Başarılı Master Planlar Yaratmak

İşverenler İçin Rehber

Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) tarafından 2004 yılında basılmıştır.
Tekrar Basım: 2008

Grafik Tasarım: Draught Associates

Tüm hakları saklıdır. Bu yayının hiçbir bölümü çoğaltılamaz, dijital olarak depolanamaz, yayıncının yazılı izni olmadan kopyalanamaz veya yayınlanamaz, yalnızca ticari olmayan amaçlarla yayıncıdan izin alınmadan fotokopiyle çoğaltılabilir. Bu döküman, yayıncıdan farklı formatlarda temin edilebilir.

CABE, Birleşik Krallık'ta devletin mimarlık, kentsel tasarım ve kamusal mekan danışmanıdır. Bir kamu kurumu olarak karar mercilerinin insanlar için mekan yaratmasını destekliyoruz. Yerel plancılara ulusal tasarım politikalarını hayata geçirmelerinde yardımcı oluyor, geliştiricilere ve mimarlara insanların ihtiyaçlarına öncelik vermeleri konusunda ikna edici tavsiyelerde bulunuyoruz. Kamu sektöründen işverenlere, nasıl kullanıcısının ihtiyaçlarına cevap veren binalar inşa edilebileceğini anlatıyoruz. Ve insanlara binalarından ve mekanlarından daha fazlasını istemeleri için ilham vermenin yollarını arıyoruz. Tavsiyelerde bulunarak, etki ederek ve ilham kaynağı olarak, iyi tasarlanmış, davetkâr mekanlar yaratmak için çalışıyoruz.

CABE 1 Kemble Street Londra WC2B4AN
T 020 7070 6700 F 020 7070 6777
E enquiries@cabe.org.uk www.cabe.org.uk

Bu rehberin hazırlanmasına katkıda bulunan çok sayıda kişi ve kuruluşa teşekkür borçluyuz. Rehber, Joanna Averley (CABE) ve Joanna Eley (AMA Alexi Marmot Associates) tarafından yazıldı, Peter Stewart (CABE) ve Lora Nicolaou'nun (DEGW) ciddi katkılarıyla hayata geçirildi. Ayrıca Emma Appleton, Gwilym Jones, Paul Lavelle, Jon Rouse, Selina Mason (CABE); CABE Komisyon ve CABE Etkinleştirme Paneli Üyeleri ile içerik, eleştiri ve görsellerle destek veren CLG ve English Partnerships'teki meslektaşlarımıza teşekkür ediyoruz. Tasarım: Draught Associates.

Çeviren: Burcu Karabaş
Arkitera Mimarlık Merkezi*

*Çevirinin bütün sorumluluğu Arkitera Mimarlık Merkezi'ne aittir.

Bu rehber, Communities and Local Government (CLG) ve The Department of Culture Media and Sport (DCMS) tarafından CABE'e sağlanan fonlarla hazırlanmıştır.

Bu rehber, işveren olarak ihtiyaç duyduğunuz master plana ulaşmanızda size yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. CABE'in Etkinleştirme ve Tasarım İnceleme ekipleri ile CABE'in Etkinleştirme Paneli üyelerinin deneyimine dayanan öneriler içerir. Hepsine teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Bu rehber, CABE'in inşaat sürecine başlayacak işverenlere öneriler sunmak amacıyla hazırladığı Mükemmel Binalar Yaratmak: İşverenler için Rehber'e eşlik eden bir yayındır.

Önsöz

CABE Başarılı Master Planlar Yaratmak 2004'te ilk kez yayınladığından bu yana, tüm İngiltere'de önemli değişimler yaşandı.

Kuzeyde kentleri, kasabaları ve mahalleleri yeniden yapılandırmak için ilk adımların atılmasına, güneyde ise konuttaki büyümeye tanık olduk. Kent merkezleri, yüksek kalitede çevreler yaratmaya odaklanan yatırımlarla; çalışma, yaşama ve rekreasyon alanları için doğru koşulları yeniden oluşturarak, bir kentsel rönesansın keyfini çıkarmayı sürdürdü. Devlet, kamu binaları, okullar, sağlık tesisleri ve anaokulları için hazırlanan, hizmet ve çevre kalitesini önemli ölçüde etkileyecek dev bir geliştirme programına kendini adadı. Master planlama gibi tasarım süreçleri, bu programlar bağlamında gerçekleştirilecek yüksek kaliteli yatırımların merkezini oluşturdu.

Tüm bu yatırımın sonuçları, mekanların bir yandan sosyal, ekonomik ve çevresel karakterlerini etkilerken, diğer yandan fiziksel değişiklikler de yapılacak. Yatırımların başarıya ulaşması ve gerçekten iyi mekanların yaratılması için üç şeye ihtiyacımız var: vizyon, bağlılık ve doğru becerilere sahip kişiler, sürekli kalite amaçlı ve beklentili sağlam bir süreç ile fiziksel değişime rehberlik edecek bir master plan.

Başarılı master planlar yaratmak, master planın ne olduğu ile yüksek kalitede mekanların nasıl tasarlanacağını ve hayata geçirileceğini tanımlayarak, zorlu ve karmaşık master plan süreci boyunca işverenlere net bir yol çiziyor. Rehber, CABE'in kamu sektörü işverenlerini tüm ülke çapında, önemli projelerde desteklerken edindiği deneyime dayanıyor. Gerçek projelerde, günlük kullanım için hazırlanan pratik bir araç olma özelliği taşıyor.

Basıldığından bu yana, rehberin 5.000'inin üzerinde kopyasını dağıttık, web sitemizden indirilenlerin sayısı ise daha fazla. Rehbere yönelik istekler devam ediyor, özellikle de ülke çapında konutta büyüme ve dönüşüm alanlarında giderek artan ilgi düşünüldüğünde.

Başarılı master planlar yaratmak, 2004 yılından sonraki deneyimlerimiz de göz önünde bulundurularak 2008/09'da güncellenecek. Elinizdeki yeni basım ise, planlama politikaları ve bağlantılardaki küçük güncellemelerle süreç hakkında aynı önerileri içeriyor. Rehberin temelleri, halen geçerliliğini koruyor. Gerçekten mükemmel mekanlar yaratmakta, bir işveren olarak size yardımcı olacağını umut ediyorum.





Richard Simmons

Başkan, CABE

1 Giriş 9

1.1 Neden master plan? 9

1.2 Bu rehber 11

1.3 Master planın tanımı 13
1.3.1 Master plan – ürün 13
1.3.2 Master plan süreci 15

1.4 Master plan ve tasarım kalitesi 16

1.5 Başarılı bir işveren olmak 19
1.5.1 İşvereni tanımlamak 19
1.5.2 Master plan işverenleri için başarı faktörleri 20

2 Master plan prensipleri 27

2.1 Master plan ve planlama sistemi 27
2.1.1 Master planlar ve gelişim planı süreci 27
2.1.2 Master planlar ve gelişim kontrolü 30
2.1.3 Master planlar ve sürdürülebilir toplumlar yaratmak 30

2.2 Bir master planın anahtar unsurları 32
2.2.1 Çerçeveyi belirlemek ve master planı geliştirmek 32
2.2.2 Mekansal master plan 33
2.2.3 Master plan sürecinin karakteristik özellikleri 33

2.3 Master plan hazırlamada farklı bağlamlar 34
2.3.1 Yatırımı teşvik edin, yönlendirin veya kolaylaştırın 34

2.4 Master plan sürecinin aşamaları 37
2.4.1 Hazırlık 39
2.4.2 Tasarım 39
2.4.3 Yürütme 39

2.5 Master plana farklı işveren yaklaşımları 43

2.6 Sonraki adımlar 45

3 Hazırlık 47

3.1 Hedef ve amaçları belirleyin 49

3.2 Stratejik çerçeve 50
3.2.1 Stratejik çerçevenin rolü 50
3.2.2 Temel bilgiler 53
3.2.3 Kentsel tasarım analizi ve karakterizasyonu 54
3.2.4 Taslak iş olurluğu 57
3.2.5 Vizyon 58

3.3 Master planlama sürecinin tipini belirlemek 60

3.4 İşveren ekibini ve ekibin rollerini oluşturmak 61
3.4.1 Şampiyon 62
3.4.2 İşveren veya proje sponsoru 62
3.4.3 Proje müdürü 62
3.4.4 İşveren idare grubu 63
3.4.5 Karar alma süreci 64

3.5 Paydaşları belirlemek 65

3.6 Paydaşlara danışmak ve onlarla iletişim kurmak 66
3.6.1 Danışma stratejisi 66
3.6.2 Danışma süreci 70
3.6.3 Danışma çıktıları 71

3.7 Master plan ekibi 72
3.7.1 Doğru becerileri bulmak 72
3.7.2 Master plan ekibine liderlik etmek 74
3.7.3 Görevlendirme briefi 74
3.7.4 Master plan ekibini seçmek 75
3.7.5 Avrupa Birliği Resmi Gazetesi (ABRG) usûlleri 77
3.7.6 Olumlu çalışma ilişkileri kurmak 77

3.8 Sonraki adımlar 78

4 Tasarım 79

4.1 Tasarım süreci 81

4.2 Bir master plandan beklenmesi gerekenler 81

4.3 Master planı geliştirmek ve test etmek 83

4.4 "Vizyon" ve mekan hissi 84

4.5 İşlevsellik 85
4.5.1 Kentsel tasarım 85
4.5.2 Arazi planlaması 85
4.5.3 Altyapı ve bağlantılar 87
4.5.4 Yollar, hizmetler ve araç park alanları 89

4.6 Tasarım kalitesi ve mimarlık 89
4.6.1 Master plan ve mimarlık 89
4.6.2 Tutarlılık, çeşitlilik ve bütünsellik 91
4.6.3 Mimarlık mirası 91

4.7 Uygulanabilirlik 93
4.7.1 Kalkınma kapasitesi testi 93
4.7.2 Alan testi 93

4.8 Sonraki adımlar 94

5 Yürütme 95

5.1 Yürütme stratejisi – sürecin kalbi 97

5.2 Bir yürütme stratejisi benimsemek 97
5.2.1 Aşamalı yürütme için zaman çizelgesi 99
5.2.2 Fon temini 100
5.2.3 Uygulama araçları 101
5.2.4 Yerel uygulama yapısındaki ortaklar 101
5.2.5 Pazarlama 104
5.2.6 Yönetim ve bakım stratejisi 105
5.2.7 Risk analizi 105

5.3 Tasarım kalitesine ulaşmak 106

5.4 Tasarım kodları 108
5.4.1 Tasarım kodu nedir? 108
5.4.2 Tasarım kodları ve master plan 108
5.4.3 Dikkat edilmesi gereken konular 110

5.5 Planlama sürecinde master planı oturtmak 110

5.6 Uygulamaya doğru 112

5.7 Sonucu takip etmek 113

6 Referanslar, bağlantılar& kavramlar dizini 115

6.1 Referanslar 115

6.2 Bağlantılar 118

6.3 Kavramlar Dizini 122

6.4 Fotoğraf telif hakları 136

7 Çalışma sayfaları 137

1 Rekabete dayalı seçim 137

2 AB usûlleriyle seçim 141

3 Master plan / geliştirici yarışmaları 149

4 Briefi doğru hazırlamak 152

Paketler

Giriş

Sayfa

Paket 1: **Kentsel tasarım ve master plan üzerine önemli yayınlar** 12

Paket 2: **Master planın önem taşıdığı durumlar** 15

Paket 3: **Kentsel tasarım ve açık alanlar için iyi tasarım prensipleri** 18

Paket 4: **İyi kentsel tasarımın değeri** 18

Paket 5: **İşveren kategorileri** 19

Paket 6: **Başarılı bir master plan işvereni olmanın anahtarları** 20

Paket 7: **Başarılı bir master planın bileşenleri** 26

Master Plan Prensipleri

Paket 8: **Yerel Kalkınma Modelleri/Tamamlayıcı Planlama Belgeleri (Birleşik Krallık)** 29

Paket 9: **Sürdürülebilir toplum nasıl yaratılır?** 30

Paket 10: **Bir master planın ana unsurları** 32

Paket 11: **Master plan hazırlığı: duyarlı ve geleceğe yönelik bir süreç** 33

Paket 12: **Master planın tetikleyicileri** 35

Paket 13: **Örnek master plan senaryoları** 36

Paket 14: **Master planın aşamaları ve ana sonuçları** 40

Paket 15: **İşverenin rolüne etki eden faktörler** 44

Hazırlık

Paket 16: **Hazırlık aşamasında süreç ve sonuçlar** 48

Paket 17: **Stratejik çerçevenin ana bileşenleri** 50

Paket 18: **Temel bilgiye ulaşmak için yapılacak araştırmanın konuları** 54

Paket 19: **Karakteri etkileyen faktörler** 55

Paket 20: **Taslak iş olurluğunda ele alınması gereken konular** 57

Paket 21: **Üç işveren tipi** 60

Paket 22: **İşveren yönetim yapısının hedefleri** 61

Paket 23: **Proje sponsoru** 62

Paket 24: **Proje müdürü** 63

Paket 25: **Olası master plan paydaşları** 65

Paket 26: **Danışma ve iletişim yöntemleri** 68

Paket 27: **Danışma etkinliğinde cevaplanması gereken sorular** 71

Paket 28: **Master plan ekibi** 72

Paket 29: **Bir master plan uzmanının temel becerileri** 73

Paket 30: **Master plan uzmanının görevlendirme briefinde yer alacaklar** 75

Paket 31: **Seçim sürecinizin temel prensipleri** 76

Paket 32: **Seçim sürecinin aşamaları** 77

Tasarım

Paket 33: **Tasarım aşamasında süreç ve ürünler** 80

Paket 34: **Mekansal master plan dökümanlarının içeriği** 82

Paket 35: **Master plan için anahtar testler** 84

Paket 36: **Açık alanlar ve kamusal mekan için sorulması gereken anahtar sorular** 87

Yürütme

Paket 37: **Yürütme aşamasında süreç ve sonuçlar** 96

Paket 38: **Uygulama aşamalandırmasını etkileyebilecek faktörler** 99

Paket 39: **Uygulama ortaklıkları kurulurken yerel otoritelerin dikkat etmesi gerekenler** 103

Paket 40: **Master planlarda tasarım kalitesini hayata geçirme mekanizmaları** 107

Çalışma sayfaları

Paket 41: **Tipik ön değerlendirme verileri** 138

Paket 42: **Kamusal sektör tedarikleri için AB barajları (1 Ocak 2002)** 142

Paket 43**: Seçim süreleri** 147

Paket 44: **Yaratıcı bir süreç olarak yarışma** 151

Paket 45: **Dikkat edilmesi gereken konular** 153

Görseller

Endüstriyel gerilemeyi ele alan bir master plan yaklaşımı: Glasgow Limanı 10

Kentsel alanlarda stratejik düşünme: Kuzey Manchester 14

Tasarım kalitesini sürecin kalbinde konumlandırmak: Southey ve Owlerton, Sheffield 17

Zeminde tasarım kalitesini yakalamak: Brindleyplace 21

Kentsel genişleme ve peyzaj: Cambridge 24

Planlanmış bir kenti yeniden düşünmek: Milton Keynes Merkezi 28

Eski endüstriyel arazi üzerinde bir kent köyü yaratmak: Llandarcy 31

Düşünceyi yönlendirecek veriler: Rotherham 38

Yatırımı kolaylaştırmak için bir master plan hazırlamak: Ipswich Town Centre 42

Yenilenmeye yardımcı olması için çevreyi "markalaştırmak": Corby 46

Stratejik meselelerle uğraşmak: Swords, Dublin 51

Temel verileri oluşturmak 52

Çıkış noktası olarak karakterizasyon: Gloucester 56

Seçenekleri her ölçekte sınamak: Almere Limanı 58

Gelecek için bir vizyon yaratmak: Blackpool 59

Danışma sürecinde yardımcı mekanizmalar belirlemek: Holbeck Köykenti, Leeds 67

İletişim için farklı araçlar kullanmak: Lewisham Gateway 69

Farklı senaryoları ele almak: Aşağı Lea Vadisi, Londra 74

Kimlik üzerine düşünmek: Zuidas, Amsterdam 78

Mahalleler için tasarım prensipleri oluşturmak: Cherrywood, Dun Laoghaire 86

Master planları sınamak için araçlar kullanmak: South Bank 88

Tasarım önerilerini paydaşlara iletmek: Canon's Marsh, Bristol 90

Önerileri test etmek için modellellemeden yararlanmak: Newquay 92

Kent planı testi 94

Uygulama için yola çıkmak: Manchester Kent Merkezi 98

Esnek bir plan: Bermondsey Spa 100

Zamana dayanacak prensipler geliştirmek: King's Cross Central 102

Tasarım kodlarını kullanmak: Upton, Northampton 109

Farklı tasarımcılar ve geliştiriciler için bir çerçeve oluşturmak: King's Waterfront, Liverpool 111

Peyzajla değer yaratmak: Poolbeg, Dublin 114

Giriş

1.1 Neden master plan?

Şu anda Birleşik Krallık ilginç bir dönemden geçiyor. Öyle ki, kentsel alanlarımızı ilk kez bu kadar kapsamlı bir yaklaşımla geliştirmeye çalışıyoruz. Mekanların fiziksel, sosyal ve ekonomik dokusunda yapılacak değişiklikleri planlamak, artık çok sayıda profesyonel ile yerel halkın çabası ve katkılarıyla başarılabilicek, bağlantılı bir süreç olarak algılanıyor ve bu algı günden güne güçleniyor. İnsanlar -bölge sakinleri, ziyaretçiler ve yaratılan mekanlar ile binaların son kullanıcıları- herhangi bir master planın merkezinde yer alır. Dolayısıyla başarılı bir master plan; yaşamak, çalışmak ve eğlenmek için kusursuz mekanların nasıl yaratılacağını ve sürdürüleceğini gösteren bir başlangıç noktası olacaktır.

Kent ve kasaba merkezleri, terkedilmiş endüstriyel alanlar, konut pazarının canlandırılması ve gelişen bölgeler hakkında değinmeye çalıştığımız konular karmaşık ve incelikli, dolayısıyla bulunan çözümler de aynı oranda gelişmiş olmalı. Mekanların fiziksel, ekonomik ve sosyal dönüşümü için net bir strateji benimsemek, dönüşüm ve geliştirme sürecine dahil olan herkesin bundan yararlanması demektir. Master plan da, böyle bir stratejinin tanımlanması için gereken yöntemleri sunar.

Devlet planlama oluşumlarında “master plan” sözcüğü çok sık kullanılmasa da, son yıllarda kavram ciddi anlamda canlılık kazandı. Kentsel ve kırsal değişim süreçleri hakkında stratejik düşünceye olan talep giderek artıyor. Buna bağlı olarak yerel yönetimlerin, bölgesel kalkınma ajanslarının, kentsel dönüşüm kuruluşlarının, konut pazarını canlandırma rehberlerinin, özel yatırımcıların ve benzer toplulukların da fiziksel değişime büyük ölçekli bir bakış açısıyla yaklaşması gerekiyor.

Master plan, bir mekanı başarılı kılan çok yönlü unsurları ele alır:

- binanın, mekanların ve onların yönetiminin kalitesi
- tüm bunların benzersiz mekanlar yaratmak için bir araya gelme şekli
- tarih, kültür ve peyzaj bağlamında yapılaşma
- hizmetlerin tedariği
- değişim sürecinin tanımlanması ve bu sürece katılım bağlamında yerel halk ve kullanıcıların sorumluluğu
- ekonomik ve finansal gerçekler
- yatırım ve değişimin sağlanmasında farklı kuruluşların rolleri

Master planların geliştirme ve tasarım için sabit proje çıktıları olarak görülmemesi gerektiği, sürecin başlangıcında algılanmalıdır. Çünkü master planlar, aslında projelerin sonradan tek tek öne çıkacağı bağlamı belirler. Bu nedenle elinizdeki rehber, bu stratejik düşünme aşaması hakkında bilgiler içerir. Başarıya ancak, iyi tasarımın çok daha detaylı bir seviyede uygulanmasıyla ulaşılacaktır. Dolayısıyla burada anlatılan süreç size stratejinizi geliştirme konusunda yardımcı olacak. Fakat işverenlere, master plan aşamasının ötesinde çok iş düşecek.

Master plan hazırlamak karmaşık, bazen de çelişkili birçok konuyu kapsar ve aşağıdaki belirgin yararları sağlayabilecek olumlu, ileriye dönük bir süreçtir:

- yerel, ekonomik ve sosyal dinamiklere yanıt veren üç boyutlu fiziksel formun şekillenmesini sağlamak
- bir alanın veya arazinin geliştirme potansiyelini belirlemeye yardımcı olmak
- az gelişmiş veya geri kalmış bölgelerin önünü açmak
- bir alanın geleceği hakkında görüş birliğine varılmasına ve önceliklerin belirlenmesine yardımcı olmak
- arazi değerlerini yükseltmek ve daha fazla sayıda planı gerçekleştirilebilir kılmak





Endüstriyel gerilemeyi ele alan bir master plan yaklaşımı: Glasgow Limanı

Glasgow'da gemi inşaatı ve ağır sanayinin gerilemesi, beraberinde sosyal ve ekonomik problemleri getirdi, çok sayıda terkedilmiş endüstri sahasını da ardında bıraktı. Glasgow Harbour Ltd., Clyde Nehri boyunca uygulanacak bir master plan için harekete geçti. Plan, nehir kenarını Glasgow'un West End bölgesine yeniden bağlayacak, kentliler ve ziyaretçiler için ulaşılabilir bir gezi rotası yaratacak ve yapılacak karma gelişim alanlarını (konut, ticaret ve serbest aktiviteler) yeni, büyük, lineer bir park etrafında toplayacaktı. İşveren, projenin rekabet sayesinde nitelikli tasarımı desteklemesi için master plan uzmanlarıyla birlikte çalıştı.

- özel sektör yatırımlarını çekmek ve kamusal ve özel sektörün istekleri ile rollerini belirlemek
- geliştirme ve dönüşüme dahil olan kuruluşların rol ve sorumluluklarını netleştirmek
- bir alanı desteklemek, alanın gelişimini ve yenilenmesini pazarlamak
- yeni bir gelişim alanını, var olan topluluk ve mirasa "dikişsiz" bir şekilde birleştirmek
- politik liderlik örneği sergilemek
- yüksek kalite, sürdürülebilir binalar ve kamusal mekanlar oluşturacak öneriler geliştirmek
- bir alandaki farklı hizmetlerin (eğitim, sağlık, serbest aktivite alanları gibi) koordine edilmesine yardımcı olmak
- bir yerin doğal varlıklarını (peyzaj, topoğrafya ve ekoloji gibi) övmek

1.2 **Bu rehber**

Mekansal bir master planın (yani ürünün) neler içermesi gerektiğine ilişkin bilgiler, Urban design compendium (English Partnerships and the Housing Corporation 2000) gibi yayınlarda özetleniyor, ancak master planın hazırlanma ve anlaşmasının yapılma sürecine ilişkin kapsamlı bir kaynak henüz yok. İşte elinizdeki rehber, tam olarak bunun için: süreçleri ve incelikleri ele alıyor, işverenin anahtar rollerini ve etkileşimleri belirliyor. Bu nedenle tüm master plan süreci boyunca kaynak olarak kullanılması gerekiyor.

İşverenlerin, özellikle de gereken süreçler hakkında yeterli deneyime sahip olmayanlar, alışkın olmadıkları bir bağlamda çalışanlar veya yeni bir ekip yapısıyla yola çıkanların, master plan için görevlendirme yapmasına yardımcı olmayı hedefliyor. Binalar, mekanlar, ulaşım ve arazi kullanımı için üç boyutlu öneriler getiren bir master planla sonuçlanan fiziksel değişim hakkında düşünmenin farklı aşamalarını tanımlıyor. Sonrasında ise bu, tasarımcı ve geliştiricilerin detaylandırabileceği bir çerçeve sunmuş oluyor. Bu rehberin kardeş yayını olan Mükemmel binalar yaratmak: İşverenler için rehber (CABE 2003), söz konusu tekil projelerin nasıl hayata geçirilebileceğine odaklanıyor.



"Hedef, kentler, toplum ve doğa arasında yeni bir denge oluşturmaktır. Bu hedefin hem gerçekçi, hem de ulaşılabilir olduğuna inanıyoruz"
Towards an urban renaissance, Urban Task Force s.47

Bu rehber, CABE'in Etkinleştirme ve Tasarım Değerlendirme programları kapsamında, master plan işverenleriyle yaptığı çalışmalarda ele alınan konuları ve sık sorulan soruları yansıtıyor. Güncel en iyi uygulama örneklerini kayıt altına almayı ve gerek özel sektör geliştiricisi, gerekse de yerel yönetim veya dönüşüm ajansından tüm işverenlere kapsamlı tavsiyeler vermeyi amaçlıyor. İçeriğin bir kısmı okuyucuların bildiği, bir kısmı ise yeni öğreneceği bilgilerden oluşuyor. Rehberin, master plan hazırlayanlar, işverenler ve onların danışmanlarının başarılı mekanlar yaratmada ortak bir dil ve yaklaşım benimsemesine yardımcı olacağını umuyoruz.

- Giriş (Bölüm 1), master plan kavramını tanımlıyor ve kavramın daha iyi tasarlanmış mekanlar, binalar ve kamusal alanlara nasıl katkıda bulunabileceğini açıklıyor. Ayrıca, işverenlerin master plan vasıtasıyla hedeflerine ulaşırken ihtiyaç duyacağı anahtar faktörleri içeriyor.
- Bölüm 2, master plan hazırlamanın anahtar prensiplerini ve İngiltere'nin arazi kullanımı planlama sisteminde master planın rolünü ele alıyor. Master planın içinde yer alabileceği bağlamı inceliyor ve oynadığı rolü özetliyor. Master plan hazırlama sürecinde söz konusu olacak yöntemler de bu bölümde kısaca sıralanıyor.
- Rehberin büyük bir kısmı, master plan hazırlama sürecinin anahtar aşamalarını sunuyor: işverenlerin master plan için bir iş anlaşması yapmaya nasıl hazırlanacağı (Bölüm 3), tasarım süreci sırasında dikkat edilmesi gereken önemli noktalar (Bölüm 4) ve süreç boyunca uygulamaya nasıl yaklaşılması gerektiği (Bölüm 5) gibi.
- Sonraki bölümler ise referanslara ayrılıyor (Bölüm 6): kavramlar dizini ve çalışma sayfası formatında ek bilgiler (Bölüm 7).

Güncel projelere ait görseller, çeşitli master plan yaklaşımlarını formüle etmek ve iletmek için kullanılabilecek araç ve tekniklerin ne kadar geniş kapsamlı olduğunu göstermek amacıyla seçildi. Kapsamlı vaka analizleri olmamakla birlikte, bu proje incelemeleri master planın tasarım aşamalarında işverenin elde edebileceği sonuçları vurgulamak ve anahtar konuları örneklendirmek amacıyla hazırlandı. Bazı konuların daha detaylı incelemelerine, Design reviewed masterplans (CABE 2004) adlı yayından ve CABE'in www.cabe.org.uk/library adresindeki dijital kütüphanesinden ulaşabilirsiniz.

Paket 1: **Kentsel tasarım ve master plan üzerine önemli yayınlar**

- Urban Task Force, Towards an urban renaissance (ODPM 1999)
- Llewelyn Davies, EP, Housing Coporation, Urban design compendium (2000)
- CABE, DETR, By Design, urban design in the planning system: towards better practice (Thomas Telford 2000)
- CABE, DETR, By design, better places to live (Thomas Telford 2001)
- DETR, Planning: delivering a fundamental change (Planning Green Paper 2001)
- Urban Design Group, Urban design guidance (Thomas Telford 2002)
- ODPM, Sustainable communities: delivering through planning (2002)
- ODPM, Sustainable communities: building for the future (2003)
- CABE et al, Building sustainable communities: actions for housing market renewal (2003)
- CABE,Building sustainable communities: the use of urban design codes (2003)
- ODPM, Planning and compulsory purchase bill (2003)

1.3 Master planın tanımı

1.3.1Master plan – ürün

Bir alanı fiziksel anlamda yenileyecek stratejileri tanımlamak için birçok kavram kullanılabilir. Bu kavramlar arasında en sık rastlananlar master plan, geliştirme, dönüşüm stratejisi, kentsel tasarım veya vizyondur. Birbirinin yerine kullanılabilen bu sözcükler farklı kişilere farklı anlamlar ifade edebilir.

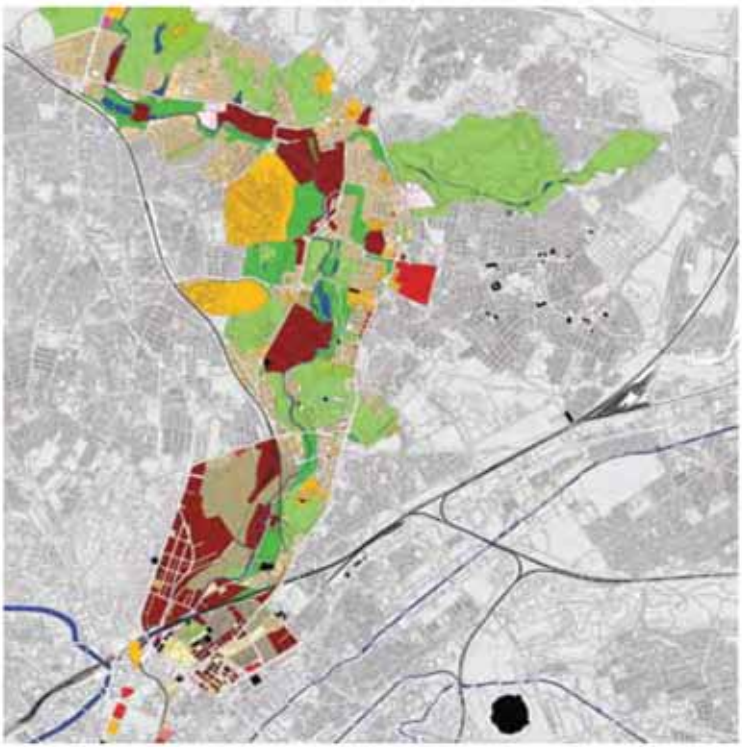
"Master plan" dediğimizde, hem kurumların analiz yapma ve strateji üretme sürecini, hem de belli bir fiziksel alanın belirgin değişimini planlayacak önerileri kapsayan bir kavramdan bahsediyoruz. Bu rehber, binalar, mekanlar, hareket stratejisi ve arazi kullanımı için üç boyutlu öneriler getiren ve bu önerileri bir uygulama stratejisi ile eşleştiren "mekansal master planlar" üzerinde duruyor. Kavramın tanımı, Towards an urban renaissance'ta (Urban Task Force, ODPM 1999) bu şekilde yer alır. Bir master planın tamamlanması için finansal, ekonomik ve sosyal politikalar ve uygulama mekanizmaları tarafından desteklenmesi gerekir. Bu unsurların yokluğunda plan, bir anlam ifade etmeyecek veya etkili bir şekilde uygulanması söz konusu olamayacaktır.

Master plan, arazideki değişim belirgin büyüklükte bir ölçeğe sahipse ve birkaç binadan fazlasını kapsıyorsa söz konusu olur.→→Mekansal master plan, aşağıdaki özelliklere sahip gelişmiş bir "model" olarak tanımlanabilir:

- bölgedeki caddeler, meydanlar ve açık alanların birbiriyle nasıl bağlandığını gösterir
- yapıların yüksekliğini, kütlesini ve kapladığı alanı tanımlar
- binalar ve kamusal alanlar arasındaki ilişkiye dair öneriler getirir
- alanda söz konusu olacak aktivitelerin/kullanımların dağılımını belirler
- yayalar ile bisiklet, araç, toplu taşıma, hizmet aracı ve çöp kamyonu kullanıcıları için hareket şablonlarını ve bu şablonların meydana getirdiği hareket ağını belirler
- elektrik ve su tesisatı gibi diğer altyapı elemanlarının tedarik temellerini oluşturur
- fiziksel formu sosyoekonomik ve kültürel bağlamla, paydaşların haklarıyla ilişkilendirir
- yeni bir kent bölgesinin çevresindeki kentsel bağlam ve doğal çevre ile nasıl bütünleşebileceğine ilişkin yeni bir anlayış ortaya koyar

Bunlara ek olarak farklı ölçekteki, aşamadaki veya detaylandırma seviyesindeki fiziksel dönüşüm projeleri için de stratejiler hazırlanabilir. Böylece master planın temellerinin bir kısmı veya stratejik bağlamı oluşmuş olacaktır (örneğin konut pazarını canlandırma alanlarında kullanılabilecek alt bölgesel stratejiler), çalışmaların bazıları ise uygulamayı kolaylaştıracak master plan egzersizleridir (bir parseldeki/bir grup binaya ilişkin tasarım briefi gibi).

←← Paket 2





Kentsel alanlarda stratejik düşünme: Kuzey Manchester

Bu proje, dönüşüme ve yatırım hedefi belirlemeye kılavuzluk edecek sosyal, fiziksel ve ekonomik durumu ortaya koyan temel verileri elde etmek amacıyla, bir kentin çok büyük bir bölgesinin nasıl ele alınması gerektiğini gösteren bir örnek. Plan, son olarak her biri özel hazırlanmış planlar gerektirebilecek bir dizi bireysel girişimle hayata geçirilecek. Genel çerçeve, girişimleri ve hizmetlerin hayata geçirilmesi için gereken birleşik düşünce tarzını yönlendirecek temalı ve ilişkilendirilmiş stratejilerden meydana geliyor. Bu yaklaşımın, altyapı ve hizmet bağlantılı fiziksel, sosyal ve ekonomik konuların gereğinin kapsamlı bir şekilde yerine getirildiği anlayışını tüm bölgede yayarak pazardaki güveni arttıracağı öngörülüyor.

Proje: Kuzey Manchester Stratejik Dönüşüm Planı
İşveren: Manchester Belediyesi
Master Plan Uzmanı: EDAW
Görseller: EDAW

Paket 2: **Master planın önem taşıdığı durumlar**

Master planlar, mevcut bağlamı değerlendirmek ve üç ana kentsel bağlamda fiziksel değişim önermek için kullanılır:

1 Dönüşüm
- kapanan bir tesisin büyük arazilerde terkedilmiş endüstri sahalarına neden olması ve bu ihtiyaç dışı alanların gelişim için uygunluğu (örneğin çelik tesisleri, tersaneler, limanlar, demiryolu arazileri, nehir ve kanal kıyıları)
- bir kentin, kentsel veya kırsal bölgenin ekonomik performansını yeniden canlandırmak ve yeni gelişim alanlarına sahip olmak için duyduğu ihtiyaç
- genelde kamulaştırma ile elde edilmiş, kamuya ait arazilerin terkedilmesi sonucu zamanından önce ortaya çıkan, bir kentsel alanın bir kısmını yenilemek için duyulan ihtiyaç
- toplumun konut stokundan beklentilerini karşılayamayan toplu konut alanları sonucunda yeni konut bölgeleri geliştirme ihtiyacı

2 Geliştirme (yeşil alan veya terkedilmiş endüstri sahaları)
- konut ihtiyacı ile ekonomik büyüme ve değişimleri desteklemek için geliştirilen kent ve köy uzantıları
- arazisi için uygun olan geliştirme tipinin sayısını ve kalitesini arttırmak isteyen arazi sahibi
- yeni yerleşim bölgelerinin oluşturulması
- bir yeşil alan gelişiminin belli bir planlama bağlamı üzerindeki etkisinin incelenmesi

3 Fırsatlar
- bir dönüşüm ajansının ömrünü tamamlaması ve genelde işlemeye devam edecek kuruluşlar için bir miras oluşumu anlamına gelen varlıklarını elden çıkarma ihtiyacı
- kent merkezlerinde, alanların birleştirilmesini ve ulaşımda iyileştirmeye gidilmesini kapsayabilecek geliştirmeler
- kamuya ait arazi ve binaların elden çıkarılması (örneğin kamu hizmetine yönelik eski tesisler veya kurumsal araziler)
- büyük, yeni kamusal yatırımlar (örneğin olimpik spor tesisleri)

1.3.2 Master plan süreci

Master plan hazırlamanın anahtar özelliklerini kavramak önem taşır:

- Her master plana konu olan sosyal, ekonomik ve fiziksel bağlam benzersizdir. Bir master plana gerek duyulduğunun anlaşıldığı ile alanda gelişimin gerçekleştiği an arasında onlarca yıllık fark olabilir. Bu rehber, master plan kararını izleyen yıllarda, bir işverenin belli gelişim yaklaşımları geliştirmek için benimsemesi gereken belirgin stratejik düşünce tarzına odaklanır.

- Master planın üzerine inşa edildiği temel, planlama bağlamıdır. Bu nedenle master plan, yerel planların ve devlet

politikalarının hedeflerini net bir biçimde anlayarak ve onlarla etkileşim içinde tasarlanmalıdır. Kamusal veya özel sektör tarafından hazırlanıyor olması da planlama bağlamıyla olan ilişkisini etkiler. Uzun vadede yerine getirilecek maddeler için resmi nitelik taşırken, yoruma açık ya da zamanla değişebilecek noktalar için danışılacak kaynak işlevi görebilir. Örneğin bir eylem planı, bir planlama uygulaması sırasında veya konut sektörü canlandırma ve istihdam yaratma gibi belli stratejik politikalara destek olarak, daha geniş ölçekli bir planlama sürecinde planlama politikasına veri sağlamak amacıyla kullanılabilir.

- Bir diğer etken de işverenin koşullarıdır. Master plan süreci akıcıdır, başlangıç önerilerine ve son teslime çok sayıda kişi katkıda bulunur. Örneğin işveren, master planı kesintisiz, tek bir çalışmada ortaya koyacak durumda olmayabilir. Fon kaynakları ve politika, belli uzunlukta aralar vererek aşamalar halinde çalışmayı gerektirebilir. İşverenler, çeşitli gruplardan çıkabilir: kamu, özel, gönüllü ve toplum kuruluşları. Amaçları da buna bağlı olarak çeşitlilik gösterecek, dolayısıyla master planlar da farklı konuları önemseyecektir. Bazı işverenler sürecin tümünde, bazıları ise bir kısmında rol oynayacak, rolleri süreç sırasında da değişebilecektir. Bir işveren, farklı aşamalarda sürece dahil olabilir, plan geliştikçe çeşitli görevler üstlenebilir.

1.4 Master plan ve tasarım kalitesi

Master plan kavramının öne çıkması, nitelikli yaşam ve çalışma mekanları yaratmak için kentsel tasarımın öneminin anlaşılmasıyla eş zamanlı olarak gerçekleşti. Mevcut kentsel tasarım yaklaşımı bazı kentlerdeki niteliksiz fiziksel çevrenin, binaların ve bina aralarında kalan alanların başarılı planlanamamasından kaynaklandığını doğruluyor.

Binaların iç ve dış alanları ile kamusal mekanlar arasındaki arayüz, kentsel çevrelere ait mekansal deneyimin bir bileşenidir. Master plan, binaların aralarda kalan alanlarla bütünleştirilmesine ve bu bütünleşmenin kalitesine odaklanır: birçoğu binaların tasarımı, kütlesi ve yerleşimi tarafından belirlenen yumuşak ve sert peyzaj, kamusal mekanlar, yollar ve otoparklar, hizmet altyapısı, kent mobilyaları ve işaretleri gibi. Binaların kendi kalitesi de önem taşır, çünkü kalite kullanıcıların işlevsel, performans ve estetik gereksinimlerine nasıl yaklaşıldığını gösterir. Başarının yolu, fiziksel önerilerin mekanlar ile o mekanlarda yaşayan, çalışan insanların sosyal ve ekonomik durumlarındaki olumlu değişimlerle tamamlanmasından geçer.

"Her yeri kendisi gibi değil de, her yer gibi yapmaktan kaçınmalıyız"
Les Sparks, CABE Komisyon Üyesi

Tasarım kalitesini sürecin kalbinde konumlandırmak: Southey ve Owlerton, Sheffield

Southey ve Owlerton Bölgesi Dönüşüm Projesi, (Southey and Owlerton Area Regeneration – SOAR), Sheffield'daki bir dizi mahallenin yenilenmesini ilerletmek için oluşturulmuş bir dönüşüm bütçesi ortaklığı. Yerel sakinlerin önemli katkıları, alan için hazırlanan önerilerin geliştirilmesine yarar sağladı. Konut stoğunun fiziksel yenilenmesi, dolgu geliştirme, her mahalledeki tesislerin tedariği ve yerel parkların iyileştirilmesi için öneriler, halkın düzenlenen bölgesel master plan çalışmasına katılımıyla oluşturuldu.

Proje uygulama aşamasına geldiğinde, yerel sakinler ve SOAR ekibinin amaçladığı tasarım kalitesinin yerinde uygulandığından emin olmak için desteğe ihtiyaç olduğu görüldü. Bağımsız teknik destek ve danışmanlık almak üzere dört profesyonelden oluşan bir Tasarım Heyeti ile anlaşıldı. Heyet, ana projeler için halkla birlikte anahtar tasarım prensiplerini belirlemede, tasarımcılar ile danışmanların işe alınmasında ve teknik ziyaretlerin ayarlanmasında yardımcı oldu. Süreç boyunca, tasarım kalitesi herkes için arzulanan anahtar unsur oldu ve insanların tasarım sürecine dahil olma kapasitesi arttı.





Paket 3: **Kentsel tasarım ve açık alanlar için iyi tasarım prensipleri**

İyi tasarlanmış bir mekan aşağıdaki nitelikleri barındırır:

- karakter – kendi kimliği olan bir yer
- süreklilik ve mekan hissi – kamusal ve özel mekanların net bir biçimde ayrıldığı bir yer
- kamusal alanın kalitesi – kullanan insanların değer verdiği çekici ve başarılı dış mekanlara sahip bir yer
- hareket kolaylığı – ulaşılması ve içinde hareket edilmesi kolay olan bir yer
- okunaklılık – net bir imajı olan, anlaşılması kolay bir yer
- uyumluluk – kolayca değişebilen bir yer
- çok yönlülük – çeşitlilik ve farklı seçenekler sunan bir yer
- güvenlik – kullanıcıların mümkün olduğunca güvende hissettiği ve olduğu bir yer
- hizmetler – uygun ve yüksek kaliteli bir hizmet altyapısı

CABE, *Design Review* (Londra 2002)

Paket 4: **İyi kentsel tasarımın değeri**

İyi tasarım, ekonomik değer katar, çünkü:

- yatırımlar yüksek gelir getirir (kira gelirleri ve yükselen sermaye değeri)
- az maliyetle yeni mekanları yerel rekabetten daha çekici kılar
- sakinlerin talebine cevap verir
- yönetim, bakım, enerji ve güvenlik maliyetlerini düşürür
- daha hoşnut ve üretken bir iş gücü oluşmasına yardımcı olur
- "canlandırıcı" bir unsur olan karma kullanımı destekler
- kentsel bir yenilenme ve mekan yaratan bir pazar payı oluşturur
- mekanları farklılaştırır ve prestijini arttırır
- yatırım fırsatları oluşturur, geliştirme fırsatlarında güveni arttırır, bağışları çeker
- sakinlerin mal varlıklarını arttırmaları için fırsat yaratır
- kentsel tasarım hatalarının kamuya maliyetini azaltır

Ve iyi tasarım sosyal ve çevresel değer katar, çünkü:

- birbirine iyi bağlanmış, kapsamlı ve ulaşılabilir yeni mekanlar yaratır
- herkes için çeşitli tesislere sahip karma kullanımlı çevreler sunar
- bağlama duyarlı gelişimin uygulanmasını sağlar
- içeride ve dışarıda güvenlik ve emniyet hissini arttırır
- erişilemeyen veya köhnemiş alan ve işlevleri kamu kullanımı yararına yeniden hizmete sunar
- kentli olma gururunu arttırır ve kentin imajını iyileştirir
- enerji konusunda daha verimli ve daha az kirlilik üreten çevreler oluşturur
- kent mirasını canlandırır

Bartlett School of Planning, *Value of urban design* (CABE ve DTLR, Londra 2002)

1.5 Başarılı bir işveren olmak

1.5.1 İşvereni tanımlamak

CABE'in işverenlerle yaptığı çalışmalar, işverenin tüm inşaat ve master plan projelerinin merkezinde olması gerektiğini gösterdi. Ancak, master planın hazırlanması sırasında işverenin değişmesi de genelde karşılaşılan bir durum. Bir kamu kuruluşu, örneğin yerel bir otorite süreci başlatabilir: özel bir geliştirici veya bir dönüşüm ajansı ise, uygulamaya yaklaşıldığında projeyi devralabilir. İşverenler kamudan, özel sektörden veya gönüllü kurumlar olabilir, yalnız özel sektörden gelen veya gönüllü işverenlerin görevi genelde yatırıma rehberlik etmekten çok teşvik ve kanalize etmektir. Sürece dahil olan tarafların çokluğuna ve potansiyel rol değişikliklerine rağmen, başarılı mekan yaratmada işveren merkez konumdadır.

