

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BİNA STOKUNUN DÖNÜŞÜMÜ KAPSAMINDA
NİTELİKLİ BİNALARIN YAŞAM DÖNGÜSÜ SÜREÇLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ:
BAĞDAT CADDESİ ÖRNEĞİ**



YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ethem Berk KURTEL

Mimarlık Anabilim Dalı

Çevre Kontrolü ve Yapı Teknolojileri Programı

ARALIK 2016

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BİNA STOKUNUN DÖNÜŞÜMÜ KAPSAMINDA
NİTELİKLİ BİNALARIN YAŞAM DÖNGÜSÜ SÜREÇLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ:
BAĞDAT CADDESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Ethem Berk KURTEL
502141531**

Mimarlık Anabilim Dalı

Çevre Teknolojileri ve Yapı Kontrolü Programı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Fatih YAZICIOĞLU

ARALIK 2016

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502141531 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Ethem Berk KURTEL, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “Bina Stokunun Dönüşümü Kapsamında Nitelikli Binaların Yaşam Döngüsü Süreçlerinin Değerlendirilmesi: Bağdat Caddesi Örneği” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Yrd. Doç. Dr. Fatih YAZICIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Hakan YAMAN**
İstanbul Teknik Üniversitesi
Yrd. Doç. Dr. Gökçe Tuna TAYGUN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **27 Aralık 2016**
Savunma Tarihi : **27 Ocak 2016**





Aileme,

ÖNSÖZ

Yüksek lisans sürecinde ilerlemekoldukça bulutlu bir dağa tırmanmak gibiydi. Bu süreç içerisinde beni hiç yalnız bırakmayan aileme ve hocam Fatih YAZICIOĞLU'na teşekkür ederim.

Aralık 2016

E.Berk KURTEL
Mimar





İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xiii
ŞEKİL LİSTESİ	xv
ÖZET	xvii
SUMMARY	xxi
1.GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	2
1.2 Tezin Kapsamı	2
2. BİNA YAŞAM SÜREÇLERİ	5
2.1 Bina ve Mimarlık	6
2.1.1 Bina	6
2.1.2 Mimarlık	8
2.1.3 Mimarın rolleri	9
2.2 Yaşayan Bir Varlık Olarak Bina	13
2.2.1 Sistem kavramı	13
2.2.2 Bir sistem olarak bina	14
2.2.3 Bina alt sistemleri	15
2.2.4 Bina servis ömrü	17
2.3 Bina Planlama Süreci	19
2.3.1 İmar yasalarının sınıflandırılması	20
2.3.1.1 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesine dayanarak yapılan uygulamalar	21
2.3.1.2 5366 Sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun'a göre yürütülen uygulamalar	22
2.3.1.3 5216 sayılı büyükşehir belediyesi kanununa göre yürütülen uygulamalar	23
2.3.1.4 5162 sayılı toplu konut kanununda ve genel kadro ve usulü hakkında kanun hükmünde kararnamenin eki cetvellerin toplu konut idaresi başkanlığına ait bölümünde değişiklik yapılması hakkında kanuna göre yürütülen uygulamalar	24
2.3.1.5 İmar planlarında ilan edilen alanlar ile yürütülen uygulamalar	25
2.3.1.6 Özel kanun düzenleme yolu ile yürütülen projeler	26
2.3.1.7 Kamu ihale kurumu mimarlık, peyzaj mimarlığı, mühendislik, kentsel tasarım projeleri, şehir ve bölge planlama ve güzel sanat eserleri yarışmaları yönetmeliğine dayanarak yapılan	

uygulamalar	26
2.3.1.8 Özel proje alanları vasıtasıyla yapılan uygulamalar.....	27
2.3.1.9 3621 sayılı kıyı kanununa göre yürütülen uygulamalar.....	28
2.3.1.10 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanuna göre yürütülen uygulamalar	29
2.4 Bina Tasarım Süreci	30
2.4.1 Tasarım ve mimarlık	30
2.4.2 Mimari tasarım süreci	32
2.4.2.1 Mimari tasarım sürecinde görev alan uzmanlar	33
2.4.2.2 Mimari tasarım sürecinde iletişim yöntemleri ve sürecin çıktıları	33
2.5 Bina Yapım Süreci	34
2.5.1 Proje teslim yöntemleri	34
2.5.1.1 Tasarım/ihale/yapım metodu	35
2.5.1.2 Tasarım/yapım metodu	38
2.5.1.3 Danışman yapım yönetimi metodu	40
2.5.2 Sözleşme tipleri	42
2.5.2.1 Sabit fiyat tipi sözleşmeler (Götürü bedel tipi sözleşmeler)	42
2.5.2.2 Birim maliyet tipi sözleşmeler	43
2.5.2.3 Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmeler	44
3. BAĞDAT CADDESİ VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ YÜKSEK NİTELİKLİ YENİ KONUTLARIN YAŞAM DÖNGÜSÜ SÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ.....	47
3.1 Alan Çalışmasının Amacı ve Yöntemi	47
3.1.1 Alan çalışması için bölge seçilmesi	48
3.1.1.1 Beşiktaş Etiler Mahallesi ve yakın çevresi	48
3.1.1.2 Bakırköy Cevizlik Mahallesi ve yakın çevresi	51
3.1.1.3 Kadıköy Bağdat Caddesi ve yakın çevresi	54
3.1.2 Bağdat caddesi ve yakın çevresinde mevcut durum	57
3.2 Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresindeki Yeni Binaların Yaşam Döngülerinin Değerlendirmesi	57
3.2.1 Örnek A apartmanı	58
3.2.1.1 Örnek A apartmanının planlama evresi	58
3.2.1.2 Örnek A apartmanının tasarım evresi	59
3.2.1.3 Örnek A apartmanının yapım evresi	61
3.2.2 Örnek B apartmanı	62
3.2.2.1 Örnek B apartmanının planlama evresi	63
3.2.2.2 Örnek B apartmanının tasarım evresi	63
3.2.2.3 Örnek B apartmanının yapım evresi	64
3.2.3 Örnek C apartmanı	65
3.2.3.1 Örnek C apartmanının planlama evresi	65
3.2.3.2 Örnek C apartmanının tasarım evresi	65
3.2.3.3 Örnek C apartmanının yapım evresi	66
3.3 Yüksek Nitelikli Konutların Bina Yapım Rehberi	67
3.3.1 Planlama evresi	67
3.3.2 Tasarım evresi.....	76
3.3.3 Yapım evresi.....	80
4.SONUÇ VE ÖNERİLER	85
4.1 Değerlendirme.....	85

4.2 Sonuç	86
4.3 Öneriler	87
KAYNAKLAR	89
EKLER	93
ÖZGEÇMİŞ	109





KISALTMALAR

AIA	: American Institute of Architects
ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
CSI	: Construction Specifications Institute
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TDK	: Türk Dil Kurumu
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1	: Barınak kavramının gelişimi hakkında grafik.....	7
Şekil 2.2	: Bina performanslarının ilişkileri.....	8
Şekil 2.3	: Le Corbusier Domino evi.	15
Şekil 2.4	: 5366 sayılı yasaya örnek projeler.....	23
Şekil 2.5	: 5216 sayılı yasaya örnek projeler.	24
Şekil 2.6	: 5162 sayılı yasaya örnek projeler.....	25
Şekil 2.7	: İmar planları uygulamalarına örnek projeler.....	25
Şekil 2.8	: Özel kanun düzenleme yoluna örnek projeler.	26
Şekil 2.9	: Yarışma yönetmeliğine örnek projeler.	27
Şekil 2.10	: Özel proje alanlarına örnek projeler.	27
Şekil 2.11	: 3621 sayılı yasaya örnek projeler.....	28
Şekil 2.12	: 6306 sayılı yasaya örnek projeler.....	29
Şekil 2.13	: Tasarım/ihale/yapım metodu örnek diyagramı.....	36
Şekil 2.14	: Tasarım/yapım metodu örnek diyagramı.....	39
Şekil 2.15	: Danışman yapım yönetimi örnek diyagramı.....	41
Şekil 3.1	: Alan çalışması için seçilen semtler.....	48
Şekil 3.2	: Etiler Mahallesi Beşiktaş örneği.	49
Şekil 3.3	: Nispetiye Caddesi örnek arsa.	50
Şekil 3.4	: Tepecik Yolu Caddesi örnek arsa.....	50
Şekil 3.5	: Cevher Sokak bina örneği.....	50
Şekil 3.6	: Yanarsu Sokak bina örneği.....	51
Şekil 3.7	: Yanarsu Sokak bina örneği.....	51
Şekil 3.8	: Demirkent Sokak bina örneği.....	51
Şekil 3.9	: Edincik Sokak bina örneği.....	51
Şekil 3.10	: Cevizli Mahallesi Bakırköy örneği.....	52
Şekil 3.11	: Lamibey Sokak bina örneği.	53
Şekil 3.12	: Muhtar Halil Kral Sokak bina örneği.....	53
Şekil 3.13	: Pancar Sokak bina örneği.....	53
Şekil 3.14	: Ömer Naci Sokak bina örneği.....	54
Şekil 3.15	: Bağdat Caddesi ve çevresi Kadıköy örneği.....	55
Şekil 3.16	: Fuat Paşa Sokak bina örneği.....	55
Şekil 3.17	: Faruk Ayanoğlu Caddesi bina örneği.	56
Şekil 3.18	: Ahmet Mitat Efendi Caddesi bina örneği.....	56
Şekil 3.19	: Fuat Paşa Sokak bina örneği.	56
Şekil 3.20	: Nurettin Ali Sokak bina örneği.	56
Şekil 3.21	: Noter Sokak bina örneği.	57
Şekil 3.22	: Örnek A apartmanının yenileme süreci örneği.....	58
Şekil 3.23	: Örnek A apartmanının yapım süreci örneği.....	62
Şekil 3.24	: Örnek B apartmanının yenileme süreci örneği.	63

Şekil 3.25	: Örnek B apartmanının yapım süreci örneği.....	64
Şekil 3.26	: Örnek C apartmanının yenileme süreci örneği.....	65
Şekil 3.27	: Örnek C apartmanının yapım süreci örneği.....	66
Şekil 3.28	: Örnek binanın yaşam döngüsü evreleri.....	67
Şekil 3.29	: Planlama evresinin genel başlıkları.....	68
Şekil 3.30	: Tasarım evresinin genel başlıkları.....	76
Şekil 3.31	: Yapım evresine ait genel başlıklar.....	81



BİNA STOKUNUN DÖNÜŞÜMÜ KAPSAMINDA NİTELİKLİ BİNALARIN YAŞAM DÖNGÜSÜ SÜREÇLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ : BAĞDAT CADDESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

İçinde bulunduğumuz 2000'li yılların tarih dilimi açısından devrim yaratan yıllar olduğunu söyleyebiliriz. Bu yıllar içerisinde insanlık, kendini aşmak için pek çok sıçramaya ve başka bir deyişle sıçramayı denemeye mecbur kalmıştır. Tüm bu deneyişlerin bir kısmı insanoğlunun nasıl daha nitelikli yaşayabileceği ve var olan enerjinin nasıl daha aktif kullanılabileceği üzerine kurgulanmıştır. Endüstriyel betonun icadı, nüfus kurgulama fikirleri, süreçlerin yönetilmesine dair metotlar ve bunun gibi pek çok tecrübenin birleştirilerek bir sonraki projeye aktarılması şüphesiz ki konut üretimini hızlandıran ortamları oluşturmuştur. Fakat tüm bu olumlu koşulların haricinde eğer "bina elde etme" olarak tanımlanan bir teori varsa, öncelikle uzun süre denenmesi gerekmektedir. 20. yüzyılın modern mimarları bu soruların cevaplarını aramaya çalıştılar. Sorunun özünü; insan, kent, endüstri, ulaşım vb. gibi kavramlar oluşturmaktadır ve bu sorulara cevaplar bulmak için deneme yanılma yöntemi ile pek çok proje yapılmıştır. Nitekim dünyanın olanakları sınırlıydı ve optimum enerji kullanılarak istenilen hedefe ulaşma konusunun tıpkı bir matematik sorusu olarak ele alınarak, kullanılan yöntemlerin bir kısım paket çözümler haline getirilmesi gerekiyordu. Bu paket çözümler; binanın içeriğinde kullanılan bina sistemleri ve bu sistemlerin alt elemanları olan bina elemanları gibi binayı anlamaya yönelik düşünceler olarak geliştirilmişlerdir. Bunun yanı sıra, binayı yapmaya ilişkin yaklaşımlar ve sürecin kendisi de modellenmiştir. Günümüzde artık belirli bir gücün, bir yüklenicinin yada uzaydaki bir momentin belirli bir zaman diliminde mevcut bir konuya hangi hamleleri yaparak nasıl sonuçlar alabileceği öngörülebilmektedir. Hatta bina yapımı örneğinde; bina yapılmadan önce üç boyutlu olarak simülasyonları yapılabilir.

Tüm bu devrimin içinde İstanbul, mimari açıdan hep özel bir yere sahip olmuştur. Ortaçağlardan kalan tarihi bürokratik yapıları, ilerleyen zamanlardaki finans ve ulaşım odaklı tarihi yapıları, bunları takip eden endüstriyel denemeler, belirli bir kısmın ve devlet adamlarının tekil yerleşimleri İstanbul'un gündelik hayatındaki farklı zaman segmentlerinden izler barındırır. Global düşünce ve finans hareketlerinin yaygınlaşmasına kadar gelişen tüm bu akış bize, kendi ritmi içerisinde devam eden ve sürekli örülen bir kent dokusunu tasvir eder. Nitekim Türkiye'nin aksine endüstri devrimini yaşamış olan Avrupa ülkeleri, sanayileşmenin getirdiği gündelik hayat ritminin değişimi ve bununla birlikte gelen hızlı nüfus artışı gibi problemleri çözmek için arayışlar içerisine girdiler. Bu problem sadece belirli bir nüfusu ikame etmek ile ilgili olarak düşünülmemelidir. Bu problem; insanoğlu makineleştğinde ve bir insandan alınan verim sanayi devrimi öncesine oranla hızla

arttığında insanoğlunun şehirlerdeki temel ihtiyaçları, sosyal ve demokratik hayatı nasıl olmalıdır sorusunun yanıtı olmalıdır. Bu sorunun İstanbul özünde çözümlenmesi tarih içerisinde bizi daha kompleks çözüm parçacıklarına götürmüştür. Kente sonradan eklenen hayatlar ve bu hayatların getirdiği talepler ile çözüm olarak sunulan politikalar bugünkü İstanbul'un çekirdeğini oluşturmuştur. O dönemde kentte yaşayan milyonlarca insan ve farklı görüşlerinin kombinasyonları şüphesiz bir çözüm üretecektir fakat aslında bu sorunun özü; o zamanlar için nitelikli bina yapmaktan çok, kent içerisindeki arsa çizgileri, ulaşım çizgileri, sosyal alanlar vb. çizgileri doğru kurgulamak ile ilgilidir. İstanbul'un özünde genel bir bina yenileme eylemine girilirken doğal afetlerin dışındaki asıl hedef; Beşiktaş, Bakırköy, Beylikdüzü, Kadıköy, Ümraniye ve Esenler gibi neredeyse her biri ayrı bir il kadar büyük olan ilçeleri sadece bina bazında yenilemek değil, hep birlikte bir bütün olarak bir sonraki yüzyıla hazırlamak olmalıdır ve bu sorunun çözümü süreci doğru yürütmek ile ilgilidir.

2000'li yıllarda İstanbul, bina stokunun dönüşümü kapsamlarında hızla değişime uğramış ve şehir neredeyse büyük bir şantiye haline gelmiştir. Buna ana etken olarak doğal afetler gösterilse de kentin gündelik hayatının bu kadar içerisinde olan biten bu duruma karşı başka bir farkındalık ile yaklaşılmalı, mevcut durum tespit edilmeli ve daha iyi nasıl olabileceği konusunda fikirler ortaya atılmalıdır. Bugün kurulan yeni çevre hem sosyal açıdan, hem odak noktalarındaki nüfus yoğunluğunun artması açısından, hem tek tek arsa bazındaki bina yoğunluğunun ve yüksekliğinin artması açısından hem de birim fiyatların artması açısından ciddi sonuçları beraberinde getirecektir. Böyle bir hareketlilikte yerel otoritelerin ve politikalara ilişkin karar verici mecraların da sürecin ne kadar içinde olduğunun tartışılması gerekmektedir.

Tez çalışmasında, bu semtlerde bina stoku dönüştürülürken hangi hamlelerin izlendiğine dair gözlemler yapılmıştır. Nitekim bugünkü dönüşüm kapsamında yapılan binaların, önümüzdeki uzun yıllar boyunca değişmeyeceği öngörülmüştür. İstanbul'un içerisindeki bu semtlerde mevcut bir düzenin içerisinde çalışan bir binayı yenilemek ve semtlerin çehresini değiştirmek ciddi bir gelecek planlaması gerektirmektedir. Bu planlama; atık yönetiminden ısınmak için harcanan enerjiye, otopark stratejilerinden zemin katlardaki sosyal alanlara kadar pek çok soruyu cevaplamalı ve nitelikli bir bina ortaya koymalıdır.

Tez çalışması kapsamında bina elde edilirken yaşanan süreçler belirli başlıkların altında toplanmıştır. Bu başlıkların içerisinde nitelikli bir bina nasıl elde edilir sorusuna yanıtlar aranmaya çalışılmıştır. Dünyanın farklı bölgelerinde yaşanmış süreçlerden ve uluslararası kabul görmüş protokollerden alınan bilgiler, akademik bir bilgi elde edebilmek amacı ile derlenmiştir. Nitekim mevcut durumda gözlemlenen süreç bazı yönleri ile oldukça yerel değişkenleri içerisinde barındırmakla birlikte İstanbul'a özel olarak ele alınabilir. Alan çalışması kısmında İstanbul'un farklı semtlerinden örnekler seçilerek incelenmiş, bu çalışmayı takip eden kısımda yapım süreçleri bilinen tekil binalar üzerinden örnekler verilerek mevcut bina elde etme süreçlerinin analizi ve ideal bir bina elde etme sürecinin nasıl olabileceği sorusuna yanıtlar aranmıştır. Projelerde izlenen süreç ve bu sürecin şeffaflığı en az sonuç ürünün kendisi kadar değerlidir. Çalışma içerisinde, İstanbul'un önemli semtlerinde bina stokunun dönüşümü aşamasında yerel yönetimlerinin, kat maliklerinin, ana yüklenicilerin ve proje yürütücülerinin sorumlulukları ve izledikleri karar alma

süreçleri irdelenmeye çalışılmıştır. Yapılan çalışmanın dönemin şartları ve uygulamaları içerisinde bir kılavuz olarak kullanılabileceği düşünülmüş, binaların yaşam döngüleri içerisindeki evreleri; planlama evresi, tasarım evresi ve yapım evresi ile sınırlandırılmıştır. Kullanım evresinin kendi başına çok geniş bir konu olduğu görülmüş ve tezin kapsamına dahil edilmemesi gerektiği düşünülmüştür.

Bir binanın planlama evresi o binanın çekirdeğindeki fikirleri oluşturan yasalar ve o bina ile ilişkili pek çok aktörü temsil eden yasalar ile birebir ilişkilidir. Fakat piyasanın genel amacı kar etmektir, oysa yasaların amacı daha düzenli bir çevreyi kurgularken kar ettirmeyi de sağlamak olmalıdır. Çevreyi geliştirmek ile ilgili adımlar sadece binayı yapıp önüne farklı kategorilerdeki atıkları düzenleyecek çöp konteynırlarını koymakla değil, insanları ve bilinci dönüştürmek ile mümkündür. Nitekim eğer bir yerde mevcutta yaşayan insanlar varsa ve o yerin çevresi dönüştürülmek isteniyorsa, mevcuttaki insanlar dönüşümün bir aracı olarak görülmeli ve bir eylem çerçevesinde ortak hareket etmeleri sağlanmalıdır. Günümüzdeki imar yasalarına dışarıdan bakıldığında genellikle rant için oluşturulmuş ve birbirlerine benzer yada birbirlerinin güncellemesi olan yasalar algılanmaktadır. Oysaki bu yasaların uzun vadeli ciddi projeler altında düzenlenmesi gerekmektedir. Uzun vadeli yasa düzenleme projelerinin sonucunda ulaşılabilecek bir kaç referans proje bile belirli bir akım yaratmaya yetecektir.

Binaların tasarım evreleri en çok tartışılan konulardan birisidir. Tasarım evrelerini planlama evresinde konulan sınırlar yapılandırır. Farklı ilçelerin farklı mahallelerinde, yan yana yada birbirine uzak ve farklı kullanım amaçları olan binlerce binaya aynı kurallar ile yaklaşp benzer sonuçlar beklemek mantıklı değildir. Yasaların koyduğu kurallar; engelli erişimini sağlama, atık yönetimini sağlama, binaların kent silüeti içerisinde anlamlı bir bütün halinde çalışmasını sağlama vb. gibi kıstaslara yönelik olmalıdır. Bunun dışında mimarın sahip olduğu özgürlük alanının bu derece kısıtlanması içinden çıkılmaz kısır döngüler yaratmaktadır.

Ülkemizde inşaat sektörünün karlılığından dolayı, başka sektörlerde işler yapmış veya yapmakta olan ve kurumsal bir yapıya sahip olmayan pek çok girişimci, inşaat sektöründe de faaliyet göstermektedir. Bu durum ekonomik olarak bakıldığında olumsuz bir konu olmamak ile birlikte inşaat sektörünün gerektirdiği temel yapı bilgileri ve iş yürütme metotları yeterince kavranmadığında ortaya büyük sorunlar çıkmaktadır çünkü yapılar birebir olarak insanlara hizmet ederler. Betonarme imalatından sözleşme süreçlerine kadar bir yapı özenle tasarlanmış süreçlerden geçmek zorundadır çünkü her süreç kendisinden bir sonra gelecek olan süreci direkt olarak etkilemektedir.

Tüm bunlar düşünüldüğünde ülkemizdeki bina inşa etme ve binaların niteliği hakkında kat edilmesi gereken çok yol vardır. Bunu yapmak için mimarlara düşen görev öncelikle sorumluluk bilincine sahip olup mevcut sistemi iyi okumak, sonrasında da mevcut sistemin önüne geçebilecek önerileri ortaya atmaktır.



**ANALYSIS OF HIGH QUALITY BUILDINGS LIFE CYCLE PROCESSES
IN THE CASE OF REGENERATION OF BUILDING STOCK:
BAGDAT STREET EXAMPLE**

SUMMARY

The time period between the beginnings of the 20th century to today, can be taught as revolutionary years in history from now. During that years, humanity made a lot of attempt to jump about how can humans live in better conditions and how can the existing energy can be used better, and dreamed about how can we perform better attempts. The invention of industrial concrete, politics about the population, the thinking methods about the production and many other progress like it lead the philosophy of housing projects a lot further. However if there is an idea called “building gathering” exist, it had to be tried repeatedly for a long time. The core of the problem was about the subjects of human, city, industry, transportation etc. and modern architects of 20th century looking forward to answer of these questions. But the World has limited sources and the reaching part of the target must be analysed as a mathematical problem and used methods to reach that target must be classified as common patterns. These patterns can be exemplified like; the building systems, building sub-systems, the performance approach to understand the building etc. And the main point of these patterns was to understand the building itself. Among this, the approach used in the process of making buildings is also methodized. Today we know the possible performances of a specified power, contractor or a momentum can possibly do in a specified time, and we can also simulate it beforehand.

Inside this tremendous motion, Istanbul has a special place in architecture. The historical administrative buildings from middle ages, historical financial and transportation buildings, the industrial attempts, and single housing examples affect the tissue of the Istanbul from different time segments. Until the begging of the global thoughts and rapid financial movements around the world, Istanbul has its own rhythm. Unlike Turkey and other countries which missed the industrial revolution, the European countries tried to solve the problems of rapid population grow and changing the rhythm of the people lives in modern ways. This problem should not be taken as just accommodating a specified population. The core of the problem was about what should happen to people’s life when humanity mechanized and the performance of a single human is multiplied. The answer of the question for Istanbul leads us smaller and complex solution particles rather than a solid solution. The lives that linked with Istanbul in time, their demands and the politics that presented as solutions; lead us the core of the today’s Istanbul. The people live in that time surely find a solution about their basic needs of live. But in that time segment, the core of the solution was not about to build quality housing projects, it was about to design the hidden lines like land borders, transportation lines, social

borders etc. The idea of attempt the regeneration of building stock in the main neighbourhoods like; Beşiktaş, Bakırköy, Beylikdüzü, Kadıköy, Ümraniye, Esenler etc. which scaled as singular cities in Istanbul, must about to prepare these neighbourhoods to upcoming era, rather than just demolish and making new building for avoid the harms of earthquake. And thus can be only done with a good management of all processes.

In the beginning of the 21th century, from the scope of the regeneration of building stock, Istanbul has changed rapidly and the city become a big construction site. The main reason of it was to rebuild the old and risky building to avoid harms of the earthquakes. But renovation the stock must be thought as an opportunity to achieve higher purposes and developing ideas about the process must be thought. The new environment that set today will bring new results in terms of social conditions, the growth of population in centre of the city, the raise of building density in the city, raising the unit per square meter prices etc. In such terms, the reactions of local authorities and major political decision mechanisms is really important.

In the thesis project, the moves taken for the regeneration of the building stock in exemplified neighbourhoods are analysed. The buildings made today are seen as not changed for a long period of time. The regeneration inside the central nodes of Istanbul must be done with a strong future planning. This planning should answer the questions about the waste management, the heating energy management, parking management etc. and also come up with high quality buildings.

In the scope of thesis project, the processes while gathering a building is classified under different titles. Inside these titles, the question of how can a quality building can be gathered are tried to answer. The knowledge and the approved protocols across the world is been scanned and gathered information is compiled to get refined answers. However, the existing process to gather the buildings in the scope of regeneration, has so many local properties and can be thought as unique process for Istanbul. In the part field work, some of the different neighbourhoods from Istanbul has been chosen and investigated. The part comes after the field work includes singular building projects and covers all the processes of the making building from demolish to reuse. The process been kept in making buildings is as important as the outcome itself. In this work; the participants of processes like local authorities, land owners, contractors, the project makers and all the responsibilities of each participant is also observed. The outcome of the thesis is been thought as a guide to participants to concerned ones and an ideal building process tried to find in today's time segment for Istanbul. The life cycle of these buildings are organized in three topics; planning phase, design phase and making phase. The usage phase of the projects are thought as an huge topic and left out in the scope of the thesis.

The planning phase of a building is about the core thoughts in that projects which affected by the regulations and the actors of the market. But the main subject of the market is interest. The main subject of the regulations must be about to develop the peoples life in a better way while also making profit for the market. The steps taken for changing an environment cannot be succeed by making the building than put a waste organizer trash bin in front of it. The change must be start with human minds. Another point is, if there is people available in some environment and if there is an attempt exists to change that environment, people must be thought of the tools for

that change and must be organized around a thought to make actions. When we look the building laws in 2010's Turkey we can consider them they were similar to each other and organized in a main subject; interest. The city may be seem full of good opportunities but without a future planning and scenarios of life, it will suddenly become a concrete jungle. The regulations must be prepare for the answers of the long term questions and a couple of reference project which made by these regulation can start an effect of change.

The design phase of the projects is a big subject of discussion in construction industry. The design phases are bordered by the steps taken in planning phases. Despite that planning phase and design phase of the projects are developed in harmony together. We cannot strictly separate the one from another because there is a huge combination of decisions taken through planning and design phases. Whether the decision can be effect the outcomes else the dedicated outcome can shape the decisions. Design and planning is such complex mechanisms that hard to track them, so in this work the possible outcomes of this tracks are focused more. Since the laws and regulations are adapted to this process, we must understand the dynamics of the urban laws and thinking ways of local authorities. There is several algorithms are dedicated for different class of lands but applying the same solution to the relevant or not relevant buildings from different streets of different city parts and wishing the same outcomes is not very logical. The regulations made by laws must be part of the solutions of subjects like; disable accesses, waste management, organizing the silhouette in the city and etc. Since the society, needs and the wishes of the house projects and urban lives are changing so rapidly, it is impossible for laws to catch the movement. Urban regulations about buildings must have the flexibility to encourage the creativity of the people. And also freedom of the architects must not be strictly regulated by regulations because it creates a common mistake loops in long term.

Because of the profitability in construction industry in Turkey, many not corporate stakeholders which never been in construction industry is involving in market as contractors. It is not a bad thing in terms of economics. But construction industry is all about to make buildings which will serve directly to the people and the know-how about buildings and building making methods must be realized by these stakeholders before they enter the industry. Otherwise the outcomes of these attempts will have bad effects for public, because construction industry is a huge subject which involves pouring a calculated concrete to make risk manageable contracts. Construction industry needs professionals because timing is a crucial fact in this business. The advantages of some subject can turn a total disadvantage suddenly. In order to understand the scope we have to understand the international aspects of the project delivery methods. Project delivery methods are derived with various examples throughout the world and really interesting subjects to deliver the projects. As long as the common behaviours of the subject are understood better, the decisions will become more accurate.

With all these considered, making a common mind to build qualified buildings in Turkey in its own market will take long term time periods. The mission of the architects must be about to observe the current situation and make better offers for the sake of public health.



1. GİRİŞ

İçinde bulunduğumuz 2000'li yıllar elektrik ile çalışan arabaları icat etmek, ülke çapında sürdürülebilir enerji santralleri kurmak, raylı veya bisikletli ulaşım ile tüm petrol bağımlılığını alt üst etmek, uzaya uydu göndermek, elektronik çipleri geliştirmek yada yazılım devrimlerini yapmak için bir fırsattır. Her geçen gün bu fırsatlar biraz daha doyunlaşmakta, daha ilerde başka düzenler kurulmaktadır. İnsanlar kendi vücutlarının performans gerekliliklerini değiştirmedikleri sürece, yani örnek olarak +80 derece sıcaklıkta yaşamaya başlamadıkları sürece, ileride yaşanabilecek büyük devrimler sonucunda da vücutlarının kendilerinden istediği konfor koşullarına sahip yaşam alanlarına ihtiyaç duyacaktır. Belki bugünkünden farklı olacak olsa da insanlar, yine belirli alanlarda uyuyup belirli alanlarda birlikte beslenecek, belirli alanlarda çalışıp, belirli alanlarda iletişime geçeceklerdir. Öyleyse sınırlı bir çevreyi değiştirip tekrar yapma işi, o çevrede daha yüksek bir hayat amacı oluşturmali ve diğer insanları da bu yüksek gayeler için, ya da hem yapıları ile hem insanları ile uyumlu çalışan bir çevre hayali için umutlandırmalıdır. Böylelikle kurulacak olan mimari yapı, salt olarak binaları yıkıp yapmak yada örnek olarak bir marangozun sıradan bir masayı tekrar tekrar yapmasından farklı olarak daha ileriye hedefleyen yaşam alanlarını kurgulama amaçlı mimari projeler yapmak veya aynı örnek ile incelikli senaryolar ile işlenmiş masalar üretmek olarak karşımıza çıkacaktır. Çünkü belirli bir çevreyi mimari eylemler ile yenileme gibi kapsamlı bir iş; kısa zaman periyotlarında yapılan ve bir dahaki değişim olanağına kadar da uzunca bir süre değişmeyecek olano çevreyi tasarlamaktır.

Prosedürde her ne kadar tanımlı olsa da, bina stokunun dönüştürülmesine dair projelerin belirgin olmayan noktaları da vardır. Türkiye'de bina stokunun dönüştürülmesine dair projelerin yürütülme biçimi; genel olarak eski deneyimlerin yeni hukuksal düzenlemelere uygun olarak yürütülmesi kapsamında gerçekleşmektedir. Oysa ki başarılı bir süreç, en az başarılı bir ürün kadar değerlidir. Uluslararası platformlarda kabul görmüş bina teslim sistemleri; bugüne kadar uygulanmış farklı ölçeklerdeki ve farklı yerlerdeki pek çok projeden elde edilmiş

tecrübeler ile şekillenmişlerdir. Ritz 'e göre (1994); her projenin özünde, projenin kendi iç dinamikleri bulunur. Proje teslim sistemi de, her proje için farklı biçimlerde tekrar tekrar kurulur. Böylece; bir projeyi teslim etmek için, sonsuz proje yürütme kombinasyonu vardır diyebiliriz. Projeler birbirinden farklı olsalar da, aynı proje teslim sistemi kümesi içerisinde yer alan projelerin, yürütülme süreçlerinde; birbirileri ile benzerlikler gözlemlenebilir (s.35).

1.1 Tezin Amacı

Tez çalışmasının içeriğinde; Türkiye'de bina stokunun dönüştürülmesi kapsamında yapılan farklı eylemler gruplandırılmış, bunların arasından seçilen örnek bir yöntem detaylandırılarak aktarılmaya çalışılmıştır. Sınırlı bölge olarak seçilen Kadıköy, Bakırköy ve Beşiktaş'ta yapılan pilot alan çalışmaları sonucunda, farklı bina örnekleri üzerinden incelemeler yapılmıştır. Türkiye'de yürütülen bina stokunun dönüşümü uygulamalarında, belirsizlikler de bilinçli yada bilinçsiz olarak sürecin içerisine katılmaktadır. Yapılan çalışmanın amacı dönüşümün farklı tipolojilerini, akademik bir bakış açısı ile inceleyerek süregelen yöntemleri anlamak ve bu konular hakkında fikir yürütmektir. Bina stokunun dönüştürülmesi kapsamı içerisinde yer alan çalışmalar, farklı sosyal ve ekonomik şartlarda yapılan çok sayıda örneğin bir araya gelmesinden oluşan bir yelpazedir. Bu geniş yelpaze içerisinden daha kontrol edilebilir sonuçlar çıkartmak adına yüksek satış fiyatlarına ve yüksek birim maliyetlerine sahip bina grupları "nitelikli bina" tanımlaması yapılarak seçilmiş ve böylece konu sınırlandırılmıştır. Bu binaların yaşam süreçleri irdelenerek analizler yapılması ve bu analizlerin belirli başlıklar altında değerlendirilmesi öngörülmüştür.

1.2 Tezin Kapsamı

Tez çalışmasının yürütülebilmesi için gerekli veriler; imar hukuku, yerel otoriteler, yükleniciler, kullanıcılar, mal sahipleri, tasarımcılar, uygulamacılar, mal sahipleri ve gayrimenkül uzmanları gibi geniş geniş bir küme içerisinden toplanmıştır. Sınırlı bölge olarak seçilen Kadıköy, Bakırköy ve Beşiktaş'ta yapılan alan çalışmaları sonucunda örnek binalar seçilmiştir. İncelenen binalar parsel bazında mevcut bir binanın yıkılarak tekrar yapılması tipi dönüşüme örnektir. Bir binanın mevcut ve kullanılan bir halinden başlanarak; yıkılıp tekrar yapılmasına, anahtar tesliminin

yapılıp, yerel otoritelerce onaylanmasına kadar geçen süreçleri, yasalara bağlı planlama süreçleri, tasarım süreçleri, iş yürütme biçimleri ve kullanılan sözleşme tipleri ile birlikte açıklanmıştır. Mevcut durumda yürütülen uygulamalardan alınan veriler literatürdeki varolan veriler ışığında yorumlanmış ve analiz edilmeye çalışılmıştır.





