

## GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE KADAR ZONLAMA İLKELERİNİN EVRİMİ

Çev. Dr. Ergun GÜRPINAR (\*)

### I (\*\*)

Şehir ve bölge planlamalarının anlamı, önemli ihtiyaçların giderilmesi ve ciddi ve süreklilik getirecek sorunları azaltmak amacı ile ortaya çıkartılmıştır. Bugüne kadar yöreler, bölgeler üzerinde yapılan planlama ve plancılık hakkında yapılan eleştiriler de göz-önüne alınmalıdır.

Örneğin, Pennsylvania ve Illinois'de planlı zonlama adı altında ortaya çıkan yeni bir sistem oluşturulmuş ve yıllardır planlama konusunda ortaya çıkmış olan problemleri çözmeye yöneliktir. Ancak zonlama olayını anlayabilmek için zonlamanın tarihçesine kısa bir göz atmak gerekir. Bilindiği gibi, ilk zamanlarda planlanmış bölgeler az sayıda olmakla beraber, planlanmış yöreler ve alanlar arasında da bölünmeler, karmaşıklıklar ortaya çıktığını görmekteyiz, dolayısıyla bölgelerarası ilişkilerde planlama eksiklikleri açıkça görülmektedir. Zonlama haritalarına bakıldığında ilk olarak 20 yıl kadar önce yapılmış olan planların ne dereceye kadar uygulandığı ve yapılan planlamanın ne dereceye kadar etkili olduğu incelenmelidir. Ayrıca planlanan ve gerçekleşen şehirleşme hızları da göz-önünde tutulmalıdır.

Kırsal alanlardaki zonlama haritalarına baktığımızda daha basit olduğunu görürüz. Şehirleşme alanlarındaki zonlama haritaları

---

(\*) Dr. Ergun Gürpınar, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Öğretim görevlisidir.

(\*\*) Orijinal metin için bakınız: American Society of Planning Officials Dergisinin, Kasım 1977 sayılı, sf. 18-21.

ise iyi planlanmış bir görünüme sahip olmaktan çok, ana yolların etkisi altında karmaşık bir görünümde dirler. Zonlamanın varlığı konusunda bilki sahibi olabilmenin başka bir yolu yetkililerce önem verilen arazi kullanım şekillerine ve yapılan önerilere bakmaktır. Dikkat edilmesi gereken en önemli unsur yapılan planlarla şehirde yaşayanların problemlerinin bağdaşp bağdaşmadığıdır. Ve önemli olan geleneksel plansız zonlamayı engellemek ve planlı zonlamayı sağlamaktır.

### PLANLI ZONLAMA ÇALIŞMALARININ NEDENİ

Planlı zonlama çalışmaları ilk olarak 1970'lerde Pennsylvania'da Bucks County'de başlamıştır. O zamana kadar yerleşimde bireyin daha küçük bir alana daha fazla bir yoğunluğa sığdırılmasına çalışılmış, ancak 1970'lerden sonra planlama ve yerleşimin araziye uyumu ve arazinin en iyi şekilde kullanımına uygun oluşu da gözönüne alınmaya başlanmıştır. O tarihlere kadar yönetmeliklerde taşkın ve sedimantasyon sorunu dışında çevre gözönüne pek alınmamıştır. Ayrıca 1970'lere kadar planlamaya getirilen kısıtlamalar yalnızca yapının büyüklüğü ve bireylerin yoğunluğu konusundaydı. Böylece şehir planlamacıları ve mimarları bir takım basmakalıp sonuçlar elde ediyorlardı. Planlı zonlamanın önemli faydası da, planlamacıları kalıplardan kurtarıp yaratıcılığa itmesi oldu.

Pennsylvania'da başlayan planlı zonlama hareketlerinin bir nedeni de yanlış zonlamadan doğan ve gittikçe çoğalmaya başlayan sorunlara bir çözüm bulmak ve bunları azaltmaktır. Planlı zonlamanın amacı eldeki verilere uygun çevreyi bozmayacak ve yerleşimin en uygun şartlarda gerçekleşmesini sağlamaktır.

