

500 milyar dolarlık kentsel dönüşüm hayali



ERTAN ACAR

Ekonomi / 19/06/2015

İki yıl önce başlayan kentsel dönüşüm kapsamında Türkiye'de yaklaşık 8 milyon konutun yenilenmesi hedefleniyor. Yenilenecek bu 8 milyon konutun ülke ekonomisine yaklaşık 500 milyar dolarlık bir hareket getirmesi bekleniyor.

Mayıs 2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında, ülke genelinde ciddi bir kentsel yenilenme ve dönüşüm süreci başladı.

2023 yılına kadar 8 milyon civarında konutun yenilenmesi hedeflenmekte ve bunun finansmanının yaklaşık 500 milyar doları bulması bekleniyor.

Görünen o ki inşaat sektörü daha uzunca bir süre ülke ekonomisindeki omurga görevini sürdürecektir.

Öte yandan beklenen deprem riskinin büyüklüğü nedeniyle özellikle finansman ve risk paylaşım konusunda sorunlar ortaya çıkmaya başladı.

Ülkemizdeki ilk sürdürülebilirlik yönetimi şirketi olan Altensis'in Kurucu Ortağı Emre Ilıcalı bakan bu konuda şunları söylüyor:

"Ortaya çıkan finansman ve risk paylaşımı sorunları, imar haklarının arttırılması 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."

DEPREMİN YARATTIĞI RİSK

Nüfusun hızlı artışı ile birlikte ortaya çıkan yoğun kentleşme sonucu alan problemleri giderek artıyor. Arazi kullanımı, taşıt kullanımı ve enerji ihtiyacını karşılamak için fosil yakıtların kullanılması hava kirliliğine yol açıyor.

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 kentsel dönüşüm projelerinin hız kazandığı günümüzde, depreme dayanıklı yapılaşmanın yanında daha sağlıklı ve konforlu yaşam alanlarına sahip, enerji verimliliğini ön planda tutan, ekoloji ve bölgenin habitatu koruyan, çevreye yaptığı olumsuz etkilerin en aza indiği mahalle ve kentsel alanların tasarlanıp yapılması da büyük önem taşımakta. Zira yeni oluşacak bu kentlerde insanlar belki yüzlerce yıl yaşayacaklar.

Yine bu noktada Ilıcalı'nın şu sözleri dikkat çekiyor:

"Yeşil dönüşümün getireceği ekonomik fayda hesaplandığında, sadece enerji verimliliğine yönelik yapılacak çalışmalar sonucunda, kentsel dönüşüm kapsamında tüm binaların uluslararası standartlarda enerji verimli olması durumunda önümüzdeki yıllarda yaklaşık senelik 3 milyar dolarlık bir enerji tasarrufu mümkün. 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."

CARI AÇIK İÇİN REÇETE

Özetle kentsel dönüşümü olması gerektiği gibi yaparsak sadece enerji tasarrufu ile bile sağlayacak ekonomik fayda yaklaşık 3 milyar dolar tutuyor. Bu da Türkiye'nin yıllık cari açığının yaklaşık yüzde 10'u demek oluyor ki, aslında kentsel dönüşüm süreci için bir ek finansman kabul edilebilir.

Altensis gibi firmalar çevre duyarlı ve dolayısı ile geleceğe yapılacak yatırımlara yönelik önemli vizyonlar ortaya koyuyorlar.

Bu sayede uluslararası standartları ve iyi uygulama örneklerini içeren uluslararası değerlendirme ve denetleme sistemlerini de kullanarak özellikle makro ölçekli kentsel dönüşüm projeleri geliştirilebiliyor.

Ilıcalı ve şirketi bugüne kadar pek çok kentsel alan dönüşümü projesinde görev almış mesela. Bunun haricinde de irili ufaklı 100 e yakın yeşil bina ve yerleşke projesinde çalışmışlar.

Altensis gibi firmalar gerek yatırımcıya, gerek işletmeciye gerekse de son kullanıcıya yönelik sundukları enerji, su ve hammadde verimliliği, iç mekan yaşam kalitesi çözümleri ile daha kaliteli, verimli ve yaşanabilir bir yapı stoğu oluşturmada önemli katkılar sağlıyorlar. Tabii bunun da hem ekonomik hem sosyal hem de çevresel olumlu sonuçları oluyor.

KANUN TEK BAŞINA YETERLİ DEĞİL

Hali hazırda 6306 sayılı Kentsel dönüşüm olarak bilinen kanun ve ilgili mevzuat kapsamında yeşil alanların arttırılması, enerji verimli binalara ek faiz desteği verilmesi gibi teşvik mekanizmaları bulunsa da, bunlar bu konunun bir üst kademeğe yayılması için maalesef yeterli değil.

Bu kapsamda yeni 'Kalkınma Planları' kapsamında daha hedefe yönelik, nakdi ve ayni 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.

(<https://plus.google.com/111139069635417829913>)