştirilmesi, alışveriş merkezlerinin planlaması, servisler ve altyapının kurulması, kentsel planlama konularında birlikte çalışmışlardır. (www.parqueexpo.pt) Bu muazzam organizasyon bittikten ve ziyaretçiler alanı terk ettikten sonra yeni ortaya çıkan alanın adı “Parque das Nações” olarak değiştirilmiştir. Kentin bu yeni parçası kentsel yaşamda yerini almıştır. Binalar, pavyonlar, kamu alanları şu anda insanlara hizmet vermektedir.

Alan, yenilikçi ve kapsamlı bir tasarım yaklaşımıyla, ayrıca kentsel tasarım ve kent planlama disiplinlerinin, kentsel tasarım ve kamusal sanatın en özellikli

örneklerini içeren yüksek kalitede kamu alanları ile sonuçlanan senkronik çalışmalarının sonuçlarını içerdiği için, üzerinde çalışmaya son derece uygundur. Proje henüz yeni hayata geçirildiği ve gelişmenin sonuçları halen elde ediliyor olduğu için, tasarımdan kaynaklanan değer göstergelerinin daha net şekilde ortaya çıkması beklenmektedir.

“Parque das Nações” şu anda Avrupa'nın en büyük akvaryumu olan Oceanarium, 16.000 kişiyi ağırlayabilecek büyüklükte ve spor ve kültürel aktiviteler için kullanılabilir çok fonksiyonlu bir pavyon, daha önce ulusal pavyonlarla kaplı bulunan ve şu anda son Avrupa'nın en modern sergi ve kongre salonu merkezi haline dönüştürülen geniş bir alanı içermektedir.



Şekil 3. Projedeki Haliyle Lizbon Expo Alanı
(Kaynak; Lizbon Teknik Üniversitesi, 2005)

Projede, yeni bir “kentsel merkez” oluşturmak anahtar bir özelliktir. Alanda yer alan 2000 apartmanın inşaa süreci halen devam etmektedir. Yeni bir hastane, hemşire okulu, sağlık merkezi, çocuk yuvası ve okullar inşa edilecektir. Her biri 33 kattan oluşacak 2 gökdelen lüks apartmanlar içermektedir. Başlangıçta yerleşik nüfusun 25.000 olması bekleniyordu; ancak on yıl içinde bu rakam 50.000'e kadar çıkabilir. Yerli halk ve

kullanıcılar, 170 mağazası ve 46.000m² alanı olan Vasco da Gama alışveriş merkezinden hizmet almaktadırlar. 120 metre uzunluğundaki kulenin tepesinde yerleştirilen Torre restoranı ve açılacak olan birçok yeni restoran, ayrıca Expo için açılan restoranlar alanın sosyal hayatına canlılık getirmektedir. (Parque Expo Group)



Şekil 4. Yerleşim Merkezi ve Çok-Fonksiyonlu Pavyonu gösterir model
(Kaynak; Lizbon Teknik Üniversitesi, 2005)

Cames Tiyatrosu Portekiz Semfoni orkestrası ve Ulusal Balesi için merkez teşkil etmektedir. “O das Rolas” diye adlandırılan yedi hektarlık yeni park alanı açılmış ve kıyıda gölgeli bir yürüme alanı inşa edilmiştir.

4.2.3. KENTSEL TASARIM KALİTESİ

Daha önceki bölümlerde tartışıldığı üzere kentsel tasarım kalitesi tasarımla kazanılan değeri hesaplamak için hareket noktasıdır. İyi bir tasarım ve artan değer arasındaki oranı ispat etmek için, öncelikle tasarımın kalite bileşenleri içerip içermediği tespit edilir. Bir tasarım objesini kaliteli kılmak yedi ayrı kentsel tasarım hedefine bağlıdır. “Parque das Nações” alanı bu prensiplerle incelenecektir ve kentsel tasarım yaklaşımı bu kriterlere göre ölçülecektir.

Hedef 1. Karakter: Bir mekânın özel karakterine ve kimlik duygusuna katkıda bulunan artı özellikler o mekanı diğerlerinden farklı kılar. Bu özellikler manzara, inşaat gelenekleri, yerel yaşam tarzı, kolektif hafıza ve tarih izlerini içermektedir.



Fotoğraf 3. Okyanus ve denizcilik kültürünü yansıtan mimari

Güçlü yönleri; EXPO Alanı sıfırdan inşa edilmiş olmasına rağmen, tarihi referansları ifade etmektedir. Mimarının, **modern, fonksiyonel, sağlıklı** ve

şaşırtıcı özellikleri denizle başarılı ilişkiler kurmakta ve ülkede asırlardır devam eden gelen “okyanus” ve “gezgin” geleneğini yansıtmaktadır. Alanın verdiği kimlik hissi şehrin itibarını ve şehir halkının gururunu artırmaktadır.

Zayıf yönleri; Aşırı modern binalar ve dev kalabalıklar insanları korkutabilir ve kendilerini yabancı hissetmelerine sebep verebilir.

Değerlendirme; 5 puan.



Fotoğraf 4. Okyanus ve denizcilik kültürünü yansıtan mimari

Hedef 2. Süreklilik ve kapalılık: Burada kastedilen uyumlu kentsel tarzın oluşturulmasında katkıda bulunan her binanın büyük bir bütünün bir parçası olarak gören tasarım parçalarıdır. Hissedilebilir bir kentsel örgü binaları, yapıları ve manzarayı kapsayan ve iyi tanımlanmış olanıdır.

Güçlü yönleri; Alandaki kamu ve özel sahalar tanımlanması çok açık ve algılanabilir. Kamu sahasından özel sahaya geçiş zemin kaplamayla ve derecelendirilmiş yüksekliklerle güçlendirilmiştir.



Şekil 5. Bina cepheleri, sürekli ancak monotonluktan uzak.
(Kaynak; Lizbon Teknik Üniversitesi, 2005)

Binaların ön kısımları süreklilik teşkil edici ve kamu sahasını tanımlayıcıdır, ayrıca süsler ve dinamik cepheler ve değişik mimari tasarımlar alanın monoton kalmamasını önler.



Şekil 6. İnsan ölçeğinden oldukça büyük olan ve algı sınırlarını zorlayan yapılara bir örnek ; Multi-Pavillon binası (Kaynak; Lizbon Teknik Üniversitesi, 2005)

Zayıf yönleri; Binaların ölçeği alanın büyüklüğüne ve insan ölçeğine orantılı değildir. Bu bazen bireyin izdiham hissi yaşamasına yol açabilir.

Değerlendirme; 4 puan

Hedef 3. Kamusal alanların kalitesi: Caddelerin, parkların, meydanların, pasajların ve halk tarafından kullanılan diğer tüm mekânların tasarım esaslı kaplama, bitkilendirme, ışıklandırma, yönlendirme, sığınak, işaret ve tabelalar, cadde mobilyası, estetik ve fonksiyonel özellikler gibi etkenlerle kalitesinin artırılması.



Fotoğraf 5. Kamusal mekanlara canlılık katan düzenlemelere bir örnek, müzik bahçesi

Güçlü yönleri; Alanda rahatça görülebilir ki peyzaj ve kamusal sanat örnekleri, mekanı oldukça çekici ve eğlenceli kılmaktadır. Hem estetik hem de fonksiyonel ihtiyaçlar tasarım bileşenleriyle karşılanmaktadır. Mekanın kendisi, insanlara güven verir ve bireyleri tasarımcıya güvenmeye iter. Yeni kentsel deneyimler ve sürprizler duygusu “kamusal” kavramının anlamını dolduran heyecan verici mekanlar üretir.



Fotoğraf 6. Havuzlar, bahçeler, parklar ve kamusal sanat ürünleri günlük hayatı bir şölen haline getirmektedir.



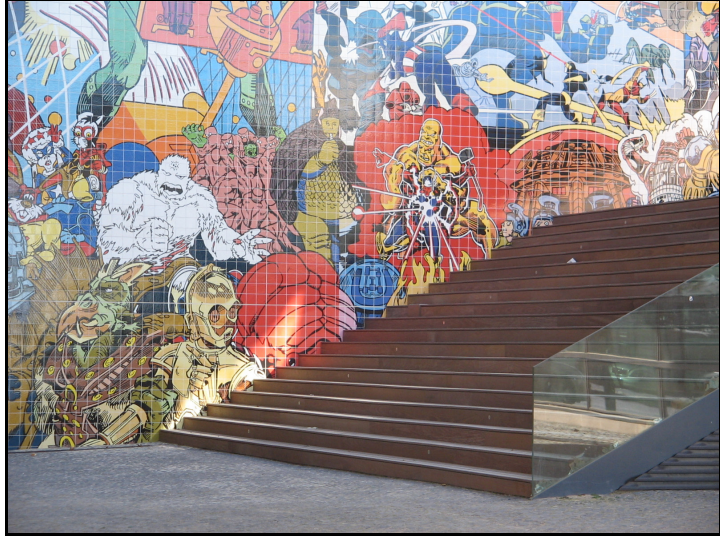
Fotoğraf 7. Kamusal sanat eserlerine bir örnek niteliğindeki heykel çalışması, havuzda banyo yapan kadınlar

Zayıf yönleri; Değişik tasarım ve sanat çalışmaları görsel bir karmaşaya sebep vermektedir çok yoğun bina kalabalığı geçirgenliği ve alanın izlenmesini engellemektedir.

Değerlendirme; 5 puan.



Fotoğraf 8. Değişik tasarım çeşitleri bazen karmaşık hissetmeye yol açabilir.



Fotoğraf 9. Değişik malzeme ve renklerin bir arada kullanılması algıyı düşürmektedir.

Hedef 4. Hareket Kolaylığı: Kamu alanının güvenliği, erişilebilirliği ve geçirgenliği kentsel tasarımın kalitesinin önemli göstergelerindedir. Tasarım yaklaşımı caddelerin sadece araçların trafik kanalı olmadığını farkında olmalı ve engelliler, ihtiyar insanlar ve çocuklar gibi tüm halk grupları için yaya dostu bir ortam sağlamalıdır.

Güçlü yönleri; Alan, metro ve diğer toplu taşıma sistemleriyle şehir merkezine bağlanmaktadır. Alanın trafik sirkülasyonu yaya önceliklidir ve farklı kullanıcıların erişimine açıktır. Engelliler için düzenlemeler, motorize alanla yaya sahalarının ayrımları kent mobilyaları, çitler ve kaldırımlarla ifade edilmiştir. Destekli bağlantılar ve alternatif sokaklar alanı kolayca ulaşılabilir kılmaktadır.

Zayıf yönleri; Geniş bloklar yerel bağlantı kapasitesini azaltır, araba park sahaları bazı ana caddelerde yaya sahalarını engelleyecek derecede hakim hale gelir.

Değerlendirme; 4 Puan



Fotoğraf 10. Engellilerin yeraltında bulunan tuvaletlere kolay erişmesi için yapılmış olan asansör.

Hedef 5. Okunabilirlik: İnsanların mekânsal davranışları, yapılı çevrede deneyimledikleriyle meydana gelir. Güven hissine olan en önemli katkı, bireyin mekâna fiziksel ve sosyal adaptasyonunu esas alır. Nirengiler, geçişler, işaret ve tabelalar, odak noktaları mekânın algılanmasını ve bireyin yolunu bulunmasını kolaylaştırır.



Fotoğraf 11. Bireyleri botanik bahçeye yönlendirmek için zemin kaplamasıyla vurgulanan patika



Fotoğraf 12. Bireyleri deniz üzerindeki yürüyüş yoluna yönlendiren yol ve girişteki soyut kapı.

Güçlü yönleri; Bölge insanlara güzergahlarını algılamaya ve yönlendirmeye izin verir. Şekil, planlama ve sinyalizasyon tasarımı yerleşim alanını kolay anlaşılır ve anlamlı hale getirir. İşaretler ve sinyaller uygun olarak yerleştirilmiştir. Deniz merkezi bir işarettir ve fark edilir binalar ile kuleler

konumun ana yön göstericileridir.

Zayıf yönleri; İnsanların ölçeği ve algılama sınırlarından daha büyük binalar bazen yolu tahmin etmek ve bulmak için engel olabilmektedir.



Fotoğraf 13. Alanın okunabilirliğini arttıran işaret ve yönlendirme tabelaları

Değerlendirme; 5 puan



Fotoğraf 14. Haritalar ve nirengiler bölgeyi okunaklı hale getirir.

Hedef 6. Adapte edilebilirlik: İyi tasarlanmış bir bölge, toplumun mevcut ve gelecekte değişen ihtiyaçlarına cevap verecek esnek ve uyumlu kamu ve özel alanları, binaları ve grupları olan bir çevre sağlamalıdır. Potansiyel bölgeler sosyal ve fiziksel hareketleri karşılayacak kadar dinamik olarak muhafaza edilmelidir.

Güçlü yönleri; Her ne kadar bölge ve binalar Expo' 98 organizasyonuna evsahipliği yapmak için inşaat edilmiş olsa da, projenin bütünü altı aylık sergiden daha fazlası için tasarlanmıştı. Burada anahtar kelime dünya fuarından sonra kentsel yaşama "uyumluluk sağlamak" tır. Binaların çoğu başka sosyal ve kültürel aktiviteler için kullanılmaktadır. Büyük ölçekli kamu alanları çeşitli kamu kullanımı için olanak sunabilirler. Mevcut binalar şehrin gelecekteki ihtiyaçlarına hizmet edebilir niteliktedir.