2. BİNA YAŞAM SÜREÇLERİ

Binalar, strüktürler ve altyapı birimleri, insanoğlunun ürettiği en uzun vadeli ürünlerdir. Bu yapılar, insanoğlu; göçebe hayattan yerleşik hayata geçtiğinden beri, insanın sosyal yapısını karakterize etmişlerdir. Eski çağlardan günümüze kalan tarihi eser kalıntıları; halen bulundukları dönemin fiziksel, ekonomik ve kültürel değerlerini yansıtır. İnsanoğlunun gelişimi de bu yapılara yansımıştır. Dayanıklılık, yapıyı meydana getiren en temel öğedir. Bina yapımı hakkındaki tüm teoriler, kendilerini dayanıklılık ögesi ile sınımlıdır. Milattan önceki son yüzyılda yaşamış olan Vitruvius; binayı karakterize eden unsurları üç ana maddede toplamıştır. Bunlar; venustas (güzellik), utilitas (fayda)ve firmitas(sağlamlık) olarak tarif edilmiştir.İlkçağlarda bina üretimi; uzun sürelerde gerçekleştirilen bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır. Örnek olarak prestij amacı ile yapılan bir binanın yapım süreci, kimi zaman kuşaklar boyunca süren bir eylem olarak tarif edilmektedir. Binalar yaşamları boyunca sürekli olarak onarım görür ve değiştirilirlerbenzer şekilde yeni bir binanın yapım süreçleri devam ederken eski binaların malzemeleri tekrar kullanılmakta veya geri dönüştürülmektedir. Bu durum bize; binaların yaşam döngülerinin farklı evreleri hakkında ipuçları verir (König ve diğ., 2010).

Bina yaşam döngüsü; bir binanın tüm yaşam evrelerinin değerlendirilmesi olarak tanımlanmaktadır. Kotaji (2003) bina yaşam döngüsünü; sadece olağan ve yaşayan bir bina dışında; yapının düşünce ve tasarım halinden uygulanmasına kadar süren tüm süreçleri bir arada değerlendirmek olarak değerlendirmektedir. Tasarım halindeki bir fikirden bitmiş ve sürdürülmekte olan bir binayı elde etmeye çalışırken bazı evrelerin yürütülmesi gerekmektedir.

CSI (2011) 'da belirtildiği üzere; bir binanın, fabrikanın yada içmekanının tasarımı ve inşaatı, pratikte süregelen bir çaba olarak görülse de, aslında insanoğlunun karşılaştığı büyük uğraşlardan biridir.Tasarım fikirleri ile başlayan tüm bu çabalar,

oldukça karmaşık ve kompleks süreçlerden geçerek hayata gelirler. Konusunda donanımlı, tecrübeli yada belirli bir eğitim ile kendilerine karar alma mekanizmalarını okuma yetisini katmış kişiler; binanın düşünce formundan ürün formuna geçişine eşlik ederler. Tüm bu amaçları gerçekleştirebilmek için, aynı zamanda belirli bir miktarda zaman ve para da gerekmektedir. Hedeflenen ürün; performans koşullarını sağlayan, kullanışlı ve estetik duygusu ihtiva eden yapılardır (s.1).

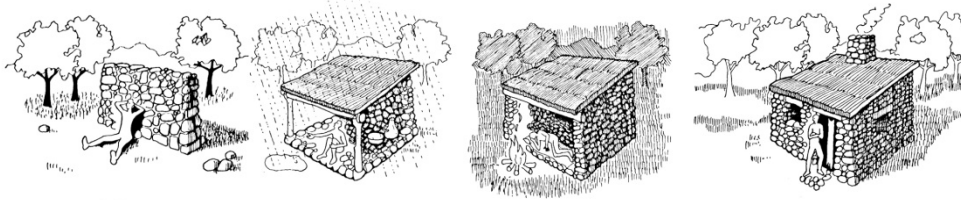
Bu açıdan bakıldığında bir binanın düşünce formundan itibaren çıkılan yolda; sonsuz sayıda karar kombinasyonu ve eylem kombinasyonu oluşmaktadır. Bina yaşam döngüsünün tanımını içeren evreler; bu karar alma kümelerini ve eylem kümelerini belirli gruplar altında derleyerek sürecin anlaşılmasına katkı sağlarlar. Bina yaşam döngüsünün evreleri; mal sahibinin düşünceleri ile başlayıp, tasarım ve uygulama süreçleri ile sürdürülmekte, bina inşaatı bittikten sonra da binanın kullanımı ve buna bağlı bakım ve onarımı ile devam etmektedir. Bina yaşam döngüsünü anlamaya yönelik başlıklar; bina ve mimarlık ile yaşayan bir varlık olarak bina başlıkları altında toplanmışlardır. Tez çalışmasının ilerleyen kısımlarında, bina yaşam döngüsünün evrelerinin anlaşılmasına ilişkin kısımlar ayrı ayrı başlıklar altında ele alınacaktır.

2.1 Bina ve Mimarlık

Binaya, mimarlığa ve bina ile mimarlığın ilişkisini anlamaya yönelik araştırmalar, ilk çağlardan başlamaktadır. Bina kelimesi gündelik hayatta her ne kadar konaklama ihtiyacını gören yapılar olarak anlamlandırılrsa da, bu başlık altındaki terimlerin içerdiği kavramlara baktığımızda aslında binanın çok daha kompleks kavramlara sahip olduğunu ve binaların sergilediği performansları da insandan yada insan vücuduna bağlı verilerden, malzemelerden, teknolojiye ve zamandan aldığını görürüz. Bina yaşam döngüsünün ve bina yaşam döngüsüne bağlı evrelerin anlaşılması için bina ve mimarlık ile ilgili terminolojilerin anlaşılması gerekmektedir. Bu başlık altında bina ve mimarlığın ilişkisini anlamaya yönelik; bina nedir, mimarlık nedir, mimar kimdir ve mimarın görev ve sorumlulukları nelerdir alt başlıkları incelenecektir.

2.1.1 Bina

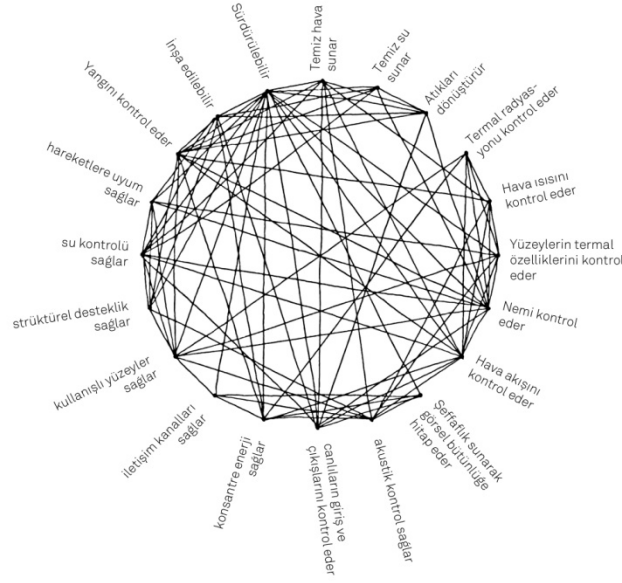
Türk Dil Kurumu (2016) "bina" sözcüğünün anlamını; barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri olarak tanımlamaktadır. Barınmak amacı ile kullanılan yapılar, tıpkı giyinme ve beslenme gibi, insanın temel ihtiyaçlarının başında gelmektedir. Allen'a göre barınak; aslında insan tarafından keşfedilmiş bir şey değildir, tıpkı tüm yaşayan hayvanlar gibi, insanın da kendi içgüdüleri ile kendisinin fizyolojik ve sosyal gereksinimlerini tatmin etmek amacı ile aradığı bir olgudur. Tıpkı sıcak bir yaz gününde bir ağacın gölgesinde piknik yapmak, yada bir açık alanda rüzgarı kesen bir topoğrafyaya yönelmek gibi içgüdüler, barınma olgusu ile yapılan eylemleri tarifler. Şekil 2.1'de barınak kavramının gelişimi aktarılmaya çalışılmıştır.



Şekil 2.1 : Barınak kavramının gelişimi hakkında grafik (Allen E., Thallon R.).

Yapma barınaklar; rüzgar kırmak için inşaa edilen basit rüzgarkırıcı duvar yada yığma malzemelerin istifli ile oluşmuştur. Bu yığın güneşin enerjisinin bir kısmını alarak, güneş battıktan sonra geri salma görevi yapar. Bir sonraki aşamalarda; yere dizilmiş taşların ve üst strüktür olarak kurulmuş yağmur önleyici sistemlerin geliştirildiği, böylece konfor koşullarının yakalanmaya çalışıldığı gözlemlenmektedir. Bir sonraki strüktürde dış duvarları olmamasına rağmen korunaklı bir yapı sağlanmaktadır. Isınma kaynağı yapının dışında yer almaktadır. Böylece geceleri bir miktar ısınma sağlanabilmektedir. Bu etaptan sonra gelinen noktada, ısınma kaynağı ile içmekan birleştirilmiştir. Böylece gündelik hayatta karşılaştığımız organizasyona benzer bir bina gözlemlenir (Allen, 1995).

İnsanoğlunun barınma içgüdüğü; kendi vücudundaki verilerin konfor koşullarını araştırmasından kaynaklanmaktadır. Bu araştırmalar sonucu ilkçağlardaki barınma strüktürleri keşfedilmiştir. Şekil 2.2'de bir binadan beklenen performansların birbirleri ile olan ilişkilerine örnekler verilmiştir.



Şekil 2.2 : Bina performanslarının ilişkileri (Allen E., Thallon R.).

Günümüzde barınma ihtiyacı, binalardan beklenen özelliklerden yalnızca bir tanesidir. Fonksiyonların çeşitlenmesi ile binaların da bu fonksiyonları karşılamak için sergilediği performanslar çeşitlenmiştir.

2.1.2 Mimarlık

Yüzyıllar önce konutlar inşaa edilirken, odaları ve kullanıcıların ihtiyaçlarını tıpkı bir terzi gibi işleyecek tasarımcı karakterler yoktu. Bunun yerine; konut üretimi, birkaç geleneksel çözümün başkalaştırılmasına dayalı olarak yapılmaktaydı. Mal sahibi kişi ile yapı ustası arasındaki bu süreç, hislere dayalı olarak yürütölmekteydi. 19.yy dan sonra konut üretme süreci; estetik, planlama, strüktür ve yapım gibi yeni hareketlenmelerin entegrasyonu ve bu süreci yürüten tekil bir yapı uzmanı ile birlikte ele alınmaktadır. Tekil konut tasarımcısı ile geleneksel yapı ustası arasındaki farklılaşmanın başlangıcı 19.yy'ın ortalarına dayanmaktadır. Bu dönemde, mevcutta kilise ve kamusal hizmet veren binaları tasarlayan mimarlar, kompleks toplu konutların tasarlanması için görev almışlardır. Nitekim mimarlık piyasasının bir kısmı hala tekil zengin aileler için müstakil ev tasarımı hizmetleri vermeye devam etmekteydi. Sanayi devriminin etkileri ile 1920'lerin başlarında konut ihtiyacından doğan ihtiyaçlar, yeni bir uzmanlık gerektiren bir rol oluşmasını sağlamıştır. Bu durumda devreye giren mimarlar da bu rolü üstlenmişlerdir. Günümüzde, geldiğimiz

noktada; yapım ustası ile tasarımcının üstlendikleri rollerin birbirinden koparılması ile, tasarım süreci; tekil bireylerin davranışlarından çıkarak, oldukça fragmente olmuş farklı uzman ekipler tarafından yürütülen bir süreç olarak anlamlandırılmaktadır. Yapı süreci dahil olan müdahiller içinde; yapı ustaları; farklı materyellerin nasıl bir araya geleceği konusunda bir perspektife sahipken; mimarlar, yapıları; strüktürel, programatik ve estetik olarak ele alan perspektiflere sahiptirler (Allen E., Thallon, R. 2002). Bu dönemde mimarlık rolünün üstlendiği tasarım işi; işin yürütülmesine dair optimizasyon çalışmaları veya estetik açılımların kurgulanması gibi disiplinler arası metodlar üzerine çalışılarak mimarlığın anlamlarını genişletmiştir.

Her ne kadar yapılı çevre; toplulukların eylemlerini geliştirmelerine yardım etse de, çevreyi planlama ve tasarım ile şekillendirmenin bütünsel süreci teknik ve sektörel gelişmelere nazaran daha yavaş gelişmektedir. Uzun bir zaman boyunca; mimarlık pratiği, yapı ustaları ile mimarların arasında yürütülen, geleneksel ve olağan bir süreç olarak anlamlandırılmıştır. Binaların fonksiyonları ve formları oldukça yavaş değişmiş, bina teknolojileri kuşaklar boyunca müdahale edilmeden sabit olarak kalmışlardır. Mimarlığın kuralları, bina mevzuatları, standartlar ve teknik düzenlemeler bu gelişmelere adepte olmaktadır. Buna karşılık, ikinci dünya savaşı sonrasını takip eden dönemde yeni tasarım metodları, üretim süreçleri ve montaj teknikleri geliştirilerek mimarlık pratiğinin önü açılmıştır (König ve diğ., 2010). Günümüzde mimarlık tüm araçları, süreç verileri ve kullanıcı bazlı yaklaşımları ile tıpkı bir tıp ameliyatı gibi ele alınmaktadır. Bunda disiplinler arası yaklaşımların payı büyüktür.

2.1.3 Mimarın rolleri

Mimarların doğası hakkında Vitruvius, mimar için; "onun eğitilmesine, yeteneği ile kalem kullanmasına, geometri öğrenmesine, tarih bilmesine, fizolojileri dikkatlice dinlemesine, müzikten anlamasına, insan anatomisine hakim olmasına, hukukçuların fikirlerini bilmesine, astronemi ve cennetin teorisi ile tanışmasına izin verin" (çeviri, Morgan, 1914) der. Broadbent (1973)'e göre; mimarların, mimarlığa yaptıkları katkıları bir kaç farklı yol ile gözlemleyebiliriz. Bunlardan bazıları;

1. Mimarların ne tasarladıklarını ve ürün elde etme sürecinde neler hedeflediklerinin gözlemlenmesi,
2. Mimarların iş yaparken sürecin doğasını nasıl kullandıklarının gözlemlenmesi,
3. Mimarların kendilerinin bir birey olarak nasıl insanlar olduklarının gözlemlenmesi 'dir.

Tüm bu metodların kendi içlerinde avantajları ve dezavantajları vardır. Birbirlerine benzer olarak gözüken binalar oldukça farklı yollar ile tasarlanmış olabilirler. Mimari süreçleri gözlemlenmeden bitmiş ürün hakkında fikir yürütmek bizi yanılgıya uğratabilir. Bu yüzden farklı dalların mimarlar hakkındaki görüşlerine bakılmalıdır. Amerikalı psikolog Frank Barron mimar için; "kendi hayalgücü, içindeki arzulara giden yeni evrenlerin yolunu açmaktadır" der. Diğer taraftan Le Corbusier, "Bir Mimarlığa Doğru" (1923) kitabında, mimarlığı; "mantık ile yapılan analizler ve deneyimlerin sonucunda uluslararası boyutlarda standartlar oluşmuştur, her insanın kendine has bazı organizmaları ve fonksiyonları vardır, böylece her insanın da bazı ihtiyaçları vardır" olarak tarif etmektedir (s.1,2). Mimar tanımı, yapı ile ilgili süreçlerin içerisinde karar alma süreçlerini yürütüp mantık çerçevesi içinde olasılıkları zenginleştiren birey olarak algılanmaktadır. Bir bina yapımının süreçlerinin içerisinde farklı dallarda uzmanlaşmış ekiplerin varlıkları gibi, mimari tasarım süreci içerisindeki farklı dallarda uzmanlaşmış farklı mimar ekipler de mevcuttur. Bunun yanında mimarların uyması gereken birtakım görev ve sorumlulukları vardır.

Geleneksel tasarımcıların rollerinin; mal sahiplerinin yada uygulamacıların işlerini yönlendirecek çizim çalışması işini yapmak olduğu tarihteki örneklerden anlaşılmaktadır. Çağımızın tasarıma ilişkin yeni tanımı; insan yapımı şey'lerde değişimi başlatmak olarak tariflenmektedir. Bu nedenle çağımızdaki tasarımcı; çizim işini yapmadan önce, nihai amacına ilişkin diğer görevlerini yerine getirmiş yada bu görevlere başlamış olmalıdır. Eğer tasarımcının çizdiği ürün, dünya çapında önemli değişimlerin önünü açacaksa; tasarımcıların, ürünlerinin getireceği etkileri ve bu etkilere karşı yada istinaden oluşacak aksiyonları da kurgulamaları gerekmektedir(Jonas, J.C., 1970). Jonas'ın bu düşüncelerine rağmen, dünyanın farklı

yerlerindeki meslek odalarının yada meslek odalarına benzer kurumların mimarların görev tanımlarına ilişkin bir takım düşünceleri vardır.

Amerikan Mimarlar Enstitüsünün (AIA), mimarın sorumluluklarına ilişkin hazırladığı dokümanda, mimarın görev ve sorumluluklarına ilişkin ifadeleri dört ayrı madde altında gruplandırmıştır. Buna göre ilk maddede; "Mimar; piyasaya sunduğu hizmetlerini, profesyonel yetenek ve standart bir özen ile, benzer şartlar altında sunmayı kabul ve taahhüt eder. Mimar, hizmetlerini süratle ve profesyonel yetenekleri ile tutarlı olarak yerine getirmelidir." denmektedir. Bu tanımdaki standart özen ifadesi, farklı bölgelere göre değişken bir değeri tariflemektedir. Mimarların sunduğu hizmetler, konuya gösterdikleri özen ile ölçülmüştür. Belirsiz konularda çevik performanslar göstermek her profesyonelin sergileyebileceği en iyi yaklaşımlardan biridir. Mimar ile iş sahibi arasında yapılan sözleşmelerde; mimarın teslim süresini belirlerken kimi zaman iş sahiplerinin ifade ettiği "kaybedilecek zamanımız yok" şeklindeki yaklaşımlar mimarın servislerinin kalitesini düşürücü etki yapmaktadır. Bu madde her iki tarafın da süreç içerisindeki rollerine yer vermektedir. İkinci maddede; "Mimar, mimari otoriteleri temsilen projeye yaklaşmalıdır" tanımı yapılmaktadır. Bu maddenin anlamı; mal sahibinin hizmet veya ürün satın aldığı bir çok farklı kurumlardan bağımsız olarak; mimarın, bireysel bir tutum sergileyip, mal sahibinin güvenilebileceği bir konuma sahip olması gerekmektedir anafikri anlaşılmaktadır. Üçüncü maddede: Mal sahibinin bilgisi ve izni dışında; mimar, mesleki icra etme sürecinde herhangi bir aktivitede takılı kalmamalı veya projeyi icra etmesine engel olabilecek ek işleri kabul etmemelidir. Bu durumlarda kendi profesyonel hükümleri ile karar vermelidir şeklinde ifade edilmektedir. Dördüncü madde: mal sahibinin mimari hizmet aldığı ekipten istediği gerekliliklerin, mimari ekibin normal şartlar altında hizmet olarak sunduğu; genel yükümlülükler, ulaşım yükümlülükleri, çalışan tazminatları ve profesyonel yükümlülükleri aşması durumunda mal sahibi mimari ekibe ek olarak ödeme yapar, olarak tanımlanmıştır (AIA,2007). Görüldüğü gibi AIA (2007)'nın hazırladığı dökümantasyonun özünde; mimarın sorumlulukları mimari tasarım sürecinin çıktıları olan çizim ve tasarım işlerinin tanımlanması yerine mimar ile iş sahibi arasındaki etkileşime dayandırılmaktadır. AIA aslında iki tarafın da birbirine karşı sorumlulukları olduğundan bahseder.

Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) 'nin mimarın görev ve sorumluluklarına ilişkin yayımladığı şartnamede, mimarlık hizmetlerinin tariflenmesine çalışılmıştır. Bu dokümanda mimarlık hizmetleri; mimari mesleki kontrollük ve mimari teknik uygulama sorumluluğu altında iki ana başlık altında incelenmiş, bunlardan mimari teknik uygulama sorumluluğu başlığı;

1. Mimari proje hizmetleri
2. Rölöve
3. Restitüsyon
4. Restorasyon hizmetleri
5. Mimari İç Mekan Düzenleme ve donanımı tasarımı hizmetleri
6. İmalat projesi
7. Mimari çevre düzenlemesi hizmetleri
8. Kentsel tasarım hizmetleri
9. İmar planlama çalışmaları
10. Koruma amaçlı imar planı çalışmaları, maddeleri altında tanımlanmıştır (TMMOB, 2006).

Görüldüğü gibi TMMOB 'nin konuyu ele alış tarzı; farklı ölçeklerdeki işler için, mimarların verdikleri sonuç hizmetlerin sınıflandırılmasına yöneliktir. Farklı uzmanlık dalları ve disiplinler sınıflandırılmaya çalışılmıştır.

Başka bir örnek olarak Japonya'da yürürlükte olan ve Japonya'da faaliyet gösteren mimari ekiplerin sorumluluklarını belirleyen Kenchikushi yasasının (1950) içerisinde mimari projelerin içerisinde görev alan uzmanların rolleri hakkında açıklamalarıörnek verebiliriz. Bu kişiler;

1. 1.sınıf Kenchikushi: Bakanlık tarafından yetki verilmiş olan, bina tasarımları ve uygulamaları yapmaya uygun servisler veren kişi.
2. 2.sınıf Kenchikushi: Valilik tarafından yetki verilmiş olan, bina tasarımları ve uygulamaları yapmaya uygun servisler veren kişi.
3. Mokuzo Kenchikushi: Valilik tarafından ahşap binaların tasarımlarını ve uygulamalarını yapmaya uygun servisler veren kişi.

olarak tanımlanmıştır. Kenchikushi yasasının içerisinde bunlara ek olarak bir deprem bölgesi olan Japonya'da, yeni yapılacak binalara ilişkin yönetmelikler oldukça detaylı ve tanımlı olarak aktarılmıştır.

Mimarlık hizmeti, toplumdan ve toplumun iş yürütme prensiplerinden birebir etkilendiği için; farklı ülkelerin kendi mimarlarına yükledikleri görev ve sorumlulukların tanımları da farklı olmaktadır.

2.2Yaşayan Bir Varlık Olarak Bina

Binaları ele alırken; bina birimlerinin birbirleri ile olan iletişimleri gözlemlenmektedir. Tıpkı canlı organizmalar gibi, binalar da belirli süreler içinde; kendi bünyelerine bağlı sistemler ile, kendi ritimleri içinde "yaşarlar". Binalara yaşayan varlıklar betimlemesini yaptığımız gibi yaşayan varlıklara da bina'lar betimlemesini yapabiliriz; çünkü binaların da tıpkı yaşayan canlılar gibi kendileri ve çevreleri ile entegrasyonlarını sağlayan "hareket" leri vardır. Bina gibi oldukça kompleks bir kümeyi tutarlı başlıklar altında derleyip "yazabilmek" için; onu anlamı parçalara ayırmak gerekmektedir. Yaşayan bir varlık olarak bina başlığı altında; sistem kavramı, bir sistem olarak bina kavramı ve bina alt sistemleri başlıkları araştırılarak, terminolojik olarak sıkça kullanılan bu terimler, anlamlandırılmaya çalışılacaktır.

2.2.1 Sistem kavramı

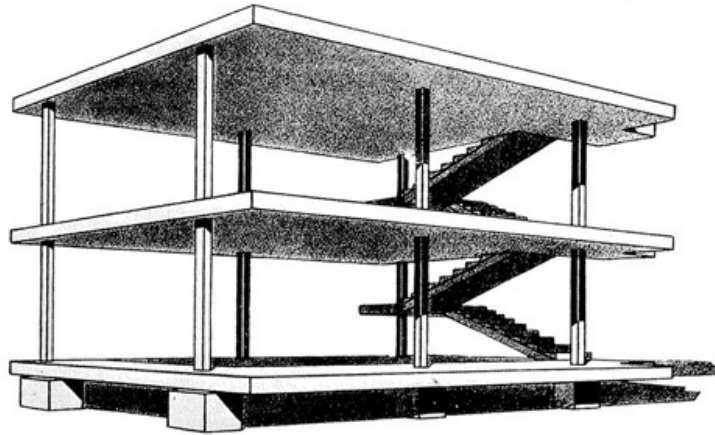
Tıpkı bir anatomi uzmanının, bir canlı organizmasını ele alması gibi, "bina neden bir sistemdir" sorusu için de mimarlar da fikirler geliştirmişlerdir. Sistem: bir sonuç elde etmeye yarayan yöntemler düzeni olarak tariflenmektedir (TDK, 2016). Aynı zamanda tüm bileşenin belirli kısımları yada birimleri anlamına da gelmektedir. Bachman (2003) binayı bir sistem olarak düşünür ve şöyle yorumlar: Dünya; verilerin, enerjinin ve malzemelerin akışından meydana gelmektedir. Bu akışları tanımlayan; tasarlanmış ilişkiler arasındaki herhangi bir ağ, bize sistem formunu tarif eder. Sistemler o kadar yaygındır ki; tanımının kendi doğasında bulunan sofistike değer kimi zaman unutulur. Sistem kelimesi görünürde tek bir objeyi anlamlandırsa da, aslında fonksiyonel, organize ve düzenli bir "ağ" 'ı tanımlar. İnsanoğlunun kendi bedeni; solunum, dolaşım, sindirim, algı gibi, kendi kendini düzenleyen

sistemlerolarak işlem yapar. Binalar kendi içlerinde strüktürel, mekanik, elektrik, aydınlatma, vb. bir çok sistem bulundurlar. Aynı ayrı sınıflar altında inceleyebileceğimiz tüm bu sistemler, tüm sistemleri kapsayan ekosistem yapısının içinde bulunurlar. Bina bileşenlerinin kompleks yapısı ve uzun yıllardır geliştirilen tasarım süreçleri; "sistem" olarak adlandırabileceğimiz tanımları oluşturmuştur. Sistem için yapılmış olan bu tanımlar, bilimsel ve genel anlamda; verilerin, enerjinin ve malzemenin kendi içlerindeki kümelerinin, birbirleri ile olan ilişkilerini kapsar. Genel sistemler; bir bozuk paranın yere düşmesi yada yerçekimi kanunu gibi basit yada kompleks olabilirken, bilimsel sistemler; sistemin teorisi, sistemsel düşünme gibi sistem ile ilgili farklı konuları araştıran sibernetik dalı altında incelenmektedir. Mimarinin içinde sistem tanımının kullanılması bilimsel yada genel anlamların dışında bir anlama gelmektedir. Mimari'deki sistem tanımı; eleman setlerini ve eleman setlerinin kapsadığı bağımsız birim ve fonksiyonları belirli sınıflar altında toplamak amacı ile yapılmıştır. Bu örneği taşıyıcı sistem üzerinden vermek gerekirse; taşıyıcı sistem, kolon ve kirişlerin ağından oluşmaktadır ve yerçekimi, rüzgar vb. gibi yükleri binanın temeline düzgün bir şekilde iletmektedir. Yatay ve düşey taşıyıcıların da belirli bir malzemedan yapıldığını düşünürsek, sistem; birbirlerine veri, enerji ve malzeme ile bağlanmış birimler arasındaki iletişimi tanımlar (Bachman, 2003). Görüldüğü gibi Bachman; "sistem" kavramını, birbirlerine veri, enerji ve malzeme ile bağlanmış ağların etkileşimi olarak tanımlamıştır.

Moore ve Hague (1999) sistem terminolojisi hakkında: "Sistem; belki de tanımlanabilecek en basit terimlerden birisidir, fakat başlangıçta kavramanması da en zor terimlerden biridir" tanımı yapmıştır. Örnek olarak bir kişinin çatı üretme niyeti varsa, aynı zamanda kaynaklara ihtiyacı vardır. Çatı üretimi: işçilik, makina ve materyellere bağlıdır. Sistemi besleyen bu kaynakların tartışma ortamı içerisinde yoğurulması ile birlikte karşımıza bir ürünün sistemi çıkmaktadır, bahsedilen ürün ise çatılardır. Bu nedenle bir sistemin içeriğinde bulundurduğu girdiler; kaynaklar, bu kaynaklara bağlı tartışmalar ve bu tartışmalar sonucu ortaya çıkan ürünlerdir (s.2). Örnekler üzerinden de görüldüğü gibi sistem tanımı anlaşılabilirliği oldukça güç bir tanımdır. Sistem kuramının anlaşılması; binaların analitik bir düzlemde farklı ilişki sınıflaraltında algılanabilmesinin önünü açacak noktalardan biridir.

2.2.2 Bir sistem olarak bina

Bileşen ve sistem terimleri sadece mimarlar için değil, endüstriyel üretim ortamlarında çalışan herkes için; seri üretim ve montaj bantlarını, yada başka bir deyiş ile endüstriyelleşme sonrasına ait teknikleri tariflemektedir. Otomotiv sektöründe görülen seri üretim yöntemlerinin aksine, yakın zamana kadar, mimarlık ile ilgili seri üretimi içeren konular; sadece bir kaç bina bileşeninin kopyalanmasından öteye gidememiştir. Prensip olarak baktığımızda, her bina; duvar, döşeme ve çatı gibi bağımsız sistemlerin bileşimi olarak görülmektedir. Örnek olarak duvar sistemi: iç paneller, tuğla işçiliği, yada modern prefabrike edilmiş ve yük taşıma özelliği olmayan ince cephe çeperleri gibi konular ile birlikte ele alınmaktadır. Bu açıdan konuya yaklaşıldığında, bina sistemleri ve bu sistemlerin alt kümeleri olan bina elemanları, bir yapının özünü oluşturmaktadır. Bina ile ilgili sistemler: bağımsız bina elemanları hakkında; geometrik organizasyon prensibine bağlı olarak gelişmiş ilişkileri tariflerler. Bir bina sistemine ilişkin; bina elemanlarının ve bu bina elemanların nasıl bir araya geldiklerinin özeti, bina sisteminin tasarım aşamasında yapılmıştır. Bina elemanları ve bu elemanların montajlarına ilişkin verilerin tasarım süreci içinde koordine edilmesi gerekmektedir. Bina elemanları ise; spesifik bir bina sisteminin ihtiva ettiği bağımsız birimler olarak değerlendirilebilirler (Staib G. ve diğ., 2008). Şekil 2.3'te görülen Le Corbusier, Dom-ino evi örneğinde seri üretim binalardan bahseder. Bu çalışmada, bir takım bina sistemlerinin sadeleştirilerek, seri üretim bandında tıpkı otomotiv üretimi gibi işlenebileceği aktarılmaktadır (1931).



Şekil 2.3 :Le Corbusier Dom-ino evi (Url-1, 2016).

Yaşayan bir organizmanın hayatta kalabilmesi için birtakım performansları göstermesi gerekmektedir. Organizmalar bu performansları vücutlarındaki sistemler ile yaparlar. Solunum sistemi, dolaşım sistemi, iskelet sistemi vb. bu sistemlere örneklerdir. Binaların da kullanıcıların konfor değerlerini sağlayabilmesi amacıyla sergiledikleri performanslar vardır. Analitik bir bakış açısı ile ele alındığında, bir bina; tıpkı uyumlu bir şekilde çalışan saat mekanizması gibi bir sistemler bütünüdür.

2.2.3Bina alt sistemleri

Bachman (2003), binaların sistemlerini tanımlarken, öncelikle sistemlerin entegrasyonundan bahsetmiştir. Bachman'a göre, entegrasyon; kendisi için; fiziksel, görsel yada performans gibi terimlerin yararlarına yönelik sonuçlar almak olarak tanımlanmaktadır. Çoğu kez, bu üç elemanın oluşturduğu kombinasyon birleşimlerini birbirinden ayırmak; anlamsız ve faydasızdır. Bina sistemleri, başlıca; strüktür, çevreleme, mekanik ve iç mekan başlıkları altında toplanmışlardır. Tüm bu sistemler kendi içlerinde makrosistemleri ve alt sistemleri barındırırlar. Örnek olarak kapılar; bina çevreleme sisteminin alt sistemleridir. Fiziksel entegrasyon; sistemler aynı alanı yada hacmi işgal ettiklerinde meydana gelmektedir, ve entegrasyonun en yaygın başlıklarından biridir. Buna örnek olarak; mekanik sistemlere ait bir havalandırma borusunun, taşıyıcı döşeme ile olan ilişkisi verilebilir. Görsel entegrasyon; bir sistemin yada farklı sistemlerin kombinasyonunun görsel tasarım elemanı olarak rol almasını tariflemektedir. Yaygın olarak gizlenen strüktürel ve mekanik sistemlere ait elemanların dışarıdan algılatılması Le Corbusier in brütalizm döneminde icra ettiği eserlerde gözlemlenebilmektedir. Performans entegrasyonu ise; bina sistemlerinin fonksiyonel olarak paylaştıkları görevleri ihtiva etmektedir. Örnek olarak Louis Kahn'ın Kimbell Sanat Müzesi eserinde betonarme tonozun binanın çevrelemesi olarak görev yaparken, aynı zamanda binanın kullanımına ve iç mekanına da form vermesi olarak tanımlanabilir. Buradan yola çıkarak beş ana bina sistemi vardır diyebiliriz;

1. Çevreleme: iç mekan ve dış mekanın birbirinden ayrılması
2. Servis: havalandırma, ısıtma, elektrik, dikey sirkülasyon vb.
3. Strüktür: yüklere karşı rijitlik sağlayan elemanlar kümesi
4. İç mekan: kaplamalar, aydınlatma, akustik, tefriş vb.

5. Vaziyet: binayı destekleyen sistemler, peyzaj, park, drenaj vb. olarak tanımlanmıştır.

Bina sistemlerini analiz etmeye yönelik herhangi bir girişim; total tasarım paketi için; her bir sistemin ve bu sistemlerin alt sistemlerinin, kendi rollerini nasıl gerçekleştirdiklerini anlamaya yönelik olmalıdır (Bachman, 2003).

Görüldüğü gibi, bina aslında; dinamik ilişkiler bütünü tanımlamaktadır. Bu ilişkilerin analizleri sonucunda; bina sistemleri, bina sistemlerinin alt sistemleri ve bina elemanları vb. sınıflandırmalar oluşmaktadır. Bina yaşamının evrelerini anlamak, binanın nasıl sistematize edildiğini yada binanın tıpkı bir bilgisayar programı gibi nasıl kodlandığını anlamak ile mümkündür.

2.2.4 Bina servis ömrü

Otomasyon kelimesinin anlamı; "endüstride, yönetimde ve bilimsel işlerde, insan aracılığı olmadan işlerin otomatik olarak yapılması" (TDK,2016) olarak tanımlanmaktadır. Warszawski(1999)'ye göre mekanikleşmiş bir sistemin otomasyonu; belirli bir içeriğin içindeki tüm öğeleri yada bazı öğeleri kontrol eden bilgisayar tabanlı bir yapının; belirli operasyonu yürütürken aldığı geribildirimler doğrultusunda karar vererek işlem yapması anlamına gelmektedir. Böylece otomasyon sistemleri kullanılarak işgücünden kurtulmak, insan sağlığı için tehlikeli işlerin yapılması ve ürünlerdeki kalitenin artırılması sağlanabilmektedir. Bu açıdan bakıldığında binadaki tüm eylemler otomatikleştirilebilir. Binalarda halen el ile yapılan eylemlerin pek çoğu önce mekanikleştirilmeli daha sonra da otomasyonlarda kullanılmak üzere otomatikleştirilmelidir. İnşaat sektörünü, üretim bandına dayalı sektörlerden ayıran temel farklılık her projenin kendi içinde özel olmasıdır. Fakat binalar ve içerdikleri eylemler sınıflara ayrılarak bu durumun optimizasyonu yapılabilir (s.16).

