

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Sevde Nur GÜNGÖRDÜ

Kentsel Tasarım Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

ARALIK 2017

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Sevde Nur GÜNGÖRDÜ
519131026**

Kentsel Tasarım Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Turgay Kerem KORAMAZ

ARALIK 2017

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 519131026 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Sevede Nur GÜNGÖRDÜ, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Turgay Kerem KORAMAZ**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Meltem ERDEM KAYA**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Burcu SERDAR KÖKNAR.....
MEF Üniversitesi

Teslim Tarihi : 17 Kasım 2017
Savunma Tarihi : 14 Aralık 2017





Aileme,

ÖNSÖZ

Hayatımın her anında desteklerini hissettiğim, her zaman arkamda olduklarını bildiğim, her düştüğümde elimden tutup kaldıran sevgili babam ve sevgili anneme çok teşekkür ediyorum. Beni ve kardeşlerimi sevgiyle büyüttükleri için, sobada kızaran ekmekler için, ütülenip salona sıra sıra dizilen okul üniformaları için, soğukta bizim yerimize beklenen servisler için sevgili babaannem ve dedeme minnettarım. Beni benden iyi tanıyan, anlayan, yorulduğumda cesaretlendiren, üzüldüğümde güldüren minnoş kardeşim, sensiz hayatım çekilmez olurdu. Her başım sıkıştığında yardıma koşan, bana benden çok güvenen, beni yüreklendiren sevgili ablam ve ağabeyim, varlığınız yeter. Beni her şart ve koşulda mutlu edebilen bal kuşlarım, sevgili yeğenlerim hayatıma renk kattınız. Canım ailem iyi ki varsınız, çok yaşayın.

Tez çalışmasının her aşamasında bana destek olduğu ve yön gösterdiği için sevgili danışmanım Doç. Dr. Turgay Kerem Koramaz'a çok teşekkür ediyorum. O olmasa bu çalışma asla bitmezdi.

Ortaokuldan beri yanımda olan can dostlarım, uzak düşsek de kalplerimiz birlikte. Mimar Sinan rıhtımını, çatı atölyelerini özlememe sebep olan can arkadaşlarım, sizi seviyorum. İTÜ'de birlikte perişan olduğum, birlikte ağladığım, güldüğüm güzel insanlar iyi ki varsınız. Çalışma hayatının bana kazandırdığı en güzel şey, derdime de sevincime de ortak dostlarım, var olun. Hayatıma dostlukla dokunan herkese çok teşekkür ediyorum.

Daha güzel bir gelecek hayaliyle,

Kasım 2017

Sevde Nur GÜNGÖRDÜ
Şehir Plancısı



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xi
SEMBOLLER	xiii
ÇİZELGE LİSTESİ	xv
ŞEKİL LİSTESİ	xvii
ÖZET	xxi
SUMMARY	xxiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı	2
1.3 Çalışmanın Yöntemi	3
2. ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR	5
2.1 Mülkiyet Kavramı ve Tarihsel Gelişimi	5
2.2 Kamusal Alan Kullanımları ve Nitelikleri	9
2.3 Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alanlar	14
2.4 Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alan Dünya Örnekleri	15
2.4.1 Santiago/ Şili	16
2.4.2 Melbourne/ Avustralya	18
2.4.3 Bangkok/Tayland	21
2.4.4 Hong Kong	23
2.4.5 Taipei/ Tayvan	25
2.5 New York Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alan Özel Örneği	27
2.5.1 New York özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarının kökeni ve gelişimi	28
2.5.2 New York özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarının değişimi ve yeni düzenlemeler	31
2.5.3 New York özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları standartları	35
2.5.3.1 Formu düzenleyen standartlar	36
2.5.3.2 Erişilebilirliği düzenleyen standartlar	40
2.5.3.3 Donatıları düzenleyen standartlar	43
2.5.3.4 Bitkilendirme ve drenaja yönelik standartlar	48
2.5.3.5 İşletmeye yönelik standartlar	49
2.5.4 Eleştiriler	51
2.5.4.1 Nitelikten niceliğin öncelenmesi	51
2.5.4.2 Alanın kamusalılığına aykırı düşecek şekilde belirli grupların dışlanması	52
2.5.4.3 Karar alma süreçlerinde kamudan çok yatırımcıların etkili olması ...	56
2.5.4.4 Kent ve kentli açısından kârlılığının sorgulanabilir olması	57
2.5.4.5 Denetim eksikliği	57

2.5.4.6 Güvenlik önlemlerinin sıklığı ve kullanım özgürlüklerinin kısıtlanması.....	59
3. ÖMKA ALANLARI NİTELİKLERİNİN İNCELENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	65
3.1 Doğrudan Gözlem	65
3.2 Kamusal Alan Kalitesini Analitik Yöntemlerle Ölçen Çalışmalar	66
3.2.1 William Whyte ve Street Life Project ekibinin yöntemi	67
3.2.2 Kayden'in yöntemi	71
3.2.3 Németh ve Schmidt'in yöntemi	74
4. İSTANBUL'DA ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME ÇALIŞMASI.....	77
4.1 Türkiye'de Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alanların Yasal Dayanakları	77
4.1.1 Vakıf mülkiyetinde kamu kullanımları	77
4.1.2 Türkiye'de portikler.....	78
4.1.3 İrtifak hakkı	80
4.1.4 Pasaj ve avlular.....	81
4.2 İstanbul'da Seçilen Alanlar Üzerinde ÖMKA Alanları Değerlendirme Yöntemi.....	82
4.3 ÖMKA Alanlarının Doğrudan Gözlem Yöntemiyle İncelenmesi.....	90
4.3.1 Sokak en kesitinde üretilmiş ÖMKA alanları	95
4.3.1.1 Söğütlüçeşme Caddesi'ndeki portikli yapı dizisi	96
4.3.1.2 Moda Caddesi'ndeki portikli yapı dizisi	98
4.3.2 Pasajlar ve geçitlerde üretilmiş ÖMKA alanları	101
4.3.2.1 Akmar Pasajı	101
4.3.2.2 Fransız Geçidi	103
4.3.3 Kompleks yapılarda üretilmiş ÖMKA alanları	105
4.3.3.1 Orjin Maslak.....	105
4.3.3.2 Meydan AVM	108
4.3.3.3 Ataköy Marina Park	111
4.4 İstanbul ÖMKA Alanlarını Değerlendirme İndeksi.....	113
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	119
KAYNAKLAR.....	125
EKLER	133
ÖZGEÇMİŞ.....	141

KISALTMALAR

POPS	: Publicly Owned Private Spaces
POPOS	: Publicly Owned Privately Operated Spaces
UN	: United Nations / Birleşmiş Milletler
MİA	: Merkezi İş Alanı
CBD	: Central Business District
FAR	:Floor Area Ratio
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
ÖMKA	: Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alan



SEMBOLLER

ft : feet
ft² : feet square/ feet kare





ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1: Dünya örneklerinde ÖMKA alanları karşılaştırması.....	27
Çizelge 4.1: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi.....	88
Çizelge 4.2: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi (devamı).	89
Çizelge 4.3: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi, Kamusalılık Skorunun Hesaplanması.	114
Çizelge 4.4: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi Kamusalılık Skorunun Hesaplanması (devamı).....	115



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1: Çalışmada takip edilen yöntem.	4
Şekil 2.1: Kamusal yaşantıyı konu alan çalışmalar (Gehl ve Svarre(2013)'den uyarlanmıştır).	13
Şekil 2.2: Providencia/ Santiago (URL 7).	17
Şekil 2.3: Solda ilk dönem, sağda ikinci dönemde üretilmiş alanlar (Fuhrmann,2013).	18
Şekil 2.4: Federation Square (URL 8).	19
Şekil 2.5: Geçit yol (laneway). Centre Place, Melbourne, Victoria, Avustralya. Fotoğraf:Robert Blackburn (URL 9).	20
Şekil 2.6: Grand Hyatt Erawan Hotel önündeki Erawan Shrine (San Phra Phrom) (URL 10).	22
Şekil 2.7: Sheraton Grande Sukhumvit Hotel'in BTS Asok SkyTrain ve MRT Sukhumvit metro istasyonlarına erişimi sağlayan yaya köprüsü (URL 11).	23
Şekil 2.8: Grand Millenium Plaza, Hong Kong (URL 12).	24
Şekil 2.9: Kerry Hotel Hong Kong'un kamuya açık terası (URL 13).	24
Şekil 2.10: Trump Tower atriumu (URL 15).	29
Şekil 2.11: IBM atriumu (URL 16).	32
Şekil 2.12: Olympic Tower örtülü yaya alanı (URL 18).	34
Şekil 2.13: Halka açık plazanın büyük ve küçük parçaları arasındaki ilişki (URL 17 den uyarlanmıştır).	37
Şekil 2.14: Plaza derinliği (URL 17 den uyarlanmıştır).	38
Şekil 2.15: Köşe parselde yer alan plazalarda görünürlük gereksinimi (URL 17 den uyarlanmıştır).	39
Şekil 2.16: Kamusal plazaların küçük parçaları için geçerli olan büyüklük kısıtlamaları(URL 17 den uyarlanmıştır).	39
Şekil 2.17: Kamusal plazaların kaldırım cepheleri(URL 17 den uyarlanmıştır).	41
Şekil 2.18: Minimum sirkülasyon alanı gereklilikleri (URL 17 den uyarlanmıştır).	42
Şekil 2.19: Paley Park, New York (URL 19).	44
Şekil 2.20: Harper Collins blok arası arkadı (URL 56).	46
Şekil 2.21: Sol üstte giriş tabelası örneği, sol altta kimlik belirten işaret örneği, ortada bilgilendirme tabelası örneği, solda erişim saatleri tabelası (URL 17)...	48
Şekil 2.22: Citigroup açık hava konkorsu (URL57).	50
Şekil 2.23: ION Orchard Alışveriş Merkezi, Singapur (URL 20).	53
Şekil 2.24: Chase Manhattan Bank Plaza (URL 21).	54
Şekil 2.25: Trump, Trump Tower atriumunda başkanlığa adaylığını açıklarken (URL 24).	58
Şekil 2.26: Zuccotti Park giriş tabelası, bilgilendirme tabelası, özel mülkiyette kamusal alan logosu ve Occupy hareketi (Donald Traill/AP Photo, URL 25)..	60
Şekil 2.27: Occupy Wall Street yer seçimi için 8 alternatif (URL 28).	61

Şekil 2.28: Zuccotti Park protestocular ve sabah işe gidenler (Brendan McDermid /Reuters, URL 29).	62
Şekil 2.29: Zuccotti Park, tahliye sonrası temizlik (Spencer Platt/Getty Images,URL31).	63
Şekil 2.30: Zuccotti Park, Occupy sonrası yeni kurallar (Ozier Muhammad/The New York Times, URL 33).	63
Şekil 3.1: Seagram binasının kuzey ucunda bir gün (Whyte, 2001).	69
Şekil 3.2: Sandalyenin otonomisi (Whyte, 2001).	69
Şekil 3.3: Kamusallığın farklı yönleri (Nemeth & Schmidt, 2011).	75
Şekil 4.1: Büyük Han; KKTC (URL 34).	78
Şekil 4.2: Divan Oteli arkadı (URL 36).	79
Şekil 4.3: GalataPort Proje tanıtım videosundan (URL 38).	81
Şekil 4.4: İMÇ Binası (URL 40).	81
Şekil 4.5: Etmenlerin kategorilere göre dağılımı.	83
Şekil 4.6 Kamusalılık skorunun hesaplanması.	87
Şekil 4.7: Aqua Florya, Sahilden erişimi engelleyen bariyerler (URL 66).	91
Şekil 4.8: Solda Zorlu Center kent balkonu diagramı, sağda ana meydan (URL 63).	92
Şekil 4.9: Milli Reasürans T.A.Ş. Genel Müdürlüğü, kesit (URL 67).	93
Şekil 4.10: Solda Mehmet Konuralp'in Milli Reasürans eleştirisi eskizi (URL 70), Sağda Milli Reasürans binası önündeki ÖMKA alanı (URL 71).	94
Şekil 4.11: İstanbul Manifaturacılar Çarşısı, yerleşim planı (URL 76).	95
Şekil 4.12: Söğütlüçeşme portikli yapılar, imar planı (URL 42).	96
Şekil 4.13: Söğütlüçeşme Caddesi'nde yer alan portikli yapılar.	97
Şekil 4.14: Söğütlüçeşme Caddesi. Solda seyyar simit tezgâhı, sağda piyango bileti satıcısı.	97
Şekil 4.15: Moda Caddesi'ndeki portikli yapılar, imar planı (URL 42).	98
Şekil 4.16: Kaldırım- portik ilişkisi, döşeme kotundaki değişim, belediye tarafından yaptırılan metal rampalar ve sokak hayvanları için yapılmış yuva ile mama ve su kabı.	99
Şekil 4.17: Solda portikteki tek seyyar satıcı, duvar yazıları ve grafittiler, sağda yenilenen bir ticarethane.	99
Şekil 4.18: Moda Caddesi'ndeki portikli yapılar (Google Street View, Ekim 2015; Erişim Tarihi:20.10.2017).	100
Şekil 4.19: Sağda Neşet Ömer Sokaktaki portik ve Akmar Pasajı, imar planı (URL 42). Solda sokağın gözleri, Akmar Pasajı esnafı.	102
Şekil 4.20: Akmar Pasajı Mühürdar Caddesi girişi. Merdiven kovası ve bahçe duvarının oturma elemanı olarak kullanımı.	103
Şekil 4.21: Fransız Geçidi (URL 45).	103
Şekil 4.22: Fransız Geçidi, imar planı (URL 46).	104
Şekil 4.23: Orjin Maslak vaziyet planı (URL 47'den uyarlanmıştır).	105
Şekil 4.24: Solda otoparka açılan servis yolu, sağda plaza lobisi girişinde güvenlik görevlisi.	106
Şekil 4.25: Sağda giriş lobisi önündeki küçük avlu, solda kaldırım genişletmesi.	107
Şekil 4.26: Sağda Dereboyu 2 Caddesinden plazanın kuzeye bakan cephesine çıkan merdivenler, solda amfi düzenindeki oturma elemanları ve camekânla kapatılan bölüm.	108
Şekil 4.27: Meydanda kurulan dev ekran (URL 48).	109
Şekil 4.28: Meydan AVM vaziyet planı (URL 49).	109
Şekil 4.29: Meydan AVM yeşil çatısı ve çevresiyle ilişkisi (URL 51).	110

Şekil 4.30: Marina Park ve önünde yer alan meydan.	111
Şekil 4.31: Ataköy Marina, ortofoto (URL 55).	112
Şekil 4.32: Meydana inen merdivenler.	113





ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR

ÖZET

Dünya nüfusunun önemli bir bölümünün kentlerde yaşaması kentlerde yoğunluk artışını beraberinde getirmiştir. Özellikle kent merkezlerinde arsa değerleri hızla yükselmiş ve kamuya açık alanlar hızla tüketilmiştir. Plansız bir şekilde yapılaşan kent merkezlerinde kamusal alan ihtiyacı pek çok dünya kentinin sorunu haline gelmiştir. Arsa fiyatlarının yüksekliği ve kamu bütçelerinin kısıtlılığı, kent merkezlerinde doğrudan temin yoluyla kamusal alan üretimini neredeyse olanaksız hale getirmiştir. Bu noktada kamu- özel sektör ortaklıkları oldukça önem kazanmış ve kentin kamusal alan eksiğini gidermede özel mülkiyetteki kamusal kullanımlı alanların rolü artmıştır.

Kentsel çevre tasarlanırken kamu yararının sağlanmasında yasal düzenlemeler önemli birer araç olabilmektedir. İmar Yasası ile düzenlenen New York'un "özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar (POPS)"ı, kente dair sorunların çözümünde özel sektör- kamu işbirliklerinin kullanılmasında öncü ve yönlendirici bir uygulamadır. Yatırımcılara kamusal alan üretmeleri karşılığında, emsal teşviği ya da vergi muafiyeti gibi bir takım imar teşviklerinden yararlanma olanağı sunan yasal bir zemin oluşturulmuştur. Burada tek ve öncelikli amaç kamusal alan üretimidir ve üretilen kamusal alanlar bir takım standartlara uymak zorundadır. Bu yüzden çoğunlukla nitelikli kent mekânları üretilebilmektedir.

Kamu özel sektör ortaklıklarının kamusal alan temininde kullanımı, her ülkede/kentte farklı şekilde araçsallaşmıştır. Örneğin Santiago/Şili'de bir emsal teşviği uygulaması yürürlükte olsa da, bu uygulamayla üretilen ÖMKA alanlarının kamusal niteliğine dair herhangi bir düzenleme bulunmayışından, yalnızca geçit hakkı benzeri bir uygulama alanı doğmuştur. Melbourne/ Avustralya'da emsal teşviği uygulaması yerine 3 paydaşlı bir kamu özel sektör ortaklığıyla ÖMKA alanları üretilmektedir. Taipei/ Tayvan'da Japon sömürü dönemi ve Amerikan etkisinin şekillendirdiği emsal teşviği uygulaması yerelin ihtiyaçlarına cevap vermede yetersiz kalınca, özgün mekanizmalar üretilmiştir.

Türkiye'de ise özel sektör eliyle kamusal alan üretimini amaçlayan özelleşmiş böyle bir yasal çerçeve olmasa da, mevcut yasalara dayanarak kamusal kullanımlı alan üretilebilmektedir. Bu durumda kamusal alan üretimi genellikle bir öncelik olmasa da bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Yap işlet devret modeli, üst hakkı, işletme hakkı devri gibi kamunun sadece kuru mülkiyeti elinde bulundurduğu, kullanım haklarını özel sektöre devrettiği uygulamalarla özel sektör eliyle kamusal alan üretimi mümkündür. Ancak Türkiye'de özel mülkiyette kamusal alan üretimi, imar yönetmeliğinde tanımlanarak yasallaşan portikler dışında, kullanım ve tasarım tercihleriyle üretilmektedir.



PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACES

SUMMARY

Public spaces are where interactions that are shaping our society occur. More than 50% of the world population lives in urban areas and city centers are becoming denser than ever. This unplanned growth caused public spaces to erode in city centres. While land prices are rising public budgets are shrinking. Land is not affordable within public budgets in central areas. Public private partnerships (PPP) can be an important tool for production of public space in those dense urban areas.

Today cities in Europe, America and Asia developed their own variations on how to use PPP in a way that benefits public. In Santiago/Chile there is a FAR bonus regulation to promote production of privately owned public spaces (POPS) but since public notion of these spaces are not defined in legal framework, they only follow the logic of private right of way.

In Melbourne however, FAR bonuses are not applicable. Instead, city uses a tri-organisational partnership. Main actors involved are local government authority, private developers and lastly community and private stakeholders. This dialogue between actors works successfully in terms of creating public spaces.

In Bangkok/ Thailand, FAR bonuses have a relatively short history. But since the FAR bonus ratio is too low to developers to commit, it has not been used frequently. Also legislations allows public to oblige production of POPS, without giving out bonuses.

In Hong Kong FAR bonuses has been in use since 1980's. POPS comprise a great portion of public space in Hong Kong. Since they are generally connected with public transportation system, outdoor POPS in shopping malls has an inevitable role in Hong Kong's everyday life. There is criticism regarding diminishing of traditional public spaces (such as street markets) due to POPS replacing them.

Taiwanese experience has a lot to offer. Taipei's planning tools are mostly originating from America and also strongly affected by Japanese colonial legacy. FAR bonuses developed under these influences resulted in low quality POPS. and they are criticized by dwellers for being privatized. Later, Taipei's city officials created their own creative solutions with their local needs in mind. These solutions, including temporary POPS, proved to be more successful.

New York City is the pioneer in using public private partnerships for producing publicly accessible space. With a legal framework called incentive zoning, city allows developers to build bulkier buildings within their lots if they agree to build a space that will be open to public as long as building stands. Better known as privately owned public spaces (POPS), these spaces has a huge potential for enhancing urban environments.

New York has been producing POPS since 1961, city has more than 50 years of experience. Regarding those experiences New York City official created an highly detailed sets of standards. In this study, standards regulating POPS has been studied in five different categories: standards regulating form, standards regulating accessibility, standards regulating public amenities, standards regulating landscaping, standards regulating management.

After a literature review on New York Ciy's POPS, some criticism has been underlined due to their repetition. Those main criticisms are:

- Choose of quantity over quality,
- Exclusion,
- Private actors' dominance in decision making process,
- Profitability for the city and its dwellers,
- Absence of public's supervision over developer,
- Excessive security measures and restrictions on civil rights,
- Privatization of public space.

Literature review on Turkey's POPS revealed that, there is no significant legislation regulating privately owned public space production. Although some arcades produced by plan decisions and defined in law, no holistic approach has been implemented. In Turkey's case, POPS generally produced by design and utilisation choices. Turkey has 3 different types of POPS:

- POPS created in street cross section,
- POPS created in passages,
- POPS crated in complex buildings.

A literature review on studies measuring public space's quality led to a two phased methodology. In first phase unconstructed direct observation technique is employed. Selection of 7 POPS across Istanbul has been studied. Each study area has been visited in October, during a week day. Using camera, notepad and pencil observations have been made and notes have been taken.

In second phase it is decided that implementation of an analytical multi criteria evaluation would be helpful. In this context, Neméth and Schmidt's index has been chosen, since its variables overlaps with this study's research questions. Some changes have been made according to local needs and literature this study has built on.

Final index has 19 variables in total, 11 variables encouraging use, 8 variables discouraging use. Variables have been categorized into 4 classes, following Neméth and Schmidt. These categories are:

- Surveillance/Policing,

- Design/Image,
- Laws/Rules,
- Access.

Variables encouraging use are comprised of 1 surveillance/ policing, 8 design/image, 2 access variables. Variables discouraging use are comprised of 1 laws/rules, 4 surveillance/ policing, 1 design/image, 2 access variables. This distribution alone reveals the fact that while design has positive effect on POPS quality, surveillance has a negative impact.

Index results shows POPS created in complex buildings have higher scores of encouraging use than POPS created in street cross sections and complex buildings. But POPS created in complex buildings also have higher scores of discouraging use. This results indicates that POPS in complex buildings designed and maintained better, but they also are under strict surveillance and/or have restrictions on access.





1. GİRİŞ

Kamusal alanlar, kentlilerin temel ihtiyaçlarını gidermenin ötesinde farklı sosyal grupların karşılaşma mekânı olarak önemli bir rol üstlenmektedir. Toplumda meydana gelecek olası çatışmalar ve ortaya çıkması muhtemel kutuplaşmalar, kamusal alanın sunduğu etkileşim ve uzlaşma olanakları sayesinde minimize edilebilmektedir.

Küreselleşme baskısı, birbiriyle yarışmak zorunda bırakılan kentler, kırsal alandan kentsel alanlara göç gibi sebepler, kentlerin beklenenden hızlı büyümesine neden olmuştur. Beklenmedik şekilde büyüyen kent merkezlerinde artan yoğunlukla birlikte, kamusal alan yetersizliği daha belirgin hale gelmiştir. Oluşan rantı bağı olarak yükselen arsa değerleri, kent merkezlerinde kamu bütçeleri kullanılarak kamusal alan üretimini neredeyse imkansız hale getirilmiştir. Bu noktada özel sektör-kamu ortaklıkları bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Pek çok dünya kentinde bu ortaklıklar, kamusal alan temininde bir araç olarak kullanılmaktadır.

Özel sektörün kamusal alan temin sürecine dahil olması, bir kentin kamusal alan arzına ve kalitesine katkıda bulunabildiği gibi erişim ve kullanım kurallarına ilişkin endişeleri de beraberinde getirmektedir. Kamusal alanların özelleştirilmesi, yerel çevrenin gerçeklerini ve çeşitliliğini yansıtmayan, birbirinin aynısı, aşırı kontrollü, steril mekânlar üretebilmektedir (UN-Habitat, 2015).

Kamusal alanlar istisnasız bütün bireyler içindir, farklılıklar korunup desteklenirken tüm bireylerin bireysel hak ve özgürlüklerine saygı gösterilmelidir. Kamusal alanın kamusal alanının korunması günümüz kentlerinin karşı karşıya kaldığı en büyük zorluklardan biridir.

Kontrol altında tutulan, sürekli monitörize edilen, plansız karşılaşmalara olanak vermeyen, farklı sosyal gruplar arasına gözle görülen/görülmeyen engeller oluşturan, bütün bireyler için değil “benzer olanlar” için üretilen, farklı olanı ötekileştiren, bireysel özgürlükleri kısıtlayan bu anlayış dünya kentlerinin pek çoğunda hâkimdir. Kamusal alanların özelleştirilmesinin doğurduğu bu olumsuz sonuçlara rağmen

kısıtlı bütçelerle büyük nüfuslara hizmet vermeye çalışan yerel yönetimler için özel sektör ortaklıklarının önemi yadsınamaz.

Amerika, Asya ve Avrupa’da yasa ve yönetmeliklerle düzenlenen özel mülkiyette kamusal alan uygulamaları uzun yıllardır sürdürülmektedir. Türkiye örneğinde ise, özelleşmiş bir yasal altyapı olmadan, kimi planlama uygulamaları, kimi mimari tasarım, kimi ise yap-işlet-devret benzeri modeller sonucu üretilen özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara rastlamak mümkündür.

Bu uygulamanın ülkemizde de bir planlama aracı olarak kullanılabilmesini sağlayacak kavramsal çerçevenin oluşturulması oldukça önemlidir. Bu çerçeve oluşturulurken diğer ülke deneyimlerinin ve Türkiye’de mevcut durumun incelenmesi büyük önem taşımaktadır.

1.1 Çalışmanın Amacı

Özel mülkiyette kamusal kullanımlı açık alanların kullanım ve kentsel tasarım nitelikleri üzerinden kamusallık düzeyleri ölçülebilir. Kullanımı teşvik eden ve kullanımı caydırıcı etmenler doğru şekilde ortaya koyulur, değerlendirme kriterleri nesnelliği en aza indirgeyecek şekilde tasarlanırsa ortaya çıkan sonuç güvenilir olacaktır.

Bu tez çalışmasıyla amaçlanan seçili örnekler üzerinden özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların kamusallık performansının değerlendirilmesidir.

Bu çalışma kapsamında cevap aranan araştırma soruları şunlardır:

İstanbul’daki ÖMKA alanların kamusal niteliğini belirlemede hangi etmenler daha etkilidir?

İstanbul’daki ÖMKA alanların mekânsal bağlamının, kamusallık niteliğine etkisi var mıdır?

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Kavramsal çerçeveyi oluşturacak ileriki çalışmalara bir altlık hazırlamayı amaçlayan tez çalışması, Türkiye’deki mevcut ÖMKA alanların kamusallık performansını değerlendirecektir.

Bu bağlamda öncelikle mülkiyet kavramı ve kamusal alan literatürünün gelişmesinde etkili olmuş kamusal alan kullanım ve niteliklerini konu alan çalışmalar incelenecek daha sonra özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların niteliklerine dair genel bir çerçeve sunulacaktır. Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar konusunda en kapsamlı yasal düzenlemelere sahip olduğundan ve pek çok kentin özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan uygulamalarına emsal teşkil ettiğinden New York örneği üzerinde ayrıca durulacak, ortaya çıkışı ve yaşadığı değişim, uygulanan standartlar ve bu alanlara getirilen eleştiriler detaylarıyla anlatılacaktır.

Daha sonra tez çalışmasında kullanılacak yönteme götüren literatür hakkında bilgi verilerek araştırmada uygulanan yöntemin temellendiği çalışmalara değinilecektir.

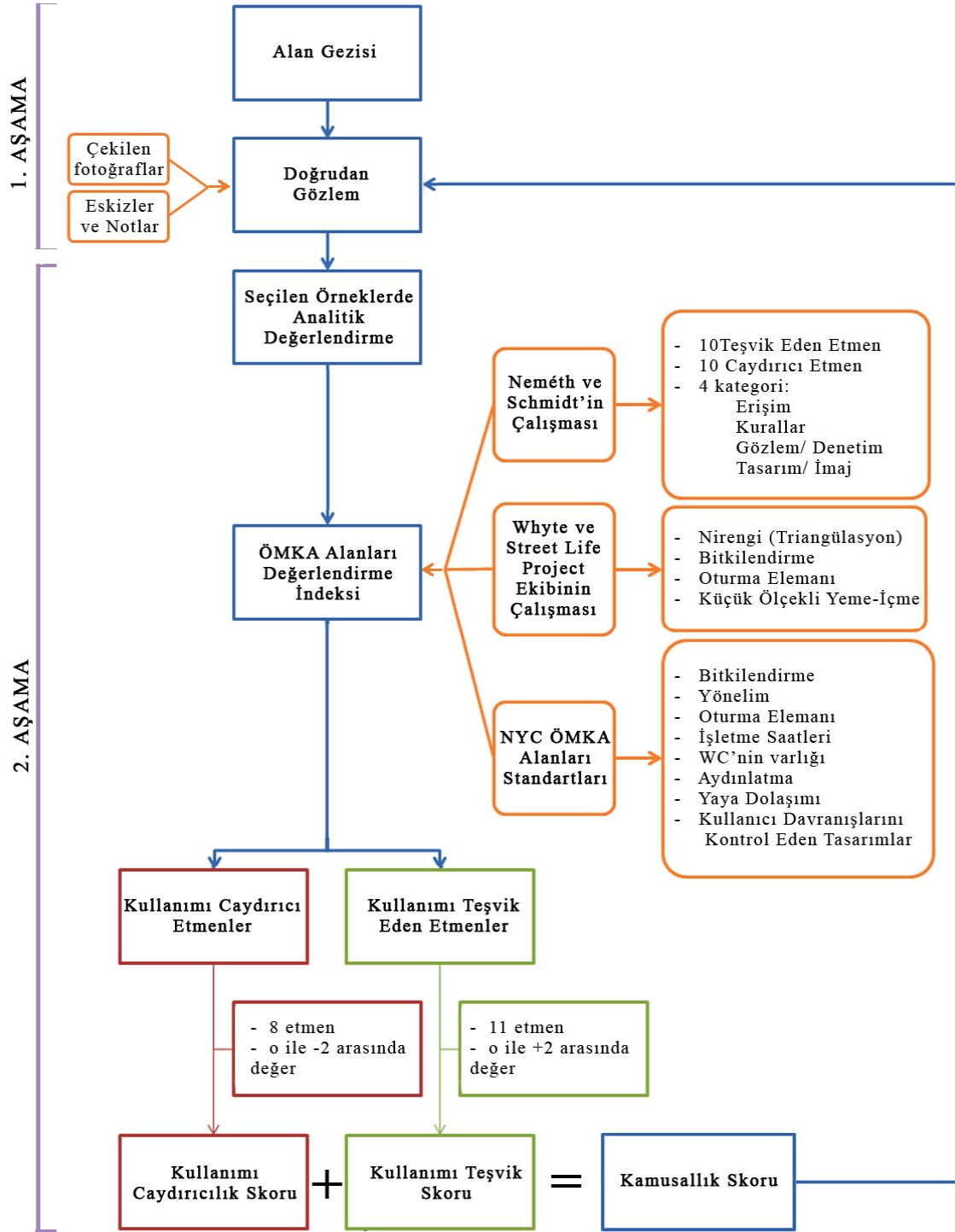
Son olarak Türkiye örneğine geçilerek, konunun mevcut yasal dayanakları ele alınacak ve İstanbul’da seçili örnekler üzerinden ÖMKA alanlarının kamusal niteliği ölçülmeye çalışılacaktır. Seçilen örnekler: Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki portikler, Moda Caddesi üzerindeki portikler, Akmar Pasajı, Fransız Geçidi, Orjin Maslak, Meydan AVM ve Ataköy Marina Park’tır

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Tez çalışmasında, kapsamlı bir literatür araştırmasını takiben Türkiye’deki ÖMKA alanların değerlendirilmesi amacıyla örnek alan çalışması yapılacaktır. Yapılan örnek alan çalışması iki aşamalıdır (Şekil 1.1). İlk aşamada yapılandırılmamış doğrudan gözlem yöntemiyle İstanbul’dan seçilen 7 farklı alan incelenecektir. Bunun için araştırmacı bir defter kalem ve fotoğraf makinesiyle seçili alanlarda kısa süreli gözlemler yapacak ve literatür çalışmasının kazandırdığı birikimle bu gözlemleri aktarmaya çalışacaktır.

İkinci aşamadaysa belirlenen bir dizi kriterle analitik bir değerlendirme yapılmasının faydalı olacağı düşünülmüştür. Bunun için tez çalışmasının ihtiyaçlarıyla büyük oranda örtüşen Neméth ve Schmidt (2011)’in indeksinin temel alınmasına karar verilmiştir. Tez çalışmasının dayandığı literatüre ve yerele özgü koşullara bağlı olarak indekste bazı düzenlemelere gidilmiştir. İndeks düzenlenirken William H. Whyte’in kullandığı faktörler ile New York’un özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarını düzenleyen standartlar dikkate alınmıştır.

Yaygın kamusal alan tartışmalarına analitik bir çerçeveden bakma olanağı sunan bu çalışma, gözlem ile birlikte çok faktörlü bir indeksi kullanmasıyla diğer çalışmalardan farklılaşmaktadır



Şekil 1.1: Çalışmada takip edilen yöntem.

2. ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR

Bu bölümde öncelikle mülkiyet kavramı ve kavramın dünyada ve Türkiye’de geçmişten bugüne değişimi daha sonra özel mülkiyet ve kamusal alan kavramlarının ortaya çıkışı açıklanacaktır. Kamusal alana ilişkin olarak üretilen çalışmalar incelenecektir. Dünyada ÖMKA alanlarına değinildikten sonra, konuya ilişkin yasa ve yönetmeliklerin oldukça gelişmiş olduğu göz önünde bulundurularak, New York örneği detaylarıyla anlatılacaktır. Son olarak Türkiye’de, özellikle İstanbul’da, ÖMKA alanlarının geçmişten bugüne değişimi ve kendilerine nasıl yer edindikleri üzerinde durulacaktır.

2.1 Mülkiyet Kavramı ve Tarihsel Gelişimi

Türk Dil Kurumu’na göre mülkiyet, sahiplik; özel mülkiyet, kişinin sahip olduğu taşınır veya taşınmaz mal; kamusal alan ise kamuya ait, kamu ile ilgili işlerin yapıldığı yer anlamına gelmektedir (URL 1).

Mülkiyet, üretim ilişkileri ve toplumsal olaylar ile sürekli etkileşim içinde olan oldukça önemli bir kavramdır. Toplumda meydana gelen önemli sosyal, ekonomik, dini ve siyasi gelişmelerle birlikte mülkiyet kavramının anlam ve içeriği de değişikliklere uğramıştır. Toplumdaki sınıf ayrılıkları ve çatışmaların temelinde mülkiyet kavramı yatmaktadır (Kılıç ve Demirçelik, 2015)

Engels’e göre ilkel topluluklarda ehlileştirilen hayvanlardan sürüler kurulması, madenlerin işlenmesi, dokumacılık ve tarım devrimiyle birlikte artık ürün ortaya çıkmıştır. Bu artık ürünün paylaşımı, avcı toplayıcı topluluklardaki komünal yaşantının son bulmasına sebep olmuş ve özel mülkiyetin temelleri böylece atılmıştır (Engels, 2010,15.baskı).

Eski Yunan’da aile mülkiyeti söz konusudur. Toprağa bir kutsallık atfedilmektedir. Ancak ticaretin gelişmesi ve taşınabilir malların takas değerinin yükselmesi insanları topraklarını satmaya yönlendirmiştir. Bu durum, üst gelir grubuyla düşük gelir grubu arasındaki uçurumun açılmasına neden olmuştur (Bulut, 2006).

Antik Roma’da da önceleri aile mülkiyeti uygulanmaktadır. Ancak daha sonra özel mülkiyet gelişmiştir. Roma hukukunda mülkiyete ilişkin üç temel unsurdan bahsedilmektedir. Bunlar usus(kullanma hakkı), fructus(intifa hakkı) ve abusus(tasarruf hakkı)tur. Malik, mülkünde sınırsız olmasa da oldukça geniş haklara sahiptir. Bu haklar kamu yararıyla sınırlandırılmıştır ve devlet kamulaştırma yoluyla mülkiyet hakkına müdahale edebilmektedir (Bulut, 2006).

Ortaçağda ise sınıf temelli feodal sistem Avrupa’yı etkisi altına almıştır. Toprak ve üretim araçları derebeylerinin kontrolündedir ve köylüler işledikleri toprak üzerinde oldukça kısıtlı haklara sahiptir. Tarım topraklarının önemli bir bölümünü elinde tutan kilise, dönemin en güçlü kurumu haline gelmiştir. Kilise elindeki bu büyük gücü, skolastik düşüncenin ortaya çıkışı ve Martin Luther King ile John Calvin önderliğinde reform hareketlerinin başlamasıyla kaybetmiştir. Kilise, siyasi gücünü yitirmiş ve elindeki topraklar dağılmıştır. Fabrika ve imalathanelere dönüşen bu mülkler, iktisadi dönüşümü hızlandırmıştır. Özel mülkiyeti ve zenginliği değerli gören Protestanlığın yaygınlaşmasıyla birlikte, özel mülkiyet hakkını serbestleştiren liberalizmin siyasal ve ekonomik altyapısı oluşmuştur (Kılıç & Demirçelik, 2015).

Osmanlı Devleti’nin mülkiyet sistemi ise, kendisinden önceki Türk devletlerinde uygulanan örfler ile İslam mülkiyet sisteminin bir bileşimi şeklindedir (Şimşek, 2011). Osmanlı hukukunun iki temel unsuru vardır. Bunlardan ilki İslamiyet’in Hanefî mezhebine göre düzenlenen kurallardan oluşan şer’î hukuk ve bunun sonucu ortaya çıkan fetvalar, ikincisi de padişah fermanlarından ve yerel adetlerden oluşan örfî hukuktur (Okur, 2005: 34).

Mülk araziye (özel mülkiyete tabi araziler) ait hükümler İslâm hukukunda düzenlenmiş ve fıkıh kitaplarında ele alınmıştır. Bu yüzden mülk arazilerine ilişkin esaslar ayrıca kanunnamelere dökülmemiştir. Mîrî arazilerin(mülkiyeti devlete ait, kullanım hakkı kişilere verilmiş araziler) ise tasarruf şekillerini, devir ve intikal esaslarını düzenleme yetkisi devlete aittir (URL 2).

1858 Arazi Kanunnâmesine kadar Osmanlı mîrî arazi hukuku her eyalette farklı kanunnameler ile düzenlenmektedir. Bu kanunnâme ile ferman, kanun ve fetvalardaki arazi hukuku hükümleri bir araya toplanmıştır (URL 3). Modern kanun tekniğine göre yazılan kanun, kapsadığı hem coğrafya, hem de konular bakımından imparatorluğun ilk kapsamlı arazi kanunudur (Aytekin, 2005).

Osmanlı kentlerinin şekillenmesinde toprak sistemi kadar vakıflar da etkili olmuştur. Osmanlı Devleti'nin son dönemlerine kadar vakıflar, kamu ve özel sektörden sonra üçüncü bir sektör olarak faaliyette bulunmuş, Osmanlı devlet hazinesinden sonra en büyük ikinci ekonomik güç olmuştur (Işık,2009).

Osmanlı Devleti'nde şehri ilgilendiren her türlü hizmet; hastane, cami, kitaplık, okul, hanlar, sebiller, çeşmeler, imaretler, alt yapı hizmetleri, su getirme ve bu tesislerin bakımı, hatta bazen mezarlıklar vb. birçok hizmet, vakıf kanalıyla yapılmıştır. Batı dünyasında kilisenin, belediyenin ya da hükümetin yaptığı işleri Osmanlı'da bireylerin kurduğu vakıflar büyük ölçüde üstlenmiştir. Kuban (1968)'a göre Osmanlı'da vakıflara dini olmaktan çok, "beledî, seküler birer kuruluş" olarak bakmak gerekmektedir (Kuban,1986).

Devlet vakıfların yönetimine karışmadığı gibi, vakıflara görev ya da emir de vermemektedir. Padişah dahi vakıfların statülerini değiştirmek, haklarını azaltmak, memurlarını değiştirmek noktasında kendisini yetki sahibi görmemektedir. Birçok vakıf vergi muafiyetine sahiptir. Devlet memurları vakıflara müdahale etmemektedir. Vakıflar, yönetsel ve ekonomik açıdan özerk oluşumlardır (Barkan, 1942). Yalnızca kadılar, vakıfları denetleme yetkisine sahiptir (URL 4)

Herhangi bir programa bağlı olmayan, tamamen şahsî bu oluşumlar uzun süre kentlerde refahın sağlanmasında başrol oynamıştır. Ancak bireyler tarafından kurulan bu vakıflar, zamanla büyüyen ve nüfusu artan kentlerin sorunlarını çözmekte yetersiz kalmıştır (Kuban,1968). Devletin gelişmesine paralel olarak büyüyen vakıf kurumu, 18.yüzyıldan itibaren çözülmeye başlamıştır. Toplumsal ve ekonomik anlamda bir kırılma noktası olan Tanzimat Fermanı'nın ilanından (1839) sonra Osmanlı klasik dönem imar sistemi değişmiş, sadece cami ve türbeler, vakıf kurumunun mimari aktarıcısı olarak varlığını devam ettirmiştir (Cerasi,2001).

Türkiye Cumhuriyeti'nde mülkiyete dair ilk anayasal düzenleme ise 1924 Anayasası ile ortaya konmuştur. Bu anayasada liberal mülkiyet anlayışı benimsenmiştir. Anayasanın 70.maddesiyle mülk edinme ve mülkü üzerinde tasarrufta bulunmanın tabii haklardan olduğu vurgulanırken, 71. madde ile mülkiyet hakkı koruma altına alınmıştır. 74. maddeyle kamulaştırma konusu düzenlenmiş ve karşılığı ödenmeden hiç kimsenin mülkünün kamulaştırılamayacağı belirtilmiştir (Şimşek, 2011).

743 sayılı Türk Medeni Kanunu, mülkiyet hakkının düzenlenmesi açısından Türk hukuk sisteminde bir temel teşkil etmektedir. Kanun ile bir yandan mülkiyet hakkı korunurken bir yandan da mülkiyet hakkına önemli sınırlamalar getirmiştir (Şimşek, 2011). Bu dönemde yapılan düzenlemelerle miri araziye dayalı tımar sistemi(orduya asker sağlayan kişilere devlete ait arazilerin kullanım hakkının verilmesi), özel mülkiyete doğru evrimini tamamlayarak ortadan kalkmıştır (Topuz, 2007: 380). Bu anlamda bu düzenlemeler İmparatorluktan Cumhuriyete geçişte mülkiyet yapısı üzerinde önemli bir değişiklik meydana getirmiştir.

1961 Anayasası'nın kuvvetli bir temel hak ve özgürlükler vurgusuna sahip olduğu belirtilmektedir. Bu anayasanın bireylerin temel hak ve özgürlüklerinin geliştirilmesini hedeflediği düşünülmektedir. Anayasa Komisyonu tarafından hazırlanan tasarıda mülkiyet hakkı 36, 37 ve 38. maddelerde yer almıştır. 36. madde herkesin mülk edinme hakkına sahip olduğunu vurgularken, 37. madde toprak mülkiyetini, 38. madde ise kamulaştırmayı düzenlemektedir (Şimşek, 2011).

1982 Anayasa tasarısında ise mülkiyet ve miras hakları “Mülkiyet ve miras hakları” başlığı altında düzenlenmiştir. Öncelikle mülkiyet hakkıyla ilgili genel hükümlere, sonrasında ise mülkiyet hakkının kısıtlanmasına yönelik hükümlere (toprak mülkiyeti, tarımın ve tarımla uğraşanların korunması, kooperatifçiliğin geliştirilmesi, kıyılardan yararlanma, kamulaştırma, devletleştirme) yer verilmiştir (Şimşek, 2011).

Cumhuriyet dönemi anayasaları incelendiğinde 1924 Anayasasının her bireyin doğuştan gelen bazı haklara sahip olduğunu savunan tabii hak doktrini etkisinde klasik mülkiyet anlayışını, 1961 ve 1982 Anayasalarının ise toplum yararı için mülkiyet hakkına bir takım kısıtlamalar getirmenin gerekliliğini savunan sosyal mülkiyet anlayışını benimsediği belirtilmektedir(Şimşek, 2011).

Sonuç olarak; özel mülkiyet kavramının ilkel toplumlarda ortaya çıktığı Yunan ve Roma'da kurumsallaştığı söylenebilmektedir. Ortaçağda feodal sistem ve kilisenin baskıcı rejimi altında yara alan mülkiyet hakkının reform hareketleri sonrası tekrardan önem kazandığı görülmektedir.

Osmanlı İmparatorluğu'ndaysa mülkiyet hem dini hem örfi kurallara göre şekillenmiştir. Özel mülkiyetteki araziler için İslam dininin Hanefi mezhebi tarafından belirlenen kurallar uygulanırken; mülkiyetin devlete, kullanım haklarının

bireylere ait olduğu araziler için örfler, padişah fermanları ve dini hükümlerden oluşan bir kurallar düzeni uygulanmıştır.