"Mutlaka bir işvereniniz olmalı, ve bu işverenin alanında ne kadar uzman olduğu hiç önemli değil: İşveren, ne istediğini bilmeli, destekleyiciniz olmalı, ve bir temsilci veya komisyon olmamalı – bunların hiçbiri işe yaramaz. İşvereniniz, kuruluşundaki otoriteye, vizyona ve projenin hayata geçmesi için gereken mali güce sahip olan kişi olmalı."

Peter Rogers, Başkan, Stratejik Forum ve Mükemmelliğe Ulaşmak, "İşveren ve Tasarım Ekibi", Spence, R et al. Uygulamada Disiplinler Arası Tasarım, Bölüm 3, s. 26 (Thomas Telford, Londra, 2001)

Paket 5: **İşveren kategorileri**

Kamusal (ve yarı kamusal)

- bir değişim alanı için (örneğin kentsel uzantı, düşüşte olan bir alanın yenilenmesi veya terkedilmiş bir endüstriyel alanın yeniden kullanılması) planlama politikası belirlemekten sorumlu yerel otoriteler
- bölgesel kalkınma ajansları
- dönüşüm ajansları
- bir alanın fiziksel değişimiyle ilgilenen ulusal ajanslar
- kamusal ve yarı kamusal arazi sahipleri (ulaşım otoriteleri, altyapı şirketleri gibi)
- büyük bir araziyi ve çok sayıda mülkü yöneten kurumlar (vakıf hastaneleri veya üniversiteler gibi)

Özel

- kendi büyük arazisinin sahibi olan kişiler
- belli bir amaçla (örneğin konut alanı, finans merkezi veya karma tesis alanları) satın alınan arazi üzerinde yatırım yapmak isteyen ortaklık

Sivil/gönüllü

- konut yenileme programlarında çalışan ve işveren ekibinin bir parçası olan yerel sakinler ve mülk sahipleri

1.5.2 Master plan işverenleri için başarı faktörleri

Her master plan projesi, arazinin yerel şartları, kullanım şablonları, sosyal bağlamı ve sürece dahil olan çeşitli kurumları ile kendine özgüdür. Ancak, aşağıda sıralanan anahtar faktörler her durum için geçerlidir ve işverenlere başarılı sonuca giden bağlamı yaratmada yardımcı olur. Faktörler, insanlar, iletişim ve zamanlama etrafında şekillenir ve bu rehberin ilerleyen bölümlerinde detaylandırılacak olan sürece yansır.

"Eğer başlangıçta başınıza belâ almazsanız, sona gelmeden o sizi mutlaka bulacaktır."
Sir Hugh Casson, Courtney Blackmore The Clients Tale önsözünden, RIBA Publications, Londra, 1990

Paket 6: **Başarılı bir master plan işvereni olmanın anahtarları**

1. Güçlü işveren liderliği ve kaliteye bağlılık sergileyin
2. Hedefleriniz ve ihtiyacınız olan sonuçları net olarak ortaya koyun
3. Kendi projelerinizden ve diğer başarılı projelerden ders çıkarın
4. Doğru zamanda yeterince zaman ayırın
5. Doğru ekipleri ve geliştirme ortaklarını bulun
6. Fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal bağlama uygun tepkiler verin
7. Paydaşlarla çalışın
8. Master plan sürecinin akıcı olduğunu anlayın
10. İş birlikçi bir yaklaşımla çalışın
11. Uygulama için bir strateji ve yapı belirleyin

1

Güçlü işveren liderliği ve kaliteye bağlılık sergileyin

Liderlik, vizyon, iyi karar alma ve uygun iletişim kurma becerileriyle ilgilidir. Başarılı bir proje, net bir vizyon ve doğru bilgileri doğru anlarda alabilen ve verebilen bir işveren gerektirir – net iletişim tüm süreci kolaylaştırır. Projeler, genelde birkaç önde gelen kişinin liderliğine ihtiyaç duyar.

2

Hedefleriniz ve ihtiyacınız olan sonuçları net olarak ortaya koyun

Başarının ölçütü, sürece dahil olan herkesin anlaması ve paylaşması gereken hedeflerdir. Sürecin önemli bir parçası, çok sayıda, muhtemelen de birbirine ters düşen hedefleri uzlaştırmak ve toplum tarafından kabul edilecek ve onlara yarar sağlayacak bir yol yaratmaktır. Bir işveren olarak, amaçladığınız iyileştirme ve değişiklikleri tarifleyen bir hedefler paketiniz olmalıdır. Vizyonunuz, katılımcılara, paydaşlara, ekibinize ve master plan uzmanlarına ilham vermek için bağlangıçta oluşmuş olmalıdır. Bir master plan çok katmanlı süreçler ve sonuçlar içerir, bu nedenle farklı aşamalarda ne amaçladığınız, nasıl sonuçlar, tavsiyeler istediğiniz ve sizi bir sonraki aşamaya taşıyacak kararlarla ilgili net olmanız önemlidir.





Zeminde tasarım kalitesini yakalamak: Brindleyplace

Üç meydanın etrafında konumlanan on binada toplam 93.000 metrekarelik ofis alanıyla Brindleyplace bugün, mimari kaliteyi ticari gerçeklerle buluşturan başarılı bir karma kullanım kent merkezi projesi olarak değerlendiriliyor. Gelişimin tarihi, öncelikleri ve kalite seviyelerini ortaya koyarken, aynı zamanda pazar gereksinimlerine ve taleplere karşılık verebilecek esnekliğe sahip bir master plana duyulan ihtiyacın bir göstergesi.

Projenin ilk hali, geliştiricinin en yüksek kaliteye sahip bir çevre yaratma ve gelecek safhalar için ölçüt oluşturma kararlılığını sergiliyordu. Bu durum, pazarda güven oluşmasını sağladı. Merkezdeki kamusal meydanın önceden tasarlanması gelecekteki gelişimler için bir bağlam yarattı ve her bina için farklı mimarların dikkatlice işe alınması Brindleyplace'e farklı bir karakter kattı. Gelişimin, karma kullanımın idaresindeki yönetici unsur konumunda kalmasına ve Bridleyplace'in yaşamak ve çalışmak için güvenli, temiz ve ilginç bir yer olmaya devam etmesini sağlayacak olmasına vurgu yapıldı.

3

Kendi projelerinizden ve diğer başarılı projelerden ders çıkarın

En etkili kararlar, kapsamlı bilgiye dayanır. Her proje kendine özgüdür, ancak en iyi uygulama örnekleri vizyonunuzu netleştirebilir ve ne kadar iyi olduğunuzu anlamak için ölçüt oluşturabilir. Master plan alanında biraz deneyiminiz varsa, benzer örnekleri dikkatlice inceleyerek bildiklerinizi ve anlama kapasitenizi geliştirebilirsiniz. Master plan ekibiniz, anahtar konumdaki paydaşlarla veya potansiyel ortaklarınızla ziyaretlerde bulunmak ve insanlarla konuşmak, ortak değerler, istekler oluşturmaya yardımcı olacak ve iyi tasarımın nasıl değer katabileceğini gösterecektir.

4

Doğru zamanda yeterince zaman ayırın

Proje sırasında zamana ihtiyaç olduğunda işverenin zaman yaratmasının önemi azımsanmamalıdır. Seçenekleri incelemek, temel verileri toplamak, paydaşları belirlemek ve onlarla iletişim kurmak ve hangi uzmanlık alanlarından yardım almak gerektiğini belirlemek için zamana ihtiyacınız olacaktır. Projenin potansiyelini net bir şekilde kavramak ve bağlamı benimsemek; tüm bunlar zaman alır. Erken kararlar, projenin ilerleyişinde büyük etkiye sahiptir. Bunlar doğru kararlar olmalıdır, bu da arka planı iyice incelemek için gereken zamanı erken bir aşamada ayırmanın gerekli olduğu anlamına gelir.

5

Doğru ekipleri ve geliştirme ortaklarını bulun

Son çözümlemede, iyi bir projeyi hayata geçirenlerin doğru becerilere sahip kişiler olduğu görülür. En önemli görevlerinizden biri, kendi ekibiniz ile danışman ve ortak kurumlar için eleman seçmektir. Her birinden ne beklediğinizi tanımlamalı, ardından da hem birbirleriyle, hem de sizinle verimli bir şekilde çalışmaları için gereken ilişkiyi kurmalısınız. İlham verici projeleri ve en iyi uygulama ölçütlerini keşfetmeye harcadığınız çabayı, doğru insanları seçmek ve ilişkileri kurmak ile yönetmek için de harcamalısınız. Ekibiniz, çok sayıda kişi ve grupla çalışabilecek beceriye sahip olmanın yanı sıra doğru anlayıp doğru tepkiler verebilmelidir. Kurumunuz ve diğer ortaklar veya paydaşlar arasındaki ilişkileri yönetmek genelde onların değil, sizin işiniz olacaktır. Kendini işine adamış, geliştirmeyi yerinde yapabilecek ortaklar bulmak sürecin kritik bir bölümüdür, özellikle de kamu sektörü işverenleri için.



6

Fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal bağlamlara uygun çalışın

Süreciniz, en önemli karakteristik özellikler ve fırsatlar da dahil, bağlamı analiz etmekle başlamalı ve geliştirme boyunca bu analize tekrar başvurmayı içermelidir. Master plan, kendi sınırlarının ötesindeki alanlara da etki edecektir ve bu geniş bağlamı da hesaba katmanız gerekir. Birçok farklı konunun araştırılmasına ihtiyaç olacaktır, örneğin alanın ekonomik ve sosyal şablonları, mevcut ulaşım ve yapılaşma, arkeoloji, ekoloji, tarım, tarihi binalar ve peyzaj. Bu temel bilgiler master plan için bir çerçeveye dönüştürüldüğünde, uygulama için gerçekçi olasılıklar düşünülmelidir. Bu da ek araştırmalar yapmak ve potansiyel ortaklarla görüşmek anlamına gelebilir.

7

Paydaşlarla çalışın

Bir master plan projesinin, öncelikle sosyal ve ekonomik olmak üzere, bazen birbiriyle ters düşen kaygılara sahip çok sayıda paydaşı vardır. Bunlardan bazıları tasarım kalitesinden bihaber olabilir. Fon sağlayıcılar, yerel yönetimler, ulaşım ve kamusal hizmet şirketleri gibi diğer paydaşlar ise konuyla doğrudan ilgilenir. Tüm paydaşların farklı öncelikleri hesaba katılmalıdır. Örneğin, ticari gereksinimler ve kentsel tasarım prensiplerinin olumlu bir şekilde bağdaşabileceğini, en iyi uygulama örnekleriyle ticari kurumlara kanıtlamanız gerekir. Paydaşlar arasında, politikaları bölgenizi ilgilendiren ulusal ve bölgesel oluşumlar da bulunabilir. Mevcut yerel halkın ve alanın gelecekteki kullanıcılarının ihtiyaçları göz önünde bulundurulmalı ve uygun temsilcilere paydaş grubunda yer verilmelidir. Danışma için uygun çerçeveyi oturtmak, planın yön bulmasına ve görüş birliğinden destek almasına yardımcı olacaktır. Paydaşlarla iletişim, kayda değer zaman, maliyet ve beceri gerektirir. Plan ve bütçenizi oluştururken bunu da düşünmelisiniz.



"Mekanların iyi kullanılması ve sevilmesi için, güvenli, konforlu ve çekici yerler olması gerekir. Aynı zamanda farklı olmalı; çeşitlilik, seçenek ve eğlence sunmalıdır."
Urban design compendium, s.14





Proje: Cambridge Kent Genişleme Projesi
İşveren: Cambridge Belediyesi
Master plan çalışmaları: DEGW, Cambridge Peyzaj Mimarları
Görseller: DEGW

Kentsel genişleme ve peyzaj: Cambridge

Yukarıdaki master plan, bir konut büyüme alanında yer alan Cambridge'in genişlemesini gösteriyor. Önerilen genişlemenin fizibilitesini test etmek amacıyla alanın kapasitesi ilgili sürdürülebilir gelişim incelemeleri de yapılarak araştırıldı.

Altyapı ve peyzaj çerçevesi, alanın gelecekteki kapasitesini anlamak için anahtar unsurlar. Bu bağlamda stratejik planın başarısı, yapılaşmış çevrenin paralel incelemesi ve peyzajın karakterine bağlı.

8

Master plan sürecinin akıcı olduğunu anlayın

Master plan hazırlama süreci, işverenin birkaç kez değişebileceği çeşitli aşamalardan geçer. Bunun nasıl ve neden olduğu, duruma bağlıdır. Örneğin bir yerel yönetim bilgi toplama sürecini başlatır, bir brief hazırlar ve ardından uygulama aşamasından önce fiziksel master planın geliştirilmesini devralması için özel bir geliştirici arayışına girer. Veya plan, sonradan işveren olarak sürece dahil olacak yeni aktörlerle zamanla gelişmeye devam eder. İşveren olarak, sürecin genel şeklinden ve her aşamada kimin sorumlu olacağından haberdar olmalısınız. Master planın hazırlanmasında başka faktörler de etkili olabilir, örneğin emlak pazarı, mevcut fonlar ve planlama politikası gibi. Master planın başarıya ulaşması için olmazsa olmaz unsurların işveren tarafından kavranması önem taşır. Ne zaman kural koyucu, ne zaman esnek olunacağını bilmek, işveren rolünün önemli bir parçasıdır. Gerçek amaç, değer katan değişimlere olumlu tepkiler verebilirken, aynı zamanda tasarım kalitesinin özünü ve yenilenmeyi merkezde tutabilecek bir master plan yaratmaktır.

9

İş birlikçi bir yaklaşımla çalışın

Bir master planın hazırlanmasında çok sayıda kişi görev alır. Erken aşamalarda, sürecin farklı insanların becerilerini ve bağlılığını kendine çekmesi önemlidir. Bu nedenle iş birliği de çok önem kazanacaktır. Planın yerel planlama politikasına uygun olması veya ona katkıda bulunması gerektiğinden önemli ortaklardan biri, yerel planlama otoritesi olacaktır. Bu nedenle bölgedeki diğer gelişimleri de dikkate almanız gerekir. Siz, ekibiniz ve yerel yönetim arasında karşılıklı güvene, anlayışa ve uzlaşıya dayanan olumlu bir ilişki, uygulamayı kolaylaştıracaktır. Alan için yeni konseptler veya değişiklikler kanun hükmünde hazırlanan ilk planlarda öngörülmediği için, yerel otorite de esneklik göstermek durumunda kalabilir. Tüm ilgililer, doğru seviyede kontrolün mekan kalitesine olumlu katkıda bulunacağını aklından çıkarmamalıdır.

Bir master planın hazırlanması ve uygulanması arasında ciddi zaman farkları olabilir. Ancak aktif işveren ve yerel otorite vizyonu uygulamaya taşımak için kararlı olduğunda sonucun başarılı olma ihtimali yüksektir. Uzatılmış uygulama safhasına sahip birçok master planın önemli paydaşları (ve işverenleri) zaman içinde değişecektir, bu nedenle vizyonun hayata geçirilmesini garantilemek için geniş kitleler tarafından benimsenmesi gerekir.

10

Uygulama için bir strateji ve yapı belirleyin

Master plan süreci, rafta bekleyen bir dökümanla sonuçlanırsa, zaman ve enerji boşa harcanmış olacaktır. Bu nedenle önde gelen ortakların kabul ettiği ve ona göre davrandığı gerçekçi bir uygulama stratejisi hazırlamak gerekir. Kamusal veya özel, olası uygulama mekanizmaları, geliştirme ortaklarıyla nasıl çalışılacağı; fon, nakit akışı ve yatırım getirisinin olası kaynakları ile zaman çizelgesi hakkında karar vermek bu stratejinin bir parçasıdır. Her aşamada, uygulamayı mümkün kılmak için yapılması gerekenler açıkça ortaya konmalıdır. İşverenler, kurumlarında uygulama sürecini desteklemelerini, yönetmelerini, süreç ilerledikçe onu gözden geçirmelerini ve temel verilerde kayda değer değişiklikler varsa yeniden düzenlemelerini sağlayacak bir yapıya ihtiyaç duyacaklardır.



Paket 7: **Başarılı bir master planın bileşenleri**

Başarılı bir master plan,

- vizyoner olmalıdır: Fikir birliği oluşturmak ve planı hayata geçirmek için bir araç olmalı, istekleri harekete geçirmelidir
- hayata geçirilebilir olmalıdır: olası uygulama ve hayata geçirme rotalarını hesaba katmalıdır
- arazi kullanım planı sistemiyle tam olarak bütünleşirken, aynı zamanda arazinin tam gelişim potansiyelinden yararlanmak için yeni kullanımlara ve pazar fırsatlarına olanak vermelidir
- esnek olmalı, uzlaşıya ve anlaşmazlıkların çözümüne temel oluşturmalıdır
- tüm paydaşlara ihtiyaçlarını ve önceliklerini ifade etme olanağı veren, ortaklaşa bir sürecin sonucu olmalıdır
- mevcut komşu bölgelerin rolü, işlevi ve biçimini yeniden değerlendirmek ve yeni bölgeler yaratmak için de aynı şekilde kullanılabilir olmalıdır

Urban Task Force, *Towards an urban renaissance* (ODPM, Londra, 1999)

Master plan prensipleri

Bu bölüm master planların kullanılabileceği bağlamları belirliyor, rolünü özetliyor ve master plan ile sonuçta ortaya çıkacak ürün sürecine ilişkin yöntemler dizisinden bahsediyor. Farklı işveren yaklaşımlarını da ele alıyor.

2.1 Master plan ve planlama sistemi

2.1.1 Master planlar ve gelişim planı süreci

Daha iyi kaliteye sahip kentsel kaliteye ulaşmak, planlama sisteminin temel amacıdır. Bu yaklaşım, İngiltere'de 2002 yılında hazırlanan Yeşil Planlama Raporu'nun ardından gerçekleşen değişimlerle daha da güçlenmiş, tasarım standartlarını iyileştirmek amacıyla planlamanın güçlendirilmesiyle sonuçlanmıştır. Bir master planın arazi kullanım planlama sistemiyle nasıl ilişki kurduğu önemlidir, çünkü kontrolün birincil aracı bu sistemdir (kamu arazileri için ek kontrol yöntemleri kullanılabilir).

Master plan, net bir tasarım mantığından temel alan yeni tasarım çözümlerine halkı dahil etmesi açısından ileriye dönük planlamayı destekleyebilir.

Ayrıca, gerekli geliştirme tipine göre tüm paydaşlar arasında daha fazla netlik ve kabullenme yaratarak planlama sürecini hızlandırabilir.

Master planların yerel planların revizyonuna katkıda bulunmak için kullanılması, giderek yaygınlaşan bir yaklaşımdır.

Bu rehberin 2004 yılında gerçekleştirilen basımının ardından İngiltere'de ulusal planlama politikası iyi tasarımın planlamadaki ve sürdürülebilir çevredeki rolüne ilişkin net referanslar içerecek şekilde güncellendi.

"Planlama otoriteleri tasarım ve ulaşılabilirlik üzerine, arazinin geleceğine yönelik hedefler ile bugünkü tanımlayıcı özelliklerinin anlaşılıp değerlendirilmesinden temel alan sağlam politikalar hazırlamalı."
Planning policy statement 1: delivering sustainable development (CLG, 2005), 36. paragraf

"İyi tasarım, yüksek kaliteye sahip yeni konutların geliştirilmesi için vazgeçilmez bir unsurdur. Yeni konutların geliştirilmesi de sürdürülebilir, karma yaşam alanları yaratılmasının bir parçasıdır."
Planning policy statement 3: konut (CLG, 2006), 13. paragraf





Planlanmış bir kenti yeniden düşünmek: Milton Keynes Merkezi

Milton Keynes için hazırlanan orijinal master plan, esasında belirlenen ömrünün sonuna yaklaşıyor. Kenti, önümüzdeki 20-30 yıl içinde radikal değişiklikler yapılmadan ileriye taşıyacak yeni yaklaşımlara ihtiyaç duyuldu. Çerçeve, belli bir mimari stil önermeyen, ancak yaratılacak esneklikle mekan hissi oluşmasını sağlayacak şekilde hazırlandı. Farklı kullanımlar başarıyla bir araya gelecek ve daha ulaşılabilir, geçirgen bir yaya ortamında gelişebilecekti.

Söz konusu plan, altta yatan mevcut yapıya zarar vermeden karma kullanımları yeniden modelleyerek ve kamusal ortamın elemanlarını yenileyerek, iyi tanımlanmış bir mekanın karakterini yeniden düşünmeyi amaçlıyor.

Proje: Milton Keynes Merkezi
İşveren: English Partnerships ve Milton Keynes Belediyesi
Master Plan: EDAW
Görseller: EDAW

Paket 8: **Yerel Kalkınma Modelleri/Tamamlayıcı Planlama Belgeleri (Birleşik Krallık)**

Tek ve yerel kalkınma planlarının yerini alan Yerel Kalkınma Modelleri, bir dizi Yerel Kalkınma Belgesi'ni kapsar. Bu belgeler, ikiye ayrılır: Kalkınma Planı Belgeleri ve Tamamlayıcı Planlama Belgeleri. Yerel Kalkınma Modelleri'nin, aynı zamanda yerel planlama otoritelerinin halkı ve paydaşları Yerel Kalkınma Belgeleri'nin hazırlanma sürecine nasıl dahil edeceğini tanımlayan bir Halk Katılımı Raporu da içermesi gerekir.

1 Kalkınma Planı Belgeleri
Kalkınma Planı Belgeleri, kanun hükmünde Kalkınma Planı'nın (Bölgesel Mekansal Strateji ile birlikte) bir parçasıdır ve arazinin gelişimi veya kullanımı için planlama uygulamaları ele alınırken başlangıç noktasını oluşturur. Belgelerin ana bileşenleri şunlardır:

- Alan için düşünülen stratejik amaçları ve vizyonu belirleyen bir çekirdek strateji; ayrıca beraberinde bir mekansal strateji, belli sayıda çekirdek politika ve süreci izleme-uygulama çerçevesi. Bunlar, yerel planlama otoritesinin alanında veya belli konumlarda geçerlidir, ancak bireysel alanlar bunlarla değil, alana özgü önerilerle ele alınır. Çekirdek strateji, vizyonun hayata geçirilmesine yardımcı olmalı ve belli bir alanın kendine özgü koşullarını yansıtmalıdır. Yerel anlamda uygun olana, tasarıma yapılan vurguyla ulaşılacaktır.
- Arazi eylem planları (gerektiğinde) değişime ve korumaya tabi alanlar için bir planlama çerçevesi oluşturmak için kullanılır. Genelde büyümenin planlandığı ve dönüşümün harekete geçirileceği alanları içerir. Bu alanlarda beklenen gelişimin doğasını, tipini ve tasarımını net bir şekilde içeren master planlar hazırlamak, planlama sürecini hızlandırabilir.
- Alana özgü arazi paylaşımı.
- Bir öneri haritası (gerekirse daha geniş bir alanı kapsayan ek harita ile).

2 Tamamlayıcı Planlama Belgeleri
Kalkınma Planı Belgeleri, Yerel Kalkınma Modelleri kapsamında bulunan Tamamlayıcı Planlama Belgeleri ile desteklenir. Bu belgeler, alanın planlama çerçevesinin bir parçasıdır ve master planlar da içerebilir. Bağımsız incelemeye tabi değildir ve kanun hükmünde Gelişim Planı'nın bir parçası değildir. Yine de, sorumlu otoritenin belirlediği oranda halkın katılımıyla ilgili titiz süreçlere tabîdir ve planlama uygulamalarının belirlenmesinde önemli rol oynar.

2.1.2 Master planlar ve gelişim kontrolü

Eğer bir master plan kamuya danışılarak hazırlanmış, yerel planlama otoritesi tarafından resmi olarak benimsenmişse ve ulusal ve bölgesel planlama yaptırımlarına uygunsa daha etkili olur. Daha önceden kabul edilen yerel planlara da uygunluk sergilemelidir. Birçok master plan, gelişim önerilerini test etmek amacıyla planlama otoritesiyle de görüşülerek özel sektör tarafından hazırlanır. Tasarım, ön planlama izinlerine bağlı bir mesele iken; master planlar, yerel planlama otoritesinin bir projenin anahtar tasarım prensipleri hakkında karar verirken dayandığı bilginin yeterli olmasını garantilemek için etkili bir araçtır. Tüm çevre etkilerinin belirlenmesi gereken büyük ölçekli projelerde, Çevresel Etki Değerlendirme gerekliliklerini de sağlaması gerekir.

2.1.3 Master planlar ve sürdürülebilir toplumlar yaratmak

Sustainable communities – building for the future'da (ODPM 2003) yer verilen ölçekte ve biçimde bir değişimi planlamanın tek yolu, bir master plan sürecidir. Bu, özellikle konut büyüme alanlarındaki büyük yeni mahalle gelişimlerinde, konut pazarını canlandırma alanlarındaki yeniden yapılandırma ve canlandırma projelerinde, stok transferi ve diğer mekanizmalarla kamu sektörüne ait toplu konut yatırımlarında ve kent merkezlerinin yenilenmesinde geçerlidir. Master plan, değişimin ölçeğini ele almanın yanı sıra, sürdürülebilir toplumlar yaratmak için de imkan sunar.

→ Paket 9

Paket 9: Sürdürülebilir toplum nasıl yaratılır?

Bazı önemli gereksinimler şunlardır:

- iş olanakları yaratacak ve refah düzeyini arttıracak büyüyen bir yerel ekonomi
- değişime olumlu tepki verebilmek için güçlü liderlik
- özellikle planlama, tasarım ve toplumun uzun vadeli vekilliğinde yerel halk, taraflar ve iş kollarının verimli sorumluluğu ve katılımı, aktif bir gönüllü sektör
- iyi tasarlanmış kamusal ve yeşil alanlarla güvenli ve sağlıklı bir yerel çevre
- yeterli boyut, ölçek ve yoğunluk, bölgenin temel gereksinimlerini karşılayacak doğru düzenleme ve kaynakların asgari kullanımı (arazi dahil)
- iyi toplu taşımacılık ve hem bölge içinde, hem de bölgeyi kentsel, kırsal ve bölgesel merkezlere bağlayan diğer ulaşım altyapısı
- zamanla farklı ihtiyaçlara hem bireysel hem de toplu olarak cevap verebilecek ve kaynak kullanımını en aza indiren yapılar
- farklı aile büyüklüklerini, yaş ortalamalarını ve gelirlerini destekleyecek nitelikte ev tipleri ve satın alma biçimleri
- eğitim, öğretim, sağlık ve serbest zaman için kamu tesislerini de içeren nitelikli yerel kamu hizmetleri
- toplumun gurur duyacağı çeşitli, canlı ve yaratıcı yerel kültür
- bölgesel, ulusal ve uluslararası toplumlarla doğru bağlantılar

Kaynak: *Sustainable communities: building for the future* (ODPM 2003)

Eski endüstriyel arazi üzerinde bir kent köyü yaratmak: Llandarcy

British Petroleum and the Welsh Development Agency (WDA), ihtiyaç dışı bu rafineri arazisi için bir master plan işi verdi. Yeniden gelişimin Güney Galler'deki bu alanın yeni konutlar ve istihdam olanaklarıyla yenilenmesi için bir katalizör görevi görmesini sağlamak, WDA'nın amacıydı. Yeni geliştirme projesi, kentsel tasarım prensiplerine bağlı kalıyor ve çevredeki kentler, peyzaj ve topoğrafya ile bağlantı kuruyor.

Proje: Llandarcy, Neath, Galler
İşverenler: BP, Galler Kalkınma Ajansı
Master plan: Alan Baxter & Associates
Görseller: Alan Baxter & Associates ve WDA





2.2 Bir master planın anahtar unsurları

2.2.1 Çerçeveyi belirlemek ve master planı geliştirmek

Mekansal bir master plan, iç içe geçmiş üç aşamadan oluşur ve birbirine yol gösteren üç ana sonuca sahiptir.

Bu üç ana sonucun kesin içeriği, işverenin hedeflerine göre belirlenir. Stratejik çerçeve ve mekansal master plan işleri, aynı proje kapsamında verilebileceği gibi, birbiri ardından ya da ayrı ayrı da gerçekleştirilebilir. Fakat mekansal bir master planı, projenin ölçeğine uygun stratejik bir çerçeve olmadan parçalara ayırmak mümkün değildir. Her projede olduğu gibi, ne istediğinizi başlangıçta tanımlamaz ve iyi bir brief hazırlamazsanız, sonunda istediğinizi elde etmeyi bekleyemezsiniz. Uygulama planı, master planın hazırlık süreci ile bütünleştirilmiş olmalıdır: biri diğerine yol göstermelidir.

Paket 10: **Bir master planın ana unsurları**

Temel aşama	**Temel sonuç**
1 Stratejik çerçeve	Kentsel alandaki büyük araziler veya arazi parçalarının fiziksel yenilenmesine ilişkin hedef ve amaçları içeren bir rapor. Bu rapor, mekansal master planın kapsadığı alandan çok daha geniş bir bölgeyi ele alabilir. Stratejik çerçeve, mekansal master planın briefidir. Temel verilerin analizine dayanır ve olası uygulama süreçlerini içerir. “Stratejik çerçeve” terimine, yaygın olarak kullanılmamasına rağmen, master plan sürecinin erken aşamalarını anlatmak amacıyla bu rehberde yer verilmiştir.
2 Mekansal master plan	Fiziksel, ekonomik ve sosyal faktörleri etkileyen üç boyutlu bir geliştirme veya yeniden geliştirme önerisi. Planlar ve önerilen tasarım yaklaşımı ile gelişimi içeren yazılı dökümanlar içerir.
3 Uygulama planı	Gerektiğinde maliyet, programlama veya geliştirme ile master planın uygulamasına ilişkin diğer önerileri içeren yazılı strateji. Arazide yakın zamanda bir çalışma yapılmayacaksa bile, bu aşama erkenden başlatılmalıdır.

→ Bölüm 3.2

→ Bölümler 2.2.2 ve 4.2

→ Bölüm 5

Büyük ölçekli gelişim alanlarında ve büyük, karmaşık alanları kapsayan dönüşüm projelerinde bir stratejik çerçeve oluşturulduktan sonra, master plan parçalara ayrılabilir ve her iş kendi briefiyle farklı bir ekibe verilebilir. Bir kentsel alanın genişletilmesi, konut pazarı yenileme veya bir planlama sisteminde yapılacak değişiklikler sonucunda önerilen mekansal stratejilerin hazırlanması, bu yöntemin uygulanabileceği durumlardır.

2.2.2 Mekansal master plan

Mekansal master plan prensipleri, planın ağaşıdaki özelliklere sahip olmasını gerektirir:

- tüm tasarımı kapsayan; sözcükler, şemalar, planlar ve çizimlerle anlatılan bir vizyon
- üç boyutlu gelişimin prensiplerine uygun düşmek ve önerilen fiziksel değişimin farklı katmanlarını ortaya koymak: binalar, açık alanlar, caddeler, toplu taşıma ve kamu hizmetleri, iletişim, drenaj gibi diğer altyapı sistemleri (bu unsurlar, yerel sakinler için istihdam programları gibi diğer sosyal altyapı formlarının tamamlayıcısı olabilir)
- bir arazinin, belirgin özelliklerini kendine özgü bir karakter oluşturmak için nasıl kullanabileceğini ele almak
- ana paydaşların ve hak sahibi tarafların, karşıt ancak yasal kaygılara dayanan farklı gereksinimlerini araştırmak, karşılamak ve uzlaştırmak
- program, maliyet, fon sağlama ve organizasyon bağlamında master planın uygulanması için gerekli mekanizmaların algısına odaklanmak

2.2.3 Master plan sürecinin karakteristik özellikleri

Master plan hazırlığı, bir yerin fiziksel, ekonomik ve sosyal değişimi için prensip oluşturmayı ve değişim sürecini kimin yöneteceğini, gerçekleştireceğini belirlemeyi amaçlayan olumlu bir süreçtir. Dolayısıyla, duyarlı ve geleceğe yöneliktir.

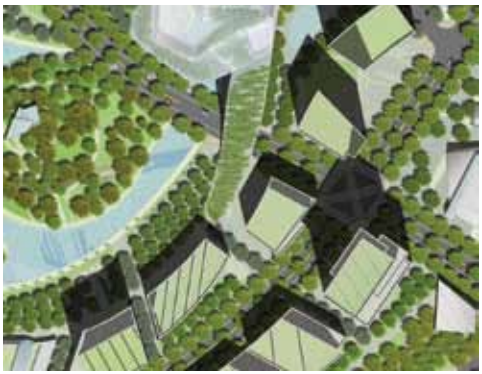
Paket 11: Master plan hazırlığı: duyarlı ve geleceğe yönelik bir süreç

Duyarlılık, aşağıdakilere dayanır:

- alanın mevcut varlıklarından en iyi şekilde yararlanmak ve bunları ortaya çıkarmak
- olası olumlu pazar eğilimlerinin farkında olmak ve bu eğilimlerden yararlanmak
- birbirine zıt düşse de paydaşların gereksinimlerinin önemini ve bu gereksinimlerin göz ardı edilemeyecek bir güç olduğunu kavramak
- master plana dahil edilebilecek veya edilmesi gereken farklı kullanımlar ve kullanıcıları algılamak (örneğin sakinler, ziyaretçiler, vahşi yaşam, ekoloji vb.)

Geleceğe yönelik olmak, aşağıdakilere dayanır:

- belirlenebilir öneriler ve aksiyonlarla bağlantılı, kapsamlı bir vizyon
- neyin vazgeçilmez ve neyin esnek olduğunu belirleyen gelişim prensipleri
- duruma özgü ve hayata geçirilebilir geliştirme fırsatlarını belirlemek
- güncel “trendler” ile temel pazar ve kullanıcı algılarını değiştirebilecek güçte bir pazar aracı olarak davranabilme kapasitesi
- hayalci, ancak fon kaynaklarını ve yatırımları acilen güvenceye alabilecek derecede gerçekçi olmak



Master planın önemli unsurlarından biri, uzun vadede, adım adım gerçekleştirilecek bir geliştirme için çerçeve sunmasıdır. Master plan kavramına geleneksel yaklaşım, bir alanın nasıl geliştirileceğine ilişkin bir "plan"dan ibaretti. Ancak gelişimin önceden bilinemeyen, yavaş veya parçalı doğası göz önüne alındığında bazı unsurların sadece bir kısmının hayata geçirilebileceği veya plandakinden oldukça farklı şekilde sonuçlanabileceği bir gerçektir. Bu nedenle master plan bir bütün ya da parçalar halinde işleyebilen uzun vadeli bir vizyona dayanmalıdır. Belirsizliğe neden olabilecek senaryolar arasında, sürekli olmayan aşamalar halinde hayata geçirilen geliştirme projeleri, farklı kişiler tarafından hazırlanan veya tasarlanan aşamalar, el değiştiren araziler, kullanılabilir fonlarda veya fon gereksinimlerindeki değişiklikler ve ekonomik şartların değişmesi sayılabilir.

Master planlar, olumlu değişime katkıda bulunacak farklı paydaşların (geliştiriciler, yatırımcılar, mal sahipleri, sakinler ve kullanıcılar) algılarını değiştirerek bir bölgeye özgü talebin doğasını farklılaştırmaya veya biçimlendirmeye çalıştığı için, birçok bağlamda umut ve istek de taşımalıdır.

Dolayısıyla master planlar, uygun kuralları ve standartları belirlerken, aynı zamanda önceden tahmin edilemeyen bir geleceğe doğru belli derecede bir esneklik de taşımalıdır.

2.3 Master plan hazırlamada farklı bağlamlar

2.3.1 Yatırımı teşvik edin, yönlendirin veya kolaylaştırın

Bir master planın hazırlanma nedeni, bağlama özeldir ve bu bağlamı anlamak master planın gerçekçiliğinde hayati öneme sahiptir. Master planı tetikleyici üç unsur, yatırımı teşvik etmek, yönlendirmek veya kolaylaştırmaktır. Bu unsurlar, sürecin farklı noktalarına odaklanmaları ve kararların alındığı dönüm noktalarının farklılığıyla birbirinden ayrılır. Tipik özellikleri, Paket 12'de sıralanmıştır:

İşverenin master plandan alacağı sonuçlar, aşağıdakilere bağlıdır:

- önerilen gelişimin fiziksel bağlamı ve tipi
- yenilenme veya gelişimin bağlamı
- gelişimin uygulanmasında kamunun ve özel sektörlerin rolü
- uygulama için ayrılan özel veya kamusal finansmanın kesinlik derecesi

Paket 12: **Master planın tetikleyicileri**

Senaryo	Birincil hedef	Özel durumlar
Yatırımı teşvik etmek – marjinal veya talebin düşük olduğu alanlarda	Pazara ilgi duyulmayan bölgelerde değişimi başlatmak ve teşvik etmek	• Genellikle çok katmanlı meselelerle baş etmeyi gerektirir, bu nedenle karmaşık olabilir • İş gereksinimleri ve fırsatlarının ekonomik modellerine dikkatle odaklanılmalıdır • Gelişimi hayata geçirmek uzun sürebilir ve aşamalar gerektirebilir, bu da birçok dönüm noktası demektir • Anahtar aşamalarda kararları sınamak özellikle yararlı olacaktır • Genellikle ciddi anlamda danışmanlık gerekecektir
Yatırımı kanalize etmek – talebin orta yükseklikte veya yüksek olduğu alanlarda	Değişimi yönetmek, kanalize etmek ve gelişimin baskılandığı alanlarda bazen geleceğe yönelik olarak kontrol etmek	• En fazla önem tasarım kalitesine verilmelidir • Anahtar prensipleri belirlemek için yapılan erken çalışmaların, gelişim baskısıyla başa çıkabilmek için hızlandırılması gerekebilir • Geliştiricinin tasarım ve uygulama yatırımı yapmaya olan ilgisini harekete geçirmek için lobi çalışması yapmak gerekir • Gelişimi kontrol etme süreci tepkiye değil geleceğe yönelik olmalıdır • Her biri kendi gündemine sahip birden fazla arazi sahibi söz konusu olabilir • Belli sayıda öneriyi koordine etme ve bu önerilerin uyumlu bir mekan hissi yarattığından emin olma ihtiyacı
Yatırımı kolaylaştırmak – yükselen veya gelişmiş talebin söz konusu olduğu alanlarda	Ortak hedefleri ve hakları netleştirerek ve anlatarak değişimi kolaylaştırmak	• Genelde yenilenme ve tasarım kalitesi için ortak hedefleri olan geliştiricilerle çalışmak • Bir fırsatları yakalama ve fikir birliğine ulaşarak hedefe ulaşma süreci • Genelde fazlasıyla duruma ve alana özgüdür • Tasarım ve ekonomik modellemeye verilen önemin dengelenmesi • Lobi çalışması ve danışmanlığın bir araya getirilmesi

Paket 13: **Örnek master plan senaryoları**

Senaryo 1
Bir arazi sahibi, yapacağı proje için prensip belirlemek amacıyla bir master plan geliştirmektedir. Esas amaç, gelişimin ölçeğini, dolayısıyla da ulaşılabilecek değeri belirlemek, ardından ise ilgili otoriteler ve paydaşlarla üzerinde anlaşmaya varılabilecek bir çerçeve hazırlamaktır.

Senaryo 2
Eğer bir arazi kamuya aitse, araziyi özel geliştiricilere sunmak veya gelişim için planlama politikaları oluşturmak için bir master plandan yararlanılabilir. Arazi bir kişiye aitse, master plan planlama otoritesiyle yapılacak görüşmelerde kullanılabilir.

Senaryo 3
Büyük konut yenileme projelerinde fizibiliteyi veya farklı yenileme seçeneklerini test etmek amacıyla, genelde birtakım stratejik master plan çalışmaları yapılır. Tam bir yeniden geliştirme ile tadilat veya "hiçbir şey yapmama" seçeneklerinin maliyet ve yarar analizleri değerlendirilir. Süreç, genelde yerel halka değişim süreciyle ilgili danışma ve onların fikrini almayı da içerir.

Senaryo 4
Master planlar, genelde bir kamu ajansının bir araziyi satışa çıkardığı ve ekiplerin geliştirici veya belki de arazinin sahibi olmak için yarıştığı rekabete dayalı süreçlerin bir parçası olarak hazırlanır. Rekabet eden geliştiricilerin önerileri, mümkünse arazinin alımı için mali bir öneriyi de içeren master planlar halinde sunulur. Rekabet sürecinden önce kamu ajansı, arazi için minimum kentsel tasarım ve planlama prensiplerini belirlemiş olur. Tasarım kalitesi, doğru noktada gerekli ağırlık verilerek, her seçim sürecinin bir parçası olmalıdır ve amaç herkes için en iyi değere ulaşmaktır. Kazanan ekip (genelde geliştiriciler ve tasarımcılar içerecektir) bazen araziyi satın alır veya kamu ajansı ya da arazi sahibiyle bir geliştirme anlaşması yapar. Bu senaryoda, master plan arazinin değerini geliştirmede önemli rol oynar ve yasal anlaşmaların da önemli bir parçası olabilir.

Senaryo 5
Master planlar, bir danışma sürecini kolaylaştırmak ve geliştirme prensiplerini oluşturmak amaçlarıyla kullanılabilir. Değişim kapsamının, mevcut toplum ile sürece dahil edilmesi gereken yerel sakinlerin hak ve yaklaşımlarını ciddi oranda etkilediği kentsel genişleme ve bölgesel dönüşüm projelerinde durum genelde budur.

2.4 Master plan sürecinin aşamaları

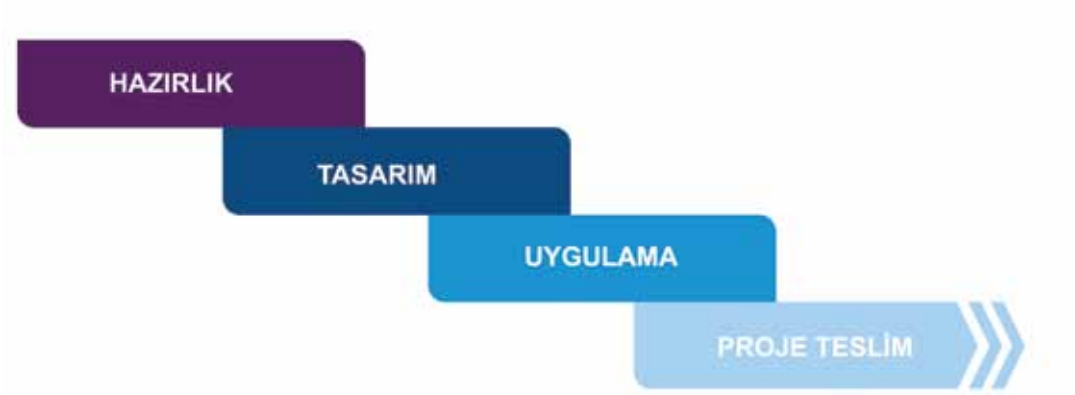
Bu bölüm, bir master plan işinin nasıl verileceği ve planın nasıl hazırlanacağına odaklanıyor. Bu sürecin akıcı olduğu, zamanla işverenin değişebileceği ve aşamalar arasında bazen yılların geçebildiği unutulmamalıdır.

Her ne kadar farklı aktiviteler ile önemli aktörler arasındaki ilişki değişkense ve bu da işlerin sırasını değiştirebilse de, süreç yine de bir sırayı takip etmelidir. Aşağıda anlatılan farklı aşamalar üç ana aşama altında gruplanabilir: hazırlık, tasarım ve uygulama. Bu aşamalar sırasında ve arasında fikirler gelişir ve etkileşim içindedir.

Farklı aşamaların nasıl, kim tarafından ve ne zaman gerçekleştirildiği, işverenin kurum içi ekibinin sahip olduğu kaynaklar da dahil, bazı faktörlere bağlıdır. Hazırlık aşamasını gerçekleştiren ekip içeriden ve/veya dışarıdan profesyonellerden ve/veya ortaklardan meydana gelebilir. Tüm süreç, ayrı anlaşmalarla ilerleyen birkaç aşamaya bölünebilir.

Aşamaların sırayla gerçekleştirilmediğini anlamak önemlidir: her aşama, diğerleri sırasında üretilen seçenekler ve fikirlerle sınanmalıdır.

Sürecin her aşamasında geliştirilen yaklaşımlar belirgin bir şekilde çakışır. Özellikle, mekansal master planın oluşmasından önce tasarım ilerler ve stratejik çerçeve sınanmış olur. Daha da önemlisi, uygulamayla ilgili konular hazırlık aşamasında hesaba katılmalı ve tasarım süreci boyunca sürekli sınanmalıdır. Her aşamanın ana aktiviteleri Paket 14'te özetlenmiştir.