Binalar da tıpkı insanlar gibi kendilerine hizmet verecek ve sahip çıkacak öznelerle ihtiyaç duyarlar. Cripps (1984) bina bakımının anlamını; binayı sürdürüebilmek için gerekli olan işlevlerin yerine getirilmesi ve belirli süreler içerisinde binanın tamiratlarının yapılması olarak tanımlamıştır. Cripps tarafından ortaya konulan binaların kullanım aşamasındaki servislerinin sınıflandırılmasına ilişkin maddeler aşağıdaki gibidir:

1. Ana fabrikasyon: Bina strüktürünün korunması, binanın içinde bulunan; duvarların, döşemelerin, çatının, pencerelerin, kapıların, mekanik ve elektrik servis aksamalarının korunması.
2. İç mekân bitirme malzemeleri: yapının iç mekanlarında temas edilen duvar, tavan ve döşeme gibi yerlerin zaman içinde dekorasyonunun yapılması.
3. Spesifik özellikler: kapı yayları, cam fitilleri vb. gibi bileşenlerin alt başlıklarında yapılan değişikliklerdir.
4. Temizlik: Görevliler tarafından veya dışarıdan alınan hizmet ile rutin temizliğin yapılması.
5. Mühendislik servisleri: bu servisler alt kümelere ayrılmaktadır;
 - a. Elektrik ve gaz servisleri: profesyonel ekipler tarafından binada kullanılan birimlerde gerekli kontrollerin rutin olarak yapılması.
 - b. Isınma ve havalandırma servisleri: bileşenlerin periyodik muayenelerin, temizliklerinin ve yağlamalarının yapılması. Ayrıca güvenlik testi ve tatbikat yapılması.
 - c. Sirkülasyon elemanlarının servisleri: ısınma ve havalandırma elemanlarına verilen servise benzer işlemlerin yapılması.
 - d. Yangın önlemleri: sprinklerin, yağmurlama sistemlerinin, alarm sistemlerinin ve sirenlerin muayenelerinin yapılması.
 - e. Güvenlik sistemleri: hırsızlık ve yangın alarmına ilişkin sistemlerin bakımlarının yapılması.
 - f. Özel ekipmanlar: varsa özel mutfak ekipmanları ve soğutucu gibi birimlerin rutin bakımlarının yapılması.

olarak sınıflandırılmıştır. Tüm bu bakımlar kat maliklerinin yada konusunda uzman bir müteahhittin seçtiği profesyonel ekiplerce yürütülmelidir (s.16).

Bina bakımı, aslında binanın tasarım evresinde karşılaşılan bir tasarım problemidir ve bu aşamada maksimum düzeyde çözülmesi gerekmektedir. Lee (1976), bina bakımının, binanın tasarım evresinde kurgulanmasından başladığını ifade ederek, binanın sürdürülebilirliği ile birebir ilişkili olan bina bakımının, binanın finans anlamındaki değerinde de etkin bir rol oynadığını söyler. Ayrıca bina sahibi ile binayı kullanan kişiler arasındaki farklar, kimi zaman binanın işletilmesinde de sorunlara yol açabilmektedir. Çünkü binanın yapabildiği her eylem, aslında binanın

servis gereksinimi olarak geri dönmektedir. Bu nedenle bakım maliyetleri ve gerekli eylemler arasında bir denge kurulması gerekmektedir (s.7). Bina bakımı hakkında Feldman (1975) binanın tasarım sürecinde problemleştirilerek çözülen bina bakımı konusunun, binanın kullanımında büyük maddi geri dönüşler yapacağını dile getirmiştir. Binanın tasarım aşamasında farklı ekiplerden uzmanlar, kullanıcılar ve mal sahipleri bir araya gelerek kullanılacak olan malzemelere ve teknolojilere karar vermek adına çalışmalar yapmalıdır şeklinde ifade etmiştir (s.5). Lee'nin ve Feldman 'ın görüşlerine ek olarak bina bakım ve maliyetlerinin belirli bir seviyeyi geçmesi durumunda binanın yıkılıp tekrar yapılmasının enerji ve servis anlamında daha yararlı olduğu savunulabilir. Tezin anlatımın şuana kadarki bölümünde performanslar, bina, sistem, kullanıcı ve mimar gibi kavramlar hakkında fikirler yürütülerek bu kavramları içselleştirmeye yönelik araştırmalar yapılmıştır. Sistem kavramına, bina sistemlerine, bina sistemlerinin birbirleri ile nasıl etkileştiklerine hakim olmadan, bina yaşam döngülerini tanımlamaya çalışmanın eksik bir uğraş olacağı düşünülmüştür.

2.3. Bina Planlama Süreci

Tüm yapıların, oluşları ile birlikte bir başlangıcı, servis ömrü, ve bu ömrün bir sonu vardır. Yapıların ömrü, bireysel kişilerin orijinal fikirleri ile beraber başlamaktadır. Bu fikirler zaman ile beslenirler ve yeterli olgunluğa eriştiklerinde katalizör görevi görerek karar mekanizmalarını çalıştırmaya başlarlar. Bu aşamadan itibaren hayal edilen bir kurgudan çıkılarak, bina konseptinin planlama evresi başlamaktadır. Binalar için öne sürülen bu kapsam aslında iç mekan yenileme projelerinden, büyük enerji fabrikalarının projelerine kadar çok farklı ölçeklerdeki durumlarda dabenzerdir. Mal sahiplerinin binaların planlama süreçlerinde ihtiyaç programları oluşturmaları ve bütçe hazırlığı yapmaları gerekmektedir ve bu çalışmalar birebir olarak tasarım evresine bağlıdır. Bu neden ile her ne kadar ayrı bölümlerde ele alınmış olsa da aslında binaların planlama evreleri ve tasarım evreleri iç içe geçmiştir ve birlikte ele alınmalıdır.

Binaların planlama evresi bir bina yapma konusunda atılacak olan ilk adımları içerdiğinden hayati derecede önemli bir evredir. Planlama evresindeki yaklaşımlar piyasanın bina yapma konusuna olan yaklaşımından ipuçları taşır. Böylece bize;

belirli bir alanda, belirli yapısal prensipleri takip ederek nasıl sonuçlar alabileceğimiz hakkında fikirler verir. Planlama evresi bir işe başlangıç olarak görüldüğünden sadece kanunlar ve kanunların getirdiği yükümlülükler ile sınırlanamaz fakat genel prensibi anlamak adına kanunları anlamak çok önemlidir çünkü binaların tasarımları kadar yapıldıkları bölgelerdeki yerel otoritelerin projelerdeki rolleri de önemlidir. Yerel otoriteler; uzun vadeli kalkınma planlarını, acil durumlardaki hareketleri, altyapı ve servis gerekliliklerini, projelerin yapılırken nasıl bir yol izleneceğini ve bunlara benzer birçok başlığı derleyerek, mimari projelere müdahil olurlar. Bu durumun en somut örneği yapının kendi alanı içerisinde nerelere yapılıp, nerelere yapılamayacağını belirleyen hayali çizgiler ve ne kadar büyüklüklerde yaşanabilen yapıları alan inşa edilebileceğini hesaplayan denklemlerdir. Tüm bunlara ek olarak, İstanbul gibi hızla değişen bir çevrede; konut projelerinden, 3.köprü projesine uzanan geniş bir spektrum içinde, hangi projelerde hangi yasaların yürürlükte olduğunun farkındalığını arttırmak, yapı sektöründeki uzmanlar için önemli bir veridir. Bu başlık altında, bina yaşam döngüsünün ilk evresi olan planlama evresine ilişkin imar yaklaşımları ile bu yaklaşımların, projeleri ve süreçleri nasıl etkiledikleri araştırılmıştır.

2.3.1 İmar yasalarının sınıflandırılması

Ülger (2010) 'e göre kentsel dönüşüm; çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi olarak tanımlanabilir. Sorun; bunun nasıl yapılacağına ilişkin uygulama araçlarının yasal anlamda belirlenmesi, parasal kaynakların sağlanması, yapılabilir, edilebilir imar planının hazırlanması, hazırlanan imar planının uygulanabilirliği; oluşacak yeni mülkiyetlerin dağıtımı ve bunların tapuya tecil işleminin gerçekleştirilmesidir. Bu bir süreci anlatır. Bu sürecin adı "Kentsel Dönüşüm" 'dür (s.185).

Mevcut bina stokunun değerlendirilerek yenilenmesi ve yeni binaların yapılması için; tüm kenti bir bütün olarak ele alan stratejileri kurgulamak gerekmektedir. Hedeflenen yaşam standartlarına ulaşmak için, mevcut bina üretim düzeneklerinin tüm perspektifleri ile ele alınarak, uzun yıllar kendini sürdürebilecek akılcı süreçlerin önünü açmak gerekmektedir. Yayımlanmış olan yasalar, bina stokunun yenilenmesi için alınacak aksiyonların temelini oluşturmaktadır. Ülkemizde son yıllarda

uygulanmakta olan, bina stokunu dönüştürme amaçlı uygulamalara baktığımızda; genel olarak yüzeysel kararlara dayalı ve kentin belirli parçacıklarını ele alan kısa vadeli çözümler gözlemlenmektedir. "Kentsel dönüşüm" terimi altında yürütülen örneklerin skalası o kadar genişlemiştir ki, hangi kent parçasında hangi gelecek senaryosunun hedeflendiğini kestirebilmek ve hangi yöntemler ile bu senaryoların gerçekleştirildiğini anlamak bir hayli güçtür. Bina stokunun yenilenmesine dair alınan aksiyonlardaki temel fikir, salt afet riskinin ötesinde, hedeflenen bir yaşantı ve bina performanslarına odaklanmalıdır. İşin planlama safhasında görülen en büyük tikanıklık; müdahillerin rafine verilere ulaşamamasından kaynaklanmaktadır. Bu durum, genel olarak; yerel otoritelerin, müteahhitlerin ve mal sahiplerin kişisel zafiyetlerinden kaynaklanmaktadır. İmar planlarının beraberinde getirdikleri zafiyetleri iyi okumak ve süreci doğru kurgulamak, bina projelerinin planlama aşamalarında alınacak en doğru kararlardan biridir.

Örnek olarak kent dokusu içinde mevcut bir binanın yıkılarak dönüştürülmesini ele alırsak; mevcutta yaşayan bireylerin ve bağımsız bölüm maliklerinin alacağı aksiyonları organize etmek; sosyal ve ekonomik anlamda ciddi bir şekilde ele alınması gereken bir süreçtir. Aynı örneği, yapı perspektifi açısından ele aldığımızda, bir binanın yıkılmasının temel nedeni; hedefte amaçlanan bir ürün ve buna bağlı bir yaşantı öngörülmektedir. Bu yolda izlenecek adımlar; imar kanunlarında sunulan ve parselle bağlı bazı matematiksel ifadeler ve hayali çizgiler ile başlayıp, mimari proje ile devam etmektedir. Kent dokusu içinde mevcut bir binanın yıkılarak yeniden yapılmasını kapsayan bir operasyon ile zaten boş olan bir arsada yapılacak olan operasyon tamamen birbirinden bağımsız konulardır. Bu iki konuyu ortak olarak kapsayan bir yasanın yürürlükte olması, organizasyonun planlama sürecinde görülen büyük bir eksikliklerdir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından yayınlanan rapor (2009) çerçevesince Türkiye'deki yürütülen uygulamalar temelde dokuz imar yasasına dayanmaktadır. Farklı varyasyonlar ve özel örnekler de incelendiğinde bu sayı arttırılabilir.

2.3.1.1 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesine dayanarak yapılan uygulamalar

Belediyelerin kendi inisiyatifleri ile yürüttükleri kentsel dönüşüm uygulaması biçimidir. Genellikle gecekondularında ve boş arsalarda kullanılmaktadır. 5393

sayılı kanun (2005)'un amacı; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabilir (madde.73) olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak yine aynı yasada; Belediye, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanın ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlara göre korunması gerekli yerler ve tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir (madde.69) olarak tanımlanmıştır. Bu yasaya bağlı uygulamalar kimi zaman bizzat belediye tarafından, kimi zaman da ortaklık modelleri ile yürütülmektedir. Özden (2010), bu kentsel dönüşüm yöntemine getilen eleştirilerden bazılarını aşağıdaki örnekler ile tanımlamıştır;

- Bütüncül uygulama yaklaşımını gözardı eden parçacıl, noktasal çözümler sunmaktadır.
- Konut eksenli dönüşümün ağırlıkta olduğu bu uygulamalarda, gecekondu alanlarının yüksek oranda bulunması nedeniyle mülkiyet hakkı ve kiracılık iki temel sorun alanı olarak ortaya çıkmaktadır.
- Uygulama süreçlerinde "zorla tahliye" 'lere sıklıkla rastlanılmaktadır. Kiracılar genellikle sürecin dışında tutulurlar ve alandan ötelenirlerken, hak sahipleri de zaman zaman alanın dışına itilmekte, bazen de yeni yaşam koşullarına manen yada maddeten ayak uyduramayarak alandan uzaklaştırılmaktadır.
- Uygulama alanları içinde genellikle tescilli yapılar bulunmadığından, yeniden üretilen alan, yüksek yoğunluklu ve tek tipleşme sorunu bulunan bir karakter göstermektedir.

- Katılım süreçleri yasanın öngördüğü model içinde gerçekleştirilmeye çalışılsa da, genellikle etkin katılım modelleri ve mekanizmaları geliştirilememekte, dolayısıyla yeterli ölçüde temsiliyet sağlanamamaktadır.

2.3.1.2 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların

yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanuna göre yürütülen uygulamalar

Sit alanlarında kentsel dönüşümüne olanak verilmesi yaklaşımını tanımlar. 5366 sayılı kanun (2005)'un amacı; yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurallarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması (madde.1) olarak tanımlanmıştır. Sit alanlarını kapsayan bu yasanın gündelik hayatımızdaki en belirgin örneği Beyoğlu ilçesine bağlı Tarlabası bölgesindeki kentsel dönüşüm örneği (Şekil 2.4) olarak karşımıza çıkmaktadır. Özden (2010), bu kentsel dönüşüm yöntemine getilen eleştirilerden bazılarını aşağıdaki örnekler ile tanımlamıştır;



Şekil 2.4 :5366 sayılı yasaya örnek projeler (Url-2, Url-3, 2016).

- Bütüncül planlama yaklaşımının göz ardı edilmesi ile, parçacıl, noktasal çözümler sunulmasıdır.
- Katılım süreçleri genellikle yetersizdir ya da katılıma tümüyle kapalı yürütülen uygulamalardır.
- Yapılan uygulamalar, özgünlük ve kimlik unsurlarının bir diğer önemli boyutu olan sosyal yapının da yeterince dikkate alınmadığını göstermektedir.

Uygulamaların hemen hepsi, alanın mevcut kullanıcılarının başka bir alana ötelenmesi ile sonuçlanmaktadır.

- Yenileme uygulamaları, bu yaklaşımın uzantısında, yaygın biçimde "soylulaştırma" olarak tanımlanan, ancak ülkemizde daha çok "varsıl sınıfın diğerinin yerine doğru hareket etmesi" şeklinde biçimlenen bir süreci yaratmaktadır.

2.3.1.3 5216 sayılı büyükşehir belediyesi kanununa göre yürütülen uygulamalar

Büyükşehir belediyesi kanunu, Belediye kanununun 69. ve 73. maddelerindeki yetkileri kullanma görevini büyükşehir belediyelerine vermektedir. Bu maddeye dayanarak büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm uygulaması yapma yetkisi bulunmaktadır. Örnek proje Şekil 2.5'te gösterilmiştir. Özden (2010),bu kentsel dönüşüm yöntemine getirilen eleştirilerden bazılarını aşağıdaki örnekler ile tanımlamıştır;



Şekil 2.5 :5216 sayılı yasaya örnek projeler (Url-4, 2016)

- Büyükşehir belediyeleri, çoğunlukla kentsel dönüşüm uygulamaları içine, büyükşehir belediyesi - belediye - TOKİ ortaklığı örgütlenme modeli ile dahil olmaktadır.
- Üst ölçekli planlardan bağımsız kararlar içerirler ve bu nedenle bütüncül planlama ilkesi ile ters düşen, parçacıl, noktasal çözümler sunmaktadırlar.
- Dubai kuleleri, 3. Köprü gibi büyük ölçekli projeleri de kapsadıklarından kent üzerinde mevcutta ve gelecekte büyük etkiler yapan kararlar içerirler.

2.3.1.4 5162 sayılı toplu konut kanununda ve genel kadro usulü hakkında kanun hükmünde kararnamenin eki cetvellerin toplu konut idaresi başkanlığına ait bölümünde değişiklik yapılması hakkında kanuna göre yürütülen uygulamalar

TOKİ tarafından yürütülen uygulamalardır. Genel olarak Türkiye'nin her tarafında dönüşüm projeleri üretilmektedir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir (değişik: 5/5/2004 – 5162/2 md. - Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md.). şeklinde tanımlanmıştır. Örnek proje Şekil 2.6'da gösterilmiştir. Özden (2010), bu kentsel dönüşüm yöntemine getirilen eleştirilerden bazılarını aşağıdaki örnekler ile tanımlamıştır;



Şekil 2.6 :5162 sayılı yasaya örnek projeler (Url-5, 2016).

- Genel olarak gecekondü alanları ile boş alanları kapsamaktadır.
- Tek tipleşme, özgünlük ve kimlik uygulamalarda dikkate alınmamaktadır; ülkenin dört bir tarafında aynı standartlarda konut üretimi yapılmaktadır.
- TOKİ'nin ürettiği ve sosyal konut olarak adlandırılan projeler, gerçek anlamda içi doldurulmuş bir sosyal konut niteliğine sahip değildir. Üstelik bunların, toplam konut üretimi içindeki payı oldukça azdır.

2.3.1.5 İmar planlarında ilan edilen alanlar ile yürütülen uygulamalar

Kentsel dönüşüme yönelik olarak bugüne dek getirilen eleştirilerin en önemli noktası, dönüşüm projelerinin bütüncül yaklaşımdan kopuk oluşu ve planlama alanı için münferit alanlar oluşturması olmuştur. Özden (2010) 'e göre, olması gereken,

kentsel dönüşümü kökten reddeden bir yaklaşım değil, dönüşüm kavramını bütüncül planlama yaklaşımının bir parçası olarak gören bir yaklaşımı benimsemektir. İşte bu anlamda, imar planları yoluyla elde edilen kentsel dönüşüm alanları, planın doğal bir parçası olarak dönüştürülmeyi hedefleyen kararlar getirmekte, bu anlamda da dönüşüm kavramına yöneltilen eleştirileri bir boyutuyla ortadan kaldırmaktadır. (s.217). Bu uygulamalar bugün itibarı ile sınırlı sayıdadır, fakat Kadıköy ilçesi Fikirtepe bölgesi (Şekil 2.7) örnek olarak gösterilebilir.



Şekil 2.7 :İmar planları uygulamalarına örnek projeler (Url-6 ,2016).

2.3.1.6 Özel kanun düzenleme yolu ile yürütülen projeler

Ülkemizde son dönemde özel kanunlar yoluyla kentsel dönüşüm yapma eğilimleri de baş göstermiştir. Özden (2010)'in belirttiği üzere, 2004 yılında çıkan 5234 sayılı Bazı kanın ve Kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılmasına dair kanun, bu eğilimin en önemli örneğidir. Kanunun geçici beşinci maddesi ile Maliye Bakanlığı, HaydarpaşaLimanı'nı, TC Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne bedelsiz olarak devretmeye yetkili kılınmış, devir sürecinin hemen ardından Haydarpaşa Limanı'nın dönüşümünü hedefleyen planlama çalışmaları (Şekil 2.8) başlatılmıştır (s.217). Özel kanun düzenleme yolu ile yürütülen bazı kentsel dönüşüm projeleri hakkında Danıştay tarafından yürütmeyi durdurma kararları da verilmektedir.



Şekil 2.8 :Özel kanun düzenleme yoluna örnek projeler (Url-7, 2016).

2.3.1.7 Kamu ihale kurumu mimarlık, peyzaj mimarlığı, mühendislik, kentsel tasarım projeleri, şehir ve bölge planlama ve güzel sanat eserleri yarışmaları yönetmeliğine dayanarak yapılan uygulamalar

Resmi gazetede 24 Aralık 2002 tarihinde yayınlanmış olan; Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri, Şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliği'nin amacı; 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idarelerin; mimarlık, peyzaj mimarlığı, mühendislik, kentsel tasarım projeleri, şehir ve bölge planlama ve güzel sanat eserleri ile ilgili bir plan veya tasarım projesi elde edilmesine yönelik olarak yaptıracakları yarışmalara ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir (madde.1). Özden (2010); yönetmelik çerçevesinde özellikle İstanbul'da Kartal ve Küçükçekmece projeleri öne çıkmaktadır. 2006 tarihinde Zaha Hadid, MVRDV, Massimiliano Fuksas, Kisho Kurokawa, Ken Yeang ve Kenga Kuma, Kartal Sanayi Bölgesinde Merkezi İş Alanları Planlanması ile Küçükçekmece Sahilinde İç Dış Kumsal Rekreatasyon Alanları Planlanması için İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi tarafından davet edilmişlerdir. Bu sürecin sonunda, Zaha Hadid'in Kartal Sanayi Bölgesinde Merkezi İş Alanları Planlaması projesi (Şekil 2.9) ile Ken Yeang'ın Küçükçekmece Sahili İç Dış Kumsal Rekreatasyon Alanları Planlaması projesi seçilmiştir. İş ve konut kuleleri, yedi yıldızlı otel gibi kent bütününe büyük etkiler yaratacak projeler olmalarının yanı sıra, bu tür alanların ulusal değil, uluslararası yarışmalarla dönüşüm alanı haline getirilmesi de bu yaklaşıma getirilen eleştiriler arasında yer almıştır (s.219).



Şekil 2.9 :Yarışma yönetmeliğine örnek projeler (Url-8, 2016).

2.3.1.8 Özel proje alanları vasıtasıyla yapılan uygulamalar

Kent içinde belirli bir kısmın özel proje alanı ilan edilmesi yolu ile yürütülen kentsel dönüşüm projeleridir. Örnek olarak Karaağaç Tekkesi civarının Özel Proje Alanı ilan

edilerek Sütlüce'de kentsel dönüşümün ( ekil 2.10) başlatılması verilebilir. Bu şekilde; kent içinde birbirinden bağımsız parça parça alanlar yaratılmış olmaktadır. Özden (2010), bu kentsel dönüşüm yöntemine getirilen eleştirilerden bazılarını aşağıdaki örnekler ile tanımlamıştır;



Şekil 2.10 : zel proje alanlarına örnek projeler (Url-9, 2016).

- Bütüncül planlama kavramının tümüyle gözardı edilmesi,
- Kent parçaları içinde ayrıcalıklı haklar yaratılması,
- Baştan tanımlanmayan işlevler nedeniyle belirsizlikler ta ması,
- Kent içinde tanımsız ve belirsiz kara delikler oluşturması gibi noktalardır.

2.3.1.9 3621 sayılı kıyı kanununa göre yürütülen uygulamalar

3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun amacı; deniz, tabii ve suni g l ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil  eritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmektir (madde.1). Bu kanun ile eski liman bölgelerinin d n   t r lmesi  n görülmektedir. Zaman içinde Kıyı Kanunu'na getirilen bazı revizyonlar ile, kıyı  eritlerine turizm amaçlı alışveriş merkezleri ve konaklama ünitelerinin yapılması mümkün kılınmıştır. Özden (2010), bu kentsel dönüşüm yöntemine getirilen eleştirilerden bazılarını aşağıdaki örnekler ile tanımlamıştır;

- Özel kanun düzenleme yoluyla üretilen Haydarpaşa projesinde olduğu gibi, Galataport ve Zeyport (Seaport) projeleri ( ekil 2.11)de alana ve kent bütününe büyüklükler, yoğunluklar ve silüet etkileri getirmektedir. Bu anlamda "iddialı" projelerdir.

- Bu projeler, büyük ve küresel yatırımları davet etme özelliğine sahiptirler.
- Turizm ve ticaret eksenli projelerdir.
- Üst ölçekli planlardan bağımsız kararlar içerirler ve bu nedenle bütüncül planlama ilkesi ile ters düşerler.



Şekil 2.11 :3621 sayılı yasaya örnek projeler (Url-10).

2.3.1.10 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanuna göre yürütülen uygulamalar

Çevre ve Şehircilik bakanlığı'nın yayınladığı "Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun" un amacı: "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir" olarak belirtilmiştir (ÇŞB, 2012). Kiraz (2015), kentsel dönüşümün hukuksal faaliyetini tarihler ile tanımlamıştır. Buna göre; ülkemizde yaşanan deprem felaketlerinden alınan dersler ışığında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 16.05.2012 tarihinde kabul edilip, 30.05.2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bundan sonra çeşitli revizyonlara uğrayarak 02.07.2013 tarihinde Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama yönetmeliği adı altında yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Kiraz,2015). Şekil 2.12'de görülebileceği üzere 2015 itibarı ile Kadıköy, Beşiktaş ve Bakırköy gibi kent merkezlerinde yaygın olarak gördüğümüz parsel yada tek bina bazında kentsel dönüşüm türü 6306 sayılı kanun çerçevesince uygulanmaktadır.



Şekil 2.12 :6306 sayılı yasaya örnek projeler.

6306 Sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ile birlikte, ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyeleri yada TOKİ'nin herhangi bir başlangıç eyleminden bağımsız olarak; kat malikleri ve müteahhitler arasında imzalanan farklı tiplerdeki sözleşmeler ile, parsel bazında kentsel dönüşümün önü açılmış bulunmaktadır. Müteahhitler ile kat malikleri arasında imzalanan en genel anlaşma türü "Kat karşılığı Satış Vaadi İnşaat Sözleşmesi" 'dir. 6306 sayılı yönetmelik ile yapılacak yeni binaların teknik ve idari husuları ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 1 Haziran 2013 tarihinde yayınlanmış olan "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ile belirlenmektedir. Bu prosedür konut projelerinde oldukça yaygın olarak kullanılmaktadır.

2.4 Bina Tasarım Süreci

Mimarlık mesleğinin; tasarım araçlarından, işin yürütülmesine, inşaat malzemeleri satışından şantiye koordinasyonuna kadar geniş bir çalışma alanı vardır. Bu durum; hedefte istenilen ürünün kaotik yapısından kaynaklanmaktadır. Her ne kadar tüm bu farklı meslek dalları aynı amaca hizmet etse de, mimarlık mesleğinin en temel öğretisi tasarım hakkındadır. Bu başlık altında, bina yaşam döngülerinden tasarım evresinde; tasarım ve mimarlık ile mimari tasarım sürecinde çalışan uzmanlar ve sürecin çıktıları bina elde etme süreçleri kapsamında ele alınmıştır.

2.4.1 Tasarım ve mimarlık

Bina yaşam döngüsünün evrelerinin içerisinde, açıklaması belki de en zor olan evre tasarım evresidir. Jones (1970) , tasarım metotlarının literatüre girmesinin 1950'lerde

endüstrileşmiş ülkelerde başladığını ifade eder. Bu zamandan önce mimarlar, tasarımcılar, mühendisler ve mal sahipleri için çizim yapma işi üreten farklı meslek grupları için, tasarım felsefesinin ne olduğuna dair yeterli veri bulunmamaktadır. Bu tarihlerden sonra tasarımın ne olduğuna ilişkin farklı tanımlamalardan bazıları;

- Fiziksel bir strüktürün içinde, doğru fiziksel bileşenleri bulmak (Alexander, 1963).
- Hedef odaklı problem çözme aktivitesi (Archer, 1965)
- Belirsiz durumlarda, yüksek hata riskleri ile karar vermek (Asimow, 1962)
- Finalde oluşacak olan sonuçtan emin olana kadar, yapmak istediğimiz şeyi tekrar tekrar simüle etmek (Booker, 1964)
- İnsanlar ile iletişime geçecek olan parçaları gerçeğe alıştırmak (Farr, 1966)
- Bilimsel disiplinleri, teknik verileri ve hayal gücünü, mekanik strüktürleri, makineyi yada başka bir sistemin nasıl çalışacağını ve hangi fonksiyonları maksimum verim ve ekonomi ile yürüteceğini tanımlamak için kullanmak (Fielden, 1963)
- Kişisel tatmin elde ederek ürün ortaya koymak (Gregory, 1966)
- Oldukça kompleks bir inancın performansını sergilemek (Jones, 1966)
- Gerçek gereklilikler ve tanımlanmış durumlar altında optimum sonuca ulaşmak (Matchett, 1968)
- Şimdinin şartlarından geleceğin olasılıklarına hayali sıçrayış (Page, 1966).
- Yaratıcı aktivite, daha önce var olmayan yeni bir şey 'i yaşama getirme (Reswick, 1965)

Farklı kişiler tarafından yapılan bu tanımlar ile ilgili şaşırtıcı nokta hepsinin birbirinden çok farklı olmasıdır. Görüldüğü üzere, tasarım türleri hakkında neredeyse konu hakkındaki yazar sayısı kadar tanımlama vardır. Bir diğer şaşırtıcı nokta da; tüm bu tanımlamaların içinde çizim yada tasarım yapma ile ilgili hiçbir detayın geçmemesidir. Tüm bu tanımlamalar tasarımın ne olduğu ile ilgili bazı ortak noktalarda da buluşmaktadır (s.4). Jones'un bu tanımlamaları bize, tasarım ile ilgili tanımların çeşitliliğini göstermek için bir başlangıç olarak görülebilir. Tasarımın ne olduğu sorusundan sonra, tasarım başlığı içerisinde mimarlık alt başlığı gelmektedir.

Kuban(1992) mimarlık hakkında; mimarlık sanatının öteki sanatlarla karşılaştırılması, kimliğini biraz daha aydınlığa kavuşturabilir şeklinde ifade eder. Kendisine göre, bunu sanatçıların çalışma süreçlerini inceleyerek yapabiliriz. Ressam; tuvalini önüne alır, herhangi bir konuyu figüratif ya da soyut bir anlayışla işler, yapacağı işin sınırlarını saptamamış olabilir. Ressamın kullandığı malzemelerin ve boyanın kalıcı olabilmesi için uymak zorunda olduğu bir takım gereklilikler vardır, fakat bu gereklilikler resmin biçimini etkilemek zorunda değildir. Başka bir deyişle ressamın özgürlüğü; bir evi gümüşten, taşıyıcı sistemleri de tüyden yapabilen bir mimarın özgürlüğüdür. Sanat türlerinin arasında strüktürel zorunluluklar olarak mimarlığa en yakın olan tür yontu sanatıdır, çünkü yontunun ayakta kalabilmesi için bir takım statik kurallara uyulması gerekmektedir. Ayrıca hacimsel olarak değerlendirilişi ve üç boyutlu oluşu da mimarlığa yakınlığını pekiştirmektedir. Fakat yontucu da kendi içinde bir takım özgürlüklere sahiptir. Yontucu hakkında mimari betimlemeyi temelleri çatısında bir bina yapabilen mimarınkine benzetebiliriz. Görüldüğü gibi bu sanat türlerinin her birinin meydana gelmesinde mimarlıktan farklı ve daha özgür bir yan vardır.Croce(1949) diğer sanat türleri için de bir takım kısıtlamalar olduğundan bahseder ve bunları; sonsuz büyüklükte bir resim yapamazsınız yada bir tiyatro oyununun 10 saat sürmemesi gerekir gibi örnekler ile açıklar. Fakat kısıtlamalar konusundaki benzerlik burada biter. Nitekim Picasso'yu kısıtlayan etkiler, Le Corbusier'i kısıtlayan etkilere göre çok zayıf kalır. Mimarlık ancak inşa edildiği zaman var olur. Mimari güzelliği doğuran şeyin iyi bir strüktür ve doğru bir işlev çözümü olduğu da çok söylenmiştir. Sadece sanat yapıtı olma açısından Croce'yi yineleyerek, bütün var olan koşulların sanatçının malzemesi olduğunu ifade edebiliriz. Asıl sorun, sanatçının bu verilerin hepsine egemen olarak, kişisel bir görüşün bütünlüğü içinde, var olan koşulların sentezini yapmasını ve uygulamayı sanat düzeyine çıkartmasıdır. Bu sentezin başarılı sayılmasının belirli kuramsal güzellik ölçülerine ne derece bağlı olduğunun henüz saptanmadığını ve kültürel bir öznellik içinde yargılandığını söylemek yanlış olmaz (s.59).

Bina yaşam döngülerinin evreleri içerisinde kullanıcı ile en yoğun ilişkiye giren evre tasarım evresidir. Diğer evreler daha çok sürecin ana fikre uygun olarak yürütülmesi ile ilgili davranışlar gösterirlerken, oldukça öznel konular olan tasarım ve mimarlık ile ilgili konuların diğer süreçlere adapte olabilmesi için mimari tasarım sürecinin

kendisinin, mimari tasarım ekiplerinin ve sonuç ürünlerinin iyi değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.4.2 Mimari tasarım süreci

Bina yapımı olarak mimari tasarım sürecini ele aldığımızda oldukça lineer bir süreç olduğu düşünülebilir. Ancak mimari tasarım sürecinin bileşenleri ve kendi içindeki kompleks dokusu; bina yapımının tüm evrelerine yön veren başlıkları içermektedir. Araz (1993) 'a göre geleneksel mimarlık eğitiminde mimarlık, sezgisel olarak sonuca giden bir yol olarak görülürken, 1960'lar sonrasında tasarımın önündeki sezgiselliğe karşı çıkılarak, mimari tasarımda sürecin de tasarlamasının önemine değinilmiş ve mimari süreçler bilimselleştirilmiştir (s.4). Cross (2006) mimari tasarım süreçleri hakkında yaptığı araştırmalara, mimarların, farklı bilim dallarında yetişmiş kişiler ile düşünme adımları olarak nasıl farklılıkları olduğuna değinerek başlar ve bunu Lawson (1979) 'un örneği ile özetler. Buna göre; tasarım davranışı ve problem çözme yetileri gerektiren bir takım problemleri mimarlık öğrencileri ve bilim öğrencileri olarak ayırdığı iki farklı denek grubunda uygulamıştır. Bu deneyde denek grupları birbirlerinden farklı davranışlar göstermiştir. Bilim öğrencileri problemleri sistemselsel olarak parçalara ayırma ve bu parçaları sistemselsel olarak keşfederek, parçaların kendi temel kuralları içerisinde nasıl davranışlar sergileyebileceklerine odaklanırken, mimarlık öğrencilerinden oluşan grubun; problemlere farklı kombinasyonlarda çözümler üreterek ve üretilmiş bu çözüm kombinasyonlarını eleyerek ulaşmaya daha istekli oldukları gözlemlenmiştir. Bu çalışma bilim öğrencilerinden oluşan grubun problem çözümüne analiz ederek yaklaşırken, mimarlık yada tasarım grubunun problem çözümüne sentezleme yöntemi ile yaklaştığını betimler (s.22). Bahsedilen olay sadece bir örneklemeden yola çıkılarak hazırlanmıştır ve bilimin konuyu anlama süreci veya mimarlığın konuyu anlama sürecinin tamamını yansıtmaması beklenmez. Fakat bu olay bize; mimarlık ile ilgili karar alma ile tasarım süreçlerinin, bilim ve mühendislik ile ilgili karar alma ayrışabileceği konusunda fikir verir.

