İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KARMA İŞLEVLİ YAPILARIN KENTSEL VE MİMARİ TASARIM ARAKESİTİNDE KAMU YARARI GÖZETİLEREK İRDELENMESİ: ZİNCİRLİKUYU-LEVENT AKSI ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tuğçe Duyunç AKGÜN

Anabilim Dalı : Mimarlık

Programı : Mimari Tasarım

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Yüksel DEMİR

HAZİRAN, 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KARMA İŞLEVLİ YAPILARIN KENTSEL VE MİMARİ TASARIM ARAKESİTİNDE KAMU YARARI GÖZETİLEREK İRDELENMESİ: ZİNCİRLİKUYU-LEVENT AKSI ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Tuğçe Duyunç AKGÜN
(502071039)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 07 Mayıs 2010
Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Haziran 2010

Tez Danışmanı : Y. Doç. Dr. Yüksel DEMİR (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Y. Doç. Dr. İpek AKPINAR (İTÜ)
Y. Doç. Dr. Hatice AYATAÇ (İTÜ)

HAZİRAN, 2010

Aileme,

ÖNSÖZ

Kentsel ve mimari tasarım arakesitinde ve yasal düzenlemeler bağlamında karma işlevli yapıları konu alan bu çalışma, karma kullanımların kamu yararı sağlama potansiyellerinin irdelenmesini örnekler üzerinden ortaya koymaya çalışmaktadır.

Yüksek Lisans eğitimim ve araştırmam süresince, fikirleriyle ufkumu genişleten, yardımları ve önerileriyle bana daima destek olan hocam Y. Doç Dr. Yüksel Demir'e teşekkürlerimi sunarım.

Bu çalışmanın içeriğini oluştururken geçmiş çalışmalarından çok faydalandığımız değerli hocamız Prof. Dr. Altan Öke'ye minnetlerimizi sunarız.

Canım ailemin tüm fertlerine, hayatımın her döneminde ve bu çalışmam süresince de bana sağladıkları her türlü destek için teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs, 2010

Tuğçe Duyunç Akgün

(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **v**
İÇİNDEKİLER ..... **vii**
KISALTMALAR ..... **vx**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xi**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xiii**
ÖZET ..... **xv**
SUMMARY ..... **xvii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Tezin Amacı 2
1.2 Literatür Özeti 2
1.3 Hipotez 3
2. MİMARİ VE KENTSEL TASARIM ARA KESİTİNDE ORTAYA ÇIKAN KAVRAMLAR **5**
2.1 Bölgeleme Kavramı. 5
2.1.1 Bölgeleme Kavramı'na eleştirel yaklaşım 6
2.2 Yeni Şehircilik Akımı 7
2.3 Çeşitlilik Kavramı ve Karma İşlev Kullanımı 10
2.4 Kapsayıcı imar yasası *(Inclusionary zoning)* 11
2.4.1 Tarihsel süreç 13
2.4.2 ABD'de kapsayıcı imar yasası 14
2.4.3 AB'de kapsayıcı imar yasası 16
2.4.5 Kapsayıcı imar yasasının yararları 20
2.5 Teşvik primi yasası *(Density bonus)* 22
2.5.1 Tarihsel süreç 22
2.5.2 ABD'de teşvik primi yasası 24
2.5.3 AB'de teşvik primi yasası: Kanada, Vancouver örneği 26
2.6 "Küreselleşme" Kavramı 27
2.7 "Sürdürülebilirlik" Kavramı 28
3. KARMA İŞLEVLİ YAPILAR **33**
3.1 Gelişimi ve Süreç 35
3.2 Karma İşlevli Yapıların İçerdiği İşlevlerin Tanımları ve Yapı İçindeki Rolleri 38
3.2.1 Konut işlevi 39
3.2.2 Ofis işlevi 40
3.2.3 Turizm / otel işlevi 40
3.2.4 Ticaret / eğlence işlevi 41
3.2.5 Sosyal / kültürel işlevler 42
3.3 Karma İşlevli Yapıların Fiziksel ve Yapısal Konfigürasyonları 45
3.4 Karma İşlevli Yapıların Yararları ve Sakıncaları 47
3.4.1 Karma işlevli yapıların yararları 47

3.4.2 Karma işlevli yapıların sakıncaları……..……51
3.5 Karma İşlevli Yapıların Kent İçerisindeki Konumları…….……53
3.6 Karma İşlevli Yapıların Planlama Mevzuatındaki Yeri……..…..53
3.7 Türkiye'de Karma İşlevli Yapı……..……...58
3.7.1 Tarihi…….……59
3.7.2 Türkiye'de karma işlevli yapı üretimini tetikleyen nedenler…….60
3.7.2.1 Kentsel etkenler……..…..……60
3.7.2.2 Ekonomik etkenler…….……61
3.7.2.3 Sosyal ve kültürel etkenler……..…..……63
3.7.2.4 Yasal ve yönetsel etkenler……..……64
3.7.2.5 Konfor, teknoloji ve güvenlik etkenleri…….……65
3.7.2.6 Ulaşım etkeni……..65
4. ZİNCİRLİKUYU-LEVENT AKSI ÜZERİNDEKİ KARMA İŞLEV KULLANIMININ KARŞILAŞTIRMALI DEĞERLENDİRMESİ…….67
4.1 Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın Tarihsel Gelişimi.....67
4.2 Mevcut Durum: Parsel Bazında Sınırlı Karma İşlev Kullanımı.....73
4.2.1 Akmerkez, 1993.....73
4.2.2 İş Bankası Genel Merkezi, 2000.....74
4.2.3 Metrocity, 2003.....76
4.2.4 Levent Kanyon, 2006.....79
4.2.5 Safir, 2010.....81
4.2.6 Rockefeller Center, ABD, 1932.....84
4.2.7 Barbican Center, İngiltere, 1982.....88
4.3 Alan Ölçeği'nde Karma İşlev Kullanımı.....90
4.3.1 La Defense, Fransa, 1958-1983.....90
4.3.2 Potsdamer Platz, Almanya, 1992-2000.....92
4.3.3 Barselona Poblenou, İspanya, 2004-.....94
4.3.4 Zincirlikuyu-Levent Aksı, Türkiye, 1998-.....96
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....106
KAYNAKLAR.....111

KISALTMALAR

ULI : Urban Land Institute
DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
İŞGYO : İş Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ABD : Amerika Birleşik Devletleri
AB : Avrupa
MİA : Merkezi İş Alanı
İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
SHCA : Swanke Hayden Connell Architects
CIAM : *Congrès International d'Architecture Moderne* (Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi)
FAR : *Floor Area Ratio (*Kat Alanı Katsayısı**)**
LEED : *Leadership in Energy and enviromental Design* (Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik)

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Türkiye'nin üyelik ve aday üyelik ilişkisi içinde bulunduğu uluslararası örgütlerin sürdürülebilir kentleşme konusunda öne çıkardıkları anahtar kavram ve dinamikler……...31
Çizelge 3.1 : Karma işlevli projelerde, kullanımların birbirine sağladığı destek ve uyumunun değerlendirmesi..…….44
Çizelge 4.1 : Zincirlikuyu-Levent Aksı'nda incelenen karma işlevli yapıların genel değerlendirmesi……...…..….83
Çizelge 4.2 : Zincirlikuyu-Levent Aksı parsel bazlı alan spesifikasyonlarının dökümü……..98
Çizelge 4.3 : Dünya'daki dört büyük merkezi iş alanının alan spesifikasyonlarının karşılaştırılması ……...…..99
Çizelge 5.1 : Dünya'daki dört büyük merkezi iş alanının kamusal alan değerlerinin karşılaştırması…….……109

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Blok yapının geçirgenliği……..…9
Şekil 2.2 : Binalarda blok içi bağlantılar……..……..…9
Şekil 2.3 : South Park bölgesinde kapsayıcı imar yasası kapsamında pirim uygulama şeması……..…....13
Şekil 2.4 : Kapsayıcı imar yasası programlarının ABD'nin bazı eyaletlerindeki uygulanma şekilleri ……...…….……..…...21
Şekil 2.5 : ABD'nin bazı eyaletlerindeki teşvik primi uygulama sistemleri…….....25
Şekil 2.6 : Sürdürülebilir gelişme değerlerini gösteren şema……..……30
Şekil 3.1 : La Défense, Paris…..……..……..…..36
Şekil 3.2 : John Hancock Center,Chicago…..……..37
Şekil 3.3 : Tekil ve tekrarlanan işlevleri yatay ve düşeyde bağlantı kurarak bir arada değerlendirmek……...……..... ……..….45
Şekil 3.4 : Tekil ve tekrarlanan işlevlerin ayrı kitlelerde çözülmesi…..……..46
Şekil 3.5 : Tekil ve tekrarlanan işlevleri yatay ve düşeyde bağlantı kurarak bir arada değerlendirmek: tek kitle ya da kompakt…….46
Şekil 3.6 : İşlevlerin yatayda ayrılması ……..…….……..……..47
Şekil 3.7 : İşlevlerin tek veya ayrı kütlelerde çözümünün türevleri ……....47
Şekil 3.8 : Beyoğlu-Şişli Bölgesi'nde karma geliştirme projesi için hesaplanan maliyet ve hesap özetleri……..……..…50
Şekil 3.9 : Atik Valide Külliyesi, İstanbul…..…….59
Şekil 4.1 : Çalışma kapsamında incelenen alan: Zincirlikuyu-Maslak Aksı..……..69
Şekil 4.2 : Zincirlikuyu-Levent Aksı dönüşüm süreci…..…….……...70
Şekil 4.3 : Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın İstanbul siluetindeki yeri …..……..71
Şekil 4.4 : Zincirlikuyu-Levent Aksı güney görünümü..…….71
Şekil 4.5 : Zincirlikuyu-Levent Aksı batı görünümü…..……71
Şekil 4.6 : 1/1000 ölçekli İstanbul şehri geçerli planı ……..…….……..…72
Şekil 4.7 : 1/1000 ölçekli İstanbul şehri geçerli planı, yakın görünüm……...…….72
Şekil 4.8 : Akmerkez genel görünüm…..……..……...73
Şekil 4.9 : İş Bankası Genel Merkezi çevre ilişkileri……..…….75
Şekil 4.10 : İş Bankası Genel Merkezi aksonometrik görünüm…..……...76
Şekil 4.11 : Metrocity, genel görünüm ve terastaki rekreasyon alanları ……...77
Şekil 4.12 : Metrocity, vaziyet planı ……77
Şekil 4.13 : Levent Kanyon, genel görünüm……..79
Şekil 4.14 : Levent Kanyon Merkezi Aktivite Alanı ……80
Şekil 4.15 : Safir genel görünüm……..…..81
Şekil 4.16 : Safir projesinin kent ölçeğindeki yeri…..……...82
Şekil 4.17 : Rockefeller Center, genel görünüm……..…..84
Şekil 4.18 : Rockefeller Center, çatı terasları…….…..…..86
Şekil 4.19 : Rockefeller Center, Chanel Gardens……..…..…...86
Şekil 4.20 : Rockefeller Center, buz pateni pisti……..…..…....87
Şekil 4.21 : Görsel koridorlar ve kamusal mekan, Sony Binası, New York…….….88
Şekil 4.22 : Barbican Center, havadan görünüm……....88

Şekil 4.23 : Barbican Center, kamusal alan……...……...……..89
Şekil 4.24 : La Défense, aksonometrik görünüm…..……..…..……90
Şekil 4.25 : La Défense, kamusal alan ve şematik yerleşim……..91
Şekil 4.26 : La Défense, gece görünümü…..……...……...……91
Şekil 4.27 : Almanya Potsdamer Platz: Kentsel tasarım yarışmasına açılan bölge sınırı..…….92
Şekil 4.28 : Almanya Potsdamer Platz, yarışma paftalarından örnek, binaların yerleşimi, aksonometrik gösterim …..…..…….....…...92
Şekil 4.29 : Potsdamer Platz, havadan görünüş…..……....93
Şekil 4.30 : Barselona Poblenou Bölgesi, kentsel tasarım yarışmasına açılan alan...94
Şekil 4.31 : Barselona Poblenou Bölgesi, havadan görünüm…….95
Şekil 4.32 : Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın 1/5000 ölçekli imar planında gösterimi..96
Şekil 4.33 : Zincirlikuyu-Levent Aksı çalışma alanı kapsamında numaralandırılan parseller……..……..……..97
Şekil 4.34 : Karma işlevli yapıların parsel yerleşimlerinin alan ölçeğinde değerlendirilmesi: Mevcut durum …....……..……100
Şekil 4.35 : Parsel üzerinde yerleşim alternatifleri …...……...……101
Şekil 4.36 : Karma işlevli yapıların parsel yerleşimlerinin alan ölçeğinde değerlendirilmesi: Alternatif durum 1……..……....102
Şekil 4.37 : Karma işlevli yapıların parsel yerleşimlerinin alan ölçeğinde değerlendirilmesi: Alternatif durum 2 …...……..…….....…103

KARMA İŞLEVLİ YAPILARIN KENTSEL VE MİMARİ TASARIM ARA KESİTİNDE KAMU YARARI GÖZETİLEREK İRDELENMESİ: ZİNCİRLİKUYU-LEVENT AKSI ÖRNEĞİ

ÖZET

Kentler ilk ortaya çıktıkları zamandan bu yana zamanın şartlarına bağlı olarak sürekli dönüşüm içerisinde olmuşlardır. Kentsel tasarım disiplininin olmadığı zamanlarda kendiliğinden karma kullanımlı şekilde oluşan kentler, Sanayi Devrimi ile birlikte plancıların müdahalesiyle bölgelere ayrılarak iş ve yaşamın ayrışmaya başladığı ve beraberinde birtakım problemlerin çıkageldiği yerleşimler olmaya başlamışlardır. Kent plancılarını harekete geçiren Sanayi Devrimi sonrası dönemde bölgelemenin sakıncaları anlaşılmış ve tekrar karma kullanımlı bir yapılaşmaya doğru harekete geçilmiştir. Bu süreç içerisinde teknolojinin de ilerlemesiyle birlikte bilinen bilinen mimari ölçeğin sınırlarını zorlayan "karma işlevli yapılar" inşa edilmeye başlanmıştır.

Dünya'da kentsel tasarım hareketleri doğrultusunda öne çıkan karma kullanımlar, 1980'lerde küreselleşmeyle birlikte kentlerin küresel sermayeyi kendilerine çekme rekabeti, değişen tüketim alışkanlıkları ve kentin olumsuzluklarından banliyölere kaçan kentlilerin trafikte kaybedilen zaman ve sosyal aktivitelerden kopma problemleriyle karşı karşıya kalmasıyla tekrar kente dönmeleri sonucu ortaya çıkmıştır. Küresel sermayeyi kendine çekme yarışında kendine yer edinmek isteyen İstanbul da özellikle turizm-ticaret bölgesi olarak tanımlanan "Zincirlikuyu-Levent aksı boyunca birçok karma işlevli yapı inşa edilmeye başlandı.

"Karma işlevli yapılar" sosyal karmanın oluşturulduğu daha bütünleşik, ekonomik anlamda daha karlı, ekolojik anlamda daha gelişmiş ve sürdürülebilir ortamlar yaratmayı amaçlamaktadır.

Ölçeklerinin büyüklüğü ve içlerinde bulundurdukları çok çeşitli kullanımlarla adeta kent içinde kent yaratan karma işlevli yapılar, kent içindeki dinamikler üzerinde ciddi etkiler yaratmaktadır. Dolayısıyla karma işlevli yapılar çalışma kapsamında mimari ve kentsel tasarım ara kesitinde ele alınmıştır.

Karma işlevli yapıların farklı sosyal grupları içine dahil ederek bulunduğu çevre ve kentle bütünleşmesi ve ortaya çıkış amacında olduğu gibi sosyal karma yaratması ve canlı bir çekim merkezi oluşturmaları yani sosyal ve fiziksel anlamda sürdürülebilir olmaları ancak karma işlevli kullanımın salt bina olarak değil, belli bir alan ölçeğinde bütünleşik bir tasarım yaklaşımıyla ele alınmasıyla mümkündür.

Çalışmada, karma işlevli yapıların ve karma kullanım fikrinin ortaya çıkış nedenlerini sorguladıktan sonra, karma kullanımın yarar ve sakıncalarına bakılacaktır. Sonrasında, karma kullanımın kamu yararı sağlama potansiyelleri irdelemek üzere dünyada bu amaçla ortaya konmuş yasal düzenlemelere de değinildikten sonra, karma kullanımın dünyadaki öncü örnekleri ile Türkiye'deki durumun karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

CONSIDERING MIXED USE DEVELOPMENTS IN THE URBAN AND ARCHITECTURAL DESIGN INTERSECTION IN TERMS OF PUBLIC PROFIT: ZİNCİRLİKUYU-LEVENT AXIS CASE STUDY

SUMMARY

Through the Industrial Revolution, cities had been seperated as working and living zones by the intervention of city planners. That resulted in some problematic conditions, which again made the planners set new movements against zoning and brought forward the idea of mixing different uses. During that process, with the improvements in technology, forcing the limits of architectural scale, "mixed use development projects" have been built.

The mixed use developments had standed out with the urban design movements around the world. In 1980's, with the emergence of globalization, cities began to look for ways in order to attract the global capital. Besides the changing consumption practices, the citizen, which run away from the caos of cities to suburban faced with another problems such as wasting time in traffic jam and being away from the social activities which made them turn back to the city centers. All these formed the basis that reveal the mixed use projects. Istanbul, with the ambition to take part in the competition for attracting global capital, has been built mixed use projects along its tourism-retail area, "Zincirlikuyu-Levent axis".

"Mixed use projects" are more integrated places that create social mix. With the idea of mixing uses, the aim is to create economically more profitable, ecologically more developed and sustainable environments.

As a result of their enourmous scale and the mix of different uses they provide, mixed use projects create like a city in city. In consequence, within the context of study, mixed use projects handled at the intersection of architectural and urban design.

To guarantee the integration of mixed use projects with the city and environment, through including different social groups and as a result creating social mix and a live attraction point, and being socially and phisically sustainable is just possible through considering them not just as building, but as an area to be designed with all in piece design approch.

In this study, the aim is to question the emergence of mixed use developments. Then, in terms of public profit the pros and cons of mixed use projects will be analyzed. Finally, after touching the legal arrangements around the world, the condition in Turkey will be assessed through comparison with pioneer cases around the world.

1. GİRİŞ

Kenti "kent" yapan "çeşitliliktir. Kent, bu farklılıklarla zenginleşir, sürekliliğini bu sayede sağlar.

Yaşayan bir organizma olan kentler hızla dönüşüm içerisindedirler. Özellikle 1800'lerin sonunda sanayi devrimi ve 1960'lardaki modern hareket sonrasında, 1980'lerde etkisini iyice hissettiren küreselleşme ile büyük kırılma noktalarından geçmişlerdir. Küreselleşme, bugün yaşadığımız kentteki her türlü sosyal, ekonomik ve fiziksel dönüşümün gerekçesi olarak gösterilmiştir. Küreselleşme, kentler için rekabet ortamı doğurmuş ve kent planlamaları ile mimari yaklaşımlar bu rekabete cevap verecek şekilde yönlenmiştir. Bu rekabet içerisinde yükselen arsa değerlerinin ve ayrışmanın getirdiği problemlerden ötürü "karma işlevi yapılaşma" büyük önem kazanmıştır. Bünyesinde çeşitli işlevleri barındıran ve yeni bir mimari mekan deneyimi sunan karma işlevli yapılar, ölçekleri nedeni ile kentsel alanı da tanımlayan ve kentsel tasarım politikaları ile direk bağlantılı olan yapıların, kendi iç işleyişlerinin yanı sıra kentteki sosyal ve fiziksel etkileri de dikkat çeker boyuttadır.

Bu bağlamda, karma işlevli yapılaşmayı parsel bazlı değil, bütüncül bir yaklaşımla ele alan kentler karma işlevin ortaya çıkış amacına uygun kentsel ve mimari mekanlar yaratmışlardır. Fakat karma işlevli yapılaşmanın, belli strateji ve hedefler doğrultusunda üretilmektense rant esasına dayalı olarak üretilen ve parsel bazında ele alındığı kentlerde, bu tip yapılaşma barındırdığı tüm kamu yararı potansiyeline rağmen toplumun sınırlı bir kesimine hizmet eden, diğer kesimi ezen, ayrışma ve izolasyon yaratan kapalı kutulardan öteye gidememişlerdir. Aynı zamanda, öncesinde kentin altyapının da bu tip yapılaşmaya göre düzenlenmemiş olduğu durumlarda sadece o semt için değil kentin bütünündeki altyapı ve sosyal kohezyon aksaklıklara sebep olan durumlar yaratmaktadır. Diğer bir deyişle, Küresel koşullar için yapılanırken yerel ve toplumsal gereklilikleri dikkate alınmamaktadır.

1.1 Tezin Amacı

Bu çalışmanın amacı, kentsel tasarım bileşeni ve mimarlık ürünü olarak karma işlevli yapıların, uygun yasal düzenlemeler ve uygulamaların sağlanması durumunda kamu yararını arttırma potansiyellerinin araştırılmasıdır. Bu amaçtan yola çıkarak, karma işlevli yapıların yasal düzenlemeler, planlama ve tasarım bağlamında ele alınmasıdır.

Araştırmada, karma işlevli yapılaşmanın bu kadar gündemde olduğu durumda, Bu bağlamda, küreselleşme doğrultusunda değişen yenidünya düzeni ve artan arsa değerleri ve nüfus artışı sonucu metropollerde üretilen karma işlevli yapıların kamu yararı sağlama potansiyellerinin açığa çıkarılması anlamında izlenen tasarım politikaları incelenerek çeşitli örnekler irdelenmiştir.

1.2 Literatür Özeti

Türkiye'de bugüne kadar karma işlevli yapılar üzerine çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Bunlar daha çok karma işlevli yapıların fiziksel yapılandırmaları ve yapım yöntemleri üzerine odaklanmış çalışmalardır. Bu çalışmada farklı olarak, karma işlevli yapıların fiziksel yapılandırmaları, dünyada nasıl ele alındıkları ve bu anlamda hangi yasalara bağlı olarak uygulandıklarının yanı sıra, kentsel ve mimari tasarım arakesitinde kamu yararı gözetilerek ele alınmıştır. Bu bağlamda çalışmanın bölümleri aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:

Çalışmanın birinci bölümünde; çalışmanın amacı yöntemi ve kapsamı belirlenmiştir.

İkinci bölümde; kentsel ve mimari tasarım arakesitinde ortaya çıkan kavramlar irdelenmiş ve "çeşitlilik" fikri ile yeniden gündeme gelen karma işlevli yapılaşma ile ilişkileri araştırılmıştır.

Üçüncü bölümde; karma işlevli yapı kavramı, gelişim süreci ve kent içerisindeki konumları, ortaya çıkış nedenleri incelenerek karma işlevli yapılardaki işlevler analiz edilmiştir.

Dördüncü bölümde; ilk olarak çalışma kapsamında pilot bölge olarak seçilen Zincirlikuyu-Levent Aksı üzerinde yer alan karma işlevli yapılar ile dünyadaki benzer örnekleri parsel bazında analiz edilecek. Sonrasında, Zincirlikuyu-Levent Aksı ve dünyadaki benzer diğer alanlar, bölge bazında irdelenerek karşılaştırmalı değerlendirmeleri yapılacaktır.

1.3 Hipotez

Karma işlevli yapılaşma, sosyal, kültürel, ekolojik açıdan en verimli yapılaşma biçimidir. Fakat karma işlevli yapı, bina bazında değil kentsel tasarım ölçeğinde ele alınması gereken bir bina tipidir. Ancak mesele, salt karma işlevli yapı üretimiyle çözülmediğini, ancak karma işlevin sosyal-kamusal alanı da içine almasıyla çözümlenebilecektir. Oysa bunlar kentsel bazda imar yasaları ve kentsel tasarım, mimari tasarım ortaklığı şeklinde çözülmeye gidildiği takdirde gerçekten yapılış amaçlarına uygun olarak hizmet edebilirler.

Tezin hipotezi; aynı bölgede, maliyeti arttırmadan sadece mekan örüntüsünü değiştirerek mekanın verimliliğini arttırmak, dolayısıyla kamusal / sosyal ve ticari faydayı arttırmak mümkün olabileceğidir.

2. MİMARİ VE KENTSEL TASARIM ARA KESİTİNDE ORTAYA ÇIKAN KAVRAMLAR

Bu bölümde, sanayi devrimiyle birlikte mimariyi ve kentsel tasarım hareketlerini etkileyen, yön veren belli başlı kavramlardan söz edilmektedir. Kavramların sıralaması tarihsel sıraya göre verilmiş olup. Bu kavramların anlatılmasındaki amaç karma işlevli yapı üretiminin ortaya çıkışını anlatan kavramsal zemin oluşturmak ve dünyada genel olarak bu süreçte ortaya çıkan sürdürülebilirlik ve küreselleşme gibi genel kavramlardan yasal düzenlemelere kadar geniş perspektifte bir önbilgi sunmaktır.

2.1 Bölgeleme Kavramı

20. yüzyılın ortalarına kadar, şehirler genellikle karma işlevli yürünebilen mahalleler şeklinde düzenlenmişti. Fakat ucuz otomobilin gelişi ve uygun yasal düzenlemeler aracılığıyla, otomobile ihtiyaç duyulan bir kentsel büyüme hareketine doğru bir yönelim gerçekleşti.

Sanayileşme ile birlikte, iş gücü temini için nüfus hareketleri sonucu şehirlerin düzenli olarak planlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Şehirlerin büyümeleri, şehirlerin bölgelere ayrılmasının önemini arttırmıştır. Bu nedenle de modern *zoning* (bölgeleme) kavramı ortaya çıkmıştır.

1926 yılında, bölgelerin belirli işlevlere göre ayrılarak planlanması olarak ortaya konan bölgeleme anlayışıyla, dünyanın birçok yöresinde uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

1930'lu yıllarda, CIAM kongresi ile bölgeleme kavramı geliştirildi ve bununla birlikte işlevsel ayrımlarla planlanan bölgeler, kentsel yaşam ortamındaki çeşitliliği ve sürekliliği yıktı.

Söz konusu gelişmeler, şehircilikte hala geçerli kabul edilen, farklı işleve sahip bölgelerin ayrılması ilkesine dayanmaktadır. Bu ilke, 19. yüzyılda ve şehircilik biliminin kuruluşu sırasında uygulanan analizci ve kartezyen düşünce sisteminde

ortaya atılmıştı. Analizlerle şehirlerin içerdiği farklı işlevler ortaya konduktan sonra, belirlenen konut (ikamet), ticaret ve endüstri (sanayi) görevleri için ayrı ayrı bölgelerin gerektiği ileri sürülmüş, bunun sonucu olarak da daha önceki dönemlerde şehirlerde bütünleşmiş olarak yer alan bu farklı görevler için birbirinden yeşil alanlarla ayrılmış bölgeler geliştirilmesi uygun görülmüştür. genel kavramlardan yasal düzenlemelere kadar geniş perspektifte bir önbilgi sunmaktır.

2.1.1 Bölgeleme Kavramı'na Eleştirel Yaklaşım

Bölgelere ayırma, 19. yüzyılın ikinci yarısından başlayarak yirminci yüzyılın ortalarına kadar, özellikle Batı Avrupa ülkelerinde ve ABD'de, şehirciliğin temel ilkesi olarak kabul edilmiştir. 19. yüzyılın ikinci yarısında, böyle bir ayrımı uygun gösterecek şartların bulunduğu kabul edilmelidir. Ulaşımda buharın (demiryolu, dekovil) kullanılması, bindirme-indirme, depolama, bakım-onarım tesislerinin kirli ve gürültülü durumları, bölgelerin ayrılması ilkesini destekliyordu.

Ancak bu uygulamalar sonucu bazı yararlar sağlanırken, önemli ölçülere ulaşan sakıncalar da ortaya çıkmıştır.

Batı dünyasında hayalet şehir adı verilen bu bölgeler, sabaha kadar alkol ve uyuşturucu bağımlıları, gençlik çeteleri, haraççılar vb. gibi grupların ve hukuka aykırı eylemler yaptıkları alanlar haline gelmektedir. Bugün Washington, New York, Stockholm gibi en zengin ülkelerin en önemli şehirlerinin (hemen hemen konut kalmayan) merkez bölgelerinde, cinayet başta gelmek üzere dünyanın en yüksek suç oranları görülmektedir.

Bölgelere ayırma ilkesinin yarattığı diğer önemli problem ise işe gidiş-dönüş saatlerinde, konut ve iş bölgeleri arasında ürkütücü boyutlara ulaşan trafik yüküdür. Çok fazla zaman ve enerji kaybına sebep olan bu durum, insanların üzerinde baskı yaratmakta, topluma hatta medeniyete yabancılaştırmaktadır. Ayrıca çalışanların otomobilleri için iki bölgede birden park yeri sağlama gereği doğmaktadır.

O dönemde uygulamaya geçen modernist planlama teknikleri birçok eylemci ve düşünür tarafından eleştirilmiştir.

İlk olarak Jacobs'ın 1961 yılında yayımladığı *Life and Death of Great American Cities* (Büyük Amerikan Kentlerinin Yaşamı ve Ölümü) kitabında kent plancılarını, tek işlevli konut projeleri, otomobile bağımlı kılan geniş caddeler ve ayrışmış ticari

merkezler üzerinde düşünmeye çağırmıştır. Bölgelemenin sakıncalarından çıkartılan veriler ve özellikle Jacobs'ın kitabının o dönem büyük yankı uyandırmasıyla, işlevi ve sosyal statüyü sınırlı bir alan olarak ele alan "bölgeleme" kavramına karşıt olarak farklı işlevleri bir araya getirme fikri ortaya çıkmıştır. Bu daha sonra değineceğimiz "çeşitlilik" kavramıyla örtüşmektedir.

Modernist planlama metotlarının temelini oluşturan işlevlere göre bölgelere ayırma yaklaşımları, takip eden dönemlerde çok eleştirilmiş olmasına rağmen, özellikle Jacobs (1961), şehrin merkezi bölgelerinin canlılığının önemini vurgulamıştır. Bu nedenle, şehrin sokakları ve bölgeleri içerisindeki çeşitliliğin önemine odaklanmıştır ve bu koşullardan şu şekilde bahsetmiştir:

- Bölgeler ve onun mümkün olan tüm iç kısımları tekil bir işlevden daha fazla şeye hizmet etmelidir, hatta tercihen ikiden çok işleve hizmet etmelidir.
- Blokların çoğu kısa olarak ve sıklıkla sokaklar ve dönemeçlerle kesilmeye fırsat tanıyacak şekilde tasarlanmalıdır (Şekil: 2-1 ve Şekil: 2-2).
- Bölgeler, genelde ve bağlamda farklı binaları karıştırmalıdır (Jacobs, 1961)

2.2 Yeni Şehircilik Akımı

Bu karşıtlarla birlikte 1970'ler ve 80'lerde "Yeni Şehircilik Akımı" ortaya çıkmıştır. Yeni Şehircilik Akımı, çok çeşitli konut ve iş yelpazesi sunan yürünebilen mahalleleri teşvik eden bir kentsel tasarım hareketidir.

Yeni Şehircilik, otomobilin yükselişinden önce öne çıkan kentsel tasarım standartlarından büyük ölçüde etkilenmiş ve geleneksel mahalle tasarımı ve karma kullanımı konut ya da ticaret alanı anlamına gelen ve toplu taşıma araçlarına ulaşımı arttırmayı amaçlayan *transit-oriented development* (geçişe yönelik geliştirme) prensiplerini içerir.

Yeni Şehircilik ilkesi 1993 yılında *Charter of the New Urbanism* (Yeni Şehircilik Tüzüğü) isimli yayınında, kamusal yasaların ve imar uygulamalarının şu prensipleri desteklemesi gerekliliğini savunduklarını belirtmişlerdir:

İşlev ve kullanıcı profili açısından çeşitlilik arz eden mahalleler; yaya ve otomobil de dahil olmak üzere geçitler üzerine tasarlanmış şehirler; kentler fiziksel olarak tanımlı ve herkesçe erişilebilen kamusal mekanlar ve sosyal tesislerle şekillenmeli; kentsel

mekanlar yerel tarihi, iklimi ve ekolojiyi öven mimari ve peyzaj tasarımı ile tasarlanmalı.

Yeni şehirciler, açık kamusal alanları destekleyen, iş ve konutun dengeli gelişimini desteklerler ve stratejilerinin trafik sıkışıklığını azaltıp, ekonomik konut sağlamayı arttıracağına inanırlar.

Bununla ilişkili olarak özellikle Le Corbusier'in geniş açık yeşil alanlarla çevrelenmiş yüksek yoğunluklu mega-strüktürlerden oluşmuş yapılı çevreleri, kentsel mekan oluşturmaktan yoksun olmaları ve arazi kullanımlarının izole edilip kentsel canlılığı yitiren yapılar olmalarıyla eleştirilmişlerdir.

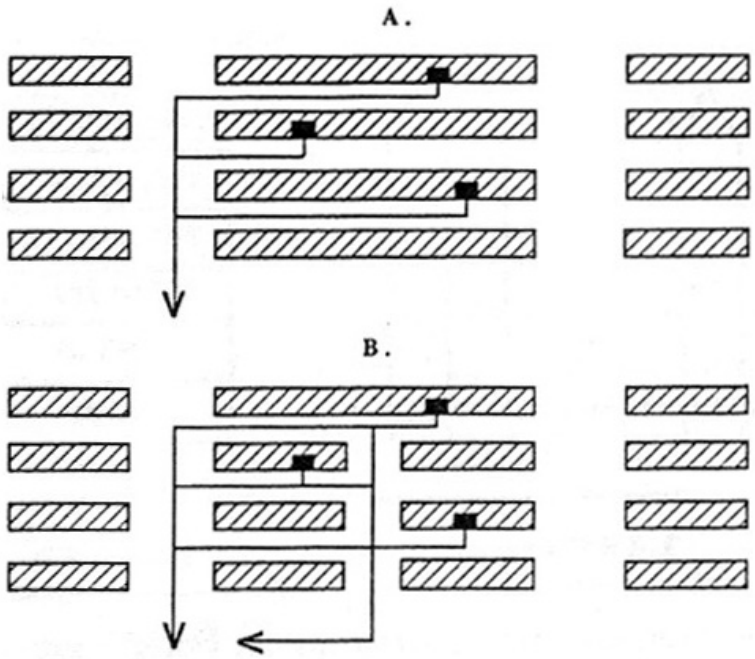
Modernist yaklaşımlarda, kentsel tasarım yalnızca arazi kullanımlarının mekansal ayrımıyla ve hızlı bir kentsel büyüme sağlayabilmek ve yapım maliyetlerini minimize etmek amacıyla minimum kentsel mekan standartları ve maksimum inşaat alanına dayalı kentsel form üretimiyle ilgilenirler.

Modernist planlama prensipleri ve bu prensiplere göre şekillenmiş kentsel mekanlar da, özellikle 1960'lardan sonra kentsel tasarım kuramcıları tarafından eleştirilmektedir.

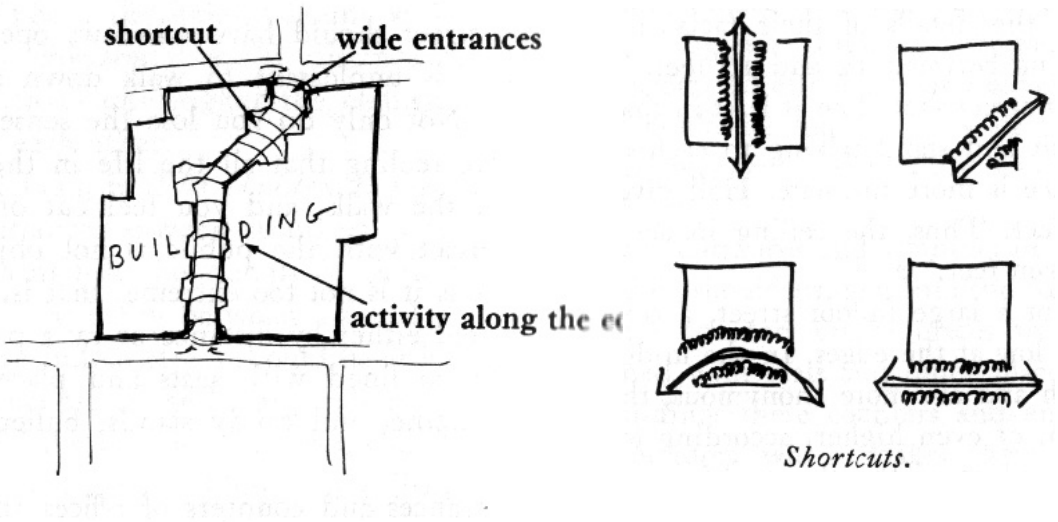
Kuramcılar modernist yaklaşımının yerine, insan ihtiyaçlarına daha fazla önem veren kentsel mekan anlayışını önermişlerdir.

1960'ların başlarında Colin Rowe binaları sadece obje olarak ele almayıp aynı zamanda kentsel mekana altlık oluşturduklarını tariflemek için *figure-ground* (şekil-zemin) diyagramları üzerinde çalışmıştır. *Collage City* (Kolaj Şehir) kitabında Rowe ve Koetter (1978: 50-85) Modernist şehrin mekansal durumunda binaları, uzayda serbestçe duran heykelsi objeler olarak tanımlamıştır.

İmarda küçük olan arazi parçasında kısıtlı seçenekler olabilirken ve dolayısıyla tahmin edilebilir bina formları ortaya çıkarken, parseller büyüdükçe bina şeklini ve arsa üzerindeki yerleşimini tahmin etme olasılığı azalmaktadır. Arazinin alt bölümlere ayrılması modern şehirde kentsel bir yapı oluşturmak için önemli bir mekanizmadır. Dolayısıyla, tasarım sürecinde bina ölçeğini göz önünde bulundurmak ihmal edilmemelidir. Jacobs'ın da değindiği gibi, blok yapılar daha fazla yaya dolaşımına olanak sağlayacak şekilde, duvar etkisi yaratmadan geçirgen şekilde tasarlanmalıdır.



Şekil 2.1 : Blok yapının geçirgenliği (Montgomery, 1998:108).



Şekil 2.2 : Binalarda blok içi bağlantılar (Alexander, 1977:495-498).

Binaların arasındaki geçitlerin, avluların iyi bir şekilde dağılımı alanın geçirgenliğini arttırır. Montogomery (1998)'ye göre psikolojik açıdan insanlar uzun ve kesilmeyen, az aktiviteli ve tek işlevli kimliği olan sokaklarda yürümeye daha az meyillilerdir. Bu sebeple de bu tip sokaklar zamanla atıl ve izole hale gelirler.

Jacobs (1994) ve Montgomery (1998) kentsel canlılık için yaya dolaşımının önemini vurgulamışlar ve araç trafiğine önem veren kentsel yapılanmayı eleştirmişlerdir. Yaya dolaşımını arttırmak için de, iri blok yapılar ve uzun binalar yapılmaması gerektiğini ileri sürmüşlerdir.