Şekil 7. Bölgenin Expo' 98 sırasındaki görünümü



Şekil 8. Bölgenin Expo' 98 sonrasındaki görünümü

Zayıf yönleri; finansman ve servis sektörün kalbi olan büyük ofis blokları daha az esnek olduklarından dolayı kullanım amacının değişmesinde engel oluşturabilirler.

Değerlendirme; 5 puan



Şekil 9. Büyük bloklardan bir görünüm.

Hedef 7. Çeşitlilik: Fiziksel tasarım yaklaşımında, farklı sosyal grupların içeri girmesine izin veren çeşitlilik ve karma kullanım. Çeşitlilik bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmesini destekler ve daha fazla ziyaret ve talep çeker.

Güçlü yönleri; bölge sadece ticari değil, aynı zamanda konut, kültürel, eğlence, kafe-restoran ve kamu sahaları içeren başarılı bir karma kullanım yapısına sahiptir. Bu nitelik bölgeyi canlı ve dinamik yapmaktadır. Farklı sosyal gruplar, çocuklar, yaşlılar ve gençler ve ayrıca turistler kentsel deneyim ihtiyaçlarını burada karşılamaktadır. Müzeler ve sergi merkezleri yılın her mevsiminde daha fazla ziyaret edilmektedir.



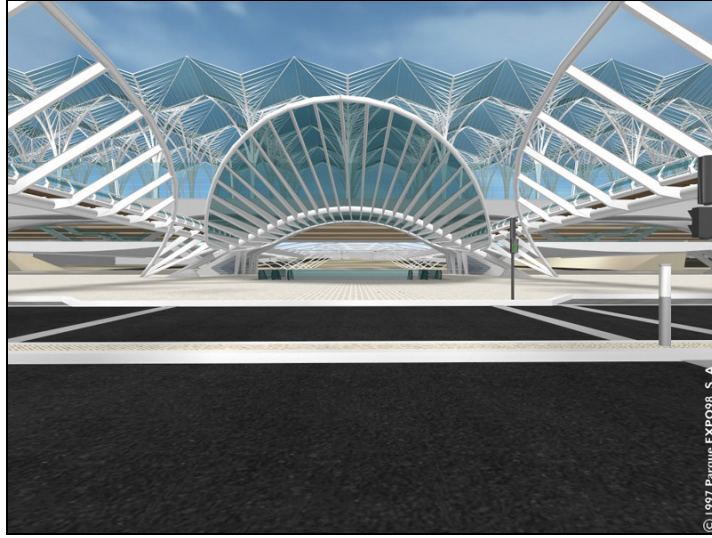
Fotoğraf 15. Alana önemli ölçüde ziyaretçi çeken Oceanarium isimli dev akvaryum.



Fotoğraf 16. Çeşitli kullanımlara ev sahipliği yapan Multi-Functional Pavillon

Zayıf yönleri; Konut bölgeleri, ticaret ve kamu alanlarından biraz ayrılmıştır. Mevcut barlar ve restoranlar genelde gündüz ziyaretçilere hizmet vermekte, bu da gece kullanımını azaltmaktadır.

Değerlendirme; 5 puan.



Fotoğraf 17. Expo bölgesinin kalbindeki transfer merkezinin görünümü. Bu merkez bölgeyi tüm şehre bağlamakta ve insanların transferleri ve içeriye girmelerini sağlamaktadır.



Fotoğraf 18. Transfer merkezinden bir görünüm

Sonuç olarak; bölge kentsel tasarım kalitesini tespit etmek için yapılan değerlendirmede 35 üzerinden **33** puan almıştır. Daha önce de 28 ve üzerinde puan alan projelerin başarılı olarak nitelendirilebileceğini belirtmiştik. Dolayısıyla, Lisbon Expo projesi tasarım açısından başarılı olarak kabul edilebilir. Böylelikle, “bölge olumlu ekonomik, sosyal ve çevresel değer oluşturmak için gerekli olan kentsel tasarım kalitesine sahiptir” sonucuna varılmaktadır. Değer yaratım testinin ikinci bölümü, tasarım ile kazandırılan değerlerin ölçülmesi için yapılan çalışmaları içerir.

4.2.4. KENTSEL TASARIM İLE KAZANILAN DEĞERİN ÖLÇÜLMESİ

Son birkaç yılda yapılan araştırmaların sonucu olarak, kentsel tasarım değerinin iki ölçüsü vardır. Ölçülebilen değer ve maddi olmayan, parasal olarak zor ölçülebilen değer. İlk ölçü daha iyi tasarımın maliyeti ve faydaları daha belirgin olan ekonomi bölgeleri ile ilgilidir, örneğin mülk değerleri, iş sahası yaratma, sağlık koruma gibi; ikinci ölçü ise kentsel tasarımın maddi olmayan maliyet ve faydalarını parasal değerlere nasıl çevrilebileceği ve aynı zamanda bunları özel yatırım sahiplerine nasıl atfedeceği ile ilgilidir. Bu, tasarımdan kaynaklanan dış değeri ve dolaylı etkinin ölçülmesi için karmaşık bir metot gerektirir, çünkü kentsel tasarımın faydaları değişik yatırım sahiplerinin görüşüne bağlıdır ve değerlendirmeler bir birinden farklı olmaktadır. (DETR&CABE, 2001)

Bu araştırma ölçülebilen göstergeler ile kentsel tasarımın değeri ve faydalarını tahakkuk ettirmeyi amaçlamaktadır. Daha önce de tartışıldığı gibi, uzun süreli değerlendirilmenin 3 bölümü vardır; ekonomik, sosyal ve çevresel. Her ne kadar değerlendirme çalışmalarının sağladığı ana bilgi ekonomik değerlendirilmenin devamlılığı ile ilgili bilgi olsa da, örneğin yatırım karı, kira oranları ve arazi fiyatları gibi; sosyal ve çevresel değer de ele alınacaktır.

Ekonomik ayakta kalabilirlik

Kentsel tasarımın ve peyzaj düzenlemelerinin kalitesi bölgenin ortalamasından daha yüksek olduğundan, şehirdeki en yüksek arazi fiyatları ve kira oranlarına sahiptir. Bu gelişmenin öncesinde, 1980'lerde, bölge bir yıkım halindeydi ve talep yerel ortalamanın altındaydı, yeniden yapılandırma ve kentsel tasarım uygulamaları sayesinde bu bölge şehrin en gözde bölgesi haline gelmiştir ve fiyatlar aşırı derecede yükselmiştir. Bölgedeki arazi fiyatlarının ortalaması 2003 yılında €589/m² olmuştur, 1995 yılında ise € 217/m² düzeyindeydi. Fiyatlar iki misli artmıştır ve bu da iyi bir kentsel tasarımın getirisini göz önüne sermektedir. Her ne kadar bu fiyatlar Lisbon'daki en yüksek fiyatlar olsa da, inşaat bölgesinin %95'i 2004 yılın Ocak ayına kadar satılmıştır, bu da 855 milyon Euro tutarında bir gelir sağlamıştır (Kaynak: Park Expo Group). Gelişmenin faydaları yeniden yapılandırılan bölgenin bitişiğinde olan bölgelere de yayılmıştır. Konum ile ilgili olarak kira oranları da son yıllarda artmıştır.

Şirketlerde, müzelerde, kültür merkezlerinde, restoranlarda ve alış-veriş merkezlerinde yeni iş imkanları oluşturulmuştur ve 2003 yılına kadar yaklaşık 11.000 kişi doğrudan işe alınmıştır ve 29.000 kişi de dolaylı olarak bundan yararlanmıştır. Çalışanların %68.1 oranında 45 yaşın altındadır, bu da genç nesil için yeni iş imkanlarının olduğunu göstermektedir. Yeniden gelişen bölgede faaliyet gösteren 117 şirket bulunmaktadır. (Kaynak: Park Expo Group). Ofis gelişmeleri ve BMW, Ford, Sony, Vodafone and Danone gibi uluslararası şirketlerin burada olması, bölgeyi ekonomik aktivitelerin global merkezi ve bir metropolitan bölge haline getirir. Gelişmenin toplam maliyeti yatırım sahipleri açısından aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Maliyet	
Portekiz Hükümeti	561 milyon Avro (%26)
Avrupa Birliği	200 milyon Avro (%10)
Projenin Genel Gelirleri	1300 milyon Avro (%64)
Toplam Maliyet	2.061 milyar Avro

Tablo 3. Ana yatırım sahipleri açısından projenin maliyeti

(Kaynak: Park Expo Group, Universidade Nova de Lisboa tarafından yapılan çalışmalar, Mayıs 2002)

Proje Genel Gelirleri parsel (arsa) satışlarında, ticaret ve bilet satışından oluşur ve proje maliyetinin %64'ünü karşılamaktadır. Bu da demek oluyor ki, proje kendi maliyetinin %64'ünü kendisi karşılamıştır. Daha da fazlası, sadece doğrudan vergi olarak Portekiz Devleti tarafından elde edilen gelir 4.435 milyon Euro olmuştur, bu da proje için yapılan yatırımın yaklaşık iki mislisidir. Ayrıca organizatör "Parque Expo Group"un yaptığı yatırımların karşılığında 241.5 Euro elde etmiştir, 2001 yılında yatırımın yapıldığı sadece 3 yıl sonra, Parque Expo Group yıl sonunda kesinleşen net karı 17.39 milyon Euro'ya ulaşmıştır. İnşaat süreci 2006/7 yılında tamamlanması planlandığından, uzun vadeli yatırım süreçleri halen devam etmektedir. Turist sayısındaki artış 1998 yılına göre %10 olmuştur ve turizm gelirleri %13 artmıştır. Bu oranlar halen her yıl artmaktadır.

Sosyal faydalar

Saha ile insanlar arasındaki iletişim dinamik ve interaktiftir. Winston Churchill demiştir ki; "ilk olarak biz evlerimizi şekillendiririz, sonra da evlerimiz bizi şekillendirir" (Pearson, 1994). Bölgede fiziksel olarak yapılan müdahaleler sosyal alanda etkili olmaktadır. Çünkü kentsel alanın kuralları aynı zamanda kentsel hayatı da düzenler. Bu durum topluluğun boş alanlardaki tutumları üzerinde etkisi olmaktadır. Bölgedeki kamu alanların tasarımı farklı sosyal

gruplarının iletişim kurmalarına ve tanışmalarına olanak verir. “Tanışma olanakları kısmen uygun tesislerin olmasına bağlıdır, özellikle birlikte bir şeyler yapabilme imkanı veren yerler. Birlikte bir şeyler yapmak, çocuklarla ilgilenmekten başlayıp, çalışmak, okumak, spor ve katılım faaliyetlerine kadar her şey aramızdaki engelleri ortadan kaldırır. (Day, 2004). Engelleri ortadan kaldırmaktaki aynı etki inceleme alanında da görülmektedir. Kamu alanların yerleşim ve faaliyet tasarımı bireylerin bir araya gelmelerinde ve bir “toplum” olarak hissetmelerinde katkıda bulunur. Örneğin; Müzik Bahçesi çanlar ve



Fotoğraf 19. Expo Alanındaki müzik bahçesi

davullar gibi. değişik müzik enstrümanlarını içeren bir kamu parkıdır. Birbirini tanımayan insanlar burada birlikte müzik çalabilmekte ve böylece “yabancılar” bir müzik bandosunun “üyesi” haline gelmektedirler.

Oriente Terminali EXPO'nun başta gelen projeleri arasında olup, inter-modal bir platformdan oluşur ve metropoliten ile bölgesel trenleri taksi ve otobüslerle bağlantı kurarak kırsal ve metropoliten bölgelere bağlantı sağlar. Bu aktarma istasyonunda kentsel, kırsal ile bölgesel ve ekspres yolcu taşıma için 2000 otobüs ve 200 tren vardır ve günlük 200.000 yolcuya hizmet verir. (Park Expo Group) Bölgeye ulaşımı kolaylaştırırken ve tüm metropoliten bölgeye hatlar oluştururken aynı zamanda sosyal ve kültürel değişikliklere de katkıda bulunmaktadır.

Bölge sosyal hayat, alış veriş ve kültürel faaliyetler için yeni bir odak noktası haline gelmiştir. Kullanıcı ve ziyaretçi sayısı yıllık 12 milyona ulaşmış ve 2003 yılına kadar günde 33.200 kişi olmuştur. Bölgenin boş alanları değişmesi ile birlikte insanların da bölge hakkındaki düşünceleri değişmiştir. Ziyaretçilerin görüşleri ile ilgili yapılan bir araştırmada, ziyaretçilerin %96.4'ü

ziyaretlerinden memnun kaldıklarını ve %97.5'i diğer insanlara da bölgeyi ziyaret etmelerini önerecekleri söylemişlerdir (Kaynak: Park Expo Group). Expo 98'in başarılı organizasyonundan sonra, Parque Das Nacoes şehrin yeni modern görünümü ile yurttaşlar gurur duymaktadır.

Çevresel destek

Enerji üretimi, dağıtımı ve kullanımı kentsel yaşamın fiziksel ve sosyal çevresi üzerinde çok büyük bir etkisi vardır. Şehirler yerel ve global gelişim eserleri kaynaştıran bir birileri ile yakından ilgili oluşumlardır. Global ölçekte, kalıplaşmalar insanları ve ekonomik faaliyetleri daha çok kentsel bölgelerde toplanmasına yöneliktir. Bu yüzden şehirler global çevre ve ayrıca ekonomik gelişme için kilit nokta durumundadır. Önemli unsur, konfor, verim ve hareketlilik için artan ihtiyaçları karşılamak üzere kullanılan kaynaklar ne şekilde kullanılmaktadır. Genel konfor ve hareketlilik modern yerleşim alanlarının çekiciliğini belirleyen kilit faktörler arasındadır. (Kaynak: Gineceu prezentasyonu).

