



Ali MANÇO

amanco@yesildunya gazetesi.com

Mimarlık ve Çevre

Ya kalan yüzde 99 ne olacak?

Son dönemde Türkiye’de “yeşil bina” projelerinin sayısında bir patlama yaşanmakta. Yalnızca LEED belgesi (Amerikan yeşil bina belgelendirme sistemi) için Türkiye’den başvuru sayısı 200’e ulaşmış durumda. Yeşil bina kavramının Avrupa, Amerika ve Japonya’ya göre çok daha geç gündeme geldiği ülkemizde bu kadar başvuru yapılmış olması gerçekten umut verici.

Tekil yapılarda enerji ve su tüketimini, malzeme israfını çok yüksek oranlarda düşürebilen yeşil binaların ülke genelindeki toplam enerji tüketimine etkisi düşünüldüğünde çok farklı bir tablo çıkıyor.

Birincisi, belgelendirmeler proje bazında belli tasarım kriterlerinin yerine getirileceğini taahhüt etmek ve bunlar ile puan kazanmak esasına dayalı. Doğrudan belgelendirme kuruluşuna başvuru ile veya yetkili denetçilerin raporları ile toplanan bu puanların uygulamada ne ölçüde enerji sakınımı sağladığının kanıtlanması yeni bina belgelendirmelerinin kapsamı dışında.

Ancak asıl önemli konu enerji sakınımı sağlayan yeşil binaların toplam yapı stoğunun %1’ini bile oluşturamaması. Bu yeşil projeler ne hızla uygulanırsa uygulansın, sonuçta kısa-orta vadede toplam enerji tüketiminin %40’ından yine mevcut “yeşil olmayan” binalar sorumlu olmaya devam edecek.

Bu nedenle özellikle Avrupa ve Amerika’da var olan atıl yapıların yeni kullanımlara uygun hale dönüştürülmesi özellikle önemsenmeye başladı. Bu kapsamda terk edilmiş depo, fabrika, istasyon, hatta dini yapılar konut, ofis, alışveriş merkezi gibi çeşitli kullanımlara uyarlanmakta, böylece sıfırdan yeni bir yapı oluşturmanın yol açacağı enerji tüketimi ve malzeme kullanımının büyük ölçüde önüne geçilmekte.

Ancak ülkemiz koşullarında %99 oranındaki eski yapının onarılarak günün koşullarına uyarlanması önünde birçok önemli engel olduğunu görüyoruz. Öncelikle mevcut yapıların birçoğunun beklenen depremlere karşı dayanıksız oluşu, kamu, sağlık ve eğitim yapıları başta olmak üzere birincil risk taşıyan çürük yapıların yıkılıp yeniden yapılması zorunlu kılıyor. Bu acil önlemin ardından ise Enerji Verimliliği yasası kapsamında depremde yıkılma riski düşük mevcut

binaların özellikle yapıtım konusunda elden geçirilmesine yönelik çeşitli teşvikler ve tavizsiz olarak uygulanacak yaptırımların yürürlüğe konması gerekiyor. Yapılan araştırmalar yapılarımızın %90’ında mantolama bulunmadığı ve bu nedenle 10 milyar TL’yi bulan gereksiz enerji harcaması yapıldığı gerçeğini ortaya koymakta.

Orta ve uzun vadeli kentsel dönüşümler için ise başta TOKİ ve Belediyelerin mimar ve kentsel planlamacıların katkıları ile “sürdürülebilir” bir kentleşme politikası oluşturmaları gerekiyor. Türkiye’de yılda 500 bin gibi bir rakamı bulan konut gereksiniminin, yalnızca kent çeperlerindeki hazine arazilerini müteahhitlere ihale ederek konut blokları ile doldurulması, pratik olsa da uzun vadede buralarda yaşayanlar ve kentlerin geneli için çok ciddi olumsuzluklar yaratacak yanlış bir yöntem. Toplu konut projelerinde yalnızca konutların sayısının, maliyetinin ve anahtar teslim tarihinin değil, bu konutların kullanıcılarına yönelik kolay ulaşılabilir yeşil alanların ve eğitim, kültür, iş, alışveriş gibi donatıların büyük ölçekli planlama çalışmaları ile önceden belirlenmesi kesinlikle şart.

Var olan kent dokularının yenilenmesinde ise mülkiyet ve imar yasaları ile ilgili engeller kapsamlı dönüşümlerin bugüne değin gerçekleştirilmesini olanaksız kıldı. Özellikle kent merkezlerindeki yapıların her bir hissedarı ile tek tek anlaşmayı gerektiren zorlu süreç ve bu yapıların bir çoğunun küçük boyutu, hem dönüşümün çok yavaş olmasına neden olmakta hem de birçok nitelikli yüklenici ve mimarı bu tip projelerden uzak tutmakta. Art arda çıkartılan yasalar ile bu engeller ortadan kaldırılıyor ise de öncelikle hem dönüştürülecek bölgelerdeki mülk sahipleri hem de bu dönüşümleri gerçekleştirecek yatırımcıları doğru çözümler üzerinde uzlaştıracak düzenlemeler yürürlüğe konmalı. Aksi halde her iki tarafın da kendi çıkarı doğrultusunda bu projelerdeki mülk paylaşımlarını suiistimal etme riski söz konusu.

Bu noktada akla gelen en etkin çözüm, kent merkezlerinde aynı adalar üzerinde yan yana yapılmış çok sayıdaki küçük yapının, tek tek değil ada bazında birleştirilerek mimari tasarım ve yapısal açıdan çok daha nitelikli olacak büyük boyutlu projelerde birleştirilmesinin desteklenmesi. İmar yasalarının birleştirilerek büyüyen parsellere çeşitli avantajlar sağlayacak biçimde yeniden düzenlenmesi ile büyük çoğunluğu 70’li ve 80’li yıllarda yapılmış niteliksiz kentsel dokuların, yeşil alanlar, yer altı otoparkları gibi çözümleri içeren sağlam ve enerji etkin yapı adalarına dönüştürülmesi olası. Yeter ki yatırımcı ve mülk sahibinin birbirinin hakkını yemeden birlikte doğru projeler üretebileceği, şeffaf bir yasal çerçeveye oluşturulsun.