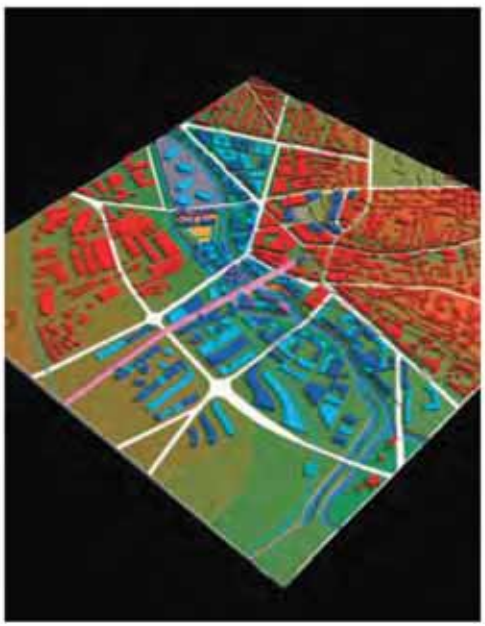


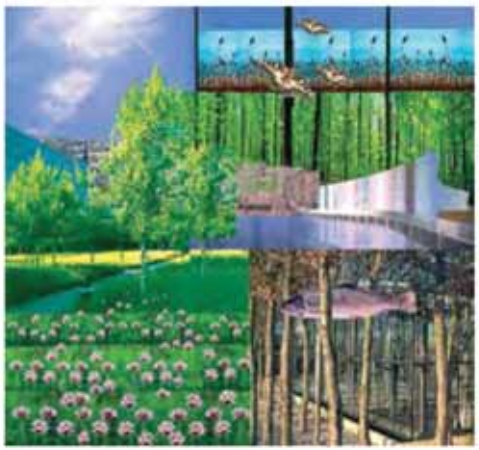


Düşünceyi yönlendirecek veriler: Rotherham

Burada anlatılanlar, Rotherham'ın gelecekteki gelişimi için üretilen fikirlerin bir parçası olarak hazırlandı. Yorkshire Forward'ın Kentsel Rönesans programı, yatırımı teşvik etmek, ardından da yönlendirmek için bir kent yaratan tüm önemli kamusal, özel ve gönüllü aktörlerden oluşan bir kent ekibiyle çalışıyor.

Tasarım kalitesine yönelik istekler, görüşmeleri olanaklı kılacak ve iletişimi iyileştirecek net, okunaklı ve ilginç bir yöntemle gösteriliyor. Veriler, karar oluşumuna katkıda bulunmak isteyen herkesin kullanabileceği, akılda kalıcı bir şekilde sunuluyor.





Proje: Rotherham Renaissance
İşveren: Yorkshire Forward
Master Plan: Landscape Design Associates
Görseller: Landscape Design Associates

2.4.1 Hazırlık

Hazırlık aşaması boyunca işveren, bağlamı anlamak ve master plan için (eğer halihazırda br master plan yoksa) stratejik çerçeveyi oluşturmak amacıyla çalışır veya bu işi yapması için bir başkasıyla anlaşır. İşveren, alan için istekler, plan için ise hedefler oluşturmalıdır. Böylece, mekansal master plan için yapılması gereken çalışmanın kapsamı ve gereken kaynaklar belirlenmiş olacaktır. Bu aşama sırasında işveren kurumu içinde ekipler oluşturur, rolleri ve sorumlulukları belirler, önemli ortaklar ve paydaşlarla da ilişki kurmalıdır. Gerekirse, sratejik çerçeveyi hazırlaması için bir master plan ekibiyle anlaşılacaktır. Bu seçim için en uygun yöntemi kullanmak önemlidir.→→Bu aşamada işverenin rolü liderlik etmek ve vizyonu aktarmanın yanı sıra çalışmalar için gereken kaynakları güvenceye almak, ortaklarla iş birliği içinde çalışmak ve arka plan bilgisi edinmek gibi pratik konularla ilgilenmektir.

2.4.2 Tasarım

Tasarım süreci boyunca, master plan ekibi detaylı analizler yaparak, danışmanlıktan yararlanarak, testler ve elemeler yaparak mekansal master planı geliştirir. Bu aşamanın sonunda binaların, blokların, kamusal alanların, caddelerin ve peyzajın gelişimi için önerileri ve istekleri barındıran, ancak binaların tasarımıyla ilgisi olmayan üç boyutlu bir plan oluşacaktır. Plan, yüksekliği, kütleyi, yoğunluğu, yönleri, gridler ve blokları, hareket rotalarını (yaya ve araç için), peyzajı, hangi mevcut unsurların dikkate alınacağını ve alanla ilgili diğer konuları tanımlar.

2.4.3 Uygulama

Uygulama sürecini ve stratejisini başlangıçtan itibaren hesaba katmak, master planın başarısı için vazgeçilmez bir faktördür. Bu nedenle, uygulama ile önceki hazırlık ve tasarım süreçleri ciddi şekilde çakışır. Örneğin, değişimi ve gelişimi yönlendirecek sosyal, ticari, politik ve ekonomik gerçekler stratejik çerçeve hazırlanırken değerlendirilmelidir. Bu faktörlerin, başlangıçtan vizyonun yaratılmasına ve üç boyutlu önerilere kadar, sürekli aklınızda bulunması ve bilginiz arttıkça detaylandırılması gerekir. Mekansal master plan oluşmaya başladığında uygulama, stratejileri ve süreçleri başarılı sonuç için doğru yerlere oturtarak gelişimin gerçekte nasıl olacağını gösterir. Master plan işverenleri, uygulamayı kolaylaştırmak ve gözden geçirmek ve planda belirlenen isteklere ulaşıldığından emin olmak için aynı zamanda kurumları içinde de bir strüktüre ihtiyaç duyacaklardır. Eğer temel koşullar değişirse, master plan da değiştirilmelidir.

←←
Çalışma sayfaları

Paket 14: **Master planın aşamaları ve ana sonuçları**

Ana aşama	**Hazırlık**
Süreçler / sonuçlar	Geleceğe yönelik hedef ve amaçları belirleyin ↓ Stratejik çerçeveyi oluşturun (master plan briefi) • temel bilgileri toplayın ve analiz edin • kentsel tasarım analizi ve karakter belirleme çalışmalarını yapın • uygulamayı da içeren bir taslak iş olurluğu hazırlayın vizyonu geliştirin – istekleri belirleyin ve iletin ↓ Master plan sürecinin, ortaklar ve danışmanlarla yürütülecek çalışmaların taslağını hazırlayın – tüm ilgililerden onay alın ↓ Kurum içi ekibinizi oluşturun ↓ Ana paydaşları belirleyin ↓ Paydaşlar için danışma ve iletişim stratejilerini belirleyin ↓ Master plan tasarım ekibini seçin

Tasarım

Stratejik çerçeveyi sınayın
- Gerekli diğer temel bilgileri toplayın
- İş olurluğunu sınayın ve geliştirin
- Vizyonu gözden geçirin ve genişletin

↓

Arazi kullanımı ve plan seçeneklerini hazırlayın ve sınayın

↓

Olası uygulama modelleri ve seçenekleriyle kendi yönteminizi karşılaştırın

↓

Danışma – paydaşlara danışma ve geri bildirim

↓

Üç boyutlu kentsel tasarım önerilerini içeren mekansal master planın taslağını hazırlayın

↓

Geliştirme kapasite analizi ve sınama

↓

Uygulama mekanizmalarını içeren mekansal master planı ve raporunu sonlandırın

Uygulama

Uygulama stratejisini hazırlamaya hazırlık aşamasında başlayın
- zaman çizelgesi
- fon kaynakları
- uygulama araç veya ajansları
- yerel uygulama ortakları
- pazarlama
- yönetim ve bakım stratejisi
- risk analizi

↓

Gerektiğinde politikanızda prensipler geliştirin

↓

Projelerde tasarım kalitesine ulaşmak için mekanizmalar geliştirin:
- tasarım briefleri
- tasarım ilkeleri
- tasarım kodları
- mimar ve tasarımcı ekipleri
- yarışmalar
- tasarım danışmanlık kurulu

↓

Gelişim fırsatlarını pazarlayın / geliştirme ortakları bulun

↓

Projeleri gerçekleştirmek

↓

Master planın anahtar prensipleriyle önerileri karşılaştırın

↓

Temel şartlar değişirse gözden geçirin ve değiştirin





Yatırımı kolaylaştırmak için bir master plan hazırlamak: Ipswich Town Centre

Bu Arazi Eylem Planı, iş birliğini ve işverenin, kamunun ve özel sektör ortaklarının hazırladığı kentsel dönüşüm planının uygulanmasını harekete geçirmek için kritik noktaların stratejik bir şekilde bağlanmasını kullandı.

Tarihi kent merkezi çekirdeğini çevresine bağlayan dört ana proje tanımlandı. Bunların arasında Waterfront'taki bir karma kullanım, Ipswich Village'teki yeni bir ticari merkez ve Suffolk College kapsamındaki yeni bir üniversite kampüsü olan bir eğitim merkezi vardı. Sürdürülebilir, bütünleştirilmiş bir ulaşım paketi ve tek otobüslü aktarma önerileri destekledi ve kentsel dokuyu yenileyerek zenginleştirdi.

Proje: Ipswich Kent Merkezi
İşverenler: Ipswich Belediye Meclisi, Suffolk İl Meclisi, Doğu İngiltere Kalkınma Ajansı
Master Plan: Urban Initiatives
Görseller: Urban Initiatives, Richard Carman

2.5 Master plana farklı işveren yaklaşımları

Master plan uzmanları, işverenin doğasına ve belli bir işverenin sürecin hangi noktasında dahil olduğuna bağlı olarak farklı aşamalarda işe alınır. Bazı durumlarda hazırlık aşamasını işveren kendisi tamamlar, bazen ise bu aşama için danışmanları işe alır. Başka gruplar tasarım ve uygulama süreçlerini hayata geçirebilir, örneğin bir yarışmanın parçası olan olası geliştiriciler gibi. Dışarıdan profesyonel uzmanlığın nasıl ve ne zaman alınacağı, görüşme ve danışmanlıkların nasıl ve ne zaman gerçekleşeceği veya bir uygulama ortağının sahneye çıkacağı işverenin doğasından etkilenir.

İşverenin bizzat geliştirici olup olmadığına ve gelişimi kontrol edip etmediğine (örneğin bir yerel otorite), veya uygun olduğunu düşündükleri bir gelişim tipini desteklemek için bir geliştiriciyle ortak olup olmadığına bağlı olarak üç genel senaryo vardır.

İşveren senaryosu 1 – geliştirici işveren
Arazi, öncelikle tek bir oluşumun kontrolü altındadır ve genelde sahibi özel bir kurumdur. Bu senaryoda işveren hazırlıktan uygulamaya kadarki süreç üzerinde ciddi kontrole sahiptir ve arazinin ya tamamının ya da bir kısmının geliştiricisidir. İşveren çeşitli profesyonellerden uzmanlık desteği satın alabilir ve master plan uzmanlarını henüz hazırlık aşamasındayken işe alabilir. Kurum içi profesyoneller stratejik çerçeveyi hazırlayabilir, ancak bu kişilerin becerileri tasarım kalitesi için gerekli tüm unsurları gözetmek için yeterli olmayacaktır, bu nedenle işveren dışarıdan yardım alabilir.

İşveren senaryosu 2 – kontrol eden işveren
Bu senaryoya genelde bir arazisi olan, ancak bir master plan hazırlamak için yeterli kurum içi kaynağı bulunmayan kamu sektörü işverenleri dahildir. Hedefleri, detaylı önerileri sunacak kişiler için bir çerçeve oluşturacak bir master plan hazırlamaktır. Son önerinin kalitesini kontrol eden, iddialı istekleri destekleyip desteklememek, bir alanın algılanışını ve kalitesini değiştirip değiştirmemek veya bazı durumlarda geçmişte gereken kaliteye ulaşamamış olmak gibi birincil kaygılardır. Bu kurumlar hem planlama süreci boyunca, hem de arazi sahipliğinde kontrol uygulayabilecek durumdadır.

İşveren, muhtemelen stratejik çerçeveyi ayrı bir çalışma veya mekansal master planın hazırlıkları öncesinde belirlenmiş bir aşama olarak hazırlaması için bir master plan ekibini işe alacaktır. Stratejik çerçeve üzerinde anlaşmaya varıldığında, işveren tasarım aşamasını bir uygulama stratejisine doğru yönlendirecek bir master plan ekibini işe alır. Kamu sektörü, böyle sayısız master plandan sorumludur ve planlama süreci boyunca kontrol uygular. Ancak bazı durumlarda arazi sahibi, fon sağlayıcı veya geliştirme yöneticisi (örneğin bir kalkınma ajansında) olarak da görev yapabilir.

İşveren senaryosu 3 – ortaklıkta işveren
Bu durum, senaryo 2 ile benzerlik taşır. Bu kez, kamu sektörü işvereni pazarda talep olduğundan ve özel sektördeki ortaklarının kaliteli hizmet vereceğinden emindir, bu nedenle gelişimi hayata geçirmek için özel sektörden bir ortak arayışına gider. Bu senaryoda kamu sektörü işvereni, geliştirici ortağın seçileceği yarışma sürecinde kullanılacak briefin hazırlanmasına daha sonra katkıda bulunacak stratejik çerçeveyi hazırlaması için master plan uzmanlarını işe alır. Geliştiricilerden, yarışma sürecinin bir parçası olarak master plan hazırlamaları istenebilir, dolayısıyla onlar da master plan ekipleriyle anlaşmak durumunda kalacaktır. Bu süreçte dikkat edilmesi gerekenler için Çalışma sayfası 3'e bakın.

Seçilen geliştirici önerileri geliştirmek için işverenle birlikte çalışır. Son olarak kamu ve özel sektör kurumları önerileri gerçekleştirmek için ortaklık kurabilir. Bu öneriler dahilinde kamu sektörü arazi varlığına, fonlara katkıda bulunabilir ve geliştirme kârlarından pay alabilir.

Paket 15: **İşverenin rolüne etki eden faktörler**

Bölüm 2.4'te özetlenen master plan aşamaları, ilerleyen bölümlerde daha detaylı ele alınmıştır. İşverenin her aşamadaki rolü, aşağıdakilerin de aralarında bulunduğu bir dizi unsura bağlıdır:

- kurum içinde ne kadar tasarım becerisi ve deneyiminin olduğu
- kurum içi kişilerin ne kadar zaman ayırabileceği
- işverenin süreci genel prensipler ve geliştirme politikaları belirlemek için kullanıp kullanmadığı
- olası bir kamulaştırma talebi de dahil, toprak mülkiyeti şablonu
- yerel sakinlerin karar alma sürecindeki rolü ve gücü
- master planın hazırlanmasında kullanılabilecek iç ve dış fon kaynakları
- yerel emlak pazarı ile yerel talebin gücü veya güçsüzlüğü
- uygulama bağlamında var olan seçenekler (örneğin özel sektör yatırımına olan güven)
- yatırımın tartışmalı olup olmadığı
- sürecin planlama politikası bağlamında ne kadar sıkı kontrole ihtiyaç duyduğu ve son gelişimin kalitesi
- ihtiyaç duyulan danışma ve görüşme becerileri
- arazinin aşamalarla ve işverenin süreç boyunca değişimi kolaylaştırmasıyla ne kadar kolay geliştirilebileceği

Bu modelin değişik uygulanma yöntemleri:

- Bazı işverenler geliştirici ortaklarını mali durumlarına ve kayıtlarına göre seçer. Tercih edilen geliştirici belirlendiğinde, işveren ve geliştirici master plan uzmanını ortaklaşa işe alır. Bu model, gelişimin gerçekten açık olduğu durumlarda kullanılmalıdır: örneğin arazi belirlenmiş, gelişimin parametreleri ve kalite istekleri açıkça tanımlanmışsa.

- Bazı durumlarda stratejik çerçevenin ötesine geçmek ve geliştirme ortaklarını seçmeden önce üç boyutlu planın tasarımına başlamak işveren için uygundur. Örneğin, belirgin arazi kısıtlamaları varsa, önerilen kullanımlar karmaşıksa, ana sonuçları ve gereksinimleri daha net belirleme ihtiyacı duyuluyorsa veya yerel sakinlerin projeden mal satın alması en önemli unsurlardan biriyse (mesela konut stoğu transfer şemalarında) durum bu demektir.

2.6 Sonraki adımlar

Bu bölüm, master plan prensiplerine odaklandı ve özel durumların işveren için nasıl farklı ilişkiler ve ihtiyaçlar yaratacağını gözler önüne serdi. Sonraki bölümler master plan hazırlamanın üç aşaması veya bileşeni üzerinde duruyor: hazırlık, tasarım ve uygulama. Hazırlık aşaması, tasarımın başlaması için herşeyi hazır hale getirirken; tasarım aşaması da uygulamanın, alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik karakteri üzerinde gerçekleştireceği değişiklikler için bir çerçeve oluşturur.



Yenilenmeye yardımcı olması için çevreyi "markalaştırmak": Corby

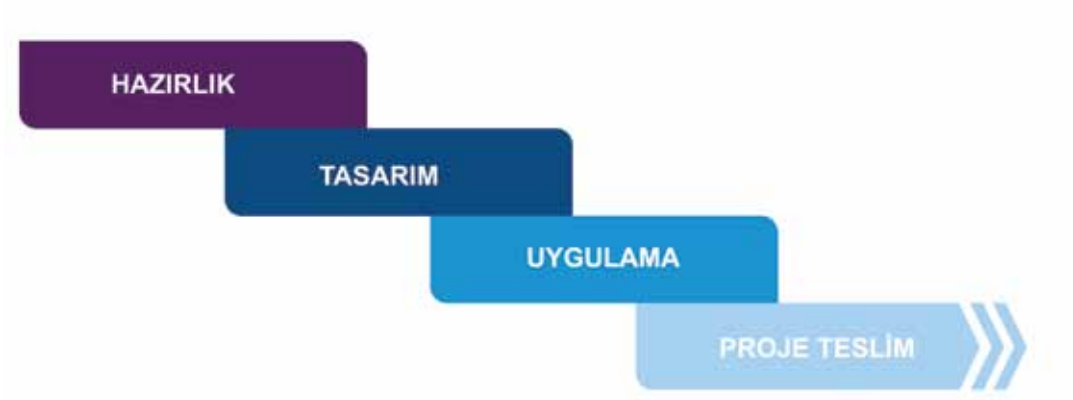
Corby için hazırlanan bu plan belirgin bir genişleme öneriyor ve Corby'nin bugün ve gelecekte ihtiyaç duyacağı ekonomi ve nüfus büyümesini dengelemek için gerekli konfor ve hizmetleri kente taşıyor. Soldaki plan, alan algısının belli bir mahalle içindeki baskın karakterin tanımlanmasıyla nasıl değiştirilebileceğini ve böylece geleceğe yönelik yeniliklerin nasıl hayata geçirilebileceğini görselleştiriyor.

Proje: Corby Dönüşüm Çerçevesi
İşveren: Catalyst Corby, the Urban Regeneration Company for Corby
Master Plan: EDAW
Görseller: EDAW

Hazırlık

Bu bölüm, işverenin hedeflerini ve bu hedeflere nasıl ulaşacağını belirlediği, sürece dahil olacak kişi ve grupları, işveren ekibini, master plan ekibini ve paydaşları seçtiği ve üç boyutlu mekansal master planın temelini oluşturacak stratejik çerçeve veya briefi hazırladığı aşamaya odaklanıyor.

Master plan sürecinin tamamı, birbiriyle az veya çok kesişen, çeşitli alanlardan farklı ekipler tarafından gerçekleştirilebilecek belli sayıda aşama içerir.



Paket 16: **Hazırlık aşamasında süreç ve sonuçlar**

Hazırlık

Geleceğe yönelik hedef ve amaçları belirleyin

⇓

Stratejik çerçeveyi oluşturun
(master plan briefi)

- **temel verileri toplayın ve analiz edin**
  kentsel tasarım analizi ve karakter belirleme çalışmalarını yapın
- **uygulamayı da içeren taslak iş olurluğunu hazırlayın**
  vizyonu geliştirin, isteklerinizi belirleyin ve iletin

⇓

Master plan sürecinin ve ortaklar ve danışmanlarla nasıl çalışacağınızın taslağını hazırlayın, tüm ilgililerden onay alın

⇓

Kurum içi ekibinizi oluşturun

⇓

Ana paydaşları tanımlayın

⇓

Paydaşlar için danışma ve iletişim stratejileri hazırlayın

⇓

Master plan tasarım ekibini seçin

3.1 Hedef ve amaçları belirleyin

Bir master plana duyulan ihtiyaç muhtemelen Böüm 2.3'te özetlenen sebepler tarafından tetiklenmiştir. Master plan sürecine başlamadan önce işveren,

- neden bir master plana ihtiyaç olduğunu ortaya koymalı,
- sürecin geniş kapsamlı hedeflerini ve istenen sonuçları saptamalı,
- gözden geçirilecek alanın fiziksel sınırlarını belirlemelidir.

Master planın oluşması, işe farklı ve bazen de zıt düşen hedeflerle başlayacak olan farklı gruplarla mümkün olacaktır, bunu başlangıçta bilmek önemlidir. Örneğin, kamu ajansı halkın rahatını kendi kriterlerine göre destekliyorken, yerel sakinler yaşam kalitesinin yükselmesini istiyor, özel geliştiriciler ise kâr etmek veya varlıklarını arttırmak amacıyla bir fırsat arıyor olabilir. Bu farklı amaçlar, bir noktada birleşerek değişime giden yolu açabilir. Bu nedenle farklı ihtiyaç ve hedefler zamanında tanımlanmalıdır.



"İyi tasarım derken; amacına uygun, sürdürülebilir, verimli, uyumlu, esnek, bağlama duyarlı, iyi görünen ve briefteki gereksinimlerin net bir yansıması olan tasarımı kastediyoruz"
Design review, Giriş – Paul Finch

3.2 **Stratejik çerçeve**

Stratejik düşünme ve araştırma genelde işveren tarafından, ihtiyaçları, hedefleri ve mekansal bir master planı yönlendirecek ana parametreleri belirlemek için yapılmalıdır.

Stratejik çerçeve olarak adlandırılan bu çalışma, master planın tasarım aşaması için hayatî arka plan bilgisi sağlar. Stratejik çerçevenin bir parçası olarak tamamlanması gereken ana çalışmalar şunlardır:

- temel verileri toplamak ve analiz etmek
- kentsel tasarım analizi ve karakter belirleme çalışmalarını yapmak
- uygulamayı da içeren taslak iş olurluğunu hazırlamak
- vizyonu geliştirmek - isteklerinizi belirlemek ve iletmek

Genellikle kurum içinden bir ekip, dışarıdan uzman desteği de alarak araştırmayı başlatacak ve stratejik çerçevenin büyük bir kısmını hazırlayacaktır.

3.2.1 Stratejik çerçevenin rolü

Stratejik çerçeve, üç boyutlu tasarımın (mekansal master planın) briefi için temel oluşturur. Bu çerçeveyi hazırlamak kendi içinde başlı başına bir projedir. İşveren ekibini bir araya getirir ve ortak vizyonu görünür kılar.

Bağlamı geliştiren ve analiz eden bir genel bakış içerir ve ana paydaşların kabul ettiği net amaçları belirler. Birinci aşama temel verileri kayıt altına almak ve Bölüm 3.2.2'de özetlenen konulara değinen bir analiz yapmaktır. Sürece ayaklarınızı yere sağlam basarak, pazardaki talep ve uygulanabilirlikle ilgili gerçekçi tahminlere dayanarak başlamanız önemlidir.

Başlangıçtaki düşünceler nasıl politik destek alabileceğinize karar vermenizi sağlayabilir. Süreç başarılı olacaksa, sert ve acımasız politik kararlar almanızı gerektirebilir.

İlgili herkese, gelecekteki süreçte gereksiz zaman ve para harcaması yapmamayı erkenden benimsetmek özellikle önem taşır, koşullar değiştiğinde bu erken çalışma da değişmek zorunda olsa bile.

Paket 17: Stratejik çerçevenin ana bileşenleri

- projenin fiziksel parametreleri: koşullar, kısıtlamalar, fırsatlar, temel veriler
- vizyon ve mantıksal temeli – neden, nasıl bir yer?
- taslak iş olurluğu
- stratejik uygulama konularının ve seçeneklerinin tanımlanması
- ana paydaşların tanımlanması – roller ve sorumluluklar
- çerçevenin tasarımı nasıl yönlendireceği

Stratejik meselelerle uğraşmak: Swords, Dublin

Swords, Dublin Bölgesi'nde, gelişmekte olan bir kent. İlgi çekici, tarihi bir ana caddesi ve kent merkezi olmasına rağmen, yüksek kalitede tesisler ve perakende satışın eksikliği söz konusuydu. Başlangıçtan itibaren ele alınan önemli konular arasında ulaşım, karakter, planlama bağlamı ve diğer merkezlerle olan rekabetti. Alana olası bir metro bağlantısı tanımlandı, değerlendirildi ve ardından daha büyük ölçekli sosyal tesisler ve orta yoğunlukta konutları da içeren uygun bir işlev karışımı ve konaklama imkanları planlandı.

Stratejik bir brief, kent merkezine bitişik, yaklaşık 283.000 metrekarelik bir alanın vizyonunu ve arazi kullanım planını, bölgesel ölçekte araziyi coğrafi, ulaşım ve planlama bağlamlarında konumlandırarak ortaya koydu.

Proje: Swords Barrysparks, Dublin
İşveren: Bovale Ltd
Master Plan: DEGW
Görseller: DEGW












Temel verileri oluşturmak

Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler, Hollanda'daki Utrecht ve Gröningen hakkında istatistikî değerlerden yararlanılarak oluşturuldu. Tablo, kentlerin karakterini ölçülebilir verilerle tanımlıyor. Böylece, bir planın bağlamını anlayabilmek için gerekli zengin bilgi temelini ve önerilerin altyapısı oluşmuş oluyor. Böyle bilgiler, aynı zamanda diğer iletişim araçlarının da tamamlayıcısı olabilir.

Kaynak: Bendiks S, Degros A, Bierl S, "Artgineering – concepting and the city Utrech and Gröningen" in City branding: image building and building images NAI Uitgevers, Rotterdam 2002

3.2.2 Temel bilgiler

Temel bilgiler, mevcut durum hakkındaki gerçekleri ortaya koyar – fiziksel, sosyal ve ekonomik. Projenin fiziksel parametreleri de, daha geniş bir bağlamda kısıtlamalar ve fırsatlarla birlikte belirlenmiş olur. Master planın içerdiği tüm yenilenme bağlamlarının anlaşılması önemlidir, özellikle de bazı dönüşüm prensiplerinin önceden belirlendiği durumlarda (örneğin yerel planlar, tasarım briefleri, koruma alanı planları, dönüşüm bütçesi, AB strüktürel fonları, konut pazarı yenileme, konut alanı genişleme bölgesi veya İngiltere'de belli bir yoksunluk seviyesindeki bölgeler için uygulanan New Deal for Communities (NDC) gibi). Arazi ayrıca, arka plan bilgisi halen güncelliğini korusa da, zamanla geçerliliğini yitirmiş bazı master planlara konu olmuş olabilir.

Bilgi toplamak, zaman alan bir iştir ve aşamalar halinde gerçekleştirilmelidir. Kurumunuzun içinde hazır olan bilgiyle başlayın ve koruma kurulları, istatistik enstitüleri, yerel tarih kaynakları, web siteleri ve benzeri kaynaklardan kamusal bilgi toplayın. Ardından teknik incelemeler için ilgili kurumlarla anlaşma yapın. Örneğin:

- konum ve kamusal hizmetler altyapısının kapasitesi
- sakinler ve paydaşların görüşleri
- arazi kullanımı ile emlak/arazi mülkiyeti ve durumu
- trafik modellemesi.

Bu bilgiler, proje ilerledikçe ayrıntılandırılabilecek değerli bir kaynakça oluşturacaktır. Kolay erişim için tüm veriler dosyalanmalı ve yönetilmelidir. Master plan ekibi üyelerinin erişimine açık bir web sitesi hazırlamak da düşünülebilir.

Yerel paydaşlardan alınacak bilgiler, temel verilere derinlik katabilir: örneğin yerel algılar, ilişkilendirmeler ve tarihle ilgili bir değerlendirme. Paydaşların istekleri hakkında edinilen bilgi de bu temelin bir parçasını oluşturmalıdır. Henüz bu aşamadayken bile, değişimin genel parametreleriyle ilgili paydaşlara açık bilgi vermek ve bağdaşma olasılığı bulunmayan ihtiyaç ve fikirleri hesaba katmak önem taşır.

"Master plan hazırlamak tıp uygulamasına benzer, başlangıç noktası hastanın bireysel semptomlarıdır: yerin kendisi."
John Nichols, Leicester URC

Paket 18: **Temel bilgiye ulaşmak için yapılacak araştırmanın konuları**

- planlama çerçevesi: yerel, bölgesel, ulusal
- arazi kullanım şablonları: binalar ve açık alanlar
- fiziksel durum: zemin, hava, su, binalar, topoğrafya, bakı
- altyapı: drenaj, su, güç ve iletişimin yüzey ve yüzey altında izlediği rotalar
- miras: binalar, arkeoloji, kültürel, peyzaj
- hareket: trafik, toplu taşıma, yayalar, bisiklet kullanıcıları
- nüfus istatistikleri: sosyal ve ekonomik
- insanlar: toplum, ulaşılabilirlik, tesisler, çeşitlilik
- mülkiyet
- yasal kısıtlamalar
- emlak pazarı: arz ve talep
- ekoloji ve doğayı koruma, çevresel değerler
- öneriler: planlama izinleri ve önerileri

Urban design compendium s. 27'den derlenerek hazırlanmıştır (Londra 2000)

3.2.3 Kentsel tasarım analizi ve karakterizasyonu

Başlangıçtaki kentsel tasarım analizinin stratejik çerçeve hazırlanırken yapılması olasıdır. Bu, genelde ayrıntılara girmeyen, dikkat edilmesi gereken ana unsurları belirleyen bir çalışma olacaktır. Arazinin zaman içindeki gelişimi hakkındaki bilgi de bu çalışma içinde toplanacak ve değerlendirilecektir.

Kullanışlı bir analiz yöntemi, İngiltere'deki English Heritage ve yerel otoriteler tarafından, arazideki birkaç özel bina veya alanın niteliklerine odaklanmaktan çok, arazinin genel karakterini anlamak geliştirilen "Karakterizasyon"dur. Hem stratejik çerçeveyi, hem de mekansal master planı yönlendirmek için hazırlanmıştır. Tasarım süreci boyunca geliştirilecek olsa da, karakterizasyon çalışmasının hazırlık aşamasında başlaması gerekir.

"Tasarım süreci, sadece gözümüzle gördüğümüzü ve deneyimlediğimizi konu etmemelidir, insanın tüm kültürü, hafızası ve tarihi ile birlikte o mekana vereceği tepkiyi düşünmeliyiz."
Michael Freeman, Argent Group plc

Paket 19: **Karakteri etkileyen faktörler**

Bir yerin karakteri birçok faktörden etkilenir. Bu faktörler arasında şunlar bulunur:

- yapılaşmış çevrenin topoğrafyayla ve yerleşimin etrafında şekillendiği doğal unsurlarla olan ilişkisi
- bir alandaki yapılaşmış çevreyi etkilemiş olan tarihi yapı ve katmanlar
- sembolleşmiş yapılar ve geleneksel bina tipleri ("sıradan" binalar dahil)
- yeşil alanlar ve peyzaj çerçevesi
- caddeler ve mekanların doğası ile kamusal ve özel alanlar arasındaki ilişki

Bir yerin karakterini anlamak master planın vazgeçilmez bir bileşenidir. Sosyal, kültürel ve ekonomik faktörlerin yerin gelişimini nasıl etkilediğini anlamaya yardımcı olabilir. Ayrıca, alanın değişmeye nasıl devam etmesi ve bugünün -ve yarının- koşullarına nasıl tepki vermesi gerektiğine ilişkin alınacak kararlara temel oluşturabilir. Bunlara ek olarak, yerin kendine özgülüğünü güçlendirir.

Tarihî haritalar, hava fotoğrafları, saha araştırmaları ve yerel toplumla iletişim gibi çeşitli teknikler kullanılarak alanın kentsel karakterine dair bir "resim" çıkarılır. Tarihi dokunun, ilgili "değerlerinin" veya farklı katmanlarda taşıdığı önemin analiz edilmesini, bir değerlendirme süreci izler. Ardından ise tarihi veya kültürel anlamda neyin önem taşıdığı, değişimden zarar görebileceği, korunmaya, iyileştirmeye veya kutlamaya ihtiyaç duyduğu hakkında karar verilebilir.

Verimli olabilmek için karakterizasyon, master plan çalışmasının önerilen değişimlerin bağlamını anlamak için sistematik bir yaklaşım sunan parçası olarak görülmelidir. Ancak, karakterizasyon çalışması aktiviteleri düzenlemek için değildir. Aksine, detaylı olarak ele alındığında düzenleme ihtiyacını azaltabilir.

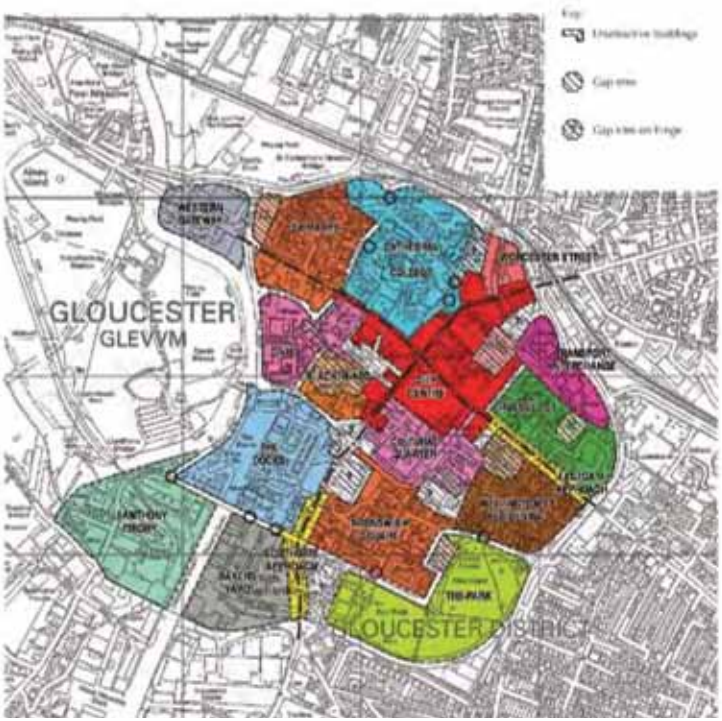


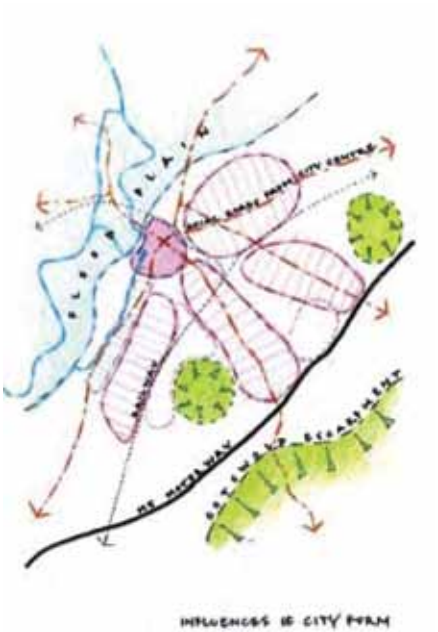


Çıkış noktası olarak karakterizasyon: Gloucester

Gloucester kent merkezi için yapılan bir karakterizasyon çalışmasından alınan bu görseller, kentin tarihi gelişimini gözler önüne seriyor. Mirasın farklı unsurları ile kentin fiziksel özelliklerinin bir analizi yapılarak herhangi bir tasarım süreci için çıkış noktası oluşturabilecek karakter alanları belirlendi.

Proje: Gloucester – Hızlı Karakterizasyon ve Kapsamlandırma raporu
İşveren: South West Regional Development Agency
Rapor: Alan Baxter & Associates
Görseller: Alan Baxter & Associates





3.2.4 Taslak iş olurluğu

Temel bilgiler, fizibiliteyi→→ sınayan taslak iş olurluğuna yol göstermelidir. Her ne kadar bu erken aşamada ciddi anlamda irdelenmesi gerekmese de, Paket 20'de özetlenen konulara değinen bir başlangıç değerlendirmesi yapılmalıdır.

Paket 20: **Taslak iş olurluğunda ele alınması gereken konular**

- önerilen gelişimin bölgesel, alt bölgesel ve yerel ekonomide nereye oturacağı
- önerilerin emlak pazarındaki arz ve taleple nasıl ilişkilendirileceği ve yatırımcılar, kamusal ajanslar veya yerel halka sağlanacak olası mali yararlar
- master plan ve sonucundaki gelişmenin politik hedeflere uymak için nasıl yararlı olabileceği (özellikle de süreci bir kamusal ajans yönetiyor ve araziyi yenilemeyi hedefliyorsa)
- finansal, yasal veya politik, master planın uygulanmasını engelleyebilecek risk ve kısıtlamaları gözden geçirmek için bir risk değerlendirmesi ve bu kısıtlamalarla nasıl başa çıkılabileceği
- alanın ekonomik temelinde veya arazinin doğasında bulunan geleceğe yönelik olası katalizörler
- master planın, master plan tasarımının→→ ve uygulama stratejisinin→→nasıl hayata geçirileceğine dair pratik yaklaşımlar (uygun bir bütçe ve programın belirlenmesi de dahil)
- gelişimin uygulanmasına ve uygulama mekanizmalarına ilişkin konu ve seçeneklerin kabaca değerlendirilmesi

Taslak iş olurluğu, bölgesel ekonomi gibi, esas master plan alanından daha geniş bir bağlamı kapsayabilir. İstenen, bir alanda hakim algıyı değiştirmek veya belirgin bir kentsel uzantı ya da bölge yaratmaksa, son tüketicinin nasıl etkileneceği üzerinde durulmalıdır. Bireysel yatırımcıları veya yerel sakinleri etkileyen konular (olası ev sahiplerinin istekleri gibi) bu noktada önem taşır.

Uygulama seçenekleri, bu erken aşamadan itibaren düşünülmelidir. Tasarım süreci boyunca, master planın sınama ve gözden geçirme aşamalarının odağında olmalı, plan tamamlandıktan sonra da takip edilmelidir. Yapılan tercih, master plan için seçilen rotaya ve işverenin çalıştığı bağlama bağlıdır.→

İşverenler danışmanların master planı hazırlamak için ihtiyaç duyacağı zaman, maliyet ve çaba hakkında gerçekçi olmalıdır. Genelde, en az harcama 116 ile 230 trilyon Lira arasındadır. Bu ücret, genelde sorunsuz ilerleyebilen, kapsamlı temel verileri olan, detaylı teknik bilgilerin master plan ekibi dışından sağlandığı (örneğin trafik modelleme), tasarım ürünlerinin (üç boyutlu modeller, bazı kamu araştırmaları) fazla hırslı olmadığı ve master plan programının oldukça hızlı ilerleyebileceği (6 aya kadar) projeler için yeterli olmaktadır. Daha kapsamlı beceriler ve daha detaylı ürünler gerektiren karmaşık veya büyük master planların maliyeti 230 ile 1 katrilyon 200 trilyon Lira arasında değişebilir.

←←
Bölüm 3.2.2

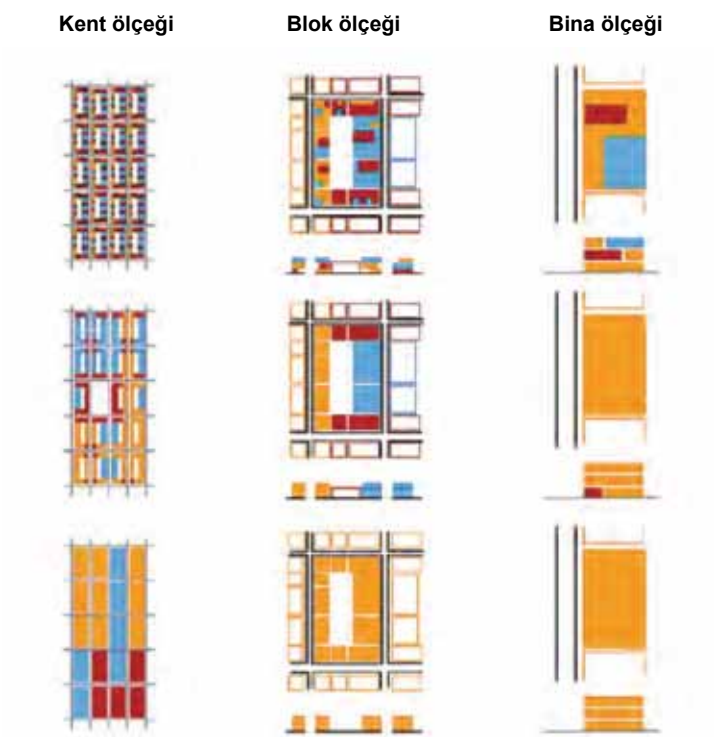
←
Bölümler
2.5 & 3.3

Bölüm 4
←←
←←
Bölüm 5

Seçenekleri her ölçekte sınamak: Almere Limanı

Bu şemalar, bina, blok ve kent alanı ölçeğinde karma kullanımın etkisini görselleştirmek için jenerik modellemenin kullanımını gösteriyor. Böyle bir analizin, farklı gelişim seçeneklerinin kent karakteri, bina tasarımı ve kalkınma ekonomisi üzerinde nasıl etki yapacağını görmeye yardımı olabilir. Bu tarzda araştırmalara, önerilerin uygulanabilirliğini test etmek ve tam olarak anlaşıldıklarından emin olmak için gerek duyulur.

Proje: Almere Limanı, Hollanda
İşveren: Almere Belediyesi
Master Plan briefi: DEGW
Görsel: DEGW



3.2.5 Vizyon

Alan için geliştirilen vizyon, master planın temelini oluşturur. Tasarımları değil, ancak görselleri ve şemaları sözcüklerle tarifler:

- alanın dönüşmesi gereken yerin tipi
- hangi süre zarfında, ne kadar, ne tipte değişikliğe ihtiyaç olduğu
- kalkınma için gerçekçi hedefler
- alanda fiziksel, ekonomik ve sosyal anlamda nelere ihtiyaç olduğu

Bazı işverenler, hazırlık aşamasının başında bir vizyon raporu hazırlar ve ona taslak briefte yer verir. Eğer başlangıçta belli bir vizyon oluşturulamıyorsa, istenen sonuç kabaca açıklansa da olur (örneğin yerel alanın yenilenmesi). Veya kullanılmayan alanlara olumlu işlevler yüklemek gibi daha alana özgü konulara da odaklanılabilir. Vizyon, hazırlık ve tasarım aşamaları boyunca test edilecek ve genişletilecektir, özellikle de paydaşlar ve ortakların gereksinimleri giderek daha net anlaşıldıkça.

Birbirine zıt düşen toplum isteklerinin söz konusu olduğu veya toplum ilgisinin harekete geçirilmeye ihtiyaç duyduğu karmaşık dönüşüm projelerinde, master plan uzmanları danışma çalışmaları yapmak, toplumun yaklaşımını değerlendirmek ve alanın vizyonu tam anlamıyla geliştirilmeden bir dizi seçenek geliştirmek için erkenden işe alınabilir.

Gelecek için bir vizyon yaratmak: Blackpool

Bir zamanlar İngiltere'nin en popüler tatil şehirlerinden biri olan Blackpool, bir süredir düşüşteydi. Yerel yönetim, kenti geliştirmek ve yeni ekonomik fırsatlar yaratmak için yeni, dramatik bir vizyon yaratmak istedi. Turistlere sunulan imkanları, dönemsel ekonomik durgunlukla mücadele etmek için yıl boyu gerçekleştirilen aktiviteleri ve yaşama ve çalışma şartlarını yerel koşullara uygun bir şekilde iyileştirecek çerçeveler, her ayrı bölge için hazırlandı. Görseller, tüm bileşenlerin mevcut bağlamla bütünleştiği ve yerel varlıklardan yararlanılan kapsamlı bir plana ait.

Proje: Blackpool Sahil Şeridi
İşveren: Blackpool Belediye Meclisi
Master Plan: EDAW ve The Jerde Partnership
Görseller: EDAW





3.3 Master planlama sürecinin tipini belirlemek

Bölüm 2.3
Bölüm 2.5

Benimsenecek süreç, dışarıdan ne kadar uzmanlık satın alınacağına ve geliştirme ortaklarının nasıl seçileceğine ilişkin kararların tümü bu noktada verilmelidir. Master planın öneri sunduğu farklı bağlamların hepsi ve işveren tipleri arasındaki farklar her durumun kendi bağlamına özel olarak hazırlanmış bir sürece ihtiyaç duyduğunu gösterir.