Parque EXPO, Parque das Nações'de yapılan çevresel yenilenme çalışmalarının başarılarını ve ölçeğini belgeleyen bir Çevresel Denetleme Planı içermektedir. Bu Denetleme Planı bir dizi önemli çevresel kriterlerin zaman içindeki gelişimini tarama olanağı vermekte, uygun çevresel ve insan sağlığı koşullarının korunmasını sağlamaktadır.

Denetleme Planı tüm Parque das Nações'i ve ayrıca toprak kalitesi, yer üstü suları, karışım ve tortu, hava kirliliği, gürültü, jeoloji, meteoroloji gibi çevresel konuları ve bir dizi hayat kalitesi kriterleri de ele almaktadır. (www.parquedasnacoes.pt)

GINECEU bu tür enformasyon yapısını sağlamayı amaçlayan ortak bir projedir. Bitkilerdeki gizli organları uyandırılması ve böylece büyüme ve değişim meydana gelmesi anlamını taşıyan kelime, aynı zamanda Portekiz dilinde “Kentsel Alanlarda Enerjinin ve Çevrenin Entegre Yönetimi” başlığın baş harflerinden meydana gelen bir kelimedir. Program bu kapsamda şehirlerde enerji ve çevre konusu ile ilgili yeni kavramlar geliştirilmesi için ender bir olanak sağlar. Bu yeni kavramlar Enerji ve Çevre için Global Stratejisi programı çerçevesinde düzenlenmiş ve uygulamaya geçirilmiştir. Bazı sonuçlar kentsel planı, bazı binalar ve kentsel altyapı için yapılan tercihlerde şimdiden ortaya çıkmıştır.

Bu bağlamda özellikle ilgisi olan durum değişik firma ve kurumların şehrin gelişiminde doğrudan sorumluluk üstlenmeleridir. Gerçekte, EXPO Urbe proje organizatörü, büyük Lizbon bölgesi ekonomik gelişme ajansı, yeraltı ve nakliye inter-modal istasyonu, tüm enerji, su ve kentsel arıtma tesisleri ve ana binaların promosyoncuları programa dahil ederek projenin kapsamı genişletilmiştir. Bunların tümü bir entegre veri havuzuna erişimi vasıtasıyla misyonlarını genişletme ve son kullanıcılara verecekleri hizmetlerini kaliteli bilgilerle tamamlayacakları düşüncesiyle hareketlenmişlerdir. Proje, en iyi iletişim verimliliği için tasarıma özel önem veren yeni, şehir genelinde bulunan enformasyon servislerinin bir katalizörü olmalıdır.

Denetleme programı aşağıda verilen konular üzerine odaklanmaktadır:

Dış Kentsel Çevre – Kamu Alanları

- Mikro iklim koşulları;
- Çevresel denetleme (hava, toprak, su, gürültü);
- Kamu alanlarda enerji ve su uygulamaları;
- Atık sular ve caddelerdeki atıklar;

İç çevre – Binalardaki Konfor ve Sağlık

- İnşaat malzemeleri ve işlemler;

- o Enerji ve su hizmetleri ile ilgili denetimler;
- o Konfor ve sağlık koşulları;

Hareketlilik – Yolcu Akımı ve Trafik

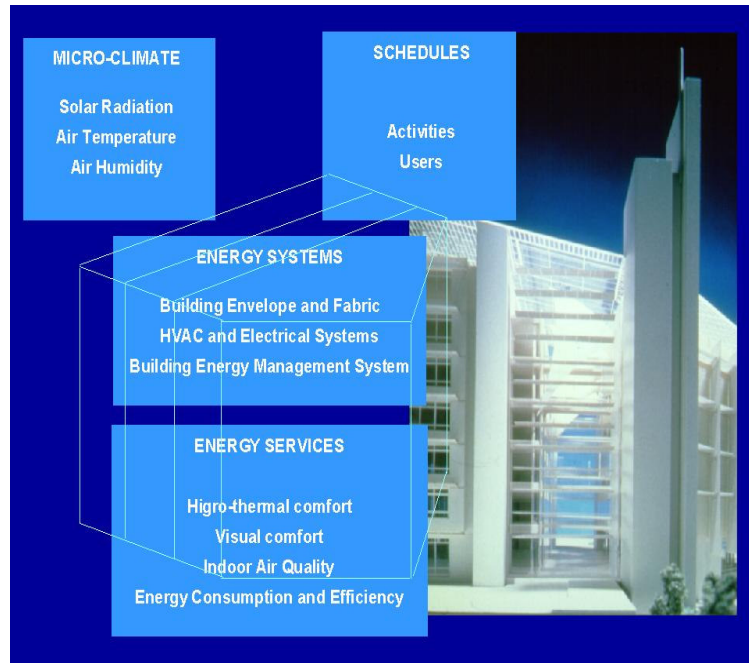
- o Yolcu Akımı;
- o Trafik akımı (konumlama, miktar, sefer sayısı);

Kentsel Altyapı – Enerji ve Su Tedariki

- o şebeke üzerinden enerji tedariki (elektrik, doğal gaz, DH/DC);
- o şebeke üzerinden su tedariki;
- o Yerel birincil enerji dönüşümü;
- o Yerel su kanalizasyonu;

Kentsel Altyapı – Atıkların Yönetimi

- o Katı atıklar (toplanan, işlenen ve tekrar kullanılan);
- o Sıvı Atıklar (toplanan, işlenen ve tekrar kullanılan);



**şekil 10. EXPO'98 İdari Binası denetleme programı ile ilgili bilgiler.
(Kaynak; Gineceu prezentasyonu)**

Yeni **düşük enerjili kentsel çevreler** için bu gerekli ve uygun bir araçtır. Tasarım ve inşaat safhaların önüne geçerek, ve hatta tek bina ve sistem denetimin de önüne geçerek, GINECEU enerji ve çevre ile ilgili gerçek durumun şu anki resmini sunmakta ve geçmişteki bilgilerin yönetimde ve ilerideki planlama çalışmalarında kullanımını olanaklı kılmaktadır. GINECEU kent bahçesine açılan bir penceredir ve yerel ancak aynı zamanda global ölçekte de bu bahçeden daha iyi bir çevre dostu ortam yaratmak için yardımda bulunmaktadır.

Sonuç; Isıtma ve soğutma için DH/DC Şebekesi ve EXPO'98 önerilerin uygulanmasından **%30** enerji tasarruf edilmiştir, binaların iyileştirilmesi sonucu toplam birincil enerji tüketiminde genel olarak **%60** ve CO2 yayılmasında da **%70** azalma sağlanmıştır. Uzun vadede Matrix denetim programlarından veya tele-ölçüm sistemlerinden elde edilen enerji yoğunlukların gerçek değerleri ile periyodik olarak güncellenmelidir.

Taşımacılık sistemin stratejik planlamasını desteklemek ve örneğin sıradan taşıtların sıfır-ve düşük-emisyonlu araçlarla değiştirilmesinin ekonomik ve çevresel etkilerini analiz etmek için bazı yazılım programları da kullanılabilir. Diğer enerji ve çevresel hizmetlerle ilgili stratejik planlama uygulanması ihtiyaçlarına göre GINECEU'ye başka özel uygulama araçları entegre edilmektedir. (örneğin, kentsel trafiği, ve su ile atıklar yönetimi vb.)

Ayrıca projede yeşil alanlar 110 hektar kaplamaktadır; ki bu toplam alanın üçte biri kadardır. Bölgede **20.000** ağaç ve **1.5 milyon** çiçek bitkisi bulunmaktadır.

4.2.5. DEĞERLENDİRME

Konu ile ilgili yazılan bilgiler ve Lisbon Expo bölgesinde yapılan incelemeler sonucu elde edilen bilgiler bazında yapılan araştırmalara göre; “kentsel tasarım ekonomik, sosyal ve çevresel değerleri arttırır” ifadesinde belirtilen, kentsel tasarım ve değer arasında çok belirgin bir ilişki olduğu göstermektedir. Kentsel tasarım, özellikle iyi ve nitelikli bir kentsel tasarım tabi ki her bir yatırım sahibi için bir maliyet taşır. Yapılması gereken, iyi bir kentsel tasarımın faydalarını belirterek bu tasarım kendi maliyetini karşıladığını ve yüksek bir kar sağladığını ispatlayıp yatırım sahiplerini iyi bir kentsel tasarıma yatırım yapmalarını ikna etmektir.

4.3. TALİMHANE BÖLGESİNDE DEĞER YARATIMINI ÖLÇMEYE YÖNELİK BİR ÇALIŞMA

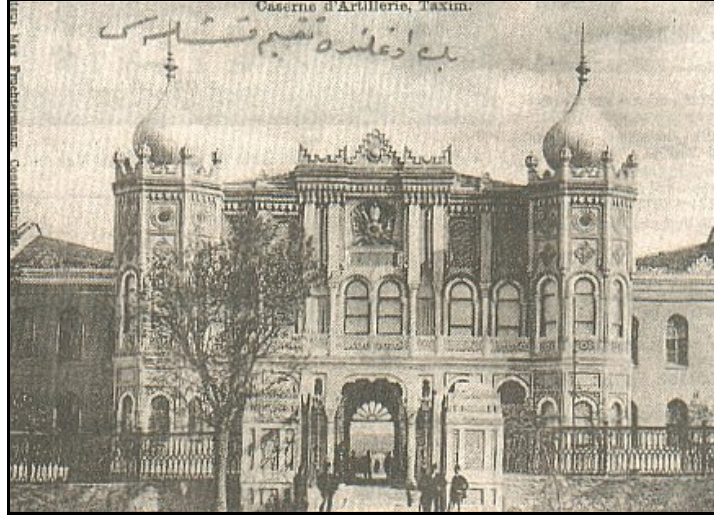
4.3.1. ALANIN KONUMU VE TARİHÇESİ

Talimhane Bölgesi, İstanbul metropoliten alanının en önemli merkezlerinden biri olan Beyoğlu İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Tarihsel niteliği, ulaşım ilişkileri ve işlevsel yapısı dolayısıyla son derece stratejik bir noktada bulunmaktadır. Talimhane Bölgesi; Taksim meydanının kuzeyinde, Cumhuriyet ve Tarlabası caddelerinin birleştiği noktada yer almaktadır. Projenin içine aldığı alan ise, Cumhuriyet Caddesi, Refik Saydam (Tarlabası) Caddesi ile Abdülhak Hamid Caddesi arasında kalan bölgedir.



Şekil 11. Proje Alanı Sınırları (Kaynak; İlke Planlama Ltd.)

Adını Osmanlı döneminde Taksim Meydanı'nda bugünkü Taksim Gezi Parkı'nın yerinde bulunan Topçu Kışlası'ndan almıştır. Talimhane, Osmanlı döneminde Rus ve Hint mimarisinin en nitelikli örneklerinden biri olarak inşa edilen kışlanın askeri talim bölgesi olarak kullanılmıştır.



Resim 1. 1900'lü yılların başında Taksim Kışlası'nı gösterir bir resim

1900'lü yılların başlarında mütareke dolayısıyla bu işlevini kaybeden yapılar, 1921 yılında Sait Çelebi'nin futbol sahası olarak düzenlenmiştir. Bu statta, sadece futbol maçları değil, güreş, boks, bisiklet, binicilik ve halat çekme karşılaşmaları ile sirk ve lunaparklar da düzenlenmiştir. O dönemin en önemli milli maçlarının bu kışlada oynandığına dair belgeler mevcuttur⁷.

