

Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



Çankaya Belediyesi 44617 Ada 1 parsel için hazırlanan 71869.83 m2 inşaat alanına sahip konut ve ticaret projesi,

Projenin Adı	: 44617 / 1'de Konut ve Ticaret Yapısı
Yeri	: Yenimahalle - Alacaatlı
Parsel Alanı	: 71869.83 m ²
Emsal	: 1.8
Hmax	: Serbest
Bağ. Bölüm Sayısı	: 370
Tarih	: 05/11/2015

Bu çevresel etki değerlendirme raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulaması'nın genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği 'kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma' görevini yerine getirmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup uygulanması halinde çevresel etkileri nedeniyle sorunlar yaratabilecek bir projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu değerlendirmede, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel
ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

İÇİNDEKİLER

Giriş	3
Kentsel Etkileri Bakımdan Değerlendirme	4
Konum Bakımından	4
Ulaşım Bakımından	5
Kentsel Isı ve Enerji Performansı Bakımdan Değerlendirme	5
Sonuç	7

Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Giriş

Mimarlık, toplumun her bireyini yakından ilgilendiren toplumsal bir meslek ve etkileri açısından da kapsamlı uygulama alanıdır. Mimarlık alanında yapılacak kamusal işler içeren her proje öncelikle konumlandığı alanı, daha sonra yakın çevresini, son olarak ise bulunduğu semt ve kenti yeniden biçimlendirecek kentsel ve toplumsal eylemlilikler bütünüdür. Kent topraklarına mekânsal müdahale, kullanıcıyla beraber sosyal ve kültürel müdahaleyi de beraberinde getirir. Bu nedenle de kentsel ölçekteki bu tür müdahaleler, semti ve kenti yeniden biçimlendirecek nitelikte olduğundan, kentsel ölçekte biçimlendirme politikası ve kente dair hedefleri olmalıdır.

Ayrıca, günümüzün başlıca problemlerinden biri haline gelen küresel ısınma, iklim değişikliği ve sürdürülebilir yaşam, merkezi ve yerel yönetimimizin hassasiyetle üzerinde durmaları gereken konulardır. Enerji kaynaklarının verimli kullanımını ve yenilenebilir enerji üretimini destekleyen, çevre dostu mekân ve tasarımları oluşturmaya yönelik, örnek olacak uygulamalar benimsenmeli ve teşvik edilmelidir.

Yapılarda enerji kullanımı ve kentsel ısı adalarına ilişkin analizler, ülkemizin enerji kullanımı ve performansı açısından değerlendirilmek zorundadır. Konuyla ilgili olarak 1 Nisan 2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" önemli sınırlamalar getirmektedir. Yalnız uygulanması ile ilgili hala sıkıntılar yaşanmaktadır.

Söz konusu konut projesi kentsel, doğal değerler ve ilgili yönetmelik bakımından ele alınmıştır.



Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Kentsel Etkileri Bakımdan Değerlendirme



Konum :