2.3 "Çeşitlilik" Kavramı ve Karma İşlev Kullanımı

Çeşitlilik, şehir plancılarının yeni rehber planlama ilkesini temsil eder. Bu anlamda, kentsel tasarımın, homojen bölgelerin ayrılmasına dayanan önceki yönelimlerinin anti tezlerini bünyesinde barındırır. Kentsel yasanın iki esaslı amacı olan gelişme ve eşitliği sağlamakla ilişkili olarak çeşitliliği sağlamak anahtar eylem olarak kabul edilmiştir. Çeşitlilik, farklı gruplara eşit erişim imkanı sağlar. Bu açıdan bakıldığında, şehirlerin yarar kazanımı, dolayısıyla da ekonomik başarıya ulaşmanın yolu, toplumda ekonomik altyapıda ve yapılı çevrede çeşitliliği sağlamaktan geçer (Fainstein, 2005).

Kent literatüründe "çeşitlilik" teriminin birçok anlamı bulunmaktadır. Çeşitlilik kentsel tasarımcılar arasında bina (işlev) tiplerini karıştırmaya karşılık gelirken, plancılar arasında karma işlevli yapılara ya da sınıf ve ırksal-etnik heterojenlik anlamına gelebilir. Sosyologlar ve kültür çözümleyiciler için de ikinci anlam geçerlidir.

Jane Jacobs, karma kullanımlara dayalı kentsel örüntünün ekonomik ve sosyal çeşitliliği teşvik edeceğini savunmuştur:

Ubikuitöz (aynı anda her yerde olan) kavramı, Jacobs'a göre şehirlerin ihtiyacı olan karmaşık ve yakın damarlı yapı için temel prensiptir. Böylece kullanımlar birbirlerine hem ekonomik hem de sosyal anlamda karşılıklı destek sağlamış olurlar.

Bu çeşitliliği oluşturan elemanlar değişebilir, fakat birbirlerini bir şekilde bütünlemeleri gerekir (Jacobs, 1961, s:14).

Jacob, kent plancılarının ideal şehirlerin soyut modellerini yapmaktan sakınmaları gerektiğini ileri sürmüştür. Onun yerine plancıları, kalabalık, yabancılar arasında çoklu etkileşimlerin, kısa caddelerin ve karma işlevli yapılarla şekillenmiş, insanların sevdiği gerçek şehre bakmaya teşvik etmiştir.

Jacobs'tan daha soyut düşünürlerin yazılarında da , "çeşitlilik" öncü rol oynamaktadır. Tüm bunlardan hareketle, 1960'lı yılların sonuna doğru AB'deki metropollerde, bölgeleme karşıtı yaklaşımların etkisiyle, kent merkezlerinde yer alan işlevini yitirmiş sanayi bölgelerinde ilk örnekler geliştirilmiş ve bu bölgeler için karma işlevli çözümler önerilmiştir. Arsa kullanımının kısıtlı ve maliyetli olduğu merkezi iş alanlarında, ofis ve ticaret birimleri gibi donanımların eksik olduğu

yerleşim bölgelerinde karma işlevli yapılar en ekonomik çözüm olarak düşünülen yapı programı olmuştur.

1960'larda *zoning* (bölgeleme) karşıtı yazılar politikalar üzerinde etkili olmaya başlamıştır. Bu hareketin liderlerinden Jane Jacobs'un 1961'de yayımlanan "Life and Death of Great American Cities" kitabı bu hareketin esin kaynağı ve öncülerindendir. Jacobs kitabında canlı, ilginç ve güvenli kentsel çevreler yaratmak amacıyla farklı işlevlerin harmanlanmasından bahsetmektedir.

Lewis Mumford'un yazdığı "The City in History" ve Victor Gruen'in, "Centers for the Urban Environment" kitabı, karma işlevli yapı kavramının kentsel planlama içerisinde tekrar ortaya çıkışına etkileyen kitaplardır. Bunların yanısıra, 1960-70'lerde ortaya çıkan *Planned Unit Development* (Planlanmış birim geliştirme), mevzuatı, belediyelere bölgelerini tek işlevli bölgelemeden vazgeçerek karma işlevli yapılı alanların oluşturulması yönünde teşvik etmiştir.

Çoğunlukla, kamunun bir araya geleceği ya da kimliklerini tanımlayabilecekleri bir merkezi olmayan, dolayısıyla "yer duygusu" nun hissedilemediği "yersiz" banliyölerde, sosyo-politik çevrelerden gelen gerçek mekanlar oluşturma talebi, artan trafik problemi ve hava kirliliği, plancı ve yatırımcıları, otomobile bağımlılığı ortadan kaldırıp yaya hareketini arttıracak arazi kullanım örüntüleri oluşturmaya zorladı.

Tüm bu politik ve sosyal eğilimlerin yanı sıra, ekonomik ve finansal eğilimler de karma işlevli yapıların çıkışını tetiklemiştir. Metropolitan alanlarda, özellikle daha yoğun yapılaşmanın olduğu ticari alanlardaki arsa fiyatlarının yükselmesi, bu sebeple yatırımcıların, daha yüksek yoğunluklu karma işlevli yapılarla daha büyük çaplı desteklenebilir değerler yaratma arayışına girmesi. Buna ek olarak, şehir dışındaki arsa fiyatlarının artması ve bu alanların daha yoğun olarak gelişmesi ile karma işlevli yapılar bu alanlarda en uygun çözüm olarak görülmektedir.

2.4 Kapsayıcı İmar Yasası *(Inclusionary Zoning)*

Tanım:

Kapsayıcı imar yasası, imar yasası ile düşük maliyetli barındırmayı belediye kapsamından çıkaran *exclusionary zoning* (yasak bölge) uygulamalarına tepki olarak çıkmıştır. Kapsayıcı imar yasası, belediye ve il planlama yasalarına dayanmaktadır.

Kapsayıcı imar yasası, yeni yapılacak bir projenin bir kısmının düşük gelirlilere konut için ayrılmasını talep eder. Pratikte, bu yasalar gereğince yeni yapılan projenin olanaklarından daha geniş bir yelpazede ev seçenekleri sağlamaları anlamında yaygın bir araç olmaya başlamıştır.

Çoğu kapsayıcı imar yasası, belediye ya da il düzeyinde geçerlidir; bazı durumlarda, Massachusetts örneğinde olduğu gibi eyalet düzeyinde de geçerli olabilir. ABD'de bu yasa sayesinde 50.000 kadar düşük ve orta gelirli aileye ev sağlanmıştır (Kautz Barbara, 2004).

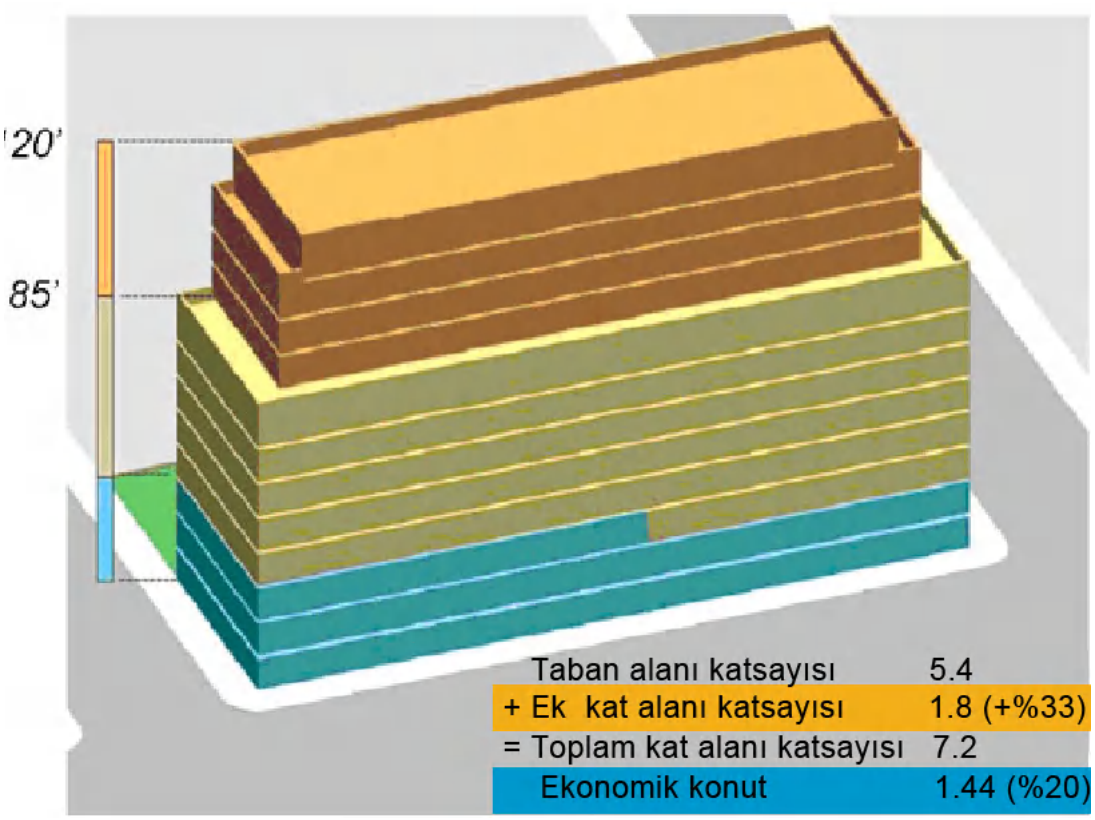
Kapsayıcı imar yasası, yatırımcıların projelerindeki konutların belli bir yüzdesini, düşük ve orta gelirlilerin karşılayabilecekleri fiyatlarda konut sağlamalarını talep eder. Karşılığında, yatırımcılar maddi olmayan telafiler alırlar. Bunlar, yoğunluk arttırma, bölgeleme değişiklikleri ve / ya da izinlerin alınmasında hızlandırma gibi inşaat maliyetlerini oldukça düşüren teşvikler olabilir. Kapsayıcı imar yasası, ekonomik konut üretimini, özel piyasa geliştirmelerine bağlayarak bu anlamdaki eksikliği giderirken, bir yandan da bu konutları kentin içerisinde dağıtarak karma gelirli topluluklar yaratma fırsatını da besler.

Kapsayıcı imar yasası, programları çeşitli şekillerde uygulanabilir. Bazı programlar zorunlu bağış şeklinde gerçekleşirken (New Jersey, Minnesota ve California eyaletlerinde bu şekilde uygulanmaktadır) bazı eyaletler ise Minnesota örneğinde olduğu gibi gönüllü programlarla ya da teşvik yoluyla gerçekleştirilmektedir. Bazı yargı yetkilileri, yatırımcıları bu yasayla üretilen ekonomik konutları kendi proje arazilerinde yapmalarını talep ederken, bazıları da başka bir bölgede yapılmasına izin vermektedir. Öte yandan yine bazıları düşük maliyetli evleri yatırımcıların inşa etmesini beklerken, diğerleri ise yatırımcının ev yapım maliyetine sermaye olarak katkıda bulunmasına izin vermektedir.

Kapsayıcı imar yasası, ekonomik konut ihtiyacını karşılamada başarılı ve esnek bir stratejidir. Program, California, Massachusetts, New Jersey, Colorado ve DC Metropolitan Area'da yaygın bir planlama aracı olmuştur. 2003'te *Non-Profit Housing of Northern California* (Kuzey Kaiforniya ekonomik konutları)'da yapılan bir araştırmaya göre, bu yolla 34.000'in üzerinde ekonomik konut üretilmiştir.

Kapsayıcı imar yasası programının uygulanabildiği birçok bölgede bonus olarak verilen zemin alanı, özel yatırımcının tedarik ettiği ekonomik konut miktarına göre

kararlaştırılmaktadır. Bu durumda yatırımcı tarafından sağlanan her 400 *feet* kare ekonomik konut karşılığında, yatırımcı projesinin inşaat alanını 500 feet kareye kadar arttırabilir. Tam bonus kazanmak isteyen yatırımcıların konut inşaat alanının %20'si kadar ekonomik konut üretmesi beklenir (Url-2, 2009).



Şekil 2.3 : South Park bölgesinde kapsayıcı imar yasası bonus uygulama şeması (Url-1, 2009).

2.4.1 Tarihsel süreç

1960'lar ABD'de medeni hak gösterilerinin, kentsel ayaklanmaların, Vietnam Savaşı protestolarının, çevresel felaketlerin, politik suikastların ve kalıcı yoksulluğun ve ayrışmanın fark edildiği, yani keskin tartışmaların yaşandığı çalkantılı bir dönemdi. Sivil hakların talebi, sosyal yasalara ve uygulamalara açıkça meydan okuyordu. 1968'de, ciddi kaynakları düşük ve orta gelirli aileler için konut yapımı ve konut iyileştirmesine tahsis eden konut yasasını açıkladı. Bu sayede 1970'ler boyunca her yıl 400.000 ev üretildi. 1968'deki Medeni Haklar Kanunu konut piyasasındaki tüm aktörleri ırk, renk, inanç ya da uyruğa dayalı her türlü ayrımcılığı yasakladı (Mitchell, 1985) ve 1971 yılında ABD'nin Virginia Eyaleti "kapsayıcı imar yasası" kuralını yasallaştırıldı (NHCAHPR, 2004). 1974'teki Konut ve Belediye İmar Kanunu, federal kanuna sosyo-ekonomik uyum getirmiştir. Mallach (1984:5)'ın de

ifade ettiği gibi, "kapsayıcı imar yasası" yasası, kentsel bütünleşme sorununa ve *exclusionary zoning* (azınlıkları ve yoksulları, beyaz refah toplumunun dışında tutan mekanizma) yasasına tepki olarak ortaya çıkmıştır.

Özetle, kapsayıcı imar yasası'nın ortaya çıkışı, 1960'lar ve 1970'ler boyunca patlak veren ve güç kazanan çeşitli sorunların kesişim noktasında bulunur; 1) barındırmada ırksal ayrımcılık; 2) büyüme kontrolü; 3) erişilebilir konut eksikliği problemi; 4) fiyat serbestisi. Erişilebilir konut eksikliği tekrar ortaya çıkan bir problem olmakla beraber, ev fiyatlarındaki aşırı artışlar da, ABD'de kapsayıcı imar yasasına yeniden ilgi duyulmasının asıl sebepleri olarak gösterilebilir.

İlk olarak ABD'de ortaya çıkan kapsayıcı imar yasası, düşük gelirlilere konut ihtiyacını karşılamak için yoğun olarak gündemde tutulan bir konudur.

Kentsel planlama yoluyla dar gelirlilere konut temininin en az üç ekonomik nedeni bulunmaktadır: Kaynakların dağılımını geliştirir ki bu kamu müdahalesini elinde tutar, kentlinin ucuz konuta sahip olmasındaki ekonomik engelleri ortadan kaldırır, sadece kent planlaması sayesinde değeri artan arsanın daha da zenginleşen sahibinden vergisini alır. Bu aynı zamanda planlama kazançlarını ve değer artışlarını yine kente dolayısıyla kentliye geri dönüştüren bir sistemdir.

Kapsayıcı imar yasası AB'de ve ABD'de yoğun olarak kullanılan bir yasadır. Fakat Türkiye'de inşa edilen büyük çaplı projeler olmasına rağmen, kamu yararını gözeten bu tip yasalar çıkarılmaması ciddi bir eksikliktir. Bu anlamda AB ve ABD'deki örneklerin ve uygulamaların ciddi değerlendirmelerinin yapılıp, Türkiye'de de kamu yararı sağlamaya yönelik uygulamalara gidilmelidir.

2.4.2 ABD'de kapsayıcı imar yasası

ABD'de "kapsayıcı imar yasası" yasası eyaletlere göre değişerek, yeni konut yerleşkeleri için zorunlu ya da gönüllü olarak uygulanabilir. Her iki durumda da yatırımcılar için "teşvik primi", düşük imar harcı gibi teşvikler bulunmaktadır. Genel olarak, ABD'deki kapsayıcı imar yasası ile yapılan konut yüzdesi, yeni inşa edilen konut alanının %10 ile %30'u arasında değişmektedir. Ayrıca bu birimlerin, gelirlere bağlı olarak, kullanım süreleri ayarlanmaktadır. Genel olarak, kiralık birimler düşük gelirlilere hitap ederken, satılık birimler de orta gelirlilere hitap etmektedir. Kapsayıcı imar yasası kapsamında inşa edilecek konut yüzdesi, kiralama sistemi, fiyat ve hedef kitlesi, konutların düşük gelirlilere hizmet süresi ve daha sonra inşa

etmekten vazgeçmeleri durumunda yatırımcılara önerilen alternatifler bulunmaktadır

Bu alternatiflerden en yaygın olanı harç yerine geçecek ödeme talep eden sistemdir. Bu ödeme diğer konut edindirme (evsizlik yardımı, geçici iskan) programlarında kullanılmak üzere kabul edilir (Brunick, 2007). Diğer alternatifler; arazi dışı inşaat (düşük gelirliler için ev üretimini başka bir alanda yapmak) ve arazinin kamu kullanımına verilmesi. Eşdeğer bir araziyi belediyeler teslim etmek, böylece belediye direk ya da dolaylı olarak bu tip konut inşaatını üstlenir.

Kapsayıcı imar yasasının Dünya'da var olan farklı uygulama biçimleri izleyen bölümlerde özetlenmiştir;

Maryland

1973'te Maryland, Montgomery County'de, *The Moderate Priced Dwelling Unit Program* (Düşük Fiyatlı Konut Birimi Programı) adıyla uygulanan ve kapsayıcı imar yasasının erken uygulama örneklerinden sayılan program, muhtemelen en başarılı ve geniş yerel "kapsayıcı imar yasası uygulamasıydı". Uygulanan bu program sayesinde 25 yıllık bir periyodda 10.000'in üzerinde erişilebilir konut üretildi.

New Jersey

New Jersey'de kapsayıcı imar yasasının ortaya çıkışı, *exclusionary zoning'in* kullanımıyla bağlantılıdır. *Exclusionary zoning*, New Jersey'de belediyeler tarafından düşük gelirli ev sahiplerini dışlamak ve böylece emlak değerlerini korumak amacıyla kullanılan bir programdır. Fakat New Jersey eyalet mahkemeleri, *exclusionary zoning* (dışlayıcı imar)'a karşı saldırılara müsaade etmiş ve 1983'te New Jersey yüksek mahkemesi kararıyla, kapsayıcı imar yasası'ın yatırımcılarda talep edilmesi ve imar yasalarına dahil edilmesi gerektiğini açıklandı. Yatırımcılar da, inşaat izni aldıklarında konutlarının %20'sini asgari gelirin altında olan ev sahiplerine tedarik etmek üzere yapmakta mutabık kaldılar.

California

California'da "kapsayıcı imar yasası" 'in yaygın kullanımını açıklayan en önemli etken, konut erişim krizi olmuştur. 1970'lerin başındaki ekonomik durgunluğun ardından gelen kriz, ulusun tarihindeki en ciddi krizdi. Özellikle 1990'ların sonları ve 2000'lerin başları, California'da yükselen konut fiyatları yerel mercileri "kapsayıcı imar yasası" progrmalarını yasalarına dahil etmeleri konusunda hareket geçirdi.

1994-2003 tarihleri arasında kapsayıcı imar yasası programları, %50 oranında artış gösterdi. Geçen 30 yılda, 34.000'in üzerinde erişilebilir konut inşa edildi (Association of Northern California, 2003).

Massachusetts

1975 Massachusetts İmar Kanunu, halk tarafından "anti-snob imar kanunu" olarak da bilinen yasa, yatırımcıların haklı hisselerinin %10'unu erişilebilir konut'a tahsis etmeleri halinde imar yasalarında birtakım kaçamaklar yapmalarına izin vermiştir.

Illinois

2003 tarihinden beri, Illinois eyalet yasaları da "the Affordable Housing Planning and Appeal Act" adıyla, Massachusetts'tekine benzer bir "kapsayıcı imar yasası" programı uygulamasına geçmiştir.

2.4.3 AB'de "kapsayıcı imar yasası"

ABD ve AB ülkelerini karşılaştırdığımızda, ABD'de kapsayıcı imar yasası programları 1970'lerde başlamış olmasına rağmen, Büyük Britanya, İspanya, İtalya gibi başlıca AB üyesi ülkelerdeki uygulamalarının başlangıcı sadece 10 yıl öncesine, 1990'ların başlarına dayanır. AB'deki konut edindirme programları, özellikle kentsel planlama geleneği ve her ülkedeki mülkiyet hakları düzenleme yasaları açısından, Kuzey ABD'deki örneklerinden esaslı şekilde ayrılır (Calavita, 2006). ABD'deki başlangıçtan 20 yıl sonra, AB'deki erişilebilir konut uygulaması finasal ve üretim açısından kamu sektörünün doğrudan müdahalesiyle vücut bulmuştur (Mallach, 1984; Bramley, 2004; Calavita, 2006).

Kapsayıcı imar yasasının abnın çeşitli yerlerindeki uygulama şekilleri aşağıda özetlenmiştir;

İngiltere

Genel olarak İngiltere'deki yerel hükümet yetkilileri, merkezi hükümet yardımıyla düşük gelirliler için konut sağlamaya başladı. 1974 yılından sonra konut edindirme dernekleri ve bağımsız vakıflar yeni tasarıda oldukça önemli bir hale geldi. İngiltere'deki düzenleme yapısı, 1990 yılındaki Şehir ve Ülke Planlama Kanunu ve 1991 Planlama ve Dengeleme Kanunundaki "Section 106" kapsamında şekillenmiştir. Yerel planlama yetkilileri, yeni kentsel gelişmelerde ihtiyaca göre ya

erişilebilir konut yüzdesi ya da ekonomik konut teminine eşdeğer gelen ödeme talep etme yetkisine sahiptirler (DETR, 1998;DTLR, 2000).

Section 106 (Bölüm 106) yasası İngiltere'de özellikle Londra'da kapsamlı şekilde uygulanmaktadır;

Londra

Londra'da Bölüm 106 kararları, planlama izni çerçevesinde, geliştirmenin, ilave altyapı ya da erişilebilir konut gereksinimlerinin geliştirme kapsamı içerisinde yapılmasını talep etmek ve geliştirmenin etkisini hafifletmek amacıyla kullanılmaktadır.

Yasa kapsamında yerel planlama yetkililerini, herhangi bir arazi ile ilgilenen yatırımcıları projelerini inşa ederken, planlama kararları ya da diğer bir deyişle planlama yükümlülükleri doğrultusunda arsaya yapmaları beklenen katkılara, düzenlemelere ve kısıtlamalarda anlaşmaya varmaları için yetki verir. Burada amaç, yerel sakinlerin, geliştirmenin sonucu olarak daha kötü koşullarla karşılaşmamasını garantilemektir (Barker, 2006).

Örneğin, bir yatırımcı bölgeye 100 yeni ev yapacaksa, bu durum bölgedeki okullar, yollar gibi altyapı hizmetleri üzerinde yeni bir yük getirecektir ki bu sonrasında belediyenin çözmesi gereken bir problemdir. Bu durumda, imar izninin verilmesi için bölüm 106 yasası devreye girer. Bu durumda yatırımcı, 100 yeni ev karşılığında yeni okul yapımına katkıda bulunmak konusunda anlaşmaya varmalıdır.

Bölüm 106 aracılığıyla erişilebilir konut temini: 2007'deki durum 3 tipik hedef vardır;

Birincisi araziyi ekonomik konut üretme şartıyla vermek; farklı sosyal grupların bütünleşmesini sağlamak ve alana uygun ekonomik konut karması yaratmak. Konut gelişimleri bölüm106 kararlarına en çok bağlı olan geliştirmelerdir. 2003-04 yıllarında bölüm 106 kapsamında tüm İngiltere'de planlama zorunluluğu kapsamında yaklaşık £1.15 milyarı lira verildi (Barker, 2006).

İrlanda

İrlanda Planlama ve İmar Kanunu'nun 2002 yılında onaylanan 5. Bölümü, yerel planlama yetkililerinin, yeni yapılan herhangi bir projenin maksimum %20'lik bir kısmının ekonomik konut üretimine ayrılmasını talep eder. Yatırımcıların bunun

yerine üretime eşdeğer bir ödeme yapmaları ya da başka bir arsada ekonomik konut sağlamak gibi seçenekleri de bulunmaktadır.

İtalya

İtalya'da Roma ve Floransa'da kullanılan çok yeni iki program bulunmaktadır:

Floransa

Floransa'daki kapsayıcı imar yasası şartları, 2000m2'yi aşan her inşatta, %20 oranında uygulanır.

ABD'deki uygulamalara benzer olarak, Floransa kanunu, finansal teşvikleri ve ekonomik konut üretimi yerine geçebilecek ödemeleri, yatırımcılara alternatif olarak sunar. Kanun aynı zamanda yatırımcı ve yönetim arasında pazarlığı da mümkün kılan esnek bir uygulama sunar (Meda, 2009).

Roma

2003 tarihli Roma Şehri Nazım Planı 56 nolu maddesinde belirtildiği üzere, Roma'daki planlama yasası, amacın direk ekonomik konut üretimi olduğu tipik "kapsayıcı imar yasası" uygulamasını içermez. Fakat, inşaat hacminin %20'lik kısmının özel konut olarak ayrılarak, "kurumsal hedefler" için kente tahsis edilmesini tahakkuk eder.

Plan, özellikle küçük alanlar için, karşılık ödemesi (in-lieu fee) ve yoğunluk teşvik primi kullanımına da izin verir. Bu uygulamalarda, yatırımcı, artan yoğunluk alanının %80'ini kente tahsis ettiği sürece, nazım imar planında inşaatına izin verilen yoğunluk alanını ikiye katlayabilir. Fakat bu koşullar, tamamen yeni bir düzenleme olduğundan henüz tam olarak aktif durumda değildir.

İspanya

İspanya'da Basque Bölgesi (1994) başta olmak üzere, Castilla-Leon (1999) ve Catalonia (2002) "kapsayıcı imar yasası" in savunucusu olmuşlardır (Whitehead, 2007).

İspanya'da kapsayıcı imar yasası ile ilgili ilk deneyimler 1990'ların ortalarında gerçekleştirilmiştir. Kentsel planlama sorumluluğunun verdiği yetkiye dayanarak, çoğu bağımsız belediyeler, yeni kentsel gelişim projelerindeki ekonomik konut üretimini sabit bir yüzdeye ayarlamak üzere yasalarında yeni düzenlemelere

girişmişlerdir. Basque Country (1994), Navarra (1994) ve The Community of Madrid (1995)bunların ilk örnekleridir. Belediyelerin aralarındaki farklara rağmen, İspnaya "kapsayıcı imar yasası" yasası kabul etmiştir ve ekonomik konut yüzdesi ve sayısı ile ilgili sabit bir değer belirleme konusu üzerinde durmaktadır.

Ne var ki, İspanya'da ekonomik konut konusundaki eksiklik, konut piyasasındaki ekonomik kriz artışına bağlı olarak ve bazı belediyelerde "erişilebilir konut" üretimi ile ilgili herhangi bir zorunluluk olmaması, hükümeti yeni yapılan konutların en az %30'luk bir oranını "erişilebilir konut"a ayırmasını şart koşan 2007 Arazi Kanunu'nu kabul etmiştir.

İspanya'daki kanuna göre tüm yatırımcıların birim arsa başına aynı karı elde etmesi beklenmektedir. Beklenmedik karları egale etmek içinse, şehir yönetimi arsanın %10'unu büyük olasılıkla sosyal konut inşası gerçekleştirmek için yatırımcıdan alır.

İspanya'da kapsayıcı imar yasası uygulamasıyla ilgili en zorlu şartlar Basque Bölgesi'ndedir:

- Kentsel alandaki imar arsalarının %30'u: %20'si resmi olarak korunma altındaki evler ve %10'u sabit fiyatlı konut için olmak üzere,
- Kentleşmekte olan alanların da %70'i (%60 ve %10 olmak üzere):

Yatırımcılar, bu bölgede yaptıkları evlerin metrekaresini, bölge hükümetinin farklı alanlar için belirlediği sabit bir fiyata satmak zorundadırlar.

İspanya'daki uygulamanın sonuçları şu şekilde olmuştur;

- Kamusal Hizmetlerin İnşası için yeterli arazi temini, evsiz insanlar için hizmetlerin eksikliğini hafifletmektedir.
- Kentsel yenileme ve görünürde uygunsuz yerleşimlerde ev sahibi yapılan insanların sayısını azaltmıştır.
- Hepsinin üzerinde, "kapsayıcı imar yasası" programlarının gelişimi ekonomik konutun yeterli miktarda teminini garanti etmektedir.

ABD ve AB'deki kapsayıcı imar yasası uygulamasını özetleyecek olursak, bu uygulama için iki ana neden vardır diyebiliriz: özelleşme ve bir toplumsal hedef olarak karma-gelirli toplumlar yaratma bağlamında, "erişilebilir konut" temini için artan ihtiyaç. AB ülkeleri kapsayıcı imar yasası sahnesine sonradan dahil olsalar da

çelişkili olarak, gelecekte bu araçtan ABD'nin olduğundan daha fazla yarar sağlayabilirler. İlk olarak, mekansal ayrışma ve daha genel anlamda "sosyal dışlama" yönetimleri tarafından, AB'yi da içine alarak, ABD'de olduğundan daha ciddi şekilde ele alınmaktadır. AB ülkelerindeki ekonomik yapıdaki değişikliklerden ötürü, "sosyal dışlama", çok boyutlu kavram olarak "sosyal birleşme" anlamında politika oluşturma ulusal eyaletlerde ve de AB'de tartışma konusu olmuştur. Dolayısıyla, sosyal dışlanma sadece yoksulluk ve işsizlikle bağlantılı değil, aynı zamanda barındırma ile de ilgilidir (Griffith, 1998). Burada bahsedilen örnekler göstermektedir ki, karma-gelirli toplumlar yaratma ihtiyacı, ya da daha genel anlamda "sürdürülebilir kalkınma", kapsayıcı imar yasasının uygulanması için asıl gerekçelerdir.

2.4.4 Kanada

Kanada'da ulusal bir "kapsayıcı imar yasası" yasası yoktur, dolayısıyla genellikle kentsel planlama yoluyla erişilebilir konut sahibi olmak kısıtlı bir imkandır. Buna rağmen bazı iller ve şehirler, "kapsayıcı imar yasası" programını yerel düzeyde uygulamaktadır. Bu programların çoğu Ontairo ve British Columbia illerinde yoğunlaşmıştır. British Columbia'da Yerel Yönetim Kanunu'nun 903 nolu bölümü, yerel mercilere imar değişikliği durumlarında "kapsayıcı imar yasası" yasalarını uygulamaları için izin verir. Örneğin Vancouver şehri, 1988'den beri geliştirme projelerindeki konutların %20'sinin düşük gelirlilere konut sağlama amaçlı yapılmasını talep eder (Tsenkova, 2008).

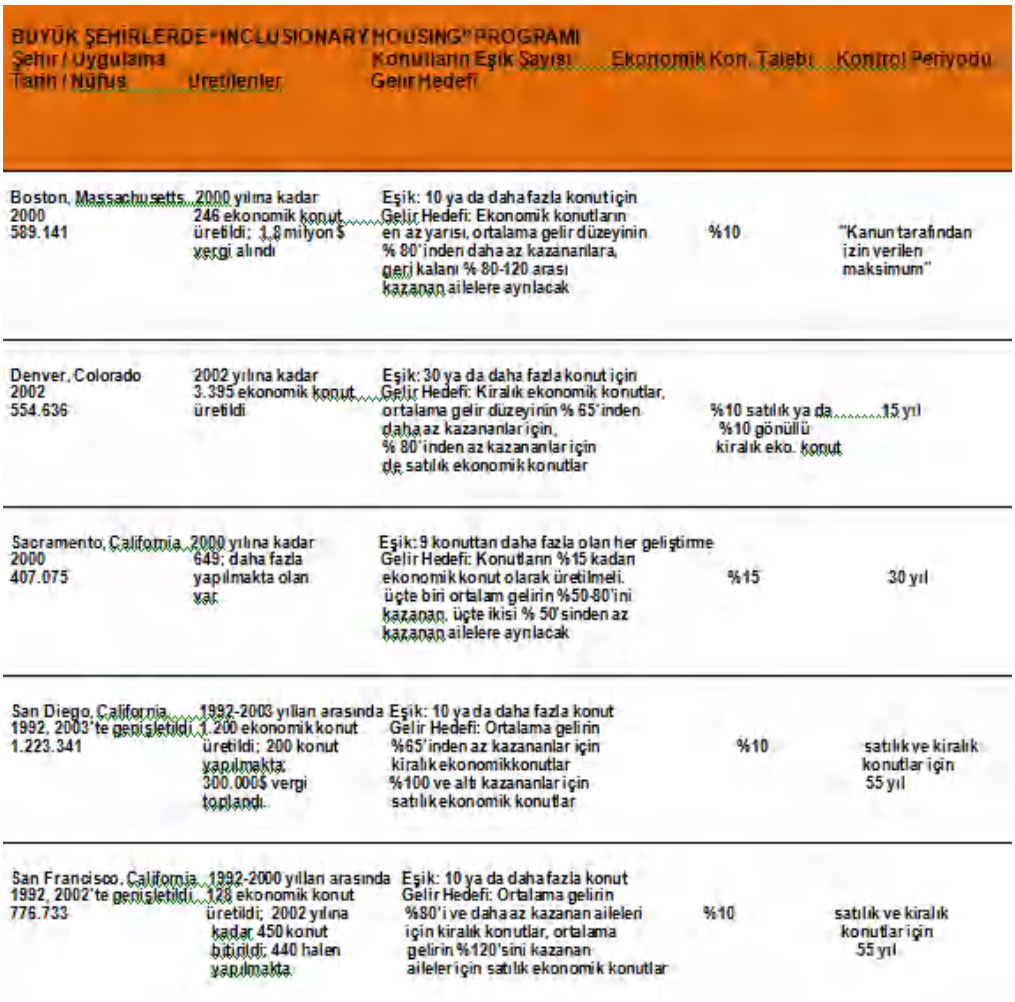
2.4.5 Kapsayıcı İmar Yasası'nın Yararları

ABD'de yaygın şekilde kullanılan bu yasanın yararlarından bahsedecek olursak; Kapsayıcı imar yasası, esas olarak karma-gelirli, kozmopolit, ırksal ve ekonomik olarak bütünleştirilmiş topluluklar korunmaya ulaşamayacakları yerlerde izole bir yaşam sürdürmektedirler. Bu tip ortamlarda işsizlik daha da artmakta ve sosyal bağlantılarla iş bağlama şansları sıfıra inmektedir.

Karma-gelirli toplumlar, iyi yatırım yapılmış okullara, sağlam belediye hizmetlerine ve iş merkezlerine ulaşım imkanını arttırmaktadır.

Karma-gelirli toplumları beslemek için, kapsayıcı imar yasası, yatırımcıları düşük maliyetli konutları, arazi dışında yapmalarındansa, kendi geliştirmeleri içerisinde

yapmalarını talep etmelidir. Bunun yanı sıra, çoğu "kapsayıcı imar yasası" programları, düşük maliyetli konutlarla, piyasa konutları arasında karşılaştırma talep etmektedir. Böylece düşük gelir düzeyine sahip aileler, diğer piyasa konutlarından ayırt edilemeyen konutlara sahip olabilmekte ve düşük-maliyetli konuta sıklıkla yapışan zararlı damgayı ortadan kaldırmaktadır.



BÜYÜK ŞEHİRLERDE "INCLUSIONARY HOUSING" PROGRAMI

Şehir / Uygulama Tarih / Nüfus	Üretilenler	Konutların Eşik Sayısı Gelir Hedefi	Ekonomik Kon. Talebi	Kontrol Periyodu
Boston, Massachusetts 2000 589.141	2000 yılına kadar 246 ekonomik konut üretildi; 1,8 milyon $ vergi alındı	Eşik: 10 ya da daha fazla konut için Gelir Hedefi: Ekonomik konutların en az yarısı, ortalama gelir düzeyinin % 80'inden daha az kazananlara, geri kalanı % 80-120 arası kazanan ailelere ayrılacak	%10	"Kanun tarafından izin verilen maksimum"
Denver, Colorado 2002 554.636	2002 yılına kadar 3.395 ekonomik konut üretildi	Eşik: 30 ya da daha fazla konut için Gelir Hedefi: Kiralık ekonomik konutlar, ortalama gelir düzeyinin % 65'inden daha az kazananlar için, % 80'inden az kazananlar için de satılık ekonomik konutlar	%10 satılık ya da %10 gönüllü kiralık eko. konut	15 yıl
Sacramento, California 2000 407.075	2000 yılına kadar 649; daha fazla yapılmakta olan var	Eşik: 9 konuttan daha fazla olan her geliştirme Gelir Hedefi: Konutların %15 kadarı ekonomik konut olarak üretilmeli. üçte biri ortalama gelirin %50-80'ini kazanan, üçte ikisi % 50'sinden az kazanan ailelere ayrılacak	%15	30 yıl
San Diego, California 1992, 2003'te genişletildi 1.223.341	1992-2003 yılları arasında 1.200 ekonomik konut üretildi; 200 konut yapılmakta; 300.000$ vergi toplandı	Eşik: 10 ya da daha fazla konut Gelir Hedefi: Ortalama gelirin %65'inden az kazananlar için kiralık ekonomik konutlar %100 ve altı kazananlar için satılık ekonomik konutlar	%10	satılık ve kiralık konutlar için 55 yıl
San Francisco, California 1992, 2002'te genişletildi 776.733	1992-2000 yılları arasında 128 ekonomik konut üretildi; 2002 yılına kadar 450 konut bitirildi; 440 halen yapılmakta	Eşik: 10 ya da daha fazla konut Gelir Hedefi: Ortalama gelirin %80'i ve daha az kazanan aileleri için kiralık konutlar, ortalama gelirin %120'sini kazanan aileler için satılık ekonomik konutlar	%10	satılık ve kiralık konutlar için 55 yıl

Şekil 2.4 : Kapsayıcı imar yasası programlarının Amerika'nın bazı eyaletlerindeki uygulanma şekilleri (Whitehead, 2007)'den uyarlanmıştır.

Öte yandan, kapsayıcı imar yasası, iş-ev arası gidip gelmeyi engellemeye yardımcı olur. Sağlıklı bir toplum, profesyonelleri, hizmet sektöründe çalışanları, kamu hizmetlilerini ve diğerlerini içeren, dolayısıyla çeşitlilik arz eden işçiliklerin bir arada olmasını gerektirir. "Kapsayıcı imar yasası", piyasa koşullarında konut sahibi olamayan, düşük gelirli bireylerin çalıştıkları toplum içerisinde yaşamalarını sağlayarak, çeşitlilik arz eden konut piyasası oluşturmaya yardımcı olur. Bunun yanı sıra, kentliler yaşam kalitelerini düşüren banliyö mesafesi, hava kirliliği ve sıkışıklığın azalmasından da faydalanır.

2.5 Teşvik primi *(Density bonus)* yasası

Tanım:

Teşvik primi yatırımcıların proje yapacakları arazide kamu yararı sağlamaya katkıda bulunmaları karşılığında, imarda belirtilen maksimum inşaat alanını arttırmalarını sağlayan yasadır. Bu artış, alan olarak ya da inşa edilecek birimlerin sayısındaki artış şeklinde yansıtılabilir. Büyüme baskısının fazla olduğu ve arazinin kısıtlı olduğu şehri merkezlerinde verimli şekilde işlemektedir (Url-3, 2010).