Türk kentlerinde, bu teze konu olan özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara benzer ilk kullanımların vakıf müesseselerinde ortaya çıktığı söylenebilmektedir. Vakıflar genellikle özel mülkiyete konu olan mülk arazilerin vakfedilmesiyle ortaya çıkmaktadır. Ancak Kuban(1986)’a göre vakıfların büyük ölçüde özerk bir yapıya sahip olması ve vakıf mallarına devlet tarafından müdahale edilemiyor olması dolayısıyla mülkünü korumak isteyen bazı bireylerin bunları vakfettiği bilinmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere vakıf arazilerinin statüsü dolayısıyla, bunları vakfeden bireylerin bu topraklar üzerindeki söz hakları tamamen kaybolmamaktadır. Yani vakıf arazileri üzerindeki han, hamam benzeri kamunun kullanımına açık müesseseler, bugünkü özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların en yakın karşılığıdır.

2.2 Kamusal Alan Kullanımları ve Nitelikleri

Bu bölümde kamusal alan kullanımının ve niteliğinin sosyal bilimler, planlama ve tasarım disiplinlerince incelenmesi ve değerlendirilmesine yönelik olarak ortaya konan analitik yöntemler ve kamusal alan çalışmaları incelenecektir.

Kamusal yaşantıya dair ilk çalışmalardan önce Camillo Sitte’nin 1889 tarihli kent planlamaya estetik yaklaşımları konu alan kitabı, Ebenezer Howard’ın 1902 tarihli Yarının Bahçe Kentleri, Le Corbusier’in 1923 tarihli kitabı “Vers une architecture” ile CIAM’ın 1933 tarihli Atina Kartası ufuk açıcı çalışmalar olarak dikkate alınmalıdır (Gehl ve Svarre, 2013).

Dünya’da kamusal alana dair günümüz bakış açısının şekillenmeye başlamasının 1950’lerin sonu ile 1960’ların başında, kamusal yaşantıya dair yayınlanan ilk çalışmalarla olduğu savunulmaktadır. Endüstri devrimi sonrası kentlerde hızlı nüfus artışı, bu artışa hazırlıksız yakalanan kentlerde önemli sorunların doğmasına sebep olmuştur. Endüstri toplumunun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalan eski kent merkezleri büyük baskı altına girmiştir. 20.yy başlarında kent merkezleri kapasitelerinin üstündeki nüfusları ve yetersiz altyapılarıyla büyük salgınların ortaya çıktığı alanlar haline gelmiştir. 1950’lerde ekonomik büyüme, modernizm ve otomobilin kente girişi geleneksel kent dokusundan kopuşta önemli bir kırılma

noktası olmuştur. Bu dönemde banliyöler ve yeni yaşam alanları ortaya çıkmıştır. 1960'lara gelindiğinde bu yeni yerleşim yerlerinde kamusal alanlar ile kamusal yaşantının kendi kendine oluşmayacağı anlaşılmaya başlanmıştır. Yine bu dönemde kamusal yaşantı çalışmalarının başlı başına bir çalışma alanı olarak özelleştiği düşünülmektedir (Gehl ve Svarre, 2013).

1950'lerin sonu ile 1960'ların başında Jane Jacobs'un "The Death and Life of Great American Cities(1961)" i ile William H. Whyte'in "Securing Open Space for Urban America: Conservation Easements(1959)" adlı çalışmalarının önemli kırılma noktaları olarak öne çıktığı değerlendirilmektedir.

Herhangi bir üniversitede planlama eğitimi almayan Jacobs'un, kamusal alana yönelik gözlem ve tespitleri planlama literatüründe çığır açan niteliktedir. Jane Jacobs evinin bulunduğu New York'taki Greenwich Village'dan yola çıkarak, kentleri daha yaşanılabilir ve güvenli kılanın ne olduğunu bulmaya çalışmıştır. Jacobs'un bu çalışması modern planlamaya önemli eleştiriler getirmiş ve karar vericiler, plancılar ve kentlilerin sorunun farkına varmasını sağlamak adına önemli bir çağrı olmuştur. Jacobs, kimi kamusal alanların neden işlediğini, işlemeyen kimilerini iyileştirmek adına neler yapılabileceğini anlamak için doğrudan gözlemlerine güvenmiştir (Gehl ve Svarre, 2013).

Whyte ve Jacobs, bu yaklaşımların planlama çevrelerinde kabul görmesinden çok daha önce, kentsel planlamada "yer"e özgün ve toplum merkezli bir kamusallık kavramının savunuculuğunu başlatmıştır. Jane Jacobs'un 1958 tarihli "Downtown is for People (Kent Merkezleri İnsanlar İçindir)" adlı makalesinin Fortune Dergisi'nde yayınlanmasından sonra Rockefeller Vakfı "The Death and Life of Great American Cities"i yazması için Jacobs'a kaynak sağlamaya karar vermiştir. Bu dönemde Fortune Dergisinin editörlüğünü William H. Whyte yapmaktadır (URL 5).

Whyte ilk baskısı 1959'da yayınlanan "Securing Open Space for Urban America: Conservation Easements" çalışmasında Amerikan kentlerinde hızlı nüfus artışı karşısında kent toprağının hızla tüketilmesine, bu yüzden ihtiyaç duyulduğunda kamusal açık alan temininde yaşanacak güçlüklerle dikkat çekmektedir. Whyte, kamusal açık alan temininde irtifak hakkının kullanımını önermiş, irtifak hakkının nasıl araçsallaştırılabileceğini detaylarıyla anlatmıştır (Whyte, 1998).

1960'lar ve 70'ler farklı alanlarda ve düzeylerde otoriteye başkaldırının yaygınlaştığı dönemdir. Bu dönemde kamusal alan mücadeleleri; savaş karşıtı gösteriler, nükleer santral karşıtı protestolar ve kadın haklarına yönelik eylemlerle birlikte verilmiştir. Bu dönemde kamusal alanın politik yönü sahne olduğu protestolarla birlikte, bugün olduğu gibi, öne çıkmıştır. Aynı dönemde kentlerde gerçekleştirilmesi planlanan yeniden geliştirme projelerine karşı yapılan protestolarda da artış gözlenmeye başlamıştır (Gehl ve Svarre, 2013).

1970'lerde Henri Lefebvre'in "The Social Production of Space(1974)", Edward Relph'in "Place and Placelessness(1976)", Richard Sennet'in "The Fall of Public Man(1977)" adlı çalışmaları kamusal alan algısının değişmesinde birer dönüm noktası olarak değerlendirilmektedir (Varna, 2016). Bu dönemde modernite bir takım güçlüklerle karşılaşmış, kamuoyunda kentsel yaşam kalitesinin düşüklüğüne, otomobilin kente girişi ile kent sokakları ve meydanlarının gasp edilmesine dair tartışmalar başlamıştır (Gehl ve Gemzoe, 2001). Tüm bu tartışmalar kent peyzajı içinde kamusal alanın öneminin anlaşılmasını sağlamıştır.

1971 tarihli "Life Between Buildings" kitabında Gehl, kamusal alanın "insan"ı odağına alan yönüyle ilgilenmektedir. Gehl'in psikolog olan eşi Ingrid Gehl'le birlikte hazırladığı ve Arkitekten Dergisi'nde yayınlanan 3 makale Gehl'in, daha sonra "Life Between Buildings"de de kullanacağı yöntemin köşe taşlarını oluşturmuştur. Bu 3 çalışmada Gehl çifti klasik İtalyan meydanlarını incelemiştir. Piazzanın genel anlamda nasıl kullanıldığının yanında Gehl, insanların belirli bir zaman diliminde meydanın nerelerinde konumlandığı gibi bir takım detayları da haritalamıştır. Gehl'in bu çalışması The Royal Danish Academy of Fine Arts, School of Architecture'da 1966'dan itibaren bir araştırma teması olarak ele alınmış ve sonuçta "Life Between Buildings" ortaya çıkmıştır (Gehl, 2011).

1980'lerde Lyn Lofland'ın "The Public Realm(1998)"ı, Habermas'ın "The Structural Transformation of the Public Sphere(1989)"i ve William H.Whyte'ın "The Social Life of Small Urban Spaces(1980)"i kamusal alan tartışmalarına önemli katkılar sunmuştur (Varna, 2016:16). 1970'de kurduğu küçük bir ekiple gerçekleştirdiği Street Life Projesinin sonuçlarını içeren bu kitapta Whyte, New York'un özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları üzerinde çalışmıştır.

The Social Life of Small Urban Spaces küçük ölçekli kamusal alanlarda bireylerin gerçekleştirdiği sosyal aktiviteler üzerine gözlemler sunmaktadır. Whyte bu çalışmayı bir kitaptan çok bir kılavuz olarak değerlendirmektedir. Whyte ve ekibi doğrudan gözlem ve zaman atlatmalı fotoğrafçılığı (time lapse photography) kullanarak kamusal yaşantıyı anlamaya çalışmıştır (Whyte, 2001).

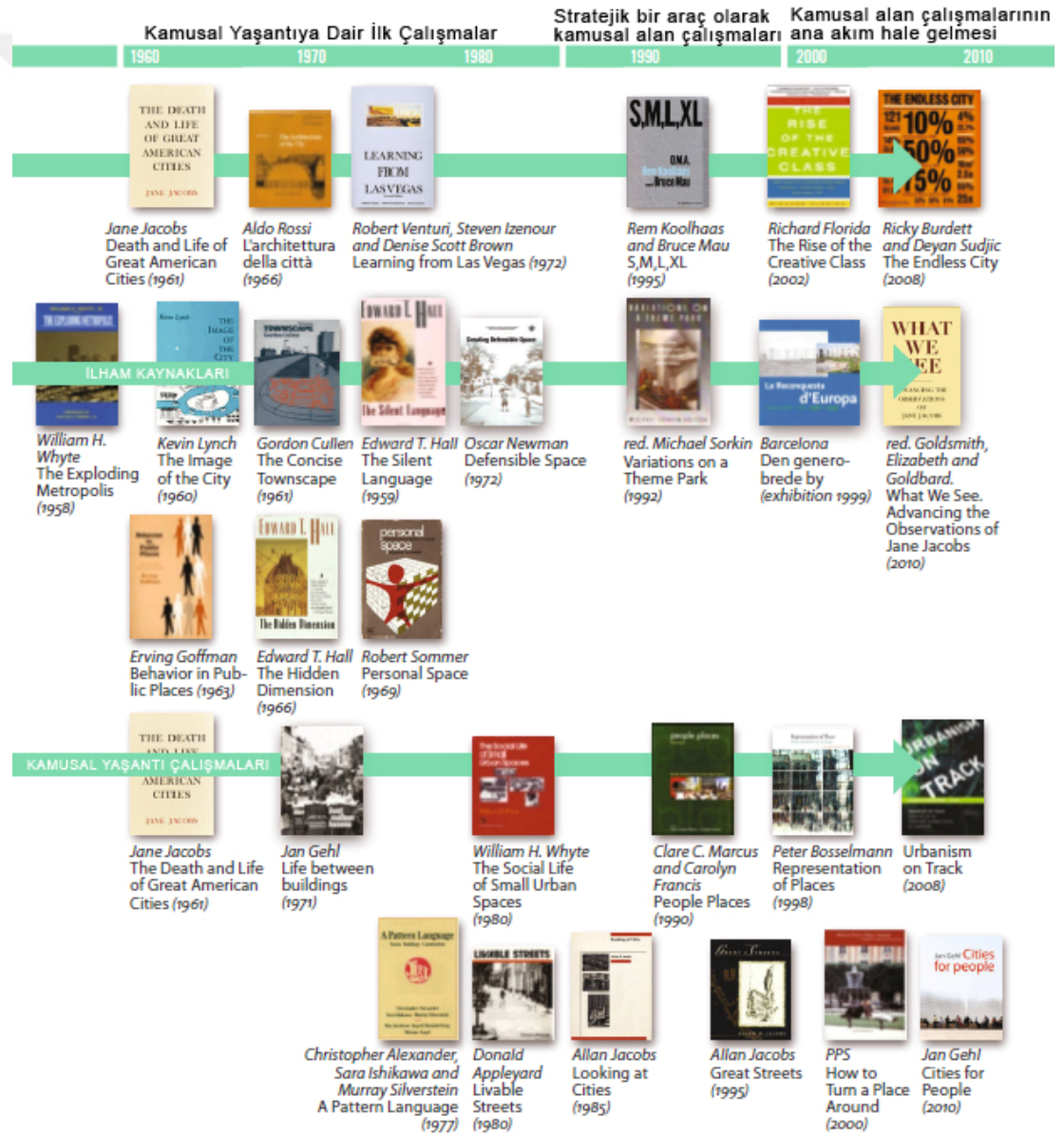
Donald Appleyard'ın 1981'de yayınlanan "Livable Streets" isimli kitabı bir diğer önemli kaynaktır. Modernizmle birlikte geleneksel kentin bütün öğeleri gibi sokaklar da yok sayılmıştır. Önemli bir kamusal alan olan sokakların tekrar yayalara kazandırılması kamusal yaşantıyı konu alan çalışmalarla olmuştur. Appleyard'ın bu çalışması, trafiğin caydırıcılığı olmadığı takdirde ve uygun koşulların sağlanması halinde sosyal hayatın sokaklarda da ortaya çıkabileceğini ortaya koymuştur. Bu çalışmanın önemli özelliklerinden biri de sokaktaki trafiğin azlığı ile sosyal yaşantının gelişmişliği arasındaki ilişkiyi gösterebilmesidir (Appleyard,1981).

1960'ların başından 1980'lerin ortalarına kadar kamusal yaşantıyı konu alan temel kaynakların üretildiği düşünülmektedir. Bugün hala kamusal yaşantının araştırılması, uygulanması ve öğretilmesinde kullanılan araçlar bu dönemde üretilmiştir. Üretilen bu araçların uygulamada kullanılmaya başlaması ise 1985 sonrasında olmuştur. 2000'lere kadar devam eden bu süreçte yerel yönetimler, kamusal yaşantıyı konu alan çalışmaları stratejik bir araç olarak değerlendirmeye başlamıştır. Küreselleşme ile birlikte gelişen kentler arası rekabet ortamı, daha iyi kent mekanları kurgulanması çabalarını sonuç vermiştir. Kentlerin insan kaynakları, kamusal alan, karma kullanım, yerele özgü çözümler ve insan ölçeği bu dönemin öne çıkan başlıklarındandır (Gehl ve Svarre, 2013).

Allan Jacobs 1993 tarihinde yayınlanan kitabı "Great Streets"te, dünyanın farklı yerlerinden çok sayıda sokağı incelemiştir. Alandaki diğer öncüler gibi Allan Jacobs da gözlemlerine Pittsburgh'da ailesiyle birlikte yaşadığı Roslyn Place'den başlamıştır. Jacobs plancıların sokağı yalnızca araçlara ait gördüğü ve yayaları unuttuğu eleştirisini getirmiştir. Çalışmasında daha önce göz ardı edilen iklim gibi bazı faktörlerin sokağın sosyal yaşantısı üzerindeki etkisini gözlemleri üzerinden anlatmıştır (Jacobs, 1993).

Fred Kent'in önderliğindekiProject for Public Space ekibi, 2001 yılında ilk baskısı yayınlanan "How to Turn a Place Around"da vatandaş katılımını teşvik etmektedir.

Ekip kendi gerçekleştirdikleri projeleri diğerlerine ilham vermek adına detaylarıyla anlattıkları kitapların yanı sıra, vatandaşların daha iyi kent mekânları oluşturabilmek için kullanabilecekleri araçların tariflendiği rehberler de üretmektedir. “How to Turn a Place Around” ise ekibin kullandığı yaklaşım ve araçların detaylandırıldığı Kathleen Madden ve Andy Wiley-Schwartz tarafından derlendiği bir rehber kitap niteliğindedir. Kitap doğrudan kullanıma olanak veren kontrol listeleri gibi taslaklar ile kitabın arkasında yer alan çoğaltılabilen kayıt formu gibi kullanıma hazır araçlar da sunmaktadır. Kitap, kamusal alan literatürü hakkında bilgi vermek yerine doğrudan uygulamaya yönelik öneriler sunmaktadır (Madden ve Wiley-Schwartz, 2010).



Şekil 2.1: Kamusal yaşantıyı konu alan çalışmalar (Gehl ve Svarre(2013)'den uyarlanmıştır).

Gehl ve Svarre(2013)'ten uyarlanan yukarıdaki şekil (Şekil 2.1.) kamusal yaşantıya dair ortaya konan çalışmaları derlemektedir. En üst satırda yer alan çalışmalar genel olarak planlama disiplini, bununla birlikte kamusal yaşantı literatürünü şekillendiren çalışmalardır. İkinci ve üçüncü satırda yer alan ilham kaynakları, kamusal yaşantı çalışmalarıyla ilişkili olsa da doğrudan bir parçası olmayan çalışmalardır. Farklı disiplinler tarafından üretilen bu kaynaklar, kamusal yaşantı çalışmalarını önemli ölçüde şekillendirmiştir. Dördüncü ve beşinci satırda yer alan kamusal yaşantı çalışmaları ise bu sahada üretilen en önemli kaynaklar olarak değerlendirilmektedir (Gehl ve Svarre, 2013).

2.3 Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alanlar

Kentler, kentlilere farklı kamusal alanlar sunmaktadır. Yerel yönetimler parklar, kütüphaneler ve diğer donatılarla birlikte; sokaklar, kaldırımlar ve duraklardan oluşan bir ulaşım ağı sayesinde bir kamusal alan kurgusu oluşturmaya çalışmaktadır. Bu alanların mülkiyeti tamamen kamuya ait olup kuralları kamu otoritesi belirlemektedir. Özel mülkiyetdeki oteller, alışveriş merkezleri, restoranlar, tiyatro, müzeler vb. ise farklı bir kamusal alan sunmaktadır. Bu alanlarda kamu, mülk sahibi tarafından koyulan kurallara uymak zorundadır. Dünya genelinde pek çok kentte, değinilen bu alanlara ek olarak, özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlardan da bahsetmek gerekmektedir (Kayden vd.,2000). Bu alanlar kimi zaman kentsel pratikler içinde özel mülkiyetdeki bir alanın kamu tarafından kullanımıyla, kimi zaman imar planı notları, kimi zaman da yasa ve yönetmeliklerle üretilmektedir.

Yasa ve yönetmeliklerle üretilen özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda girişimciler kentin kamusal alanına sunacakları katkı karşılığında bazı imar teşviklerinden ya da vergi indirimlerinden faydalanmakta, bu sayede özellikle yoğunluğun fazla olduğu kent merkezlerinde kamusal alan üretimi sağlanmaktadır. Bina var olduğu sürece kamuya açık kalacak alanlar sunmayı garanti eden girişimcilere, ekstra kat alanı, vergi indirimi gibi bir takım imtiyazlar sunulmaktadır. Özel mülkiyette kamusal alan “privately owned public space” kavramı ilk defa New York için çıkarılan 1961 İmar Kanununda kullanılmıştır (Kayden vd.,2000). Bugün yaygın olarak kullanılan POPS kısaltmasını ise ilk olarak Kayden(2000) kullanmış ve ardından gelen çalışmalara rehber niteliği oluşturmuştur (Hou, 2013).

Kamunun perspektifinden değerlendirildiğinde yapılan takasla üretilen kamusal alanın yapı yoğunluğunu azaltacağı bu sayede yüksek katlı yapılaşmanın getireceği fazladan araç, yaya trafiği, hava ve ışık kaybını telafi edeceği düşünülmektedir. Yatırımcı perspektifinden bakıldığında ise yapılan takasın kar getirmesi en temel sebeptir. Alınan teşvik yatırımcıya, kamusal alanı sağlayacak olmanın bedeline eş değer veya bu bedelden yüksek bir getiri sağlamak ya da giderlerini azaltmaya yardımcı olmaktadır (Kayden vd.,2000).

2011 yılında Occupy Wall Street göstericileri, Zucotti Park'tan mülk sahibinin talebi ve mahkeme kararıyla tahliye edilmiştir (URL 6). Protestoların merkezi haline gelen bu park, özel mülkiyette kamusal kullanımlı bir alandır. Tahliye sonrası bu alanlara ilişkin tartışmalar tüm dünyada yeniden gündeme gelmiş ve daha geniş kitleler tarafından konuşulmaya başlanmıştır (Dimmer, 2013).

2.4 Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alan Dünya Örnekleri

Dünya çapında farklı ÖMKA alanları değerlendirildiğinde tasarım, üretim ve işletme anlamında benzerlikler bulunsa da belirgin bazı farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. Bu durum her ülkenin kendine özgü planlama ve yönetim kültürü, kurumsal çerçevesi, problem algısı, potansiyel kaynakları ve süreçte etkili olan paydaşları olmasından kaynaklanmaktadır. Özgün yerel tarih, ülkeye özgü mekansal, sosyo-ekonomik ve politik durum kayda değer farklılıklar yaratmaktadır (Dimmer, 2013).

Dünya kentleri arasındaki farklılıkları ortaya koymak ve dünya perspektifini anlamak adına 5 farklı kent incelenecektir. Bunlar: Santiago (Şili), Melbourne (Avustralya), Bangkok (Tayland), Hong Kong, ve Taipei (Tayvan)'dir.

Bu bölüm, Şubat 2012'de Tokyo'da gerçekleştiren bir haftalık uluslararası atölye ve konferansın ardından üretilen ve Tokyo Üniversitesi Sürdürülebilir Kentsel Yenileme Merkezi(Center for Sustainable Urban Regeneration)'nin Sustainable Urban Regeneration adlı süreli yayınında, 'Privately Owned Public Spaces: The International Perspective' başlıklı özel bir sayıda yayınlanan makalelerden derlenmiştir.

2.4.1 Santiago/ Şili

Santiago kentindeki özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları konu alan bu başlık, Fuhrmann(2013)'in çalışmasına dayanmaktadır.

Şili'de kamu politikası sıklıkla kamusal kullanımlı alanların iyileştirilmesi için imar teşviklerini kullanma yönünde olsa da bu politikaların sonuçları üzerine yapılmış çalışma sayısı oldukça azdır. Kamusal alan açığı kente dair önemli endişelerin başında gelse de genel söylem, üretilecek kamusal alanların kalitesi yerine bu açığın kapatılabilmesi için kullanılacak mekanizmalar üzerinden gelişmektedir. İmar teşvikleri kamusal kullanımlı alan üretiminde başarılı bir yöntem olarak değerlendirilmektedir ancak ÖMKA alanlarını ilgilendiren düzenleme sayısı oldukça azdır. Tartışmalar ise mevcut imar teşviklerinin getirdiği risklerden çok fırsatlar üzerinedir (Fuhrmann, 2013).

Şili'nin başkenti Santiago'da ise, imar teşvikleri kaliteli kamusal alan üretimi yerine mümkün olan en yüksek emsal teşviğini (New York ile ilişkili literatürde "FAR(Floor Area Ratio) bonus" olarak geçen kavram, bu tez kapsamında "emsal teşviği" olarak Türkçeleştirilmiştir) elde etmek amacıyla kullanılmaktadır. Belediye mevzuatı kamunun bu alanlara erişim hakkını resmi olarak tanımamaktadır. Bu yüzden imar teşvikleri yoluyla üretilen alanlar kamusal alan olmaktan ziyade komşu parsellerin geçit hakkını verme mantığıyla üretilmektedir (Fuhrmann, 2013).

Santiago'nun kent merkezinde yer alan Providencia (Şekil 2.2.) bu teşviklerin uygulandığı başlıca alanlardandır. Geçmişte konut alanı olan Providencia, 1960-90 yılları arasında hızla gelişerek Santiago'nun merkezi iş alanı haline gelmiştir. Burada uygulanan imar teşvikleri çoğu gökdelen tarafından kullanılmış ve karşılığında çoğunlukla açık hava terasları ile blok içi geçit sağlayan kapalı arkatlar üretilmiştir (Fuhrmann, 2013).

Providencia'da ÖMKA alanlarının üretiminde iki dönemden (Şekil 2.3) bahsetmek mümkündür. Erken dönem, belediyenin yüksek katlı binaların zemin katlarında üretilecek kamunun erişimine açık alanlar karşılığında emsal teşviği verilmesi kararını da içeren 1976 tarihli imar yasası değişikliğiyle başlamaktadır. Bu dönemde Germán Bannen'in planlama direktörlüğünde Doxiadis'in fikirlerinden etkilenecek hazırlanan yeni yasa, yaya alanlarının inşası ve insan ölçeğine büyük önem vermektedir (Fuhrmann, 2013).



Şekil 2.2: Providencia/ Santiago (URL 7).

Bu dönemde planlama koşulları net çizgilerle belirlenmemiş, kararlar plancılar ile özel sektör arasında yürütülen müzakerelerle şekillenmiştir. Bu müzakerelerin çerçevesini önemli geçit alanlarının tamamının işaretlendiği bir master plan oluşturmaktadır. Bu dönemde yatırımcılar çoğunlukla plancıların kamusal alan vizyonunu kabul etmiş ve taraflar ÖMKA alanlarının kamuya açıklığının net olabilmesi için, bu alanların kaldırımlar gibi görünmesi gerektiği fikrinde uzlaşmıştır. İlk dönemde üretilen bu alanlar, ikinci dönemden ayrılmaktadır. İlk dönem (1976-1989) ÖMKA alanlarının karakteristiğini de oluşturan bu özellikler: kullanıcı çeşitliliği ve alanı yalnızca geçiş için kullanmayan ve burada duraklayan kullanıcıların varlığıdır (Fuhrmann, 2013).

İkinci dönem 1990'dan günümüze süregelen dönemdir. Bu dönemde plancıların pazarlık güçleri ellerinden alınarak ÖMKA alanların tasarımı, yazılı kurallarla genelleştirici ve nicel hale getirilmiştir. Bannen'ın vizyonu ve master plan önemini kaybetmiştir. Bu dönemde kamusal alan algısı üzerine yatırımcılar ile plancılar arasında bir uzlaşma yoktur. Belediye kamusal alan görüntüsünün devamı konusunda ısrarcı olsa da yatırımcılar güvenlik görevlileri tarafından gözlenen, özel kullanımların baskın olduğu ve birbirini tekrarlayan tasarımları tercih etmiştir. Yatırımcıların ürettiği ÖMKA alan metrekaresi karşılığı kazanacağı emsal teşviği

miktarı yazılı hale getirilerek, alan bazında yapılan müzakerelerde etkili olan nitel gereklilikler yalnızca “mevcut sokaklarla ilişki”ye indirgenmiştir (Fuhrmann, 2013).



Şekil 2.3: Solda ilk dönem, sağda ikinci dönemde üretilmiş alanlar (Fuhrmann, 2013).

İkinci dönem ÖMKA alanları erişilebilirlik, görünürlük ve yaya yollarının devamlılığı anlamında uygunluk gösterse de yalnızca dolaşım alanı olarak kullanılmaktadır. Bu alanlar burada çalışan bireyler için kullanışlıdır fakat yakın çevrede yaşayanların günlük yaşantısına hiçbir katkı sunmamaktadır (Fuhrmann, 2013).

2.4.2 Melbourne/ Avustralya

Melbourne kentindeki özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları konu alan bu başlık, Beza(2013)’nın çalışmasına dayanmaktadır.

Avustralya’nın en eski ve büyük şehirlerinden biri olan Melbourne’un merkezi iş alanı, 1836’da grid sistemle düzenlenmiş bir yol ağına sahiptir. Bu düzenlemede kent örüntüsünün bir parçası olan hiçbir merkezi ya da ortak açık alana yer verilmemiş olması yoğunluk artışıyla birlikte kamusal alan eksikliğinin doğmasına neden olmuştur(Beza, 2013).

1980’lerin ortalarında kent, küreselleşmenin etkilerini hissetmeye başlamış ve 1990’da ülkedeki en yüksek işsizlik oranına sahip kent olmuştur. Melbourne’ü de içine alan Victoria eyaleti ve yerel yönetim, 1990’ların ortalarında neredeyse iflas durumuna gelmiştir (Cuthbert, 2007).

Kenti bu darboğazdan kurtarmak için boşalan kent merkezini yeniden canlandıracak konut nüfusunun kente çekilmesi, konut nüfusuna uygun programların geliştirilmesi, kentin gelişmesini yönlendirecek planlama mevzuatının oluşturulması gibi bir takım

hedefler belirlenmiştir. Yapılan çalışmalar sonuç vermiş ve Melbourne 2011’de dünyanın en yaşanabilir kenti seçilmiştir. Bu başarı ve kente dair algının değişmesi, MIA’ya özel sektör tarafından milyonlarca dolar yatırım yapılmasını sağlamış ve 50’den fazla özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan (bir örneği için bkz. Şekil2.4) inşa edilmiştir (Beza, 2013).



Şekil 2.4: Federation Square (URL 8).

Pegels(2010) Melbourne MIA’da 5 tip özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan tespit etmiştir:

1. Binaların ön planında ya da ön avlusunda konumlanan simge niteliğindeki alanlar(müze gibi). Bu alanlar kamusal alanın aktif(protesto vb.) ve pasif(oturma vb.) kullanımını temin etmektedirler.
2. Yaya dolaşımını sağlayan ve bir açık hava fuayesi oluşturan binaların ve kompleks yapıların giriş plazaları. Genelde oldukça minimalist olup yalnızca zemin döşemesinden oluşan ve yol hizasından geride konumlanmış bina girişine kadar uzanan alanlardır.
3. Ofis kompleksleri önünde konumlanan, yapıyla bütünleşik açık alanlar. Bu alanlarda kullanımı yönlendiren 3 farklı düzeyde tasarlanmışlıktan söz edilebilmektedir. İlk düzey, minimal oturma elemanı içermektedir ve öncelikli amacı geçiş alanı oluşturmaktır. İkinci düzeyde dinlenmek için alanı çekici hale getirecek oturma elemanları, bitkiler ve su öğesi kullanılmaktadır. Üçüncü düzey ise kafe-restoran gibi özel işletmeler yoluyla kullanımı teşvik eden, iyi düşünülmüş alanlardır.

4. Melbourne'un grid düzeninden faydalanan, kentin kuzey-güney aksındaki mevcut geçit yollarını(laneway) (Şekil 2.5) işlevselleştiren blok içi geçitler. Bu alanlarda yaya dostu bir ortam yaratabilmek için kafe-restoran masalarıyla geçit daraltılarak yaya trafiği yavaşlatılmaktadır(aktaran Beza, 2013).



Şekil 2.5: Geçit yol (laneway). Centre Place, Melbourne, Victoria, Avustralya. Fotoğraf:Robert Blackburn (URL 9).

5. Kamusal ya da kamuya açık aktivitelere/etkinliklere ev sahipliği yapması için tasarlanan kentsel açık alanlar. Destinasyon alan olarak düşünülen bu alanlar kent ölçeğinde önem arz eden ve iyi düşünülmüş, tasarlanmış alanlardır. Genellikle ortada bir açık alan ve bu alanın sınırlarında yer alan ticari işlevlerden oluşmaktadır.

Bu beş farklı türdeki özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanın tasarım, uygulama ve işletme sürecinde özel sektör-kamu ortaklıklarından (PPP: Public Private Partnership) faydalanılmaktadır ve bu ortaklıkta etkili olan üç ana aktör vardır. Bunlardan ilki kamu idaresidir. Projenin önemi ve büyüklüğüne göre Victoria Eyaleti ya da Melbourne Belediyesi idareyi temsil etmektedir. İkinci aktör, büyük yatırımcılar ve finans kurumlarıdır ve motivasyonları, projelerine daha çok müşteri çekmektir. İyi tasarlanmış kamusal kullanıma açık bir alanın, projeye değer kattığı düşünülmektedir. Bu yüzden yatırımcılar bir kamu-özel sektör ortaklığına girmeleri durumunda ÖMKA alanların işletmesini kendileri yapmak istemektedir. Alanın işletme haklarını ellerinde tutarak bu alanda yapılacak aktivitelere ve kimlerin alana erişip erişemeyeceğine karar vermekte bu yolla kurum kimliği ve marka adlarını korumaktadırlar. Üçüncü aktörse yerel halk ve özel paydaşlardır (Beza, 2013).

Melbourne’de emsal teşviği yöntemiyle özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan üretimi yapılmamaktadır. Bunun yerine yukarıda sayılan üç ana aktörü bir araya getiren bir diyalog ortamında, kent için arzu edilen çıktılar tartışılmakta ve karara bağlanmaktadır. Bu yaklaşım, Melbourne’ün MİA’sında olumlu sonuçlar doğuran başarılı bir yaklaşımdır (Beza, 2013).

2.4.3 Bangkok/Tayland

Bangkok kentindeki özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları konu alan bu başlık, Anurakpradorn(2013)’un çalışmasına dayanmaktadır.

Bangkok’un planlama mevzuatı sürekli bir değişim geçirmektedir. 2006 yılındaki değişikliklerle birlikte KAKS sistemi yasaya eklenmiş ve özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan üretmeyi garanti eden kullanıcılara ekstra kat alanı verilmesini mümkün kılan düzenleme yasallaşmıştır. Bu düzenleme, özel sektörün 2009 tarihli Yapı Denetim Yasası (Building Control Act)’na uymasını kolaylaştırmıştır. Yapı Denetim Yasası, ticaret ve konut kullanımlı binaların bitişik kamusal alanlardan (kaldırım, promenad, üst geçit vb) çekme mesafelerini düzenlemektedir. Bu yasaya göre ticari kullanımlı binalarda parsel alanının en az %10’u, konut kullanımlı binalarda ise en az %30’u açık alan olarak bırakılmalıdır. Emsal teşviği kullanmayan yatırımcılar yasal olarak bu açık alanları kamunun erişimine açmakla yükümlü değildir (Anurakpradorn, 2013).

Mevcut emsal teşvikleri yatırımcıları geniş ve boş açık alanlar üretmeye teşvik etmektedir. Yasanın çıktığı 2006 yılından 2011 yılına kadar emsal teşviği almak için yalnızca 2 başvuru yapılmıştır(Anurakpradorn, 2013).

Bangkok’un ÖMKA alanları beş kategoriye ayrılabilir:

1. Genellikle büyük yapıların önünde konumlanan ve büyük etkinliklere ev sahipliği yapan 24 saat kullanılabilen alanlar (Depot Mall ve Tesco Lotus önündeki alanda gerçekleştirilen aerobik etkinlikleri vb).
2. Büyük yapıların önünde konumlanan, önemli mimar ve plancılar tarafından tasarlanmış, 24 saat dini aktivitelere izin verilen alanlar (Şekil 2.6)
3. Yapıların önünde yer alan, belirli zaman aralığında kamuya açık olan yaya köprüleri (Şekil 2.7)
4. Yapıların önünde yer alan, günün her saati kamuya açık olan yaya köprüleri

5. Büyük yapıların ya da altyapı tesislerinin önünde konumlanan, önemli mimar ve plancılar tarafından tasarlanmış, 24 saat kullanımına izin verilen alanlar (Mo Chit BTS Skytrain ücretsiz otoparkı vb) (Anurakpradorn, 2013).



Şekil 2.6: Grand Hyatt Erawan Hotel önündeki Erawan Shrine (San Phra Phrom) (URL 10).

Bangkok örneğinde emsal teşvikleri kaliteli kamusal alan üretimi için bir potansiyel taşımaktadır. Ancak yasada önerilen teşvik oranı yatırımcıların sonuçta ortaya çıkan kısıtlamaları göze almasına yetecek düzeyde değildir. Teşvik oranının azlığı, ortaya çıkacak sigorta riskleri, bu alanların güvenliğine ve buradaki kalabalığı kontrol etmeye harcanacak bütçe, yatırımcıların mülklerini kamuya açmayı istememelerine sebep olmaktadır. Bunun ötesinde, mevcut mevzuat yatırımcıya bir teşvik vermeden de özel mülkiyette kamusal alanlar oluşturulmasına olanak sağlamaktadır (Anurakpradorn, 2013).

Batıdaki pek çok örnekte kamusal niteliği daha yüksek görüldüğünden açık kamusal alanlar daha yüksek teşvikler almaya hak kazanmaktadır. Ancak Tayland gibi tropikal iklim koşullarının hâkim olduğu ülkelerde, Batılı ülkelerin koşullarına uygun olarak idealize edilmiş yaya alanlarının aynen uygulanması kullanılamayan, terk edilmiş, boş ÖMKA alanları doğurmaktadır. Ilıman iklim koşullarının hâkim olduğu Batılı ülkelerin kamusal alan pratiklerinin incelenmesinden doğan araştırma sonuçları ve standartlar, iklim koşullarının oldukça zorlayıcı olduğu Tayland gibi ülkelerde geçerliliğini kaybetmektedir (Anurakpradorn, 2013).



Şekil 2.7: Sheraton Grande Sukhumvit Hotel'in BTS Asok SkyTrain ve MRT Sukhumvit metro istasyonlarına erişimi sağlayan yaya köprüsü (URL 11).

Örneğin Bangkok'ta yaşayan bireylerin önemli bir bölümü toplu taşımayı kullanmakta ve mümkün olduğunca klimatize edilmiş alanlarda kalmayı tercih etmektedir. Ülke koşulları dikkate alınmadan üretilen aşırı sıcak veya toplu taşıma istasyonlarına aşırı uzak kamusal alanlar kullanılmayarak boş kalmaktadır (Anurakpradorn, 2013).

2.4.4 Hong Kong

Hong Kong özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarını konu alan bu başlık, Xing ve Siu (2013)'nin çalışmasına dayanmaktadır.

ÖMKA alanlar 1980'lerde yeni bir tür kamusal alan olarak Hong Kong'da uygulanmaya başlamıştır (Luk, 2009). Kamunun kullanımına açık alanlar üretmeleri karşılığında yatırımcılara bir takım emsal teşvikleri verilmektedir (Xing& Siu, 2013).

ÖMKA alanlar, Hong Kong'un tipik kamuya açık alanlarına (Şekil 2.8) örnektir. Bu alanlar 1960'larda gerçekleşen hızlı kentsel gelişmeyi takip eden süreçte geleneksel kamusal alanların(Kai Fong ve sokak pazarları) yerini almıştır. Geleneksel kamusal alanların önemli bir bölümü yıkılmış bunların yerine alışveriş merkezlerinde yer alan özel mülkiyette kamusal kullanımlı açık alanlar, Hong Kong sakinleri için birincil kamusal alan haline gelmiştir (Xing& Siu, 2013).

Hong Kong örneğinde özel mülkiyette kamusal kullanımlı açık alanlarda, özel mülkiyette kamusal kullanımlı kapalı alanlara göre daha az kontrol uygulanmaktadır.

Bu yüzden ÖMKA alanlar, kamunun geneline alışveriş dışında bir aktiviteyle sosyal etkileşim olanağı sunmada kapalı olanlara göre daha başarılıdır(Xing& Siu, 2013).



Şekil 2.8: Grand Millenium Plaza, Hong Kong (URL 12).

Konum ve mekansal şekilleniş bakımından Hong Kong'un özel mülkiyette kamusal kullanımlı açık alanları 3'e ayrılmaktadır:

1. Finans kurumları, sigorta şirketleri, ofis binaları gibi büyük özel kurumların binalarının giriş yolları
2. Özel mülkiyetteki binalara bitişik plaza ve açık alanlar (Şekil 2.9)
3. Alışveriş merkezlerinin bitişiğinde yer alan meydanlar (Cuthbert& Mckinnel, 2001).



Şekil 2.9: Kerry Hotel Hong Kong'un kamuya açık terası (URL 13).

Hong Kong'da yer alan alışveriş merkezlerinin büyük bir çoğunluğu ulaşım sistemiyle doğrudan ilişkilienmektedir. Bu yüzden avmler ve bunlara bitişik bulunan

ÖMKA alanlar yayalar için önemli geçiş alanlarıdır. Kentte, artan kâr elde etme uğraşı ve yoğun kentsel alanların bir sonucu olarak tüketim merkezli olmayan, özel mülkiyette kamusal kullanımlı açık alan eksikliği yaşanmaktadır (Xing& Siu, 2013).

2.4.5 Taipei/ Tayvan

Taipei özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarını konu alan bu başlık, Hsu (2013)'nin çalışmasına dayanmaktadır.

Tayvan'da uygulanan tasarım ve planlama mekanizmaları Amerika'dan uyarlansa da Japon sömürü dönemi mirasının akademi ve bürokrasi üzerindeki etkileri de sürmektedir. Bununla birlikte, bireyle devlet arasındaki ilişki, özel mülkün rolü ve devlet kurumlarının otoritesine bakışın farklılığı Taipei'nin belirgin bir öznelilik geliştirmesini sağlamıştır (Hsu, 2013).

Amerikan imar sistemini temel alan Tayvan Planlama Yasası (Taiwanese Planning Act) 1964'te yürürlüğe girmiş, bundan yaklaşık 20 yıl sonra Taipei'de emsal uygulamasına başlanmıştır. Emsal teşviği uygulamaları 1983'den beri uygulanmaktadır. Yatırımcıların kamusal kullanımlı açık alan üretmelerini teşvik amacıyla Kapsamlı Tasarım Sistemleri(Comprehensice Design Systems: CDS) adı verilen imar teşvikleri bir planlama enstrümanı olarak uygulanmaya başlanmıştır. Açık ve kaliteli alan üretimini desteklemek için bu imar teşvik sisteminin uygulanmasını takiben, Japonya örneğinde olduğu gibi, pek çok kamu otoritesi kendi hedeflerini gerçekleştirmek ve ihtiyaç duyulan kamusal donatıları temin etmek için benzer emsal teşviği uygulamalarına başlamıştır. Ancak farklı kamu kurumları tarafından ortaya konan ve bir uzlaşa olmadan uygulanan bu emsal teşviği politikaları, kent planlamanın bütünlüğünün kaybolmasına ve yerel yönetimin kontrolü kaybetmesine neden olmuştur. Kent planlamanın bütünselliğini yeniden kurmak amacıyla yeni kentsel tasarım mekanizmaları üretilmiştir. Bunlardan biri 1988'den beri büyük ölçekli projelerde uygulanan kentsel tasarım değerlendirmeleridir (Hsu, 2013).

Tayvan'da ilk emsal teşviği uygulamaları genellikle kamunun geneline açık olmayan, kapalı sitelerin içerisinde yer alan özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar üretilmesine neden olmuştur. Bu duruma karşı yapılan protestolar sonrası, konut alanlarında bu imar teşviklerinin uygulanmasına son verilmiştir. Artık yalnızca ticaret bölgelerinde Kapsamlı Tasarım Sistemleri uygulanmaktadır. 2010 yılı

itibariyle Taipei genelinde kapsamlı tasarım politikasıyla üretilen özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan sayısı 169'dur (Hsu, 2013).

Gayrimenkul pazarının mantığı ve ÖMKA alanların kamuya ait park ve promenadlarla entegre edilemeyişi kent içerisinde dağınık ve izole halde var olmalarına sebep olmuştur. Bu soruna çözüm bulabilmek için 1995'te toplum güçlendirme (community empowerment) adı verilen yeni bir yöntem kullanılmaya başlanmıştır. Memurlar ile yerel halk arasında ortaklıklar kurarak bir sinerji yaratan bu politika değişikliğiyle, kaliteli kamusal kullanımlı alanların üretimi ve işletilmesi hedeflenmektedir. 2010 yılına kadar bu yöntemle park, sokak peyzajı, özel mülkiyette yarı kamusal alanlar da dâhil olmak üzere 121 proje üretilmiştir (Hsu, 2013).

Kentin sorunlarına yaratıcı çözümler üretme amacıyla 2001 yılında uygulanmaya başlayan bir diğer yöntem ise boş mülklerin işlevlendirilmesidir. Bu yöntemde kullanılmayan bina ve boş arsaların burada yeni bir proje geliştirilene kadar geçici süreyle kamusal kullanıma açılması, geçici özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar oluşturulması söz konusudur (Hsu, 2013).

Taipei Kentsel Yenileme Ofisi (URO: Urban Renewal Office) 2010 yılında kentsel akupunktur yaklaşımıyla geliştirilen bir dizi politikayı uygulamaya koymuştur. Bu politikalarından biri Kentsel İyileştirme İstasyonu (URS: Urban Regeneration Station)'dur. Bu istasyonlar geçici olarak kurulan ve yerelin kaynak ve ihtiyaçlarını dikkate alan çözümleridir. Bu yolla üretilen özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara bir örnek olarak URS89-6 verilebilir. Bu projede yatırımcı eski bir binanın, kentsel yenileme projesi başlayana kadar, sanat atölyesi, kamuya açık bir galeri ve amfi ile bir STK ofisi olarak kullanılmasına izin vermiştir (Hsu, 2013).

Özetle New York'tan ve Japon kentlerinden ithal edilen özgün POPS konseptinin, Tayvan kentlerinin öznelliğine cevap vermede yetersiz kaldığı düşünülmektedir. Batı'nın deneyimlerinden ödünç alınmayıp, Tayvan kentlerinin problemlerine çözüm bulma arayışından doğan yeni yöntemler (URS ve geçici özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar gibi) kentsel yaşantının gerçekliklerini dikkate alan alternatif çözümler üretmede oldukça başarılıdır (Hsu, 2013).

