

48 SAATLİK HIZLI YERLEŐTİRME TEKNİĞİ

Dr. Aliye Pekin ÇELİK

Düşük gelirliiler için kentsel konut üretimi, gelişmekte olan ülkelerde olduğu kadar gelişmiş ülkelerde de önemli bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde kentin çevresinde büyüyen az gelirli aile konutları gecekonduları meydana getirirken, gelişmiş ülkelerdeki düşük gelir grupları kent merkezindeki eskiyen ve değeri düşen binaları işgal ederken, yüksek gelir grupları şehir etrafında yerleşmeler yaratarak merkezden kaçmaktadır. Şehrin merkezindeki binaların oluştuğu sefalet mahalleleri çözömlenmesi çok güç sorunlar ortaya koymaktadır. New York'un merkezindeki eski binaları (tenement) yerleşirme çabaları bu sefalet mahallelerini ortadan kaldırılmayı amaçlamaktadır. Yenileştirme (rehabilitasyon) alanında son yıllarda yapılan çalışmaların en ilginçlerinden biri muhakkak ki New York'ta uygulanan 48-Saat yenileştirme projesidir.

Bu projenin en dikkate değer yönü muhakkak ki ileri teknoloji yardımıyla yenileştirme eyleminin 48 saat içine sığdırılabileceğinin ispatlanmasıdır. Yerleşirme projelendirmelerinde amaç, daha bir süre yıkılmıyacakları düşünölen binalardan en az masrafla, en çok fayda sağlanmasıdır. Hızlı yenileştirme projesinde inşaat süresi kısaltılarak, yenileştirme sırasında, bu evler'de yaşıyan insanların başka bir yere taşınmalarına gerek kalmadan eski binaları yenileştirmek istenmektedir. Bunun için de ileri bir teknik ve prefabrikasyondan yararlanılması öngörölmüştür. Projenin dayandırıldığı varsayımlar şöyle sıralanabilir:

1. 1925'den önce inşaa edilen binalar daha uzun süre kullanılmaya devam edileceklere.
2. Bu binaların yeniden inşaa edilmek üzere yıkılması, binaların boşaltılmasını ve kiracıların başka bir yere nakledilmesini gerektirecektir. Bu olay binayı kullananların direnişii ile karşılanabileceğii gibi sefalet mahallelerinin yer değıştirilmesi sakıncalarını yaratabilir.
3. Eski evlerin yenileştirmesi yürürlükteki yönetmeliklere bağımlı olamayacağı için küçük konut birimleri inşaaı ile ekonomi sağlanabilir.
4. Prefabrike bileşenlerin kullanımı ile maliyet düşürölerek, inşaat süresi kısaltılacaktır.

5. Hızlı yenileştirme projesinin denenmesi bu tip başka çalışmalara ışık tutacaktır.

2 yıl süren bir çalışma ve araştırma devresinden sonra New York'ta East 5. caddede de konut olarak kullanılan 3 apartmanda yenileştirme eylemi başladı. New York şehri Kira ve Yenileştirme İdaresi, Kamu İdaresi Enstitüsü, Şehir Planlama Komisyonu ve binaların sahip ve idarecisi kuruluşun ortak çabalarıyla geliştirilen proje uygulaması şu aşamalarda olmuştur. Yenileştirilecek binada kiracılar 2 gün için yakındaki Broadway Central Oteline taşındılar.

1. Kiracılar binaları boşalttıktan sonra su ve elektrik tesisatı sökülüp ayırıcı duvarlar yıkıldı, sıvılar kazındı ve döşemenin altındaki ahşap kirişler meydana çıkarıldı.
2. Yıkıntılar, çöpler, sökülön parçalar büyük parçalarla sokakta beklemekte olan kamyonlara aktarıldı.
3. Yeni malzemeler plastik torbalar içersinde kullanılış sırasına göre işaretlenerek saklanıyor ve gerektiğinde pencereden içeriye alınıyordu.
4. Beton ayaklar üzerindeki çelik konstrüksiyon bir temel her katta birbiri üzerine konan tesisat çekirdeklerini taşımak üzere inşaa edildi.
5. Isıtma sisteminin suyu boşaltılarak radyatörler çıkarıldı ve temizlik tamirat işleri başlatıldı.
6. Bodrumdan çatıya kadar ulaşan üç büyük delik açılarak banyo ve mutfak ünitelerini içine alan tesisat çekirdekleri yerleşirildi. Bu çekirdeklerin birbirleri üzerine oturtulup tutturulmasından sonra yapı elemanları gözden geçirilip sağlamlaştırıldı. Çekirdeklerin su, gaz ve elektrik tesisatı birbirine bağlandı.
7. Pencere büyüklükleri birbirinden farklı olduğu için her boy pencereye göre ayarlanılabilecek çerçeveler takıldı.
8. Tavan ve döşemeler tamamlanarak her apartmana gözleme delikleri ve kilitleri olan madeni kapılar takıldı.
9. Boyalar tamamlandı, döşemeler karolarla kaplandı.
10. Buzdolabı, su, tesisatı, ısıtma sistemi kuruldu.