Bu planlama aracı hem yatırımcı hem de kentli açısından adil görülmektedir. Zira toplum bir planlama hedefiyle ekonomik konuta sahip olmaktadır ve yatırımcı da ona gelebilecek tüm ek maliyetleri inşa ettiği kiralık ve satılık ekonomik konut sayısındaki artış ile telafi edebilmektedir.

2.5.1 Tarihsel süreç

1800'lerin sonu ve 1900'lerin ortalarında New York ve Chicago gibi kentler, imar yoğunluğunu büyük ölçüde bina yükseklik limitleri ile kontrol etmeye çalışmışlardır. Son zamanlarda, birçok kent yoğunluğu tasarım ölçütleri ve ikincil olarak da yükseklikle birlikte düzenleme yoluna gitmişlerdir.

Chicago imar teşvik yasalarında öncü şehirdir. 1957 Chicago İmar Kanunu, II. Dünya Savaşı sonrası durgun olan şehir merkezindeki büyük ölçekli ofis projelerini harekete geçirmek için çıkarılmıştır.

Bu dönemde kentler, özel yatırımcıların "kamu parasını" kullanmadan kent görünümünü geliştirmeye katılımlarını sağlamanın yollarını aramaktaydılar. Bunun yanı sıra kent plancıları, *euclidean zoning'*in verimsiz, çoğu zaman da kullanışlı olmayan merkezi iş alanlarıyla sonuçlanan rijid yapısını azaltmanın yollarını da aramaktaydılar. *Euclidean zoning*, aynı zamanda sosyal konut, gündüz çocuk yuvası gibi sosyal hedefleri buluşturmayı da zorlaştırmaktaydı. 1957 imar kanununa dahil edilen *FAR* (kat alanı katsayısı) teşvik primi, yatırımcılara meydanlar ve rekreatif alanlar gibi kamusal hizmetler temin etmeleri karşılığında, bina yoğunluklarını "belirtilen limitlerin üzerine çekmelerine izin vermiştir.

Chicago, 1957 yılında imar kanununda yaptığı kapsamlı değişikliğin bir parçası olarak, "imar teşvik sistemini" yasallaştıran ilk şehir olmuştur. Sistem, şehir

merkezindeki ofis binalarının yatırımcılarını ek yoğunluk yapma karşılığında kamusal alanlar sağlamaları için teşvik etmiştir.

New York Şehri, "imar teşvik kanunu" nu kullanmaya 1961 yılında başlamıştır ve şu anda bu sistemi kullanan diğer tüm şehirler arasındaki en kapsamlı sisteme sahiptir. New York bu sistemi iki amaç için kullanmaktadır: sokak kotunda yer alan plazalar, çarşıları ve yüksek yoğunluklu konut ve ofis alanlarındaki alışveriş alanları gibi kamusal hizmetleri korumak ve ikincil olarak da tiyatro alanları gibi özel alanların ve çevrelerin niteliklerini korumak (Url-4, 2010).

1990'da değişen piyasa koşulları ve eski imar kanunundaki zayıflıklar 1957 imar sisteminde değişikliğe gidilmesine sebep olmuştur. 2004 Chicago imar yasasındaki başlıca değişiklikler aşağıdaki gibi özetlenebilir:

• Teşvik hizmetlerinin programı, yaya alanlarının arttırıldığı ve çevresel duyarlılığı olan bir şehir yaratmak amacıyla genişletilmiştir; öncesinde sadece ofis binaları için düzenlenmiş olan sistem artık bunun yanı sıra ticaret, konut ve karma işlevli yapılar için genişletilmiştir.

• Teşvik primi hizmetin karşılığını yansıtır.

Diğer önemli şehirler, davayı özellikle geçen on yılda kent dinamiklerinin değişmesiyle, ticaret, eğlence ve konut işlevlerinin bir arada tasarlandığı karma-işlevli projelere daha çok teşvik vererek takip etmişlerdir;

• Miami, sokak kotunda ticari işlevleri korumak için,

• Anchorage, iklim-kontrollü avlular için,

• Cincinnati, tarihi koruma için teşvik vermektedir.

• San Francisco "imar teşvik primi" 'ne çatı üzeri seyir alanları oluşturmak üzere bir imar teşvik kanununu önermiştir.

Buradan da anlaşılacağı üzere, teşvik yasalarının belirli bir topluluğun ihtiyaç ve talepleri doğrultusunda yerel piyasanın belirlediği bir kavram olduğunu söylemek mümkündür.

Karma işlevli yapılar için teşvik primi;

Konut kullanımının zemin kat üstünde yapılması ve GLA'nın %50'si kamusal kullanıma ayrıldığı takdirde, konut birimlerinin maksimum sayısı ve maksimum kat

alanı oranı %20 oranında arttırılabilir. Bazı alanlarda opsiyonal olarak kat yüksekliği 3 kata kadar arttırılabilmektedir.

Ekonomik konut için teşvik primi;

Konut birimlerinde en az %20 ekonomik konut sağlandığı takdirde, %20 'ye kadar pirim verilebilir (Url-5, 2010).

2.5.2 ABD'de teşvik primi yasası

ABD'de en azından 10 eyalet bölgesi, yerel yönetimlerindeki yetkililere, yatırımcılara "kamusal yarar" oluşturmaları karşılığında teşvik bonusu verme yetkisi çıkarmak için imar teşvik sistemini yasalaştırmıştır. Fakat, bu kamusal hizmetlerin tipleri ve bunlara karşılık gelen bonuslar birebir açıklanmamakla birlikte, sosyal konut primsi çok daha yaygın bir sistem olarak kullanılmaktadır.

Florida'da İmar teşvik yasaları, inşaat alanı yoğunluğu, bina yüksekliği, açık alan kullanımı gibi düzenlemeleri kapsar.

İmar teşvikleri, yatırımcıya kamu hizmeti sağlayacak bir alan tahsis etmeleri karşılığında verilirler. Bu alanlar, o yerin sakinlerine ve aynı zamanda kamuya açık alanlar ya da parklar, işyeri, erişilebilir konut, gündüz çocuk yuvaları, yaşlı bakım evleri ve diğer fiziksel, sosyal ve kültürel hizmetler olabilir.

Kamu yararının tek bir yatırımcı tarafından sağlanamadığı durumlarda sistem, maddi kamu yararı katkısı sağlamak için tek bir yatırımcıdan daha fazlasını sağlayabilir.

Minnesota'da 1997 yılında hazırlanan "Toplum Tabanlı Planlama Yasası", karma-işlevli arazi kullanımını teşvik eden, kompakt geliştirmeleri özendiren, ekonomik konutların sayısını arttıran ve kamu geçişlerini destekleyen kapsamlı planlar oluşturmalarını hedefler (MUDAH, 2003).

Austin Şehri, kültürel kullanımlar, çocuk ve yaşlı bakım yeri, arsa içi kamusal açık alan gibi kullanımların sağlayan ve şehir merkezinin yaya kullanım kalitesini arttıran geliştirmelere 1feet kare karşılığında 2feet kare ek kat alanı ile ödüllendirmektedir;

Genelde " teşvik primi" sistemi, ek kat alanı ve kamu yararı için düzenlenmiş belirli formüllerle idari olarak kolaylaştırılmaktadır. Fakat Vancouver, Britanya Kolombiyası, ek kat alanının değeri hesaplanıp önerilen kamusal yararla ilişkili olarak, her proje için ayrı pazarlıkların yapıldığı daha esnek bir yaklaşım kullanır.

Aşağıda diğer şehirlerde kamu yararı sağlamak için önerilen "teşvik primi" örnekleri verilmektedir:

• San Diego zemin katı alışveriş kullanımını FAR hesaplarından muaf tutar. Buna ek olarak korunan tarihi binalar için de kullanır. Arsa içindeki açık alanlar, yeşil çatılar, sokak görünümü iyileştirmeleri, aileye yönelik konut birimleri gibi kullanımlar için de teşvik primi sağlar (Downtown Austin Plan Phase One, 2009).

• "Portland's Central City Bonus Program" ekonomik konutlardan, kamusal sanat, ekolojik çatılar, gündüz çocuk yuvasına kadar 18 farklı hizmet için teşvik primi uygulama imkanı sunar.

• Seattle, belirli merkezi alanlarda alışveriş ve eğlence kullanımlarını FAR hesabının dışında tutar ve *LEED Silver-rated* (gümüş LEED derecesi sahibi) projeler için teşvik primi sağlar.

• New Jersey Ekonomik Konut Konseyi, yatırımcılardan konut olmayan kullanımların toplam inşaat maliyetinin %2,5 kadar kısmını ekonomik konut fonlarına aktarmalarını talep eder ve karşılığında teşvik primi uygular.

• Vancouver kamuya, sosyal ve rekreasyon kullanımlarına ayrılmış iç kamusal alanlar için "teşvik primi" sağlar.

	Konut için teşvik pirimi	Ticaret için teşvik pirimi	Konut için ücret yerine	Ticaretiçin ücret yerinei	Kapsayıcı ima yasası talebi
Arlington, VA	✓		✓		
Boulder	✓		✓		✓
Chicago	✓		✓		
Denver	✓		✓		✓
San Diego	✓	✓	✓	✓	✓
Seattle	✓	✓	✓	✓	✓

Şekil 2.5 : ABD'nin farklı eyaletlerinde teşvik pirimi uygulama sistemleri (Url-6, 2010).

2.5.3 AB'de teşvik primi yasası: Kanada, Vancouver örneği

Kanada'da Vancouver şehir komisyonunun planlama ve çevre komitesi, tarihinin en büyük kültürel etkinlik yoğunluk pirimini kabul etmiştir. ABD'deki eyaletlerin

çoğunda teşvik pirimi salt ekonomik konut üretimine odaklanmış olsa da, Kanada, Vancouver'da sistem yoğun olarak kültürel hizmetlere odaklanmıştır.

Örneğin, *MacDonald Development Coorporation*, teşvik primi kapsamında yapılan bir anlaşmanın parçası olarak, yapacağı karma işlevli proje için, Vancouver Senfoni Orkestra'sı yeni bir müzik okulu yapacak ve yeni prova alanı da kamuya açık olacaktır. *MacDonald Development Coorporation*, bunun karşılığında ek olarak 816,420m2'lik bir alan inşa edebilecektir (Davey, 2004).

Herhangi bir yatırımcı tarafından, bir yapıyı mevcut bölge yoğunluk kararını aşan şekilde yapabilmek amacıyla yeniden bölgeleme talebinin geldiği bir durumda, "teşvik primi" sözleşmesi uygulanabilir. Sözleşme, normal koşullarda, kamusal yarar karşılığında, belirli bir bölgede izin verilen yoğunluğun daha fazlasına izin verir. Bu anlaşma, hem kamuya aktarılacak finansal desteği hem de söz konusu arsa içerisinde kamusal bir hizmetin inşasını mümkün kılar.

Vancouver Şehri planlama bölümü kararlarına göre, yatırımcının inşaat yapacağı arazi sınırları içerisinde yoğunluk teşvik primi ile aynı değerde kamusal hizmet yapması beklenir.

Vancouver Şehri yatırımcıdan bu alanları kiralar ve daha sonra da "Vancouver-tabanlı, kar gütmeyen sosyal hizmetlere ve / ya da kültürel organizasyonlara 20 yıla kadar kiralar ve bir dizi talepte bulunur. Bunlar, kamusal hizmetler ve kamuya açık yararlar sağlamak, gelecekteki işletme masraflarını karşılayabilecek yeterlilikte para toplama kampanyalarını üzerine almak gibi taleplerdir (Url-7, 2009).

Vancouver'da teşvik primi karşılığında yapılanlar sanatçı yaşama/çalışma alanları, sanat galerileri, yasal bilgi merkezleri ve film merkezleridir. Toronto, bu modeli sosyal konut, kamusal sanat ve kültürel etkinliklerin üretimi için kullanır (Url-8, 2009).

Eğer yatırımcı teşvik primi olarak inşa ettiği kamusal yarardan direk olarak fayda sağlarsa, yatırımcının beklenenden daha çok yatırım yapacağına inanılıyor. Buna örnek olarak, yatırımcının yaptığı merkezde çalışanlara yarar sağlayan çocuk yuvaları, kamuyu binaya çeken dans stüdyoları verilebilir. Çoğunlukla, yoğunluk teşvik primi karşılığında yapılan hizmetlerin, yatırımcıya fazla masraflı olduğuna inanılır. Fakat yatırımcı planlama aşamasının erken aşamalarında yapacağı kamusal hizmete göre planlama yaptığı takdirde bu sadece bir mitten ibaret olacağını belirtir.

Toronto'daki Distillery Bölgesi de böyle bir modelden doğmuştur. Toronto'da 1 milyon metrekarelik alan gündüz çocuk yuvası, sanatçı stüdyoları yapması karşılığında yatırımcıya 3 milyon metrekare ek alan yapmasına izin vermiştir.

2.6 "Küreselleşme" Kavramı

Küreselleşme kavramı, içinde bulunduğumuz zaman, mekan, ekonomi gibi yaşantımızı her alanda yönlendiren, dolayısıyla akademik ve politik çevrelerde tartışma ve makalelerde başat yer alan bir kavramdır. IMF'ye göre küreselleşme, imha ettiklerinin karşılığını alan harikulade bir makineye benzer. Çok karmaşık ve güçlüdür. Koşarcasına sahalar açar ve sınırları önemsemez. Hızını ve yönünü kontrol eden bir iç dinamiği veya direksiyonu olmayan bu makine, dünyayı yeniden yapılandıran, kendi kendine işleyen, bir ekonomik sistem draması oluşturan, zorunlu küresel endüstriyel devrimin zorunlulukları tarafından yönetilen modern kapitalizmdir (IMF, 1997).

"Küreselleşme kapitalist üretim sisteminin 1960 sonlarında içine girdiği krizi aşmak üzere güçlü elit gruplar tarafından oluşturulmuş politik bir projedir ve bu proje neoliberal politikalar ve yapısal uyum programlarının uygulanması ile gerçekleşmektedir. Bu yüzden de küreselleşmeyi savunanların aksine doğal bir süreç değildir" (Öktem, 2005).

Kapitalizmin yeniden yapılanması, elit gruplar tarafından oluşturulan belli bir politik proje çerçevesinde, belli söylemlerle yönlendirilerek ve meşrulaştırılarak gerçekleşir. Bu proje 1980'lerde neoliberalizm 1990'larda ise küreselleşme olarak adlandırılmıştır. Söylem, ekonomik ve kentsel politikaları yönlendirerek ve meşrulaştırarak kentlerin dönüşümünü etkilemiştir (Öktem, 2005).

Küreselleşme kente alınıp satılabilen bir meta olarak bakar, kentler kullanım değerinin değil değişim değerinin odaklandığı yerler olmuştur. Dolayısıyla, önemli olan kentlerin yarışmacı üstünlüklerini kullanarak, "küresel oyuncu olmak" ve bu yarışta yer alarak sermayeyi kendilerine çekmeleridir.

Özet olarak, küresel kent söyleminin iddia ettiği gibi teknolojik gelişmelerin ve kapitalist ekonominin piyasa güçlerince evrimi sonucu oluşmuş somut küresel kent yoktur. Bununla birlikte kentlerin son yirmi yıldır önemli bir dönüşüm yaşadığı doğrudur. Bu dönüşümler kapitalist ekonominin yeniden yapılanma sürecinde

politika, kültür ve ekonomi arasındaki karşılıklı etkileşimlerin sonucudur ve küresel kent söylemleriyle yönlendirilip, meşrulaştırılmıştır.

Türkiye'de "küreselleşme" paralelinde, ortaya atılan küresel kent söylemi, bugün bizim İstanbul'da izlediğimiz dönüşüm sürecini başlatan ve sürdüren temel söylemdir. Politik çevrelerde, dünyada etkin bir konuma yerleşmenin olmazsa olmazı olarak görülen, tek kimlikli yapıya uyma ve diğer "Dünya kentlerine" benzeme ideolojisini benimseyen söylem, bugün yaşadığımız mimari ve kentsel mekanı belirlemektedir.

İmar planı da dahil olmak üzere her türlü plan, ekonomik ve toplumsal yaşama karışmanın bir aracı olduğuna göre, küreselleşmeden plana ve planlamaya sıcak bakması beklenemez. Bu bağlamda plan olsa olsa uluslararası sermaye hareketlerini kolaylaştıran, uluslararası sermayenin bu kadar içimize sokulmasının önündeki engellerin ortadan kaldırılmasına yardımcı olduğu oranda bir değer taşır. Bu anlamda, Dünya Bankası'nın 1997 yılı Dünya Gelişme Yazanağı'nın "*From Plan to Market"* (Planı Bırak Piyasaya Bak) adını taşıyor olması rastlantı değildir. Diğer bir deyişle yapılmak istenen, kentsel gelişmeye, planlar yerine, çok ortaklı yönetim adı altında piyasa güçlerinin yön vermesi tercihidir (Keleş, 2005).

2.7 "Sürdürülebilirlik" Kavramı

Tüm bu ekonomik, sosyal ve politik dönüşüm süreçlerinde, sürekli gelişen dünyada ekolojik, sosyal ve psikolojik yetersizlikler olduğu ortaya çıkmaya başlamıştır. Bunun sonucu olarak dünyanın önde gelen ülkeleri "sürdürülebilir" olmayan bu inşa üreci için alarma geçmişlerdir. İlk olarak 1987 yılında Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu'nun Rio'da gerçekleştirdiği toplantıda sürdürülebilirlik konusu ele alınmıştır. Bu toplantıda sürdürülebilirlik şu şekilde tanımlanmıştır;

Sürdürülebilirlik, "günümüzün gereksinimlerini, gelecek nesillerin kendi gereksinimlerini karşılayabilme yeteneklerinden ödün vermeden karşılayan kalkınmadır" (WCED, 1987).

Bu tarihten sonra periyodik olarak gerçekleştirilen toplantılarda, sürdürülebilirliğin sadece ekolojik boyutuna değinilmemiş ve şu anda da kabul görmüş olan 4 başlıktan söz edilmiştir. Bunlar; 1) çevresel sürdürülebilirlik, 2) sosyal sürdürülebilirlik,3)kültürel sürdürülebilirlik ve 4)ekonomik sürdürülebilirliktir. Bu

dört başlık, birbiri ile ilişkilidir ve hiçbiri diğerlerinden izole bir şekilde ele alınmamalıdır.

Bu bağlamda toplumda sosyal ve kültürel sürdürülebilirliğin sağlanması için;

- Sosyal katılımı arttırmak ve daha güçlü toplumlar inşa etmek,
- Toplumların yaşam kalitesini, yer duygusunu ve refahını geliştirmek,
- Ekonomik konut üretimini desteklemek,
- Semtlerde sosyal etkileşimi arttıran sokak yaşantısını geliştirmek,
- Toplumsal kohezyonu arttırmak için kültürel etkinliklerin arttırılması gerekmektedir.

Sosyo-kültürel gelişme ve sürdürülebilir toplumsal kalkınmanın her ikisi için ise;

- Toplumların yaşam kalitesini arttırmak,
- Kentlileri, sosyal karar verme süreçlerine dahil etmek,
- Sosyal topluluk içerisinde daha fazla kolektif aktiviteyi teşvik etmek için geniş sosyal grupları bir araya getirme deneyiminin sağlanması gerekmektedir.

Ayrıntısına girilmemekle birlikte sosyal sürdürülebilirlik kapsamında "toplumsal yarar" sağlamak açısından derişik kentin sağladığı olanakların beş ana başlık altında toplandığı söylenebilir:

- Kentsel etkinliklere rahat erişim: Otomobile duyulan düşük gereksinme,
- Kent içi rekreasyon alanlarına kolay ulaşım,
- Artan işyeri ulaşılabilirliği: Konut-işyeri arası mesafelerinin azlığı,
- Düşük hacimli yaşama mekanları: Yüksek ve düşük gelir grupları arası konut büyüklüğü farklarının azalması,
- Farklı sosyal grupların birlikteliği: Gelir, statü ya da etnisite temelli düşük düzey mekansal yalıtılmışlık (Burton, 2001).

Uysal (2009)'ın belirttiği gibi, Avrupa Komisyonu'nun 23 Eylül 2009 tarihinde Brüksel'de yayınladığı "Komisyon'un Mimarlık Politikası Rehberi" isimli raporunda belirttiği on referans ilkesinden dördüncüsü, "kentsel bütünleşme" ile ilgilidir. Rapora göre; Kentte, ofis, konut ve ticari işlevlerin birleşiminden oluşan dengeli bir

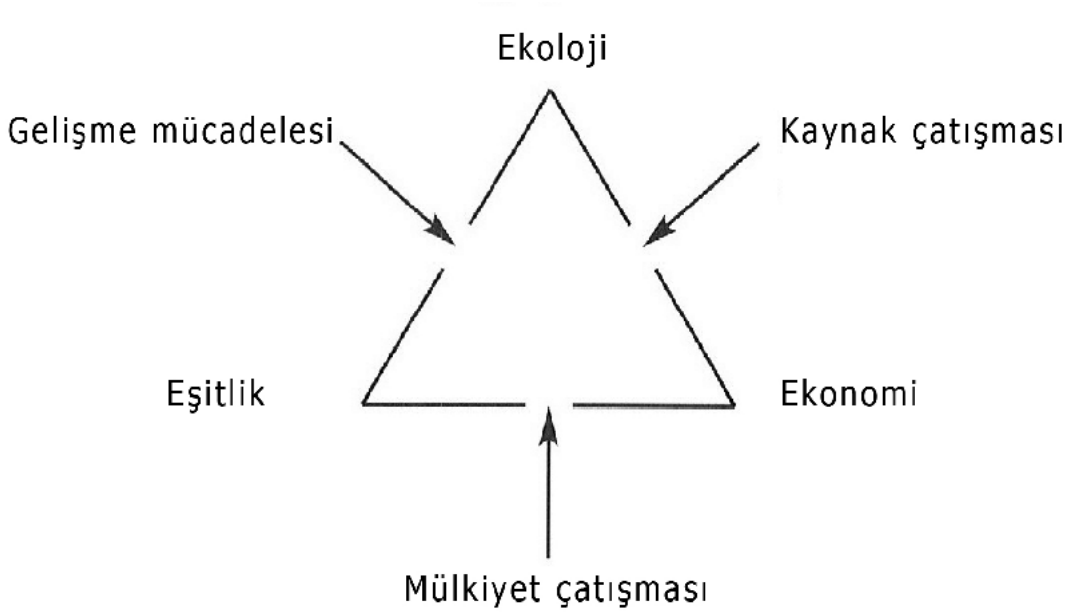
karışım sağlanmasına özen gösterilmeli, kültürel ve sosyal bütünleşmeyi kolaylaştıran kamusal alanların teminine önem verilmelidir.

(Çizelge 2.1)'de, Türkiye'nin üyelik ve aday üyelik ilişkisi içinde bulunduğu uluslar arası örgütlerin sürdürülebilir kentleşme konusunda öne çıkarılan anahtar kavram ve dinamikler görülmektedir (Sürdürülebilir Kalkınmanın Sektörel Politikalara Entegrasyonu Projesi, Kentleşme Tematik Grubu 1. Raporu, 2007).

Çizelge 2.1'den de anlaşılacağı üzere Türkiye'nin üyelik ilişkisi içerisinde bulunduğu çeşitli uluslararası örgütler için "sürdürülebilirlik" ciddi bir tartışma platformu oluşturmasına rağmen, Türkiye'de sadece akademik dergi ve makalelerde yüzeysel olarak ve sadece fiziksel boyutuyla ele alınan bir konu olmaktan öteye gidememiştir.

Oysa sürdürülebilirlik, fiziksel boyutunun yanı sıra sosyal ve kültürel boyutuyla da eşdeğer olarak ele alınması gereken çağımızın en önemli konularındandır. Bu bağlamda da ciddi yasal düzenlemelere bağlanması gereken bir konudur. Kentlerimizi şekillendiren planlama ve mimarlık disiplinleri için "sürdürülebilirlik", ciddi bir tasarım girdi olarak düşünülmeli ve gerek yasal gerekse ahlaki anlamda

tasarımlarda etkin rol oynamalıdır. Aşağıdaki çizelgede, 1998 yılında, Avrupa Konseyi Kent Plancıları Bilidirisi kapsamında öne çıkan kavram ve dinamikler, sürdürülebilirlik kavramının yakın ilişki içerisinde olduğumuz ve üyelik beklediğimiz ülkeler için ne denli ciddi olduğunun gösterir niteliktedir.



Şekil 2.6 : Sürdürülebilir geliştirme değerlerini gösteren şema , Campbell (1996) dan uyarlanmıştır.

Çizelge 2.1 : Türkiye'nin üyelik ve aday üyelik ilişkisi içinde bulunduğu uluslar arası örgütlerin sürdürülebilir kentleşme konusunda öne çıkardıkları anahtar kavram ve dinamikler (Avrupa Konseyi kent Plancıları Bildirisi, 1998)

Örgüt	Sürdürülebilir kentleşme konusunda öne çıkarılan anahtar kavram ve dinamikler
Birleşmiş Milletler Toplantıları	Yerleşimlerin sosyal, ekonomik ve çevresel kalitesinin geliştirilmesi Yaşam ve çalışma koşullarının iyileştirilmesi Demokratik, şeffaf, katılımcı yönetimler – yönetişim ilkesinin geliştirilmesi Kentsel çevre planlama ve yönetiminde kapasite geliştirme altyapısı Güvenli altyapıya erişim Yoksulluğun ortadan kaldırılması Sürdürülebilir olmayan tüketim ve üretim kalıplarının değiştirilmesi
Avrupa Konseyi toplantıları, belgeleri	Yerel ve bölgesel yönetimlerdeki etkinliğin geliştirilmesi, Yerel yönetimlerin halka en yakın kuruluşlar olarak geliştirilmesi Katılımın sağlanması Fiziki kentsel çevrenin iyileştirilmesi, Yerleşmelerde sosyal ve kültürel olanakların yaratılması Dengeli erişilebilirliğin desteklenmesi
AB toplantıları, belgeleri	Ekonomik, toplumsal ve çevresel dinamikler arasında denge kurulması, Ulusal, bölgesel ve yerel sektörel politikaların bütünleştirilmesi Hükümetin farklı düzeyleri arasında ortaklıklar ve güven ortamı bulunması, Halkın katılımı, Fırsat eşitliği, İnsanların kolayca yolculuk edebilmelerini sağlayacak ve araba bağımlılığını azaltacak ulaşım hizmetleri, Hizmetlerin toplumun ihtiyacına uygun ve ulaşılabilir olması.

3. KARMA İŞLEVLİ YAPILAR

Çalışmanın kkinci bölümünde de anlatıldığı üzere kent plancıları, verimsiz arsa yerleşimlerinde problemler olduğunu fark etmişlerdir.

Metropol kentlerin merkezlerinde artan yoğunluk, serbest zaman alışkanlıklarının değişimi, mekansal sıkışıklık ve değişen rant değerleri sonucu oluşan karma işlevli yapılar ise, merkezi iş alanlarında gereksinim duyulan, çalışma, barınma, alışveriş, dinlenme ve eğlenme gibi farklı işlevlerin mekansal olarak birlikteliğinden meydana gelmiştir. Kentin ulaşım ve ticaret aksına tutunan bu merkezler, kentsel kamusal alanları da yapı içinde tasarlayarak, farklı bir kullanım ve sosyal yaşantı önerirler. Rezidans kavramının yeniden yorumlandığı konut alanları, farklı işlevlerle birlikte aynı çatı altında tasarlanırken banliyölerdeki yaşantının fiziksel ve sosyal olanaklarına kent merkezinde sahip olmaktadırlar. Konut ve ofis dışında farklı mimari programlara sahip olmaları sadece konutta yaşayanlar ve ofiste çalışanlar tarafından değil, tüm kentli tarafından yoğun olarak kullanılmalarını sağlamaktadır. Dolayısıyla kentin sosyal ve fiziksel altyapısında önemli bir yer edinmişlerdir.

Bugün karma işlevli yapılaşma, semt yaşayanları için barınma, çalışma, eğlenme ve bölgedeki diğer yaşayanlarla etkileşim içinde olmayı sağlayan bir akım oluşturmuştur.

Çalışmanın bu bölümünde, kentsel ve mimari tasarım arakesitinde yukarıda sözü edilen tüm bu kavramlardan yola çıkarak, "çeşitlilik" fikri doğrultusunda ortaya çıkan "Karma işlevli yapı" kavramı irdelenecektir. Kentin en gözde bölgelerinde çok büyük ölçeklerde inşa edilen karma işlevli yapılar, kent içerisindeki konumları ve ölçekleri nedeniyle barındırdıkları sosyal profil ve etki alanlarına giren geniş bir çevreyi fiziksel ve sosyal açıdan etkilemektedirler. Dolayısıyla karma işlevli yapılar salt parsel bazında değil kentsel ölçekte değerlendirilmesi gereken yerleşkelerdir.

Tanım:

Bu çalışma kapsamında, mimari anlamda karma ifadesi çeşitli işlev gruplarının bir araya getirilerek bir kompozisyon, bir bina oluşturmaları anlamında kullanılmıştır.

“Karma işlevli yapı”, birden çok mimari işlevin bir araya gelmesinden oluşan yapı demektir.

Tarihte birden çok işlevin yer aldığı bina örneklerine sıkça rastlanır. Bunların birçoğu belirli bir amaca yönelik olmaksızın kentlinin ihtiyaçları doğrultusunda bilinçsizce (belli bir planlama dahilinde olamadan) yapılmış örneklerdir. Oysa karma işlevli yapı projeleri rastlantı sonucu oluşmuş binalar değillerdir. Amaçları itibariyle, kentin yoğunlaşmış veya böyle bir eğilim gösteren, bugünkü gelişme şartlarına uygun olmayacak şekilde kullanılan bölgelerinde tasarlanırlar (Öke, 1978).

Karma işlevli yapı, değişik amaçlara hizmet eden farklı yüksekliklerdeki binaların, büyük alanlar üzerinde, iyi düzenlenmiş kompozisyonlar oluşturmak üzere planlanmasıdır (Öke,1989).

“*Mixed Use Development Handbook*” tanımına göre karma işlevli yapılar;

• Üç ya da daha fazla önemli ölçüde gelir sağlayan kullanımın (ticaret, eğlence, ofis, konut, otel ve kentsel-kamusal-rekreasyon) birbirlerine fayda sağlayacak şekilde iyi organize edilip birlikte projelendirilmesidir.

• Birbirleriyle daha yakın ilişkili, yoğun arsa kullanımını destekleyen kesintisiz yaya bağlantıları ile projeyi oluşturan işlevlerin ciddi fiziksel ve işlevsel bütünleşmesi ile oluşur (ULI, 2003).

Bazı planlama otoriteleri belli bir metrekareyi aşan karma işlevli yapılar için kurallar getirmişlerdir. Örneğin, ölçeği 300.000 m2‘yit aşan yapılar için karma işlevli yapı olma zorunluluğu getirilmiştir.

Karma işlevli yapılar birçok belgede farklı farklı tanımlanmış olsa da, bu çalışma kapsamında incelenen karma işlevli yapıların karşılığı olan net bir tanım yapılmamıştır. En az 3 ve daha fazla işlevi bünyesine barındıran ve bunları tek bir yapı bütününde bir araya getirerek oluşan yapı bütünüdür. Genellikle bir baza üzeri yüksek katlı blokların yatay ve dikey entegrasyonu yoluyla tasarlanan bu yapıların içerdiği başlıca işlevler, konut, ofis, alışveriş merkezi olarak sayılabilmekle birlikte, sinema, otel, eğlence merkezi, rekreasyon alanları (spor salonu, açık-kapalı oyun ve aktivite alanları) da içerebilmektedir. Bunların bir araya gelişi ise arsa- çevre etkenler, tasarımcılar (mimar ve şehir plancıları), yatırımcı ve ülke standartlarına göre çeşitlenebilmektedir. Ölçek de bir yapının “karma işlevli yapı” sayılmasında etkendir. Bu tip yapılar genelde 150.00m2’den 800m2 ‘ye kadar değişebilmektedir.

3.1 Gelişimi ve Süreç

Şehirlerin tarihsel gelişimine bakıldığı zaman, 'karmaşık kullanım' fikri yeni bir olgu olarak karşımıza çıkmaz. Her ne kadar, son dönemlerde popüler bir terim olarak görülse de, bu terimin kökeninin, insanlık tarihinin gelişiminin temeline kadar dayandığı görülmektedir (Catherine Slessor, 2003).

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

Ortaçağ dönemine ait Londra Köprüsü, yaşama ve çalışma alanlarını bir arada barındıran yapılara en eski örneklerinden biri sayılır (Çevik, 2000).

Çalışma kapsamında incelediğimiz karma işlevli yapılar 1900'lü yılların ortalarından itibaren gündeme gelmiştir. Kronolojik olarak dünyadaki gelişim süreçleri ise şu şekildedir;

1960'lar:

1940'lar ve 1950'lerin başlarında rafa kaldırılmış olan karma işlevli yapılar, 1950'lerin sonları ve özellikle 1960'larda modern karma işlevli yapılar olarak yeniden öne çıktılar. Başlarda şehir merkezlerinde ve ticari kullanımların hakimiyetinde yapılan projeler, sonradan konut kullanımını da bünyesine katıp şehir dışına kaymaya başladılar. Karma işlevin bu yeni dönemi ilk olarak Kuzey ABD'de kamusal ve özel çaba ile şehir merkezlerindeki iş alanlarını canlandırmak için kendini göstermeye başladı. Bu erken örneklerin arasında Penn Center, Philadelphia (ofise/otel/ticaret), 1954 Midtown Plaza, Ney York, 1962 Constitution Plaza, Connecticut (ofis, otel, ticaret), 1960 Charles Center, Baltimore (ofis, ticaret, konut, otel, tiyatro, yeraltı otoparkı, birinci ve ikinci katlarına çıkan plazalar ve yürüyüş yolları). Karma geliştirmelerin kamusal ve özel teşvikle gerçekleştirilen bu ilk örnekleri, kamusal sektörün şehir merkezlerindeki iyileştirme alanlarında entegre birçok farklı işlev tipine artan ilgisinin göstergesidir.



Şekil 3.1 : La Défense, Paris, 1958-1983 (Url-10, 2010)

Zengin konut alanlarının banliyölerde gelişmeye devam etmesiyle ve yeni transit sistemlerin de gelişmesiyle, şehir kenarları karma işlevli yapılar için çekici hale geldi. Karma işlevin şehir dışındaki gelişmesine öncülük eden dört proje; Montreal'deki Westmount Square, Paris'te La Defense, Los Angeles'ta Century City ve Virginia'daki Crystal City sayılabilir.

1960'larda yapılan Chicago'daki John Hancock Center, karma-işlevli kulelerin ilk örneklerinden sayılır. Şimdiye kadar karma işlevli yapıların işlevlerinin yatayda ilişkilendirildiği örneklerden bahsedildi. Fakat 1960'ların ortalarından itibaren farklı kullanımların dikeyde harmanlanması fikri ön plana çıkmaya başladı. Hancock Center'da bunun anıtsal örneklerinden biridir. 260.000m2 alana oturan kulede, konut, ofis, alışveriş, ticaret ve otopark kullanımları mevcuttur.

1960'ların karma işlevli yapı örneklerinde hareketli iç mekanlar ve geniş atriyum konseptiyle öne çıkmıştı.

1970 (içe yönelim):

1960'lardaki yapıların açık mekânlar yaratmaya özen göstermesinin ve çevreye saygı duyan planlamasının aksine, 1970'lerde ortaya çıkan **içe yönelme** eğilimiyle nitelik değiştirdi; sonuç olarak içe kapalı alışveriş merkezleri ile geniş itriyumlu projeler yapıldı.

Alışveriş merkezlerinin ortaya çıkışı karma işlevli yapıları iki önemli açıdan etkiledi;

1.Şehir dışındaki alışveriş merkezlerine alternatif olarak tek merkez altında içe dönük

karma işlevde esas unsur olarak öne çıkmaya başladı. Bu durum ilk bölümlerde sözü geçen küreselleşme paralelinde ortaya çıkan tüketim kültürünün sonucu olarak yorumlanabilir; 1970-80 arası karma işlevli projelerin çok yüksek bir yüzdesini, alışveriş merkezi işlevi oluşturmaya başladı.

2. Banliyölerdeki alışveriş merkezleri, etrafındaki sayısız farklı kullanımın merkezi olmaya başladı. Buradan yola çıkan bazı yatırımcılar yayılmış olan bu yapının daha kompakt ve entegre olması halindeki potansiyeli gördü ve bundan sonraki karma işlevli yapılar daha çok alışveriş merkezi odaklı gelişmeye başladı; Çalışmanın dördüncü bölümünde inceleyeceğimiz Türkiye'deki örnekler de bu yapılanmanın hakim olduğunu görülecektir.



Şekil 3.2 : John Hancock Center, Chicago, 1964-1969 (Url-11, 2010)

1980 (dışa açılma):

1980'lerde inşa edilen karma işlevli yapılar, odağı sadece yapının kendisine değil, yapılar arasında kalan mekanlara da veren ve kentsel tasarım kalitesi taşıyan yapılar

olarak tasarlanmışladır. Bu yaklaşımla, eskinin "karma işlevli mega strüktür" gibi davranan bina odaklı yapıları, yerini "karma işlevli bölge" niteliği taşıyan projelere bırakmıştır. Dallas'taki "Crescent" bu anlamdaki projelerin başlıca örneklerindendir.

1990-2000 (şehir merkezleri ve köykentler:

1990'larda karma işlevli yapılar şehir merkezlerindeki ana caddeler üzerinde inşa edilmeye başlandı. Bu şehir dışındaki karma işlev anlayışına yeni bir vizyon getirdi. Reston Town Center bu durumun başlıca örneklerindendir. Proje, ofis, otel, sinema ve avm işlevlerini şehir merkezindeki ana cadde ile harmanlayarak bir araya getirmiştir (ULI, s:23).

1990'lar karma işlevli yapıların "sadece bina" olma durumundan "mekan yaratma" dönüşümüne tanıklık ettiği yıllardır. Diğer bir deyişle 1990'lar, karma işlevli yapının, bir "mega strüktür"'den çok "kentsel alanlar" yaratma vizyonuyla ilerlenilen yıllar olmuştur. Bu durum karma işlevli yapıların kalite ve potansiyelini geliştiren ve kentsel çevreye yaptığı katkıyı büyük ölçüde iyileştiren esaslı bir dönüşümdü.

3.2 Karma İşlevli Yapıların İçerdiği İşlevlerin Tanımları ve Yapı İçindeki Rolleri

Karma işlevli yapıların tanımlamalarından da anlaşılacağı üzere, karma işlevi oluşturan 3 ana kullanım onların gelir getirme değerleriyle doğru orantılı olarak seçilmektedir. Örneğin ticaret, ofis, konut ve otel kullanımları, yatırımcıya en çok gelir sağlayan birimlerdir ve dolayısıyla karma işlevin en temel kullanımlarıdır. Karma işlevli yapılarda bulunan en yaygın kullanımlar aşağıdaki gibi sıralanabilir;

1.Konut işlevi

2.Ofis işlevi

3.Turizm / otel işlevi

4.Ticaret / eğlence işlevi

5.Sosyal / kültürel işlevler

6.Kamusal ve kentsel işlevler

7.Rekreasyon işlevleri

8.Otopark işlevi

Yukarıda belirtilen genel kullanımlara ibadethane, okul, hastane, müze, rekreasyon amaçlı meydan gibi çeşitli işlevler de eklenebilir. Bunlar için daha çok gönüllülerin desteği ve kamu kaynaklarından fon temin edilmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında yukarıda listelenen 10 temel işlevin, tekil haldeki rol ve tanımları incelendikten sonra, bunların karma işlevli yapı içerisindeki işlev birlikteliğine kattıkları değer ve rolleri değerlendirilecektir.