Master planlar, özellikle de kamu sektörü için hazırlananlar, genelde süreç boyunca değişen, birkaç kurum ve/veya paydaştan oluşan bir "işverene" sahiptir. "İşvereni" -bu rehberde özetlenen görevleri üstlenen oluşumu- aşağıdaki üç kategoriden birine dahil ederek düşünmek yararlı bir yaklaşımdır. Bu kategoriler, bazen tek bir işveren oluşumunda bir araya geliyor olabilir.



Paket 21: **Üç işveren tipi**

Master planın hazırlanması işini veren ve bu iş için fon sağlayan kurumlar aşağıdakilerden biri olabilir:

- kendi varlık ya da yatırımlarını etkilediği için bir master planın hazırlanmasıyla ilgilenen kurumlar – örneğin yerel eğitim otoritesi veya arazi sahibi
- master planla gerçekleşecek fizikseli ekonomik ve sosyal değişimlerden etkilenecek olan toplum
- master planın hazırlık ve tasarım sürecinde kendilerinden haberdar olunmayan, ancak uygulamasında görev alacak olan kurumlar.

Hazırlık sürecinde belirlenen kurum içi işveren ekibi, paydaşlar, master plan ekibi ve uygulama ortakları önerilen sürecin tipi ve bu tipin tercih edilmesinin nedeni hakkında bilinçlendirilmelidir. Süreci herkes anlamalı ve bu çerçevede çalışmayı kabul etmelidir. Tahminler değişir veya farklı uygulama rotaları oluşursa yeni durum tüm ilgili taraflara anlatılmalıdır.

3.4 İşveren ekibini ve ekibin rollerini oluşturmak

Doğru işveren ekibini oluşturmak ve çoklu ilişkileri iyi düzenlemek master planın başarısı için gereklidir. Planın oluşturulması için fon sağlayan işveren, diğer oluşumlara dahil olmalı, onlardan destek ve belki de yardım görmeli ve bu durumu sürdürmelidir. İşveren ekibi ve uzman master plan ekibi arasındaki olumlu ilişki, projenin başarısı için olmazsa olmazdır.

İşveren kurumların bilgi ve uzmanlık seviyeleri çeşitlidir, bu da süreci planlarken dikkate alınmalıdır. Örneğin, büyük arazi sahiplerinin genelde deneyimli emlak ekipleri vardır, yerel otoriteler ise planlama profesyonelleriyle çalışır. İşveren kurumu içinde bulunmayan becerileri proje boyunca telafi etmek amacıyla, oy birliğiyle bazı uzmanlar seçilmelidir. Bu uzmanlar, projenin erken aşamalarında (örneğin iş olurluğunun hazırlanması sırasında) yardım etmeleri için işe alınabilir, sonrasında ise destek vermeleri için ekipte kalmaya devam edebilirler.

İşveren ekibi lideri, yani proje sponsoru ↠ belli özellikleri olan bir takım kültürü aşılayarak üretici bir ekibin devamlılığını sağlamalıdır. Bu takım kültürü:

- ekip üyelerini cesaretlendirmeli ve heyecanlandırmalı,
- projenin rayında ilerlemesine yardımcı olmalı (bütçenin yönetimi, zaman ve kalitenin izlenmesi),
- yalnızca gerekli toplantıları yapmalı, bu toplantılar etkili bir şekilde yönetilmeli ve zamanlandırılmalı,
- övgüde cömertliği esas almalı,
- "sözleşme" dilinden ve mühalif üsluptan kaçınmalı,
- yapıcı eleştirileri yüz yüze iletmeyi benimsemeli,
- her zaman "büyük resme" odaklanmalıdır.

Paket 22: İşveren yönetim yapısının hedefleri

İşveren yönetim yapısı:
- işveren ekibinin rollerini ve bu rolleri kimin yerine getireceğini belirlemeli
- proje ilerlerken başka rollerin gelişmesine olanak vermeli
- proje vizyonundan yola çıkılarak oluşturulan her rol için hedefler koymalı
- kararlar verilmeden önce her aşamada ihtiyaç duyulan gerçekleri tanımlamalı
- brief ve bütçe hakkında kimin söz sahibi olduğu ile maliyet ve zaman dağılımını kimin yapacağını net olarak belirlemeli
- görevlendirme kararlarının sınırlarını ortaya koymalı
- kayıt tutma imkanı olmalı, alınan kararların kaydını tutmalı
- projenin dönüm noktalarını belirlemeli, onay aşamalarını kararlaştırmalı
- kararlarını sınamak ve değerlendirmek için süreçler geliştirmeli
- anlaşmazlıklar için bir çözümü olmalı
- işverene veya paydaşa yapılacak geri bildirimleri hesaba katmalı

↞ Bölüm 3.4.2

3.4.1 Şampiyon

İşveren ekibinden bir kişi, ekibe yüksek kalitede sonuçlara ulaşmak için ilham vermesi amacıyla, tüm hedeflerin ve sonuç kalitesinin bekçisi olarak görevlendirilmelidir. Bu kişi, proje hakkındaki farkındalığı ve projeden beklentileri yükselterek her koşulda projenin amaçları için çalışır ve projeyi destekler. Ayrıca tartışmalı durum görüşmelerinde özellikle önemli bir role sahiptir, örneğin yerel planlarda veya insanların algılarında değişiklik yapılması gerektiğinde. Şampiyon projenin hedeflerine ve sonucun kalitesine kendini adamış, politik becerilere ve müzakere yeteneğine sahip olmalıdır. Yerel otoriteye sahip proje şampiyonu, bir Çevre veya Dönüşüm Müdürü, oy birliğiyle seçilmiş bir üye veya CEO; özel bir şirket ya da hayır kurumu söz konusu olduğunda ise yine CEO, karar yetkisi olmayan bir müdür veya mütevelli olabilir.

3.4.2 İşveren veya proje sponsoru

Doğrudan işveren, veya proje sponsoru master planı oluşturulması işinden, ayrıca aralarında paydaşlara danışmak, briefi hazırlamak ve teknik ekibi seçmek de bulunan hayati işveren görevlerinin yerine getirilmesinden sorumludur.

Paket 23: **Proje sponsoru**

Bir proje sponsoru:

- genel vizyonu anlamalı
- ekibi yönetmeli ve motive etmeli
- diğer ekip üyelerinin becerilerini tespit etmeli ve desteklemeli
- hem kurum içi, hem de kurum dışında iyi iletişim kurmalı
- değer ve risk kavramlarını anlamalı (gerektiğinde profesyonel danışmanlık alarak)
- ne zaman karar alınması gerektiğini bilmeli
- ne zaman iyi bir karar alındığını bilmeli
- hem büyük resme hem de detaylara dikkat gösterme konusunda azimli olmalı
- stratejik kararları gerektiği gibi alabilmek için uygun derecede otorite kurmalı

3.4.3 Proje müdürü

İşveren kurumunun bir parçası olabilecek veya dışarıdan işe alınabilecek proje müdürü, projeyi her gün koordine eder ve yönetir. Kurum içi ekip master plan hazırlama konusunda az deneyime sahipse, proje müdürü erkenden görev başına gelmelidir, ardından ise uygulama aşamalarına doğru sürece devam edebilir. Proje müdürünün güçlü bir kişiliğe sahip olması, buna ek olarak da ona ya karar alma yetkisi ya da proje sponsoruna / proje şampiyonuna doğrudan ulaşma imkanı verilmiş olmalıdır.

Paket 24: **Proje müdürü**

- projenin idaresinden sorumludur ve bir proje usûl el kitabı hazırlayabilir
- işin kapsamını, sorumlulukları ve ilişkileri netleştirir
- uygun bilgilerin varlığını garanti eder – veya toplanmasını sağlar
- işveren ile ekibin geri kalanı arasında iki yönlü bilgi akışı sağlar
- günlük kararlardan sorumludur ve bu kararların pürüzsüz olmasını sağlar
- projenin tüm unsurlarının ilerleyişini takip eder
- projenin tüm iplerini koordine eden tek bağlantı noktasıdır
- bütçeyi kontrol eder ve bütçe dahilinde çalışır
- kapsam ve değişim kontrolünü yönetir
- kaynakların kullanılabilirliğini, performans kalitesini ve döküman/veri akışını takip eder
- kurum dışındaki ekip üyelerinin detaylarını kontrol eder (örneğin tazminat sigortası)
- projenin uygulama aşamasında teslim edilebilmesi için uygun br şekilde kayıt altına alınmasını sağlar

3.4.4 İşveren idare grubu

İdare grubu, ana paydaş kurumların temsilcilerinden oluşabilir. Üyeleri, yol gösterici olmalı, ancak çok başlı bir karar alma organı gibi hareket etmemelidir. Grubun başkanlığını, proje sponsoru veya müdürü olarak işveren bizzat yapmalıdır. Yönetici, fikir birliğini yorumlamalı, seçilmesi gereken yolu tanımlamalı ve profesyonel master plan ekibi ne gerektiğine ilişkin net bir fikir edinecek şekilde onay almalıdır. Farklı üyelerin yaklaşımları, birbiriyle zıt düşen talimatların verilmesi riskini ortadan kaldırmak amacıyla dikkatlice koordine edilmelidir.

Uygun ve hayata geçirilebilir bir master plan, paydaşların bilgisi ve uzmanlığı sürece dahil edilerek oluşturulabilir. Bazen birçok ajans ve kurum toplumun belli katmanlarında söz sahibi olmayı bekler veya bunun için seçilir, yani konseptlerle ilgili fikir birliğine varabilmek için ortak kararlar almak önemlidir. İdare ekibi, bu süreci kolaylaştırmalı, önemli ajansların master plana katkıda bulunma imkanının olduğundan ve dolayısıyla sürecin başarıya ulaşmasına kendilerini adadığından emin olmalıdır.

Doğrudan projeyle ilgili olmayan, ancak önerilerin teknik incelemesini yaparak katkıda bulunacak master plan uzmanlarıyla çalışmak, idare ekibinin yararına olur. Bir diğer alternatif de, önerilerin CABE'in Design Review programına dahil edilmesidir.

3.4.5 Karar alma süreci

Proje sponsoru ve müdürünün görevleri birleştirilebilir. Bu görevler farklı kişiler tarafından yerine getirildiğinde ise karar alma sorumluluğu çok net belirlenmiş olmalıdır. Esas sorumluluk proje sponsoruna aittir ve proje müdürü yalnızca projenin idaresiyle ilgili özel kararları alır. Doğru zamanda doğru kişilerle çalışmak, başlangıçtan itibaren dikkatli planlama gerektirir. Ayrıca, seçilmiş yerel otorite üyeleriyle olan iletişim kanallarını belirlemek de, bu kişilere önemli aşamalarda danışıldığından emin olmak için önemlidir.



3.5 **Paydaşları belirlemek**

Paydaşlar, politik veya resmi otoritelerden, yatırımcılardan, özel veya kamusal kurumlardan olabilir. Onların farklı ihtiyaçlarını bir noktada buluşturmak, bazen bir master plan önermenin başlıca nedenidir. Bazı paydaş grupları da sadece master plan sürecinde oluşur. Bazıları da birlikler kurrabilir. Mümkün olduğu kadar çok sayıda paydaşla erken iletişime geçmek ve onlardan bilgi almak gereklidir.



Paket 25: **Olası master plan paydaşları**

Kamu menfaati – politik ve resmi oluşumlar

- planlama otoriteleri
- karayolları müdürlükleri
- itfaiye ve acil servis hizmetleri ile güvenlik otoriteleri
- bina kontrol departmanları
- resmi danışman ve ajanslar, örneğin CABE, English Heritage
- kamusal fon sağlayıcılar, örneğin yerel kalkınma ajansları
- yerel hizmet sağlayıcılar, örneğin konut kooperatifleri

Özel menfaatler

- arazi sahipleri
- fon sağlayıcılar (kısa vadeli)
- yatırımcılar (uzun vadeli)
- geliştiriciler
- yönetim ajansları
- sakinler
- hizmet şirketleri
- ulaşım sağlayıcılar

Bölgesel menfaatler

- yerel sakinlerin kurduğu oluşumlar
- yerel iş ve ticaret odaları
- yerel işverenler ve işçiler
- yerel topluluklar
- yerel politikacılar
- gelecekteki sakin ve kullanıcılar
- alanın ziyaretçileri
- (kalkınma tamamlandığı zaman muhtemelen yetişkin olacak) çocuklar

3.6 Paydaşlara danışmak ve onlarla iletişim kurmak

Paydaşlarla kurulan iletişim, yanlış beklentiler uyandırmadan doğru bilginin toplanabilmesi için deneyimli bir kişi tarafından gerçekleştirilmelidir. Danışmaya zaman ayrılmalı, ancak bu zaman projeyi zedeleyecek kadar uzun olmamalıdır. Doğru zamanda, doğru miktarda bilgiye ihtiyaç vardır. Yanlış seviyedeki bilginin yanlış zamanda sunulması, gereksiz düş kırıklıklarına yol açar ve herkes için gecikme anlamına gelir.

Kesin iletişim rotaları, zamanlamalar ve ilgili kişiler projeye göre değişiklik gösterir. Paydaşlarla iletişim kurması gereken kişi işveren, proje şampiyonu, proje müdürü, master plan ekibinin lideri veya uzmanlardır. Vizyon aktarılmalı, paydaşların bilgisi harekete geçirilmeli ve master plan ekibinin onların bakış açılarını ve bilgisini tasarım sürecine katabilmesi için kaygıları anlaşılmalıdır.

3.6.1 Danışma stratejisi

Danışma, değerlerin oluşturulması, zıt hedeflerle birlikte ortak bir paydada birleştirilmesi ve hassas konuların ele alınmasıyla ilgilidir. Master planın yerel planlama politikasını etkilemesi isteniyorsa, yerel planlama otoritelerinin Kalkınma Planı Belgeleri kapsamında , kamunun sürece dahil edildiğine ilişkin raporlar hazırlama ihtiyacı da düşünüldüğünde, danışma süreci özellikle önemlidir.

→
Bölüm 2.1 Paket 8

İşveren, erkenden bir danışma stratejisi hazırlamalıdır. Danışmayı iletişim, tanıtım ve pazarlamayla karıştırmak ve dolayısıyla yanlış beklentiler uyandırmak kolaydır, bu nedenle süreçler dikkatle planlanmalıdır. Danışma, bir çeşit fikir alışverişidir; iletişim ise tek yönlü bilgi alımıdır.

Danışma stratejisi aşağıdakileri belirlemelidir:

- süreçten kimin sorumlu olacağı
- danışmayla ilişkili hedefler, beklenen yararlar ve riskler
- kime danışılacağı, kiminle iletişim kurulacağı
- hangi aşamalarda danışmaya başvurulacağı
- kullanılacak süreç tipleri
- danışmanın benzer iletişim/tanıtım veya pazarlama stratejileriyle olan ilişkisi

Danışmanın miktarı, tipi ve zamanlaması projenin bağlamıyla ilgilidir. Örneğin rekabetin, farklı geliştirici menfaatlerinin ve kendi gündemlerine sahip çok sayıda mevcut yerel kurumun söz konusu olduğu bir proje, herhangi bir plan şekillendirilmeden önce yerel ilgi oluşturulması gereken bir projeden farklı ele alınmalıdır. Bazı resmi oluşumların temsil yetkisi vardır ve bunlara danışılması gerekir.

Danışma sürecinde yardımcı mekanizmalar belirlemek: Holbeck Köykenti, Leeds

Büyük ölçekli modeller ve fikirleri kayıt altına alan net görseller, sürmekte olan görüşmeleri kolaylaştırmak için önemli araçlar. Bu, söz konusu süreç yıllar alıyorsa daha da önem kazanıyor. Tıpkı gelecek için yön tayininde fikir birliğine ancak uzun süren bir danışma sürecinden sonra ulaşılan Leeds'teki Holbeck Köykenti için hazırlanan "rahat kesim" master planda olduğu gibi.

Değişimi başlatacak ve kontrol edecek olanlarla, değişimden etkilenecek olanlar (arazi sahipleri, geliştiriciler, ajanslar, kurumlar, fon sağlayıcılar ve yerel otorite) danışma ve tartışmalarla güçlü bir sahiplenme hissi yaratıyor. Bu süreç, organik ve esnek. Aynı zamanda doğru kararların alınması, doğru ortaklıkların kurulması ve durmadan değişen politik, sosyal ve kültürel senaryoları benimseyebilecek kadar esnek olması için zamana ihtiyaç duyuyor.





Proje: Holbeck Köykenti, Leeds
İşverenler: Leeds Belediyesi, Yorkshire Forward
Stratejik Çerçeve Danışmanları: Bauman Lyons, Martin Stockley Associates, Estell Warren Landscape Architects
Görseller: Leeds Belediyesi

Danışılan herkes, tasarım sürecinin farklı hedefleri ortak bir noktada buluşturmayı amaçladığını, dolayısıyla herkese istediğini vermenin nadiren mümkün olduğunu idrak etmelidir. Uzmanlar ve jüri üyeleri birbirlerinin değerlendirmelerine meydan okumaları için cesaretlendirilmelidir. Tasarım ekibi, yerel bilginin bir projeye verebileceği değerli katkının farkında olmalı ve erken danışma süreciyle bu kaynaktan yararlanmaya hazırlanmalıdır. Böylelikle pratik olmayan veya daha az etkili çözümlerin peşinden gidilmemiş olur.

Ortak hedefler üzerinde anlaşmaya varılmadan önce rol oynama, kamusal katılım egzersizleri ve tasarım atölye çalışmalarının da aralarında bulunduğu birçok danışma çeşidine ihtiyaç duyulabilir. Bu aktiviteler, tasarımı danışılan gruplara bırakmak için bir fırsat olarak algılanmamalıdır. Bunun yerine, denenmiş danışma mekanizmalarına başvurulabilir. Günler alabilecek süreç, dikkatli bir hazırlık gerektirir ve gerekli teknikleri bilen kişiler tarafından yönetilmelidir. Master planı yerel otoritenin hazırlaması ve uygulaması gereken durumlarda politik destek kritik önem taşır. Bağlantıları erken kurmak politik destek almayı kolaylaştırabilir.

Bazen bilgiye ulaşmak için basit iletişim gerekir, örneğin farklı aşamalarda paydaşların desteğini almak veya fikirleri olası yatırımcılar ile fon sağlayıcılara “pazarlamak”, onları sürece dahil etmek için.

Paket 26: **Danışma ve iletişim yöntemleri**

Paydaşlara danışmak veya onlarla iletişim kurmak için, birçoğu süreç boyunca birlikte ya da ayrı ayrı kullanılabilecek çok çeşitli yöntemler geliştirilmiştir. Bazıları, yöntem ve hedefleriyle danışıcı özellik sergiler, bir kısmı ise tek yönlü iletişime ve pazarlamaya yöneliktir. Önemli olan, halka, işverenin hedeflerine ve süreçte gelinen aşamaya göre uygun yöntemlerin kullanılmasıdır. Bazı yöntemler şunlardır:

- tasarım atölye çalışmaları
- halk günleri
- sergiler
- inceleme gezileri
- halkın arasında dolaşma
- odak grupları
- halk toplantıları
- anketler
- resmi kurullar/toplantılar
- yerel mimariye ve yapısal bir merkeze sahip projeler
- müfredata bağlı, yerel öğretmen ve öğrencilerden oluşan girişimler
- web sitesi
- gazeteler
- yerel basın

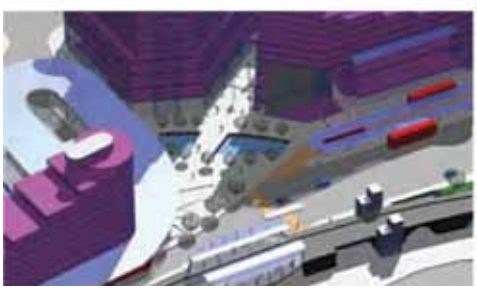
daha fazla bilgi için *Nick Wates, Community consultation handbook* (Earthscan, Londra 2002)

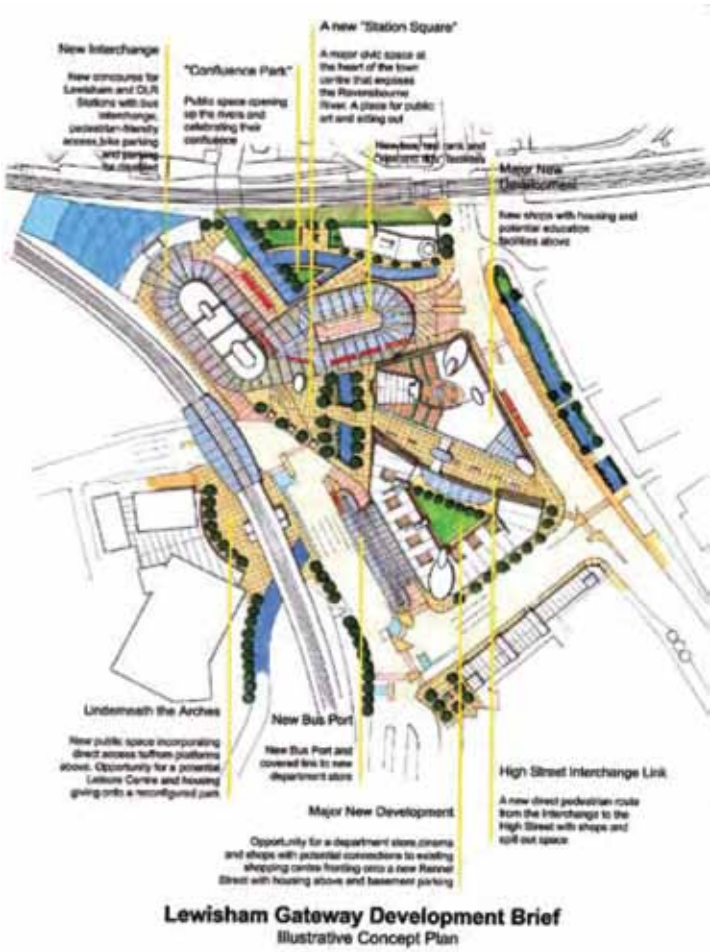
İletişim için farklı araçlar kullanmak: Lewisham Gateway

Lewisham merkezinin dönüşüm projesi, raylı sistem ve otobüs duraklarından uzakta kalan kent merkezine çözüm ararken, aynı zamanda yeni bir kamusal alan yaratmak ve aynı zamanda yeterli miktarda yeni ticaret, perakende ve konut gelişim alanı oluşturmayı hedefliyor. Lewisham Gateway projesi için geliştirilen seçenekler, üç boyutlu mekansal planın yer aldığı çizimlerde gösteriliyor.

Farklı iletişim araçları, farklı fikirleri iletebilir. Bir tasarımın çeşitli görsel malzemeler kullanılarak sunulması, farklı paydaş tipleriyle iletişimde yararlı olabilir. Bilgisayar modellemesi çeşitli üç boyutlu görüntülerin yaratılmasına, çizim ise olası kullanımlar ve detaylar hakkında açıklayıcı notlara imkan veriyor.







Proje: Lewisham Gateway, Londra
İşverenler: Lewisham İdari Bölgesi, Londra ("Urban Renaissance in Lewisham" Dönüşüm Bütçesi Kurulu adına), Londra Kalkınma Ajansı, Transport for London, London Bus Services Ltd.
Danışmanlar: Chesterton International, Jon Rowland Urban Design, Colin Buchanan and Partners
Görseller: Jon Rowland Urban Design

3.6.2 Danışma süreci

Kamuya danışmak ve birbirine zıt istek ve ihtiyaçların konuşulduğu ortamlarda bulunmak bir uzmanlık alanıdır. Belirlenmiş ve tartışmaya açık olmayan unsurlar net olarak belirtilmelidir. Onaylanmış yerel ve merkezi hükümet planları ile kalkınma çerçeveleri, bunların durumları ile master planla olan ilgileri danışma süreci başlamadan ortaya konmalı ve açıklanmalıdır. Danışılan kişiler de mümkün olduğunca herkesin kabul edebileceği kararları hedeflemek konusunda fikir birliği yapmalıdır. Resmi onay süreçleri açıklanmalı, tasarım ve onaylarla ilgili kararların geri bildirim fırsatları belirlenmelidir.

Etkili danışma, kamuya ve hak sahibi taraflara master plan ekibinin arazileriyle aktif olarak ilgilendiğini, üstelik projeyi kabaca değil detaylı biçimde ele aldığını göstermelidir, büyük problemi çözmek uzun zaman alacak olsa bile. Dezavantaj, hayata geçirilmesi yıllar alacak beklentiler oluşturmaktır. Program ve maliyetler, açıkça ve gerçekçi bir biçimde ele almalı, ancak birşeylerin er ya da geç gerçekleştiğini görmenin vereceği güven arttırıcı etkiyi de aklınızdan çıkarmamalısınız.

Birçok büyük ölçekli master plan alanı önceden çok kez gözden geçirilmiştir, bu nedenle ana paydaşlar danışma süreçlerinden bıkmış olabilir. Olumsuz tepkilerin üstesinden gelmek için master plan erken kazançları ortaya koymalı ve gerçekçi bir uygulama çizelgesine sahip olan bir yaklaşımın önemini güçlendirmelidir.

Bazı durumlarda, özellikle de konut geliştirme planlarında, yerel sakinleri temsil etmeleri için farklı danışmanlarla çalışmak süreci iyileştirir. Bu bağımsız danışmanlar toplumun temsilcileri olma görevini üstlenmeli ve gerektiğinde halkın doğrudan katılımını desteklemelidir. Danışma sürecini, halk temsilcilerinin beceri ve kapasitelerini geliştirmek için kullanma fırsatıyla da karşılaşmak mümkündür.

Paket 27: **Danışma etkinliğinde cevaplanması gereken sorular**

Hazırlık
Etkinliğin hedefleri ve amacı nedir?
Gündemi kim yazacak?
Etkinliğin planlama ve tasarım süreçleriyle ilgisi ne?
Hangi paydaşlar davet edilecek ve onlarla nasıl iletişim kurulacak?
Azami katılım için buluşma zamanı nasıl belirlenmeli?
Katılamayan kişilere nasıl ulaşılacak?

Organizasyon
Etkinliği kim organize edecek?
Ne kadar sürecek?
Hangi ekipman veya uzmanlık hizmetleri gerekli olacak?
Nasıl bir mekan kullanılmalı?
Kreş veya yiyecek-içecek gibi hizmetler sunulacak mı?

Maliyetler
Hazırlık ve takip de dahil, etkinliğin maliyeti ne olacak?
Etkinliğin sponsoru kim olacak?

Profesyonel destek
Bağımsız bir kolaylaştırıcıya ihtiyaç olacak mı?
Diğer profesyonellerin rolü ne olacak?
İlgili danışmanlık çalışmalarına katılmayı kabul eden profesyonellere sınırlama getirilmeli mi?
Katılımcılara nasıl bildirim yapılacak?

Takip
Geri bildirimler nasıl kullanılacak?
Etkinlik medyaya nasıl sunulacak?
Ne tür rapor(lar) ve/veya çizim(ler) üretilecek?
Etkinliği ne takip edecek?
Oluşan fikirleri sürece dahil etmekten ve etkinlik sonrası geri bildirim yapmaktan kim sorumlu olacak?

3.6.3 Danışma çıktıları

Süreç, danışılan kişilerden bilgi stratejik çerçeveye ve tasarıma katkıda bulunabilecek bilgileri (düşünceler, tercihler) toplar. İletişimin yararlarından her aşamada faydalanmak için süreç dikkatlice kayıt altına alınmalı ve çıktılar da net bir şekilde tanımlanmalıdır. Danışılan kişiler güven ve iş birliği ortamı oluşabilmesi için geri bildirim yapma fırsatına sahip olmalıdır: bu özellikle master planın uygulanma zamanı geldiğinde önem taşır. Süreç, arazi dönüşüm geçirirken gerekli olan değişim yönetiminin bir parçası olabilir.



→ Çalışma sayfası 1

→ Paket 28

3.7 **Master plan ekibi**

3.7.1 Doğru becerileri bulmak

Bir master plan ekibinde ihtiyaç duyulan beceriler çok çeşitlidir ve projeden projeye de farklılık gösterir. Uygun uzmanları seçmek zaman alabilir, ancak önem taşır. Yapılacak rekabete dayalı seçim, herhangi bir tasarım projesindekilere benzer usûlleri takip etmelidir ve sadece maliyete değil, kalite ve değere dayanmalıdır.

Proje boyunca çok sayıda farklı uzmanlıklara ihtiyaç duyulsa bile, çalışmalar kentsel tasarım/master plan, ekonomi, ulaşım ve peyzaj planlama alanları etrafında şekillenecektir. Diğer becerilere uzmanlık veri raporlarının hazırlanması veya belirli durumların üstesinden gelmek gibi anlarda ihtiyaç olabilir. İşveren, gerekli tüm becerilere kurumu dahilinde sahip olabilir ve dışarıdan sayılı desteğe gereksinim duyulabilir. Alternatif olarak, danışman bir master plan ekibi tüm alanlara hakim veya geniş bir uzman ağıyla koordine olabilir.



Paket 28: **Master plan ekibi**

Çekirdek uzmanlıklar

- master plan
- kentsel tasarım
- şehir planlama
- mimarlık
- peyzaj tasarımı
- trafik ve hareket analizi ve planlaması
- ekonomik kalkınma ve emlak talebi
- dönüşümün fon kaynakları ve uygulama

Ek uzmanlıklar

- proje yönetimi
- bina, inşaat ve otoyol mühendisliği
- inşaat yönetimi
- akustik mühendisliği
- maliyet planlaması/keşif ve metraj uzmanı
- emlak pazarı analizi
- kent sosyologları ve suç danışmanları
- toplum kalkınması ve danışmanlık
- etkinlik organizasyonu ve tanıtım
- pazar araştırması
- kimlik ve markalaşma
- çevre uzmanları (ekolojistler, su yolu uzmanları vs.)
- arkeoloji/tarihi miras
- koruma ve listelenmiş bina uzmanları, kent tarihçileri
- endüstri sektörü danışmanları (kültür veya serbest zaman endüstrisi vs.)
- sanatçılar ve sanat profesyonelleri

Profesyonel master plancı yetiştiren bir eğitim programı yoktur, master plan uzmanları genelde kentsel tasarımcılar, şehir plancıları, master plan hazırlamak için gerekli becerileri zamanla kazanmış mimarlar veya peyzaj mimarlarıdır. Bazı çok disiplinli ofisler kentsel tasarım, peyzaj mimarlığı, ekonomik dönüşüm ve mimari becerileri aynı çatı altında sunar.

Gerekli diğer uzmanlarla çalışabilme şartıyla, işveren ekibinin tüm uzmanlıkları kurum içinde bulundurmasına gerek yoktur. Mimarlar ise tasarım yaklaşımına kattıkları derinlik nedeniyle projede hayati rol oynayabilirler. Ancak master plan, mimarlığın büyük ölçekli versiyonu olmaktan çok uzaktır ve bir bina veya binalar grubunun tasarımı için gerekli olan becerilere ek olarak farklı beceriler gerektirir.

Paket 29: **Bir master plan uzmanının temel becerileri**

Bir master plan uzmanı aşağıdaki yeteneklere sahip olmalıdır:

- çok çeşitli teknik verileri koordine etmek ve farklı unsurların bağlantılı önemini değerlendirmek
- bir kent arazisi hakkında bütünsel düşünebilmek
- kentsel tasarım önerileri hazırlamak
- araştırma, değerlendirme ve önerileri farklı kitlelere net bir şekilde sunabilmek
- fikir ve önerileri sözlerle, şemalarla ve üç boyutlu görsellerle net ve öz bir şekilde iletmek (genellikle bir kentsel tasarımcının katkısıyla)
- önerilerin nasıl hayata geçirileceğine değinmek
- tasarım kararlarını geniş kitlelere/ana paydaşlara açıklamak
- ekibi, işverenin katkısını, bütçe ve programı verimli bir şekilde yönetmek
- ana paydaşların haklarını uyumlu bir bütünde bir araya getirmek



3.7.2 Master plan ekibine liderlik etmek

İşveren, ekibin master plan konusunda deneyimli ve bazen zıt düşen profesyonel yaklaşımları koordine edebilecek güçlü bir birey tarafından yönetildiğinden emin olmalıdır. Master plan becerilerini değerlendirmenin esas kriterleri, seçim sürecinde dikkatle incelenmesi gereken deneyim ve referanslardır. Teknik ekipteki lider master plan uzmanı uzmanlar tarafından öne sürülen politika ve önerileri orijinal vizyona odaklanan tek bir planda bir araya getirir. Peyzaj tasarımı ve kentsel tasarımın bütünleştirilmesi bu uyumu yakalamada özellikle kritik önem taşır. Bazı durumlarda işverenin proje müdürü işveren ve master plan ekipleri arasındaki etkileşimi yönetebilir.

3.7.3 Görevlendirme briefi

Bir projeye teklif vermek veya ona nasıl yaklaşılacağını belirtmek için, master plan ekibi bir görevlendirme briefine ihtiyaç duyar. Sonuçta ortaya çıkacak master planın kalitesi, büyük oranda bu briefin kalitesine bağlıdır. Bu brief, temel veriler ile işverenin stratejik çerçevede belirtilen hedeflerine ve vizyonuna değinmeli, teklif süreciyle ilgili bilgiler içermelidir. Bazı işverenler eksiksiz bilgiler ortaya koyacak durumdayken, bazıları da değildir, ancak hepsi bir master plan uzmanını işe almadan önce stratejik çerçeve üzerinde çalışmış olmalıdır. Master planın danışman ekibi başlangıçtaki briefi bir raporla detaylandıracaktır. Böylece önceliklerin yeniden dengelenmesi sağlanabilir. Bu rapor üzerinde, planın çerçevesini oluşturacağına dair işverenle anlaşmaya varılmış olması gerekir.

Paket 30'da, bir master plan ekibinin teklif verebilmek için görevlendirme briefinde ne tipte bilgilere ihtiyaç duyduğu özetlenmiştir. Bu bilgiler, Çalışma sayfası 4'te detaylandırılmıştır.

Farklı senaryoları ele almak: Aşağı Lea Vadisi, Londra

Bazen bir master plan farklı roller üstlenebilir. Aşağı Lea Vadisi için hazırlanan master plan üç olası senaryoyu ele aldı: Olimpiyatlar sırasında, Olimpiyatlar'dan sonra ve Olimpiyatlar olmadan. Plan, hem uluslararası büyük bir etkinlik mekanında aktiviteleri düzenleyecek, hem de Londra'nın yenilenmesi için yakalanabilecek en büyük fırsatı yakalayacaktı. Plan, Olimpiyatlar'ın ardında yenilenmiş topraklar ve yeni tesislerden oluşan nasıl bir miras bırakacağını, yeni mahalleler, parklar, su yolları yaratabileceğini ve Londra için ekonomik hareketlilik yaratabileceğini ortaya koyuyor.

Plan: Aşağı Lea Vadisi, Londra Olimpiyatları 2012 – Miras Master Planı
İşveren: Londra Kalkınma Ajansı
Master Plan: EDAW, Allies and Morrison, Foreign Office Architects, HOK
Görsel: EDAW



Paket 30: **Master plan uzmanının görevlendirme briefinde yer alacaklar**

Görevlendirme briefi, aşağıdaki unsurlar hakkında mümkün olduğunca detaylı bilgiyi içermeli, ya da bu bilgiler briefe eklenmelidir:

- vizyon
- kalkınmanın birincil hedefleri: fiziksel, ekonomik ve sosyal
- lider işveren kurumları
- idare grubu ve diğer paydaşlarla ilişkiler
- master plana konu olan arazi
- temel bilgiler ve bu bilgiler hakkında gerekli çalışmalar
- taslak iş olurluğu ve daha ileri araştırma gereken diğer unsurlar
- master planın tanımlamaya çalıştığı şeyler ve ucu açık bırakılacak noktalar
- alan için geçerli güncel politikalar ve bu politikaların hangi kısımlarının gözden geçirileceği
- özel sektör veya kamu ajansıyla kurulan ortaklığı finanse edecek başlangıç seçenekleri
- ekibin nasıl seçileceği: seçim kriterleri, seçim programı, teslim edilecek belgeler
- aranan beceriler
- seçilen ekipten beklenen işler (işverenle buluşmalar, danışmalar, raporlar, sunumlar dahil)
- master plan hazırlama süreci progtramı
- bütçe: bütçe, önceden sabitlenebilir veya yarışan ekipler tarafından belirlenebilir

3.7.4 Master plan ekibini seçmek

İtibar ve deneyim, bir ekibi seçmek için başlangıç noktasıdır. Yine de, Avrupa Birliği Düzenlemeleri→ile uyum sağlamak için rekabete dayalı bir seçim süreci çoğu kez gerekli olur. Rekabete dayalı sürecin iki ana tipi vardır:

← Çalışma sayfası 2

- davetli yarışma
- herkesin katılabileceği açık yarışma

Yetenekli ve uyumlu bir ekip oluşturma ihtimali yüksek olan bir yöntem, aşamalı seçimdir→. Birinci aşamada, kurumlar beceri ve deneyimlerine ilişkin belgeler ileterek ön değerlendirmeden geçer. Ardından, üç veya dört ekipten oluşan bir finalist listesi belirlenir. Bu firmalardan, ikinci aşama için daha detaylı bir teslim hazırlamaları ve görüşmeye katılmaları istenir. İkinci aşamada yapılacak teslimlerde, master planın hazırlanma yöntemlerine ilişkin başlangıç fikirleri ile arazinin yerelliğiyle ilgili konuların saptamaları istenebilir. İşveren, sabit bir bütçe belirleyebilir ve her ekibin bu bütçe dahilinde sunduğu teklifleri karşılaştırabilir, veya ekipleri yöntem ve bütçelerini önermeleri konusunda serbest bırakabilir.

← Çalışma sayfası 1

İşveren, rekabet eden ekipler için gerekli bilgiyi sağlamak için zaman ayırmalıdır, bazı maliyetlerin bir kısmını karşılamak için ödül önermek de üzerinde iyice düşünülmüş kaliteli teslimleri teşvik edebilir. Son kararı verirken ekibin deneyimli, yönetici üyelerinin projeye harcayacağı zamanı ve önerilen ekip liderinin deneyimini hesaba katmak önemlidir.

İşverenler, master plan uzmanlarını genellikle bir tasarım yarışmasıyla işe almak isterler. Bu yaklaşım, ekiplerin olgunlaşmış tasarım fikirleri üretmesi için henüz erken olduğundan birçok durumda uygun değildir. Birlikte çalışmak çin verilecek karar ekibin sağlam yöntemlerine, tasarım becerilerine, işverenin yanında çalışabilme kapasitesine ve arazinin potansiyelini nasıl değerlendirdiğine dayanmalıdır. Tasarım yarışmaları, zaman ve efor bağlamında hem işveren, hem de yarışan ekipler için masraflıdır.

Yine de, bir tasarım yarışmasının uygun çözüm olabileceği durumlar vardır, örneğin projenin stratejik çerçevesi gelişmişse ve yarışma süreci geliştirici ortakların seçim sürecinin de bir parçası olarak kullanılıyorsa.

→
Bölüm 2.3 &
Çalışma sayfası 3

Paket 31: **Seçim sürecinizin temel prensipleri**

- adaylara eşit ve adil davranılır
- süreç saydamdır ve iyi yönetilir
- gerçek niyet, devam etmektir
- her adayın katılım için yeterli süresi vardır
- ön değerlendirme süreci için istenen bilgiler ekip için fazla külfet oluşturmaz
- tüm adaylar her aşamada seçim kriterlerinden haberdar edilir
- tüm adaylar aynı ve en güncel bilgiye sahiptir
- tüm adaylara gerekli prosedürler anlatılmıştır
- adaylardan alınan bilgiler gizli tutulur
- süreç denetlemeye açıktır
- son karar, ispat edilebilir nedenlere dayanır
- başarısız adaylara geri bildirimde bulunulur



Paket 32: **Seçim sürecinin aşamaları**

Her seçim süreci, saydam, açıklanabilir ve adil olmalıdır

Birinci aşama: ön değerlendirme
Uygunluklarını kanıtlamaları için kurumlardan genelde ön değerlendirme sürecine girmeleri istenir. Gerekli koşullar işveren tarafından belirtilmeli ve entelektüel, teknik, fiziksel ve mali kaynaklar gibi, ekibin sahip olması gereken ana nitelikleri kapsamalıdır. Ön değerlendirme kriterlerine uyan firmaların bir listesi çıkarılır. Bir ekip tarafından başarılan işlerin kalitesi ve miktarı göz önünde bulundurulmalıdır. Başarılı bir şekilde uygulanan planların hazırlık süreci, önemli bir uygunluk faktörüdür.

İkinci aşama: Finalist listesi
Hazırlanan "uzun liste", son seçimin yapılacağı bir finalist listesine indirgenir. Master plan alanında uzman profesyonel bir danışman bu listenin hazırlanmasına yardımcı olabilir. Finale kalan ekipler daha detaylı bir teslim yapar.

Finalist listesinden seçim yapmak
Seçim komitesi, çeşitli ürünlerin kalitesini değerlendirmek için proje yönetiminden teknik yaklaşıma ve tasarım sezgisine kadar çeşitli becerilere sahip olmalıdır. Sadece ücretlere dayanan bir seçim anlayışı tavsiye edilmez – bu, entelektüel veya yaratıcı hizmetlerin tedariği için uygun olmayan bir yöntemdir. Ücretin kriterlerden biri olduğu durumlarda, hem önerinin kalitesine hem de verilen teklife uygun ağırlığı verecek bir denge arayışına gidilmelidir.

Görevlendirme
Seçim yapıldığında, master plan ekibi işe alınmış demektir. Sözleşmeyle ilgili ayarlamalar tamamlanmalı ve zaman çizelgesi üzerinde anlaşmaya varılmalıdır.→

← Çalışma sayfası 1

3.7.5 Avrupa Birliği Resmi Gazetesi (ABRG) usûlleri

AB'nin "hizmetler" için hazırladığı tedarik düzenlemeleri, kamu işverenlerinin→→ master plan projeleri için geçerlidir. Ne AB düzenlemeleri, ne de diğer rekabete dayalı seçim süreçleri gelecekteki tedarikçilerle bağlantıya geçmeyi kısıtlamaz. Teklif sahiplerinin işveren ekibindeki bir yöneticiyle, örneğin proje müdürüyle doğrudan etkileşim içinde olması daha itinalı önerilerin oluşmasını sağlayabilir, özellikle de plan bağlamının hala netleştirilmesi gereken durumlarda. Ayrıca bu şekilde işveren hangi ekiple daha verimli çalışabileceği hakkında daha net bir fikir edinebilir.

3.7.6 Olumlu çalışma ilişkileri kurmak

İşveren ve danışmanlar arasındaki ilişki, başarıya giden önemli anahtarlardan biridir. Taraflar birbirine saygı duymalı, ve biri diğerinden baskın olmamalıdır – danışmanlar briefe, işveren de danışmanların fikirlerine karşı çıkabilecek kadar özgür hissetmelidir. Hem kurum içi, hem de dış ekiplerdeki bireyler tüm taraflara tanıtılmalı ve işveren süreci ve ilişkileri yönetmek için bir yapı geliştirmelidir.

←← Çalışma sayfası 2



Kimlik üzerine düşünmek: Zuidas, Amsterdam

Amsterdam'ın Zuidas bölgesini kalkındırmak amacıyla hazırlanan 25 yıllık bir program var. Soldaki görseller, master planın stratejik çerçevesi ya da briefinden alındı. İmaj, marka, kültür, kimlik veya karakter kavramlarının Zuidas planı bağlamında ele alınmasını simgeliyorlar. Belediye, alanı küçük parçalara bölen bir master plan önerisi sundu. Söz konusu bu bölgelerin her biri kendi bileşenlerine, yerleşim gereksinimlerine, atmosferine ve ölçeğine sahip. Bu bilgiler, master planın tasarım aşaması briefinin bir parçasını oluşturuyor.

Proje: Amsterdam Zuidas, Hollanda
İşveren: ING Real Estate
Master Plann Briefi: DEGW
Görseller: DEGW

3.8 Sonraki adımlar

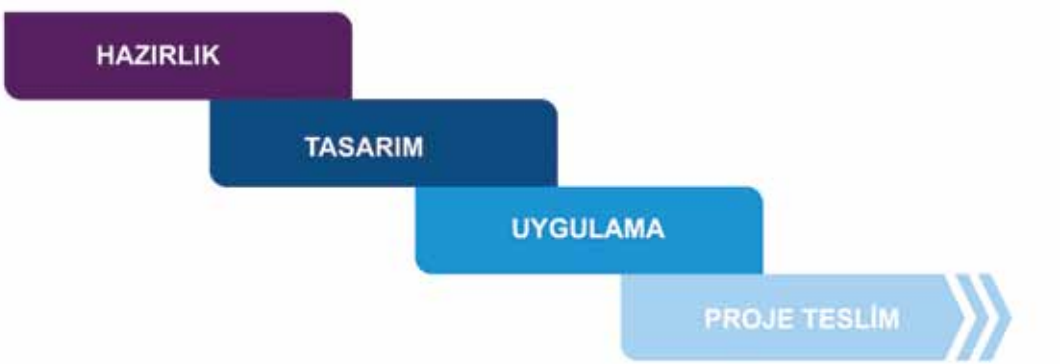
Hazırlık aşaması tamamlandıktan sonra, stratejik çerçeve mekansal master planın briefi halini alacak ve master plan ekibi de yerini almış olacak. Artık tasarım aşamasına geçmek mümkün. Hazırlık aşamasında, uygulama süreci de hesaba katılmış olmalıdır.

