

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



Çankaya Belediyesi 64451 Ada 1 parsel için hazırlanan 57490.82 m² inşaat alanına sahip konut projesi,

Projenin Adı	: 64451 / 1'de Konut Yapısı
Yeri	: Çankaya / Alacaatlı
Parsel Alanı	: 18190 m ²
Emsal	: 1.5
Hmax	: Serbest
Toplam İnşaat Alanı	: 57490.82 m ²
Bağ. Bölüm Sayısı	: 188
Tarih	: 03/11/2015

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.

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 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

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 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, kullanıcısıyla 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.

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 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. Alan çevresi, düşük yoğunluklu konut yapılaşması ile gelişim göstermiştir. 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.

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

İmar No : 1015 - 3918 Aşılız No : 037029		T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		İmar Durum No : 17 - 2015 Plan No : 84356	
İLİ: ÇANKAYA		KADASTRO		AÇIKLAMALAR	
İMAR	ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM ALAN M ²		
64451	1		18190,00		
İMAR DURUMU					
BAHÇE	ON	KROKİDE	İNŞAAT NİZAMI	KROKİDE	
MESAFELER	YAN	#	KAT ADEDI (maksimum kat)	#	
İNŞAAT DERİNLİĞİ (m çuk.)	İNŞAAT	#	BALÇAK SERVİSİ (m çuk.)	#	
İNŞAAT DERİNLİĞİ (m çuk.)	İNŞAAT	#	TAKSİ	#	
İNŞAAT DERİNLİĞİ (m çuk.)	İNŞAAT	#	KARSI	#	

Parsel ölçülere göre 31 nolu 19/08/2012 tarihli 12.11.2014 tarihli iptilasyon kararından alınmıştır.

Çap Orjinali ile karşılaştırılmıştır.
03.03.2015

1/1500

KEMAL ÖZAYDIN
DÜZENLEYEN

DEMETLEVEN

SARAY KAYA
YAPIM DENETİM VE İNŞAAT SURE MÜDÜRÜ

*Aplikasyonumuz İmar Durumu belgesi ile mizan projemizi onaylanmıştır.
*Mikrolik-makrolik projemizi İmar planları ile tutarlı olarak düzenlenecek ve onaylanacaktır.

PLAN NOTLARI

1. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. ÖZEL OTOYOL GEREKSİNİMİ YÖRÜMLÜKTEKİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOKÜMANTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. OTOYOL İHTİYAÇI BOYRUM KATLARDA VE YEYİA BLOK ALANLARINDA İNŞA EDİLEBİLİR VE BU ALANLARDAN BİNALARA BAĞLANTILARI SAĞLANABİLİR. OTOYOL ALANLARI VE BU BAĞLANTILARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3. KENTSEL SERVİS ALANINDA EMSAL:1,50 İMAM SERBEST OLACAKTIR.
4. BAHÇE DUVARI, ÇIT V.B. ELEMANLAR YAPILMAMAK, ADA BÜTÜNÜNE YÖNELİK PEYZAJ PROJESİNE UYKUN OLARAK DÜZENLENMEK ŞARTI İLE 3000 M² DEN AZ OLMAMAK ÜZERE İRMAZ YAPILABİLİR.
5. KONUT ALANLARINDA E:1,50 OLUP İMAM SERBESTİR. KONUT ADA/PARSELLERİNİN SINIRLARI İLE YAPIL YAKLAŞMA SINIRLARI ARASINDA KALAN ALANLARDA; PROJELENDİRMELEK KAYDIYLA; BİÇİM KÜLÜBESİ, GİRİŞ KONTROL DİTİSİ, GÜVENLİK TESİSLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, SERVİS YOLLARI VE AVLULARI, MAL İNDRME-YÜKLEME YERLERİ, OTOYOL RAMPALARI, YÜRÜYÜŞ PLATFORMLARI, TERAS, PERGOLA, KAMERİYE, MERDİVEN, RAMPA, V.B. TESİSLER YAPILABİLİR. KAT ARASI 3,5 M OLARAK YAPILABİLİR. ± 0,00 KOT ALTI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
6. 10000 M²'NİN ÜZERİNDEKİ KONUT ADA/PARSELLERDE İNŞAAT ALANI %40 ARTTIRILACAKTIR. KONUT ADA/PARSELLERİ ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEK KAYDIYLA FARKLI TİP VE BÜYÜKLÜKTE KONUTLAR YAPILABİLİR.
7. BAHÇE DÜZENLEMESİNDE YOLA GÖRE TESVİYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
8. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİK SU DEPOSU V.B. KULLANIMLAR YAPILMA ŞARTLARININ İLGİLİ KURUMLARCA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA AÇIK YEŞİL ALANLAR İÇERİSİNDE YAPILABİLİR.
9. ADA BAZINDAKİ YAPILANMALARDA GENEL YERLEŞİM PARSELLER ARASI EMSAL TRANSFERİ KÜTLE DÜZENLEMESİ YAPIL YÜKSEKLİKLERİ BLOKLAR ARASI MESAFELER, ARAZİ TANZİM VE PEYZAJ PRENSİPLERİ ADA VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR.
10. SAĞLIK, DİNİ TESİS, SKT VE KREŞ ALANINDA E=0,50 İMAM SERBESTİR. İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANINDA E=1,0 İMAM SERBESTİR.
11. SAĞLIK, EĞİTİM TESİSİ VE KREŞ ALANLARI ÖZEL AMAÇLI KULLANILABİLİR.
12. BELEDİYESİNİN, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ, BAKANLAR KURULUNCA VERGİ MUAFİYETİ TANINMIŞ VAKIFLAR VE KAMU YARARINA ÇALIŞAN DERNEKLERİN GÖSTERECEĞİ YERLERE %6 DERSLİKLİ 10 ADET OKUL BEDELSİZ OLARAK YAPILACAKTIR.
13. JEOLÖJİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
14. İLAVE NÜFUSA AYRILAN YEŞİL ALANLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERKİ YAPILMADAN PARŞELASYON PLANI TESCİL EDİLEMEZ.

