

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**APARTMAN TİPİ KONUTLARIN MİMARİ TASARIMINI VE ÜRETİM
SÜRECİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: GEBZE VE ÇAYIROVA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GÖKHAN YAMEN

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

MAYIS 2015

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**APARTMAN TİPİ KONUTLARIN MİMARİ TASARIMINI VE ÜRETİM
SÜRECİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: GEBZE VE ÇAYIROVA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Gökhan YAMEN
(502111119)**

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. İffet Hülya ARI

MAYIS 2015

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502111119 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **GÖKHAN YAMEN**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**APARTMAN TİPİ KONUTLARIN MİMARİ TASARIMINI VE ÜRETİM SÜRECİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: GEBZE VE ÇAYIROVA ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Yrd. Doç. Dr. İffet Hülya ARI**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Yrd. Doç. Dr. Zeynep Gamze MERT**
Kocaeli Üniversitesi

Öğr. Gör. Dr. Hakan TONG
İstanbul Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **04 Mayıs 2015**
Savunma Tarihi : **29 Mayıs 2015**

Meslektaşlarıma,

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim ve tez sürecim boyunca görüşleri ve desteği ile beni sürekli teşvik ve motive eden, her zaman yol gösterici olan, çok değerli tez danışmanım Sayın Yrd. Doç.Dr. İffet Hülya ARI'ya;

Tez sürecimde ve hayatın her alanında her zaman yanımda olan, desteğini esirgemeyen ve bana güç veren nişanlım, Mimar İlayda İkbal ŞAN'a;

Emek, sevgi ve çabaları ile bugüne gelmemi sağlayan annem ve babam Sebilay - Ercan YAMEN ve tüm aile bireylerine,

Görüşmelere katılan değerli meslektaşlarıma teşekkürü borç bilirim.

Mayıs 2015

Gökhan Yamen
(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY.....	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı.....	2
1.2 Yöntem	2
2. KURAMSAL ÇERÇEVE	5
2.1 Apartmanlaşmanın Yaygın Konut Tipi Haline Dönüşme Süreci.....	5
2.2 Konut Talebi ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler.....	8
2.3 Konut Arzı ve Konut Arzını Etkileyen Faktörler.....	10
2.4 Kentleşme Süreci ve Metropol Dışı Alanlar-Gebze Örneği	11
2.5 Gebze’de Kentleşme Süreci.....	14
3. MİMARİ TASARIMI ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	19
3.1 Yasal Mevzuat.....	19
3.1.1 Yönetmelikler.....	19
3.1.2 Plan notları	21
3.2 Mimari Tasarım Süreci ve Yönetmelik İlişkisi.....	23
3.3 Mal Sahibi-Müteahhit Taleplerinin Mimari Tasarım Sürecine Etkileri	25
3.4 Mimari Tasarım Sürecinde Mimarın Rolü.....	27
4. GÖRÜŞME VE ANALİZ ÇALIŞMASI.....	29
4.1 Görüşme.....	29
4.2 İçerik Analizi	34
4.2.1 Bina özellikleri	37
4.2.2 Kat özellikleri.....	40
4.2.3 Birim özellikleri	41
4.2.4 Mekan alanları.....	43
4.3 Bulgular ve Değerlendirme.....	46
5. SONUÇLAR.....	49
KAYNAKLAR.....	51
ÖZGEÇMİŞ	127

KISALTMALAR

DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GEPSB	: Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi
GOSB	: Gebze Organize Sanayi Bölgesi
Güzeller OSB	: Güzeller Organize Sanayi Bölgesi
MARKA	: Doğu Marmara Kalkınma Ajansı
OECD	: Organisation for Economic Co-operation and Development (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü)
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimmar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Kır-Kent Dağılımı ve Nüfus Yoğunlukları	12
Şekil 2.2 : Gebze ve Çayırova İlçeleri	14
Şekil 2.3 : Kocaeli ili Gebze İlçesinin Erişebilirliği ve Diğer İlçelerle İlişkisi	15
Şekil 2.4 : 1940’larda Gebze Merkez Yerleşimi	16
Şekil 2.5 : Gebze Merkez Yerleşimi Genel Görünümü-2014.....	17
Şekil 2.6 : Çayırova Genel Görünüm	18
Şekil 3.1 : Minimum Piyas Ölcüleri	23
Şekil 3.2 : Örnek Proje Planları.....	26
Şekil 4.1 : Görüşme Özeti 1	32
Şekil 4.2 : Görüşme Özeti 2	33
Şekil 4.3 : İçerik Analizi Tablosu.....	36
Şekil 4.4 : Taks-Zemin Kat Oturumu Grafiğı	38
Şekil 4.5 : Kat Özellikleri	40
Şekil 4.6 : Mekan Alanları-Mekan Çeşitliliğı Grafiğı.....	42
Şekil 4.7 : Proje 4-A Planı	43
Şekil 4.8 : Mekan Alanları	44
Şekil 4.9 : Ortalama M ² Alanları.....	44
Şekil 4.10 : Mekan Alanı-Birim Net Alanı Grafiğı.....	45
Şekil 4.11 : Proje 20-A Planı	46

APARTMAN TİPİ KONUTLARIN MİMARİ TASARIMINI VE ÜRETİM SÜRECİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: GEBZE VE ÇAYIROVA ÖRNEĞİ

ÖZET

Konut üretim sürecinde mimarların etkin bir rolü olduğundan söz edilebilir. Mimarın rolü, bulunulan çevre, müşteri talepleri ve sermaye ilişkileri gibi birçok etkene bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Özellikle gelir seviyesinin yüksek olduğu bölgelerde daha nitelikli, lüks ve marka değeri taşıyan konutlar tasarlanırken, gelir seviyesi azaldıkça nitelikli bina üretiminde de azalma görülmektedir. Ekonomik, beşeri, sosyal ve kültürel yapı mimari tasarım sürecini doğrudan veya dolaylı olarak etkilemektedir. Mimarların mesleki pozisyonları da tüm bu ilişkiler ağı içerisinde dönüşmektedir.

