

Daha İyi Konutlar ve Daha İyi Mahalleler Politika Belgesi

Çeviri: Aydan Erim

İngiliz Mimarlar Kraliyet Enstitüsü (Royal Institute of British Architects-RIBA) İngiltere’de güncel olarak yaşanan konut sıkıntısından ve bu nedenle aşırı hızlı gerçekleşmekte olan konut inşasının konut yapılarında ve yerleşim yerlerindeki yaşam kalitesini olumsuz yönde etkileyişinden hareketle, daha nitelikli konutlar ve mahalleler oluşturulması için atılması gereken temel adımları içeren bir politika belgesi yayımladı. Temmuz 2007’de yayımlanan metinde, daha iyi mekânlar ve çevreye daha duyarlı konut ve yerleşimler üretmek için acilen alınması gereken önlemler aktarılarak, somut öneriler getiriliyor.

RIBA hakkında daha ayrıntılı bilgi için:

www.riba.org

Mimarlık ve Yapılı Çevre Komisyonu (CABE) için:

www.cabe.org.uk

Metnin İngilizce orijinaline ulaşmak için:

www.mo.org.tr/UIKDocs/ribahousingpolicy.pdf

Özet ve Öneriler

Bugün İngiltere’nin pek çok yerinde insanlar düzgün ve alım güçlerine uygun konut bulmakta sıkıntı yaşıyor, açık ciddi boyutlarda. Bu durum, arazi arzındaki çarpıklıklar, konut finansmanının işleyiş şekilleri, hane halkı oluşumunun artan hızı gibi karmaşık nedenlerden kaynaklanıyor. Neden ne olursa olsun, çok daha fazla sayıda konuta gereksinim var ve biz, ya niteliğin niceliğe kurban edildiği 1960’ların hatalarını tekrarlayacağız, ya da aynı zamanda iklim değişikliğinin getirdiği ciddi sorunlarla mücadele etmemize de yardımcı olacak, düzgün konutlar ve mahalleler yaratacağız

RIBA, kendini İngiltere’deki konutların tasarım kalitesini iyileştirmeye adanmış bulunmaktadır. Yüksek nitelikli tasarım hem konutlara hem de bu konutların çevrelerine değer katar. Yüksek nitelikli tasarım, buralarda oturan insanların yaşamlarını iyileştirebilir, inşa edilen alanlarda daha yüksek değerler elde edilmesini olanaklı kılar, daha iyi kamusal alanlar yaratır ve mülk sahiplerine prestij sağlar.

Tasarım çözümleri ve iyileştirilmiş malzeme ve teknoloji uygulamaları, karbon emisyonlarının azaltılması ve değişen iklimimize uyum sağlama gayretlerimizin öncüsü olmalıdır. Şanslıyız ki, iyi tasarlanmış konutlarda aynı zamanda ısıtma, aydınlatma ve bakım giderleri de daha azdır. İyi tasarlanmış, sürdürülebilir konutların ömrü daha uzun, kullanım esnekliği daha yüksek, erişilebilirliği ve güvenliği daha iyi olacak ve bu konutlar daha zarif bir şekilde yaşlanacaktır.

RIBA, İngiltere’de inşa edilen yeni konut stokunun büyük bir bölümünün gerek tasarım gerekse sürdürülebilirlik açısından, beklememiz gereken standartların çok altında kaldığına inanmaktadır. Hükümetin yüksek nitelikli tasarımda ısrarcı olma kararlılığını ve öte yandan, Mimarlık ve Yapılı Çevre Komisyonu’nun (*Commission for Architecture and the Built Environment-CABE*) yeni konut stokunun iyileştirilmesi yönündeki çalışmalarına paralel gayretlerini olumlu karşılıyoruz

Ancak mimarların devrede olması, salt kendi başına, tasarımın kaliteli olacağını garanti etmeyeceği gibi, iyi tasarlanmış, sürdürülebilir ve başarılı yaşam alanları yaratmanın temel

ögesinin, farklı alanlarda uzmanlaşmış iyi tasarımcıların devreye sokulması olduğunun da anlaşılması önemlidir.