1938 yılında Lütfi Kırdar'ın İstanbul belediye başkanlığı ve valiliğine atanmasını takiben, modern bir kent planlaması için ülkeye davet edilen mimar Henri Prost, 1937-1950 yılları arasında İstanbul'un çehresini değiştiren çok önemli müdahalelere imza atmıştır. Bunlardan biri de Taksim Meydanı'nda bulunan bu tarihi eser niteliğindeki kışlanın yıkılması ve yerine bugünkü gezi parkının yapılmasıdır. Bölge böylelikle yeni imar hareketlerine sahne olmuş ve Talimhane bölgesi de bir talim alanı olmaktan çıkıp

⁷ Sabah Gazetesi 23.02.2005 tarihli Yüksel Aytuğ yazısından esinlenilmiştir.

apartmanlaşmaya başlamıştır. Başlangıçta bir konut alanı görünümüne sahipken, Taksim meydanının konumsal nitelikleri ve sosyal yaşama olan etkisi dolayısıyla zaman içinde bir çok ticarethaneye de ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

Böylece eski talim yerinde, İstanbul'un planlı ve sağlıklı ilk yerleşim semti yükselmiştir. Bu dönemde, düz çizgilerle birbirini kesen geniş yolların iki yanında yükselen apartmanlar en çok beş katlıdır. Bütün apartmanların arkasında plan gereği bahçecikler, bir dikdörtgen biçiminde birleşip geniş yeşil alanlar oluşturmaktadır. Talimhane öylesine düzenli bir İstanbul semti olmuştur halıların açık havada temizlenmesi belirli bir günle sınırlandırılmıştır. Şimdi Elektrik İdaresi'nin yükseldiği genişçe bir boşlukta Altun Tepe diye adlandırılmış yerde, yazları tiyatro da oynanılan bir kır kahvesi vardı. Bu mekanlar dönemin önemli kamusal alanı ve sosyal aktivite merkezidir. Ancak Altun Tepe tiyatro ve çayevi yıkılması ve 1960'larda başlayarak da yakın çevrede özellikle Tarlabası kesiminde yeni filizlenen oto tamirhane ve yedek parça atölyeleri Talimhane bölgesine doğru kaymaya başlaması alandaki sosyal bozulma köhnemenin ilk işaretlerini meydana getirmiştir. Yedek parçacı, karaborsacı ve çeşitli suç öbeklerinin bölgeyi mesken tutması, burada yaşayan yerli halkın başka bölgelere kaçmasına sebep olmuştur. (Arpad, 1988)

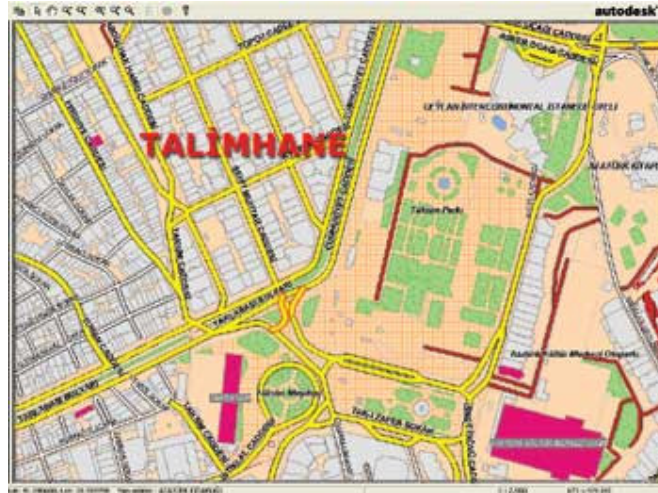
Bölgedeki sosyal bozulma ve köhneme merkezi ve yerel yönetimlerin dikkatini çekmiş ve alandaki köhnemenin önüne geçmeye yönelik ilk girişim 1987 yılında dönemin bakanlar kurulunca alanın "oteller bölgesi" olarak projelendirilmesine karar verilmesi ile gerçekleşmiştir. Bu karardan sonra bölgede turizm işlevleri çoğalmaya başlamıştır. Ancak dönüşümün sosyal, ekonomik ve çevresel bileşenlerini bütüncül bir yaklaşımla ele almaktan uzak olan bu çaba birçok aksayan yön ortaya çıkarmıştır.

Projenin gerçek anlamda hayata geçirilmesi 2004 yılında Türkiye de gerçekleştirilen ve İstanbul'un ev sahipliği yaptığı NATO zirvesinin hazırlıkları

kapsamında tamamlanmıştır. Uluslar arası organizasyonların kentlerin dönüşümü sürecindeki tetikleyici rolünü, diğer örnek çalışma alanı olan Lisbon Expo alanının dönüşümü projesi başta olmak üzere, Barcelona Olimpiyatları gibi birçok örnekte de izlemekteyiz.

4.3.2. PROJENİN GENEL TANIMI ⁸

Talimhane bölgesi kent içindeki avantajlı konumu ve mimari birikimine rağmen son yıllarda giderek köhneleşmiş, konutlar yerlerini tamirhane ve yedek parça atölyelerine bırakmış, yaşayan halk burayı terk etmiştir. Turizm yatırımları beklenen değeri üretememiş ve bölge hem kamu hem de özel sektör için ölü yatırım halini almıştır. Mevcut tarihi binalar bakımsız kalmış, tabela ve ilan yoğunluğuna maruz kalmış ve görüntü kirliliği içinde kaybolmuşlardır. Sokaklar otopark alanı olarak kullanılmaya başlanmış ve halk arasında “değnekçi” olarak tabir edilen bir takım kişilerin ve otopark mafyasının haksız kazanç elde ettiği alanlar haline gelmiştir.



Resim 2. Talimhane Bölgesinin Taksim Meydanı'na göre konumu

⁸ “Beyoğlu Talimhane Bölgesi Cephe Rehabilitasyonu Kentsel Tasarım Uygulama Projesi” ile ilgili teknik bilgiler, projeyi yürütmüş olan İlke Planlama Ltd. Şirketi tarafından hazırlanan proje raporundan derlenmiştir.

Taksim-Bakırköy ve Taksim-Kadıköy hattında çalışan dolmuşların durak yeri olması dolayısıyla gün içinde yoğun bir kullanıcı akımı altında olan bölge, gece kullanımı açısından son derece zayıf bir tablo çizmiştir. Gece kullanımındaki aksaklık, başı boş kalan sokakların suç yuvasına dönüşmesine sebep olmuştur.

Köhneleşme ve işlevsizlik, تنها ve kullanılmayan tehlikeli alanlar üretmiştir. Bölgenin yanı başında bulunan Tarlabası, alanın sosyal yapısını giderek daha fazla etkisi altına almaya başlamıştır. Diğer taraftan turistik tesis ve oteller tam kapasiteye ulaşamazken, gelen ziyaretçilerin böyle bir çevrede ağırlanması hem güvenlik sorunlarına hem de kentin olumsuz bir imaj kazanmasına sebep olmuştur.

Döneminin en değerli mimari örnekleri olan binalar bakımsızlık ve işlevsizlik nedeniyle, yok olmanın eşiğine gelmiştir. Fiziksel ve çevresel nitelikleriyle önemli bir potansiyel taşıyan bu alan, atıl ve kullanımsız bir kent parçasına dönüşmüştür. Bu sürecin sonunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Beyoğlu Belediyesi ile işbirliği içinde, “Beyoğlu Talimhane Bölgesi Cephe Rehabilitasyonu Kentsel Tasarım Uygulama Projesi” gerçekleştirilmiştir.

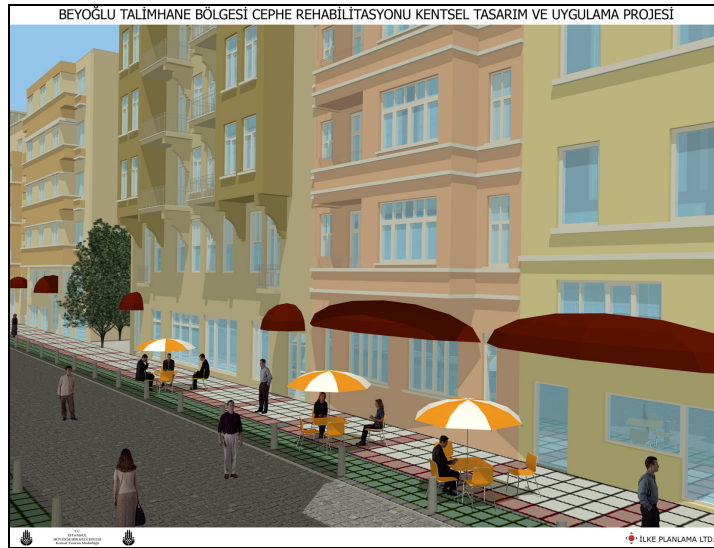


Fotoğraf 20. Talimhane Bölgesinin projeden önceki durumu



Fotoğraf 21. Alanın proje esnasındaki görünümü

Proje kararları belirli dönemlerde yapılan toplantılar sürecinde bölge yaşayanları ya da bölge hakkında bilgi sahibi kişi ve kurumlarla yapılan toplantılar ile alınmıştır. Katılan kişi ve kurumların sorunlara yakınlığı çözümün doğruluğu konusundaki en doğru kararların verilmesine yardımcı olmuştur. Projenin katılımcı yaklaşımı kamu-özel-sivil toplum örgütü üçgeninin aktörlerini bir araya getirerek, uygulanması ve işletilmesi mümkün bir düzenleme hedeflenmektedir.



Şekil 12. Talimhane Bölgesi'nin Projedeki görünümü

(Kaynak; İlke Planlama Ltd.)

Proje kapsamında gerçekleştirilen düzenlemeler şöyledir:

- Alanda güvenliğin sağlanması ve algılanabilirliğin yükseltilmesi amacıyla yayalaştırma uygulamasına gidilmiştir. Bölgede önerilen 'Yayalaştırılmış sokak ağı' modeli, İstanbul'da bir 'ilk' niteliğindedir. Genellikle ülkemizde görülen yayalaştırma uygulamaları, tek bir aksı ya da bir meydanı kapsayan, parçalı çözümler getirmektedir. Ancak Talimhane projesinde sokaklar arası bağlantılar ve Taksim Meydanı gibi odak noktalarla ilişkiler bütün olarak ele alınmıştır.
- Kent mobilyaları ve yol kaplama malzemeleri yenilenmiştir. Aydınlatma elemanları katener sistem kullanılarak askı armatürlü, paslanmaz çelik ayaklı, çelik çift kademe gergili malzeme ile değiştirilmiştir. Bu sistem vandalizmi önlemek ve daha uzun ömürlü bir yatırım sağlamak açısından da çözüm olmuştur.
- Binaların cephe düzenlemesi, bakım ve rehabilitasyonları yapılmıştır.
- Bölgede, yabancı dil bilen 48 kişilik bir özel güvenlik ekibi ile 24 saat güvenlik sağlanmaktadır.
- Bölge dışarıdan araç trafiği ile beslenirken, ancak belli saatler dahilinde ve servis amaçlı araçların bölgeye girmelerine izin verilmektedir. Yaya sokakları gündüz ve gece, rekreasyon eğlence ve ticaret işlevlerine açılmıştır.
- Uzun vadede otopark ve toplu taşıma sorunlarının çözümü için üst ölçekli bir planlama benimsenmiştir. İlk etapta zirve misafirlerinin ağırlanması için yapılan bu düzenlemeler, uzun vadede şehrin geleceğine yönelik kalıcı çözümler olarak ele alınmıştır.

4.3.3. KENTSEL TASARIM KALİTESİ

Kentsel tasarım projesinin kalitesini ve değer yaratma kapasitesini ölçmek için benimsenmiş olan yedi kriterli analiz yöntemi ile, Talimhane bölgesi tasarım projesi alanda test edilmiş ve sonuçlar çalışmanın girdileri olarak kabul edilmiştir.

Hedef 1. Karakter: Bir mekânın özel karakterine ve kimlik duygusuna katkıda bulunan artı özellikler o mekanı diğerlerinden farklı kılar. Bu özellikler manzara, inşaat gelenekleri, yerel yaşam tarzı, kolektif hafıza ve tarih izlerini içermektedir.

Güçlü yönleri; Bu veriler alanda birebir var olan ve proje ile korunup geliştirilen öğelerdir. Geleneksel mimari korunmuş, temizlenmiş, ortaya çıkarılmış ve bölgenin karakterine katkısı olacak şekilde desteklenmiştir. Zemin kaplamaları geleneksel dokuyu destekleyen Arnavut taşı modeli granit küp taş ile sağlanmış, yaya alanları dokuyla uyumlu granit plakalarla vurgulanmıştır. Projenin alana verdiği kimlik hissi hem yabancı ziyaretçiler tarafından hem de kullanıcı ve sakinler tarafından oldukça net algılanmaktadır.



Fotoğraf 22. Cephe düzenlemesinden bir görünüm

Zayıf yönleri; Oto yedek parça ve tamir atölyeleri gibi alanın karakterine aykırı bazı işlevler halen alanda yer tutmaktadır. Ancak zaman içinde bu faaliyetlerin alandan ayrılma eğilimi taşıması olumlu bir gelişmedir.

Değerlendirme: 4 puan

Hedef 2. Süreklilik ve kapalılık: Kentsel tasarım projesinin her bir ögesinin büyük bir bütünün bir parçası olarak ele alınmasıdır. Binaların, kamu alanlarının ve manzaranın iyi tanımlandığı ve çevrelendiği algılanabilir bir kentsel örgü yaratmak temel hedeftir.



Fotoğraf 23. Süreklilik ve mimari bütünlük arzeden bina cepheleri

Güçlü yönleri; Alandaki kamu ve özel sahalar açıkça tanımlanmıştır. Kamu sahasından özel sahaya geçiş zemin kaplamasıyla vurgulanmıştır. Bina cephelerindeki süreklilik ve kimlik, alana tanım kazandırmaktadır. Projenin tek bir sokak ölçeğinde değil, bir sokaklar ağı olarak ele alınması, sürekliliği sağlayan diğer bir faktördür.

Zayıf yönleri;Sokak genişliklerinin bina yükseklikleri ile orantılı olmaması,

yer yer dar sokak ve duvar hissi yaratan cephelerle sonuç vermektedir.

Değerlendirme; 5 puan

Hedef 3. Kamusal alanların kalitesi: Caddelerin, parkların, meydanların, pasajların ve halk tarafından kullanılan diğer tüm mekânların tasarım esaslı kaplama, bitkilendirme, ışıklandırma, yönlendirme, sığınak, işaret ve tabelalar, kent mobilyası, estetik ve fonksiyonel özellikler gibi etkenlerle kalitesinin artırılması.

Güçlü yönleri; Projede uygulanan yayalaştırma prensibi, alanı daha “kamusal” kılmıştır. Kent mobilyaları ve yönlendirme levhaları yenilenmiş, aydınlatma elemanları modern katener sistemle yeniden yapılandırılmıştır. Kaldırımlar cafe barların hizmetine sokularak, kamu kullanımına açık sokaklar meydana getirilmiştir. Düzenlenen festival ve açık hava etkinlikleri ile kamusal yaşam hareketlendirilmektedir.