Aşağıda bu bölümde ele alınan dünya örneklerinin karşılaştırmalı olarak yer aldığı Çizelge 2.1'e yer verilmiştir.

Çizelge 2.1: Dünya örneklerinde ÖMKA alanları karşılaştırması

	Ortaya çıkışı	Emsal teşviği uygulaması	ÖMKA alanları üretimi için yerele özgü çözüm	Bütüncül yaklaşım
Santiago/ Şili	1976 İmar Yasası	Var	Yok	İlk dönemde(1976-89) var, ikinci dönemde(1990-günümüz) yok
Melbourne/ Avustralya	2000'ler	Yok	Var (üç aktörlü ortaklıklar)	Var (kamu, kent genelinde ÖMKA üretiminde söz sahibi)
Bangkok/ Tayland	Emsal teşviğiyle ÖMKA alanları üretimi 2006, yerele özgü çözümlerle üretim daha eskiye dayanıyor	Var (yaygın olarak kullanılmıyor)	Var (yasal düzenlemelerle üretilebilen yaya erişim köprüleri, tapınaklar vb.)	Yok
Hong Kong	1980'ler	Var	Yok	Yok
Taipei/ Tayvan	1983 Planlama Yasası değişikliği	Var	Var(CDS, geçici ÖMKA alanları vb.)	Yok
New York/ Amerika	1961 İmar Yasası	Var	Var	Var (ÖMKA alanlarının birbirlerine göre konumlanışı ve ilişkileri standartlarla belirlenmiş)

2.5 New York Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alan Özel Örneği

New York yasal bir alt yapı kullanarak, imar teşvikleri(incentive zoning) yoluyla, özel mülkiyette kamusal alanları (POPS: Privately Owned Public Spaces) bir planlama aracı olarak enstrümanlaştıran öncü kenttir. Dünyadaki pek çok kent, özel mülkiyette kamusal alan uygulamalarında New York'un planlama mevzuatını temel alarak kendi yasal temellerini oluşturmuştur.

Kent özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar konusunda 50 yılı aşkın bir deneyime sahiptir. Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara yönelik ilk kanuni düzenlemeden bu yana, tasarım ve işletme standartları pek çok kere revize edilmiştir. Bu revizyonlar sayesinde özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların kalitesinde kayda değer bir artış ortaya çıkmıştır.

Bu bölümde New York örneği detaylarıyla incelenerek özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar konusunda oldukça geniş bir bilgi birikimine sahip olan kentin deneyimleri anlaşılmalı çalışılacaktır.

2.5.1 New York özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarının kökeni ve gelişimi

New York kenti ABD’de uygulamaya giren ilk İmar Kanunu’nun sahibidir. Çelik yapı sistemleri ve asansörlerin geliştirilmesinden sonra özellikle şehrin finans merkezinde birbiri ardına gökdelenler yükselmeye başlamıştır. İnşa edilen çok sayıdaki yüksek katlı bina, kent içindeki ışık ve hava akışını engeller hale gelmiş, bu sebeple bina yüksekliklerinde bir kısıtlamaya ihtiyaç duyulmuştur.

New York’ta 1916 yılında uygulamaya konan İmar Kanunu’yla yükseklik veya alansal büyüklük kısıtlaması uygulanacak bölgeler belirlenmiştir. Yükseklik kısıtlaması olan bölgelerde sokağın genişliği ve bölgede geçerli olan çekme mesafesine bağlı olarak yapıların ulaşabileceği maksimum yükseklikler (Hmax) belirlenirken, alansal büyüklük kısıtlaması olan bölgelerde taban alanı katsayısı ve bahçe mesafeleri belirlenmiştir (URL 14).

New York’ta bulunan özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların tasarım ve işletmesi ile bu alanların ilgili standartlara uygunluğunu düzenleyen temel kanun, New York Belediyesinin 1961 yılında uygulamaya koyduğu ve geçen zaman içerisinde pek çok kez düzenlediği 1961 İmar Kanunu’dur. Kanun, belediye sınırları içerisinde inşa edilecek tüm yapıların boyut, form ve kullanımını düzenlemektedir (URL 14). 1961 İmar Kanunu devrimsel bir niteliğe sahip olsa da bu alanlarda izin verilen ve temini şart koşulan donatımlar bakımından oldukça kısıtlayıcıdır. 1961 düzenlemesi uyarınca inşa edilen plazaların kanuni hak (as-of-right) olarak elde edildiği değerlendirilmektedir. Yani yatırımcılar, kamu otoritesinden kayda değer bir tasarım kritiği ya da onayı almadan, yalnızca plazayı inşa ederek emsal teşviği almaya hak kazanmaktadır (Schmidt ve diğ,2011).

Kanuni hak süreci, plaza, arkad ve konut plazaları ile bazı özel proje alanları için kullanılmıştır. Bu onay sürecinde yatırımcı, belediyenin Yapı İşleri Müdürlüğü’ne (Department of Buildings), önerilen kamusal alanın İmar Kanunda belirlenen gereklilikleri sağladığını ispat ettiği takdirde, otomatik olarak emsal teşviği almaya hak kazanmaktadır. Yapı İşleri Müdürlüğü başvuruyu kanunda belirtilen kurallara

uyup uymadığına dair zorunlu bir incelemeden geçirmektedir. Ancak bu inceleme sürecinde belediye, hazırlanan projenin tasarım anlamında uygunluğunu denetleyemez. Belediyenin Planlama Komisyonu'nun (The City Planning Commission) süreçte söz sahipliği yoktur (Kayden vd.,2000).



Şekil 2.10: Trump Tower atriumu (URL 15).

1961 yasasında ağaçlar, oturma ve aydınlatma elemanları gibi en temel donatımların plaza alanı içerisinde kullanılması yasaklanmışken kullanıcılara faydası sorgulanabilecek pergola, kanopi, bayrak direği ve korkuluklar gibi bir takım donatımların kullanımına izin verilmiştir. Plazaların konumu ve yönelimi ile ilgili kısıtlamalar asgari düzeyde olup, plaza yol kotundan 12ft'e kadar (yaklaşık 3,5m) aşağıda ya da 5ft'e (yaklaşık 1,5m) kadar yukarıda konumlanabilmektedir. Yol kotuyla plaza kotu arasındaki farkın açılması plazanın sokakla bağlantısını kopararak izole ve terk edilmiş bir alan haline gelmesine sebep olmaktadır. Bunlara ek olarak plazada yükleme, parklanma, taşıt sirkülasyonu, çöp toplama ve bina bakımıyla ilişkili aktivitelerin yapılmasına izin verilmektedir. Plazanın güvenliğini sağlamak amacıyla yapılacak kapı ve bariyerlerle ilgili düzenlemeler de asgari düzeydedir. Plazanın kamunun kullanımına açık olduğunu gösterir tabelaların kullanılması bir gereklilik değildir (Schmidt ve diğ.,2011).

Başlangıçta kanunda 2 farklı özel mülkiyette kamusal alan türü tanımlanmıştır: plaza ve arkad. (Tower,2014) Daha sonra yapılan değişikliklerle yeni özel mülkiyette kamusal alan türleri tanımlanmıştır. Yüksek yoğunluklu konut ve ticaret alanlarında

kamusal alan çeşitliliğini arttırmak amacıyla tanımlanan bu kamusal alanlardan bazıları: açık hava konkorsu, kaldırım genişletme, yükseltilmiş plaza, yol kotunun altında kalan plaza ve blok arası arkad ve galerilerdir (Schmidt ve diğ,2011).

Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren toplamda 12 farklı özel mülkiyette kamusal alan türü tanımlanmıştır. Bunlar:

- Plaza,
- Arkad (arcade),
- Kent plazası (urban plaza),
- Konut plazası (residential plaza),
- Kaldırım genişletme (sidewalk widening),
- Açık hava konkorsu (open air concourse),
- Örtülü yaya alanı (covered pedestrian space) (Şekil 2.12),
- Blok arası arkad (through block arcade),
- Blok arası galeri alanı (through block galleria),
- Yükseltilmiş plaza (elevated plaza),
- Yol kotunun altında kalan plaza (sunken plaza) ve
- Özel proje alanı(special purpose zoning district) sınırları içerisinde kalan alanlar (Kayden vd.,2000).

1975 yılında yapılan bir sonraki kayda değer revizyona kadar, 166 özel mülkiyette kamusal alan inşa edilmiştir (Schmidt ve diğ,2011). Uygulamanın bu dönemde oldukça yaygındır. New York City’de 1961-1975 yılları arasında inşa edilen ticari ofis binalarının %70’i uygulamadan yararlanmıştır (Tower,2014).

İmar Kanunda özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarla ilgili yapılan ilk kapsamlı değişiklik 1975 yılında yürürlüğe girmiştir. 1970’lerin başından itibaren 1961 İmar Kanunun özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları ilgilendiren bölümü mercek altına alınmaya başlanmıştır. William H. Whyte’in, 1961 yasasına bağlı kalınarak üretilen özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların kalitesine ilişkin Planlama Müdürlüğüne resmi bir şikâyetle bulunması bu durumda önemli bir rol oynamıştır. Whyte ve onun Street Life Project ekibi, “iyi bir kamusal alan”ın

niteliklerine dair Planlama Müdürlüğüne danışmanlık yapmıştır. Ekip, zaman atlatmalı fotoğrafçılık (time lapse photography) tekniği ile kapsamlı katılımcı gözlem çalışmalarını kullanarak neyin ve neden işe yaradığını tespit etmeye çalışmış ve bulgularını “The Social Life of Small Urban Spaces” adında bir taslak kitap ve video olarak yayınlamışlardır. Planlama Müdürlüğü, ekibin bu bulgularından yola çıkarak yasada beklenen düzenlemeleri yapmış ve yasa, yatırımcıları daha iyi tasarlanmış ve daha çok donatım içeren kamusal alanlar üretmeye teşvik eder hale getirilmiştir. Bu düzenlemeyle yatırımcıların daha yüksek emsal teşviği alabilmeleri, daha kullanışlı ve kaliteli kamusal alanlar üretmeleri koşuluna bağlanmıştır (Schmidt ve diğ.,2011).

2.5.2 New York özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarının değişimi ve yeni düzenlemeler

Ticaret yoğun alanlarda, kanuni hak yoluyla emsal teşviği kazanılmasının önüne geçilerek bunun yerine kent plazası (urban plaza) kavramı geliştirilmiştir. İki yıl sonra 1977’de yapılan değişiklikte birlikte konut plazası (residential plaza) kavramı yasaya eklenmiştir (Schmidt ve diğ.,2011).

Kent ve konut plazası kavramları ve bu kavramlarla birlikte yasada yapılan düzenlemeler, 1961 plazalarının eksikliklerini gidermek ve iyileştirilmiş tasarım ve işletme anlayışı sayesinde daha cazip ve canlı alanların ortaya çıkmasını sağlamak amacını taşımaktadır. Düzenlemelerle birlikte ilk defa özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların, asgari bir takım donatımları (oturma, aydınlatma ve bitkilendirme elemanları, alanın kamunun kullanımına açık olduğunu gösterir tabela) sağlaması şartı getirilmiştir. Plazaların görünürlüğü, erişilebilirliği ve plazaya ulaşan güneş ışığı miktarını maksimize etmek için plazaların boyut, yönelim, yükseklik ve konfigürasyonu detaylı olarak tanımlanmıştır (Schmidt ve diğ.,2011).

Yeni düzenleme ile daha yüksek tasarım standartları belirlenmesi ve fonksiyonel donatımların zorunlu tutulmasının yanı sıra yeni bir yönetsel inceleme süreci uygulanması da karar bağlanmıştır. Bu süreç sertifikasyon süreci olarak isimlendirilmektedir.

Sertifikasyon süreci kent plazası, kaldırım genişletme, açık hava konkorsu ve konut plazası temininde kullanılmaktadır. Yatırımcı, Planlama Komisyonu Başkanına imar parselini gösteren plan, kamusal alanın ebat ve konumunu gösteren vaziyet planı, öneri proje alanı ve yakın çevresini gösterir plan, imar hesaplamaları ve önerilen

kamusal alanın İmar Kanununda belirlenen kurallara uygunluğunu gösteren detaylı bir plan sunmalıdır. Komisyon Başkanı tek başına karar alma yetkisinde değilse de öneri kamusal alanın İmar Kanununa uygunluğu konusunda detaylı bir inceleme yaparak Yapı İşleri Müdürlüğü'ne(Department of Buildings) başvuruyu iletmektedir. Süreç boyunca, genellikle, belediye ekibi ile yatırımcı ekip arasında bir diyalog ortamı oluşmaktadır. Bu diyalog özellikle kanuni hak süreciyle elde edilen plazalara göre tasarım ve işletme anlamında oldukça karmaşık kurallara tabi olan kent ve konut plazalarının onay sürecinde önemli bir rol oynamaktadır (Kayden vd., 2000).



Şekil 2.11: IBM atriumu (URL 16).

Kent plazalarının bir inceleme ve onay sürecinden geçmesi, özel mülkiyette kamusal alan hükümlerine asgari düzeyde de olsa uygunluğun sağlanmasını mümkün kılmaktadır. Şehir Planlama Müdürlüğü özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları ilgilendiren yasaların taslaklarını hazırlamak ve yayınlamaktan sorumlu olsa da denetim ve cezalandırmaya ilişkin yaptırımlar farklı birimlerin sorumluluk alanındadır. Düzenli olarak yapılan teftiş programı ve periyodik olarak yeniden sertifikalandırma sisteminin olmayışı, mülk sahiplerinin zaman içerisinde tasarımda değişikliklere gitmesine, oturmayı engelleyecek sivri uçlu çubuklar ve korkulukların yaygın olarak kullanılmasına ve yer yer kapı ve çitler kullanılarak plazaya erişimin kısıtlanmasına neden olabilmektedir (Schmidt ve diğ,2011).

Kent ve konut plazalarının ortaya çıkışı alanın özelleştirilmesine sebebiyet verecek bir takım düzenlemelerin de kabulüne sebep olmuştur. Örneğin plazaya cephesi olan ticarethanelerin kimlik belirten tabelalar kullanılmasına izin verilmesi gibi nispeten

zararsız uygulamalardan, plaza alanının tamamını kaplayan ve ücrete tabi olan buz pateni pisti ya da amfi tiyatro gibi ticari işletmelere izin verilmesine kadar pek çok hüküm yasada yerini almıştır. Bahsi geçen türde bir buz pateni pisti ya da amfi tiyatro hiçbir zaman inşa edilmemiş olsa da özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda işletilmesine izin verilen açık hava kafeleri ve kiosklar da önemli riskler taşımaktadır. Oldukça yaygın olan bu kafe ve kiosklar için Planlama Müdürlüğü 3 yıl süreyle geçerli bir sertifikasyon uygulaması yürütmektedir. 3 yılın sonunda işletmeciler Planlama Müdürlüğüne tekrar başvurarak sertifikasını yeniletebilmektedir. Ancak tasarım ve işletmeye yönelik yönlendirici hükümlerin eksikliği problem teşkil etmektedir. Kafelerin plzanın geri kalanından nasıl ayrılacağı, buradaki masa ve sandalyelerden yemek servisini kullanmayan kişilerin faydalanıp faydalanmayacağı ve kış aylarında bu alanların nasıl kullanılacağı net değildir. Sonuç olarak pek çok kafe saksılar, kumaş bariyerler ve hatta alanı tamamen çevreleyen ayırıcılar kullanarak kamusal alanla aralarına belirgin şekilde bir engel koymayı tercih etmektedir. Alanda kullanılacak tabelalara yönelik hiçbir düzenlemenin olmaması sebebiyle bazı alanlarda katı, zaman zaman anlamsız(yeme-içme ya da uyuşturucu kullanımı gibi) kuralların listelendiği tabelalar görülmektedir (Schmidt ve diğ,2011).

Kent ve konut plazalarıyla birlikte ortaya çıkan bir diğer düzenleme de gece kapanış saati uygulamasıdır. Başlangıçta tüm özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar günün her saati kamuya açık iken kent ve konut plazalarında gece saatleri için minimum aydınlatma düzeyi belirlenmiştir. Ancak 1979 yılında yapılan bir revizyonla, belirlenen bazı mülk sahiplerinin idarelerindeki özel mülkiyette kamusal alanı mevcut standartlara uygun olarak yenilemesi karşılığında, Şehir Planlama Komisyonu'nun da onayıyla, belirli saatler arasında kapatılmasına izin verilmektedir. 1993 yılında kamusal alanı yenilemesi karşılığında gece kapanış saati uygulamasına izin verilen mülk sahiplerinin sayısı arttırılmış, 1996 yılında ise yenilemeyi kabul eden tüm özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların gece kapanış saati uygulamasına izin verilmiştir (Tower,2014). Bu düzenleme 1975 revizyonu öncesi üretilen niteliksiz kamusal alanların geçerli standartlara yükseltilmesinde önemli katkılar sunsa da bazı önemli olumsuz sonuçlar da doğurmuştur. Plzanın kamuya kapatılışının ötesinde bu düzenlemenin en önemli etkisi plazaları çevreleyen bariyerlerin inşa edilmesidir. Kanun hükümleri bu bariyerlerin boyutları, tasarımı ve

gündüz saatlerinde bu bariyerlere ne olacağı konusunda net değildir. Bunun sonucu olarak plazaları çevreleyen kale duvarı benzeri devasa bariyerler inşa edildiği, bu bariyerlerin gündüz saatlerinde bir kanadı açılarak kullanıldığı ya da katlanarak kaldırılarda devasa bir yığın olarak bırakıldığı görülmektedir (Schmidt ve diğ.,2011).



Şekil 2.12: Olympic Tower örtülü yaya alanı (URL 18).

1996 revizyonuyla birlikte kanuni hak süreciyle kamusal alan üretimine son verilmiştir. Yatırımcıların üretecekleri kamusal alan karşılığında bir imar teşviki alıp alamayacağı değerlendirmeye bağlı süreç sonucunda belli olacaktır (Tower,2014).

Değerlendirmeye bağlı süreç, Planlama Komisyonu tarafından yürütölmekte, bazı durumlarda Kent Konseyi tarafından incelemeler yapılmaktadır. Bu süreç kanuni hak sürecine göre daha temelli, eleştirel, zaman ve işgücü gerektiren ve istişari bir süreçtir (Kayden vd., 2000).

Değerlendirmeye bağlı süreçte onay alınabilmesi için yatırımcı, Planlama Komisyonuna önerilen kamusal alanın mimari projesi ve imar hesaplamalarını da içeren bir başvuru dosyası sunmalıdır. Şehir Planlama Müdürlüğü (The Department of City Planning) Planlama Komisyonuna dosyanın incelenmesi sürecinde profesyonel görüş sunarak destek vermektedir. Genellikle yatırımcı ekip üyesi tasarımcı, planıcı ve avukatlar ile belediye ekibinden tasarımcı, planıcı ve avukatlar bir araya gelerek toplantılar yapmaktadır. Özel izin gerektiren durumlarda STK'lar, meslek odaları(professional associations), mahalle dernekleri(block associations) ve halk topluluk kurullarında bir araya gelerek Planlama Komisyonuna görüş

bildirebilmektedir. Bunun yanı sıra İlçe Belediye Başkanları da görüş sunabilmektedir. Komisyon başvuruyu olduğu gibi onaylayabilir, değişiklikler yapılmasını talep edebilir ya da başvuruyu reddedebilir (Kayden vd., 2000).

Kanuni hak sürecinden farklı olarak her bir başvurunun uzman bir ekip tarafından çok yönlü olarak değerlendirilmesi ve daha katılımcı bir süreç takip edilmesi sebebiyle bu süreçle ortaya konan kamusal alanların kalitesi çok daha yüksektir.

2007’de yapılan bir sonraki kayda değer değişikliğe kadar 39 kent plazası ve 59 konut plazası inşa edilmiştir.

2007’de New York Belediyesi, özel mülkiyette açık kamusal alanlar için geçerli standartları yeniden düzenleyen bir değişikliği kabul etmiş, önceki tüm plaza tasarım yönetmeliklerini konsolide ederek Kamusal Plaza (Public Plaza) kavramı altında toplamış ve yeni standartları belirlemiştir. 2007 metni, halka açık, özgün ve heyecan verici açık alanların tasarımını ve yapımını kolaylaştırmak için hazırlanmıştır. 2007 metnin kabulünü takiben, bu metni güçlendirmek ve bazı hükümleri açıklığa kavuşturmak için Haziran 2009’da Kent Konseyi tarafından bir de metin değişikliği kabul edilmiştir. Yeni düzenlemeler, özel mülkiyetteki alanlarda, herkese açık, davetkâr, erişilebilir, güvenli ve yüksek kaliteli kamuya açık alanların oluşturulmasını sağlamayı amaçlamaktadır (URL 17).

Yapılan düzenlemeyle birlikte özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara ilişkin eleştiriler dikkate alınmış, 50 yıla yakın süredir elde edilen deneyimlerden faydalanarak kanun metni yenilenmiştir. Zaman içerisinde yapılan ekleme ve çıkartmalarla ağırlaşan, karmaşıklaşan ve konunun uzmanları tarafından dahi anlaşılması güç hale gelen kanun, sade ve anlaşılır hale getirilmeye çalışılmıştır.

2.5.3 New York özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları standartları

Bu bölümde özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara yönelik olarak oluşturulan standartlar incelenecektir. Mevcut tasarım standartlarına rehberlik edebilmesi için “İyi Bir Kamusal Plaza İçin Tasarım İlkeleri” ortaya konmuştur. Bu ilkelere bağlı kalınarak bir takım standartlar belirlenmiş ve kentlilerin de rahatça anlayabileceği şekilde özetlenerek New York Belediyesi resmi web sitesinde erişime sunulmuştur.

Standartlara rehberlik eden ilkeler şunlardır:

1. Açık ve davetkâr olmak

- Halka açık olduğu kolayca görülmeli ve anlaşılmalıdır.
- Alçak tasarım ögeleri ve plazaya götüren çok sayıda erişim aksıyla, herkese açık olduğu mesajını vermelidir.
- Görsel olarak ilgi çekici olmalıdır.

2. Erişilebilir olmak

- Yaya dolaşımını geliştirmelidir.
- Kaldırım ile aynı yükseklikte olmalıdır.

3. Güven ve emniyet hissi vermek

- Giriş ve çıkış için kolayca erişilebilen yollara sahip olmalıdır.
- Sokakla görsel bağlantısı olmalı ve sokağa doğru yönlendirilmiş olmalıdır.
- İyi aydınlatılmalıdır.

4. Oturma elemanı sağlamak

- Küçük gruplar ve bireyler için iyi tasarlanmış, konforlu ve çeşitli oturma elemanları sunmalıdır. (URL 17).

New York Belediyesinin ortaya koyduğu bu standartlar 5 ana başlık altında gruplandırılmıştır.

2.5.3.1 Formu düzenleyen standartlar

Geçmişte, standartların iyi tanımlanmamış olması yatırımcıların plazanın kamusalılığı noktasında özensiz davranarak, kendi çıkarları doğrultusunda projeler hazırlayabilmesine neden olmuştur. Bu projelerle yapı taban alanından arta kalan alanlarda, niteliksiz özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar üretilmiştir (Kayden vd., 2000).

Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların boyut, biçim, yönelim gibi özelliklerini düzenleyen bu bölümdeki standartlar, plazaların kullanışlı olmasını engelleyecek biçimlerde tasarlanması, anlamlı bir kentsel mekan oluşturmayacak boyutlarda üretilmesi, mikroklima koşulların elverişsizliği nedeniyle boş kalmasına neden olacak bir y nlenmeyle inşası gibi geçmişte yapılan hataların tekrar edilmemesi için yasada oldukça detaylı olarak belirlenmiştir.

Boyut

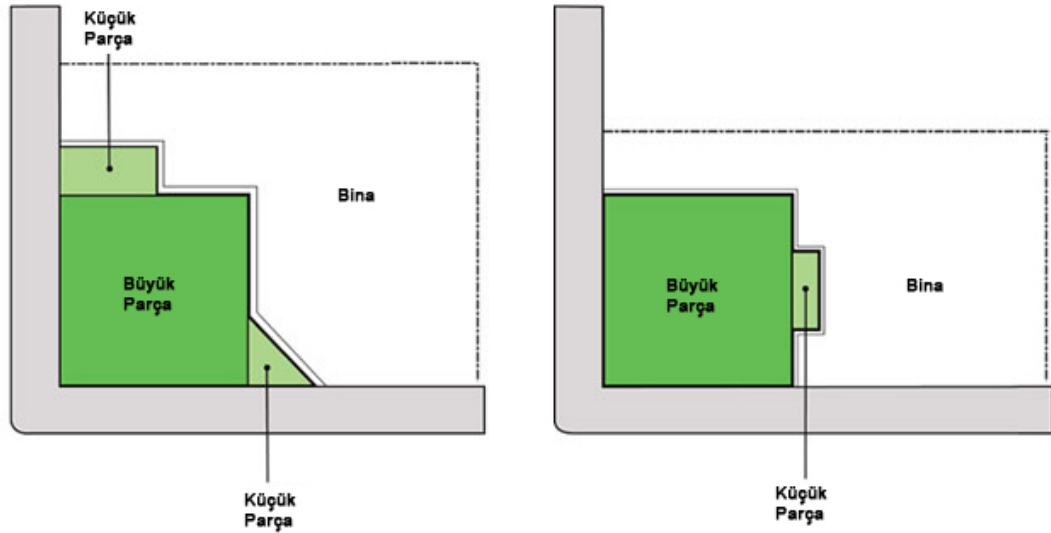
Bir plazanın minimum 2000 ft²(yaklaşık 185 m²) büyüklükte olması gerekmektedir. Bu büyüklük, gerekli donatıları ve peyzaj öğelerini konforlu bir şekilde barındırarak ilgili standartların uygulanmasına olanak sağlamaktadır (URL 17).

Binanın önünde yol kenarı otoparkına izin verilmemektedir. Konut birimlerinin %40'ı kadar otopark alanı sunulmalıdır (URL 17).

Biçim

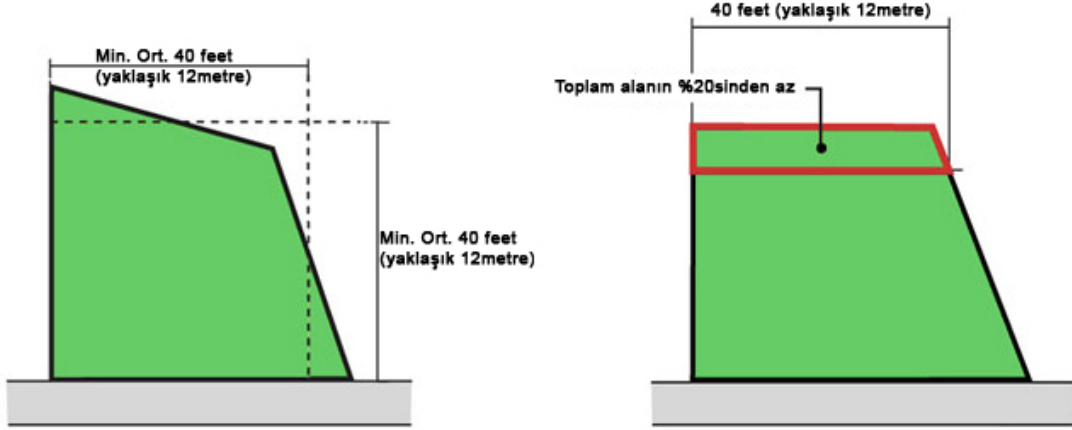
Plazanın ana kısmı halka açık plazanın "büyük parça"sıdır ve plaza alanının en az% 75'ini oluşturması gerekmektedir. Geri kalan küçük alanlar "küçük parça" olarak adlandırılmaktadır. Büyük ve küçük parçalar genellikle aynı tasarım standartlarına uymak zorunda olsa da büyük parçalar daha katı standartlara tabidir (URL 17).

Kamusal plazaların büyük parçası şekil bakımından düzenli olmalıdır (dikdörtgen, kare, vb.). Ancak peyzaj tasarımında esnekliğe izin vermek için, plazanın küçük alanlarının, plaza ana bölümünde girinti ve çıkıntılar oluşturacak şekilde konumlanmasına (Şekil 2.13) izin verilmektedir (URL 17).



Şekil 2.13: Halka açık plazanın büyük ve küçük parçaları arasındaki ilişki (URL 17 den uyarlanmıştır).

Kamusal plazaların büyük parçalarının ortalama genişliği ve derinliği minimum 40 ft (yaklaşık 12 metre) olmalıdır. Tasarımda ilave esneklik sağlamak için, plaza alanının maksimum % 20'sinde derinliğin 40 feetin(yaklaşık 12m) altında olmasına (Şekil 2.14) izin verilmiştir (URL 17).



Şekil 2.14: Plaza derinliği (URL 17 den uyarlanmıştır).

Yönelim

Plazanın yeteri kadar ışık almasını sağlayabilmek için aksini zorunlu kılacak bir sebep yoksa güneşe bakan plazalar tercih edilmektedir. Parselin güneşe bakan cephesi olmaması veya güneşe bakan cephenin genişliğinin 40 feetin altında olması durumunda, plazanın doğuya veya batıya bakmasına izin verilmektedir. Ancak hiçbir koşulda, plazaların sadece kuzeye bakmasına izin verilmemektedir (URL 17).

Bir başka imar yönetmeliği aksini gerektirdiği takdirde ya da kamusal alana ulaşan ışık ve hava düzeyinde önemli bir artış sağlanacağını tespiti durumunda, yönelimle ilgili düzenlemelerden feragat edilebilmektedir (URL 17).

Görünürlük

Kamusal alanın kamunun tüm kesimleri tarafından tercih edilebilir olması için açıklık algısı ve güvenlik duygusunun geliştirilmesi oldukça önemlidir. Bu anlamda kamusal plazanın görünürlüğü büyük önem taşımaktadır. Kamusal plazaların komşu sokak cephesinden bakıldığında tamamen görülebilmesi (Şekil 2.15) gerekmektedir. Bununla birlikte, caddelerin 90 derecelik açıyla buluşmadığı köşelerde tasarım esnekliğini korumak için görünürlük gereksinimleri yalnızca bir sokak cephesinden tam görünürlük ve diğer sokak cephesinden en az% 50 görünürlük olarak düzenlenmiştir (URL 17).

2.5.3.2 Erişilebilirliği düzenleyen standartlar

Kamusal alan doğası gereği herkesin erişimine açık olmalıdır. Bunun mümkün olabilmesi için kent geneline yayılmış, her yaş grubundan ve sosyo-ekonomik düzeyden bireyin rahatlıkla eriştiği, hiçbir bireyin dışlanma duygusu yaşamadığı alanlar üretilerek mekansal eşitliğin sağlanması oldukça önemlidir. Bu başlık altındaki standartlar özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların erişilebilirliğini düzenlemektedir (URL 17).

Konuma yönelik kısıtlamalar

Sokak cephesinde sürekliliği sağlamak için, kamusal plazaların, bir başka plaza veya parka en az 175 feet uzaklıkta konumlanması gerekmektedir. Bir kamusal açık alanın karşısında yeni bir ÖMKA alanı öneriliyorsa, önerilen bu yeni ÖMKA alanının yaya dolaşımına katkı sağlayacağını ispatlanması gerekmektedir (URL 17).

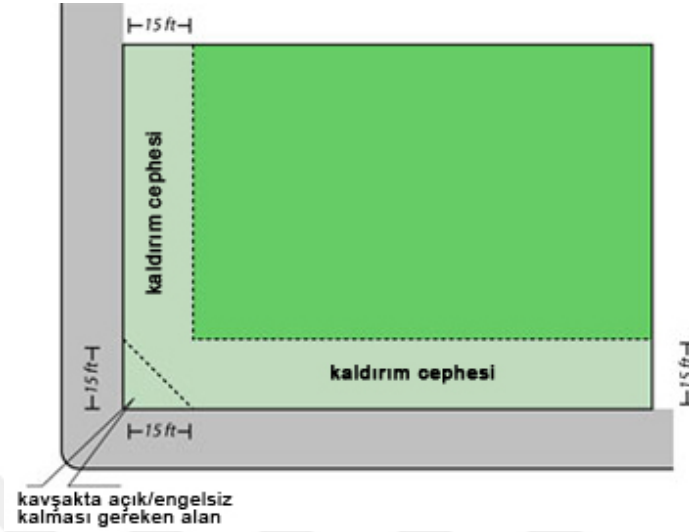
Blok arası kamusal plazalar için düzenlemeler

Blok arası kamusal plazalar, iki sokak cephesini birbirine bağlayan ve bloğun ortasında yer alan alanlardır. Bu gibi kamusal plazaların, iki caddeyi birbirine bağlayan en az bir adet 10 feet (yaklaşık 3m) genişliğinde sirkülasyon alanı içermesi gerekmektedir. Sirkülasyon alanı düz olmamalıdır, ağaç ve aydınlatma direkleri gibi donatılar içerebilmektedir. Bitişik binaların kamusal plazaya bakan cephesi 120 feet'in (yaklaşık 35m) üzerinde ise bu binaların kamusal plazanın yüksek katlı binalar arasında sıkışmasını engellemek ve açıklık duygusu ile insan ölçeğinin oluşmasını sağlamak için kamusal plazadan geri çekilmeleri gerekmektedir (URL 17).

Kaldırım cephesi

Kaldırım ve plaza arasındaki ilişki, plaza kullanılabilirliğini önemli ölçüde belirlemektedir. Bitişik caddelerdeki kamusal plazalara girişi kolaylaştırmak ve kamusal plazaların kaldırımla buluştuğu alanları canlandırmak için "kaldırım cephesi" adı verilen, kamusal plazanın ilk 15 feetinde kalan (yaklaşık 4,5 metre) alanda (Şekil 2.17) uygulanan bazı düzenlemeler bulunmaktadır. Bir kamusal plazanın kaldırım cephesinin en az% 50'sinde hiçbir engel bulunmaması gerekmektedir. Buna ek olarak, bir kavşağa cephesi olan kamusal plazaların, kavşaktan itibaren 15 feetlik (yaklaşık 4,5 metre) bir alanı boş bırakması gerekmektedir. Kaldırım cephesinin geri kalan% 50'si, sabit ve hareketli oturma

elemanları, peyzaj öğeleri, aydınlatma elemanları, kamusal alan tabelaları, çöp kutuları veya kamusal plazalarda izin verilen ve iki feetin (yaklaşık 60cm) altında yüksekliğe sahip diğer tasarım öğelerini içerebilmektedir (URL 17).



Şekil 2.17: Kamusal plazaların kaldırım cephesi(URL 17 den uyarlanmıştır).

Yükseklik

Kaldırımlar ve plazalar arasındaki yükseklik farkının fazla olması plazaların, kullanılabilirlik, çekicilik ve güvenlik algısını azaltmaktadır. Yönetmelik, kamusal plazaların genellikle bitişik kaldırım ile aynı seviyede yer almasını gerektirmektedir. Yükseklikteki küçük değişikliklere, bitişik kaldırım seviyesinden itibaren 2 feetten (yaklaşık 60cm) fazla olmamak koşuluyla izin verilmektedir (URL 17).

Büyük kamusal plazaların tasarımında ilave esnekliğe izin vermek için, 10.000 ft²'den (yaklaşık 930m²) büyük kamusal plazaların maksimum% 20'sinin, bitişik kaldırım seviyesinden 4 feet (yaklaşık 120cm) kadar yükselmesine, yükseltile alanın kaldırım hizasının 25 metre uzağında başlaması koşuluyla, izin verilmektedir. (URL 17).

Genellikle plazaların, yol kotunun altında olmasına izin verilmemektedir. Bununla birlikte, eğimin fazla olduğu sokaklara cephesi olan plazalarda kot farkından doğan problemleri çözebilmek için ilave esneklik sağlanmaktadır (URL 17).

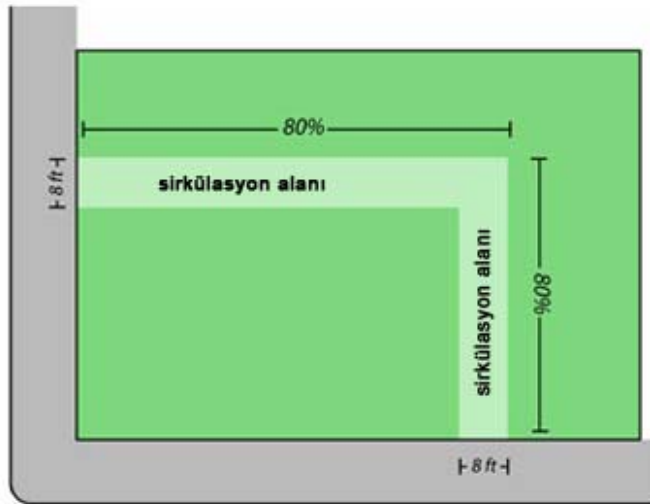
Basamaklar

Konforlu ve güvenli bir erişim için plazada kullanılacak basamakların minimum ve maksimum boyutları belirlenmiştir. Basamakların 4 ila 6 inç arasında (10-15 cm

arasında) bir yüksekliğe sahip olmasına izin verilmektedir. Basamak genişliğinin en az 17 inç (yaklaşık 43cm) olması gerekmektedir, ancak 5 inç (yaklaşık 12cm) yükseklikteki basamaklar için 15 inç (yaklaşık 38cm) basamak genişliğine kadar izin verilmektedir (URL 17).

Sirkülasyon Alanları

Kamusal plazalarda erişilebilirliği sağlamak için, sirkülasyon alanlarının en az 8 feet (yaklaşık 2,5m) genişliğinde ve plazanın derinliğinin en az % 80'ine kadar ulaşacak uzunlukta tasarlanması gerekmektedir. Sirkülasyon alanlarının (Şekil 2.18), plazanın baktığı her sokak cephesinin yanı sıra, tüm plaza ve bina girişleri ile oturma alanları ve açık hava kafeleri de dâhil olmak üzere, tüm önemli tasarım öğelerini birbirine bağlaması gerekmektedir. Zeminde yükseklik değişimine sebep olmadan ağaçlandırmaya, aydınlatma elemanlarına, kamusal alan tabelasına ve çöp kutularına izin verilmektedir (URL 17).



Şekil 2.18: Minimum sirkülasyon alanı gereklilikleri (URL 17 den uyarlanmıştır).

İzin verilen engeller

Kamusal plazalar izin verilen bitkilendirme, oturma elemanları ve diğer bazı plaza donatımları dışında açık ve engelsiz olarak tasarlanmalıdır (URL 17).

10.000 ft² (yaklaşık 930m²)'den küçük olan plazaların, plaza alanının maksimum % 40'ında, 10.000 ft²'den büyük plazaların ise plaza alanının maksimum % 50'sinde engel teşkil edecek donatımlar kullanılmasına izin verilir. Açık hava kafesi işletilmesine izin verilen plazalarda, kafe ile ilgili donatımların(oturma elemanları, masalar vb) kapladığı alan göz önüne alınarak, izin verilen engellenen alan

büyükluğu ekstra % 10 arttırılmıştır. Kamusal bir plazanın engellenen alan büyükluğu hesaplanırken yüksekliği fazla olan saksı benzeri bitkilendirme elemanları engel olarak değerlendirilirken, çimenlik alanlar (halkın kullanımına açık olması ve çevrelerindeki yürüyüş alanlarından 6 inçten (yaklaşık 15cm) yüksek olmaması koşuluyla) engel olarak değerlendirilmemektedir (URL 17).

Kanopiler, güneşlikler ve markizler: Bina ve ticarethane girişleriyle ilişkili kanopiler, güneşlikler ve markizler kullanıcıların hayatını kolaylaştırarak plaza kullanımını artırabilmektedir. Bununla birlikte iyi tasarlanmayan üst örtüler, plzazanın açıklık duygusunu ve kamusal niteliğini önemli ölçüde zedelemektedir. Üst örtüler maksimum 250 ft²'lik (yaklaşık 25m²) alan örtebilir ve bina cephesinden en fazla 15 feet (yaklaşık 4,5m) uzağa kadar uzanabilir. Bu sayede, plaza alanının geri kalanını önemli ölçüde etkilemeden, konut birimlerinde yaşayanlar için daha konforlu bir bekleme alanı sunulmaktadır (URL 17).

Yasaklar: Kamusal alanların niteliğine olumsuz etkileri nedeniyle, tüm kamusal plazalarda garaj kapıları, özel araç yolları, park yerleri, yükleme rıhtları, egzoz delikleri, mekanik teçhizatlar ve bina çöp depolama tesislerinin konumlandırılması yasaktır. Kamusal plzazanın bitişiğinde yer alan bu öğelerin gizlenmesi, plazadan bakıldığında görünürlüğünün azaltılması gerekmektedir. Buna ek olarak, kamusal plazaya bitişik bina duvarlarında, 15 feet (yaklaşık 4,5m) yüksekliğe kadar havalandırma delikleri ve mekanik teçhizat konumlandırılması yasaklanmıştır (URL 17).

2.5.3.3 Donatıları düzenleyen standartlar

Bir kamusal alanın kullanıcıların farklı ihtiyaçlarına cevap verebilmesi için bir takım donatılara sahip olması gerekmektedir. 1961 yasasıyla üretilen ilk dönem plazalarının büyük çoğunluğunun başarısız olmasının en önemli sebeplerinden biri de hiçbir donatı kullanılmayan boş alanlar olarak bırakılmalarıdır.

Oturma elemanları

Çok sayıda, iyi tasarlanmış ve konforlu oturma elemanı sağlanması, plaza tasarımında en kritik unsurlardan biridir (URL 17). William H. Whyte ve ekibinin çalışması bir plazada bulunan oturulabilir alan çeşitliliği ve çokluğunun plzazanın başarısı üzerinde doğrudan etkili olduğunu ortaya koymaktadır(Whyte, 2001).

Kamusal plaza kullanıcılarına, bireyler arasında etkileşimi geliştirecek konforlu oturma olanağı sunulmalıdır.

Çeşitlilik: Plazalarda altı çeşit oturma elemanı (Şekil 2.19) kullanılabilir. Bunlar: hareketli oturma elemanları, sabit ve tekli oturma elemanları, sabit banklar, oturma duvarları, bitkilendirme elemanı kenarları(planter ledges) ve oturma basamaklarıdır. Tüm kamusal plazalarda bu oturma elemanı türlerinden en az ikisi, 5.000 ila 10.000 ft² (465 ila 930 m²) arasındaki plazalarda ise en az üçü sağlanmalıdır. 10.000 ft²'den büyük plazalarda, bu üç oturma türünden biri hareketli oturma elemanı olmak zorundadır (URL 17).

Mümkün olduğunca sosyal oturma(social seating: sosyal etkileşimi kolaylaştıran oturma düzeni) düzeni tercih edilmelidir. Hareketli masalar ve sandalyeler sosyal oturmaya olanak sağlayan en esnek birimlerdir, ancak açılı ve kıvrımlı banklar ve gruplanmış sabit oturma elemanları da aynı işlevi görmektedir (URL 17).



Şekil 2.19: Paley Park, New York (URL 19).

Oturma elemanlarının önemli bir bölümü sırtlığa sahip olmalıdır. Bu sayede her yaştan kullanıcı için rahat ve kullanışlı bir oturma deneyimi sunulabilecektir. Çeşitliliği sağlamak için, oturma basamakları ve oturma duvarları, kamusal plazadaki toplam oturma elemanlarının en çok % 15'iyle sınırlandırılmıştır(URL 17).

Boyutlar: Olması gerekenden dar, yüksek veya kısa oturma elemanları, bir alanın kullanılabilirliğini düşürmektedir. Oturma elemanlarının en az 18 inç (yaklaşık 45cm) derinliğinde ve 16 ila 20 inç (40 ila 50 cm) arasında bir yükseklikte olması gerekmektedir. Bitkilendirme elemanlarının kenarlarında sağlanan oturma alanları en az 22 inç (yaklaşık 55cm) derinlikte olmalıdır. Oturma basamaklarının yüksekliği ise 6 ila 20 inç (15 ila 50 cm) arasında değişebilmektedir (URL 17).

Konum: Oturma elemanlarının kentin yoğunluğu ve gürültüsünden uzaklaşmak ve sirkülasyonu engellemek için plaza alanının derinlerine yerleştirilmesi, plaza girişinde oturma elemanı eksikliğine bu da plazaların kullanılmadan boş kalmasına neden olmaktadır. Bu yüzden kaldırımdan itibaren 15 feet (yaklaşık 4,5m) içerisinde oturma elemanı sağlanması gerekmektedir. Kamusal plazanın sokağa bakan her 2 feet (yaklaşık 60cm) cephesi için minimum 1feet (yaklaşık 30cm) uzunluğunda oturma elemanı sunulması gerekmektedir. Sokakla etkileşimi kuvvetlendirmek ve kullanıcı konforunu sağlamak için, bu oturma elemanlarının % 50'sinde sırtlık bulunması ve sırtlığı bulunan koltukların da %50'sinin kaldırıma bakması gerekmektedir (URL 17).