Sunduğumuz bu politika, bu hedefe ulaşmada başıca engeller olduğuna inandığımız hususları ortaya koymakta, net ve ulaşılabilir bir dizi öneri içermektedir. Bunların başlıcaları aşağıda sıralanmaktadır:

- Yüklenicilerin ve tasarım ekiplerinin yerel planlama makamları aracılığıyla olumlu yönde eleştirel bir uzmanlık hizmeti alabileceği yerel ve bölgesel tasarım değerlendirme kurullarından yararlanılmasını kesinlikle destekliyoruz. İyi tasarımın desteklenmesi ve tanıtılması için, yerel ölçekteki bütün önemli konut gelişimlerinin otomatik olarak bu tür tasarım değerlendirme kurullarına sunulması gerektiğine inanıyoruz.
- Bugün inşa edilen ortalama bir konut, 1920'de inşa edilen benzerinden çok daha küçüktür. Bu, kısmen hane halklarının artık daha küçük olması ile açıklansa da, İngiltere ve Galler AB içinde konutlar için minimum alan standartları bulunmayan yegâne ülkelerdir. İngiltere ve Galler'de, bütün yeni konutlar için minimum alan standartları getirilmesi ve gerek yeni gerekse satışa çıkartılan eski konutların bu mülklerin kaç metrekaire olduğu açıkça belirtilerek pazarlanması gerektiğini düşünüyoruz.
- Hane halkı sayısına ilişkin artış tahminleri göz önüne alındığında, Hükümet'in 2016 yılına kadar 200.000 yeni konutun tamamlanması hedefinin yeterli olmadığı kanısındayız. Ancak, 250.000 veya daha fazla konutun tamamlanması gerekse bile, bu hedef, tasarım kalitesinden ödün vermeden gerçekleştirilmelidir.
- Konutlar, değişen sosyal ve çevresel gereksinmelere uyum sağlayabilecek şekilde tasarlanmalıdır. Burada mimarların karşısındaki zorlu sorun, bir yandan çağdaş yaşamların ve kültürel ve sosyal çeşitliliğin bu karmaşıklığı karşılayabilecek konutlar gerektirdiği gerçeğini kavrarken, öte yandan da konut üretenlere - Victoria ve George tarzı konutların çağdaş karşılıkları gibi - yeni ve tekrarlanabilir çözümler bulma konusunda destek olabilmektir.
- Başarılı yaşam alanlarında konut tiplerinin dengeli bir bileşiminin sağlanması gerekir. Yoğunluk düzeyleri ince ayarla belirlenmeli ve mekânsal bir strateji (ve uygun olan yerlerde, mekânsal bir imar planı) ile yönlendirilmelidir. Şu anda geçerli olan hektar başına konut ölçütü işi fazla basite indirgemektedir ve biz yoğunluğun kat alanı ile arsa alanı arasındaki orandan oluşan bir ölçü ile belirlenmesini öneriyoruz.
- Sürdürülebilir Konutlar Yönetmeliği'nin (*Code for Sustainable Homes*) getirilmiş olmasını kesinlikle destekliyoruz ve bunun konutların çevresel performanslarının ölçümünde tüm sektör için geçerli bir standart olabilmesi için yapılacak çalışmalara yardımcı olmak konusunda kendimizi bağlıyoruz. Ancak biz, aynı zamanda, diğer yapı türlerine uygulanacak benzer standartları da bir an önce görmek istiyoruz.
- Hükümeti acilen belirli bir takvime bağlı olarak mevcut konut stoğunda enerji verimliliğini makul bir maksimum düzeye çıkartılmasını sağlayacak önlemler almaya davet ediyor ve hedef olarak 2020 tarihini öneriyoruz.
- Bir yaşam alanını oluşturan ögeler olarak kamusal alanların niteliği de konutların niteliği kadar önemlidir. Hükümet, müteahhitler, mimarlar, plancılar ve bunların yapı sektöründeki meslektaşları düzgün konutlar üretmenin asal bir parçası olarak, net bir şekilde ve özel olarak, iyi tasarlanmış ve iyi bakılan kamusal alanların sağlanmasını da talep etmelidir.