Bazı projelerde, fon kaynakları veya erken uygulama konuları çözüme ulaştırılırken hazırlık ve tasarım aşamaları arasında zaman geçebilir. Böyle durumlarda, zaman geçerken stratejik çerçevenin güncelliğini koruduğundan emin olmak önemlidir.

Tasarım

Tasarım aşaması boyunca, işveren aşağıdaki konulara odaklanan önemli roller üstlenir:

- master plan ekibine teknik altyapı sağlamak
- liderlik etmek, çok sayıda paydaşın katkı ve haklarını koordine etmek
- belli hedeflerin önceliği hakkında net bilgi verildiğinden emin olmak
- gerektiğinde ekibi stratejik anlamda yönlendirmek
- önerilerin gelişimine ve sınanmasına katkıda bulunmak
- master planın ilerlemesine katkıda bulunacak ana paydaşlardan bağlılıklarını istemek (politik destek dahil)
- fon kaynakları, aşamalandırma ve uygulama hakkında gerçekçi yaklaşım sergilemek
- ne olup bittiğini geniş kitlelere aktarmak



Paket 33: **Tasarım aşamasında süreç ve ürünler**

Tasarım	**Stratejik çerçeveyi sınayın** **gerekli diğer temel bilgileri toplayın** **iş olurluğunu sınayın ve geliştirin** **vizyonu gözden geçirin ve genişletin** ⇓ **Arazi kullanımı ve plan seçeneklerini hazırlayın ve sınayın** ⇓ **Olası uygulama modelleri ve seçenekleriyle karşılaştırın** ⇓ **Danışma: paydaşlara danışma ve geri bildirim** ⇓ **Üç boyutlu kentsel tasarım önerilerini de içeren mekansal master plan taslağını hazırlayın** ⇓ **Kalkınma kapasitesi analizi ve testleri** ⇓ **Kentsel tasarımı geliştirin** ⇓ **Mekansal master planı ve raporunu tamamlayın (uygulama mekanizmaları dahil)**

4.1 Tasarım süreci

Karşı sayfadaki tablo, bir master planın tasarımı sırasında atılması gereken adımları özetliyor. Stratejik çerçeveyi sınamak, fiziksel önerileri geliştirmek ve uygulama imkanlarını tanımlamak bu adımlar arasındadır. Bu unsurların yararlı değişimler yaratmak için uyumlu ve gerçekçi yöntemler olduğundan emin olmak gerekir.

Erken aşamalarda öneriler, alanın sonradan detaylandırılacak ve kalkınma için anahtar kentsel tasarım prensiplerini yansıtan arazi kullanımı prensiplerini oluşturur. Bu üç boyutlu öneriler oluşması muhtemel kalkınmanın miktarını ve dolayısıyla olası maliyetler ve değerleri sayıya dökerek sınanabilir. Bu, uygulama aşamasında yararlı olacaktır.

Master plan uzmanlarının tasarım aşaması boyunca dikkat etmesi gereken konuların detaylı tanımları, *Urban design compendium* (English Partnerships and Housing Corporation, Londra 2000) ve *Urban design guidance*'da (Urban Design Group, Londra 2002) bulunabilir. Bu yayınlar, master plan uzmanlarının kütüphanesinde mutlaka yer almalıdır.

Master plan ekibi yerini aldıktan ve tasarım süreci başladıktan sonra, işverenler aşağıdakilerin farkında olmalıdır:

- sürecin tekrarlayan ve sürekli sınama gerektiren doğası
- bir master plandan ne beklenmesi gerektiği
- bir master planın nasıl değerlendirileceği
- paydaşları master plana dahil etmeye devam etmenin önemi
- master planın uygulanabilirliği→ ele aldığından nasıl emin olunacağı.

← Bölüm 5



4.2 Bir master plandan beklenmesi gerekenler

Danışman ekibi işe almaktan master planın son haline kadar geçen sürenin altı aydan az olması mümkün değildir. Bu süre, projenin büyüklüğüne bağlı olarak bir yıl veya daha uzun olabilir. Dönüm noktaları, danışma ve karar alma anları belirlenmeli, devam etmeden önce planın ne zaman vizyonla ve hedeflerle karşılaştırılacağına karar verilmelidir.

Paket 34: **Mekansal master plan dökümanlarının içeriği**

Üç boyutlu kentsel tasarım önerileri
- önerilen kütle, yükseklik, yoğunluk, bakı, grid ve bloklar (mimari detaylar ve stil detayları hariç)
- hareket rotaları (yaya ve araç)
- açık mekanın konumu ve rolü.

Master planın yazılı bölümü aşağıdakileri kapsamalıdır:

Vizyon raporu
- süreç boyunca gelişecek ve genişleyecek vizyon
- hedef ve amaçlar – master planın ne amaçladığı

→ Bölüm 3.2.5

Alan ve bağlam ön değerlendirmesi
- mevcut bağlam ve temel bilgilerin özeti

→ Bölüm 4.2.2

Politikanın yeniden gözden geçirilmesi
- politika bağlamı ve master planın politika olarak benimsenmesi gereken unsur ihtiyacı, örneğin destekleyici planlama rehberi veya tasarım briefleri

Fizibilite ön değerlendirmeleri
- fizibilite ve seçenek ön değerlendirmesini içeren iş planı

→ Bölüm 3.2.4

Planlama ve tasarım prensipleri
- master planın farklı elemanlarının tanımı: fiziksel, ekonomik ve sosyal
- farklı fiziksel elemanlar / bir araya geldiğinde başarılı bir mekan oluşturacak katmanlar – arazi kullanımı, mimarlık, açık alan / peyzaj, hareket, altyapı vb. ile ilgili stratejiler
- tasarım aşamasının binalar ve mekanlar için detaylandırılmasını desteklemek için benimsenmesi gereken politikalar, örneğin önemli mekanların kalitesi veya binalar için sürdürülebilir tasarım prensipleri

Göstergesel tasarım konseptleri ve önerileri
- master planın, başarılı bir mekan yaratmak için belirleyici ve hayatî özellik taşıyan unsurları ve daha esnek ele alınabilecek diğer özellikleri

Önerilen kalkınma sürecinin veya uygulama stratejisinin detayları
- detaylı öneriler oluştukça onları master planla birlikte değerlendirme mekanizması
- şartlar değişirse master planı da değiştirme mekanizması
- uygulama mekanizması (örneğin maliyetler, aşamalandırma, fon sağlama, zamanlama ve uygulama organizasyonları)
- kalkınmanın ana ortakları ve sırasıyla rolleri: dönüşüm ajansları, geliştiriciler, fon sağlayıcılar, tasarımcılar, toplum, kiracılar/sakinler, ulaşım sağlayıcılar, yerel planlama otoritesi vs.
- uygulama için gereken ana adımlar.

Bu konuların bazıları, master plan ekibi seçilirken hazırlanan görevlendirme briefinin bir parçasıdır. Tümü, tasarım süreci sırasında detaylandırılırken veya ele alınırken kontrol edilmeli ve gözden geçirilmelidir.

→→ Bölüm 5

4.3 Master planı geliştirmek ve test etmek

Tasarımın gelişimi sırasında birçok faktörün ele alınması ve hesaba katılması gerekecektir. Tasarım aşaması sırasında işverenin anahtar görevlerinden biri master planın bu faktörlerle nasıl başa çıktığıdır. Testler sürecin tek bir noktasında gerçekleşmeyecektir, birçok kez tekrarlanacaktır. Bu sırada stratejik çerçevede belirlenen orijinal hedeflere ve vizyona bağlı kalınmalıdır.

Testler master plan hakkında beş temel soruyu yanıtlamalıdır:

- mekanın kendine özgü nitelikleri temel alınarak oluşturulan vizyonu hayata geçirebilecek mi?
- tasarım kalitesi bağlamında mükemmel mimari, binalar ve kamusal mekanlar yaratmak için gerekli temelleri sağlıyor, standartlar belirliyor ve ve önerileri sınamak için bir çerçeve sunuyor mu?
- ekonomi ve pazar koşulları söz konusu olduğunda öneriler hayata geçirilebilir mi?
- plan uygulanabilir mi? Uygulamayı kesinleştirecek mekanizmalar neler?→→

Oluşan önerileri sınayacak testler aşağıda özetlenmiştir. Bu testler, yukarıda tanımlanan ana bileşenler olan vizyon, işlev, kentsel tasarım, mimarlık, tasarım kalitesi ve hayata geçirilebilirliğe odaklanır. Planı test etme sürecinin bir parçası, paydaşlara sürekli danışma ve onlarla sürekli iletişim kurma biçiminde olacaktır. Bölümler 3.6 ve 3.7'de söz edilen işlerin büyük bir kısmı hazırlık aşamasında başlasa da, tasarım aşamasında gerçekleşir.



Bazı master planlar tüm testleri geçemeyecektir. Ancak binalar için geliştirilen temel bir CABE yaklaşımı master planlar için de geçerlidir: dünyaya olan getirisi, götürüsünden fazla mı?

←←
Bölüm 5

Paket 35: **Master plan için anahtar testler**

CABE Design Review Committee, çok sayıda master plan önerisini değerlendirme konusundaki deneyimiyle aşağıdaki testleri öneriyor. Master plan:

- ekonomik hedefler ve halkın diğer isteklerini bağdaştırıyor mu?
- açıklaması ve kullanması kolay ve gelecekteki tekrar kalkınma döngülerine dayanacak kadar sağlam bir kentsel yapı sunuyor mu?
- Aşamalı uygulamaya olanak tanıyor mu?
- sadece bir bölümü hayata geçirildiğinde de değer katıyor mu?
- Değişim taleplerine cevap verebilecek esnek ve açık uçlu bir çerçeve sunuyor mu?
- Mekan hissi ve belirgin bir yerel kimlik sağlıyor mu?
- Göze çarpan bir niteliğe ulaşıyor mu – kamusal mekanın kalitesi/peyzaj?
- Kalkındırılan alan ve onun çevresi birbirinden yararlanacak şekilde şevresiyle bütünleşiyor mu?

"Bir master planı tasarlarken, hem kesitte hem de plan düzleminde topoğrafyayı ele alacak şekilde yaklaşmamız önem taşır."
Michael Freeman, Argent Group plc

"İşverenin, tasarımcıları daha ilk günden tasarıma başlamaktan alıkoyması önemlidir. Çünkü yeri anlamak ve incelemek için vakit harcamalıdırlar."
Alan Baxter, Alan Baxter & Associates

4.4 "Vizyon" ve mekan hissi

Master plan, belli bir dereceye kadar esnetilerek uygulanabilen prensipler ortaya koyar. İyi bir master planın, arazide olup biteni biçimlendiren, ona uyum ve gerçek bir mekan kimliği ile hissi katan bir "vizyon"u vardır. Bazı alanlar vizyoner nitelikte bir tasarım kalitesi gerektirir, bazı master planlar da bu hedefe ulaşır, ancak bu çoğunluk için geçerli değildir. Bir vizyon, daha çok alanın karakteristik ve coğrafi özelliklerini, tarihini anlayarak ve bir mekan hissinin nasıl yaratılabileceğini ve zaten mevcut olanla nasıl ilişkilendirilebileceğini önermekten doğar. Vizyonun, tasarımın gelişim sürecinde kaybedilmemesi önemlidir, yani bir yandan gelişim sürerken, diğer yandan da plan düzenli olarak orijinal vizyonla karşılaştırılmalıdır.

Vizyonun bazı unsurları, fiziksel olanın ötesine geçebilir, insanların bir mekanla ilgili algılarını değiştirebilir veya yerel halkla yatırımcıların istek ve beklentilerini değişime uğratabilir. Vizyonun, bir tasarım hedefinden doğmasına gerek yoktur: aksine, iş planı veya yenilikçi fon çözümleri gibi, master planın diğer unsurları tarafından oluşturulabilir.

4.5 İşlevsellik

4.5.1 Kentsel tasarım

Her master plan benzersiz koşullara bir yanıt niteliğindedir. Ancak, denenmiş ve test edilmiş kentsel tasarım prensipleri master plan kalitesini değerlendirmekte kullanılabilir. By design: urban design in the planning system: towards a better approach (CABE/DETR 2000), önerilerin tasarım kalitesini ve uygulama sırasında iyi tasarlanmış projelerin ne kadar garanti edilebileceğini değerlendirirken sorulması gereken sorulara dikkat çekiyor.

Design review (CABE, Londra 2002), CABE'in tasarımda kaliteyi nasıl değerlendirdiğini açıklıyor ve kentsel tasarım analizinin önemine dikkat çekiyor. Master planları değerlendiren kişilerin idealizmi pragmatizmle dengelemesi gerekir. İyi bir master plan, bir mekan için tasarıma başlamadan önce onun doğasını algılamayı gerektirir, ayrıca yazıya ve çizime dayalı bir kentsel tasarım analizi içermelidir. Bu anlayış, Bölüm 3.2.3'te yer verilen karakterizasyon süreciyle de güçlendirilebilir. Bir kentsel tasarım analizi, aşağıdaki unsurları hesaba katar:

- alanın ötesinde, onu çevreleyen mekanın doğası
- alan ve çevresi arasındaki bağlantılar, istek hatları ve yaya ve araçların hareket şablonları
- alandaki ve çevresindeki yapıların mevcut şablonları (tarihi miras ve alanı benzersiz yapan diğer unsurlar da dahil)
- arazinin topoğrafyası, sert ve yumuşak peyzaj öğeleri ve ekoloji.

4.5.2 Arazi planlaması

Başarılı arazi planlaması, yollar, mekanlar ve binaları dengeler. Planı geliştirmek, kapsam dahilindeki tüm önemli unsurların düzenli olarak kontrol edildiği, tekrarlayan bir süreçtir. Tasarımın tek odak noktası, bina planları ile binaların biçimleri olmamalıdır; açık alanlar da bir amaca sahip olmalı, "planlama sonrası arta kalan alanlar"a dönüşmemelidir. Fakat bunun zıttı da tehlikeli olabilir, blokları ve bina planlarını açık alanları tanımlayacak şekilde biçimlendirmek keyfî bina formlarının iyi mimari örneklere dönüşmesiyle sonuçlanmayabilir. Arazi planları topoğrafyayı da hesaba katmalıdır -çok az sayıda master plan düz bir araziyi konu alır- ve aslında bu şekilde büyük fırsatlar yaratılabilir. Bu konu üzerine yeterince eğilmemek felaketle sonuçlanabilir.

Arazi planlaması, başından beri sert ve yumuşak peyzaj öğelerini dikkatle ele almayı gerektirir. Açık alanlar, genellikle kentsel master olan tasarımlarının belirgin parçalarıdır. Yapıların gelecekteki şablonlarında ne kadar esneklik gerekiyorsa, uyumu sağlayacak olan unsur da o derecede peyzaj olacaktır. İyi tasarlanmış açık alan kriterleri üzerinde dikkatlice düşünmek gerekir.





Mahalleler için tasarım prensipleri oluşturmak: Cherrywood, Dun Laoghaire

Bu master plan, Dublin'in güneyindeki 150 hektarlık bir banliyö alanındaki yeni kentsel yerleşimin çerçevesini oluşturuyor. Uzun vadeli kalkınmaya dayalı bir çerçeve, gelişimin ölçeğini ve tipini belirlerken, aynı zamanda farklı parsellerdeki ana karakter ve karma kullanım prensiplerini şekillendiriyor.

Bu plan, farklı konumlara altı yaklaşımı görselleştiriyor ve bu bölgeler tasarlanırken izlenecek ana prensipleri (bina yüksekliği, peyzaj ve baskın kullanım tipleri gibi) belirliyor. Mimari tasarım stilleri önceden sabitlenmiyor ancak her tip arazinin briefi net bir biçimde hazırlanıyor. Bu yaklaşım, tekil planlama izinleriyle aşamalı uygulamaya imkan verecek bir iç esneklik sağlıyor.

Proje: Cherrywood, Dun Laoghaire, İrlanda
İşverenler: Dunloe Ewart Plc and British Land Developments Ltd
Master Plan: DEGW, Landscape Design Associates
Görseller: DEGW, Landscape Design Associates

Paket 36: **Açık alanlar ve kamusal mekan için sorulması gereken anahtar sorular**

İşlev
- Mekan ne için – sıra dışı etkinlikler de düzenlenebilir mi?
- Alanın konumu planlanan işlev için doğru mu? Örneğin odak noktası olacak sanatsal bir mekan mı, yoksa gözlerden uzak, sessiz bir yer yaratmak mı hedefleniyor?

Tasarım
- Yerel güzelliklere, kimliğe ve karaktere katkısı olacak mı?
- Ölçeği ne olmalı?
- Topoğrafyaya, mikroiklime, bakılara ve bölgenin sembollerine nasıl tepki verebilir ve bu unsurları nasıl güçlendirebilir?
- Arazinin kenarları aktivite alanı mı?

Kullanıcılar
- Kim, günün hangi saatlerinde kullanacak?
- Kullanacak herkes için mümkün olduğunca güvenli mi?
- Kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap veriyor mu?
- Alan gözden kaçmış mı, bu durum hangi aktiviteleri etkiliyor?
- Araçlar için verimli kullanım alanı sunuyor mu, örneğin bakım ve ulaşılabilirlik açısından?
- Sürdürülebilir olacak mı, sahibi kim olacak, bakımını kim yapacak, bakım masrafları nasıl karşılanacak?

4.5.3 Altyapı ve bağlantılar

Yüksek kalitede bir kalkınma yaratarak ulaşılabilirlik ve hareket ihtiyaçlarını dengelemek, genellikle master plan ekibi ve işverenin ciddi anlamda beceri ve yaratıcılık sahibi olmasını gerektirir. Araç ihtiyaçlarının sadece alan girişi, plan veya yollarda değil, her noktada hesaba katılması önemlidir.

Mevcut bağlam ile altyapı ve bağlantı olanakları, gelişimin şablonunu hazırlamaya başlarken çıkış noktası olmalıdır. İyi mekanlar, iyi bağlantılara sahip olanlardır. Arazi sınırının "kırmızı çizgisi"nden öteye bakmak ve alanın çevresiyle her tür harekete imkan verecek şekilde nasıl bağlanabileceği üzerine kafa yormak önemlidir. Terkedilmiş endüstriyel alanlar, genelde bağlantı yokluğu nedeniyle ya gelişmemiştir, ya da az gelişmiştir. Böyle zor arazilerde, bazen temel altyapı problemlerinin (örneğin nehri geçmek için yeni bir köprü ihtiyacı gibi) çözülmesi çok zor veya masraflı olduğu gerekçesiyle yok sayıldığı olur. Zayıf bağlantılar, tasarımın kalitesi ne olursa olsun planın başarısını sınırlayabilir.

Altyapı ve arazi koşulları, yer üstü bağlantılarıyla aynı anda ele alınmalıdır. Bu noktada, bazen başlangıçta anlaşılması gereken masraflı engeller çıkabilir, hizmet altyapı hatlarının yön değiştirmesi, zemin kirliliği, çevre temizliği veya sel ile mücadele için bazı gereksinimler gibi.



Master planları sınamak için araçlar kullanmak: South Bank

Temel oluşturmak ve önerileri sınamak için çeşitli araçlar var. Örneğin Space Syntax, master plan tasarım kararlarının sosyal ve ekonomik olgular üzerindeki (yaya akışı, suç şablonları, arazi değerleri gibi) etkilerini güvenilir bir şekilde tahmin etmek için bir yöntemler paketi kullanıyor. Analizler, bağlama özel yapılıyor ve plan, geçirgenlik, mekansal ulaşılabilirlik ve arazi kullanım dağılımı gibi, master plan konularıyla baş etmeye yardımcı oluyor.

4.5.4 Yollar, hizmetler ve araç park alanları

Otomobilleri barındırmanın kente etkisi, birçok unsurunkinden daha fazla; araçlara ayrılan araziler ise giderek daha da büyüyor. Yol tasarımı, alan ve binalara araç girişi, park alanları ve toplu taşıma gibi konular arazi planlamanın "anatomisine" dahildir ve planın gelişim sürecinde erkenden değerlendirilmelidir. İyi tasarlanmış bir master planda, gerçekçi bir araç yönetimi yaklaşımı peyzaj tasarımıyla bütünleştirilmiştir. Konu, sadece trafik mühendislerinin ilgilenebileceği teknik bir konu olarak görülmemelidir. Trafik problemlerini yok sayan planlar, araç ve yayalar arasındaki anlaşmazlıkları uzlaştırmada başarısız olabilir.

Park alanları, her zaman "araziye açtır" ve yerleşim yoğunluğu arttıkça düzenlenmeleri giderek daha da zorlaşır. Bu nedenle, araziyi planlamaya yeni başlarken bu konuyu ele almak ve sonraya bırakmamak gerekir. Araç park alanları, birçok açıdan kamusal alan olarak düşünülebilir. Böylece "mümkün olduğunca göze görünmeyecek mecburî musibetler" olarak değil de, iyi peyzajı ve yüzey bakımıyla kamusal tesislere eşlik edecek şekilde tasarlanabilir.

4.6 Tasarım kalitesi ve mimarlık

4.6.1 Master plan ve mimarlık

Master planlar genellikle bir kentsel tasarım vizyonunu tanımlar, ancak mimari stilleri tanımlamamalıdır. Bu işi uygulama sırasında mimarlara ve geliştiricilere bırakmak en doğrusudur. Yine de, master plan mimarlıkta tasarım kalitesi hedefini koymalı ve kaliteli mimarlığın gelişmesine imkan verecek bir çerçeve geliştirmelidir. Master planın, bazı yönleri nedeniyle mimari yaklaşıma rehberlik etmesi uygun olabilir, örneğin koruma listesindeki bir binaya nasıl yaklaşılacağını belirlemek gibi. Binalarda tasarım kalitesini gözetmek konusunda yardımı olabilecek yöntem ve araçlar (tasarım kodlarının kullanımı vb.) Bölüm 5.4'te ele alınmıştır.

Birçok master plan ekibinde havadan görünüm prespektifleri veya alanın/mekanın nasıl görüneceğiyle ilgili çeşitli görseller üretebilecek mimari niteliklere sahip kişiler vardır. Bu görselleri doğru aşamada hazırlamak kendi başına bir sanattır. Kamuya danışılırken mimari görsellerden yararlanmak, kötüye veya iyiye doğru bir kılavuz olma özelliğine sahiptir. En iyi ihtimalle, böyle bir yaklaşım bir plandan çok daha fazla akılda kalıcı görüntüler sunar. En kötü ihtimalle ise, dikkati stratejik konulardan başka yöne çeker.



Tasarım önerilerini paydaşlara iletmek: Canon's Marsh, Bristol

Canon's Marsh, Bristol'ün kalbinde terk edilmiş geniş bir endüstriyel alan. Geçmişi 1823'e dayanan, yine terk edilmiş bir gazhane de bölgeye zarar vermiş. Arazinin üç sahibi var. Alanı yeniden geliştirmek için yapılan ve yıllarca süren başarısız girişimlerin ardından, potansiyeli ortaya çıkaran anahtar sıkı bir kamuya danışma süreci ve ardından bir dizi paydaş ve sivil oluşumun katkısıyla oluşturulan "kamu kriterleri"nin yaratılması olmuş.
Bu kriterlerin geliştirici işveren tarafından hazırlanan ticari bir briefle birleşmesi de, master plan uzmanlarının yine aynı gruplar tarafından değerlendirilebilecek bir plan hazırlamasını sağlamış. Yandaki görsel, bir planın kentsel tasarım ve mimari kalitesinin geniş kitlelere nasıl iletildiğinin bir göstergesi.

"Master plan uzmanı, mekanın temel prensiplerini belirler, ancak tüm alanın mimarı olmamalıdır."
Alan Baxter, Alan Baxter & Associates

"Mimari uyum, 20. yüzyıla kadar kendiliğinden oluştu, çünkü yerel malzemeleri kullanma ihtiyacı söz konusuydu. Şimdi ise bu uyumu yakalamak için daha sıkı çalışmamız gerekiyor."
Michael Freeman, Argent Group plc

4.6.2 Tutarlılık, çeşitlilik ve bütünsellik

Mekan hissi ve uyum, öncelikle bina ve mekanların aşağıdaki niteliklerinden gelir:

- ölçek
- bina tasarımında düzen kuralları
- yapı zerreleri
- çeşitlilik veya bütünsellik dengesi

Bir Nash terası ve Ortaçağ caddeleri, bu unsurların açıkça birbirinden ayırt edilebileceği örnekler arasındadır. Gerek yüksek statüdeki gerekse de yerel binaların kolay anlaşılan, adım adım değişen şablonlarla ve sınırlı çeşitlilikteki, çoğu yerel olan malzemelerden, yerel becerilerle üretilmesi nedeniyle uyum, yirminci yüzyıla gelinceye dek kolay yakalanabilen bir kavram oldu. Durumun artık böyle olmadığı çok açık ve 21. yüzyılda hedef, bazen inanılmaz çeşitlilikteki olası biçim ve malzemelere hükmedebilmek.

Master plan, gelecekteki mimari gelişimin sahip olacağı uyum ve bütünselliğe ne derecede müdahale ettiğini belirlemelidir. Plan geliştirildiğinde mimarlığın fiziksel etkilerini algılamak için konuda uzman bir danışmandan yardım alınabilir. Master plan, uyumsuz, "mekansız" bir çevre yaratmadan çeşitliliğe ve bireyselliğe imkan vermelidir. Başarıya giden anahtar, genelde sadeliktir.

Master planın gücü, değişimi barındırma kapasitesinde saklıdır. Yüksek kalitede projeleri hayata geçirerek erkenden standartları belirlemek önemlidir, bu sonraki projelere yarar sağlayacak ve değerlendirme yapılacak ölçütler oluşturacaktır. Bina projeleri hakkında daha fazla bilgi için *Mükemmel binalar yaratmak: İşverenler için rehber'e* (CABE 2003) bakınız.

4.6.3 Mimarlık mirası

Birçok master planın kapsamında, yasalarla korunan veya korunmayan, tarihi değere sahip binalar/alanlar vardır. Yapılaşmış tarihi miras, genelde mekan hissine ulaşmak için birçok ipucu barındırır -bunu bomboş bir alanda yapmak çok daha zordur- ve bunu bir yükümlülük değil, varlık olarak değerlendirmek gerekir. Bu, büyük ve küçük eserlerden, binalara ve ince detaylı strüktürlere (örneğin zemin kaplaması veya kent mobilyası) kadar birçok unsurda geçerlidir. Başarılı bir master plan bu varlıkların değerini idrak eder, yatırım yaparak onları yüceltmenin yollarını bulur. Planla alandaki yeni gelişimin, geçmişin başarısız bir taklidini yapmadığı, aksine tarihi bir sahnede çağdaş kentsel tasarımın olumlu bir şekilde temsil edildiği garanti edilmelidir. Building in context (CABE 2001) bu konuda başarılı olmuş projelerden örnekler içeriyor.





Önerileri test etmek için modellellemeden yararlanmak: Newquay

Diğer İngiliz kıyı şehirleri gibi Newquay de son yıllarda bir ekonomik çöküş döngüsüne girdi. Kentte yenilenmeyi başlatmak amacıyla anahtar konumdaki ajanslar gelecekteki 20-25 yıl içinde fiziksel, sosyal ve ekonomik konuları ele alan bir kalkınmaya yol göstermesi amacıyla ortak bir vizyon geliştirme kararı aldı ve bu vizyonla birlikte değişimi hayata geçirecek bir master plan hazırlatmaya girişti. Üç boyutlu blok planları kullanılarak, mevcut alanda yapılacak büyük ölçekli girişimin canlı temsilleri hazırlandı.

4.7 Uygulanabilirlik

4.7.1 Kalkınma kapasitesi testi

Önerilerin, olası kalkınma şablonları bağlamındaki mali uygulanabilirliği erkenden gözden geçirilmelidir. Bu süreç seçeneklerin değerlendirilmesine benzer: sağlanan alan miktarı, bina planı tipleri ve farklı yoğunluk tahminleri, farklı uygulama seçenekleri için gözden geçirilmelidir. Örneğin, önerilen kalkınmanın türüne veya pazar değerlerindeki genel değişimlere bağlı olarak farklı sonuçlar veren çeşitli senaryolar incelenebilir. Elde edilen bilgiler, hangi koşullar altında fon kaynaklarının azalabileceği veya ne kadar teşviğe ihtiyaç olacağı gibi değerlendirmeleri yapabilmek için, gereken noktalara dikkatlice referans verilerek hazırlanmalıdır. Mekan hissi yaratabilmek için gereken asgari kapasite ve kullanımların yanı sıra, hayata geçirilebilmesi için bir toplanma alanı gerektiren hizmetler tanımlanmalıdır. Bu kapasite testinde ele alınan senaryolar aynı zamanda, master planın ve hayata geçirilmesinin neden olacağı pazar talebindeki olası değişiklikleri de değerlendirmelidir.

Özel sektör, uygulamanın genellikle büyük bir kısmını üstlenir. Bu durumda, master planın onların da yatırım kriterlerine uygun düştüğünden emin olmak için olası geliştirici ortaklarla ön yargısız bir yaklaşımla önceden bağlantıya geçmek tavsiye edilebilir.

4.7.2 Alan testi

Bir master plan, normal koşullarda kent blokları ve bina planları hakkında duruma özgü öneriler içerir. Bu öneriler, aşağıda sıralanan çeşitli yöntemlerle test edilmelidir:

- Alan olası büyüklükler, biçimler ve bina kullanımları bağlamında anlamlı mı? Örneğin, bazı alanlar tek ve kesintisiz bir bina için fazla büyük veya kullanışlı açık alanlardan meydana gelen bir yapılanma için fazla küçük olabilir. Bu, uygun ölçekte hazırlanan bazı kesit ve planlarla değerlendirilebilir. Uygun blok büyüklüğü önerilen arazi kullanımına, binaların muhtemel ölçeğine ve blok seviyesinde ne kadar tesis ve hizmet ihtiyacı olduğuna göre değişir.

- Henüz bir geliştiricinin bulunmadığı durumlarda, master planda yer alan bloklar, alanlar ve binalar geliştiricinin istekleriyle örtüşecek mi?

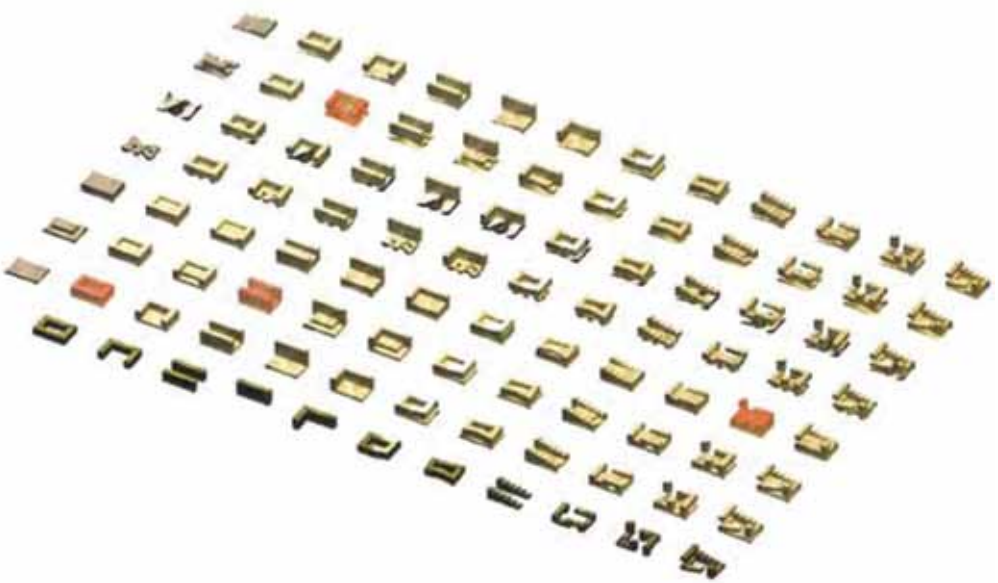
- Araçlar ve yayalar için sağlanan geçirgenlik ne düzeyde? Yayalara uygun öncelikler tanınıyor mu? Blok sayısı azaldıkça yaya geçirgenliği seçenekleri artıyor mu?

- Yapılar gün ışığını, rüzgar şablonlarını ve bakıları nasıl etkileyecek?

4.8 Sonraki adımlar

Tasarım aşaması tamamlandığında, çizilmiş bir mekansal master plan ve tasarım önerisinin ardındaki stratejik konseptleri, bu konseptlerin arka planı ve temelleri ile uygulama hayata geçirilirken kaliteyi kontrol altında tutacak tüm rehber ya da tasarım prensiplerini ortaya koyan yazılı bir rapor ortaya çıkmış olacaktır.

Plan, üzerinde dikkatlice düşünülmüş ve benimsenmiş bir uygulama stratejisi olmadan tamamlanmış sayılmaz. Tasarım aşamasının başında veya sırasında uygulamayla ilgili birçok konu ele alınmış olur, ancak net anlaşılması için hepsi bir sonraki bölümde açıklanmıştır.



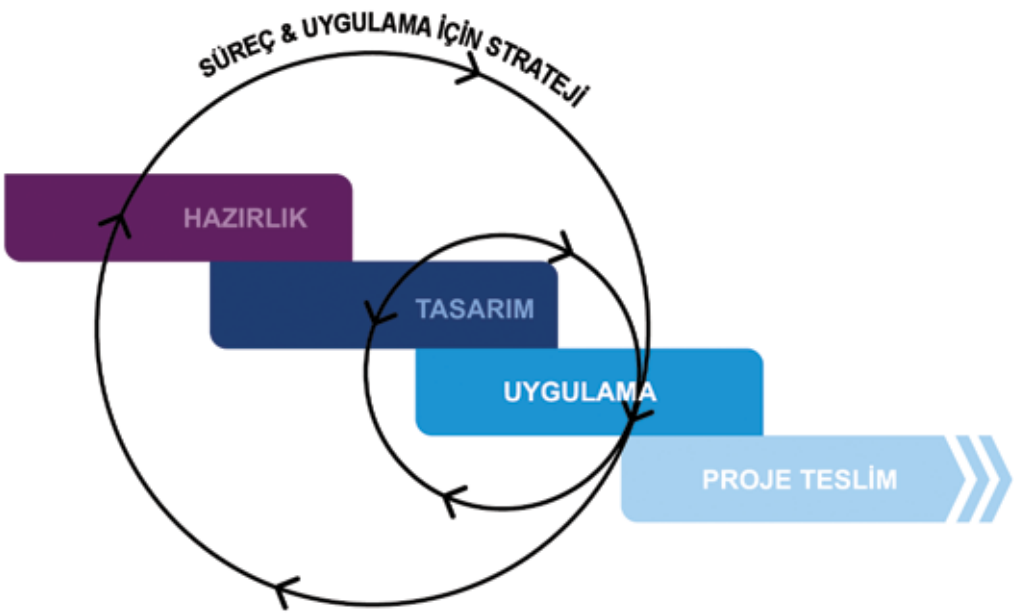
Kent planı testi

Bu şema, belli bir alanın karma kullanım bağlamında yüklenebileceği geniş işlev yelpazesini gösteriyor. Görsel, söz konusu bloğun futbol sahasından dükkana kadar çok farklı kullanımlar için test edildiği bir master plan değerlendirmesinin parçası. Böyle bir analiz, master planın esnekliğini, farklı seçeneklerin kentsel tasarıma olan etkilerini veya maliyetin etkilerini sınamak amacıyla kullanılabilir.

Görsel: Maxwan Architects, DEGW

Yürütme

Bu bölüm, master plan benimsenmeden önce geliştirilmesi gereken uygulama stratejisi üzerinde duruyor. Bu stratejinin unsurları, arka plan verilerine, analizlere, paydaşlarla yapılan danışma görüşmelerine ve üç boyutlu planlar dahilindeki kalkınma gereksinimleriyle ilişki içinde.



Paket 37: **Yürütme aşamasında süreç ve sonuçlar**

Yürütme	**Yürütme stratejisini hazırlamaya hazırlık aşamasında başlayın** • Zaman çizelgesi • Fon kaynakları • Uygulama araçları veya ajansı • Yerel uygulama ortakları • Pazarlama • Yönetim ve bakım stratejisi • Risk analizi ⇊ **Gerekli olduğunda politikanızda prensipler oluşturun** ⇊ **Aşağıdaki ve benzer projelerde tasarım kalitesini yakalamak için mekanizmalar geliştirin** • Tasarım briefleri • Tasarım ilkeleri • Tasarım kodları • Mimar ve tasarımcı ekibi • Yarışmalar • Tasarım danışma kurulu ⇊ **Kalkınma fırsatlarını pazarlayın / kalkınma ortakları bulun**
Projelerin hayata geçirilmesi	⇊ **Önerileri anahtar master plan prensipleriyle karşılaştırın** ⇊ **Temel koşullar değişirse gözden geçirin ve gerekli değişiklikleri yapın**

5.1 Yürütme stratejisi – sürecin kalbi

Master planın da kendi başına bir araştırma konusu olmasını engellemek için, yürütme başlangıçtan itibaren ve tüm master plan süreci boyunca ele alınmalıdır. Bir yürütme stratejisi hazırlamak, genelde işveren ve master plan ekibinin uzman tavsiyelerine ihtiyaç duyacağı yasal, mali ve politik konuları içerir. Çeşitli kamusal ajansların rolü ve süreçten çekilmeleri, maliyetler ve olası fon kaynakları, arazi mülkiyeti, aşamalı ve uzun vadeli yönetim ile yasa bağlamı hep bu konuyla ilgilidir. Olası kalkınma kurumları ve bunların master planı başlatan işverenin ortakları olup olmayacağı veya planı bizzat işveren olarak devralıp alamayacağı tanımlanmalıdır.

Gerçekçi uygulama stratejilerini netleştirmek ve anlamak master plan sürecinin vazgeçilmez ve erken başlanması gereken bir parçasıdır. Seçeneklerin ne olduğu ile nasıl teşvik ve kontrol edilebileceği en az üç boyutlu tasarımlar kadar önem taşır.

Master planların kalkınma ve tasarım için değişmez bir plan çıktısı gibi algılanmaması gerektiğini başlangıçta anlamak önemlidir. Çünkü master plan daha çok tekil projelerin öne çıkacağı bağlamı belirler. Başarı, son olarak mükemmel tasarımın detaylı bir şekilde hayata geçirilmesiyle gelecektir. İşverene master plan sürecinin ötesinde de çok görev düşecektir.

5.2 Bir yürütme stratejisi benimsemek

Master planlar basit ve gelişmiş dökümanlar olmalıdır. Bir alandaki kalkınmayla amaçlananları açıkça iletmelidir ve belli derecede kurallar koyması da uygundur. Ancak, fiziksel değişim yıllar, bazen on yıllar alacağı için aynı zamanda esneklik de sunmalıdır. Sonuç olarak, belli bir yürütme sratejisi arayışı veya olası yürütme rotalarındaki kısıtlamalar, doğrudan mekansal master planın kendisini etkileyebilir.

Yürütme veya uygulama stratejisi, master plan süreci boyunca yapılan analizler ve görüşmelerle gelişmelidir. İşveren, bu stratejinin yürüdüğünü veya süreç boyunca gerektiği gibi ayarlandığını kontrol etmek için hem bir stratejiye hem de bunu destekleyen kurumsal bir yapıya sahip olmalıdır. Uygulama stratejisi, strateji aşamasından inşaat alanında projelerin uygulanma aşamasına nasıl geçilmesi gerektiğini içerir. Aşağıdaki unsurları kapsamalıdır:

- zaman çizelgesi
- fon kaynakları
- ortaklar
- uygulama araçları veya ajansı
- pazarlama
- yönetim ve bakım stratejisi
- risk analizi





Uygulama için yola çıkmak: Manchester Kent Merkezi

Manchester Kent Merkezi son on yıl içinde kayda değer bir yenilenme sürecinden geçti. Birinci aşamayı başlatan, 1996'daki IRA bombasının verdiği zarardı. Yeniden yapılanma programına öncülük etmek amacıyla bir master plan yarışması düzenlendi ve ekip böylece belirlendi. Master planın sağlamlığı, zamanla değişen geliştiriciler, mimarlar ve tasarımcıların hayata geçirdiği, tümü de master planda belirlenen prensiplere değer katan tekil binalar ve kamusal alanlarla kanıtlanmış oldu.

Yeniden yapılanma programının uygulama mekanizması, aynı zamanda kentsel dönüşüm şirketlerinin oluşumunda kopyalanan bir model oluşturdu. Manchester Millenium Limited, işine bağlı profesyonellerden oluşan bir ekiple kuruldu ve yenilenme programı kapsamında gereken her unsuru hayata geçiren tek şirket olarak görev yaptı. Şirketin verimliliğini, ekibinin çok disiplinli becerileri, yapılan liderlik ve ana ortaklarla (özellikle de Manchester Belediyesi ile) yakın çalışma ilişkileri garantiledi.

"Mükemmel projeler, mükemmel bir ekibe mükemmel bir performans için ilham verecek mükemmel liderlik gerektirir"

Mükemmel binalar yaratmak: işverenler için rehber Özet, s. 4

5.2.1 Aşamalı yürütme için zaman çizelgesi

Kalkınmanın muhtemel aşamalandırmasının nasıl en iyi şekilde yapılacağı belirlenmeli veya bunun için gerekli zaman çizelgesi hazırlanmalıdır. Bunu etkileyen faktörler Paket 38'de sıralanmıştır. Aşamalandırma stratejisine genelde farklı tahminler veya senaryoların→→ etkisini test etmekte kullanılan bir kalkınma kapasitesi ve finans modeli eşlik eder.

Erken hayata geçirilebilecek projeler belirlenmelidir. Ne kadar küçük olursa olsun, bu projeler belli bir kalitede hayata geçirildiğinde yatırımcı ve toplum güveni oluşturulmasına, bir alan hakkındaki algıların değişmesine ve tasarım kalitesi için ölçütler belirlenmesine yardımcı olabilir. Yine de, yollar, açık alanlar ve altyapı erkenden geliştirilecekse –belki de binalardan önce- iyi bir çerçeve sağlandığından ve süreç ilerledikçe esnekliğin kısıtlanmadığından emin olmak için master plan ciddi anlamda sınanmalıdır. Böyle büyük ölçekli kamusal alan veya altyapı projelerini erkenden tamamlama isteği, yavaş ilerleyen bir yatırım programına bağlı olma ihtimali de göz önünde bulundurularak, dikkatle ele alınmalıdır.

Paket 38: Uygulama aşamalandırmasını etkileyebilecek faktörler

- Emlak pazarı – olası talep, talepte master plan nedeniyle gerçekleşebilecek olası değişiklikler, emlak pazarındaki yükseliş ve düşüşlerin etkisi ile gereken esneklik seviyesi, kamu yardımı ihtiyacı, geliştiriciyle yapılan görüşmelerle ilgili konular (örneğin planlama kazancı potansiyeli, kâr paylaşımı ve kâr paylarının ödenmesi)
- Hareketle ilgili konular – ulaşım altyapısı, zamanla olabilecek değişiklikler, toplu taşıma iyileştirmeleri için zaman çizelgesi (örneğin yeni bir üst geçit), araç kullanımının etkileri ve otopark ihtiyaçları
- Arazi mülkiyeti – kalkınmaya açık araziler ve satın almayla ilgili konular ile bazı alanların kamulaştırma potansiyeli
- Kullanılabilir fon kaynakları→
- Planlama süreci – planlama uygulamaları ve onaylarının zamanlaması ve etkileri, veya master plan usûllerinin politika olarak benimsenmesi
- Hizmet altyapısı (enformasyon teknolojisi dahil) – uzun vadeli master planlarda yeni altyapı gereksinimleri veya teknolojik gelişimler hesaba katılmalıdır.

←← Bölüm 4.7.1

← Bölüm 5.2.2

Esnek bir plan: Bermondsey Spa

Bu alan, limana bağımlı geleneksel sanayinin kaybolmasından zarar gördü. Bermondsey Spa Yenilenme Alanı için hazırlanan master plan, gelişim alanı içinde Southwark'a ait arazileri tanımlıyor. Sürdürülebilir karma mülkiyet, yüksek kalite ve yenilikçi kentsel tasarım ile verimli, çevre dostu binalar arayışıyla bu arazileri konu alan yarışmalar düzenlendi.

Başlangıç planının esnekliği yeni bir yürütme grubunun farklı tasarlansalar da benzer kapasite ve ölçeğe sahip bloklara imkan verecek öneriler sunmasını sağladı. Bu, erken aşamalarda üzerinde anlaşma sağlanan prensipleri yeniden değerlendirmeye gerek kalmadan önerilerin geliştirilebildiği anlamına geliyordu.