Apartmanlaşma ile birlikte, mimari tasarım süreci ağırlıklı olarak malsahibi - müteahhit - mimar ilişkisinde gerçekleşmektedir. Bu ilişkiler ağı içerisinde, mimarlar kullanıcılar ile çoğu zaman görüşmemekte ve tasarımlarını kullanıcı talep ve ihtiyaçlarından bağımsız olarak gerçekleştirmektedirler. Mimarlar mesleki değer yargıları ve tecrübeleri doğrultusunda bir takım kullanıcı profilleri belirlemekte ve bu doğrultuda tasarım yapmaktadırlar. Mimarın pozisyonu, mal sahibi ve müteahhitlerin talepleri, yasal mevzuatlar, kendi mesleki tecrübesi ve yaklaşımı arasında bir arabulucu konumunda olmaktadır. Müteahhit ve malsahibinin kat karşılığı veya belirli bir hisse oranında anlaşmaları, yasal mevzuatlardaki kısıtlamalar ve serbest piyasadaki rekabet koşulları mimarların karar verici pozisyonunu dönüştürmektedir. Özellikle düşük ve orta gelir grubuna yönelik tasarlanan yapıların mimari tasarım sürecinde, ağırlıklı olarak müteahhitlerin söz sahibi olması ve yasal mevzuatların tasarıma olan etkilerinden dolayı mimarların tasarım üzerindeki etkinliği azaltmaktadır. Tasarım ortamının çoğulcul yapısı, yerini tekilleşen ve tek tipleşen bir tasarım yaklaşımına doğru bırakmaktadır. Mimarların söz hakkı ve tasarımdaki karar verici pozisyonu, sermaye ilişkileri ve uzun prosedür süreçleri içerisinde kaybolmaktadır. Müteahhitler açısından mimarların tercih sebebi olabilmesi mesleki açıdan yetkin olmanın ötesinde, ucuz iş gücü, hızlı ve seri proje üretimi olmaktadır. Serbest piyasadaki rekabet koşulları, yalnızca ekonomik açıdan belirli standartları gerçekleştirmiş olan mimarlara iş seçme hakkı tanımakta, meslek pratiğine yeni atılan veya ekonomik gücü yeterli olmayan mimarlar ise iş seçememektedirler.

Yasal mevzuatlar ülkemizde mimari tasarım açısından büyük ölçüde sınırlayıcı olmaktadır. Özellikle yönetmelikler, yapıların boyutları, yükseklikleri ve sınırları açısından belirleyici olmalarının ötesinde, minimum kapı yüksekliği, merdiven rıht yüksekliği, çatı eğimi, koridor genişliği gibi konularda mimari tasarım elemanlarına minimum standartlar getirmekte ve mimarlara yetki kullanabilme hakkı tanımamaktadır. Yönetmeliklerde yapılan sürekli değişiklikler mimari tasarım elemanlarının standartlarını da değiştirmekte, mimarlar da bu değişikliklere uygun olacak şekilde tasarımlarını dönüştürmek durumunda kalmaktadırlar.

Tez çalışmasında, orta ve düşük gelir grubuna yönelik üretilen yapılarda mimari tasarım ve konut üretim süreci ile bu süreçlerin ilişkili olduğu faktörler araştırılmaktadır. Türkiye’de apartmanlaşma süreci, konut talebi ve arzı, kentleşme süreci incelenmekte ve bu kapsamda yasal mevzuatlar, müteahhit-mal sahibi talepleri ile mimarların tasarımdaki karar verici rolü, mimari tasarım süreci çerçevesinde tartışılmaktadır. Mimari tasarım süreci, ürün ve süreç odaklı, iki aşamalı olarak değerlendirilmektedir. Mimari tasarımı süreç odaklı incelemek amacıyla, bölgede halihazırda mimari proje üreten, büro sahibi, beş adet mimar, iki adet inşaat mühendisi ve bir adet yapı öğretmeni ile yapılandırılmış açık uçlu görüşme gerçekleştirilmektedir. Mimari tasarımı ürün odaklı incelemek amacıyla yine aynı büro ve şahısların, uygulanmış veya uygulaması devam eden projelerinde yer alan tek blok, apartman tipi yirmibir adet konut projesinden rastgele seçilen toplam otuz adet birimin içerik analizi oluşturulmakta ve görüşmelerden elde edilen bulgular ile birlikte değerlendirilmektedir. Görüşme sorularına verilen yanıtlar aracılığıyla nitel veri oluşturulmakta, içerik analizi ile de nicel veri elde etme yoluna gidilmektedir. Görüşmeler ile mimarların tasarımdaki karar verici pozisyonları, mimari tasarım sürecini etkileyen faktörler ve tasarım yaklaşımları incelenmektedir. İçerik analizinde projelerin bina, kat, birim özellikleri, mekan sayı ve çeşitliliği ile mekan alanları değerlendirilmektedir. Çalışmanın kapsamı, sanayi ile birlikte hızlı bir kentleşme süreci içinde olan Kocaeli iline ait Gebze ve Çayırova ilçeleri ile sınırlandırılmaktadır.

FACTORS THAT AFFECT THE ARCHITECTURAL DESIGN OF APARTMENT BUILDING DWELLINGS AND THE PROCESS OF PRODUCTION: EXAMPLE OF GEBZE AND CAYIROVA

SUMMARY

One can say that architects play an effective role in the process of dwelling production. The role of architects varies depending on many factors such as the environment, customer requests and funds. Luxurious and higher-quality dwellings with brand value are designed in areas with higher levels of income while the quality of buildings decreases where the level of income is lower. Architectural design is never independent from economic, social and cultural values. Economic, human, social and cultural structure affects the process of architectural design directly or indirectly. Professional position of architects is shaped within this network of relationships. Along with the rise of apartment buildings, the process of architectural design has come to involve the property owner, the contractor and the architect. The architect often ends up as a mediator between the demands of property owners and contractors, legal regulations, and his/her own professional experience and approach. In apartment design if there is a contractor, property owners rarely work with an architect directly so architects would mostly never know who would inhabit in products of their design. Generally there is no interaction and dialogue between user and architect in apartment design. Architects design with the knowledge gathered from contractors or their education and professional experience which tend them to create a standardized user profile whom they design for.