Fotoğraf 24. Yenilenen kent mobilyalarına bir örnek

Zayıf yönleri; Yaya alanları vurgulanmış olsa da, kullanıma açık kamusal alanlar yaratmakta eksiklikler göze çarpmaktadır. Ancak mevcut kentsel doku

da bu tür bir yapılanmaya izin vermemektedir. Meydan ve sokaklarda kamusal sanat uygulamalarının eksikliği göze çarpmaktadır.

Değerlendirme; 4 puan.

Hedef 4. Hareket Kolaylığı: Kamu alanının güvenliği, erişilebilirliği ve geçirgenliği kentsel tasarımın kalitesinin önemli göstergelerindedir.

Güçlü yönleri; Alan, metro ve diğer toplu taşıma sistemlerinin merkezi olan Taksim meydanına komşu olmanın avantajlarını taşımaktadır. Erişilebilirliği oldukça yüksektir. Alanın trafik sirkülasyonu yaya önceliklidir, sadece belli saatler dahilinde araçların servis amacıyla giriş yapmasına izin verilmektedir. Saha içinde , engelliler için düzenlemeler ve motorize alanla yaya sahalarının ayrımları kent mobilyaları ve bitkilendirme ile ifade edilmiştir. Meydana ve ulaşım noktalarına bağlantılar ve alternatif sokaklar alanı kolayca ulaşılabilir kılmaktadır.



Fotoğraf 25. Yaya ve servis yolu ayrımı döşemeyle vurgulanmıştır.

Zayıf yönleri; Yaya alanlarının yasak olmasına rağmen araçlar tarafından yer yer parklanma alanı olarak kullanılması, alanda çalışan ve yaşayan

kişilerin araç giriş çıkışında sorun yaşaması ve yakın çevrede alternatif otopark alanlarının olmayışı sorun yaratmaktadır.

Değerlendirme; 4 Puan

Hedef 5. Okunabilirlik: İnsanların mekânsal davranışları, yapılı çevrede deneyimledikleriyle meydana gelir. Güven hissine olan en önemli katkı, bireyin mekâna fiziksel ve sosyal adaptasyonunu esas alır. Nirengiler, geçişler, işaret ve tabelalar, odak noktaları mekânın algılanmasını ve bireyin yolunu bulunmasını kolaylaştırır.

Güçlü yönleri; Alan dışarıdan kolaylıkla algılanmakta ve okunmaktadır. Bölgenin girişlerine yerleştirilen taklar, bir kapı etkisi yaratarak farklı bir bölgeye giriş yapıldığını vurgulamaktadır. Taksim meydanı alan için önemli bir nirengi niteliğindedir. Birey bölge içinde yolunu kolaylıkla bulabilmekte ve güven duymaktadır.



Fotoğraf 26. Bölgeye giriş-çıkışları vurgulayan kemerler

Zayıf yönleri; Tabela ve yönlendirme levhalarında eksiklik göze çarpmaktadır. Ancak projenin içerdiği alan, kaybolma hissi sağlayacak kadar

geniş bir sokak ağını kapsamamaktadır. Alan var olan dokunun sağladığı avantajla, projeden bağımsız bir algılanabilirliğe sahiptir.

Değerlendirme; 5 puan

Hedef 6. Adapte edilebilirlik: İyi tasarlanmış bir bölge, toplumun mevcut ve gelecekte değişen ihtiyaçlarına cevap verecek esnek ve uyumlu kamu ve özel alanları, binaları ve grupları olan bir çevre sağlamalıdır. Potansiyel bölgeler sosyal ve fiziksel hareketleri karşılayacak kadar dinamik olarak muhafaza edilmelidir.

Güçlü yönleri; Bu proje Lizbon Expo alanında olduğu gibi, öncelikle uluslararası bir organizasyon olan NATO zirvesi için tasarlanmış; ancak daha sonra kentte kalıcı yenilikler sağlayacak şekilde esnek bir yaklaşımla ele alınmıştır. Yayalaştırılmış sokaklar, çeşitli kamusal etkinlikler için olanak sağlamaktadır. Aynı zamanda, araç yolları genelde yaya kullanımına tahsis edilmekteyken, servis ve acil durumlar için araç girişine de izin vermektedir.

Zayıf yönleri; Binaların tarihi niteliği ve yerleşik bir kentsel dokuya sahip olması, kullanım değişikliği açısından esneklik sağlamamaktadır. Ancak bu projenin içeriğiyle doğrudan ilgili bir durum değildir.

Değerlendirme; 5 puan

Hedef 7. Çeşitlilik: Fiziksel tasarım yaklaşımında, farklı sosyal grupların içeri girmesine izin veren çeşitlilik ve karma kullanım. Çeşitlilik bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmesini destekler ve daha fazla ziyaret ve talep çeker.

Güçlü yönleri; Bölge genelde ticari aktivitelerin ve konaklama tesislerinin

yoğunlaştığı bir alandır. Taksim meydanı şehrin birçok farklı bölgesinden gelen, değişik sosyo-ekonomik gruplara mensup bireylerin toplanma noktasıdır. Talimhane bölgesi de bu potansiyelden faydalanmaktadır. Davetkar bir tasarım yaklaşımı ile düzenlenmiştir.

Zayıf yönleri; Kentliler için çekim noktası olma özelliği gösteren herhangi bir işlev yada işlevler bütünü oluşturulamamıştır. Alan daha çok otellere gelen turist ve ziyaretçilerin kullanımındadır.

Değerlendirme; 3 puan.

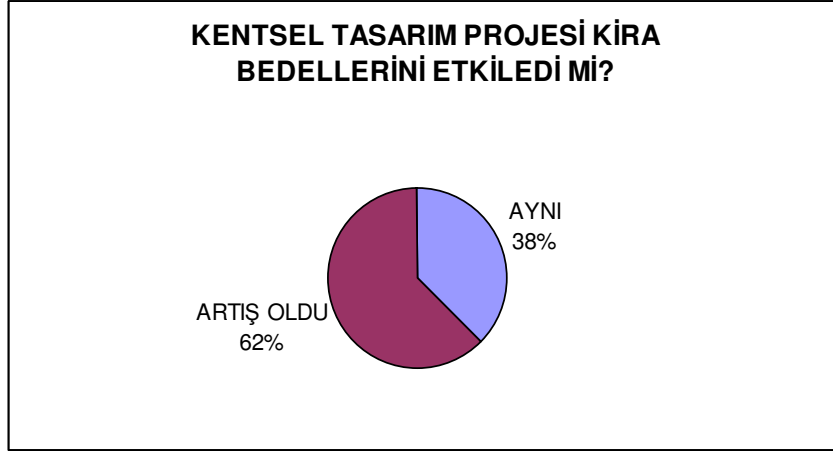
Sonuç olarak; bölge kentsel tasarım kalitesini tespit etmek için yapılan değerlendirmede 35 üzerinden **30** puan almıştır. Daha önce de 28 ve üzerinde puan alan projelerin başarılı olarak nitelendirilebileceğini belirtmiştik. Dolayısıyla, “proje olumlu ekonomik, sosyal ve çevresel değer oluşturmak için gerekli olan kentsel tasarım kalitesine sahiptir” sonucuna varılmaktadır. Değer yaratım testinin ikinci bölümünde daha önce olduğu gibi, tasarım ile kazandırılan değer ölçülmesine çalışılacaktır.

4.3.4. KENTSEL TASARIM İLE KAZANILAN DEĞERİN ÖLÇÜLMESİ

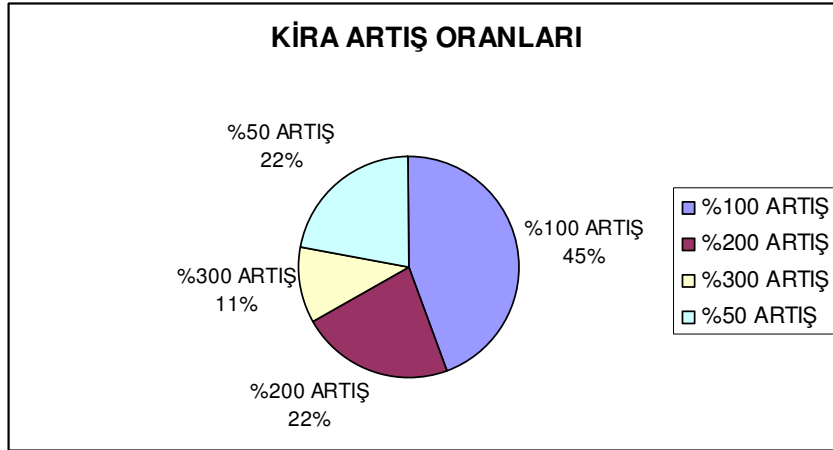
Bu araştırma ölçülebilir göstergeler ile kentsel tasarımın değeri ve faydalarını tahakkuk ettirmeyi amaçlamaktadır. Daha önceki bölümlerde vurgulandığı gibi, uzun vadede değer yaratımının 3 ayağı vardır; ekonomik, sosyal ve çevresel. Her ne kadar değerlendirme çalışmalarının sağladığı ana bilgi yatırım karı, kira oranları ve arazi fiyatları gibi ekonomik değerlenmenin devamlılığı ile ilgili olsa da, sosyal ve çevresel değer yaratımı da ele alınacaktır. Bu değerın göstergeleri, alanda yürütölen anket çalışmasının sonuçlarıyla desteklenecektir.

Ekonomik ayakta kalabilirlik

Kentsel tasarımın kalite yükseltici etkisi sonucu bölgede gayrimenkul kira ve satış bedelleri olağandışı bir yükselme göstermiştir. Bu aynı zamanda alana gösterilen talebin artışıyla da doğru orantılıdır. Yakın çevresi içinde değerlendirildiğinde, bölgedeki en yüksek kira bedellerinin proje alanında olduğu göze çarpmaktadır. Bu gelişme anket çalışmaları sonuçları ile de desteklenmektedir. Kentsel tasarım projesi öncesinde ortalama 500 TL civarında olan işyeri kiralarının yaklaşık %133 artış göstererek 1.165 TL seviyesine çıktığı, satılık binaların ise yok denecek kadar azaldığı gözlenmiştir. Gelişmenin faydaları yeniden yapılandırılan bölgenin bitişğinde olan bölgelere de yayılmıştır. Konum ile ilgili olarak kira oranları da son yıllarda artmıştır. Anket görüşmesi yapılan işyerlerinin %62'si projeden sonra kiralarında, olağandışı ve yıllık TÜFE oranlarının çok üzerinde kira artışı olduğunu bildirmişlerdir.



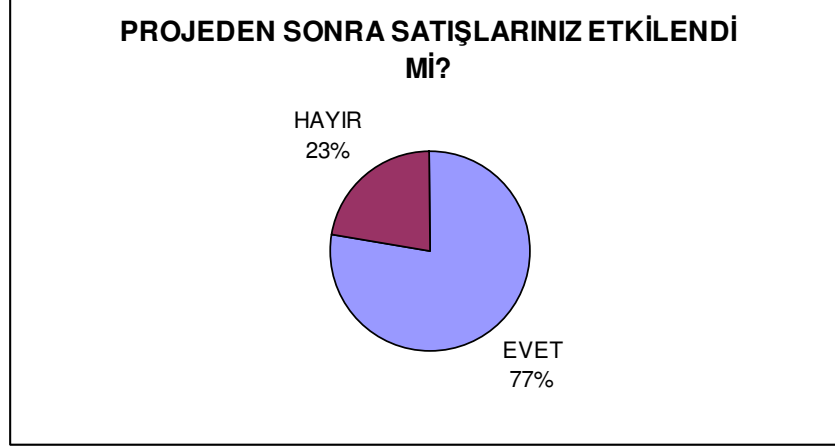
Grafik 1. Kentsel tasarım projesinin bölgedeki kira bedellerine etkisi
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)



Grafik 2. Bölgede kira bedellerinde görülen artış oranları
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

Gelişmenin faydaları yeniden yapılandırılan bölgenin bitişiğinde olan bölgelere de yayılmıştır. Konum Konumsal avantaja göre kira oranları da artmıştır. Kentsel tasarım projesinin ekonomik faaliyetler üzerindeki etkisi, bölgedeki işyerleri ve oteller açısından farklı sonuçlar vermiştir. Yayalaştırma çalışmaları esnasında, daha önce bölgede yer alan otobüs durakları ve dolmuş duraklarının yakın çevrede başka bir bölgeye taşınmış olması, alanın çok önemli bir yaya kaynağının kesilmesi ile sonuçlanmıştır. Bölgede

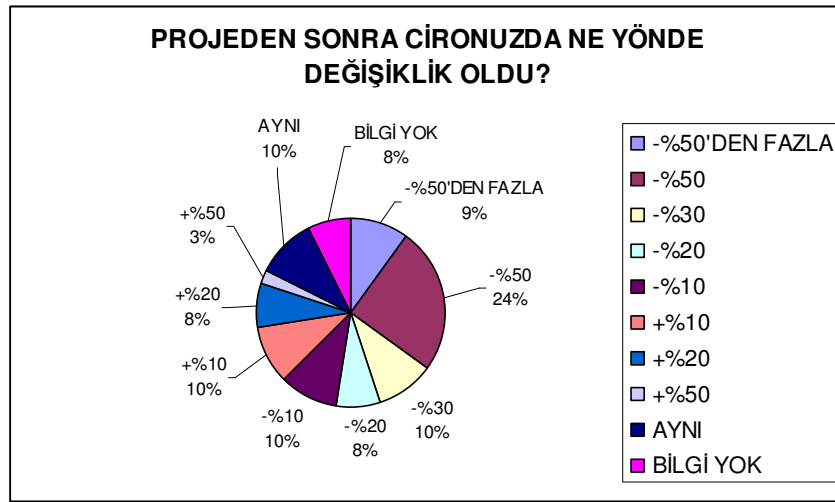
yürütülen anket çalışmaları esnasında, esnafın bu gelişmeden rahatsızlık duydukları ve ortalama aylık cirolarının azaldığını bildirdikleri kaydedilmiştir.