Pennsylvania'daki planlı zonlama çalışmasında üç kriter gözönüne alındı :

- 1 — Yoğunluk
- 2 — Alan
- 3 — Yüzey Yapısı (topoğrafya).

Amaç yine maksimum yoğunluğun minimum alana sığdırılmasıydı ama bu sefer ilerde yanlış zonlamadan doğabilecek sorunlar da gözönüne alındı. Ve planlı zonlamanın bir diğer faydası da plan-

lar yapılırken çevrenin taşıma kapasitesinin yanında doğal verisinde taşıma kapasiteleri gözönünde bulundurulmasıdır. Ancak planlı zonlama geometrik şekillerle zonlama değil toprağın yapısına kaynaklara ve taşıma kapasitesine uygun olarak yapılan zonlamadır. Zonlama yapılacak alan incelendikten sonra arazinin ne kadarına yapılabileceği ve yapıların ne kadar yoğunluk kaldırabileceği hesaplanır. Örneğin, Pennsylvania'da yapılan zonlama çalışmaları yerleşim bölgelerinin genişletilmelerine yönelikti ve bu çalışma çevre korunmasında da etkili olmuştur. Pennsylvania'daki çalışmada yerleşim bölgelerinin dışında kalan endüstriyel ve iktisadî özellik taşıyan bölgeler ele alınmıştır. Fakat yapılan incelemelerde yerleşim bölgeleriyle diğer bölgeler arasında ortak özellikler gösteren sorunların varlığı görülmüş ve plânlı zonlamanın diğer bölge sorunlarına da bir çözüm getirebileceği anlaşılmıştır. Planlı zonlamada ayrıca arazi yapıları da gözönüne alındığından arazilerin ne tür bir kullanıma daha elverişli oldukları önceden bilinmekte ve gelecek için planlamalar bu verilere göre yapılmaktadır. Ancak planlı zonlama alış-veriş merkezlerinin seçiminde ve planlanmasında da kullanılmakta, böylece pek çok büyük soruna çözüm getirmektedir. Bunun yanı sıra yapılan planlı zonlamalarda bölgeler arasında tanpon bölgeler oluşturulmasına çalışılmıştır. Tanponlar ve tanpon bölgeler hâlâ planlı zonlama çalışmalarının en önemlilerinden biridir. Şu anlarda üzerinde durulan en büyük sorunlardan bir tanesi bölgeler arasında tanpon bölge olarak kullanılacak yeşil alanların bölgelere göre büyüklükleri (alansal) ve planlanmalarıdır. Planlı zonlamada tanpon bölge olarak seçilen alanlar yeşil alan gibi ekim yapılmamış boş bir arazi, hatta bir duvar bile olabilir.

### TAMPON ÇEŞİTLERİ

- Bir yapı veya duvar
- Yeşil alan (Ekili yeşil alan)
- Ekilmemiş arazi
- Büyük (geniş) bir mesafe, meralıklar gibi.

Şehir dışı yerleşik bölgeleri şehirlere oranla daha az planlı zonlama gereksinimi gösterirler, çünkü şehir dışlarında tarım arazileri boş alanlar veya ormanla yerleşim bölgelerine, yapılara oran-

la daha yoğun olduğu görülür. Şehir dışı yerleşim alanlarında planlı zonlamanın amacı doğal kaynakları uzun süre koruyabilmek, verimliliklerini mümkün olduğunca devamlılığını sağlamak ve yine de şehir dışı alan olarak kabul edilen ve bu tip bir planlama yapılmış olan bölgeler zamanla şehir alanı içinde kalabilir, bu yüzden şehir dışı alanlar için planlı zonlama yapılırken şehirlerin büyümeleri de gözönüne alınmaktadır.