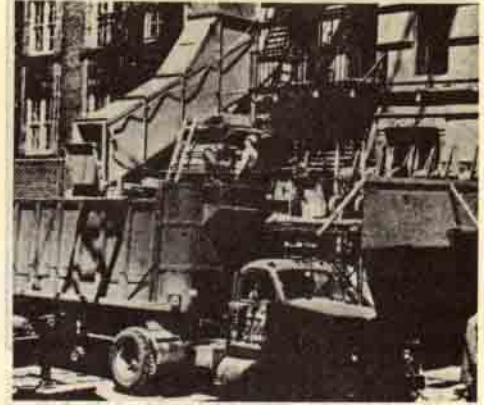
11. Yeni ayırıcı duvarlar takıldı.
12. Çöp bacası, intercom sistemi, yeni posta kutuları yapıldı.

Böylelikle 2 gün içinde 70 yıllık binalar yenileştirilerek büyük bir başarı kazanılmış ve bütün New York'un eski binalardan oluşan mahalleleri için bir umut doğmuş oldu.

Bu ilk denemede ortaya çıkan sorunların ortadan kaldırılmasıyla bu yöntem hem eski binaları değerlendirmede yararlı olacak, hem de zaman kayıplarını önleyecektir. Fakat her türlü yenileştirme çabasından önce bunun fizibilite çalışmasının yapılmış olması ve yenileştirmenin mi yoksa yıkılıp yeni bina inşa edilmesinin mi ekonomik açıdan daha yararlı olacağını çok iyi bir değerlendirmesinin yapılması gerekmektedir. Yenileştirmenin yeniden inşa etmekten daha yararlı sonuçlar vereceğine karar verildiğinde hızlı yenileştirme teknikleri kullanımında büyük yarar sağlanabilir.

48 saatlik hızlı yenileştirme projesinin deneme niteliğinde olması, 2 yıllık bu hazırlık devresi geçirilmesi emeğin % 60'ının fazla mesai olarak ödenmesi, toptan malzeme alınıp, bu yolda ekonomi sağlanamaması bina ruhsatları, vergiler ve masrafları çok arttırmıştı. New York'taki sendikaların kısıtlanmaları yüzünden prefabrike elemanların kentin dışında tek tek imal edilerek getirilmesi maliyeti yükseltmiştir. Projenin amacı yaşamaya uygun bu ortamı en kısa sürede, en az masrafla gerçekleştirmek olmasına rağmen inşaat süresinin kısaltılması maliyetle ters orantılı olarak maliyeti arttırıcı bir etken olmuştur. Hızlı yenileştirme işleminin 15 - 20 gün içinde gerçekleştirilmesiyle masraflar büyük ölçüde azaltılabileceği gibi inşaat kalitesi de yükseltilebilecektir.

Yenileştirme işleminin yapılacağı bina'nın tasarımı özellikleri büyük önem kazanmaktadır. Bu denemede pek çok sorunları olan binaların yenileştirilmesiyle bu sorunları muhafaza edilmiş olmaktadır. Örneğin mahremiyet ihtiyacının karşılanmadığı konut birimlerinde her ne kadar eksiklik giderilmeye çalışılmışsa da tam bir başarı sağlanamamış, çok küçük olan konutlardaki sıkışıklık giderilememiş, binalar yeterince gün ışığı, havalandırma olanaklarına kavuşturulmamıştır. Teknolojik açıdan bir tesisat çekirdeği konarak tüm su, elektrik, gaz ve ısıtma tesisatının



Binaların yıkılan kısmından çıkan hurda, süprüntü ve çöpler en modern araçlarla yapı yerinden derhal uzaklaştırılır.

buradan geçirilip dağıtılması başarılı olmuşsa da, bu çekirdeklerin ağırlığı taşınma ve montaj aşamasında sorunlar yaratmıştır.

Yenileştirme işleminde 2 yıl sonra yaptığımız bu incelemede yenileştirilen binalardaki iç mekânların komşulukta eski binalarla karşılaştırınca çok iyi durumda olmalarına rağmen dış görünüşleri açısından diğer binalardan farkedilemeyecek kadar eskimiş olduklarını gördüm. Bir sefalet mahallesi içinde yenileştirilen binaların çevreye bu katkıda bulunmaları beklenirken çevre tarafından etkilenmiş ve adeta yutulmuş oldukları görünüyordu. Eğer bu deneme tüm mahalle için gerçekleştirilmiş olsaydı, büyük bir olasılıkla böyle bir sonuç ortaya çıkmazdı.

48 saatlik hızlı proje yenileştirme projesi, yenileştirme çabalarına ilişkin bir çok sorunu ortaya çıkarmaktadır ve konutun sadece fiziki bir ürün olarak tanımlanmasının ve sosyo ekonomik ve kültürel devamlılıktan bağımsız olarak ele alınmasının ortaya koyduğu sakıncalardan doğan başarısızlıklarla sonuçlanmıştır. Bunlar öte yandan teknolojik bakımdan yenileştirme işleminin ne kadar hızlı yapılacağını ispatlayarak, yapılacak yenileştirme projelerine, ortaya koyduğu sorunlar ve ileri teknolojisiyle ışık tutacaktır.

• **Tarihçiler geçmişin hikâyesini romancılar bugünkünü anlatırlar.**

Edmand and Jules de GONCOURT