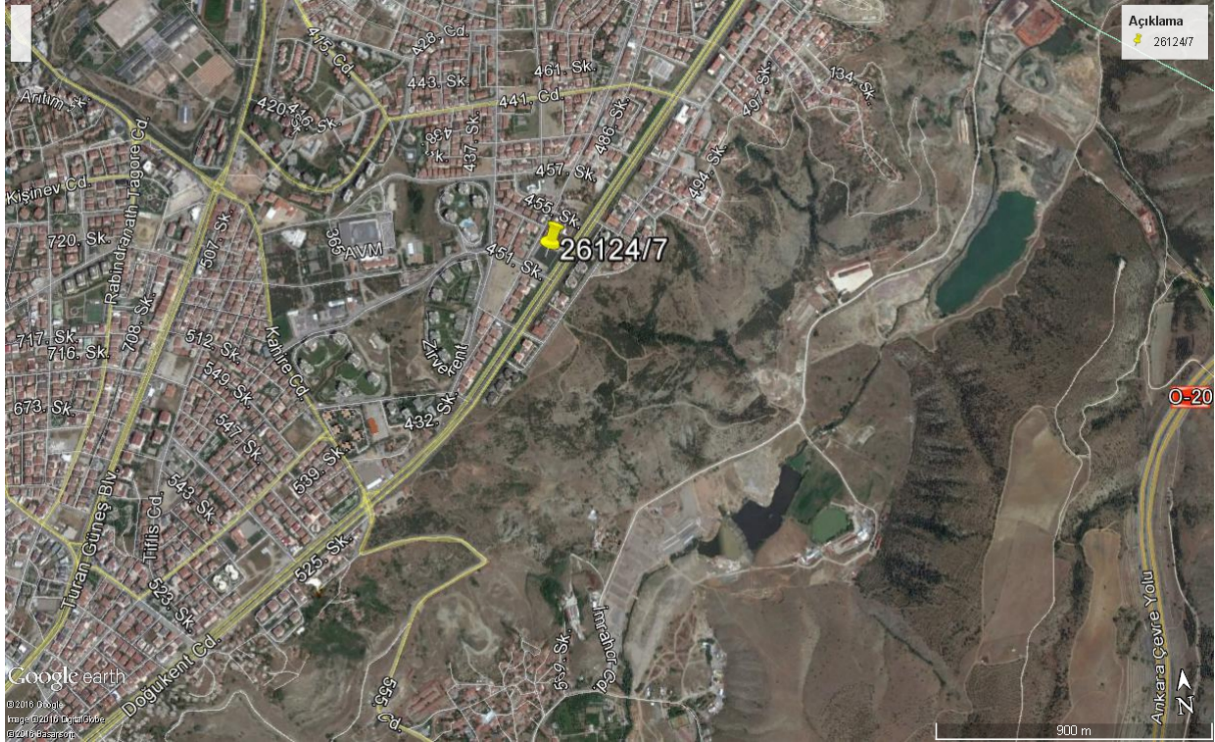


Çankaya/Çukurca'da Konut ve Ticaret Yapısı 26124 Ada 7 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



Çankaya Belediyesi 26124 Ada 7 parsel için hazırlanan 33306.27 m² inşaat alanına sahip konut ve ticaret projesi,

Projenin Adı	: 26124 / 7'de Konut ve Ticaret Yapısı
Yeri	: Çankaya / Çukurca
Parsel Alanı	: 6102 m ²
Top. İnş. Alanı	: 9128 m ²
Hmax	: Serbest
Top. İnşaat Alanı	: 41378.76 m ²
Bağ. Bölüm Sayısı	: 50
Tarih	: 10/05/2016

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/Çukurca'da Konut ve Ticaret Yapısı 26124 Ada 7 Parsel
ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

İÇİNDEKİLER

Giriş	3
Kentsel Etkileri Bakımdan Değerlendirme	3
Konum Bakımından	3
Ulaşım Bakımından	4
Kentsel Isı ve Enerji Performansı Bakımdan Değerlendirme	5
Sonuç	6

Çankaya/Çukurca'da Konut ve Ticaret Yapısı 26124 Ada 7 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