Şehir dışı alan planlamasında bölgenin doğal kaynaklarının ileride barındırabileceği nüfus, yoğunluğu hesaplanır ve alt yapının ileride oluşabilecek nüfusa göre yapılmasına çalışılır, yol genişlikleri, kanalizasyon, ışıklandırma konuları ileride oluşabilecek nüfusa göre önceden planlaması gereken önemli faktörlerdendir. Planlı zonlamanın etkili ve yararlı olduğu daha pek çok alan görebiliriz. Planlı zonlama alanındaki araştırmaların çoğu bizlere eski şehir planlamalarının bölge karakterine uygun olarak yapılması yerine başka şehir örneklerinin gözönüne alınmasıyla yapıldığını göstermiştir. Öyle ki, bir şehirde sağlıklı olarak kabul edebileceğimiz bir şehir planlaması diğer bir şehirde uygulandığında ortaya insan sağlığını tehdit eden sorunlar çıkmıştır. Örneğin, trafik akışı ve yoğunluğu düşünülmeden başka bir şehirden kopye edilerek yapılan yollar en iyi örneklerden biridir.

Artık planlı zonlama çalışmaları yapılırken küçük ayrıntı sayabileceğimiz reklâmların, panoların, işaret ve levhaların yerleştirilişi de gözönüne alınmakta ve derli toplu fakat monoton olmayan bir görünüm sağlanmasına çalışılmaktadır.

İnanıyoruz ki, bölgelere verilere, kaynaklara göre yapılan planlı bir zonlama oluşan ve oluşabilecek pek çok soruna çözüm getirebileceği ve arazi kullanımına da faydalı olacaktır.

## II (\*)

### ZONLAMA PRENSİPLERİ VE UYGULAMALARI

Zonlama sağlık, emniyet, genel refahın sağlanması amacıyla muhtelif büyüklüklere ayrılmış bölgelerde, arazi kullanımını, bina-

(\*) Orijinal metin için bakınız : James W.R. Adams OBE : Modern Town and Country Planning, sf. 119-132 (J.A. Churchill Ltd. 1952).

ların yoğunluk ve yükseltilerini sınırlayan hukukî düzenlemesidir. Zonlama şehir merkezinden dışarıya doğru bölgeler halinde alan sınırlarının belirlenmesi esasına dayanır. Şehir ve bölgelerin önemi planlarında (a) merkezi, (b) ikinci derece merkezi, (c) ara, (d) kullanılmamış dışsal alanlar öngörülmüştür. Böyle bir ayırım ilk kez Almanya'da yapılmıştır. Doğal olarak kullanılmamış dışsal alanlarda binaların yoğunluk ve yükseltilerini sınırlamak pratik yarar sağlayabilir. Aynı durum inşaatı yapılmış alanlar için söz konusu değildir. Öneri planlarında ileri sürülen zonlamalar serbest alanlarda yapılması arzulananın ne olduğunu gösteren deneme taslakları niteliğindedir.

Yapısal düzenlemelerle zonlama arasındaki bir ayrılığa dikkat edilmelidir. Zonlama binaların karakteri, kullanımı, yükselti ve yoğunlukları, bina dışındaki alanların yapısı ve değerlendirilişi ile ilgilidir. Yapısal düzenlemeler ise kullanılan materyal, yangından korunma, yaşam ve mülke zararın önlenmesiyle ilgilidir.

#### MODERN ZONLAMAMANIN DOĞUŞU

15 Ekim 1810'da Napoleon Buonaparte, kötü ve sağlıksız kokuyayan bina ve alanların kullanımını düzenleyen bir karar yayınladı. Kararda bu tür kuruluşlar üç sınıfa ayrılmıştı. İlk sınıfta böyle kuruluşların insan yerleşim bölgesinden belirli bir uzaklıkta bulunma koşulu öngörülmüyordu.

Modern anlamda ilk zonlama Almanya'da ortaya çıkmıştır. Ancak 1845'de Prusya'da Endüstri Yasası adıyla 1810 tarihli Fransa'daki kararı temel alan bir yasa yayımlandı. Aynı yasa daha sonra 1869'da Kuzey Almanya Konfederasyonu tarafından genişletildi. Bu yasa ile modern zonlamanın ilk ve basit şekilleri diyebileceğimiz koruyucu belgeler meydana getirilmiş oldu. 1899'da federal bir yasa ile Washington'un çeşitli yörelerinde bina yükseklikleri düzenlendi. 1904'de ise Kanada'nın Toronto kentinde yöre yasalarıyla yaşam ve sanayi bölgelerini ayıran bir düzenleme yapıldı (Ontario Belediye Yasası) Almanya dışında, bina yoğunluğu ve yükseltisi ile kullanım ve karakterlerini de içeren ilk kapsamlı zonlama 1909'da İngiltere'de meydana getirildi. Aynı yıl, şehir planlama projesi ile