The financial relation between property owner and the contractor, legal regulations and also open market conditions decrease the architects' decision maker position on architectural design. Architects have to work within long processes of procedures for acceptance of their architectural projects in several institutions, especially in municipalities. The limitations of legal regulations on architectural design varies from height, depth and shape of the building to detail as the height of the stair risers and height of the windows, doors, etc. which also cause architects to design in a limited context especially in the regions of low income. Architects are unable to decide the slope and shape of the roof or the measures of the rooms which are defined in regulations as others. Variety and constant changes of regulations make architects always follow the changes and is a major reason of time waste and is a barrier on personal and professional development.

Architectural design mostly takes place only between contractors and architects and design turns in to a singular way instead of plurality as participatory design. The products of architectural designs, buildings look similar due to the same demands and approximately the same financial issues all the contractors in the region have. The contractors aim is to sell the flats or houses they built as quick as possible to guarantee their investment and benefit. In this way of thinking, anything saleable is a fine architectural design. Details and facade designs is not seen in projects and that lessen the quality of the project. Architects have to be draw fast and building licence have to be taken from the municipalities as soon as possible. Architects professional experience and talent is less important because the buildings look the same and it is no more important who design due to same reasons as regulations, financial issues. Architects who graduated from university and have no professional experience or the architects who have not feel free in terms of economical issues would probably design totally according to contractors' demands not to lose the employer.

One of the major problem for architects is that architectural projects is not only drawn by architects. Only architects have the authority of signing the architectural projects but practically engineers and technicians also draw and that causes the others to behave or known as architects especially in the places of lower income. That way of production causes to lessen the costs of the projects but in certain also diminish the quality. The minimum architectural project fees is defined by the Union of Chambers of Turkish Engineers and Architects (TMMOB) in Turkey but most architects' project fee is lower than that degree. Avoiding the loss and to provide equality in terms of competitiveness architectural fees are needed to be standardized in legal ragulations and must be inspected routinely.

This study examines the processes of architectural design and dwelling production for medium or low-income groups as well as the factors affecting these processes. The process of construction of apartment buildings, dwelling demand and supply, and urbanization process in Turkey is explored in discussing the decision-making role of legal regulations, demands of contractors-property owners and the architect in architectural design within the context of architectural design process in Turkey. Architectural design process is evaluated in two stages, i.e. outcome-oriented and process-oriented. For the purpose of examining architectural design as a process, structured open-ended interviews were conducted with five architects, two civil engineers and one construction teacher, who currently produce architectural projects in private practice. For the purpose of examining architectural design from an outcome-oriented point of view, content analysis is conducted for a total of 30 units randomly selected from 21 single-block apartment building projects of the aforementioned persons which are completed or still under construction, and these analyses are evaluated together with the interview findings. Interviews provide for the qualitative data while the content analysis provides for the quantitative data.

Content analysis evaluates the building, floor and apartment qualifications of the projects as well as the number, variety and space of the places. The scope of the study is limited with the rapidly industrializing and urbanizing districts of Gebze and Cayirova of the province of Kocaeli.

1. GİRİŞ

Türkiye’de kentleşme hızlı ve kontrolsüz bir şekilde gerçekleşmektedir. Köyden kente göç sonucunda hızla artan nüfus, yeni yerleşim ve istihdam alanlarının oluşmasına, büyümenin sonucu olarak yeni bina ihtiyacının artmasına yol açmaktadır. Kentin bu ihtiyaca cevap verebilmesi açısından yerel yönetimler yeni imar alanları oluşturmakta ve kentler yoğunlukla çepere doğru yayılarak büyümektedir. Bu süreçte, sermayenin inşaata yönelmesi ile yeni konut satış politikaları ve yeni pazarlama teknikleri oluşmakta, gayrimenkul danışmanlığı gibi yeni iş kolları belirmektedir. Konut; mimar ile işveren kararıyla tasarlanan ve oluşturulan bir yapı olmasının ötesinde, çeşitli sektör ve disiplinlerden gelen talepler doğrultusunda oluşan, farklı dinamiklerin etkin olduğu bir sürecin ürününe dönüşmektedir. Konut, içinde yaşanılan birim olmanın ötesinde metalaşmakta ve ülke ekonomisinde önemli bir yer olan konut sektörü oluşmaktadır. Konut üretimleri bulunan bölgeye, arz ve talebe göre farklılaşmaktadır. Özellikle üst gelir grubuna yönelik olarak lüks konutlar üretilirken bir yandan da orta ve alt gelir grubuna yönelik standart ve düşük maliyetli konutlar üretilmektedir. Lüks konutlar, pazarlama teknikleri aracılığıyla reklam ürünler olarak afişlerde, gazetelerde ve televizyonlarda sürekli olarak yer alırken, orta ve düşük gelir grubuna yönelik konutlar yoğunlukla reklam ihtiyacı duyulmadan satılmaktadır. Apartmanlaşma ile birlikte, merkezde inşa edilen az sayıda yapıda farklılaşma görülürken, merkezden uzaklaştıkça veya gelir seviyesinin azaldığı bölgelerde morfolojik açıdan benzer yapılar inşa edilmektedir.

Mimarların konut üretimi ve mimari tasarım sürecinde tamamen bağımsız olduğu söylenemez. Yasal mevzuatlar, yönetmelikler, plan notları, müşteri talepleri gibi birçok faktör, mimari tasarımı ve ürünün oluşumunu etkilemektedir. Bu açıdan, mimarların tasarımdaki karar verici rolünün sınırları daralmaktadır. Mimarlar, projelerini yasal mevzuata ve müşteri taleplerine uygun olarak gerçekleştirmeli ve serbest piyasa koşullarında iş alabilmek için rekabet etme gücüne sahip olmak

durumundadırlar. Dolayısıyla, mimarların etkinliği, yasal mevzuatlara, müşterilere ve rekabet edebilme gücüne göre değişiklik göstermektedir.