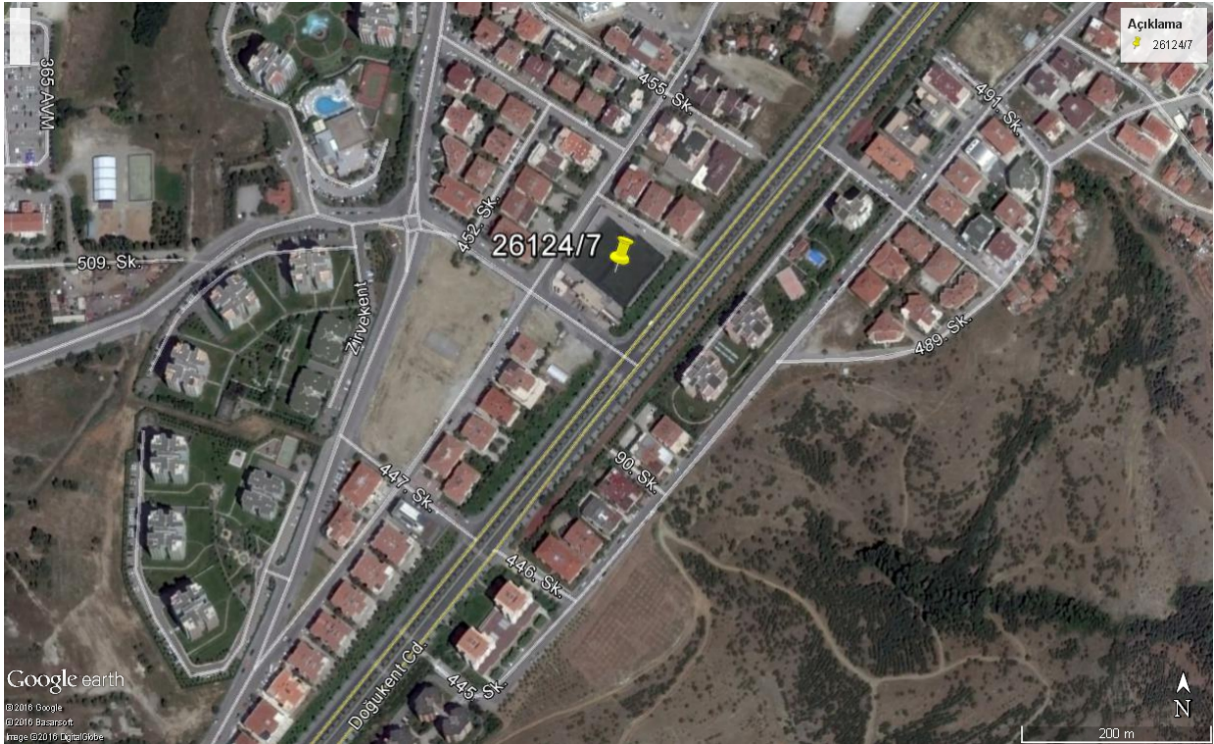
Giriş

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.

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.

Çankaya/Çukurca'da Konut ve Ticaret Yapısı 26124 Ada 7 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

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, Bakanlık ve çeşitli kamu kurumları binalarının 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, kamu binalarının 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 gerekmekte ve belirtilen çekincelerden kaynaklı sorunların oluşacağı düşünülmektedir.

ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
26124	7			6102	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi : **KROKIDE** İnşaat tarzı : **KROKIDE**
İnşaat Cephesi (En Çök) : **KROKIDE** Kat adedi(Bodrum hariç) : **KROKIDE**
İnşaat Derinliği : **YÖNETMELİK** Sığak seviyesi (Hımax) : **KROKIDE**

Parsel ölçüleri 05/08/2015 tarihli
Aplikasyon zaptından alınmıştır.