- Hükümet'in, çöküntü alanlarının geliştirilmesini teşvik etmeye odaklanmış duruşunu sürdürmesi gerektiğini düşünüyor, ancak aynı zamanda yeşil alanların geliştirilmesinde de belli bir esneklik gerektiğine inanıyoruz. Konut talebi ile değerli açık alanların korunması ve iyileştirilmesi arasında özenli bir denge kurulmalıdır.
- Biz, alım gücüne uygun ve sosyal konut sunumunun, aynı alandaki özel mülk konutlarla aynı tasarım ve inşaat kalitesine sahip olarak ve ayrı tutulmadan sağlanması gerektiği inancındayız.

İyi Tasarımın Değeri

Yüksek nitelikli tasarım konutlara ve bu konutların çevrelerine değer katar. Yeni geliştirilen alanların değerini yükseltir, daha yüksek kullanıcı memnuniyeti yaratır, daha iyi bir kamusal alan oluşturur ve mal sahiplerinin prestijini yükseltir. İyi tasarlanmış, sürdürülebilir konutlar daha uzun yıllar dayanacak, kullanımları daha esnek, ısıtma, aydınlatma ve bakım giderleri daha düşük, öte yandan güvenlikleri daha yüksek olacak ve zarif bir şekilde yaşanacaktır. İyi tasarımın insanların kendilerini iyileştirme duygusuna katkısı vardır – istatistiklere göre niteliksiz konut stokundan kaynaklanan hastalıkların tedavisi için yılda 2 milyar paunddan fazla harcama yapılmaktadır ki bu rakam yerel yönetimlerin konut stokunun kendine yaptıkları yatırımdan fazladır.

Herkes için düzgün ve alım gücüne uygun konut sağlanması uygar bir toplumun temel bir göstergesidir. Ancak, İngiltere'de yeni inşa edilen konut stokunun çok büyük bir bölümü tasarım ve sürdürülebilirlik açısından olmamız gereken noktanın çok uzağındadır. CABE'nin gerçekleştirdiği son ulusal konut denetlemesine göre, yeni gelişmelerin sadece % 18'i kalite açısından iyi veya çok iyi; % 53'ü orta ve % 29'u kötü sınıfına girmektedir. Bu son derece üzücü bir sonuçtur ve biz, yerel yönetimlerin ve Planlama Müfettişlerinin kötü tasarıma tahammül göstermemelerini bekliyoruz.

Unutulmamalıdır ki, İngiltere'deki yeni konutların ve özellikle de inşaata yeni açılan alanlardaki konutların pek çoğu, çok sınırlı mimar katkısı ile gerçekleştirilmektedir. Hükümet'in yüksek nitelikli tasarımdan yana duruşunu ve yeni konut stokunun niteliğinin artırılması yönünde CABE'nin sürmekte olan çalışmalarına paralel gayretlerini memnunlukla karşılıyoruz. Ancak, mimarların devrede olması, salt kendi başına, tasarımın kaliteli olacağını garanti etmeyeceği gibi, iyi tasarlanmış, sürdürülebilir ve başarılı yaşam alanları yaratmanın temel ögesinin, farklı alanlarda uzmanlaşmış iyi tasarımcıların devreye sokulması olduğunun anlaşılması önemlidir.

İnsanlar yaşam çevrelerinden en fazla, ister konutlarının mimarisinde ister kamusal alanlarda ve mahallelerindeki yeni alanlarda olsun, sağlanan başarılı "detaylar"la hoşnut olmaktadır. Halen geçerli olan imar onayları alındıktan sonra tasarım girdilerinin tırpanlanması eğilimi, yapıllı çevrenin bir anlamda "zeka özürü" olmasını teşvik etmektedir. İskân alanlarında kalitenin sürdürülmesi ve iyileştirilmesi için, yapı elde etme sürecinin her aşamasında yetkin tasarım girdilerinin kesintisiz olarak sağlanmasına dikkat edilmelidir.