Mimarların ürünleri genellikle isimleri ve unvanları dahi kullanılmadan kentlerde sergilenmekte ve pazarlama teknikleri aracılığıyla satışa sunulmaktadır. İnsanlar satın alacakları konutları, müteahhitler, emlakçılar, gayrimenkul danışmanları aracılığıyla seçmektedirler. Apartman tipi konutların projelendirme sürecinde mimarlar çoğu zaman yapının içinde yaşayacak, kullanacak, barınacak insanlarla veya mal sahipleriyle görüşmeden tasarımı gerçekleştirmek durumunda kalmaktadırlar. Bu nedenle, mimarlar tarafından yapıyı kullanacağı öngörülen bir takım kullanıcı profilleri oluşturulmaktadır. Mimar, hiç görmediği ve fikir alışverişinde bulunmadığı kullanıcılara göre tasarımı şekillendirmektedir. Kullanıcı açısından bakıldığında ise, insanlar yaşayacakları konutları bir tasarım yığını içinden seçmek ve kendilerini yerleştirecekleri konuta göre dönüştürmek durumunda kalmaktadırlar.

1.1 Tezin Amacı

Tez çalışması, apartman tipi konutların mimari tasarım ve üretim sürecinde etkili olan faktörleri, yasal mevzuatlar, müşteri talepleri ve mimarların tasarımdaki karar verici rolü üzerinden tartışmayı hedeflemektedir. Bu bağlamda, sanayi ile birlikte hızlı kentleşme içerisinde olan ve çalışmanın benzer bölgelerde de geçerliliği olacağı öngörülen Kocaeli ili, Gebze ve Çayırova ilçeleri ele alınmaktadır. Bu çalışmada apartman tipi, tek blok konut projeleri incelenmekte; lüks apartman, site ve kapalı yerleşkeler çalışma kapsamı dışında kalmaktadır.

1.2 Yöntem

Mimari tasarım süreci ürün ve süreç odaklı olarak iki aşamada değerlendirilmektedir. Mimari tasarımda süreci incelemek amacıyla bölgede bulunan büro sahibi beş adet mimar, iki adet inşaat mühendisi ve bir adet yapı öğretmeni ile görüşme gerçekleştirilmektedir. Görüşme, yapılandırılmış açık uçlu sorulardan oluşmaktadır ve Ek F’de yer almaktadır. Görüşmeler öncelikle mimarlar ile sınırlı tutulmakta iken; araştırma sürecinde mimarların görüşme sorularına verdikleri cevaplar ile mimari

tasarımın sadece mimarlara özgü olmadığı, bölgede faaliyet gösteren mühendislik bürolarının, teknikerlerin ve şahısların da mimari proje işi aldığı belirlenmekte ve araştırmanın kapsamı genişletilmektedir.

Görüşmede mimarların tasarım sürecindeki pozisyonlarını belirlemek amacıyla katılımcılara sorular yöneltilmektedir. Bu sorulara katılımcıların vereceği cevaplar ile;

- Mimarların mesleki tecrübe ve yaklaşımları doğrultusunda tasarımdaki karar verici pozisyonunun sorgulanması,
- Mimari tasarım sürecini etkileyen faktörlerin belirlenmesi,
- Mimarların meslek pratiği içerisinde karşılaştıkları sorunların belirlenmesi,
- Mimarların tasarımı hangi değer yargıları üzerinden gerçekleştirdiğinin belirlenmesi hedeflenmektedir.

Mimari tasarım sürecinde ürünleri incelemek amacıyla yine aynı büro ve şahısların uygulanmış veya uygulaması devam eden projelerde yer alan; tek blok, apartman tipi yirmibir adet konut projesinden rastgele seçilen toplam otuz adet konut birimi örneklem olarak incelenmektedir. Seçilen otuz adet birimin içerik analizi oluşturulmakta ve değerlendirmesi yapılmaktadır. İçerik analizinde projeler dört ana başlık altında incelenmektedir; Bina Özellikleri, Kat Özellikleri, Birim Özellikleri, Mekan Alanları.

Bina özellikleri başlığı altında, binadaki cephe sayısı, kat adedi, zemin kat kullanımı, bodrum kat sayısı ve kullanımı, normal katta alan artırımı yapılıp yapılmadığı ve asansör ile bağımsız yangın merdiveninin mevcut olup olmadığı incelenmektedir.

Kat Özellikleri başlığı altında, kat alanı m² değeri, kattaki birim sayısı, birim brüt ve net alanları ve kat yüksekliği incelenmektedir.

Birim Özellikleri başlığı altında, yatak odası, salon – oturma odası, mutfak, banyo, wc, balkon mevcudiyeti ve sayısı, mekan sayısı ve çeşitliliği incelenmektedir.

Mekan Alanları başlığı altında, salon, mutfak, banyo, ebeveyn y.odası / y.odası, oda m² değerleri incelenmektedir.

Görüşmeler ve içerik analizinden elde edilen bulgular birlikte değerlendirilmektedir. Bulgular doğrultusunda, Mimari Tasarımı Etkileyen Faktörler; Yasal Mevzuatlar, Mimari Tasarım Süreci ve Yönetmelik İlişkisi, Malsahibi – Müteahhit Taleplerinin Mimari Tasarım Sürecine Etkileri, Mimari Tasarım Sürecinde Mimarın Rolü olmak üzere dört alt başlıkta incelenmektedir.

2. KURAMSAL ÇERÇEVE

2.1 Apartmanlaşmanın Yaygın Konut Tipi Haline Dönüşme Süreci

Apartman olgusunun ilk olarak Antik Roma’da, ilk büyük metropol olan Büyük Roma’da ortaya çıktığı bilinmektedir. Bilgin’e göre, Roma’da “insulae” denilen yapı şekli günümüzdeki apartman modeline en yakın yapı tipidir. Roma’nın çöküşünden sonra kaybolan bu yapı tipi, onsekizinci yüzyıl başlarında Paris’te apartman şeklinde yeniden görülmektedir (Bilgin,1992).