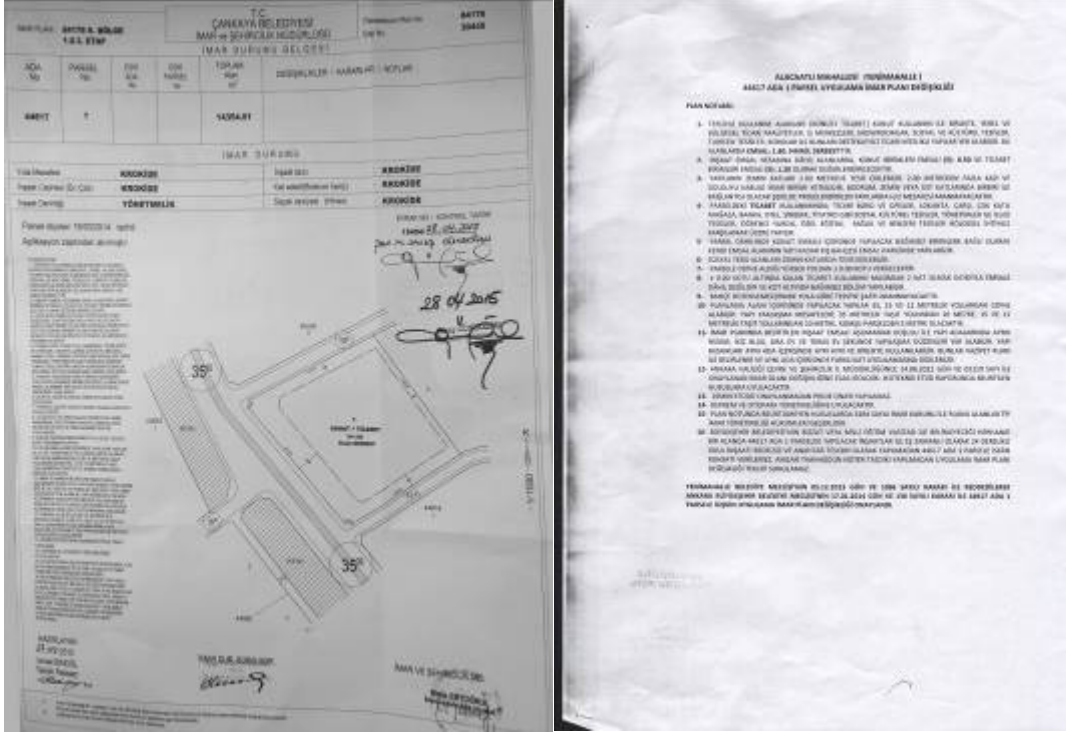
Ankara'nın planlanmasında ortaya çıkan en büyük sorun, planlamadaki bütünselliğin kaybedilmiş olmasıdır. Kent herhangi bir gelişme vizyonundan, stratejik görevinden ve üst ölçekli bir planlamadan yoksun olarak gelişimini sürdürmektedir. Büyük ölçüde piyasa koşulları ve spekülasyon eğilimlerinin belirlediği süreçlerle günü birlik ve parçacı çözümler kentin pek çok bölgesindeki yapılaşma koşullarını belirlemektedir.

Ankara gibi, başkent olan bir şehirde, kentin gelişiminin planlanması sırasında yoğunluğa neden olan farklı içerikte alanların konumlarının da ayrıntılı inceleme ve değerlendirmelerden sonra belirlenmesi gerekmektedir. Ancak bugüne kadar takip edilen uygulamalarda, belirli alanlardaki yoğunluklar dikkati çekmektedir. Örneğin Eskişehir Yolu'ndaki alışveriş ve iş merkezlerinin sayısı ve dolayısıyla o alanlara akan taşıt trafiği her geçen gün artmaktadır. Bu yol artık şehirlerarası bir aks olmaktan çıkmıştır. Bölgede yeni akslar oluşturulmaya çalışılmışsa da ulaşım ana planının hala olmayışı, nazım imar planının eksiklik ve yetersizlikleri, hedefsizlik ve bölgede giderek artan yoğunluk, Eskişehir yolundaki durumun giderek kötüleşmesine yol açmaktadır. Bu yol üzerinde ve yakın çevresinde bu sayıda iş merkezinin toplanmasının planlama ile mi yapıldığı yoksa sadece taleple mi ilgili olduğu da irdelenmesi gereken bir konudur. Bilinçsiz noktasal oluşumlar yerine kentlerde bu türdeki alt merkezlerin planlı bir şekilde oluşturulması gerektiği düşünülmektedir.

Bahis konusu yapı, düşük yoğunluklu konutların olduğu bir alanda bulunmaktadır dolayısıyla belirtilen çekincelerden kaynaklı sorunların oluşacağı düşünülmektedir. Yüksek katlı yapılaşmanın, bölgeye baskı getireceği, sağlıklı yapılaşmayı engelleyeceği ve emsal teşkil edeceği, bundan dolayı da ulaşım, yeşil alan yetersizliği, kanalizasyon v.b. altyapı sorunlarını da beraberinde getireceği açıktır.

Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Bugüne kadar alınan belediye meclis kararlarına bakıldığında, şimdi kabul edilmiş plan notlarının ilgili ilçe belediyesi tarafından reddedildiği ve büyükşehir belediyesi tarafından onaylandığı anlaşılmıştır. Plan notları ile emsale katılmayan yapılaşmanın artması, parseldeki yoğunluğu daha da arttırmaktadır. Bütüncül anlayıştan yoksun bir şekilde parsel özelinde alınan kararlar kentte çözümsüzlüklere neden olacaktır.



Ulaşım :

Giriş kısmında da vurgulandığı gibi, bu tür kapsamlı kentsel müdahalelerin kent ile ilişkisinin iyi tasarlanması gerekmektedir. Bu ilişkinin çevreye yapacağı en önemli etkilerden biri ulaşım konusunda olacaktır.

İncelenen projede ulaşım ve güvenlik bakımından dikkat çeken noktalar aşağıdaki gibidir:

Yapının işlevi ve yüksek yoğunluklu oluşu düşünüldüğünde parselin kullanımında ciddi bir trafik yoğunluğu oluşacağı aşikardır. Trafik yoğunluğu, gürültü kirliliği, zararlı gaz salınımı, vb sorunlara neden olacaktır. Araç girişinin 35m'lik ana arterden sağlanması hızlı seyreden trafiğin yol açacağı güvenlik ihlallerinden dolayı olumsuz bulunmuştur.

Kentsel Isı ve Enerji Performansı Bakımından

Kentte ısı adaları kavramından, yanındaki adalara göre ısı 5°C – 10°C daha fazla adalar anlaşılmaktadır. Isı adası oluşumunun nedenleri, iklimsel, coğrafi, morfolojik, yapısal, arazi kullanımı, ulaşım da kullanılan yakıt ve yapıların yönlenmesi ile ilgilidir. Ankara'da ısı adalarının oluşumuyla ilgili 10 yıllık Landsat uydularından alınan ve güneşin etkisi başlamadan önce saat 8'de elde edilen verilerde, iki alan ısı adası olarak ortaya çıkmıştır. Bunlar *Real* ve *Ankamall* alışveriş merkezleridir. Bunun nedenleri arasında yapıların çatılarındaki kaplamalar ve

Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

otoparkların yoğunluğu gösterilebilir. Hâlbuki bu tarz bir yapılanmada, kentsel ısınmanın önüne geçilmesi bakımından çeşitli yöntemler bulunmaktadır.¹

Kentte ısı artışının zararları arasında insan ölümlerini göstermek mümkündür. Örneğin 2003 yılında Paris kentinde 10.000 ölümün nedeni ısı artışıdır. Çok sayıda kişi de hastanelere başvurmuştur.

Dikkate alınması gerekli önemli bir diğer konu ise, kentte 1°C'lik ısı artışını soğutmak için %3-4 daha fazla enerji kullanılmasını gerektirir.

Bu kıstaslar çerçevesinde, incelenmekte olan konut projesinde kentsel ısı ve enerji performansı bakımından saptanan noktalar aşağıdaki gibidir:

- 1) Bu yapının arkasından gelebilecek diğer yüksek katlı yapılar ile bölgede hem nüfus hem de araç yoğunluğunun oldukça artacağı açıktır. Bu birlikteliğin ilerleyen dönemlerde iklimsel koşullara nasıl etki edeceği önemli bir sorudur.
- 2) Yeşil alan yetersizliği, beton vb. malzemelerle kaplanmış açık alanların, rüzgar sirkülasyonu gözetmeyen yüksek yoğunluklu sık yapılaşmanın yer aldığı bölgeye getireceği olumsuz koşullar canlı varlığını her geçen gün tehlikeye atmaktadır.
- 3) Parseldeki alanın tamamı toprak altında yapılaşma için kullanılmıştır, parselin doğal topografik yapısı, yer altı suları, yer altı canlıları ve ekolojik dengesini kaybetmiştir.
- 4) Proje ile birlikte verilen çevreye etki analizi raporunda yağmur sularının geri dönüşümü, yapı inşaatında çevre dostu ve geri dönüşümlü malzemelerin kullanılması, doğal ışık ve güneşten maksimum düzeyde faydalanılarak ısıtma yapılması, doğal havalandırma sistemlerinin kullanılması, vb. sistemler uygulanabilirse olumlu bulunmuştur.
- 5) Çevresel koşullardan dolayı özellikle üst katlardaki balkonların kullanılabilirliği çok mümkün görünmemektedir.
- 6) Projede gezilemeyen teras çatı olan kısımlar yansıtmadan kaynaklı ısıtma ve soğutma problemlerine neden olacaktır.