Proje: Bermondsey Spa, Londra
İşveren: Hyde Housing Association
Tasarım ekibi: Levitt Bernstein
Görsel: Levitt Bernstein



5.2.2 Fon temini

Kullanılabilir fon kaynaklarının, master planın uygulanması üzerinde şüphesiz önemli etkileri vardır. Fon stratejisi, mevcut ve potansiyel fon kaynaklarını, bu kaynakların nasıl ve hangi zaman çerçevesinde güvenceye alınacağına değinmelidir. Arazinin kamuya ait olduğu durumlarda, olası senetler, yatırımı kolaylaştırmak için arazinin düşük değerden satılması, planlama kazancının uygun kullanımı ve kamu sektörünün gelecekteki kârlardan yararlanma olasılığı da düşünülmesi gereken konular arasında yerini alır.

Birçok kamu destekli master planın uygulaması Avrupa, bölgesel, yerel otoriteler ile piyango idareleri gibi çeşitli kaynaklar tarafından desteklenir. Bu kaynakları koordine etmek karmaşık hale gelebilir, bu nedenle deneyimli bir kişiye ihtiyaç vardır. Kamusal sektör oluşumları, ancak gerekli olduğu zaman bu fonları alacak mekanizmalara sahip olduğunuzdan eminseniz kaynak sağlar. Kamu sektörü, arazi sağlayarak veya istihdam ettiği uzmanların desteğini size sunarak projeyi dolaylı olarak da destekleyebilir. Sadece kısıtlı fon kaynaklarının söz konusu olduğu durumlarda bu, daha fazla fon kaynağı çekmek için "yem" olarak kullanılmalıdır.

Fiziksel çevreye veya dönüşüm programlarına yapılacak diğer yerel ya da stratejik iyileştirmeler için sağlanan fonlar, bütünleştirme fırsatı yaratabilir (örneğin cadde ve park bakım programları, okul binaları veya kapalı devre kamera sistemi yatırımları gibi). Tüm bunlar, genel hedeflere değer katıldığından emin olmak için master planın fon stratejisi dahilinde incelenmelidir.

5.2.3 Uygulama araçları

Projenin başlangıcından itibaren, bir kişi planın nasıl uygulanabileceğine odaklanmalıdır. Bu, uygulama odaklı yeni bir ekip veya ajans kurulmasını gerektirebilir. Diğer durumlarda, uygun becerilere sahip kişiler, mevcut bir kamu ajansı veya işveren organizasyonu dahilinde bir araya da getirilebilir. Yürütme için gereken beceriler, master planın erken aşamalarında gerekenlerden farklıdır ve farklı teknik arka plana sahip yeni kişilerle çalışmayı gerektirebilir. Ekip, verimli çalışabilmek için tüm hak sahipleri için tek bir bağlantı noktasıyla birlikte gerekli güçlere ve raporlama yapısına sahip olduğundan emin olmalıdır. Organizasyonu kurmak ve yönetmek için gereken sembolik gelir bütçesiyle birlikte uygulama aracına ait bir organizasyon şeması hazırlamak önerilebilir.

Bir master planı yürütmek için olası mekanizmalardan bazıları şunlardır:

- Özel yasama prosedürleri kullanılarak merkezi hükümet onayıyla kurulmuş yasal ajanslar (Kalkınma Ajansları gibi). Arazi toplamak ve bir alandaki kalkınmayı desteklemek için özel yetkilerle donatılabilirler ve genelde projeyi hayata geçirmek için iki veya daha fazla kurumun bir araya geldiği ya da ölçeğin bunu gerekli kıldığı durumlarda kurulurlar. En çok, yerel otoriteyle ve bölgesel kalkınma ajanslarıyla yakın ilişki içinde çalıştıklarında verimli olurlar.

- Bir master planı hayata geçirmek veya takip etmek amacıyla kurulmuş yerel uygulama yapıları. Kurumun varlığını yasal olarak sürdürüp sürdürmediği, projenin koşulları ile işverenin kaynakları ve kapasitesine bağlıdır. Tipik olarak konsey ve arazinin özel sahibi/geliştiricisi arasında kurulan bir çeşit ortaklık anlaşmasına dayanır. Yerel uygulama yapıları için çeşitli modeller vardır, ortak girişimler, melez yapılı sınırlı/sınırsız şirketler, her biri farklı koşullara göre yarar ve sınırlamalar bulunduran bu modeller arasındadır.

- Kalkınmanın büyük kısmını üstlenme ve diğer yatırımcıları/geliştiricileri bulma ihtimali olan tek işveren / arazi sahibi veya konsorsiyumlar.

Planın bazı kısımları geliştiriciler arasında düzenlenecek yarışmaların→ konusu olabilir.

← Çalışma sayfası 3

5.2.4 Yerel uygulama yapısındaki ortaklar

Master planlar, ancak projenin genel hedefleri ve vizyonu geniş kitleler tarafından anlaşılıyor ve destekleniyorsa hayata geçirilebilir. Genelde uygulama kamusal ve özel sektörlerden farklı birkaç ortak ile gerçekleştirilir. Uygulama stratejileri, bu ortaklarla nasıl çalışılacağı, arazinin elden çıkarma çin parsellere ayrılıp ayrılmayacağı, bir master plan geliştiricisiyle / konsorsiyumuyla çalışılıp çalışılmayacağı veya bir geliştirici yarışması düzenlenip düzenlenmeyeceği konularında net bilgi vermelidir. Geliştirici ortaklar, herhangi bir yarışma sürecindeki gibi, aynı titizlikle seçilmelidir.→ Olası geliştirici ortakların master planın hedeflerine ve tasarım kalitesine olan bağlılıklarının seçim sırasında değerlendirilmesi önemlidir.

← Bölüm 3.7.4 & Çalışma sayfaları 1 & 3

Bazı durumlarda, arazinin sahibi olan kamu ajansı ile uygulama aracında etkili olabilecek özel geliştirici arasında bir ortaklık girişimi kurulabilir. Örneğin, ortaklık girişimi anlaşmaları, kalkınmadan elde edilecek kârın paylaşımı, veya arazi alımı, alan iyileştirmesinde kamu sektörü yatırımına bağlılık gibi konuları içerebilir.







Proje: King's Cross Central
İşveren: Argent St George
Master Plan: EDAW / Allies and Morrison
Görseller: Argent St George

King's Cross Central için geliştirilen on "İnsan Kenti Prensibi":
sağlam bir kentsel çerçeve
kalıcı yeni bir mekan
ulaşılabilirliği destekle
canlı bir karma kullanım
mirasın değerinden yararlan
King's Cross için çalış, Londra için çalış
uzun vadeli başarıya odaklan
sürece dahil et ve ilham ver
uygulamayı garanti et
net ve açık iletişim kur

Zamana dayanacak prensipler geliştirmek: King's Cross Central

King's Cross Central için geliştirilen öneriler, yaratıcı bir öneri çerçevesiyle sonuçlanan üç yıllık bir çalışma ile gelişti. Bu öneriler, planın mali anlamda gerçekçi, uyumlu hale getirilebilir ve hayata geçirilebilir olması, aşamalı bir temele dayanması, çeşitli pazar koşullarına uyumlu olması ve en az bir tam ekonomik döngüyü kapsamasıydı. Geliştirici Argent St George, geniş kamu kitlelerine danışarak ve her aşamada saydam bilgi aktarımı sağlayarak net, adım adım bir süreç izledi.

Temmuz 2001'de yerel planlama otoritesi ve English Heritage'in de katkılarıyla geliştirici tarafından on "insan kenti prensibi" yayınlandı. Amaç, oluşturulan fikirleri projenin her aşamasında bu prensiplerle karşılaştırmaktı. Ardından geliştirici, arazi mülkiyeti ve diğer sınırlamalar, planlama politikası beklentileri, yüksek yoğunluklu karma kullanım yatırımları, dönüşüm hedefleri, miras ve çevresel kaynaklar, ulaşım altyapısı ve hizmetler bağlamında planı etkileyebilecek konuları ele alan "dönüşüm parametreleri"ni yayınladı. King's Cross'un fiziksel anlamda şekillenmesini sağlayacak fikirlere ise, bunu izleyen "dönüşüm çerçevesi"nde yer verildi. Çeşitli kalkınma bölgeleri ile alanlarının ofis, konut binalarına ve diğer kullanımlara nasıl imkan verebileceğinin ve çerçevenin nasıl geliştirilebileceğinin araştırılması için davet edilen yirminin üzerinde mimarlık ofisinin çalışmaları, çerçeve için çok yararlı oldu.

Sonuçlar, onaylanırsa tüm tasarım süreci boyunca kaynak olarak kullanılacak bir Kentsel Tasarım Raporu ve Kentsel Tasarım İlkeleri ile birlikte yayınlanacak. Ek olarak, Argent St George projenin her önemli aşamasında görsel bir tahmin planı yayınlayacak ve bu yayınları güncelleyecek. Bunun yapılmasındaki amaç ise, bir kalkınma evresinin bir sonrakini nasıl biçimlendirebileceğini yerel planlama otoritelerinin ve diğer oluşumların anlamasını sağlamak.

Paket 39: **Uygulama ortaklıkları kurulurken yerel otoritelerin dikkat etmesi gerekenler**

Yerel bir otorite, geliştirici(ler) ve/veya arazi sahibinin(sahipleri) dahil olduğu, tercih edilen bir uygulama seçeneğini belirlerken aşağıdakilerin hesaba katılması gerekecektir:

Yasal/mali:

- yerel otoritenin belli tipte uygulama oluşumlarına dahil bir taraf olmak için sahip olduğu yasal imkan. Yerel hükümetin mali işleriyle de ilgilenmeyi gerektirir.
- Yerel otoritenin, uygulayıcı oluşumun aktif bir parçası ve bir planlama otoritesi olarak oynadığı iki rolün birbirinden ayrılmasını garantileyen mekanizmalar
- Arazi sahipleri ve genel olarak kalkınma alanıyla ya da alanın bir parçasında oluşmuş veya edinilmiş hakkı olan diğerleri de dahil, master planın hayata geçirilmesi sürecine dahil olan tarafların sayısı
- Kamu sektörü/altyapısı işlerini üstlenmek için gerekli ayarlamalar ve sorumluluklar ile projenin kârlılığını etkileyecek yerel otorite hedeflerini hayata geçirmek

Usûle ilişkin:

- bir defaya mahsustan ziyade, kapsamlı kalkınmanın olası etkileri ve kamulaştırma talebi güçlerinin nerede ve nasıl kullanılacağı – bu, tüm kalkınmanın aşamalandırılması ve tekil bileşenlerin uygulanmasıyla ilgilidir
- yerel otoritenin arazi sahipleri ve diğer üçüncü gruplar tarafından yapılacak girişimleri savunma becerisi – bu, mevcut planlama onay ve uygulamalarına, gelişmekte olan yerel planlama önerilerine ve diğer politika dökümanlarına ne kadar ağırlık verildiğiyle ilişkilidir
- tasarla-yap şartnameleri ve inşaat kalitesi üzerinde kontrol sağlama mekanizmaları

Uygulama oluşumunun nasıl işlediği hakkında düşünülmesi gereken birkaç pratik konu vardır. Örneğin, bir ortaklık girişimi söz konusuysa:

- taraflar arasında müşterek amaçlar ve yüksek derecede güven söz konusu olmalıdır ve iş ilişkisi boyunca bu durum sürdürülmelidir
- taraflar, bir dereceye kadar karşılıklı fedakârlık yapmaya ve durumu olduğu gibi kabullenmeye hazırlıklı olmalıdır
- fazla sayıda tarafın (genelde avukatlar veya dışarıdan danışmanlar tarafından temsil edilirler) hakları söz konusuya, ortaklık girişimi anlaşmasının gözden geçirilmesi, görüşülmesi ve onaylanması oldukça uzayabilir
- ilerleme, en yavaş olanın temposu tarafından belirlenecektir ve süreçler uzadıkça, tarafların hesaplamalarındaki bir ya da birkaç parametrenin değişme ve görüşme sürecini uzatma ihtimali de artacaktır
- taraflar belli bir maliyet paylaşımına dahil olmak ve üzerlerine düşen masrafları ödemek zorundadır
- arazinin master plana dahil olan parsellerini değerlendirmek ve değerler arasındaki uyumsuzluğu nasıl eşitlemek gerektiği (örneğin kamusal bir yol ve prestij alanı), süreç boyunca devam eden bir konudur.

Bu düşünceler sonucunda, resmi bir kurumsal yapının/şirketin daha uygun olduğuna karar verilebilir, her ne kadar bu yasal süreç ve tarafların sorumluluklarıyla ilgili yeni meseleler çıkması anlamına gelse de. Master planı ileriye taşıyacak en uygun yapı/kurum ile ilgili değerlendirme yapılır ve karar verilirken alanın uzmanlarından yasa, emlak ve fon danışmanlığı almanız tavsiye edilir.

5.2.5 Pazarlama

Her aşamada farklı grupları hedefleyen bir pazarlama ve iletişim stratejisi hazırlanmalı ve gözden geçirilmelidir. Yerel halk işin içinde olursa, planı hayata geçirmek daha kolay olacaktır. Kalkınma aktivitelerine bir temel oluşturmak amacıyla geliştiricilerin ilgisi harekete geçirilmelidir. Fon kaynaklarına ulaşabilen kamu oluşumları da önemli hedefler arasındadır. Bu farklı hedef gruplar için gereken dökümantasyon birbirinden farklıdır. Mimari görseller, bu bağlamda etkili olabilir. Yine de, hiçbir zaman gerçekleşmeme ihtimali olan “gerçeğe yakın resimler” beklentileri yanlış yönlendirebileceğinden, bu da dikkatle yürütülmesi gereken bir süreçtir.



5.2.6 Yönetim ve bakım stratejisi

Her büyük gelişim projesinin önemli konularından biri, bitmiş binalar ile yeni kamusal mekanın uzun vadede nasıl yönetileceğidir. Bu, hem bir iş sitesini, hem de yeni bir konut alanını aynı oranda ilgilendirir. Yürütme stratejisi, inşaat aşamasının ve kiralama sürecinin yönetimi ile tamamlanmış binalar ve açık alanların yönetimi ve bakımını ele almalıdır.

Bitmiş projelerin, özellikle de kamusal alanların yönetimi ve bakımı için bir strateji geliştirilmeli, bu stratejide nereden fon sağlanacağı da yer almalıdır. Bakım, temizlik ve güvenlik konularının nasıl ele alınacağı ve bunlardan kimin sorumlu olacağıyla ilgili prensip taslakları geliştirilmelidir. Yönetimin nasıl organize edileceği, yaratılan alanların mülkiyet hakkı düzenlemelerine; kamusal alan söz konusu olduğunda ise yolların ve mekanların yerel otoritenin sorumluluğunda olup olmadığına bağlıdır. Yönetim, bazen bu amaç için bir yönetim şirketi kuran ve kiracılardan arsa kirası alan geliştirici tarafından üstlenilir. Kamusal alan bakımının yerel otoriteye düştüğü durumlarda, gelir etkilerinin değerlendirilmesi önem taşır.

Kamu tesisleri master planın bir parçasıysa (bir sanat kompleksi veya yeni bir ilkokul gibi), bu yapıların fon kaynakları, uygulanması ve devam eden gelir etkileri ana ortaklarla (örneğin yerel eğitim otoritesi) görüşülmelidir.

5.2.7 Risk analizi

Olası riskler ve tehlikeler analiz edilirse uygulama stratejisi daha sağlam olacaktır. Risk analizi, ayrıca ana ortakların kontrolü dışındaki konuların (örneğin ekonomik durgunluk) da kaydını içermelidir. Planın hayata geçirilmesini sağlayan ana ajanslar, ne yapmaları gerektiğini ve başarısızlığın etkilerini başlangıçta bilmelidir. Bu süreç, master plan ile uygulama stratejisindeki tahminleri sınama imkanı verir.

5.3 Tasarım kalitesine ulaşmak

Bir master planın uygulanması yıllar sürebilir. İşverenin adanmışlığı ve süreç boyunca yaptığı liderlik projenin başarısında hayati önem taşır. Uygulama sırasında yaşanacak kaçınılmaz belirsizlikler, alınması gereken zor kararlar, sert görüşmeler ve politik baskılarla baş etme zorunluluğu, tasarım kalitesine olan bağlılığı bir baskı haline getirir. İşverenin tasarım kalitesine bağlılığı, ondan ne zaman ödün verilebileceğine karar verme kapasitesi ve onu korumak için sergilediği liderlik, en fazla öneme sahip unsurlardır.

→→
Bölüm 3.7

Master plan dökümanları arasında, alanın mekan kalitesine ulaşmayı sağlayacak fiziksel gelişimine ilişkin çekirdek unsurların kaydı bulunmalıdır. Bu kayıt, temel seviyede bölgeler için kentsel tasarım prensiplerini belirleyecek ve açık alanlar ve caddeler için olası gelişme noktalarına işaret edecektir. Bazı durumlarda, tasarım kalitesiyle ne kastedildiğini tanımlamak için bir sonraki detaylandırma seviyesine geçmek ve tasarımcıları da dahil etmek uygundur. İşveren kurum, master planı etkileyecek tasarım kalitesini hayata geçirmek için gereken mekanizmaları değerlendirmelidir.←←



Paket 40: **Master planlarda tasarım kalitesini hayata geçirme mekanizmaları**

Tasarım briefleri - Bazı durumlarda önemli alanlar, bina grupları ve açık alanlar için daha detaylı briefler hazırlamak gerekebilir. Bu dökümanlar, tamamlayıcı planlama rehberleri olarak benimsenmelidir.

Tasarım ilkeleri – İleri politika gelişmeleri, master planın bazı unsurları için yararlı olabilir. Bunun sonucunda da tasarım ilkeleri geliştirilebilir. Kullanılacak malzeme ve kamusal alanlar için kent mobilyalarının yer aldığı bir "palet" veya konut birimleri için tasarım ve mekan standartları bu ilkeler dahilinde işlenebilir. İlkelerin ne tür kılavuzlar olduğu, oluşturulmak istenen karaktere olduğu kadar kalkınmanın tek bir proje halinde mi, yoksa ayrı parsellerde mi geliştirildiğine de bağlıdır. Bu anlamda ilkeler kabaca, stratejik veya daha spesifik birer kılavuz (örneğin tasarım kodları↠) olabilirler. Ancak kapsamlı kılavuzlar veya kural koyucu tasarım kodlarının tek başına iyi tasarımla sonuçlanmayabileceğini akıldan çıkarmamak gerekir. Kılavuzların gereken şekilde yorumlanması, iyi tasarımcılarla çalışmaya bağlıdır.

Tasarım kılavuzları özellikle işveren kurumun ve/veya önemli personelin zamanla değişebileceği, uzun vadeli yürütme stratejileri olan büyük ölçekli master planlarda önem taşır. Kılavuzlar tasarımın ifade özgürlüğünü kısıtlamayacak bir formatta, yüksek kaliteli tasarım tutarlılığını garantilemek için kullanılmalıdır.

Mimar ve tasarımcı ekibi – Kentsel çevredeki çeşitlilik ve bütünlük bir mekanın kalitesine katkıda bulunabilir. Nasıl bir master plan çoğunlukla karma kullanımlı birçok bina ve kamusal alanı içeriyorsa, yürütme süreci de, her biri projeye benzersiz ve farklı bir şey katabilecek tasarımcılardan fayda görecektir. Master planın çekirdek prensipleri oluşturulduktan sonra, mimarlar ve peyzaj mimarlarının binalar ve kamusal alanlar tasarlayabileceği bir çerçeve belirlenmelidir. İşverenler bir tasarımcı kurulu oluşturabilir.

Rekabete dayalı görüşmeler ve yarışmalar – Önemli binalar ve açık alanların tasarımı için yarışmayla işe alınacak tasarımcılar da yararlı olabilir. Bu süreç, tasarım ekiplerinin yaklaşımlarını ortaya koyduğu rekabete dayalı bir görüşme veya belli seviyede tasarım ürünlerinin oluştuğu yapılandırılmış bir yarışma şeklinde olabilir. Yarışmalar, normalde böyle işlere talip olmayacak, ancak projeye farklı bir hava ve yenilik katabilecek tasarımcıların ilgisini çekebilir. Net değerlendirme kriterleri oluşturmak gerekecektir. Yine de, tasarım yarışmalarını gerektiğinde ve önemli projelere yeni bakış açıları getirmek için kullanmayı unutmamak önemlidir. Tasarım yarışmaları düzenlemek hakkında daha detaylı bilgi Mükemmel binalar yaratmak: işverenler için rehber'de (CABE 2003) yer almaktadır.

Tasarım danışma kurulu – Bazı işveren kurumları, master plan dahilinde yapılan tasarımların kalitesini incelemek için bir danışma kurulu oluşturur. Bu kurullar, Better civic buildings'te (CABE, Londra 2002) yer verilen tasarım kurullarına benzer, tek farkları bir master plan alanına odaklanmış olmalarıdır. Böyle bir panel, aynı zamanda tasarım brieflerinin hazırlanmasına ve yarışmalarda karar verme sürecinde yararlı olabilir.

↞
Bölüm 5.4

5.4 Tasarım kodları

5.4.1 Tasarım kodu nedir?

Birleşik Krallık'ta test edilmekte ve yönetilmekte olan bir yöntemler dizisi olan tasarım kodları, son yıllarda kullanılandan daha detaylı bir tasarım kılavuzudur. Yöntemler, deniz aşırı, özellikle de ABD'de birçok projede uygulanmıştır. Birleşik Krallık için ise tam anlamıyla yeni bir yaklaşım değildir, son yıllarda English Partnerships bazı büyük kent genişletme projeleri ve Millenium Communities için tasarım kodları tanımlamıştır. Aslında, tasarım kodları Birleşik Krallık'ın en başarılı tarihi konut bölgelerinde, örneğin Londra'nın George döneminin izlerini taşıyan bölgesinde.

Tasarım kodlarının kullanımı, ancak başarılı bir mekan yaratmaya imkan veren iyi kentsel tasarım prensiplerinin varlığında mümkündür: tarihi karaktere bağlı yerel farklılık, hareket kolaylığı, okunaklılık, kamusal mekan kalitesi, süreklilik, mekan hissi ve uyumluluk.

→ Paket 3

Kodlar yalnızca belli bir sonuca ulaşmak için araçlardır, doğru tasarımcıların elinde kalitenin tanımlanmasını ve hayata geçirilmesini sağlar.

Birleşik Krallık'ta kodlar, şu anda kullanılmakta olan tasarım kılavuzlarından daha katı ve kesin olan detaylı tasarım kılavuzları olarak tanımlanır. Projenin kodlarla örtüşmesi, eğer imkan varsa kodun kapsadığı alanda hangi kalkınmanın nasıl gerçekleşeceğine ilişkin yasal anlaşmaların da bir parçasını oluşturacaktır.

5.4.2 Tasarım kodları ve master plan

Tasarım kodlarının gerekli olabileceği, çoğu da büyük konut kalkınma alanlarına veya büyük kent genişletme projeleriyle ilgili olan dört olası senaryodan söz etmek mümkündür:

- master plandaki tasarım hedeflerinin, geliştiricilerin muhtemel yaklaşımları yüzünden hayata geçirilememe riski olduğu, dolayısıyla daha detaylı kılavuzların binalar ile kamusal alanların tasarım ve gelişimi üzerinde daha iyi hakimiyet kurabileceği projeler

- kalkınmanın hızlıca hayata geçirilmesinin önem taşıdığı durumlarda tasarım kodları planlama otoritesine, geliştiricilere ve yerel halka daha kesin bir ortam sunar ve böylece tasarım ve planlama sürecini hızlandırır

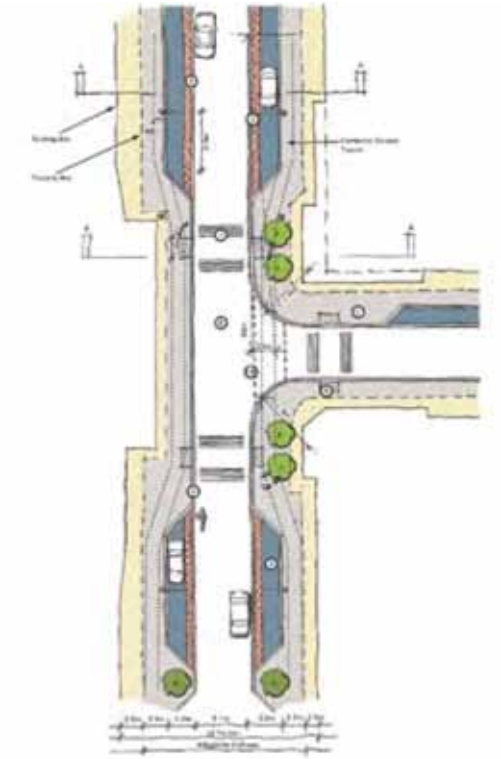
- özel hassasiyeti olan veya sıra dışı kalkınma biçimlerinin önerildiği bölgelerde (örneğin tarihi miras veya yoğunluk nedeniyle) daha detaylı tasarım ölçütlerinin oluşturulması uygun kalkınmanın garantilenmesini sağlayabilir

- master planın yürütülmesine birden fazla sayıda tarafın dahil olduğu ve tasarım kalitesinde tutarlılığı koruma ihtiyacı oluşan büyük projelerin aşamalandırılmasında.

Tasarım kodlarını kullanmak: Upton, Northampton

Bir master planın geliştirileceği detay seviyesi, kalkınma sürecinde kulanılacak yönteme bağlı olacaktır. Upton projesinde, yerel paydaşlarla gerçekleştirilen bir danışma ve ortak çalışma sürecinden sonra, "Tasarım Yoklaması" yöntemiyle bir tasarım kodu geliştirildi. Bu kod, tasarım prensiplerini belirledi ve yerel planlama otoritesine ve geliştirici ortaklara netlik sağladı. Böylece de planlama süreci hızlandırılmış ve tasarım kalitesinin hayata geçirileceği garantilenmiş oldu.

Proje: Upton, Northampton
İşveren: English Partnerships
Master Plan: EDAW ve Alan Baxter & Associates
Görsel: Alan Baxter & Associates



Kod, mekansal master planda geliştirilen kentsel tasarım prensiplerinden temel alır. Planın, normal bir master planda yer verilenden daha detaylı kılavuzlar gerektiren, ancak mimari stil konusuna girilmemesi gereken önemli alanlarını, unsurlarını veya yaklaşımlarını belirler.

Hakkında detaylı kılavuz hazırlanan unsurlar ve bu kılavuzluğun tavsiye mi, seçenek mi yoksa sabit gereksinim niteliğinde mi olduğu duruma göre değişir. Kılavuz örnekleri arasında aşağıdakiler yer alır:

- basit kütle prensiplerinden öteye geçerek her bina cephesinin kamusal alanla ilişkisini tanımlamak
- binalar ile kamusal alanların tasarımında ve inşaatında kullanılacak uygun malzemeleri belirlemek
- caddeler ve kamusal alanların tasarımı için ilkeler oluşturmak (örneğin konut bölgesi tasarım ilkeleri)
- konutlar için çevre tasarımı ve yürütme strandartlarını belirlemek (Building for Life Standard gibi)

→

www.buildingforlife.org.uk

5.4.3 Dikkat edilmesi gereken konular

Master planın yürütülmesinde tasarım kodlarını kullanmayı düşünen işverenler aşağıdakilere dikkat etmelidir:

- Tasarım kodlarının hazırlanması master plan tasarım ve yürütme süreçlerinin bir uzantısı olmalıdır.
- Kodlar, mimari tasarım ve peyzaj tasarımında yaratıcılığa imkan tanımalıdır.
- Kodlar, standartların iyileştirilebileceği ve mevcut tasarım ve çevresel standartlara eklenebileceği bir ortam yaratmalı, esnek olmalıdır.
- Farklı bağlamlarda farklı seviyede kurallar oluşturulur. Örneğin, bir geliştirici tasarım kalitesine bağlıysa ve iyi mimarlarla çalıştığına ilişkin bilgiler varsa, kural koyucu bir koda gerek olmayabilir. Tasarım geçmişi kayıtlarının kötü olduğu durumlarda kod netlik sağlayabilir ve kalite ölçütü oluşturabilir.

Bunlar ve tasarım kodlarıyla ilgili konular hakkında diğer bilgiler *Building sustainable communities: the use of urban design codes'ta* (CABE, Londra 2003) ele alınmıştır.

→→
Bölüm 2.1

5.5 Planlama sürecinde master planı oturtmak

Master planın temellerini korumak için, ona bir planlama süreci bağlamında yer vermek gerekir. Politika çerçevesi, master planlara bir bölgenin kalkınmasında ciddi etki sahibi olma fırsatı verir. Özellikle de master plan, yerel planlama otoritesinin Kalkınma Planı kapsamında bir Arazi Eylem Planı'nın parçası olarak geliştiriliyor ve otoritenin stratejisi dahilindeki politikalarla destekleniyorsa. ←← Master planlar Tamamlayıcı Planlama Belgeleri'nin parçası olabilir. Bu, yerel planlama otoritesinin tekil planlama başvuruları hakkında karar verirken master plana ağırlık vermesini sağlar. Yine de, master planlar tekil planlama başvuruları için tamamlayıcı belgeler veya tekil başvurular için planlama koşulu olarak kullanılabilir.

Master plan (gerektiğinde uygun belgelerle tamamlanarak), bir taslak planlama başvurusunun temelini oluşturabilir. Başvuru, tüm master plan alanıyla ya da alanın bir kısmıyla ilgili olabilir, ikinci durumda master plan başvurunun stratejik kapsamını oluşturacaktır. Bu koşullarda master planda, hem çevresel etki değerlendirme





Farklı tasarımcılar ve geliştiriciler için bir çerçeve oluşturmak: King's Waterfront, Liverpool

Liverpool kıyısının en önemli arazilerinden biri olan bu alanın yeniden kalkındırılması için, önemli ortaklar plana katkıda bulundu. Master plan, yarışmaya çıkarılan tekil projeler için bir çerçeve sundu ve geliştiricilere pazarlanabilecek parselleri tanımladı. Plan uluslararası değere sahip bir odak noktası ve 2008 Avrupa Kültür Başkenti kutlamaları için bir zenginlik unsuru yaratmayı hedefledi. Alanın kalkınma seçenekleri plan düzleminde denendi ve tercih edilen bir yöntemle önemli mekanların üç boyutlu görselleri hazırlandı.

Proje: King's Waterfront, Liverpool
İşveren: Liverpool Vision
Master Plan: EDAW
Görseller: EDAW

düzenlemeleri bağlamında, hem de yerel otoriteye (ve başvuru danışmanlarına) önerilerin kabul edilebilirliğini anlama ve değerlendirme imkanı sunma açısından yeterli netlik ve kesinlik aranacaktır. Taslak planlama başvurularını önerilen tasarım prensiplerini içeren bir raporla destekleme ve önerileri daha da detaylandıran plan ve görünüş formatında görsel materyallerin gerekliliği giderek daha fazla kabul görmektedir. Tasarım prensipleri hakkındaki raporlar, yerel otoritenin tasarım kalitesiyle ilgili konuları, daha sonra görüşülecekler arasına katmaktansa karar alma sürecinin başından itibaren ele almasını sağlar.

"Alan veya arazinin stratejik bağlamla olan ilişkisi ve bunların rolleri, bir mekanın kullanılış biçimi ve yolunun tek başına değerlendirilmesi, benzersiz bir tasarımın temellerini oluşuracaktır."
Urban design compendium, s.22

5.6 Uygulamaya doğru

İşverenler, artık ellerindeki hazır master planla projeleri yerinde uygulama aşamasına geçeceklerinin bilincinde olmalıdır. Bu aşama sırasında işverenin tasarım kalitesine olan bağlılığı korunmalıdır. Ancak master plan belgelerini onaylamadan önce işveren, her görevin yerine getirildiğini ve gerektiği gibi sonuçlandırıldığını kontrol etmelidir. Ardından gerçekçi bir ilerleme yolu belirlenmelidir:

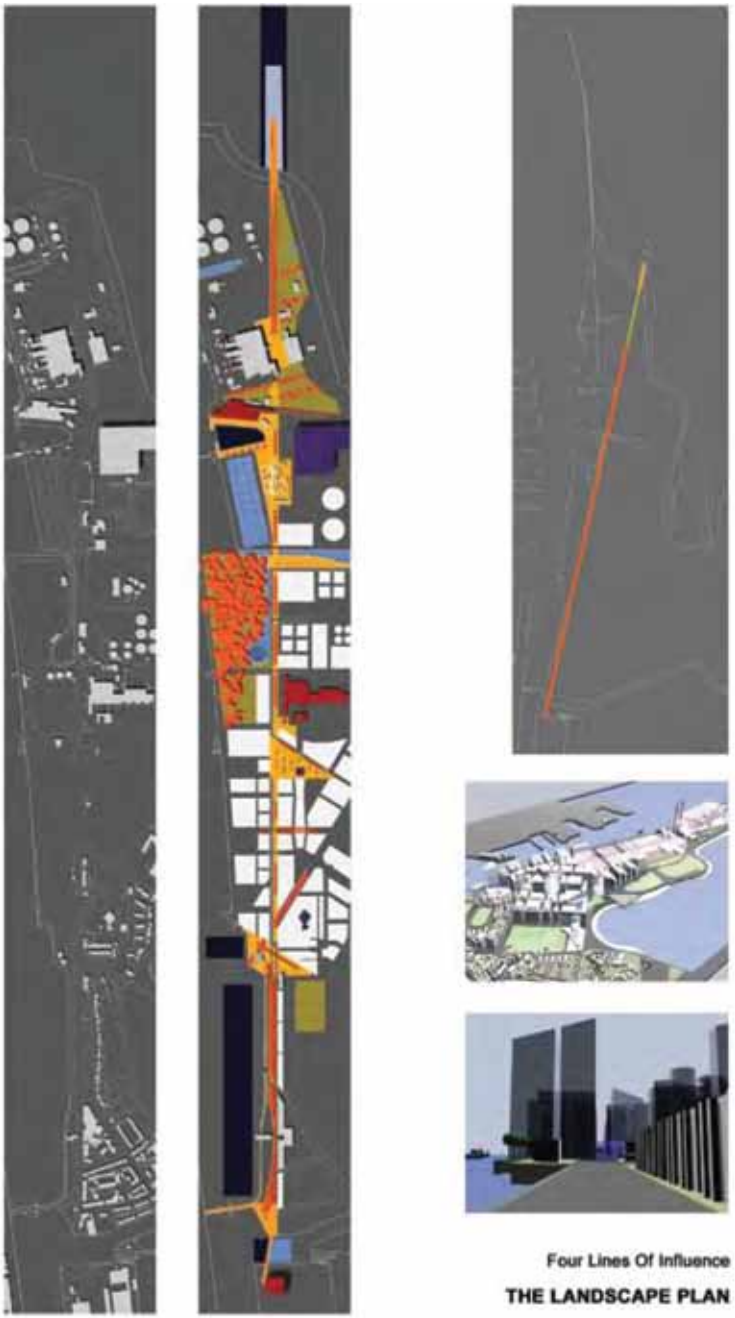
- Tasarım, vizyonla karşılaştırıldı mı?
- Tasarım, tasarım kalitesi bağlamında gözden geçirildi mi?
- Yapılan ekonomik tahminler hala geçerli mi?
- Tüm profesyonel katkılar koordine edildi mi?
- Plan paydaşlar tarafından kabul edildi mi?
- Yerel otorite planı onayladı mı – yürütme önerileri onay alacak mı?
- Plan yerel kalkınma çerçevesine dahil edildi mi?

- Diğer ilgili otoriteler (örneğin karayolları müdürlüğü) durumdan memnun mu?
- Sonucu geniş kitlelere aktarmak için bir strateji hazırlandı mı?
- Uygulama stratejisini kimin ilerleteceği belli mi ve bu kişi veya grubun bunu yapma kapasitesi var mı?
- Geliştirici ortak(lar) sürece katıldı mı veya bunu yapmak için bir strateji hazırlandı mı?
- Erken kazanç sağlamak amacıyla ilk önemli projeler yola çıktı mı?
- Aşamalandırma planlandı mı?
- Sonraki önemli adımlar belirlendi mi?
- Daha detaylı tasarım kılavuzlarına ihtiyaç var mı?

5.7 Sonucu takip etmek

Projeler tek tek oluştukça, işveren tasarım kalitesini hayata geçirebilecek tasarımcı ve geliştirici ortaklarla çalıştığından emin olmalıdır. Bu alanlar geliştikçe, bina değerlendirmelerine ihtiyaç duyulur. Bu, kalkınma önerilerinin master planla uyum içinde ilerlediğini takip etmeyi gerektirir. Ek olarak, öneriler tasarım kalitesi hakkında fikir edinebilmek için kendi içinde de değerlendirilmelidir. Bu bağlamda, üzerinde durulması gereken soruları içeren Design review (CABE, Londra 2002) ile İnşaat Endüstrisi Konseyi ve CABE→tarafından geliştirilen Tasarım Kalite Göstergeleri (TKG) kullanılabilir. Mükemmel binalar yaratmak: işverenler için rehber (CABE, Londra 2003), binalar ve alanlar için detaylı tasarım önerilerini değerlendirmede yardımı olacak referanslara ve kontrol listelerine yer veriyor.

← www.cic.org.uk



Peyzajla değer yaratmak: Poolbeg, Dublin

Poolbeg için hazırlanan master plan, Dublin kent merkezine bitişik bu liman bölgesinde yeni değerler yaratırken, zorlu kullanımları (yerinde bırakılan hizmetler ve liman tesisleri gibi) barındırma girişiminde bulunuyor.

Güçlü bir üç boyutlu sert ve yumuşak peyzaj tasarımı konsepti, karşıt kullanımları bünyesinde bir arada barındırabilecek bir çevresel bağlam yaratmayı hedefliyor. Yüksek değerli konut ve ticaret alanı, kültürel tesisler, serbest zaman tesisleri ve bir vahşi yaşam parkı, işlevsiz olmayan endüstriyel alanlar ve temiz hizmet fabrikalarıyla (güç istasyonu, atık su ve geri dönüşüm fabrikası), stratejik peyzaj bileşenleri tarafından sarılmış ve bütünleştirilmiş bir şekilde yan yana duruyor. Kapsamlı bir yürütme planı, sıradaki diğer kalkınma parsellerine eşlik etmesi için peyzaj bileşenlerini hayata geçirmeyi amaçlıyor.

Proje: Poolbeg Yarımadası, Dublin
İşveren: Dublin Belediyesi
Master Plan: DEGW, Camlin Lonsdale
Görseller: DEGW, Camlin Lonsdale

Referanslar, bağlantılar ve kavramlar dizini

6.1 Referanslar

Özel bina tipleri hakkında ve genel anlamda diğer referanslara Mükemmel binalar yaratmak: işverenler için rehber'den (CABE, Londra 2003) ulaşabilirsiniz.