Batıda apartman tipi konuta geçiş, sanayileşme ve kapitalizmin de etkisiyle ülkemize göre daha erken başlar. Osmanlı Devleti’nin apartmanlarla ilk tanışması, 19. yüzyıl sonlarında İstanbul’da ticaret yapmak amacıyla kentte bulunan gayrimüslümlerin yerleşim bölgeleri olan Galata ve Beyoğlu’nda gerçekleşir. Erken Cumhuriyet döneminde az sayıda da olsa devam eden apartmanlaşmaya karşı baskın olan görüş, gerek kamuoyunda gerekse meslek çevrelerince olumsuzdur. Bu tepki, malzeme, teknoloji ve sermaye konusunda yaşanan sorunlardan dolayı oluşmaktadır. 1930’lardan itibaren ise apartmanlaşmanın yaygınlaşmaya başladığı görülmektedir. 1950’li yıllara dek apartman yapımı ancak yüksek gelirli kişiler tarafından, kentlerin prestijli bölgelerinde gerçekleştirilir. (Gökmen, 2011). 1950’lerde gelişen sanayileşme ile kente göçler hızlanır ve kentlerde hızlı nüfus artışı yaşanmaya başlar.

Sanayileşme sonucu modernleşen bütün kentlerde ortaya çıkan apartmanlaşmanın bağlı olduğu iki önemli parametre vardır: ani gelişen nüfus yoğunlaşması ve spekülasyon. Arsalar yerleri dolayısıyla ekonomik değer kazanmaktadırlar. Bu iki parametre bir araya geldiğinde kültür, inanç ve yapılagelen alışkanlıklar ne olursa olsun apartmanlaşmanın ortaya çıktığı görülmektedir. İlerleyen süreçte toprağın bir ekonomik değer olarak yer değiştirmeye başlaması ve kentlerde nüfusun yoğunlaşmasıyla beraber, 1950’lerden sonra apartmanlaşma süreci hızlı bir ivme kazanır (Bilgin,1992).

Türkiye’de konut sorunu, özellikle kente göçün ivme kazanmasıyla başlar. Bu tarihten önce konut sunum biçimlerinde değişimler gerçekleşmeye başlar ve bölgesel olarak konut ihtiyacına bağlı bazı sorunlar görülür. 1950’li yıllara kadar olan dönemde kısa vadeli ve devlet eliyle çözülmeye çalışılan konut sorunu, Ankara’nın başkent olması, Avrupa’da savaştan kaçan yabancıların ülkemize sığınması, 1930’larda devlet eliyle sanayileşme politikası izlenmesi ve bu çerçevede fabrika çevrelerine işçi konutlarının kurulması olarak gösterilir (Tekeli, 2012).

Arsa fiyatlarında görülen artışlar ve spekülasyonlar sebebiyle orta sınıflar konut sorunlarını kat mülkiyeti ile çözüme yoluna giderler. 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çıkarılması, kentlerdeki apartmanlaşma sürecini etkileyen önemli bir faktör olarak belirlemekte ve apartman yapımının bu dönemde el değiştirdiği görülmektedir (Url-1). Bu döneme kadar, yüksek gelirli sınıflar kendi arsalarını kendileri inşa etmekte veya mimarlar aracılığıyla inşa ettirmektedirler. 1960’lara denk gelen ülkemizde kentleşme ve kalkınma amaçlı planların oluşturulduğu dönemde, devletin konut sektörü için belirlediği ana ilkeler apartmanlaşma hızını artırmakta, ancak bunun yanında konut niteliğini azaltmaktadır. DPT’nin 1963’te hazırlamış olduğu kalkınma planında yer alan, *‘Konut yatırımlarına yapılan harcamaları toplam yatırımın yüzde yirmisinden daha çok artırmadan, tedbirler alarak, aynı yatırımla daha çok konutun yapımını sağlamak, lüks konut yapımının kısılması ve sağlık bakımından sakıncası olmayan en ucuz halk konutu tipinin seçilmesiyle daha çok sayıda konutun yapımını ve daha geniş bir kütlenin barındırılmasını sağlamak, sahiplerinin oturacakları evlerle birlikte, düşük kirali halk konutları yaparak kiranın özellikle dar gelirli ailelerin imkânlarını zorlayıcı etkisini azaltmak, her türlü arsa alım - satım oyunlarını önleyici tedbirlerle, ev yaptırmak isteyenlerin uygun fiyatlarla arsa edinmesini sağlamak.’* gibi maddeleri günümüzde yoğun şekilde devam eden “yapsatçı” geleneğin ortaya çıkmasına zemin hazırlar.

Kalkınma planları ile birlikte apartman yapımı “yapsatçı” olarak adlandırılan konut üreticileri tarafından gerçekleştirilmeye başlar. Eski, az katlı bahçeli ev veya arsalarda müteahhitler malsahipleri ile daire karşılığı anlaşma yoluyla inşaata başlarlar. İlk olarak mimarlar tarafından başlatılan yapsatçılık, müteahhit kavramının ortaya çıkmasıyla mimarların yanında çalışan ve inşaat bilgisi bulunan ustalar

tarafından gerçekleştirilir (Tanyeli, 2004). Günümüzde de yapım faaliyetine ilişkin bilgisi olsun ya da olmasın, ticaret odasında müteahhit olarak tescil kaydı bulunan ve 18 yaşını dolduran Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na kayıt yaptırarak müteahhitlik yetkisi alabilmekte ve inşaat yapabilmektedirler.

Endüstrileşme başta olmak üzere, siyasi, ekonomik ve mimari faktörlerin de etkisiyle yeni konut şekli olarak karşımıza çıkan apartmanlar, yaşam biçimini ve fiziksel çevreyi dönüştüren yeni bir model oluşturmaktadırlar. Apartman, kollektif olarak üretilen ve yaşanılan konuttur. Apartmanda yaşam, farklı bireylerin, ailelerin bir arada yaşamasını zorunlu kılmakla beraber kendine özgü kurallar standartlar ve alışkanlıklar da gerektirir. Apartmanlaşma, beraberinde aile, komşuluk, kentlilik, mahalle kavramlarına yeni yorumlar getirmektedir.