Grafik 3. Projenin ekonomik faaliyetlere etkisi

(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

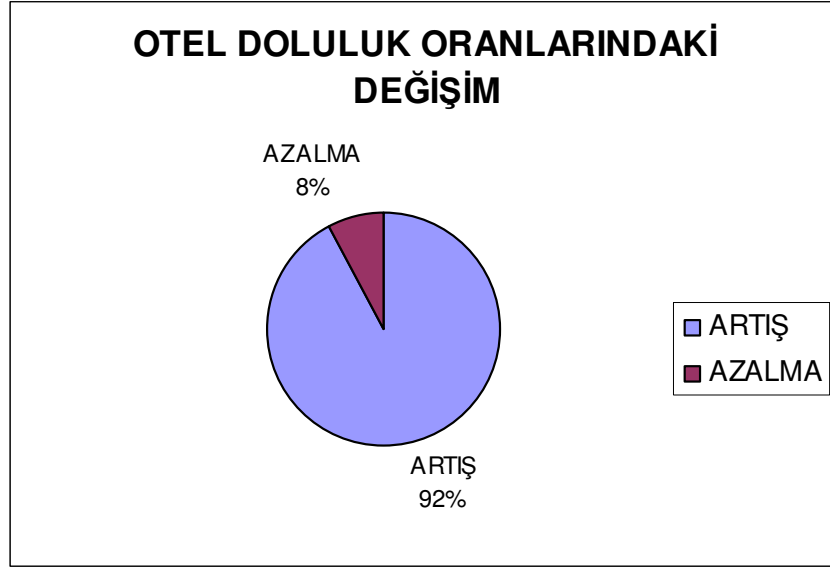
Görüşülen işyerlerinden %21'i cirolarında artış olduğunu bildirirken, %61'i ise cirolarında azalma olduğunu, %10'luk bir dilim ise cirolarında bir değişiklik olmadığını belirtmişlerdir. Aylık cirolardaki azalmayı, alandaki yaya sirkülasyonunun azalması ile açıklamışlardır.



Grafik 4. Projenin sonrasındaki ticarethanelerin aylık cirolarındaki görülen değişim oranları

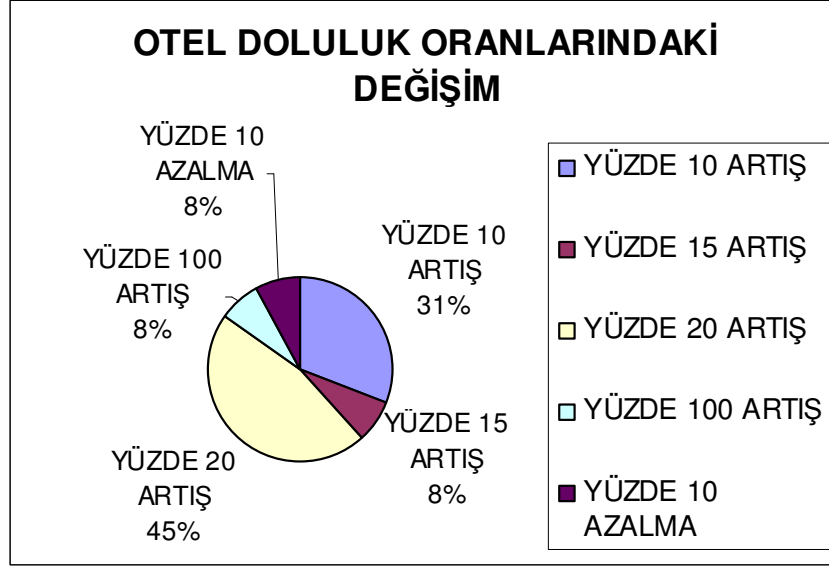
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

Bölgede ekonomik aktivite sahipleri projenin ciro ve kiralara yansıyan etkilerinden memnun değilken, otellerin ekonomik göstergelerden son derece memnun oldukları tespit edilmiştir.



Grafik 5. Projeden sonra bölgedeki otellerin doluluk oranlarındaki değişim
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

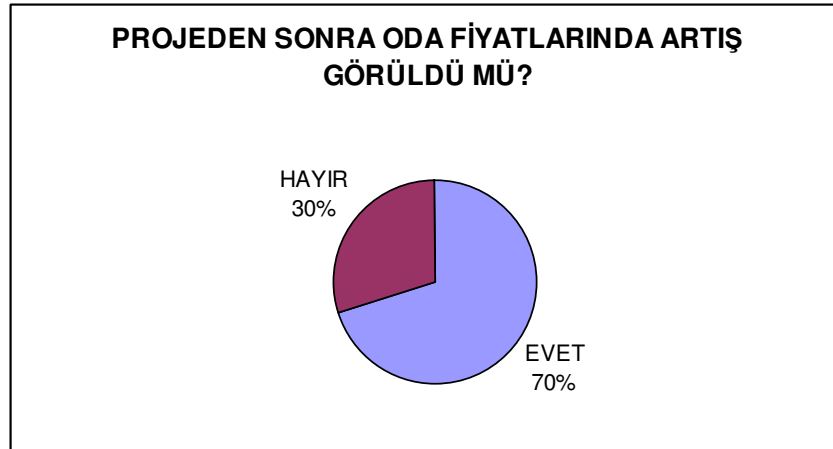
Bölgede yer alan 20 adet otelin %92'si projeden sonra oda doluluk oranlarında artış olduğunu bildirmişlerdir. Ancak bu artışın büyük oranda yabancı turist gruplarından kaynaklandığı bildirilmiştir. Doluluk oranlarındaki değişimin yönü ise aşağıdaki tabloda açıklanmaktadır. Otellerin %8'i doluluk oranlarının %100 arttığını bildirmiş, %45 gibi önemli bir bölümü ise %20 oranında artış kaydedildiğini bildirmiştir.



Grafik 6. Otellerin doluluk oranlarındaki değişimin yönü

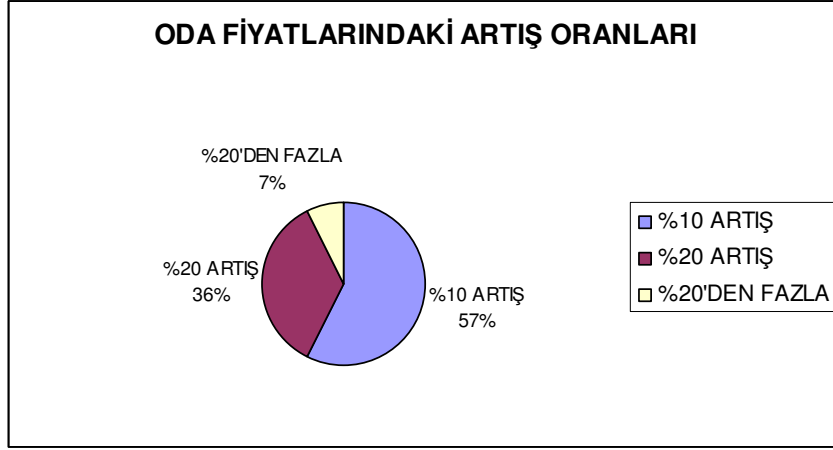
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

Aynı şekilde kentsel tasarım kalitesinin yarattığı ekonomik değer, oda fiyatlarına da artış olarak yansımıştır. Anket çalışmasında görüşülen otellerin %70'i projeden sonra gecelik oda fiyatlarında artış olduğunu bildirmişlerdir. Artış bildiren otellerin %57'si fiyatlarda %10 artış olduğunu, %35'i ise %20 lik bir artış oranı yakalandığını belirtmiştir.



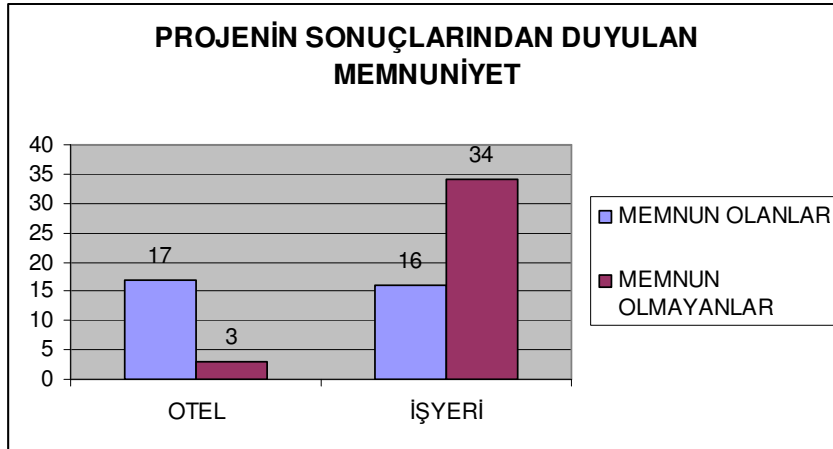
Grafik 7. Projenin gecelik oda fiyatlarına etkisi

(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)



Grafik 8. Oda fiyatlarındaki artış oranları
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

İşyerleri ve otellerle yapılan görüşmeler sonucu, otellerin %85'inin, işyerlerinin ise %40'ının projenin ekonomik sonuçlarından memnun olduğu tespit edilmiştir.



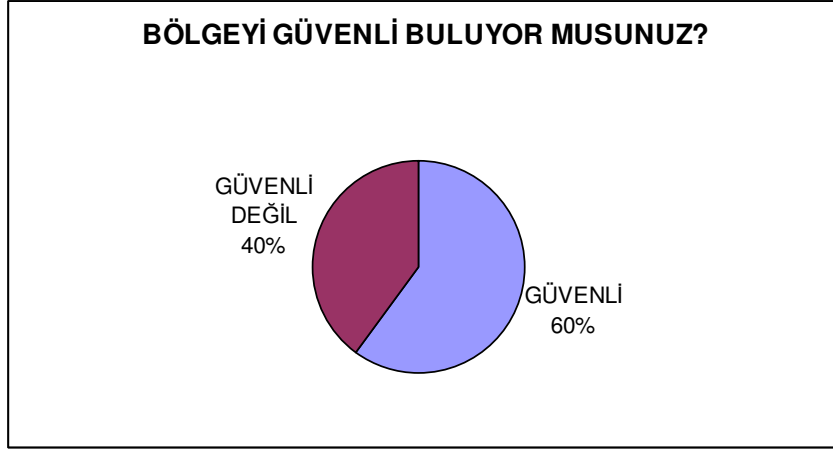
Grafik 9. İşyeri ve otellerin projenin sonuçlarından duydukları memnuniyet
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

Bu durumda kira değerlerine, oda fiyatları ve doluluk oranlarına bakıldığında alanda bir ekonomik değer artış yaşandığı; ancak bu değer paylaşımının dengeli yapılmadığı, toplumun her kesimi tarafından aynı oranda elde edilmediği gözlenmektedir. Değer artışının adil paylaşımı ülkemizin önemli bir

konusudur ve bu proje alanında da karşımıza çıkmaktadır. Diğer taraftan böyle bir projeye yatırım yapmaya bir dahaki sefere gönüllü olur musunuz şeklindeki soruya otellerin %55'i evet yanıtını vermiştir.

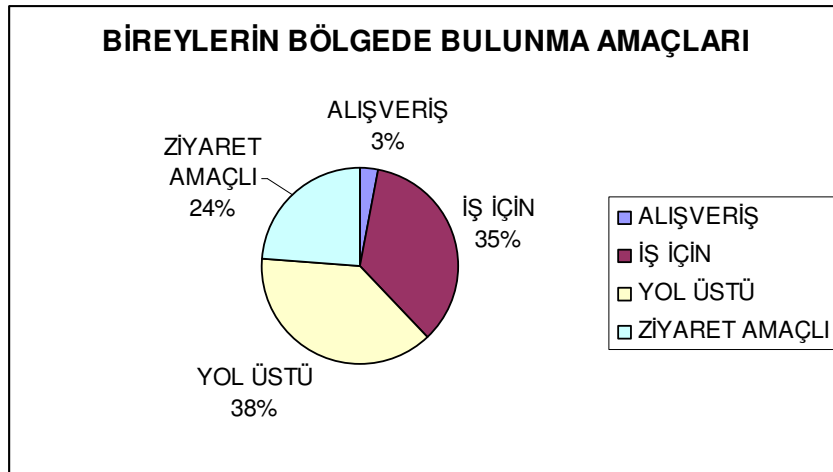
Sosyal Fayda

Projenin en önemli sonuçları sosyal yaşam alanında elde edilmiştir. Projeden önce bireylerin kullanmaktan çekindikleri alanlar, bugün hareketli kamusal mekanlara dönüşmüştür. Taksim meydanına çok yakın mesafedeki bu alan özellikle bahar ve yaz mevsimlerinde, sokak kafeleriyle canlanmakta ve bireyler için dinlenme ve eğlenme mekanlarına dönüşmektedir. Türk ve İslam kenti meydanlarında eksikliği en çok görülen oturma, dinlenme, etrafı izleme mekanları Taksim meydanında da hissedilmektedir. Taksim meydanı bugün, bir trafik meydanı olmaktan öteye gidememektedir. Talimhane bölgesi ise bu eksikliği ve ihtiyacı karşılayacak şekilde tasarlanmıştır. Önceden insanların sadece önünden geçip gittikleri bu mekan, artık birçok kentlinin uğrak yeri olma yolundadır. Alanın daha çok kullanılması, özellikle de bar, restaurant gibi gece kullanımını arttıracak işlevlerin alanda yer almaya başlaması, suç oranlarını da azaltmaktadır. Anket çalışması esnasında görüşülen 100 kişinin 60'ı Talimhane bölgesini güvenli bulduklarını belirtmişlerdir. Alanda 24 saat güvenliği sağlayan 48 kişilik bir özel güvenlik ekibinin bulunması, suç oranlarında azalma ve güvenlik duygusuna önemli bir katkı sağlamaktadır.