2.4.2.1 Mimari tasarım sürecinde görev alan uzmanlar

Her ne kadar mimari tasarım süreci başlığının içinde "mimar" sıfatı geçse de, mimari tasarım süreci, aslında disiplinler arası yürütülen bir süreçtir. Mimari tasarım süreci kendi içerisinde düşünsel boyuttan yerinde yapılan imalatlara kadar uzandığından

süreç işlenirken sürece müdahil olan herkes süreci etkiler. Öncelikli olarak statik, mekanik ve elektrik proje müellifleri olmak üzere, uygulamacı firmalar, imalatta görev alacak ekiplerin yetkili kişiler, yerel otoriteler ve müteahhitler mimari proje sürecine müdahil olurlar. Burada mimarin yapılması gereken en önemli nokta projenin düşünce özünü kaybetmeden gelen talepleri karşılayabilecek bir proje ve bir süreç oluşturmaktır.

2.4.2.2 Mimari tasarım sürecinde iletişim yöntemleri ve sürecin çıktıları

Mimari tasarım süreçlerinin çıktıları projenin genel işleyişi içerisinde içselleştirilen verilerin tasarım ve mimarlık süreçlerinden geçirildikten sonra başka formlara dönüşerek yansıtılması olarak düşünülebilir. Mimari tasarım ifadelerinin en yaygın formu çizime bağlı yapılan ifadelerdir, çünkü çizim ortamında form, ölçek ve fonksiyon ile düşünceler bir arada gösterilebilmektedir. TMMOB 'un yasal olarak mimari sürecin çıktıların gerekliliklerini ifade ettiği listelemesi aşağıdaki gibidir;

1. etüd çalışmaları
2. ön proje çalışmaları
3. kesin proje çalışmaları
4. uygulama projesi iş aşaması
5. sistem ve montaj detayları iş aşaması
6. imalat detayları iş aşaması
7. teknik şartnameler iş aşaması
8. ihale belgelerinin hazırlanması iş aşaması
9. ihale yapılması iş aşaması altında incelenmektedir.

Tüm bu başlıkların kendi içlerinde çizim tipine ilişkin örnek olarak 1/500 ölçeğinde vaziyet planı gibi birtakım öğeleri bulunmaktadır (2006). Her ne kadar mimari sürecin çıktıları lineer olarak birbirini takip eden ve büyük ölçekten küçük ölçeğe doğru inen bir dizgi olarak görülse detasarlama süreci ve binanın kendi bünyesi bu kadar kararlı kuralları kabul etmez. Nitekim, mimari tasarım sürecinin içerisindeki zenginlik de farklı yolların izlenmesi ile ortaya çıkan çeşitlilikten kaynaklanmaktadır.

2.5. Bina Yapım Süreci

Bina yaşam döngüsünün yapım evresinde mevcutta yapılacak olan bir projeye yaklaşım türleri uluslararası literatürde kabul edilmiş olan metotlar çerçevesinde araştırılarak bu metotların avantajları ve dezavantajları sunulmaya çalışılmıştır.

2.5.1 Proje teslim yöntemleri

Bu bölümde, binaların yaşam döngüleri; kendilerini oluşturan bina sistemleri ve bina elemanlarının dışında, yapım sürecinde izlenen metotlar ve sözleşmeler ile de birebir ilişkilidir. Bina yapım sürecinde dünya çapında kullanılan proje teslim metotları ve sözleşme tipleri incelenmiştir. Ülkemizde yürütülen bina elde etme süreçlerini, imar yönetmelikleri, proje teslim metotları ve sözleşme tipleri ile birlikte ele aldığımızda; uluslararası literatürün dışında, yerel olarak özelleşmiş metotların da yoğun olduğu gözlemlenmektedir. Bina stokunun yenilenmesi gibi kentsel anlamda büyük bir organizasyonu kapsayan bu süreç, aynı zamanda bina üretimine müdahil olan farklı iş kalemlerindeki katılımcıların tecrübe ve kabiliyetlerini arttırarak onlara katma değer katan bir süreç olmalıdır. Yapılan işin yürütme biçiminin, dünya standartlarında hangi metotlara karşılık geldiğini anlama konusundaki farkındalık; hem işin kalitesini, hem de ürünün performansını arttırıcı bir etki yapacaktır.

Mal sahiplerinin istedikleri projeyi elde etmek için seçebilecekleri çok farklı seçenekler vardır. Bunların arasından, istenilen ürünü elde etmek için seçtikleri yol haritası bize proje elde etme sürecini tarifler. Tüm bu seçenekler kendi içlerinde farklı iş akışlarını ve riskleri barındırırlar. Clough bina yapım sürecini esnek bir süreç olarak tarifler. Mal sahipleri, kimi zaman inşaatın süresini ve maliyetini düşüren kararları doğru iş yürütme metotlarını seçerek verebilirler. Başarılı bir inşaat süreci, mal sahibi tarafından, iş henüz başlamadan verilmiş kararlara bağlıdır (Clough, 2015). Bu bağlamda, işin yürütülmesi ile ilgili kullanılacak olan metot, işin yüklenicileri ile olan ilişkiler, işin tasarımcıları ve riskleri ile olan ilişkiler ve tüm bu süreç, en az bitmiş ürünün kendisi kadar değerlidir.

Her proje teslim metodu, kar amacı güden mal sahibi ve kar amacı güderek hizmet veren kurumlar arasındaki risklerin paylaşımını içerir. Ritz, her binanın teklif, ihale ve sözleşme gibi süreçlerinin kendisine özel olduğunu tarif eder. Bu bağlamda ne kadar çok mal sahibi varsa o kadar çok proje yürütme metodu yaklaşımı vardır

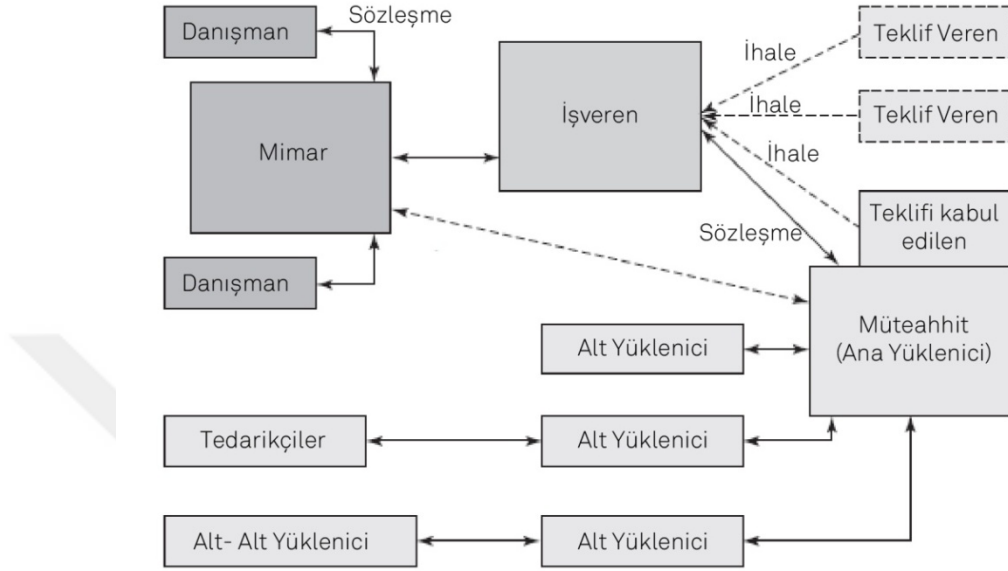
diyebiliriz. Öyleyse, Amerikan Mimarlar Enstitüsü (AIA), ve Müteahhitler Birliği (AGC) tarafından tanımlanan proje teslim metotları tüm bu yaklaşımlar içinde boş antetler olarak değerlendirilebilir (1994).

Bina elde etme metotlarını yaygın olarak üç ana başlık altında inceleyebiliriz. Bunlar; tasarım/ihale/yapım metodu, tasarım/yapım metodu ve proje menajeri yapım yönetimi metodudur. Tüm bu metotlar, kişiler ve kurumlar arasındaki informel yaklaşımlar ile projeye ait olasılıklar bütünü de düşünüldüğünde oldukça elastik bir yapı ile karşılaşılır. Bu metotlar, kimi zaman alt varyasyonları yada birbirleri ile kombinasyonları ile birlikte kullanılabilirler. Bu durum, bize oldukça zengin karar kümelerini tarif eder.

2.5.1.1 Tasarım/ihale/yapım metodu

Günümüzde yaygın olarak kullanılan proje teslim metotlarından biri tasarım/ihale/yapım metodudur. Bu metot kimi zaman geleneksel metot olarak daadlandırılmaktadır. Knutson ve diğ. (2009) 'ne göre geleneksel metodun ana teoremi; önceden tariflenmiş bir projeyi, hangi ekibin uyguladığına bakılmaksızın, tanımlanmış bir ürün haline getirme işlemidir (Bölüm 3). Geleneksel proje yönetimi metodunda; mal sahibi, piyasadaki bir tasarım profesyonelinden hizmet alır. Hizmet alınan bu tasarım profesyoneli hem tasarımı hem de bu tasarımın gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan dokümantasyonu mal sahibi adına üretir. Mal sahibi, bu verileri kullanarak farklı ana yüklenici firmalardan teklifler alır ve en uygun gördüğü firmayı seçer. Benzer bir yol haritası devlet ihalelerinde gözlenebilmektedir. Ana yüklenici firma altyükleniciler ile anlaşmalar yapabilir veya kendi bünyesinde işin tamamını üstlenebilir. Yüklenici firmanın tek amacı işin yerinde üretilmesi ile ilgilidir. Clough, tasarım/ihale/yapım metodunun kendi ismini yapılan işin süreçlerinden aldığını söyler. Bu bağlamda tasarım/ihale/yapım metodu lineer bir metot olarak tariflenir. Tasarımcının tasarım/ihale/yapım metodundaki ana işlevi; kapsamı ve bütçesi belirli olan bir işi tasarlamaktır. Mal sahibi ile tasarımcı arasında yapılan anlaşmalar genel olarak tasarımcının projeye ilişkin çizimlerini ve ihale sürecine yön verecek doküman setlerini hazırlamasına dayanır. Tasarım/ihale/yapım metodunun tüm süreçlerinde, tasarımcı önemli bir rol oynar. İhale süreci bittikten sonra işin takibine yönelik hususlarda mal sahibi adına görevler alır (2015). Şekil 2.13'te bu metodu açıklayan örnek bulunmaktadır. Bazı durumlarda

mal sahibi kendi adına çalışacak tasarım profesyonellerini işe alarak işin takibini ve kendisi adına karar verilmesini de sağlayabilir. Yükleniciler ve mal sahipleri ile olan ilişkilerde tasarımcının yönlendirmeleri kritik rol oynamaktadır.



Şekil 2.13 : Tasarım/ihale/yapım metodu örnek diyagramı (CSI, 2011).

Geleneksel metodun en önemli avantajı; kapsamı ve girdileri tanımlanmış bir işin, sabit fiyatlandırmaya dayalı sözleşmeler üzerinden ihale edilmesidir. Piyasadaki rekabeti kullanan mal sahibi en düşük fiyatı elde etmeye çalışır. Buna ek olarak, geleneksel yönetim metodunda mal sahipleri risklerin ana yüklenici tarafından üstlenilmesini sağlarlar. Böylece proje süreçlerinde sadece kilit noktalara müdahil olarak işlerin yürütülmesi sağlanmış olur. Geleneksel yapım yönetim anlayışındaki mal sahibi olarak tanımlanan kişi veya kurumlar ile ana yüklenici arasında imzalanacak anlaşma muğlaklıklara ve kör noktalara açık olduğundan mal sahibi avantajlı durumdadır.

Her ne kadar avantajları olsa da, geleneksel yapım yönetiminin kendi içinde dezavantajları da vardır. Geleneksel metot ile yürütülen projelerde; proje süreçleri parçalara ayrılmıştır. Bu durum, projenin tasarım süreci ve uygulama süreci arasında iletişim kopukluklarına neden olmaktadır. Jackson'a göre geleneksel metot ile yürütülen bir projenin, başlangıç aşamasındaki süreçlerinin üst üste yapılmasını sağlamak mümkün değildir. Yüklenici ihalelerinin açılabilmesi için tasarım

dokümanlarının bitmiş olması gerekmektedir. Buna ek olarak, tasarım ve ihale süreçleri bitirilip uygulamaya geçildikten sonra kimi zaman uygulamanın birbirini takip eden süreçleri içerisinde önceden öngörülemeyen kilit kararların alınması gerekmektedir. Bu gibi durumlarda tasarımcı tekrar sürecin içine dahil edilmekte, tasarım ve ihale süreçlerinin tekrarlanması gerekmektedir. Tüm bunlar işin teslim sürecinde aksamalara neden olmaktadır (2011). Teoride tasarım/ihale/yapım metodu en ucuz metot olarak görülse de pratikte aksaklıkları bulunmaktadır. Knutson (2009) 'a göre tasarım/ihale/yapım süreci en pahalı metotlardan biridir. Tasarım/ihale/yapım metodunun ihale sürecinde tanımlanan iş, en düşük ihale ile seçilen yükleniciye verildiğinden, sonuç ürün; en düşük kalitede işin teslim alınması olarak öngörülebilir. Bazı durumlarda yükleniciler projenin belirli kısımlarının değiştirilmesini talep etmektedirler. Bunlara ek olarak her proje teslim metodu gibi, ihaleye düşük miktar ile girip seçilen yüklenici kaliteli iş yapan bir yüklenici olduğunda oldukça etkin bir metottur (Bölüm 3).

Günümüzde oldukça yaygın olarak kullanılan geleneksel yapım metodu anlayışı kendi içinde avantajlarını ve dezavantajlarını barındırır. Zaman ile ilgili sınırlamaların zorlayıcı olmadığı projelerde etkin olarak kullanılabilecek bir metot olarak görülmektedir. Mal sahipleri, tasarım profesyonellerinden aldıkları veriler ile birlikte sonuç ürünün maliyetini önceden bildiklerinden, sabit fiyatlı teklifler alırlar.

2.5.1.2 Tasarım/yapım metodu

Tasarım/yapım metodu geleneksel yapım yönetiminden farklı olarak, İşin tamamının mal sahibi tarafından tasarım ve uygulamayı yöneten bir firmaya verilmesini tarifler. Tasarım ve uygulama işlerini üstlenen bu firma; kendi içerisinde iş kalemlerini üstlenebilir, başka firmalar ile adi ortaklıklar kurabilir veya alt yükleniciler ile anlaşabilir. Tasarım ve uygulama metodunun geleneksel yönetim metodundan temel farkı, tasarım ve uygulama süreçlerinin aynı çatı altında yapılmasını tanımlamasıdır. Şekil 2.14'te bu metodun temel mantığı anlatılmaktadır. Levy, mısır piramitlerinin inşaatında da kullanılan tasarım/uygulama metodunun, endüstri bazlı bir metot olduğunu ifade eder. Bunun yanı sıra, günümüzde geleneksel metot; tasarım/ihale/yeniden tasarım/ yeniden ihale ve yapım süreci gibi bir hal almıştır. Buradan yola çıkarak tasarım/uygulama metodunun tasarım/ihale/uygulama metodunun zayıf yanlarını güçlendiren bir alternatif olarak bakabiliriz. İngiltere'de

yükünün büyük bir kısmını oluşturduğunu ifade eder. Günümüzde dışarıdan hizmet alan çoğu firma çalışan sayılarını düşürmüştür ve sadece işin yürütülmesine ihtiyaç olacak kadar sayıda çekirdek personel bulundurmaktadır. Tasarım/uygulama şirketleri mal sahipleri yada müteahhitlere, geniş bir teknik kadroları olmadan da yürütebilecekleri paket hizmetler vermektedirler. Bu bağlamda tasarım/uygulama metodu günümüzün modern iş felsefesine oldukça yatkındır (2009). Bunun yanında tasarım uygulama metodunun mal sahibi açısından temel dezavantajı işin tamamının bir bütün olarak verilmesidir. Firmanın kendi içindeki dinamikleri mal sahibinin sonuç ürüne müdahil olmasını kısıtlayabilir ve bu durum mal sahibi açısından sonuç üründe beklenmedik durumların oluşmasını doğurabilmektedir. Ayrıca tasarım uygulama firması kendi içinde bir bütün olarak çalıştığından proje içinde oluşabilecek hataların mal sahibine aktarılmadan giderilebilmesi tehdidini bünyesinde barındırmaktadır.

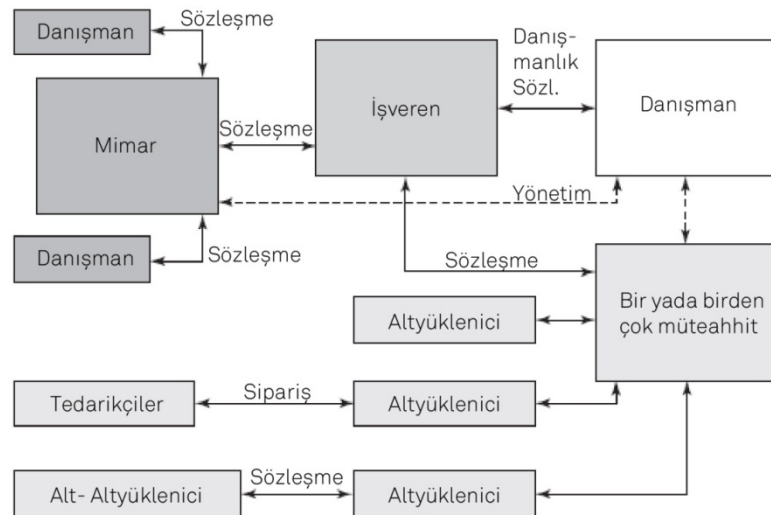
Tasarım/yapım metodu günümüzde genellikle yoğun teknik bileşenleri içeren projeler için kullanılmaktadır. Büyük üretim hacmine sahip fabrika projeleri bu metodun en iyi örnekleridir. Tasarım ve uygulama yapan ekiplerin kendi içindeki uyum ve koordinasyonu bu gibi projelerde en önemli rolü oynamaktadır.

Tasarım/yapım metodunun içerisinde yer alan bir başka örnek de yap/işlet/devret modelidir. Yap/işlet/devret modeli tasarım/yapım metodunun alt varyasyonlarından biri olarak değerlendirilebilir. Devlet ihalelerinde oldukça yaygın kullanılan bir model olarak karşımıza çıkmaktadır. Literatürde yap/işlet/devret (*en.build/oparete/transfer*) olarak yer almaktadır. Polatkan (1997), yap/işlet/devret modelini; "Devlet, kamu kuruluşları veya bunların gözetim ve denetiminde özel sermaye şirketlerinin toplumda ortak ve genel bir ihtiyacın tatminine dönük olarak sundukları devamlı ve düzenli etkinlikler" olarak tanımlamaktadır (Polatkan, 1997). Yap/işlet/devret modelinin kamu ihalelerinde, yapılan işin kamuya verdiği hizmetin, işi yapan bünyeden daha önemli olduğu vurgulanmaktadır. Kamu ihalelerinden bağımsız olarak yap/işlet/devret modeli; yapılan bir işin belirli bir süre işletilmesini tanımlar.

2.5.1.3 Danışman yapım yönetimi

Danışman yapım yönetimi metodunda mal sahibi, tasarım hizmeti alacağı bünyenin yanında inşaat sürecini yönetecek bir yapım yöneticiliği kurumu ile anlaşır.

Danışmanlık hizmeti veren kişi yada kurumlar, verdiği hizmete göre; projelerin farklı noktalarında geniş sorumluluklar alır. Bu sorumluluklar proje hizmetleri ile sınırlı olup, yüklenici sıfatını içermez. Danışman yapım yönetiminde; danışmanlık hizmeti veren firma, mal sahibinin elini güçlendirerek doğru adımları atmasına yardımcı olur. Knutson, belirli bir konu hakkında yaygın bilgi birikimine sahip bir danışman, proje ile erken tasarım süreçlerinden itibaren çalışmanın, proje açısından oldukça yararlı olup, riskleri azalttığına dikkat çeker. Danışman; inşaat metotları, inşaat malzemeleri ve kullanılacak teknoloji ekipmanları ile ilgili seçim konularında tecrübeli olup, projeye yön vermektedir. Bu metodun ana amacı, mal sahibi açısından maliyet ve takvim ile ilgili risklerin azaltılmasını sağlamaktır. Farklı menajerlik firmalarının geçmişlerini inceleyen mal sahibi, hangi firma ile çalışacağı konusunda fikir edinmiş olur (2009). Şekil 2.15'te bu metodun işleyişi aktarılmaya çalışılmıştır. Danışman metodunun bazı varyasyonlarında; mal sahibi, proje menajerinin, tüm proje için bir fiyat belirlemesini ve bu fiyatın aşılardan projenin tamamlanmasını istemektedir. Bu durum menajerin risk aldığı bir yapıyı tarifler. Levy, bu gibi durumlarda; proje menajerinin projenin yürütülmesi ile ilgili bazı kararlarının tamamen mal sahibinin yararı adına düşünölemeyebileceğini ifade eder. Fakat yine bu durumda proje menajerliği bürosunun pazardaki ünvanını korumak adına riskli kararlar alabileceği öngörölür (2006).



Şekil 2.15 : Danışman yapım yönetimi örnek diyagramı (CSI, 2011).

Danışman yapım yönetimi metodunun diğer metotlar ile ortak olduğu noktalar vardır. Geleneksel metot ile temel metodu ile arasındaki temel benzerlik; tasarım ekibi ile

bina yapım süreçlerini yönetecek ekibin koordinasyonunu sağlamasından ileri gelmektedir. Proje yapım yönetimindeki ekiplerin arasındaki olumlu ilişki ve koordinasyon korunmalıdır, aksi takdirde proje yapım yönetimi metodunun tüm avantajları dezavantaja dönüşebilmektedir. Emlak sektöründeki bazı benzerliği projenin farklı kalemlerindeki işleri mal sahibinin kendisinin alt yüklenicilere vermesidir. Bu durum mal sahibi adına işlerin kontrol altında tutulmasını sağlamaktadır.

2.5.2 Sözleşme Tipleri

Bina yapım süreci içerisinde ana yüklenici ile alt yükleniciler arasında bazı sözleşmeler imzalanmaktadır. Bu sözleşmelere en genel örnekler; iş sözleşmesi ve iş güvenlik sözleşmesidir. Sözleşme tipleri başlığı altında bina yapım sürecindeki imalatları tanımlayan iş sözleşmeleri genel olarak üç başlık altında ele alınmıştır, bunlar; sabit fiyat tipi sözleşmeler, birim fiyat sözleşmeleri ve maliyet + kar tipi sözleşmeler'dir.

2.5.2.1 Sabit fiyat tipi sözleşmeler (Götürü bedel tipi sözleşmeler)

Sabit fiyatlı sözleşmeler aynı zamanda "götürü bedel sözleşmeler" olarak da adlandırılmaktadırlar. Levy (2012), sabit fiyatlı sözleşmelerde izlenilen yolun mal sahibine bağlı olarak çalışan tasarım ekibinin hazırladığı dökümantasyonlara göre ihale açılmasını ve yüklenicilerin de fiyatlarını bu dökümanlara bağlı olarak kesinleştirmeleri olduğunu öngörür. Bu dökümanlarda oluşabilecek bir sapma veya işin bağlantısı yapıldıktan sonra mal sahibi tarafından istenecek bir revizyon sabit fiyata ek olarak bir talep değişimi olarak tanımlanacak ve tekrar fiyatlandırılacaktır (s.26). Amerikan Mimarlar Enstitüsü (AIA) 'nın A101 (2007) sayılı mal sahibi ve yüklenici arasında sabit fiyat sözleşmeler hakkındaki standardında sabit fiyatlı sözleşme ihalesi açılırken mal sahibinin yüklenicilere sunması gereken dökümanlar; detaylı çizimler ve ayrıntılı anlatımları içeren belgeler olup tüm bu dökümantasyonlar sözleşmenin bir parçası olarak tanımlanmıştır ve sözleşmelerin ekler kısmına konulmaları gerekmektedir (s.2) denmektedir. Bir işin tüm kalemlerinin götürü bedel usulü ile bir yükleniciye verilmesine anahtar teslim (en.turnkey) tipi sözleşme tanımı yapılmaktadır.

Sabit fiyat sözleşme tipi ile işlerin yürütülmesini sağlayan mal sahipleri, giderlerinin ne olacağını bildikleri imalatlar için iş başlamadan önce kesin fiyatlı teklifler alırlar. Farklı yüklenici firmalardan gelen teklifleri kıyaslayan mal sahipleri, ihalenin fiyatını düşürmek ve istedikleri firma ile anlaşabilmek için büyük bir avantaj sağlarlar. Aynı zamanda elde edilen teklif verileri firmalar için pazar yoklaması anlamına da gelmektedir. Buna rağmen sabit fiyat sözleşme tipinin bazı dezavantajları da vardır. Gould ve Joyce (2000) 'a göre, sabit fiyat tipi sözleşmelerin en önemli dezavantajı; ihalenin doğruluğunun hazırlanan keşif ve metraj dökümantasyonlarının doğruluğu ile belirlenmesidir. O halde sabit fiyat sözleşme tipi ile yürütülen bir işte, işin içeriğinin revize edilmesi yada ihale için hazırlanmış olan dökümantasyonların hatalı olması gibi sebepler nedeni ile yapılacak olan işin tekrar ihale aşamasına dönerek tekrar tartışılması gerekmektedir. Bu durumda yerindeki imalatlara başlanamayacak, tasarım işlerini yapan kişilerin dökümantasyonları revize etmesi yada tekrar çalışmaları beklenecektir. Benzer bir durum tasarım/ihale/yapım proje teslim metodunun endemik sorunlarını yansıtır ve imalat süreçlerini üst üste yaparak işin hızlandırılması olasılığını ortadan kaldırır (2000).

Sabit fiyat sözleşme tipi, işin maliyetinin kesin olarak bilinmesi istenilen ve zaman kısıtlaması bulunmayan projeler için tasarım/ihale/yapım proje teslim metodu ile birlikte kullanıldığında uyumlu bir kombinasyon oluşturmaktadır. İşin riskleri en aza indirmek isteyen mal sahipleri tarafından kullanılabilir. Fakat projenin yürütülmesi içinde sürececek aksaklıkların ve yanlışlıkların giderilmesinin daha uzun zaman alacağı unutulmamalıdır.

2.5.2.2 Birim maliyet tipi sözleşmeler

Birim maliyet tipi sözleşmelerde mal sahipleri, yüklenicilerden; birimler ile tanımlanmış imalatlar için birim fiyat teklifleri isterler. Clough ve diğ. (2015), kullanılacak malzemelerin miktarlarının ve yapılacak işçiliğin kesinleştirilemediği projelerde birim maliyet tipi sözleşmelerin genel olarak kullanıldığını tariflerler. Bu tip sözleşmelerde yaklaşık metrajlar mal sahibi tarafından ihaleye girecek olan yüklenicilere sunulur ve bu miktarlara göre birim fiyatlarını vermeleri istenilir. Mal sahibi kendisi için en karlı anlaşmayı seçer ve işin sonunda yapılacak olan gerçek metrajı göre yüklenicilere hakedişlerini öder (Clough ve diğ., 2015). Birim maliyet tipi sözleşmelerde yükleniciler birim fiyatı hesaplarlarken mal sahibi tarafından

kendilerine verilen her türlü çizimi ve tanıma ilaveten yerinde yapılacak olan her türlü aktiviteyi fiyatlarının içine koyarlar. Bu fiyat, yüklenicinin kullandığı yada hizmet aldığı; malzeme, işçilik, iş güvenlik ve sigorta giderleri, lojistik destek gibi farklı kalemlerin birime dayalı özetidir. Bu fiyat içindeki tüm parametreleri birbirleri ile bir bütündür ve işin niceliğine göre değişebilir. Hendrickson ve Au (1989), birim fiyat hazırlanırken izlenilecek olan yöntemin farklılaşabileceğini belirtirler ve iki tip birim fiyat hesaplama yönteminden bahsederler, bunlar ön hesaplama ve detaylı hesaplama yöntemleridir. Ön hesaplama yönteminde kimi zaman farklı iş kalemleri birleştirilerek birim fiyat verisinin içine katılmaktadır. Detaylı hesaplama metodunda ise tüm iş kalemleri net olarak ayrıştırılmıştır. Bu durumlarda işin içeriğindeki organizasyon dikkate alınarak doğru fiyat verme yönteminin izlenmesine dikkat edilmelidir (1989).

İhaleye girecek olan tüm yükleniciler mal sahibine birim fiyat tekliflerini verdikten sonra mal sahibi kendi bünyesinde fiyatları etüt eder. İşin sözleşmesi yapıldıktan sonra yapılan işin hakedişi yerinde yapılan imalatların birimleri ile ölçülür. Bu tip sözleşmelerde, ihaleye girerken tahmin edilen değer değil, yerinde yapılan imalat ile sabit kesin değer baz alınır. Goldhaber ve diğ. (1977) 'ne göre birim fiyat tipi sözleşmeler ile yürütülen projelerde imalatı tamamlanmış olan iş kalemleri için mal sahibine bağlı bir keşif ekibinin yerinde yaptıkları metraj çalışmasının ödemeler için esas teşkil ettiğine işaret eder. Yerinde inceleme yapan ekipler, sözleşme çerçevesinde tanımlanmış olan giderleri inceleyip rapor ederler (s.86).

Birim maliyet tipi sözleşmelere örnek olarak kazı ve iksa işleri gösterilebilir. Ayrıca piyasada işin tamamının tanımlanmasının zor olduğu ağır mühendislik işlerinde de çok sık rastlanılan bir sözleşme tipidir. Bu sözleşme tipi ile yürütülen bir işte işin yapım süreci herhangi bir tasarım dökümantasyonunu beklemeden başlayabildiğinden farklı kalemlerin süreçleri üst üste yapılarak zamandan kazanç sağlanabilir.

2.5.2.3 Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmeler

Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmeler, işin maliyeti ve maliyetini içeren alt parametrelerinin yanı sıra yüklenicinin karının da işin içine katılarak hesaplanması ile oluşturulan sözleşme tipini tarifler. Yükleniciye yapılacak olan ödemenin belirlenmesinde kimi zaman toplam işin maliyetinin belirli bir yüzdesi kullanılabilir.

Benzer bir şekilde yükleniciye para ile ödeme yapmak yerine sonuç üründen belirli bir pay vermek de maliyet + kar ve ücret tipi sözleşme varyasyonlarına birer örnektir. Nunally (2007) Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmeleri; Maliyet + sabit fiyat tipi sözleşmeler, Maliyet + maliyetin belirli bir yüzdesi tipi sözleşmeler, Garantili Maksimum fiyat tipi sözleşmeler ve maliyet + inaktif ücret tipi sözleşmeler olarak dört ana başlık altında ele almıştır (s.313).

Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmelerde, sabit fiyatlı sözleşmelerden farklı olarak; teklif edilen bedel ile işin tamamlanmasında oluşan bedel arasındaki belirsiz fiyat farkı yoktur. Maliyet + kar ve ücret tipi genel olarak, işin maliyetinden ziyade zamanında yetiştirilmesinin daha önemli olduğu projelerde kullanılmaktadır. Ayrıca bu tip sözleşmelerde işin imalatına başladıktan sonra da yerinde revizyonlar yapılmasına olanak sağlanmaktadır. Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmelerin avantajlarının yanı sıra dezavantajları da vardır. Gould ve Joyce (2000), malsahibinin projeye hatırı sayılır derecede bilinmezler ile dahil olduğunun altını çizerek, Bu açıdan bakıldığında mal sahibi ile yüklenici arasında güven olmasının çok önemli olduğuna değinirler (s.86).

Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmelerde kimi zaman mal sahibi tarafından maksimum fiyat koşulu konulabilmektedir. Maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmelerin alt varyasyonu olan garantili maksimum fiyat tipi sözleşmeler tanımı da yapılmaktadır. Levy (2006)' ye göre garantili maksimum fiyat tipi sözleşmeler sabit fiyatlı sözleşmelerin neden olduğu bazı aksaklıkları gidermektedir. Ayrıca garantili maksimum fiyat tipi sözleşmeler ile yürütülen kalemelerde ana yükleniciler alt yüklenicilere teslim edecekleri dökümantasyonun %60 kadarını hazırladığı takdirde, yerindeki imalata başlanılabilmektedir (s.19). Garantili maksimum fiyat tipi sözleşmeler için sabit fiyat tipi sözleşmeler ile maliyet + kar ve ücret tipi sözleşmelerin harmanlanması örneği verilebilir.



3. BAĞDAT CADDESİ VE ÇEVRESİNDEKİ YÜKSEK NİTELİKLİ YENİ KONUTLARIN YAŞAM DÖNGÜSÜ SÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ

Tezin önceki kısımlarında bir binayı elde etmek için deneyimlenen süreçler; lineer bir zaman çizelgesi kapsamında ele alınmış, birbirini takip eden bu süreçlerin finalde oluşan binayı nasıl etkilediği hakkında çıkarımlar yapılmıştır. Tüm bu süreçler kendi içerisinde akademik kaynakların gösterdiği referanslar doğrultusunda çeşitlendirilerek, bina elde etme süreçleri hakkında bir rota tanımlanmaya çalışılmıştır. İstanbul'da özellikle kentsel dönüşüm yasalarının yürürlüğe girmesinden sonra tüm aktörlerin piyasaya etkin olarak ortak olması ile oluşan dinamik yapı ve bunun getirdiği hızla dönüşen çevre kavramları ile bahsi geçen binaların hangi süreçler doğrultusunda elde edildikleri hakkındaki başlıklar bağdaştırılmaya çalışılmıştır.

3.1 Alan Çalışmasının Amacı ve Yöntemi

Alan çalışması kısmında, yaşanmış örnekler üzerinden bina yaşam döngülerinin incelenmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda sınırlandırılmış bölgeler seçilip, bu bölgelerdeki hızla değişen çevre koşulları içerisinde örneklemeler yapılmış, seçilen bazı binalar detaylı olarak incelenmiştir. Binaların incelenmesi için sürecin içerisinde yer alan ana aktörlerden fikirleri ve projeleri elde edilip tezin kapsamında değerlendirilmiştir. Başlangıçta seçilen 3 ana pilot bölge içerisinde bir tanesine karar verilerek ölçek küçültülmüş, bu ölçeğin içerisinde farklı bina örnekleri detaylı olarak ele alınıp sürdürülmekte olan kentsel dönüşüm yasaları çerçevesinde binaların yaşam döngülerine ait süreçlerin analizleri yapılmıştır. Bölge bazında bina örnekleri verilirken binaların mevcut durumları fotoğraflanmış, eski halleri ile kıyaslanmaları kapsamında internet tabanlı panoramik sokak görüntüleri de çalışmanın içinde kullanılmıştır. Böylece yaşanan çevrenin nasıl değiştiği hakkında gözlemler yapılmıştır.

3.1.1 Alan çalışması için bölge seçilmesi

Alan çalışması için seçilen bölgeler İstanbul'da 2000'li yılların başında dönüşüm altyapısını oluşturacak müteahhitlerin bölgelerdeki gelişimlerini tamamlayıp, 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riskli Alanlar Hakkında Yönetmelik kanunun yürürlüğe girmesi ile bu firmaların hızla etkin oldukları bölgeler ortak paydada ele alınmıştır. Bölgelerin genel karakteristiği kent içinde odak noktalarına yakın ve yüksek alternatifli ulaşım imkanlarına sahip olmaları, binaların fiyat/birim metrekare bazında yüksek ekonomik değerlere sahip olmaları ile dönüşüm faaliyetlerinin başlamasından sonra da bu yüksek değerlerini devam ettirebilmeleridir. Şekil 3.1'de seçilen semtler olarak gösterilmiş olan; Beşiktaş ilçesi Etiler Mahallesi ve yakın çevresi, Kadıköy ilçesi Bağdat Caddesi ve yakın çevresi ve Bakırköy ilçesi Cevizlik Mahallesi ve yakın çevresi alan çalışması için sınırlandırılmış bölgeler olarak seçilmişlerdir.