EVRAK NO / KONTROL TARİHİ
32116/06.08.2015
min. E. TUZAN
26.08.2015

HAZIRLAYAN
25.3.2015
Murvet ALP
Teknişyen

İMAR DUR. BÜRO SOR.
Ayşe FITOZ ÖZGÜR
Mühür

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.
N. ERTOĞRUL
Mühür

Aynı şekilde son zamanlarda, bir çok yerde, az yoğunluklu konut adalarının ortasında, en ufak bir boş alanı dahi korumayarak parsel bazında yüksek yoğunluklu yapılar sürekli artmaktadır. Üstelik kamuya ayrılmış sosyal ve yeşil alanları da yapılaşmaya açan bu plansız, programsız rant yaklaşımı, yukarıda da bahsedildiği üzere Ankara kentinin geleceği açısından çok ciddi endişeler oluşturmakta, kısa sürede kenti üstyapı, altyapı, iklimsel, ulaşım, psikolojik, sosyolojik v.b. açılardan yaşanmaz hale getireceği görülmektedir.

Bölgenin bir kısmının yüksek katlı yapılaşma ile gelişim göstermesi bu tip yapılaşmanın, bölgeye baskı getireceği, bundan dolayı da ulaşım, yeşil alan yetersizliği, kanalizasyon v.b. altyapı sorunlarını da beraberinde getireceği açıktır.

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 çevresinde küçük parsellerde az yoğunluklu yapılaşmalar yer almaktadır. Söz konusu yapının işlevi ve çevresindeki diğer yapılara göre daha yüksek yoğunluklu oluşu düşünüldüğünde parselin kullanımında bir trafik yoğunluğu oluşacağı, bu araç yoğunluğunun giriş ve çıkışlarda parseli çevreleyen tüm yollardaki trafiği

Çankaya/Çukurca'da Konut ve Ticaret Yapısı 26124 Ada 7 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

zorlayacağı, aksatacağı kaçınılmazdır. Ayrıca, trafik yoğunluğu, gürültü kirliliği, zararlı gaz salınımı, vb sorunları da beraberinde getirecektir.

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, 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 2004 yılı verilerinde, iki alan ısı adası olarak ortaya çıkmıştır. Bunlar *Real* ve *Ankamall* alışveriş merkezleridir. Bunun nedenleri arasında yapıların çatılarındaki kaplamalar ve otoparkların yoğunluğu gösterilebilir. Oysaki günden güne çoğalan alışveriş merkezi, ofis, konut v.b. kullanımlara sahip gökdelen yapıları, bunların çatı ve cephelerinde kullanılan malzemeler ile otopark yoğunlukları göz önüne alındığında il dahilinde oluşan ısı adalarının her geçen gün çok daha arttığı ve ciddi boyutlara ulaştığı açıktır. 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 ve ticaret projesinde kentsel ısı ve enerji performansı bakımından saptanan noktalar aşağıdaki gibidir:

- 1) Bu yapı ile bölgede hem nüfus, hem de araç yoğunluğunun oldukça artacağı açıktır. Bu birlikteliğin ilerleyen dönemlerde iklimsel koşullara nasıl etki edeceği önemli bir sorudur.
- 2) 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/Çukurca'da Konut ve Ticaret Yapısı 26124 Ada 7 Parsel ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Sonuç

Çankaya Belediyesi 26124 Ada 7 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 var olan yapılaşma ve çevresel tüm özellikler ile uyumlu olmadığı görülmektedir.
- 2) Yapının yüksekliği çevresindeki yapıların ışık ve rüzgar alışlarını olumsuz yönde etkileyecektir.
- 3) Yapının iklim koşulları ve çevresel etki 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. Her şeyden önce 6.102 m2 parselde 9.128 m2 emsal değerine sahip görünen bir yapının nasıl 41.378.76 m2 olarak yapılaştığı, hangi imar koşulunun buna cevaz verdiğini anlamak mümkün değildir. Üstelik çevresindeki kent yoğunluğundan kaçınanların yerleştiği küçük parsellerdeki az yoğunluklu müstakil yapılarla hiçbir şekilde uyuşmayacağı gibi, kısa sürede onlara emsal teşkil edeceği ve alanın parsel bazında anormal yoğunluklu yapılarla alt yapısı yeterince oluşturulmadan dolması kaçınılmaz olacaktır.

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 arttıracacağı açıktır. Parsel bazında alınan bu kararlar devam ettiği sürece kent ve insan ilişkisi sağlıklı gelişemeyecek 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