Gerek tasarımcılar gerekse müşteriler çok kez sırf kapris sayılabilecek planlama kararları ile karşılaşmaktadır. Konut tasarımı, planlama sistemi içinde, daha profesyonel, akılcı ve tutarlı bir şekilde ele alınmalıdır. Plancıların hem tasarım konularında iyi birikimli ve iyi yetiştirilmiş olduğu hem de yüklenicilerle tasarım ekiplerinin olumlu bir iletişim içine girebildikleri yerel ve bölgesel tasarım değerlendirme kurullarından uzman görüşü alma yönünde teşvik edildiği bir planlama sistemi görmek istiyoruz. Şu anda çok sayıda bu tür kurul - RIBA ve CABE tarafından olanaklı kılınarak - resmî olmayan bir şekilde çalışmaktadır ve bunların tüm ülkeye yayılması gerekir. RIBA, bölgesel ağı aracılığı ile bu konuda yardımcı olmaya hazırdır.

İyi tasarımın teşviki için, yerel açıdan önemli konut gelişim projelerinin otomatik olarak yerel tasarım değerlendirme kurullarına sunulması ve bu kurullara izin başvuruları öncesinde sunumlar yapılmasına olanak sağlanmasının gerekliliğine inanıyoruz.

Hükümetin konutlara ilişkin 3 numaralı Planlama Politikası Bildirimi (*Planning Policy Statement 3/PPS3*) yetkili yerel planlama kurumlarını yeni konutlar için yüksek tasarım standartları talep etmeye teşvik etmekte ve iyi tasarlanmış konutlar ve mahaller için bir başlangıç düzeyi oluşturan CABE Yaşam için Yapım (*Building for Life*) ölçütlerini de içermektedir. Tasarımın salt öznel olduğu mitini yıkmak istiyoruz. Örneğin Yaşam için Yapım ölçütleri konutların ve mahallelerin tasarım kalitesini değerlendirmek için nesnel olanaklar sağlamaktadır ve bunlar, daha yaygın olarak kullanılmalıdır. Ayrıca, yüksek nitelikli kamusal alanların ve canlı, iyi tasarlanmış sokak çevrelerinin sağlanması da teşvik edilmelidir

Konut İhtiyacı ve Sunumu

İngiltere’de, yaşanan güçlü ekonomik gelişmeye karşın, artan nüfus ve küçülen hane halkı boyutları ile, onyıllar boyunca çok az sayıda yeni konut inşa edilmesi, sonuçta ortaya bir konut açığı çıkartmıştır. Planlamanın getirdiği kısıtlar ve konut açığının konut arzına etkisi, ortalama fiyatların son on yılda % 204 oranında arttığı ülkede, kendi konutlarını satın alabilenlerle alamayanlar arasındaki sosyal ve ekonomik uçurumu büyötmüştür.

İmar izni olan arsaların, arsa-stokçuluğunu önleyecek mali boyutlu caydırıcı önlemlerin alınması koşuluyla hızla gelişime açılması gerekmektedir. 1997 yılı ile 2003 yılı arasında, inşaat yapımına açılan arsalarda % 7 oranında bir düşüş olması, sorunu açıkça göstermektedir.

Hükümet’in, çöküntü alanlarının geliştirilmesini teşvik etmeye odaklanmış duruşunu sürdürmesi gerektiğini düşünüyor, ancak aynı zamanda yeşil alanların geliştirilmesinde de belli bir esneklik gerektiğine inanıyoruz. Konut sunumu ile değerli açık alanların korunması ve iyileştirilmesi birbirlerini destekleyen faktörler olarak görölmelidir.

Hükümetin açıklanan hedefi, 2016 yılına ulaşıldığında her yıl 200.000 yeni konutun tamamlanmış olmasını içermektedir. Ancak yine Hükümet’in kendi verilerine göre, sadece İngiltere’de yeni oluşan hane halkı sayısının yıllık hızı 2004-2016 dönemi için yılda 223.000 olarak tahmin edilmektedir. Bu durumda, yıllık konut inşaatının artması – belki de yılda 250.000 konuta ulaşması – gerekebileceği göröşündeyiz.

