

Kentlerde ortak kullanım alanları: Etkinlik oranı üzerine ampirik bir araştırma

Sezai GÖKSU*

GİRİŞ

Kent topraklarının çok büyük bir bölümünün özel mülkiyete konu olduğu ülkelerde, şehir planları çok daha zorlu bir planlama pratiği içerisine giriyor. Çünkü, böyle bir mülkiyet örüntüsü kamuya ait ortak kullanım alanlarının nihai miktarını önemli ölçüde sınırlıyor.

Parasal kaynak sıkıntısı çeken kamu yönetimi, özellikle yerel yönetimler, büyük kamulaştırma bedelleri ya da hukuksal anlaşmazlıklar nedeniyle, planının planlama aşamasında gösterebildiği cömertliği uygulama sırasında gösteremiyor. Sonuçta, istenenden ya da beklenenden çok daha az miktarda ortak kullanım alanı gerçekleştiriliyor. Her bir

kentliye düşen kamuya ait ortak kullanım alanının azlığı biçiminde ifade edilebilen bu konu, sorunun niceliksel boyutunu oluşturuyor.

Bu tür alanların bu özelliği, kuşkusuz, yoğun kullanıma neden olmakta. Bunun ise iki önemli sonucu var; birincisi, planının sadece bir amaç için önerdiği ortak kullanım alanı, niceliksel azlığı nedeniyle, gerçekte birden fazla amaç için kullanılıyor; ikincisi, bu tip bir kullanım biçimi kamuya ait ortak kullanım alanlarında hızlı eskimeye neden oluyor. Örneğin, planı tarafından sadece taşıt trafiği amaçlı önerilen bir yol, aynı zamanda, yeterli taşıt park yeri olmamasının bir sonucu olarak parklama amacıyla, ve/veya çocuk oyun alanlarının azlığı ya da yokluğu nedeniyle de oyun alanı biçiminde kullanılıyor.

Giderek, verili niceliksel özelliklerinde, kamuya ait ortak kullanım alanlarında üç tür bozulma doğuyor; fiziksel, işlevsel ve çevresel (Göksu, 1982). Yukarıda çok kaba çizgileriyle özetlenen bu konu da sorunun niteliksel boyutunu oluşturuyor.

YÖNTEM

Burada, bize ayrılan yerin sınırlı olması nedeniyle, soru-

* Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden 1980 yılında Lisans, 1982 yılında ise "A Study of Center Revitalization in the Case of Akköprü" adlı tezi ile Yüksek Lisans diploması almış olan Sezai Göksu, halen Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde Araştırma Görevlisi olarak çalışmaktadır.

nun niteliksel boyutunu oluşturan birden fazla amaçla kullanma konusu üzerinde durmak istedik. Bunu, ampirik bir araştırma ile temellendirmek üzere İzmir'den bir konut alanı seçip, sözkonusu alanda ortak kullanıma ayrılmış mekân parçalarının araştırma sırasındaki kullanım yoğunluğunu bulmayı amaçladık.

Bu tür alanlarda kullanım yoğunluğunu gösteren ölçü "etkinlik oranı" (Payne, 1977). Hesaplanma yöntemi ise şöyle; ilk olarak, konut dışı kullanışların göreceli olarak düşük olduğu, fakat buna karşılık konut kullanımının yoğun olarak yer aldığı bir örnek alan seçiliyor. İkinci olarak, özel mülkiyete konu tüm alanlar hesaplanarak seçilen çalışma alanının toplamından çıkartılıyor. Böylece, geriye kamuya ait ortak kullanım alanları toplamı kalıyor.

Üçüncü olarak, bu alanların tek tek kullanış biçimi itibariyle ayrı ayrı hesaplanıp toplanması gerekiyor. Dolayısıyla elde edilen miktar, etkin (efektif) ortak kullanım alanları toplamı oluyor.

Buradaki önemli konu, genellikle üçüncü aşamada bulunan etkin alanlar toplamının, ikinci aşamada elde edilen toplamdan daha büyük olması. Çünkü, bu tür alanlar birden fazla amaçla kullanılmakta. Küçük olması, bazı ortak kullanım alanlarının herhangi bir amaçla ve hiçbir biçimde kullanılmaması; eşit olması ise, her ortak kullanım alanının sadece bir amaçla, diğer bir deyişle, tek bir işleve dönük kullanılması anlamını taşıyor.

Son olarak, iki toplamın birbirine oranının, yani etkinlik oranının bulunması gerekiyor. Dolayısıyla, kamuya ait etkin ortak kullanım alanları toplamı ne kadar büyük ise, etkinlik oranının da o kadar büyük olması beklenmelidir.