kurulması onaylanan binaların kullanımı ve yoğunluğunun kontrolünü sağlamak üzere İngiliz Şehir Planlama Yasası hazırlandı. Los Angeles'de ilk zonlama yönetmeliği 1909 yılında kabul edildi, 1905-1915 yılları arasında tüm kent sahasına uygulandı. 1916'da Birleşik Devletler'de ilk kapsamlı zonlama yönetmeliği kabul edildi.

#### a) Katı Zonlama Uygulamaları

Ruislip - Northwood İngiliz örneği şehir planla projesi 1909 Yasası ışığında yapılmıştır. Projede perakende satış mağazaları için belirli yerler ayrılmış, bazı yaşam bölgelerinde iş merkezlerinin faaliyeti yasaklanmıştır. Bazı durumlarda projede birtakım sapmalar yapılmasına izin verilmesi için Sağlık Bakanlığı ve Meclise yapılan başvurular sonuçsuz kaldı. Esnek olmayan zonlama uygulamalarında şartların başarısı yerel yönetimin ortak kanısına ve büyük dikkatine bağlıdır.

Kuzey Amerika'da katı zonlama bir kuraldır, pek az istisnası görülür. Ancak Birleşik Devletlerde esneklik ölçüsü olarak yerel Meclise, belli sınırlar içinde, düzenlemede varyasyonlar yapma hakkı sağlanmıştır. Örneğin, yaşam bölgesinde bir bina veya arazi, 1) İş merkezleri bölgesine bitişikse, 2) Yönetmeliğin yapıldığı tarihten önce aynı amaçla kullanılan mülke iki veya daha çok kıyısından komşu ise (Board of Appeal) söz konusu bina ya da arazinin kullanımına izin verebilir.

#### *Esnek olmayan zonlamanın genel esasları :*

- 1) Tamamen yaşam bölgeleri,
- 2) Özel izinli veya şartlı olarak iş merkezlerinin kurulabildiği yaşam bölgeleri,
- 3) Ağır ticarî ve sanayi kullanımlar hariç olmak üzere perakendeci mağazalarına ayrılan bölgeler,
- 4) Ticaret bölgeleri (ağır sanayi hariç),
- 5) Sanayi bölgeleri, yaşam alanlarının uzakta olması.

#### b) Esnek zonlama

Günümüzde, İngiltere'de 1947 Yasası ışığı altında giderek daha fazla esneklik örnekleri, İngiliz yasal planlarında yürürlüğe girmiştir.

## GARAJLAR, BENZİN İSTASYONLARI

Bilindiği gibi otomobil, benzin istasyonu ve garaj problemlerini de beraberinde getirmiştir. Öneri planları üzerine hazırlanan raporlarda benzin istasyonu ve garajların kontrolü önemle tavsiye edilmiştir. İstasyonların gürültü, koku ve yayalara karşı tehlike yaratır durumda oluşu ve yerleşim noktalarının kontrolünü gerektirmektedir. Tamamen planlanmış (zonlanmış) bir kentte halk garajlarının, iş merkezlerinin bulunduğu bölgede ve yol kavşaklarında yapılmasına izin verilmemelidir. Trafik yolundan 30-40 ft (12-15 m.) uzaklıkta bir noktaya kurulması daha uyumlu olur. Büyük garajların giriş çıkışları ortalama bir caddenin yaratabileceği kadar trafik yaratır. Bu nedenlerle çevresel güzelliklerin korunmasında benzin istasyonlarının dizayn ve yeri önemli problemler doğurabilecek sorunları oluşturur.

## DEĞİŞİK KONUTLAR İÇİN ZONLAMA

Yasal planlar ışığında İngiltere'de uygulanan zonlamada konutlar arasında ayırım yapılmamıştır. Fakat düzenleme, pratikte, binaların yükseklik, yoğunluk ve çevrelerinin kontrolüyle dolaylı olarak uygulanmaktadır. Böylece apartmanlar da dahil üzere büyük binalar özellikle belirli alanların dışında tutulmazken yoğunluk, yükseklik ve çevresel kısıtlamalarla yaşam alanlarının kurulması imkânsız hale getirilmektedir.

