



KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YEŞİL YERLEŞKELER

Emre ILICALI
Altensis Kurucu Ortak

Türkiye'de Mayıs 2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında, ciddi bir kentsel yenilenme ve dönüşüm süreci başlamıştır. Bu program kapsamında 2023 yılına kadar 8.000.000 civarında konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Bu sürecin kapsamının, finansman ihtiyacının (yaklaşık 500 milyar USD) ve beklenen deprem riskinin büyüklüğü sebebiyle planlama sürecinin hızlı geçilmesiyle, özellikle finansman ve paylaşım konusunda sorunlar ortaya çıkmıştır.

Bu sorunlar imar haklarının artırılması ve daha çok yapılaşma ile çözülmeye çalışılmaktadır. Ayrıca sürecin gecikmesi sebebiyle, ada ve yerleşke ölçeğinde yapılması gereken riskli alan dönüşümleri yerine, bina ölçeğinde ve bu binaların yapısal ve fiziksel olarak iyileştirilmesi ile sınırlı yerinde dönüşüm süreci devam etmektedir. Bu şekilde yapılacak bir "kentsel dönüşüm" sonucunda, ortaya çıkan yeni yerleşim alanlarında deprem riski bertaraf edilmiş olsa bile, kronik hale gelmiş olan ulaşım, betonlaşma, kaynakların verimsiz kullanımı gibi sorunlar şehirlerdeki yoğunlukların da artmasıyla daha da büyüyecektir.

Nüfusun hızla artışı ile birlikte yoğun kentleşme sonucu alan problemleri giderek artacaktır. Arazi kullanımı, taşıt kullanımı ve enerji ihtiyacını karşılamak için fosil yakıtların kullanılması hava kirliliğine yol açmaktadır. Yollar, evler, iş yerleri, alışveriş yerleri, kamusal alanlardan oluşan kentsel alanların karakteri o çevreyi olduğu kadar bölgede yaşayan insanların hayat kalitesini de etkilemektedir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm projelerinin hız kazandığı günümüzde, depreme dayanıklı yapılaşmanın yanında daha sağlıklı ve konforlu yaşam alanlarına sahip, enerji verimliliğini ön planda tutan, ekoloji ve habitatı koruyan, çevreye yaptığı olumsuz etkilerin en aza indiği mahalle ve kentsel alanların tasarlanıp yapılması da büyük önem taşımaktadır. Zira yeni oluşacak bu kentlerde insanlar belki yüzlerce yıl yaşayacaktır. Ayrıca ekonomik olarak, yeşil dönüşümün getireceği fayda hesaplandığında, sadece enerji verimliliğine yönelik yapılacak çalışmalar sonucunda, kentsel dönüşüm kapsamında tüm binaların uluslararası standartlarda enerji verimli olması durumunda önümüzdeki yıllarda içerisinde yaklaşık senelik 3 milyar dolarlık bir enerji tasarrufu elde edilebilir.

Bu da Türkiye'nin yıllık cari açığının yaklaşık % 10'u civarında olup, kentsel dönüşüm süreci için bir ek finansman niteliğindedir. Ayrıca buna ek olarak yeşil bina ve kentlerde artan insan yaşam kalitesi ile ortaya çıkacak verimlilik ve üretkenlik hesaplandığında, yeşil dönüşümün önemi daha da iyi anlaşılacaktır.

Altensis olarak biz bu süreçte zaman kazanmak adına, konuları geniş kapsamda inceleyen, uluslararası standartları ve iyi uygulama örneklerini içeren uluslararası değerlendirme ve denetleme sistemlerini kullanarak özellikle makro ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde çözümler üretebiliyoruz.

Bu kapsamda yeni geliştirilecek veya dönüştürülecek mahalle ya da kentsel alan süreci ekonomik, sosyal ve kültürel boyutları ile ele alınmaktadır. Yeni binaların yapısal olarak iyileştirilmesine ek olarak içinde yaşayanların ve kullananların sağlığı ve konforu, sosyal donatılar, kamu kuruluşları ve eğitim birimleri ile

bağlantıları ve yeşil alanların artırılması ve var olanların korunması gibi o bölgenin yapısal ve ekolojik olarak kalkınmasına yönelik strateji ve yöntemler uygulanması önerilmektedir.





TOBB ile TEPAV'ın bu yılki ödül töreninde Altensis, son 3 yılda gösterdiği performans ile Türkiye'nin en hızlı büyüyen 100 şirketi sıralamasında 49. sırada yer aldı. Böylece ilk kez sıralamaya, yeşil binalar ve çevre konusunda danışmanlık hizmeti veren bir şirket girmiş oldu.

Ülkemizde de özellikle son yıllarda ivmelenen kentsel dönüşüm ve planlama kapsamında daha yaşanabilir alanlar ve kentler ortaya çıkarmak adına ilk aşamada öncelikli olarak geliştirilmiş ve belli bir aşamaya getirilmiş bu sistemlerden yararlanılabilir.

Orta ve uzun vadede ise kendi ülkemize özel geliştirilebilecek, yetkin kurumlar tarafından objektif olarak denetlenebilecek sistemler oluşturulması faydalı olacaktır.

Kentsel dönüşüm süreciyle birlikte makro ölçekte bir değişime girecek olan büyük kentlerde, yeşil bina ve yerleşim alanı değerlendirme sistemlerinin gerekliliklerinin uygulanmasıyla oluşturulacak sürdürülebilir yaşam alanları, insan yaşam kalitesine yönelik toplam faydayı görmek adına önemli birer adım olacaktır. Bu sayede bu bölgelerde yaşayanlar için kalite, çevresel ve ekonomik getiriler sağlanırken, bu alanları geliştiren yatırımcılar için yeni ve sürdürülebilir ticari araçlar ortaya çıkacaktır.



Özellikle günümüzde yaşanan en büyük problemlerin azaltılması yönünde, bir taraftan kaliteli konut ihtiyacına cevap verirken, bir yandan çarpık ve yoğun kentleşmenin getirdiği altyapı eksiklikleri en aza indirilecektir. Bu hedef doğrultusunda çevre dostu projeler desteklenmeli, bunların geliştirilmesi ve teşvik edilmesi adına yeni finansman araçları ve/veya bürokratik kolaylıklar sağlanmalıdır. Halihazırda 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm olarak bilinen kanun ve ilgili mevzuat kapsamında yeşil alanların artırılması, enerji verimli binalara ek faiz desteği verilmesi gibi teşvik mekanizmaları

bulunsa da, bunlar bu konunun bir üst kademe yayılması için maalesef yeterli değildir. Bu kapsamda yeni kalkınma planları kapsamında daha hedefe yönelik, nakdi ve aynı yardımlar ve teşvik araçları oluşturulmalıdır. Ayrıca bu uygulamalara ait bürokratik adımlar en aza indirilmeli, süreçler mümkün olduğunca hızlandırılmalıdır. Zira kentleşme oranının her geçen gün arttığı bir dünyada, sürdürülebilir ve yeşil kentlere yapılacak bir yatırım aslında o ülkenin kendi doğal kaynaklarına, doğasına ve de en önemlisi insanına yapılacak bir yatırım olacaktır.