Grafik 10. Bireylerin bölgeyi güvenli bulma oranları
(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

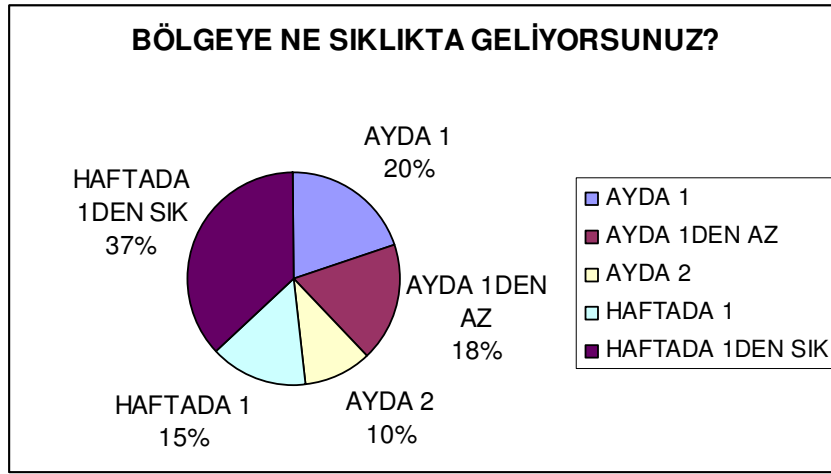
Geri kalanların ise bir çoğu bu güvensizliğin bölgeye komşu olan Tarlabası semtindeki suç olaylarından kaynaklandığını bildirmişlerdir. Önümüzdeki günlerde Beyoğlu Belediyesi'nce Tarlabası'nda yürütülmesi planlanan kentsel dönüşüm projesinin, Talimhane Bölgesi'ni de olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Proje alanında yapılan anket çalışmalarında rastgele seçilmiş yüz yüze görüşülen kişilerin, bu bölgede bulunma amaçları incelendiğinde ziyaret yada iş gibi belli bir amaçla gelenlerin toplam içinden %59 oranında pay aldığı gözlenmektedir.



Grafik 11. Bireylerin bölgede bulunma amaçları

Konumsal yapısı dolayısıyla bireylerin geçiş yolu üzerinde oluşu ise %38 gibi yüksek bir orana sahiptir. Ancak maalesef alışveriş için gelenlerin oranı %3'te kalmaktadır.

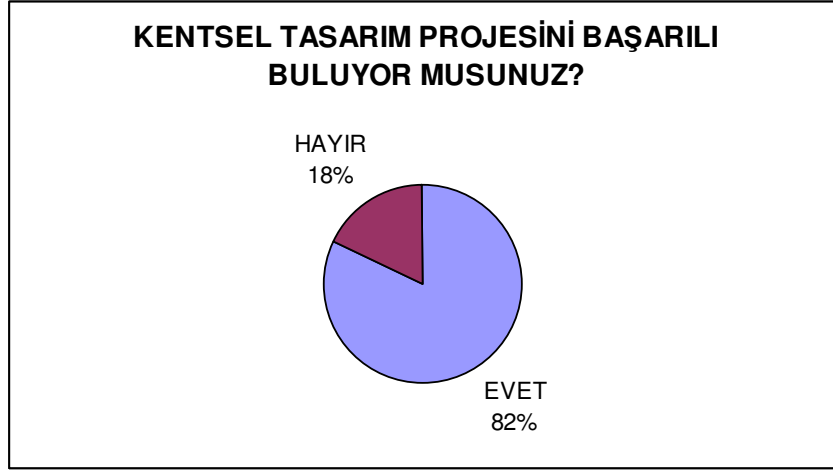
Bunun yanında sosyal hareketliliğın bir diğerk göstergesi olan kullanım sıklığı verilerine bakıldığında, kullanıcıların % 42'sinin haftada en az 1 kere bu bölgeyi ziyaret ettikleri, toplamın %82'sinin ise ayda en az 1 kere bölgeye geldikleri görülmektedir.



Grafik 12. Bireylerin bölgeyi ziyaret sıklığı

(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket alışması Sonuçları)

Sosyal faydanın en net göstergesi olan, toplumun projenin sonuçlarından duyduğu memnuniyet oranı ise, yine anket çalışmalarıyla tespit edildiği üzere %82 gibi yüksek bir oranla memnun kalanlar lehinedir. Alandaki iyileştirme çalışmaları, toplumun bu bölgeyi benimsemesine, buradaki gelişmelerden bir kentli olarak gurur duymasına ve bölgeyi daha çok kullanmasına sebep olmaktadır.



Grafik 13. Kullanıcıların projenin sonuçlarından duydukları memnuniyet.

(Kaynak; Bölgede Yürütülen Anket Çalışması Sonuçları)

Diğer taraftan otellerle yapılan görüşmeler sonucu, otel müşterilerinde yaklaşık %39 oranında turist artışı olduğu belirlenmiştir. Bu artış çevreye de yansımakta ve kullanıcı profilini değiştirmektedir. Bölgedeki mekansal ve ekonomik iyileşme, sosyal yaşam örgüsünü de etkilemektedir. Aydınlatma elemanları ile birlikte katener sisteme eklenen hoparlörler sayesinde dürekli hafif müzik yayını yapılmaktadır. Bu da alanı müzikal ve kent karmaşasından uzak, keyifli bir mekan haline getirmektedir. Bir turizm bölgesi olarak geliştirilen alanda, yerli ve yabancı ziyaretçilere hitap eden işlevlerde artış olduğu gözlenmektedir.

Cevresel destek

Daha önce belirtildiği üzere, genel konfor ve hareketlilik modern yerleşim alanlarının çekiciliğini belirleyen kilit faktörler arasındadır. Kent planlama ve kentsel tasarım disiplinleri, şehirlerde enerji ve çevre konusu ile ilgili yeni kavramlar geliştirilmesi için önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu bağlamda alanda, tüm altyapı yenilenmiş, yağmur suyu drenaj sistemleri kurulmuş, elektrik ve telefon kabloları gibi her nevi görüntü kirliliği ve hayati tehlike arz eden tesisat elemanları yer altına alınmıştır. Su baskını ve patlayan

kanalizasyon borularının yarattığı zarar ortadan kaldırılmıştır. Binalar temizlenmiş ve sağlıklılaştırılmıştır.

Yolcu akımı ve trafik alanın dışına taşınmış, böylelikle hem gürültü kirliliği hem de trafiğin yarattığı karbondioksit yayılımını azaltılmıştır. Bu koruma bireyler için olduğu kadar, tarihi eser niteliğindeki binalar da düşünülerek yapılmıştır. Katı atık kontrolü sağlanmış, kentsel mekanlar çöplük olmaktan kurtarılmıştır. Günün belli saatlerinde çıkarılan çöpler, servis yollarını kullanan çöp toplama kamyonları tarafından alınmaktadır. Kent mobilyaları vandalizmi önleyecek ve bakım maliyetlerini düşürecek şekilde tasarlanmıştır. Kullanılan aydınlatma elemanları %35 enerji tasarrufu sağlamaktadır. Güvenlik ve yönetim giderleri artmış görünse de, bu artış kriminal vakalardaki azalma ve kullanıcı sayısının artmasıyla dengelenmektedir.

Bunun yanında peyzaj ve bitkilendirme çalışmaları ile çevresel destek arttırılmıştır.

4.3.5. DEĞERLENDİRME

Konu ilgili literatür taraması, yerinde yapılan tespitler ve anket çalışmaları sonucu, Talimhane bölgesinde yapılan kentsel tasarım çalışmasının açıkça görülen bir değer yarattığı tespit edilmiştir. Bu değer ekonomik ve sosyal göstergeleri daha net tanımlanabilirken, çevresel içeriğin zayıf kaldığı tespit edilmiştir. Ancak proje bir bütün olarak tasarım kalitesi ve değer yaratımı bakımından, kentsel gelişmeye taraf olan aktörlere çeşitli faydalar sağlamaktadır. Gerek kira artışları, gerek müşteri ve kullanıcı sayısındaki artışlar, gerek güvenlik hissi ve kullanım sıklığındaki artışlar bu faydanın önemli göstergeleri olarak kaydedilmiştir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Son yıllarda yatırımcıların ve kentsel gelişmede rol oynayan kuruluşların içinde bulunduğu koşullar önemli ölçüde değişmiştir. Yapılaşma sürecinde ve mekansal düzenleme kararlarında inisiyatif giderek daha fazla özel sektör hakimiyetine girmektedir. Çelişki, özel sektör ile kamu sektörü arasındaki beklentilerin farklılaştığı noktada ortaya çıkmaktadır. Piyasa güçlerinin tercihi ürünlerin maliyetini ve yatırım giderlerini en aza düşürmek ve kısa vadede yatırımlarına yüksek geri dönüşler sağlamaktır. Ancak bu durum kentsel tasarımın kalitesini ve dolayısıyla değerini düşürmektedir. Global pazarı yöneten kuruluşlara göre, bir malın veya hizmetin değeri, pazardaki parasal değeridir. Ancak yapılan araştırmalar bir kez daha belirtmektedir ki, kentsel tasarımın finansal olarak ölçülebilen maddi değerleri olduğu gibi aynı zamanda maddi olmayan ancak toplum ve çevrenin çıkarını gözetken ayrıca da dolaylı yoldan parasal kazançlara sebep olan faydaları da vardır. Ancak bunları ölçmenin ve ortaya koymanın güçlüğü, çoğu zaman bu değeri göz ardı etmeye varmaktadır. Bu durum, bir çeşit kısır döngü halinde hem ekonomik zararlara sebep olmakta hem de kentsel çevrenin ve toplumsal yaşamın kalitesini düşürmektedir.

Bu tez çalışmasının örneklerle de desteklenen sonucu; kentsel tasarımın uzun vadede ekonomik kazanç üretme potansiyeline sahip olduğu, ayrıca parasal değere çevrilmesi güç olan sosyal ve çevresel değer ürettiği, bu değerlerin de dolaylı yoldan çeşitli ekonomik getirilere sebep olduğu ve iyi tasarımın maliyetinin bu faydalarla karşılanabileceği görüşüdür. Vurgulanan nokta, kentsel tasarımın teknik değerini yükseltecek belli kriterlerin gözetildiği ve paydaşların beklentileri arasında denge kurulduğu taktirde, kentsel tasarımın ekonomik, sosyal ve çevresel değer yaratma gücünün , maliyet yaratma potansiyelinden çok daha üstün olduğudur. Birçok örnekte görüldüğü gibi; **kalitesiz bir tasarımın maliyeti iyi bir tasarımın maliyetinden çok daha yüksektir.** İyi bir tasarımın maliyeti, tasarımın

sağladığı faydalar ile karşılandığı için, genellikle iyi bir tasarım uygulandığında maliyetini kendisi ödeyebilmekte ve bu maliyetleri üstlenen kişi ve kuruluşlara yüksek karlar sağlamaktadır.

Özetle sonuç olarak;

- İyi bir kentsel tasarım arsa değerlerini ve kira fiyatları arttırdığı yatırımcıların, girişimcilerin ve mülk sahiplerinin payına düşen oranları yükselttiği tespit edilmiştir.
- İyi bir kentsel tasarım kentin rekabet gücünü arttırmakta ve imajını tazelemektedir.
- Ekonomiyi büyük ölçüde desteklediği, yeni ticari gelişim bölgeleri açtığı ve kullanıcı ve ziyaretçileri cezbedecek nitelikler kazandırdığı gözlenmiştir.
- Bölgede faaliyet gösteren firmaların ününü ve imajını, saha imajı sayesinde güçlendirmiş, orada yaşayan ve çalışan insanların benimseme ve gurur duygularını geliştirmiştir.
- Yeni iş imkanları yaratılmasına ve bölgenin yeniden yapılandırılmasına yardımcı olmaktadır. İyi bir kentsel tasarım, yenileşme ve dönüşüm hareketlerinin vazgeçilmez ortağıdır.
- İyi bir kentsel tasarım girişimci, proje geliştirici ve yatırımcıların girişimde bulunmaları için gerekli güveni bulmalarına yardımcı olmaktadır.
- İnsanların daha memnun ve sağlıklı olmalarını sağlamakta, verimliliği ve üretkenliği arttırmaktadır.
- Avrupa Birliği ve Birleşmiş Milletler gibi çeşitli kuruluşların fon ve yardımlarından yararlanma olanaklarını arttırmaktadır.