Hiç kuşku yok ki daha fazla konutun tamamlanması gerekmektedir – ancak bu tasarımın niteliğinden ödün verilmesi pahasına gerçekleştirilmemelidir. Kate Barker’in arazi planlaması konusundaki raporunda açıkça ortaya konduğu gibi, kent parçalarının inşası ve yeniden inşasından yana bir tavır teşvik edilmeli ve bunun yanısıra - tasarım kaygılarını da içermesi gereken - planlama kararları yanlışsa, bunların sosyal ve çevresel pahalaları olacağı da göz önüne alınmalıdır.

Salt Sürdürülebilir Konut Yetmez - Sürdürülebilir Yaşam Alanları Gerekir

İngiltere’deki yapıların % 70’ini konutlar oluşturmaktadır. Konutlar bir kentin dokusunu yarattığı ve kamusal alanların sınırlarını oluşturduğu için, bunların daha geniş bir sosyal çerçeve göz önüne alınarak tasarlanması gerekir. Sürdürülebilir bir yaşam alanı, konutları, işyerlerini, ticaret ve dinlenme tesisleri ile çekici ve güvenli kamusal alanları içeren, çok sayıda farklı kullanımdan oluşur.

Yaşamboyu Konut (*Lifetime Home*) standartlarını çok destekliyoruz ve mimarları, tasarladıkları konutların uzun dönemde yeni koşullara uyarlanabilir olmasını göz önüne alma yönünde teşvik ediyoruz. Müteahhitler tarafından gerçekleştirilen “kayıp” konutlar çeşitli nedenlerle mimarlar tarafından kabul edilemez olarak görölürken, bu tür çözümlerin çeşitli bakımlardan sürdürülebilir olmadığı da artık anlaşılmıştır ve halkın bu ürünleri giderek artan

oranda kabul etmeme olasılığı yüksektir. George stili ve teraslı Victoria tarzı konutlar, bir yapı dokusunun zaman içinde nasıl buralarda oturanların gereksinimleri değiştikçe bunlara uyacak şekilde uyarlanabildiğine örnektir. Mimarların karşısındaki sorun, konut üreticilerini - Viktorya ya da George stili konutlar kadar popüler ve esnek, fakat çok daha yüksek performans standartlarına göre tasarlanmış ve aynı zamanda, çağdaş yaşamın karmaşıklıklarına, kültürel ve sosyal çeşitliliğe cevap verebilen - genel olarak uygulanabilecek yeni çözümler bulmak yönünde desteklemektir.

Tasarımcılar, evden çalışmaya uyarlanabilme açısından yeterli olacak konutlar yaratmak için teşvik edilmelidir. Bu tarz çalışmalar mahalleleri gün boyu canlı tutar, yolculuk taleplerini azaltır ve güçsüz kesimlere iş olanağı sağlayarak mahallelerde ekonomik faaliyetlerin sürüp gidebilmesine olanak verir.

Yolların ve boş alanların da yapılar kadar önemli olduğu kabul edilmelidir. Hükümetler, yükleniciler, mimarlar ve bunların yapı sektöründeki diğer meslektaşları iyi tasarlanmış bir kamusal ortam sağlamak yönünde özel olarak teşvik edilmelidir. Yapıların, yeşil alanların ve yolların doğru bileşimi ve trafik alanları ile park yerlerinin iyi tasarlanmış olması konut alanlarının niteliğini belirleyen önemli öğelerdir. Araştırmalar, kamusal alanların – yüksek nitelikli mimari tasarımıyla birlikte - iyi tasarlanmış olmasının vatandaşlık grurunu artırdığını göstermektedir. Ancak, tasarım kendi başına yeterli değildir – kamusal alanların aynı zamanda iyi bakılması ve yönetilmesi de gerekmektedir.