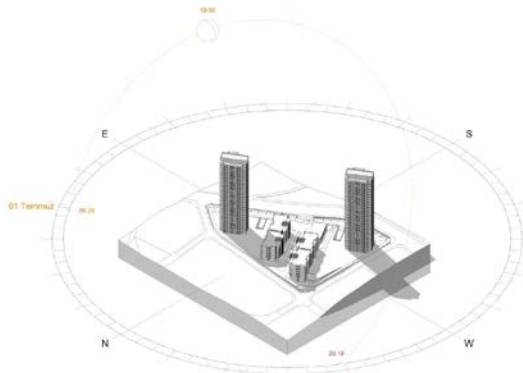
Plan notlarına bakıldığında, kararların parsel bazında ele alındığı görülmektedir. Plan notlarında belirtilen çeşitli koşullarla emsal harici yapılaşmanın artırılması, yapılar arası h/2 koşulunun aranmaması kent geleceği, parselde kurgulanan yaşam ve parsel çevresi yapılaşma açısından olumsuzlukları arttıracaktır.

Ulaşım :

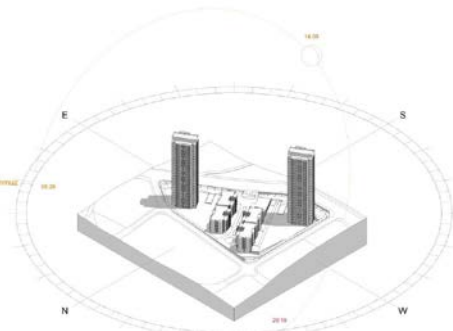
Giriş kısmında da vurgulandığı gibi, bu tür kapsamlı kentsel müdahalelerin kent ile ilişkisinin iyi tasarlanması gerekmektedir. Bu ilişkinin çevreye yapacağı en önemli etkilerden biri ulaşım konusunda olacaktır.

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.

Kentsel Isı ve Enerji Performansı Bakımından

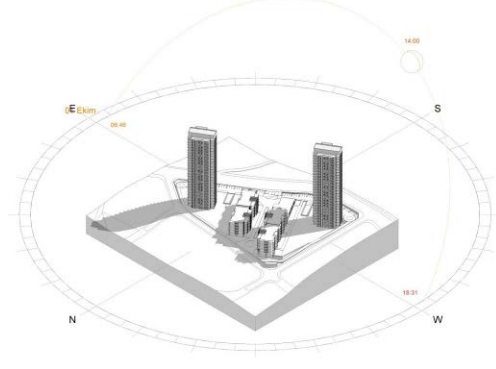
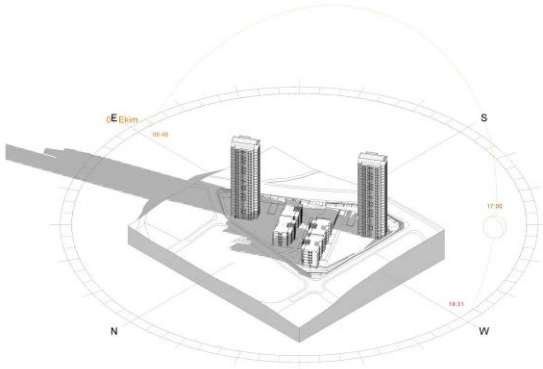


Şekil 1 Temmuz ayı güneş analizi



Şekil 2 Ekim ayı güneş analizi

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



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, ulaşımda 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 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 ve var olan 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) Konut çözümlerinde ve yönlendirmesinde, her dairenin ışık, güneş, rüzgar vb. iklimsel verilerden olabildiğince aynı şekilde yararlanması veya aynı şekilde korunmasının gözetilmesi gerekmektedir.



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.

Çankaya/Alacaatlı'da Konut Yapısı 64451 Ada 1 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



Sonuç

Çankaya Belediyesi 64451 Ada 1 parsel için hazırlanan konut 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) Planlama kararının bütüncül olmayıp parsel bazında ele alınması bir çok olumsuzluğa neden olmaktadır.
- 2) Yapının, bulunduğu bölgedeki yapılaşma kriterleri ile uyumlu olmadığı belirlenmiştir.
- 3) Yüksek olan blok çevresindeki daha az katlı blokların ışık ve rüzgar alışlarını olumsuz yönde etkileyecektir.
- 4) Parselin tamamının yapılaşma için kullanılması, parsel alanının yüzeysel peyzajla yeşillendirilebilme imkanı tanımaktadır.
- 5) Yapının iklim koşulları analizlerinin yapılarak tasarlanması önerilmektedir.

İnceleme konusu konut 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 kullanılabileceğine, 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