3.2.1 Konut işlevi

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

Karma işlevli yapılarda yer alan konut birimlerinde, farklı yaşam tarzına sahip kullanıcılar için farklı boyutlarda lüks konutlar bulunmaktadır. Karma işlevli yapılarda konut birimlerinin yanı sıra konutlar da yer almaktadır. Rezidansta sunulan imkanlar normal konut birimlerinden daha farklıdır. Bu konutlarda yaşayanlara aynen birinci sınıf bir otelde olduğu gibi sekreterlik, yemek, ikram, daire içi temizlik ve çamaşır yıkama hizmetleri sunulmaktadır. Rezidansların hedef kitlesi zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler ve yalnız yaşayanlardır (Bali, 2002).

1970-80'lere kadar karma işlevli yapıda yer alan konut kullanımı, son yıllarda öne çıkmaya başlamıştır. Çok çeşitli hizmetlerin sunulduğu, bu tip merkezlerdeki konutlara talep, özellikle son 10 yılda emlak piyasasının önemli bir parçası olan "çocuksuz, genç, dinamik kentli profili çizen" yetişkinler arasında artmaya başladı. Bu tip merkezler içinde yer alan konutların kiralama fiyatları, kendilerine eşdeğer tekil binalardan %20 daha fazladır. Bu değerler, yaratılan farklı "karma işlevli yapı" ortamından kaynaklanmaktadır.

Uluslarası yatırımcılar, karma işlevli projelerdeki günlük yaşantıyı uzatmanın yollarını ararlar. Karma kullanımdaki konut bileşeni, yalnızca 24 saat aktiviteyi canlı tutmak için gerekli kritik yoğunluğu sağlamaz, aynı zamanda büyük bir süreklilik hissi verir.

3.2.2 Ofis işlevi

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

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

Karma işlevli yapıların genellikle yoğun yapılaşmalar ve yüksek yapılar olması, kent için prestijli birer cazibe merkezi olmaları ofis işlevinin karma işlevli yapılar içinde yer almasını sağlamıştır. Ofis çalışanlarının diğer ihtiyaçlarını kolaylıkla sağlaması ve karma işlevli yapıların yarattığı kamusal alanları ve etkinlikleri kullanması bu ofiste çalışanların motivasyonunu arttıran önemli bir unsurdur. Ayrıca ofis işlevinin karma işlevli yapıların içerisinde yer almasının en önemli nedenlerinden biri de gece kullanımlı işlevler barındırması sayesinde güvenlik sorununu en aza indirmesidir.

1980'lerdeki karma işlevli projelerin (konut, otel gibi ikincil kullanımlarının yanında) baş işlev olan ofisler, 1990-2000'lerde daha az yer işgal etmeye başladı.

Ofis mekanının karma işlevli yapıdaki yeri her ne olursa olsun, yatırımcıya metrekare başına en fazla gelir sağlayan bileşendir ve otel-avm gibi kullanımların talebini yaratan bir bileşendir. Buna ek olarak, büyük uluslararası şirketler, karma işlevli yapılarda her zaman arzulanan kullanıcılar olmuşlardır. Çünkü bu tip şirketler, bir yandan projenin çok büyük bir kısmını kiralarken diğer yandan marka niteliğindeki isimlerinin projeye getireceği değer, diğer küçük şirketleri merkeze çekecektir. ABD'de karma işlevli projelerin ofis kısmını a-sınıfı ofisler kiralamaktadır.

3.2.3 Turizm / otel işlevi

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

Karma işlevli yapılarda genellikle otellerin yer almasındaki başlıca etmenler; Karma işlevli yapılıların genellikle kent merkezinde yer alması ve ulaşılabilirlik, karma işlevli yapıların yoğun ve yüksek katlı olmasından dolayı kent manzarasına hakim olması, günün her saati yaşayan bir çekim merkezi olması, içinde tiyatro, sinema, konser salonu, kongre salonu alışveriş merkezi gibi otelde konaklayanların ilgisini çekebilecek sosyal ve kültürel işlevleri barındırmasıdır. Böylece konaklamak için gelenler tek bir otel binasına bağımlı kalmadan çeşitli ihtiyaçlarını giderebilecek ve zaman geçirebilecekler ve aynı zamanda otelde konaklayanlar da karma işlevli yapı bünyesindeki ticari, sosyal ve kültürel işlevlerin işlemesine de yardımcı olacaklardır.

Oteller, stratejik şekilde planlandığında, bu tip merkezlere çok güçlü katkıları olmaktadır;

• Güçlü marka ismi olan oteller, projenin imajını iyileştirir, orayı özel bir "adres" kılar, ya da "yeri" 'in isminin kendi ismiyle bile olsa akılda kalıcı olmasını sağlar.

• Projede, 24 saat canlılık sağlar ki, bu insanları gün boyunca ve akşamları projeye çekecek önemli bir niteliktir.

• Oteller, akşam yemeği, eğlence, dinlenme ve daha birçok aktiviteyi sağlayarak sadece otel misafirlerine değil, aynı zamanda ofis ve konut kullanıcılarına da hizmet sağlar.

• Benzer şekilde, bu tip merkezlerde yer alan oteller de, "karma-işlevli" projeden büyük yarar sağlayabilir. Özellikle, yaya, ticari ve / ya da eğlence aktiviteleri, otelin imajını ve misafirlerinin deneyimlerini iyileştirecektir. Otelin yanında bir ofis binası bulunuyorsa, otel odalarının kullanımı hatta toplantı odaları, konferans salonları da ofis kullanıcılarına hizmet edecektir.

Karma işlevli yapılarda genellikle üçüncü bir kullanım olarak ava işleviyle otel ve ofis karması her zaman, en güçlü birleşim olmuştur. Şehir ve ülke dışı iş görüşmelerine katılan iş adamlarını çekmek için hem otel (barınma) hem de (içerisinde yeme, içme mekanlarını da barındıran) avm hizmeti bulunduran karma-işlevli yapılar iyi bir pazarlama aracıdır.

3.2.4 Ticaret / eğlence işlevi

Alışveriş, insanların birtakım ihtiyaçlarını karşılamak üzere birbirleriyle karşılıklı etkileşime girmeleriyle ortaya çıkmış sosyal bir eylemdir. Zamanla değişen koşullara

bağlı olarak ihtiyaçların da değişip farklılaşması, alışveriş kavramının boyutlarının değişmesine neden olmuştur. İnsanoğlunun belirli bir değer ölçüsünü bulması ve uygarlığın giderek ilerlemesi, kişisel ihtiyaçların artmasına, bu da mal çeşidinin ve alışveriş yoğunluğunun artmasına neden olmuştur (Sayılı, 1992).

Tüketim toplumunun bir parçası olan alışveriş merkezleri, sadece alışveriş eyleminin yapıldığı bir mekandan öte, bazı işlevleri destekleyip, sosyal hayatın ayrılmaz bir parçası olmuştur. Ağırlıklı olarak kent merkezlerinde gördüğümüz karma işlevli yapıların ayrılmaz bir parçasıdır.

ABD'de tersi olsa da (avm'ler yardımcı işlev olarak merkeze hizmet ederken) Dünyanın birçok yerinde ve Türkiye'de de alışveriş işlevi, karma işlevli yapılarda her zaman birincil bileşen olmuştur. Dolaysıyla, alışveriş merkezleri ve eğlence işlevleri, karma kullanımdaki işlevlerin uyumunu tamamlayan ve projeyi çalışır kılan baş işlevlerdir denilebilir.

Kullanımların karmasındaki alışveriş işlevinin yüzdesi "gelişmiş" ve "gelişmekte olan ülkeler" arasında değişim göstermektedir. Bu durum, "tüketim" kavramının farklı kültürlerde farklı yansımalarının olmasıyla yakından ilişkilidir.

3.2.5 Sosyal / kültürel işlevler

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

Alışveriş merkezlerinin, artık birer hoş vakit geçirme merkezi olduğu düşünüldüğünde, bu yatırımların içinde sinema işlevinin olmaması düşünülemez duruma gelmiştir. Dolayısıyla, sinemalar kent yaşamının ayrılmaz bir parçası olarak karma işlevli yapılarda sosyo-kültürel ve eğlence işlevi olarak yer almaktadır.

Tiyatro ilk kez İO 6. yüzyılda Yunan toplumunda dinsel törenden özerkleşerek bir sanat türü haline gelmiştir, dinsel ya da pratik ölçütlerle değil, estetik ölçütlerle değerlendirilen bir "oyun"a dönüşmüştür. Roma'da tiyatro, Yunan'daki gibi din

kadar hatta daha önemli bir değer, bir toplumsal kurum değil, yalnızca eğlenceye dayalı ticari bir olgu olarak karşımıza çıkar (Yıldız, 2005).

Günümüzde karma işlevli yapılar içerisindeki tiyatro işlevi, genellikle konser opera ve dans işlevlerini de da karşılayabilen çok amaçlı salonlar şeklinde tasarlanarak gösteri sanatları merkezi haline dönüşmektedirler.

Bunlara ek olarak günümüzde, alternatif turizm kollarından biri olan kongre turizmi, kentlerin tanıtımı ve gelişmesi açısından çok önemli bir hale geldi. Kongre turizminin kentler için büyük bir gelir kaynağı olması sebebi ile kent merkezlerinde kongre merkezleri ihtiyacı oluştu.

Kongre merkezleri, kentin merkezine yakın olmaları, ulaşım kolaylığı, iyi planlanmış otopark sistemleri ve içlerinde otel işlevinin de olması sebebiyle karma işlevli yapılarda yer almaktadır. İçinde çok amaçlı salonların yer aldığı kongre merkezleri, her türlü etkinliğin (tiyatro, opera, dans, kongre, tanıtım, toplantı, sergileme, müze vs.) düzenlenebildiği birer kültür merkezidir.

Günümüzde spor tesisleri de karma işlevli yapılar arasında yerini almıştır. Spor, rekreasyon faaliyetleri arasında en fazla tercih gören alanlardan biridir. Çünkü spor her yaştan ve cinsten olan insanların her türlü rekreatif ihtiyaçlarına cevap verebilmektedir.

Sosyal ve kültürel işlevler, karma işlevli yapılarda kar amacı gütmeyen işlevler olarak yer alabilirken, karma işlevli yapılarla hedeflenen sosyal çeşitliliği sağlamaya da katkıda bulunabilecek temel işlevlerdir.

Öte yandan, karma işlevli yapı içerisindeki işlevlerin kullanım değerlerine değindikten sonra, aşağıdaki tabloda gösterilen verilerden yola çıkarak diyebiliriz ki, ticari mekan yani alışveriş merkezi, çeşitli kullanımlar arasında en çok destek sağlayan işlevdir. Bunu sırayla, kültürel / kentsel / dinlenme işlevleri ile oteller, konut ve ofis kullanımları takip etmektedir.

Çizelge 3.1, karma işlevli yapıların içinde bulunan işlevlerin birbirlerine sağladıkları destek ve uyumun ölçüsünü göstermektedir. Tabloda her bir işlev başlığı altında diğer işlevler ve bunların başlıkta yer alan işleve sağladığı katkı ve uyumun oranı artan üçgen simgesi ile ifade edilmiştir. Yıldız sayılarının tabloda ifade ettikleri değerler de aşağıda açıklanmıştır;

Çizelge 3.1 : Karma işlevli projelerde, kullanımların birbirine sağladığı destek ve uyumunun değerlendirilmesi (ULI, 2003)

Kullanım	**Diğer Kullanımlarla Birlikteliğe Katkı Derecesi**
Ofis	
Konut	▲ ▲
Otel	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Ticari / Eğlence	▲ ▲ ▲ ▲
Kültürel / Kentsel / Dinlenme	▲ ▲ ▲
Konut	
Ofis	▲ ▲ ▲
Otel	▲ ▲ ▲
Ticari / Eğlence	▲ ▲ ▲ ▲
Kültürel / Kentsel / Dinlenme	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Otel	
Ofis	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Konut	▲ ▲ ▲
Ticari / Eğlence	▲ ▲ ▲ ▲
Kültürel / Kentsel / Dinlenme	▲ ▲ ▲ ▲
Ticari / Eğlence	
Ofis	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Konut	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Otel	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Kültürel / Kentsel / Dinlenme	▲ ▲ ▲ ▲
Kültürel / Kentsel / Dinlenme	
Ofis	▲ ▲ ▲ ▲
Konut	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Otel	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
Ticari / Eğlence	▲ ▲ ▲

Çizelge 3.1deki her bir üçgen sayısının ifade ettiği uyum miktarı aşağıdaki listede açıklanmıştır;

1= Çok zayıf ya da uyum yok

2= Zayıf uyum

3= Orta uyum

4= Güçlü uyum

5= Çok güçlü uyum

3.3 Karma İşlevli Yapıların Fiziksel ve Yapısal Konfigürasyonları

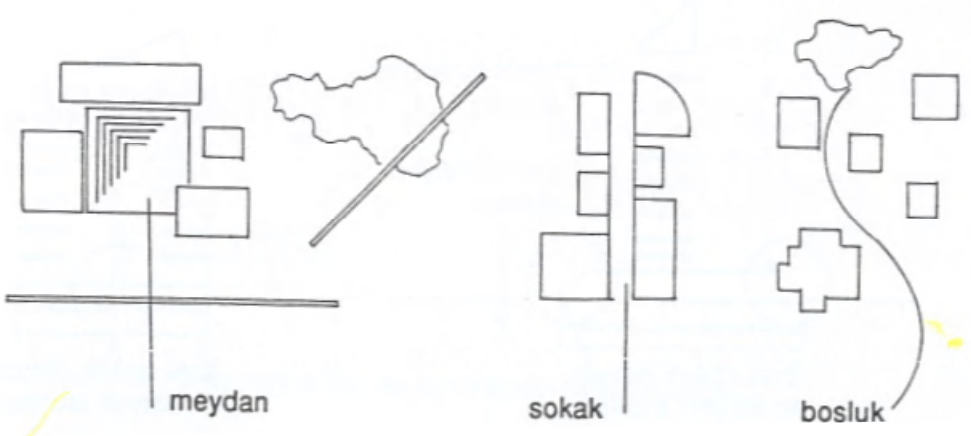
Karma İşlevli yapıların sosyal, ekonomik ve yasal koşullar doğrultusunda oluşan yapılandırma biçimleri şunlardır;

- Tek bir blokta işlevlerin dikey olarak harmanlanması,
- Proje kullanımlarının sokak, park, plaza, atriyum, galeri, ya da alışveriş merkezi gibi önemli merkezi kamusal alanlar etrafında konumlandırılması,
- Proje birimlerinin yaya dostu yürüyüş yolları (tretuvarlar, iç sokaklar, kapalı yaya koridorları ve gezinti yolları, alışveriş meydanları, yürüyen merdivenler, açık köprüler) ile birbirlerine bağlanması, uyumlu olması (ULI, 2003).

Karma işlevli yapıların işlevlerinin gruplandırılması iki ana düzenleme ile çözülür;

1. Tekil ve tekrarlanan işlevleri ayrı kitlelerde çözüp, düzenlemeye gitmek.

2. Tekil ve tekrarlanan işlevleri yatay ve düşeyde bağlantı kurarak bir arada değerlendirmek (tek kitle).



Şekil 3.3 : Tekil ve tekrarlanan işlevleri yatay ve düşeyde bağlantı kurarak bir arada değerlendirmek (Altuğ, 1992:70)

Dış mekanların niteliği:

- meydan
- sokak
- boşluk

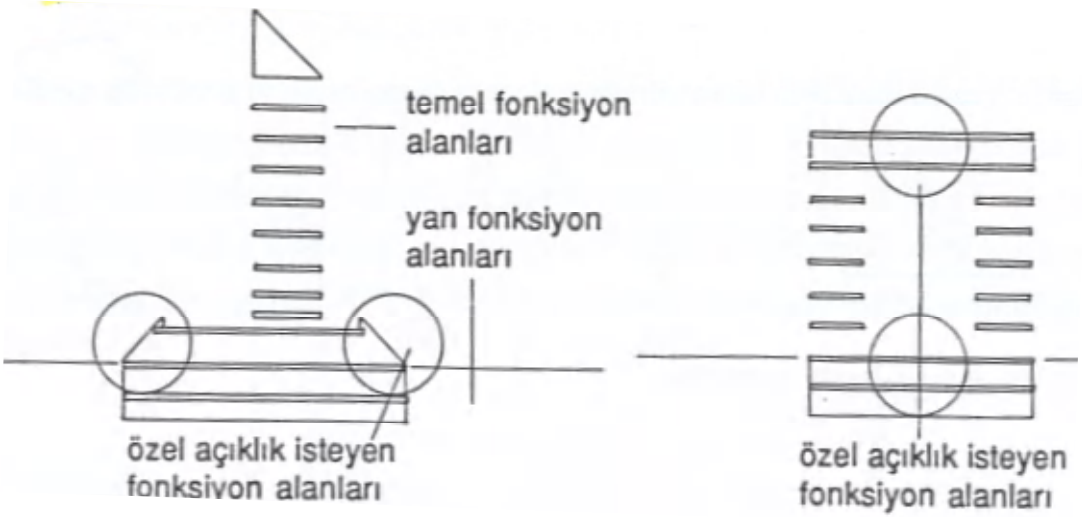
2. Tekil ve tekrarlanan işlevleri yatay ve düşeyde bağlantı kurarak bir arada değerlendirmek (tek kitle ya da kompakt).

a. İşlevler düşeyde ayrılabilir (Şekil 3.5)

b- İşlevler yatayda ayrılabilir (Şekil 3.6).



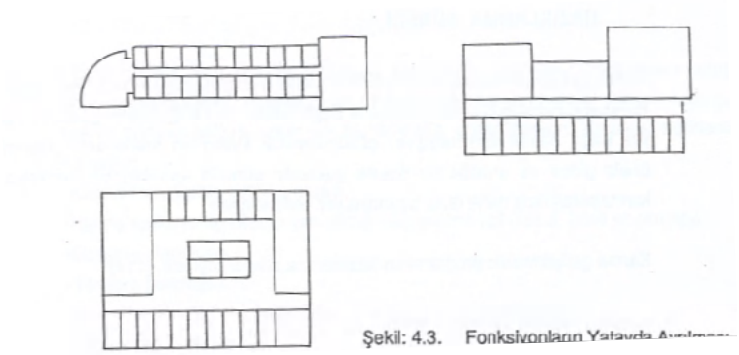
Şekil 3.4 : Tekil ve tekrarlanan işlevlerin ayrı kitlelerde çözülmesi (Altuğ, 1992:70



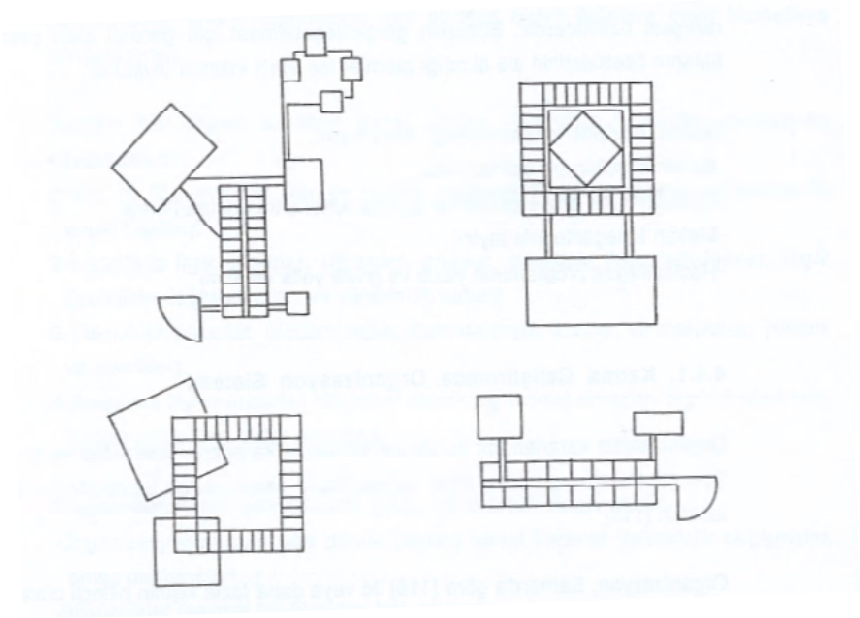
Şekil 3.5 : Tekil ve tekrarlanan işlevleri yatay ve düşeyde bağlantı kurarak bir arada değerlendirmek: tek kitle ya da kompakt (Altuğ, 1992:70).

Tekil işlevlerin tek kitlede ya da kompakt çözümü daha çok kent merkezlerindeki arsalada düzenlenir. Karma işlevli yapılar gibi çok büyük taban alana yayılan ve şehrin merkezi fırsat alanlarında konumlandırılan projelerin planlamasında kritik karar, yaya dolaşımının ve yönlendirmesinin tasarımıdır. Bunun olmadığı bir karma

işlevli yapılaşmada "farklı kullanımların birlikteliği" ve "yerin algısı" fikri sağlanamayacaktır. Oysa bu tip projeleri "iyi planlanmış" kılan en önemli ölçüt, kamuya yönelik olması; kent içerisindeki yaya dolaşımını yönlendirmek ve kendini bu dolaşıma dahil etmekteki becerisidir.



Şekil 3.6 : İşlevlerin yatayda ayrılması (Altuğ, 1992:71) .



Şekil 3.7 : İşlevlerin tek veya ayrı kütlelerde çözümünün türevleri (Altuğ, 1992:71) .

3.4 Karma İşlevli Yapıların Yararları ve Sakıncaları

3.4.1 Karma işlevli yapıların yararları

Prof. Dr. Altan Öke'ye göre, bölge ayırma ilkesinin ortaya çıkardığı sakıncalara karşın elli yıla yakın bir süredir, "karma işlevli yapılar" savunulmaktadır. Bu tip projeler, psikolojik, sosyal ve ekonomik birçok yararı bir arada sağlama imkanına sahip görülmektedir. Prof. Dr. Altan Öke'nin 1998 tarihli Ofis & İnsan Dergisi'nde

“Karma Geliştirmenin Sağlayabileceği Yararlar” başlıklı yazısında karma işlevli yapılar ile sağlanabilecek yararları aşağıdaki gibi özetlemiştir;

• Eskimiş imar kuralları yüzünden bugün şehirlerde ortaya çıkan monotonluğu ve şahsiyetsizliği ortadan kaldırarak ilgi çekici görünümler, orijinal sembolik değerler yaratılabilir.

• Değişik mevsimlerde ve günün farklı saatlerinde canlılık, hareketlilik sağlanabilir; özellikle de “hayalet şehir” etkisi yok edilebilir.

• Otopark ihtiyacı yer altında karşılanarak ve yer üstünde yeşillik, su, vb. doğa elemanları ile oyun ve spor araçlarına yer verilerek derin, ferahlatıcı görünüşler, rekreasyon imkanları temin edilebilir.

• Arsa değeri ile üzerine yapılacak binaların değerleri arasında uygun oranlar kurularak, maliyette arsa payı düşürülebilir ve böylece en uygun bina kalitesi daha ucuza sağlanabilir.

• İşletme, bakım, onarım hizmetleri, profesyonel ekipler tarafından, düzenli olarak yapılır.

• Değişik tip ve kalitede konutlarla, toplumdaki sosyal grupların bir araya getirilmesi ve kaynaştırılması imkanı da söz konusu olabilir.

Altan Öke’nin 1997 yılında yaptığı çalışma, kar getirmeyen sosyal konut, kültür ve spor tesisleri gibi işlevlerle büyük kazançlar sağlayan büro ve ticaret yapılarının, bütün halinde işletilecek bir proje içinde toplanarak, karma işlevli yapıların sağlayabileceği ekonomik avantajı net bir şekilde ortaya koymaktadır;
Beyoğlu-Şişli bölgelerinde, öğrenciler tarafından yapılan, özel ve kamusal hizmetlerde çalışan 900 kadar örneği kapsayan anket çalışmalarında saptanan gelir düzeyleri (Şekil 3.8)’de tablo 1’de verilmiştir. Ülkemizdeki sürekli enflasyon karşısında birkaç yılı içine alan çalışmaların bir anlamı olması için, ücretler ve maliyetler, İstanbul Ticaret Odası Tüketici Fiyatları için, ücretler ve maliyetler, İstanbul Ticaret Odası Tüketici Fiyatları Endeksleri yardımı ile Türk Lirası’nın 1930’daki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir (1930 lirasının satın alam gücü, 1977 Ekim ayında yaklaşık 900TL kadardır).
Bugün yıkılmış bulunan Mecidiyeköy Otobüs Garajı yeri için 1986’da hazırlanan ve detaylı bir ekonomik analizi yapılan karma geliştirme projesinin arsa ve yapı maliyetleri özeti (Şekil 3.8)’de tablo 2’de verilmiştir.

(Şekil 3.9)'da tablo3'te görüldüğü gibi, sosyal kısımların masraflarını bile karşılamamalarına rağmen, bütün olarak işletilen karma işlevli yapı projesi, enflasyon etkisinden arındırılmış bir hesapla, tümünde %20,1 gibi çok yüksek bir kazanç / yatırım oranı sağlamaktadır. Sosyal konut kiraları yarıya indirilse bile (100 m2 net alan içinde ayda 10TL), bu kısmın işletme zararı 637.000TL'ye ulaştığı halde projenin tümünde kazanç/yatırım oranının ancak 19.9'a düşeceği hesaplanmıştır.

Görülüyor ki, değişik işlevleri içeren iyi programlanmış ve tasarlanmış karma işlevli yapılar diğer yararları yanında, sosyal konutlarla kültür ve spor tesislerinin, dar gelirli kullanıcılara, kamu bütçelerinden sübvansiyona gerek kalmaksızın, ödeme güçleri içinde sunulmasını sağlayabilir (Öke, 1997).

North Shore Şehri Belediyesi'nin 2005'te yayınladığı kent merkezlerindeki karma işlevli yapı kılavuzuna göre, karma işlevli yapıların çok sayıda sosyal, ekonomik ve çevresel avantajları şunlardır:

• Artan konaklama talebinin kent merkezindeki sosyal, kültürel aktivitelerle buluşturulması,

• Çok çeşitli insanları ve aktiviteleri bir araya getirerek ilgi çekici ve canlı bir sokak yaşamı yaratması,

• Yerel işletmeler için talebi ve desteği arttırması,

• Zaman, para ve enerji tüketimi açısından ulaşım maliyetlerini azaltması,

• Günün farklı zamanlarını kullanan işlevleri bir araya getirerek daha güvenli bir çevre yaratması,

• İnsanların değişen yaşama ve çalışma ihtiyaçlarını sağlaması,

Karma işlevli yapıların yatırımcı açısından avantajları şunlardır:

• Daha yüksek yoğunluk nedeniyle daha fazla kar elde etme fırsatı,

Prof. Dr. Altan Öke'nin 1997 yılında yaptığı çalışmanın tabloları, şekil 3.9da görülmektedir. Tablodan da net biçimde anlaşılacağı üzere, karma işlevli yapılarda yaratılacak olan kamusal mekanlarla birlikte, tek işlevli yapılara oarnla çok yüksek miktarlarda kazanım sağlandığı görülmektedir. Türkiye'de üretilen ve üretilecek olan karma işlevli yapılar için bu çalışmadaki somut değerler referans olarak alınmalı ve işlev karmaları da bu doğrultuda kamu yararı gözetilerek hazırlanmalıdır.

Tablo 1

Beyoğlu-Şişli Bölgesinde Saptanan
Dar Gelirli Aylık Ücretleri
(TL'nin 1930 değeri ile)

25-35 TL	% 46
35-45 TL	% 32
45-55 TL	% 15
55 TL den fazla	% 7

Tablo 2

Mecidiyeköy Karma Geliştirme Projesi Maliyet Özeti (TL'nin 1930 değeri ile)

	Brüt Alan Bin m^2	m^2 maliyeti TL	Yapı Toplam Maliyeti Milyon TL	Arsa Hissesi Milyon TL	Toplam Maliyet Milyon TL	Yapının Arsa Dahil m^2 maliyeti Milyon TL
Yüksek Kalite Büro	120	140	16.8	4,8	21.6	180
Normal Kalite Büro	170	100	17,0	3,4	20,4	120
Çarşı, büyük mağaza	60	120	7,2	3,0	10,2	170
Eğlence, sosyal, spor	20	100	2,0	0,2(*)	2.2	110
Yeraltı Garajı	65	40	2,6	0,5(*)	3,1	48
Yüksek Kalite Konut	20	140	2,8	0,4	3.2	160
Normal Kalite Konut	120	100	12.0	1,2	13,2	110
Sosyal Konut	160	60	9,6	0,5(*)	10,1	63
PROJE TOPLAMI	**735**	—	**70,0**	**14,0**	**84,0**	—

(*) işaretlilere, projenin amaçları bakımından, az arsa hissesi yüklenmiştir

Tablo 3

Mecidiyeköy Karma Geliştirme Projesi Rantabilite Hesabı Özeti (TL'nin 1930 değeri ile)

(1000 TL)

	Yüksek Kalite Büro	Normal Kalite Büro	Yüksek Kalite Konut	Normal Kalite Konut	Sosyal Konut	Çarşı, Büyük Mağaza	Sosyal, Spor	Yeraltı Garajı	TOPLAM
Gelir	6.860	6.076	612	1.836	326	5.992	100	356	22.157
Gider	1.158	1.098	236	816	800	718	148	266	5.240
Kazanç	5.702	4.978	376	1.020	(- 474)	5.274	(- 48)	90	16.912
Yatırım	21.600	20.400	3.200	13.200	10.100	11.300	1.10	3.100	84.000
Kazanç/Yatırım	**% 26,4**	**% 24,4**	**% 11,8**	**% 7,7**	—	**% 46,7**	—	**% 2,9**	**% 20,1**

Şekil 3.8 : "Beyoğlu-Şişli Bölgesi'nde karma geliştirme projesi için hesaplanan maliyet ve hesap özetleri" (Öke, 1997:3).

• Tek işlevli bir yatırımla talep fazlası olma riskini ortadan kaldırarak yatırım alanının potansiyelini hızlı bir şekilde arttırması,

• Karma işlevli yapının oluşturacağı uyumun, kentsel bir çekim alanı yaratmasıyla kısa ve uzun vadede gayrimenkul fiyatlarının artması.

Karma işlevli yapıların çevresel faydaları şunlardır;

• Yayılmayı azaltarak kentin doğal çevresinin korunması ve bu sayede kent merkezinin güçlendirilmesi,

• Ulaşım mesafelerinin azalmasıyla trafik sorunun azalması ve bu sayede trafik kirliliğinin ve boşa giden zamanın azalması,

• Toplu taşıma, yaya yolları ve bisiklet kullanımı için daha büyük fırsatlar sağlaması,

• Yaşayan, canlı ve popüler kamusal alanlar sayesinde yerel çevrenin kalitesini arttırması (North Shore Şehri Belediyesi, 2005).

3.4.2 Karma işlevli yapıların sakıncaları

Yoğunluk artışı

Ekonomik, teknolojik ve politik nedenlerle uygulamada bir çözüm olarak ele alınan karma işlevli yapılar, özellikle kentsel tasarım ve mimari tasarım ara kesitinde kabul edilebilecek büyük ölçekli yapılar olduklarından fiziksel olduğu kadar sosyo-kültürel ve psikolojik boyutları da içermektedir.

Yapılan birtakım araştırmalar, karma işlevli yapılar gibi yüksek ve yoğun binalarda yaşayan ailelerin çocuklarının daha az yoğun binalarda yaşayan çocuklara göre daha saldırgan ve daha gergin oldukları gözlenmektedir. Burada yaşamanın, çocukların sosyal temaslarını sınırlandırdığı belirtilmektedir.

Sosyal izolasyon

Yoğunluğu fazla olan binalar, komşuluk biriminin yaşanabilirliğini olumsuz yönde etkilediğinden, yerleşim içinde ve yakınında önceden mevcut olan komşuluk olgusunu korumak amacıyla, karma işlevli yapıların tasarımı ve sayısının denetlenmesi gerekmektedir. Zira bu tür yapılar komşuluk ilişkileri ve sosyal yaşam açısından olumsuzluklar yaratır. Ancak, sınırlı nitelikte ailenin sosyo-psikolojik gereksinimlerine yanıt verebilir. Bu tür yaşam anonimdir ve sosyal izolasyona yol açar.

Çevredeki sosyal hizmetlerin yetersizliği

Karma işlevli yapılar bulunduğu çevrede doku düzeltmesi yaparak mevcutta olmayan çeşitli işlevleri getirir. Daha önceden oluşmuş yapılanmada bulunmayan bazı sosyal hizmetler, karma işlevli yapı ile birlikte ihtiyaç olarak doğar. Özellikle merkezi iş alanları, çalışma ve ticaret bölgesi olarak planlandıklarından, eğitim ve sağlık gibi unsurları içlerinde barındırmazlar. Oysa karma işlevli yapıların içerdiği insan

potansiyelinden dolayı bu tip ihtiyaç duyulan sosyal hizmetlerin yakın çevrede olmayışı sakıncalı bir durum yaratır.

Bu bağlamda, karma işlevli yapıların potansiyel olarak taşıdığı finansal başarı ve kentsel çevreye yapacağı pozitif katkıdan önce birtakım problemlerin ve gizli tehlikelerin farkına varılıp, üstesinden gelinmesi gerekmektedir:
Ticaret açısından bakıldığında karma işlevli yapı olağanüstü planlama, yönetim, politik sabır, sermaye ve daha karışık planlama-daha yüksek başlangıç maliyetleri ile başa çıkmak için ve yüksek risk hevesi gerektirir. Dolayısıyla, yatırımcının işini ağırlaştıran ve daha geniş ve derin uzmanlık isteyen bir yapı tipidir.

Kentsel çevre açısından ele alacak olursak ve eğer karma-işlevli projelerin monotonluktan uzak, yaşayan ve davetkar kentsel alanlar olmaları düşünülüyorsa, bu projeler boyutlarından ve içlerinde barındırdıkları çeşitlilik ve yoğunluktan dolayı çok daha ustaca bir kentsel tasarım yaklaşımı gerektirmektedirler. Geçmişte yapılan karma işlevli projelerin en çok eleştirilen tarafı, ziyaretçileri yönlendiremeyen, hali hazır kentsel dokuya zarar veren ve bulundukları bölge içinde izole bir ada gibi davranıp, çevresiyle arasında adeta kale duvarları örmeleriydi. Bunlara ek olarak, şehir dışındaki dağınık yapılaşmayı yinelemeleri de olumsuz olarak değerlendirilmiştir. İyi tasarlanmış karma-işlevli yapılar, sadece yetenekli mimarları değil, aynı zamanda yetenekli kent planlamacılarını da gerektirir.

Karma işlevli yapıların tek işlevli yapılara kıyasla, *place making (*yer yapma*),* birliktelik, ölçek ekonomisi, kritik kütle, işletme verimliliği ve toplum üzerindeki etkisi anlamında birçok avantajları vardır.

Karma işlevli yapılar, daha yüksek yoğunluk, daha iyi nitelikler ve daha kullanılabilir kamusal açık mekanlar yaratmak için kullanılabilir. Karma kullanım, genel olarak yoğunluk yaratan bölgeler olduğundan, hem kamusal hem de özel sektörlerin kazançlı çıkmasını sağlar.

Karma işlevli yapılar, arazi potansiyelinin hızla artmasını sağlar. Farklı kullanımları aynı anda sunan karma işlevli yapılar, mevcut yatırım değerini arttırırken, arazi nakil maliyetini düşürür.

Karma işlevli yapılar tekil kullanımları birleştirdiğinden, tekil yapılara göre daha üstün nitelikler sunabilmektedir. Birçok farklı kullanımı bira araya getiren karma işlevli yapılar, tek işlevli yapılardan daha çok hizmet sunduklarından onlarla

rahatlıkla yarışır niteliktedirler. Daha üstün bir tasarım, daha büyük bir gelişim bütçesi ve çekici kamusal alanların bütünleştirilmesiyle, kullanıcıların orada olmayı arzulayacağı mekanlar yaratarak sağlanabilir.

Karma işlevli yapılar, üstün proje performansı sağlayabilir. Bu üstün performans, projede yaratılan "özel ve kaliteli yer" imajıyla yakından ilişkilidir. Bu da yüksek kiralama ücretlerini ve hızlı satışları beraberinde getirir. Üstün performans aynı zamanda birbirine fayda sağlayan / destekleyen kullanımların birlikte oluşturdukları uyumdan kaynaklanır. Uyum, doğal olarak ya da rastlantısal gerçekleşmez, dikkatli planlama, tasarım ve yönetimin kasıtlı ürünüdür.

Karma işlevli yapılar, uzun vadede, bulunduğu arazinin ve mülkün değerlerinin artmasını sağlar. Kullanımların yenilikçi bir şekilde bir araya getirilmesi ve yaratıcı kentsel tasarımıyla, kullanıcılar uzun vadede projenin kendisine ve henüz gelişmemiş çevresinin değerlenmesinden kar sağlar (ULI, 2003).

3.5 Karma İşlevli Yapıların Kent İçerisindeki Konumları

Karma işlevli yapılar için, yerleşim kararları verilirken, arsanın ulaşılabilirliği ve kent içinde bulunduğu konum en önemli değerdir. Ağırlıklı olarak şehrin, yeni gelişen ve yüksek yapılaşmaya imkan tanıyan bölgelerinde yapılandığı görülmüştür. Şehirlerde yeni gelişen ofis ve ticaret alanlarının, kent içindeki ulaşımda ana arterler üzerinde bulunduğu görülmektedir.

Ulaşım ağları ile desteklenen ve şehrin kalbinin attığı etkin alanlar haline gelen MİA alanları, şehirlerde "prestijli mekanlar" diye tabir edilen ve arsa değeri oldukça yüksek olan, aynı zamanda şehir yaşamının merkezi sayılan bölgelerde, karma işlevli yapılar yapılmaya başlanmıştır (Aytıs, 1996).

3.6 Karma İşlevli Yapıların Planlama Mevzuatı'ndaki Yeri, Londra Örneği

Dünya'daki kentsel tasarım hareketleri ve politikalarının yukarıda bahsedilen kaygılarının aksine Türkiye'de kentsel planlama uygulamaları genel olarak planlamayı sadece fiziksel boyutuyla ele almıştır. Gelişmiş Batı ülkelerinde 1960'larda yoğunluk kazanan bu tip uygulamalar, Türkiye'de sınırlı bir şekilde tek tanım olarak anlaşılmakta, bu da toplumsal boyutunu kapsamayan durumları ortaya çıkartmaktadır. Türkiye'de kentsel planlama uygulamaları, mevcut duruma özgü

strateji ve müdahale biçimlerinin sonucu olarak değil, küçük grupların çıkarlarına yönelik rant kaynağı olarak kullanılarak biçimlenmektedir.