Şekil 3.1 : Alan çalışması için seçilen semtler.

Kadıköy bölgesinde sürdürülen kentsel dönüşümün dinamikliği ve örneklerin fazlalığı nedeniyle Bağdat Caddesi ve yakın çevresini kapsayan bölge, alan çalışmasının sınırlandırılarak detaylandırılması açısından uygun görülmüştür.

3.1.1.1 Beşiktaş Etiler Mahallesi ve yakın çevresi

Beşiktaş'a bağlı Etiler mahallesini içine alan bölge panoramik konumu ve etrafı ile etkileşimi neticesinde günümüzde belirli bir statünün üzerinde bir değer ile talep görmektedir. Bu bölgede ayrık nizam, ada bazında bitişik nizam ve yoğun site

örnekleri gözlemlemekteyiz. Yerleşim olarak topografyaya göre yönlendirilmiş ulaşım ağlarına dik ikincil ve üçüncül arterler göze çarpmaktadır. Çevredeki bina stokunun genel kullanımları mesken, ofis, kurs, restoran vb. olarak değerlendirilmektedir. Bölgenin ekonomik değeri dolayısıyla hem zamanın sitelerinin modern mimariyi yansıtır unsurları hem de günümüz örneklerinin günümüz mimarlığını yansıtan unsurları güçlü olarak göze çarpmaktadır. Bölgenin odak alanları içerisinde yer yer gözlenen parklar da sosyal yaşantının gelişmesine katkı sağlamaktadır. Bölgedeki birim metrekaresi satış fiyatları 10.000 TL civarındadır. Şekil 3.2'de Etiler mahallesinde bina stokunun dönüştürülmesi kapsamında yürütülen çalışmalar gözlenmektedir. Bölgedeki dönüşüm ritmi Bakırköy'den daha hızlı olmak ile birlikte Kadıköy bölgesinden daha yavaştır.



Şekil 3.2 : Etiler Mahallesi Beşiktaş örneği.

Şekil 3.3'deki örnek arsa yaklaşık 2 sene boyunca şekildeki gibi herhangi bir aksiyon alınamadan kalmıştır. Bu gibi durumlar şehir merkezlerinde sürekli şantiye alanları bırakmaktadır. Şekil 3.4'teki arsa benzer bir şekilde yaklaşık 2 sene boyunca boş olarak durmaktadır. Şekil 3.5'teki Cehver sokak örneğinde mevcut bir bina müteahhit firma tarafından yıkılarak hacim bazında yoğunluğu arttırılmış şekilde tekrar yapılmaktadır. Şekil 3.6'daki örnekte mevcut bir bina yıkılmıştır ve aynı parsel içerisinde yapı yoğunluğu arttırılarak tekrar yapılmaktadır. Eski ve yeni bina karşılaştırıldığında hakim cephe yönlerinin farklılıkları gözlemlenebilir. Şekil 3.7'de

Yanarsu Sokak üzerinde gözlemlenen örnekte mevcut bir bina yıkılmış ve yanındaki yol da parselle dahil edilmiştir. Bina stokunun yenilenmesi kapsamında yapılan bazı müdahaleler yapılı çevrenin değişmesine neden olabilmektedir. Şekil 3.8'deki örnekte birkaç yıl öncesindeki soldaki karede düşük yoğunluklu olarak tasvir edilebilecek bölgede iki yıl içerisinde hem sağ fotoğrafta sağ tarafta konumlanan blok inşa edilmiş, hem de sol taraftaki blokta en az yıkılmadan önceki bina hacmi kadar inşaat yapılmıştır. Şekil 3.9'daki örnekte düşük yoğunluklu mevcut bir bina yıkılarak yenileme çalışmalarına başlanmıştır.



Şekil 3.3 : Nispetiye Caddesi örnek arsa.



Şekil 3.4 : Tepecik Yolu Caddesi örnek arsa.



Şekil 3.5 : Cevher Sokak bina örneği.



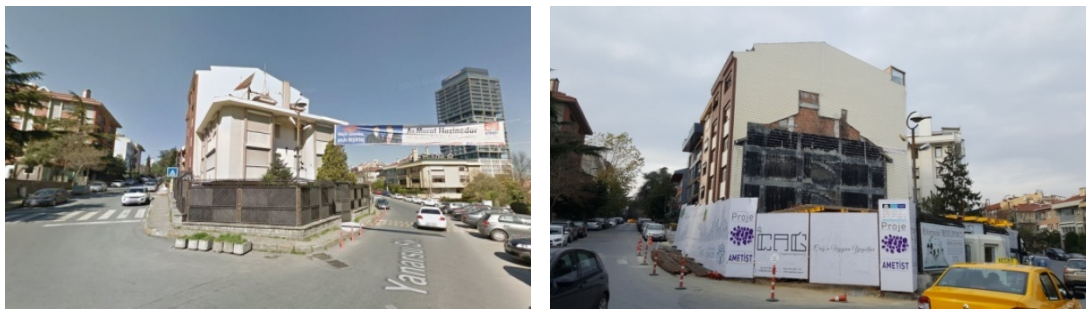
Şekil 3.6 : Yanarsu Sokak bina örneği.



Şekil 3.7 : Yanarsu Sokak bina örneği.



Şekil 3.8 : Demirkent Sokak bina örneği.



Şekil 3.9 : Edincik Sokak bina örneği.

3.1.1.2 Bakırköy Cevizlik Mahallesi ve yakın çevresi

Bakırköy bölgesinde yaya akışının ve sosyal yaşamın yoğun olarak sürdürüldüğü Cevizlik Mahallesi, çalışma için sınırlandırılmış bölge olarak seçilmiştir. Bölgede devam etmekte olan bina örnekleri incelenmiş, inşaat süreci başlamış yada

başlamakta olan binaların arasından örnekler seçilmiştir. Bölgeye baktığımızda genel olarak az katlı binaların, emsal artırımı avantajını kullanarak dönüştürüldüğünü gözlemlemekteyiz. Bölgedeki örnek binalar aşağıda listelenmiştir. Bölgedeki birim metrekare satış fiyatları 6.000 TL civarındadır.Şekil 3.10'da Bakırköy bölgesinden seçilmiş örnek binalar gösterilmektedir. Örnekler genel olarak Bakırköy bölgesindeki ana arterlerin çevresinde tespit edilmişlerdir. Beşiktaş ve Kadıköy bölgesine kıyasla daha seyrek dönüşüm ritmi gözlemlenmektedir.



Şekil 3.10 : Cevizli Mahallesi Bakırköy örneği.

Şekil 3.11'deki örnek binada sol karede gördüğümüz binanın planlama aşamasında 2 katlı binanın aynı taban alanını koruyarak 4 kata çıkarıldığını gözlemlemekteyiz. Şekil 3.12'de herhangi bir müteahhit firma tabelası yada yaşamın azalma belirtisi gözlemlenmeyen örnek binanın 8 ay içerisinde boşaltılarak, yıkım haline geçişi gözlemlenmektedir. Binanın yıkım aşamasında iç ve dış mekân doğramaları, teknik ekipmanlar ve cihazlar mümkün olduğunca dönüştürülmeye çalışılmaktadır.Şekil 3.13'deki binanın mevcut durumundan yıkımı ve tekrar yapılma aşamaları kısa süreler içerisinde gözlemlenmektedir. Diğer örneklerle benzer şekilde yapının normal kat oturma alanı aynı kalırken ölçeği büyümüştür. Şekil 3.14'deki binada bitişik nizam içerisindeki tüm blokta gözlemlenen tek 1 katlı bina dönüştürülerek yerine diğer binalar ile yaklaşık olarak aynı ölçekte bir bina yapılmaktadır.



Şekil 3.11 : Lamibey Sokak bina örneği.



Şekil 3.12 : Muhtar Halil Kral Sokak bina örneği.



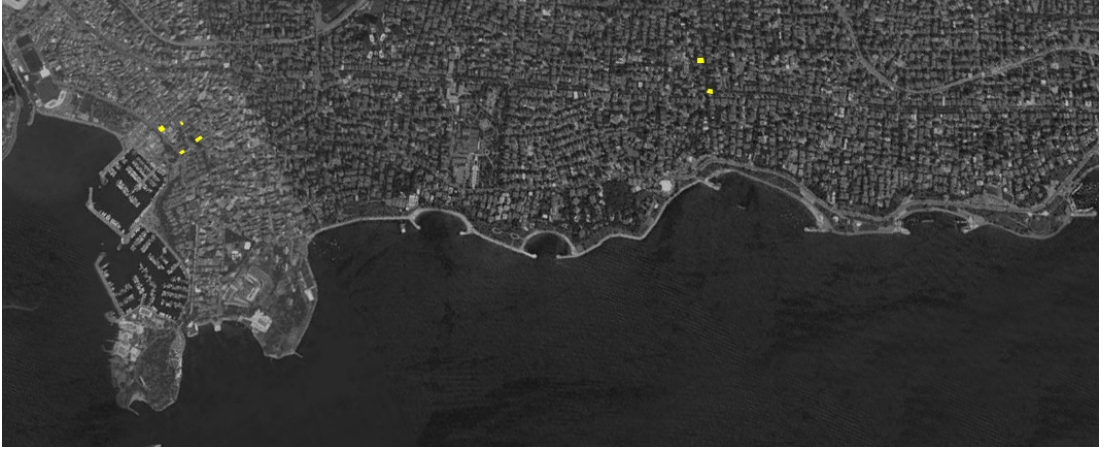
Şekil3.13 :Pancar Sokak bina örneği.



Şekil 3.14 : Ömer Naci Sokak bina örneği.

3.1.1.3 Kadıköy Bağdat Caddesi ve yakın çevresi

Kadıköy İlçesi kentsel dönüşümün ritmini en yoğun olarak yaşayan semt olarak gösterilebilir. 2015 yılı itibari ile her sokağında yaklaşık 2 şantiye bulunmaktadır. Bunun temel sebepleri olarak arsa fiyatlarının çok yüksek olması, ayırık nizam yapılaşma tipinin inşaatın lojistik ile ilgili süreçlerinde katalizör rolü oynaması ve bölgenin bazı kısımlarının bir prestij merkezi olarak görülmesi örnek verilebilir. Bu prestij merkezlerinden en önemlisi Bağdat Caddesi ve yakın çevresidir. Yazıcıoğlu (2010) Bağdat Caddesindeki konut binaların tarihçesi, gelişim ve dönüşümünü incelediği çalışmasında buradaki konut binalarının 1950’li yıllara kadar gittiğini ilgili binaların resim ve tarihçeleriyle ortaya koymaktadır. Ayrıca yine Yazıcıoğlu 2009 tarihli diğer yazısında bölgedeki konut dokusunun bölgenin sonraki kuşaklara nitelikli bir şekilde aktarılabilmesi için korunması gerekli olduğunu belirtmiştir. Bu çalışmalar anılan bölgenin bu tezin alan çalışmasında kullanılması için en doğru örnek olduğunu ortaya koymaktadır. Şekil 3.15’te Kadıköy ve Bağdat Caddesini kapsayan bölge üzerinden verilen örneklerin yerleri işlenmiştir. Mevcut bölgede bina stoku kapsamında yenilenen bina sayısı ve yoğunluğu çok yüksektir. Bölgedeki birim metrekare satış fiyatları 13.000 TL civarındadır. Şekil 3.16’daki örnekte yapıldığı dönemin mimari kriterleri içerisinde bir üslubu olan örnek bina tekrar yapıldığında çevresi ve kendi içerisindeki bütünlüğü kaybetmiştir. Şekil 3.17’deki örnekte binanın çevresi ile olan sınırları sabit kalmak kaydıyla hacmi yukarıya doğru genişlemiştir. Şekil 3.18’de mevcut bir bina yıkılmış ve yaklaşık 2 sene periyodunda yıkılmış bir şantiye sahası olarak beklemiştir.



Şekil 3.15 : Bağdat Caddesi ve çevresi Kadıköy örneği

Şekil 3.19'daki örnekte düşük yoğunluklu bir bina yıkılarak yeniden yapılmaktadır, dönüşüm sürecinde kendi arsa oranlarına göre görece düşük yoğunluklu binalar piyasadaki ana yükleniciler tarafından daha çok talep görmektedirler. Şekil 3.20'deki örnek Kadıköy'de Ethemefendi bölgesinde geçmektedir. Dönüşüm sürecinin tüm semte yansması bina yapım ritmini arttırmaktadır. Şekil 3.21'deki Noter Sokak örneğinde Bağdat Caddesine yakın bazı ana arterlerin dönüşüm sürecinde müteahhitler tarafından ne kadar çok talep gördüğünü özetlemektedir. Nitekim sağdaki fotoğrafın sol tarafında birbiri peşi sıra 3 adet şantiye gözlemlenmektedir. Bu hali ile şehir, eski bir şehrin içindeki parçaların yenilenmesinden çok yeniden kurulmaya çalışılan bir şehri andırmaktadır.



Şekil 3.16 : Fuat Paşa Sokak bina örneği.



Şekil 3.17 :Faruk Ayanoğlu Caddesi bina örneği.



Şekil 3.18 : Ahmet Mitat Efendi Caddesi bina örneği.



Şekil 3.19 :Fuat Paşa Sokak bina örneği.



Şekil 3.20 :Nurettin Ali Sokak bina örneği.



Şekil 3.21:Noter Sokak bina örneği.

3.1.3 Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde mevcut durum

Bağdat Caddesi ve çevresi, özellikle kentsel dönüşüm ivmesinden sonra; müteahhit firmaların ve kat maliklerinin ilgisi ile içinde bulunduğumuz 2015'li yıllarda yoğun olarak dönüştürülmektedir. Bölgenin sosyal donatı olanakları, popülerliği ve bina yerleşimlerinin parsel bazında ayırık nizama uygun olarak gelişmesi ile dönüşüm için gerekli altyapılar sağlanmıştır. Nitekim Bakırköy ve Beşiktaş bölgesinin genelinde görülen bitişik nizam binalar, bina yapımının lojistik gereklilikleri düşünüldüğünde; parsel bazında dönüşümden çok, ada bazında dönüşüme daha yatkındır. Son 10 yılda izlenen politikalar neticesinde, Kadıköy bölgesindeki dönüşüm parsel bazında dönüşüm olarak gelişmiş ve bu şekilde devam etmiştir. Mevcut durumda inşaat çalışmaları hızla devam etmektedir.

3.2 Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresindeki Yeni Binaların Yaşam Döngülerinin Değerlendirilmesi

Örnek çalışmalarda, seçilen binaların elde edilme süreçleri incelenmiş ve bu süreçler hakkında yorumlar yapılmıştır. Aynı bölgede seçilen binaların bazı süreçleri birbirleri ile benzerlikler gösterse de farklılaşan kararlar ve bunu takip eden sonuçlar üzerinden örnekler verilmiştir. Binaların zaman çizelgesindeki başlangıçları olarak gösterilen zamanlama; içerisinde kullanıcıların yaşadıkları halihazır eski bina olarak ele alınmış, bitişleri olarak gösterilen zamanlama ise anahtar teslimlerinin yapıp kullanıcıların tekrar yerleştirilmesini takiben binaya kullanım izni verilmesi ve resmi olarak tapularının teslim edilmesi olarak ele alınmıştır. Binaların teslim edildikten sonraki kullanım evreleri ayrı bir başlık olarak görülmüş ve çalışmanın içerisine dahil edilmemiştir. Bazı örneklerdeki binalar hali hazırda inşaat halinde olduklarından devam etmekte oldukları belirtilmiş buna rağmen genel strateji üzerinden örnekler verilmiştir.

3.2.1 Örnek A Apartmanı

Emsal artırımını içeren yasaların kabul edilmesi ile birlikte Örnek A apartmanına farklı müteahhit firmalardan teklifler gelmeye başlamıştır. Kat malikleri bu süreç içerisinde kendi aralarında sık sık bir araya gelmişler, kendilerine verilen teklif setlerini değerlendirmişlerdir. Yeni bir isimle kurulmuş olan müteahhit firma, Örnek A apartmanını kendi kalitesini gösterecek ve yeni yapacağı projelere emsal olacak bir bina olarak hayal etmiş, böylece kar marjını düşürüp binanın kalitesini arttırarak referans bir proje yapmak istemiştir. Bunun sonucunda kat malikleri bu müteahhit firma ile anlaşmıştır. Müteahhit ofis bu iş için Türkiye'nin ünlü mimarlık ofislerinden biri ile tasarım konusunda yönlendirmeleri için ayrıca yerel bir mimarlık şirketi ile yerel otoriteler ve proje onaylanma sürecini yönetmesi için anlaşmış, bunlara ek olarak kendi bünyesinde tüm işlerin takibi ve uygulaması için iki kişilik mimari bir ekip oluşturmuştur. Şekil 3.22'de Örnek A apartmanının yıkılmadan önceki ve yapıldıktan sonraki fotoğrafları paylaşılmıştır.



Şekil 3.22 :Örnek A Apartmanı'nın yenileme süreci örneği.

3.2.1.1 Örnek A Apartmanı'nın planlama evresi

Mevcutta var olan yaklaşık 10 katlı bir apartman yapısını belirli kanunlar çerçevesinde yıkıp tekrar yapmak için bir teklif seti hazırlanmıştır. Bu teklif seti;

- 1/50 detayında mimari çizimler
- Hukuki Şartname

- Teknik Şartname
- Yönetim Planı'ndan oluşmaktadır.

1/50 detayında çizimler Müteahhittin birlikte çalıştığı mimari ofislerden biri ve kendi bünyesinde mimari ofis işlevi görmek üzere özelleşmiş birimler tarafından yapılmıştır. Teklif verilirken kullanılan bu çizimi gerçekleştirebilmek için öncelikle binanın vaziyet planına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu plan üzerinden hareket edilerek binanın çevresi ile olan ilişkileri, araç dönüşleri ve garaj organizasyonları ile birlikte; binanın oturacağı zemin kattaki hayali çizgiler düzenlenmelidir. Vaziyet planını oluşturmak için gereken bu altlık müteahhit firmanın birlikte çalıştığı harita firmasından "Aplikasyon Planı" adı altında alınmıştır. Teklif çiziminde tüm dairelerin mahalleri, kullanım alanları, daire içi kullanımları ile ilgili 1/50 detayında içerikler bulunmaktadır. Bu planlar ünlü mimari ofisin yönlendirmeleri sonucunda farklı alternatifler şeklinde oluşturulmuş, yerel mimari ofisten gelen yönetmeliklere bağlı kesin değerler ile tekrar tekrar revize edilerek olgunlaştırılmıştır. Görüldüğü üzere aslında 3 farklı mimari ofis ile yürütülen bu süreçte zaman kayıpları olsa da farklı ekiplerin görüşlerinin değerlendirilmesi daha olgun bir iş olarak geri dönmüştür. Ancak bu sürecin içerisine statik ekipler yeterince dahil edilmediğinden bir takım kayıplar yaşanmıştır.

Takip eden süreçte teklif seti karşılıklı isteklere göre revizyonlara uğrayarak olgunlaştırılmıştır. Belirli bir olgunluğa eriştiğinde, teklif seti; kat malikleri ve müteahhit arasında karşılıklı olarak imzalanarak sözleşme setine dönüşür. Örnek A apartmanı için bu setin içerisinde kullanılan ve teklif amacıyla verilen mimari projede, yönetmelikten gelen emsal hesaplarına bağlı brüt metrekaireler değiştirilmeksizin, minör ölçekte değişiklikler olacağı kabul edilmiş, böylece binanın planlama evresinin sonuna gelinmiştir.

3.2.1.2 Örnek A Apartmanı'nın tasarım evresi

Tasarım evresi; binanın tüm evrelerinin arasında belki de en kompleks evredir ve en kısa zaman aralığında yapılmaktadır. Planlama evresinde tasarımın başlangıcı yapılmıştır lakin olgun ve tutarlı bir tasarım elde etmek için projenin tüm evreleri ile iç içe ele almak gerekmektedir. Örnek A apartmanı ile ilgili tasarım kısmı sözleşmeler imzalandıktan sonra yerel otoritelere onaylatılacak bir mimari ruhsat

projesi oluşturmak ile ilgilidir.Örnek A apartmanının tasarım evresi oldukça kompleks bir sürece sahip olmuştur. Nitekim yerel bir mimarlık ofisi, ünlü mimarlık ofisi ve müteahhit bünyesindeki ofis ile birlikte yürütülmüştür.

Yerel mimarlık ofisinden bahsetmek gerekirse; yerel otoriteler ile birlikte çalışan mimari ofisler genel olarak yönetmelik algoritmalarına ve belediyelerin güncel alarak aldıkları kararlara hakim bir ofistir.Dinamik olarak yerel otoriteler ile birlikte uzun sürelerdir hareket ettiğinden projelerin değerlendirilme süreçlerinde yerel otoritelerin karar alma yapılarına hakim olmayan mimari ekiplere göre daha başarılı performanslar göstermektedir. Bu nedenle bu ofis, Örnek A apartmanının tasarım süreci içerisinde diğer ofislere matematiksel hesaplar ile ilgili ön bilgiler vermiş, diğer ofislerden gelen olgunlaşmış tasarımları ise yerel otoritelerin kabul ettikleri formata göre düzenlemiştir. Ünlü mimarlık ofisi ise binanın genel formunu ve kullanılan alanları programlamış, cephesi üzerine çalışmış ve bu çalışmalarını müteahhide sunmuştur. Müteahhit bünyesinde çalışan ekip ise bu çalışmaların yürütülmesi ve sonuçlara bağlanması için gerekli eylemleri gerçekleştirmiştir.

Örnek A apartmanının tasarım evresinde kararlar alınırken birbiri üzerine çizilmiş farklı kombinasyondan seçimler yapılarak hedefe ulaşılmıştır. Bu nedenle binanın tasarımı farklı kat maliklerinin farklı kullanımlarına elverişli, esnek bir yapıya sahiptir.

Projenin tasarım evresinde ortaya çıkan ürün sadece mimari proje değildir. Mimari projenin yanında; statik proje, mekanik proje ve elektrik projesinin de yapılması istenmektedir. Tüm bu projeler binanın yapılabilmesi için kilit roller oynarlar. Nitekim mimari ve statik projeler binanın ana projeleri olarak görülse de; mekanik ve elektrik projelerinin doğru çözülmesi; binayı sonradan önüne geçilmesi güç teknik hatalardan kurtaracaktır.Örnek A apartmanı örneğinde mimari ekipler diğer ekiplere nazaran daha fazla söz sahibi olmuşlardır.

Sürecin sonucunda mimari,statik,mekanik ve elektrik projelerden oluşan proje seti yerel otoriteler ile görüşülmeye sunulmuştur. Yerel otoritelerin konu hakkında yaklaşımı; yönetmeliğe bağlı bina büyüklüklerinin doğruluğu test etmek, düzgün çalışan yangın kaçış sistemleri tasarlamak, Avrupa standartlarında atık organizasyonu yapmaya olanak verecek altyapıları kurgulamak, binaların giriş kısımlarında yeterli altyapıları bulundurmak, engelliler için bina girişlerini organize

etmek, acil durumlarda kullanılabilecek sığınak alanlarını tasarlamak, yeterli araç parkını sağlamak, yeterli su deposunu sağlamak, binanın ısıtma sistemini acil durumlardan korumak vs, gibi ana başlıklar altında toplanabilir. Karşılıklı görüşmeler sonucunda projenin bazı kısımları revize edilmiş ve projenin onaylanması ile "Yapı Ruhsatı" olarak tariflenen, bina yapmaya vakıf olduğunu belirten belge elde edilmiştir. Mevcut durumda bina yıkılmış, şantiye etrafı çevrelenmiş ve şantiye organizasyonu yada saha organizasyonu olarak anılan kalıcı ve geçici konaklama yerleri, geçici su, geçici elektrik, atık su ve telefon hatları tahsis edilmiş, lakin kazıya başlanmak için yapı ruhsatının çıkması beklenmiştir. Böylece Örnek A apartmanının tasarım evresinin sonuna gelinmiştir.

3.2.1.3 Örnek A Apartmanı'nın yapım evresi

Binanın proje setleri tamamlanmış ve bu setler müteahhide bağlı olarak çalışan ekibe verilmiştir. Müteahhide bağlı çalışan bu ekip Örnek A apartmanının içeriğindeki iş kalemlerini paketleştirerek ihale etmek amaçlı doküman setlerini kat malikleri ile imzalanmış olan teknik şartnameye bağlı kalarak hazırlamış ve ihale süreçlerini açmıştır.

Örnek A apartmanında genel olarak tasarım/ihale/yapım metodu kullanılmış, farklı iş kalemleri için farklı taşeronlar ile anlaşılmıştır. Tasarım/ihale/yapım mantığında ilerleyen işler için iş akışları; teklif aşaması, sözleşme yada sipariş aşaması ve hak ediş aşaması şeklinde gerçekleşmiştir. Müteahhit; farklı teklifleri karşılaştırarak, kendisi için optimum ekonomik iş ortaklarını seçmeye çalışmıştır. Bahsedilen müteahhidin şimdiki adıyla ofisini kurmadan önce 20 yıl gibi uzun periyotlara dayalı iş ortakları olması neticesinde işlerin çoğu bu iş ortaklarına verilmiş, lakin piyasadan alınan teklifler ve pazar yoklaması sayesinde fiyatları bir miktar düşürülmüştür. Şekil 3.23'te şantiye ortamından bir kare yansıtılmıştır.

Diğer taraftan müteahhide bağlı çalışan ekip; ünlü mimarlık ofisinin öngördüğü tasarımlar hakkında uygulama örnekleri bulmuş, bu örneklerin malzemelerini satan ve uygulayan firmalardan farklı alternatiflere göre fiyatlar almıştır. Bu süreçlerde yapılan işlemler aslında büyük firmaların satın alma departmanları ile örtüşmektedir lakin ölçek olarak kolay ele alınabilir bir bina olduğundan sadece fiyat kısmı ile kalınmamış, en doğru uygulama detayı optimum fiyatlarda çözülmeye çalışılmıştır.



Şekil 3.23 :Örnek A Apartmanı'nın yapım süreci örneği.

Uygulamacı ekibin proje geliştirme sürecinin içinde yer alması çok büyük bir avantajdır. Nitekim ünlü mimarlık ofisi ve kat malikleri ile istekleri konusunda görüşülüp uzlaşmış, bunu yaparken de belirli fiyat aralıkları içinde kalınmıştır.

Böylece aslında oldukça kompleks yapıya sahip ve adeta bir ilişkiler yumağı olarak tanımlanabilecek iş kalemleri; analitik bir çerçevede izlenebilecek bir bütün ve bu bütünü yapmaya hazır taşeron alternatifleri ile müteahhide sunulmuş ve onayı alınmıştır. Yapım evresi, genel olarak; bina elde etme süreçleri içerisinde en uzun süren evredir ve sonuçta elde edilen ürün bitmiş bir bina olarak düşünülmektedir.

3.2.2 Örnek B Apartmanı

"A" apartmanından sonraki örnekler olan "B" ve "C" apartmanları farklı bir müteahhit tarafından yapılmaktadır. Bu apartmanların bina elde etme süreçlerine sonradan adapte olunmuştur. Tıpkı bir önceki müteahhitlik ofisinde olduğu gibi bu müteahhitlik ofisinde de müteahhide bağlı olarak çalışan iki kişilik bir ekip kurularak bina evrelerinin yürütülmesi hedeflenmiştir. Şekil 3.24'te Örnek B apartmanının yenileme sürecinden önceki ve sonraki fotoğraflarına yer verilmektedir.



Şekil 3.24 :Örnek B Apartmanı'nın yenileme süreci örneği.

3.2.2.1 Örnek B Apartmanı'nın planlama evresi

"B" apartmanının planlama evresinde kat maliklerine geniş imkanlar sunulmuş ve piyasanın kabul edilebilir hizmetlerinin üzerinde hizmetler sunulmuştur. Binanın bulunduğu arsa Kadıköy'de sahil yolu olarak tanınan Operatör Doktor Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle binanın değeri oldukça yüksektir.

3.2.2.2 Örnek B Apartmanı'nın tasarım evresi

Örnek B apartmanının tasarım evresinde sadece tek bir mimari proje ekibi ile anlaşılmıştır. Bu ekip Örnek A apartmanındaki ünlü mimarlık ofisi ile yerel mimarlık ofisinin ortasında konumlanan bir proje ofisi olarak düşünülebilir.

Lakin işin yürütülmesi kısmında genel bir strateji izlenememiş, alınan kararlar kişilere bağlı ve kısa zamanlı kararlar olarak kaldığından ve tasarım evresi yeterince olgunlaşmadan yeterli görülebilecek bir evrede tamamlandığından, projenin ilerleyen yapım evresinde tıkanmalar ve geri dönüşler olmuş, bu geri dönüşler de projenin zamanını uzatarak müteahhide ceza payları olarak geri dönmüştür.

Bu nedenle projelerin yapım evresi sadece kendi başlarına düşünülmemeli, kendisinden önceki planlama evresi ile barıştırılmış ve kendisini takip edecek yapım ve kullanım evreleri ile de barışık olmalıdır. Hazırlanan mimari proje, uygulama projelerine altlık oluşturamadığından sahada anlık kararlar alınmış ve bu kararlar da uygulama projesi olarak güncellenmediği için mimari proje yeterli olamamıştır.

"B" apartmanında birlikte çalışılan mimari proje ekibi kendisi ile mutualist olarak çalışan farklı statik, mekanik ve elektrik ofisleri ile çalışmayı tercih etmektedir. Bunun müteahhit için en büyük avantajı; müteahhitlik ofisinin kendi işlerine ek olarak bu ekiplerin birbirleri ile koordinasyon işini almaması, sadece süreci takip etmesi olarak görülebilir. Böylece proje muhatabı sayısı azaltılarak işlerin daha hızlı yürümesi sağlanmıştır.

3.2.2.3 Örnek B Apartmanı'nın yapım evresi

"B" apartmanının yapım evresinde; gerekli bir uygulama projesi oluşturulmadığı için iş paketleri ihale edilecek kadar birbirinden ayıramamış, bunun sonucunda da işlerin kabul edilen ihale usulü dışında anlık konuşmalara bağlı olarak yürümesi ile tıkanmalar yaşanmıştır.

Belediye tarafından kabul gören çizimler genel olarak avan proje ölçeğindedir. Bu projelerde uygulamaya yönelik bazı detaylar bulunmamaktadır. Bir binanın şantiyesini yürütme işi aslında bilgi akışını doğru kurgulamak ve karar alma mekanizmasını doğru oturtmak ile ilgilidir. Seçilen ürünlere, alınan hizmetlere ve yapılan hatalara bağlı güncellenen bir uygulama projesinin olmadığı durumlarda, bilgi akışını sağlamak için sürekli şantiyeye gidilip birbirinden kopuk mimari hizmet paketleri üretmek gerekmektedir. Bu durum büyük emek kayıplarına sebep olmaktadır. Bu metodun ekonomik olarak getirdiği avantajlar bina yapım evresinde kullanılmıştır. Şekil 3.25'te binanın şantiye sürecinden bir örnek gözlemlenmektedir. "B" apartmanı örneğinde iş kalemleri; tasarım/ihale/yapım metodu benimsenerek ele alınmıştır.



Şekil 3.25 :Örnek B Apartmanı'nın yapım süreci örneği.

3.2.3 Örnek C Apartmanı

"C" apartmanı özgün halinde Fenerbahçe mahallesinde yaklaşık 1000 metrekarelik bir parselin içinde konumlanan 9 katlı 18 mesken içeren ve 1 bodrum kata sahip ve yaklaşık 25 metre yüksekliğinde bir bina örneğidir. Bu bina müteahhit firma tarafından yıkılarak yerinde aynı parselin içersinde yaklaşık 4600 m² yapı inşaat alanı içeren 12 katlı 24 meskenin yanı sıra kapıcı dairesi, ortak alanlar ve sığınak gibi bağımsız bölümler içeren, 2 bodrum katlı ve yaklaşık 40 metre yüksekliğinde bir bina 18 aya yakın bir sürede yapılmıştır. Şekil 3.26'da binanın yenileme sürecinin öncesi ve sonrasına dair fotoğraflar gözlemlenmektedir.



Şekil 3.26 :Örnek B Apartmanı'nın yenileme süreci örneği.

3.2.3.1 Örnek C Apartmanı'nın planlama evresi

Örnek C apartmanının planlama evresinde müteahhit Bağdat Caddesine yakın bölgede bulunan ve iki yolun kesişim noktasında konumlanan arsanın yenilendiğinde değerinin artacağını düşünmüştür. Eski binada her katta dört daire konumlanırken yenilenen binada iki adet daire konumlanmış, müteahhidin daireleri ve giriş katına kapıcı dairesi de eklenince binanın yüksekliği eski binaya göre bir hayli artmıştır.

3.2.3.2 Örnek C apartmanının tasarım evresi

"C" apartmanının tasarım evresi Kadıköy bölgesinde yoğun kentsel dönüşüm projeleri yapan ve süreçleri dikkatlice okuyup içselleştirmiş bir ofis tarafından yapılmıştır. Bu ofisi, ünlü mimarlık ofisi sıfatı olmasa da projelerin başlangıcından tasarım evrelerinin sonuna kadar olan süreçleri dikkatli bir şekilde okuyup, gerek

belediyede gerek ilgili makamlarda yeterli lojistik altyapıyı oluşturduğu için oldukça verimli bir proje hizmeti alınmıştır. "C" apartmanı için bahsedilen bu ekibin mimari uygulama aşamasındaki eksiklikleri proje aşaması kapsamında müteahhide bağlı mimari ekip tarafından tespit edilmiş ve ilgili konular takip edilmiştir. Bahsedilen ekibin statik, mekanik ve elektrik proje ortakları vardır ve bu ortaklar ile olan görüşmeleri kendisi yürüterek bir anlamda müteahhitlik ofisini rahatlatmıştır. Bu tarz bir proje yönetim sistemi aslında tez çalışmasının 5.1.2. kısmında işlenen "tasarım/yapım" tarzı bir proje teslim metodundan izler taşır. Nitekim bu firmanın aynı çatı altında yapı denetim firması hizmetleri veren bir ofisi de bulunmaktadır. Proje setleri hazırlanmış ve belediyeye sunularak yapı ruhsatı elde edilmiştir.

3.2.3.3 Örnek C apartmanının yapım evresi

"C" apartmanının yapım evresinde müteahhide bağlı ekip binanın iş paketlerini ihaleye verilmek üzere hazır hale getirmiştir. İşler verilip kaba inşaat tamamlandıktan sonra yapılan her imalatta yerinde rölöveler alınmış ve yapılacak olan işler ile uygulanmış imalatları kapsayan uygulama projeleri oluşturulmuştur. Şekil 3.27'de cephe imalatları gözlenmektedir.