Ancak Kuzey Amerika'da belli bölgeleri tek ve iki katlı aile evlerine ayırmak, çok görülen bir uygulamadır. Blok apartmanlar bu bölgelerin tamamıyla dışında tutulur. Bazı kentler perakendeci mağazaların kurulmasına izin verilen ve iş çevrelerinin kullanımını yasaklayan bölgelere ayrılmıştır. Çoğu ülkelerde, doğrudan bir kısıtlama getirilmeden yoğunluk, yükseklik ve düzenlemeleriyle kapsamlı zonlamalar uygulamak genel bir eğitim haline gelmektedir. Şüphesiz esnek düzenlemeler katı düzenlemelere göre daha fazla avantaja sahiptir.

Ancak sorumlu otoritenin yasal planda yapabileceği değişiklikler konusunda sahip olduğu yetkinin bir sınırı olmalıdır. İstisna-

sız olarak iş çevrelerinin dışarda tutulduğu ve tamamen yaşam bölgesi olarak belirlenen bölgeler olmalı ve gelişmiş veya gelişme gösteren bölgelerde esnek olmayan düzenlemeler uygulanmalıdır. Geişime yönelik bir istikrar sağlamak için zonlama çalışmaları cadde planlarıyla birlikte düzenlemek, böylece sürekli düzenlemeler ağı tahsis etmek mümkündür. Bundan başka bölge sınırlarının bir alanın komşu alanların zararına gelişmesini önleyecek şekilde belirlenmesi de özel bir önem taşımaktadır.

## YOĞUNLUK

Yoğunluk düzenlemesi modern zonlamanın önemli bir parçasıdır. Ancak düzenleme yöntemleri epeyce değişiktir. İngiltere'de incelenen yöntem yoğunluğu dönüm başına düşen bina ve ev sayısı ile ölçmeye dayanıyordu. Buna karşılık, blok apartmanların çoğaldığı Birleşik Devletler'de ölçü bir dönümde aile başına düşen  $ft^2$  miktarıydı. Günümüzde İngiltere'de yoğunluk dönüm başına düşen insan sayısı ile ifade edilmektedir. Ancak bu konuda yasal bir düzenleme yoktur. Gelişme planları sadece yol göstericidir. Pratikte dönüm başına düşen insan sayısını düzenleyebilecek bir otoritenin olanaksızlığı açıktır.

## BİNA ÇEVRESİNDEKİ ALANLAR

Bina çevresindeki alanları düzenleyen iki yöntem vardır, genellikle bu yöntemler birlikte uygulanır. *Birinci yöntem* göre binalar, yalnızca arsanın belirli bir yüzdesini kaplayabilirler. Bu şart genellikle yaşam bölgesi dışındaki yerlere uygulanır. Konutlar ve diğer yaşam bölgelerinde, binalar yoğunluk ve yükseltileri yoluyla denetlenirken kapladıkları alan da otomatik olarak düzenlenmektedir. Günümüzde *Büyük Britanya'da* bina çevresindeki alanlarla doğrudan ilgili yasal bir düzenleme yoktur. Ancak uygulamada yeterli çevresel alan planlama izinlerinde ön şart olarak ileri sürülmektedir. İkinci yöntem, arsa üzerinde ön, arka ve yan boşlukların minimumunun sağlanmasıdır. Çoğu *Amerikan zonlama* düzenlemelerinde bu boşluklara ön, arka, yan avlular adı verilir. Genellikle Birleşik Dev-

letler ve Kanada'da binanın büyüklüğüne göre *ön avluda* 10-15 ft, arkada ise 20-50 ft. derinlik gerekli görülür.