Çalışma kapsamında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkili çalışanları ile yapılan görüşmelerde, karma işlevli yapıların yasal düzenlemelerdeki yeri ile ilgili şu açıklama yapılmıştır;

"Mevcut mevzuatta "karma işlevli yapılar" hakkında hazırlanmış özel bir mevzuat yoktur. Uygulama imar planındaki işlev ve verilen yapılaşma koşulları doğrultusunda mimari projeler hazırlanır. Bu türdeki yapıların projeleri hazırlanırken imar planı, İstanbul İmar Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, İstanbul Otopark Yönetmeliği ve yapı türüne ilişkin ilgili diğer mevzuat doğrultusunda (örneğin konut çatısında helikopter pisti yapılmak istendiğinde helikopter pisti ile ilgili yönetmeliğe dikkat edilir.)

Bu tip yapıların yapım aşamasında, bulundukları bölgede ucuz kiralanabilir konut, okul, cami gibi yapı yapma koşulları aranmamaktadır" (İBB, Gündüz, 2010).

Özetle, Türkiye'de henüz karma işlevli yapılarla ilgili bir kentsel politikadan söz etmek mümkün değildir. Türkiye'deki karma işlevli yapılar parsel bazında, ranta ve kişisel ilişkilere dayalı olarak gelişmektedir. Bu da kentle bütünleşemeyen, sosyal dengenin kurulamadığı, yoğun ulaşım problemleri olan alanlar yaratmaktadır.

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

Ne yazık ki; ülkemizde Kentlerimizdeki yaşam farklılığı, oluşum ve yapılanma ne modern ve çağdaş kent özellikleri, ne de işlevsel dağılıma uyumlu bir gelişme gösterememektedir.

Kağıt üzerinde, ülkemizde imar ve planlama yerel yönetimlerin bir işlevi olarak görülmesine karşın, merkezi yönetim her zaman işin içinde olmuştur. Bu durum 3194 sayılı yasa ile 1985 yılında, planlar üzerindeki merkezi yönetim onayı kaldırıldıktan sonra da değişmemiştir.

Bir arazinin arsaya dönüşmesi için, imar hakkını elde etmesi ve buna bağlı olarak altyapı imkanlarına sahip olması gerekir. Arsa, kent içinde bir yere sahip olan, altyapı ile donatılmış ve imar planı ile hakkında bir karar verilerek üstünde ne tür kullanışların yer alacağı belirlenmiş yerdir. Herhangi bir topak parçasının arsa niteliği kazanabilmesi için bu niteliklerle donatılması gerekir (Tekeli,1991).

Arsa rantı kamunun vermiş olduğu hizmetler sonucunda, arsa sahibinin hiçbir emeği olmaksızın oluşmaktadır. Rantın kaynağı, özel mülkiyetin getirdiği tekelin yanında, hızlı nüfus artışı ve iç göçün neden olduğu büyük boyutlara ulaşan arsa talebidir.

İmar uygulamaları bağlamında kente karşı işlenen suçların sonucu olarak kentle bütünleşemeyen ve dolayısıyla birbirleriyle de etkileşim içinde olamayan kentliler yaratılmaktadır. Bu da eşitlik, adalet, hizmetlere eşit erişim gibi sosyo-kültürel sürdürülebilirliğin temel ilkeleriyle çelişmektedir. Çünkü bir toplumun kentle bütünleşme düzeyi, aynı zamanda o toplumun sağlıklı ve planlı kentleşmesinin ve herkes için ortak bir kent kültürü yaratılmasının ölçütüdür.

Ülkemizde kentle bütünleşme sorununun ortaya çıkmasında, ekonomik ve sosyal etkenlerin yanında, imar kurallarına aykırı yapıların oluşturduğu yerleşim alanlarının yarattığı ikili kent yapısının da (imarlı-imarsız) önemli bir etkisi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, kente yeni gelenlerin kentle bütünleşememesinin temelinde ekonomik güçsüzlükleri var olduğu da bir gerçektir (Şenyapılı, 1978: 102).

Türkiye'de durum böyleyken, İngiltere, dünyada karma işlevli yapı politikaları oluşturmada en önde ülke durumundadır. Türkiye'deki durumun aksine Londra'da karma işlevli yapı politikaları özellikle fırsat alanları, dönüşüm alanları, güçlendirme alanları, konut ve ekonomik politikalarda sıkça yer almakta ve planın stratejik hedeflerine ulaşmasında önemli bir araç olarak katkı sağlamaktadır. Karma işlevli yapı politikalarının Londra planında yer aldığı önemli noktalar şunlardır:

Stratejik hedeflerdeki yeri

Başkanın Londra'yı uzun dönem ekonomik gelişmeyi çeşitlendirerek daha güçlü ve müreffeh yapmak hedefindeki politikalarda, karma işlevli yapıları kullanarak

ekonomik gelişmeyi sağlamak için doğru yer seçimleriyle uygun alanlarda fırsatlar yaratmak amaçlanmıştır.

Fırsat alanlarındaki yeri

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

Güçlendirilecek alanlardaki yeri

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

Konut politikalarındaki yeri

İlçe konut hedeflerinde, uygun yerlerde endüstriyel ve ticari alanların konut ve karma işlevli yapılı konut olarak istihdam gelişmesini önlemeyecek şekilde dönüştürülmesini öngörmektedir.

Büyük konut geliştirmeleri sadece konut alanı sağlamamalı, kendi karakteri ve kimliği olan, çalışma ve yaşama imkanlarını bir arada sunan yeni yaşam merkezleri olmalıdır. Bu geliştirmeler bünyesinde alışveriş, ofis, restoran, sosyal ve kültürel alanlar gibi birçok işlevi barındıran karma işlevli yapı kapasitesine sahip olmalıdır. Büyük konut geliştirmeleri ana çerçevesi oluşturulurken mutlaka çevresi ile olan ilişkiler ele alınmalı ve sürdürülebilir tasarım ölçütlerine uyulmalıdır.

Başkanın karşılanabilir ucuz konut hedefi Londra genelinde %50'dir. Bu oranı yakalamak için yeni yerleşmeler, dönüşüm alanları ve fırsat alanlarında ucuz konutlara yer verilmelidir. Özellikle karma işlevli yapıların farklı sosyal çevreleri bir araya getirmesinden faydalanarak daha kaynaşmış ve dengeli sosyal çevreler yaratılmalıdır.

Karma işlevli yapılar daha başarılı, sürdürülebilir, sosyal kaynaşmanın daha fazla olduğu bölgeler ve iş alanları yaratmakta yardımcı olabilirler. Karma kullanımlar

gece-gündüz kullanımını arttırarak daha sürdürülebilir bir gelişme ve daha az yolculuk süresi sağlayabilirler.

Merkezi iş alanlarındaki yeri

Merkezi aktivite alanlarında, fırsat alanlarında ve ofis yoğunluğunun arttığı her yerde, planı diğer politikalarıyla bağdaşan şekilde, özellikle konut işlevini içeren karma işlevli yapıların sağlanması.

Plan içerisinde belirlenen stratejik alanlarda karma işlevli yapıların çevreyle bütünleşmeyi ve canlılığı sağlayacak şekilde ofis ihtiyacını karşılaması.

Ulusal planlama kararları karma işlevli yapıları desteklemektedir. Londra'nın ekonomik büyümesi iş gücü piyasasının verimliliğine bağlıdır. Bunu ayakta tutabilmek için yeterli konut alanı gereklidir. Özellikle ekonomik konut eksikliğini gidermek için genel ilke olarak merkezi aktivite alanlarında, fırsat alanlarında ve stratejik iş alanlarında diğer kullanımları da içerecek şekilde konut kullanımına yer verilecektir.

Paydaşlarla çalışıp geniş stratejik hedeflerin sağlanıp sağlanmadığı, gerektiğinde destekleyici planlama rehberleri oluşturulmalıdır.

Kent merkezlerindeki yeri

Başkan ve hükümet kent merkezlerindeki tüketim aktivitesini desteklemektedir. Sağlıklı kent merkezleri, konut, ofis, kütüphane, sağlık merkezleri, eğitim alanları, barlar, restoranlar, sinemalar, boş zaman aktivite alanları ve diğer sosyal ve kültürel alanların yer aldığı, çevresine çekim merkezi olan karma işlevli yapılı alanlardan oluşmalıdır.

Kent merkezlerindeki karma işlevli yapı alanları, kent dışı alışveriş komplekslerinden daha sürdürülebilirdir. Daha fazla trafik problemi oluşturmasına karşın, özel araç kullanmaksızın erişim alternatiflerine sahiptir.

Kent merkezlerinin canlılığını ve yaşayabilirliğini kullanımları çeşitlendirerek sağlamak gerekmektedir. Boş zaman aktiviteleri ve yoğun konut alanları kent merkezinin alışveriş saatleri dışında da canlı kalmasını sağlayarak Londra gece hayatı ekonomisine katkı sağlamaktadır. Kent merkezleri ayrıca birçok sosyal işleve de yer vermelidir. Duyarlı bir kent merkezi yönetimi ile işlevler arası uyum sorunları

çözülebilir. Yüksek kalitede iyi tasarlanmış karma işlevli yapılar, kent merkezlerinin çekici ve sosyal yaşamın bir bütün içerisinde gelişmesini sağlarken, ofis alanları içinde rekabet alanları haline gelebilir.

İçerisinde birçok sosyal ve ticari işlevi barındıran karma kullanımlı kent merkezleri araç bağımlılığını azaltabilir.

Sanatsal ve kültürel geliştirmelerde de karma işlevli yapı desteklenmeli ve cesaretlendirilmelidir.

Tasarım kriterlerindeki yeri

Karma işlevli yapıların tasarım ölçütleri ayrı bir başlıkta incelenmemiştir. Bütün geliştirmeler sürdürülebilir tasarım ölçütlerine uymak zorundadır. Karma işlevli yapılar eğer yüksek yapılarda yer alıyorsa yüksek yapı politikalarına, büyük kentsel projelerde yer alıyorsa bunlarla ilgili politikalara uymak zorundadır. Karma işlevli yapıların detaylı tasarım rehberleri alt ölçekte bölge tekil imar planlarında *unitary development plan* (bütüncül geliştirme planı) oluşturulmaktadır. Karma işlevli yapılarla ilgili tasarım ölçütlerinde şu politika bulunmaktadır:

Karma işlevli yapılar aynı mekanın farklı işlevlerce kullanılması sayesinde başarılı yoğun yapılaşmalar oluşturabilir. Bu sayede güvenliğin artmasına yardımcı olur. Büyük ölçekli binaların karma işlevli yapı şeklinde tasarlanmaları desteklenmelidir. Bu geliştirmelerin tasarımında geliştirmenin çevresiyle, suyla, kamusal ve açık alanlarla ilişkileri irdelenmelidir. Karma işlevli yapıların ağırlıklı olarak konut veya istihdam sağlayıcı geliştirmeler olmasına çalışılmalıdır.

Özetle, Londra planının ana hedeflerinden konut açığının giderilmesi ve ekonomik konut alanları sağlanması için karma işlevli yapılar önemli bir araç olarak görülmüştür. Bu konularda önce 2002'de büyük karma işlevli yapıların araştırılması daha sonra 2004 'de Karma işlevli yapılar ve Ekonomik Konutlar adlı çalışmalarla örnek alanlar üzerinden karma işlevli yapı politikaları ve rehberleri belirlenmiştir (Londra Büyükşehir Belediyesi, 2004).

3.7 Türkiye'de Karma İşlevli Yapı

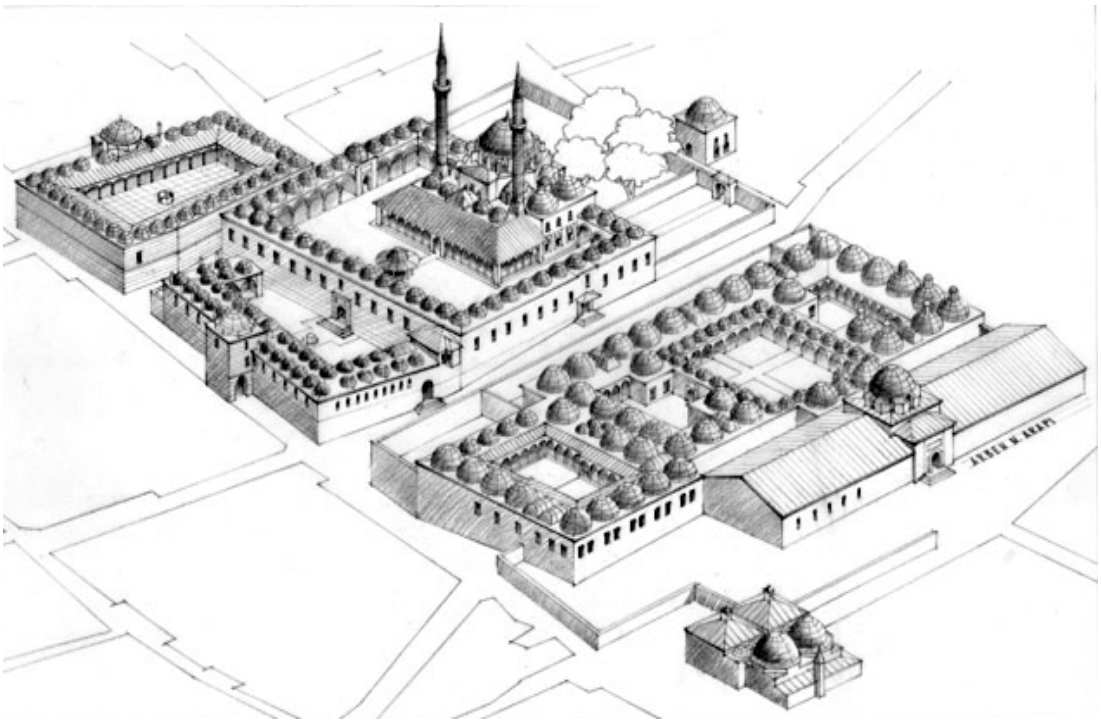
Karma işlevli yapıların ABD ve AB genelinde arka planını inceledikten sonra, bu bölüm kapsamında da karma işlevli yapının Türkiye'deki tarihine bakılacak ve

Türkiye'de yasal düzenlemelerdeki yeri irdelenecektir.

3.7.1 Tarihi

Türkiye'de karma işlevli yapı ilk olarak Selçuklu ve Osmanlı dönemindeki mimari yapılaarında görülmüştür. Osmanlı dönemine ait ticaret birimleri olan arasta ve bedestenler karma işlevli yapının ilk örnekleri olarak nitelendirilebilir. Arastalar, bir sokak etrafına dizilmiş dükkânlardan oluşan ticaret üniteleridir. Bir çeşit kapalı çarşı olan bedstenler de, kumaş, mücevher ve çeşitli kıymetli eşyaların alım satımının yapıldığı, eşit büyüklükte kubbelerle örtülü yapılardır. Bu yapılar genellikle cami, külliye ve kervanların ticaret yolları üzerindeki konak yeri olan kervansarayların yanlarında yer almaktadır (Bilgin M., 2006).

Osmanlı'da arasta, han ve bedesten gibi ticari nitelikli yapıların asıl yapılış amacı, cami, medrese, imaret gibi masraf gerektiren vakıf binalarının yanına vakfın gelir getirmeyen türdeki bölümlerini beslemekti (Eren, 2000).



Şekil 3.9 : Atik Valide Külliyesi, İstanbul (Url-12, 2009)

Doğu'nun dillere destan kervansarayları, kimi zaman kente dönüşecek bir yerleşimin kurulması için ilk kıvılcım olmuşlardır. Kervansaraylar, kimi zaman bugünün banliyölerindeki bölgesel alışveriş merkezlerine benzer bir biçimde, kentlerin hemen dışına yerleşerek, giderek bedestenlere, arastalara dönüşerek çok merkezli kentlerin oluşumuna öncülük etmişlerdir (Uçkan, 1999).

Kervansaraylarda ticaret birimlerinin yanı sıra konaklayanlar için sağlık birimleri, cami, yatakhaneler ve buna benzer günlük gereksinimlerini karşılayacak birimler yer almaktadır. Kervansaraylar da tıpkı karma işlevli yapılar gibi bünyelerinde farklı işlevler bulundurmaktadırlar. Osmanlı dönemindeki külliyeler ve kervansaraylar, günümüzdeki karma işlevli yapılar ile birçok benzerlik içermektedir. Günümüzde olduğu gibi çekim merkezi yaratması ve gelir elde edilmesi için ticaret işlevi ile desteklenmektedirler.

Ayrıca bu merkezlerdeki ibadet işlevi günümüzdeki karma işlevli yapıların sosyo-kültürel işlevleri gibi kamusal alan birlikteliğini ve sosyal etkileşimi arttırmaktadır.

Karma işlevli yapılar cumhuriyet döneminde modernizmin etkileriyle duraklamaya uğramış. Osmanlı devrindeki bu karma işlevli yapı fikri modernleştirilememiştir.

Modern anlamda karma işlevli yapılar Türkiye'de ancak 1990'larda tekrar başlamıştır. Modern karma işlevli projeler Türkiye'de ilk ve ağırlıklı olarak İstanbul'da yüksek yapılarla birlikte ortaya çıkmıştır.

3.7.2 Türkiye'de karma işlevli yapı politikaları ve karma işlevli yapı üretimini tetikleyen nedenler

Türkiye'de Osmanlı Dönemi sonrası üretilen yapılar genelde tek işlevli modern yapılar olmuşlardır. Fakta küreselleşmenin etkisinin arttığı 1980'li yıllarla birlikte Dünya mimarisinin her yerde yerel mimari olarak görülmesi ve küresel yarışta yer alma isteğiyle üretilen yapılarla birlikte "yeni" kompakt merkezler olarak nitelendirilen karma işlevli yapı üretimi dde hız kazanmıştır. İzleyen bölümde, karma işlevli yapıların günümüzdeki üretimine altlık oluşturan dinamikler irdelenmektedir.

3.7.2.1 Kentsel etkenler

İstanbul kenti, kırsal kesimden göçün her zaman birincil hedefi olmuş, 1950'lerden sonra nüfus hızlı bir artış göstermiştir. Bu nüfus artışının sonucunda İstanbul'da yerleşim alanlarında da gözlenen büyük bir değişim ve gelişim başlamıştır. Bununla ilişkili olarak, kent içinde kısıtlı miktarda kalmaya başlayan toprak oldukça değer kazanmıştır. Bu durum arsa fiyatlarının artmasını da beraberinde getirmiştir. Kent alanlarındaki arsa fiyatlarının yüksekliği, kentin içindeki yapı alanlarının binalarla dolu oluşu, kentin büyüyerek yayılmasına yol açmıştır. Tüm bunların sonucunda da elde kalan kısıtlı arazilerin maksimum karla kullanılması kaçınılmaz olmuştur

(Onursal, 2005). Bu durumda İstanbul için yüksek binalar gündeme gelmeye başlamış ve ayrıca tek tip işlevle riske atılamayacak değerler söz konusu olmaya başlamıştır. Bu doğrultuda Zincirlikuyu-Levent Aksı'nda baza ve yüksek kulelerin eklemlenmesiyle oluşan karma işlevli yapılar yatırımcıların tercihi olarak artmaya başlamıştır. 1950'li yıllardan itibaren ABD'de görülen ve daha sonra AB'ye yayılan banliyöleşme hareketleri Türkiye'de 1980'li yıllardan sonra görülmüştür. Kent merkezinin eski çekiciliğini yitirmesi, artan göç ile beraber nüfusun ve suç oranlarının artması, hava kirliliği, özel araç sahipliliğinin de artması ile birlikte gürültü kirliliğinin ve kazaların artması, altyapı eksikliğinden kaynaklanan otopark sıkıntısı, nüfusun üst ve orta kesimini kent dışı yerleşimlere yönlendirmiştir (Bilgin M., 2006).

Kent dışındaki banliyölerde inşa edilen güvenlikli sitelerin kentten izole yapısı,site sakinleri için bir dezavantaja dönüşmüş ve her gün evle iş arasında yaşanan trafik yoğunluğu pek çok site sakininin tekrar kent merkezine yakın semtlerde, güvenlikli sitelerin düşey dolaşımla programlandığı çok katlı konutlara taşınmasına yol açmıştır (Danıs ve Perouse, 2005).

MİA'nın ayrıcalıklı yüksek yoğunluklarda yapılaşma eğilimi gösteren Zincirlikuyu-Maslak hattına kayması; iş merkezi ile bütünleşen lüks konut projelerinin de bu alanda gelişmesini teşvik etmiştir.

Bu yapılanma büyük bir aktivite ve yoğunluk sağlamıştır. Bu yoğunluğun oluşması ile aksın gerek beş yıldızlı oteller açısından gerekse büyük alışveriş merkezleri bakımından çekicilik kazanmasına sebep olmuştur. Son yıllarda bu Zincirlikuyu-Levent aksı üzerinde sayısı artan karma işlevli yapıların oluşmasında bu yoğunluğun etkili olduğu söylenebilir.

Karma işlevli yapı oluşumundaki diğer bir etkende zaman faktörüdür. Kent dışındaki alanların kalabalıklaşmasıyla ortaya çıkan ulaşım sorunu, beraberinde zaman kaybını getirmiştir. Bu nedenle kent dışında yaşayanlar tekrar kent içine dönmek istediler. Gün içerisinde birbirinden farkı ihtiyaçların zaman kaybı olmadan hızlı bir şekilde giderilme isteği de karma işlevli yapıların oluşmasında önemli rol oynamıştır.

3.7.2.2 Ekonomik etkenler

İstanbul, 1950'lerde yap-satçı yüklenici inisiyatifindeki konut üretimini, 1980'lerde dönemin küreselleşme ve neoliberal politikalarıyla kırmış, özellikle 1990'lı yılların

ortalarına gelindiğinde gayrimenkul sektörünün önünü açan bir takım düzenlemeler ve yasalarla özel ve yabancı sermayenin konut üretimine dahil olmalarına sahne olmuştur.

Özellikle devlet ve gayrimenkul sektörü araştırma şirketleri tarafından teşvik edilen yabancı sermaye, hemen hemen bütün ihalelerde yalnız ya da ortak girişim şeklinde yerlerini almaktadırlar. Yeni dünyanın yatırımcıları, eskisine göre çok daha fazla tasarlanmış, kitlesel akımlara göre kurgulanmış, "yeni kamusal yaşam" biçimlerini yaratma kapasiteleri ile çözdüler denklemi. Yeni "konsept" projeler bina değil işletme olarak tasarlanıyor; binaların işletmenin sabit sermayesi olarak işlev gördüğü bu geliştirmeler yeri değil, yaşam biçimini satıyorlar. Ofisler, etrafı çevrili güvenlikli siteler, çarşılar, butik oteller ve hepsinden önce de "karma işlevli yapılar" yapıyorlar.

Yapılan bir dizi düzenlemeler ile küresel sermaye gayrimenkul pazarında yatırıma teşvik edilmektedir. Yabancı yatırımcı gözünden bakıldığı zaman, yatırım potansiyelleri açısından oldukça elverişli olan Türkiye, ekonomik büyümenin de etkisiyle AB, ABD ve Orta Doğu ülkelerinin yakından takip ettiği bir ülke haline gelmiştir. Çok büyük bir arsa spekülasyonunun yaşandığı İstanbul'da, şehir merkezindeki arsaların yüksek değerleri, bu arsadan mümkün olduğunda fazla yararlanarak rant elde etme istediğini gündeme getirmiştir.

Çoğunlukla bu yapı parselleri, zemin altında ticaret iskânı alabilen buna karşılık toplam kat alanları toplamına girmeyen ayrıcalıklı plan notlarına sahiptir. Bu durum yatırımcılar için kısa vadeli maliyetlere karşı uzun vadede kira gelirlerinin cazipleştiği alışveriş merkezlerine yöneltmektedir. Bir başka değişle son yılların popüler gayrimenkul biçimi olan karma işlevli yapıların temel oluşum nedenleri arasında arsa fiyatlarındaki bu yükselişin yatırımcılar tarafından maksimum emsal ve emsal dışı iskân edilebilir alan yaratmakla oldukça ilgisi vardır. Bu noktada Bilgin'in değindiği karma işlevli yapıların farklı mekânların sermaye tarafından metalaştırılmış bir program bütününe işaret ettiğini belirtmek gerekir. Tüketim süreçlerinde ortaya çıkan dönüşümlerin mekân açısından sonuçlarına bakılacak olursa, mekânın da yeni yaşam tarzının ortaya konulmasına aracılık ettiği ölçüde metalaştığı ve bir tüketim nesnesi haline geldiği gözlemlenir. Bu mekânların kullanıcıları, tüketim kültürü olarak adlandırılan oluşumun hem üreticileri, hem taşıyıcıları, hem de tüketicileri olan, küresel sermayenin örgütlediği yeni üst-orta sınıftır. Dönemin mekânsal boyutta ayırt edici özelliği ise; üst orta sınıfın yaşam

tarzlarına aracılık eden ve asal işlevleri alışveriş merkezleri gibi tüketim olmayan, barınma, sağlık, eğitim, kültür, çalışma vb. mekânlarının birbiri içine işlevsel geçişlerle ya da üst üste gelmelerle, tüketime endeksli mekânlar olarak kurgulanmalarıdır. irdelenmektedir.

3.7.2.3 Sosyal ve kültürel etkenler

Tüketim kültürü içerisinde üst orta sınıfın modern bireyi, kendi bireyselliğini ve üslup anlayışını yani yaşam tarzını sadece elbiseleri ile değil, evi, mobilyaları, dekorasyonu, otomobili ve diğer faaliyetleri ile sunmaktadır. Kısaca bugün, Baudrillard'ın (1981) deyimiyle maddi ihtiyaçlar ikincileşmiş, ürünün kimlik değeri neredeyse kullanım değerinin önüne geçmiştir (Süer, 2002).

Özellikle genç profesyoneller yaşadıkları hızlı ve kapitalist düzen içerisinde böylesine sağlam bir kimlik değerini giyme ihtiyacı duyuyorlar. Yaşadıkları çevre, takındıkları üslup, evleri, arabaları, hobileri, kıyafetleri, mobilyaları birbirleriyle yarışır düzeyde aynı ve kendileriyle yarışır düzeyde acımasızlaşıyor.

Programları gereği birçok sosyal alanı/aktiviteyi hibritleştirerek çakıştıran karma işlevli yapılar görünmenin mümkün kılınacağı birçok ara yüzü de beraberinde sağlamış olurlar.

Bireylerin toplumda statü kazanma ya da bir gruba ait olma çabaları, özellikle tüketici davranışlarını yakından inceleyen reklamcıların yoğun ilgisini çekmektedir. Buna bağlı olarak reklamlarda kullanılan ana tema da ürünün gerçek özellikleri yerine, ürünü kullanmanın sağlayacağı sosyal onayı vurgulamaya yönelik olur. Oysa kültürün tam ortasında olmak ve şehrin havasını koklamak üzerine kurulmuş bu rüya aslında sunulan yaşantıyla tamamen çelişmektedir.

Özetle, şehrin merkezinde yer alan karma işlevli yapılar içindeki konutlar, yeni bir barınma biçimi sunmanın ötesinde, moda haline gelen ya da getirilen yeni bir yaşam biçimi ve sosyal çevre sunduğu için de tercih sebebidir. Söz konusu modern sonrası yaşam tarzı, bireylerin tüketim odaklı yaşamalarını tetikler. Öte yandan, günümüzün küresel ortamında, dış ilişkilerin gelişmesi sonucu, özellikle Amerikan tarzı bir yaşamın örnek alınmaya başlaması da bahsedilen barınma biçiminin benimsenmesinde önemli bir ölçüttür (Görgülü, 2003).

Bunun yanı sıra, küreselleşme paralelinde metropolde serbest zaman etkinliklerinin değişimi, tüketimin bir yaşam biçimi haline gelmesi, dolayısıyla "kamusal mekan" anlayışının, alışveriş merkezine dönüşümü, kültürel, sosyal ve rekreasyona yönelik faaliyetleri bünyelerinde barındıran karma işlevli yapılar, bireylerin serbest zamanlarını da değerlendirebilecekleri mekanlar olmuşlardır.

Kısaca, karma işlevli yapıların Zincirlikuyu-Levent aksı boyunca artmasının ardındaki dinamikler, küresel kent söylemi, elit grupların çıkarlarının gözetilmesi, uygulanan politikalar, kent planlarında bölgenin turizm-ticaret aksı ilan edilmesi ve sonrasında bölgedeki rantların artması, metropol yaşantısının olumsuzluklarına cevap niteliğinde olmaları ve değişen zaman - mekan kavramı olarak sıralayabiliriz.

3.7.2.4 Yasal ve yönetsel etkenler

1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nun 42. maddesiyle Belediye Başkanına, Belediye Meclisi ne karar alırsa alsın bu kararı değiştirerek onaylama yetkisi verilmiştir. Bu değişiklikle yerel yönetimler sermayenin cazip bulduğu noktalarda parçacı bir yaklaşım sergileyecekler, kentin önemli bölümlerinde imtiyazlı olarak parsel ölçeğinde plan tadilatları yapılacak ve özel turizm alanları belirlenecektir. Ayrıcalıklı imar haklarına kavuşan bu parseller, İstanbul'da uzun dönem etkisini sürdürecek yapıların yükselmesine izin verecektir. Daha sonra 1988'de II. Boğaz köprüsü açılmış, iki köprüyü birbirine bağlayan Levent -Maslak hattı güç kazanmış ve Büyükdere Caddesi Güzergâhı Ticaret Alanları Uygulama İmar Planı ve Şişli Ayazağa Revizyon İmar Planı kuzeye kaymış Zincirlikuyu-Levent aksında emsal 2.5 ve 3 olarak belirlemiş, yükseklik (h) serbest bırakılmıştır. Küreselleşmiş bir dünya kenti olma yolunda hızla ilerleyen İstanbul, sermayeyi üstüne çekmek için yapılmış tüm bu düzenlemelerden sonra kuzey aksında yüksek yoğunluğa ulaşarak finans sermayesinin merkezi haline gelmiş, artık büyümenin tıkanmaya başladığı 2000'li yıllarda, özelleştirmelerdeki istikrarın sırayı kamu kurum ve kuruluşlarının arsalarına kadar getirdiği bu dönemde İETT, Karayolları, Tekel Likör Fabrikası, Bomonti Bira Fabrikası gibi şehrin merkezindeki değerli araziler rekor denilebilecek fiyatlarla satılmıştır (Yüksel, 2009). Kamu mülkü olan Karayolları Arazisi'nin, Zorlu Holding'e satılması ve ele geçen bu fırsatın değerlendirilerek arsada karma işlevli proje uygulanması da bunun en net göstergelerindendir.

3.7.2.5 Konfor, teknoloji ve güvenlik etkenleri

Eğer saatler, (mesleki işe ayrılan) zorunlu zaman, (eğlenceye ayrılan) serbest zaman, (ulaşım, yürütülecek işlemler, formaliteler vb. gibi iş dışındaki gerekliliklere ayrılan) zoraki zaman şeklinde üç kategoride sınıflandırılırsa, zoraki zamanın arttığı saptanır. Zoraki zaman, boş zamandan daha büyük bir hızla artar. Gündelik içine yerleşir ve gündelik hayatı zorlamanın toplamıyla tanımlamaya yöneltir (Lefebvre, 1998).

Lefebvre (1998)'in zorunlu zaman işe ayrılan zaman dışındaki, serbest zaman ve zoraki zamanı biraz daha açacak olursak; serbest zamana, insanların sosyalleştiği zamanlar aynı sanatla ilgilendiği, gezdiği, eğlendiği, dans ettiği, arkadaşlarıyla ya da ailesiyle buluştuğu zamanları katabiliriz, bunun dışında serbest zaman hiç kuşkusuz insanın müzik dinlediği, kitap okuduğu, TV izlediği zamanı da içerir. Zorunlu zamanlar ise modern insanın sahip olduğu bir takım formaliteler, kendileriyle ilgili alışkanlık haline getirilmiş rutin görevler, bunun dışında da ulaşımı ekleyebiliriz.

Biraz daha açacak olursak, kişinin sahip olduğu çevre donanımlarına ait görevleri, arabasının bakımı, bahçesinin bakımı, evinin temizliği ve bakımı, kıyafetlerinin temizliği ve bakımı olarak örneklendirilebilinir. Öte yandan kişinin kendi gelişimiyle ilgili rutin olarak yerine getirdiği görevler de vardır bunlara örnek olarak spor yapmak, tüm kişisel bakımlar, rutin sağlık hizmetleri vb. En son olarak zorunlu zamanların ulaşım yönüne açacak olursak buna en kısa yoluyla tüm bu yürütülecek işlemlerin farklı lokasyonları arasında geçen ulaşım zamanını söyleyebiliriz. İşte bu noktada dikey bir dolaşım aksında konutla tüm bu yürütülecek işlemleri birleştiren konutlar serbest zamana hükmeden zorunlu zamanları minimize etmesi bakımından kullanıcıları cezp etmektedir.

3.7.2.6 Ulaşım etkeni

Karma işlevli yapıların oluşmasındaki bir diğer etkende zaman faktörüdür. Kent dışındaki alanlarında kalabalıklaşmasıyla ortaya çıkan ulaşım sorunu beraberinde zaman kaybını getirdi. Bu nedenle kent dışında yaşayanlar tekrar kent içine dönmek istediler. Ayrıca gün içerisinde birbirinden farkı ihtiyaçların zaman kaybı olmadan hızlı bir şekilde giderilme isteği de karma işlevli yapıların oluşmasında önemli rol oynamıştır.

4. ZİNCİRLİKUYU-LEVENT AKSI ÜZERİNDEKİ KARMA İŞLEV KULLANIMININ KARŞILAŞTIRMALI DEĞERLENDİRMESİ

Daha önce de değinildiği gibi karma işlevli yapılar, büyük ölçekleri ve kentin merkezi alanlarında konumlanmaları dolayısıyla salt parsel bazında değerlendirilemez. Dolayısıyla, çalışmanın bu bölümü karma işlevli yapıların "kamu yararı" sağlama potansiyellerini açığa çıkarma yaklaşımıyla fiziksel, sosyal ve ikinci bölümde sözü edilen sosyal karma yaratmayı hedefleyen yasal düzenlemeler bağlamında ele alınacaktır.

Türkiye'de ilk olarak 1990'ların sonunda Akmerkez ile uygulaması başlayan karma işlevli yapılar, son yıllarda en yoğun şekilde Zincirlikuyu-Levent Aksı üzerinde inşa edilmektedir. Bu bölümde öncelikle aksın tarihsel gelişiminden söz edildikten sonra, karma işlevli yapılar için ideal mekan olma sebebini tetikleyen nedenleri ve süreçten bahsedilecektir. Sonrasında Dünya'dan seçilen "öncül" karma işlevli yapılar ile çalışma bağlamında seçilen Zincirlikuyu-Levent Aksı üzerinde yer alan karma işlevli yapılar parsel bazında değerlendirilecektir. İkinci kısımda ise çalışma alanı ile karşılaştırmalı değerlendirilmek üzere dünyadan seçilen diğer karma kullanımlı üç büyük merkez planlama ve mimari tasarım ölçeğinde değerlendirilecektir.

4.1 Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın Tarihsel Gelişimi

1900' lerin başında Osmanlı padişahlarının av alanı iken, 1940'larda şehir merkezinden uzak olan bölgede açılan fabrikalarla sanayi bölgesi haline gelen Zincirlikuyu-Levent aksının gelişimi, 1950 öncesinde kent plancıları tarafından haklı gerekçelerle engellenmiştir. Fakat bugünün politik kararları doğrultusunda aksın MİA etkilenme alanına dahil edilmesi ve 5000 ölçekli nazım planlarında turizm ve ticaret alanı olarak gösterilmesine karar verilmiştir:

1950'den önce Prost tarafından hazırlanan planlarda kentin kuzeye doğru gelişmesi öngörülmemiş bunun için döneminin sonunda ortaya atılan ve Levent'te planlanan konutlara ve aksta yer seçmek isteyen sanayi taleplerine karşı çıkılmıştır. Bunu

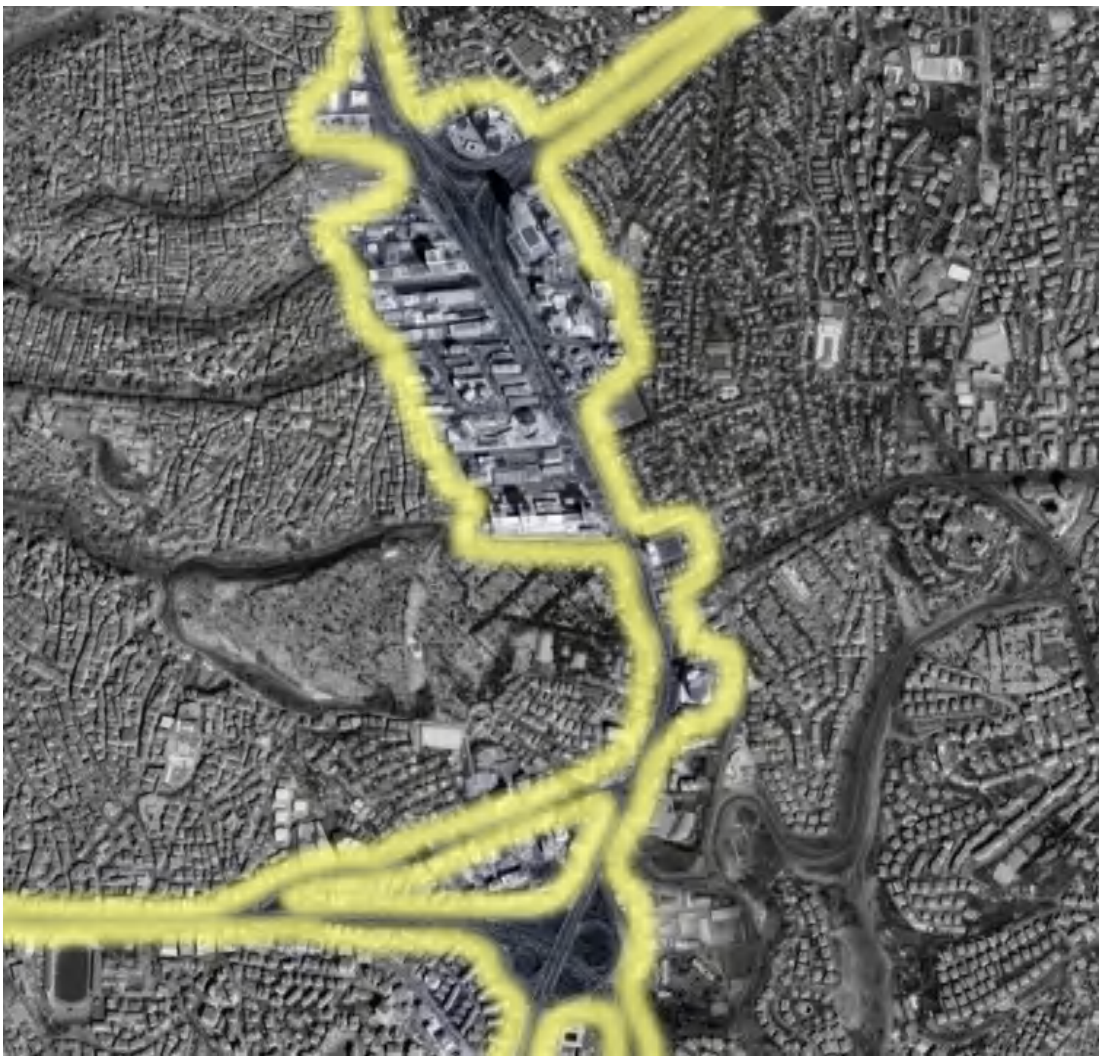
takiben 1966 yılında, Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu, kent için sürdürülebilir bir gelişmenin ancak kent, Marmara Denizine paralel gelişilir ve kuzeye doğru gelişme engellenirsemümkün olacağı yönünde olacağını öngörmüş ve bu akstaki yapılaşma talebini engellemiştir (Cansever, 1993).