Yasaklar: Oturmak için uygun olan yüzeylere yerleştirilen parmaklıklar, sivri uçlu çubuklar veya kasıtlı olarak seçilen rahatsız edici malzeme ve formlar gibi oturmaya caydırıcı tasarımlar kamusal plazalarda yasaklanmıştır (URL 17).

Aydınlatma

İyi tasarlanmış bir aydınlatma sistemi, bir alanın gece kullanımını önemli ölçüde etkilemektedir. Bazı mülk sahipleri plazanın gayri resmi olarak "kapatılması" için özellikle loş ve eşit olmayan bir aydınlatma düzeni tercih edebilmektedir. Tüm kamusal plazalarda, plaza içindeki tüm yürünebilir alanlarda, oturma alanlarında ve bitişik kaldırımlarda 2fc(foot candle: birim alana düşen ışık şiddetini ölçen birim) aydınlatma sunulması gerekmektedir. Minimum aydınlatma saatleri, günbatımından en az bir saat önce başlayıp güneşin doğuşundan bir saat sonrasına kadar sürmelidir (Şekil 2.20). Bu durum, gece kapanış saati uygulaması olmasına bakılmaksızın, tüm plazalar için geçerlidir. Bina içinde veya dışında kullanılan, kamusal plazayı aydınlatan tüm ışık kaynaklarının görüş alanını zayıflatacak ve güvenlik duygusuna olumsuz etki edecek şekilde açıkta bırakılması yasaktır (URL 17).



Şekil 2.20: Harper Collins blok arası arkadı (URL 56).

Çöp kutuları

Plazaların temizliği son derece önemlidir. Bu yüzden plazalarda öğle yemeği kalabalığı gibi tipik plaza kullanımlarını karşılayacak büyüklük ve miktarda çöp kutusu bulunmalıdır. Her 1500 ft² (yaklaşık 140m²) alan için bir çöp kutusu konulması gerekmektedir. Plazaların büyüklüğüne ve yiyecek servisinin varlığına göre çöp kutusu sayısı değişmektedir. Tüm çöp kutuları minimum 25 galon(yaklaşık 95litre) kapasitede olmalı ve minimum 12 inçlik(yaklaşık 30cm) açıklığa sahip olmalıdır. Tüm oturma alanlarının 50ft (yaklaşık 15m) yakınında bir çöp kutusu olmalıdır (URL 17).

Bisiklet parkı

2009 yılında, tüm yeni projelerin (kamusal plaza bonusunu kullanan yeni binalar da dâhil olmak üzere) bisiklet park yeri temin etmesini gerektiren bir yasa değişikliği yapılmıştır. Tüm kamusal plazalarda en az iki bisiklet park yeri, 10.000 ft²'den (yaklaşık 930m²) büyük plazalarda en az dört bisiklet park yeri sağlanmalıdır. Bisiklet parkının kolayca erişilebilir olması için kamusal plazaya bitişik kaldırımda bulunması gerekmektedir (URL 17).

Kamusal alan tabelaları

Bir alanın ÖMKA alanı olduğunu, içerdiği donatıları, işletme saatlerini ve işletmeden sorumlu kurumu gösterir tabelalar, hem kullanıcılara hem de mülk sahiplerine bu alandaki hak ve sorumluluklarını hatırlatması açısından önemlidir.

Tabela Tasarımı: Kamusal plaza tabelalarında kullanılacak yazı tipleri, renkler ve malzemeler için standart tasarım yönergeleri, kamusal plaza yönetmelikleri ile düzenlenmiştir (URL 17).

Giriş tabelası: Giriş tabelası, alanı kamusal olarak tanımlayan ve şehrin özel mülkiyette kamusal alan sisteminin bir parçası olduğunu belirten birincil plaza işaretidir. Plak, "kamuya açık" ibaresi, Uluslararası Erişilebilirlik Sembolü (tekerlekli sandalye), "24 saat açıktır" ibaresini ve plazanın belirli bir saatte kapanışına izin verilmesi durumunda, erişilebilir olduğu saat aralığı bilgisini içermelidir (URL 17).

Bilgilendirme tabelası: Plazada sağlanan donatımları, plazanın bakımından sorumlu olan kurumu ve soru ve şikâyetler için başvuru merciini göstermelidir. Bilgilendirme tabelası (Şekil 2.21), kamusal alan logosunu, plazanın çalışma saatlerini, plazada sunulan donatımları, plaza sahibinin adı ve iletişim bilgilerini ve soru ya da şikâyet durumunda aranacak başvuru hattının bilgilerini içermelidir (URL 17).

Erişim saatleri tabelası: Kamusal plazaya erişimin sınırlandırılmasının Kent Planlama Komisyonu tarafından onaylandığı ve erişimi sınırlandırmak için kamusal plazaya engeller yerleştirildiği durumlarda, bariyere plazanın ne zaman kapatılabileceği hakkında halka bilgi veren küçük plakalar takılması gerekmektedir (URL 17).

Yasaklama işaretleri: Yasaklanmış durumları ve faaliyetleri listeleyen azami bir yasaklama işaretine izin verilir; bu işaret, 1 ft²'den (yaklaşık 930cm²) geniş olmamalı ve normal bir plaza faaliyetini (örneğin, oyalanmak veya yemek yemek gibi) veya hâlihazırda yasadışı olan bir eylemi konu etmemelidir (URL 17).

Kimlik belirten işaretler: Kamusal plazayla ilişkilendirilen bir bina veya kiracının varlığını gösteren tabelalar, kamusal plazaya bir kimlik duygusu katmakta ve plaza kimliği ile kurum kimliği arasında bir bağ kurarak, plazanın bakım onarımının özenle yapılmasını sağlamaktadır. Yasa 2009 değişikliği ile meydanın önündeki her bir kuruluşun bina duvarında yer alacak bir tabela kullanmasına izin vermekte ve bu

işaretin 4 ft²'yi aşmaması gerektiğini belirtmektedir. Tabela, bina veya kiracı adı ve adresi ile sınırlıdır. Kamusal plazada hiçbir işaret aydınlatılmamalıdır(URL 17).



Şekil 2.21: Sol üstte giriş tabelası örneği, sol altta kimlik belirten işaret örneği, ortada bilgilendirme tabelası örneği, solda erişim saatleri tabelası (URL 17).

Ek donatılar

5000 ft²'yi (465 m²) aşan plazaların, bazı ek donatılar sağlamaları gerekmektedir. Bu gereklilik, daha büyük plazaların tasarım anlamında daha çok çeşitlilik sunması gerektiği kabulünden doğmaktadır. Ek donatılar şunlardır: hareketli masalar ve sandalyeler, fiskiye veya yansıtıcı havuzlar gibi su öğeleri, sanat eserleri, çocuk oyun alanları, oyun masaları ve eşlik eden oturma elemanları ve yiyecek servisi(açık hava kafeleri, büfeler veya bitişik perakende alanlarındaki yiyecek servisi gibi). 5000 ila 10000 ft² (465 ila 930 m²) arasındaki plazaların ek donatılardan en az bir tanesini, 10000 ft²'den (930 m²) büyük plazaların ise en az üç tanesini sunması gereklidir. Alanı 10.000 ft²'den büyük olan ve ticari bir binayla ilişkili olan plazalar için, gerekli olan ekstra 3 donatımdan biri yiyecek servisi olmak zorundadır(URL 17).

2.5.3.4 Bitkilendirme ve drenaja yönelik standartlar

İyi bir kamusal açık alanda mutlaka bitkilendirme yapılmış olmalıdır. Yoğun bir bitkilendirme ile kamusal plazada ihtiyaç duyulan yeterli güneş ve açıklık arasında bir denge kurulmalıdır (URL 17).

Her kamusal plazada en az dört ağaç (Şekil 2.22) bulunmak zorundadır. Her 1000 ft² plaza alanı için, gövde çapları toplamı 4 inç(yaklaşık 10cm) olacak şekilde ekstra ağaç(lar) dikilmesi gerekmektedir. Bu gereklilik, ya büyük gövde çaplı, az sayıda ağaçla ya da küçük gövde çaplı çok sayıda ağaçla karşılanabilir (URL 17).

Dikilmesi gereken ağaçların en az% 50'si zeminde yükseklik değişikliğine sebep olmayacak şekilde dikilmeli ve suyun ağaç köklerine nüfuz etmesine izin verirken yaya dolaşımını da engellemeyen, en az 5 feet genişliğinde gözenekli bir yüzey ile çevrelenmelidir (URL 17).

Bitki çeşitliliğini arttırmak ve plazalardaki sert zeminlerin istenenden fazla olmasını önlemek için, plaza yüzeyinin % 20'sinin yer seviyesinde bitkilendirilmiş alanlarla kaplanması gerekmektedir. Bu bitkilendirilmiş alanlar, bitki yatakları, yer örtücüler veya erişilebilir çimenlik alanlar formunda olabilmektedir. Asılan saksılardaki bitkilendirme elemanları bu hesaplama dâhil edilmemektedir (URL 17).

Ağaçların ve diğer bitkilerin kök salıp büyümesini sağlamak için, peyzaj projelerinde kuraklığa dayanıklı tür olarak özellikle belirtilmediği sürece, tüm ekili alanlar için sulama sistemi kurulmalıdır. Drenaj sistemleri, garajlar veya bodrum katları gibi yeraltı yapıların üzerinde bulunan bitkilendirilmiş alanlarda da gerekliliktir (URL 17).

2.5.3.5 İşletmeye yönelik standartlar

Erişim saatleri / Gece kapanışı:

Temelde, tüm özel mülkiyette kamusal plazalar, günün 24 saati herkese açıktır. Ancak, Kent Planlama Komisyonu izin verdiği takdirde kamusal plazaların gece boyunca kapanması mümkün olabilmektedir. Gece kapanışına izin verilen kamusal plazalarda, erişime açık olunması gereken asgari saatler genellikle şunlardır:

15 Nisan- 31 Ekim: 07:00- 22:00

1 Kasım- 14 Nisan: 07:00- 20:00 (URL nyc.gov).

Bariyerler:

Plazanın kamuya açık olduğu saatlerde plazada bariyer kullanılamamaktadır. Plazanın halka açık olduğu saatlerde kapatılarak plaza alanından tamamen çıkarılabilen bariyerlerin yüksekliği 5ft'e(yaklaşık 150cm) kadar çıkabilir. Plaza alanında bariyerlerin depolanması için kullanılacak stant veya dolaplara izin verilmemektedir (URL 17).

Engelli bireyler için erişilebilirlik standartları:

Plazaların herkes için erişilebilir olmasını garanti altına almak adına, tüm kamusal plazalarda engellilerin erişimi için geçerli bina yapım yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir (URL 17).

Kiosklar ve açık hava kafeleri:

Plaza kullanıcılarına yiyecek servisi imkânı sağlayan kiosklar ve açık hava kafeleri, gibi donatıların iyi tasarlanmasını ve plaza düzenine entegre olmasını sağlamak için, kafe ve kiosklara, yalnızca Şehir Planlama Komisyonu Başkanı tarafından onay verilmektedir. Aşağıdaki standartlar, 1961 plazaları ile 2007 öncesi plazalar da dâhil, tüm kamusal plazalarda uygulanmaktadır (URL 17).

Kiosklar: Her 5000 ft²'lik (465 m²) plaza alanı için bir adet 100 ft²'lik (yaklaşık 9m²) kioska izin verilmektedir. Kiosklar, dolaşımı engellememelidir. Kiosklarda kitap veya gazete stantlarına, yiyecek veya içecek servisine ve kamusal plazanın kullanımını tamamlayan diğer kullanımlara izin verilmektedir. Tüm kioskların yılda en az 225 gün hizmet vermesi gerekmektedir (URL 17).



Şekil 2.22: Citigroup açık hava konkorsu (URL57).

Açık hava kafeleri: Şemsiye, kumaş üst örtüler ve ısıtma lambaları hariç, kafeler gökyüzüne açık olmalı ve etrafı kapatılmamalıdır. Kafe, plazanın cadde cephesinin üçte birinden fazlasını işgal edemez. 30.000 ft²'den (yaklaşık 2790m²) büyük plazalar dışında kafe, plazanın bir kenarına yaslanacak şekilde yerleştirilmelidir. Açık hava kafelerinin kamusal plazaya dışarıdan erişimi veya plaza içindeki dolaşımı olumsuz şekilde etkilememesi için, kafeyi plazadan ayıran çit, saksı veya diğer bölücülerin

kullanılması yasaklanmıştır. Kafelerin, yüksekliği 6 inç'i (yaklaşık 15cm) aşmayan platformlar hariç, plaza ile aynı yüksekliğe yerleştirilmesi gerekir. Tüm kafeler yılda en az 225 gün hizmet vermelidir ve çalışmadığı zamanlarda masa ve sandalyeler hariç tüm ekipmanlar plazadan çıkarılmalıdır(URL 17).

Plazaya Cephesi Olan Kullanımlar:

Plazaya bitişik binalardaki kullanımlar plzanın canlılığını doğrudan etkilemektedir. Görsel temasa izin veren aktif kullanımlar plazayı hareketlendirirken, boş ve opak duvarlar, düzgün bir şekilde tasarlanmazlarsa, plaza alanını öldürebilirler (URL 17).

Perakende ticaret ve hizmetler: Bir binanın plazaya bakan cephesinin en az % 50'si, bölgede geçerli olan imar planında izin verilen perakende ticaret veya hizmet kuruluşlarınca kullanılmalıdır. Bu alanlarda, lokanta, süpermarket, giyim mağazaları gibi mahalleye hizmet eden perakende kullanımlar konumlanabilmektedir. Ofisler, toptan satış birimleri, otomobil servis ve showroomları, umumi otoparklar, bazı imalat kuruluşları, bankalar ve sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma ve havalandırma ekipmanlarının sergilendiği showroomlar gibi belirli kullanımlar yasaklanmıştır (URL 17).

Bina girişleri: Bina ana girişlerinin plaza içinde ya da plzanın yakınında bulunduğu durumlarda oldukça başarılı plazalar ortaya çıkmaktadır. Bu plazalar, binada yer alan kurumların kimliği ile ilişkilendirilerek, bina için bir "vitrin" haline gelmekte ve binanın bir parçası gibi değerlendirilerek iyi işletilmektedir. Binanın ve plzanın kimliği arasındaki bu bağlantının korunmasını sağlamak için, ana binanın girişlerinin plzanın içinde veya 10ft (yaklaşık 3m) yakınında olması gerekmektedir (URL 17).

2.5.4 Eleştiriler

Bu bölümde literatürde sıklıkla karşılaşılan niteliktense niceliğin öncelenmesi, alandan belli grupların dışlanması, karar alma süreçlerinde yatırımcıların baskın oluşu, kent açısından kârlılığın sorgulanabilirliği, denetim eksikliği, güvenlik önlemlerinin sıklığı ve hak ve özgürlüklerin kısıtlanması eleştirileri derlenerek 6 başlıkta ele alınmıştır.

2.5.4.1 Niteliktense niceliğin öncelenmesi

Başlangıçta uygulamanın temel hedefi kent sokaklarına ışık ve havanın ulaşmasıdır. Bu bakış açısıyla, yeterli boşluğun bırakılması ışık ve havanın kente ulaşmasını

sağlayacağından, kentli için kaliteli bir mekân yaratma arayışına girilmemiştir. Bu nedenle uygulamanın başlangıç aşamalarında nitelikten nicelik öncelenmiş ve mümkün olan en fazla kamusal alanın temini hedeflenmiştir. Bunun için kamusal alan kalitesi göz ardı edilerek yatırımcılara önemli tavizler verilmiştir. Ancak zamanla niteliksiz olduğundan kullanılmayan, hatta yatırımcıların kötü niyetli tutumlarıyla halkın kullanımına kapatılan bu alanların kent için önemli bir kaynak olduğunun farkına varılmış ve bir takım düzenlemelerle daha kaliteli kent mekânları oluşturulmaya çalışılmıştır.

2.5.4.2 Alanın kamusalılığına aykırı düşecek şekilde belirli grupların dışlanması

1975 sonrası yapılan düzenlemelerle kamusal alan kalitesinin artırılması bakımından oldukça önemli adımlar atılmakla beraber alınan bazı kararların alanın kamusal niteliğini zedeleyecek sonuçlara yol açtığı söylenebilir (Schmidt ve diğ,2011). Plazayı çevreleyen kurumların plazaya bakan cephelerinde, kurum kimliği gösterir tabelalar kullanımına izin verilmesi buna önemli bir örnektir. Kanun maddesinin amacı, mekân kimliği ile kurum kimliği arasında bir bağ kurarak mekâna dair bir aidiyet oluşturmak, bu sayede hem mekâna kimlik kazandırmak hem de alanın bakım ve onarımının sürekliliğini garanti etmektir. Ancak kamusal alanın kurum kimliğiyle ilişkilendirilmesi, bu alanların özel mülkiyetteki alanların(perakende ticaret alanları, ofis lobileri) bir uzantısı olarak algılanmasına sebep olmaktadır. Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların işletilmesinden sorumlu olan mülkiyet sahipleri bu algıyı güçlendirerek kamusal alanın kullanıcı profilini şekillendirmeyi amaçlayabilmektedir. Bu durum bir markanın kullandığı renkler, malzemeler, formlar ile bir marka kimliği oluşturması ve bu yolla hedef müşteri kitlesini belirlemesine benzemektedir. Markanın hedef kitlesi dışında kalan kullanıcılar dışlanabilmektedir. Alınan tasarım ve işletme kararları kentlilere, kimin bu alanda hoş karşılandığının, kimin istenmediğinin sinyalini verebilmektedir. Nemeth(2009) işletme kararlarıyla kullanıcı profilinin belirlenmesini sağlayan yöntemleri yedi başlık altında toplamıştır:

- Filtre edilmiş mekânlar (filtered spaces)
- İtici mekânlar (uninviting spaces)
- Kuşatılmış mekânlar (fortressed environments)

- Panoptik mekânlar (panoptic places)
- Tüketim mekânları (consumption spaces)
- Sokağın gözleri (eyes on the street)
- Küçük ölçekli tasarım öğeleri (small scale design)

Filtre edilmiş mekânlar: Adını Sorkin(1992) ve Augiri ve Graham(1997) tarafından ortaya atılan kavramlardan almaktadır. “Filtre edilmiş” kavramı, belirli tekniklerin kullanıcıları etkili bir şekilde filtre ederek ya da gruplandırarak uygun müşteri profilini garantilediğini ifade etmektedir. Bu alanlar, *“etkileşim yerine tüketimi teşvik eden paketlenmiş bir kentlilik”* sunmaktadır (Boyer, 1992; Crawford, 1992). Parlak renkler, farklı tasarımlar ve diğer görsel uyaranlarla (Şekil 2.23) müşterileri cezbetmeye çalışan tamamen tüketim temelli “tema parklar” olarak tanımlanabilirler (Boyer, 1992). Hedef kullanıcıları trendleri takip eden, modern, kentli, iyi eğitilmiş ve harcamaya hazır tüketicilerdir (Crawford, 1992).



Şekil 2.23: ION Orchard Alışveriş Merkezi, Singapur (URL 20).

İtici mekânlar: Kayden vd. (2000) tarafından tanımlanan marjinal alanlarla önemli bir benzerlik göstermektedir. Özellikle ilk dönem özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların büyük çoğunluğu, kaldırım taşı döşenmiş boş alanlar olmaktan öteye geçememiştir (Kayden vd., 2000). Whyte (1988) 1961 yasasına bağlı kalınarak

Üretilen bu alanların büyük çoğunluğunu “*berbat: steril, hiçbir Şey için kullanılmayan boş alanlar*” olarak tanımlamaktadır. Mikroklima eőitlilięi(güneőten ya da yağmurdan koruma olanağı) yoktur (Şekil 2.24), ya az sayıda oturma elemanı vardır ya da hiç yoktur, gece aydınlatması bariz şekilde zayıftır ve alanın kamusalılığını gösterir tabelaya yer verilmemiőtir (Nemeth, 2009). Boş bir plaza ya da arkadın güçlü bir marka imajı sağlayacağı düşünülerek inşa edilmiş olan bu alanlar, genellikle kasten özelleőtirilmiőtir (Smithsimon, 2008). Yatırımcılar, hiçbir donatımın olmadığı boş bir plaza inşa ederek, arsa değerlerinin son derece yüksek olduğu bu alanlarda, “*boş bir alan bırakma lüksünün keyfini süren*” güçlü bir őirket imajı çizmeyi amaçlamaktadır (Willis, 1995).

Kuşatılmış mekânlar: Bu yaklaőımda kullanıcı profilini yönetebilmek için erişim olduğa sıkı bir şekilde kontrol edilmekte ve alansal dıőlama (territorial exclusion) uygulanmaktadır (Nemeth, 2009). Bu alanlar genellikle kaldırımdan uzağa konumlandırılmıőtir, yol kotundan erişim engellenmiőtir ya da çevreleyen yüksek duvarları ve boş cepheleri vardır (Davis, 1992).



Şekil 2.24: Chase Manhattan Bank Plaza (URL 21).

Büyük bir çoğunluğu bina içinde konumlandırılmıőtir ve yalnızca güvenlikli kapılardan geçilerek eriőilebilmektedir. Bu sayede mülk sahipleri *yalnızca fiziksel erişimi değil aynı zamanda görsel ve sembolik erişimi* de engellemektedir (Carr vd., 1992). Kuőatma yapılarak, kullanıcılar sınıflandırılmakta, kimin girip kimin giremeyeceği ya da belirli bir bölgeye kimlerin ait olup/olmadığı belirlenmektedir (Oc ve Tiesdell, 1999).

Panoptik mekânlar: 18.yüzyılda Jeremy Bentham tarafından geliştirilen bir kavramdan uyarlanan “panoptik” sözcüğü, birden fazla yöntemle gözetlenerek kontrol edilen çevreleri tariflemektedir (Oc ve Tiesdell, 2000). Bu alanlarda yatırımcılar tarafından görevlendirilen özel güvenlik görevlileri yanında elektronik gözetim yöntemleri de kullanılmaktadır. Güvenlik kameralarının kullanımı mahremiyet ihlali endişelerinin yanı sıra, “istenmeyenler”in yalnızca görüşlerine bakılarak belirlenmesi sebebiyle, bireysel özgürlüklerin kısıtlanmasına da neden olmaktadır (Koskela,2000). Davis(1992) panoptik mekânların uygulanan sıkı güvenlik önlemleri dolayısıyla kullanıcılarında ekstra güvenlik endişesi yarattığını iddia etmektedir.

Tüketim mekânları: Genellikle kamusal alana eklemlenen kafe, restoran ya da barların varlığında oluşmaktadır. Tüketim mekânları, göze çarpan bir ticaret alanı içermektedirler. Bu ticarethanelerin sıçraması/taşması durumu literatürde birahane şişkinliği(brasserie bulge), kafe yayılması(café creep), taverna sızması(trattoria trickle) olarak geçmektedir (Kayden vd., 2000). Çoğunlukla bu özel kullanımlar, kamusal alanın büyük parçalarını illegal bir şekilde işgal etmekte, müşteri olmayanların masa ve sandalyeleri kullanması engellenmektedir. Bir diğer önemli sorun da kazanılan emsal teşviği önemli ölçüde artmasını sağlayan halka açık tuvaletlerin, müşteri olmayanlar tarafından kullanımının engellenmesidir (Nemeth, 2009).

Sokağın gözleri: Hademe, garson ve kapıcıların alanın güvenliğinden sorumlu olduğu durumlarda geçerlidir. Jacobs(1992) bu çalışanların sokağın gözleri görevini üstlenerek insanları nezakete teşvik ettiğini, bu sayede düzeni sağlamada asıl işi bu olan güvenlik görevlilerinden daha başarılı olduklarını iddia etmektedir.

Küçük ölçekli tasarım öğeleri: Bu alanlarda yatırımcılar, kullanıcı davranışlarını kontrol etmek ve alanın kamunun kullanımına kapalı olduğu algısını yaratmak için, küçük ölçekli düzenlemeler yapmaktadır. Whyte(1988) oturma elemanı olarak kullanılabilirken, oturmayı engellemek için kıvrımlı veya eğimli tasarlanan ya da metal çubuklar yerleştirilen yüzeyler ile hareketliliği engellemek için konulan duba ve bariyerleri bunlara örnek olarak göstermiştir.

İstenmeyen kullanıcı gruplarının dışlanması için kullanılan bu yöntemler bireysel özgürlükleri kısıtlayarak, kamusal alanların en önemli işlevlerinden biri olan sosyal

etkileşimin rastgele ve kendiliğinden oluşumunu engellemektedir. Uygulanan bu yöntemler bir bireyin özel mülk olan bir alana girişini engellemenin çok ötesinde sonuçlar doğurmaktadır. Herkesin erişimine açık olması gereken bir alandan toplumun bazı kesimlerinin dışlanıyor olması, farklı sosyal gruplar arasındaki farkı belirginleştirerek ortaya çıkacak toplumsal gerginlikleri beslemektedir.

2.5.4.3 Karar alma süreçlerinde kamudan çok yatırımcıların etkili olması

Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarla ilgili en önemli eleştirilerden birisi bu alanların işletmesini yapan yatırımcıların kamu yararını değil kâr elde etmeyi hedeflemesidir. Dolayısıyla mülk sahibinin alacağı her türlü işletme ve tasarım kararı kâr elde etmeyi önceleyecektir.

Yer seçiminin tamamen yatırımcıya bırakılmış olması bir diğer önemli endişedir. Bu yolla kamusal alana ihtiyacın ve yoğunluğun en fazla olduğu kent merkezlerinde kamusal alan sağlanıyor oluşu, kente sunulan önemli bir katkıdır. Ancak bu durum çevre kalitesinin hali hazırda iyi, gelir düzeyinin yüksek olduğu mahalleler ile çevre kalitesinin kötü, gelir düzeyinin düşük olduğu mahalleler arasındaki uçurumu derinleştirerek, kutuplaşmaya neden olmaktadır (Yoon ve Srinivasan, 2015; Kayden, 2005)

Smithsimon(2008) plazaların tasarım anlamındaki başarısızlığı için uzun zaman mimarlar suçlansa da asıl sorumlunun plazalarının belirli kullanıcı gruplarını dışarıda bırakacak şekilde tasarlanmasını isteyen yatırımcılar olduğunu belirtmektedir. Smithsimon(2008)'e göre bir alanın kamusalılığı, kullanım yoğunluğu ve erişilebilirliğinin istenen düzeyde olması, alanın tasarım ve işletmesinin kamunun erişimini sağlama konusunda uzun kurumsal bir geçmişe sahip olan gruplara bırakılmasıyla doğrudan ilişkilidir. Bu noktada en başarılı gruplar kamunun erişimini önceleyen belediyenin Şehir Planlama Müdürlüğü ile Park ve Rekreasyon Müdürlüğüdür. Nadiren başarılı kamusal alanlar olarak değerlendirilse de Battery Park Kent Parkları Koruma Kurulu(Battery Park City Parks Conservancy)'nun işlettiği parklar bonus plazalara kıyasla daha iyi bir işletme anlayışına sahiptir. Bu parklar bonus plazalar gibi özel sektör tarafından finanse edilse de işletmesi kamusal kullanımı sağlamak noktasında hassasiyet gösteren bir kurula bırakılmıştır (Smithsimon, 2008).

2.5.4.4 Kent ve kentli açısından kârlılığının sorgulanabilir olması

1961’de uygulanmaya başlanmasından bu yana New York’ta 3,5 milyon ft²(yaklaşık 32,5 hektar)’den fazla özel mülkiyette kamusal alan üretilmiştir. Bu alanların yatırımcılara sağladığı katma değer oldukça fazla olduğu düşünülmektedir (Tower, 2014). Ancak özel mülkiyette kamusal alan inşası sayesinde mülk sahiplerinin elde ettiği toplam değer artışı hesaplanamamaktadır. Buna karşın Almanzar ve Keller’in 2012’de yaptığı dolaylı bir araştırma kimi mülk sahiplerinin (Paramount Group) bu takastan 350 milyon dolara varan gelir elde ettiğini ortaya koymaktadır. Almanzar ve Keller(2012) satış bedelleri üzerinden elde edilen bilgiye göre 10 bina için bir hesaplama yapmış, satış bedellerinden yola çıkarak gayrimenkul metrekafe fiyatlarını belirlemiştir. Daha sonra kamusal alan inşası karşılığında elde edilen ekstra kat alanı metrekaresi ile bu birim değeri çarparak her bir mülk sahibinin elde ettiği fazladan değeri hesaplamıştır. Bu hesaplama, basit bir kaldırım için kimi yatırımcıların (Melohn Properties) 21 milyon dolar değerinde fazladan kat alanı sahibi olabildiğini ortaya koymuştur (URL 22). Kayden(1978) yatırımcının elde ettiği kârın üretilen kamusal alanın maliyetine oranını 48:1 olarak hesaplamıştır. Yatırımcıların kazandığı kârın büyüklüğüne karşın, ürettikleri alanların kamusalılığı ve kente katkısı kıyas kabul etmeyecek kadar düşüktür.

2.5.4.5 Denetim eksikliği

Tower(2014) ve Schmidt ve diğ(2011) özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda denetim eksikliğinin önemli bir sorun olduğunu belirtmektedir. Denetimin olmayışı yüzünden yatırımcılar zaman içerisinde emsal teşviği alabilmek için uymak zorunda oldukları gereklilikler konusunda özensiz davranabilmektedir. Mülk sahipleri:

- Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanın tasarımında değışikliğe gitmekte,
- Donatımların bir bölümünü yönetmeliğe aykırı bir şekilde kaldırmakta,
- Eksilen donatımları (kırılan, arızalanan donatımlar, ölen bitkiler) yenilememekte ya da yenilemeyi geciktirmekte,
- Alanı çeşitli bahanelerle(bakım çalışması, hava koşulları vb.) kamunun kullanımına uzun süre kapatmakta,

- Kullanıcıları alanı kullanmaktan vazgeçirecek değişiklikler (güvenlik görevlisi/kapıcılar, çok sayıda güvenlik kamerası, kapatılan asansörler vb) yapabilmektedir.

Bu noktada üzerinde durulması gereken önemli örneklerden biri Trump Tower içinde yer alan Trump Gardens'tır. Trump 1979 yılında yaptığı anlaşma ile 15bin ft² özel mülkiyette kamusal alan(bir bahçe ve bir atrium) üretmesi karşılığında 200 bin ft² ekstra kat alanı elde etmiştir. Bu ekstra kat alanının değerinin yaklaşık 530 milyon dolar olduğu tahmin edilmektedir. Belediyeye yapılan anlaşma gereği bahçenin, binadaki ticarethanelerin açık olduğu saatlerde kamuya hizmet vermesi gerekmektedir. Ancak Trump başkanlık kampanyası süresince bu alanda defalarca basın toplantısı düzenleyerek alanın kamunun kullanımına kapatılmasına sebep olmuştur (URL 23).

Bunun üzerine belediye, Trump'ın, yönetmeliğin özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların önceden izin alınması şartıyla yılda en fazla dört gün kamuya kapatılabileceğini belirten hükümlerine aykırı davrandığı şüphesiyle (Şekil 2.25) inceleme başlatmıştır. Daha önce de belediye Trump Tower yönetimine yerinden kaldırılan 22ft (yaklaşık 6,5m) uzunluğundaki oturma elemanı için ceza kesmiş ancak sonuç alamamıştır.



Şekil 2.25: Trump, Trump Tower atriumunda başkanlığa adaylığını açıklarken (URL 24).

2008 yılında Manhattan ilçe başkanlık ofisi tarafından gerçekleştirilen bir çalışma Doğu Yakasındaki özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların %39'unun alana erişimi engellemek, çöpleri toplamamak gibi çeşitli ihlaller gerçekleştirdiğini ortaya koymaktadır (URL 23).

2.5.4.6 Güvenlik önlemlerinin sıklığı ve kullanım özgürlüklerinin kısıtlanması

Güvenlik önlemlerinin sıklığı ve özellikle 11 Eylül saldırıları sonrası artan güvenlik endişeleri özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların işletmesi üzerinde de etkili olmaktadır (Nemeth,2009). Ayrım yapmadan herkesin erişimine açık olması gereken bu alanlarda alınan güvenlik tedbirlerinin sıklığı bireysel özgürlüklerin kısıtlanmasına sebep olmaktadır. Ellin (1997) bu sıkı güvenlik önlemlerinin kullanıcıların birbirine olan güvenini yıkarak korku duygusunu beslediğini iddia etmektedir.

Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda bireylerin hak ve özgürlüklerinin korunabilmesi noktasında kamu otoritesi tarafından belirlenen işletmeye dair standartlar önem kazanmaktadır. Ancak yasada bu alanda bir belirsizlik olduğu iddia edilmektedir. Tower(2014) yasada belirlenen tek kıstasın “akla yatkinlik” olduğuna dikkat çekmektedir. Kamusal alanda bireylerin sahip olduğu tüm hak ve özgürlükler yalnızca “mülk sahibinin koyacağı kuralların akla yatkin(reasonable) olması gerektiği” söylenerek korunmaya çalışılmaktadır. Bu belirsizlik, mülk sahiplerinin kullanıcıların hak ve özgürlüklerini dilediğince kısıtlamasının önünü açmaktadır. Tower(2014) ayrıca, kamunun korumakla yükümlü olduğu ifade özgürlüğü, toplanma özgürlüğü gibi anayasal hakları mülk sahiplerinin koruma yükümlülüğünün olmadığını belirtmektedir. Occupy Wall Street protestosu özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda bireysel hak ve özgürlüklerin tartışılmasında adeta bir dönüm noktası olmuştur.

Occupy Wall Street protestosu sonrası, özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda bireysel hak ve özgürlüklerin kısıtlanması endişeleri daha çok dikkat çekmeye başlamıştır.

Ekonomik eşitsizliğin protesto edildiği Occupy Wall Street hareketi, Adbusters adlı tüketim karşıtı bir grubun Mısır'ın Tahrir Meydanı'ndaki protestolardan ilhamla “Amerika'nın kendi Tahrir'ine ihtiyacı var” diyerek “We are the 99%” sloganıyla bir protesto (Şekil 2.26) çağrısı yapmasıyla başlamıştır (URL 26). 17 Eylül 2011'de

Zuccotti Park'ta başlamış, protestolar yaklaşık 2 ay sürmüş ve bu süre zarfında park, çadırlarda kamp kuran protestocular tarafından “işgal” edilmiştir.



Şekil 2.26: Zuccotti Park giriş tabelası, bilgilendirme tabelası, özel mülkiyette kamusal alan logosu ve Occupy hareketi (Donald Traill/AP Photo, URL 25).

Zuccotti Park protestocuların ilk tercihi değildir. Grup önce Charging Bull Statue önü ile 1 Chase Plaza önünde buluşulacağına dair Twitter paylaşımlarında bulunmuş ancak polis bu alanlarda güvenlik önlemi alınca, yeni bir yer arayışına girilmiştir (URL 27).

Yer seçimi için bir takım genel kriterler belirlenmiştir. Görünürlüğü yüksek, Wall Street ve Broadway'e yakın, 2 bin kişinin toplanmasına olanak sağlayacak büyüklükte bir alan aranmıştır. Kamusal parklarda uygulanan kapanış saati uygulamasını uygulamadığından ve yasayla 24 saat kamunun erişimine açık olması temin altına alındığından bir özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan tercih edilmesine karar verilmiştir.

8 alternatif arasından Wall Street'ten 2 blok uzakta, pek çok çıkışa sahip, yakınlarında sınırlı sayıda polisin konumlandığı, 24 saat kamuya açık tutulmak zorunda olan büyük bir ÖMKA alanı olduğu için Zuccotti Park seçilmiştir (Şekil 2.27). Parkın tek olumsuz yanı kalabalık toplantılarda, parktaki ağaçların görüş hattını kapatabileceği endişesidir (URL 28).



Şekil 2.27: Occupy Wall Street yer seçimi için 8 alternatif (URL 28).

Protestolar süresince Zuccotti Park'ın bazı bölümleri protestocuların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde (kütüphane, mutfak, çadırlar, kadınlara özel uyku çadırları, laptop ve telefon şarj alanı gibi) düzenlenmiştir (Şekil 2.28).

Zuccotti Park'ın mülk sahibi olan Brookfield Properties, Inc. 6 Ekim'de normalde hafta içi her gün temizlenen parkın devam eden protestolar nedeniyle temizlenemediğini ve hijyen koşullarının kabul edilemez seviyeye ulaştığını belirten bir açıklama yayınlamıştır. Yapılan açıklamada protestoculardan parkı temizlik için boşaltmaları istenmiştir (Şekil 2.29). Ancak polisin temizlik sonrası uyku tulumları ve çadırlara izin verilmeyeceğini açıklaması üzerine protestocular parkı terk etmeyi reddetmiş ve kendi çabalarıyla parkı temizlemiştir. Bunun üzerine Brookfield Properties temizliği ileri bir tarihe ertelediğini duyurmuştur (URL 30).

15 Kasım'da polis, parka baskın düzenleyerek protestocuları tahliye etmiş, parktan ayrılmayı reddeden 142 protestocuyu gözaltına almıştır. Ertesi sabah New York Yüksek Mahkemesi parkın tahliyesine karşı açılan davada yürütmeyi durdurma talebini reddederek parkın çadırlar ve diğer ekipmanlarla kalıcı olarak işgalinin ifade özgürlüğü kapsamına alınamayacağı kararını vermiştir (URL 6).

Kasım 2011'deki tahliyeyi takiben daha önce yalnızca kaykay yapmak, paten kaymak ve bisiklet sürmekle sınırlı olan yasaklar listesi Brookfield Properties tarafından genişletilmiştir (Tower,2014).



Şekil 2.28: Zuccotti Park protestocular ve sabah işe gidenler (Brendan McDermid /Reuters, URL 29).

Yeni kurallar kamp yapmayı, çadır kurmayı, banklara ya da yere başkalarının kullanımını engelleyecek şekilde uzanmayı, uyku tulumu ve tente kullanımını, başkalarının alanı kullanmasını engelleyecek şekilde kişisel eşyaların yerlere, banklara ya da yürüyüş yollarına konulmasını yasaklamaktadır (Şekil 2.30).

Tower(2014)'e göre Brookfield büyük sırt çantası, bavul, yoga matı, çok miktarda yiyecek ve içecek, müzik aletleri ve kitapların parka sokulmasının, yemek servisinin ve davul çalınmasının da önüne geçmiştir. New York Emlak Kurulu, Zuccotti Park'ta geçerli olan bu kuralların otomatik olarak tüm özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda geçerli olması ve tüm özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarda gece kapanış saati uygulanmasına izin verilmesi yönünde girişimlerde bulunmuş ancak sonuç alamamıştır (URL 32). Buna karşın pek çok özel mülkiyette kamusal alan, Zuccotti Park kurallarına benzer şekilde, kapsamlı yasaklar uygulamaya başlamıştır.

Occupy'ın tahliyesini takip eden aylarda park çelik bariyerlerle tamamen çevrelenmiş, parka girmek isteyen ziyaretçiler iki güvenlik noktasından, güvenlik görevlileri tarafından aranarak parka girebilmiştir. Ocak 2012'de bu güvenlik

önlemleri kaldırılrsa da Occupy Wall Street grubunun planladığı her büyük etkinlik öncesi önlemler yeniden devreye sokulmaktadır.



Şekil 2.29: Zuccotti Park, tahliye sonrası temizlik (Spencer Platt/Getty Images, URL31).



Şekil 2.30: Zuccotti Park, Occupy sonrası yeni kurallar (Ozier Muhammad/The New York Times, URL 33).

Tüm bunların, mülk sahibinin sergilediği, Zuccotti Park'ta yapılacak politik aktiviteleri engellemeye yönelik sistematik bir tutumun işaretçileri olduğu savunulmaktadır (Tower, 2014). Kamusal alanların politik, sosyal ve demokratik fonksiyonları önemli ölçüde kısıtlanarak kullanıcıların vatandaşlık ve temsil gibi temel haklardan mahrum bırakıldığı ifade edilmektedir (Nemeth, 2009).

Zuccotti Park'ta yaşananlar özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların, kamu mülkiyetindeki kamusal alanları ikamesinin mevcut koşullar altında oldukça güç olduğunu göstermektedir.



3. ÖMKA ALANLARI NİTELİKLERİNİN İNCELENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu bölümde öncelikle çalışmada uygulanacak yönteme götüren literatürün anlaşılabilmesi için doğrudan gözlem ve kamusal alan kalitesini ölçen çalışmalara dair arka plan bilgisi verilecektir. Daha sonra uygulanan analitik değerlendirme yöntemi ve araştırma sonucu ortaya çıkan bulgular paylaşılacaktır.

3.1 Doğrudan Gözlem

Alan çalışmalarının en temel amacı kentsel kaliteye dair en ufak detayların ve farklılıkların anlaşılabilmesi için haritalanması, bir şekilde kaydedilip paylaşılmasıdır (Radović,2016).

Araştırmaya konu olacak ve alan çalışmasında toplanacak verinin temini için pek çok farklı yöntem ve kaynak kullanılmaktadır. Yin(2014)'e göre alan çalışmasında en çok kullanılan 6 yöntem: dokümantasyon, arşiv kayıtları, anket ve mülakatlar, doğrudan gözlem, katılımcı gözlem ve fiziksel kanıt/eserlerdir(physical artifacts).

Pek çok farklı yöntemle gözlem yapabilmek mümkündür. Doğrudan gözlem (direct observation) araştırmacının doğrudan alanda bulunmasını gerektirirken, dolaylı gözlemde (indirect observation) araştırmacı önceden kaydedilmiş veriler(ses veya görüntü kayıtları gibi) üzerinden çalışmaktadır. Katılımcı gözlemde araştırmacının üzerinde çalıştığı konunun bir parçası olması ve olay ya da duruma doğrudan katılması gerekmektedir. Açıktan gözlem (overt observation) yönteminde araştırmanın öznelere gözlemlendiklerinden haberdarken, gizli gözlemde (covert observation) araştırmacının kimliği ve araştırmanın konusu gizli tutulmakta, öznelere gözlemlendiğinden haberdar olmamaktadır. Yapılandırılmış gözlem (structured observation) sistematik bir planlama ve uygulamayı gerektirirken yapılandırılmamış gözlem (unstructured observation) önceden belirlenmiş fikirler olmaksızın açık uçlu bir yaklaşımla yürütülmekte ve gözlemlenen her şey kaydedilmektedir (Curedale, 2013).

Gözlem, kantitatif ya da kalitatif yöntemlerle anlamlı hale getirilip, üçüncü kişilere aktarılabilir. Kantitatif yöntemler genellikle önemli ölçüde yapılandırılmış olma eğilimindedir. Gözlemin nasıl yapılacağı önceden geliştirilen detaylı çizelgelerle planlanmıştır. Bu durumda gözlemci ya mevcut bir çizelgeyi takip etmekte ya da kendi çizelgesini oluşturmaktadır. Kalitatif yöntemler ise çok daha az yapılandırılmıştır. Bu yöntemde gözlemci önceden belirlenmiş kategori ve sınıflandırmalara uymak yerine gözlemlerini daha açık uçlu yapma olanağına sahiptir. Verinin kaydedilmesi için kullanılan teknik ne olursa olsun olaylar doğal akışı içinde gözlemlenmektedir. Buradaki gözlemlerden ortaya çıkacak verinin anlamlandırılmasını sağlayacak sınıflandırmaların verinin analizi aşamasında ortaya çıkması beklenmektedir (Punch,1998).

Doğrudan gözlemin pek çok önemli avantajı vardır. Bunlardan biri birinci elden, doğrudan etkileşime girerek, bağlamı daha iyi anlayabilme olanağıdır. Bir diğer avantaj gözlemcinin başka kaynaklardan alacağı bilgelere daha az ihtiyaç duyması bu sayede daha açık fikirli bir araştırma yürütebilmesidir. Gözlemcinin alanda yaşayanların günlük rutinleri içerisinde fark edemedikleri şeyleri fark etmesi, bireylerin yabancılarla konuşmaya istekli olmadığı bazı hassas noktaları doğrudan gözlem sırasında fark etme olanağı, bu sayede alanda yaşayanlarla yapılan görüşmelerde ortaya çıkması mümkün olmayacak detaylara hâkim olabilmesi de doğrudan gözlemin güçlü yönleridir. Anket ve mülakatlar, görüşme yapılan kişinin algılarına göre şekillenmektedir. İyi eğitildiği takdirde gözlemci, ikinci elden alacağı bu değerlendirmelerin ötesinde daha kapsamlı sonuçlara ulaşabilecektir (Patton, 2002).