Modernleşme süreciyle ülkemizde kalabalık aile evlerinden kat dairelerine, apartmanlara geçişle birlikte çekirdek aile modeli ve bunun bir getirisi olarak kentlerdeki apartmanlaşma süreci, tek tipleşen yaşam birimlerini meydana getirmektedir. Apartman inşaat örgütlenmesi ve yapım kalitesi müteahhitlerce belirlendiğinden dolayı yüksek kar hedefleyen müteahhitlerin zaman içerisinde estetik ve yapım kalitesinden ödün verdiği ve apartmanlaşmanın kentlerin konut dokusu ve görünümü olumsuz olarak etkilediği görülmektedir. Bozdoğan, bu dönemin apartman konut mimarisini, monotonluk ve kimlik kaybının hakim olduğu, ülkedeki büyük kentlerde bu durumun yaygınlaşarak konut mimarisini giderek sıradanlaştıran ve tüm konut alanlarının birbirine benzemeye başladığı bir süreç olarak değerlendirmektedir (Bozdoğan, Kasaba, 1998). Apartmanlaşma süreci, günümüzde de metropol kentlerdeki konsept ve lüks projeler dışında nitelikli olarak var olamayan bir durumdadır. Günümüzde inşaat süreci daha da hızlanmakta ve seri üretim apartmanlar tüm kentlere yayılmaktadır. Odalar ve koridorlardan oluşan plan tipleri, yapı içerisinde banyo, tuvalet, mutfak gibi mekânların karanlık alanlarda yer alması, alışkanlıkların değişmekte olduğunu göstermektedir. İnsanlar, kendilerine ait müstakil ev, villa gibi yapılarda daha geniş mekanlara sahipken, dönemin değerine uygun zenginlik göstergesine dönüşen apartman dairelerinde daha küçük mekanlarda yaşamaya uyum sağlamaktadırlar. Apartman dairesi satın alan kişiler, ekonomik nedenlerden dolayı her zaman doğrudan ihtiyacına uygun konut alamamakta ve

konuta yerleştikten sonra konutu kendi yaşamına uygun hale getirmek üzere değişiklikler yapmaktadırlar (Gökmen, 2011). Bu nedenle, apartmanlarda yer alan konut birimleri kullanıcıların yaşam biçimlerine göre yapısal değişikliklerden iç mekan tasarımına kadar geniş bir ölçekte değişime uğramaktadır.

2.2 Konut Talebi ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Talep bir malı satın alabilecek durumda olan kişilerin sergilemiş olduğu yaklaşım ve tutumdur (Arslan, 2007). Bir tutumun ekonomik anlamda talep sayılabilmesi için yeterli alım gücünün olması gerekmektedir. Bir malın satış fiyatını etkileyecek kişi ancak ekonomik gücü olan kişidir (Kömürlü, 2006). Karahan, talebi “tüketicilerin belirli bir zamanda satın alma gücüyle desteklenmiş tercihleri” olarak değerlendirmektedir (Karahan, 2008).

Konut, bireylerin barınma ihtiyaçlarını gidermek için üretilmekte ve arz edilmektedir. Birey, ister konuta sahip olsun, ister kullanım hakkından faydalansın, her bireyin içinde yaşamak isteyeceği bir konut ihtiyacı bulunmaktadır. Konut talebi, tıpkı diğer mal ve hizmetlerin taleplerinde olduğu gibi, bireylerin gelirlerinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından etkilenmektedir (Durkaya, 2002).

1980’li yıllardan itibaren konut araştırmalarında, talep analizlerinin kullanımı ve konut alanlarının sosyo-ekonomik değişkenlerle ilişkisinin önem kazandığı görülmektedir. Konut üzerine yapılan ilk çalışmalarda konut talebinin belirleyicileri olarak nüfus ve nüfus büyümesi, ortalama gelir ve hane halkının demografik yapısına ilişkin değişkenler kullanılmıştır. Ancak, bu değişkenler dinamik kentsel alanlarda gerçekleştiği için farklılıklar göstermekte ve aynı bölgelerde bile sıklıkla revize edilmelidir (Martin, 1966).

Konut talebi, tüketim amaçlı konut talebi ve yatırım amaçlı konut talebi olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Hane halkının tüketim amaçlı konut talebi, konut fiyatı, hane halkının geliri, konut kiralari, konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatları, konutun özellikleri, konut kredisi faiz oranları tarafından belirlenirken, yatırım

amaçlı konut talebi, sahip olunan konutun ve diğer yatırım araçlarının getiri oranları ve değişiklik gösteren diğer faktörler tarafından belirlenir.

Konut fiyatları konut talebini belirleyen önemli bir değişkendir. Konut satış fiyatları artarken, konut kira fiyatları da artmaktadır. Bu nedenle, ev sahibi olmak kiraya çıkmaktan çoğu zaman daha cazip hale gelmektedir. Düzenli olarak konuta verilen kira gideri yerine konut kredisi ödenerek konut yatırımı yapmak, günümüzde genel bir yatırım modeline dönüşmüştür. Buna ek olarak, hanenin oturduğu çevrede konut seçmesi ve konutu henüz proje aşamasındayken ederinden daha ucuza temin edebilmesi, konut üreticisinin, yani arzın ve buna bağlı talebin daha hızlı bir şekilde büyümesini sağlamaktadır. Konut fiyatları da kullanılan malzeme, yapım kalitesi, bulunduğu bölge ve büyüklüğüne göre değişim göstermektedir.

Konut talebini arttıran önemli bir faktör de gelir düzeyidir. Gelirdeki değişimler konut talebini dolaylı yoldan etkilemektedir (Blumenfeld, 1944). Çarpık bir gelir dağılımı konut talebini de farklılaştırmaktadır. Yüksek gelir gruplarıyla düşük gelir gruplarının konut talepleri farklılıklar göstermektedir. Metropoller ve büyükşehirlerde her türlü sosyal eklentiye içinde barındıran kapalı yerleşkeler yüksek gelirli gruplar için inşa edilirken, yerel ölçekte düşük maliyetleri konutlar da düşük ve orta gelir gruplarına yönelik olarak üretilmekte ve daha ucuza satılmaktadırlar.

Konut talebini etkileyen bir başka faktör de sosyal taleptir. Ülkemizde ekonomide önemli bir yeri olan inşaat sektörü, bireyleri ve yatırımcıları konut sahibi olmaya teşvik etmektedir. Bireyler ve yatırımcılar konut sahibi olmayı sosyal güvence ve önemli bir yatırım aracı olarak görmektedirler.

Konut talebinin ve inşaat sektörünün destekçisi bir diğer faktör de demografik faktörlerdir. Türkiye’de 1950’lerde apartmanlaşma sürecini başlatan göç günümüzde de devam etmektedir. Göç sonucunda mevcut yapı stoğu yetersiz kalmakta ve göçün konut talebini arttıran önemli bir etken olduğu görülmektedir.