### YÜKSELTİ DÜZENLEMELERİ

Bina yükseltilerinin yasal olarak düzenlenmesi tarihin önceki dönemlerinde dahi biliniyordu, fakat bölgeden bölgeye değişen yükselti düzenlemeleri yalnızca modern zonlama yasalarında bulunmaktadır. Diğer koşullara bakmaksızın bölgelere göre belirli maksimum yükseltinin saptanması yöntemi artık kullanılmamaktadır. Günümüzde genel uygulama bina yükseltilerini çeşitli faktörleri gözönünde bulundurarak düzenlemektir.

Bu faktörler :

- 1) Işık ve hava durumuna göre cadde genişliği ve çevredeki açık alanlar,
- 2) Trafik kapasitesi açısından cadde genişliği,
- 3) Binanın kübik hacmi, (kütlesinin oturması) çevre bağlantısı,
- 4) Arsanın büyüklüğü ve binanın arsa üzerinde kapladığı oran ve şekil,
- 5) Binayı kullanacak kişi sayısı (Binanın kullanım amacı ve personel sayısı).

Bu faktörlerin hepsi kesin bir düzenlemeye temel alınarak kullanılamaz, ancak genelde cadde genişlikleri sorunu ile ilgili olarak yüksek binaların geniş caddeleri gerekli kılmasının yanısıra geniş caddelerin de, binaların cephelerinden ortalama bir kıymet elde ederek yolun maliyetini çıkarmak için, yüksek binalara ihtiyaç gösterdiği, aynı zamanda mimarî bakımından uyumlu bir etki sağladığı da hatırlanmalıdır. Kentin tüm binalarına uygulamak üzere bir yükselti standardı oluşturmak konu dışıdır. New York ve Chicago gibi kentlerde istense bile gökdelenleri elimine etmek imkânsızdır. Sorun, belirli bir yükselti sınırı oluşturmaktan çok, yükseltileri yukarıda sayılan faktörlere göre düzenlemektir.

Cadde genişliği ve kapasitesini düşünmeksizin, maksimum yüksekliğin düşük tutulması halinde bile binalar gökdelen boyutlarına erişmiş gibi, kentte ortalama bir yükseklik yaratılmış olacaktır. Lond-

ra'nın nehir kıyıları, geniş meydanlar ve açık alanlarında daha fazla maksimum yüksekliğe izin verilmesi tartışması ortaya atıldı. Bu pek çok bakımdan hoş gitmeyen bir öneridir. Şüphesiz açık alanların etrafında yüksek binalardan bir duvar oluşturmak arzu editmeyen bir durumdur. Bu gerçekleştiğinde toplumsal kayıp bir yana, böyle alanlardaki arazilere ekstra bir değer kazandırılmış olmaktadır.

Londra Society'ye bağlı İngiliz Mimarlar Kraliyet Enstitüsü ve Şehir Planlama Enstitüsü 1930'da "Bina Yükseklikleri" üzerine bir rapor yayınladı. Raporda; Londra ve benzeri şehirlerde sadece geniş caddeler ve büyük arsaların 80-100 ft yükseklikte binaları kaldırabileceği ancak kapsamlı ve etkin bir zonlama, yangına karşı etkili koruma, çevre sakinleri ile ışık ve havanın hakkaniyetli paylaşımı ve aşağı yukarı diğer binalarla eşit çatı seviyesi gibi bazı koşullar yerine geldiği takdirde bina yükseklikleri yasal sınırın ötesine geçebilecektir.

#### *Londra ve New York Karşılaştırması :*

Yükseklikleri Londra'da New York'dan daha büyük ölçüde sınırlama zorunluğu vardır. Bunun nedeni, Londra caddelerinin daha dar oluşu ve kentin yıl boyu fazla ışık alamamasıdır. Muhtemelen, Londra'da bina yüksekliğini caddenin genişliği kadar sınırlamakla elde edilen ışık miktarı, New York'da cadde genişliğinin bir buçuk katı yüksekliğe izin verilerek elde edilen ışıktan fazla değildir. Böylelikle Londra'da 50 ft genişliğinde bir caddeye bakan 50 ft'lik bir yapı, New York'da 100 ft genişliğinde bir caddeye bakan 150 ft'lik bir yapıdan daha uygun koşullar veremez. Londra ve diğer İngiltere'deki şehirlerde yükseklikleri arttırma önerileri bu faktörler gözönüne alınmadan ortaya atılmamalıdır. Asıl sorun, binaların yüksekliklerini değil hacimlerini sınırlamaktır. Bu noktada, "New York Bölgesel Planı" hazırlık çalışmalarına göz atalım.