Doğrudan gözlemin avantajları olduğu gibi bir takım dezavantajları da vardır. Bunlar: gerektirdiği zaman ve enerjinin fazlalığı, alanı tüm yönleriyle anlamlandırabilecek kapsamlı bir çalışmanın bir ekip olmadan yapılmasının güçlüğü, gözlemcinin fark edilmesi halinde gözlemlenen kişi veya durumun değişebilmesi, gözlemcilere ödenmesi gereken ücretlerdir (Yin,2014).

3.2 Kamusal Alan Kalitesini Analitik Yöntemlerle Ölçen Çalışmalar

Bu bölümde kamusal alan kalitesinin ölçülmesine yönelik önceki çalışmalar incelenecektir. Bu yolla tez çalışması kapsamında ele alınan alanlara yönelik analitik bir değerlendirmeyi mümkün kılan bir yöntem üretilmesi amaçlanmaktadır.

3.2.1 William Whyte ve Street Life Project ekibinin yöntemi

William Whyte ve Street Life Project ekibinin New York'un özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları üzerine yaptığı çalışma, bugünkü standartların ortaya çıkmasına önemli katkılar koyan, kırılma noktası niteliğinde bir çalışmadır.

Whyte ve ekibi, New York'un park ve çocuk oyun alanlarını inceleyerek başladıkları araştırmalarının odağını kent merkezindeki plazalara kaydırmış, birkaç plaza üzerinde yapılan gözlemler sonrasında da karşılığında yatırımcılara oldukça karlı bir antlaşma sunulan bu alanların çoğunlukla boş kaldığı tespit edilmiştir. Belediyenin Planlama Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonrası çalışmanın kapsamının genişletilmesine ve ÖMKA alanlarını düzenleyen yasada yapılacak değişiklikler için bir altlık haline getirilmesine karar vermiştir. Çalışma kapsamında 16 plaza ve 3 küçük park Street Life Project ekibi tarafından doğrudan gözlem yöntemiyle detaylı olarak incelenmiştir. Doğrudan gözlem ve zaman atlatmalı fotoğrafçılık (time lapse photography) yöntemleriyle elde edilen veriler kullanılarak karşılaştırmalı grafikler üretilmiş ve bazı alanlar işlerken bazılarının neden işlemediği anlaşılmaya çalışılmıştır (Whyte, 2001).

Zaman atlatmalı fotoğrafçılık yöntemi daha önce University of Massachusetts-Amherst'te, sosyal bilimler ve peyzaj mimarlığı öğrencileri tarafından, kampüsün yoğun olarak kullanılan bir bölgesinde yaya alanlarının yeniden düzenlenmesi projesinde kullanılmıştır. Zaman atlatmalı fotoğrafçılık yöntemiyle kaydedilen alana yönelik yaya yoğunluğu haritaları oluşturulmuş, bu sayede başlıca yaya yolları ve düzenlenmesi gereken rotalar ortaya çıkartılmıştır (Cohen vd., 1978).

Whyte(2001)'in da övgüyle bahsettiği bir diğer çalışma ise Davis ve Ayers(1975)'in "Photographic Recording of Environmental Behaviour" isimli çalışmalarıdır. Bu çalışmada zaman atlatmalı fotoğrafçılık tekniğiyle bireylerin davranış biçimleri ve mekânı kullanımları anlamlandırılmaya çalışılmıştır. Örneğin havalimanında yapılan bir çalışmada, yürüyen bant ve merdivenlerde grupların ve çocuklu ailelerin davranış biçimleri incelenmiştir. Bagaj ayırma alanında ise alanın kullanım düzeni, yönetim tarafından olması beklenen ile gerçekte ortaya çıkan işleyiş farkları incelenmiştir. Bu çalışmalarda 2 farklı ekipman kullanılarak fotoğraflama teknolojisinin de test edilmesi amaçlanmıştır (Davis& Ayers, 1975).

Whyte, The Social Life of Small Urban Spaces'in sonuna zaman atlatmalı fotoğrafçılığın nasıl yapılabileceğine dair bir de rehber eklemiştir. Bu rehberde kamusal alanda bireylerin hareketleri anlaşılacak isteniyorsa göze çarpmayan küçük bir kamera kullanılmasını önerilmektedir. Bu kameranın geniş açılı olması, belirlenen aralıklarla otomatik olarak fotoğraf çekmeye ayarlanabilmesi, 48 saate kadar çekim yapabilmesi, ortamdaki ışık değişikliğine otomatik olarak uyum sağlaması, fotoğrafın çekildiği zamanı saniyesine kadar kaydedebilmesi gerekmektedir (Whyte, 2001).

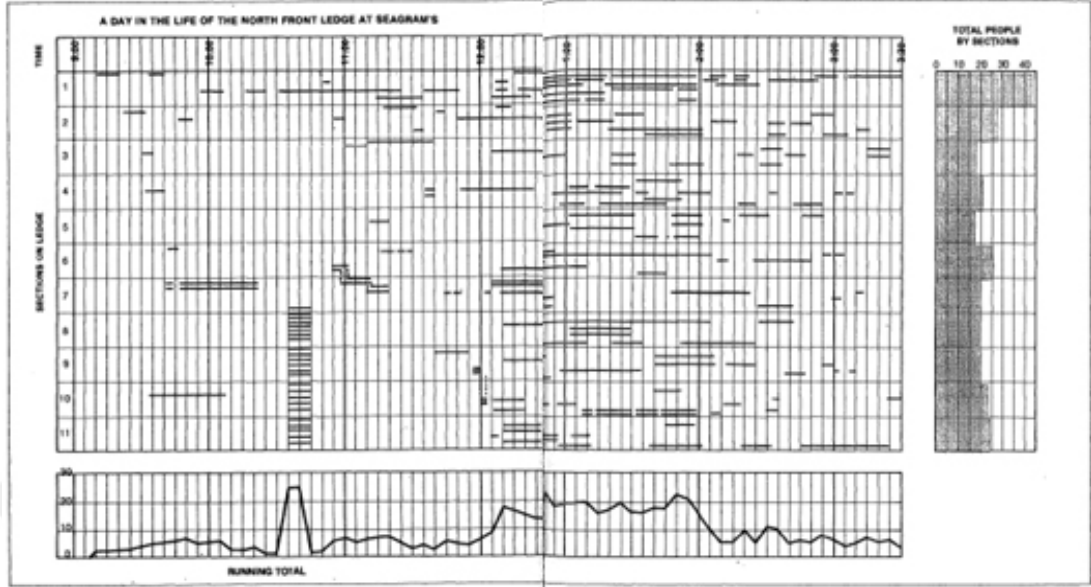
Kameranın yerleşimi bir diğer önemli konudur. Gözlemlenen öznelere olağan davranış düzenlerinin değişmemesi için kameranın varlığından haberdar olmamaları önemlidir. Bunun yanı sıra bir alanın tamamına hâkim olabilmek ancak ona belirli bir uzaklık ve mümkünse yükseklikten bakmakla mümkündür. Whyte(2001) bunun için 2. veya 3.kattan bakmanın ideal olduğunu, mümkünse kameranın önünün engellenmemesi gerektiğini, bu yüzden kameralar için en doğru lokasyonun teraslar ya da bina çatıları olduğunu belirtmektedir(Whyte, 2001).

Whyte(2001)'a göre lens genişliği ne kadar yüksekse o kadar iyidir. Yakın çekim fotoğraflar detayları anlamak için önemli olsa da bağlamı anlayabilmek ancak geniş açılı çekimlerle mümkündür.

Bir diğer önemli detay, fotoğraf çekimi için belirlenecek aralıktır. Örneğin Whyte(2001), 10 saniyelik intervallerin insanların oturma düzenini anlamak için yeterli olduğunu ancak yaya hareketleri için 2 saniyelik intervallerin daha uygun olduğunu belirtmektedir.

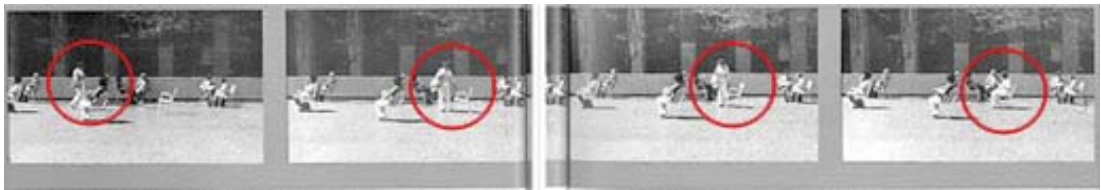
Whyte ve ekibinin ürettiği çalışmanın ne kadar detaylı olduğunu anlatabilmek açısından aşağıdaki grafik (Şekil 3.1) oldukça önemlidir. Bu grafik, Seagram binasının önünde yer alan plazanın kuzey ucunda kaç kişinin, nerede ve ne kadar süreyle oturduğunu göstermektedir. Bunun için, Seagram Binasının kuzey ucundaki kaldırımın 11 parçaya ayrıldığı farz edilerek 11 satır oluşturulmuştur. Burada geçirilen sürenin gösterilebilmesi için yatay eksen, sabah 09:00'dan öğleden sonra 15:30'a kadar, her biri 5'er dakikaya karşılık gelen 78 sütuna ayrılmıştır. Soldan sağa giden çizgilerin her biri bir bireyi ifade etmektedir. Sağdaki ince uzun grafik bu 11 parçada gün içinde toplamda kaç kişinin oturduğunu gösterirken en alttaki grafik

belirtilen zaman aralığında alanda toplamda kaç kişinin oturduğunu göstermektedir (Whyte, 2001).



Şekil 3.1: Seagram binasının kuzey ucunda bir gün (Whyte, 2001).

Whyte ve Street Life Project ekibinin bu çalışması 1971 yılında başlamış ve 3 yıla yakın bir süre boyunca devam etmiştir. Alanda yapılan doğrudan gözlem çalışmaları yakın çekim fotoğraflarla desteklenirken, alanın tamamına hâkim olabilmek için genellikle plazaya bakan bir binanın çatısına yerleştirilen kamera(lar)la zaman atlatmalı fotoğrafçılık yöntemi kullanılmıştır. Gözlemin gerekliliklerine bağlı olarak zaman zaman tek kamera kullanılırken, zaman zaman da bir geniş intervallerle fotoğraf çeken geniş açılı ve bir de daha dar intervallerle fotoğraf çekilen dar açılı kamera kullanılmıştır. Daha sonra bu fotoğraf kareleri tek tek incelenerek (Şekil 3.2) kamusal alandaki yaşantıyı oluşturan davranış düzenleri anlaşılmaya çalışılmıştır(Whyte, 2001).



Şekil 3.2: Sandalyenin otonomisi (Whyte, 2001).

Whyte ve ekibi alanda detaylı doğrudan gözlem çalışmaları yürütmüş bunun için alandaki bireylerin hangi konumda ne yaptıkları detaylarıyla kayıt altına alınmıştır. Oturan, gazete okuyan, yemek yiyen, birilerini bekleyen, gelip geçenleri izleyen bireylerin bu hareketleri mekanla kurdukları ilişkileri anlamlandırmak için

kullanılmıştır. Gözlem sırasında kaydedilen bir videodan alınan yukarıdaki fotoğraf dizisinde, bir kadının sandalyeyi bulunduğu konumdan alıp birkaç cm uzağa yerleştirdiği görülmektedir. Ekip bu hareketin farklı bireyler tarafından, farklı zamanlarda tekrarlandığını gözlemlemiştir. Hatta sandalyenin bulunduğu noktaya gidip, hiç hareket ettirmeden, doğruca oturanların sayısı oldukça azdır. Whyte’a göre bu hareket, sandalyenin bireye verdiği özgürlük hissinin bir sonucudur. Bireyler nereye oturacaklarını seçme hakkına sahip olduklarından koşulları değiştirmiyor bile olsa sandalyeyi bulunduğu noktadan hareket ettirmektedir (Whyte, 2001).

Whyte ve ekibi çalışmalarının sonucu niteliğindeki “The Social Life of Small Urban Spaces” adlı kitabı ve buna eşlik eden aynı isimli filmi 1980 yılında yayınlamıştır. Whyte bazı kamusal alanlar işlerken diğerlerinin işlememesine neden olabilecek 7 temel faktör sıralamıştır. Bu faktörler: oturulabilir alanın büyüklüğü, sokakla ilişkisi, güneş, yiyecek, su ögesi, ağaçlar ve nirengidir(triangulation)(Whyte, 2001).

Whyte ve ekibi bir plazadaki insan varlığı/yokluğunun sebeplerini anlamaya çalışmıştır. Ekip araştırmaya plazada oturan insanlarla başlamıştır. Bireylerin bir plazada oturmayı tercih etme sebeplerinden ilk akla gelen “güneş”tir. Ancak yapılan çalışma güneş faktörünün, bireylerin oturmak için yer seçiminde önemli olsa da, plazalar arasındaki popülerlik farkını anlamlandırmak için yeterli olmadığını ortaya koymuştur. Hareketli bir kamusal yaşantıya sahip plazalarda, pik saatlerde, insanlar gölgeyi de tercih etmektedir. Plazanın estetiği, formu ve boyutunun da plazanın tercih edilmesinde doğrudan bir etkisi olmadığı anlaşılmıştır. Sonuç olarak bir plazada oturan kullanıcı sayısında en önemli etmenin oturulabilir alan(sittable space) olduğuna karar verilmiştir. İnsanlar en çok oturacak yerin olduğu yerlerde oturmayı tercih etmektedir(Whyte, 2001).

Plaza kullanımını etkileyen bir diğer faktörün plazanın sokakla kurduğu ilişki olduğu belirtilmiştir. Kaldırım kotunun çok altında veya çok üstünde yer alan, bu yüzden yolla ilişkisi kopan alanların genellikle başarısız olduğu tespit edilmiştir. Bir alana erişim ne kadar kolaysa, alanın kullanıcısı da o kadar çok olacaktır(Whyte, 2001).

Güneş faktörü kötü havalarda önemli bir belirleyici olsa da, güneşin ısıtıcı etkisinden çok aydınlığın kullanıcı tercihlerini etkilediği görülmüştür (Whyte, 2001).

Su ögesi sesi, görüntüsü ve hissettirdikleriyle bireylerde kentten uzaklaşma, dinginlik ve huzur etkisi yaratmaktadır. Suyun sesinin diğer gürültüleri bastırması, bireylerin

suya ayaklarını sokup serinliğini hissedebilmesi bütün gün ofiste olan bireyler için oldukça değerli deneyimlerdir (Whyte, 2001).

Ağaçlar oluşturdukları mikroklima, gölgesi ve güzelliğinin yanı sıra bir kanopi etkisi yaratmaktadır. Bu durum insanlarda bir kafenin tentesi altında oturmaya benzer bir his yaratmaktadır. İnsanlar ağaçların onlara sunduğu bu erişime açık, ama aynı zamanda korunaklı alanları tercih etmektedir (Whyte, 2001).

Yiyecek Whyte'in en çok üzerinde durduğu faktörlerden biridir. Whyte'a göre yiyecek insanları, insanlar da daha çok insanı cezbeder. Eğer bir alanda hareketlilik arttırılmak isteniyorsa ortaya mutlaka yiyecek konmalıdır. Ekip bu teorilerini test etme imkanı da bulmuştur. Exxon Park yöneticileri parkı canlandırmak istediklerinde onlara bir seyyar yiyecek arabası(food cart) açmaları önerilmiştir. Açılan oldukça küçük bir tezgah alanı kısa sürede canlandırmış, zamanla alan bir ikinci seyyar satıcının tezgah açtığı ve kalabalığı daha da arttığı gözlemlenmiştir. Whyte'a göre seyyar satıcıların çok iyi bir mekân algısı vardır. En iyi işleyen mekânları tespit edip oralarda konumlanmakta ve ucuza ve lezzetli yiyecek ihtiyacına cevap vermektedirler. Kimi plazaların tercih edilmesinde, plazalarda düzenli olarak tezgah açan ve kullanıcılar tarafından tercih edilen seyyar satıcıların etkili olduğu görülmüştür(Whyte, 2001).

Son faktör nirengi noktalarıdır. Whyte yabancılar arasında bir sohbet konusu olabilecek, insanları etkileşime girmeye itecek her şeyi bu kategoride değerlendirmektedir. Sokak performansları, sanat objeleri, planlı/plansız etkinlikler hatta çıkan bir olay bile insanların çevreleriyle etkileşime girmesi ve bu alanların çekiciliğine kapılması için önemli bir etmen olabilmektedir(Whyte, 2001).

3.2.2 Kayden'in yöntemi

Bir başka önemli çalışma Jerold Kayden tarafından New York Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü ve Municipal Art Society of New York ortaklığıyla gerçekleştirilmiştir. Kayden'in bu çalışması da özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarla ilgili yönetmeliklerde değişiklik yapılmasını sağlayan bir başka dönüm noktası niteliğindeki çalışmadır. Bu çalışmada New York'un özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarının tarihi, ilgili yasa ve yönetmelikler, tasarım ve işletmeye dair standartlar ile yaptırımlara yer verildikten sonra kentteki 503 özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan incelenmiştir. Çalışma kapsamında her bir alan,

yılın farklı zamanlarında gece ve gündüz saatlerinde ziyaret edilmiştir. Bunların içinden diğerlerini temsil eden bazı çekirdek alanlar seçilmiş ve bu alanlar diğerlerine göre daha çok ziyaret edilerek, daha detaylı incelenmiştir (Kayden vd., 2000).

Her bir gözlem, alanda alınan notlar, ses kayıtları, fotoğraflar, el çizimi vaziyet planları, türlü analitik eskizler ile görsel ve yazılı olarak belgelenmiştir. Bireylerin alanı nasıl kullandığı, alanda kaç kullanıcının bulunduğu, bu kullanıcıların neler yaptığı, nerelerde bir araya geldiği, hangi donatıları kullandıkları, alandaki hareketleri ile kullanıcıların demografik karakterleri yapılan gözlemin içeriğini oluşturmuştur. Gözlemler tasarım ve işletmeye yönelik uygulamaları da kapsamaktadır. Bu uygulamaların potansiyel kullanımları destekleyip desteklemediği anlaşılmaya çalışılmıştır. Tasarıma yönelik olarak büyüklük, form, yönelim, konum, malzeme ve donatılar dikkate alınmıştır. İşletmeye yönelik uygulamalar bakımındansa alanın bakım ve onarımının nasıl yapıldığı, alanın kamuya açıklık anlamında nasıl işletildiği ve mevcut yasal düzenlemelere uygunluğu araştırılmıştır (Kayden vd., 2000).

Gözlem çalışmasının yapıldığı sırada kullanıcıların bulunduğu tüm çalışma alanlarında mülakatlar yapılmıştır. Kullanıcılara alanın özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan olduğunu bilip bilmedikleri, ne için, ne sıklıkla, nereden alana geldikleri, alanda neleri beğenip, neleri beğenmedikleri sorulmuştur (Kayden vd., 2000).

Kayden(2000)'in bu çalışmasında her özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan hakkında kısa bir bilgi verildikten sonra plazanın büyüklüğü, engelli erişimine uygunluğu, kamuya açık olduğu saatler, alanda bulunan donatılar, ÖMKA alanının ve bitişiğindeki binanın tasarımcısı, mülk sahibi ve tamamlandığı yılı da içeren bir künyeye yer verilmiştir. Her bir künyeye genel hatlarıyla özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanın konumunu gösteren vaziyet planı eşlik etmektedir.

Çalışma konusu alanlar, gözlemlerden yola çıkarak ve Kayden'in tanımlamasına bağlı kalınarak sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırmaya ve plazaların adreslerine kitabın ekinde yer verilmiştir. Kayden, özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanları beşe ayırmaktadır. Bunlar: destinasyon alanlar, mahalli alanlar, boş alanlar, dolaşım alanları ve marjinal alanlardır (Kayden vd., 2000).

Destinasyon alanlar(destination spaces), yakın çevresinden olduğu kadar dışarıdan gelen insanlar tarafından da tercih edilen, nitelikli kamusal alanlardır. Kullanıcılar, sosyalleşmek, yemek yemek, alışveriş yapmak, bir sanat eserini görmek ya da programlı bir etkinliğe katılmak için ya da bireysel olarak oturup rahatlamak ve bir şeyler okumak için alanı ziyaret edebilmektedir. Bu alanların tasarımı geniş bir kullanıcı grubuna hizmet edebilecek niteliktedir. Tasarımda estetik kaygılar kadar ölçek ve oranlara ve kullanılan malzemenin kalitesine de dikkat edilmiştir. Bu alanlar kullanıcılarına yeme içme fonksiyonu, sanat eserleri, programlı etkinlikler, tuvaletler, vitrin cephesi, su ögesi, oturma elemanları, masalar, peyzaj öğeleri gibi çeşitli imkânlar sunmaktadır (Kayden vd., 2000).

Mahalli alanlar(neighborhood spaces), yakın çevrede yaşayan ve çalışanlar tarafından tercih edilen nitelikli kamusal alanlardır. Kullanıcılar sosyalleşmek, çocuklarıyla ilgilenmek, rahatlamak veya kitap okumak için alanı kullanabilmektedir. Bu alanlar destinasyon alanlara göre daha küçüktür. Bağlı bulundukları bina ve bitişik sokakla güçlü bir ilişki içindedirler. Güneşe doğru yönelmiş, kaliteli malzemeler kullanılarak inşa edilmiş ve bakımları özenle yapılan alanlardır. Bu alanlar kullanıcılarına su ögesi, oturma elemanları, masalar, peyzaj öğeleri gibi çeşitli imkânlar sunmaktadır (Kayden vd., 2000).

Boş alanlar(hiatus spaces),gelip geçen insanları kısa süreliğine ağırlayan alanlardır. Bu alanlar genellikle kaldırıma bitişik, boyut olarak küçük alanlardır. Minimal düzeyde, basit ve fonksiyonel donatılara (oturma elemanı gibi) sahiptirler (Kayden vd., 2000).

Dolaşım alanları(circulation spaces), yayaların kent içerisindeki dolaşımını iyileştiren alanlardır. Asıl amaçları bir yayanın A noktasından B noktasına daha hızlı ya da daha konforlu ulaşmasını sağlamaktır. Bazı dolaşım alanlarında üst örtü bulunur, bazılarında bulunmaz. Bazıları ise tamamen kapalıdır. Boyutu, konumu ve oranları birincil amaçlarını destekler niteliktedir (Kayden vd., 2000).

Marjinal alanlar(marginal spaces), kullanıcıları alanı herhangi bir amaç için kullanılmaktan caydıran, tatmin edicilikten uzak tasarım, donatım ve estetik görünüşe sahip alanlardır. Bu alanlarda çıplak beton ya da mozaik geniş açıklık, kaldırım kotunun altında veya üstünde yer alan plaza kotu, sert iklim koşulları, fonksiyonel donatımların yokluğu, oturmaya uygun yüzeylere yerleştirilen sivri uçlu

demirler, ölü ya da ölmek üzere olan bitkiler, bakımsızlık, özel araç yolu gibi alanın kullanımına olumsuz etki eden faktörlerden biri veya bir kaçına rastlanmaktadır (Kayden vd., 2000).

Çalışma sonucunda incelenen 503 özel mülkiyette kamusal kullanımlı alandan 15'inin(%3)destinasyon alan, 66'sının(%13) mahalli alan, 104'ünün(%21) boş alan, 91'inin(%18) dolaşım alanı ve 207'sinin(%41) marjinal alan olduğu tespit edilmiştir. Marjinal alanların özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar içindeki payı(%41), çalışmanın en çarpıcı sonuçlarından biridir.

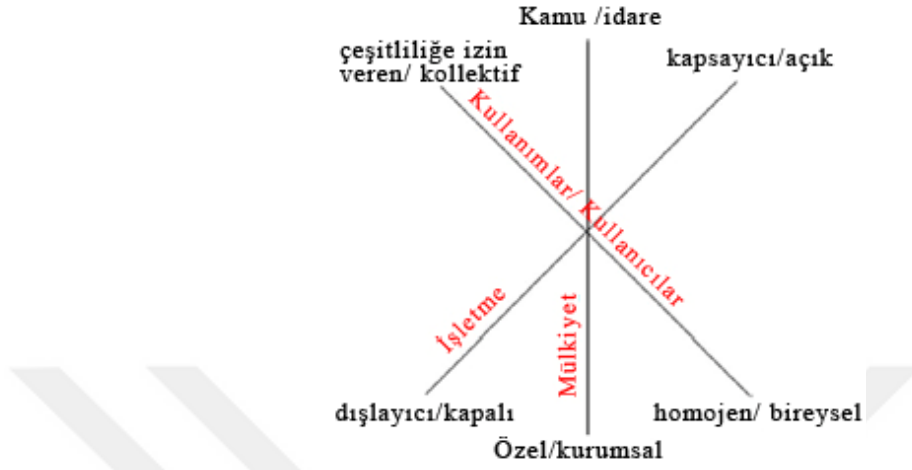
3.2.3 Németh ve Schmidt'in yöntemi

Németh ve Schmidt'in çalışmaları kamunun kullanımına açık alanları konu alan bir diğer önemli çalışmadır. İkili, 2007 yılında kamunun erişimine açık alanların güvenliğini ölçmeye yönelik bir çalışma hazırlamış ve 20 göstergeli bir indeks ortaya koymuştur. Bu indeksteki göstergelerin 10'unun alanın kullanımı destekler, 10'unun ise kullanımı caydırıcı nitelikte olduğu tespit edilmiştir. 2007 tarihli bu çalışmada indeks, beşi özel sektöre ait olup özel sektör tarafından işletilen, üçü kamuya ait olup özel sektör tarafından işletilen, dördü kamuya ait olup kamu tarafından işletilen toplam 12 alanda test edilmiştir (Németh& Schmidt, 2007).

2011 tarihli ileriiki bir çalışmadaysa New York'taki 89 özel sektöre ait olup özel sektör tarafından işletilen, 62 kamuya ait olup kamu tarafından işletilen toplam 151 kamusal kullanımlı alan incelenmiştir. Çalışma 4 kişi tarafından iki yıla yayılan bir süreçte yürütülmüş her bir alan en az iki kişi tarafından ziyaret edilmiştir. Farklı kişiler tarafından yapılan değerlendirmelerde ortaya çıkan skorun farklı olması durumunda iki skorun ortalaması alınmıştır (Németh& Schmidt, 2011).

Németh ve Schmidt 2007 yılında ortaya koydukları indeksi sonraki çalışmalarında küçük değişiklikler yaparak geliştirmiştir. 2011 tarihli "Kamusal Alanların Özelleştirilmesi, Kamusal Alanların Modellenmesi ve Ölçümü" başlıklı çalışmaları ÖMKA alanlarının kamusal alanlardan daha kontrollü olup olmadığını ampirik olarak belirlemeyi amaçlamaktadır. Ampirik çalışmayı bir çerçeveye oturtabilmek için kamusal alan mülkiyet, işletme ve kullanımlar/kullanıcılar arasındaki etkileşim olarak tanımlayan kavramsal bir model (Şekil 3.3) önerilmiştir. Kavramsal olarak, her bileşen diğer iki bileşenle kesişen ve etkileşen bir ekseni temsil etmektedir. Araştırmacılar, modelin kamusal alanı tüm yönleriyle değerlendirmedeğini ve

yalnızca kısmi bir değerlendirme sunduğunu belirtmişlerdir. Kamusal alanlar ve ÖMKA alanlarında uygulanan mekânsal işletme paradigmalarını değerlendirmek için 2007 çalışmasında oluşturulan gözlem temelli indeks kullanarak yönetim boyutu incelenmiştir (Németh& Schmidt, 2007).



Şekil 3.3: Kamusal alanların farklı yönleri (Németh & Schmidt, 2011).

Yukarıda da belirtildiği gibi hazırlanan indeks yirmi ayrı göstergeden oluşmaktadır. Bunların 10'u kullanımı teşvik edici, 10'u cesaret kırıcı ya da kontrol eder niteliktedir. Nesnel olmak üzere, indeks doğrudan gözlemlenebilir göstergeleri nicelleştirmekte ve faktörleri ölçülmektedir. Bu amaçla, araştırmacılar, her ayrı değişkenin varlığı ve yoğunluğuna dayalı olarak bir puanlama yapmaktadırlar. EK teki çizelgede de görüleceği üzere çalışma alanları, her kullanımda cesaret verici değişken için 0'dan 2'ye, caydırıcı değişkenler için 0'dan -2'ye kadar değişen bir skor alır. En yüksek genel puanı 20 (en az kontrollü), en düşük puanı (en kontrollü) olan 20'dir (Németh& Schmidt, 2007). Kullanımı caydırıcı özelliklerin toplam puanı, daha sonra, kullanımı teşvik eden özelliklerin toplam puanına eklenmektedir(Németh ve Schmidh, 2011)

2011 tarihli bu çalışmada New York'taki 89 özel sektöre ait olup özel sektör tarafından işletilen, 62 kamuya ait olup kamu tarafından işletilen toplam 151 kamusal kullanımlı alan incelenmiştir. Çalışma 4 kişi tarafından iki yıla yayılan bir süreçte yürütülmüş her bir alan en az iki kişi tarafından ziyaret edilmiştir. Farklı kişiler tarafından yapılan değerlendirmelerde ortaya çıkan skorun farklı olması durumunda iki skorun ortalaması alınmıştır (Németh& Schmidt, 2011).



4. İSTANBUL'DA ÖZEL MÜLKİYETTE KAMUSAL KULLANIMLI ALANLAR ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME ÇALIŞMASI

Teze konu alan çalışmasında öncelikle Whyte ve Street Life Project ekibinin uyguladığı yöntem takip edilmek istenmiştir. Ancak bu yöntemin bir araştırma bütçesi ve yaz-kış, hafta içi- hafta sonu gibi alanın farklı kullanım dinamiklerine sahip olduğu dönemlerde gözlemlendiği uzun soluklu bir çalışma gerektirmesi dolayısıyla Németh ve Schmidt'in yönteminin uygulanmasına karar verilmiştir.

4.1 Türkiye'de Özel Mülkiyette Kamusal Kullanımlı Alanların Yasal Dayanakları

Türkiye'de özel mülkiyette kamusal kullanımlı açık alanlar başlığında yasa ve yönetmeliklerle düzenlenmiş özel bir statü bulunmamaktadır. Türkiye'de çoğu Avrupa ülkesinde ve Amerika'da olduğu gibi yatırımcılara ürettikleri kamusal alan karşılığında bir takım hak ve ayrıcalıklar vermeyi taahhüt eden yasal bir düzenleme bulunmasa da belediye ile yatırımcılar arasında bazı sözlü antlaşmalar yapıldığı bilinmektedir. Ancak bu kamuya terk uygulamalarının kanıtı mümkün olmadığından çalışma içeriği kapsamına alınmamıştır.

Türkiye'de ÖMKA alanı inşası karşılığında bir emsal teşviği verilmesine benzer bir yasal düzenleme bulunmasa da planlama araçlarının kullanımı sonucu ortaya çıkan özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlardan bahsetmek mümkündür. Bu bölümde bu nitelikteki ÖMKA alanları değerlendirilecektir.

4.1.1 Vakıf mülkiyetinde kamu kullanımları

Türk kentlerinde, bu teze konu olan özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara benzer ilk kullanımların Osmanlı kentlerindeki vakıflara ait müesseselerde ortaya çıktığı görülmektedir. Vakıflar, özel bir statüye sahiptir ve mülkleri kamusal nitelikte olmamasına rağmen vakfa ait kervansaray, han (Şekil 4.1), hamam benzeri yapılar kamunun tüm kesimlerine açık olarak faaliyet göstermektedir.



Şekil 4.1: Büyük Han; KKTC (URL 34).

Osmanlı Devleti'nin son dönemlerine kadar oldukça iyi işleyen vakıf sistemi, Tanzimat Fermanı'nın ilanından (1839) sonra büyük ölçüde ortadan kalkmış, vakıf müesseselerinden geriye cami, türbe benzeri yapılar kalmıştır(Cerasi,2001).

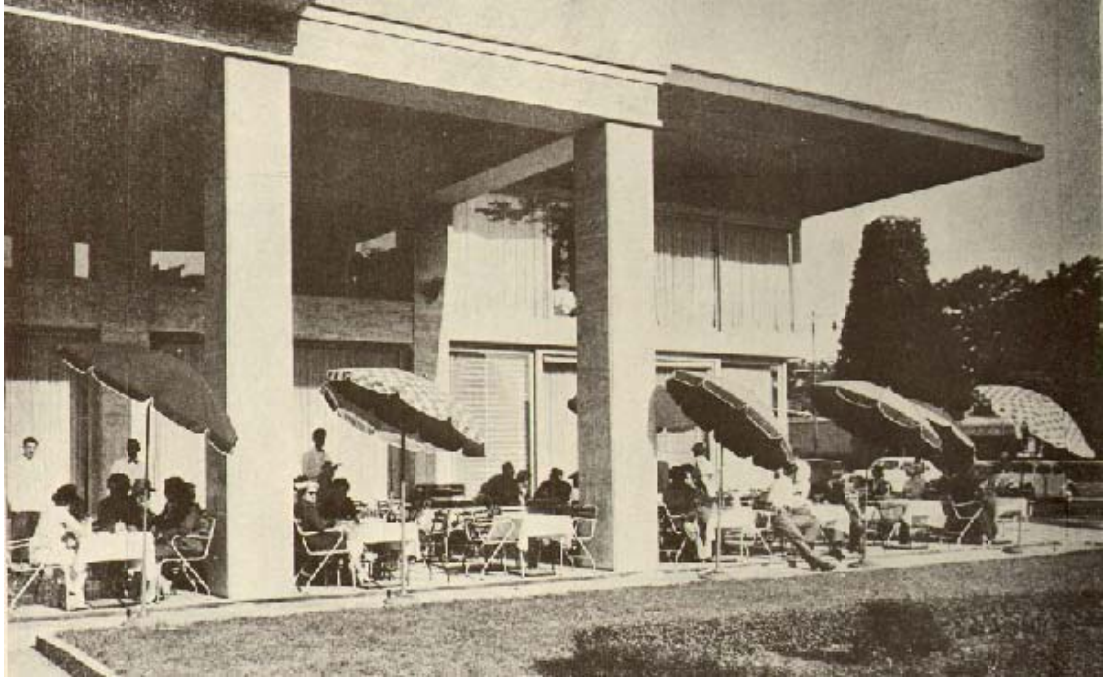
4.1.2 Türkiye’de portikler

Cumhuriyet döneminde, kent planlama düşüncesinin gelişerek, planlama kurumlarının oluşturulması 1930’lu yılların ilk yarısında gerçekleşmiştir. Bu dönemde arka arkaya çıkartılan beş yasa ile Türkiye’de modern kent planlamanın çerçevesi oluşturulmuştur. Bunlardan ilki 1930’da çıkartılan 1580 sayılı “Belediyeler Yasası”dır (Tekeli, 2006). Yasayla bütün belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir (URL 35). Aynı yıl çıkan 1593 sayılı Umumi “Hıfzıssıhha Kanunu” ve takip eden yıllarda çıkarılan “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu”, Belediyeler Bankası hakkında 2301 sayılı kanun ve mühendislik ve mimarlık mesleğinin görülmesine ilişkin kanunla planlamanın yasal çerçevesi oluşturulmuştur (Tekeli, 2006).

Planlı döneme girilmesiyle birlikte henüz tam olarak yerleşemeyen planlama kararlarının da bir sonucu olarak plan notlarının kentsel gelişmenin yönlendiricisi olduğu kabul edilmektedir. Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar için de benzer bir durum söz konusudur. Türkiye örneğinde özel mülkiyette kamusal kullanımlı

alanlara dair akla gelen ilk örnek, sıklıkla rastlanan portiktir. Portiğin uygulanmasında ise genellikle plan notlarında yer alan imar koşullarının yönlendiriciliğinde düzenlendiği görülmektedir. Örneğin Kadıköy Moda Caddesinde yer alan portikli yapılar, 21.12.1973 tarihli 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda yer alan "h:Portik üzeri 5 kat" notu ile oluşturulmuştur.

Ancak bu uygulamadan önce, 1950'lerde Rükneddin Güney tarafından tasarlanan Divan Otel'i'nin, "Henri Prost'un planındaki Harbiye'ye dek uzanan arkadlı yapı tipolojisi"ne uydurulduğu (Şekil 4.2) ve arkadın altında pastanenin açık alanının konumlandığı bilinmektedir. Ancak daha sonra bu arkadın bina içine alındığı ve Cumhuriyet Caddesi üzerindeki tipolojinin bozulduğu görülmektedir (URL 58). Bahsi geçen plana ulaşılmasa da Prost'un 1936-1951 yılları arasında İstanbul için çeşitli ölçeklerde imar planları ürettiği bilinmektedir (Bilsel&Pinon, 2010).



Şekil 4.2: Divan Otel'i arkadı (URL 36).

Portik imar yönetmeliğinde kullanılan terim olsa da TDK'da yerine revak tanımının kullanılması tercih edilmektedir. Türk Dil Kurumuna göre revak "üstü örtülü, önü açık yer, sundurma" anlamına gelmektedir (URL 37).

03.07.2017 tarihli 30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ise portik şu şekilde tanımlanmıştır:

Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden zemin kat

yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç taraflı açık bina altı yaya geçidi(madde4).

Aynı yönetmeliğin 45.maddesi portikli yapının yapılacağı sokak ya da caddelerin ancak uygulama imar planıyla kararlaştırılabileceğini belirtmektedir. Yönetmelikte portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metre olarak düzenlenmiştir. Ancak, bu standartların yerin özelliklerine uygun olarak ilgili idarece değiştirilebileceğine dikkat çekilmiştir.

4.1.3 İrtifak hakkı

Tam olarak bir ÖMKA alanı niteliği taşımasa da medeni kanunda bir irtifak hakkı olarak tanımlanan geçit hakkı uygulamasının özel mülkiyetteki bir parselden yolu olmayan diğer parselde yol hakkı sağlanmasıyla bir yarı kamusalılık ürettiği düşünülebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 747.maddesinde geçit hakkı şu şekilde tanımlanmıştır:

Madde 747- Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir. Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar göreceğe olana karşı kullanılır. Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.

Kanuna dayalı uygulamalar yoluyla ÖMKA alanı üretiminin mümkün olduğu bir diğer durum ise yine bir irtifak hakkı olan “üst hakkı” uygulamasıdır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826.maddesinde üst hakkı şu şekilde tanımlanmıştır:

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.

Bu duruma örnek olarak bu tez çalışmasında da ele alınacak olan Ataköy Marina gibi mülkiyet hakkı kamuda kalmak şartıyla üst hakkı özel bir yatırımcıya devredilen alanlarda üretilen ÖMKA alanları gösterilebilir. Bir başka örnek henüz inşası devam eden Galataport Projesidir (Şekil 4.3).

2005 yılında yapılan ilk ihalede yap-işlet-devret modeliyle yapılması planlanan projenin bu ihalenin iptalinden sonra 2013'te yapılan ihaleyle işletme hakkı devri

yöntemiyle yapılmasına karar verilmiştir. Proje yetkililerine göre “Galataport rıhtımı hiç olmadığı kadar halka açık olacak”tır (URL 39)



Şekil 4.3: GalataPort Proje tanıtım videosundan (URL 38).

4.1.4 Pasaj ve avlular

ÖMKA alanların inşasında bir başka yöntem de mimari tasarım yoluyla üretilmiş girişler, pasajlar ve avlulardır. Fransız geçidi gibi küçük geçitlerden İMÇ projesi (Şekil 4.4) gibi büyük çarşılar kadar pek çok projede ÖMKA alanların oluşturulduğu görülmektedir. Mimari tasarım yoluyla elde edilen bu projelerin en büyük engeli, yapının kullanımı başladıktan sonra mimarın vizyonuna uymayan değişikliklerle ÖMKA alanların kamuya erişiminin sınırlandırılmasıdır.



Şekil 4.4: İMÇ Binası (URL 40).

4.2 İstanbul’da Seçilen Alanlar Üzerinde ÖMKA Alanları Değerlendirme

Yöntemi

Tez çalışmasında iki aşamalı bir yöntem uygulanmasına, yapılandırılmamış gözlemlere ek olarak çalışmanın nesnelliğine katkı sağlayacak analitik bir değerlendirme yönteminin kullanılmasına karar verilmiştir. Çalışmada gözleme dayalı çok kriterli bir analitik değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

Tez çalışmasıyla ilgili yöntem arayışında, Németh ve Schmidt (2011)’in hazırladığı indeksin bu tez çalışmasının ihtiyaçlarıyla büyük ölçüde örtüştüğü görülmüştür. Bu indeks temel alınarak, tez çalışmasının dayandığı literatüre ve yereldeki ihtiyaçlara uygun olarak bir takım değişikliklere gidilmiştir. İndekste değişiklik yapılırken, özellikle Whyte’ın kullandığı faktörler ile New York’un özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlarını düzenleyen standartlar da dikkate alınmıştır.

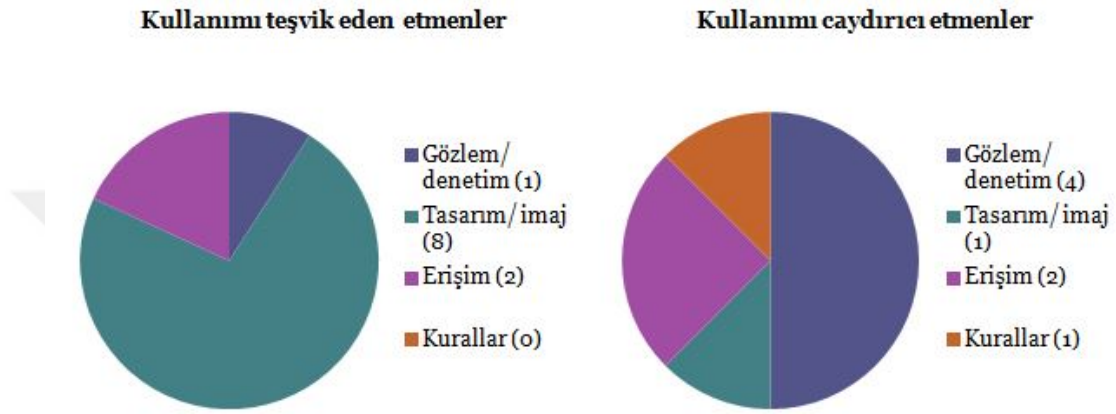
Çalışmaya Németh ve Schmidt (2011) tarafından hazırlanan çizelgede yer alan bazı maddeler elenerek başlamıştır. Kullanımı teşvik eden etmenler ile kullanımı caydırıcı etmenlerden birer tane olmak üzere toplamda 2 madde değerlendirme kriterleri arasından çıkartılmıştır.

Bunlardan ilki “Kamusal alan tabelası”dır. Németh ve Schmidt (2011) alan çalışmalarını New York’ta yapmıştır. Bu yüzden yasada belirtilen standartlar, kriterlerin belirlenmesinde etkili olmuştur. New York gibi bazı kentlerde yasayla zorunlu tutulan, alanın kamusal alan olduğunu ilan eden kamusal alan tabelasının varlığı, kentlilerin bu alandaki haklarını anlayabilmeleri açısından son derece önemlidir. Ancak Türkiye’de böyle bir uygulama bulunmadığından bu madde elenmiştir.

İkinci kriter kullanımı caydırıcı etmenlerden biri olan “Subjektif kuralların görünür şekilde asılması” maddesidir. Bu kriter de yine New York Belediyesi’nin özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar için belirlediği standartlardan birine dayanmaktadır. Kamusal alan tabelaları gibi, alanda geçerli kuralları içeren yasaklama işaretleri de, yasada kullanımına izin verilen ancak bir takım kısıtlarla düzenlenen donatılardandır. Bu kısıtlardan biri subjektif kuralların varlığına izin verilmemesidir (URL 17). Türkiye örneğinde bahsi geçen yasa etkin

bulunmadığından subjektif kurallar asılmasını yasaklayan bir kanun maddesi de yoktur. Bu yüzden bu madde kriterler arasından tamamen çıkartılmıştır.

İndeks toplamda 11'i ÖMKA alanın kullanımını teşvik eden, 8'i ÖMKA alanın kullanımını caydırıcı olmak üzere toplam 19 maddeden oluşmaktadır. Bu 19 madde Németh ve Schmidt (2011)'in de kullandığı şekilde dört kategoride gruplandırılmıştır. Bu kategoriler: Gözlem/denetim, tasarım/ımaaj, erişim ve kurallardır.



Şekil 4.5: Etmenlerin kategorilere göre dağılımı.

Kullanımı teşvik eden etmenlerden 1'i gözlem/denetim, 8'i tasarım/ımaaj, 2'si erişim kategorisindedir. Kullanımı caydırıcı etmenlerden ise 1'i kurallar, 4'ü gözlem ve denetim, 1'i tasarım/ımaaj, 2'si erişim kategorisindedir (Şekil 4.5). Bu dağılım dahi kamusal alanın kalitesinin belirlenmesinde tasarımın olumlu katkılarına karşın gözlem ve denetimin caydırıcı niteliğini ortaya koymaktadır.