2.3 Konut Arzı ve Konut Arzını Etkileyen Faktörler

Konut talebine cevap olarak konut arzı, konut üretiminin ve yatırımın ne yönde ve ne büyüklükte olacağını belirlemektedir. Konut arzı; konut fiyatları, piyasa faiz oranı, hükümet politikası, arsa üretimi, kentleşme oranı, yapı malzemesi ve yapı malzemelerinin maliyeti gibi faktörler tarafından belirlenmektedir. Bunların yanı sıra konut arzı, ülkenin arazi yapısından arazi üretim politikasına, konut finansmanından devletin konut üretimine verdiği teşviklere, kısaca devletin konut politikasına kadar uzanan bir dizi etkene bağlıdır (Öztürk, Fitoz, 2009).

Türkiye’de konut üretimi kamu ve özel girişimciler başta olmak üzere çeşitli gruplar tarafından gerçekleştirilmektedir. Günümüzde yüksek oranda bireysel konut üretimi ve yap-satçı konut üretimi yapan firmalar önde gelmekle birlikte, yapı kooperatifleri ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilen üretimler, toplu konut yapım şirketlerinin üretimleri, kamu tarafından gerçekleştirilen konut üretimi (TOKİ) yapan kuruluşlar da konut üretiminde yer almaktadır.

Kentleşme hızı arttıkça konut arzının da artması beklenir. Ancak konut arzı yeni denge noktalarına çok çabuk uyum sağlayabilecek bir yapıda değildir. Bunun için, planlı kentleşme bir taraftan konut arzını artırırken, diğer taraftan çarpık kentleşmeyi ve aşırı konut talebini dizginleyebilir. Ancak, ülkemizde planlı kentleşme için gerekli olan üst ölçekli planlamalar, gerek üst ölçekli, gerekse alt ölçekli inşaat faaliyetleri sebebiyle bütünlüğünü kaybedebilmektedir. Bunun sonucu olarak da son beş senedir konut arzında önlenemez bir artış görülmektedir. Haneler, kullanım amaçlı konut dışında, biriken konut stoğundan yatırım amaçlı konutlarını da sosyal bir güvence gerekçesiyle satın almaktadırlar. Ülkemizde müteahhitler genellikle küçük ve orta ölçekli firmalardır ve bu firmalar da konut arzı finansmanlarını kredi kullanarak gerçekleştirmektedirler.

Devlet politikaları konutu hem talep yönlü hem de arz yönlü etkileyebilmektedir. Talep yönlü politikalar tüketicilere direkt olarak verilen teşviklerdir. Bu teşviklere kiralık konut piyasasındaki konut alım gücünü artırıcı konut senetleri, sertifikalar ve mortgage faizinin elde edilen gelirden düşülmesi ve konut vergilerinin diğer vergi gelirlerinden düşülmesi örnek gösterilebilir. Bu teşviklerin amacı konut talebini

artırmaktır. Artan konut talebi, konut fiyatlarını artırırken artan fiyatlar da konut arzını tetikler. Talep kaynaklı fiyat artışının konut arzı üzerindeki etkisi, konut arzının fiyat esnekliğine bağlıdır. (Öztürk, Fitoz, 2009).

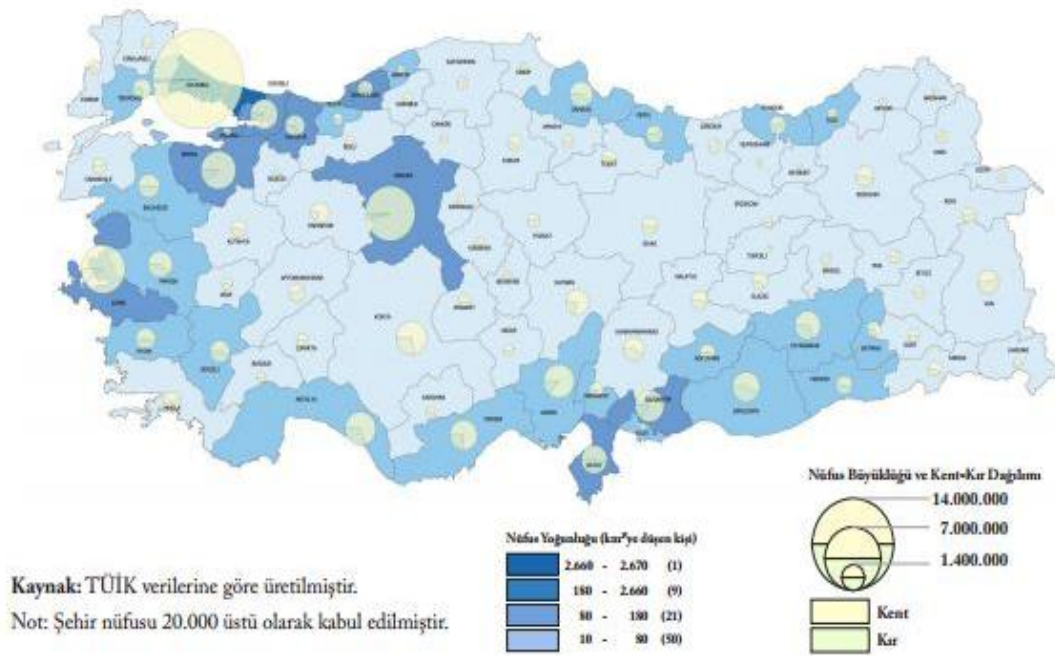
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Url-2), ülkemizde devlet tarafından konut arzı için büyümeyi sağlayan en önemli güncel faktörlerdendir. Bu kanun, mevcut eskimiş yapı stoğunun yenilenmesini ve buna bağlı olarak arz-talep dengesinin devam etmesini sağlayan bir uygulamadır. Deprem güvenliği sağlamayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na riskli yapı olduğu onaylanan yapıların yenilenmesi halinde, malsahiplerinden ve müteahhitlerden yapılacak inşaata ilişkin resmi harçlar alınmamakta; konutunu kendisi yapmak isteyenler için kira yardımı ve kredi desteği gibi teşvikler bulunmaktadır.