Kent merkezinin günümüz koşulları ile yeniden örgütlenmesi geniş kapsamlı bir planlamayla olmuştur. 1980'de onanan İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'nda, iş bölgesi olarak başta Beşiktaş-Levent-Maslak aksı daha sonra da Taksim-Haliç-Piyale Paşa ekseninden dolaşarak Şişli, Büyükdere Caddesi'ne oradan da Levent'e bağlanan aks seçilmiştir. 1988'deki planla Şişli-Büyükdere aksındaki arsalara emsal 4.4, Maslaktaki arsalara ise 2.3 olarak verilmiş ve bu karar aksın gelişimini desteklemiştir. İstanbul'un ana gelişme aksı doğu-batı istikametindeyken ilk önce Boğaz Köprüsü daha sonra da Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün yapılmasıyla boğaza paralel ikinci bir aks oluşmuş ve bu akslar üzerinde Mecidiyeköy-Esentepe-Zincirlikuyu, Beşiktaş-Levent-Maslak, Güneşli-İkitelli gibi iş bölgeleri ortaya çıkmıştır. Akstaki gelişme Birinci Boğaz Köprüsü'nün ve bağlantı yollarının 1974 yılında açılmasından sonra hızlanmıştır. Boğaz Köprüsünün ve bağlantı yollarının açılması kentteki zaman uzaklık matrisini değiştirmiş ve kentin makro formunun kuzeye doğru gelişimini tetiklemiştir.

1980'ler icraatının İstanbul'a getirdiği yenilik şehrin merkezini boşaltma ve yeni işlevlere açma yönünde olmuştur (Bilgin, 1995). MİA alanında, yönetim, denetim, finansman, hizmet, ulusal ve uluslararası ticaret gibi temel faaliyetlerin ve bunlarla ilişkili diğer iş türlerinin yerleşmesinin sağlanması, MİA alanının MİA dışı faaliyetlerin işgalinden kurtarılması, işyeri-konut ve işyeri-işyeri arası ulaşımın en yakın mesafede tutulabilmesi amacıyla, kentsel sistemde belirgin bir kademelenme yapılması kabul edilmiştir.

İstanbul'da 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren süregelen mekansal dönüşüm süreci, farklı etmenlere bağlı olarak, değişen hız ve nitelikte gerçekleşmiştir. Bu dinamikler arasında, toplumsal yapıda radikal değişmeler yaratan ekonomi politikalarının başat rol oynadığı, dünyanın pek çok metropoliten alanında olduğu gibi İstanbul'da da açıkça izlenmektedir. Mekansal dönüşüm süreçleri, ulusal kalkınma stratejileri/politikaları ve Zincirlikuyu-Levent Aksındaki Yapılaşmanın İstanbul siluetinde baskın hale gelmesi mekanın bu öncelikler çerçevesinde edindiği rollere bağlı olduğu kadar, kentin tarihsel olarak hem ulusal hem uluslararası

düzlemde yüklendiği rollere, sivil ya da kamusal aktörlerin farklı dönemlerdeki tercihleri, güçleri ve olanaklarına da bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

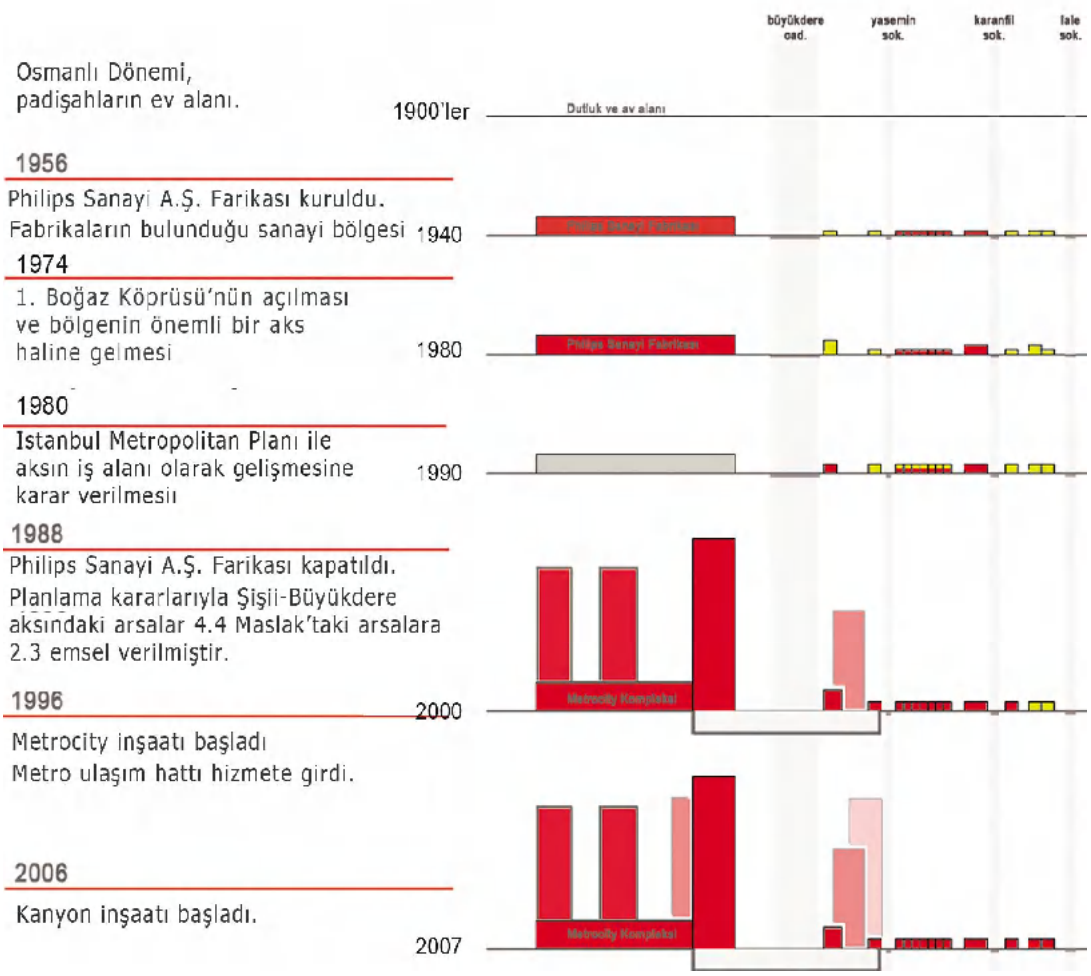


Şekil 4.1 : Çalışma kapsamında incelenen alan: Zincirlikuyu-Levent Aksı.

Kentsel mekandaki dönüşüm kavramı, ekonomik, politik, sosyal, kültürel ve ideolojik yönleriyle ele alınmalıdır. Zincirlikuyu-Levent Aksı, İstanbul kentinin, küresel kent söylemi doğrultusunda etkilendiği ve kente getirdiği mekansal ve sosyal ve ekonomik anlamda dönüşümün çok net izlendiği bir bölgedir.

Bali (1992)'nin de belirttiği gibi, 1990'lı yıllarda Mecidiyeköy-Gayrettepe-Esentepe hattında konumlanan iş merkezleri bu bölgelerin yetersiz hale gelmeleri nedeniyle, kendilerine yeni bir merkez aramaya başlamışlardır. Serbestleşen piyasa koşulları sonucu banka ve finans sektörünün büyümesi ve uluslararası şirketlerin Türkiye'yi tercih etmeleri çok katlı iş merkezlerine talebi arttırmıştır. Bu kuleler de, karma işlevli yapıla ile birlikte yüksek yapılaşmanın izin verildiği Zincirlikuyu-Levent-Maslak hattında konumlanmışlardır.

Şekil4.2'de Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın 1900'lü yılların başından günümüze kadar yaşadığı fiziksel dönüşüm süreci görülmektedir. Dönüşüm sürecinde belirleyici rol oynayan olaylar ve tarihler grafikte belirtilmiştir. Grafikte görüldüğü üzere, 1900'lerde şehir merkezine uzak olan bölge Osmanlı padişahlarının av alanı iken, süreç içinde şehrin merkezine yaklaşmıştır. Günümüzde ise İstanbul şehrinin hatta Türkiye'nin iş kalbi burada atmaktadır. Büyük şirketlerin genel merkezleri ile en lüks konutlar bu aks üzerinde yer almaktadır.



Şekil 4.2 : Zincirlikuyu-Levent Aksı dönüşüm süreci.

Daha önce de belirtildiği üzere, çok büyük parseller üzerine yayılan bu yapılaşmalar, yakın çevrelerin üzerinde ciddi bir etki yaratmalarının yanı sıra kentsel mekanda da hem sosyal hem de fiziksel anlamda kayda değer etkiler yaratmaktadırlar.

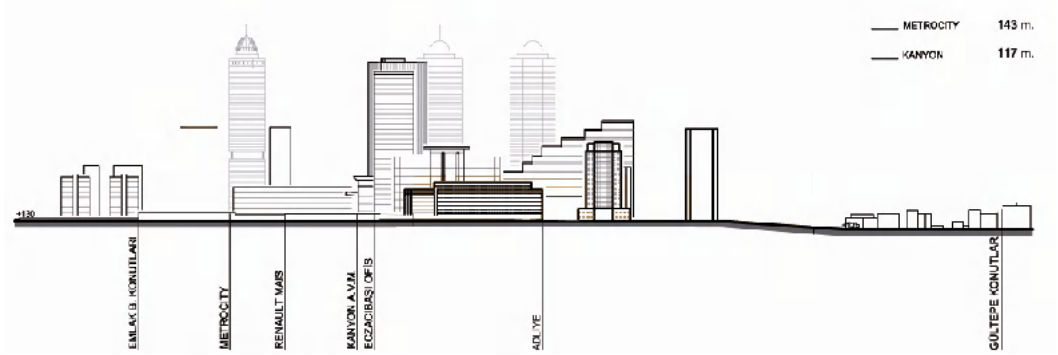
Bu bağlamda, karma kullanımı iki başlık altında incelenecektir:

1) Mevcut durum: Parsel bazında sınırlı karma işlev kullanımı.

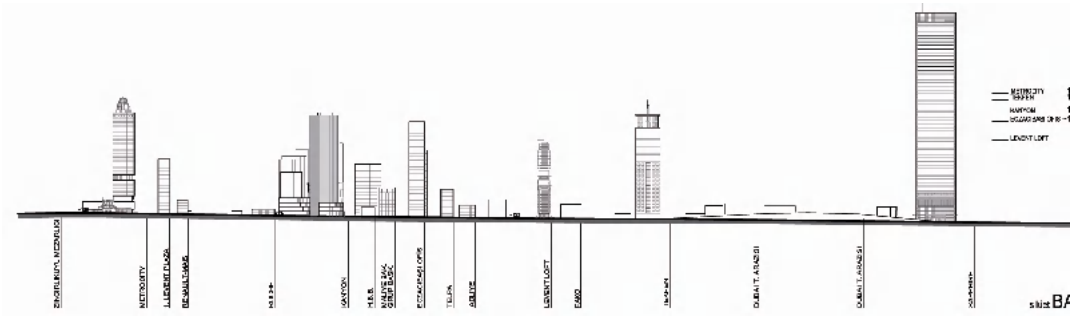
2) Alan ölçeğinde karma işlev kullanımı.



Şekil 4.3 : Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın İstanbul silüetindeki yeri (Tabanlıoğlu Arşivi, 2007).



Şekil 4.4 : Zincirlikuyu-Levent Aksı güney görünümü.

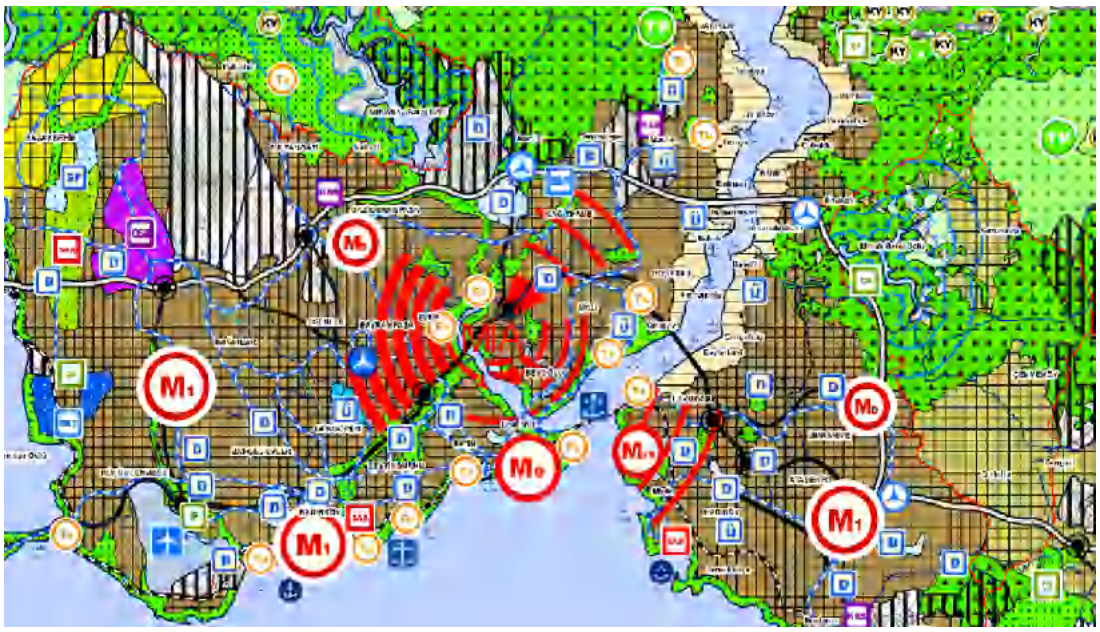


Şekil 4.5 : Zincirlikuyu-Levent Aksı batı görünümü.

1/5000 ölçekli imar planında (Şekil 4.5)'te Turizm-Ticaret Bölgesi olarak kırmızıyla gösterilen bölge, yani bizim Zincirlikuyu-Levent Aksı olarak tanımladığımız alan üzerindeki mevcut karma işlevli yapılar, imar planlarında ayrı ayrı parseller olarak yatırımcılara verilmekte ve mimari tasarım yatırımcının istediği doğrultuda parsel sınırında salt taks ve emsale uydurularak yapılmaktadır (Şekil 4.31). Bu alanı gösteren lejant içerisinde kentsel planlama kapsamında tanımlanmış yeşil alan, kültürel alan, kamusal alan gibi ifadeler yoktur. Dolayısıyla ilk olarak bu yaklaşımla alanda üretilen karma işlevli yapıların, çevreleriyle olan fiziksel ve sosyal bağlantıları ile kamusal kullanım, açık alan ve yeşil alanı ele alış biçimleri değerlendirilecektir. Kısaca, ilk bölümde mevcut yaklaşım üzerinden bölgedeki arsaların birbirlerinden bağımsız parseller şeklinde ele alınması durumuna bakılacaktır.

Sonraki bölümde ise, Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın şimdiki durumdan farklı olarak alan ölçeğinde ele alınması durumuna dünyadaki örnekler üzerinden bakılacaktır. Burada alan ölçeğinden kasıt, bölgenin bütüncül anlamda ele alınmasıdır. Bunun için yöntem olarak çalışma kapsamında seçilen Zincirlikuyu-Levent Aksı'nda yapılmış projelerin mevcut alan spesifikasyonları ile henüz inşa edilmemiş projelere kestirim yaparak karşılaştırmalı bir değerlendirme yapılacaktır.

Şekil 4.6 : 1/100.000 ölçekli İstanbul şehri onanmış planı (İBB, 2010).



Şekil 4.7 : 1/100.000 ölçekli İstanbul şehri onanmış planı, yakın görünüm (İBB, 2010).

4.2 Mevcut Durum: Parsel Bazında Sınırlı Karma İşlev Kullanımı

4.2.1 Akmerkez, 1993



Şekil 4.8 : Akmerkez genel görünüm (Url-13, 2009).

Genel Proje Bilgileri:

Arsa Alanı…….....: 34.680m2
Toplam alan.....: 180.000m2
Yatırımcı.....: Akkök-Tekfen-İstikbal
Mimar..... : DDG & Fatih Uran
İşlev .....: AVM – Rezidans – Ofis

Akmerkez çalışma kapsamında ele aldığımız sınırlar içerisinde yer almamakla birlikte, Türkiye'nin ilk karma kullanımlı projesi olması dolayısıyla incelenmiştir. Akmerkez, İstanbul'un Avrupa yakasında, Beşiktaş ilçe sınırları içerisinde, Etiler-Ulus kavşağında yer almaktadır.

Proje 4 katlı, içerisinde 3 atriyum ve bu atriyumları birbirlerine bağlayan yaya dolaşımından oluşan üçgen formlu bir alışveriş merkezi ve bunun üzerinde 1 tanesi konut 2 tanesi ofisten oluşan 3 bloktan oluşmaktadır. Alışveriş merkezinin çatısı spor ve rekreasyon alanları şeklinde düzenlenmiştir.

Akmerkez'in işlev dağılımları şöyledir:

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

Değerlendirme:

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

Akmerkez kültür işlevi içermemektedir. Ayrıca bünyesinde farklı sosyal grupların birlikteliğini sağlayacak kamusal alanlar da içermemektedir. Bulunduğu yerden ötürü ulaşımı kolay erişilebilir bir noktadadır. Ancak bilimsel planlama ve kentsel tasarım analizleri yapılmadan parsel bazında emsale dayalı olarak inşa edilmesinden ötürü önemli bir trafik ve alt yapı sorununu da beraberinde getirmiştir.

Bütün bunların yanında Akmerkez yaya erişilebilirliği açısından Türkiye'de çevresiyle en bütünleşik karma işlevli yapıdır. Bunun en büyük nedeni üst gelir grubuna ait yoğun konut yapılaşmasının içinde konumlanmasıdır. Ancak bu bütünleşme değişik gelir gruplarının kaynaşması şeklinde olmamıştır.

Akmerkez çevresiyle ölçek bakımından çok uyumlu değildir. Diğer yüksek yapılara oranla daha az katlı olması boğaz siluetine olan etkisini azaltmaktadır. Ayrıca bünyesinde hiç açık kamusal ve yeşil alan barındırmamaktadır. Terasındaki yeşil alan sadece konut kullanıcılarına aittir. Eğer büyük ölçekli kapalı bir tasarım yerine daha parçacı daha yeşil bir planlamaya gidilseydi bölgedeki insanların ekonomik olmasa da çevresel olarak daha kaliteli bir yaşam sürmelerini sağlanabilirdi.

4.2.2 İş Bankası Genel Merkezi, 2000

Genel Proje Bilgileri:

Arsa Alanı……....: 25.909 m2
Toplam inşaat alanı.....: 224.357 m2
Yatırımcı..... ..: T.İş Bankası A.Ş. Mensupları M.S.G. Ve Yardım Sandığı
Mimar.....: Doğan Tekeli – Sami Sisa
İşlev .....: Avm-Ofis-Kültür Merkezi



Şekil 4.9 : İş Bankası Genel Merkezi çevre ilişkileri (SHCA, 2009).

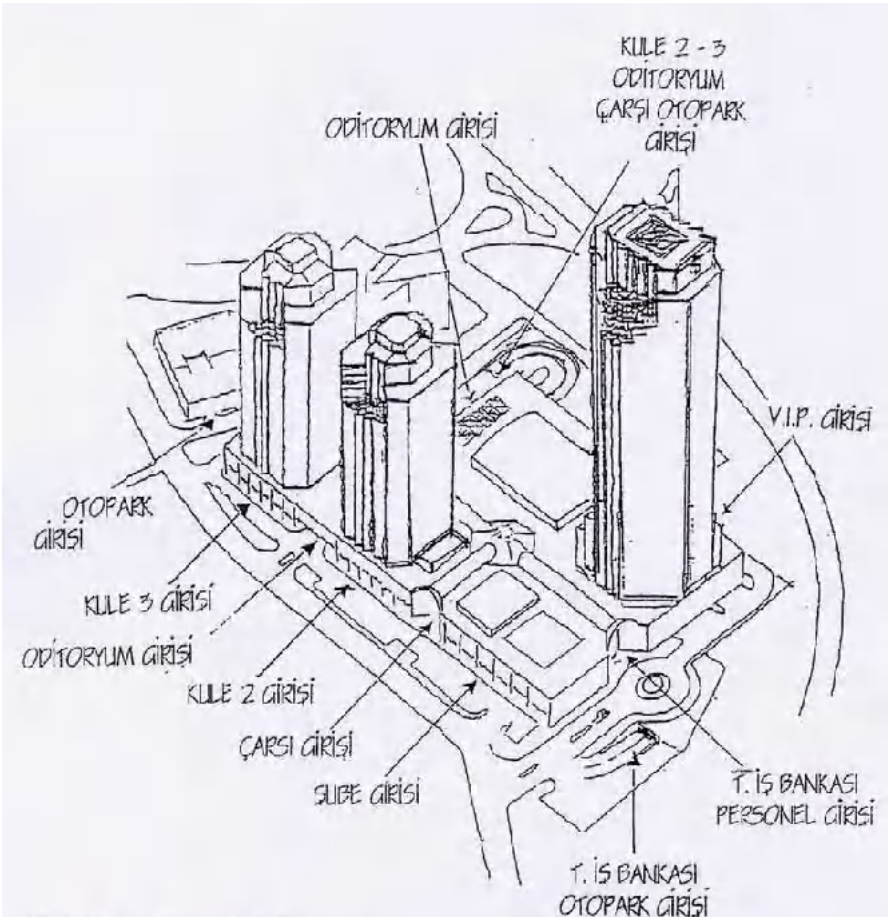
Türkiye İş Bankası tarafından bankanın ve banka bünyesindeki diğer şirketlerin genel merkezlerinin yer alması için Büyükdere Caddesi üzerinde TEM otoyolu kavşağında yer almaktadır.

Kurumsal yapısından dolayı saygınlık merkezi olarak inşa edilen İş Bankası Genel Merkezi, ofis, alışveriş merkezi, kültür merkezi ve otopark işlevlerinden oluşmaktadır. İş Bankası genel Merkezi'nin işlev oranları şu şekildedir;

Ofis işlevi: %87
Kültür işlevi (oditoryum): %2,8
Alşveriş merkezi:%3,2
Otopark:%7

Değerlendirme:

İş Bankası Genel Merkezi kültür işlevi içerse de konut işlevi içermediğinden dolayı farklı zaman dilimlerinde tam olarak kullanılamamaktadır. İçinde bulunan alışveriş işlevi de sosyal kaynaşma sağlayamayan daha çok çalışanlar tarafından kullanılan bir mekândır. Dolayısıyla farklı sosyal grupları ve farklı yaş gruplarını bir araya getirmemektedir.

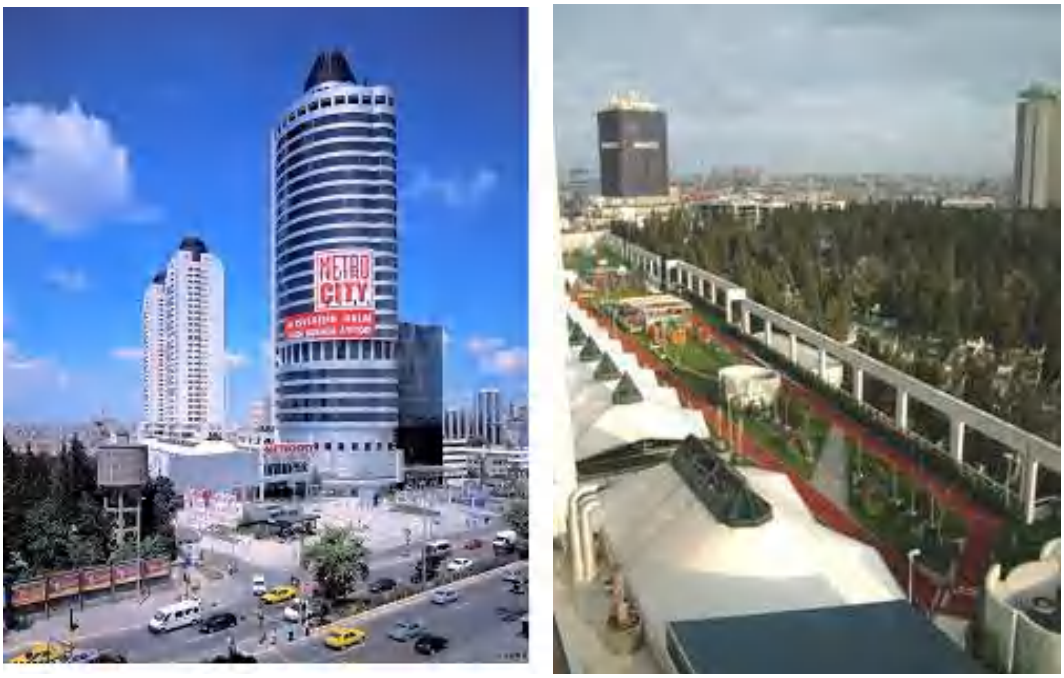


Şekil 4.10 : İş Bankası Genel Merkezi, aksonometrik görünüm (SHCA, 2009).

Projenin en önemli özelliği bünyesinde kültür merkezi işlevi bulundurmasıdır. Bu diğer özel kullanımlara nazaran kamusal hizmet niteliğine sahip ve daha az "kar" kaygısı taşıyan bir kullanımdır. Ne var ki projenin konumu ve sahip olduğu kurumsal yapı nedeniyle çevreyle bütünleşememiş, yaya ve toplu taşımaya uzak ve kamusal erişilebilirliği çok azdır. Ancak buna rağmen İstanbul'daki kültür mekânlarının azlığı nedeniyle buradaki oditoryum ve sanat galerileri ile kentle kısmen katkı sağlamaktadır. Yeterince kamusal veya özel açık ve yeşil alanlar içermemekte, dolayısıyla kamusal yarar bir yana çalışanlar içinde nitelikli bir çalışma mekanı sağlayamamaktadır.

4.2.3 Metrocity, 2003

Arsa alanı……...: 16.000 m2
Toplam inşaat alanı.....: 210.000 m2
Yatırımcı..... : Yüksel Yapı
Mimar..... .: Tekeli, Sisa
İşlev ..... : Rezidans – Ofis –AVM



Şekil 4.11 : Metrocity, genel görünüm ve terastaki rekreasyon alanları (Url-14, 2009).

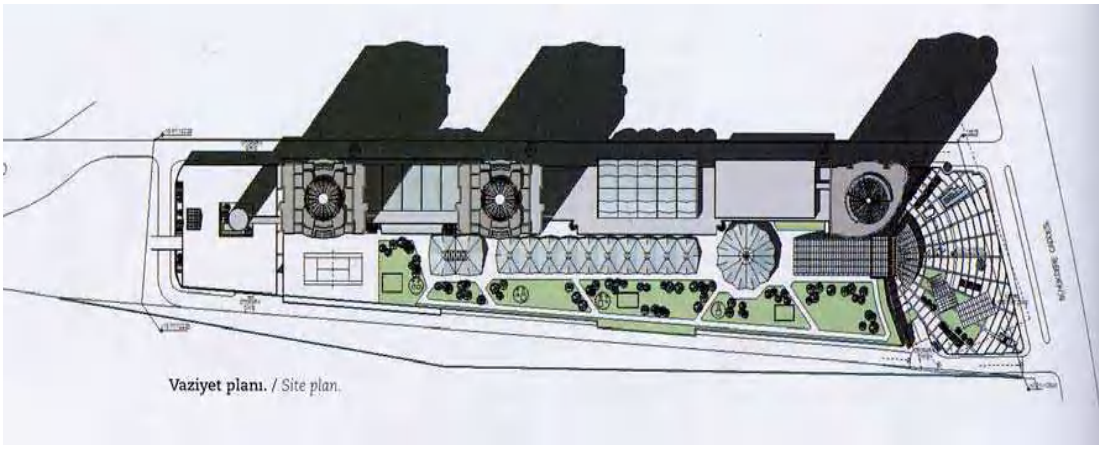
Dar ve uzun bir arsa yapısına sahip olan Metrocity bu özelliğinden dolayı lineer bir yapıya sahip en üst katından girilen 4 katlı alışveriş merkezi üzerinde, Büyükdere caddesi tarafında 24 katlı ofis ve arkada 26 katlı iki konut kulesinden oluşmaktadır. Alışveriş merkezinin üstü konut ve ofis işlevlerine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

Metrocity'nin işlev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Konut işlevi: % 43

Alışveriş işlevi: % 43

Ofis işlevi: %14 dür.



Şekil 4.12 : Metrocity, vaziyet planı (Url-15, 2009).

Değerlendirme:

Metrocity konut işlevi içermesinden ötürü farklı zaman dilimlerinde kullanımı sağlamaktadır. Sosyal ve kültürel işlevler içermemesinden ötürü ise farklı yaş gruplarının birlikteliğini sağlayamamaktadır.

Metrocity bulunduğu bölgeye altyapı ve trafik yükü getirmekle beraber, metro bağlantısı sayesinde alternatif bir ulaşım yoluna sahiptir.

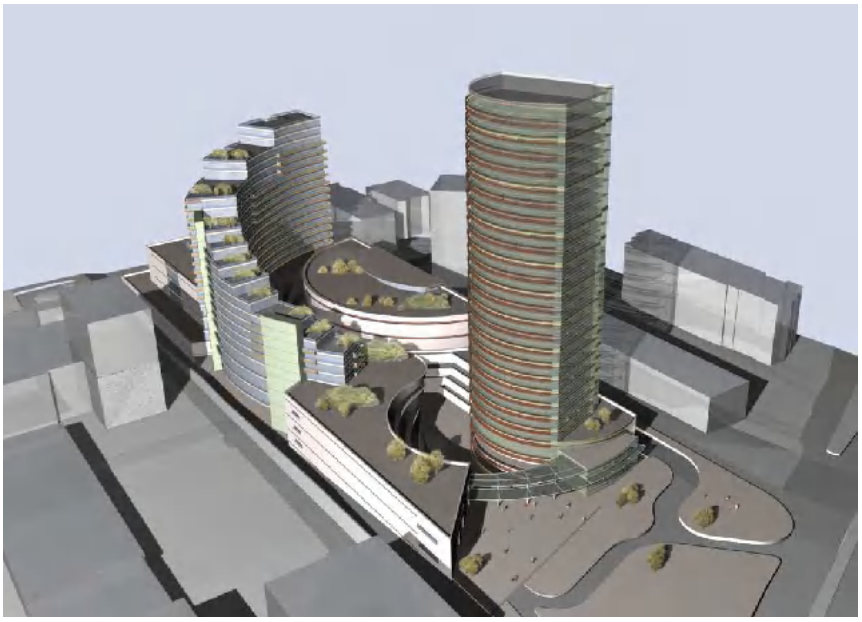
Dar ve uzun alışveriş merkezi girişindeki meydan kamusal açık alan olması sebebiyle olumludur, fakat yeterli değildir. İyi tasarlanmış peyzaj öğeleri ve çeşitli aktivitelerin yer almaması sebebiyle tam anlamıyla bir kamusal buluşma ve etkileşim alanı olamamaktadır. Ayrıca dar uzun sokağı andıran alışveriş merkezi çıkmaz sokak niteliğindedir. Bu projedeki alışveriş merkezi kullanıcısı, konutlarda yaşayan üst gelir grubu değil daha çok orta-üst gelir grubudur. Bu anlamda farklı sosyal gruplara hizmet ediyor olsa da onların kaynaştığı hiçbir kamusal alan yoktur, esasen yine birbirlerinden izole yaşamaktadırlar. Büyükdere Caddesini projenin arka tarafında bulunan Gültepe bölgesi ile bağlayamamıştır. İmarda dar uzun olarak verilen parsel, haliyle tüm alanları inşaat alanı olarak değerlendirilmiş, ne orta kısımlarda ne de arka ucunda kentle hiçbir ilişki kurmayan, sadece ön tarafından kullanıcı girişi alan devasa bir kutudur. Bu nedenle çevresinden yüksek duvarlarla izole, kente ve kentliye bir şey katmayan tamamen rant odaklı tekil bir bina olmaktan ileriye gidememiştir. Türkiye'deki diğer karma işlevli yapılarda olduğu gibi alışveriş bloğu üzerindeki rekreasyon alanları kamusal olmaktan uzak, konut birimlerinde ikamet eden üst gelir grubuna hizmet eden kulüplerden öteye gidememiştir.

Genel proje bilgileri:

Arsa alanı…….: 29.427 m2
Toplam inşaat alanı.....: 250.000 m2
Yatırımcı..... : İş GYO – Eczacıbaşı Ortaklığı
Mimar..... : Tabanlıoğlu Mimarlık & Jerde Ortaklığı
İşlev .....: Avm – Rezidans – Ofis

Kanyon alışveriş merkezi Büyükdere Caddesi üzerinde 1. Levent Bölgesi'ndedir. Metrocity alışveriş merkezine çok yakın olan Kanyon ofis, konut, alışveriş ve eğlence işlevlerinden oluşmaktadır. 25.000m² ofis işlevi, 38.500m² konut, 37.500m² alışveriş, 1600 kişilik 9 sinema salonu ile toplam 250.000m² inşaat alanına sahiptir.

4.2.4 Levent Kanyon, 2006



Şekil 4.13 : Levent Kanyon, Genel Görünüm ve terastaki rekreasyon alanları (Tabanlıoğlu Mimarlık arşivi, 2009).

Proje ofis bloğunu saran alışveriş merkezi vadi şeklinde açık alanlardan ve bu vadiyi sarmalayan konut bloğundan oluşmaktadır.

Projenin kullanım dağılımları aşağıdaki gibidir:

Ofis: %23

Konut: %34

Alışveriş ve eğlence: %35

Otopark ve teknik : %8

Değerlendirme:

Kanyon projesinin içerisindeki konut işlevi, çeşitli zaman dilimlerinde kullanıma olanak sağlamıştır. Buna ek olarak sinema ve restoran kullanımları da gece geç saate kadar hizmet vermektedir, dolayısıyla gece 22.00'ye kadar hizmet veren alışveriş işleviyle de günün her saati yaşayan bir merkez niteliğindedir.

Fakat günün farklı saatlerinde "halka" açık olan tüm bu kullanımlar, pratikte yalnızca belli bir kesime (üst gelir grubuna) hizmet vermektedir. Dolayısıyla yapının tasarımında vaat ettiği, kentin içinde geçirgen bir sokak havası yaratma hedefi pratikte gerçekleşememiştir. Kanyon'un hemen arkasında yer alan Gültepe Bölgesi'nde ikamet eden hiçbir vatandaş Kanyon'un "kamusal" alanlarına adım

atmamaktadır. Bu anlamda Kanyon arkasındaki bölgeye sırtını dönmüş, izole bir kutudur. Kentsel bütünleşmeden ziyade, kentsel ayrışma yaratan bir proje olmuştur.

Kanyon projesi farklı ve ilgi çekici tasarımıyla kent belleğinde nirengi noktası olmayı başarmıştır. Ancak bünyesinde sinema dışında kültür işlevi barındırmamaktadır. Metro bağlantısının olması, Levent bölgesine yakın olması erişilebilirlik açısından olumlu gözükse de önündeki meydanın aktiviteler ve peyzaj öğeleriyle tam desteklenememesinden ötürü bunu sağlayamamaktadır. Rockefeller Center örneğinde sokaktan geçen insanlar için soluklanma alanı niteliğindeki Channel Gardens, yılbaşı zamanı taksim meydanı havasını alan ön orta meydan etkisi Kanyon'un önünde bıraktığı "boş kamusal" alanda yoktur.

Projenin en olumlu özelliği kamusal açık alanlar barındırması içerisinde çeşitli aktivitelerin olduğu merkezi aktivite alanı olmasıdır. Bu açık alanlardaki peyzaj öğeleriyle kamusal kullanımı açısından diğer projelerden farklılaşmaktadır. Ne var ki, bu kullanımlar da yalnızca üst gelir grubu kullanıcılara hizmet eden hoşluklardan öteye gidememektedir, kentsel ve kamusal bir yarar sağlayamamaktadır.

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



Şekil 4.14 : Levent Kanyon Merkezi Aktivite Alanı (Url-16, 2010).

4.2.5 Safir, 2010



Şekil 4.15 : Safir genel görünüm (Tabanlıoğlu Mimarlık Arşivi, 2009).

Genel proje bilgileri:

Arsa alanı……: 11.339 m2

Toplam inşaat alanı.....: 165.000 m2

Yatırımcı.....: Kiler Grubu

Mimar.....: Tabanlıoğlu Mimarlık

İşlev .....: Avm – Rezidans

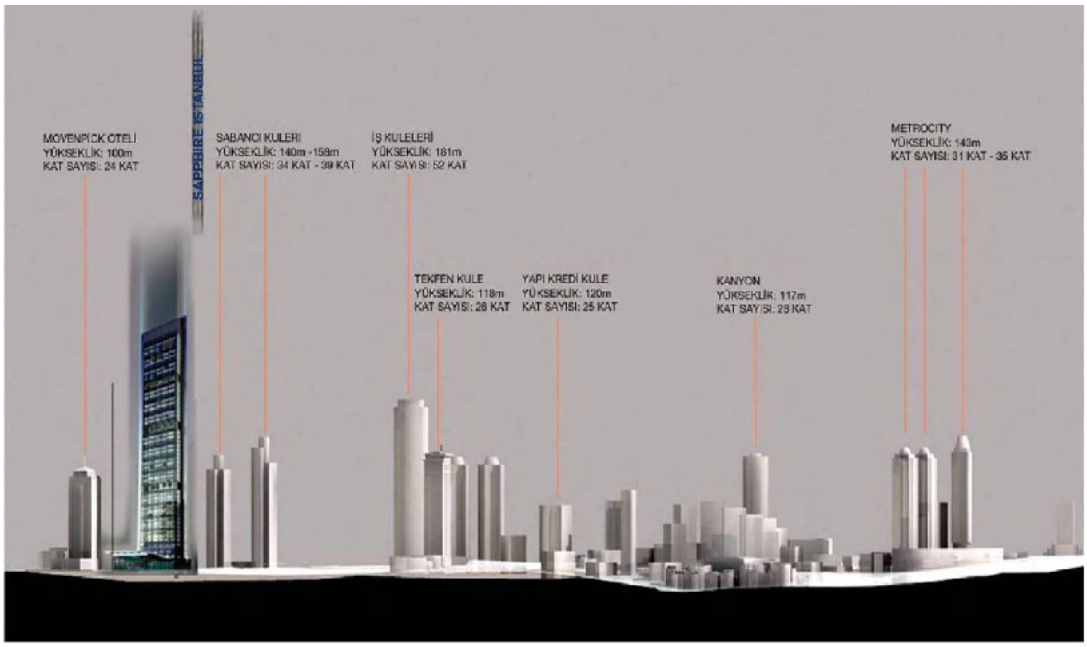
Alışveriş ve konut işlevlerinden oluşan Safir, konut kısımlarında birbirinden farklı büyüklükte 177 adet konut yer almaktadır. Zonlar arasında konumlanan katlarda konut kullanıcıları için çeşitli rekreasyon alanları düşünülmüştür. Konut sahipleri kendilerine hizmet veren bekleme salonunda özel davetlerini yapabilecek ve misafirlerini ağırlayabilecekler. Diğer bir ortak alanda 1.100 $m^{2'}$lik golf antrenman sahasında boğaz manzarasına karşı golf oynamanın ayrıcalığını yaşayabileceklerdir. Bunların yanında binanın son katında yer alan restoran-bar 225 m yükseklikte tüm İstanbul'a hakim manzaralı konumu ile ilgi odağı ve seyir terasıyla tüm kentlinin, kamunun erişimine açık olacaktır.