Konut Tasarımı ile İklim Değişikliği Mücadelesi

Konutlardaki enerji kullanımı karbondioksit emisyonlarının önemli bileşenlerinden biridir. Enerji verimliliğini çarpıcı bir şekilde iyileştirmek ve gerek yeni gerekse mevcut konutlarda karbon açısından nötr enerji kaynakları kullanmak, sektörün karşısındaki en zorlu sorundur. Sürdürülebilir yaşam alanlarının yaratılmasından sorumlu olanların bu sorunla yüzleşmesi gerekmektedir. Sürdürülebilir Konutlar Yönetmeliği'nin devreye sokulmasını, bütün yapıların çevresel performansının ölçülmesi ve iyileştirilmesi için geliştirilecek bütüncül ve kolay anlaşılabilir bir sistemin oluşturulması yönünde Hükümet açısından iyi bir başlangıç olarak görüyor ve destekliyoruz.

2016 yılına ulaşıldığında bütün yeni konutların sıfır-karbon standardına göre inşa edileceği hedefini destekliyoruz. Ancak İngiltere'de yılda % 1 gibi düşük bir oranla çok yavaş yenilenen mevcut konut stoğu, konutlarımızın çoğunluğunu oluşturmaya devam edecektir. 2050 yılında mevcut konut stoğunun % 50 gibi büyük bir oranı hâlâ bizimle olacak. Bu nedenle, tüm mevcut stoğun enerji verimliliğini iyileştirerek 2020 yılında makul bir maksimum değere ulaştıracak kapsamlı ve zaman hedefli bir programın ortaya konması gerektiğini düşünüyoruz. Bu, bir yandan hükümetin müdahaleleri ile öte yandan teşvik ve yasal kuralların oluşturduğu dengeli bir dizi önlemle mal sahipleri ve kullanıcıları gerekli adımları atmaya yönlterek gerçekleştirilebilir.

Karbonun azaltılması açısından, planlama ve kentsel tasarım sadece konutların tasarımı kadar önemli olmakla kalmayıp, aynı zamanda iklim değişikliğine uyum sağlanmasında da önemli bir rol oynamak durumundadır. RIBA Sel Riski konusundaki güncelleştirilmiş PPS25 ve iklim değişikliği ile ilgili PPS1 ekini memnunlukla karşılamakla birlikte, ısınmanın etkilerinin tam olarak öngörülebilmesi ve planlama sisteminin bunu karşılayacak şekilde hazırlanabilmesi için daha fazla çalışma yapılması gerektiğine inanmaktadır.

Yoğunluk, Yerleştirme ve Vaziyet Planı

Uygun alanlarda gerçekleştirilecek daha yüksek yoğunluklar gereksiz yayılmaları önleyecek ve çekici ve canlı yaşam çevreleri yaratacaktır. Şu anda var olan kentsel alanlardaki ve banliyölerdeki düşük yoğunluklar, örneğin toplu taşıma gibi altyapıların zaten var olduğu yerlerde daha fazla konut, işyeri ve tesis inşa etmek için bir fırsat oluşturmaktadır.

Banliyölerin, bunları bunca insan için çekici kılan koşullar tahrip edilmeden, sürdürülebilir yaşam alanları olarak yeniden hayal edilmesi ve canlandırılması gerekmektedir.

Ancak, yoğunluk düzeyleri yerine göre dikkatle oluşturulmalı ve yükleniciler arazinin koşullarına ya da kısıtlara bakmadan yoğunluğun en yüksek düzeylere çıkarılması konusunda tasarımcılar ve müteahhitler üzerinde baskı kurmamalıdır. Geçmişteki bu tür baskılar ufak birimleri baskın kılmış ve kent merkezlerinde 1-2 yatak odalı dairelerin oluşturduğu “geto”lar yaratmıştır. Bu eğilim öyle boyutlara ulaşmıştır ki, İngiltere’deki yeni konutların neredeyse yarısını, pek çoğu salt yatırım aracı olarak alınmış ve boş duran apartman daireleri ve küçük evler oluşturmaktadır. Konut Yapımcıları Federasyonu’na (*Home Builders Federation*) göre, yeni yoğunluk ihtiyaçları ve sektörün satın alma gücü açısından duyulan kaygılara cevap verme eğilimi ile İngiltere’de, üç ya da daha fazla yatak odalı tamamlanmış konutların oranı 1999/2000 ve 2005/2006 dönemleri arasında % 67’den % 47’ye düşmüştür.