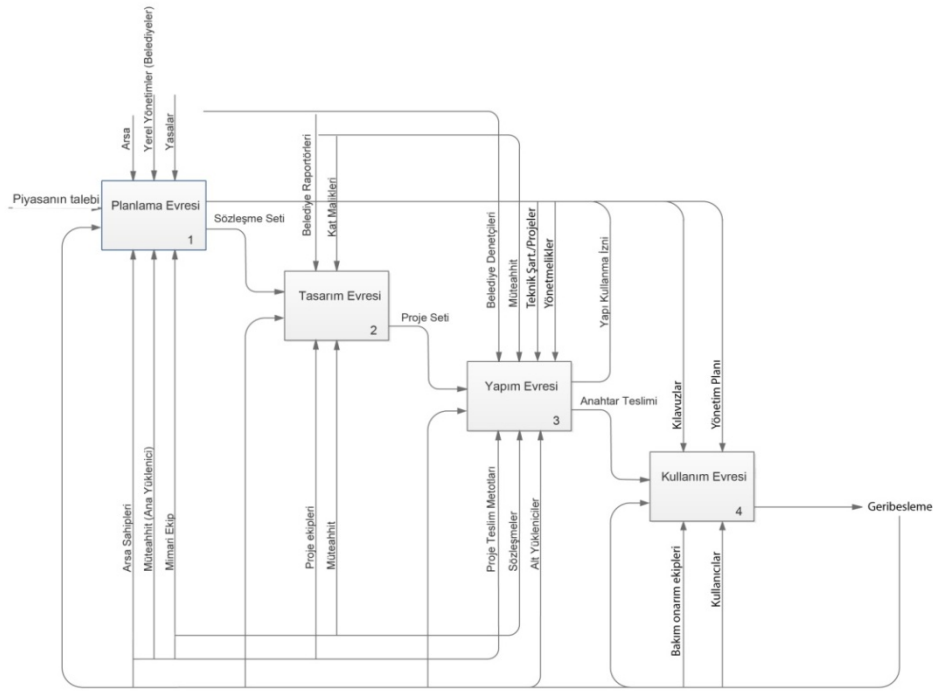


Şekil 3.27 :Örnek C Apartmanı'nın yapım süreci örneği.

Binaya özgü saha imalatlarının dışında yapılan işin; bürokratik boyutları, kat malikleri ile ilgili boyutlar, satış ve pazarlama ile ilgili boyutlar vb. sınıflar ayrı ayrı ele alınarak müteahhitlik firmasının markalaşması yolunda adımlar atılmaya çalışılmıştır. Buna bağlı olarak yapım sürecinin içerisindeki en hassas noktalar dikkatlice ele alınıp uygun çözümler geliştirilmiştir.

3.3 Yüksek Nitelikli Konutların Bina Yapım Rehberi

Bu başlık altında Kadıköy'ün Bağdat Caddesi ve çevresi mevkiinde konumlanan farklı kat maliklerine sahip, ortalama 3-5 katlı, yaklaşık 12-18 bağımsız birim içermekle birlikte yaklaşık olarak 1960'lı yıllarda inşa edilmiş olan hayali bir binanın yenileme süreci değerlendirilecektir. Bahsedilen bina tezin planlama evresi bölümünde bahsedilen 6306 sayılı yasaya ve tezin yapım evresi bölümünde geçen tasarım/ihale/yapım metot yaklaşımına uygun olarak yapılmıştır. Örnek süreç ek.A kısmında da diyagramlar ile anlatılmaya çalışılmıştır.Şekil 3.28'de örnek binanın planlama, tasarım ve yapım yaşam döngüsü evreleri diyagram ile anlatılmaya çalışılmıştır.

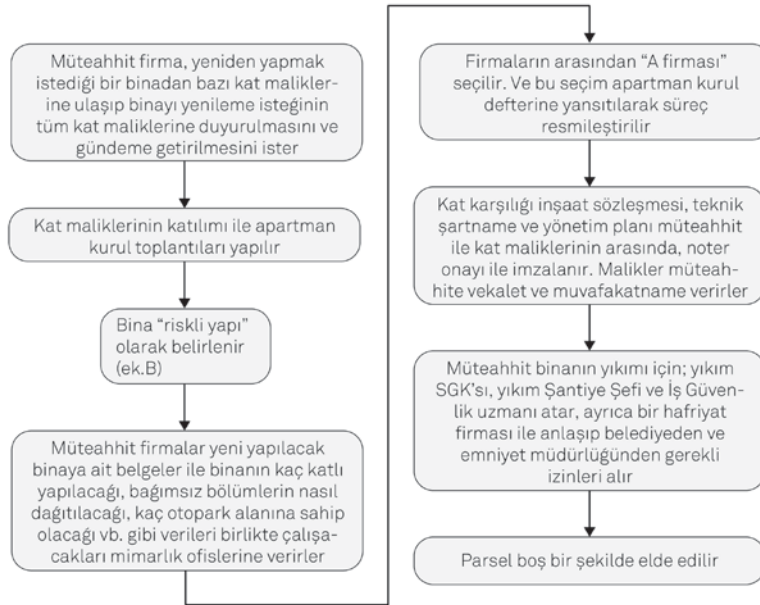


Şekil 3.28 :Örnek binanın yaşam döngüsü evreleri.

3.3.1 Planlama evresi

Kentsel dönüşüm yasalarının temel prensibi yaşamın kalitesini arttırmaktır. Bunun yanı sıra yaşanan mekanların doğal afetlere, yangına karşı dayanıklılığı, sosyal ve ekonomik değerlerinin artması, engelliler için erişilebilir mekanlar oluşturmak, otopark, servis ihtiyaçları vb. yaşam kalitesini arttıran unsurlar da böyle zorlu süreçlerden geçilirken güncellenmektedir. Sorunun kapsamı kentin çekirdeklerini bu

yılları takip eden 100 yıla hazırlamak olmalıdır ve çözüm senaryoları maalesef günümüzde uygulanan senaryolar gibi kağıt üzerindeki emsal yasalarına, ve bu yasaların matematik algoritmalarının sonuçlarından gelen hayali çizgilere dayanırsa önümüzdeki 100 yıla damgasını vuracak yaşam alanları kurgulanamaz, nitekim bu fırsatta belirli bölgeler için büyük ölçüde elden kaçmıştır. Planlama evresi nasıl olmalıdır sorusunun yanıtını ararken, aslında daha doğru olan gelecekteki yaşam nasıl olmalıdır sorusunu başta iyi çözümlenektir. Sadece emsal yasaları içerisinde kalmadan bu sürecin aktörleri teker teker düşünülerek sürecin doğru planlanması ve kullanıcıların sabah uyanmalarından organik beslenmelerine, konutlarda sürdürülebilir enerji kullanımlarını teşvik etmekten atık organizasyonlarına, sürdürülebilir ulaşımından spor mekanlarına ve parklarına kadar tüm sistem birlikte çalışmalıdır. Planlama evresine ait genel başlıklar Şekil 3.29'da gösterilmiştir.



Şekil 3.29 :Planlama evresinin genel başlıkları.

Örnek süreçte hayali kat maliklerinden biri yada birkaçı binalarının yenilenmesini isterler. Bu olgu; genellikle çevrelerinden görülen binanın kendilerine ait olan hisselerinin bir kısmından vazgeçerek ellerindeki mevcut bağımsız birimlerinin ekonomik değerinin arttırılmasını öngörmeleri ile oluşur. Sonrasında genellikle çevrelerinden gelen; kentsel dönüşüm yasalarının belirli bir süre sonra bitebileceği,

yaşadıkları mahallelerde arz edilen ürünler ve satış yada kiralama oranları, binasını yenileme sürecini başarı ile sonuçlandırabilmiş komşu veya tanıdıkları yada bina yenileme sürecinin bir şekilde başarı ile tamamlanamaması sonucu hayal kırıklığına uğramış komşu veya tanıdıkları gibi kimi zaman yaşanmışlıktan gelen kimi zaman ise kulaktan dolma bilgilerden gelen düşünceler böyle bir ortamı besler. Bunun sonucunda piyasa ile ilgili araştırmalar, diğer maliklere yayılarak enformel bir şekilde bilgi alınmaya devam eder. Nitekim bu şekilde bir bilgi alma süreci zaten sınırlı bir bölge içerisinde bulunan ekosistemde yayılarak, ilgililerce duyulur. Bu sisteme; bazı maliklerinin tanıdıkları bazı müteahhitler, binanın anlaşma sürecinin içerisinde bulunmak isteyen bazı emlakçılar yada gayrimenkul uzmanları hatta mevcut binanın 1960'lı yıllarda yeniden yapımı işini üstlenmiş eski müteahhit firma dışarıdan dahil olarak binayı yenileme düşüncesi hakkında kat maliklerine fikirler sunabilir. Böylece, yenileme işi; bahsi geçen emlakçılar yada tanıdık müteahhitler tarafından yapılmayacak olsa da maliklerin aklına bina yenileme ile ilgili müteahhit, emlakçı vb. gibi binayı zaten yenilemek isteyen kişilerin bilgilerini taraflı olarak aktardığı için bu süreç genellikle yenileme sürecini hızlandırır. Bu örnekte çok özel bir durum da mevcuttur ki bu durum; mevcut binada hisse yada bağımsız birim sahibi kişilerden birinin müteahhit olması yada dışarıdan bir müteahhit firmanın binanın konumunu çok beğenmesi ve dönüşüm işini kendisinin yapmak istemesi üzerine binadan bağımsız birim veya birimler satın alarak binanın hisselerini ele geçirmeye çalışmasıdır. Bu basit olarak bir uzlaşmazlık sorunu olarak görülebilir fakat 6306 sayılı yasada eğer binanın 2/3 hissesi oranında oy sahibi binanın yenilenmesini isterse bina yenilenebilir denilmektedir. Nitekim eğer dışarıdan sisteme dahil olan bir müteahhit binanın 1/3 hissesini veya daha fazlasını satın alırsa binayı kendisinin dışındaki bir firmanın yenilemesini tek taraflı olarak ret ederek konuyu uzun yıllar sürece mahkeme süreçlerine götürme kozunu kullanabilir. Bahsedilen problemler nedeni ile kat maliklerinin ve hatta piyasaya yeni giren müteahhitlerin konuya daha doğru yaklaşabilmeleri için güvenilir bilgi kaynaklarının olması gerekmektedir. Nitekim piyasadaki bazı müteahhit firmaları bölgedeki uzun süren faaliyetleri sonucunda konu hakkında geniş bir bilgi sahibidir. Planlama süreci bu anlamda aslında tüm süreçlerin girdilerin ve olası sonuçların kabataslak ortaya çıktığı süreçtir.

Bunun devamında herhangi bir müteahhit firma çalıştığı mimarlık firması aracılığı ile kat maliklerine örnek bir eskiz plan verir. Bu durumda; kat malikleri arasında genellikle anlaşmazlıklar çıkar çünkü kullanıcı kitlesi farklıdır. Bazı aileler 4 yada 5 kişinin sığabileceği alanları hedeflerken diğerleri geniş mutfak ve salon alanları ile misafir lavaboları istemektedir. Bu durumdan rahatsız olan malikler genel olarak; tanıdık olan diğer müteahhit firmalara, emlakçıların yönlendirdikleri müteahhit firmalara yada piyasada reklamları ve işleri çok görülen popüler müteahhit firmalara başvurularak alternatif planların oluşturulması isterler. Nitekim bu durumun içerisinde çok fazla girdi vardır ve kendilerine gelen her bir planda 3 farklı sınıfa ait farklı metrekare oranları vardır ve bunun sonucunda her müteahhit firmadan 3'er farklı metrekare kombinasyonları içeren teklifler ile bir karmaşıklık elde edilir. Böylece belirli bir sürecin içerisine girilmiş olunur ve kat malikleri farklı müteahhit firmaların tekliflerini birbirleri ile karşılaştırarak kendilerine en uygun olanı seçmeye çalışırlar. Diğer bir taraftan resmi apartman kurul toplantıları yapılarak alınan kararlar karar defterine geçirilir ve süreç resmileştirilmiş olunur. Binanın yeniden yapılmasına karar verilince, yada tek bir kat maliki binanın tekrar yapılmasının uygun olduğunu düşününce, bir malik tarafından yerel yönetimlere 6306 sayılı yasadan yararlanmak amacıyla riskli yapı başvurusu yapılır ve binadan betonarme karot örnekleri alınarak ve laboratuvarlarda test edilerek binanın riskli yapı olup olmadığına karar verilir. Bunun sonucunda eğer bina riskli yapı tescillenmiş ise alınan riskli yapı belgesi ile (ek.B) 6306 sayılı yasanın süreci başlamıştır ve belirlenen zamanda kat malikleri eğer herhangi bir müteahhit ile anlaşmazlarsa yerel yönetimler riskli binayı kendi olanakları ile yıkarlar ve herhangi bir müteahhit ile anlaşılana kadar arsa boş olarak kalır. Eğer bina riskli değil ise 6306 sayılı yasanın hükümleri geçersizdir. Riskli yapı belgesinden ayrı olarak, kat malikleri ilgili yönetimlerden muafiyet yazısı (ek.C) alırlar ve böylece binayı yeniden yapacak olan müteahhidi bazı vergilerden ve harçlardan muaf kılarlar.

Bu durumu analitik düzlemde ele almak istiyorsak öncelikle sürecin başına gidip kat maliklerinin aslında neye sahip olduklarını ve müteahhitlerin tekliflerini nasıl oluşturduklarını anlamak zorundayız.

Bizim örneğimizde, öncelikle yaşanan bir daire vardır ve bu daire tapu belgesinde (ek.D) "örnek X arsası, örnek X binası, daire X, mesken, X hisse adedi" olarak

kayıtlıdır. Bu soyut anahtar aslında reel olarak neye sahip olabileceğimizi gösterir, çünkü bina yıkılabilir; bu durumda tapudaki "X binası" ifadesi silinecek ve tapu bir arsayı ifade etmeye başlayacaktır, diğer taraftan arsa başka arsalar ile birleşebilir (tevhit etmek); bu durumda X arsa değeri artık Y arsa değeri olarak anılacaktır. Burada anlamlandıramadığımız tek şey hisselerdir. Hisseler binada sahip olunan birime göre atanmış olması gereken matematik değerlerdir. Örnek olarak eğer binanın giriş katlarındaki daireler diğer dairelerden küçükse onların hisseleri doğal olarak daha düşük bir değer olacaktır. Fakat kimi zaman aynı binadaki birbirine eş dairelerde bile adaletsiz dağıtılmış hisseler ile karşılaşılabilir, bu durumda ilgili bakanlıklarca akreditasyonu olan değerlendirme kurumları binayı tekrar inceleyerek rapor hazırlayıp adaletli hisse dağıtımını yapabilirler. Nitekim kat maliklerinin elinde olan şeyler aslında; tapularında yazan arsa payları, bağımsız birimleri ve bahsi geçen arsanın metrekare değeridir.

Müteahhitler tarafından kat maliklerine sunulan 3 farklı sınıf metrekare olarak bahsedilen girdiler aslında; brüt metrekaresi, emsal metrekaresi ve net metrekarelerdir. Brüt metrekareler örnek bir kattaki duvarlar, yangın merdivenleri, asansörler, şaftlar vb. her şey dahil olmak üzere kat'ın dış sınırlarıdır. Net metrekareler ise duvarlar, asansör, şaftlar vb. dahil edilmeksizin sadece dairenin içerisinde kullanılan yada başka bir deyişle süpürülebilen alanlardır. Emsal metrekaresi ise soyut bir değerdir ve denklemde yerine konulduğunda yeniden yapılacak olan binadaki kat tiplerinin brüt olarak ne kadar büyüklükte olabileceğini tarif eder. Emsal metrekaresi tüm algoritmanın anahtarıdır çünkü birebir olarak arsa metrekaresi ile ilişkilidir. Yani arsa bina yapmaya elverişli, kareye yada gövdesi çok ince olmayan bir dikdörtgene yakın bir arsadan bahsediliyor ise, arsa metrekaresi ile imar durumundan gelen belirli bir katsayı çarpılarak toplam emsal metrekaresi bulunur ve bu emsal metrekaresi hisselerle göre katlara belirli bir formülün içinde dağıtılarak farklı kat tiplerinin brüt metrekare büyüklüklerine erişilir. Bu algoritma hesapları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öngördüğü yönetmeliklere göre yapıldığından, her binada farklılık gösterebilir. Bu konu tezin planlama kısmındaki 6306 sayılı yasayı içeren başlıkta anlatılmıştır.

Burada teklif veren her müteahhidin farklı metrekareler ile gelmesi, hepsinin farklı hisse oranlarında binaya dahil olmak istemesi ile ilgilidir. Tüm müteahhitler binadan

maksimum oranda hisse almayı isteyeceklerdir, örnek olarak bazıları yeni binanın yüzde 26 hissesine sahip olup 5 daireye sahip olmak isterken bazıları yüzde 20 teklif edip 3 daire ve 1 dükkanı hedefleyebilirler. Burada müteahhit tarafı için önemli olan hisse adedi değil sonuç üründe neyi elde etmek istediğidir, çünkü yüzde 26 hisse 5 daireyi temsil ederken yüzde 27 hisse yine 5 daireyi temsil edebilir. Bu konu aslında otomatik olarak tasarım süreci ile iç içedir ve müteahhide böyle bir durumda birlikte çalıştığı mimarlık ofisleri fikir verirler.

Müteahhitler açısından temel bir sorun kat maliklerinin de bağımsız birimlerini satışa çıkartabilmeleridir. Müteahhidin dairelerine biçtiği fiyat binanın tamamını yapmanın maliyeti ve beklediği kar miktarının toplamı iken, kat malikinin yeni yapılacak olan binadaki bağımsız biriminin maliyeti aslında yıllar önce o bağımsız birimi aldığı maliyeti ve bağımsız birimin yıllar içerisinde değerlendirilmesi ile oluşan fiyatıdır. Bu durum müteahhidin kat malikleri ile yarışmasını engeller çünkü kat malikleri her zaman dairelerini müteahhidin belirleyeceği fiyatın altından satışa çıkartabilirler ve kar marjları her zaman müteahhidin kar marjından fazla olacaktır. Bazı müteahhit firmalar bu durumun önüne geçmek için hukuki şartnamelere kat maliklerinin satışı ile ilgili bazı kısıtlamalar koymaktadırlar.

Öncelikle müteahhit arsayı ve çevresini tanır, binanın tapu belgesindeki metrekare değeri dışında binaya ait bir aplikasyon krokisine (ek.E) ulaşır yada birlikte çalıştığı harita ofisleri aracılığı ile aplikasyon krokisi çalışması yaptırır. Bu aplikasyon krokisi belgesini çalıştığı mimarlık bürosuna ileterek binanın köşelerinin bilgisayar destekli çizim ortamına geçmesini sağlar ve hayali binasını artık arsa sınırları içerisinde görebilir. Sonrasında müteahhit için önemli olan bazı mantıksal döngüleri değerlendirmektir. Müteahhit bu amaçla binanın istikamet rölevesi (ek.F) 'ne ulaşır. İstikamet rölevesinin içerisindeki verilere bakarak binanın bulunduğu parselde yola terk yapılması gerekiyor mu diye kontrol eder. Yola terk yapıyorsa arsa metrekaresi azalacağından binanın büyüklüğü de azalacaktır. Sonrasında binanın mevcut durumundaki ağaçları inceler ve ağaç revizyonu belgesi alır. Bu belge üzerinde bina yapımını lojistik olarak etkileyen yada yeni yapılacak olan binanın içerisinde kalan ağaçların olup olmadığını kontrol eder. Eğer bu tarz ağaçlar varsa ilgili kuruluşlara başvurularak belirli mevsimlerde ağaç taşımalar görevli kurumlar tarafından yasal olarak yapılabilir. Müteahhit eğer bu mantıksal döngülerde bir sakınca görmezse

mimari firma ile birlikte arsanın hayali çizgilerini oluşturmaya devam eder. Binanın arsa içerisindeki konumunu, ve kaç katlı olacağını belirler. Nitekim, binanın kat adedi arttıkça binanın arsa kenarlarından çekme mesafesi artacağından bina daralacaktır, lakin binanın minimum çekme mesafelerini de karşılaması beklenir. Bu nedenle optimum bir düzen araştırılır. Buradaki çok önemli bir nokta yeni yapılacak olan binalarda yangın yasalarına uyulması gerekliliğidir ve belirli bir katın üzerindeki binalarda yangın merdiveni gerektiğinden bina çekirdeğinin formu değişecektir.

Kentsel dönüşümdeki binaların formunu genellikle kullanım amaçları ve sirkülasyonları belirler. Yerel yönetimlerin öngördüğü maksimum kat yükseklikleri belirlidir, bu yükseklikler merdivenlerdeki rıht sayısını, merdiven basamaklarının minimum derinliği ve rıht sayısı merdivenlerin formunu, merdivenlerin formu da asansörleri ve bina shaft yapısını etkileyeceğinden binanın çekirdeği genel olarak belirlenmiş olur. Bu durum her binada tekrar edilmesi ve çok tekdüze olması açısından tartışılabilir. Fakat diğer bir açıdan; Avrupa standartlarına uygun yangın kaçış rotaları, engellilerin ulaşabileceği mekanlar, acil durumlarda asansörlerin içerisine sedye girebilmesi vb. gibi konuları da ayrı bir öneme sahiptir. Takip eden aşamalarda bina formu, alanların dağıtımı, cephe formu vb. birçok konu mimarlık ofisinin hünerine bağlıdır. Sürecin sonucunda açık emsal hesapları ve sonuç metrekaresi bulunan, detaylandırma ölçeği 1/200 olan çizimler oluşturulur. Yapılan bu emsal hesapları bundan sonraki süreçlerde büyük değişikliklere uğramazlar. Böylece her müteahhit tarafından farklı plan ve cephe önerileri oluşturulur. Tüm çizimlerde hem müteahhidin hem kat maliklerinin amacı kar etmektedir. Ancak müteahhit kendisine ait olacak dairelerde kat malikleri ile benzer yada aynı tip plan şemasını kullanacağından aralarında kısmen mutualist bir bağ kurulmuştur.

Müteahhit firmalar tekliflerini verirken bunları bir set halinde hazırlarlar. Bu setin içerisinde mimari eskiz plan, hukuki şartname, teknik şartname ve yönetim planı bulunur. Hukuki şartname yada kimi zaman bu gibi işlerde kullanılan adı ile "Kat Karşılığı Satış Vaadi İnşaat Sözleşmesi" binayı bir mülk değeri olarak ele alır. Bu sözleşme içerisinde kat malikleri ve müteahhit farklı oyuncular olarak ele alınmaktadır. Nitekim eski bina yıkılıp, yerine yeni bir bina yapılacağından; kağıt üzerinde görünen tapuya bağlı değer tekrar arsaya döndürülecek, binanın bitmeye yakın bir aşamaya gelmesi ile birlikte kat irtifakı tekrar kurulup tapu'daki değerler

boş bir arsadan tekrar bina haline döndürülmesi ile güncellenecektir. Müteahhit, inşaat sözleşmesini imzalayarak aslında götürü bedel tipi bir sözleşme imzalamaktadır. Müteahhit, birlikte çalıştığı bankalar aracılığı ile kat maliklerine teminat mektubu (ek.G) ve yapılacak olan apartmandaki müteahhit dairelerine ipotek koydurma vs. yolları ile borçlanacağını beyan eder. Burada teminat mektubunun kat malikleri açısından temel önemi; eğer müteahhit firma binayı yapmaktan vazgeçerse bankadan binanın kalan imalatlarını yapmaya yetecek kadar parayı nakden alıp başka bir müteahhit ile devam etmek istemeleridir. Yeniden yapılacak olan binada müteahhidin bağımsız birimlerine ipotek koymalarının temel nedeni ise müteahhidin binayı tamamen bitirmeden satış yapmasını engellemektir. Kat malikleri de tıpkı götürü bedel sözleşmelerinin hakediş prensipleri gibi; müteahhit firma binanın belirli kilit imalatlarını bitirip borç olarak beyan ettiği parayı geri almayı hak ettikçe, bu ipotekleri ve teminat mektuplarını çözerek müteahhidin hareket alanını genişletirler. Örnek olarak bina üzerinde 4 adet teminat mektubu ve 6 daire ipoteği varsa, bina kaba inşaatının bitmesinin yapı denetim kuruluşları ve yerel yönetimler tarafından seviye tespit tutanakları (ek.H) ile onaylanması sonucunda kat malikleri teminat mektuplarından birini ve 6 daireden 2 sinin üzerindeki ipoteği çözerler ve müteahhit ipoteği çözülmüş olan bu daireleri inşaatı bitirmeden satabilir olur. Hukuki şartnamenin en kritik yanı müteahhidin binayı bitirmeyi taahhüt ettiği zaman aralığı ve zamanında teslim edemez ise ödeyeceği cezalardır. Hukuki şartnamenin içeriğinde ayrıca müteahhidin kat maliklerine hangi zaman aralıklarında ne kadar kira yardımı ve taşınma yardımı yapacağı da belirtilir.

Bir başka şartname türü Teknik Şartname'dir. Burada bina kağıt üzerindeki değeri dışında; gözlemlenebilen değerleri ile ele alınmaktadır. Nitekim kullanılacak olan beton sınıfından, garajda kaç adet otopark tahsis edileceğine, asansörün 2 alternatifli markasından, çatıda kullanılacak olan malzemeye kadar detaylı bilgiler içermektedir.

Yönetim planı; binanın nasıl "işleyeceğini" tarif eden sözleşmedir. Aslında bu sözleşmeleri müteahhit firma ile yaparken, kat malikleri; kendi aralarında da karar vermiş olurlar ve bazı durumlarda karar verme aşamasında güçlükler çekilebilir. Yönetim planı, binanın nasıl temizleneceğinden, hangi saatlerde giriş katındaki dükkanının kapatılacağına kadar detaylı veriler içerir.

Bu üç sözleşme setini bodrum katında yapılacak basit bir garaj örneği ile bağdaştırırsak; hukuki şartname yapılacak olan garajı kimin yapacağını, yapmazsa ne olacağını, yaparsa nasıl teslim edeceğini, kimin nasıl teslim alacağını, ne kadar zamanda yapılacağını vs. konuları işler. Teknik şartname; hangi zemin malzemesinin kullanılacağını, kaç adet otopark yeri yapılacağını, bunların boyutlarını ve hangi renk çizgiler ile belirtileceğini ifade eder. Yönetim planı ise hangi dairenin hangi park slotlarını kullanacağını tarif eder.

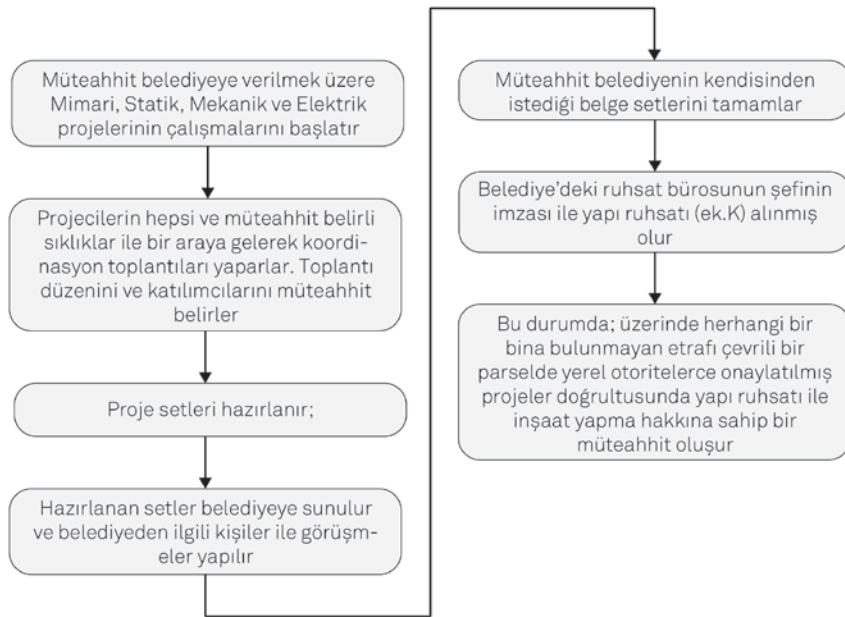
Böylece müteahhitler kat maliklerine teklif kitapçıklarını hazırlamış olurlar ve bunları ayrı ayrı sunarlar. Kat malikleri firmaların arasından örnek bir müteahhit firmayı seçerler ve bu seçimlerini apartman karar defterine işleyerek sürecin resmi olarak devam etmesini sağlarlar. Toplantıya katılmayan kat maliklerine resmi yollar ile bilgi verilir. Buradaki yasaların temel amacı riskli yapıları bir an önce yıkmaktır. Müteahhit maliklerden parselin üzerindeki borçlarını kaldırmalarını ister ve kat malikleri borçlarını kaldırır. Anlaşılan müteahhit ile kat malikleri noter katılımı ile sözleşme setlerini imzalarlar ve taslak mimari proje de bu sözleşme setinin içerisine konulur. Mimari projenin üzerinde belediye onayı ve uygulama adımlarında minör değişikliklerin olabileceği kabul edilir ve bu konu hukuki şartnamede belirtilir. Ayrıca kat malikleri kendi aralarından 3 kişiyi seçerek apartman komitesi oluştururlar. Bu komitenin temel amacı tüm apartmanı temsil etmek ve hukuki şartnamede belirlenmiş ölçülerde diğer kat malikleri adına kararlar vermektir. Sürecin devam edebilmesi için tüm kat maliklerinin hem apartman kuruluna hem müteahhide vekalet vermeleri gerekmektedir. Vekalet vermekteki temel amaç günlük olarak yapılan işlerin kolay yapılmasını sağlamaktır, oysa vekalet verilmez ise tüm kat maliklerinin neredeyse her gün birlikte tapudan belediyeye, yapı denetim kuruluşundan projecilere sürekli gitmesi gerekecektir. Burada güven duygusu çok önemlidir çünkü içeriği yeterince okunmadan veya emin olunmadan verilecek vekaletler kat malikleri açısından kötü sonuçlara yol açabilir.

Müteahhit maliklere belirli bir süre vererek bina üzerine olan aboneliklerini kesmelerini ve mevcuttaki binayı boş ve borçlardan arı olarak kendisine teslim etmelerini ister. Bina ile ilgili borçlar tapu kaydı örneğinde (ek.I) görülebilmektedir. Sonrasında müteahhit; binanın yıkım aşamasına geçebilmek için yerel yönetimlere başvurarak yıkım amaçlı şantiye şefi ve iş güvenlik uzmanı atar, ayrıca bina için

yıkım amaçlı SGK açarak bir hafriyat firması ile anlaşıp sözleşme imzalayarak belediyeden ve emniyet müdürlüklerinden gerekli izinleri alır. Bunun sonucunda müteahhit; yerel yönetimlerin belirlediği hususlar doğrultusunda parselle yıkım amaçlı şantiye kurulumu yapar ve yerel yönetimden yıkım ruhsatı (ek.J) alır.Yıkım için anlaşılan alt yüklenici binayı yıkar ve parsel boş bir şekilde elde edilmiş olur. Böylece binanın planlama evresi tamamlanmıştır.

3.3.2 Tasarım evresi

Parseli boş bir şekilde elde eden müteahhit tasarım işlerini başlatır. Bunlarında başında belediyeye verilmek üzere mimari, statik, mekanik ve elektrik projelerin hazırlanması vardır. Mimari projenin taslağı planlama evresinden süregelen çizimlere ve belgelere dayanır. Mimari proje binanın boyut ve konum bilgilerini içerdiğinden süreç içerisinde diğer projelerin biraz önünde gittiği söylenebilir ve diğer projelerin mimari projenin ana hatlarına uymaları beklenir. Tasarım evresine dair genel başlıklar Şekil 3.30'da gösterilmiştir.



Şekil 3.30 :Tasarım evresinin genel başlıkları.

Mimari projenin taslak hali şartname sürecine kadar oluşturulmuştur, proje içerisinde kullanılacak olan elemanlar ve imalatlar da teknik şartnamede belirtilmiştir. Bu

nedenler ile tasarım evresindeki mimari proje işi, aslında belirli seviye tanımlanmış olan bir işi yapmaktadır. Mimari proje oluşturulurken mimari ekip, öncelikli olarak mekanik ve elektrik ekiplerinden gerekli bilgileri alır çünkü mekanik ve elektrik ekipmanları fabrikalarda üretilmiş ve değiştirilemez elemanlardır ve teknik şartnamede istenilen özelliklere uyulmak zorundadır. Sonrasında hem statik hem diğer ekipler ile tekrar tekrar çalışılarak proje belirli bir olgunluğa getirilmeye çalışılır ve bu süreç içerisinde mimari ekibin ilk başta düşündüğü taşıyıcıların yerleri ve boyutlandırmaları değişebilir, bu durum projedeki metre karelerin de değişmesine yol açacaktır ancak katların brüt metre karelerini ve shaft boşluklarını değiştirmeyen durumlar; özel şartlar dışında belediye hesaplarının değişmesine neden olmazlar.

Süreç içerisindeki bazı kat maliklerinin sahip olduğu temel düşünce; piyasada öngörülen birim metre kare fiyatları ile sahip olacakları metre kareyi çarparak hayali bir değere ulaşmak ve bunun üzerinden satış yada kiralama yapmak olabilir. Bu durum aslında bize gayrimenkul firmalarının sunduğu hayali değerlerin piyasayı ne kadar etkilediğini gösterir. Sürecin sonunda sunulan ürünün değeri her ne kadar piyasaya bağlı olsa da, ürün bir mesken, ofis, dükkan vb. gibi insanların yaşayacağı veya işleteceği bir bina olduğundan, metre kare değerleri değil, mimari anlamda kullanışlılık ve mekanlardan alınacak verim aslında ürünün değerini oluşturmaktadır. Fakat bu tarz bir değer piyasa tarafından ölçülemez, sadece bitmiş olan ürünün içerisinde gezip doğru farkındalıkları hissetmek ile anlaşılabilir. Nitekim örnek planlama aşamasında da bahsedilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yönetmelikleri binanın formuna da hükmetmiştir ve bazı bina önerileri aslında oldukça kullanışlı olmalarına karşın küçük metre kare eksiklikleri ile başka bir yönetmeliğin uzun, dar ve kullanışsız mekanlardan oluşan fakat daha fazla metre kare içeren bina modeline karşı elenmişlerdir.

Statik proje maliyet ve binanın takvimi ile birebir ilişkilidir. Bu nedenle statik projede alınan kararlar genelde müteahhit ile birlikte alınır. Ayrıca binanın yapım sürecinin başlangıcını statik proje yönlendirir ve belediye tarafından onaylanmış bir statik projeyi değiştirmek çok zordur. Bu nedenle statik proje ile ilgili konular tüm ekipler tarafından hassasiyet ile ele alınmalıdır. Unutulmamalıdır ki deprem bölgesindeki riskli bir yapıyı yenilemekteki temel amaç o yapıyı depreme dayanıklı bir halde yeniden yapmaktır. Binanın betonarmesi yapılırken kullanılacak olan beton

sınıfı teknik şartnamenin içeriğinde belirtilmiş olsa da, döşemelerin tipleri ve sınıfları statik projeciler tarafından yoruma açıktır. Burada projenin yürütülmesi ile ilgili çok temel bir rezervasyon konusu vardır. Döşemelerdeki rezervasyonlar veya şaft boşlukları titizlikle incelenmelidir. Her ne kadar normal katlardaki şaft boşlukları birbirine benzer olarak örülmüş olsa da bodrum katlardaki şaftlar kattan kata değişiklik gösterebilirler. Bunların dışında; asansör boşluğu, kazan dairesi bacası, dükkan havalandırma bacası vb. gibi değişmez şaftlar da bulunmaktadır. Tüm projeciler şaftları büyük bir hassasiyet ile kontrol edip onay vermelidirler. Burada müteahhidin yapabileceği en olumlu hareket; projecileri ve uygulamacıları kendi uygun gördüğü şekilde bir araya getirerek bilgi akışını sağlamaktır çünkü belediyeye verilecek olan projeler her ne kadar 1/50 ölçeğinde hazırlansa da aslında 1/200 ölçeğinde ayrıntıları ve detayları içerirler ve proje sürecinde 1/200 ölçeğin altında alınan yani projeye işlenmeyen tüm düşünceler mutlaka ilgililere aktarılmalıdır.