1) Binaların en önemli ihtiyacı giriş - çıkış kolaylığı ve ışıktır. Bölgede en uygun ve ekonomik yeri ve ışığı verebilecek şekilde yükseklik sınırlamalarına gitmek esastır. Toprağın değeri burada ikinci sırayı almaktadır.

2) Binaların kübik hacmini sınırlamadan önce ışık ve havalandırma olanağı, giriş - çıkış için gereken boşluklar araştırılmalıdır.

3) Küçük kubik hacimli yüksek binalar, büyük hacimli kısa binalardan daha çok ışık alır ve daha az trafiğe neden olur.

4) Manhattan'da yüksek binaların trafik sıkışıklığına yol açması yalnızca binaların çok yoğun olarak bir arada bulunmasındandır. Genel olarak bina yükseklikleri bazı Avrupa şehirlerindekielerden daha yüksek değildir. Örneğin, Fulton Street altında kentin tüm finansal yapıları yoğunlaşmış durumdadır. Bu kesim dünyada bilinen en geniş gökdelen alanıdır. Burada 245 dönümün sadece % 48,1'ini binalar kaplamış, % 51,9'u cadde ve diğer açık alanlara ayrılmıştır. Bölgedeki tüm binalar eşit hacimli bir prizma olarak düşünürse ortalama yükselti, 8,2 kat olmaktadır. Bir katın derinliğini 12 ft olarak alsak, ortalama yükseklik 100 ft (= 30 m.) olacaktır. Bunu hacim ölçüsüne çevirirsek tüm arazinin % 48'inde  $ft^2$  başına  $100 ft^3$  başına  $100 ft^3$  bina düşmektedir. Eğer New York'da yüksek kulelere izin verilmeseydi şüphesiz Fulton Street altında daha düşük bir ortalama yükseklik olacaktı. Ancak yükselti azken aynı kübik hacmin olması halinde aynı trafiğe ve daha karanlık odalara izin verilmiş olacaktı.

Londra'da binaların kübik hacimlerini azaltmadan ve arsa üzerindeki bina payı arttırılmadan daha yüksek binalara izin vermek, bugün New York'da olduğundan daha büyük bir yoğunluğa izin vermiş olmak demektir.

Bugün pekçok kentte yükseklik, kübik hacim ve yoğunluk sınırlamalarının bir kombinasyonunu uygulamak arzu edilen bir uygulamadır. Bina kübik hacminin arsa üzerindeki dağılımı maksimum ışık, iyi bir mimarî etki, yeterli güvenlik ve etkinliği sağlayacak şekilde belirlenmelidir. Yanısıra, tüm binalar ön ve arkadan ışığın  $45^\circ$  lik bir açıyla girebilmesini sağlayacak boşluğa sahip olmalıdır. Böylece gerek çalışma, gerekse oturma için kullanılan odalarda günün önemli saatlerinde doğal ışık ve havalandırma sağlanmış olacaktır. Şüphesiz bu ideale arazisinin sadece beşte ikisi kadar bir alanı binalarla kaplı olan şehirlerde ulaşılabilir. Yine de büyük kentlerde yapılabileceklerin en iyisine ulaşmak başta gelen amaç olmalıdır.

## ZONLAMA'NIN DİĞER AVANTAJLARI

Bina ve arazilerin etkin kullanımına ön ayak olmanın dışında zonlamanın diğer avantajları şunlardır :

- 1) Yerel otoriteler ile mülk sahipleri arasında eşgüdüm sağlayarak, toplumun ortak yararlarını oluşturmaya yardımcı olmak,
- 2) Toprağın yanlış kullanımını, bina yoğunlukları ve kusurlu şekillerini önlemek,
- 3) Cadde, kanalizasyon gibi ekonomik gelişmenin dayalı olduğu gereksinimleri sağlamak,
- 4) Mimari modellerin gelişimine fırsat vermek.