Safir Kulesinin işlev oranları aşağıdaki gibidir:

Konut işlevi: %56

Alışveriş merkezi işlevi: %21

Otopark işlevi: %23



Şekil 4.16 : Safir Projesi'nin kent ölçeğindeki yeri (Tabanlıoğlu Mimarlık arşivi, 2009).

Değerlendirme:

Safir, esas olarak konut kulesi olmasıyla 24 saat yaşayan bir projedir, kulenin altındaki alışveriş merkezi gündüz kullanım yoğunluğu daha az olan konut birimlerinin yoğunluğunu arttıracaktır. Safir'in diğer projelerden farkı şu anda Türkiye'nin en yüksek kulesi unvanına sahip olmasıdır. Onun dışında zaten ana merkez olan caddeye ve metroya yakınlık bakımından aks üzerindeki diğer caddelerle eşdeğerdir. Safir'in bulunduğu arsada imar emsali 2,5'tur ve kulenin ara katlarında gösterilen sosyal zonlar emsale dahil edilmemiş ve buna bağlı olarak yükseklik(h) de serbest bırakılmıştır. Bu durumda yer altında bulundurduğu 10 kat ile birlikte Safir yapması gereken inşaat alanının yaklaşık 3 katı üstüne çıkmıştır. Bu durumda emsal esasen 9'dur. Özetle, verilen emsalin 3 katına yakın fazla inşaat yapılmıştır ve yasal düzenlemeler aracılığıyla burada "sosyal" zon olarak nitelendirilen ara katlarla sağlamışlardır. Burada tartışılması gereken, "sosyal" zon adı altında belirttikleri katların aslında sosyal değil kulede yaşayanlar için" ortak" katlar olarak tasarlanmış olmasıdır. Dolayısıyla, tasarımında, imar gereği verilen çekmelerden yani boşta bıraktığı atıl alanlardan başka hiçbir kamusal alan

Çizelge 4.1 : Zincirlikuyu-Maslak Aksı'nda incelenen karma işlevli yapıların genel değerlendirilmesi.

	AKMERKEZ	**İŞ BANKASI**	**METROCITY**	**KANYON**	**SAFİR**
Gece Kullanımı	Evet	Hayır	Evet	Evet	Evet
Gündüz Kullanımı	Evet	Evet	Evet	Evet	Evet
Farklı yaş gruplarının kullanımı	Kısmen	Hayır	Hayır	Evet	Hayır
Farklı sosyal grupları bir araya getirme	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
Kar amacı gütmeyen işlevler bulunmaktadır	Hayır	Evet	Hayır	Hayır	Hayır
Toplu taşımaya erişimin sağlanması	Evet	Hayır	Evet	Kısmen	Hayır
Kamusal mekanlar sunması	Hayır	Hayır	Hayır	Kısmen	Hayır
Bulunduğu çevrenin sosyal ve fiziksel altyapısına katkıda bulunma	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır

bırakılmamıştır. Arsaya tümüyle yayılmış olan proje ne bulunduğu arazide sözünü ettiği gibi "sosyal" yani "kamusal" mekan yaratmış ne de buradan elde ettiği kazancı belli bir yüzdesini devlete vergi olarak bırakmıştır. Yurtdışı örneklerine bakıldığında en kötü ihtimalle inşa ettiği 177 konutun karşılığı olarak bunların 20'şer birimi sosyal konut olarak yapılması gerekirdi.

Çizelge 4.1'de Zincirlikuyu-Levent Aksı üzerinde çalışma kapsamında seçilen karma işlevli yapıların, kamusal yarar gözetilerek çıkarılan belli sorular üzerinden var olan durumlarının gözlem ve işlev analizi yapılmış ve çizelge halinde dökümü verilmektedir. Bu çizelgeden de anlaşılacağı üzere, seçilen yapıların hiçbirinde farklı sosyal grupları bir araya getirmek, farklı kamusal mekanlar sunmak ve bulunduğu çevrenin sosyal ve fiziksel altyapısına katkıda bulunmak gibi ciddi ölçütler sağlanamamıştır.

4.2.6 Rockefeller Center, ABD, 1932



Şekil 4.17 : Rockefeller Center, genel görünüm (Url-17, 2009).

Altan Öke'ye göre Karma İşlevli Yapıların ilk örneği olarak kabul edilen New York'taki Rockefeller Centre (1932-1940) ve Londra'nın merkezi iş bölgesi *The City*'nin gece nüfusunu arttırmak amacına yönelen Barbican geliştirmesi karma işlevli yapıların (1960-1970) başarılı örnekleri olarak sayılmaktadır (Öke, 1978).

İkinci bölümde "teşvik primi" yasasından bahsedilirken, ABD'de yerel yönetimin karşısına gelen girişimciden bazı taleplerde bulunduğundan bahsedilmişti. Kısaca tekrarlayacak olursak yerel yönetim girişimciden bir kamusal alan yaratmasını istiyor, karşılığında da ekstra kat vb. teşvik veriyor. New York'ta 5. Cadde, yerel yönetimlerce uluslararası bir alışveriş aksı olarak görülmektedir ve dolayısıyla yerel yönetimlerce burada kamusallığı artıracak politikalara ihtiyaç duyulmaktadır. Bu noktada da "teşvik primi" yasasını devreye sokuyorlar. New York 5. Cadde yer alan Rockefeller Center binası, bu sistemin uygulandığı ilk örnek olarak görülmektedir. Yerel yönetim Rockefeller Center için birkaç kotta kamusal alan yaratılmasını istiyor. Tasarımda bu talep uygulanıyor ve yapı kütleleri aralarında cadde ve sokak geçişlerine izin verecek şekilde konumlanıyor ve arkasından da kendi paralı kamusal yapılarını koyuyor:

Binanın oturduğu arazi alanının %50'si, kamusal aktiviteler ve trafik akışı için boş bırakılmış olup, zemininden alt kotta yer alan avlu, orijinalinde yapının metro bağlantısına giriş olarak tasarlanmıştır. Metro istasyonunun yapımı gecikince, plaza lüks dükkanların olduğu alışveriş alanına dönüştürülmüş. Fakat işletme kötülüğü yüzünden 1936'da ticari işlev kamusala dönüştürülüp, kış için buz pateni pistine ve yazın da kafe olarak kullanılmaya başlandı.

Bunun yanı sıra, kompleksin bazı binalarının çatıları seyir terası olarak halka açılmış. Ayrıca yapı bloklarının merkezinde konumlanan dev yılbaşı ağacının aydınlatma seremonisi de 77 yıldır coşkuyla kutlanan bir ritüele dönüştürülmüş. Dolayısıyla, Rockefeller Center şehrin göbeğinde kenti bölen değil, kente bıraktığı kamusal alanları ve aktiviteleri ile kenti kaynaştıran, zenginlik katan bir durak ve de geçiş alanı olmayı başarmış bir yapıdır denilebilir.

Proje Künyesi;
Teslim Yılı..... : 1932-1940
Toplam alan..... : 89.000 m2
Yatırımcı..... : Mr. John D. Rockefeller
Yükseklik……..... : 70 kat
İşlev ..... : Tiyatro-Konser Salonu
Mimar..... : Chamberlin, Powell and Bon

Landmark niteliğindeki Rockefeller Center, çoğunlukla ofis ihtiyacına yönelik olarak yatırım yapılan, fakat bünyesinde ticaret, gösteri sanatları merkezin ve otel gibi işlevleri de barındıran zamanının en yenilikçi ve başarılı ticari geliştirmesi olarak anılmaktadır. Projenin başarılı bulunmasını sağlayan en önemli etken, bünyesinde yer alan birçok ofis binasının ticari, rekreasyon amaçlı , kültürel kullanımlar ile bütünleşmesi ve tek bir geliştirme içerisinde bunları çevreleyen röper noktası niteliğindeki kamusal alanları ile örnek teşkil etmektedir. Bu"şehir içinde şehir" olarak nitelendirebileceğimiz geliştirmenin 1931-1940 yılları arasındaki ilk fazı da her bir bina diğer binalar ve çevresindeki kentsel dokuyla sağlam ilişkide olacak şekilde, merkezde konumlandırılan 70 katlı bir kule etrafında oluşturulmuştur. Arsanın yaklaşık dörtte biri ışık ve hava oyunları ile trafik akışına izin verecek şekilde ve yaya geçişine olanak veren iyi peyzaj düzenlemelerine terk edilmiştir.



Şekil 4.18 : Rockefeller Center, çatı terasları (Url-18, 2009).



Şekil 4.19 : Rockefeller Center, Chanel Gardens (Url-19, 2009).

Yapı bloklarının arasında ek sokaklar ve yer altı gezinti yolları oluşturma yaklaşımıyla yaya ve araç trafiğini uzlaştırmıştır. Kısaca birinci bölümde bahsettiğimiz ve Jacobs'ın önerdiği gibi, Rockefeller Center, uzun şehir bloklarının monotonluğunu kıran bir vaha oluşturmayı başarmış nadir projelerdendir. Merkez bu yönüyle, dünya çapındaki benzer geliştirmelerin ilk örneğidir diyebiliriz.



Şekil 4.20 : Rockefeller Center, buz pateni pisti (Url-20, 2009).

Konuk (2008), Rockefeller Center'daki kamusal alanlar zamanı için başarılı olsa da iklimin kötülüğü nedeniyle, kışın kullanımı azalmaktadır. Fakat devlet bu tecrübeden de bir ders çıkarıp sonrasında yine 5. Cadde'de bina yapmak isteyen Sony'den klimatize edilmiş, kapalı, yarı saydam bir kamusal alan yapması istemiştir. Bu mekanlar kış bahçeleri olarak geliştirilmiş ve insanların bir şey yiyip içmek zorunda olmadan kullanabildiği serbest, tamamen kapalı bir park alanı şeklinde oluşturmuşlardır. Bu alan karşılığında devlet Sony'ye kendi müzesi için ek inşaat alanı sağlamıştır. Hemen sonra IBM'e de aynı sistem uygulanmış, ona da ekstra kat verilmiştir. Bu ve benzeri çözümler daha önce bahsettiğimiz "teşvik primi" yasasının pratikte iyi örnekleri olarak karşımıza çıkmakta ve sıklıkla uygulanmaktadır.



Şekil 4.21 : Görsel koridorlar ve kamusal mekan, Sony Binası, New York (Url-21, 2010).

4.2.7 Barbican Center, İngiltere , 1982



Şekil 4.22 : Barbican Center, havadan görünüm (Url-22, 2010) .

Konut bloklarının aşağısında açık spor alanları bulunan, ustaca tasarlanmış peyzaj ve yoğunluk dağılımına sahip olan Barbican Center, AB'deki en büyük gösteri sanatları merkezidir. Londra'nın kuzeyinde yer alan yapı, tiyatro, film etkinliklerinden sergilere kadar birçok sanat koluna ev sahipliği yapar.

Barbican Center içinde bulunan kütüphane, Londra'daki en büyük kütüphanelerden biridir. Kütüphane içerisinde ayrı bir sanat kütüphanesi, müzik kütüphanesi ve çocuklara özel bir kütüphane de bulunmaktadır. Müzik kütüphanesine ek olarak halk tarafından kullanılabilen bir pratik piyanosu da mevcuttur ve sanat sergi alanı olarak da kiralanabilmektedir. Çevreye kamusal, kar kaygısı gütmeyen kültürel alanlar sağlayan kompleks içerisine araç girmesi yasaktır. Kompleks, içinde barındırdığı açık peyzaj alanları, sosyal, kültürel ve spor etkinlikleri ile kamu yararına hizmet eden daha birçok işlevle de, araçların geçtiği kirli sokaklardan kaçış yeri olarak şehrin ortasında adeta bir vaha görevi görmektedir.

Künyesi;

Toplam alan..... : 33.840 m2
Yatırımcı..... : Londra Şehri
Lokasyon ..... : Londra
İşlev ..... : Tiyatro-Konser Salonu
Mimar..... : Chamberlin, Powell ve Bon



Şekil 4.23 : Barbican Center, kamusal alan (Url-23, 2010).

4.3 Alan Ölçeğinde Karma İşlev Kullanımı

4.3.1 La Défense, Fransa, 1958-1983



Şekil 4.24 : La Défense, aksonometrik görünüm (Url-24, 2010).

La Défense, Seine Bölgesi'nin batısında hemen şehir sınırında kurulmuştur. *All of piece* (daha büyük bir şeyin parçası) tasarıma örnek gösterilen alan, tarihi şehrin kenarında yapılmış ve bünyesinde ofis, alışveriş merkezi, restoran, sergi salonu ile geniş açık kamusal alanlar ve bahçeler bulunduran karma işlevli bir düzenlemedir. Bölge Louvre Müzesi ile başlayan ve Champs-Élysées boyunca uzanan 10 km uzunluğundaki tarihi aksın üzerinde konumlanır.

İki metro istasyonuyla bağlantılı olan proje, anıtsal *Grande Arche'*ı da bünyesinde bulundurur (Url-25, 2010).

1973ekonomik krizinden etkilenen Fransa'da, Paris içi için inşaatta ek sınırlamalar ve farklı vergilendirmelerle yer seçimi için La Défense teşvik edildi. Altyapı yatırımları da bunun en önemli etkenlerinden oldu. Binaların taşıt yoları ile tıkanacağı düşünülerek, raylı ve taşıt ulaşımı çeşitlendirilerek bölgeye bağlandı. Paris şehrinin ana iş bölgesi olan La Défense'in nüfusu 20.844'tür.

La Defense'in alan spesifikasyonları aşağıdaki gibidir;
Arsa alanı: 1.618.744m2

Yapı Alanı: 874.122m2 (%54)

Yollar: 299.946m2 (%18,5)

Yeşil Alan: 29.500m2 (%8)

Sert Zemin, peyzaj: 315.655m2 (%19,5)



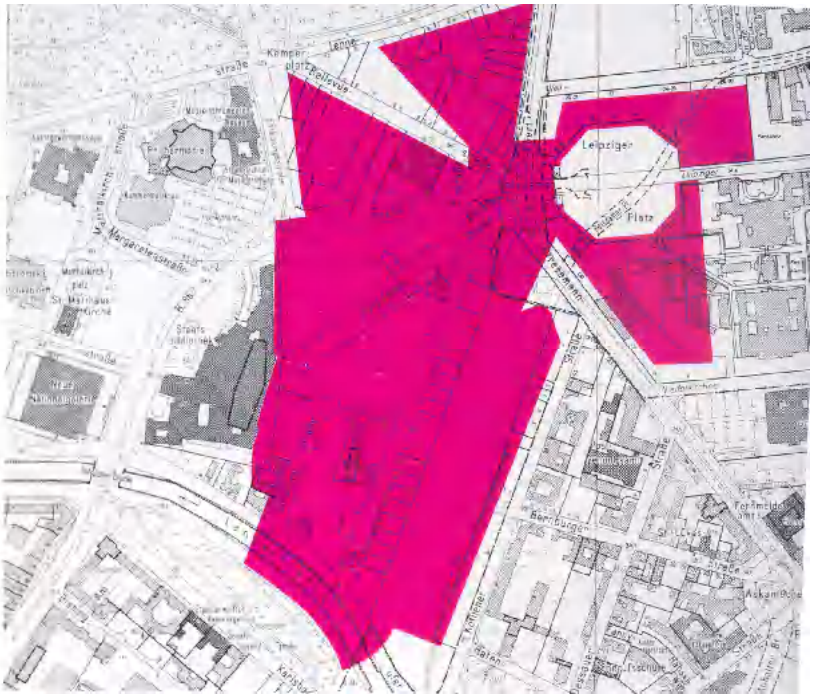
Şekil 4.25 : La Défense kamusal alan ve şematik yerleşim(Url-26, 2010).



Şekil 4.26 : La Defense gece görünümü (Url-27, 2010).

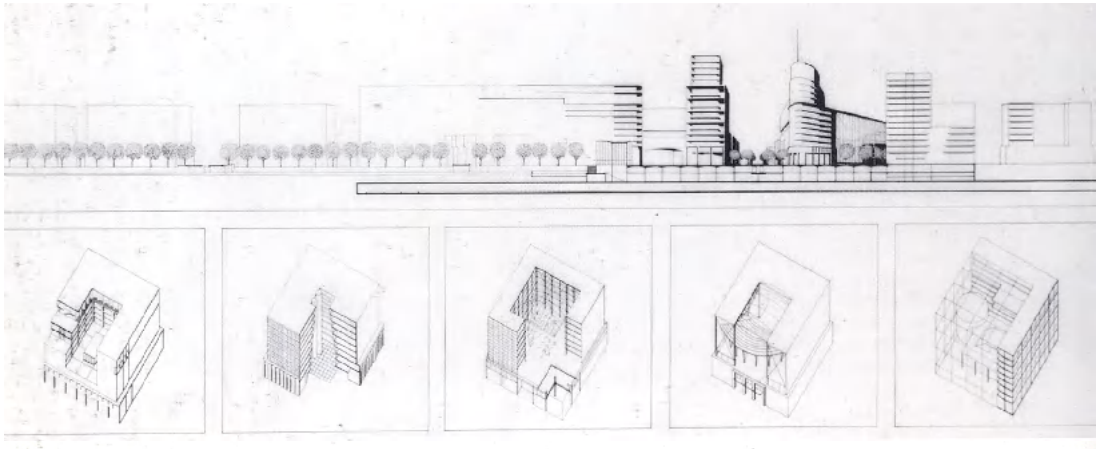
La Defense'in en önemli özelliği şehrin tarihi aksının bir devamı gibi düşünülüp tasarlanmış olmasıdır. Bu yaklaşımla La Défense'te yaya dolaşımı birincil tasarım ölçütü olarak düşünülmüş ve binaların tanımladığı aks tamamen sert zemin ve yeşil alan peyzajı ile desteklenmiş, böylelikle insanların iş zamanı dışında bile gelmeyi tercih edebilecekleri yaşayan bir alan oluşturulmuştur. Alan parsel bazında düşünülmemiş bir bütün olarak ele alınmıştır. Dolayısıyla her bina bütün bir alan hizmet eden, etrafında kamusal açık alanlar bırakan kütleler şeklinde çözümlenmiştir.

4.3.2 Potsdamer Platz, Almanya, 1992-2000



Şekil 4.27 : Almanya Potsdamer Bölgesi Kentsel Tasarım Yarışmasına Açılan Bölge Sınırı (Magnano Herausgegeben , Schneider, 1994).

II. Dünya Savaşı'ndan sonra, Berlin duvarının yıkılmış ve Doğu-Batı Almanya birleşmiştir. Birleşme sonrasında Berlin'in başkent olması üzerine yapılan projeler kapsamında Potsdamer Bölgesi'nin yeniden canlandırılmasına karar verilmiştir. Bölgede bulunan ve Renzo Piano tarafından tasarlanan Debis Tower, Helmut Jahn tarafından tasarlanan Sony Center binaları ile dünyanın en bilinen iş merkezleri arasındadır. Projede bunlar gibi birçok *landmark* niteliğinde yapı ve alışveriş alanı bulunmaktadır.



Şekil 4.28 : Potsdamer Platz, yarışma paftalarından örnek, binaların yerleşimi, aksonometrik gösterim (Magnano Herausgegeben , Schneider, 1994).

Potsdamer Platz alan spesifikasyonları aşağıdaki gibidir:

Arsa alanı: 480.000m2

Yapı Alanı: 260.000m2 (% 52)

Yollar: 110.000m2 (% 22)

Yeşil Alan: 75.000m2 (% 15)

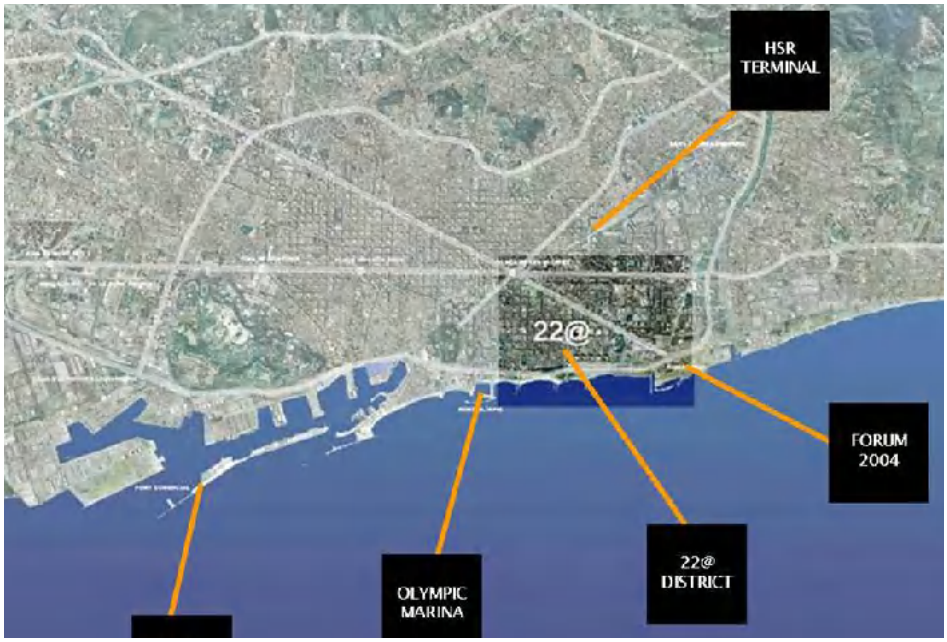
Sert Zemin, peyzaj: 55.000m2 (% 11)



Şekil 4.29 : Potsdamer Platz, havadan görünüş (Url-28, 2010).

Yukardaki şekillerde de görüldüğü gibi Potsdamer Platz, rahat yaya erişimine imkan verecek şekilde tasarlanmış, parsel içlerinde bile olsa açık, yeşil ve kamusal alanlar yartılmaya dikkat edilerek çözümlenmiş karma işlevli bir yapılaşmadır.Hayata geçirildiğinde her ne kadar planlandığı gibi kamusal alan olarak çalışamayan alanları olsa da, yarışma şartnamesi gereği her bir parsel için belirlenen kamusal ve yeşil alan yüzdeleri doğrultusunda tasarlanmış olması ile başarılı bir örnektir.

4.3.3 Barselona Poblenou, İspanya, 2004-



Şekil 4.30 : Barselona Poblenou bölgesi, kentsel tasarım yarışmasına açılan alan (Url-29, 2010).

19. yüzyılın endüstri devrimi boyunca, Poblenou Katalan ve Iber endüstrisinin merkez üssü olmuştur. Önceleri fabrikalar ve bu fabrikalarda çalışan kesimin konutlarından oluşan bölge bozulma periyodundan sonra hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir. Büyük 22@ planı Poblenou Bölgesi'ni şehrin teknoloji ve yenilik bölgesine dönüştürürken aynı zamanda rekreasyon ve konut mekanlarını da arttırmayı hedeflemiştir;

Barselona Pobloneu Bölgesi'nde özel mülk sahipleri, maliyetinin yarı fiyatına yeni altyapı hizmeti, daha yüksek yapı yoğunluğu izni ve yeni geliştirmenin çekim gücünden faydalanıyorlar. Bunun karşılığında da özel mülkün %30'unu, %10'unu bina arazisi içerisinde yapılacak kamusal tesisleri, %10'u ekonomik konut ve kalan %10'u da yeşil alan olarak ayrılacak şekilde, kamuya hizmet edecek şekilde kente aktarmaktadırlar.

Şekil 2.7 : Poblenou Bölgesi'nin alan spesifikasyonları aşağıdaki gibidir:

Arsa alanı: 1.159.626 m2
Yapı Alanı: 579.813 m2 (% 50)
Yollar: 347.889 m2 (% 30)
Yeşil Alan: 115.962 m2 (% 10)
Sert Zemin, peyzaj: 115.962 m2 (% 10)



Şekil 4.31 : Barselona Poblenou Bölgesi, havadan görünüm (Url-30, 2010).

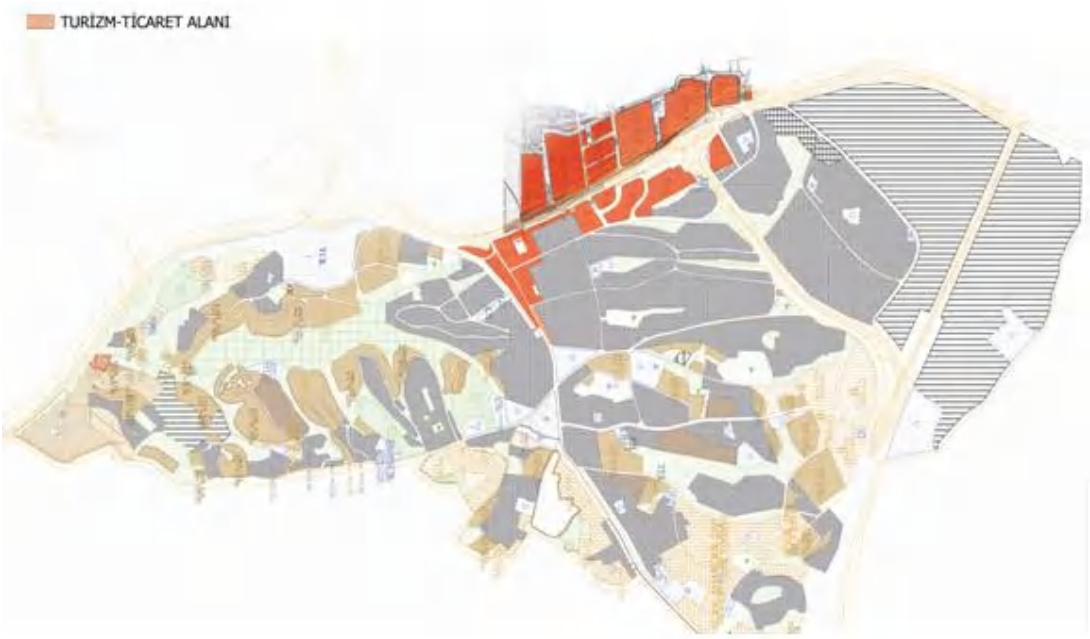
Dünya'dan seçtiğimiz bu üç büyük karma işlevli alanla ilgili genel bir değerlendirme yapacak olursak; bunların tasarım aşamasında yapılaşmanın içine kültür işlevleri ile ekonomik konut yaratma ve aynı zamanda bölgenin çevresine getireceği altyapı problemleri de dikkate alınarak yapılmış kentsel alanlardır denilebilir. Öte yandan, La Défense, incelediğimiz örnekler arasında en farklısıdır. Her ne kadar Potsdamer ve Poblenou örnekleri de kamusal alan yaratmak adına bazı düzenlemeler doğrultusunda planlanmış olsalar da, esasen parsel bazında çalışmaktadırlar. Fakat La Défense, *all of piece (*bütünün parçası) tasarım yaklaşımıyla alan bazında çalışmaktadır. La Défenese'te her parsel bütün bir alanın parçası olduğu bilinciyle ele alınmış ve parsel üzerine yapılan her geliştirme de, bu yaklaşımla çevre ile bütünleşik olarak çalışabilecek şekilde tasarlanmıştır.

Tüm bunların yanı sıra, ulaşımın tasarımı biçimlendirmesine izin verilmemiştir. Yani burada Türkiye'deki durumdan farklı olarak mülkiyet toplu anlamda ele alınmıştır. Daha sonra 4.2 numaralı çizelgede de göreceğimiz gibi bu yaklaşımın kamusal yarar

üretmedeki sonuçları dikkate değer bir boyuttadır. Bu anlamda, çalışma kapsamında La Défense birincil karşılaştırma örneği olarak seçilmiştir.

Özetle denilebilir ki, Défense başta olmak üzere diğer iki bölgede ulaşım, sosyal etkileşim yaratma, ekolojik, kamu mülkünün adil dağılımı gibi çalışmanın ilk bölümlerinde değindiğimiz konularda başarılı örneklerdir.

4.3.4 Zincirlikuyu-Levent Aksı, Türkiye, 1998-



Şekil 4.32 : Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın 1/5000 ölçekli imar planında gösterimi (İBB Arşivi, 2010).

Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın tarihsel gelişiminden ve hangi tetikleyiciler sonucunda İstanbul'un ve Türkiye'nin en büyük iş merkezi alanına dönüştüğünden dördüncü bölümün başında bahsedilmişti. Çalışmanın bu kısmında, Zincirlikuyu-Levent Aksı'nın alan değerlendirmesi sayısal veriler üzerinden irdelenecektir.

Çalışma alanı kapsamında seçilen ve 1/5000 ölçekli imar planında turizm-ticaret aksı olarak belirlenen alandaki her parsel numaralandırılmıştır (Şekil 4.31).

Proje bilgilerine kesin olarak ulaşabildiğimiz ve karma işlevli yapılaşmanın bölgedeki mevcut örneklerinden olan dört proje, değerlendirme tablosunda sarıyla işaretlenmiştir. Arsa sahipleri bilinen ve proje tasarım aşamasında olan arsalar ile mevcuttaki Akbank ve Tekfen arsaları isimleri ile tabloya eklenmiş olup, numaralı olarak verilmiş diğer parseller ise bilgilerine ulaşabildiğimiz projeler üzerinden kestirim yapılarak değerlendirmeye katılmıştır (Çizelge 3.3).



Şekil 4.33 : Zincirlikuyu-Levent Aksı çalışma alanı kapsamında numaralandırılan parseller.

Çizelge 4.2 : Zincirlikuyu-Levent Aksı alan spesifikasyonlarının dökümü.

KA: Kamusal Alan
YA: Yapı Alanı
AY: Arsa İçi Yollar
KA: Kamusal Alan
YE: Yeşil Alan

PARSELLER	EMSAL	TAKS(0.35< - <0.50)	Yapı Alanı (m2)	Parsel İçi Yollar(m2)	Parsel İçi KA (m2)	Parsel İçi YA(m2)	AA-(YA+AY+KA+YE) (m2)	Arsa Alanı (m2)	%
İŞBANKASI	3	0.41	10.716	2.305	2.332		10.556	25.909	
METROCITY	2.5	0.66	16.000	2.617	1.540		4.021	24.178	
KANYON	2.5	0.49	14.710	3.105	2.436		9.176	29.427	
SAPPHIRE	2.5	0.39	4.445	2.873	1.418	190	2.413	11.339	
		taks max.(0.50)		ort.(%13)	ort.(%8.6)	ort.(%0.4)			
LEVENT PLAZA	2.5	0.50	4.382	1.139	753	35	2.456	8.765	
OYAK RENO	2.5	0.50	4.705	1.223	809	38	2.634	9.409	
BEVA	2.5	0.50	3866	1.005	665	31	2.165	7.732	
TEKFEN	2.5	0.50	13.572	3.529	2334	109	7.601	27.145	
AKBANK	3	0.50	8.208	2.134	1412	66	4.596	16.416	
P1	2.5	0.50	14.115	3.670	2428	113	7.905	28.231	
P2	2.5	0.50	1.410	367	243	11	789	2.820	
P3	2.5	0.50	1.327	345	228	10	745	2.655	
P4	2.5	0.50	1.332	346	229	10	748	2.665	
P5	2.5	0.50	1.289	335	222	10	722	2.578	
P6	2.5	0.50	1.273	331	219	10	714	2.547	
P7	2.5	0.50	1.270	330	218	10	712	2.540	
P8	2.5	0.50	2.512	653	432	20	1.407	5.024	
P9	2.5	0.50	1.314	342	226	5	741	2.628	
P10	2.5	0.50	1.312	341	226	10	736	2.625	
P11	2.5	0.50	1.237	322	213	10	693	2.475	
P12	2.5	0.50	1.156	301	199	9	648	2.313	
P13	2.5	0.50	1.402	365	241	11	786	2.805	
P14	2.5	0.50	1.441	375	248	12	807	2.883	
P15	2.5	0.50	1.378	358	237	11	772	2.756	
P16	2.5	0.50	1.419	369	244	11	795	2.838	
P17	2.5	0.50	1.381	360	238	11	773	2.763	
P18	2.5	0.50	6.440	1.674	1108	52	3.606	12.880	
P19	2.5	0.50	5.686	1.478	978	45	3.186	11.373	
P20	2.5	0.50	4.511	1.173	581	36	2.722	9.023	
P21	2.5	0.50	4.894	1.272	842	39	2.741	9.788	
P22	2.5	0.50	2.835	737	488	23	1.587	5.670	
P23	2.5	0.50	6.493	1.688	1117	52	3.637	12.987	
P24	2.5	0.50	3.110	809	535	25	1.741	6.220	
P25	2.5	0.50	2.597	675	447	21	1.455	5.195	
P26	2.5	0.50	4.430	1.152	762	35	2.481	8.860	
P27	2.5	0.50	748	195	129	6	419	1.497	
P28	3	0.50	5.522	1.436	950	44	3.092	11.044	
P29	3	0.50	12.156	3.161	2090	97	6.809	24.313	
P30	3	0.50	4.601	1.196	791	37	2.577	9.202	
P31	3	0.50	8.432	2.192	1450	67	4.724	16.865	
P32	3	0.50	5.042	1.311	867	40	2.824	10.084	
P33	3	0.50	11.646	3.028	2003	93	6.523	23.293	
P34	3	0.50	9.085	2.362	1563	73	5.088	18.171	
P35	3	0.50	9.299	2.418	1599	74	5.208	18.598	
P36	3	0.50	3.222	838	554	26	1.805	6.445	
TOPLAM			227.921	58.235	38.844	1.638	128.336	454.974	
Yapı Alanı (Arsa Alanı-Arsa İçi Yollar)								396.739	56.5%
Arsa İçi Yollar								58.235	8%
Genel Yollar								197.413	28%
Parsel İçi Sert Zemin-Meydanlar								38.844	5.5%
İmar Planında Gösterilen Yeşil Alan +Parsel İçi Yeşil Alanlar								12.445	2%
MİA (TURİZM-TİCARET ALANI)								703.676	100%

ÇALIŞMA KAPSAMINDA İNCELENEN PROJELER

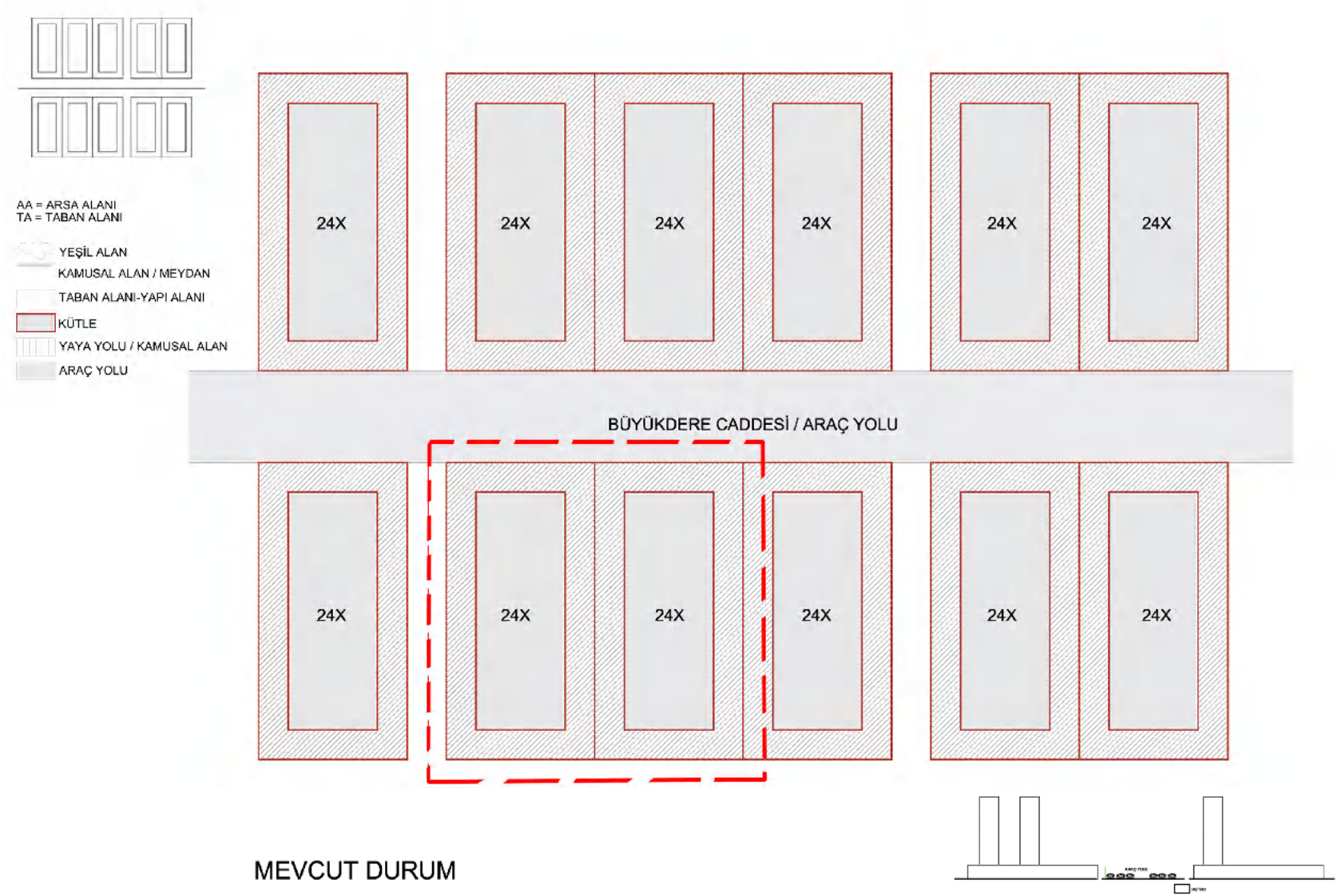
İNŞAATI TAMAMLANMIŞ PROJELLER

YAPILMASI ÖNGÖRÜLEN PROJELER

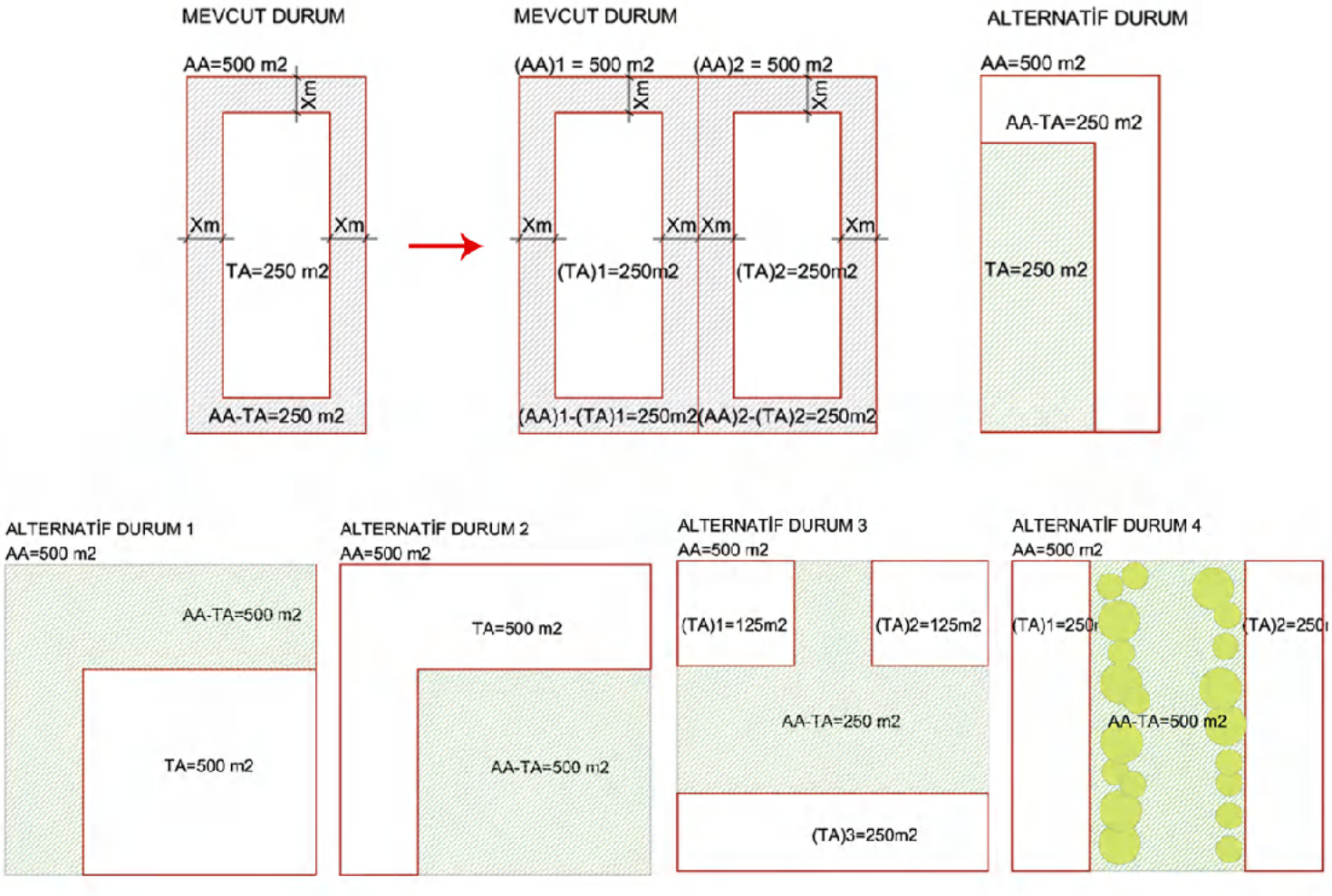
Çizelge 4.3 : Dünyadaki dört merkezi karma işlevli yerleşimin alan spesifikasyonlarının karşılaştırması.

