**Ek 2: Sürdürülebilirlik Performanslı Kentsel Dönüşüm Hakkında Yönetmelik Gerekçesi**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak 2012 yılında yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 99 Deprem Yönetmeliği’nden önce inşa edilmiş 13 milyon bağımsız konut biriminin yarısı olan 6,5 milyon konutun 2023’e kadar yenilenmesi bir evvelki ve yeni hükümetimizin önemli hedeflerinden birisidir. Ancak, buradaki amaç sadece binaların yıkılıp yeniden yapılmasından ibaret değildir. Hızlı kentleşme sebebiyle çarpık gelişen şehirlerin bu vesileyle elden geçirilmesi ve çağın gereklerine uygun, yüksek normlara sahip kentler oluşturulması hedeflenmektedir.

Bu amaçla Bakanlığımız ile İstanbul Teknik Üniversitesi Makamlarının arasında Kasım 2014 tarihinde “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Ortak Hizmet Uygulaması Protokolü” imzalanmış olup, ilgili protokol çerçevesindeki çalışmalar sona yaklaşmıştır. Bu çalışma ile bu yönetmeliğin uygulanmasında kullanılacak araçlar oluşturulmuştur.

Çalışma ile 6306 sayılı Kanun çerçevesinde afet riski altındaki alanların dönüşümünün sürdürülebilirlik ilkelerine göre yürütülmesi, uluslararası ve yerli finans kuruluşlarının sürdürülebilirlik temalı kredi olanaklarının kentsel dönüşümde değerlendirilebilmesi ve ülkemizin iklim değişikliği konusundaki ulusal yükümlülüklerinin karşılanabilmesi için kentsel dönüşümün bir araç olarak değerlendirilebilmesi çerçevesinde bir uygulama standardının elde edilmesi ve belirli özellikleri haiz yerleşim yerlerinden öncü bir perspektife sahip “ekolojik yerleşim birimleri ” elde edilmesi planlanmıştır. Ekolojik Yerleşim Birimi, temelde kentsel dönüşüme tabi fiziksel bir kent parçasını anlatmak üzere tanımlanmış olsa da barındırdığı halkın “karbon ayak izlerini azaltmak” amacı taşımaktadır. Elde edilen sera gazı emisyon azaltımının yarattığı ekonomik değer, dönüşümü finanse etme potansiyeli taşısa dahi ana hedefi daha kaliteli ve özlenen bir kentsel yaşam tarzının elde edilmesidir.

Teknolojik gelişmeler ile gelecekte bu hedefin elde edilmesine vesile olabilecek yeni tedbirler öngörülebilse dahi “ekolojik yerleşim birimi” bugün için su konusunda; su tüketiminin azaltılmasını sağlayacak önlemler alan, atık su yönetimi ile evsel ve yağmur sularını ayrık sistemde toplayan, evsel atık suyu arıtan, atık suyu (gri su) ve yağmur suyunu geri kazanan ve yeniden kullanan, enerji konusunda; kendi enerjisini yenilenebilir kaynaklarla üreten, depolayan, kullanan, doğru akım kullanan gereçler için de tesisat şartlarını oluşturan, mahalle ölçekli ısıtma soğutmayı bu yolla sağlayan, yeşil etikete sahip binaları teşvik eden, ulaşım konusunda; fosil yakıtlı bireysel araç kullanımını sınırlayan, donatılara, ticaret ve iş yerlerine yaya ve bisiklet yolları ve toplu taşıma ile erişebilen, ulaşım taleplerinin yönetimini sağlayan, sosyal ve ekonomik sürdürülebilirlik konusunda; toplu yapı yönetimini teşvik eden, sosyal etüt programı (SEP) ile dönüşümün sosyal etkilerini inceleyen, dönüşüme toplumsal katılımı sağlayan, malzeme ve kaynaklar konusunda; kaynakların sürdürülebilir kullanımını destekleyen, katı atık yönetimi ile atık dönüşümleri sağlayan, yerleşme yaşam döngüsünü sağlayan, arazi kullanımı ve kentsel tasarım konusunda; türlerin korunması yönünde çaba gösteren, karbon yutağını artıracak yeşil alan ve tarım alanı temin eden, su ve toprağın korunmasını değerlendiren uygulamaları tanımlanmaktadır.

Bu tedbirler sayesinde ekolojik yerleşim şeklindeki bir kentsel dönüşümde mevcut kentsel alanlara göre asgari %65 enerji verimliliği, %65 su tasarrufu, %55 işletme verimliliği, %80 ulaşım ve %50 altyapı gideri tasarrufu elde edilmekte, yıllık hane başı giderlerinde ve yıllık kamu giderlerinde %44 oranında tasarruf sağlanmaktadır. Bu tasarruf sayesinde projelerin belirli oranda kendilerini finanse edebilmeleri ve belirli bir dönem sonunda kâra geçecekleri öngörülmektedir.