- Sosyal çatışmaları azalttığı ve sosyal bütünleşme oluşturduğu, yurttaşlık gururunu arttırdığı tespit edilmiştir.
- Güven ve inanç duygularını arttırmaktadır.
- Sadece fiziksel mekanın değil, aynı zamanda kentin sosyal yaşamının da tasarlanmasında yardımcı olmaktadır.
- Bireylerin hoşgörü ve sosyal eşitlik duygusunu arttırmaktadır.
- Enerjinin daha verimli ve ekonomik kullanılmasını sağladığı görülmüştür.
- Doğal kaynakların sürdürülebilir şekilde kullanılmasını ve mirasın korunmasını sağlamaktadır.

Bu tezi destekleyen araştırma çalışmaları, iki örnek üzerinde yürütülmüştür. İncelenen iki proje de bu faydaların nasıl gerçekleştiği ve kentsel tasarım kalitesinin nasıl sağlandığına yönelik önemli dersler içermektedir. Bunlardan ilki, Avrupa Birliği'ne üye ülkelerden olan Portekiz'in başkenti Lizbon'da 1998 yılında gerçekleştirilmiş Park Expo projesi; diğeri ise 2004 yılında İstanbul Metropolitan alanının kalbi sayılabilecek bir noktada, Taksim Meydanı'na komşu alanda gerçekleştirilen "Beyoğlu Talimhane Bölgesi Cephe Rehabilitasyonu Kentsel Tasarım Uygulama Projesi" dir. Her iki projenin de değer yaratımı bakımından önemli çıktıları bulunmaktadır.

Ölçek ve kapsam bakımından Lizbon örneği çok daha karmaşık görünse de, değer yaratımı çok daha net verilerle ortaya konmaktadır. Talimhane projesi ise kapsam ve etki bakımından daha küçük ölçekli, ancak değer yaratımı bakımından incelemeye değer bir projedir. **Lizbon Expo projesinde değer yaratımının daha tariflebilir olduğu ve çok daha geniş bir kullanıcı kitlesi tarafından elde edildiği gözlenmiştir.** Talimhane bölgesinde ise kentsel tasarım projesi ile tetiklenen dönüşüm hala devam etmekte ve net sonuçlar yeni yeni elde edilmektedir. Ancak yapılan anket çalışmaları ve

tespitler, **Talimhane projesi ile net bir değer yaratıldığı; ancak bu değerin paylaşımında bölgede bulunan oteller, işyeri sahipleri, kullanıcılar ve mülk sahipleri arasında bir dengesizlik olduğu yönündedir.**

Tez çalışmasının sonucu, kentsel tasarımın maliyet-fayda analizini yapmanın ötesinde, kentsel tasarımın rolünü ve kentsel aktörlere sağladığı faydaları bir kez daha ortaya koymaktadır. Son yıllarda, kent planlama ve kentsel yönetim alanları, planıcı ve tasarımcının aynı zamanda iyi bir “müzakereci” de olmasını gerektiren kaygan bir ortam sunmaktadır. Bu ortamda, tasarımcının kentin çıkarlarını, ayrıca mesleki kalite ve etiği koruyabilmesi için; elini güçlendiren önemli argümanlara sahip olması gerekmektedir. Kentsel tasarımın değer yaratma gücü bu yolda tasarımcının en önemli savı ve silahı olacaktır. Çünkü, iyi bir kentsel tasarım daha yüksek bir yatırım gerektirir ancak sağladığı faydaları ile bu yatırımı telafi eder. Bu sonuç; özel sektör temsilcilerini olduğu kadar, kamu sektörünü ve tasarım profesyonellerini, kentsel tasarımın maliyetini ödeyen, tasarım projelerini çizen ve yaşadığımız çevreyi ve hayatlarımızı şekillendiren kişi ve kuruluşlarını ilgilendirmektedir.

Ülkemizde kentsel tasarımın tanımı ve rolü henüz yeni tartışılmaya başlanmıştır. Kentsel tasarımın sadece estetik bir düzenleme ve süsleme çalışmasından ibaret olduğu kanısının yaygın olduğu bir süreç yaşanmaktadır. Kentsel tasarım çalışmalarının sadece cephe düzenleme, kent mobilyası döşeme ve zemin kaplama gibi dar ölçekli yaklaşımlarla ele alınıyor olması, ortaya değer yaratacak kalitede tasarım projelerinin çıkmasını engellemektedir. Birçok örnekte kentsel tasarım sadece estetik ihtiyaçlara cevap verirken, yalnızca kira oranlarına yansıyan, toplumun diğer kesimleri tarafından algılanmayan bir gelişme sağlamaktadır. Durum böyle olunca, kentsel tasarım maliyetlerinin yüksek oluşu çoğu zaman yerel yönetimleri bu uygulamadan uzak tutmaktadır. Bu maliyetlerin sosyal, çevresel ve ekonomik faydalarla kıyaslandığında düşük kaldığı görüşü henüz hem karar vericiler, hem de toplumun geneli tarafından fark edilmiş değildir.

Bu tez çalışmasının en önemli amaçlarından biri bu farkındalığı sağlamaktır. Ülkemizde “değer”in doğrudan rant ile özdeşleştirildiği, değer yaratımı ve paylaşımının ise “rant paylaşımı” gibi algılandığı bir ortam söz konusudur. Paydaşların farklı beklentiler içinde olduğu ve siyasi süreçlerin aktörlerin gücünü tanımladığı bu ortamda, kentsel tasarım projelerinin kamu yararını savunur bir yaklaşımı hayata geçirmesi oldukça zor görünmektedir. Plancı ve tasarımcının uzlaştırıcı rolü, kamu faydasını ve kentsel tasarım kalitesini korumak yolunda, kentsel tasarımın değer yaratımını paydaşlara anlatmak ve açıkça tanımlamayı gerektirmektedir.

Plancı ve tasarımcının çizdiği tek bir çizginin bile gerçek hayatta nelere sebep olacağını bilmesi ve bunun sonuçlarına önceden hazırlıklı olması ayrıca mesleki bir zorunluluktur. Kentsel tasarımın kalitesinden sorunlu olan teknik ekip, değer ve değer yaratımı kavramlarından uzak duramayacağı bir dönemece girmiştir. Gayrimenkul piyasasının son yirmi beş yılın en ciddi yükselişini yaşadığı bugünlerde, ekonomik, sosyal ve çevresel değer gündemde giderek daha fazla yer tutacaktır. Planlama ve tasarım disiplinleri bu gündemin gerisinde kalmamalı aksine gündemi yönlendirmelidir. Bu bakımdan değer ve değer yaratımı kavramlarının meslek hayatımızda gereken yeri alması kaçınılmaz bir süreç olacaktır.

KAYNAKÇA

- **ARPAD, B.**, 1988, *Yok Edilen İstanbul*, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları, 2. baskı.
- **Banerjee, T.**, 2001, *The Future of Public Space: Beyond Invented Streets and Reinvented Places*; Journal of American Planning Association.
- **Braddock, D.**, 1995, *The Use of Regional Economic Models in Conducting Net Present Value Analysis of Development Programs*, International Journal of Public Administration, Vol. 18, No. 1
- **Carmona, M; Magalhães, C.; Edwards, M.**, 2002, *What Value Urban Design?*, Urban Design International Dergisi, Vol.7, No.2, Palgrave Macmillan Publishing.
- **Carmona, M., Magalhães, C., Edwards, M.**, 2002, *Stakeholder Views On Value And Urban Design*; Journal Of Urban Design, Vol.7, No.2, Carfax Publishing, Taylor&Francis Group.
- **Clarke, S., Gary, G.**, 1998, *The work of cities: Minneapolis*, University of Minnesota Press.
- **Day, C.**, 2004, *Places of The Soul*, Elsevier Press, Oxford.
- **DETR & CABE** (Department of Environment, Transport and Regions, UK and Commission for Architecture and Built Environment, UK); 2001, *The Value Of Urban Design*, Thomas Telford Publishing.
- **Dökmeci, V., Özus, E.**, 2005, *Beyoğlu Dönüşüm Alanlarında Hedonik Fiyat Analizi*, Bildiri, 8 Kasın Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu:

Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler, İTÜ Taşkışla, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

- **Eccles, J.**, 1996, *Downhill A Scrapbook of People and Place*, London, Printing Ideas & Graphics.
- **Kotin, A., Peiser, R.**, 1997, *Public-Private Joint Ventures Retailers: Who Benefits?* Urban Studies, Volume 34, Number 12, Routledge, part of the Taylor & Francis Group.
- **Lang, J.** (1994) *Urban Design: The American Experience*, New York, Van Nostrand Reinhold Publishing.
- **Loukaitou-Sideris, A., Banerjee, T.**, 1998, *Urban Design Downtown: Poetics and Politics of Form*, Berkeley: University of California Press.
- **Moughtin et al, C.**; 1999, *Urban Design Methods and Techniques*, Architectural Press.
- **Needham, B., Verhage R.**, 1998, *The Effects Of Land Policy: Quantity As Well As Quality Is Important*, Urban Studies, vol. 35, no. 1, s.25-44, Routledge Press, part of the Taylor & Francis Group, London.
- **Özus, E.**, 2005, *Beyoğlu'nda Tarihin Ekonomik Dönüşümü*, İstanbul Dergisi, Tarih Vakfı Yayınları, Sayı 55, s. 84, İstanbul.
- **Park Expo Group**, 2004, *From Expo '98 to Parque Das Nacoes*, Lisbon.
- **Pearson P. M., Richards C.**, 1994, *Architecture and Order Approaches to Social Space*, Routledge Press, London.
- **Radovic, R.**, 1996, *On Cities, Planning & Urban Design; Finnish Experience 1991-1995*, Helsinki University of Technology Press.

- **RICS&DoE** (Royal Institution of Chartered Surveyors and Department of the Environment); 1996, *The Quality of Urban Design: A Study on Involvement of Private Property Decision-makers in Urban Design*, London.
- **Verhage R., B. Needham**, 1997, *Negotiating About The Residential Environment: It Is Not Only Money That Matters*, Urban Studies, vol. 34, no. 12, pp. 2053-2068. Routledge Press, London.
- **Wasserman B., Sullivan P., Palermo G.**, 2000, *Ethics and the Practice of Architecture*, John Wiley&Sons Inc. Publishing.
- **Wiewel W., Persky J., Felsenstein D.**, 1994, *The Costs and Benefits of Business Subsidies*.

İnternet Kaynakları

- www.udg.org.uk, Urban Design Group Web sitesi
- www.parquedasnacoes.pt, Parque Das Nações Projesi
- www.parqueexpo.pt, Parque Expo Group resmi sitesi
- www.remi.com, Regional Economic Models

EKLER

EK.1 TALİMHANE BÖLGESİ ANKET ÇALIŞMASI - İŞYERİ ANKET FORMU

EK.2 TALİMHANE BÖLGESİ ANKET ÇALIŞMASI - OTEL ANKETİ FORMU

EK.3 TALİMHANE BÖLGESİ ANKET ÇALIŞMASI - KULLANICI ANKET
FORMU

ÖZGEÇMİŞ

ESRA KOÇDEMİR

EĞİTİM

- 2003- 2005 **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi**
Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı
“Kent Mekanında Sosyal, Ekonomik ve Çevresel Değer Yaratımı Sürecinde Bir Araç Olarak Kentsel Tasarım: Lizbon Expo ve Talimhane Örneği”
- Şubat-Haziran 2005 **Lizbon Teknik Üniversitesi**
Yüksek Lisans Tez Aşaması, Araştırma Programı
Final Projesi: Kentsel Tasarımın Ekonomik,Sosyal ve Çevresel Değer Yaratımı; Lizbon Expo Dönüşüm Alanı
“Finding Out The Value Added By Design In The Area Of Regeneration; Lisbon Expo 98”
- 1998-2002 **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi**
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Bitirme Tezi; “Konut Sorununa Yönelik Çözüm Arayışlarında Bir Alternatif Olarak “Yeni Kent” Uygulaması”
Yeni Adana Konut Projesinin Nicelik ve Nitelik Olarak Değerlendirilmesi
- 1991-1998 **Denizli Anadolu Lisesi**

AKADEMİK ÇALIŞMALAR

- Mayıs 2003 **Londra Kentsel Dönüşüm İnceleme Gezisi ve Atölye Çalışması**
London Southbank University&Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Mayıs 2002	Zincirlikuyu-Maslak İş ve Finans Aksı Uluslararası Atölye Çalışması Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
Kasım 2002	Uluslararası Kentsel Tasarım Zirvesi “İstanbul ve Kimlik” Konulu Atölye Çalışması Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
Ocak 2002	Bankalar Caddesi İçin Yarının Tasarımı Kentsel Tasarım Atölyesi Osmanlı Bankası-Mimar Sinan Üniversitesi-Tarih Vakfı
Nisan 2001	Haliç-Şişhane-Kasımpaşa Bölgesi Kentsel Yenileme ve Tasarım Uluslararası Atölye Çalışması Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
Mayıs 2001	Türkiye’de Kentleşme Sürecinde Deprem ve Yerleşim Politikasına Genel Bakış Seminer Dizisi Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
Eylül 2001	Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Boğaziçi Uluslararası Sempozyum ve Atölye Çalışması Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

DENEYİM

Temmuz 2005-sürüyor	Gaya Gayrimenkul Yatırım Geliştirme Ltd. İstanbul Proje Geliştirme Uzmanı
2003-2005	İlke Planlama Ltd., İstanbul Kentsel Tasarım, Raporlama ve Araştırma-Geliştirme Bölümü

KİŞİSEL

Doğum yeri: Denizli
Doğum Tarihi: 01.08.1980