ÖMKA alanın kullanımını teşvik eden etmenlerin ilki “Ticari kullanımı olan bir binada yer alması”dır. Németh ve Schmidt (2011)'e göre ticari kullanımlı binaların çevresinde yer alan alanlar genellikle iş saatleri sonrası ve hafta sonları kamuya açıktır. Ayrıca bu alanlarda giriş denetimi konut alanlarına göre daha gevşek bırakılmıştır. Konut binalarının etrafındaki alanlarsa, çoğunlukla, yalnızca burada oturanların erişimine açıktır. Bu yüzden ÖMKA alanın ilintili olduğu binanın ticari kullanıma sahip olması, alanın kamusallığını olumlu etkilemektedir.

İkinci etmen WC'nin varlığıdır. ÖMKA alanlarda yer alan tuvaletler genellikle yalnızca müşterilere ya da çalışanlara açıktır. New York örneğinde, karşılığında oldukça yüksek imar teşvikleri kazanılan tuvaletlerin, sokakta yaşayanlar tarafından

sıklıkla kullanıldığından, işletmeciler tarafından kilitlendiği görülmüştür (Németh, 2009).

Oturma elemanı çeşitliliği bir diğer etmendir. Whyte(2001) bireylerin oturabildikleri her yere oturduğunu, bu yüzden bir kamusal alanın canlı olması isteniyorsa orada bireylerin yer seçimi yapmasına olanak sağlayacak kadar çok oturma elemanı bulundurulması gerektiğini belirtmektedir. New York Belediyesi'nin ortaya koyduğu standartlar da Whyte'ın işaret ettiği doğrultuda oturma elemanları konusunda oldukça detaylı gereklilikler içermektedir. Oturma elemanlarının sayısı, konumu, çeşitliliği, boyutu ve hatta sırtlık açısı dahi standartlarla belirlenmiştir (URL 17).

Bir diğer kullanımı teşvik eden etmen “mikroklima çeşitliliği sunması”dır. Whyte(2001), bir alanın her türlü hava koşulunda işleyebilmesi için, alanın rüzgardan koruma sunması ve hem güneş hem de gölge seçeneğine sahip olması gerektiğini belirtmektedir.

Németh ve Schmidt (2011)'in ürettiği orijinal indekse iki yeni madde eklenmiştir. Bunlardan ilki “Bitkilendirme”dir. Bitkilerin varlığının kamusal alanın kalitesinin artırılmasına büyük katkı sağladığı hem Whyte(2001) tarafından hem de New York Belediyesi tarafından belirtilmiştir. Bu yüzden tamamı açık havada yer alan örnek ÖMKA alanların değerlendirilmesinde bitkilendirme önemli bir kriter olarak görülerek, indekse eklenmiştir.

İndekse eklenen ikinci madde “Yönelim”dir. New York Belediyesi tarafından belirlenen standartlarda güney yönlü plazaların her zaman tercih edildiği, bunun mümkün olmadığı durumlarda batı veya doğu yönlü plazaların inşa edilebileceği ancak hiç bir şartta kuzey yönlü plaza inşa edilemeyeceği belirtilmektedir (URL 17). Bu önemli bir girdi olarak ele alınmış ve kriterlere eklenmiştir.

Kullanımı teşvik eden bir diğer etmen “Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma”dır. Bir ÖMKA alanın aydınlık olması bu alanda bir güvenlik algısı oluşturarak alanın kullanımını teşvik etmektedir. New York Belediyesi tarafından belirlenen standartlarda plazanın geceleri aydınlatılmaya devam edilmesi için plazada uygulanabilecek minimum aydınlık miktarı belirlenmiş ve geceleri kapatılmasına izin verilen plazaların dahi aydınlatılmasına karar verilmiştir (URL 17).

Bir başka kullanımı teşvik eden etmen “Küçük ölçekli yeme-içme hizmeti”dir. Whyte(2001), kamusal alana canlılık katan faktörlerin başında yiyeceğin varlığını göstermektedir. Whyte(2001) bir alanda yiyeceğin olmasının o alana insan çekeceğini, insanların varlığının daha çok insanı cezp edeceğini vurgulamaktadır. Németh ve Schmidt (2011) bu maddenin küçük ölçekli kafeler, kiosklar, seyyar satıcılar, standlar, büfeleri kapsadığını ancak büyük ölçekli restoranların bu kapsamda değerlendirilemeyeceğini vurgulamaktadır.

Németh ve Schmidt (2011)’in oluşturduğu indekste yer alan bazı maddelerde, bu çalışmanın dayandığı literatüre ve yereldeki ihtiyaçlara uygun olarak değişiklikler yapılmıştır. Değiştirilen maddelerden biri “Sanat ya da görsel iyileştirme” maddesidir. Bu madde Whyte’ın Nirengi (Triangülasyon) tarifini karşılar nitelikte olduğundan indekste bu şekilde yer almasına karar verilmiştir. Whyte(2001) bir alanda bireylerin birbirleriyle etkileşime geçmesine neden olacak her türlü etmen ve olayı bir nirengi olarak değerlendirmekte ve bunun başarılı bir kamusal alanın temel gereksinimlerinden olduğunu ileri sürmektedir. Bu bağlamda her türlü sanat objesi, performanslar, alanda bir etkileşimi başlatan bütün öğeler nirengi olarak değerlendirilecektir.

Alana girişte erişilebilirlik alanın kamusallığının oluşmasında etkili bir diğer faktördür. Bir alanda giriş denetimi uygulanıyor olması alanın kamusallığına kayda değer ölçüde zarar vermektedir. Alana girişte güvenlik kontrolünden geçilmesi gerekiyorsa, anahtar ya da şifreyle açılan girişler varsa, girişlerde kapı kullanıldıysa alana dair bireylerde oluşan kamusalılık algısı zayıflamaktadır. Ancak kapıların olmadığı, pek çok farklı noktadan girişe izin verilen alanlarda kamusalılık algısı yükselmektedir (Németh& Schmidt, 2011).

“Yönelimsel erişilebilirlik” maddesi, Türkçede ifade kaybına sebep olduğundan “Yaya dolaşımı” olarak değiştirilmiştir. Yaya dolaşımı, alanın kamusallığına katkı sunan bir diğer önemli faktördür. New York Belediyesi tarafından belirlenen standartlarda erişilebilirliğe büyük önem atfedilmiştir. Görsel ya da fiziksel erişilebilirliği olumsuz etkileyebilecek tasarımlara, kot farklılıklarına ve engellere izin verilmemektedir. Standartlar belirlenirken alanın bitişik kaldırımla ilişkisine özel önem atfedilmiş, bu amaçla plazanın kaldırımdan itibaren ilk 15 feetine (yaklaşık 4,5m) kaldırım cephesi denilerek bu alanda uygulanacak standartlar ayrıca belirlenmiştir (URL 17).

Németh ve Schmidt (2011)'in belirlediği ÖMKA alanın kullanımını caydırıcı nitelikteki etmenlerden “Görünür şekilde asılmış kurallar listesi” ve “Bir sponsor ya da reklamın varlığı” maddeleri bu çalışma kapsamında birleştirilmiştir. İndekste bu madde “Görünür şekilde asılmış kurallar ve alanın isminin girişte yer alması” olarak düzenlenmiştir. New York örneğinde yasada kullanımına izin verilen yasaklama işaretleri ile kimlik belirten işaretler için bir takım kısıtlara yer verilmiştir. Örneğin alanda uygulanan yasakları listeleyen bir tabelanın kullanımına izin verilmiş ancak bu tabelanın azami boyutları da belirlenmiştir. Kimlik belirten işaretlere, alanla burayı işleten kurum arasında bir bağ kurarak alanın bakım onarımlarının düzenli şekilde yapılmasını sağladığı düşüncesiyle izin verilmiş, ancak bu tabelalarda yalnızca kurum adı ve adresinin yazılabileceği bir kısıt olarak yasaya eklenmiştir (URL 17). Türkiye örneğinde bu tip bir yasal düzenleme bulunmadığından “Sigara içilmez”, “Bu alan 7/24 CCTV ile gözlenmektedir”, “Evcil hayvan giremez” gibi ibarelerin yer alması “görünür şekilde asılmış kurallar” olarak, “mekanın isminin girişte yer alması” da bir sponsorun varlığına işaret eden tabela olarak değerlendirilmiştir.

“Güvenlik kamerası” ve “güvenlik görevlisi” de kullanımı caydırıcı etmenlerdendir. Özellikle 11 Eylül saldırıları sonrası, tüm dünyada, terörizm kaynaklı güvenlik endişeleri kentlerde gözetleme ve denetimin sıkılaşmasına neden olmuştur. Kamusal alanlarda artan gözetim ve denetimin en önemli araçlarından biri güvenlik kameraları diğeri de güvenlik görevlileridir. Kent mekanının büyük çoğunluğu gizlenmiş veya açıktaki kameralarla sürekli gözlenirken, kamu ya da özel sektörde çalışan güvenlik görevlileri tarafından da sürekli denetlenmektedir.

Gözetim veya denetim bu teşkilatlandırılmış araçların dışında daha enformel yollarla da yapılmaktadır. Bu enformel denetim “ikincil güvenlik görevlisi” olarak indekste yerini almıştır. Bu etmen, asıl işi güvenliği sağlamak olmayan, bakım-onarım işlerine bakan personel, kapıcı, resepsiyon görevlisi, kafe-restoran görevlisi gibi bireyler tarafından gerçekleştirilen denetimi ifade etmektedir. Aynı şekilde asıl işlevi güvenliği sağlamak olmasa da tüm mekanı denetlemeye olanak sağlayacak şekilde yerleştirilmiş resepsiyon ya da bilgilendirme masasının varlığı da bu kapsamda ele alınmıştır (Németh, 2009).

Kullanımı caydırıcı etmenler arasında yer alan ve değiştirilen maddelerden bir diğeri “BID içinde yer alması” maddesidir. BID yani Business Improvement District, New

York'ta uygulanan ve mülk sahiplerinin kendi ticaret bölgelerinin bakım-onarım, iyileştirme ve promosyonunu kendi kaynaklarıyla fonlayıp yönettiği coğrafi alanları ifade etmektedir (URL 41). Türkiye'de bu uygulamanın birebir karşılığı bulunmasa da alışveriş merkezi ya da çok kiracılı ofis binalarında buna benzer bir yöntemle bakım onarım çalışmalarının fonlandığı (aidat veya kiraya yansıtılan bakım giderleri kullanılarak) düşünülerek bu madde “Alanın işletmesinin özel bir kişi/kurumca yapılması” şeklinde yeniden düzenlemiştir.

Bir diğer caydırıcı etmen “Kullanıcı davranışlarını kontrol eden ya da belirli bir davranışın doğruluğunu ima eden tasarımlar”dır. Bu tasarım öğelerine oturmayı engelleyen metal çubuklar, dolaşımı engelleyen bariyerler, dubalar, oturmayı engellemek için eğimli ya da dar tasarlanmış kenarlar örnek verilebilmektedir. Whyte(2001), özellikle oturulabilir alanlarda yapılan düzenlemelerle, oturmayı engelleyen her türlü tasarımın yasaklanması gerektiğine dikkat çekmiştir. Kayden vd. (2000) New York'un 1961 imar yasasına uygun olarak üretilen plazalarda bu sorunla sıklıkla karşılaşıldığını fotoğraflarla belgeleyerek, bu tür tasarımların alanın kamusallığını olumsuz etkilediğini vurgulamıştır.

“Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanların varlığı” bir diğer ÖMKA alanların kullanımını caydırıcı etmendir. Alanın bazı bölümlerinin günün belirli saatleri, haftanın belirli günleri ya da yılın bazı dönemleri kamuya kapalı olması, ya da alanın bazı bölümlerinin yalnızca çevre binalarda yaşayan/çalışanlar için ayrılmış olması bu kapsamda değerlendirilmektedir (Németh, 2009). Kullanımı caydırıcı son etmen “Sınırlı işletme saatleri” ise alanın belirli saatler arasında kamuya kapatılması durumunu işaret etmektedir.



Şekil 4.6 Kamusalık skorunun hesaplanması.

Hazırlanan indeks kullanılarak her alanın kullanımı teşvik ve caydırıcılık skorları belirlenmiş bu iki skorun toplamıysa alanın kamusalılık skorunu vermiştir (Şekil 4.6). İndekse göre kamusalılık skoru maksimum 22, minimum -16 çıkabilmektedir. Skor ne kadar yüksekse alanın kamusal niteliği de o kadar yüksek demektir.

Çizelge 4.1: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi.

<i>ÖMKA alanın kullanımı caydırıcı etmenler</i>	Kategori	Değerleme kriterleri
C1. Görünür şekilde asılmış kurallar ve alanın isminin girişte yer alması	Kurallar	0= yok -1=yalnızca alanın ismi ya da kurallar yazıyor -2=hem asılı kurallar var hem alanın ismi yazıyor
C2. Güvenlik kamerası	Gözlem/denetim	0= yok -1= bir sabit kamera -2=iki veya daha fazla sabit kamera ya da hareketli kamera
C3. Güvenlik görevlisi	Gözlem/denetim	0= yok -1= bir özel güvenlik görevlisi ya da en fazla iki kamu güvenliği görevlisi -2=iki veya daha fazla özel güvenlik görevlisi ya da ikiden fazla kamu güvenliği görevlisi
C4. İkincil güvenlik görevlisi	Gözlem/denetim	0= yok 1= bir görevli ya da alana hakim resepsiyon 2=iki veya daha fazla görevli ya da bir görevli ve alana hakim resepsiyon
C5. Alanın işletmesinin özel bir kişi/ kurumca yapılması	Gözlem/denetim	0= özel bir kişi/kurumca yapılmıyor -1=yalnızca bakım- onarım özel bir kişi/kurumca yapılıyor -2=güvenliği sağlama ve bakım- onarım görevleri özel bir kişi/kurumca yapılıyor
C6. Kullanıcı davranışlarını kontrol eden ya da belirli bir davranışın doğruluğunu ima eden tasarımlar	Tasarım/İmaj	0= yok -1= yalnızca bir ya da iki büyük örnek -2=mekana yayılmış birkaç örnek
C7. Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanların varlığı	Erişim	0= yok -1=kimi kullanıcıların girişine izin verilmeyen bir küçük alan -2=yalnızca müşteriler için ayrılmış geniş bir alan ya da kimi kullanıcıların girişine izin verilmeyen birkaç küçük alan
C8. Sınırlı işletme saatleri	Erişim	0= 7/24, yılın büyük bölümü açık -1=alanın bir bölümü iş saatlerinden sonra ya da hafta sonları açık -2=yalnızca iş saatlerinde açık, kimi bölümler tamamen kapatılmış

 Değişiklik yapılan maddeler

 Eklenen maddeler

Çizelge 4.2: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi (devamı).

ÖMKA alanının kullanımı teşvik eden etmenler	Kategori	Değerleme kriterleri
T1. Ticari kullanımı olan bir binada yer alması	Gözlem/denetim	0= ofis ya da ticaret kullanımı yok 1=karma kullanım (konut+ticaret) 2=sadece ticaret ve ofis
T2. WC'nin varlığı	Tasarım/İmaj	0= yok 1=sadece müşterilerin erişimine açık ya da erişimi güç 2= herkese açık
T3. Oturma elemanı çeşitliliği	Tasarım/İmaj	0= yok 1= tek tip sabit oturma elemanı 2=iki veya daha fazla tip oturma elemanı ya da hareketli oturma elemanı
T4. Mikroklima çeşitliliği sunması	Tasarım/İmaj	0=gölge yok, güneş yok, rüzgardan koruma yok 1=biraz güneş/gölge, rüzgar ve yağmurdan koruyan örtüler 2=birkaç belirgin mikroklima, kapsamlı üst örtü veya ağaçlar
T5. Bitkilendirme	Tasarım/İmaj	0=yok 1=saksı bitkileri ya da tek ince gövdeli ağaç/çalı 2=birden fazla ağaç, çalı, yeşillendirilmiş alan
T6. Yönelim	Tasarım/İmaj	0=kuzey cephede 1=batı ya da doğu cephede ya da kısmen güney cephede 2=güney cephede
T7. Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma	Tasarım/İmaj	0= yok 1= yetersiz 2=yeterli
T8. Küçük ölçekli yeme-içme hizmeti	Tasarım/İmaj	0= yok 1= tek basit kiosk ya da stand 2=iki veya daha fazla basit kiosk ya da stand veya bir büyük paket servis standı
T9. Nirengi (Triangülasyon)	Tasarım/İmaj	0= yok 1= bir veya iki küçük enstalasyon, heykel, fiske 2=bir büyük aktif enstalasyon ya da ücretsiz izlenebilen performanslar
T10. Alana girişte erişilebilirlik	Erişim	0= kapısı olan, anahtarla girilebilen giriş 1= bir kontrollü giriş ya da birden fazla kapısı olan giriş 2=kapısı olmayan birden fazla giriş
T11. Yaya dolaşımı	Erişim	0= sokak kotunda değil ya da kaldırımla bağlantısı koparılmış 1= sokak kotunda ancak kaldırımdan uzakta konumlanmış 2= kaldırımdan erişilebilen ve görülebilen (birkaç basamaktan az kot farkı)

Değişiklik yapılan maddeler

Eklenen maddeler

4.3 ÖMKA Alanlarının Doğrudan Gözlem Yöntemiyle İncelenmesi

Gözleme konu olan çalışma alanları belirlenirken, Türkiye’de ÖMKA alanları üzerine oluşturulmuş bir literatür bulunmaması sebebiyle, dünya örneklerinden yola çıkılarak Türkiye’de bu kapsamda ele alınabilecek alanlar belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda zaman ve kaynak kısıtları da dikkate alınarak, benzerleri arasında tipolojiyi en iyi yansıttıkları düşünülen ve önceki kamusal alan çalışmalarında çokça konu edilmemiş toplam 7 farklı alanda gözlem yapılmasına karar verilmiştir.

Seçilen çalışma alanları sokak en kesitinde üretilmiş ÖMKA alanları, pasajlar ve geçitler ile kompleks yapılarda üretilmiş ÖMKA alanları olmak üzere 3’e ayrılmıştır. Sokak en kesitinde üretilmiş olan Söğütluçeşme Caddesi ile Moda Caddesi’ndeki portikli yapı dizileri; pasajlar ve kesitlerde üretilmiş Akmar Pasajı ve Fransız Geçidi; kompleks yapılarda üretilmiş Orjin Maslak, Meydan AVM ve Ataköy Marina Park çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Çalışma alanı arayışında öne çıkan, ancak bu çalışma kapsamında daha önce belirtilen kısıtlar dolayısıyla ele alınamayan diğer örnekler ise: Zorlu Center, Aqua Florya, İMÇ, Milli Reasürans Genel Müdürlüğü ve Beyoğlu’ndaki pasajlardır.

Aqua Florya otel, AVM ve tematik akvaryumdan oluşan kompleks bir yapıdır. Komplekste 900 kişi oturma kapasiteli açık amfi tiyatro, 52 bin m² büyüklüğünde peyzaj ve yürüme alanları, sergi-kültür alanları, 13 bin m²’lik meydan ve açık pazar yeri ile kullanıcılara cazip gelen alanlar kurgulanmaya çalışılmıştır. Yatırımcıları tarafından “alışveriş ve yaşam merkezi” olarak adlandırılan Aqua Florya’da yer alan ve “dünyanın en büyük tematik akvaryumu” olarak pazarlanan İstanbul Akvaryum, kentsel ölçekte bir kullanım sunmaktadır (URL 65).

Özel mülkiyette olan yeşil alan oldukça geniş bir alan kaplasa da gerek tercih edilen bitkiler, gerekse teraslanmadan bırakılan alandaki eğimin fazlalığı sebebiyle pasif yeşil alan olmaktan öteye geçememektedir. AVM alanı ile sahil yolu arasında bir bariyer niteliği gören bu alan birkaç yerde merdivenlerle AVM ile sahil yolunu birbirine bağlamaktadır. Ancak, Florya sahilinden üst kotta yer alan Aqua Florya’ya erişimi sağlaması için tasarlanan merdivenlerin daha sonra demir parmaklıklarla kapatıldığı (Şekil 4.7), bu yolla giriş denetiminin sıkılaştırıldığı görülmüştür.



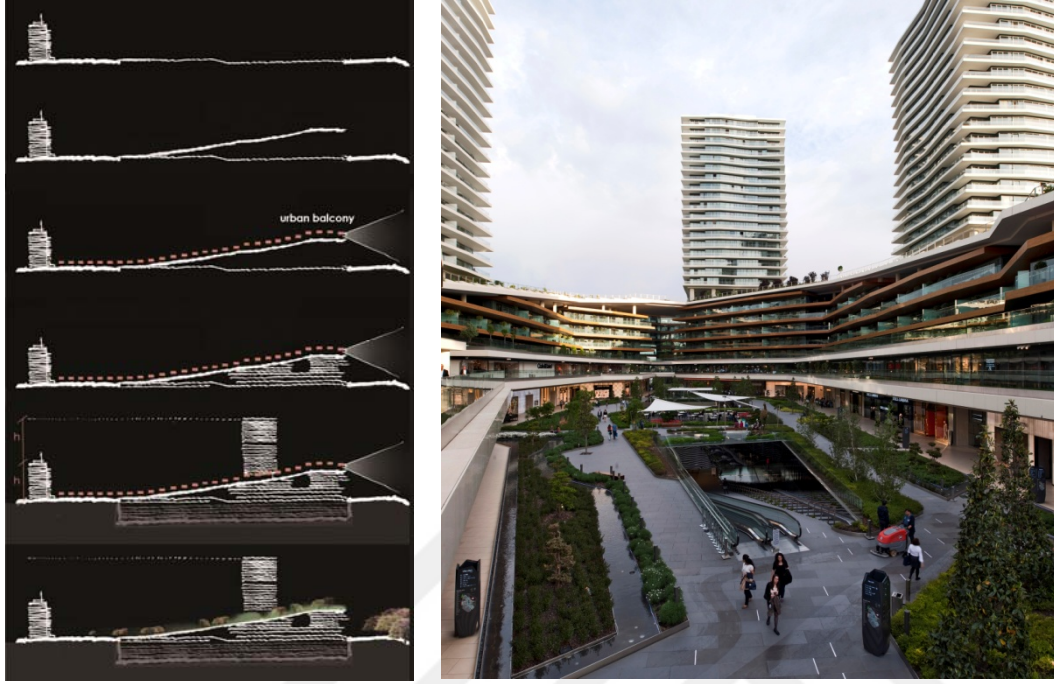
Şekil 4.7: Aqua Florya, Sahilden erişimi engelleyen bariyerler (URL 66).

Zorlu Center rezidans, ofis, otel ve AVM birimlerine ek olarak Zorlu Performans Sanatları Merkezini de bünyesinde bulundurmaktadır. Zorlu Alışveriş Merkezi'nde 10 bin m² büyüklüğündeki ana meydan ve 12.000 m² büyüklüğündeki parkla kullanıcılara cazip gelen alanlar kurgulanmaya çalışılmıştır. “Eşsiz bir yaşam alanı” yaratma ve “kentin yaşam alanı” olma iddiasını taşıyan Zorlu Center, “gurme konseptli restoranları”, “VIP sinema salonları”, PSM içerisinde yer alan “VIP lounge”ları ile “huzurlu ve göz alıcı bir dünya” da “çağdaş mimarinin, büyüleyici lüksün, yaratıcı gastronominin ve gerçek şıklığın zaman dışı bir birleşimi” olarak pazarlanmaktadır (URL 59, URL 60, URL 61).

Projenin tasarımını üstlenen Emre Arolat Mimarlık ekibi projeye getirilen eleştirilere yanıt verirken, projenin odağında yer alan kent balkonun (Şekil 4.8) tüm İstanbulluların erişimine açık kalmasını hedeflediklerini, bir bariyer kullanılmadığı sürece kentsel sürekliliğin sağlanacağına inandıklarını, kabuk olarak adlandırdıkları bölümün kamuya açık kalmasını önemsediklerini belirtmişlerdir. Ekip ayrıca, yatırımcıların henüz tasarım aşamasındayken kent balkonu olarak adlandırılan ve topografyadan yükselerek yeşil alana dönüşen bu alanın kamuya açık olmasına itiraz ettiklerini ve tasarımcı ekibin yatırımcılarla karşı karşıya geldiğini de aktarmıştır (URL 62).

Emre Arolat'ın “İnsanların herhangi bir üst aramasına geçmeden içine girebilecekleri bir kamusal alan olmasını çok önemsiyorum. Burada her türlü sosyal sınıftan insanın varlığı bana çok çok önemli geliyor (URL 62).” dediği bu alanlara erişim ise daha

sonra yatırımcı tarafından “müşterilerin huzursuzluk duymaya başlaması” ve “x-ray görünce daha güvende hissetmeleri” gerekçeleriyle kontrollü hale getirilmiştir (URL 64).



Şekil 4.8: Solda Zorlu Center kent balkonu diagramı, sağda ana meydan (URL 63).

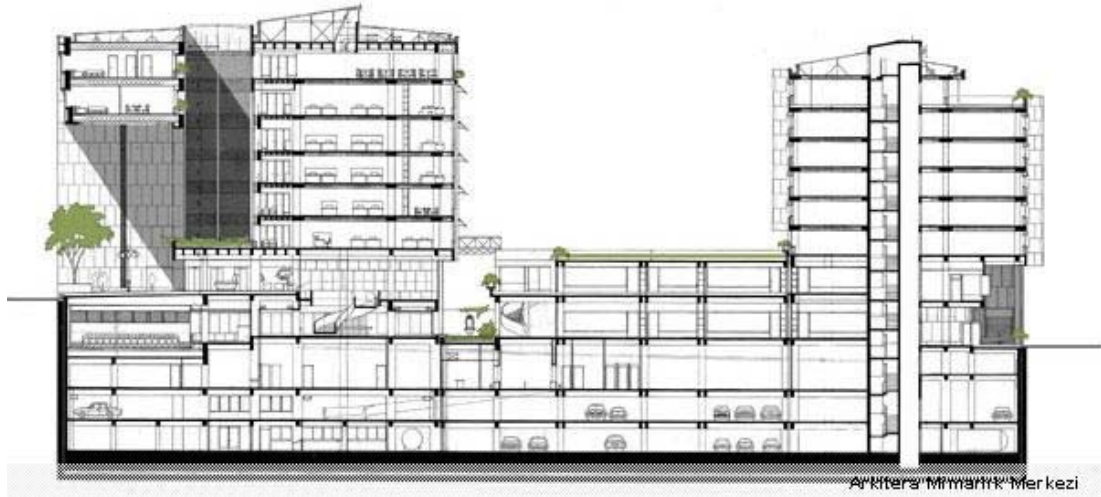
Artan AVM sayısı, değişen tüketim alışkanlıkları ve ekonomik daralma AVM’lerin pazardan pay alabilmek için yarışmak zorunda oldukları rekabet ortamını daha da zorlu hale getirmektedir. Bu yüzden AVM’ler yalnızca alışveriş olanağı sunmak yerine yeni bir yaşam deneyimi vaat etmektedir. Bir paket olarak pek çok farklı deneyimi sunmayı amaçlayan bu yeni yaklaşımın Türkiye’de yaygınlaştığı söylenebilmektedir. Bu bağlamda AVM’lerde meydan, amfi tiyatro, yeşil alanlar gibi kente dair bir takım kullanımlar, ticari kullanımlar ile bir araya getirilerek, bu alanlarda AVM’nin marka kimliğiyle örtüşen farklı aktiviteler düzenlenmektedir. Bir yandan çoğu ücretsiz olan bu etkinliklerle kamusal algısı oluşturulmaya çalışırken bir yandan da iç ve dış mekânda yaratılan lüks algısı ve ürün ve hizmet bedellerinin yüksekliğiyle, gelir düzeyine bağlı olarak kullanıcılar filtre edilmektedir.

Kentteki önemli eksikliklerin tespit edilerek, alışveriş ve yaşam merkezi bünyesine dâhil edilmesi, yatırımcı ve tasarımcıların bir diğer stratejisidir. AVM işlevini sırtlayabilecek, besleyebilecek, müşteri akışını sağlayacak bir veya birden fazla fonksiyonla (sanat merkezi, akvaryum, oyun parkı vb) ve çeşitli etkinliklerle müşteri sayısı arttırılmaya çalışılmaktadır.

Zorlu Center ve Aqua Florya yukarıda bahsi geçen uygulamaların belirgin olarak ortaya çıktığı örneklerdendir. Zorlu Center özellikle üst gelir grubunu hedef alması, bu sebeple bazı kullanıcıları ötekileştirmesi sebebiyle, Aqua Florya ise ÖMKA alanı olarak tanımlanabilecek alanların işletme kararlarıyla büyük ölçüde “müşterilere özel” alanlar haline getirilmiş olması sebebiyle çalışma kapsamında örnek alan olarak değerlendirilmemiştir.

Uyguladıkları güvenlik önlemleriyle kamusalılıkları oldukça tartışılır hale gelen kapalı alışveriş merkezlerinin de kapsam dışı bırakılmasına karar verilmiştir. Ancak daha geçirgen sınırlara ve daha esnek bir yapıya sahip olduğundan açık alışveriş merkezlerine bir örnekle değinilmesine; bu bağlamda herhangi bir ücret ödenmeden(bir kafe ya da restaurant müşterisi olmadan) kullanılabilen bir ÖMKA alanına sahip olduğundan Meydan AVM örneğine çalışma kapsamında yer verilmesine karar verilmiştir.

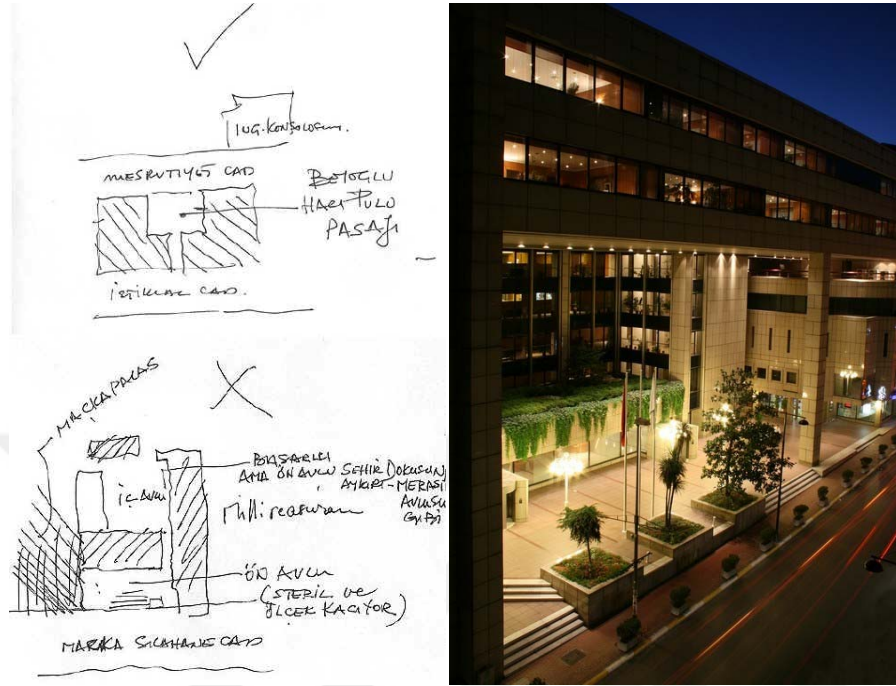
Şandor Hadi ve Sevinç Hadi tarafından tasarlanan ve 1992 yılında inşası tamamlanan Milli Reasürans T.A.Ş. Genel Müdürlüğü (Şekil 4.9), İstanbul’da tasarım kararlarıyla üretilen ÖMKA alanlarından biridir. Bina önünde yer alan avlusu(tasarımcılarının tanımıyla şehrsel eyvan), pasajı ve orta avlusuyla ÖMKA alanları anlamında bir çeşitlilik de sunmaktadır (URL 67).



Şekil 4.9: Milli Reasürans T.A.Ş. Genel Müdürlüğü, kesit (URL 67).

Yapıya, 1992’de proje, 1994’te ise yapı dalında Ulusal Mimarlık Ödülü verilmiştir (URL68). Pek çok mimar tarafından yarattığı kamusalılıklar dolayısıyla övgüyle bahsedilen yapıya bazı eleştiriler de getirilmektedir (URL 69). Örneğin Mehmet

Konuralp, Milli Reasürans'ın avlusunu “steril” ve “ölçeği kaçmış” olmakla eleştirmiş ve bu iddiasını Milli Reasürans ile Hazzopulo Pasajı'nı karşılaştırdığı bir eskizle (Şekil 4.10) desteklemiştir (URL 70).

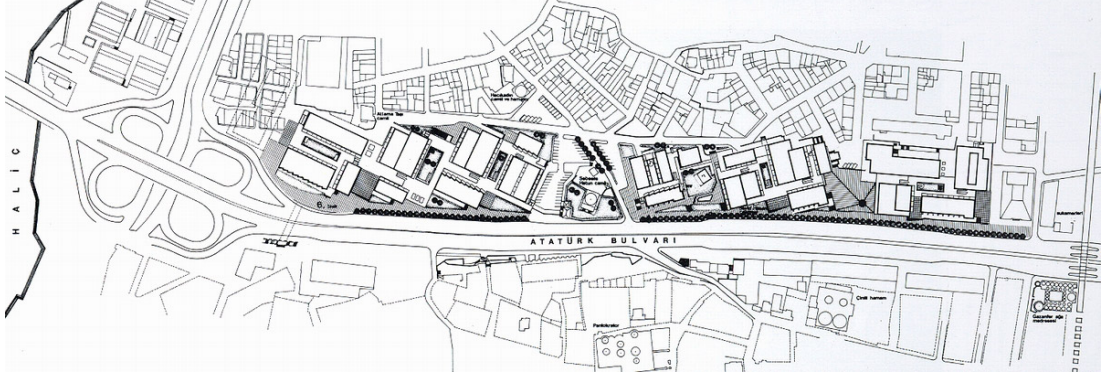


Şekil 4.10: Solda Mehmet Konuralp'in Milli Reasürans eleştirisi eskizi (URL 70), Sağda Milli Reasürans binası önündeki ÖMKA alanı (URL 71).

Beyoğlu'ndaki pasajlar içerisinde ÖMKA alan tanımına en iyi uyan örneklerden biri İstiklal Caddesi ile Meşrutiyet Caddelerini birbirine bağlayan Hazzopulo Pasajı'dır. 15 Nisan 1871'de törenle açıldığı bilinen pasajın üç ana kagir kapısı bulunmaktadır (URL 72). Pasaj ilk inşa edildiğinde zemin katlarda ticaret üst katlarda konut fonksiyonunun hâkim olduğu ve pasajda terzi, şapkacı, kumaşçı gibi ticarethanelerin yer aldığı bilinmektedir (URL73). Bugün çoğunlukla sahaflar ile gümüş, çanta gibi hediyelik eşyalar satan işletmeler ve çay ocakları tarafından kullanılan pasaj, mirasçının belirlenmesi için devam eden hukuki süreç boyunca, uzun süre kayyum yönetiminde kalmıştır. Bu durum, pasajda gerekli restorasyonların yapılamamasına ve yapının zarar görmesine neden olmuştur. 2016 yılında Beyoğlu Belediyesi'nin pasajdaki insan yoğunluğunun birincil kaynağı olan ve pasajın orta alanını kullanan kafelerin tahliyesi için harekete geçmesi, Beyoğlu'ndaki pek çok bina gibi pasajın da geleceğine dair endişelerin doğmasına neden olmuştur (URL 74).

İMÇ binasının projesi (Şekil 4.11) ise bir yarışma sonucu elde edilmiş olup, yapının mimarları Doğan Tekeli, Sami Sisa ve Metin Hepgüler'dir. Yapı 1968 yılında tamamlanmıştır. Kentsel bağlamını dikkate alan, Süleymaniye Camisine Atatürk

Bulvarı üzerinden farklı görüş hatları sunan proje, aynı zamanda ÖMKA alanı olarak değerlendirilebilecek ortak kullanım alanlarına sahiptir (URL 75).



Şekil 4.11: İstanbul Manifaturacılar Çarşısı, yerleşim planı (URL 76).

Kentsel tasarım ve mimarlık alanındaki birçok tartışmada ve incelemede sıklıkla değinilen, İMÇ Binası, Milli Reasürans Genel Müdürlüğü ve Beyoğlu pasajları, bu araştırmanın zaman ve bütçe kısıtları nedeniyle değerlendirmeye alınmamıştır. Bu örnek uygulamaların ileriki çalışmalarda vurgu alan özelliklerinin dışında analitik incelemelerle değerlendirilmesi öngörülmektedir.

Bu çalışma kapsamında site içi yollar ve site bahçeleri ele alınmamıştır. Bazı örneklerde mülkiyeti kamuya ait olan kimi site içi yollar ile site bahçelerine erişimin önemli ölçüde kısıtlandığı bilinmektedir. Ancak kent dokusunu parçalayan kapalı site oluşumları başlı başına bir çalışma konusu olacağından kapsam dışı bırakılmıştır.

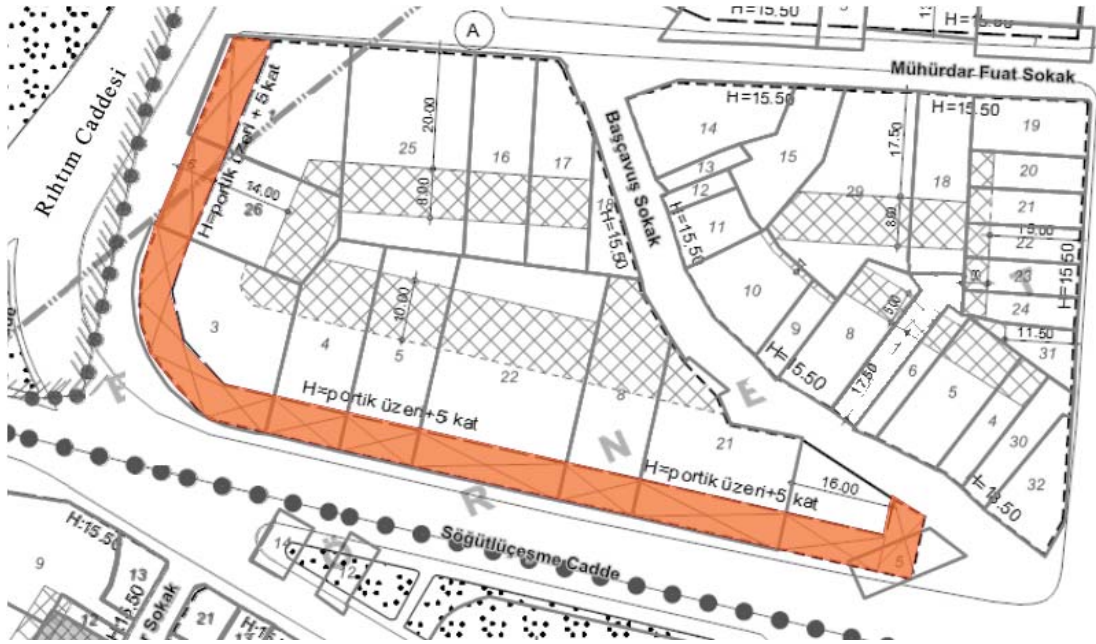
4.3.1 Sokak en kesitinde üretilmiş ÖMKA alanları

Sokak en kesitinde üretilmiş ÖMKA alanları Türkiye örneğinde portik benzeri oluşumları ifade etmek için kullanılmıştır. Bu alanlar kentin mevcut yaya dolaşım alanlarına eklenerek kent içerisinde hareket etmeyi daha kolay ve/ veya keyifli hale getirmektedir.

Türkiye’de özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara dair en yaygın örneklerden biri portiktir. Harbiye’de Cumhuriyet Caddesi üzerinde, Bakırköy’de İstanbul Caddesi üzerinde ve Kadıköy’de pek çok noktada yer alan portikli yapılar, sokak en kesinde çalışan ÖMKA alanlar denince ilk akla gelen örneklerdir. Bu çalışma kapsamında aynı anda birkaç örneğin incelenmesine olanak sağladığı için Kadıköy’deki örneklerden ikisi tercih edilmiştir.

4.3.1.1 Söğütlüçeşme Caddesi'ndeki portikli yapı dizisi

Rıhtım Caddesi ile Söğütlüçeşme Caddesi'nin kesiştiği noktada Kadıköy Haldun Taner Sahnesi'nin karşısındaki köşede yer alan yapılar çalışmaya konu ilk alandır. Kadıköy rıhtımına, otobüs duraklarına, tramvaya, metroya ve dolmuş duraklarına yakınlığı nedeniyle oldukça hareketli bir noktada yer almaktadır. Çoğunluğu portik üzeri 5 katlı olmak üzere 8 yapıdan oluşmaktadır (Şekil 4.12).



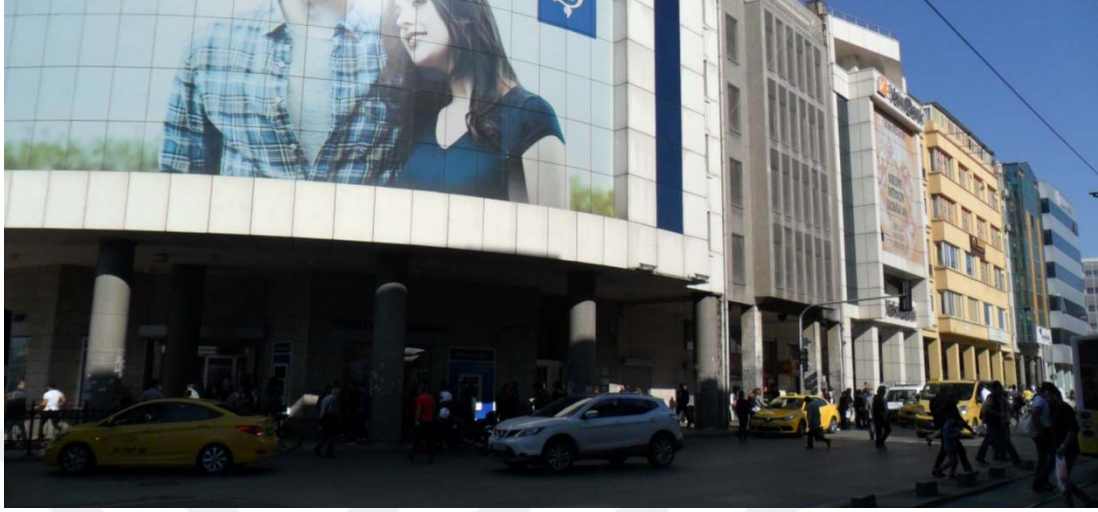
Şekil 4.12: Söğütlüçeşme portikli yapılar, imar planı (URL 42).

Kaldırımın oldukça yetersiz olduğu bu noktada yaya akışının büyük bir çoğunluğu portikli alanda gerçekleşmektedir (Şekil 4.13). Yayaların önemli bir bölümü burayı yalnızca bir geçiş alanı olarak kullanmaktadır.

Portiğe açılan yapıların büyük çoğunluğu banka şubeleri iken banka müşterileri ve ATM sırası bekleyenler alandan geçip gitmek yerine kısa süre de olsa duraklayan kullanıcılarıdır.

Alanın bir diğer kullanıcısı seyyar satıcılar ve müşterileridir (Şekil 4.14). Portik, çok sayıda piyango bileti satıcısına ev sahipliği yapmaktadır. Yaya akışının hızlı olduğu bu alan, piyango bileti satanlar için oldukça kârlı bir noktadır. Gözlemin yapıldığı ekim ayında, hafta içi bir günde, yaklaşık 60 metre mesafe içerisinde 5 adet piyango bileti satıcısına rastlanmıştır. Aynı gün ve yerde 2 ayakkabı boyacısı, 1 seyyar simit tezgâhı ve broşür dağıtan 2 kişiyle karşılaşmıştır.

Alandaki yaya yoğunluğu sebebiyle çok sayıda seyyar satıcının burada konumlandığı anlaşılmıştır. Yaya yoğunluğu dolayısıyla polisin de kimlik kontrolü yapmak üzere portik altındaki bir noktayı tercih ettiği görülmüştür.



Şekil 4.13: Söğütlüçeşme Caddesi'nde yer alan portikli yapılar.



Şekil 4.14: Söğütlüçeşme Caddesi. Solda seyyar simit tezgâhı, sağda piyango bileti satıcısı.

Alanda uzun süreli yaya sayımı daha önce sıralanan sebeplerden mümkün olmasa da okuyucunun bu çalışmada bahsi geçen diğer portiklerle karşılaştırma yapılabilmesi adına tek noktada yaya sayımı yapılmıştır. Yapılan 5 dakikalık yaya sayımı sonucu her iki yöne toplamda 318 yayanın geçtiği görülmüştür.

4.3.1.2 Moda Caddesi'ndeki portikli yapı dizisi

Bu bölümde ele alınacak diğer portikli yapı dizisi Moda Caddesi'nin Dr. Esat Işık Caddesi ile buluştuğu köşeden Ağabey Sokak'a kadar, caddenin her iki yanında sıralanan yapılardır (Şekil 4.15). Bu yapıların portiğe bakan zemin katları ticarethane olarak kullanılmaktadır. Kafe, restoran, kuaför, kargo şubesi, banka şubesi, eczane, berber gibi oldukça geniş bir yelpazade hizmete erişmek mümkündür.