Hâlihazırda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine ilişkin karar kapsamında %5 olan kredi faiz desteği %10 oranına kadar çıkarılması, buna karşılık bankaların uluslararası finans kuruluşlarından uygun koşullarda alınacak dış kaynaklı finansman desteği sayesinde, sıfır faiz oranının sağlanması hedeflenmektedir.

Uluslararası finans kuruluşlarından sağlanacak dış kaynaklı kredinin faiz oranının %4-5 gibi uygun koşullarda sağlanmasının kamuya olan kazancı yaklaşık 196 milyar TL’dir. Özellikle bu kuruluşların finansal kredi sağlama sırasında projelerin çevresel, sosyal ve ekonomik yönlerini dikkate aldığı ve söz konusu projelerin bu kriterlere uygunluk sağlayacağı dikkate alınmalıdır.

Kredi faiz desteğinin %5’ten %10’a çıkarılmasının kamuya olan maliyetinin 4,5 yılda karşılanacağı düşünülmektedir. Ekolojik yerleşim birimi ile sağlanacak toplam yıllık tasarruf miktarı yaklaşık 40,5 milyar TL’dir. Bu tasarrufun, yapı yaklaşık ömrü olan 50 yıl boyunca devam edeceği düşünüldüğünde kamunun toplam tasarrufunun yaklaşık 2 trilyon TL civarında olacağı tahmin edilmektedir. Söz konusu tasarrufun özellikle ülkemizin dışa bağımlı olduğu enerji, vb. alanlarda kullanılabilecek olması da ülkemizin cari açığının düşmesine katkı sağlayacaktır.

Mevcut sistemde kentsel dönüşümün kaynağı olarak imar hakkı artışı kullanılmakta olup, ekolojik yerleşim birimi sisteminde imar hakkı artışı sağlanmaksızın kentsel dönüşümün finansmanının sağlanabileceği düşünülmektedir.

Bu sebeplerden ötürü kentsel dönüşüm alanlarında gerek ekolojinin korunması ve kısıtlı kaynaklarımızdaki tasarrufun sağlanması gerekse de imar hakkı artışı olmaksızın proje finansmanının sağlanması konusunda gerekli yasal düzenleme yapılmasının gerekli hale geldiği düşünülmektedir.

Ekolojik yerleşim birimi kapsamında hazırlanmış olan ve sisteminin yürütülmesi için TS EN ISO 14024 Çevre etiketleri ve beyanları - Tip I Çevre etiketlemesi standardına ve TS EN ISO 14025 Çevre etiketleri ve beyanları - Tip III Çevre beyanları standardı gözetilerek hazırlanmış mahalle ve bina etiket ve beyan sistemlerinin standart ve esasları belirlenmiştir.

Proje kapsamında hazırlanmış olan ve Bakanlığımıza ait sistem üzerinden kullanılabilecek yeşil etiket sistemi; hesap yazılımı ile başvuranların bina ve mahalle tasarımlarının, hak sahipleri ile birlikte yatırım kararlarının alınabilmesi, mer’i mevzuata tâbi baz bina ve mahallelere kıyasla isteğe bağlı olarak seçilebilen sürdürülebilirlik teknolojileri ile elde edilebilecek olan aylık (enerji, su, ulaşım, atık, vb.) tasarruflarının hesaplanması, elde edebilecekleri teşvik oranlarının tespit edilebilmesi için yaşam döngüsü etki ve maliyet temelli (LCA, LCC) bir hesaplama programını başvuran ve hak sahiplerinin hizmetine sunacaktır.

Yapı malzemesi ve yapı elemanlarının yaşam döngüsü değerlendirmelerinin sürece dâhil edilebilmesi için ulusal bir ISO 14025 Tip-III Çevresel Ürün Beyanı (EPD) programı oluşturulacaktır. Bu program ülkemiz için ilk kez oluşturulacak olup, özellikle doğrudan tüketici ürünü olmayan, bina ve mahalle ölçeğinde yürütülen çalışmalara dâhil edilen yapı malzemesi verileri bu kapsamda temin edilecektir.

Proje kapsamında yapı malzemelerinin çevresel etkileri; yapı, altyapı ve mahallelerin sürdürülebilirliğinin hesaplanmasında kullanılacak ulusal veri tabanı oluşturulacak ve Bakanlığımız tarafından işletilecektir.