AMPİRİK BULGULAR

Etkinlik analizi için İzmir'den seçilen alan 484 konut birimi ve 46 ticari işyeri olarak 1975 yılında tamamlanmış bir yapı kooperatifinin oluşturduğu konut alanı. Çalışma alanı sınırları içerisinde kalan 395 konut biriminde yaklaşık

Çizelge 1		Çizelge 2	
Özel Mülkiyete Konu Alanlar		Etkin Ortak Kullanım Alanları	
Yapı Adaları	Alan (Ha.)	Kullanım Biçimi	Alan (Ha.)
1	0.55	Taşıt Yolu	0.96
2	0.15	Yaya Yolu ¹	0.06
3	0.64	Otopark ²	0.15
4	0.18	Oyun Alanı ³	0.10
5	0.30		
6	0.12		
Toplam	1.94	Toplam	1.27

- 1- Alanda sadece yayalar için açılmış herhangi bir yolun olmadığını gözledik. Dolayısıyla yayaların, taşıt yolları üzerinde kullandıkları alanı hesapladık.
- 2- Taşıtlar için ayrılmış herhangi bir parklama alanı bulunmadığından, parklama ihtiyacı taşıt yolları üzerinde belli kesimlerinde gideriliyor.
- 3- Ayrıca, oyun amaçlı gerçekleştirilmiş bir mekân da yok. Bu aktivite de, taşıt trafiği amaçlı oluşturulmuş yolların bazı bölümlerinde sürdürülüyor.

olarak 1680 kişi yaşıyor. Yoğunlukla 5 katlı oluşturulmuş yapı birimlerinde, her katta iki konut birimi yer alıyor.

3.00 ha'lık çalışma alanı 6 yapı adası temelinde analiz edildi (Çizelge 1). Fakat, alanın ortak kullanıma ayrılmış mekânlara göre, bütünlüğünü korumak amacıyla, sadece bir etkinlik oranı bulundu.

Özel mülkiyete konu alanlar toplamı, toplam çalışma alanından çıkartıldığında ($3.00 - 1.94 = 1.06$), geriye kamuya ait ortak kullanım alanları toplamı kalıyor. Öte yandan, aynı alanlar ayrı ayrı kullanıldıkları biçimlerde üst üste hesaplandığında (Çizelge 2), elde edilen toplamın bir öncekinden daha büyük olduğu görülüyor. Bunun nedeni, yukarıda açıklamaya çalıştığımız gibi, birim alanların ya da onların belli kesimlerinin başka amaçlarla da kullanılıyor olması. Böylece, hesaplanan efektif ortak kullanım alanları toplamının önerilen biçimine oranı, seçilen alanın etkinlik oranını veriyor;

$$\text{Etkinlik oranı} = \frac{\text{Efektif alan}}{\text{Önerilen alan}} = \frac{1.27}{1.06} = 1.19$$

SONUÇLAR

870 ki/ha'lık net yapı adası yoğunluğu gösteren bir konut alanında yapılan bu çalışmada, önerilmiş biçimiyle kişi başına düşen kamuya ait ortak kullanım alanı $6,30 \text{ m}^2$ düzeyinde olmasına karşın, bu miktarın efektif anlamda $7,56 \text{ m}^2$ lik bir düzeye eriştiği ortaya çıkıyor. Buradaki artış, elbette, olumsuz bir içerik taşıyor.

Aşlında, ortak kullanım alanlarında çok amaçlılığın da, bazı ekonomiler sağlamak amacıyla, bir planlama hedefi olabileceği düşünülebilir. Bu defa da, gerek mekân standartlarının yeniden irdelenmesi, gerekse zamanlama kapsamlı mekânsal programlama giderek önem kazanıyor. Burada üzerinde dikkatle durulması gereken bir diğer konu ise, mekânsal anlamda ikâme edilebilir işlevlerin birarada düşünülmesi.

Öte yandan, seçilen alanın bir toplu konut uygulaması niteliği taşıması nedeniyle, nispeten standartları yüksek olduğu dikkate alınırsa, bulunan etkinlik oranının düşük olduğu; bunun, klasik imar planına göre gelişen konut alanlarında büyük; gecekondular bölgelerinde ise çok daha yüksek düzeylerde oluşabileceği düşünülmelidir.

Bu nedenle, son olarak, kamuya ait ortak kullanım alanlarında kullanım yoğunluğunu gösteren etkinlik oranının kentlerin farklı kesimlerinde aldığı değerlere ve bu değerlerin başka kentsel parametrelerle olan fonksiyonel ilişkilerine ilişkin ampirik araştırmaların azlığına karar verme sürecini zorladığını belirtmek gerekiyor. Çünkü, ancak bu tür çalışmaların vereceği sonuçlarla doğru politika ve stratejiler saptamak mümkün olabiliyor.

GÖNDERME YAPILAN ÇALIŞMALAR

- Göksu, S. (1982), A Study of Center Revitalization in the Case of Akköprü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ Mimarlık Fak., Ankara
- Payne, G. (1977), Urban Housing in the Third World, Leonard Hill, London.