Şekil 4.15: Moda Caddesi'ndeki portikli yapılar, imar planı (URL 42).

Moda Caddesi'ndeki bu portikli yapılarda diğerlerinden farklı olarak, esnafın ve burada yaşayanların mekana aidiyeti daha belirgin şekilde fark edilmektedir. Esnaf dükkanlarının önünde oturmakta, tavla oynamakta, apartman sakinleri ev içi kıyafetleriyle dışarı çıkıp esnafla selamlaşmakta ve bir mahalle havası hissedilmektedir.

Çeşitli noktalarda sokak hayvanları için mama ve su bırakıldığı, hayvanlar için küçük bir yuva inşa edildiği ve hayvanların apartman önlerinde yatmasına izin verildiği gözlemlenmiştir (Şekil 4.16).

Ticarethane sahipleri yer yer bitkiler (saksıda bitkiler, sarmaşıklar) yer yer cephe kaplamaları, yer yer de döşeme malzemesinde yaptıkları değişikliklerle farklılaşmalar yaratmıştır. Portik boyunca her ticari birim farklı bir aydınlatma elemanı kullanmıştır, bu yüzden aydınlık miktarı değişkendir. Artık eskiyen ticari birimlerden bazılarının, günümüz trendlerine uygun şekilde yenilediği

gözlemlenmiştir. Portikte sıklıkla duvar yazılarına rastlamak mümkündür (Şekil 4.17). Yer yer Nazım Hikmet'ten alıntılar metal levhalara yazılarak, portik sütunlarına asılmıştır.



Şekil 4.16: Kaldırım- portik ilişkisi, döşeme kotundaki değişim, belediye tarafından yaptırılan metal rampalar ve sokak hayvanları için yapılmış yuva ile mama ve su kabı.



Şekil 4.17: Solda portikteki tek seyyar satıcı, duvar yazıları ve grafitiler, sağda yenilenen bir ticarethane.

Kadıköy Meydanı'ndan Moda sahiline doğru çıkılırken caddenin sağında kalan kısım ile solunda kalan kısımdaki portiklerin farklı işlediği gözlemlenmiştir. Sağ taraftaki

kolun sol koldan daha yoğun bir yaya akışını yüklediği görülmüştür. Bunun sebebi sağ kolun yol ile daha geçirgen bir ilişki kurması olarak değerlendirilmiştir. Sağ kolda portiğin bitişiğinde kaldırım, daha sonra park eden araçlar ve en son trafiğin aktığı taşıt yolu varken sol kolun birişğinde bir kaldırım bulunmadığı gibi park eden araçlar portiğe herhangi bir noktadan girmeyi mümkünsüz kılmaktadır. Aşağıdaki şekilde (Şekil 4.18) sarı ile işaretlenen alan portiği, yeşil ile işaretlenen alan sağ kolun bitişiğindeki kaldırımı, kırmızı alan park şeridini, mavi alan da taşıt yolunu göstermektedir. Yapılan 5 dakikalık sayımda sağ koldan 84 yaya geçerken sol koldan 40 yayanın geçiş yaptığını göstermektedir.



Şekil 4.18: Moda Caddesi'ndeki portikli yapılar (Google Street View, Ekim 2015; Erişim Tarihi:20.10.2017).

Sağ kolun önünde yer alan kaldırım da oldukça yoğundur. Kaldırımı, 5 dakikalık yaya sayımı süresince 69 yaya kullanmıştır. Kaldırımın darlığı hesaba katılacak olursa bu oldukça yüksek bir rakamdır. Yayaların geniş olan portik yerine kaldırım kullanmasının en dikkat çeken sebebi portikte sıklıkla değişen döşeme kotudur. Kot farkı yer yer 5 basamak yüksekliğine ulaşmaktadır. Merdivenler ve yer yer eksikliği görülen rampalar, hareket güçlüğü yaşayan bireyler ve bebek arabalı kullanıcılar için portiği kullanmayı güçleştirmektedir. Kimi rampalar merdivenle birlikte inşa edilmişken kimi rampalar Kadıköy Belediyesi'nce yürütülen Engelsiz Erişim Projesi kapsamında yerleştirilmiş olup metaldendir ve mevcut basamakların üzerine monte edilmiştir.

4.3.2 Pasajlar ve geçitlerde üretilmiş MKA alanları

Bu alanlar sokak en kesitinde üretilmiş MKA alanları ile kompleks yapılarda üretilmiş MKA alanları arasında geçiş niteliği taşımaktadır. Sokak en kesitinde üretilen MKA alanları gibi mevcut ulaşım ağına eklenilerek yaya dolaşımına katkı sağlarken, kompleks yapılara benzer şekilde işletilmektedirler.

03.07.2017 tarihli 30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde arşı, pasaj ve alışveriş merkezi gibi ticari yapılar umumun kullanımına mahsus olarak sınıflandırılarak “umumi bina” olarak değerlendirilmiştir. Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların her biri 1.50 metreden dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının erişilebilir olması, kapasiteye bağlı olarak ilgili idaresince uygun görülen büyüklük ve miktarda ocuk oyun alanı, bay ve bayan tuvaletler, bebek bakım alanları, ilk yardım alanı ve mescit ayrılması uygun grlmştir.

4.3.2.1 Akmar Pasajı

Akmar Pasajı Kadıköy’de yer alan bir diğer portikli yapı dizisinin içinde kalmaktadır. Pasajı içine alan, Neşet Ömer Sokak zerindeki yapı dizisidir. Neşet Ömer Sokak ile Mühürdar Caddesi’ni birbirine bağlamaktadır. Akmar Pasajı ikinci el veya ender bulunan kitap, cd, plak ve kasetleri satan sahaflar ile güncel ders ve test kitapları satan kitapçıların yer aldığı bir destinasyon alanı olarak değerlendirilebilir. Alan aynı zamanda yoğun yaya akışı için bir geçiş alanıdır.

Pasaj 1990’lı yıllarda metal müzik seven genç kentlilerin buluşma mekânı olarak en hareketli dönemlerini yaşamıştır. Ancak 1999 yılında işlenen bir satanist cinayet sonrası, bazı çevrelerde satanistliğin metal müzikle ilişkilendirilmesi sebebiyle, Akmar Pasajı polis baskınlarına uğramış ve pasaj hakkında olumsuz bir imaj oluşmuştur. Günümüzde pasajda yer alan kitapçılar ağırlıklı olarak ders ve test kitapları satmaktadır. Pasajda korsan kitap satışı yapıldığı da söylenmektedir(URL 43).

Pasaj hem hafta içi hem hafta sonu 09:00- 21:00 saatleri arasında açıktır. Pasaj içerisinde wc ve çay ocağı da bulunmaktadır. Çoğunlukla genç kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verdiğinden alanda ne çıkan kullanıcı profili, gruplar halinde dolaşan öğrencilerdir. Kullanıcılar, genellikle gruplar halinde dkknlara girip çıkmaktadır.

Bu pasajda sokağın gözleri tüm gücüyle görev başındadır (Şekil 4.19). Pasaja girer girmez esnaf, kullanıcıları göz hapsine almakta, dükkânlarının önünde bekleyen satış personeli, müşteri çekmeye çalışmaktadır. Bu yüzden alışveriş yapmadan bir noktada duraklamak mümkün değildir. Esnaf özellikle müşteri olmayan kullanıcıları hemen fark etmekte ve ne olup bittiğini anlamaya çalışmaktadır.



Şekil 4.19: Sağda Neşet Ömer Sokaktaki portik ve Akmar Pasajı, imar planı (URL 42). Solda sokağın gözleri, Akmar Pasajı esnafı.

Bu noktada, müziği açmadan kulaklık takmanın ve göz teması kurmamanın gözlem sırasında rahatsız edilmemek adına oldukça faydalı olduğu fark edilmiştir. Esnaf gözleriyle takip etmeye devam etse de soru sormaya yeltenmemiştir.

Akmar Pasajı'nın Mühürdar Caddesi'ndeki girişi önündeki boş alan da özel mülkiyette kamusal alan kullanımına bir örnektir (Şekil 4.20). Alanda alt kattaki kitapçılara inen bir merdiven bulunmaktadır. Bu merdiven kovanının döşeme kotunun üstünde kalan kısmı ile komşu parseldeki İSKİ binasının demir parmaklıklı bahçe duvarlarının pasaja bakan tarafı oturma elemanı olarak kullanılmaktadır. Yol kotunun bu alandaki döşeme kotundan 15-20 cm fazla olması yol kenarına da oturulmasını mümkün kılmaktadır. Gözlem çalışması sırasında rastlanmasa da Google Street View'in Ekim 2015 tarihli görüntülerinde alana iki araç park edildiği görülmektedir.



Şekil 4.20: Akmar Pasajı Mühürdar Caddesi girişi. Merdiven kovası ve bahçe duvarının oturma elemanı olarak kullanımı.

4.3.2.2 Fransız Geçidi

Karaköy’de yer alan Fransız Geçidi’nin (Şekil4.21) aslının 1800’lerde inşa edildiği ve üç katlı olduğu bilinmektedir. Cephesi 200 metreden uzun bir yapı adasının ortasında kalan geçit, Mumhane Caddesi ile Kemankeş Caddesini birbirine bağlamaktadır (Şekil4.22). 1992 yılında başlayan restorasyon çalışması sonrası yapının üzerine camla kaplı 3 büro katı daha ilave edilmiştir (URL 44).



Şekil 4.21: Fransız Geçidi (URL 45).

Karaköy'ün son yıllarda mutenalaşmasıyla birlikte çoğunluğu gemicilik malzemeleri ve hırdavat satışı yapan dükkan profili yerini yeni nesil kafelere ve otellere bırakmıştır. Bu değişimin etkileri Fransız Geçidi'nde de görülebilmektedir. Geçidin zemin katında kafelerin yer aldığı görülmektedir.



Şekil 4.22: Fransız Geçidi, imar planı (URL 46).

Geçitte ikisi girişlerde, ikisi ortada (Fransız Çıkmağı'yla geçidin kesiştiği noktada) olmak üzere 4 yüksek kapı vardır. Kapıların kapanma saatiyle ilgili bir bilgiye ulaşamamıştır. Ancak kapıların üzerinde yer alan asma kilitlerden kapıların belirli saat aralıklarında kilitlendiği anlaşılmaktadır. Giriş kapılarının üzerinde güvenlik kameraları yer almaktadır.

Yapı, Karaköy'ün pek çok mekanı gibi, sosyal medyada oldukça popüler olduğundan sık sık fotoğraf çeken gençlere rastlamak mümkündür.

Alandaki yaya yoğunluğu hakkında bilgi sahibi olmak üzere yapılan 5 dakikalık sayımda iki yöne toplamda 40 kişinin geçiş yaptığı görülmüştür. Geçidi kullanan yayalar dışında kafelerde çalışan garsonların masalara servis yaparken oluşturduğu hareketlilik de dikkat çekicidir.

Gözlem süresince 2 zabitanın geçitte denetim yaptığına şahit olunmuştur.

4.3.3 Kompleks yapılarda üretilmiş ÖMKA alanları

Kompleks yapılar doğaları gereği birden fazla birimden oluştukları için bu birimleri birbirine bağlayan ortak alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ortak alanların, yalnızca binada çalışan/yaşayanlara değil, kamunun tamamına açık olması durumunda bir ÖMKA alanının varlığından bahsedilebilmektedir.

4.3.3.1 Orjin Maslak

Maslak'ta Eski Büyükdere Caddesi ile Dereboyu 2 Caddesinin köşesinde yer alan Orjin Maslak bu kapsamda ele alınan alanlardan ilkidir. Alman SOP Architekten tarafından tasarlanan plaza (Şekil4.23), Maslak'ta çevresi yüksek duvarlar ve dikenli tellerle çevrilen diğer plazalara göre oldukça geçirgen ve çevresiyle etkileşim içinde bir yapıdır. Orjin Maslak'ta giriş lobisi üstünde ofisler, lobinin altında ise kafe ve restoranlar ile kuaför, market ve spor salonu yer almaktadır.



Şekil 4.23: Orjin Maslak vaziyet planı (URL 47'den uyarlanmıştır).

Plazanın dört girişi vardır. -1.katta yer alan kafe ve restoranların yer aldığı bölüme giriş çıkışı sağlayan 2 kapının önünde sürekli bekleyen ve el dedektörü ile ziyaretçilerin çantalarını kontrol eden 2 güvenlik görevlisi vardır. Eski Büyükdere

Caddesinden ve plazanın kuzeye bakan cephesinden plaza lobisine açılan girişler içinse bir güvenlik görevlisinin bina etrafını düzenli aralıklarla gezdiği gözlemlenmiştir. Yapıda özel mülkiyette kamusal alan olarak tanımlanabilecek 4 farklı türde alan vardır. Bunlar otoparka açılan servis yolu, giriş lobisi önündeki küçük avlu, kaldırım genişletmesi ve binanın kuzeye bakan cephesi önündeki açık alan ile basamaklardır.

Otoparka açılan servis yolunun caddeye bakan kısmında kamuya ait bir kaldırım varken servis yolu ile bina arasında da yaklaşık 1 metre genişliğinde yaya yolu ayrılmıştır. Ancak yayaların kendileri için ayrılan bu dar şerittense, taşıtlar için ayrılan kısmı kullanmayı tercih ettikleri görülmüştür. Aşağıdaki şekilde (Şekil 4.24) mavi ile işaretlenen alan otoparka açılan servis yolunu, sarı alan yayalar için ayrılan bölümü, yeşille işaretlenen alan ise kamuya ait olan kaldırımı göstermektedir.



Şekil 4.24: Solda otoparka açılan servis yolu, sağda plaza lobisi girişinde güvenlik görevlisi.

Giriş lobisi önündeki küçük avlu, giriş saçağının genişletilip üzerine küçük bir yırtık açılmasıyla oluşmuştur. Yırtığın altında bir yumuşak zemin tasarlanmış ve bu alan bitkilendirilmiştir. Avlu estetik açıdan oldukça başarılıdır ve mekân kullanıcıları için sürprizli bir durum ortaya koymaktadır. Ancak alanda yaratılan kurumsal imaj ve keskin hatlara güvenlik görevlilerinin varlığı da eklenince bu alanda görünmez bir bariyer oluşmuştur. Bireylerin önemli bir bölümü fiziksel bir engel bulunmamasına

karşın yumuşak zemini çevreleyen bu alana girmek yerine dışında kalmayı tercih etmektedir.



Şekil 4.25: Sağda giriş lobisi önündeki küçük avlu, solda kaldırım genişletmesi.

Binanın Dereboyu 2 Caddesine bakan cephesinin önünde kaldırım genişletilmiştir (Şekil 4.25). Bu alanın peyzaj tasarımı ve uygulamasının Orjin tarafından yaptırıldığı, bakımlarının da yine Orjin tarafından gerçekleştirildiği gözlemlenmiştir. Kaldırım yer yer bir sıra ağaç veya çalı ile ikiye ayrılmıştır. Burada yapılan 5 dakikalık yaya sayımı sonucunda 148 yayanın bu zaman aralığında kaldırımı kullandığını göstermiştir. Sayım işe giriş çıkış ve öğlen arası saatlerinde yapılmadığından pik kullanımı göstermeyeceği dikkate alınmalıdır.

Dereboyu 2 Caddesinden merdivenlerle erişilebilen, binanın kuzeye bakan cephesi önündeki boş alanda (Şekil4.26) plaza lobisinin arka kapısı ve ünlü bir kahve zincirinin terası yer almaktadır. Giriş kapısının her iki yanında yer alan LEED Gold sertifikasına sahip binanın girişlerinin 8m yakınında sigara içilmemesi gerektiğini belirten tabelaların, moladaki ofis çalışanları tarafından dikkate değer görülmediği anlaşılmaktadır. Bu açık alandan, sağ ve solunda amfi benzeri oturma alanları tasarlanmış basamaklarla bir alt kota inilmektedir. Gözlem sırasında amfide mola veren temizlik görevlilerinin müzik dinleyerek sigara içtiği görülmüştür. Bu alanın sosyal statü üzerinden kullanıcıları ayırtmadığını göstermektedir. Alt kotta şuan camekânla kapatılmış olan kısmın peyzaj projesinde ve eski fotoğraflarda açık

olduğu görülebilmektedir. Şekil 4.23'deki vaziyet planı (URL 47) incelendiğinde, 2013 yılında vaziyet planında açık alan olan ancak bugün daha özel kullanımlara ayrılan tek yerin bu olmadığı görülmektedir. Plazanın kuzeyinde konumlanan daha önceden masa ve sandalyelerin bulunduğu alanın kapatılarak oto galeriye dâhil edildiği, plazanın kuzeye ve doğuya bakan cephelerinde bir kahve zinciri için etrafı saksılarla çevrilerek teraslar oluşturulduğu görülmüştür. Maalesef etrafının çevrilmiş olması bu alanların kamusallığını önemli ölçüde düşürmüştür.



Şekil 4.26: Sağda Dereboyu 2 Caddesinden plazanın kuzeye bakan cephesine çıkan merdivenler, solda amfi düzenindeki oturma elemanları ve camekânla kapatılan bölüm.

4.3.3.2 Meydan AVM

Bu çalışmada ele alınacak kompleks yapılardan bir diğeri Meydan AVM'dir (Şekil4.27). Kapalı AVMLere kıyasla daha geçirgen bir yapıya sahip olmasının, mekânın kamusalılığına önemli katkılar sunduğu düşünülerek Meydan AVM, doğrudan gözlem çalışmasına dâhil edilmiştir.

Meydan AVM, kurulu bulunduğu topografyaya birden fazla noktada temas eden ve birkaç yerden yırtılarak geçiş alanı oluşturan bir yeşil çatı ile örtülüdür (Şekil4.28). Bu çatıya ve kompleksin ortasında yer alan meydana pek çok farklı rotadan erişim mümkündür (Şekil4.29) Meydanda kurulan sahnede zaman zaman konser festival gibi etkinlikler düzenlenirken, buraya kurulan dev ekranda da futbol, basketbol gibi spor müsabakaları için gösterimler düzenlenmektedir.



Şekil 4.27: Meydanda kurulan dev ekran (URL 48).

Meydan AVM’ de uygulanan güvenlik önlemleri, avmnin açılışından bu yana oluşan güvenlik endişeleriyle gittikçe sıkılaşmıştır. Açık alandan yapılan girişleri güvenlik kulüpleri içinde bekleyen güvenlik görevlileri denetlerken, bina girişlerinde de güvenlik görevlileri ve xray cihazlarının yer aldığı görülmektedir.



Şekil 4.28: Meydan AVM vaziyet planı (URL 49).

Alanın kamusallığını olumsuz yönde etkilediği için akademisyenler ve kent hareketleri tarafından kuvvetli muhalefet gören özel güvenlik görevlileri ve sıkı güvenlik önlemleri, bazı kullanıcı gruplarındansa yoğun talep görmektedir. Meydan AVM ve güvenlik üzerine yapılan hızlı bir internet aramasıyla, bazı kullanıcıların güvenlik önlemlerinin ve güvenlik görevlilerinin yetkilerinin azlığı üzerine

eleştirilerine ulaşılabilir. Bu kullanıcılardan biri Meydan AVM’de kardeşinin yolunun kesildiğini anlatırken aşağıdaki cümleleri kullanmaktadır:

“Meydan AVM ... muhtelif yerlerinden elini kolunu sallayanın girebileceği bir açık tesis. Yani cebinde silah olan da, bıçak olan da buraya girebilir. Zayıf ve yetersiz bir güvenlik karşısında da her istediğini yapabilir.

...Ümraniye’yi, Ümraniye’de yaşayan kitleleri çok iyi tanırız, biliriz. Ümraniye’de karşılaşılacak her türlü tehlikeyi az çok biliriz. Bu doğrultuda aile olarak, sırf daha güvenli bulduğumuz için Meydan, Buyaka, şimdi yeni açılan Can Park gibi yerleri tercih ederiz.”(URL 50)

Toplumun bazı kesimlerini ötekileştiren bu ve benzer söylemler, aynı zamanda bazı kullanıcıların güvenlik önlemlerinin sıkılığını “özgürlüklerinin kısıtlanması” yerine “güvende hissetmek”le bağdaştırdıklarını göstermektedir. Çoğu araştırmacı tarafından kamusal niteliğin arttırılmasına önemli bir katkı olarak değerlendirilebilecek olan giriş denetimindeki esneklik ise bazı kullanıcılar tarafından güvenlik zafiyeti olarak algılanmaktadır. Oysa kent mekanında eşitsizlikler yaratan, kimilerini “içeride” tutup kimilerini “dışarıda” bırakan duvar, kapı, güvenlik görevlisi gibi her tür düzenleme kentin sosyal dokusu üzerinde ciddi etkiler bırakmakta ve sınıf farklılıklarının keskinleşmesine dolayısıyla, yukarıdaki örnekte kullanıcının şikayetine konu olan, çatışmaların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.



Şekil 4.29: Meydan AVM yeşil çatısı ve çevresiyle ilişkisi (URL 51).

Güvenlik önlemlerinin yetersiz olduğuna dair yapılan bu eleştirilere karşın, Meydan AVM'nin web sitesinde yıllık 32 milyon ziyaretçi kapasiteli, 128bin metrekare arsa alanına sahip komplekste toplamda 325 güvenlik kamerası bulunduğu bilgisi yer almaktadır (URL 52).

4.3.3.3 Ataköy Marina Park

Kompleks yapılarda üretilmiş ÖMKA alanlara son örnek olarak Ataköy Marina Park ele alınacaktır (Şekil 4.30). Galleria Alışveriş Merkezi, Sheraton İstanbul Ataköy Hotel, Ataköy Marina Hotel, Ataköy Marina, Marina Park ve Marina Park Residence'dan oluşan turizm kompleksinin yatırımcısı Dati Yatırım Holding A.Ş.'dir (URL 53). Ataköy Kompleksi, üst hakkı Dati'ye kuru mülkiyeti TOKİ'ye ait olan 138bin 467 metrekarelik arsanın yanı sıra Hazine'den kiralanan yaklaşık 144 bin metrekarelik bir arazi ile DATİ'nin 10 bin 241 metrekarelik kendi mülkünden oluşmaktadır (URL 54). Bahsi geçen kompleksin bir bölümü olan Marina Park ve Marina Park Residence'ın önünde yer alan meydan çalışmaya konu alandır. Meydan, Marina Park'ta yer alan kafe ve restoranlar ile İDO ve Turyol iskelelerinin arasında kalmaktadır.



Şekil 4.30: Marina Park ve önünde yer alan meydan.

Bakırköy'ün merkezinden Kennedy Caddesi ile ayrılan bu alana merkezden yaya olarak erişebilmenin iki yolu vardır. Bunlardan biri yaya üst geçidini kullanarak Kennedy Caddesini geçmektir. Üst geçitten sonra dar bir alandan geçilerek açıklığa çıkılmakta, 8 basamakla da meydanın bulunduğu kota inilmektedir (Şekil 4.31). Basamakların rıht yüksekliği oldukça azdır. Meydana erişmenin diğer yolu alt geçidi kullanarak Rauf Orbay Caddesini geçmektir. Daha sonra bir miktar yürünerek meydana ulaşılmaktadır. Alanın kent dokusunun en ucunda yer alması ve bir ana

arterle kent dokusunun geri kalanından ayrılması dezavantajlı bireylerin alana erişimde bir takım güçlükler yaşamasına sebep olmaktadır.



Şekil 4.31: Ataköy Marina, ortofoto (URL 55).

Kennedy Caddesinden meydana inen merdivenlerin başında (Şekil 4.32) taksi dolmuş şoförleri müşteri toplamaya çalışmaktadır. Sabah saatlerinde yapılan gözlemde meydan ve yakın çevresindeki en büyük hareketliliği bu şoförlerin oluşturduğu görülmüştür. Gözlemin yapıldığı saatte en yakın İDO seferine bir saatten fazla vakit olması dolayısıyla, herhangi bir yolcu yoğunluğuna rastlanmamıştır.

Meydana inen merdivenler ile meydan arasında bir servis yolu yer almaktadır. Bu servis yoluna park eden bir kamyonundan indirilen ürünlerin, meydana bakan kafelerden birine taşındığı görülmüştür.

Gözlem sırasında meydan, güneşte yatan birkaç sokak köpeği dışında tamamen boştur. Meydanda yer alan fiskiyeler çalışmamaktadır. Meydana bakan kafeler geniş mekanlarına rağmen az sayıda müşteriye hizmet etmektedir

Merdivenlerle yapının birinci katında yer alan halka açık terasa çıkılabilmektedir. Burada faaliyet gösteren kafenin kapandığı görülmüştür. Kamuya açık olan teras, özel konut birimlerine ait olan alandan, saksılardaki çam ağaçlarının oluşturduğu bariyerle ayrılmıştır.



Şekil 4.32: Meydana inen merdivenler.

Yapılan internet araştırması sonucu 2012 yılında ilk açıldığı dönemde babalar günü etkinliği, bando konseri gibi bir takım ücretsiz etkinlikler yapıldığı ancak bunların devamlı olamadığı görülmüştür.

4.4 İstanbul ÖMKA Alanlarını Değerlendirme İndeksi

İndekste çalışma alanları şu şekilde kodlanmıştır:

A1: Söğütluçeşme Caddesi'ndeki portikli yapı dizisi

A2: Moda Caddesi'ndeki portikli yapı dizisi

A3: Akmar Pasajı

A4: Fransız Geçidi

A5: Orjin Maslak

A6: Meydan AVM

A7: Ataköy Marina Park.

İndeks kullanılarak seçili ÖMKA alanlarının kullanımı teşvik skoru (Çizelge 4.3) ve kullanımı caydırıcılık skoru ile kamusalılık skoru (Çizelge 4.4) hesaplanmıştır.

Çizelge 4.3: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi, Kamusalılık Skorunun Hesaplanması.

ÖMKA alanının kullanımı teşvik eden etmenler	Kategori	Değerleme kriterleri	Çalışma Alanı Kodu						
			A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
T1. Ticari kullanımı olan bir binada yer alması	Gözlem/denetim	0= ofis ya da ticaret kullanımı yok 1=karma kullanım (konut+ticaret) 2=yalnızca ticaret ve ofis	2	1	2	2	2	2	1
T2. WC'nin varlığı	Tasarım/İmaj	0= yok 1=yalnızca müşterilerin erişimine açık ya da erişimi güç 2= herkese açık	0	0	1	0	1	1	1
T3. Oturma elemanı çeşitliliği	Tasarım/İmaj	0= yok 1= tek tip sabit oturma elemanı 2=iki veya daha fazla tip oturma elemanı ya da hareketli oturma elemanı	0	0	1	0	2	2	1
T4. Mikroklima çeşitliliği sunması	Tasarım/İmaj	0=gölge yok, güneş yok, rüzgardan koruma yok 1=biraz güneş/gölge, rüzgar ve yağmurdan koruyan örtüler 2=birkaç belirgin mikroklima, kapsamlı üst örtü veya ağaçlar	1	1	2	1	1	1	0
T5. Bitkilendirme	Tasarım/İmaj	0=yok 1=saksı bitkileri ya da tek ince gövdeli ağaç/çalı 2=birden fazla ağaç, çalı, yeşillendirilmiş alan	0	1	0	1	2	2	2
T6. Yönelim	Tasarım/İmaj	0=kuzey cephede 1=batı ya da doğu cephede ya da kısmen güney cephede 2=güney cephede	1	1	1	1	1	2	2
T7. Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma	Tasarım/İmaj	0= yok 1= yetersiz 2=yeterli	2	2	0	1	2	2	2
T8. Küçük ölçekli yeme-içme hizmeti	Tasarım/İmaj	0= yok 1= tek basit kiosk ya da stand 2=iki veya daha fazla basit kiosk ya da stand veya bir büyük paket servis standı	1	1	1	0	0	0	1
T9. Nirengi (Triangülasyon)	Tasarım/İmaj	0= yok 1= bir veya iki küçük enstalasyon, heykel, fiskeye 2=bir büyük aktif enstalasyon ya da ücretsiz izlenebilen performanslar	0	1	0	0	1	2	1
T10. Alana girişte erişilebilirlik	Erişim	0= kapısı olan, anahtarla girilebilen giriş 1= bir kontrollü giriş ya da birden fazla kapısı olan giriş 2=kapısı olmayan birden fazla giriş	2	2	1	1	2	1	2
T11. Yaya dolaşımı	Erişim	0= sokak kotunda değil ya da kaldırımla bağlantısı koparılmış 1= sokak kotunda ancak kaldırımdan uzakta konumlanmış 2= kaldırımdan erişilebilen ve görülebilen (birkaç basamaktan az kot farkı)	2	2	2	2	1	0	2
Kullanımı teşvik skoru			11	12	11	9	15	15	15

Çizelge 4.4: ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi Kamusalılık Skorunun Hesaplanması (devamı).

ÖMKA alanın kullanımı caydırıcı etmenler	Kategori	Değerleme kriterleri	Çalışma Alanı Kodu						
			A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
C1. Görünür şekilde asılmış kurallar ve alanın isminin girişte yer alması	Kurallar	0= yok -1=yalnızca alanın ismi ya da kurallar yazıyor -2=hem asılı kurallar var hem alanın ismi yazıyor	0	0	-2	0	-2	-1	-1
C2. Güvenlik kamerası	Gözlem/denetim	0= yok -1= bir sabit kamera -2=iki veya daha fazla sabit kamera ya da hareketli kamera	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
C3. Güvenlik görevlisi	Gözlem/denetim	0= yok -1= bir özel güvenlik görevlisi ya da en fazla iki kamu güvenliği görevlisi -2=iki veya daha fazla özel güvenlik görevlisi ya da ikiden fazla kamu güvenliği görevlisi	-1	0	0	0	-2	-2	-1
C4. İkincil güvenlik görevlisi	Gözlem/denetim	0= yok 1= bir görevli ya da alana hakim resepsiyon 2=iki veya daha fazla görevli ya da bir görevli ve alana hakim resepsiyon	0	0	-2	-2	-2	-2	-1
C5. Alanın işletmesinin özel bir kişi/ kurumca yapılması	Gözlem/denetim	0= özel bir kişi/kurumca yapılmıyor -1=yalnızca bakım- onarım özel bir kişi/kurumca yapıyor -2=güvenliği sağlama ve bakım- onarım görevleri özel bir kişi/kurumca yapıyor	0	0	-1	-2	-2	-2	-2
C6. Kullanıcı davranışlarını kontrol eden ya da belirli bir davranışın doğruluğunu ima eden tasarımlar	Tasarım/İmaj	0= yok -1= yalnızca bir ya da iki büyük örnek -2=mekana yayılmış birkaç örnek	0	0	0	0	0	0	0
C7. Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanların varlığı	Erişim	0= yok -1=kimi kullanıcıların girişine izin verilmeyen bir küçük alan -2=yalnızca müşteriler için ayrılmış geniş bir alan ya da kimi kullanıcıların girişine izin verilmeyen birkaç küçük alan	0	0	0	-1	-2	-2	0
C8. Sınırlı işletme saatleri	Erişim	0= 7/24, yılın büyük bölümü açık -1=alanın bir bölümü iş saatlerinden sonra ya da hafta sonları açık -2=yalnızca iş saatlerinde açık, kimi bölümler tamamen kapatılmış	0	0	-1	-1	-1	-1	0
Kullanımı caydırıcılık skoru			-3	-2	-8	-8	-13	-12	-6
Kamusalılık skoru			8	10	3	1	2	3	9

Yapılan analitik değerlendirme sonrası, kompleks yapılarda üretilen ÖMKA alanların kullanımı teşvik skoru, sokak en kesitinde üretilenler ile pasaj ve geçitlerde üretilenlere göre daha yüksek çıkmıştır. Bu bulgunun ortaya çıkmasında, kullanıcılara cazip gelen alanlar oluşturmak amacıyla, alanların mekansal kalitelerine (tasarım, bakım, onarım ve işletmesine) özen gösterilmesinin etkili olduğu düşünülmektedir. Ancak bu alanların kullanımı caydırıcılık skorları da oldukça yüksektir. Kompleks yapılarda yer alan ÖMKA alanlarının daha sıkı denetime tutulmasının bu sonuçta etkili olduğu söylenebilmektedir.

Ataköy Marina Park, kompleks yapılarda kullanımı caydırıcılık skorunun yüksek çıkması konusunda bir istisna teşkil etmektedir. Ataköy Marinanın kullanımı caydırıcılık skoru(-6) Meydan AVM ile Orjin Maslak'ın caydırıcılık skorlarının (-12 ve -13) yarısı kadardır. Bu durumda, Ataköy Marina Park'ın kamuya ait bir meydana tasarım ve kullanılan malzemeler anlamında görsel benzerliği ve kentin geri kalanıyla bir tezat oluşturmayışının etkili olduğu düşünülmektedir.

Kamusallık skoru en yüksek olan alan, A2 kodlu Moda Caddesi'ndeki portikli yapı dizisidir. Benzer yapı tipolojisine sahip Söğütluçeşme Caddesindeki A1 kodlu alanın kamusallık skorunun nispeten düşük çıkması bu alanın bir dolaşım alanı olmasıyla ilişkilendirilmiştir. Moda Caddesi'ndeki portikler bir dolaşım alanı olarak da işlev görmekle birlikte destinasyon alan karakterine daha yakındır.

En düşük kamusallık skoruna sahip olan alan, A4 kodlu Fransız Geçididir. Bunda alanda gözlem ve denetimin sıklığı etkili olmaktadır. Kapılardan girilen bu geçitte sağlı sollu sıralanan kafelerin personeli sokağın gözleri olarak da görev yapmaktadır.

A3 kodlu Akmar Pasajı'nın da, kamusallık skoru oldukça düşüktür. Alanda kompleks yapılardakine benzer bir denetim ve erişim kontrolü uygulanırken, tasarım anlamında portiklere benzer eksiklikler görülmesi bu sonucu doğurmuştur.

Kamusallık skoru düşük olan bir diğer alan A5 kodlu Orjin Maslak'tır. Diğer alanlarla kıyaslandığında Orjin'in kullanımı teşvik edicilik skorunun da, kullanımı caydırıcılık skorunun da en yüksek olması dikkat çekicidir. Buradan, iyi tasarlanmış da olsa, bir alanda gözlem ve denetimin sıklığının kamusallığı önemli ölçüde düşürdüğü anlaşılmaktadır. Güvenlik görevlileri, bakım onarımdan sorumlu çalışanlar(ikincil güvenlik görevlileri) ve güvenlik kameralarının varlığı bu alanın

yalnızca ilişkili bulunduğu binada çalışanlara hizmet ettiği izlenimini uyandırmakta bu yüzden kamusalılık algısını zayıflatmaktadır.

Kamusallık skoru düşük olan bir diğer kompleks yapıda üretilmiş ÖMKA alanı A6 kodlu Meydan AVM'dir. Bu alanın da, Orjin gibi, kullanımı teşvik skoru da, kullanımı caydırıcılık skoru da yüksektir. Meydan AVM'nin ortasında kalan ÖMKA alan, oturma elemanı ve mikroklima çeşitliliği, nirengi oluşturacak ücretsiz etkinlikler, bitkilendirme gibi kamusalılığı geliştiren pek çok özelliğe sahip olsa da bir tüketim mekanı olarak, toplumun her kesimini değil yalnızca hedef müşteri kitlesini ağırlamak üzere kurgulanmıştır.

İstanbul'daki seçili ÖMKA alanlarının öne çıkan ve dünya örneklerinden farklılaşan yönlerine bakıldığında birkaç nokta özellikle dikkat çekmektedir. Bunlardan ilki İstanbul'daki örnekler içinde yalnızca konut fonksiyonlu binalara bitişik ÖMKA alanı olmamasıdır. Konut alanlarında yer alan özel mülkiyetteki bu tür ortak kullanım alanları, genellikle kamuya açık olmayıp yalnızca mülk sahipleri ve kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

Çalışma kapsamında incelenen alanlar içinde yalnızca hafta içi çalışma saatlerinde açık olup hafta sonu ve çalışma saatleri dışında tamamen kapanan alan bulunmamaktadır. Bir diğer dikkat çeken nokta İstanbul'daki örneklerde herkese açık ücretsiz WC bulunmayışıdır. Tuvaletler genellikle yalnızca müşterilere açıktır.

Seçili ÖMKA alanlarında küçük ölçekli yeme-içme fonksiyonunun çoğunlukla yetersiz olduğu görülmüştür. ÖMKA alanlarında genellikle kafe-restaurant benzeri işletmeler bulunmaktadır. Ancak bu tür tam teşekkülü işletmeler kamusal alanın özelleştirilmesine sebep olduklarından, alanın kamusalılığına katkı sağlayan büfe benzeri küçük ölçekli işletmelerle aynı kategoride değerlendirilmemektedir.

İstanbul'daki ÖMKA alanlarında ortaya çıkan ve dünya örneklerinden ayrılan bir diğer önemli özellik dikenli tel, demir çubuk gibi kullanıcı davranışlarını kontrol eden ya da belirli bir davranışın doğruluğunu ima eden tasarım öğelerinin kullanılmayışıdır.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bugün pek çok ülkede modern kentin kamusal alan ihtiyacı, artan oranlarda kamu-özel sektör ortaklıklarıyla giderilmeye çalışılmaktadır. Bu anlamda kamu-özel sektör ortaklıkları kamunun elindeki önemli bir araç olarak değerlendirilmektedir. Gittikçe yoğunlaşan kent merkezlerinde yoğunluk artışıyla birlikte mevcut kamusal alanların yetersizliği bariz hale gelmektedir. Kent merkezlerinde yoğunluk ve kullanım talepleriyle birlikte artan arsa değerleri nedeniyle, oldukça kısıtlı olan ve gittikçe de daralan kamu kaynaklarının yetersiz kalabileceği ve kamusal açık alan ihtiyaçlarının karşılanamayabileceği bilinmektedir. Bütçe kısıtlamaları, kamusal alan temininde kamu-özel sektör ortaklıklarının ve yarı kamusal alanların önemini arttırmaktadır.

Gittikçe büyüyen ve kalabalıklaşan kentlerin artan problemleri kamu bütçesini zorlar hale gelmiştir. Kamu otoritesi elindeki kaynakları etkin kullanmanın yollarını aramakta; kamunun, kamusal alan bakım ve işletmesine ayırdığı bütçe her geçen yıl azalmaktadır.

Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar bu noktada çözümün önemli bir parçası olacaktır. Ancak bu durum bahsi geçen alanların sorunun da önemli bir parçası olma ihtimalini kuvvetlendirmektedir.

Özellikle gelişmekte olan ülkelerin plansız yapılaşan ve hızlı gelişen kent merkezlerinde kamusal alan temininde büyük güçlükler yaşanmaktadır. Yaşanan bu güçlükleri aşmada imar teşvikleri (incentive zoning) kamunun elini güçlendirmektedir. Ancak önemli olan bu kaynağı doğru kullanmaktır. Bir master plana, üst ölçekte düşünülmüş bir kamusal alan ağına bağlı olmadan, bağlam göz ardı edilerek, parsel bazında gerçekleştirilen projeler kente anlamlı bir katkı sunmaktan uzaktır.

Emsal teşviği uygulamalarında özel sektör kentin en değerli alanlarında ekstra kat alanı elde ederek bu antlaşmadan oldukça büyük bir kazanç sağlamaktadır. Ancak karşılığında kamunun elde ettiği özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların kamusal niteliği ve kente katkısı çoğunlukla sorgulanır düzeydedir. Bu noktada

kamunun takas ettiğinin yalnızca ekstra kat alanı olmadığı, bu ekstra kat alanında yaşayacak/ çalışacak nüfusun ihtiyaç ve talepleri ile kente getirdiği ekstra yükün de kamuya yüklendiği göz ardı edilmemelidir.

Özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlara getirilen en büyük eleştirilerden biri özel alanların kamulaştırılması hedefiyle yapılan bu uygulamaların, kamusal alanların özelleştirilmesi anlamına gelmesidir. Özel mülkiyetteki bir alanın kamuya kullanımının açılması, kamu otoritesine bir takım ekonomik faydalar sağlamaktadır. Normal koşullarda idarenin bir kamusal alan sunabilmesi için, kamu idaresinin bütçesi dâhilinde arsa temin etmesi, tasarım ve uygulamayı gerçekleştirmesi, daha sonra da alanın bakım ve yönetimini üstlenmesi gerekirken özel mülkiyette kamusal alan düzenlemesiyle kamu, kamu harcamalarından tasarruf etmiş olmaktadır. Bunun yanı sıra yatırımcının inşa etmeye hak kazandığı ekstra kat alanı ve bu alanın kullanıcıları, yerel yönetimin vergi gelirlerini de arttırmaktadır. Ancak ÖMKA alanları uygulamasının kamuya sunduğu bu kolaylıkların, kamunun kamusal alan üretme rolünü yavaş yavaş bırakmasına, kamusal alan temininin gittikçe artan oranlarda özel sektör eliyle gerçekleştirilmesine neden olacağı endişesi, üstünde durulması gereken bir noktadır. Bu durumda kentlinin ihtiyaç duyacağı tüm kamusal alanlar özel mülkiyetteki alanlarda sağlanacak ve bu alanlarda kamu otoritesinden çok mülk sahibinin söz hakkı olacaktır. Unutulmaması gereken özel mülk sahiplerinin kâr amacı güttüğü ve kamu otoritesi gibi vatandaşların refahına katkı sağlamayı öncellemediğidir.

Avrupa, Asya ve Amerika'da farklı ülkelerde tasarlanan, üretilen, işletilen özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanların çeşitliliği her ülkelerin planlama kültürü, kurumsal ve yasal çerçevesi, sosyo-ekonomik yapısı, bilgi birikimi, kentleşme deneyimleri ve yerele özgü yaşam pratiklerine bağlı olarak özgün özel mülkiyette kamusal kullanımlı alan uygulamalarını geliştirdiklerini göstermiştir.

Dünya örneklerinin incelenmesi Türkiye'de ÖMKA alanların üretilmesine yönelik bir gelecek stratejisinin belirlenmesine önemli katkılar sunacaktır. Tez çalışması kapsamında yapılan araştırma dikkate değer bir sonuç ortaya koymuştur: Kentlerin kamusal alanlara ilişkin üst ölçekli kararların alındığı bir master plana, bütünleşik bir kamusal alan stratejisine, güçlü bir kamu otoritesine, bir kent vizyonuna, kamusal alan üretiminde uygulanacak standartlara ama aynı zamanda bu standartların kamuya

pazarlık gücü verecek, tasarımcıya özgürlük sağlayacak ve tasarımda çeşitliliğin önünü açacak esneklikte olmasına ihtiyacı vardır.

Türkiye örneğinde ÖMKA alanların üretimine özgü yasalaşmış bir emsal teşviği uygulaması bulunmamaktadır. Yap- işlet- devret modeli, işletme hakkı devri, üst hakkı gibi uygulamalar kullanılarak, kamu-özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilen projelerde ise kamusal alan üretimi öncelikler arasında değildir. Genellikle kamusal alan, bir yan ürün olarak doğmakta ve bu alanın niteliğiyle ilgili herhangi bir yaptırım uygulanmamaktadır. İmar planlarında plan notu olarak yasallaşan portikler, yasa yoluyla üretilen ve tam bir ÖMKA alanı niteliği taşıyan ender yapı tipleriyle sınırlıdır. Yapı ölçeğinde mimari tasarım yoluyla üretilen ÖMKA alanlarında ise çoğunlukla bir kamusal alan ağının parçası olamadan, izole olarak varlığını sürdüren alanlar üretilmektedir. Plaza, AVM gibi kompleks yapılarda ortak kullanım alanı olarak üretilen ÖMKA alanlar ise genellikle kentin geri kalanından kopuk, izole tüketim mekanlarına dönüşmektedir.

Bu çalışma kapsamında İstanbul’da seçili örnekler üzerinde uygulanan indeks sonrası varılan sonuçlar ile doğrudan gözlem çalışması sırasında edinilen izlenimler büyük ölçüde örtüşmektedir.

Örneğin kompleks yapılarda bakım, onarım ve işletme süreçlerinin kurumsal olarak yürütülüyor olmasının getirdiği bir düzen söz konusudur. Doğrudan gözlem sırasında bu durumun alanın tamamında hissedilebildiği gözlenmiştir. Çöpler toplanmış, sert zeminlerin temizliği yapılmış, bitkiler budanmıştır. Sokak en kesitinde çalışan ÖMKA alanlarda ise her yapıda birden fazla mülk sahibi olması, bu alanlarda ortak bir standart yakalanmasını neredeyse imkânsız hale getirmiştir. Bu yüzden yer yer aydınlatmada, döşemede, cephe kaplamasında bir takım kusurlar görülebilmektedir. Ancak tüm bu düzensizliklerin ve kaosu kentin geri kalanına benzerliğinin, bu alanlarda kamusal algısını güçlendirdiği düşünülmektedir. Kompleks yapıların sahip olduğu açık alanların kentin geri kalanındaki kaosu bir tezat teşkil ettiği, bu yüzden gösterilen tüm çabaya karşın, kurumsal imajın strerilitesini yansıttığı değerlendirilmiştir. Doğrudan gözlemden gelen bu çıkarımlar Moda Caddesi ile Söğütluçeşme Caddesi üzerindeki portiklerin kamusalite skorlarının yüksekliği buna karşın Orjin Maslak’ın kamusalite skorunun düşüklüğü ile paralellik göstermektedir.