Projeleri belediyeye sunmadan önce bina teslim edilirken elektrik ve mekanik işlerin ilgili kurumları ile nasıl süreçlerin yürütüleceğinden emin olunmalıdır. Lakin örnek olarak; belediyeye verilen mekanik projeden başka bina yapıldıktan sonra gaz hizmeti verecek olan firmaya ayrı bir kazan dairesi projesi verilmekte, yine benzer şekilde elektrik servisi hizmeti verecek olan firmaya da elektrik odasının projesi ve bina içerisindeki yeri verilmektedir ve bunlar daha sonra değiştirilemez yada çok zor değiştirilir. Bu ve bunun gibi nedenler ile projelerin bodrum katları aslında teknik şartnamede listelenen isteklerin uygun bir organizasyon güdüsüyle derlenmesi ve en doğru çözümlerin geliştirilmesi ile yakından ilgilidir. Kat malikleri, teklif sürecinin başından beri sonuç üründen alacakları daire metrekarelerine ve bodrumda elde edecekleri depo alanları ile araç park slotlarına ve malzeme seçimlerine odaklanmışlardır fakat binanın teknik organizasyonu hakkında kendilerine bilgi verilmesi gerekmektedir.

Müteahhit proje setlerini projecilerden teslim alarak belediyeye teslim eder ve böylece görüşmelere başlanmış olur. Belediyenin farklı disiplinlerde uzman raportörleri binanın projelerini inceleyip zaman zaman projeden sorumlu kişileri çağırarak proje üzerinde yorumlarda bulunurlar ve bazen de revizyonların yapılmasını isterler. Böyle bir durumda küçük çaplı revizyonlar yerinde işaretlenip karşılıklı kaşelenebilirken, daha büyük revizyonlar için projenin tekrar çizilmesi

gerekmektedir. Tüm bunlar olurken parsel boş kalmaktadır ve aslında piyasa adına ekonomik kayıp yaşanmaktadır. Revizyon aşaması bittikten sonra projeler belediye içerisinde işlenerek farklı birimlere aktarılır ve müteahhit firmadan bazı doküman setleri istenir. İstenilen dokümanlar aslında projeden kimin müellif olduğu, projenin kapsamının ne olduğu, tarih ve yer bilgileri, projecilerin ve yapı denetim firmasının kimler olduğu, projenin metrekare büyüklüğünün ne kadar olduğu ve dolayısı ile nasıl vergilendirileceğini, işverenin kim olduğunu vb. belirtir ve tüm veriler yapı ruhsatı (ek.K) belgesindeki uygun yerlere girilir.

Bu sırada belediyenin ilgili birimlerine hafriyatın nasıl yapılacağına dair evraklar aktarılır. Bunun için müteahhit öncelikle ihale açarak piyasada hafriyat işi yapabilecek taşeronlardan birim fiyatlı teklifler alır. Sonrasında bir hafriyat firması ile anlaşarak sözleşme ve iş güvenlik sözleşmesi imzalar ve hafriyat firması adına SGK girişi yapar. Hafriyat firması da kendi alt yüklenicileri ile anlaşabilir. Sonrasında belediyeden hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atığı taşıma ve kabul belgesi (ek.L) alınır. Bu belgenin içerisinde işin kapsamı, atıkların nereden alınarak nereye döküleceğı, kaç metreküp atık olduğu, hangi plakalı araçların bu işlerde kullanılabileceğı belirlenir. Bu konu çok önemlidir çünkü şehir içindeki trafiğı direkt olarak etkileyecektir. Ayrıca kimin ne taşıdığının kesin olarak belirlenmiş olması da güvenlik ile ilgili sorunları ortadan kaldıracaktır.

Böylece yapı ruhsatının taslak hali oluşturulmuş olur ve proje müelliflerine imzalatılmak üzere müteahhide geri verilir. Müteahhit evrakı proje müellifleri arasında dolaştırarak istenilen ıslak imzaları tamamlar. Belediyedeki ilgili kişiler evrakın imzalarını tamamlayarak yapı ruhsatını müteahhide teslim ederler ve müteahhit artık yerel otoriteler tarafından onaylanmış bir işte imalat yapmaya vakıf olur, böylece tasarım evresinin sonuna gelinmiştir.

Yapı ruhsatında işveren olarak gözüken kısım aslında kat malikleridir ve müteahhidin kendisi de yaptığı sözleşme ile bunu onaylar. Buradaki garipsenen durum; müteahhidin de sonuç üründen bir pay alarak kat maliki sıfatını elde edecek olmasıdır çünkü müteahhit de sürecin içerisinde kısmi olarak kat maliklerinin söz haklarına sahip olabilir ve bina bitirilip yönetim planı kurulduğunda ve apartman kurul toplantısı yapıldığında kimi zaman müteahhidin sahip olduğu dairelerin kararlardaki payı diğer maliklere göre çok fazla olacaktır ve müteahhit dairelerini

elden çıkartmaz ise, ayrıca alınacak olan kararlarda 2/3 kuralı geçerli ise, bazı yönetim kararlarını kendi isteği ile kasıtlı olarak ret edebilir.

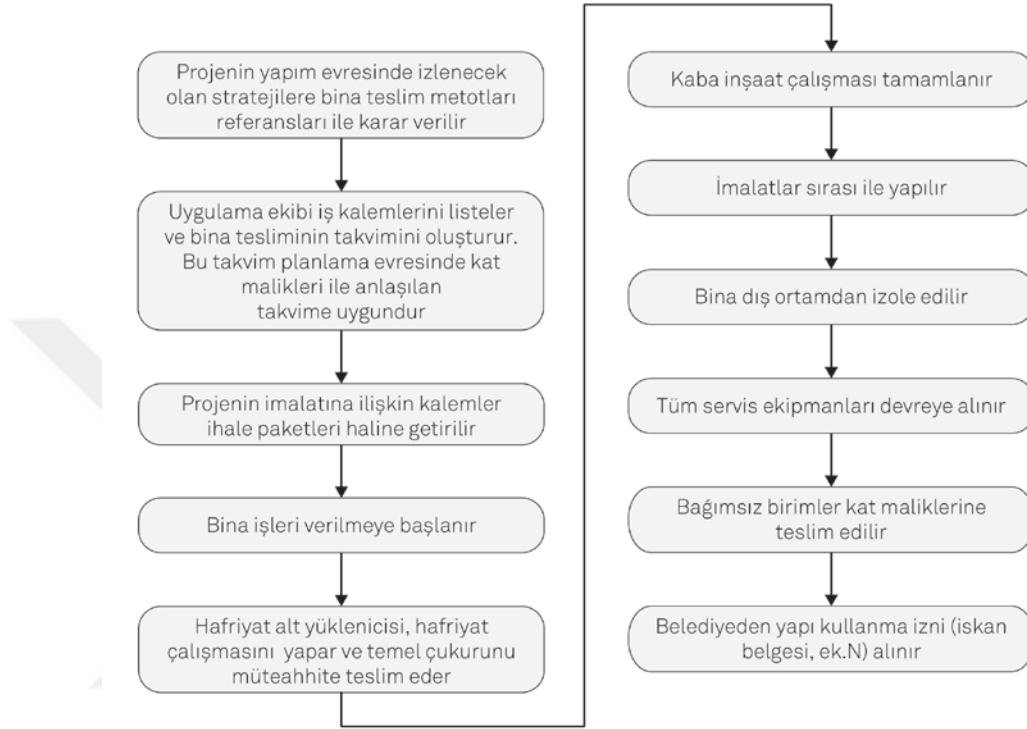
Ayrıca tüm bu sürece baktığımızda aslında mimarın rolünün ne kadar pasif olduğunu anlarız çünkü ana katılımcılar genel olarak kat malikleri, müteahhit ve yerel yönetimlerdir. Her ne kadar sürecin içerisinde mimara, sağlıklı ve kullanışlı alanları tasarlama görevi düşse de birbirinden izole edilmiş parsel bazında çözümlerden elde edilecek sonuçlar hiçbir zaman ortak bir senaryoda ortak bir hedef uğruna çalışamayacaklardır.

3.3.3 Yapım evresi

Bina imalatları ile birebir iletişimde olan evre yapım evresi olarak adlandırılmıştır. Projelerin yapım evreleri, içinde bulundukları inşaat sektörlerinin insan ve imalat anlamındaki kalitesi ve kullanılan teknolojileri ile birebir örtüşmektedir. İyi kurgulanmış planlama ve tasarım evrelerinin sonucunda yapım evresinde de aynı performans gösterilerek sonuca ulaşılmalıdır. Burada önemli olan bir konu, 2000'li yıllardan önce 6306 sayılı yasanın olmayışı ve yerel yönetimlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yönetmeliklerini müteahhitlere dayatmayışı idi. Bu kurallardan sonra günümüzdeki sürecin içerisine kat malikleri de müdahil oldular ve oldukça zor bir süreç yönetilmeye başlandı. Bunun gibi durumların sonuçlarından biri, piyasadan kentsel dönüşüm işinin karlılığını düşünerek iş almak isteyen fakat daha öncesinde bölgede köklü bir deneyim sahibi olmayan bazı firmaların aldıkları işi teslim edemedikleri zaman hayal kırıklıkları yaşamalarıdır. Nitekim bahsedilen bu örnek süreçte kat maliklerine ödenen kira yardımları ve eğer inşaat sözleşmede kabul edilen sürede bitirilemez ise ödenecek olan cezalı ödemelerin toplamının haftalık ortalaması, şantiyede yapılan imalatların haftalık ortalama giderleri ile rahatlıkla boy ölçüşebilir. Bu durum tüm şantiye süreci içerisinde hız faktörünün ne kadar önemli ve her günün ne kadar hayati olduğunun göstergesidir. Yapım evresine ait genel başlıklar Şekil 3.31'de gösterilmiştir.

Çalışma alanı olarak seçilen Bağdat Caddesi ve çevresindeki müteahhitler proje teslim metodu olarak genellikle tasarım/ihale/yapım metodunu yada diğer adı ile geleneksel metodu kullanmaktadırlar. Bu metodun olumlu ve olumsuz yanları tezin ilgili bölümünde açıklanmıştır. Tasarım/ihale/yapım metodu her ne kadar işveren için

düşük fiyatlı imalatlar yapmayı mümkün kılrsa da, bir işe teklif veren alt yükleniciler arasından en düşük teklifi veren kişi, her zaman en kaliteli işi yapacak kişi olmayabilir ve zaman faktörünün bu kadar hayati olduğu bunun gibi projelerde yaşanan kopukluklar müteahhidin zararına olmaktadır.



Şekil 3.31 :Yapım evresinin genel başlıkları.

Bölgedeki müteahhit firmalar yapıları itibari ile çok güçlü iş yapma kapasitesi olan firmalar değildir. Genellikle ofislerinde karar alıcı müteahhide bağlı birkaç kişi ve kendi bünyelerinde kurdukları bir kaç çalışanlı ofisler ile işin yapılmasını değil yürütülmesini sağlarlar. Bu neden ile bir kaç bina projesini aynı zamanda yürüten müteahhit firmalar için tüm inşaatlar için; şantiye kontrolü, ihale süreçleri, belediye süreçleri, proje süreçleri, kat malikleri süreçleri, sözleşme süreçleri, ödeme süreçleri vb. gibi girdileri ayrı ayrı profesyonel olarak yürütmek çok zordur. Bu neden ile müteahhit firmalar; kendi performanslarını optimize ederek, piyasada yıllardır birlikte çalıştığı ve güvendiği alt taşeronlar ile geleneksel tasarım/ihale/yapım metodunun ötesinde tasarım/yapım metoduna benzer şekilde mutualist bağlar kurmayı kabul etmişlerdir. Bahsedilen taşeronlar; kaba inşaat alt yüklenicisi, ince

inşaat alt yüklenicisi, mekanik işler alt yüklenicisi, elektrik işler altyüklenicisi vb. olabilir. Eğer bu gibi firmalar projelerin planlama aşamasından beri müteahhit ile birlikte yola çıkarlar, şantiyede gerekli olan imalatların projelerini hazırlayıp yerinde uygulattırarak düzeneği kurarlar ve bu bilgileri müteahhide bağlı çalışanlar ile paylaşırlarsa müteahhidin omuzlarındaki yük azalmış olur.

Şantiye imalatları hem firmalar hem şahıslar için çok önemlidir. Olası iş kazalarının önüne geçmek amacı ile imalatlara başlamadan önce tüm güvenlik önlemleri düşünülmeli ve iş güvenlik uzmanından gerekli bilgiler alınmalıdır. Günümüzde yetersiz önlemlerden kaynaklı iş kazalarını sık sık yaşıyoruz. İş güvenliğini sağlamak şantiyede takım halinde hareket etmeye bağlıdır çünkü iş güvenliği ile ilgili hataya en açık öge insanın kendisidir. Bu neden ile bireyler sadece kendileri için değil sorumlu oldukları yanlarındaki kişiler için iş güvenliği kurallarına kesinlikle uymalıdır.

Planlama evresinde işveren olarak görülen kat malikleri ile yoğun ilişkilerde bulunulmuş sonrasındaki tasarım evresinde ise kat malikleri kısmen denklemden çıkmışlardır. Yapım evresinde ise kat malikleri ile tekrar yoğun ilişkiler yaşanmaktadır çünkü bazı hukuki şartnamelerde kat malikleri yapılacak olan evin döşeme malzemelerini, boya renklerini, kapılarını, sağlık gereçlerini vb. objelerini kendileri seçmektedir. Bu süreç şantiyenin ritmi ile birebir örtüşen bir süreç olduğundan titizlikle ele alınmalıdır.

Tasarım evresinin sonunda yapı ruhsatı alınmıştır. Bununla birlikte sistemin girdileri; etrafi çevrelenmiş ve yıkıntılardan arındırılmış boş bir arsa, belediyeden alınmış bir ruhsat, belirli bir zaman aralığında yerine getirilmesi gereken bir sözleşme ve ruhsat alınırken hazırlanmış olan projelerdir. Müteahhidin öncelikli yapması gereken hamle, tüm bu işin takvimini canlandırmaktır. Bunu bazı tecrübeli müteahhitler herhangi bir yardıma ihtiyaç duymadan düşük hata payları ile yapabilir. Fakat günümüzde hem teknoloji hem de iş yürütme olarak geline nokta akılcı olan çözüm tüm bu takvimi ya büyük bir kağıda yada bilgisayar destekli programlar ile ekranlara yazarak hangi haftalarda ne kadar ödeme yapılacağını planlamaktır çünkü belirli bir sonuç senaryosuna inanarak kilit noktalarda kilit hamleleri yapmak, herhangi bir senaryo öngörmeden güçlü olarak tüm zorlukların üstesinden gelebileceğini öngörmekten daha kıymetlidir. Müteahhide bağlı mimari ekip binanın metrajlarını çıkartarak

sözleşme setlerinin eklerine eklenecek hale getirir. Ayrıca binanın ruhsat projesinin üzerinde çalışarak mutfak, banyo, cephe vb. gibi kısımları ilgili taşeronların çalışmaları ve teklif vermeleri üzerine iş paketleri haline getirerek müteahhit ile taşeronlar arasında bilgi akışını sağlar. Farklı iş kalemleri için teklifler alanmüteahhit, bahsedilen binanın maliyetinin ne kadar olabileceği konusunda fikir sahibi olur.

Müteahhit hafriyat işleri için ihale açarak piyasadan birim fiyat sözleşme tipine dayalı teklifler alır. Bu teklifler arasından kendisine en uygun olanını seçerek hafriyat işleri alt yüklenicisi ile iş sözleşmesi ve iş güvenlik sözleşmesi imzalayarak taşeronun SGK girişini yapar. Müteahhit daha sonra şantiyede kullanılacak olan elektrik, su ve internet gibi tesisatları şantiye adına geçici olarak açtırır. Sonrasında hafriyat işi verilerek müteahhit tarafından hazırlanmış yer teslim tutanağı (ek.M) taşeronu imzalatılır. Bunun nedeni sözleşme ile belirlenmiş tarihler dışında taşeronun şantiyeyi gelip görerek iş yapmaya uygunluğunu etüt ettiğinden emin olmak ve bu durumu belgelemektir. Sonrasında hafriyat işlerine başlanılarak arsa kazılır. Yapılan iş birim maliyet tipi bir sözleşmeye dayandığından müteahhide bağlı bir ekip şantiyeyi kontrol etmelidir. Bu etaptan itibaren iş güvenlik firması şantiyeyi sürekli denetler, kurallara aykırı bir durum gözlemlerse çalışmayı durdurur. Aynı zamanda müteahhide bağlı teknik ekip şantiyeyi sürekli gözlemleyerek varsa eksikliklerin giderilmesini ister. Hafriyat firması, temel çukurunu oluşturarak müteahhide teslim eder, sonrasında SGK ilişkisi kesilerek ödeme planı oluşturulur ve firmanın bahsedilen örnek bina ile ilişkisi kesilmiş olur.

Hafriyat süreci içerisinde müteahhit, kaba inşaatı yapmaya vakıf olan firmalardan teklifler alır, bu tekliflerden kendisine en uygun olanı seçer ve sözleşme, iş güvenlik sözleşmesi, SGK girişi, yer tespiti işlemlerini yaparak imalatların başlaması sağlanır. Kaba inşaat sürecinin lojistik gereklilikleri ve insana dayalı çalışma ritmi inşaatın diğer süreçlerinden daha farklıdır. Bununla beraber kaba inşaatın bitmiş olan imalatlarının doğruluğu, müteahhide bağlı haritacı ekip tarafından sık sık kontrol edilir ve müteahhide bilgi verilir. Takip eden süreçte kaba inşaat süreci tamamlanır ve kaba inşaat ile ilgili lojistik ekipmanlar şantiye sahasından uzaklaştırılır, böylece şantiyenin ritmi değişir, şantiyeye müteahhit firmanın kullanacağı geçici bir ofis kurulur ve yağmur, kar vb. doğal koşullardan etkilenmemek için geçici önlemler

alınır. Ayrıca kaba inşaatın bittiğine dair birlikte çalışılan yapı denetim firmasına bilgi verilerek, belediyeden gelen görevlinin onaylaması ile birlikte seviye tespit tutanağı tutulur ve müteahhit resmi olarak işin belirlenen kısmını bitirmiş yada hak etmiş olur.

Bina yapım sürecinin ileri teknolojiye en çok yaklaştığı imatlardan biri cephe ve doğrama imatlarıdır. Yalnızca taşıyıcı iskeleti yapılmış olan bir binayı; belirli hava koşulları altında iç ortamda istenilen performansları sergilemesine izin verecek, ısı ve nem geçişini kontrol altına alacak, aydınlanma ve akustik performanslarını dengeleyerek temizlenebilirlik özelliğini sağlayacak olan bir imalatın fabrikalarda üretilip yerinde montajının yapılması oldukça ciddi bir iştir. Müteahhit bu imatlar için piyasadan teklifler alarak ihale sürecini açar. Alınan teklifler farklı iş kalemleri için sabit fiyat tipi, birim maliyet tipi, malzeme bedeli yada işçilik bedeli olabilir. Anlaşılan firmalar ile bir araya gelinerek toplantılar yapılır. Binanın kaba iskeleti cephe ve doğrama firmaları tarafından taratılarak cephe ve doğramalara bağlı kararlar alınır ve cephe uygulama projesi oluşturulur. Bu proje binanın diğer imatlarını yönlendireceğinden çok önemlidir.

Müteahhide bağlı uygulama ekibi tarafından duvar uygulama projesi hazırlanır. Duvar imatları için teklifler alınır, rutin işlemler yapılır ve duvar imatlarına başlanır. Bunu takip eden süreçte; elektrik ve mekanik altyapılar hazırlanır, maliklere malzeme seçimleri yaptırılır, cephe ve doğrama imatlarına başlanır, asansör işleri verilir, binanın ağır çelik imatları yapılır, cephe elemanlarının montajları yapılır, sıva imatları yapılır, asma tavan imatları yapılır, doğrama imatlarının altyapıları yapılır, şap imatları yapılır, seramik imatları yapılır, doğal taş imatları yapılır, korkuluk imatları ve cam montajları yapılarak bina dış ortamdan izole edilir, mutfak ve banyo dolaplarının imatları yapılır, mutfak ve banyo tezgahlarının imatları yapılır, daire giriş kapılarının montajları yapılır, parke ve süpürgelik imatları yapılır, iç kapı imatları yapılır ve sonucunda bağımsız birimler kat maliklerine teslim edilir.

Kat maliklerine bağımsız birimlerin teslim edilmesi inşaatın bittiği anlamına gelmez. Binanın çevresindeki peyzaj imatları ve varsa eksikliklerin giderilmesi için gerekli uygulamalar yapılır. Ayrıca yapı kullanma izninin (ek.N) yada diğer adı ile iskan belgesinin alınması gerekmektedir. Şuan ki hali ile binanın bağımsız birimleri konut,

ofis, dükkan vb. amaçlar ile kullanılamaz. Bunun önüne geçilebilmesi için resmi olarak kullanılabilir bir bina olduğunun belediyenin yetkili kişileri tarafından tescil edilmesi gerekmektedir. Müteahhit iskan başvurusunu yaparak istenilen belge setlerini belediyeye teslim eder. Bununla birlikte belirli bir süre boyunca artık teslim edilmiş olan binada imalat yapılmaz. Binanın yapı kullanma belgesinin alınması ile birlikte tapu müdürlüğüne başvurularak tapu belgelerinin içeriği güncellenir ve artık resmi bir bina elde edilmiş olur, böylece süreç biter.





4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez çalışmasının planlama süreçleri ile ilgili kısımlarında farklı yasaların yaklaşımlarından bahsedilmiştir. Buradaki temel soru aslında hangi ölçekteki sistemlere nasıl yaklaşılabileceği ile ilgilidir. Kenti bir bütün olarak kabul ediyoruz. Nasıl ki üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, kentten kısmen izole, geniş bir arsaya binlerce konutluk bir proje yapmak kent için önemli ve çözülmesi zor bir soru ise, kentin popülerleşmiş odak alanlarında mevcutta yaşamakta olan kişilere olanaklar sunarak, kentin çekirdeklerini değiştirmek de, en az büyük toplu konut projeleri kadar önemli ve çözülmesi zor bir sorudur. Nitekim mevcutta insanların yaşadığı Beşiktaş, Kadıköy, Bakırköy gibi bağımsız birimlerin ekonomik değerlerinin bina kalitesi veya çevrede yaşamın güzelliğinden değil; merkezi olmaları ve arsa değerlerinin yüksek olmasından gelen yerlerde emsal artırımı uygulaması yaparak mevcut maliklere ve müteahhitlere ekstradan kazanç getirmenin anlamı, yaşanan çevrelerin hayatlarından birtakım şeyleri götürceğini de ifade eder. Bunun en bariz örneği "orta sınıf" olarak anılan bireylerin bu bölgelerden silinmesi yada artık orta sınıf olmamalarıdır.

4.1 Değerlendirme

Tez çalışmasında bahsedilen kat karşılığı inşaat gibi bürokratik bir metot, Kadıköy gibi mevcut halinde ayırık nizam tipini içermesi ile diğer semtlerden biraz ayrılan bir semt, yerel müteahhitlik ofisleri, yerel otoriteler ve mevcut kat malikleri gibi farklı profiller bir arada ele alındığında aslında uygulanmakta olan bu sürecin ne kadar zengin, çok katmanlı ve kendine özgü olduğu anlaşılır. Nitekim uygulanan bu süreç, kendisini; müteahhit firmaların, mimari algıların, bürokratik metotların, mevcutta yaşayanların, ileride yaşayacakların ve kendisine yakın kent modüllerinin ötesine geçmiş ve tüm bu bileşenleri yok ederek hepsini kendisi belirleyen bir yapıya kavuşmuştur. Nitekim sonuçta elde edilen "şey"; ne iyi tasarlanmış mimari bir yapıt,

ne düzgün yürütölmüş bürokratik süreçler ne de yaşayan veya yaşayacak olan halkın mutluluğudur. Ancak sürecin kendine özgüölüğünün sonucunda yeni bir yapılı çevre oluşmuştur ve bu çevre muhtemelen kendisini takip edecek asır boyunca değışmeyecektir.

Tez çalışması içerisinde son yıllarda bina stokunun dönüştürölmesi kapsamında yapılmakta olan sürecin girdi ve çıktıları gözlemlenerek belirli bir akış içerisinde aktarılmaya çalışılmış, bunun sonucunda da ideal bir süreç izlenerek nitelikli bir bina nasıl elde edilir hakkında örnek bir yaklaşım yapılarak sistemin girdi ve çıktıları hakkında yorumlar yapılmıştır.

4.2 Sonuç

Bina yapmanın tanımlı bir yolu olmadığı gibi, tanımsız bir bina yapma yaklaşımı da olamaz. Örneklerin içerdiği oldukça karışık katmanlar araştırılarak yeterli olduğu düşünölen bir detay seviyesinde ortaya konmaya çalışılmış, bunun sonucunda elde edilen çıkarımlar gerek görsel gerek de yazılı dille ifade edilmiştir. Türkiye'de yaşanan ve 2000'li yılları takip eden 100 sene içerisinde muhtemelen yıkılmayacak binaları ortaya çıkartan, tanımlanması kolay olmayan bu sürecin akademik bir dil ile ortaya konularak araştırılmasının bir yolu bulunmaya çalışılmıştır.Ek.A kısmında yapılan çalışmada mevcut durum açıklanmaya çalışılmıştır.

Planlama evresi genel olarak 10 başlık altında ele alınabilir. 5393 sayılı kanun, 5216 sayılı kanun ve 6306 sayılı kanuna göre yürütölen uygulamalar İstanbul'da gündelik hayatta en sık karşılaştığımız örneklerdir. Ek.A 'da süreçleri irdelenen çalışma da 6306 sayılı kanun örneği olarak düşünölmüştür. Planlama evresi projenin ana senaryosunun yazıldığı kısım olduğu için hassasiyetle ele alınmalıdır.

Planlamayı takip eden tasarım evresinde bina tasarımına hizmet veren ofislerin etkileşimleri anlatılmaya çalışılmıştır. Ek.A 'da bahsedilen binaya benzer örneklerin tasarım evrelerinde genel olarak mimari ekibin kademeli olarak çalışmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bunlardan ilki projelerin ana tasarım senaryolarını, iç mekan eskiz planlarını ve cephe karakteristiklerini çalışan tasarımcı mimari ekiptir. Bu ekibin ilgili konularda aldığı doğru tasarım kararları projenin bütöncöl bir şekilde yürütölmesi için çok önemlidir. İkinci mimari ekip yerel otoriteler yada belediyelerin beklentileri odağında çalışan ve yerel mimarlık ofisleri diyebileceğimiz ofislerdir.

Belediyelerin yapısı kendi içlerinde de oldukça dinamik olduğundan projecilerden bekledikleri istekler ve hakim oldukları bölgelerdeki yeni yapılacak projelerde olmasını istedikleri konular sürekli değişim halindedir. Yerel mimarlık ofisleri tasarım ofisi tarafından avan proje ölçeğinde detaylandırılmış çizimleri daha detaylı olarak işleyerek ruhsat almak için gerekli hesapları yapmak ve belediyenin proje için görevlendirilmiş raportörü ile fikir alış verişi yaparak projeyi uygun şekilde organize etmektir. Ruhsat hesapları binanın formunu da belirlediği için tasarım ofisi yerel mimarlık ofisinden hesaplama metodu hakkında bilgiler alır. Son olarak bahsedilecek mimari ekip uygulama ekipleridir. Uygulama ekipleri genelde müteahhide bağlı olarak çalışmaktadır. Görevleri tasarım ekiplerin hazırladıkları tasarım senaryolarına hakim olarak onaylanmış ruhsat projesinin sınırları dahilinde binanın yapımını, şantiye organizasyonunu, evrak organizasyonunu ve sözleşmeleri düzenleyerek binayı ilgili kişilere teslim etmektir. Görüldüğü gibi farklı ritimlerde çalışan 3 mimari ofisten bahsedilmiştir, Kimi zaman bazı ofisler bu işlerin bazı kısımlarını aynı anda yapabilecek ekipleri bünyelerinde barındırabilirler, bu bize tasarım/yapım metoduna benzer bir yaklaşım ile paket hizmet verme modelini anımsatır. Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde gözlemlenen bu durum buraya ait olduğu için özel bir durumdur.

Ek.A 'da süreçleri irdelenen projeye benzer projelerin yapım metotlarında genel olarak tasarım/ihale/yapım metodu sabit fiyatlı sözleşmeler yolu ile yürütülmektedir. Tasarım/ihale/yapım metodu sabit fiyatlı sözleşmeler ile birlikte uyumlu bir ikili olarak karşımıza çıkmaktadır. Kimi zaman bazı firmalar proje yürütme anlayışlarını geliştirip tasarım/yapım modelini çağrıştıran çözümler kullanmışlardır. Bununla birlikte bu bölgede danışman metodu örneğine rastlanmamıştır.

Tüm bahsedilen çıkarımlar sonucunda bu bölgede yürütülen bina stokunun dönüşümüne yönelik sürecin oldukça özel ve kendine özgü bir süreç olduğu gözlemlenmiştir.

4.3 Öneriler

Kentin içerisinde tekrar dönüşüm aslında pek çok açıdan zor ve seyrek zaman dilimlerine mahsus bir eylemdir. Kadıköy bölgesinde mevcutta yapılan parsel bazında geri dönüşüm metodu belki de olgunluğa ulaşmış ve bir ileride yapılacak

bina stokunun dönüşümü modelinde kendisini başka bir modele,örnek olarak ada bazında kentsel dönüşüm modeline bırakacak olan bir metottur. Bu nedenle mevcut metodun sürecinde farklı parametreler içerisinde değerlendirmeler yapılmalı, hem yapım süreci hem sonuç ürün bazında eksiklikleri gözlemlenmeli ve yıllar sonra yapılacak olan çalışmada kendisini geliştirerek daha iyi bir şekilde uygulanmasına katkı sağlanmalıdır.



KAYNAKLAR

- AIA.** (2007). *Document A101 Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor: where the basis of payment is a Stipulated Sum.* Washington, DC.
- AIA.** (2007). *Document B101 2007 Standard Form of Agreement Between Owner and Architect.* Washington, DC.
- Allen E.** (1995). *How Buildings Work: The Natural Order of Architecture.* Oxford University Press: New York.
- Allen E., Thallon R.** (2012). *Fundamentals of Residential Construction.* John Wiley & Sons: New York.
- Araz T.U.** (1993). *Tasarlama, Düşünme, Biçimlendirme.* İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi: İstanbul.
- Bachman L. R.,** (2003). *Integrated Buildings: The System Basis of Architecture.* John Wiley & Sons: New Jersey.
- Broadbent G.** (1973). *Design in Architecture.* John Wiley & Sons: New York.
- Clough R. H., Sears G. A., Sears S. K., Segner R. O., Rounds J. L.** (2015). *Construction Contracting: A Practical Guide to Company Management.* New Jersey: Wiley & Sons.
- Construction Specifications Institute(CSI)** (2011). *Project Delivery Practice Guide.* New Jersey: Wiley&Sons.
- Cripps D. J.** (1984) *Managing Building Maintenance.* The Chartered Institute of Building: Berkshire.
- Cross N.** (2006) *Designerly Ways of Knowing.* Birkhauser: Berlin.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2012)** 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. T. C. Resmi Gazete, 28309, 31 Mayıs 2012.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2005)** 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. T. C. Resmi Gazete, 25866, 05 Temmuz 2005.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2004)** 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu T. C. Resmi Gazete, 25531, 23 Temmuz 2004.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2005)** 5393 Sayılı Belediye Kanunu. T. C. Resmi Gazete, 25874, 13 Temmuz 2005.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2002)** 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu T. C. Resmi Gazete, 24648, 22 Ocak 2002.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (1990)** 3621 Sayılı Kıyı Kanunu (1990). T. C. Resmi Gazete, 20495, 17 Nisan 1990.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (1984)** 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu T. C. Resmi Gazete, 18344, 17 Mart 1984.
- Feldman E. B.** (1975) *Building Design Maintainability*. McGraw-Hill:New York.
- Goldhaber S., Jha C. K., Macedo M. C.** (1977). *Construction Management and Engineering*. Canada: Wiley & Sons.
- Gould, F. E. & Joyce, N. E.** (2000). *Construction Project Management*. New Jersey: Pearson Education.
- Hendricson C., Au T.** (1989). *Project Management for Construction*. New Jersey:Prentice-Hall. Inc.
- Jones J.C.** (1970). *Design Methods; Seeds of Human Futures*. John Wiley&Sons: New York.
- The Kenchikushi Law And The Related Regulations For Architects & Building Engineers. Law No. 202, 1950.**
- Kiraz A. G.** (2015). *Kentsel Dönüşüm: kentsel dönüşüm ile ilgili pratik bilgiler ve dilekçeler*. İstanbul: Beta Basım A.Ş.
- Knutson K., Schexnayder C. J., Fiori C. M., Mayo R. E.** (2009) *Construction Management Fundamentals*. New York: McGraw Hill.
- Kotaji S., Schuurmans A., Edwards S.** (2003). *Life-Cycle Assessment in Building and Construction: A state-of-the-art report*. Setac: North Carolina
- Kuban D.** (1992) *Mimarlık Kavramları*. Yem Yayın: İstanbul.
- König H., Kohler N., Kreißig J., Lützkendorf T.** (2010). *A Life Cycle approach to buildings: Principles, Calculations, Design Tools*. Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG: München.
- Lee R.** (1976) *Building Maintenance Management*. Granada Publishing:Norwich.
- Levy, M. S.** (2012). *Project Management in Construction*. New York: McGraw Hill.
- Levy, M. S.** (2006). *Design-Build Project Delivery*. New York: McGraw Hill.
- Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri, Şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliği (2002).** T. C. Resmi Gazete, 24973, 24 Aralık 2002.
- Moore D.R., Hague D.J.** (1999) *Building Production Management Techniques*. Longman:London.
- Nunnally S.** (2007). *Construction Methods and Management*. New Jersey:Pearson.
- Özden, D. D.** (2010). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel bir Bakış.
- Özdemir D.** (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*. Ankara:Nobel Yayın.