¹ Örneğin, doğal olarak gelişmiş büyük ağaçlar 100-400m2 arasındaki alanda 3C'ye yakın bir ısı düşüşüne neden olmaktadır. Bir diğer örnek ise, İngiliz mimarlar tarafından tasarlanan Ümraniye – İstanbul'daki M1 Meydan Alışveriş Merkezi'dir. Bu yapıda, binanın çatıları çimle kaplanmış ve çevreye olan etkilerin azaltılmasına çalışılmıştır.

Yenimahalle/Alacaatlı'da Konut ve Ticaret Yapısı 44617 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Sonuç

Çankaya Belediyesi 44617 Ada 1 parsel için hazırlanan konut ve ticaret projesinin, kentsel, ulaşım, kentsel ısı ve enerji performansı yönleri göz önünde bulundurulmak suretiyle, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığı incelenmiştir.

- 1) Yapının, bulunduğu bölgedeki varolan yapılaşma ve çevresel tüm özellikler ile uyumlu olmadığı görülmektedir.
- 2) Yapının yüksekliği çevresindeki az katlı konutların ışık ve rüzgar alışlarını olumsuz yönde etkileyecektir.
- 3) Yapının çevreye etki analiz raporunda yeşil çözümlerden söz edilmesine rağmen parselin neredeyse tamamının yapılaşmış olması bu çevreci yaklaşımın şüpheyle karşılanmasına neden olmaktadır. Gerçek anlamda doğal yaşamın korunmadığı dolayısıyla çevreye etki analiz raporunda iddia edilen hususların nasıl gerçekleşeceği şüphelidir.
- 4) Yapının iklim koşulları analizlerinin yapılarak tasarlanması önerilmektedir.

İnceleme konusu konut ve ticaret yapısının bulunduğu çevreye ve Ankara kentinin gelişimine yapabileceği olumsuz etkinin önüne geçmek adına yukarıda açıklanan kriterler çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu nedenle, söz konusu proje tarafımızdan çekinceyle karşılanmıştır.

Planlama kararının bütüncül olmayıp parsel bazında ele alınması birçok olumsuzluğa neden olmaktadır. Parsel bazındaki bu uygulamalarda, emsal alanından daha fazlasının kullanılabilmesine, bina yüksekliğinin serbest bırakılmasına dair plan notları sonucunda oluşan kulelerin kent silüeti, nüfus yoğunluğu, altyapı ve ulaşım sorunlarını beraberinde getireceği, sosyal ve kentsel donatı alanlarının böyle bir yapılaşma içinde hedefsiz, rastgele konumlanacağı, bunun da görsel, iklimsel, psikolojik ve sosyolojik boyutlar açısından kentte yaşamsal olumsuzlukları çok ciddi boyutta arttıracığı açıktır. Parsel bazında alınan bu kararlar devam ettiği sürece kent ve insan ilişkisi sağlıklı gelişmeyecek ve altyapı da bu duruma paralel olarak yetersiz kalacaktır.

Bu çerçevede, günümüzde giderek yaygınlaşmakta olan bu tür yapıların hangi bütüncül ve toplumsal kararlar göz önüne alınarak gerçekleştirildiği sorgulanmalıdır. Ankara kentinde yeni inşa edilecek binalarda yapı yoğunluğunun doğru kurgulanmasına, sosyal ve yeşil donatıların artırılmasına önem verilmeli, kentin, ülkenin ve dünyanın geleceği açısından önemli olan çevre dostu malzeme ile çevre dostu tasarımlar yapılması özendirilmelidir.

İlgililerin bilgisine sunulur.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi
Mesleki Denetimde ÇED (Mimari Çevresel Etki Değerlendirme) Kurulu