Tez çalışması sonucunda ÖMKA alanlarının kentsel bağlamından koparılması ve kimi özellikleriyle kullanıcıları sınırlayan engelleri barındırması üzerinden caydırıcılık niteliklerinin ortaya çıktığı değerlendirilmiştir. ÖMKA alanlarının teşvik edicilik niteliklerinin ortaya çıkmasında ise alanın tasarımı kadar işletmesinin de etkili olduğu görülebilmektedir.

İstanbulda seçili örnekler üzerinde uygulanan kamusalılık indeksine göre sokak en kesitinde üretilen ÖMKA alanları gece kullanımını destekleyen aydınlatma, alana girişte erişilebilirlik ve yaya dolaşımı başlıklarında kullanımı teşvik edicilikleri ile öne çıkarken; pasaj ve geçitlerde üretilen ÖMKA alanları ticari kullanımlı binalarda yer alma ve yaya dolaşımı başlıklarıyla; kompleks yapılarda üretilen ÖMKA Alanları ise bitkilendirme ve aydınlatma başlıklarında kullanımı teşvik edicilikleri ile öne çıkmaktadır.

Sokak en kesitinde üretilen ÖMKA alanları WC'nin varlığı ve oturma elemanı başlıklarında kullanımı teşvik etmede başarısız olurken; pasaj ve geçitlerde üretilen ÖMKA alanları nirengi(triangülasyon) başlığında kullanımı teşvik etmede başarısız olmuştur. Kompleks yapılarda üretilen ÖMKA alanları ise hiçbir kullanımı teşvik başlığında en düşük ortalamaya(0) sahip değildir.

Sokak en kesitinde üretilen ÖMKA alanları güvenlik kamerası başlığında kullanımı caydırıcılığı ile öne çıkarken; pasaj ve geçitlerde üretilen ÖMKA alanları güvenlik kamerası ve ikincil güvenlik görevlisi başlıklarıyla; kompleks yapılarda üretilen ÖMKA alanları ise güvenlik kamerası ve alanın işletmesinin özel kişi/kurumlarca yapılması başlıklarında kullanımı caydırıcılıkları ile öne çıkmaktadır.

Sokak en kesitinde üretilen ÖMKA alanları alanın adı ve kuralların asılı olmayışı, ikincil güvenlik görevlisi, alanın işletmesinin özel kişi/kurumlarca yapılması kullanıcı davranışlarını kontrol eden tasarımlar başlıklarında kullanımı caydırıcı özellik göstermezken; pasaj ve geçitlerde üretilen ÖMKA alanları güvenlik görevlisi ve kullanıcı davranışlarını kontrol eden tasarımlar başlıklarıyla; kompleks yapılarda üretilen ÖMKA alanları ise kullanıcı davranışlarını kontrol eden tasarımlar başlıklarında kullanımı caydırıcı özellik göstermemiştir.

Bu çalışmanın bir sonraki aşamasında Whyte ve Street Life Project ekibinin uyguladığı doğrudan gözlem ve zaman atlatmalı fotoğrafçılığa dayalı yöntemle uzun soluklu bir çalışma yapılması uygun olacaktır. Kamusallığın neden-sonuç ilişkisi

içerisinde daha iyi anlaşılmasını sağlayacak yaz-kış, günün farklı saatlerinde, hafta içi- hafta sonu kullanımlarının gözlemlenebileceği böylesi bir çalışma anlık koşulların elimine edilmesini ve mekanın dinamiklerinin anlaşılmasını sağlayacaktır.

Ayrıca Németh ve Schmidt'in indeksi puanlarken subjektifliği minimuma indirebilmek için uyguladığı istatistik metotlara benzer istatistik hesapların yapılması ve yine Németh ve Schmidt'in çalışmasında olduğu gibi her alanı en az iki farklı kişinin değerlendirmesi, çalışmanın sonraki aşamalarında analitik ve nesnel içeriği pekiştirecek adımlar olacaktır.

Bu çalışma karar vericilere kamusal alan temininde yaşanan sıkıntıları ve bir çözüm yolu olarak ÖMKA alanlarının değerlendirmeye alınabileceğini göstermektedir. Doğru politikalarla, bütüncül bir yaklaşımla, diğer ülkelerin deneyimlerinden de faydalanarak ÖMKA alanlarının Türkiye'de kamusal alan temininde kullanılmasının yasal dayanakları oluşturulmalı ve ÖMKA alanları bir planlama aracı olarak kullanılır hale getirilmelidir.

Bu çalışmanın da ortaya koyduğu gibi bir alanın kamusal olduğunu sağlamada en önemli etmenlerden biri tasarımdır. Tasarımcılar, bu çalışmada değerlendirilen örnek alanlardan yola çıkarak, daha nitelikli özel mülkiyette kamusal kullanımlı alanlar üretebilmek için neler yapılması gerektiğine dair bir fikre sahip olabilecektir.

Ancak tasarımın kullanımı teşvik eden etkisine rağmen yatırımcı ve işletmeciler tarafından yapılagelen hataların ÖMKA alanlarının kullanımını caydırıcılığı bu çalışma ile ortaya konulmuştur. Pek çok örnekte tasarımcılar tarafından kamusal kullanımı teşvik edecek şekilde tasarlanan alanların yatırımcı/işletmeciler tarafından kamusal kullanım potansiyelinin azaltıldığı görülmektedir.

Geleneksel planlama/tasarım yaklaşımlarında planlama/tasarım süreci profesyoneller ve uzmanlar tarafından domine edilirken, günümüzde kent mekânının şekillenmesinde bireyler ve sivil örgütlenmeler doğrudan etkili olmaktadır. Kullanıcıların içinde yaşadıkları kentleri değiştirebilmek, bu sırada kendilerini yeniden gerçekleştirebilmek haklarıdır. Bu çalışma bireyler ve sivil örgütlenmelerin ÖMKA alanlarında kent hakkı bağlamında söz sahibi olduğuna dikkat çekmektedir.



KAYNAKLAR

- Anurakpradorn, S.** (2013). Examining Publicly Usable Spaces on Private Property in Bangkok, Thailand. vol 25, 19-21. Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo.
- Appleyard, D.** (1981). Livable streets. Berkeley u.a: Univ. of California Pr.
- Aytekin, E. A.** (2005). Hukuk, tarih ve tarih yazımı:1858 Osmanlı Arazi Kanunnamesi'ne yönelik yaklaşımlar. Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi,Cilt 3,Sayı 5, 723-744. Retrieved from <http://www.talid.org/downloadPDF.aspx?filename=127.pdf>
- Barkan, Ö. L.** (1942). Osmanlı İmparatorluğu'nda bir iskân ve kolonizasyon metodu olarak vakıflar ve temlikler. Vakıflar Dergisi, Sayı 2, Ankara.354-386. Retrieved from <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/202972>
- Beza, B.** (2013) Public – Private Partnership in Melbourne:using private investment and public accessible open space to transform the CBD, vol 25, 16-18. Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo.
- Bilsel, F. C., & Pinon, P.** (2010). İmparatorluk başkentinden cumhuriyet'in modern kentine: Henri Prost'un istanbul planlaması, (1936- 1951) = from the imperial capital to the republican modern city : Henri prost's planning of istanbul, (1936- 1951). İstanbul: İstanbul Araştırmaları Enstitüsü.
- Boyer, M. C.** (1992). Cities for sale: merchandising history at South Street Seaport, in: M. Sorkin (Ed.) Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space, pp. 181–204. New York: Hill and Wang.
- Bulut, N.** (2006). Mülkiyet konusunda temel yaklaşımlar ve Türk Anayasasında mülkiyet hakkı. Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt X Sayı 3-4, 15-26. Retrieved from http://eski.erkincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2006_X_2_2.pdf
- Carr, S., Francis, M., Rivlin, L. and Stone, A.** (1992) Public Space. Cambridge: Cambridge University Press.
- Cerasi, M. M.** (2001). Osmanlı kenti: Osmanlı İmparatorluğu'nda 18.ve 19. yüzyıllarda kent uygarlığı ve mimarisi (2. bs. ed.). İstanbul: YKY.
- Cin, H.** (1966). Osmanlı toprak hukukunda miri arazinin hukukî rejimi ve bu arazinin TMK. karşısındaki durumu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 1,743-798. Retrieved from <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/337/3434.pdf>
- Cohen H., Crystal J., Pflager J., Rosenthal R., Wheeler H.** (1978) Evaluation of a Campus Space. In A.Friedmann, C.Zimring, E.Zube(Eds.), Environmental Design Evaluation. Springer, Boston, MA

- Crawford, M.** (1992) The world in a shopping mall, in: M. Sorkin (Ed.) Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space, ch. 2. New York: Hill and Wang.
- Curedale, R.** (2013). Design research methods: 150 ways to inform design. CreateSpace Independent Publishing Platform.
- Cuthbert, A.** (2007). Urban Design. In S. Thompson (ed.) Planning Australia: An Overview of Urban and Regional Planning, 263-283. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Cuthbert, A. R. & Mckinnell, K. G.** (2001). Public domain, private interest and social space in Hong Kong. In P. Miao (Ed.), Public places in Asia Pacific cities: Current issues and strategies (pp. 191-211). Boston, MA: Kluwer Academic Publishers.
- Davis, G., Ayers, V.** (1975). Photographic recording of environmental behaviour. In W.M. Michelson(Ed.), Behavioral research methods in environmental design. Stroudsburg, Pa: Dowden, Hutchinson & Ross.
- Davis, M.** (1992). Fortress Los Angeles: the militarization of urban space, in: M. Sorkin (Ed.) Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space, pp. 154–180. New York: Hill and Wang.
- Dimmer, C.** (2013) Standardised Diversity: Privately Produced Public Space in Japan, vol 25, 36-41. Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo.
- Ellin, N.** (1997). Architecture of fear. New York: Princeton Architectural Press.
- Engels, F., & Somer, K.** (2010). Ailenin, özel mülkiyetin ve devletin kökeni (15.baskı). Ankara: Sol Yayınları.
- Gehl, J., & Gemzoe, L.** (2001). New city spaces. Copenhagen: Danish Architectural Press.
- Gehl, J.** (2011). Life Between Buildings. New York: Van Nostrand Reinhold, 1987, reprinted by Island Press.
- Gehl, J., Svarre, B., & SpringerLink** (Online service). (2013). How to study public life. Washington, DC: Island Press/Center for Resource Economics.
- Hou, J.** (2013). Community ‘Owned’ Public Space: Seattle’s Alternatives to POPS, Sustainable Urban Regeneration, vol 25, 74-77. Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo.
- Hsu, Y. H.** (2013). From Capitalising on Public Space to Subjectising Urban Life a Reflection on POPS in Taipei, Taiwan. vol 25, 26-29. Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo.
- Istituto Nazionale di Urbanistica** (2013). Charter of public space. Roma: Istituto Nazionale di Urbanistica. Retrieved from http://www.inu.it/wp-content/uploads/Inglese_CHARTER_OF_PUBLIC_SPACE.pdf
- Işık, H.** (2009). Bir kamu hizmeti birimi olarak vakıfların Osmanlı toplum yaşamındaki rolü. Akademik Bakış Dergisi, Sayı 16, Kırgızistan. Retrieved from <http://www.akademikbakis.org/eskisite/16/1vakif.pdf>
- Jacobs, A. B.** (1993). Great streets. Cambridge, Mass: MIT Press.

- Jacobs, J.** (1992). *The death and life of great american cities* (Vintage Books ed.). New York: Vintage Books.
- Kayden, J.** (1978). *Incentive Zoning in New York City: A Cost-Benefit Analysis*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Kayden, J. S., New York (N.Y.). Dept. of City Planning, & Municipal Art Society of New York.** (2000). *Privately owned public space: The new york city experience*. New York: John Wiley.
- Kılıç, R. , Demirçelik, M.** (2015). Mülkiyet kavramının tarihsel gelişimi sürecinde ortaçağ ve reform hareketi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (30), 181-190. Retrieved from <http://dergipark.gov.tr/dpusbe/issue/4772/65687>
- Koskela, H.** (2000). The gaze without eyes: video surveillance and the changing nature of urban space, *Progress in Human Geography*, 24(2), pp. 243–265.
- Kuban, D.** (1986). Anadolu-Türk şehri: tarihi gelişmesi, sosyal ve fiziki özellikleri üzerinde bazı gelişmeler. *Vakıflar Dergisi*, Sayı 3, Ankara.53-73. Retrieved from <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/202977>
- Luk, W. L.** (2009). Privately owned public space in Hong Kong and New York: The urban and spatial influence of the policy. In *Proceeding of The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU): The new urban question - Urbanism beyond neoliberalism* (pp. 697-706) Delft, Amsterdam. Retrieved from http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/5%20The%20Transformation%20of%20Urban%20Form/full%20papers/d056_luk_winglun_Revised.pdf
- Madden, K., & Wiley-Schwartz, A.** (2010). *How to turn a place around: A handbook for creating successful public spaces*.
- Németh, J., & Schmidt, S.** (2007). Toward a methodology for measuring the security of publicly accessible spaces. *Journal of the American Planning Association*, 73(3), 283-297. doi:10.1080/01944360708977978
- Németh, J.** (2009). Defining a public: The management of privately owned public space. *Urban Studies*, 46(11), 2463-2490. doi:10.1177/0042098009342903
- Németh, J., Schmidt, S., & Botsford, E.** (2011). The evolution of privately owned public spaces in new york city. *URBAN DESIGN International*, 16(4), 270-284. doi:10.1057/udi.2011.12
- Oc, T. and Tiesdell, S.** (1999) The fortress, the panoptic, the regulatory and the animated: planning and urban design approaches to safer city centers, *Landscape Research*, 24(3), pp. 265–286.
- Oc, T. and Tiesdell, S.** (2000) Urban design approaches to safer city centres: the fortress, the panoptic, the regulatory and the animated, in: J. Gold and G. Revill (Eds) *Landscapes of Defence*, pp. 188–208. London: Prentice Hall.

- Okur, K. H.** (2005) “Para Vakıfları Bağlamında Osmanlı Hukuk Düzeni ve Ebussuud Efendinin Hukuk Anlayışı Üzerine Bazı Değerlendirmeler” Gazi Üniversitesi Çorum İlahiyat Fakültesi Dergisi, 2005/1 - 2, Cilt: 4, Sayı: 7-8
- Patton, M. Q., & Patton, M. Q.** (2002). Qualitative research and evaluation methods (Third ed.). Thousand Oaks, California: SAGE Publications.
- Pegels, J.** (2010). “Privately Influenced Public Spaces. Die Koproduktion von Stadträumen in Melbourne, New York City, Tokio und Santiago de Chile”, in Forum Wohnen und Stadtentwicklung (Verbandsorgan des vhw), no. 2, March–April.
- Punch, K. F.** (1998). Introduction to social research: Quantitative and qualitative approaches. London: SAGE Publications.
- Radović, D.** (2016). Measuring the non-measurable: On mapping subjectivities in urban research. City, Culture and Society, 7(1), 17-24. doi:10.1016/j.ccs.2015.10.003
- Smithsimon, G.** (2008). Dispersing the crowd: Bonus plazas and the creation of public space. Urban Affairs Review, 43(3), 325-351. doi:10.1177/1078087407306325
- Şimşek, S.** (2011). Türk hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde mülkiyet hakkı. Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı, Yayın No: 2011/413. Retrieved from <https://goo.gl/Tyg5oL>
- Tekeli, İ.** (2006). Türkiye'de Kent Planlaması Düşüncesinin Gelişimi, Yapı Dergisi, 291. Retrieved from http://www.yapi.com.tr/haberler/turkiyede-kent-planlamasi-dusuncesinin-gelisimi_61110.html
- Topuz, H.** (2007). Cumhuriyet dönemi ekonomisinde tarımsal yapının incelenmesi (1923-1950). Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 3. Retrieved from <http://iibfdergi.sdu.edu.tr/tr/yayinlanmis-sayilar/yil-2007-cilt-12-sayi-3-5249s.html>
- Tower, S.** (2014). Not in my front yard: Freedom of speech and state action in new york city's privately owned public spaces. Journal of Law and Policy, 22(1), 433.
- UN-Habitat** (2015). Global public space toolkit: From global principles to local policies and practice. Nairobi: UN-Habitat, Retrieved from <https://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/10/Global%20Public%20Space%20Toolkit.pdf>
- Varna, G.** (2016). Measuring public space: The star model (New ed.). Farnham: Ashgate Publishing Ltd. doi:10.4324/9781315594408
- Whyte, W. H.** (1998). Securing Open Space for Urban America: Conservation Easements. Washington DC, Urban Land Institute, Technical Bulletin, No 36.
- Whyte, W. H.** (1988). City: Rediscovering the center. New York: Doubleday.

- Whyte, W. H.** (2001). The social life of small urban spaces. New York: Project for Public Spaces.
- Willis, C.** (1995). Form Follows Finance: Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago. Princeton, NJ: Princeton Architectural Press.
- Xing, N.& Siu, K.W.M.** (2013) Vanishing everyday space: outdoor POPS of Hong Kong, vol 25, 22-25. Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo.
- Yin, R. K.** (2014). Case study research: Design and methods (Fifth ed.). Los Angeles: SAGE.
- Yoon, H., & Srinivasan, S.** (2015). Are they well situated? spatial analysis of privately owned public space, manhattan, new york city. Urban Affairs Review, 51(3), 358-380. doi:10.1177/1078087414552457

- URL 1** http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 2** <http://www.islamansiklopedisi.info/dia/ayrmetin.php?idno=030346>
- URL 3** <http://www.islamansiklopedisi.info/dia/ayrmetin.php?idno=300159>
- URL 4** <http://www.islamansiklopedisi.info/dia/ayrmetin.php?idno=420485>
- URL 5** <https://www.pps.org/reference/jjacobs-2/>
- URL 6** http://edition.cnn.com/2011/11/15/us/new-york-occupy-eviction/index.html?hpt=hp_t1 Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 7** <https://www.flickr.com/photos/armandolobos/10918773786> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 8** <http://www.australia.com/en/places/vic/fed-square.html> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL9** www.visitmelbourne.com/regions/Melbourne/Destinations/Streets/VV-Centre-Place.aspx Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 10** <https://www.tripsavvy.com/erawan-shrine-in-bangkok-a-complete-guide-4150505> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 11** <https://iamaileen.com/sheraton-grande-sukhumvit-luxury-hotel-bangkok-thailand/> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 12** <http://www.lankwaifonghotel.com.hk/local-area.htm> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 13** <https://goo.gl/M4Gm9p>
- URL 14** Unified Bulk Program <http://www.tenant.net/land/zoning/unifiedbulk/>
- URL 15** <https://www.nytimes.com/2015/09/08/nyregion/unwelcome-mat-is-out-at-some-of-new-yorks-privately-owned-public-spaces.html> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 16** <https://apops.mas.org/pops/515/> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 17** <http://www1.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops-plaza-standards.page> Erişim Tarihi: 16.03.17

- URL 18** <https://apops.mas.org/pops/535/> Erişim Tarihi: 15.11.2017,
- URL 19** <https://www.totallandscapecare.com/landscaping-blog/paley-park/> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 20** <http://www.credso.org/shopping/best-luxury-malls-singapore>
- URL 21** <https://archpaper.com/2016/09/community-board-1-vote-controversial-plaza-28-liberty/> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 22** <http://www.thenewyorkworld.com/2012/04/05/21-million-sidewalk/> Erişim Tarihi: 26.04.17
- URL 23** http://www.crainsnewyork.com/article/20160619/REAL_ESTATE/160619862/in-1979-donald-trump-made-a-deal-with-new-york-city-that-hed-provide Erişim Tarihi: 27.04.17
- URL 24** <https://www.nytimes.com/2015/06/17/us/politics/donald-trump-runs-for-president-this-time-for-real-he-says.html> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 25** Donald Traill/AP Photo, <http://www.newyorker.com/news/john-cassidy/obama-and-zuccotti-park-what-he-didnt-say> Erişim Tarihi: 26.04.17
- URL 26** <http://occupywallstreet.net/story/tahrir-and-occupy> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 27** http://money.cnn.com/2011/10/06/news/companies/occupy_wall_street_park/index.htm Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 28** <https://www.newyorker.com/news/news-desk/map-how-occupy-wall-street-chose-zuccotti-park> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 29** Brendan McDermid /Reuters, <http://forestcouncil.org/photos-occupy-wall-street-atlantic-mag/> Erişim Tarihi: 26.04.17
- URL 30** <https://www.bloomberg.com/news/articles/2011-10-14/occupy-wall-street-park-cleaning-is-postponed-as-14-protesters-in-custody> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 31** Spencer Platt/Getty Images, <http://newyork.cbslocal.com/photo-galleries/2011/11/15/nypd-raid-on-zuccotti-park/> Erişim Tarihi: 26.04.17
- URL 32** <http://www.nytimes.com/2011/10/20/opinion/zuccotti-park-and-the-private-plaza-problem.html> Erişim Tarihi: 26.04.17
- URL 33** Ozier Muhammad/The New York Times, <http://www.nytimes.com/imagepages/2011/10/13/nyregion/13zuccotti-cityroom.html> Erişim Tarihi: 26.04.17
- URL 34** <http://www.kibris724.com/buyuk-han-pazar-gunleri-de-acik-10346h.htm> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 35** http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/2703130945_imaret_kinliklerininulkemizdekikisagecmisi.pdf
- URL 36** <http://www.omerkanipak.com/wp-content/uploads/2011/10/Arkitekt-Dergisi-DivanOtel-Ilk-Durum-Pastane.png>

- URL 37** http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5a0d914899daf5.36494084 Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 38** <http://www.arkitera.com/haber/28790/galataportun-master-planini-drdr-ve-gensler-tasarliyor> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 39** <http://www.arkitera.com/haber/28499/galataport-yetkilileri--galataport-rihtimi-hic-olmadigi-kadar-halka-acik-olacak> Erişim Tarihi: 12.11.2017
- URL 40** http://galeri3.arkitera.com/var/albums/Haber/2013/03/20/%C4%B0MC/Arzu%20Eralp_imc2.jpg Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 41** <http://www1.nyc.gov/site/sbs/neighborhoods/bids.page> Erişim Tarihi: 12.11.2017
- URL 42** <http://webgis.kadikoy.bel.tr/imardurumu/index.aspx> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 43** <http://www.zeroistanbul.com/fikirler/sehir/akmar-pasaji> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 44** <http://www.sinangenim.com/tr/articles.asp?ID=7&Y=1998&AID=32&do=detail> Erişim Tarihi: 12.11.2017
- URL 45** <https://www.theguardian.com/travel/2015/nov/13/istanbul-pasaji-shopping-arcades-turkey#img-4> Erişim Tarihi: 12.11.2017
- URL 46** <http://kentrehberi.beyoglu.bel.tr:8080/EImar/> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 47** <https://nilufercaliskan.info/projeler/orjin-maslak/> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 48** <http://meydanistanbulavm.com/tr/hakkimizda> Erişim Tarihi: 20.10.2017
- URL 49** <https://www.archdaily.com/3338/meydan-umraniye-retail-complex-multiplex-foa> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 50** <http://www.erdalerdogdu.com/rezalet/umraniye-meydan-istanbul-avmde-can-guvenliginiz-yok/>, Erişim Tarihi: 20.10.2017
- URL 51** <http://www.arkitera.com/proje/2010/m1-meydan-alisveris-merkezi>
- URL 52** <http://meydanistanbulavm.com/tr/hakkimizda/teknik-detaylar> Erişim Tarihi: 13.11.2017
- URL 53** <http://www.radikal.com.tr/cevre/atako-y-sahilinde-kara-bitti-sira-denizde-1370328/> Erişim Tarihi: 13.11.2017
- URL 54** <http://www.turksail.com/genel-haberler/8437-tok-ve-dat-atakoeyue-sata-ckard> Erişim Tarihi: 13.11.2017
- URL 55** <http://keos.bakirkoy.bel.tr/keos/> Erişim Tarihi: 16.11.2017
- URL 56** <https://apops.mas.org/pops/532/> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 57** <https://tclf.org/601-lexington-avenue> Erişim Tarihi: 15.11.2017
- URL 58** <http://www.omerkanipak.com/2011/10/16/cagdas-kervansaray/>

- URL 59** <http://www.zorlucenter.com.tr/alisveris-merkezi/konsept> Erişim Tarihi: 28.12.2016
- URL 60** <http://www.raffles-tr.com/istanbul/> Erişim Tarihi: 28.12.2016
- URL 61** <http://www.zorlupsm.com/tr/hakkimizda> Erişim Tarihi: 28.12.2016
- URL 62** <http://www.arkitera.com/haber/17771/zorlu-center-icin--yillardir-daha-iyi-ne-yapilabilirdi-diye-dusunuyorum-bulamıyorum> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 63** <https://www.archdaily.com/514825/zorlu-center-emre-arolat-architects-tabanlioglu-architects> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 64** <http://www.haberturk.com/ekonomi/is-yasam/haber/1223447-ahmet-zorlu-musteri-huzursuzlandi-x-rayle-onlem-aldik> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 65** <https://www.aquaflorya.com/tr/Hakkimizda> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 66** <https://goo.gl/fTp3yJ> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 67** <http://v2.arkiv.com.tr/p7119-milli-reasurans-tas-genel-mudurluk-binasi.html> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 68** <http://www.arkiv.com.tr/proje/milli-reasurans-tas-genel-mudurluk-binasi/6537> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 69** <http://www.arkitera.com/haber/29198/turkiyedeki-en-iyi-100-mimari-eser> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 70** <http://v3.arkitera.com/v1/diyalog/mehmetkonuralp/sc1.htm> Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 71** http://www.millire.com/W1024H768/bina/bina_b00004.jpg Erişim Tarihi: 01.01.2018
- URL 72** <http://www.hurriyet.com.tr/136-yildir-istanbul-la-birlikte-degismeye-devam-ediyor-hacopulo-pasaji-8043843> Erişim Tarihi: 02.01.2018
- URL73** <https://www.birgun.net/haber-detay/hazzopulo-pasaji-ndaki-bilmece-devam-ediyor-129691.html> Erişim Tarihi: 02.01.2018
- URL 74** <http://www.agos.com.tr/tr/yazi/15724/hazzopulo-bosaltiliyor-mu> Erişim Tarihi: 02.01.2018
- URL 75** <http://www.imc.org.tr/icerik.php?m=33> Erişim Tarihi: 02.01.2018
- URL76** <http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/DisplayPhoto.aspx?ID=4&DetailID=6&ExhibitionID=6> Erişim Tarihi: 02.01.2018

EKLER

EK A: Kontrol ve işletme tedbirleri endeksi(Nemeth ve Schmidh, 2011).

	Yaklaşımlar	Değerleme kriterleri
<i>Kullanımı teşvik eden etmenler</i>		
Kamusal alan tabelası*	Kanunlar/kurallar	0= yok 1=tek küçük tabela 2=bir büyük ya da iki küçük tabela
*Kimi kentlerde yasayla zorunlu tutulan, alanın kamusal alan olduğunu ilan eden tabela.		
Ticari kullanımı olan bir binada yer alması*	Denetleme/izleme	0= ofis ya da ticaret kullanımı yok 1=karma kullanım (konut+ticaret) 2=yalnızca ticaret ve ofis
*Ticari kullanımlı binaların çevresinde yer alan alanlar genellikle iş saatleri sonrası ve hafta sonları kamuya açıktır. Konut binalarının etrafındaki alanlarda çoğunlukla yalnızca burada oturanların erişimine açıktır.		
WC'nin varlığı	Tasarım/ımağ	0= yok 1=yalnızca müşterilerin erişimine açık ya da erişimi güç 2= herkese açık
Oturma elemanı çeşitliliğı	Tasarım/ımağ	0= yok 1= tek tip sabit oturma elemanı 2=iki veya daha fazla tip oturma elemanı ya da hareketli oturma elemanı
Farklı mikroklimalar sunması	Tasarım/ımağ	0=gölge yok, güneş yok, rüzgardan koruma yok 1=biraz güneş/gölge, rüzgar ve yağmurdan koruyan örtücüler 2=birkaç belirgin mikroklima, kapsamlı üst örtü veya ağaçlar
Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma	Tasarım/ımağ	0= yok 1= tek tip aydınlatma elemanı 2=iki veya daha fazla tip aydınlatma elemanı
Küçük ölçekli yeme-içme hizmeti	Tasarım/ımağ	0= yok 1= tek basit kiosk ya da stand 2=iki veya daha fazla basit kiosk ya da stand veya bir büyük paket servis standı
Sanat ya da görsel iyileştirme	Tasarım/ımağ	0= yok 1= bir veya iki küçük enstalasyon, heykel, fiskiye 2=bir büyük aktif enstalasyon ya da ücretsiz izlenebilen performanslar
Alana girişte erişilebilirlik	Erişim/sınırlar	0= kapısı olan, anahtarla girilebilen giriş 1= bir sınırlı giriş, birden

		fazla kapısı olan giriş 2=kapısı olmayan iki veya daha fazla giriş
Yönelimsel erişilebilirlik	Erişim/sınırlar	0= sokak kotunda değil ya da kaldırımla bağlantısı koparılmış 1= sokak kotunda ancak kaldırımdan uzakta konumlanmış 2= kaldırımdan erişilebilen ve görülebilir (birkaç basamaktan az kot farkı)
Kullanımı caydırıcı etmenler		
Görünür şekilde asılmış kurallar listesi	Kanunlar/kurallar	0= yok 1=tek tabela 2=iki ya da daha fazla tabela
Subjektif kuralların görünür şekilde asılması	Kanunlar/kurallar	0= yok 1=tek kural 2=iki ya da daha fazla kural
BID* içinde yer alması *Business Improvement District: Mülk sahiplerinin kendi ticaret bölgelerinin bakım-onarım, iyileştirme ve promosyonunu kendi kaynaklarıyla fonlayıp yönettiği coğrafi alan.	Denetleme/izleme	0= BID içinde değil 1=yalnızca bakım- onarım görevlerinin gerçekleştirildiği BID 2=güvenliği sağlama ve bakım- onarım görevlerinin gerçekleştirildiği BID
Güvenlik kamerası	Denetleme/izleme	0= yok 1= bir sabit kamera 2=iki veya daha fazla sabit kamera ya da hareketli kamera
Güvenlik görevlisi	Denetleme/izleme	0= yok 1= bir özel güvenlik görevlisi ya da en fazla iki kamu güvenliği görevlisi 2=iki veya daha fazla özel güvenlik görevlisi ya da ikiden fazla kamu güvenliği görevlisi
İkincil güvenlik görevlisi* *Bakım-onarım işlerine bakan personel, kapıcı, resepsiyon görevlisi, cafe-restaurant görevlisi. *Girişlerde denetimini sağlayabilmek için bir resepsiyon ya da bilgilendirme masasının baktığı alanlar.	Denetleme/izleme	0= yok 1= bir görevli ya da resepsiyondan yönlenen mekan 2=iki veya daha fazla görevli ya da bir görevli ve resepsiyondan yönlenen mekan
Kullanıcı davranışlarını kontrol eden ya da belirli bir davranışın doğruluğunu ima eden tasarımlar* *oturmayı engelleyen metal çubuklar, dolaşımı engelleyen bariyerler, dubalar, oturmayı engellemk için eğimli ya da dar tasarlanmış kenarlar	Tasarım/imağ	0= yok 1= yalnızca bir ya da iki büyük örnek 2=mekana yayılmış birkaç örnek
Bir sponsor ya da reklamın varlığı	Tasarım/imağ	0= yok 1=bir orta ya da birkaç küçük tabela 2=bir büyük ya da birkaç tabela
Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanların varlığı	Erişim/sınırlar	0= yok 1=kimi kullanıcıların girişine izin verilmeyen bir küçük alan

		2=yalnızca müşteriler için ayrılmış geniş bir alan ya da kimi kullanıcıların girişine izin verilmeyen birkaç küçük alan
Sınırlı işletme saatleri	Erişim/sınırlar	0= 7/24, yılın büyük bölümü açık 1=alanın bir bölümü iş saatlerinden sonra ya da hafta sonları açık 2=yalnızca iş saatlerinde açık, kimi bölümler tamamen kapatılmış





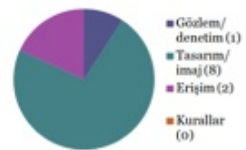
EK B: Seçili ÖMKA Alanlarında Kullanımı Teşvik Eden Etmenler.

ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi: Kullanımı Teşvik Eden Etmenler

Gözlem/Denetim			Erişim		Tasarım/İmaj			
Ticari kullanımı olan binada yer alması			Alana girişte erişilebilirlik		Yaya dolaşımı			
2	1	0	WC'nin varlığı		Oturma elemanı			
			A6		A6			
			A3		A3			
A2			A7		A5			
A6			A1		A2			
A1			A4		A5			
A7			A3		A6			
A2			A5		A3			
A7			A6		A5			

Tasarım/İmaj											
Bitkilendirme		Yönelim		Aydınlatma		Küçük ölçekli yeme içme		Nirengi/Triangülasyon		Mikroklima	
2											
											
											

Kategorilere Dağılım



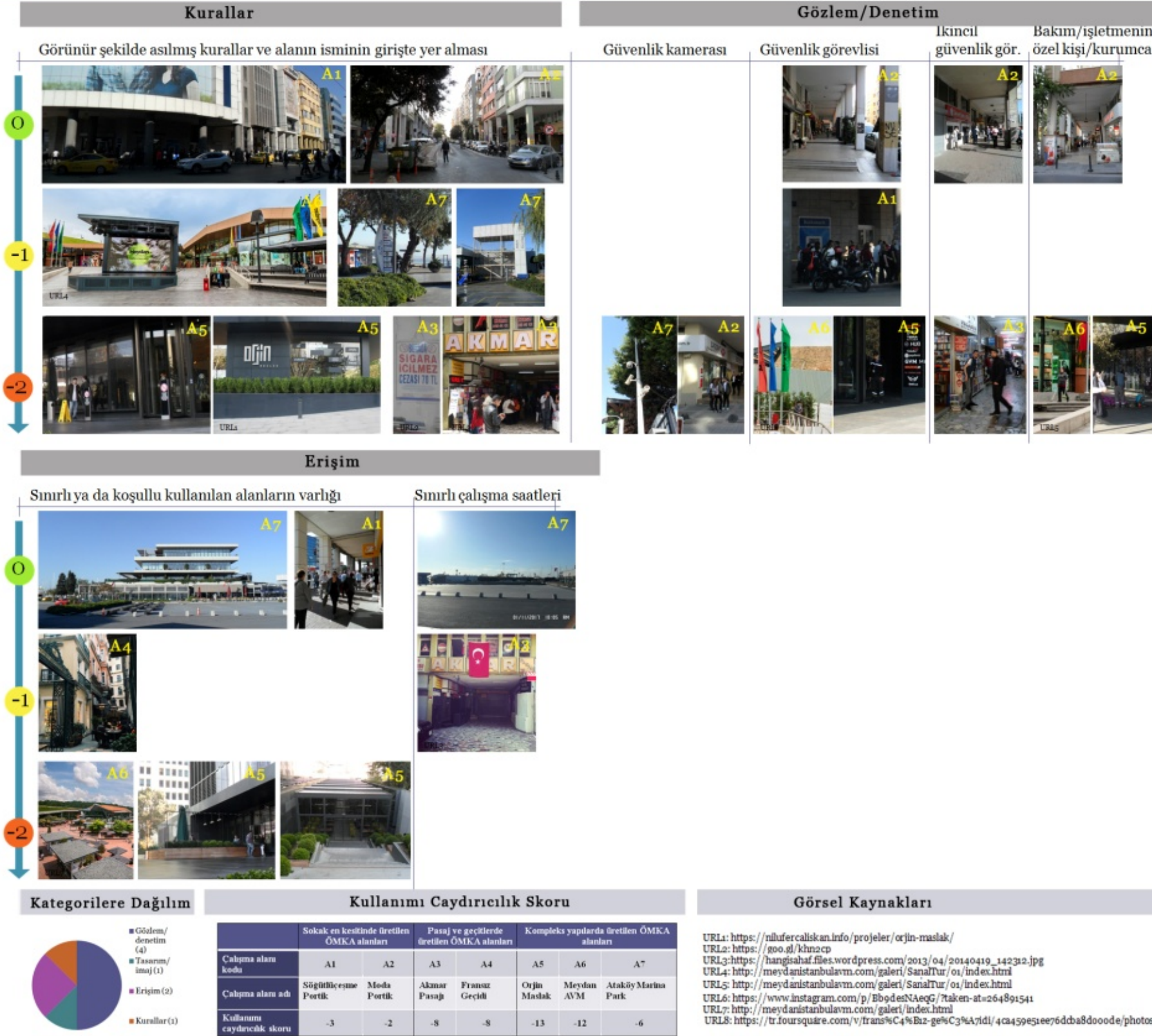
Kullanımı Teşvik Skoru

	Sokak en keskinde üretilen ÖMKA alanları		Pasaj ve geçitlerde üretilen ÖMKA alanları		Kompleks yapılar da üretilen ÖMKA alanları		
Çalışma alanı kodu	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Çalışma alanı adı	Söğütözüne Portik	Moda Portik	Akmar Pasajı	Fransız Geçidi	Orjin Maslak	Meydan AVM	Ataköy Marina Park
Kullanımı teşvik skoru	11	12	11	9	15	15	15

Görsel Kaynakları

URL1: <https://www.instagram.com/p/Bbu8QCaDxcB/?taken-at=264891541>
URL2: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/index.html>
URL3: <https://www.instagram.com/p/Bb9desNAeqG/?taken-at=264891541>
URL4: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/index.html>
URL5: <http://sinematikyesilcam.com/2013/12/tozlanmis-hazinelere-mabedleri-ve-fanzinler-kadikoy-akmar-pasaji-the-book-bazaar-of-kadikoy/>
URL6: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/index.html>
URL7: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/SanalTur/01/index.html>
URL8: <http://sinematikyesilcam.com/2013/12/tozlanmis-hazinelere-mabedleri-ve-fanzinler-kadikoy-akmar-pasaji-the-book-bazaar-of-kadikoy/>
URL9: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/index.html>
URL10: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/SanalTur/01/index.html>
URL11: <http://metexdesign.com/tr/project/mevdan-avm/>
URL12: https://www.instagram.com/p/BcexdNfn_R8/?taken-at=264891541
URL13: <http://mevdanistanbulavm.com/galeri/index.html>
URL14: <http://www.marinaparkakadikoy.com/galeri/5>

ÖMKA Alanları Değerlendirme İndeksi: Kullanımı Caydırıcı Etmenler



EK D: Seçili ÖMKA Alanları Doğrudan Gözlem ve Kamusal İndeksi Karşılaştırması.

	İsim	Konum	Plan/ Hava Foto	Doğrudan Gözlem	Kullanımı Teşvik Eden Etmenler	Skor	Kullanımı Caydırıcı Etmenler	Skor	Kamusal Skoru	
A1	Söğütlüçeşme Caddesi'ndeki Portikli Yapı Dizisi	Kadıköy (Rıhtım Caddesi ile Söğütlüçeşme Caddesi'nin köşesi)		 	-Kaldırım yetersiz -Yaya akışının çoğu portikli alanda -Yalnızca bir geçiş alanı -Portiğe açılan yapıların büyük çoğunluğu banka şubesi -Banka müşterileri ve ATM sırası bekleyenler, piyango bileti satanlar, seyyar simit tezgahı. -Polis kimlik kontrolü yapıyor	-Ticari kullanımı olan binada yer alması -Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma -Alana girişte erişilebilirlik - Yaya dolaşımı	11	-Güvenlik kamerası	-3	8
A2	Moda Caddesi'ndeki Portikli Yapı Dizisi	Kadıköy (Moda Caddesi'nin Dr. Esat Işık Caddesi ile buluştuğu köşeden Ağabey Sokak'a kadar)		 	-Kullanıcıların mekana aidiyeti daha belirgin -Ticari birimlerin fiziksel özelliklerinde farklılaşmalar -Değişken aydınlık miktarı -Yenilenen dükkanlar -Duvar yazıları -Sıklıkla değişen döşeme kotu -Sağ kolda sol koldan daha yoğun bir yaya akışı	-Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma -Alana girişte erişilebilirlik - Yaya dolaşımı	12	-Güvenlik kamerası	-2	10
A3	Akmar Pasajı	Kadıköy (Neşet Ömer Sokak ile Mühürdar Caddesi'ni birbirine bağlıyor)		 	-Pasaj içerisinde wc ve çay ocağı -Gruplar halinde dolaşan öğrenciler -Esnaf: Sokağın gözleri -Alışveriş yapmadan bir noktada duraklamak mümkün değil -Akmar Pasajı'nın Mühürdar Caddesi'ndeki girişi önündeki boş alanda alt kattaki kitapçılara inen bir merdiven ve çeşitli oturma elemanları	-Ticari kullanımı olan binada yer alması -Mikroklima çeşitliliği - Yaya dolaşımı	11	-Görünür şekilde asılmış kurallar ve alanın isminin girişte yer alması -Güvenlik kamerası -İkincil güvenlik görevlisi	-8	3
A4	Fransız Geçidi	Karaköy (Mumhane Caddesi ile Kemankeş Caddesini birbirine bağlıyor)		 	-Karaköy'ün yaşadığı mutenalaşma -Geçidin zemin katında kafeler -İkisi girişlerde, ikisi ortada (Fransız Çıkmaşı'yla geçidin kesiştiği noktada) olmak üzere 4 yüksek kapı -Kapıların üzerinde yer alan asma kilitlere -Giriş kapılarının üzerinde güvenlik kameraları	-Ticari kullanımı olan binada yer alması - Yaya dolaşımı	9	-Güvenlik kamerası -İkincil güvenlik görevlisi -Alanın işletmesinin özel bir kişi/kurumca yapılması	-8	1
A5	Orjin Maslak	Sarıyer-Maslak (Eski Büyükdere Caddesi ile Dereboyu 2 Caddesinin köşesinde)		 	-Çevresindeki diğer plazalara göre oldukça geçirgen ve çevresiyle etkileşim içinde -4 yaya girişi, girişlerin önünde bekleyen iki güvenlik görevlisi -ÖMKA alanı niteliği taşıyan 4 farklı alan: Otoparka açılan servis yolu, Giriş lobisi önündeki alan, Kaldırım genişletmesi, kuzeye bakan cephesi önündeki açık alan ile amfi tiyatro	-Ticari kullanımı olan binada yer alması -Oturma elemanı çeşitliliği -Bitkilendirme -Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma -Alana girişte erişilebilirlik	15	-Kurallar ve alanın isminin yer alması -Güvenlik kamerası -Güvenlik görevlisi -İkincil güvenlik gör. -İşletmesinin özel bir kurumca yapılması -Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanlar	-13	2
A6	Meydan AVM	Ümraniye (Fatih Sultan Mehmet Mahallesi)		 	-Kurulan sahnede konser festival gibi ücretsiz etkinlikler, gösterimler -Uygulanan güvenlik önlemleri AVM'nin açılışından bu yana gittikçe sıkılaşmış -Bazı kullanıcıların güvenlik önlemlerinin sıkılığına "özgürlüklerinin kısıtlanması" yerine "güvende hissetmek"le bağdaştırması	-Ticari kullanımı olan binada yer alması -Oturma elemanı çeşitliliği -Bitkilendirme -Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma -Nirengi -Yönelim	15	-Güvenlik kamerası -Güvenlik görevlisi -İkincil güvenlik görevlisi -Alanın işletmesinin özel bir kişi/kurumca yapılması -Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanlar	-12	3
A7	Ataköy Marina Park	Bakırköy (Bakırköy İDO ve Turyol İskelelerinin önü)		 	-İDO ve Turyol İskeleleri -Meydana inen merdivenler ile meydan arasında bir servis yolu -Meydanda yatan sokak köpekleri -Fıskiye çalışmıyor -Meydana bakan kafelerde az sayıda müşteri -Yapının birinci katında halka açık teras	-Bitkilendirme -Gece kullanımını destekleyecek aydınlatma -Yönelim -Alana girişte erişilebilirlik - Yaya dolaşımı	15	-Güvenlik kamerası -İkincil güvenlik görevlisi -Alanın işletmesinin özel bir kişi/kurumca yapılması -Sınırlı ya da koşullu olarak kullanılan alanlar	-6	9



ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad :Sevede Nur GÜNGÖRDÜ
Doğum Tarihi ve Yeri : 01.06.1991 İZMİR
E-posta : sevdenuygungordu@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2013, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
- **Yan dal** : 2014, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İç Mimarlık Bölümü
- **Yüksek lisans** : 2017, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kentsel Tasarım Programı