Projeler	Arsa Alanı	Yapı Alanı (Arsa Alanı-Arsa İçi Yollar)		Arsa İçi Yollar		Yollar		Yeşil Alan		Sert Zemin, Peyzaj		Yeşil Alan, Sert Zemin - Peyzaj
Birim	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
La Defense	1.618.744	54%	874.122			18.5%	299.946	8%	129.500	19.5%	315.655	27.5%
Potsdamer Platz	480.000	52%	260.000			22%	110.000	15%	75.000	11%	55.000	26%
Barselona Poblenou	1.159.626	50%	579.813			30%	347.889	10%	115.962	10%	115.962	20%
Zincirlikuyu-Levent Aksı	703.676	%56.5	396.739	8%	58.235	28%	197.413	2%	12.445	%5.5	38.844	%7.5

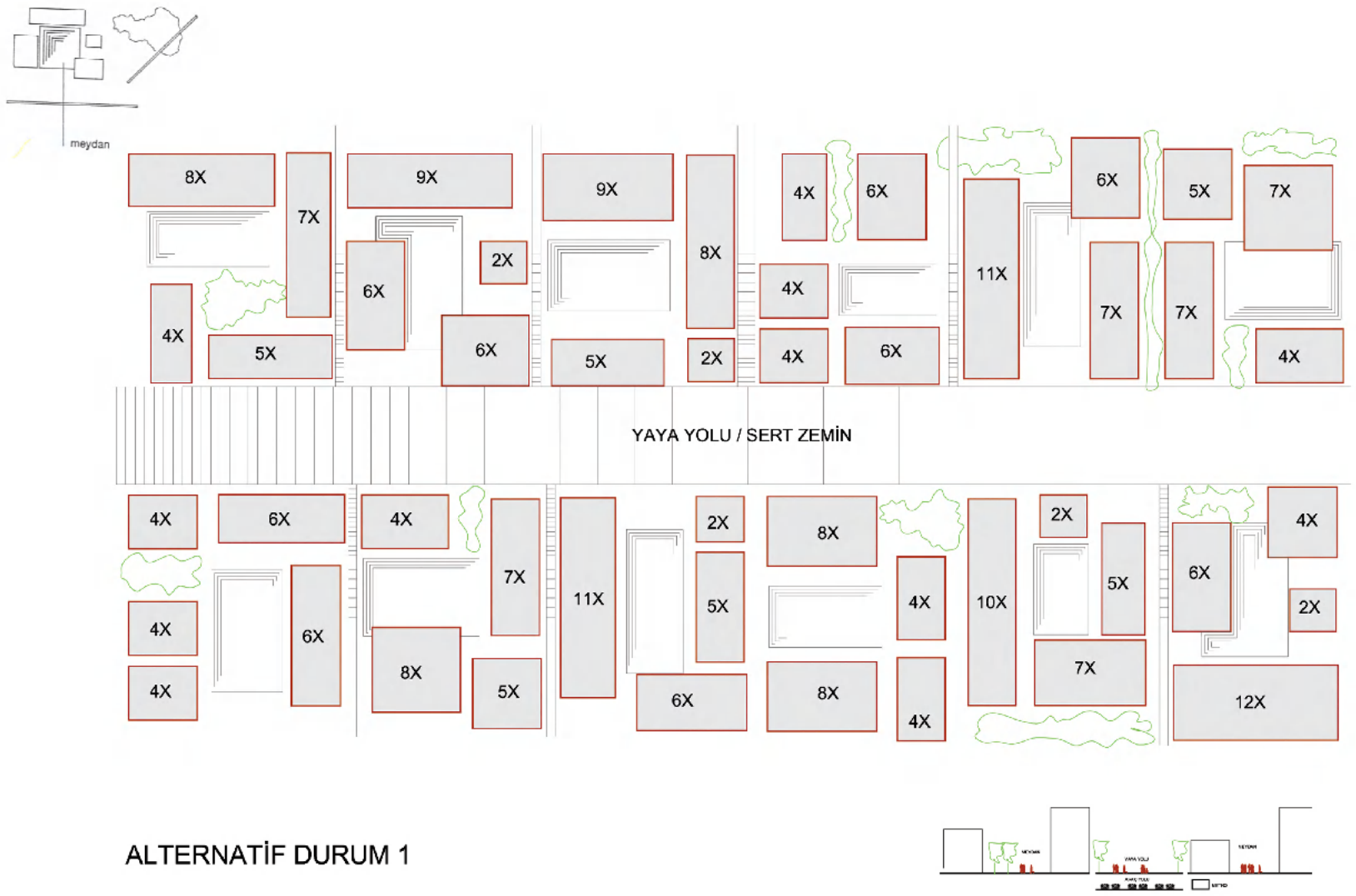
Aşağıdaki şekillerde, mevcut durumdaki karma işlevli yapıların parsel yerleşim diyagramları ile alanın bütüncül değerlendirilmesi durumu şematik olarak ifade edilmiştir. Şekillerde her bir proje alanı 24x değerinde alınmıştır. Alternatif olarak alanın bütüncül olarak ele alındığı, kamusal alanlar ve yaya yolları oluşturması durumundaki parsel yerleşimleri de yine her parsel için toplam 24x alan değerini oluşturacak şekilde düzenlenmiştir.



Şekil 4.34 : Karma işlevli yapıların parsel yerleşimlerinin alan ölçeğinde değerlendirilmesi: Mevcut durum (toplam: 288x alan)



Şekil 4.35 : Parsel üzerinde yerleşim alternatifleri



Şekil 4.36 : Karma işlevli yapıların parsel yerleşimlerinin alan ölçeğinde değerlendirilmesi: Alternatif durum 1(toplam:288x alan)



Şekil 4.37 : Karma işlevli yapıların parsel yerleşimlerinin alan ölçeğinde değerlendirilmesi: Alternatif durum 2 (toplam: 288x alan)

Şekil 4.34'ten 4.37'ye kadar olan grafiklerde Zincirlikuyu-Levent Aksı'ndaki mevcut arsa değerlerinin her biri "24X" Kabul edilerek arsaya yapılan inşaat alanını düşürmeden, daha verimli yerleşimin alternatifleri gösterilmiştir. Bu yerleşimler yaratılırken "24X" değeri her bir parsel için korunmuştur. Fakat Zincirlikuyu-Levent aksında mevcut durumdaki parsel yerleşimi yerine daha parçalı, kamusal mekanlar ve yeşil alanlara olanak sağlayan kütle kurgusu sağlanmaya çalışılmıştır. Her bir alternatif kurgu için sol üstte yer alan anahtar plandan yola çıkılmıştır. Bu anahtar planlardaki yerleşim kurgusu, karma işlevli yapıların "fiziksel yapılandırmaları bölümünde" gösterilen kabul edilmiş ideal karma işlevli yapılaşma ilk örnekleridir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sanayi devrimi sonrası hızlı ve çarpık kentleşmenin getirdiği sorunlar günümüzde özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin en büyük problemleridir.

Küreselleşmeyle birlikte teknoloji çağı, beraberinde gelen tüketim odaklı kentleşme ve politik görüşlerce savunulan küresel dünya düzeninde "küresel oyuncu" olma yarışı, her şeyin "mubah" olduğu bir imar düzeni ile altyapısız planlanan kent merkezlerinde bu problemlerin katlanarak artmasına sebep olmuştur.

Bu çalışma kapsamında kent merkezlerindeki mimari yapılaşmanın yeni modeli olan "karma işlevli yapılaşma" incelendi, dünyadaki öncü örneklerle Türkiye'den pilot bölge olarak seçilen Zincirlikuyu-Levent Aksı ve bu aks üzerindeki karma işlevli yapılar karşılaştırıldı. Son olarak bu örnekler ışığında ortaya çıkan ölçütlerle Türkiye'deki örnekler irdelendi. Bu bağlamda, çalışma kapsamında projeler üzerinden iki farklı açıdan değerlendirildi:

1) Parsel ölçeğinde

2) Alan ölçeğinde

Karşılaştırmalı değerlendirme kapsamında, Türkiye'den Zincirlikuyu-Levent Aksı üzerinde çalışma kapsamında parsel bazında incelenmek üzere seçilmiş olan dört proje de (İş Kuleleri, Metrocity, Kanyon, Safir), ölçek anlamında yakın büyüklüklerde olup, genel kütle organizasyonları anlamında da benzer mantıkta tasarlanmışlardır. Dünyadaki örnekler, karma işlevli yapının öncü örnekleri niteliğinde olan Rockefeller Center ve Barbican geliştirmesidir. Alan ölçeğinde ise, Zincirlikuyu-Levent Akı'ne benzer büyüklük ve işlev dağılımına sahip olan örnekler seçilmiştir. Değerlendirme iki farklı açıdan yapılan değerlendirme sonuçları aşağıda sıralanmıştır.

1)Parsel bazında yapılan karşılaştırmalı değerlendirme sonucunda aşağıdaki sonuçlara ulaşıldı;

Kamusal alana üretmek açısından:

• Büyükdere Caddesi'nden Gültepe Bölgesi'ne doğru uzanan ve ince uzun parseller şeklinde verilen parseller, imar durumuna göre kamusal alan, yeşil alan gibi ayrımları belirlenmeden, yatırımcının istediği şekilde planlanmasına izin verilmiştir.

• Emsal 2.5 ve 3 oranında tutulmuş, herhangi bir yükseklik sınırlaması getirilmemiştir. Dolayısıyla tüm tasarımlar, tek parsel üzerinde kamuya hiçbir alan vermeden, tüketim odaklı alışveriş merkezi işlevinin etrafında yine özel kullanımlara hizmet eden, otel, ofis ve konut kuleleri şeklinde, kapalı kutular olarak tasarlanmışlardır.

• Dünya örnekleriyle karşılaştırıldıklarında, kamusal alan yaratma girişiminde de çok başarılı oldukları söylenemez.

• Şehrin fırsat alanlarında konumlanan bu yapıların, Rockefeller örneğinde görüldüğü gibi, kamusal mekanlar yaratarak, en azından kentin zemin kotlarını kentliye bırakıp rant amaçlı mekanlar, mimarlar ve şehir plancıları tarafından bu şekilde organize edilmelidir.

• Kanyon, Metrocity gibi dünya çapında tasarım değeri olan ve de kentin böyle değerli bölgelerinde, halkın payından kesilerek inşa edilen büyük çaplı projeler, savunulduğu gibi uzun vadede halkın lehine dönmeli kenti ve kentliyi birbirinden koparan ayrıştıran şekilde tasarlanmamalıdır. Böylece kamu yararını da göz önünde bulundurarak yatırım yapılacak karma işlevli yapılar kente değer katacaktır.

Sosyal ve ekolojik sürdürülebilirlik açısından:

• Seçilen dört proje de kendi içlerinde iyi işleyen, etkileyici mimariye sahip projeler olabilirler. Ancak kapsamlı bir karma işlevli yapı politikası olmadığından AB'deki ve ABD'deki örnekler gibi kentle bütünleşen, ekolojik, sürdürülebilir projeler olamamaktadır.

Yasal düzenlemeler açısından:

• AB ve ABD'de 20-30 yıldır uygulanan teşvik primi ve ekonomik konut yasaları hiçbir şekilde Türkiye'deki yasal düzenlemelerimizde yer almamaktadır. Kentin en değerli alanlarında tasarlanan bu yapılar, sadece yatırımcı ve belli bir kesime hizmet etmektedir.

• Hemen arkasında yer alan Gültepe Bölgesi ile arasına bir sınır çekmekte, sosyal kaynaşmayı engellemekte ve sosyal ayrışmayı arttırmaktadır.

• Kentin sınırlı kaynaklarını belli sınıfların çıkarları için kanalize etmektedir.

• Kapsamlı ve bütünleşik bir tasarım yaklaşımı ve politikası yoktur.

• Üretilen yapılar, tamamen rant odaklı salt emsale dayalı ve parsel ölçeğinde işleyen projelerdir. Ülkemiz bu anlamda büyük fırsatlar kaçırmaktadır.

Ulaşım ve altyapı açısından:

• Ülkemizdeki örnekler özellikle yaya ve bisiklet ulaşımına kapalı, çevresi ile hiçbir etkileşime giremeyen kapalı kutular şeklindeki yerleşkeler olmuşlardır. Tamamen mobil ya da 6 duraklık bir metroyla ulaşılabilen örneklerdir.

• Zincirlikuyu-Levent aksı üzerinde yan yana konumlanan bu projeler için hiçbir altyapı düzenlemesi yapılmamıştır. Metrocity ve Kanyon'un yeraltından direk olarak toplu ulaşım araçlarına olan bağlantısı ulaşım açısından önemli olsa da, Büyükdere Caddesi'nde oluşturdukları trafik yükünü azaltmaya yetmemektedir.

• 1990'lı yıllarda hayata geçen Paris La Defense bölgesinin alt yapı sistemlerinin yapımı,1960'lı yıllarda başlatılmış ve 2000'li yıllar hedef alınmıştır. Buradan hareketle yüksek binaların yapımının ileriye yönelik çok kapsamlı altyapı sistemleri sayesinde başarıya ulaştığı bir gerçektir.

2) Alan ölçeğinde yapılan değerlendirme için yöntem olarak sayısal verilerden faydalanıldı. Öncelikle dünyadan seçilen üç büyük iş alanının alan spesifikasyonları arsa alanı, yapılaşma alanı ve kamusal alanlar dikkate alınarak araştırıldı. Zincirlikuyu-Levent Aksı için ise yine bu anlamda her parsel için ayrı ayrı değerlendirme yapılarak, bu verilerin alanın bütününde yarattığı sonuca bakıldı. Dünya ve Türkiye'deki örneklerin alan ölçeğinde yapılan sayısal değerlendirmelerinin sonuçları çizelge 5.1de görülmektedir:

• Çizelge 5.1de görüldüğü gibi, Zincirlikuyu-Maslak Aksı'nda parsel tabanlı ele alınan karma işlevli yapılar, ne tek yapı ölçeğinde Rockefeller Center'ın başarısına ulaşabilmektedir. Ne de La Defense ve Poblenou örneklerindeki sosyal ve kamusal alan sağlama ve bölgenin bütünleşik çalışarak canlı ve çekici bir kent merkezi sağlama potansiyellerini hiçbir şekilde kullanabilmektedir. Diğer örneklerde yaklaşık

%24'lerde seyreden kamusal alan kullanımı, Zincirlikuyu-Levent Aksı'nda %7,5'tur.

• Dünyda parsel ve alan bazında çalışan uygulamaların kamuya açılmış olan alanları çok daha yüksektir. Ulaşımın tasarımı yönlendirmesine izin verilmemiştir. La

örneğinde görüldüğü gibi yaya araç ulaşımı değil yaya ulaşımı tasarım kararlarında birincil etken olmuştur. Bu anlamda, diğer uygulamalar kamuya ayırdıkları yeşil alan ve yaya yollarının fazlalığıyla hem çevresel hem estetik hem de ulaşım anlamında çok daha başarılı örneklerdir.

• Levent-Zincirlikuyu aksındaki parsellerde yer alan büyük ölçekli projelerin birbirlerinin ticari gelirlerini olumlu etkileyeceği fikriyle örtüştürebiliriz. Bu anlamda bu projelerdeki işlevlerin çeşitliliği onların üzerinde bulundukları alanla olan ilişkilerini güçlendirmede bir araç olarak kullanılmalıdır. Kültür ve spor tesisleri, rekreatif alanlar, sosyal konutlar gibi büyük rant geliri elde edilemeyen birtakım donatıların bu tür binalarla birlikte gerçekleştirildiği oranda bina bulunduğu çevreye katkı sağlayacaktır.

Çizelge 5.1 : Dünyadaki dört merkezi karma işlevli yerleşimin kamusal alan değerlerinin karşılaştırılması

Proje	**La Défense**	**Potsdamer Platz**	**Barselona Poblenou**	**Levent-Zincirlikuyu Aksı**
Yeşil Alan, Sert zemin peyzaj	**%27**	**%26**	**%20**	**%7.5**

Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda tezin hipotezini oluşturan;

• Aynı bölgede, maliyeti arttırmadan sadece mekan örüntüsünü değiştirerek mekanın verimliliğini arttırmak, dolayısıyla sosyal, kamusal ve ticari yararı arttırmak, bunların uzantısı olarak tez kapsamında sözü geçen sosyal ve kültürel sürdürülebilirliği sağlamak da mümkün olabilecektir.

• Karma işlevli yapılar, bina bazında değil kentsel tasarım ölçeğinde ele alınması gereken bir bina tipleridir. Rockefeller Center bunun iyi bir örneği olmasına rağmen, La Defense alanın bütüncül kullanımıyla daha iyi bir örnektir.

• Çalışma alanı üzerinden yaptığımız değerlendirmeye göre meselenin salt karma işlevli yapı yapmakla çözülmediğini, ancak karma işlevin sosyal / kamusal alanı da içine almasıyla çözümlendiğini söyleyebiliyoruz. İncelediğimiz projeler ufak tefek iyileştirmeler yapılmaya çalışılsa da *gated community* (güvenlikli site) olmaktan

öteye gidememişlerdir. Oysa bunlar kentsel bazda imar yasaları ve kentsel tasarım, mimari tasarım ortaklığı şeklinde çözülmeye gidildiği takdirde gerçekten yapılış amaçlarına uygun olarak hizmet edebilirler. Zincirlikuyu-Levent aksında henüz proje yapılmamış olan parseller, gayrimenkul yatırım ortaklığı ile birleştirilerek rantın adil dağılımı sağlanabilir.

• Bu durumun önünü açacak yasal düzenlemelerle ilgili saha çalışmaları yapılmalı ve bunların sonuçlarının derinlemesine irdelenmesi gerekir. Yasal düzenlemelerde karma kullanım politikalarının hazırlanması ve tasarım rehberleri geliştirilerek karma işlevli yapılaşmanın yapılacağı kent merkezleri için bütüncül işleyen bir anlayışla tasarlanmaları gerekmektedir.

KAYNAKLAR

Alexander, C. , Ishikawa, S., Silverstein, M., 1977. *A Pattern Language*, New York, Oxford University Press.

Altman, I. ,Chemers, M., 1980. *Culture and Environment*, Cambridge University Press, London.

Altuğ, A., 1992. *Karma Geliştirme Projeleri ve Programlama İlkeleri*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Association of Northern California, 2003. *California Coalition for Rural Housing & Non-Profit Housing.*

Aytıs, S., 1996. *Yüksek Binaların Yapım Kriterleri ve Bu Kriterlerin İstanbul'dan*

Dört Örnek Üzerinden Analizi, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

Bali, R.N., 2002. *Tarz-ı Hayattan Life Style'a*, 1.Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.

Barker, K., 2006. *Barker Review of Land Use Planning: Final Report Recommendations*, London.

Bilgin, İ. 2006. Kent Üretiminin ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler, *Toplum ve Bilim*, Sayı:105, s.166-177.

Bilgin, İ., 1995. "İstanbul'un İkili Yapısı", İstanbul Dergisi.

Bilgin, M., 2006. *Karma İşlevli Yapılı Merkezlerin Kent ve Günlük Yaşam İçersisindeki Yeri: İstanbul'dan Örnekler*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Bramley, G., Munro, M., Pawson, H., 2004. *Key Isuues in Housing. Policies and Markets in 21st-Century Britain.*

Brunick, J.N., 2007. *Inclusionary zoning: Proven Success in Large Cities*, Zoning Practice, American Planning Association.

Brunick, N., Goldberg, L., Levine, S., 2003. *Large Cities and Inclusionary zoning,* Business and Professional People for the Public Interest.

Burton, E., 2001. *The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis*, *Urban Studies* 37, 1969-2007.

Calavita, N., 2006. *Inclusionary zoning in the US and Europe*, 42. Isocarp Kongresi.

Campbell, S.,1996. *Green cities, growing cities, just cities? Urban planning and the contradictions of sustainable development*. Journal of the American Planning Association 62, s. 296–312.

Cansever, T., 1993. Ülke Ölçeğinde İstanbul'u Planlamak, İstanbul, s. 48-59.

Çevik, S., 2000. Karma Formlu Çok İşlevli Bina Köprüler, *Yapı Dergisi*, no.219, s. 65-74.

Çubuk, M., 2009. *Kamu Politikaları ve Kentsel Politikaların Şehircilik Uygulamalarında Anahtar Rolü ve Dünyadaki Gelişmelerden Türkiye Gerçeğine Bakış.*

Davey, T., 2004. *Financing Models For Art Spaces.*

Demeyer, P., 1991. La Defense Historie et Histoires, Epad Ateliers Media, Paris.

DETR, 1998. *Planning and Affordable Housing*, The Stationery, Office, London.

Dinç, G., 2008. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Çevre ve İnsan, Türkiye Barolar Birliği,TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi Arşivi.

Downtown Austin Plan Phase One, 2009. *Downtown Density Bonus Program, Mixed use development, practice and potential*, Department for Communities and Local Government.

DTLR, 2000: **Housing**, The Stationery, Office, London.

Duxbury, N., Gillette, E., 2007. *Culture as a Key Dimension of Sustainability: Exploring Concepts, Themes, and Models.*

Eren, M., 2000. *İstanbul Metropoliten Alanında 1980 Sonrası Gelişen Alışveriş Merkezleri Olguları*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.

Ergen, Y. B., 1989. Yüksek Bina ile Açık Mekan İlişkisinin Kent Planlamasına Yansıyışı" Yüksek Binalar 1. Ulusal Sempozyumu, İTÜ, İstanbul.

Fainstein, Susan S., 2005. *Cities and Diversity, Should We Want It? Can We Plan For It?,* Urban Affairs Review, Columbia University.

Gordon David, L.A., 1997. *Battery Park City, Politics and Planning on the New York Waterfront*, Spon Press.

Görgülü T., 2003. İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları, *Mimarist*, Sayı:7, s. 50.

Görgülü, Zekai, 2005. Kentsel Dönüşüm Kentsel Rantın Yeni Adı Olmamalı, *Cumhuriyet Gazetesi*, 21.10.2005.

Griffith, R., 1998. *Social Exclusion in Cities: The Urban policy Challenge;* Faculty of the Built Environment, University of the West of England.

Gündüz, P., 2009. Kişisel görüşme, İBB Bilgi Edinme Birimi.

İBB, 1980. Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu, İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığı, İstanbul.

IMF, 1997. World Economic Outlook Reports.

Jacobs, J., 1961. *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Book Edition, New York, s.162-163.

Jacobs, S., 2002. *Posturban Exfragmentations Sub and Disconstructions*, Rotterdam.

Kabarık, Y., 1991. *İstanbul'da Yüksek Binalar ve Beşiktaş-Maslak-Levent Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karasu, Arman, M., 2009. *Kente Karşı Suç, İmar Uygulamaları Bağlamında Kente Karşı İşlenen Suçlar*, TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi Arşivi.

Kautz Barbara, E., 2004. *In Defense of inclusionary zoning: Successfully Creating Affordable Housing*, Stanford University Press.

Keleş, R., 2005. *İmar ve Planlama Düzenimiz Üzerine Genel Görüşler*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Yasal Değişlim Sürecinde İnsan, Toplum, Çevre, Kent ve Mimarlık Sempozyumu.

Keleş, R., 2008. *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.

Kısmet, B., 1999. *Yönetim Yapılarında Kullanılan Bilişim Teknolojileri ve Mimari Etkileri*, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Konuk, G., 2008. Planlamada, Yüksek Yapı Politikasını Oluştururken "Esneklik" Önemlidir, *Arkitera Arşiv.*

Koşar Bayraktaroğlu, M., 2009. Kişisel görüşme, Pazarlama Bölüm Yöneticisi, Servotel Danışmanlık Ltd. Şti.

Kubat, S., 1990. *İstanbul Merkezi İş Alanı Sınırlarının Saptanması-Beyoğlu Bölgesinden Örnekleme*, İ.T.Ü. Araştırma Fonu Projesi, İstanbul.

Kunstler, J.,H., 1994. *The Geography of Nowhere: The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape*, s. 175-179.

Kuntay, O., 2004. Kentsel Planlama, Yaşatılmaya Çalışılan Ölü: *Zoning* (Bölgeleme), *Mimarlık Dergis,* Ocak-Şubat sayısı,Gazi Üniversitesi.

Kushner, C., 2009. *NYC Special Assistant to the Chair of the New York Planning Commission*, Department of City Planning, Zonning Desk.

Lefebvre, H., 1998. *Modern Dünyada Gündelik Hayat*, Metis Yayınları, İstanbul.

Londra Büyükşehir Belediyesi, 2004: Londra Stratejik Planı.

Lorinc, J., 2006. Amenities for Density: Section 37 of the Planning Act Opening remarks, All About Planning symposium at the Munk Centre for International Studies.

Magnano Herausgegeben L., Schneider R., 1994. *Ein Stück GroBstadt als Experiment Planungen am Potsdamer Platz in Berlin*, D.A.M.

Mallach A., 1984. *Inclusionary Housing Programs: Policies and Practices, New Brunswick, NJ: Rutgers University, Center for Urban Policy Research.*

March, L., Steadman, P., 1971. *The Geometry of Environment,* Riba Publications.

Maurice L. A., 2003. *Worlwide Sustainability*, Civil Engineering Department, Colorado State University.

Meda, J. B., 2009. *How Urban Planning Instruments Can Contribute in the Fight against Homelessness. An International Overview of Inclusionary zoning*, Barcelona.

Mitchell, W., 1995. *City of Bits*, MIT Press, London.

Monk, S., Crook A., Lister D., Lovatt R., N Luanaigh A., Rowley S., Whitehead C., 2006. *Delivering Affordable Housing Through Section 106: Outputs and Incomes*. Joseph, Rowntree Foundation, York.

Monk S., Whitehead, C., 2007. Section 106: *The provision of affordable housing through the situation in RICS Research paper series*, University of Cambridge .

Montgomery J., 1998. *Making A City: Urbanity, Vitality and Urban Design*, vol. 3, no. 1, s. 93-116.

North Shore Şehri Belediyesi, 2005. Kent Merkezlerindeki Karma Kullanım

Geliştirmeleri Kılavuzu.

MUDAH, 2003. *Incentive Zoning*: Meeting Urban Design and Affordable Housing Objectives.

NHCAHPR, 2004. Inclusionary zoning: *The California Experience, National Housing Confrence Affordable Housing Policy Review 3.*

Oktay, A., 2002. *Metropol ve İmgelem*, Kültür yayınlarıi İstanbul.

Onursal, Ö. Ö., 2005. *Çevresel ve Bölgesel Koşullar İçinde Yüksek Yapıların Yer Seçiminin İrdelenmesi ve İstanbul için Öneriler*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Öke, A., 1978.İstanbul Levent Karma Geliştirme Projesi, *Mimarlık Dergisi*, Mimarlar Odası Yayını, Cilt:1, Ankara, s. 41.

Öke, A., 1989. *Karma Geliştirme ve Sosyal Konut Problemi, Yüksek Binalar1. Ulusal Sempozyumu*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul, 1989, s.149.

Öke, A., 1992. *Yüksek Binaların Yararları ve Sakıncaları Konusunda Bazı Düşünceler, Yüksek Yapılar 2. Ulusal Sempozyumu*, İTÜ, İstanbul.

Öke, A., 1997. Dünya'da ve Türkiye'de Yüksek Binaların Gelişmesi, *Yapı Dergisi*, s. 34-42.

Öke, A., 1998. Karma Geliştirmenin Sağlayabileceği Yararlar, *Ofis & İnsan Dergisi,* s. 34-38.

Öktem, B., 2005. Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü

Öncü, A., Weyland, P., 2005. *Mekan, Kültür, İktida r/ Küreselleşen Kentlerde Yeni Kimlikler*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Örgen, T., 2010. Kişisel görüşme, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü Öğretim Görevlisi.

Özdeş, G., 1992. *Siluet ve Şehir İmajı Açısından Yüksek Bloklar*, Yüksek Binalar 2. Ulusal Sempozyumu, İTÜ, İstanbul.

Perouse, J. F., Danıs A. D., 2005. *Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler*, Toplum ve Bilim Dergisi, 104: 93.

Rebecca L. H. Chiu, 2004. *Socio-Cultural Sustainability of Housing: a Conceptual Exploration*, University of Hong Kong, Hong Kong, China, no. 21, s. 65-76.

Rowe, C., Koetter, F., 1978. *College City*, s. 50-85.

Sarı, B. 2006. *İstanbul'da Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar Üzerine Karşılaştırmalı Bir İrdeleme,* Yüksek Lisans Tezi YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Sayılı, T., 1992. *Alışveriş Merkezlerinin Gelişimi Sınıflandırılması ve Tasarımını Etkileyen Faktörler,* Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

Sennet, R., 2002. *Ten ve Taş*, Metis Yayınları, İstanbul.

SHCA, 2009. *Swanke Hayden Connell Achitects Büro Arşivi*.

Simmel, G., 2005. *Modern Kültürde Çatışma*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Slessor, C., 2003. *The Joy of Mix, Architectural Review*, Tower Publishing, London, s.47.

Stephens, M., 2005. *Lessons from the Past, Challenges for the Future for Housing Policy: An Evaluation of English Housing Policy 1975-2000*, Office of the Deputy Prime Minister: London.

Süer, D., Yılmaz Sayar, Y., 2002. *Küresel Sermayenin Yeni Tüketim Mekânları Lüks Konut Siteleri, Mimarlık Ve Tüketim*, Boyut Yayınları, İstanbul, s. 39-66.

Şenyapılı, T., 1978. *Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu,* Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Yayın No.27.

Sürdürülebilir Kalkınmanın Sektörel Politikalara Entegrasyonu Projesi, Kentleşme Tematik Grubu 1. Raporu, 2007. *Sürdürülebilir Kentleşme Bakış Açısı İle Türkiye'de Kentleşme Sektörüne İlişkin, Tespit ve Değerlendirmeler.*

Tabanlıoğlu Mimarlık BüroArşivi, 2009.

Tekeli, İ., 1991, *Kent Planlaması Konuşmaları*, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.

TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi Arşivi, 2005. *Yasal Değişim Sürecinde, İnsan, Toplum, Çevre, Kent ve Mimarlık Sempozyumu*, İTU Taşkışla.

TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi Arşivi, 2000. *İmar Hukukunda Toplum ve Mimarlık Sempozyumu*, İTU Taşkışla.

Tsenkova, S., 2008. *Provision of Affordable Housing in Europe*, North America and Central Asia: Policies and Practices, University of Calgary.

Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2000.

Turok, I., 2004. Cities, Regions, and Competitiveness, Regional Studies.

Türk, Ş., 2009. Kişisel görüşme, İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir Planlama Bölümü Öğretim Görevlisi.

Türkün, A., Kurtuluş, H., 2005. *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, Hatice Kurtuluş, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.

Uçkan, Ö., 1999. Agoralardan Alışveriş Merkezlerine: Dün, Bugün, Gelecek.

Uran, F., 1977. *Mimarlık Bilgisi*, İTÜ İnşaat Fakültesi Matbaası, İstanbul.

ULI:Urban Land Institute, 2003. *Mixed Use Development Handbook*, Washington DC.

Uysal, Z., 2009. *Avrupa Komisyonu Bildirim Belgesi*, Komisyon'un Mimarlık Politikası Rehberi, Brüksel.

Ünal, Y., 2008. *Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel Dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi*, TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi Arşivi.

Ünal, Yücel., 2003. *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, Ankara, s.208.

Vyas, A. , 1998. *Rockefeller Center-An adventure of Urban Planning*, University of Michigan.

WCED, 1987. *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future.*

Yıldız, B., 2003. İstanbul'dak Ofis Binalarının Performans Değerlendirmesi, İstanbul Merkezi İş Alanının Tarihsel Gelişimi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, s.17.

Yıldız, P., 2005. *Sahne ve Seyirci Etkileşiminin Tarihsel Gelişiminde Göstergebilimsel Açıdan Bir Analiz*, Hacettepe Üniversitesi İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı.

Yırtıcı, H., 2002. *Tüketimin Mekânsal Örgütlenmesinin İdeolojisi*, Boyut Yayınları, s. 9-38.

Url-1 < *http://www.nyc.gov>,* alındığı tarih 09.11.2009.

Url-2 < *http://www.nyc.gov>,* alındığı tarih 09.11.2009.

Url-3 < *http://www.uwsp.edu/cnr/landcenter>,* alındığı tarih 03.01.2009.

Url-4 < *http://www.planning.org/>,* alındığı tarih 11.01.2010.

Url-5<*http://www.ci.minneapolis.mn.us/government/ordinances.asp/>,alındığı tarih 11.01.2010.*

Url-6<*http://www.straight.com/article/city-trades-density-for-music-school/>,* alındığı tarih 15.01.2010.

Url-7<*http://www.city.vancouver.bc.ca/ctyclerk/cclerk/20030918/pe2.htm/>,* alındığı tarih 05.12.2009.

Url-8< *http://www.city.toronto.on.ca/torontoplan/backgrounder.htm/>,* alındığı tarih 05.12.2009.

Url-9< *http://www.tdkterim.gov.tr/>,* alındığı tarih 09.10.2009.

Url-10< *http:// www.greatbuildings.com/buildings/>,* alındığı tarih 07.23.2010.

Url-11< *http://www..johnhancockcenterchicago.com/>,* alındığı tarih 10.02.2010.

Url-12< *http://www.arkitera.com/tr/>,* alındığı tarih 15.5.2009.

Url-13< *http:// www.akmgyo.com/>,* alındığı tarih 28.01.2010.

Url-14< *http://www.tekelisisa.com/>,* alındığı tarih 15.09.2009.

Url-15< *http://www.tekelisisa.com/>,* alındığı tarih 15.09.2009.

Url-16< *http://www.daveti.com/mekânlar/alisveris-merkezi/istanbul/kanyon/*

kanyon.html?id=855>, alındığı tarih 15.06.2010.

Url-17< *http://www.nyc-architecture.com/>,* alındığı tarih 30.03.2009.

Url-18< *http://www.nyc-architecture.com/>,* alındığı tarih 30.03.2009.

Url-19< *http://www.nyc-architecture.com/>,* alındığı tarih 30.03.2009.

Url-20< *http://www. mccullagh.org/image/d30-18/rockefeller-center-skating-rink-2.html/>,* alındığı tarih 15.04.2009.

Url-21< *http://www. Arkitera.com-UserFiles-Image-interview-guzinkonuk-sekil.jpg />,* alındığı tarih 21.04.2010.

Url-22< *http:// www.ianvisits.co.uk/blog/wp-content/uploads/2009/02/default.jpg />,* alındığı tarih 03.04.2010.

Url-23<*http://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/01/71/bb/72/barbican-centre.jpg/>,* alındığı tarih 25.04.2010.

Url-24< *http://www.volker-goebel/>,* alındığı tarih 03.01.2010.

Url-25< *http://www.planlama.org/>,* alındığı tarih 10.04.2010.

Url-26< *http://www.volker-goebel/>,* alındığı tarih 03.01.2010.

Url-27< *http://www.volker-goebel/>,* alındığı tarih 03.01.2010.

Url-28< *http://www.wikipedia.org/>,* alındığı tarih 25.03.2010.

Url-29< *http://www.insyncbv.nl/>,* alındığı tarih 03.28.2010.

Url-30< *http://www.insyncbv.nl/>,* alındığı tarih 03.28.2010.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Tuğçe Duyunç AKGÜN

Doğum Yeri ve Tarihi: İzmir, 31.01.1984

Adres: Beşiktaş-İstanbul

Lisans Üniversite: İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mimarlık Bölümü Fakülte Birincisi

Yayın Listesi:

- *<http://www.arkitera.com/op178-kamu-binalari-ve-kamuyu-bina-etmek.html?year=&aID=1381>*