- Polatkan V.** (1997). *Yap İşlet Devret*. Ankara:Yaklaşım Yayınları.
- Ritz G. J.** (1994). *Total Construction Project Management*. Singapore:McGraw Hill.
- Staib G., Dörrhöfer A., Rosenthal M.** (2008). *Components and Systems Modular Construction: Design Structure New Technologies*. Birkhauser:Munich.
- TMMOB** (2006). *Mimarlar Odası Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi*. İstanbul.
- Türk Dil Kurumu** <www.tdk.gov.tr>, erişim tarihi 16.06.2016
- Ülger N. E.** (2010). *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. Ankara:Nobel Yayın Dağıtım.
- Warszawski A.** (2009). *Industrialized and Automated Building Systems*. E&FN Spon:New York.
- Yazıcıoğlu, Z.** (2001). 1950-1970'lerde İstanbul'da konut mimarisi : Bağdat Caddesi örneği.(Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Halu, Z. Y.**(2010). *Kentsel mekan olarak caddelerin mekansal karakterinin yürünebilirlik bağlamında irdelenmesi Bağdat Caddesi örneği*. (Doktora Tezi).İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Url-1** <<https://www.dezeen.com/2014/03/20/opinion-justin-mcguirk-le-corbusier-symbol-for-era-obsessed-with-customisation/>>, erişim tarihi 17.04.2016
- Url-2** <<http://www.dunya.com/gundem/tarlabasi-quotbuyuk-donusumequot-hazirlaniyor-haberi-209512>>, erişim tarihi 16.04.2016.
- Url-3** <<http://www.markakonutlar.com/Tarlabasi-360-projesi-13654>>, erişim tarihi 16.04.2016
- Url-4** <<http://www.arifogullari.com/pages.php?go=pinfo&PID=45>>, erişim tarihi 16.04.2016
- Url-5** <<http://www.arkitera.com/haber/25062/bursada-emsal-artisi>>, erişim tarihi 16.04.2016
- Url-6** <<http://www.milliyetemlak.com/dergi/fikirtepede-metrekare-10-bin-dolar-olacak>>, erişim tarihi 17.04.2016
- Url-7** <<http://www.milliyet.com.tr/2020-olimpiyat-oyunlari-tokyo-da---1760306-skorerhaber>>, erişim tarihi 17.04.2016
- Url-8** <<http://www.arkitera.com/etiket/3416/kartal-kentsel-donusum-projesi>>, erişim tarihi 18.04.2016
- Url-9** <<http://www.beyoglubuyukdonusum.com/sutluce-ornektepe/anasayfa/Sutluce-Ornektepe/4/0/0>>, erişim tarihi 18.04.2016
- Url-10** <<http://www.haberturk.com/ekonomi/is-yasam/haber/1120910-istanbulportun-otel-projesi-icin-ortaklik-basvurusu>>, erişim tarihi 19.04.2016



EKLER

EK A :Akış diyagramı

EK B :Riskli yapı belgesi

EK C :Harçlardan muafiyet yazısı

EK D :Tapu belgesi

EK E :Aplikasyon krokisi

EK F :İstikamet rölevesi

EK G :Teminat mektubu

EK H :Seviye tespit tutanağı

EK I :Tapu kaydı

EK J :Yıkım ruhsatı

EK K :Yapı ruhsatı

EK L :Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları taşıma ve kabul belgesi

EK M :Yer tespiti tutanağı

EK N :Yapı kullanma izni belgesi

EK A



EK B

	KADIKÖY BELEDİYESİ
T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yapı Kontrol Müdürlüğü	
KENTSEL YENİLEME BÜROSU	
Sayı :	
Konu:	
Sn. [Redacted]	
İlgi: a) Beton Ve Zemin Laboratuvar Bürosunun [Redacted] tarih ve [Redacted] sayılı yazısı; b) Kadıköy Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün [Redacted] tarih ve [Redacted] sayılı yazısı;	
Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, .. pafta .. ada, .. parsel sayılı yerde bulunan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı olduğu tespit edilmiş kat maliki olduğunuz taşınmaz için, Beton Ve Zemin Laboratuvar Bürosunun ilgi (a) yazısı ile; söz konusu parsel üzerindeki yapıya ilişkin Kanunda belirtilen riskli yapı tespitine itiraz süreci tamamlanmış olduğundan, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği Hükümleri gereği riskli yapının maliklerince yıktırılması için yıkım tebligatı yapılarak altmış günden az olamamak üzere süre verilmesi, yıkıma ilişkin işlemlerin başlatılması istenmektedir. 16.05.2012 tarihinde kabul edilen, 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 5. Maddesinin 3. Fıkrasında ; "Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir..." Ayrıca 25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunan ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği olarak adı değiştirilmiş bulunan Yönetmeliğin 4. Maddesinin (a) fıkrasında "Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir." Hükümleri bulunmaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış ve bu tespiti itiraz süreci de tamamlanmış bulunan binanızın nüfus ve eşyadan tahliyesi yapılarak, siz kat maliklerince yıkımının gerçekleştirilmesi ve dairenizi kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak kullanmakta olanlar varsa tarafınızdan kendilerine binayı tahliye etmeleri için bildirim yapılması için 60 günlük süre verilmiştir. Gereği önemle tebliğ olunur.	
Rap.	[Redacted]
Bür. Sor.	[Redacted]
Kadıköy Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü - Kentsel Yenileme Bürosu Hasanpaşa 34722 İstanbul TR Tel:(216) 542 50 00/1676-1677 Fax: (0216 418 03 05) Elektronik Ag: www.kadikoy-bld.gov.tr	

Şekil B.1 :Riskli yap belgesi örneği.

EK C

K	KADIKÖY BELEDİYESİ
----------	-------------------------------

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : []

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında
Harçlardan Muafiyet

İLGİLİ MAKAMA

İlgi: a) [] sayılı dilekçe ve eki rapor.
İlgi: b) [] tarihli yazımız.
İlgi: c) Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nün [] tarihli [] yevmiye sayılı yazısı.
İlgi: d) [] tarihli ve [] sayılı dilekçe.

İlimiz Kadıköy ilçesi [] numaralı adreste [] pafta [] ada [] parsel sayılı yerde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Bakanlığınızca lisanslandırılmış [] tarafından düzenlenen riskli yapı tespit raporu ilgi (a) yazı ekinde Müdürlüğümüze iletilmiş olup, Müdürlüğümüz teknik elemanlarımızca incelenen rapor neticesinde söz konusu binanın riskli yapı olduğu tespit edilerek, 6306 sayılı Kanunun 3. Maddesinin 2. Fıkrası ile 02.07.2013 tarihinde 28695 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmenlik'in 4. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca riskli yapı hakkında gereği yapılmak ve bilgilendirmek üzere, Kadıköy Tapu Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ilgi (b) yazımızla bildirilmiştir.

Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nün ilgi (c) sayılı yazısı ile söz konusu taşınmaz üzerinde riskli yapı belirtmesinin yapılarak ilgililerine tebliğat yapıldığı bildirilmiştir.

Kat malikine ait ilgi (d) dilekçede söz konusu binanın bulunduğu parselin tapu kütüğüne Kadıköy Tapu Müdürlüğü tarafından 'riskli yapı' belirtmesi tesis edildiği yönünde kendilerine tebliğat yapıldığı yıkıp yeniden yapmak istedikleri binalarına ait iş ve işlemlerdeki muafiyetler konusunda resmi kurumlara sunulmak üzere bir belgeyi Müdürlüğümüzden talep etmektedirler.

Söz konusu binaya ait rapor kesinleşmiş olup, 6306 sayılı Kanunun 7. Maddesinin 9. Fıkrasında ' Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelere alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.' Denilmekte olup, bu Kanun kapsamında riskli olduğu tespit edilerek tapu kütüğüne işlenmesi yönünde tapulara ve belediyelere bildirim yapılan yapılar, 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Yeni Yönetmenlik'in 11. Maddesinin 9. Fıkrasının (c) bendinde belirtilen harç, vergi ve ücretlerden muafır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

[]

Kadıköy Belediye Başkanlığı
Yapı Kontrol Müdürlüğü-Bein ve Zemin Bürosu
Hasanpaşa 34722 İstanbul TR
Tel:+90 216 542 50 00/1651-1652 Elektronik Ağ: www.kadikoy.bel.tr

Şekil C.1 : Harçlardan muafiyet yazısı örneği.

EK D

İli		İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		KADIKÖY					
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
ARSA							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği						
	Sınırı						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt	Sahife	Sıra	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile gerhiler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No	

Şekil D.1 :Tapu belgesi örneği.

EK E

İSTANBUL

KADIKÖY

Pafta No

Ada No

Parsel No

İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

3423-28 NOLU LİHKAB

APLİKASYON KROKİSİ

Yüzölçümü

Fen Kayıt Defteri

Ücret Alındısı

Tapu Alanı

Alın Yüzölçümü

Tarih

No

Tarih

No

Polygonlar

No

Y

X

P.10

P.10

P.10

Polygonlar

No

Y

X

P.10

P.10

P.10

Köşe Koordinatları

No

Y

X

1

2

3

4

Durulan

Bakılan

Yatay Aç

Uzaklık

P.10

P.10

2

2

1

22.75

2

39.00

3

22.50

4

38.00

177

Caddesi

P.10

P.10

Kroki

Ölçü huzurunda yapılmıştır.

Aplasyonu yapan

Kontrol eden

Taşınmaz Malik

Teknisyen/Tekniker

Teknisyen/Tekniker

Kont.Me.

Kont.Müh.

Soyadı

rih

za

T.C.

İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

LİHKAB

Şekil E.1 :Aplikasyon krokisi örneği

EK F

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI - Plan ve Proje Müdürlüğü Sayı: []		İSİM: TAPU MALIKI ADRES: [] tarihli YAZI karşılığı																
İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ																		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Nokta No</th> <th style="width: 20%;">Y</th> <th style="width: 20%;">X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		Nokta No	Y	X	1			2			3			4		
Nokta No	Y	X																
1																		
2																		
3																		
4																		
İLÇESİ	KADIKÖY	RÖPERLİ KROKİNİN	Tarihi	[]														
MAHALLE	[]		No.su	[]														
Cadde veya Sokağı	-----	İMAR DURUMUNUN	Tarihi ve Nosu	[] []														
Kadastro	Pafta []	Ada []	Parsel []	İstikametinalındığı mer'i imar planının														
			Tasdik tarihi no.su ölçeği pafta	Kadıköy Merkez E-5 Ara Bölge Uyg. İmar Pl. 1/1000														

Şekil F.1 :İstikametrölevesi örneği.

TEMİNAT MEKTUBU

TARİH:

REFERANS:

İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, mahallesi, pafta, parsel, adada kayıtlı gayrimenkulün arsa payı sahipleri olan

("Muhataplar") ile MAH.

KADIKÖY İSTANBUL adresinde mukim ("Yüklenici Müteahhit") arasında Kadıköy 6. noterliğince düzenlenerek imzalanan tarihli yevmiye sayılı, tarihli yevmiye sayılı ve tarihli yevmiye sayılı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ("Sözleşme") kapsamında, Yüklenici Müteahhit'in taahhüt konusu inşaatın Sözleşmeye ve projeye uygun bir şekilde tamamlanmasıyla birlikte duvarlarının örülmesi, tesisatlarının bitirilmesi, doğramalarının takılması, parke, mutfak, doğrama, iç kapılar, asansör vb. incele işlerinin bitirilmesi yükümlerini yerine getirmesini teminen azami TÜRK LİRASI' na kadar bir meblağı Bankamız garanti ettiğinden, Yüklenici Müteahhit'in taahhüt konusu inşaatın duvarlarının örülmesi, tesisatlarının bitirilmesi, doğramalarının takılması, parke, mutfak, doğrama, iç kapılar, asansör vb. incele işlerinin bitirilmesi yerine getirmedigini bildiren ve tüm muhatapların ve/veya muhataplar tarafından verilecek uygun vekaletname ile yetkili vekil olarak tayin edilmeleri koşulu ile

adlı kişilerin üçünün müşterek imzalı ilk yazılı talebinin tarihine kadar (bu tarih dahil) Bankamıza iletilmesi üzerine, ihbara, protesto çekmeye, hüküm almaya ve Yüklenici Müteahhit'in iznini almaya gerek kalmaksızın ve Yüklenici Müteahhit ile tarafınız arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbeti ve kanuni neticeleri nazarı itibara alınmaksızın yukarıdaki yazılı tutara kadar bir meblağı derhal ve gecikmeksizin talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiz ile birlikte talep yazınızda belirtilen banka hesabına nakden ve defaten ödeyeceğimizi, Bankanın imza atmaya yetkili temsilcisi sıfatıyla Banka ad ve hesabına kabul taahhüt ve beyan ederiz.

İş bu teminat mektubu kapsamında muhatapların tek başına tazmin talep hakları bulunmamaktadır.

İş bu teminat mektubu (bu tarih dahil) tarihine kadar geçerli olup bu tarihe kadar elimize geçecek şekilde yazılı olarak tazmin talebinde bulunulmaması halinde kendiliğinden ve tamamen hükümsüz olacaktır.

Bu teminat mektubu; basılı olduğu kağıdın üzerinde, işiğa tutulduğunda görülebilen Bankamız amblemini içeren filigranı, Bankamızın amblemi bulunan hologramı ve Bankamız yetkililerinin orijinal imzalarını taşıyor ise asıl nüsha addedilir. Bu mektubun herhangi bir şekilde çoğaltılmış kopyası üzerinden işlem yapılamaz. filigranını, hologramını ve orijinal imzalarını taşıyan asıl nüshanın Bankamıza iadesi halinde Bankamız bütün yükümlülüklerinden kurtulmuş sayılır.

1/2

102

EK H

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

		YİBF No:
İlgili İdare	:	KADIKÖY
Yapı Sahibi	:	ve Hiss.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	:	
Yapının Adresi	:	
Pafta/Ada/Parsel No	:	
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi	:	
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	:	

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)

- a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım
c) Taşıyıcı sistem bölümü
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması

Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	10
40	40
20	
15	
5	
Toplam :	100

21.04.2016 tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 60'dır. İş bu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

		Yapı Sahibi

(Yapı bölümünün kısmi oranı konusunda uyuşmazlık çıkması halinde bu oran ilgili idare tarafından tespit edilecektir.)

--	--	--

Şekil H.1 :Seviye tespit tutanağı örneği.

EK I

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	:		Ada/Parsel	:	
Zemin No	:		Yüzölçüm	:	
İl / İlçe	:		Ana Taş. Nitelik	:	
Kurum Adı	:				
Mahalle / Köy A	:				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	:				
Kayıt Durum	:				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	LİK KISIM YOLA TERKİN EDİLMEK ÜZERE TESCİL EDİLDİ. YEV: SAHİFEYE			--
Beyan	LİK KISIM YOLA TERKİN EDİLMEK ÜZERE TESCİL EDİLDİ. YEV: SAHİFEYE			--
Beyan	LİK KISIM YOLA TERKİN EDİLMEK ÜZERE TESCİL EDİLDİ. YEV: SAHİFEYE			--
Beyan	LİK KISIM YOLA TERKİN EDİLMEK ÜZERE TESCİL EDİLDİ. YEV: SAHİFEYE			--

Rapor Tarihi / Saati : 12.10.2016 9:06

1

Şekil I.1 :Tapu kaydı örneği.

EK J

YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU										130264518	
1. Formu veren kurum: GAZİKÖY BELEDİYESİ											
2. Yanan / Yıkılan yapının adresi: İ. İlçe: Bulvarı: Köy:											
Ebeceği: Mahalle: Mahalle temsil kodu:											
Meydan/Juliyus/okul/otokas kuma adı: Cadde/Sokak temsil kodu:											
Eski adı: Merkezi adı:											
Diğer kapı numarası:		Kuşmen yapıldı/yıkıldı anı iç kapı:		Posta kodu:		3. Patla no:		4. Adre no:		5. Personel no:	
77											
6. Veriliş amacı: ☐ Yanan ☐ Yıkılan ☒ Yıkılan		9. Yanma/yıkılma durumu: ☒ Tamamen ☐ Kısmen		10. Yanma/Yıkılma Tarihi:		11. Yıkım projesi onay tarihi:		12. Yapı Ruhsat Tarihi:		13. Yapı Ruhsat No:	
15. Yanma nedeni: ☐ 1. Elektrik kontağı ☐ 2. Elektrikli ev aletleri ☐ 3. Kağıtlı atıklar ☐ 4. Soba ☐ 5. LPG tüpü ☐ 6. Gaz kaçağı ☐ 7. Sigara ☐ 8. Çocukların ateşle oynaması ☐ 9. Başka bir yangından dolayı ☐ 10.		17. Yıkılma nedeni: ☐ 1. Deprem ☐ 2. Heyelan ☐ 3. Sel ☐ 4. Yersinip ☐ 5. Tehlike çıkartılmak ☐ 6. Kamulaştırma ☐ 7. RİSKLİ YAPI ☒									
Yapı Sahibinin			Yıkımı Yapan Yapı Mühendisinin				Yıkım Sorumlusu Statik Fenni Mesulün				
18. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:			23. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:				34. Adı soyadı, unvanı: YUSUF OCAK İNŞAAT MÜHENDİSİ				
19. Başlıca olduğu vergi dairesi adı:			24. Hizmet durumu:				25. Oda sicil no:				
20. Vergi kimlik no:			26. Başlıca olduğu vergi dairesi adı:				27. Vergi kimlik no:				
21. Adres:			28. Sigorta sicil no:		29. Sözleşme tarihi:		30. Sözleşme no:		31. Yapı mühürsüz yetki belge no:		
22. İmza:			32. Adres:		33. İmza:		36. Oda sicil no:		37. Sigorta sicil no:		
							38. Adres:		39. İmza:		
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler					
40. Kuvvetlendirme amaçlarına göre yapılan bağlar:						43. Yapıda bağlar: bölünme sayısı:					
41. Bağlar: bölünme sayısı:						44. Yapıda konut birim (daire) sayısı:					
42. Yönlendirme:						45. Yapının taban alanı (m ²):					
1110 - Mesken						46. Yapının iç alanı (m ²):					
						47. Yapının yol kotu altı kat sayısı:					
						48. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:					
						49. Yapının toplam kat sayısı:					
						50. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m):					
						51. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m):					
						52. Yapının toplam yüksekliği (m):					
1110 - Mesken						53. Sigorta ve Sigorta Bireyi (TL):					
Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Dış Dolgu Maddesi Cinsi											
54. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İnterel (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☒ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perde sistem ☐ 1.1.3. Çerçeve+Perde sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karina ☐ 6.											
55. Dışar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☒ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Anpa ☐ 5. Karpis ☐ 6. Çakırtan ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Harf ☐ 9.											
56. Döşeyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi:			57. Kontrol eden adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi:			58. Onaylayan adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi:			59. Onay kodu:		
60. Diğer Hususlar											
BİNA S KATLI, 2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ OLUP, TOPLAM 1430,00 M ² YER, ÇEVRE KORUMA VE KONTROL, MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.11.2015 TARİH, 2380471 SAYILI YAZISI VE EKİ İSTANBUL ALI YAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 24.02.2015 TARİH VE 81448313-202 05/0578 SAYILI YAZISI.											

Şekil J.1 :Yıkım ruhsatı örneği.

EK K

YAPI RUHSATI										129916300																																																	
1 Ruhsat Veren Kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ					8 Ruhsatın veriliş amacı:					9 Ruhsatın onay tarihi:		10 Ruhsat no:		11 İlk ruhsat tarihi:		12 İkinci ruhsat no:																																											
2 Ruhsat verilen yapının adresi:					☐ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yenileme ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullanım değişikliği ☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fosseptik ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 14 Mevkan tesisatı ☐ 6 İlave ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 7 Geçici ☐ 16 İsim değişikliği ☐ 8 Tadilat ☐ 17 İstinat duvarı ☐ 9 Dolgu ☐ 18 Bahçe duvarı					13 İmar planı onay tarihi:		14 İmar durumu tarihi:		15 İmar durumu no:		16 Zemin etüdü onay tarihi:																																											
İl: İSTANBUL İlçe: Kocaeli Koy: Kandırapınar										17 Parselasyon plan onay tarihi:		18 Parselin kullanma amacı:		19 Parselin alanı(m ²):																																													
Beldeye: Mahalle: Mahalle tanımlama kodu:										20 Tapu tescil belgesi veren kurum:		21 Tapu tescil belgesi tarihi:		22 Tapu tescil belgesi no:																																													
Meydan, bulvar, cadde, sokak, kume adı:										23 CED raporu onay tarihi:		24 Planlanan inşaat başlama tarihi:		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26 Ruhsatın geçerlik tarihi:																																											
Cadde/sokak tanımlama kodu:										27 CED raporu onay tarihi:		28 Planlanan inşaat başlama tarihi:		29 Planlanan inşaat bitirme tarihi:		30 Ruhsatın geçerlik tarihi:																																											
Site adı:					Mevki adı:																																																						
3 Pafta No:					4 Ada No:					5 Parsel No:					6 Blok No:					7 Bağımsız bölüm no:																																							
Yapı Sahibinin										Yapı Müteahhidinin										Şantiye Şefinin																																							
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:										32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:										42 Adı soyadı, unvanı:																																							
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:										33 Oda sicil no:										43 TC kimlik no:																																							
29 Vergi kimlik no:										34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:										35 Vergi kimlik no:																																							
30 Adres:										36 Sigorta sicil no:										37 Sözleşme tarihi:										38 Sözleşme no:																													
31 İmza:										39 Yapı müteahhidi yetki belgesi no:										44 Oda sicil no:																																							
32 Adres:										40 Sicile esas adres:										41 İmza:										45 Sigorta sicil no:										46 Sözleşme tarihi:										47 Sözleşme no:									
33 Adres:										42 Sicile esas adres:										43 İmza:										48 Adres:										49 İmza:																			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler																																																	
50 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:										51 Bağımsız bölüm sayısı:										52 Yüzölçümü (m ²):																																							
1110 - Mesken																																																											
1220 - Ofis ve İşyeri																																																											
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)																																																											
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)																																																											
Toplam: 1110 - Mesken																																																											
Yapının Teknik Özellikleri										Yapı İle İlgili Özellikler																																																	
78 Isıtma Sistemi:										84 Tesisatlar:										85 Ortak Kullanım Alanları:										86 Yapının Tesisatı Sistemi:																													
☐ 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2 Bina içi kalorifer ☐ 3 Kat kaloriferi ☐ 4 Bulaşık ☐ 5 Doğal gaz sobası ☐ 6 Klima ☐ 7										☐ 1 Arıtma ☐ 2 Baz istasyonu ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pis su ☐ 7 Temiz su ☐ 8 İyileştirme ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın teslihi ☐ 12										☐ 1 Asansör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Açık otopark ☐ 4 Kapalı otopark ☐ 5 Kapıcı dairesi ☐ 6 Komürük ☐ 7 Ortak depo ☐ 8 Sigınak ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12										☐ 1 İskelet (Karkas) ☐ 2 Yığma (Kagir) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yan prefabrik ☐ 5 Karma ☐ 11.1 Çerçevesiz sistem ☐ 11.2 Perdeli sistem ☐ 11.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem																													
79 Isıtma Amacıyla Kullanılan Yakıt Cinsi:										80 Sıcak Su Temin Şekli:										81 Sıcak Su Yakıt Cinsi:										82 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:										83 Döşeme:																			
☐ 1 Katı yakıt ☐ 2 Fuel-oil ☐ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Güneş ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9										☐ 1 Termosifon ☐ 2 Soğuk su ☐ 3 Güneş kolektörü ☐ 4 Kombi ☐ 5 Fuel-oil ☐ 6 Elektrik ☐ 7 Katı Yakıt ☐ 8 Termal ☐ 9										☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuel-oil ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Katı Yakıt ☐ 6 Termal ☐ 7										☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Kerpiç ☐ 6 Gazbeton ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Hafif panel ☐ 9										☐ 1 Plak Kiriş ☐ 2 Mantar döşeme ☐ 3 Asmolen ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Hazır yapı elemanı ☐ 6																			
80 İçme Suyu:										81 Şehit suyu:										82 Kuyu suyu:										83 Akış suyu:										84 Kanalizasyon:										85 Fosseptik:									
☐ 1 Şehit suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Taşma suyu ☐ 5 Kanalizasyon ☐ 6 Fosseptik																																																											
Yapı Projeleri										Yapı İle İlgili Özellikler																																																	
80 Onay tarihi:										90 Adı soyadı:										91 TC kimlik no:										92 Oda sicil no:										93 Adresi:										94 İmza:									
Mimar:																																																											
Statik:																																																											
Elektrik:																																																											
Mevkan Tesisatı:																																																											
ZEMİN (JEOLJİ):																																																											
ZEMİN (JEOPİZİK):																																																											
ZEMİN (İNŞ. MUH.):																																																											
HARİTA MUH.:																																																											

Şekil K.1 :Yapı ruhsatı örneği.

EK L

35-60000

T.C.
İSTANBUL
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

KADIKÖY

HAFRİYAT TOPRAĞI VE İNŞAAT / YIKINTI ATIKLARI
TAŞIMA VE KABUL BELGESİ

Tarihi : / / 20..... Belge № /

HAFRİYAT TOPRAĞI VE İNŞAAT / YIKINTI ATICI ÜRETİCİSİNİN

Adı :
Adresi :
Tel/Fax No :
Üretileceği Yer (İnşaatın) :
Adresi :
Üretilecek Atık Miktarı :
Üretilecek Atığın Cinsi :

Yukarıda Bilgilerin doğruluğunu kabul ve beyan ederim.
İsim ve İmza

TAŞIYICI FİRMANIN / SAHSİN

Adı :
Adresi :
Tel/Fax No :
İzin Belge No :
Nakliye Kullanılacak :
Araçların Plakası :

Yukarıda Bilgilerin doğruluğunu kabul ve beyan ederim.
İsim ve İmza

DEPOLAMA / GERİ KAZANIM
TESİSİ VE İŞLETMECİSİNİN

Tesisin Adı :
Tesisin Adresi :
Tel/Fax No :
Tesis İzin Belge No :
İşletmecisinin Adı :
İşletmecisinin Adresi :
Tel/Fax No :

Yukarıda Bilgilerin doğruluğunu kabul ve beyan ederim.
İsim ve İmza

ahmini miktarı, taşıyıcısı ve depolama geri
kazanım tesisi belirtilen atığın taşınması ve depolama / geri kazanım tesisine kabulü uygundur.

2918 Sayılı Kanuna Göre Taşıma Sınır
Değeri Üzerinde Yük Gönderenlere
2156 TL, Taşıyanlara 1078 TL
Para Cezası Uygulanır.

Onaylayan
Yetkili imza ve Mühür

Not: Bu belge ilgili Belediye Başkanlığı tarafından onaylanır. İlgili mevzuatlar ve taahhüdü doğrultusunda çalışılmadığını tespiti halinde bu izin belgesi iptal edilir ve 2872 sayılı Çevre Kanunu'na göre yasal işlem yapılır.
Bu belge 4 nüsha olarak düzenlenir. Bu 4 nüshadan 1 tanesi belgeyi düzenleyen Belediye de, 1 tanesi atığı üreten firmada, 1 tanesi atığı taşıyan firmada, 1 tanesi de atığın depolandığı / geri kazanıldığı tesiste bulunur.

Şekil L.1 :Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları taşıma ve kabul belgesi.

EK M

ALT TAŞERON YER TESPİT TUTANAĞI

[] Ada [] Parsel [] mahallesi [] Kadıköy İST adresinde
konumlanan [] Şantiyesinde []
işlerine başlamak için saha tarafımızca görülüp, uygulamaya başlamak için teslim alınmıştır.

Kaşe-Tarih-İmza

[]

Şekil M.1 :Yer teslimi tutanağı.

EK N

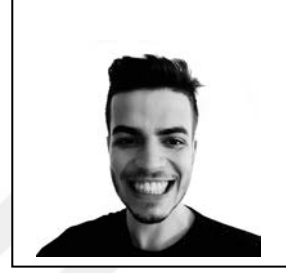
DOSYA NO :

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				107511438
1. Belgeyi veren kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ		9. Belgeyi veren amaç: ☐ Kurum Kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni		10. Belgenin onay tarihi: / /
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY		12. Belgeyi esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Değişiklik		11. Belge no: / /
Burak: Mahalle: KADIKÖY BELEDİYESİ		13. İlk yapı ruhsat tarihi: / /		14. İlk yapı ruhsat no: /
Meydan/hulav/cadde/sokak/köşe adı: / /		15. Yeni den ruhsat tarihi: / /		16. Yeni den ruhsat no: /
Cadd/Sokak tanımlı kodu: / /		17. Tadilat ruhsat tarihi: / /		18. Tadilat ruhsat no: /
Site adı: / /		19. Tadilat ruhsat tarihi: / /		20. Tadilat ruhsat no: /
3. Parça No: /	4. Ada No: /	5. Parsel No: /	6. Blok No: /	7. Alan kullanma izin belgesi verilen bölümün no: /
8. Daire önce kullanılması amaçlanan bölümün no: /		23. Zemin etüdü onay tarihi: / /		24. ÇED raporu onay tarihi: / /
25. Tapu tesdi belgesi tarihi: / /		26. Tapu tesdi belgesi no: /		27. Tapu tesdi belgesi verilen kuruluş: /
28. Parselasyon planı onay tarihi: / /		29. Parselin kullanma amacı: /		30. Parselin alanı(m2): /
Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisinin		Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: / / /		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: / / /		40. Adı soyadı, unvanı: / /
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: /		37. Oda sicil no: /		47. T.C. kimlik no: /
33. Vergi kimlik no: /		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: /		48. Oda sicil no: /
34. Adres: / / /		40. Sigorta sicil no: /		49. Sigorta sicil no: /
35. İmza: /		41. Sözleşme tarihi: / /		50. Sözleşme tarihi: / /
36. İmza: /		42. Sözleşme no: /		51. Sözleşme no: /
37. İmza: /		43. Yapı mühendisi yetki belge no: /		52. Adres: / / /
38. İmza: /		44. Sicil eşes adres: / / /		53. İmza: /
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yazılıp (m2)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı
1110 - Mesken			59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)
1220 - Ofis ve İşyeri			61. Yapı inşaat alanı(m2)	62. Toplam yapı sayısı
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi (daire) sayısı
			65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı
			69. Yapının toplam kat sayısı	70. Kat sayısı
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)
			73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. Kat yüksekliği(m)
			75. Yapının sınıdı	76. Yapının grubu
			77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)
			79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)
			81. Form düzenleniş kısmı maliyeti (TL)	
Yapının Teknik Özellikleri				
82. Isıtma Sistemi		83. Tesisatlar		84. Yapının Yapı Sistemleri
1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Kömür ☐ 7. Diğer ☐		1. Asansör ☐ 2. Belge kütüphanesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigortacı ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. Diğer ☐		1. Betonarme ☐ 1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kerpiç) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Kama ☐ 6. Diğer ☐
85. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsi		86. Sıcak Su Temin Şekli		87. Sıcak Su Yalıtım Cinsi
1. Kan yalıtı ☐ 2. Fıstık ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer ☐		1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Muzluk ☐ 6. Diğer ☐		1. Duğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Elektrik ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kaba Yalıtı ☐ 6. Termal ☐ 7. Diğer ☐
88. İçme Suyu		89. Abık su		90. Çöğeme
1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik ☐		1. Abık su ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik ☐		1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döğeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. Diğer ☐
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bulağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, ... adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanır.				
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin		Konut İle İlgili Özellikler		
93. Belge tarihi: / /	94. Belge no: /	95. Blok no: /	96. Bağımsız bölüm no: /	97. Konutun salon dahil oda sayısı
				1 2 3 4 5 6 7+
				TOPLAM
				98. Daire sayısı
				99. Puante olan daire sayısı
				100. Bir dairenin yüzölçümü

Şekil N.1 :Yapı kullanma izin belgesi örneği.

Yapı Denetimi		101 Adı soyadı	102 T.C. kimlik no	103 Oda sicil no	104 Adres	105 İmza
FENNİ MESULÜN	Mimari					
	Statik					
	Elektrik					
	Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu						
106 Kuruluşun adı		107 Yetkililerin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	109 Adres	110 İmza	
			109 İmza belge no ve sınıfı			
Mimari Proje Müellifi						
112 Adı soyadı		113 T.C. kimlik no	114 Oda sicil no	115 Adres		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri						
117 EKB no	118 Firma / Kuruluş adı	119 EKB uzmanı adı ve soyadı	120 EKB uzmanı sicil no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sıra gazı emisyon sınıfı	
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)						
124 YB belgesi verilen kuruluş adı			125 EKB no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının						
127 Değer(TL)			128 Makbuz tarihi		129 Makbuz numarası	
130. Diğer Hususlar						
BOZULUM KAT + BOZULUM KAT + ZEMİN KAT + NORMAL KAT + ÇATI ARASI KATI OLAN 3.A.K.BİNANIN PROJESİNE VE EKLERİNE GÖRE TASARILANDIĞINA DAİR İSKAN RAPORUDUR. TARİH VE SAYI İLE TADİKLİ MİMARİ PROJESİ. TARİH VE SAYI İLE TADİKLİ MİMARİ TADİLAT						
BOZULUM KATTA BİNAYA AIT KAPALI OTOPARK + SİĞİNAK + KAZAN DAİRESİ BOZULUM KATTA BİNAYA AIT KAPALI OTOPARK + SU DEPOSU + ZEMİN KATTAKI DÜKKANA AIT DEPO ZEMİN KATTA 1 ADET DÜKKAN ÇATI İKİ KATLI NORMAL KATLARDA 1 ER ADET DAİRE NORMAL KATTA ÇATI ARASI KATINDA BÖLÜMLERİ OLAN 1 ADET DAİRE ÇATI ARASI KATINDA NORMAL KATTA DAİREYE AIT BÖLÜMLER MEVCUTTUR.						
TARİHLİ İŞ BİTİRME TUTANAGI TARİH VE SAYILI ENERJİ KİMLİK BELGESİ TARİH VE SAYILI İSKİ MÜDÜRLÜĞÜ KANAL BAĞLANTI YAZISI TARİH VE 1 ASANSÖR TESİS BELGESİ TARİH VE SAYILI YAPI DENETİM FİRMASI UYGUNLUK RAPORU TARİH VE SAYILI TESİSAT KONTROL FORMU TARİH VE SAYILI KADIKÖY SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ YAZISI TARİH VE SAYILI YAPI DENETİM FİRMASI İTFAİYE UYGUNLUK YAZISI TARİH VE SAYILI KADIKÖY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ NOLU LİNKAP APLİKASYON KROKİSİ BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI VE VAZİYET PLANI TARİH VE SAYILI PARK VE BAĞÇELER MÜDÜRLÜĞÜ AĞAÇ UYGUNLUK YAZISI TARİH VE SAYILI ÇEVRE KORUMA VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK TOPLAMA UYGUNLUK YAZISI TARİH VE SAYILI KASAR NOLU MECLİS KASARHA GÖBE ÜCRET ALINMIŞTIR.						
Yapı sahibinin günlük başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZNI verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönelimliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmüştüğü tespit edilmiş,ilgilerinde imzaları alınarak, Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumlulardan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler						
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür			126. Onay kodu	

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad : Ethem Berk KURTEL

Doğum Tarihi ve Yeri : 20.04.1991 Bursa

E-posta : berkkurtel@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2015, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümü
- **Yükseklisans** : 2016, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı Çevre Kontrolü ve Yapı Teknolojileri Programı

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

- Kadıköy bölgesinde bir müteahhitlik ofisinde mimar (2016)
- Kadıköy bölgesinde bir müteahhitlik ofisinde mimar (2015)

Y.LİSANS TEZİNDEN TÜRETİLEN YAYINLAR, SUNUMLAR VE PATENTLER:

- Yazıcıoğlu F., Kurtel B. "Transformation of Sport Venues to Landmark Buildings" makalesi ve sunumu ITU ISSSET International Symposium of Sport Science, Engineering and Technology Conference 2015.
- Yazıcıoğlu F., Kurtel B. "The Comparison of buildings which made after 2010, and made before 1970 in the case of sustainability performance: Kadıköy example" makalesi ve sunumu Erzurum Winter Cities Symposium 2016.