### *Kamu ve mülk sahipleri arasındaki eşgüdüm :*

Etkili bir zonlama mülk sahipleri ile kamu arasında ortaklaşa bir çalışmanın yürütülmesine bağlıdır. Zonlamanın kişi özgürlüklerini ihlâl ettiğini düşünenler amacın yalnız çok dar bir bölümünü görüyorlar demektir. Çevre sahipleri ve toplumu temsil eden kişiler arasında bir kazanç armonisi vardır ki toprağın kötü kullanımını engelleyen kısıtlamalar sonuçta, mülk sahiplerinin ve sakinlerinin özgürlüklerini genişletmiş olacaktır. Pek çok olay göstermiştir ki mülk sahipleri mülkün en iyi nasıl kullanılacağı hakkında yerel otoritelerden daha gelişmiş fikirlere sahiptirler. Otoriteler deneme planlarını esas plan haline dönüştürürken bu kişilerin yardımcılığına başvururlarsa ortak çalışma ruhuna uygun davranmış olurlar.

## ZONLAMA'NIN EKONOMİK DEĞERİ

Zonlama uygulamalarının avantajlarından biri bedelsiz ve dolaylı olarak büyük ilerlemeler sağlamasıdır. Yasal bir plan zonlama ile sınırlı tutulup herhangi bir malî külfete sebebiyet vermeden toplum yararına sürdürülebilir. Yolların geliştirilmesi, açık arazilerin kullanımı az veya çok harcamaya sebep olur. Zonlamanın maliyeti bir plan yapma ve mülk sahipleri ile ortaklaşa çalışmayı sağlamadığı. Çoğu ülkelerde, yasa çerçevesinde, bina karakterleri,

kullanımı, yoğunluğu ve yükseltisi, makul ölçülerde, külfet gerektirmeden kontrol edilebilmektedir. Tüm bunlar kamu ekonomisi önemli iken zonlama planlarının yapılıp uygulama sebepleridir. *Zonlama yalnız ekonomik değil aynı zamanda gelişmede tasarruf sağlayan bir uygulamadır.* Cadde ve yol inşası, kanalizasyon sisteminin gelişimi, önceden düzenlenmiş bina karakteri ve dağılımına göre ayarlanarak yürütüldüğünde daha fazla tasarruf sağlar. Bitişik arazinin ne için kullanılacağını bilmeksizin cadde, sokak ve kanalizasyon sistemini genişletmeye kalkışmak, önüne geçilemeyecek bir israfa yol açmak demektir. Zonlama, arsa planları ve yerel gelişim projelerinin yürütülmesinde tasarruf sağlayıcı temel bir prensiptir.

### MİMARİ DİZAYNLAR ÜZERİNE ETKİSİ

Bir zonlama planının iyi tasarlanmış olabilmesi mimarî üzerine etkilerinin de düşünölmüş olmasına bağlıdır. Bu durum inşa görmüş alanlar için daha büyük önem taşır. Zonlama çalışmalarının mimarî üzerine etkisi konusunda çarpıcı bir örnek New York'da ortaya çıkmış, bina yükseklikleri ile ilgili sınırlamalar, ardından gökdelenlerin dizaynında büyük bir ilerleme meydana geldiği görölmüştür. Son yılların yapılarını etkileyen ince kuleler binanın asıl yüksekliğini sınırlayıp kulelere arsanın % 25'i üzerinde yükselme imkânı veren zonlama sınırlamalarının bir ürünüdür. Zonlamanın geleceği bir noktaya kadar mimarî ve çevre güzelliklerinin denetimi konusuna bağlıdır. Mimarî modellerine daha akıllıca yapılacak rehberlik ve çevre güzelliklerinin artan oranda korunması, zonlama uygulamalarının katılığını ve gereğini giderek azaltacaktır.

Bina yükseklikleri ve çevre güzellikleri yeterli kontrol edildiğinde yaşam bölgelerinin uygunsuz ve dağınık işyerleri tarafından rahatsız edilmesi de önlenmiş olacaktır. Günümüzde daha çok binanın işyeri olarak kullanılması yaşam bölgelerine uzanan bu yapıların önlenmesi gereğini daha da arttırmaktadır.