Billingham J and Cole R, The good place guide – urban design in Britain and Ireland, Batsford, London 2002

CABE, Department of Environment, Transport, and Regions (DETR) By design, urban design in the planning system: towards better practice, Thomas Telford Ltd, London 2000

CABE, Department of Environment, Transport, and Regions (DETR), Better places to live by design: a companion guide to PPG3, Thomas Telford Ltd, London 2001

CABE, University College London (UCL) and Department of Environment, Transport, and Regions (DETR), The value of urban design, Thomas Telford, London 2001

CABE & OGC, Improving standards of design in the procurement of public buildings, CABE/OGC, London 2002

CABE, Better civic buildings and spaces, CABE, London 2002

CABE, Building in context – new development in historic areas, English Heritage/CABE, London 2001

CABE, Building for life manifesto, CABE, London 2002

CABE, Building for life standards, CABE, London 2002

CABE, Building sustainable communities: actions for housing market renewal, CABE, London 2003

CABE, Building sustainable communities: developing the skills we need, CABE, London 2003

CABE, Building sustainable communities: the use of urban design codes, CABE, London 2003

CABE, Creating excellent buildings. a guide for clients, CABE, London 2003

CABE, Design review, CABE, London 2002

CABE, Design reviewed masterplans CABE, London 2004

CABE, Design reviewed town centre retail, CABE, London 2004

CABE, Design reviewed urban housing, CABE, London 2004

CABE, Paving the way: how we achieve clean, safe and attractive streets, Thomas Telford, London 2002

CABE, Protecting design quality in planning, CABE, London 2003

CABE, Summary: creating excellent buildings. a guide for clients, CABE, London 2003

CABE, The councillor's guide to urban design, CABE, London 2003

CABE, The value of good design, CABE, London 2002

CABE / Rethinking Construction, Celebrating innovation, CABE / Rethinking Construction, London 2001

CABE Space, Manifesto for better public space, CABE Space, London 2004

CABE Space, Value of public space, CABE Space, London 2004

Carmona Matthew, Punter John, Chapman David, From design policy to design quality: the treatment of design in community strategies, local development frameworks and action plans, Thomas Telford, London 2002

Department for Transport, Local Government and the Regions, Green spaces better places: final report of the urban green spaces taskforce, DTLR, London 2002

European Commission – Expert Group on the Urban Environment, European sustainable cities – report of the European group on the urban environment, Office for Official Publications of the European Commission, Luxembourg 1996

Gehl J, Life between buildings, Van Nostrand Reinhold Company, New York 1987

Government Construction Clients' Panel, Achieving excellence: constructing the best government client, OGC, Norwich 1999

Greater London Authority, Housing for a compact city, GLA, London 2003

Llewelyn Davies, Urban design compendium, English Partnerships, The Housing Corporation, London 2000

OGC, Achieving excellence in construction: building on success, OGC, London 2003

OGC, Gateway review pack, Crown copyright 2001

Office of the Deputy Prime Minister, Sustainable communities: building for the future, ODPM, London 2003

Office of the Deputy Prime Minister, Creating sustainable communities: making it happen: Thames Gateway and the growth areas, ODPM, London 2003

Office of the Deputy Prime Minister, Creating sustainable communities: making it happen: the northern way, ODPM, London 2004

Neal, Peter, ed., Urban villages and the making of communities, SPON Press, London & New York 2003

Public Arts, Making places – working with art in the public sector, Public Arts, Wakefield 2001

Rogers, Richard (Lord Rogers of Riverside) & Office of the Deputy Prime Minister Towards an urban renaissance, ODPM, London 1999

Royal Town Planning Institute, Working together: a guide for planners and housing providers, Thomas Telford Ltd/RTPI, London 2001

Urban Design Group Urban design guidance: urban design frameworks development briefs and masterplans, Thomas Telford, London 2002

Urban Design Skills Working Group, Report to the minister for housing, planning and regeneration, DTLR, CABE, London 2001

Wates, Nick, The community planning handbook: how people can shape their cities, towns and villages in any part of the world, Earthscan, London 2000

Whyte W, The social life of small urban spaces, The Conservation Foundation, Washington DC 1980

Web-based resources

Building for Life: www.buildingforlife.org (This site includes extensive downloadable resources based on volume housebuilding best practice workshops at www.buildingforlife.org/resources.html)

CABE case studies: www.cabe.org.uk/casestudies

English Partnerships: www.englishpartnerships.co.uk

Joseph Rowntree Foundation: www.jrf.org.uk

Communities and Local Government www.communities.gov.uk

Renewal.net (resource for neighbourhood renewal): www.renewal.net

RUDI (Resource for Urban Design Information): www.rudi.net

Urban Regeneration Companies website: www.urcs-online.co.uk

6.2 Bağlantılar

Architecture Centre Network (ACN)
70 Cowcross Street
London EC1M 6EJ
T 020 7253 5199
www.architecturecentre.net
Contact for details of regional architecture centres

British Urban Regeneration Association (BURA)
63-66 Hatton Garden
London EC1N 8LE
T 0800 018 1260 or 020 7539 4030
F 020 7539 9614
info@bura.org.uk
www.bura.org.uk

Campaign to Protect Rural England (CPRE)
CPRE National Office
128 Southwark Street
London SE1 0SW
T 020 7981 2800
F 020 7981 2899
info@cpre.org.uk
www.cpre.org.uk

The Coalfields Regeneration Trust
Silkstone House
Pioneer Close
Manvers Way
Wath Upon Dearne
Rotherham
S63 7JZ
T 0800 064 8560
F 01709 765599
info@coalfields-regen.org.uk
www.coalfields-regen.org.uk

Commission for Architecture and the Built Environment (CABE)
1 Kemble Street
London
WC2B 4AN
T 020 7070 6700
F 020 7070 6777
enquiries@cabe.org.uk
www.cabe.org.uk

Communities and Local Government (CLG)
Eland House
Bressenden Place
London SW1E 5DU
T 020 7944 4400
F 020 7944 4101
contactus@communities.gsi.gov.uk
www.communities.gov.uk

Department for Culture Media and Sport (DCMS)
2-4 Cockspur Street
London SW1Y 5DH
T 020 7211 6000
enquiries@culture.gov.uk
www.culture.gov.uk

Department of the Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA)
Room 320, Nobel House
17 Smith Square
London SW1P 3JR
T 08459 33 55 77
F 020 7238 6609
helpline@defra.gsi.gov.uk
www.defra.gov.uk

English Heritage
1 Waterhouse Square
138-142 Holborn
London EC1N 2ST
T 020 7973 3000
T 0870 333 1181
F 01793 414 926
www.english-heritage.org.uk
Contact for details of ten regional offices

English Partnerships
Corporate Headquarters:
110 Buckingham Palace Road
London SW1W 9SA
T 020 7881 1600
F 020 7730 9162
www.englishpartnerships.co.uk

English Partnerships: National Consultancy Unit
Central Business Exchange II
414-428 Midsummer Boulevard
Central Milton Keynes MK9 2EA
T 01908 692 692
F 01908 691 333

Environment Agency
Contact for details of local offices
T 08708 506 506
enquiries@environment-agency.gov.uk
www.environment-agency.gov.uk

Fields in Trust (formerly the National Playing Fields Association)
2d Woodstock Studios
36 Woodstock Grove
London W12 8LE
T 020 8735 3380
F 020 8735 3397
info@fieldsintrust.org
www.fieldsintrust.org

Forestry Commission
Head office:
Silvan House, 231 Costorphine Road
Edinburgh EH12 7AT
T 0131 334 0303
F 0131 334 3047
enquiries@forestry.gsi.gov.uk
www.forestry.gov.uk

The Glass-House Trust
2a Kingsway Place
Sans Walk
London EC1R 0LS
T 020 7490 4583
F 020 7253 3335
www.theglasshouse.org.uk

Green Space (formerly the Urban Parks Forum)
Caversham Court, Church Road
Reading RG4 7AD
T 0118 946 9060
F 0118 946 9061
info@green-space.org.uk
www.green-space.org.uk

Groundwork UK
Lockside
5 Scotland Street
Birmingham B1 2RR
T 0121 236 8565
T 0121 236 8565
F 0121 236 7356
info@groundwork.org.uk
www.groundwork.org.uk

Housing Corporation
Corporate Office:
Maple House, 149 Tottenham Court Road
London WC1T 7BN
T 020 7393 2000
F 020 7393 2111
enquiries@housingcorp.gsx.gov.uk
www.housingcorp.gov.uk
Contact for details of local offices

Institute for Sport, Parks and Leisure
The Grotto House
Lower Basildon
Reading RG8 9NE
T 0845 603 8734
info@ispal.org.uk
www.ispal.org.uk

Institute of Public Policy Research (IPPR)
30–32 Southampton Street
Covent Garden
London WC2E 7RA
T 020 7470 6100
F 020 7470 6111
www.ippr.org.uk

The Landscape Institute
33 Great Portland Street
London W1W 8QG
T 020 7299 4500
F 020 7299 4501
mail@landscapeinstitute.org
www.landscapeinstitute.org

Learning Through Landscapes
3rd Floor, Southside Offices
The Law Courts
Winchester SO23 9DL
T 01962 846258
schoolgrounds-uk@ltl.org.uk
www.ltl.org.uk

The Local Government Task Force
T 020 7837 8286
F 020 7813 3060
info@lgtf.org.uk
www.lgtf.org.uk

Natural England (formerly the Countryside Agency)
1 East Parade
Sheffield S1 2ET
T 0114 241 8920
F 0114 241 8921
enquiries@naturalengland.org.uk
www.naturalengland.org.uk

Neighbourhood Renewal Unit
Contact through regional Government Offices
T 020 7944 4400
www.neighbourhood.gov.uk

Office of Government Commerce (OGC)
Rosebery Court
St Andrew's Business Park
Norwich, Norfolk
NR7 0HS
T 0845 000 4999
servicedesk@ogc.gsi.gov.uk
www.ogc.gov.uk

Open Spaces Society
25a Bell Street
Henley-on-Thames
Oxfordshire RG9 2BA
T 01491 573535
F 01491 573051
hq@oss.org.uk
www.oss.org.uk

Prince's Foundation
19–22 Charlotte Road
London EC2A 3SG
T 020 7613 8500
F 020 7613 8599
enquiry@princes-foundation.org
www.princes-foundation.org

Royal Institute of British Architects (RIBA)
66 Portland Place
London W1B 1AD
T 020 7580 5533
F 020 7255 1541
info@inst.riba.org cs@inst.riba.org.uk
www.architecture.com

Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)
12 Great George Street
Parliament Square
London SW1P 3AD
T 020 7222 7000
General Enquiries
T 0870 333 1600
contactrics@rics.org.uk
www.rics.org.uk

Royal Society for the encouragement of Arts, Manufactures and Commerce (RSA)
8 John Adam Street
London WC2N 6EZ
T 020 7930 5115
general@rsa.org.uk
www.rsa.afa.org.uk

Royal Town Planning Institute (RTPI)
41 Botolph Lane
London EC3R 8DL
T 020 7929 9494
F 020 7929 9490
www.rtpi.org.uk

Sustainable Development Commission
Defra, 1C, Nobel House
17 Smith Square
London SW1P 3JR
T 020 7238 4695
sdudiv@defra.gsi.gov.uk
www.sustainable-development.gov.uk

Town and Country Planning Association (TCPA)
17 Carlton House Terrace
London SW1Y 5AS
T 020 7930 8903
F 020 7930 3280
tcpa@tcpa.org.uk
www.tcpa.org.uk

Urban Design Alliance (UDAL)
70 Cowcross Street
London EC1M 6EJ
T 020 7251 5529
F 020 7250 0872
info@udal.org.uk
www.udal.org.uk

Urban Design Group
70 Cowcross Street
London EC1M 6DG
T 020 7250 0892
F 020 7250 0872
admin@udg.org.uk
www.udg.org.uk

Urban Land Institute
ULI Europe 29 Gloucester Place
London W1U 8HX
T 0207 487 9577
F 0207 486 8652
ulieurope@uli.org
www.europe.uli.org

The Wildlife Trusts Partnership
The Kiln, Waterside
Mather Road
Newark
Nottinghamshire NG24 1WT
T 0870 0367711
F 0870 0360101
enquiry@wildlifetrusts.org
www.wildlifetrusts.org

6.3 Kavramlar Dizini

Bu rehberde kullanılmayan, ancak master plan konusuyla ilgili olan bazı terimlere de bu Kavramlar Dizini'nde yer verilmiştir. Prensip olarak, aşağıdaki kaynaklardan derlenerek bir araya getirilmiştir:

Cowan, Robert, The dictionary of urbanism, Streetwise Press, Londra 2004 CABE, The councillor's guide to urban design, CABE, Londra 2003 CABE, Creating excellent buildings: a guide for clients, CABE, Londra, 2003 Urban design group urban design guidance: urban design frameworks, development briefs and masterplans, Thomas Telford Londra, 2002 www.renewal.net/JargonBuster.asp

Bazı kavramlar, sistemler değiştikçe farklılaşabilir. Daha güncel kullanımlara ve yeni terimlere Robert Cowan's Dictionary'den veya sözlüğün www.urbanwords.info adresindeki web sayfasından ulaşılabilir.

A

Alan değerlendirmesi
Bir alanın arazi kullanımlarının, yapılaşmış ve doğal çevresinin ve sosyal, ekonomik ve fiziksel özelliklerinin değerlendirilmesi.

Alan temelli yenilenme
Ekonomik, sosyal ve çevresel düşüş yaşayan problemli alanlardaki yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla çeşitli ortakların kaynaklarını birleştirerek birlikte çalıştığı girişimdir.

Alt bölgesel çerçeve veya Alt bölgesel strateji
Bir bölgenin parçaları veya bölge sınırlarında kalan alanları ele alır, yerel kalkınma belgeleri ile diğer kalkınma önerilerinin alt bölgelere olan etkisi üzerinde düşünme yolunu açar.

Arazi Eylem Planı
Değişim ve korumaya konu olan araziler için planlama çerçevesi sağlayan belgelerin bir parçasıdır. Yerel otoritenin sorumluluğundaki alanın belli bölgeleriyle ve terk edilmiş arazi parçalarının/binaların yeniden gelişimi veya tarihi/mimari öneme sahip bir alanın zenginleştirilmesi gibi belli gereksinimler üzerinde durur.

Avrupa Birliği Kalkınma Fonu
Dönüşüm girişimlerine sağlanan fon. Farklı programlar kapsamında sağlanabilir. Örneğin, geleneksel sanayinin düşüşe geçmesiyle ciddi ekonomik ve sosyal problemler yaşayan alanlarda endüstriyel yenilenme ve canlanma için, veya ekonomik gelişmeye ihtiyaç duyan ve kendi kaynakları yetersiz olan kırsal alanlar için verilebilir.

Avrupa Birliği Resmî Gazetesi (ABRG)
İnşaat projeleri dahil, tüm kamusal tedariğin hizmet gereksinimlerini ilan eden günlük gazete. Kamusal fonla desteklenen, belli büyüklüğün üzerindeki projeler, ABRG'de profesyonel ekipler ve yüklenicilerle ilgili ilan yayınlatmak zorundadır.

Avrupa Birliği yapısal fonları
Avrupa Sosyal Fonu, Avrupa Birliği Kalkınma Fonu ve çok çeşitli ekonomik gelişme, sosyal program ve projeleri destekleyen diğer fonları kapsayan AB fonu.

Avrupa Mekansal Gelişim Perspektifi
AB Bakanlar Konseyi'nin 1999 yılında hazırladığı, kanun hükmünde olmayan, AB'nin mekansal gelişim prensiplerini ortaya koyan belge.

Avrupa Sosyal Fonu
AB'nin ekonomik ve sosyal kalkınma için sağladığı destek. Fon kapsamındaki çalışmalar istihdamı ve insan kaynaklarını beş ana alanda kalkındırır: etkin iş piyasası politikaları, eşit fırsatlar, yaşam boyu eğitimin desteklenmesi ile eğitim ve öğretimin iyileştirilmesi, uyumluluk ve girişimcilik, ve kadınların iş piyasasına katılımını teşvik etmek.

B

Bağlam (veya arsa ve alan) değerlendirmesi
Bkz. Alan değerlendirmesi.

Bölge meclisi
Bölgesel kalkınma ajanslarıyla aynı sınırlara sahip, yerel ve merkezi hükümet arasında işleyen ve planlama ve dönüşümle ilgili sorumlulukları (bölgesel mekansal stratejilerin hazırlanması gibi) bulunan mevcut bölgesel oluşumlar.

Bölgesel kalkınma ajansı
Bölgesel ekonomik kalkınmayı, dönüşümü koordine etmek, bölgenin bu alanlardaki rekabet gücünü arttırmak ve bölgesel dengesizlikleri azaltmakla görevli ajans.

Bütünsel kalkınma planı
Bir yapısal plan ve yerel planınbir araya gelmesi. Metropoliten otoriteler için kalkınma planıdır.

→→
Bölüm 3.2.3 & Paket 19

Business improvement district (BID)
Yerel otoritelerin yerel iş sahipleriyle karar vererek tanımladığı ve bazı hizmetler ile iyileştirmelerin ek vergilerle finanse edildiği bölge. İyileştirmelerin yapısı ve vergilere ne kadar ekleme yapılacağı dahil, her BID şemasının detayları, ilgili iş sahiplerinin katıldığı referandumda oylanır ve karara bağlanır.

C

CABE – Commission for Architecture and the Built Environment (Mimarlık ve Yapılı Çevre Komisyonu)
CABE, mükemmel binalar ve kamusal alanların yaratılması için çalışır. Birleşik Krallık'ta devlet tarafından 1999 yılında kurulan, herhangi bir departmana bağlı olmayan bir kamu oluşumudur. Kamu hareketleri ve profesyonellere sağladığı destek ile CABE, iyi tasarlanmış evler, caddeler, parklar, ofisler, okullar, hastaneler ve diğer kamu binalarının gelişimini destekler.

CABE Design Review (Tasarım İnceleme)
İngiltere'de seçilmiş bazı kalkınma projelerinin planlama otoritelerine ve diğer tasarım görevlilerine ücretsiz danışmanlık sunan programdır.

CABE Enabling (Etkinleştirme) ←←
Projelerinde kaliteyi arzulayan, ancak brief gelişimi, mimarların veya tedarik rotasının seçimi gibi konularda teknik yardıma ihtiyaç duyabilecek işverenlere danışmanlık sunan programdır.

CABE/English Heritage Urban Panel
2000 yılında English Heritage'in kentsel stratejisinin gelişimine yol göstermek ve büyük kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık sunmak amacıyla kurulmuştur. Panel üyeleri, aralarında mimarlar, tarihçiler, mühendisler, plancılar ve CABE temsilcilerinin bulunduğu kent alanında deneyimli uygulamacılar arasından seçilmiştir. Panel, dönüşüm önerilerini bizzat yerinde incelemek için davetli geziler düzenleyerek çalışır.

Cephe hattı
Bir cadde boyunca sıralanan binaların cephelerinin meydana getirdiği hat.

Charette
Bkz. Tasarım atölye çalışması.

Ç

Çevresel etki değerlendirmesi
Kalkınmalar, önerilen bir kalkınmanın çevresel, sosyal ve ekonomik etkileri ile bu etkileri hafifletmek için belirlenecek ölçütlerle ilgili karar alma süreçlerinde kullanılan araç.

D

Desteklenen Alanlar
AB kanunları çerçevesinde bölgesel desteğin sağlanabileceği alanlardır. Güvenli istihdam olanakları ile artan bölgesel rekabet ve refah söz konusu olduğunda verilen takdire bağlı yardımlardır.

Dönüşüm
Bkz. kentsel dönüşüm

Dönüşüm bütçesi
1994 yılında Birleşik Krallık'ta oluşturulan, 20 mevcut dönüşüm ve ekonomik kalkınma programını bir araya getiren devlet fonu programı. Bu bütçeler, yerel ortaklıkların sunduğu rekabete dayalı tekliflere dayanarak paylaştırıldı.

E

En iyi değer
Yerel otoritelerin, sundukları hizmeti sürekli olarak iyileştirmek için çalıştığı sürece 1998'den beri verilen ad. Amaç, hizmetlerin maliyetinin ve kalitesinin seçmenler için belli bir derecede kabul edilebilir olduğundan emin olmaktır.

F

Fizibilite çalışması
Öneriler paketinin, kurumun hedefini temel alarak hayata geçirilip geçirilemeyeceğini, seçilen alanın planlanan binaya uygun olup olmadığını sınayan, aynı zamanda gelişimin mali yönlerini ve olası etkilerini planlama, risk ve çevresel etki bağlamında ele alan; kalkınma sürecinde erkenden ve nesnel bir yaklaşımla yapılan inceleme.

G

Girişim bölgesi
Endüstriyel ve ticari mülklerin ücretlendirmelerden muaf tutularak, zonlara ayırma ile planlama prosedürlerinin basitleştirildiği ve sermaye harcamalarında %100 vergi muafiyetine gidilerek kalkınmanın teşvik edildiği alan. Birleşik Krallık'ta 1980 tarihli yerel hükümet kanunuyla oluşturulmuştur. Her biri 10 yıl ömürlü, 30'dan fazla zon belirlenmiştir. Bunlardan en sonuncusunun süresi 2006'da dolacaktır.

Gönüllü transfer
Bkz. stok transferi

Görevlendirme briefi
İşverenin, danışman ekipleri görevlendirmek için hazırladığı, master plan ekibinin inceleyerek teklif verebileceği projenin kapsamını, sonuçlarını ve programı içeren brief.

Gündem 21 Eylem Planı
Yerel otoritelerin sürdürülebilir kalkınmayı uyguladığı ve desteklediği bir araç. Kalkınmanın insanların ve diğer bölgelerin gelecekteki sosyal, ekonomik ve çevresel koşulları üzerindeki olası etkiler hakkında yapılan yerel danışma sürecine dayanır.

H

Hassasiyet analizi
Önemli değişkenlerin öngörülen değerlerini değiştirerek değerlendirme, bu değişiklikler sonucu ortaya çıkan etkilerin incelenmesi.

İ

İş olurluğu veya iş planı
Bir projenin altında yatan amacın, bir kurumun misyon, hedef ve amaçlarıyla birlikte ifade edilmesi. Tahminî maliyet ve proje getirileriyle ilişkilendirilmiş detaylı güncel ve öngörülen mali bilgilere dayanmalıdır. Ek olarak projenin mali olmayan unsurlarının değerlendirmesi için gerekçeler de içerebilir.

K

Kalkınma çerçevesi
Master planlar ve/veya alan kalkınma briefleri içerebilecek, bir alanın genel kalkınma stratejisini ortaya koyan belge.

Kalkınma planı
Politikaları, arazi kullanım önerilerini ve kendi alanlarındaki kalkınmayı belirleyen planlama otoriteleri tarafından hazırlanan kanun hükmünde planlar. Planlama başvuruları için alınan kararlar, diğer somut konular üzerinde duran kalkınma planıyla uyumlu olmalıdır.

Kalkınma planı belgeleri
Birleşik Krallık'ta, 2003 tarihli Planlama ve Kamulaştırma Yasa tasarısı kapsamında yerel kalkınma çerçevesinin ve yeni sistemdeki kalkınma planının bir kısmını oluşturan belgeler paketi. Şunları içerir: bir çekirdek strateji (otoritenin vizyonunu ve bu vizyona ulaşmak için gereken birincil politikaları belirler), alan paylaşımları (otoritenin vizyonuna ve çekirdek stratejisine ulaşmak için önerilen alanları belirler), arazi eylem planları (değişime tabî ve koruma altındaki alanlar için planlama çerçevesi sunar), öneri haritası (kalkınma planındaki politikaları bir araştırma haritası üzerinde görselleştirir), kalkınmanın kontrolü için genel politikalar (herşeyden önce doğal, görsel ve yerleşim alanlarına ait çevrenin korunmasını, otoyol güvenliği ve tasarımı gibi konuları kapsar) ve toplumsal katılım raporu.

Kalkınma/planlama raporu
Belli büyüklükte veya hassasiyette bir alanın, alan kapasiteleri dahil, ilgili planlama ve tasarım politikalarına uygun olarak nasıl kalkındırılması gerektiği hakkında yol gösterici belge. Genelde gelecekteki kalkınmayla ilgili göstergesel, ancak aynı zamanda esnek bir vizyon içerecektir. Planlama briefi alanın politikasını, arazi kullanım bağlamını ve vizyonunu içerirken, kalkınma briefinin planın uygulanabilir ve hayata geçirilebilir olduğundan emin olmak için pazar testlerine tabi tutulma ihtimali yüksektir.

Kalkınma kapasitesi analizi/testi
Bir yerin ne boyutta bir kalkınmayı barındırabileceğini ölçme ve test etme yöntemi.

Kalkınma vakfı
Kendi kendine yetmeyi destekleyen ve bağımlılığı azaltmayı hedefleyen girişimler oluşturarak sosyal hizmet sağlamanın ötesine geçmenin yollarını arayan iş uzmanlığıyla toplum öncülüğünde hareketi birleştiren toplum öncülüğünde girişim organizasyonu. Toplum temelli, kâr amacı gütmeyen organizasyonlar olarak, yerel gönüllü sektör ve yerel otoriteyle birlikte kamusal hizmet ve toplumsal yararına çalışırlar.

Kamu-Özel Sektör Örtaklığı (KÖSO)
Özel finansmanla ortak çalışılan tedarik yöntemleri. Genelde Tasarla-Yap yönteminin versiyonlarını içerir. KÖSO'nun kullanıldığı alanlar, sağlık ve temel bakım alanlarında olduğu gibi halen geliştirilmektedir. Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet programlarında birçok küçük projenin birincil yüklenici tarafından yönetilen bir ekip tarafından alınabilmesi için birincil yüklenici ilişkileri kullanılmaktadır. Ancak bu projelerin tümüne ilk günden başlanmaz.

Kamulaştırma talebi
Otoritenin, kararnameyle kendisine sağlanan güçle birlikte araziyi ve/veya binaları kamulaştırmasını sağlayan mekanizma.

Kapasite gelişimi
Kişilerin ve toplumsal organizasyonların değişim projelerinde etkin olarak rol almak için gerekli yapıları, sistemleri, ağları ve becerileri oluşturma kapasitesini geliştiren çalışmalar.

Karakter alanı
Kentsel tasarım analizi ile belirlenen farklı karakteri ile diğerlerinden ayrılan ve böylece planlama politikası veya hükümet müdahalesi ile korunabilen alan.

Karakter değerlendirmesi
Koruma altındaki alanların kalitesini değerlendirmek için kullanılan teknikler.

Karakterizasyon
1 Bir yerin karakteristik özelliklerini tanımlamak ve anlamak (bkz. Karakter değerlendirmesi)
2 Yukarıda bahsedilen sürecin ürünü.

Kent turnuvası
Birleşik Krallık'ta 1991 yılında başlatılan, yerel ortaklıkların mahrum bırakılmış belli bir bölge için kapsamlı yaklaşımla devlet fonu için rekabet edebildiği beş yıllık program.

Kentsel doku
Binaların büyüklüğü, yerleşimi ve planlarının bir yerleşim yerindeki şablonu. Bir alanın caddeleri, blokları ve bağlantı noktaları, kentsel dokusunu tanımlar.

Kentsel dönüşüm
1980'lerde (ve 1995'ten sonra daha yaygın olmak üzere) kullanılmaya başlanan, toptan temizlik ve kapsamlı yeniden gelişimle ilişkilendirilen "kentsel yenilenme"nin yerini alan terim. Özel sektör tarafından kullanılmaya başlandı ve ardından her tür pozitif kentsel değişimle ilişkilendirildi.

Kentsel dönüşüm şirketi
Kentsel dönüşüm şirketleri, devlet tarafından kurulan ve desteklenen ayrı, özel, yasal oluşumlardır. Hem kamusal, hem de özel sektörlerin yatırım planlarını koordine etmek için, kendi alanlarını dönüştürme hedefiyle yerel ajanslarla ortak çalışırlar.

Kentsel tasarım çerçevesi
1 Değişimin kontrol edilmesi, desteklenmesi ve yönlendirilmesi gereken bir alanda planlama, tasarım politikaları ile prensiplerinin nasıl uygulanacağını tarif eden belge. Gelecekteki altyapı gereksinimlerinin iki boyutlu bir vizyonunu içerir ve kalkınmayı aşama aşama açıklayabilir veya sadece yakın gelecekte kalkındırılabilecek bir alanı kapsayabilir. Kentsel tasarım çerçeveleri daha detaylı kalkınma brieflerini koordine etmek için kullanılabilir. Bazen "kentsel tasarım stratejisi" ve "planlama ve kentsel tasarım çerçevesi" olarak da adlandırılır.
2 Kabaca bir anlatımla, kentsel kalkınmanın fiziksel formunu biçimlendiren prensipler paketi.

Kentsel tasarım eylem ekibi
Danışma sürecinin bir parçası olarak, eylem ekipleri yerel halk ve davetli profesyoneller grubu arasında, bir alana yönelik tasarım fikirlerini incelemek amacıyla (genellikle birkaç günden daha uzun bir süre boyunca) iş birliği sağlar.

Kentsel yapı
Yerel ve dış bağlantıları sağlayan yollar ve mekanlar sistemi, ve gelişimler, yollar ve açık alanların birbiriyle olan ilişkisi.

Kırsal alan tasarım özeti
Peyzaj, yerleşim şablonları ve binalar arasındaki gereken tasarım ilişkisini açıklayan tanımlayıcı analiz. Seçeneklerin alana katabileceği özellikleri tasarımcılara bırakır.

Kritik yol
Projenin bitmesi için gereken en kısa faaliyetler dizisi. Kritik yol üzerindeki herhangi bir faaliyetin gecikmesi, tüm zaman çizelgesini etkiler. Diğer faaliyetlerde olabilecek gecikmeler ise bu kadar etkili olmaz. İnşaattan önceki kritik yol üzerindeki tipik işler arasında, kaynak bulunması, planlama izinlerinin alınması ve üretim bilgisi yer alır.

Koruma alanı
Özel mimari veya tarihi niteliklere sahip olduğu, ilgili otorite tarafından belirlenen alan. Yerel otorite, bu alanların özgün karakteri ile görünüşünü korumak veya zenginleştirmek için çalışacaktır.

Köy tasarım raporu
Genelde köy/kasaba toplumu tarafından üretilen, kalkınmanın köy ve çevresi ile nasıl uyumlu bir şekilde gerçekleştirilebileceğini gösteren tavsiye niteliğinde belge.

M

Master plan
Bu terim, bu rehberde üç boyutlu ortamda binalar, mekanlar, hareket stratejisi ve arazi kullanımı önerileri belirleyen ve bu önerileri bir uygulama stratejisiyle eşleştiren "mekansal master plan"ı tanımlamak amacıyla kullanılmıştır.

Çalışma sayfası 1

Mekansal master plan
Bkz. master plan

Çalışma sayfası 2

Mimarlık ve Yapılı Çevre Komisyonu
Çeşitli aktiviteler ile tasarım ve planlamayla ilgili hizmetler (görüşmeler, bilgilenme, sergiler, eğitimler, iş birliği ve profesyonel hizmetler gibi) için yerel veya bölgesel odaklanma sağlayan, CABE tarafından finanse edilen kurum.

O

Ortak girişim
İki veya daha fazla tarafın risk ve getirileri paylaşarak iş birliği yaptığı kalkınma projesi. Ortak girişim, bir limited şirket, bir ortaklık veya kâr paylaşımlı ortaklık anlaşması olabilir.

Ö

Ön değerlendirme
Bir yüklenici veya tasarım ekibinin, yapılacak bir projede yer almak üzere seçilecek adaylar arasına girmek için değerlendirilecek rakipler arasında yer aldığı süreçtir. Değerlendirilecek uygunluk şartları arasında, yapılmış önceki projeler, büyüklük, çalışanların nitelikleri ve mali özellikler yer almalıdır.

Öncelikli Gösterge İlanı (Prior Indicative Notice - PIN)
Kaynağı kamu fonları olan veya belli değerlerin üstünde hizmetler alan projeler için tedarikçiler arandığına ilişkin ABRG'ye gönderilmesi gereken ilan.

Özel Finans Girişimi (ÖFG)
Bir özel sektör tedarikçisinin, kamu kullanımına yönelik bir binanın tasarım, inşaat ve yönetimini üstlendiği bir tedarik rotası. Tipik operasyon süreci 20-30 yıldır. Hizmetin amacı ve getirileri açıkça belirtilmelidir. Operasyon sürecinin sonunda binanın mülkiyeti yeniden kamu sektörüne geçer.

P

Paydaş
1 Belli bir yer üzerinde hak sahibi olan veya o yerle ilgilenen kişi veya kurum; kentsel dönüşüm sürecini etkileyen veya bu süreçten etkilenen.
2 Belli bir alan üzerinde özel finansal veya yasal hakkı olan (mal veya iş sahibi vb.) kişi veya kurum. Bu ikinci tanım kent ve dönüşüm bağlamında daha az kullanılır, ancak iki ayrı anlamının bulunması, “paydaş” kavramını az da olsa belirsizleştirmektedir.

Performans kriteri
Bir gelişimin hangi işlevsel gereksinimleri (örneğin mahremiyeti korumak) karşılaması gerektiğini belirleyen kapsamı tanımlama aracı. Gelişimin unsurlarının nasıl tasarlanacağını ortaya koyan kesin fiziksel strandartlar belirlemeyi gerektirmez. Performans kriterleri, standartlar gibi kentsel tasarımda denge yakalama araçlarıyla ilgili önceden değerlendirme içermez.

Planlama briefi →→
Bkz. kalkınma briefi

R

Rekabete dayalı görüşme
Danışman ekipleri veya ekibin bir üyesini, görüşmedeki performansına göre seçmeyi esas alan süreç. Seçim, yapılan önceki işlere, referanslara ve önerilen yaklaşıma bağlıdır.

S

Sermaye fonu
Binalar, yollar ve ekipmanlar gibi taşınmazların iyileştirilmesi veya alımı için harcanan para.

Sermaye projesi
Bir kurumun normal işleyiş bütçesinin (gelir bütçesi) dışında harcama gerektiren proje. Ayrılan özel fonların genelde tanımlanıp onaylandıktan sonra alınması gerekir.

Stratejik çerçeve →
Bir alanın planlama temelinin nedenleri ve gerekli arka plan bilgileriyle açıklanması. Bu çerçeve, master planın briefini oluşturur ve farklı bir ekip tarafından ayrı bir proje olarak hazırlanabilir. Geniş kitleler tarafından anlaşılan, net tanımlanmış ve resmî bir terim değildir, ancak dönüşümün hedef ve amaçlarının yer aldığı rapor anlamında kullanılır.

← Bölüm 2.2.1
←← Bölüm 1.3.1

Stok transferi
Konut alanında kullanılan haliyle stok transferi, yerel otoriteye ait konutların mülkiyet ve yönetiminin, kâr amacı gütmeyen ve sosyal konut sağlayan bir özel sektör kuruluşuna devredilmesi sürecidir. Bu transfer, bağımsız bir oylamayla hak sahiplerinin çoğunluğunun onayı alınmadan gerçekleşemez. Genelde, süreç öncesinde yerel otorite, konut stoğu için en uygun yönetim, mülkiyet ve yatırımı minimum uygunluk standartlarına uygun hale getirmek için bir "seçenek değerlendirmesi" yapar.

Sosyal dışlanma
Yoksulluk. Sosyal dışlanma, Joseph Rowntree Foundation tarafından "aralarında işsizlik, yetersiz beceri ve yoksulluğun bulunduğu bazı dezavantajların insanları genel toplumun dışına itme etkisi ve gelir ve iş yokluğunun insanların topluma katılma kabiliyeti üzerindeki etkisi" olarak tanımlar.

Sürdürülebilir kalkınma
1 "Gelecek kuşakların kendi ihtiyaçlarını karşılama imkânını tehlikeye atmadan, bugünün ihtiyaçlarını karşılayan kalkınma" (Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu tarafından "Ortak geleceğimiz"de tanımlandığı şekilde, 1987). 1992 yılındaki Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı raporunda, yoksulluk, eşitlik, yaşam kalitesi ve küresel çevre koruması sorunlarının ekonomik, sosyal ve çevresel kaygılarla bütünleştirilerek ele alınması gerektiği savunulur. Bu prensipler, devletlere ve diğer kurumlara, 21. yüzyılda sürdürülebilir politikaları ve programları uygulamada yardımcı olan kapsamlı prensipler seti Gündem 21'e dahil edilmiş ve benimsenmiştir.
2 Daha genel tanımıyla, yaşam kalitesine katkıda bulunan bir dizi ekonomik, sosyal, politik ve çevresel girişim için ölçüt.

Sürdürülebilirlik değerlendirmesi
Sürdürülebilir kalkınma hedefleriyle uyumlu kararlar alınması için kalkınma seçeneklerinin olası ekonomik, çevresel ve sosyal etkilerini değerlendirmek.

T

Taban hattı, taban hattı göstergesi
Sonraki ilerlemeleri karşılaştırmak için kullanılan başlangıç koşulları ölçümüdür.

Tamamlayıcı planlama belgeleri
Yerel planlama otoritesi tarafından yerel planlama çerçevesinin bir parçası olarak hazırlanan belgeler. Bu belgeler bağımsız incelemeye tabî değildir, ancak ele aldığı konuların kalkınma planı belgelerindeki bir politikayla/politikalarla doğrudan ilgili olması gerekir. Yerel planlama otoriteleri bu belgeleri kalkınma planı belgelerinde detaylandırılan, ancak bağımsız incelemeye tabî olmayan birçok konuda yol gösterici olarak kullanabilir.

Tamamlayıcı planlama rehberliği
Bir yerel otoritenin, bir kalkınma planındaki politikaları açıklayarak ve örneklendirerek sunduğu tavsiyeler. Kentsel tasarım çerçeveleri, kalkınma briefleri, tasarım ilkeleri ve köy tasarım raporları içerir. Yerel planla örtüşmeli, kamuya danışılarak oluşturulmalı ve planlama sürecinde yer alabilmesi için resmen onaylanmalıdır.

Tasarım danışma kurulu
Genelde tasarım konularında uzmanlık bilgisine sahip, yerel otoritelere veya diğer organizasyonlara planlama başvurularında ve diğer tasarım önerilerinde danışmanlık yapan profesyoneller grubu. Ayrıca bkz. CABE Tasarım İncelemesi (Design Review).

Tasarım ilkeleri
Master plan belgelerinde yer alan, kalkınmanın planlama ve tasarım politikaları ile yerel otoritenin/ilgili diğer organizasyonların hedefleriyle uyumlu bir şekilde nasıl hayata geçirilebileceğini açıklayan kuralların genel tanımı.

Tasarım kalite göstergeleri (TKGler)
1 Binaların tasarım kalitesini değerlendirmede kullanılan nitelik ölçütleri.
2 Birleşik Krallık'ta İnşaat Endüstrisi Konseyi tarafından geliştirilen, tüm paydaşların çevrimiçi doldurabileceği (www.dqi.org.uk), kaliteyi işlevsellik, yapı kalitesi ve etkileri ile değerlendiren, teknik olmayan bir anketten oluşan özel yöntem. Değerlendirmeyi katılımcı ve etkileşimli bir sürece dönüştürmede yardımcı olabilir.

Tasarım kodları
Yeni gelişim projesi tasarımlarına ait ana bileşenlerin önceden oluşturulduğu ve yasal gereklilik nedeniyle alanda inşaat yapmak isteyen her geliştiricinin bu kodlara uymasını gerektiren sistem. Belli seviyede detaylandırma ve kural koymanın uygun olduğu durumlarda tasarım kodu, bir kentsel tasarım çerçevesinin, bir kalkınma briefinin veya bir master planın parçası olabilir.

Tasarım raporu
Planlama başvurusu bağlamında, bir alan için önerilen tasarımla ilgili olarak benimsenen tasarım prensiplerini ortaya koyan, başvuran tarafından hazırlanan ve yerel otoriteye verilen yazılı rapor.

→→
Bölüm 2.1.1 & Paket 8

Tasarım rehberi ←←
Kalkınmanın, yerel otoritenin veya bölgesel ve birimsel otoriteler gibi ilgili diğer organizasyonların tasarım politikaları ile uyumlu bir şekilde nasıl hayata geçirilebileceğini açıklayan belge. Tasarım rehberi, halka danışılarak ve bir konsey tarafından Tamamlayıcı Planlama Belgesi olarak onaylanarak vurgulanabilir.

Tasarla-Yap
Müteahhit veya yüklenicinin tasarımın geliştirilmesinden, kaliteden ve inşaatın tamamlanmasından kısmen veya tamamen sorumlu olduğu yöntem. Çeşitleri arasında:
Tasarla-Yap-Sahip Ol-İşlet: Genelde ÖFG kapsamında uygulanır.
Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet: Bu yöntem, özel finansal ortaklara projeyi tasarlama, inşa etme yönetme ve/veya işletme sorumluluklarını uzun bir süre boyunca (genelde 20-30 yıl) yükler, bu süre dolduğunda yönetim ve işletme işverene geçer.

Teklif süreci
Kurumları, bir işi yapmak için maliyetle birlikte teklif vermek için davet etme süreci.

Terk edilmiş alan
Daha önceden kalkındırılmış olan alandır. Terk edilmiş bir alan mutlaka endüstriyel kalıntılar içermek zorunda değildir, binalar yıkılmış ve bitki örtüsü araziyi kaplamışsa yeşil de olabilir. Birçok terkedilmiş alan, aslında yerel bakir arazilerden çok daha çeşitli türler içeren biyolojik vahalardır.

Toplumsal strateji
Yerel otoritenin hazırlamakla yükümlü olduğu, tüm önde gelen yerel paydaşların, kamusal, özel ve toplumsal organizasyonların yerel stratejik ortaklıkla kabul ettiği, uzun vadeli vizyon belirleyen strateji. Toplumsal stratejiler, konu aldıkları alanın ekonomik, sosyal ve çevresel sağlığını desteklemeli, sürdülebilir kalkınma hedefine katkıda bulunmalıdır.

Toplumsal planlama
1 Yerel otoritenin ve diğer kurumların, hizmet ettikleri toplumun rahatını sağlamak amacıyla plan oluşturmak, buna destek vermek ve gerekeni yapmak için bir araya geldiği süreç.
2 Yerel toplum organizasyonları tarafından, bu organizasyonlar için veya bu organizasyonlarla birlikte yapılan planlama.
3 Çeşitli alanlardan yerel kişileri, belli bir alanın birkaç gün süren bir etkinlik boyunca planlanmasına dahil etme süreci. Genelde uzmanlardan ve kolaylaştırıcılardan destek alınır.

V

Vizyon raporu
Fizibilite ve bütçe kontrollerine başlayabilmek için erken aşamalarda fikir birliğine varılması gereken, ana hedeflerin yer aldığı basit rapor. Proje boyunca sabit bir referans kaynağı olarak kalır.

Y

Yapısal plan
Bir alanın stratejik politikalarını ortaya koyan, bölgesel otorite tarafından hazırlanan kalkınma planı. Alana özgü önerileri içermez, kalkınmaya konu olan alanları belirler.

Yerel eğitim otoritesi
Bölgesinde temel eğitimi sağlamakla ve yüksek eğitim standartlarını desteklemekle yükümlü yerel otorite birimleri. Yerel eğitim otoritesi, bölgede yaşayan çocukların ihtiyaçlarına yönelik, uygun tesisleri barındıran, yeterli ilk ve ikinci öğretim kurumları bulunduğundan emin olmalıdır.

Yerel plan
Bir yapısal planla birlikte, alanın kalkınma planını oluşturan detaylı, yerel unsurlar. Yerel otoriteler alanın gelişimi ve kullanımı için öneri ve politika oluştururken yerel planı araç olarak kullanır. Yazılı bir rapor ve öneri haritası içerir.

Yerel tasarım raporu
Yerel otorite tarafından Tamamlayıcı Planlama Rehberi olarak, kamuya danışılıp onay alınarak hazırlanan tasarım raporu.

6.4 Fotoğraf telif hakları

Çizimler ve proje fotoğraflarının telif hakları, yanlarında belirtilmiştir.

Aşağıdakiler haricinde, tüm diğer görseller CABE'ye aittir:

s. 3 Adam Gault Photography
s. 65 EDAW
s. 71, 104 Lovejoy London
s. 72 Alan Baxter & Associates
s. 76 Proctor and Matthews Architects

Çalışma sayfaları

1 Rekabete dayalı seçim

1.1 En iyi değere ulaşmak (en iyi parasal değer)

Birçok kamu oluşumu veya kamu fonu ajansı, rekabete dayalı süreçle sağlanan hizmet ve işlere ihtiyaç duyar. Yarışmanın amacı, “en iyi değer” veya “ en iyi parasal değer” seçeneğini – işverenin gereksinimlerine en avantajlı ücret karşılığında yanıt veren en uygun seçimi ve kalite ve maliyet arasındaki dengeyi yakalamaktır. Tasarımcılar ve danışmanlar, sık sık sunumlar, görüşmeler ve tasarımı içeren bir süreç kullanılarak, bu yöntemle seçilir.

Bir projenin her aşamasında en iyi değere ulaşmak için, işverenle ve birbirleriyle stratejik çerçevesi ve master planı yaratmak için verimli bir şekilde çalışacak ekipleri seçmek için iyi organize edilmiş ve gerektiği gibi kayıt altına alınmış bir sürece ihtiyaç vardır.

Aşağıda tanımlanan süreçler herhangi bir ekibin veya ekip üyesinin seçimi için uygundur, örneğin master plan ekipleri ve mimarlar, trafik mühendisleri, açık alan tasarımcıları ve proje müdürleri gibi gerekli olan diğer uzmanlar.

1.2 Aşama 1: ön değerlendirme

Ön değerlendirme ile, hizmetleri sağlayabilecek veya gereken standartlarda bir işi üstlenebilecek, iş için teklifleriyle rekabet etmeleri istenecek finalist şirketlerin listesini oluşturmak amaçlanır. Seçim kriteri tek başına kalite (tasarım ve diğer danışmanlar söz konusu olduğunda durum genelde budur) veya kalite ve ücretin bir karışımı olabilir.

Proje AB tedarik yönetmeliklerine tabîyse,→ Avrupa Birliği Resmî Gazetesi’nde (ABRG) ilanlar yayınlanmalı ve teklif süreci böylece başlatılmalıdır. Açık teklif usûlüne gerek olmayan veya işverenin olası teklif sahiplerini haberdar etmek istediği projelerde, uygun adaylar birkaç yöntemle belirlenebilir:

- İşverenler, bir aday listesi hazırlamak için kendi bilgilerini kullanabilirler. Bu, deneyim sahibi olmayan bir işveren için kayda değer zamana ve çabaya mal olabilir, çünkü bağlantılarına ve profesyonel kurumlara danışılacak, adayların rakip özelliklerini nasıl değerlendirileceğinin anlaşılması gerekecektir.

← Çalışma sayfası 2

- Çeşitli profesyonel kurumlardan ve ticaret odalarından yardım alınabilir.

- Uzman danışmanlar listenin oluşturulmasına katkıda bulunabilir.

- Uygun niteliklere sahip kişileri çekmek için profesyonel yayınlarda reklamlar yayınlanabilir.

1.2.1 Birinci aşama briefi
İşverenler, teklif sahiplerine vermek için briefin özetini veya tamamını hazırlamalıdır. ABRG usûlleriyle hareket ediliyorsa, özellikle de görevlendirme briefi önemli arka plan malzemelerine dayanıyorsa, özet brief kullanmak daha uygun olur. Özet brief, bütçe, program, gerekli beceriler ve işveren tarafından o ana kadar yapılan işin kapsamı hakkında yeterli bilgi içermelidir.

1.2.2 Ön değerlendirme teslimleri
Liste oluşturulduktan veya ABRG ilanı yayınlandıktan sonra adaylar, söz konusu görevi üstlenmek için gereken niteliklere sahip olduklarını gösteren bilgileri teslim etmelidir. Genelde ön değerlendirme veya niyet beyanı olarak tanımlanan bu süreç, adayların temel yeterliliklerinin değerlendirilmesi için deneyimleri, becerileri, malî istikrar durumları ve uygunluklarıyla ilgili detay vermelerini gerektirir.

→→
Çalışma sayfası 2

Paket 41: **Tipik ön değerlendirme verileri**

- önceki işler ve tasarım kalitesine olan bağlılık
- şirketin büyüklüğü
- malî istikrar durumu ((mali kontrollere dayanarak)
- profesyonellerin sayısı
- önemli elemanların özgeçmişleri
- becerilerin kapsamı
- çok disiplinli ekiplerle çalışma deneyimi
- tamamlanmış benzer projelerin büyüklük ve tipleri
- proje süresince uygunluk durumu
- önceki işverenlerden alınacak referans
- sürdürülebilirlik politikaları
- eşit fırsat politikaları
- kalite güvencesi usûlleri

1.2.3 Sayı ve zaman çizelgesi
Değerlendirilecek şirketlerin sayısı ve teslim yapmaları gereken zaman dilimi, projenin tipine, ölçeğine, seçilen rollere, kullanılan seçim sürecine ve projenin (asgari sayıyla ilgili kurallar koyan) ABRG kurallarına tabî olup olmadığına göre değişir.←←

Şirketler ön değerlendirme için başlangıç teslimi yapmaya davet edildiğinde, yaklaşık beş-on şirket değerlendirilmelidir. Karmaşık teslimlerde bu sayı mümkün olduğunda düşük tutulmalıdır. Süreç açık rekabet içeriyorsa -ABRG usûlleri dahil- liste, ilgilendiğini belirten şirketlerden oluşturulur. Yarışma koşullarını hazırlarken sözcüklerin dikkatle seçilmesi ve projeyi tanıtan ilanlar, listenin sadece uygun projeyi hazırlayabilecek kapasitede şirketlerden oluşmasını kolaylaştıracaktır.

1.2.4 Finalist listesi oluşturmak

Uzun liste, her şirketi işveren ekibi ve varsa danışmanlar tarafından onaylanan bir dizi ön değerlendirme kriterlerine göre değerlendirerek kısaltılmalıdır. Tüm ön değerlendirme koşullarına uyan az sayıda şirket seçilmelidir – kısıtlı ABRG usûllerinde en az beş şirket gerekir.→→Diğer durumlarda ve teklif sahiplerinden ikinci teklif sürecinde istenecek iş miktarına da bağlı olarak, üç veya dört ekip finalist olarak belirlenmelidir.

Birçok kurum danışmanların seçiminde belli politikalar uygular ve danışacak bir uzman kurula sahiptir. Değerlendirilen şirketlerin gerçekten uygun olup olmadığından emin olmak için, bu politikaların projeye uygunluğunu ve başvurularının sürecin başında tüm ilgililere iletildiğini kontrol etmelisiniz. Düzenli iş yaptıran bazı işverenlerin çok sayıda projede geliştirilen kriterlere göre ön değerlendirmeyi geçmiş bir şirketler listesi vardır. Durumunuz buysa bile, listedeki şirketlerin briefe uygun kapasitede olup olmadığını kontrol etmek yine de önem taşır.