Başarılı yaşam alanlarında konut tiplerinin dengeli bir bileşiminin sağlanması gerekir. Yoğunluk düzeyleri ince ayarla belirlenmeli ve mekânsal bir strateji (ve uygun olan yerlerde, mekânsal bir imar planı) ile yönlendirilmelidir. Şu anda geçerli olan hektar başına konut ölçütü işi fazla basite indirgemektedir ve biz yoğunluğun kat alanı ile arsa alanı arasındaki oranla oluşan bir ölçü ile belirlenmesini öneriyoruz.

Günümüzün pazarındaki eğilim, pek çok yabancı pazar için de geçerli olduğu gibi, konutları kat alanlarına değil oda sayısına göre pazarlamak yönündedir. Konut alıcıları genellikle, bugün inşa edilen tipik bir evin 1920’de inşa edilen bir eve oranla göreceli olarak çok daha küçük olduğunun farkında değildir ve konut boyutları geçen 20 yılda oldukça sabit kaldıysa da, bunlar şimdi 1980’lere kıyasla, ortalama olarak % 20 oranında daha fazla odaya sahiptir. Günümüzde inşa edilen pek çok özel sektör konutları veya kiralık sosyal konutlar 1960’larda kat ve depolama alanları için belirlenen Parker Morris standartlarını tutturamamaktadır.

İngiltere ve Galler, AB içinde konutlar için herhangi bir minimum alan standardı olmayan yegâne ülkelerdir. Yeni bir konutun ortalama kat alanı 76 m2’dir. Bunu arsa konusunda aynı baskıyı yaşayan Japonya’daki 92 m2 veya Hollanda’daki 115 m2 ile karşılaştırın.

Bu nedenle, İngiltere ve Galler’deki bütün yeni konutlar için minimum alan standartlarının konması gerektiği görüşündeyiz. Mekân standartlarının yükseltilmesinin yükleniciler açısından bir maliyet boyutu getireceği açık olmakla birlikte, bu farkların şantiye dışındaki üretim oranının artırılması gibi, daha etkin inşaat yöntemleri geliştirilerek ve giderek genişleyen bir konut yapım programının sağlayacağı ölçek ekonomileri ile dengelenebileceğini düşünüyoruz.

Gerek yeni gerekse yeniden satışa çıkartılan konutların mülkün metrekare alanı açık olarak belirtilerek pazarlanmasının tüketicilerin yararına olacağı görüşündeyiz ve emlakçıların ve yüklenicilerin bu bilgiyi standart olarak sağlayacaklarını umarken, gerekirse, bu bilgilerin Konut Bilgi Paketleri (*Home Information Packs*) içinde zorunlu olarak bulundurulmasının yararına inanıyoruz.

Alım Gücüne Uygun ve Sosyal Konutlar

20. yüzyılın ikinci yarısının sonlarına doğru inşa edilen sosyal konut gelişimlerinin pek çoğu, kendi dönemlerinin sınırları içinde, yüksek tasarım standartları getirmiştir. Bu konutlar, yerini aldıklarına oranla daha büyük ve daha donanımlıydı. Daha sonra ortaya çıkan ve sosyal konut projeleri ile eş anlamlı sayılan sorunların çoğunun, aslında yetersiz yatırımlardan ve yönetim konularından kaynaklandığı görülebilir. Londra’daki Golden Lane Estate gibi bu sorunların çözülebildiği projeler başarılı planlama, tasarım ve yönetimle nasıl bir dayanıklılık ve yaşanabilirlik sağlanabileceğini vurgulamakta ve ön plana çıkartmaktadır.

Son zamanlarda açıkça görülen sosyal konutlara yeterli yatırımın sağlanmaması durumu tasarım standartlarında bir düşüşe yol açmış ve buna aynı zamanda arzdaki ciddi boyuttaki yetersizlik de eklenmiştir. Alım gücüne uygun konut temininin “Section 16” anlaşmaları ile sağlandığı konut gelişimi alanlarında, bazen tasarım ve malzeme standartları konusunda sosyal olanla, özel sektör kapsamındakiler arasında kesin bir uçurum olması bizi endişelendirmektedir.