1.3 Aşama iki: finalist ekiplerden teklif alma

1.3.1 İşveren briefi

Finalist listesi oluşturulduktan sonra, görevlendirme briefinin tamamı (birinci aşamada yapılmadıysa) hazırlanmalıdır. Bu aşamada, yarışan ekiplere işverenle projeyi görüşmek, arka planı anlamak, ilgili malzemeyi incelemek ve alanı ziyaret etmek için zaman vermek önemlidir. Bunlar, ekipler ve işverenin buluştuğu, ikinci aşamada bir an önce düzenlenmesi gereken bir briefing gününde ayarlanabilir.

←←
Çalışma sayfası 2

1.3.2 Teslim edilmesi gerekenler

Görevlendirme briefi, tutarlılık ve adaletin sağlanması için teslim edilmesi gerekenleri net bir şekilde sıralamalıdır. Genelde, aşağıdakiler istenmelidir:

- ekibin, önemli elemanların ve görevlerin teyidi
- proje yönetimi yaklaşımı
- program
- yöntemler
- ele alınacak önemli konular – briefte bir dizi soruyla birlikte yer alabilir

- tasarım iddiası – kentsel tasarım prensiplerini kabaca açıklayan bazı şemalara gerek olabilir

- ücret teklifi

Şirketlerden kapsamlı bir hazırlık yapmaları veya teklif sürecinin bir parçası olarak ciddi miktarda bilgi edinmeleri isteniyorsa, işveren bir ödül vermeyi düşünmelidir.

1.3.3 İkinci aşama değerlendirmeleri
Verilen tekliflerin ön değerlendirmesi, görüşmede netleştirilecek veya irdelenecek konuların belirlenmesini sağlar.
Tasarım ekipleri ve danışmanlar için, teklifler aşağıdaki şekillerde verilebilir:

bazen farklı aşamalar için ayrı maliyetlere bölünen "toplu ödeme" (sabit fiyat)
zamana bağlı ücretlendirme.

Teklif verecek şirketlerin kalitesiyle ilgili karara varıldıktan sonra, ücret teklifleri değerlendirilmelidir. Bazı durumlarda işverenler, kapalı zarf teklifi almayı tercih edebilir, bu değerlendirme sürecinin bir parçası değildir. İşverenlerin, sadece ücrete değil yapılan teslimin kalitesine gereken ağırlığı vermeleri önemlidir. Ayrıca eğer teklifler işverenin bütçesinin gerçekçi olmadığını ortaya çıkarırsa, master plan ekibinden uygun kalitede sonuç almak için beklentilerini ayarlamak mantıklı bir hareket olacaktır.

İşverenler, gereken bilgiyi alabilmek ve ekiple aralarında oluşacak ilişkiyle ilgili bir izlenim edinebilmek için görüşmeleri önceden planlamalı ve yapılandırmalıdır. Aşağıdakileri yapmak işe yarar:

- standart sorular oluşturun

- kurul üyelerinin görev ve sorumluluklarını kararlaştırın

- kararların nasıl alınacağını belirleyin. Oylama mı yapılacak? Veto etme hakkı olacak mı?

İşveren ve danışmanları, ayrıca önceki projeleri incelemek veya önceki işverenlerden referans almak isteyebilir.

2 AB usûlleriyle seçim

Avrupa Birliği Resmî Gazetesi (ABRG)

Avrupa Birliği (AB) düzenlemeleri; kamu otoriteleri, kamu hizmeti şirketleri veya kamu fonu kullanan oluşumlar tarafından hayata geçirilen, belli bir değerin üzerindeki tedarik, hizmet veya iş gücü alımları için katı zaman çizelgeleri, tanıtım koşulları ve seçim süreçleri belirler. Amaç, AB'deki tüm olası yüklenicilere adil davranıldığından emin olmak ve şeffaflığı desteklemektir.

Düzenlemeler her tip tasarım hizmeti için geçerlidir, ancak sürekli geliştirildikleri için güncel rehberi kullandığınızdan emin olmanız gerekir.

Hizmetler, işler, tedarik ve kamu hizmetinden oluşan dört ilişkili alan, üç ana prensibi temel alır:

- tüm üye ülkelerdeki şirketlerin teklif verme şansına sahip olması için sözleşmelerin AB çapında tanıtılması
- yabancı teklif sahiplerinin aleyhinde ayrımcılığa neden olabilecek teknik şartnamelerin yasaklanması
- teklif ve anlaşma süreçlerinde nesnel kriterlerin uygulanması

Tanıtımların hazırlanmasında sözcükler dikkatle seçilmediği takdirde, tasarımın seçimi yönlendirmesi engellenebilir. Yüklenicileri seçmek için tanınan en az süre altı ay civarındadır. He ne kadar bu verimli bir rekabete dayalı seçim süreci için gerekenden birkaç ay daha uzun bir süre ise de kurumlar, yıllar (çoğunlukla dört yıldan fazla olmamakla birlikte) sürecek çerçeve anlaşmaları yaptığı şirketleri genelde ABRG usûlleriyle seçmeyi tercih eder. Böylece uzun vadeli ortaklık desteklenmiş ve bir ekip olarak sürekli iyileşmeye fırsat tanınmış olur, ayrıca tüm seçim sürecinin tekrarlanmasına gerek kalmadan aynı ekiple farklı projelerde çalışılabilir.

Mal ve hizmet veya iş tedariği ihtiyacı, Avrupa Birliği Resmî Gazetesi'nde (ABRG) ilan edilir. Bu gazete, Avrupa'nın (AB) tümünü kapsar ve ilana herkes ilgi gösterebilir. ABRG çevrimiçi olarak ve farklı dillerde yayınlanır. İlanlar verilirken www.simap.eu.int adresinden indirilebilen resmî AB formları kullanılmalıdır. Tedarikçiler, belli bir zaman

Proje maliyetleri hakkında tahmin yürütmek ve tedariğinizin AB yönetmeliklerine tabi olup olmadığını öğrenmek konusunda Achieving Excellence N.7 Whole life costing and cost management'ten tavsiye alabilirsiniz.

>>

zarfında ilgilendiklerini belirtmelidir. Tekliflerin değerlendirilmesi, önceden belirtilen kriterlere göre yapılır. "Ekonomik Açıdan En Avantajlı Teklif" kriterleri, ilanda yer alabilir veya ilanda "teklif davetiyesinde yer almaktadır" şeklinde not düşülerek sözleşme belgelerine yazılabilir. Eğer böyle bir ibare yoksa, kriterin en düşük teklifi vermek olduğu varsayılır. Sözleşme anlaşması yapıldıktan sonra, bu da bir ilanla duyurulmalıdır.

Aşağıdaki kuralları yorumlamak güç olabilir. Örneğin, bir hizmetin daha önceden başkası tarafından sağlandığı ve işverenin o kişiyle/ekiple deneyim sahibi olması nedeniyle tekrar çalışmak istediği durumlarda bu, kabul edilebilir. Yine de, bu özel gerekçeyi kanıtlamak zor olabilir.

2.1 **Mali eşikler**

Aşağıdaki bilgiler yasal tavsiyelerin yerini alamaz. AB tedarik yönetmelikleri, iki yılda bir yeniden ayarlanan malî eşiklerle tanımlanan "büyük" sözleşmeler için geçerlidir. Danışman ücretleri, normalde hizmet olarak kabul edilir (bina işleri, iş olarak sınıflandırılır). 2003 yılına ait sınırlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Kalın harflerle yazılan satır, bir merkezî hükümet oluşumundan gelmeyen kamu fonuyla desteklenen projelere uygulanır. Kurumunuz 1. gruba giriyor veya alternatif bir kamu sektörü kuruluşuysa, en son güncellemeleri takip etmek önem taşır. Herhangi bir belirsizlik durumunda yasal danışmanlık alın veya alt seviyeleri kullanın.<<

>

1995 Kamu Sektörü Tedarik Sözleşmesi Düzenlemeleri, merkezi hükümet oluşumlarını listeler. Bu kısıtlamalar,benzer oluşumlar için de geçerlidir. Kaynak: www.ogc.gov.uk

Paket 42: **Kamusal sektör tedarikleri için AB barajları (1 Ocak 2002)** <

	Tedarik	Hizmetler	İşler
Grup 1'de listelenen oluşumlar (S.I: 1995/201)	£93,738 (1137,000)	£93,738 (1137,000)	£3,611,319 (15,278,000)
Diğer kamu sektörü yönetimler	£144,371 (1211,000)	£144,371 (1211,000)	£3,611,319 (15,278,000)
Gösterge İlanları	£513,166 (1750,000)	£513,166 (1750,000)	£3,611,319 (15,278,000)
Küçük meblağlar	£54,738 (1 80,000)	£54,738 (180,000)	£684,221 (11,000,000)

Hizmetler ve işler farklı muamele görür. Hizmet sınırlamaları gereken her hizmet için geçerlidir ve her biri için ayrı sözleşme imzalanır. İş sınırlamaları tek bir projede üstlenilen işin toplamı için geçerlidir. Yani işler bir paket formatında verilecekse bile, örneğin bir inşaat yönetimi veya yönetim sözleşmesi anlaşması ile, tüm paketlerin toplam değeri uygulanır.

2.2 Üç olası usûl

AB yönetmeliklerinde üç seçim usûlu, master plan dahil tüm hizmet ve iş tipleri için geçerlidir. Kurallar, farklı ülkelerde farklı şekilde yorumlanıyor olabilir, örneğin Almanya'da neredeyse tüm mimarlık işleri davetli teklif usûlü ile verilir.

2.2.1 Açık teklif usûlü

Bir ilan yayınlanır ve neticesinde herkes teklif verebilir. Bu durum, oldukça fazla sayıda yanıt alınmasına neden olabilir ve işvereni, tüm teklifleri değerlendirmeye çalışmak gibi haddinden fazla bir iş yükü altına sokabilir. Teklif verenler için ise, bilinmeyen sayıda rakibe karşı yarışmak anlamına gelir ve başarı ihtimali düşüktür. Ayrıca, zaman ve kaynak ayırmak için çok da uygun bir fırsat değildir. Sonuç olarak açık teklifin, yüksek kaliteye sahip, itibarlı şirketlerden teklif getirme ihtimali düşüktür. İşverenin gelecek sorulara ne kadar hızlı yanıt vermesi gerektiği, kurallarda açıklanır. Pratik olarak, açık teklif pek kullanılmaz.

2.2.2 Davetli teklif usûlü

Sözleşme için, en az üç teklif sahibi doğrudan davet edilir. Eğer teklif verenler arasında uygun özelliklerde üç şirket yoksa, mümkün olduğu kadar çok şirketle bir araya gelinmelidir. Bu süreci biçimlendiren kurallar, suistimalleri engellemek amacıyla oldukça katıdır. Kaynak sağlayan oluşumların çoğu, tam olarak onaylanmadığı ve uygun koşulların gerektirdiği ispat yükü sözleşme otoritesinde olmadığı sürece bu süreci kabul etmeyecektir. Bu rotanın seçilebileceği bazı durumlar şunlardır:

- teknik veya sanatsal sorunlar nedeniyle ya da münhasır hakları korumak amacıyla sadece bir yüklenici sözleşmenin hükümlerini yerine getirebiliyorsa

- bir yarışmanın ardından gerçekleştirilen ve işverenin kazanana ödül olarak verdiği bir sözleşme söz konusuysa (örneğin sanat çalışmaları için anlaşma yapılırken veya bir tasarım yarışmasında alınan dereceyle gerçekleştirilecek proje gibi)

Açık/kısıtlayıcı bir usûle karşılık olarak hiç teklif gelmediyse veya gelen teklifler uygun olmayan şirketlerdense, ilan verilmeden davetli bir teklif gerçekleştirilebilir.

→→
2.3.4'e bakın

2.2.3 Kısıtlayıcı teklif usûlü

Genelde sayıları 5 ile 20 arasında değişen (en az 5), sınırlı sayıdaki teklif sahibi, aranan ölçütlere uyan ilgilenenler arasından seçilir. Bu, iki aşamalı bir süreçtir. Teklifler alındıktan sonra pazarlık yapılmaz ve tekliflerin tümü, teklif çağrısında veya sözleşme ilanında yayınlanan, önceden belirlenmiş bir ödül ölçütüne göre değerlendirilir. Netleştirme toplantıları yapılabilir, ancak netleştirme ve pazarlık arasındaki ayrım çok da belirgin olmadığından, danışmandan yardım almak önerilir.

Ağağıdaki prensipler önem taşır:

- Başlangıçta ilan edilen ve belirtilen tedarik türü değişirse, yeni bir çalışma yapmak gerekir

→→
2.3.2'ye bakın

- Ücretlendirmedeki değişiklikler sorunlara karşı hassastır

- Tüm teklif sahiplerine adil davranılmalı ve ayrımcılıktan kaçınılmalıdır

2.3 Kısıtlayıcı teklif usûlü

Bu usûl, yaygın olarak kullanılır ve kalitenin süreç boyunca iki kez değerlendirilmesine olanak tanır.

2.3.1 Öncelikli Gösterge İlanı (Prior Indicative Notice - PIN)

Hizmet ve işlerin maliyeti AB tedarik sınırlamasının üzerine çıkacak gibi görünüyorsa, en kısa zamanda ABRG'de bir Öncelikli Gösterge İlanı yayınlayın. Tüm hizmetler için tek bir PIN hazırlanabilir, ancak hizmetleri bir paket halinde mi, yoksa teker teker mi vermek istediğiniz ilanda açıkça belirtilmelidir. PIN, yalnızca tekliflerin geri çevrilmesi için verilen sürenin düşmesinden avantaj sağlamak istediğiniz durumlarda zorunludur. ←←

İnşaat yönetimini içeren bir tedarik yöntemi tercih edilmişse, görevleri ayrı şirketlere vermek isteseniz bile PIN ilanını tüm paketlerin tedariği için verebilirsiniz (inşaat yönetimi de kendi başına bir hizmet olarak değerlendirilir). Yukarıda bahsedilen zaman kısaltmasından yararlanmak için, PIN ilanı esas ilanın yayınlanmasına 12 aydan fazla bir süre varken ve yine bu süre 52 günden daha az değilken verilmelidir. İlan, ulaştıktan sonra 12 gün içinde yayınlanacaktır.

Buradaki zaman cetvelleri, hızlandırılmış bir sınırlı teklif usûlü izleniyorsa gözden geçirilmelidir←←. Bu koşullara rağmen PIN ilanını, esas ilanın yayınlanmasına 52 günden daha az zaman kalmışken yayınlamak mümkündür ve de yaygın bir davranıştır.

2.3.2 Sözleşme ilanı

Aradığınız hizmetlerle ilgili bir ana ilan hazırlayın. Bu ilan, gerekli tüm bilgileri içerir ve tarafları proje için nasıl teklif verileceği hakkında bilgilendirir. Cevapların, ilan ABRG'ye gönderildikten sonraki 37 takvim günü içinde gelmesi gerekir. Eğer hızlandırılmış sınırlı usûlü izliyorsanız (bunun ne zaman mümkün olacağıyla ilgili detaylar için AB web sitesini ziyaret edin), bu süre 15 güne inebilir. Bu, sadece hızlandırılmış usûl gerektiren kanıtlanabilir bir işleyiş sebebi gösterebilen işverenler için mümkündür. İlan, ilgilenen taraflardan ön değerlendirme için bilgi talep edebilir. Şirketlerin başvurusu, aşağıdaki sebeplerle reddedilebilir:

- iflas, görevi kötüye kullanma, gerekli meslek ve ticaret kayıtları gibi seçme/reddetme faktörleri
- yetersiz ekonomik ve mali durum
- yetersiz teknik bilgi ve beceri

2.3.3 Ek ön değerlendirme formu

İlgilenenlere, alternatif olarak ayrı bir form gönderilebilir, ancak son teslim tarihinden sonra herkesin formları tamamlayıp gönderdiğini kontrol etmeniz gerekeceğinden, bu yöntem ön değerlendirme sürecini uzatacaktır.

2.3.4 Teklif

Teklif listesi, sadece tüm ön değerlendirme ölçütlerine uyanlar ve başvuru yapanlardan oluşturulmalıdır. Seçici ekip, cevapları uygunluk sırasına koymak amacıyla değerlendirebilir. Teklif listesinde, en az beş şirket yer almalı ve şirketlerin sayıdı ABRG ilanında belirtilmelidir. Teklif sahiplerinin seçim süreci şeffaf, katılım koşulları net olmalıdır. İlanda yer almayan bir ölçütü, seçim süreci sırasında eklemek mümkün değildir. Bu nedenle ölçütler tanımlanırken dikkatli olunmalıdır. Tüm bu nedenlerle, ilanda tasarım kalitesi ve uzmanlığı gereksinimleri açıkça belirtilmelidir.

Teklif süreci, en az 40 takvim günüdür. Bir PIN ilanı verildiyse (12 ay/52 gün kuralına göre) bu süre 26, hızlandırılmış sınırlı usûlde ise 10 güne kadar düşebilir. Yüklenici, hizmet sağlayıcı veya tedarikçiyi, "sözleşmeyi yapan otoriteye göre hangi teklifin ekonomik açıdan en avantajlı olduğunu" düşünerek seçin. Bu, her zaman en düşük teklif değildir. Sözleşmeyi imzaladıktan sonraki 48 gün içinde ABRG'de bir İhale Verme İlanı yayınlayın. 1 Mayıs 2002'den itibaren standart ilanlar zorunludur. http://simap.europa.eu adresinden gerekli bilgiye ulaşılabilir.

AB gereksinimleri çerçevesindeki süreçler, aşağıda gösterilmiştir. Bu usûllerin doğru uygulanmaması, dava açılmasıyla sonuçlanabilir/sonuçlanır. Alınan kaynaklardan bazıları AB tedarik yönetmeliklerine tabî ise, sonuç söz konusu kaynağın çekilmesi de olabilir.

2.3.5 İhale Verme İlanı

Teklif sürecinin tamamlanması ve ihalenin verilmesi sonucunda yayınlanmalıdır. Başarılı veya başarısız olmalarına bakılmadan tüm teklif sahipleri, durumdan haberdar edilmeli ve onlardan da bilgi alınmalıdır. Süreçten vazgeçilir ve ihale verilmezse bu durum da ilan edilmeli ve teklif veren yükleniciler bilgilendirilmelidir.

2.4 Tasarım ve inşaat kalitesi

Tasarım ve inşaat projeleri söz konusu olduğunda, AB tedarik süreçlerinden geçerken kaliteyi yakalamak için işveren ve danışmanları, projeyi ilan eden ve proje ihtiyaçlarını tanımlayan resmi ilanlarda tasarım kalitesine ilişkin gereksinimleri açıkça belirtmelidir.

Olası tasarım ekipleri ve yükleniciler, projeyle ilgili olduklarını belirleyebilecek ve işverenin seçim kriterlerini algılayabilecek bilgiye sahip olmalıdır. Örneğin, ABRG Hizmet İlanı'ndaki "Hizmet Kategorisi", projenin kapsamını tanımlamak için imkan verir.

İşverenlerin, projeye dahil olmasını arzu ettikleri şirketlere ABRG'de bir ilan yayınlandığını haber vermesi ve bu ilana gönderme yaparak Birleşik Krallık'ta Building Design, the Architect's Journal, Contracts Journal, Regeneration and Renewal and Planning gibi sektör yayınlarında reklam yapması, rastlanan bir durumdur. İlan yayınlandığı andan itibaren, işveren ilanda belirttiği kriterlere bağlı kalmak durumundadır.

2.5 **Zaman çizelgesi**

Asagidaki zaman cizelgesi, kisitli usulle yapilan yuklenici seciminde kullanilir. Koyu renkle yazilan kisimlar zorunludur.

Paket 43: **Seçim süreleri**

		EU usûlleri	**Diğer usûller**
1	PIN ilanı	3. maddeden önce En az 52 gün, en fazla 12 ay	Gerek yok
2	Uygun firmaları belirleme	Gerek yok	1-6 hafta
3	Ana ABRG ilanı (yayınlanmasından teklifler gelene kadar)	37 gün (hızlandırılmış: 15 gün)	Gerek yok
4	Ön değerlendirme/teklif listesi oluşturma	1 – 4 hafta	2 – 6 hafta
5	Onay alma	6 haftaya kadar	6 haftaya kadar
6	Teklif (hazırlanmasından teklif davetine cevap gelene kadar)	PIN yayınlandıysa 26 gün, hızlandırılmış süreçte 10 gün	4 – 6 hafta
7	Teklifleri değerlendirme	2 – 6 hafta	2 – 12 hafta
8	Görüşme	2 gün	2 gün
9	Tavsiye/Görüşme için onay alma	6 haftaya kadar	6 haftaya kadar
10	İşe alma	1 gün	1 gün
11	Sözleşme sonrası ilan	Sözleşme yapıldıktan sonra 48 gün içinde	Gerek yok

Zaman çizelgesi, iş yüklenicileri için biraz daha uzun olabilir.

Referanslar & bağlantılar

Office of Government Commerce www.ogc.gov.uk
Successfull Delivery Toolkit, inşaat tedariği rehberi Achieving Excellence'i ve tedarik politikaları ile AB yönetmeliklerini içeren OGC web sitesi linklerini içerir.

Tenders Electronic Daily Database (TED) www.ted.publications.eu.int
Her gün güncellenen ABRG'nin çevrimiçi versiyonuna ücretsiz giriş

UK Legislation www.legislation.hmso.gov.uk

Tüm iletişim bağlantıları ve ilanlar için:
Office for Official Publications of the European Union
2 Rue Mercier
L-2985 Luxembourg
T 00 352 49 92 81
F 00 352 49 00 03

ABRG'ye ilan vermek için gereken resmi formlar: www.simap.europa.eu

Dijital ortamda tedarik, kodlar ve standart ilan şablonlarına bu siteden ulaşabilirsiniz.

İlanlar dijital ortamda mp-ojs@opoce.cec.eu.int adresine mail atılarak verilebilir.

3 Master plan / geliştirici yarışmaları

Özel sektör ortakları, kamu destekli master planların tanımlanmasında ve hayata geçirilmesinde giderek daha fazla rol oynamaktadır. Bu durumlarda, kamu sektörü tarafından geliştirilen amaçlara uygun kalkınmayı hayata geçirecek ortağı seçmek için, genelde yarışma süreçleri tercih edilir. Örneğin büyük, terk edilmiş bir endüstriyel alanı geliştirmek veya bir konut alanını yeniden kalkındırmak için gereken ortaklık seçimi, bir yarışmayla yapılabilir. Bu yaklaşımla,rehberin tasarım bölümünde bahsi geçen işlerin çoğu, geliştirici ve tasarım ekibi seçilirken üstlenilmiş olur.

3.1 Ön hazırlıklar

Arazi elden çıkaran veya kendine geliştirici ortak arayan ajanslar, teklif sahiplerinin tekliflerini değerlendirebilmek için yeterli ön çalışmayı yapmış olmalıdır. Bu nedenle, yarışmayı sadece stratejik çerçeve hazırsa düzenlemek mantıklıdır→→. Söz konusu çerçeve genelde kentsel tasarım analizi ve olası fiziksel seçeneklerin değerlendirilmesinin yanı sıra malî ve ticarî analizleri de içerir. Bu, kamu ajansının daha sonra yarışmanın briefinde yer alacak olan konuları sınamasını sağlar. Değerlendirilecek konular arasında, gelişim için kentsel tasarım prensipleri oluşturmak ve yollar, okullar gibi sosyal ve fiziksel altyapı unsurlarına yatırımı destekleme ihtiyacını gözden geçirmek bulunabilir. Bu işverenin değerlendirme yaparken bilgi ve güç sahibi olmasını sağlayacaktır.

3.2 Yarışma süreci

Geliştirici ortakları seçmek için düzenlenen bir yarışma süreci, tüm ilgililere sorumluluk getirir: kamu ajansı, teklif sahipleri ile onların danışmanları ve yerel halk. Yanlış yönetildiğinde bu süreç, olası geliştiriciler ve yerel sakinler için düş kırıklığına ve kayda değer malî kayıplara yol açabilir. Bu nedenle işverenler rekabete dayalı seçim yöntemini kullanırken hem kendileri, hem de teklif sahipleri için zaman ve enerjinin ne anlama geldiğinin farkında olmalıdır. Aşağıda sıralanan dikkat edilecek noktalar, büyük master plan projelerine geliştirici seçmek amacıyla yarışma düzenlerken veya master plan hazırlayacak ekiple anlaşırken işveren ve arazi sahiplerinin aklında bulunması gereken bazı prensipleri ele alıyor.

3.2.1 Bir geliştiriciyle ne zaman anlaşılır veya bir master plan yarışması ne zaman düzenlenir

İşverenler, öncelikle (ciddi anlamda detaylı tasarım önerilerinin sunulacağı) bir tasarım yarışmasının projenin şu anki aşaması için uygun olup olmadığını bilmelidirler. Yarışmanın, fikirlerin gelişimine yardımcı olacağından emin olmak için yeterli bilginin var olup olmadığını kontrol etmeleri gerekir. Çok sayıda temel mesele henüz çözüme kavuşturulamadıysa, öncelikle bu sorunu çözmek için bir danışman ekibe daha hızlı yollarla (örneğin rekabete dayalı görüşmeyle) başvurmak akıllıca olabilir→→.

←←
Bölüm 3.2

←←
Bölüm 3.7 &
Çalışma sayfası 1

3.2.2 Dikkat edilecek noktalar

Bir master plan yarışması düzenlemek doğru adımsa, işverenin bir kamu ajansıyla birlikte çalışacak bir geliştirici ortak veya master plan uzmanı olarak bir danışman ekiple anlaşıyor olması fark etmez, başarıya giden anahtarların çoğu aynıdır:

→→
Çalışma sayfası 1

- Gereksiz gecikmelerden ve hem işveren, hem de teklif sahipleri için gereksiz masraflardan kaçınmak için basit ve net bir seçim süreci benimseyin. İki aşamalı bir yarışma süreci doğru yöntem olabilir. ←

→
Çalışma sayfası 1

- Yarışma sürecinin adil ve verimli olması için işveren ödevlerini yapmalı, alanın sunduğu kısıtlamaları ve fırsatları ortaya çıkarmalı ve briefte etkili biçimde sunmalıdır.

- Politik desteği arkanıza almak için briefteki istekleri ilgili karar alıcılarla görüşün.

- Sınanmamış uzun “istek listeleri”nden kaçının ve briefin öncelikli unsurları konusunda net olun. Neyin vazgeçilmez, neyin vazgeçilebilir ancak öncelikli veya cazip olduğunu belirtin.

- Seçim süreçlerinin Avrupa Düzenlemeleri ve diğer usûllerle uyumlu olduğundan emin olun. ←

→
Çalışma sayfası 2

- Yarışmacılara eşit davranıldığından ve sürecin mümkün olduğunca şeffaf olduğundan emin olun, teslimleri iyi değerlendirin. Seçim sürecinde tasarım gereken ağırlığa sahip olmalıdır. Yarışmacılar, karar alma kurulu ve işveren danışmanları hakkında da net bilgiye sahip olmalıdır. ←←

- Tüm ilgili karar alma organlarını sürece mümkün olduğunca erken dahil ederek; briefin hazırlanmasında ve teslimlerin dikkatle incelenmesinde uygun teknik desteği alarak; ve bir tasarım uzmanı içeren bir seçim kurulu ya da jüri oluşturarak: iyi kararlar alın.

- Yarışmanın esas amacı hakkında net olun: hedef, kazanan bir master plan mı, yoksa kazanan bir ekip belirlemek mi? Bir master plan uzmanıyla anlaşırken işverenler ikinci seçeneği tercih etmelidir: düşünce kalitesi ve sürece katacağı uzmanlık temelinde değerlendirme yapılarak bir ekip seçilir. Geliştirici yarışmalarında durum daha karmaşık olabilir, çünkü teslimde bazı unsurlar daha sabittir. Yine de, genel anlamda işveren dönüşüm süreci boyunca ortak olacağı bir ekip seçiyor demektir.

- Teslim edilecek belgeler belirlenirken istenen detayların seviyesi, seçim kriterlerini ve karar alma sürecini yansıtmalıdır. İşverenler, yapılması gereken iş miktarı konusunda makul olmalıdır, özellikle genelde bu konuda risk alınır. İstenen plan ve çizimleri, kullanılacak ölçekle birlikte yazmak yararlıdır, böylece yapılan teslimler kıyaslanabilir hale gelir. Ayrıca teklif sahiplerine veya tasarımcılara bir ödül vermeyi de düşünmelisiniz, bu işveren kurumun bağlılığını gösteren önemli bir tavırdır.

- İşveren master plan uzmanıyla veya tercih ettiği geliştiriciyle anlaştıktan sonra, başlangıçtaki hedeflerini gözden kaybetmemelidir. Kazanan ekibin, master plan uzmanı veya geliştiricinin işverenin isteklerini karşılayan fikirler üretmesi gerekiyorsa, bu fikirlerin ekibe aktarılması ve planın sürekli incelemeye tabî olması gereklidir.

Paket 44: **Yaratıcı bir süreç olarak yarışma**

Bir master plan veya geliştirici yarışması hem yarışan ekipler hem de işveren için çok yaratıcı bir süreç olabilir. Aşağıdaki fikirlerden yararlanabilirsiniz:

- İşveren kurumu içinde yarışmayı yönetecek tek bir bağlantı noktanız olsun
- İşvereni süreç boyunca destekleyecek teknik bir kurul oluşturun
- Tüm ekipleri başlangıçta, aynı anda bilgilendirin ve tüm teknik bilgileri (örneğin plan ve fotoğrafları, mümkün olduğunca dijital formatta) başlangıçta verin
- Yarışmanın başında, teknik soruların sorulabileceği birkaç haftalık bir süre belirleyin ve bu süre içinde soruyu kim sormuş olursa olsun, cevapları herkese gönderin
- Her ekiple en az bir (yüz yüze) görüşme ayarlayın ve önerileri hakkında görüşün, teknik katkıda bulunun
- Ekipleri teslim ettiklerine göre değerlendirin – daha fazla iş istemeyin, sadece gerektiğinde açıklama isteyin
- Toplumu yarışmaya katmak için yaratıcı fikirler üretin. Brief hakkında halka danışabilir, onlar için finalist ekiplerle çalışma saatleri ayarlayabilir, son teslimler için sergi düzenleyebilir, tercih ettikleri plana oy vermelerini isteyebilir ve jüride temsil edilmelerini sağlayabilirsiniz.

4 Briefi doğru hazırlamak

Net bir brief, işveren oluşum (yerel otorite, kamu ajansı, özel sektör veya kamu-özel sektör ortaklığı) ile master plan ekibi arasında verimli ve etkili bir çalışma düzeni için hayatî önem taşır. Hedefler ve amaçların yanı sıra, sonuçları ve çalışma düzenini tanımlayarak master planın bağlamını belirler. Anahtar unsurlar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- işin bağlamını açıklayan net ve basit bir giriş
- işin açıkça belirtilmiş hedefleri ve amaçları
- benimsenecek yaklaşıma ait prensiplerin kabaca tanımlanması
- net bir şekilde açıklanan sonuçlar
- bütçe, zaman çizelgesi ve yönetim hakkında rapor.

Her brief, ait olduğu projeye özgü olacaktır ve yerel konu ve koşulları (kurumsal, malî ve elemanlarla ilgili durumlar gibi) yansıtmalı, bunlara karşı hassas olmalıdır. Yine de, briefin hazırlanmasıyla ilgili bazı genel prensipler hem işveren kuruma hem de teklif sahiplerine yol gösterecektir. Brief, master plan ekiplerine işin kapsamıyla ve önerilerini hazırlarken bilmeleri gereken sonuçlarla ilgili net fikirler vermelidir. Böylece işveren kurum, yapılan teslimlerin belli konulara değindiğinden, biçim ve içerik olarak uyumlu olduğundan ve dolayısıyla kıyaslama ve değerlendirmenin kolaylaştığından emin olabilir.

Aşağıdaki liste, briefi hazırlarken dikkat edilmesi gerekenler için bir kontrol listesi. Çok detaylı ve projeye özgü olmanın aksine genel konulara değinmekle birlikte, brief hazırlayanlara kolaylık sağlamak amacıyla hazırlandı. Arka plan bilgisinin büyük bir kısmı stratejik çerçevede mevcut olduğu için briefte tekrarlanmasına gerek olmadığı akılda tutulmalıdır. Ancak, gerekli noktalara referans verilebilir veya belgeler briefe eklenebilir. Brief, mümkün olduğu kadar öz ve net olmalıdır.

Paket 45: **Dikkat edilmesi gereken konular**

1.Giriş / bağlam	• Görevlendirmeyi yapan kurum(lar) – kimin projeyi finanse ettiğini ve bu kurumlar arasındaki ilişkiyi açıklayın. Bu, teklif sahiplerinin birlikte çalıştığı ajansları ve görevlendirme oluşumunun dinamiklerini tanımasını sağlayacaktır. • Politik arka plan – alandaki işe dair görevlendirmeyle ve/veya fon programlarıyla ilgili ulusal/bölgesel/yerel politikaları ve projenin kendisinin bu politika çerçevesiyle nasıl ilişkilendirildiğini tanımlayın ve özetleyin. Bu, master planın hazırlandığı bağlamı netleştirecek ve yerel ve alana özgü konuların anlaşılmasını sağlayacaktır. • Raporlar/referans belgeleri – proje hakkında önemli bilgiler içeren ana araştırma belgelerini, önceki çalışmaları vs. belirleyin ve özetleyin. • İlgili çalışmalar – master planla ilgili veya master plan üzerinde etkili olan başka işlerin olup olmadığını açıklayın (örneğin emlak pazarı değerlendirmesi, ulaşım incelemesi) ve bu unsurlar arasındaki ilişkinin (görevlendirmeyi yapan kurum ve teklif sahipleri tarafından) nasıl yönetileceğini belirleyin. • Daha geniş paydaş grubu – gerekli olduğunda projede/alanda hakları olan diğer grupları belirleyin. • Amaçlara genel bakış – görevlendirmenin genel amacını açıklayın (örneğin bir alanın kalkınmasına yol göstermek, fon sağlayıcı tekliflerin desteklenmesi). Bu arka plan bilgileri, briefte geniş yer tutabilir – görevlendirmeyi yapan kurum bu bilgilere aşinadır ve bu nedenle hazırlamakta zorluk çekmez. Yine de, bunlar sonuçta arka plan bilgisidir, eklerde detaylandırılabilir; böylece teklif sahipleri uzmanlıklarını ve projeye verdikleri değeri gösterebilecekleri diğer önemli noktalara odaklanabilirler.

Paket 45: **Dikkat edilmesi gereken konular (devamı)**

2.Hedefler & amaçlar	• Kurumun özel hedef ve amaçları – sizi master planın hazırlanmasına götüren özel sebepleri ve öncelikli sonuçları açıklayın (örneğin gelişim fırsatlarını belirleyin, gelişime olan ilgiyi destekleyin ve özel konuları ele alan mekansal bir master plan hazırlayın). Çok yöneticili işveren bir kurumda birbiriyle yarışan istek ve hedefler ortaya çıkabilir, ancak önemli hedef ve amaçları belirlemek ortak bir noktada buluşmayı sağlar. Briefi hazırlarken master plan çalışmasının hedef ve amaçlarını belirleme süreci, işin amacı üzerinde düşünmeyi ve önceliklerin belirlenmesini kolaylaştıracaktır. Sonuç olarak, aynı zamanda işin kapsamı ve bütçesi netleşecektir. Çok fazla sayıda veya belirsiz amaç ve hedefler, master planın odak noktasından uzaklaşılmasına neden olabilir, bu da bazı konuların yeterince ele alınmamasına veya master planın genel etkisinin azalmasına yol açar.
3. Yöntemler	• Genel yaklaşım – işin önemli alanlarının, teklif sahiplerine yenilik ve fikirlerini sunma fırsatı veren bir esneklik sunarken kapsandığından emin olmak için, ana aşamaları/unsurları belirleyin. • Önemli unsurlar/aşamalar – ana görevleri ve her aşamadan beklenen sonuçları daha detaylı olarak tanımlayın. Gerekli olduğunda bu görevler için gereken becerileri de sıralayın. • Danışma raporu – teklif sahiplerinin, süreçteki verileri nasıl üstleneceği, yöneteceği, rapor edeceği ve kullanacağına ilişkin fikirlerini almaya yönelik danışma sürecinin kapsamını belirleyin.

- Sonuçlar – iş sırasında ve sonunda alınacak sonuçları belirleyin (örneğin yayınlar/brief dökümanları, raporlar ve sunumlar halinde).

Teklif sahiplerinin briefte sıralanan ana işler için yaptığı öneriler, projeye yenilik ve değer kattıklarını göstermeleri için en önemli fırsattır. Master planı hazırlarken kullanılan genel yöntemlerin sağlamlığı önemlidir, ancak aynı zamanda detaylı denebilecek kadar kural koyucu bir yaklaşım yeni ve yenilikçi fikirlerin önünü kesebilir. Teklif sahipleri, önerdikleri yaklaşımın mantığını açıklamak, bunu nerede ve nasıl kullanacaklarına dair örnekler vermek ve sonuçlarını göstermek için teşvik edilmelidir.

4. Rapor hazırlama

- Taslağın içeriği – master planın (beklenen) ana içeriğini belirleyin (örneğin bağlam, alan(konu bazlı analiz, öneriler, yürütme stratejisi ve fon kaynakları). Gerektiğinde özet ve şemalar gibi belli unsurlara duyduğunuz ihtiyacı da belirtin.
- Özel durumlar – master planın özel gereksinimlerini ortaya koyun (format gibi).
- Telif hakkı – rapor ve sonuçlar üzerinde kimin hak sahibi olduğunu belirtin.

Master plana ait bir “içindekiler listesi” taslağı, erken düzenlenecek bir toplantıda oluşturulmalıdır, böylece tekil unsurlar ve detaylı içerik için esneklik payı bırakılırken, tüm taraflar da master planın genel biçimi ve sonucun içeriği hakkında fikir sahibi olabilir.

Paket 45: **Dikkat edilmesi gereken konular (devamı)**

5. Bütçe, zaman çizelgesi ve yönetim	• Genel bütçe – mümkünse işin bütçesini belirleyin (sabit fiyat, fiyat aralığı veya üst fiyat sınırı şeklinde). • Bütçeye dahil olan/bütçenin dışında tutulan unsurlar – harcamaların ve KDV'nin bütçeye dahil olup olmadığını belirtin. Görevlendirmeyi yapan kurumun herhangi bir maliyeti (danışma, baskı ücretleri vs.) karşılayıp karşılamayacağını açıklayın. • Maliyet raporu – maliyetlerin teklifte nasıl açıklanacağını belirtin (kişiye, işe ve güne göre zaman çizelgesi). • Program – başlangıç ve bitiş tarihleri ile iş süresince kritik önem taşıyan tarihleri saptayın. • Yönetici – teklifleri alacak ve proje yürütücüsü görevini üstlenecek kişiyi belirtin. Teklif sahipleri de bir proje yürütücüsü ve proje müdürü adayı göstermeli, projeyi genel anlamda ve gün bazında nasıl yürütmeyi düşündüklerini sunmalıdırlar. • İdare grubu – proje için resmî bir idare grubu kurulup kurulmayacağını, bu grupta kimin yer alacağını ve grubun ne sıklıkla bir araya geleceğini açıklayın. Master plan sürecinin günlük yönetiminin, çalışılan ekip ve görevlendirmeyi yapan kurumla yapılan görüşmelere gerekli zamanı ayırabilecek, gereken deneyime sahip bir kişi tarafından yapılması önem taşır. Bu görevin önemi azımsanmamalıdır. Bu kişi, projeyi yönetebilecek gerekli beceri, zaman ve otoriteye sahip olmalıdır. Ekip yönetimi becerileri de ayrıca önem taşıyacaktır. Belli projelerde -ölçek, karmaşıklık düzeyi ve görevlendirmeyi yapan kurumdaki beceri ve kapasiteye bağlı olarak- master plan görevini vermesi için görevine bağlı bir proje müdürüyle anlaşmak uygun olabilir.

6. Teklif süreci	• Teklif gereksinimleri – teklif sahibi tarafından sunulması gereken bilgiler (brieften ne anladığı, yaklaşımı, ekibi, becerileri/deneyimleri, maliyetler vs.)? • Seçim kriterleri – teklif sahiplerinin nasıl değerlendirileceğini açıklayın (konuyla ilgili deneyim, teknik konulara yaklaşım ve parasal değer gibi). • İşe alma – işe almanın yazılı belge ile mi (küçük işler için), yoksa görüşmeyle mi (kaç aşamalı olacağıyla birlikte) olacağını açıklayın. • Teslim maliyetleri – herhangi bir teslim maliyetinin görevlendirmeyi yapam kurum tarafından karşılanıp karşılanmayacağını belirtin. Öneri hazırlamak, özellikle de teklif sahiplerinin başlangıç fikirleri sunması bekleniyorsa, masraflı bir süreç olabilir. İki aşamalı tekliflerde, finale kalan ekiplere ödül vermek uygun olabilir. • Teklif için son gün – görüşmeler aşamalı olarak yapılıyorsa katılım beyanı ve öneriler için zaman çizelgeleri oluşturun. • Teklif formatı – teklifleri yazılı ve/veya dijital ortamda mı istediğinizi ve kopya sayısını belirtin. • Teklif detayları – iletişim adresi, bağlantı kurulacak kişi, telefon/faks numarası ve e-mail adresi verin.
7. Teklif daveti	• Master plan bütçesine bağlı olarak, konuyla ilgili ABRG'de ilan yayınlamanız gerekebilir.→ • Proje maliyeti söz konusu eşikte değilse mümkün olduğunca çok kişiye ulaşmak için profesyonel yayınlara reklam verilebilir. Bu, çok çeşitli yanıtlar alınmasını sağlayacaktır, ancak fazla sayıda teslimin yapılmasıyla da sonuçlanabilir. Benimsenen yaklaşım buysa, detaylı teklif verecek finalist şirketlerin listesini hazırlamak için iki aşamalı bir görüşme süreci (yeterliliği kanıtlayan

←
Çalışma sayfası 2

Paket 45: **Dikkat edilmesi gereken konular (devamı)**

	kısa bir beyan ve briefin gereksinimlerine göre detaylı bir öneri) tercih edilebilir. Böylece taraflar, verimsiz işlerin neden olabileceği zaman ve kaynak harcamalarından kurtulmuş olur. • Alternatif olarak, master plan alanındaki deneyim ve becerileri bilinen 6-10 ismin yer aldığı bir danışman listesinden teklif vermeleri istenebilir. Brief çeşitli ekip ve uzmanların birlikte çalışmasını destekliyor olsa da, bu listeye genç ve deniz aşırı ofisler dahil edilmeyebilir.€
→ Çalışma sayfası 1	
8. Diğer konular€ → Çalışma sayfası 1	• Benzer projeler – Görevlendirmeyi yapan kurum tarafından benzer projelerin yapılıp yapılmadığına bakın ve varsa bu projelerin deneyiminden ders çıkarın. • Bütçe – Master plan süreci sırasında kapsamın netleştirilmesinde kullanılacak bir acil durum meblağı bulundurmak uygun mu? • Program – projeye ait zaman çizelgesinin pratikliğini değerlendirmek, önemli etkinlikler (idare grubu toplantıları, sonuçlar, raporlar vs.) için olası tarihler belirlemek için taslak bir program hazırlanabilir mi? Bu program briefe dahil edilebilir. • Onay – görevlendirmeyi yapan kurumda, dağıtılmadan önce briefi kimin inceleyip onaylayacağını netleştirin ve bunun için zaman tanıyın. • Gözden geçirme – birini briefte netlik kontrolü yapması için görevlendirin. • Görevlendirme kurulu – kurulda kim olmalı? • Seçim süreci – tekliflerin ele alması gereken konuların yer aldığı bir kontrol listesi oluşturun (bu bir “puan tablosu” değil, süreci kolaylaştıran bir liste olmalı).

Başarılı master planlar, mükemmel mekanlar yaratmanın anahtarıdır. Profesyoneller ve yerel halkın birlikte oluşturduğu net, dikkatle hazırlanmış bir master plan, mekanları fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda canlandırabilir. Mükemmel master planlar yaratmak, CABE'in etkinleştirme ve tasarım inceleme programlarında edinilen deneyime dayanıyor. Projenin başlangıcından ve görevlendirmeden yürütmeye kadar tüm süreçleri kapsayan bu çalışma, titiz işverenin master plan rehberi.

1 Kemble Street
London WC2B 4AN
T 020 7070 6700
F 020 7070 6777
E enquiries@cabe.org.uk
www.cabe.org.uk

Mimarlık ve Yapılı Çevre Komisyonu

Devletin mimarlık, kentsel tasarım ve kamusal mekan danışmanı