Alım gücüne uygun ve sosyal konutlar, projenin diğer kısımları ve çevresindeki mahalle ile entegre edilmeli ve ideal olarak, yoldan geçenler bunları farklı olarak algılamamalıdır. Sosyal ve alım gücüne uygun konutlarda oturanlar, çok kez içinde yaşadıkları konutların tasarım kalitesi konusunda aynı seçme şansına sahip değildir. İyi tasarlanmış bir konut herkesin hakkı olmalıdır. Dolayısı ile biz, alım gücüne uygun veya sosyal konut ögesi de içeren bütün büyük konut projelerinin bir yerel tasarım değerlendirme kurulu tarafından değerlendirilmesi gerektiği görüşündeyiz.

Konut İdaresi'nin (*Housing Corporation*) Tasarım ve Kalite Standartları'nı devreye sokarak alım gücüne uygun konutlarda iyi tasarım ve niteliğin önemine inancını ortaya koymasını memnuniyetle karşılıyoruz. İdare tarafından finanse edilecek bütün yeni konutlarda Sürdürülebilir Konutlar Yönetmeliği'nin 3. Düzey Koşullar'ına uymayı seçmesinden, ve böylelikle diğer yüklenicilere örnek olmasından özellikle memnunuz.

Belirli bir miktarda, örnek olacak nitelikte tasarlanmış projeler sunan Kayıtlı Sosyal Mülksahipleri (*Registered Social Landlords*) olduğunu görüyoruz ve iyi tasarlanmış, entegre ve alım gücüne uygun konut üretimi konusunda çitayı belirleyen bu girişimcileri kutluyoruz.

Hükümetin, önde gelen arsa sahibi olarak, iyi tasarlanmış ve sürdürülebilir yaşam çevrelerinin geliştirilmesine öncülük yapmak konusunda özel bir konumu olduğunu düşünüyor ve “*Communités England*” girişimini destekleyerek, iyi tasarımın gündemlerinin özünde olmasını garanti etmek istiyoruz.

RIBA Ne Yapacak?

RIBA, gerek mimarlık eğitimi gerekse meslek pratiğinin konut söylemine ve yenilikçi çözümler bulunmasına nasıl katkı sunabileceğini inceleyecektir. Örneğin, mimarlık okulları, yerel veya bölgesel tasarım denetleme kurullarına katkıda bulunabilir ve konutlara ve mahallere yönelik daha fazla proje çalışması ile, hem bazı yeni fikirler, hem de bir sonraki mimar nesline daha üst düzeyde beceriler kazandırılabilir.

Tasarım kalitesinin konut ve planlama politikalarının geliştirilmesinde temel bir öge olmasını garanti etmek amacı ile, Hükümet'le çalışmaya devam edeceğiz. RIBA Konut Grubu ve Enstitü'nün düşünce havuzu olan Geleceği İnşa Etmek birimi aracılığı ile ve CABE ya da Konutlar için Tasarım (*Design for Homes*) gibi aynı paralelde düşünen kuruluşlarla işbirliği yaparak, konunun mimarlar arasında tartışılmasını, yapılı çevreyle ilgili diğer meslek adamları ve fikir öncüleri ile ortaklıklar geliştirilmesini teşvik edeceğiz

RIBA, 2007 yılı sonbaharında sunulacak bir dizi pratik araç geliştirerek tasarımcıların ve yüklenicilerin giderek daha üst düzeyde iklim bilincine sahip olan işverenlerin ve giderek daha çevreci olan planlama politikaları ve inşaat yönetmeliklerinin taleplerini karşılayabilmelerini olanaklı kılmak istemektedir.

RIBA, bir meslek olarak mimarların, konut alanı ile bazı geçmiş dönemlerde olduğu gibi yoğun olarak ilgilenmesini, ve daha iyi konutlar ve daha iyi mahalleler sunabilmek için, diğer tasarımcı meslekler, müteahhitler ve yüklenicilerle birlikte nasıl çalışabileceklerini göstermeye devam etmelerini sağlamak konusuna karardır.