2.4 Kentleşme Süreci ve Metropol Dışı Alanlar-Gebze Örneği

Kentler, sosyo-ekonomik durum, kültürel özellikler, nüfus yapısı, eğitim seviyesi açısından farklılaşmanın ve çeşitliliğin birarada yer aldığı yerleşim alanlarıdır. Teknolojik ve çeşitli yatırım alanlarında gelişme derecelerine göre belirli bir büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeyinde bulunan uzmanlaşma ve hareketliliğin yaygın olduğu merkezlerdir. Kentlerin büyümesi kontur olarak bir süreliğine sabit kalsa da detayda sürekli değişmektedir. Kentin gelişimi ve formu üzerinde yalnızca kısıtlı bir düzeyde kontrol sağlanabilmektedir (Lynch, 1960). Kentler, geçmişten günümüze kadar temel kaynakların ve etki ağlarının merkezi olmuşlardır. ““Etimolojik olarak “kent”, “citta”, “cite” ve “ciudad” (latince kökü “civitas”) sözcüğü, iki temel kavramı içerir: yapısal, arkeolojik, topografik ve kent planlama açısından insan topluluklarının bulunduğu bir mekan; ve Treccani Italian Ansiklopedisi’ne göre ise, “toplum hayatının temel çekirdeği ve karakterini oluşturan tarihi ve yasal bir oluşum”dur. ” (Yener, Arapkirlioğlu, 1996).

Genel kent tanımlarına karşılık olarak, kentler karmaşık yapıları ile birbirinden ayrılırlar. Kentsel gelişmede büyüklük ve ölçek olarak farklılıklar gösterirler. Buna bağlı olarak kentin geçim kaynakları, istihdam alanları, ticari yatırımlar kentlerin kendi özelliklerine göre belirlenir.

Kentleşme; en temel ifade ile, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması demektir. Ancak kentleşme yalnızca sayı ve nüfus artışı olarak değerlendirilmemelidir. Kentleşme aynı zamanda toplumun ekonomik ve toplumsal yapısıyla da ilişkilidir. Buna göre kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye paralel olarak kent sayısının artması ve mevcut kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanmaktadır. Kentleşme süreci günümüzde yalnızca kent sınırları ile bağlantılı değildir. Kentlerin gereksinimlerini karşılayabilmek amacıyla yakın çevrelerdeki arazilere ihtiyaç duyulmaktadır. Yatırımlar ve sanayileşme Şekil 2.1’de belirtildiği gibi kentsel merkezlerden, kentsel yayılma alanlarına doğru gerçekleşmektedir.



Şekil 2.1 : Kır-Kent Dağılımı ve Nüfus Yoğunlukları (MARKA) (Url-3)

Türkiye’de İstanbul, Ankara, İzmir ve güneyde Gaziantep ve çevresi, konumundan ve yapılan teşviklerden dolayı yatırımların büyük kısmına ev sahipliği yapmakta ve yayılma alanları olan çevre iller de gereken kaynakların üretim merkezi olarak görev almaktadır. Yatırım ve sanayileşme büyük oranda İstanbul ve art bölgelerinden yayılmakta ve ülkenin ekonomik temelini bu bölge oluşturmaktadır. Türkiye’de son yıllarda yerleşim, il ve ilçe merkezleri, devamında da kentsel yayılma alanlarında gerçekleşmektedir. Bu yayılma alanlarının ortaya çıkmasının en önemli sebebi kent merkezlerinde yeterli yerleşim alanlarının kalmamasıdır. Kentsel yayılma, metropol

ve kent merkezlerinin dışında kalan tarım arazileri, sanayi bölgeleri ve düşük yoğunluklu yerleşim alanlarına doğru olmaktadır. Türkiye’de, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükselmektedir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 düzeyindedir (TÜİK, 2015). Türkiye’de son beş yılda %15’leri bulan göç yüzdesi kentleşmenin hızını göstermektedir. Endüstrileşme ile paralel gelişen kentleşme aşırı göç nedeni ile kontrol edilememekte ve göçün sonucu olarak da "gecekondulaşma" süreci içinde başlayan "kent topraklarının hukuk dışı yağması", bölgesel eşitsizliklerin gözle görülür bir hale gelmesine yol açmaktadır (Kongar, 1998). Ekonomik büyümenin ve sınıflar arası farkın büyümesi, devletin planlama adına çalışma başlatması için önayak olmaktadır.

Kalkınma; bir ekonomide halkın değer yargıları, dünya görüşü ile tüketim ve davranış kalıplarındaki değişimleri içeren toplumsal ve kuramsal yapıda dönüşüme yol açan büyüme olarak tanımlanmaktadır. Ülkemizde plansız kentleşmeden dolayı sosyal ve ekonomik dengeleri sağlamak amacıyla, 1963 yılından beri Beş Yıllık Kalkınma Planları "gelir bölüşümünün adaleti", "sosyal güvenlik", "nüfus artışı", "iç göç ve kentleşme", "eğitim", "sağlık", "konut", "çevre" ve doğrudan "kültürel kalkınma" gibi konuları, ana hedefler arasında ayrıntılı olarak ele alınmaktadır (Kongar, 1998). Türkiye’de kalkınma amaçlı planlama kararları Cumhuriyetin kurulmasıyla başlar ve 1960 yılından sonra beş yılda bir yürürlüğe girecek şekilde belirlenir. 1962’de ilk beş yıllık ulusal kalkınma planı hazırlanır. Kalkınma planları, kentsel gelişimi sürdürebilmek ve bölgeler arası rekabeti belirli düzeyde tutmak amacıyla oluşturulmasına rağmen, bu planlar ve çözüm önerileri yasalara ve kurumsallaşma sürecine tam olarak yansıtılamamakta ve uygulamada bütünleşik bir davranış sergileyememektedir.

Beş yıllık kalkınma planlarının hazırlanmasından önce 1958 yılında yeni kurulan İmar ve İskan Bakanlığında kentsel gelişmeyi yönlendirmek üzere günümüzde faaliyet göstermeyen bölge planlama birimi yer almaktadır (Eke, 2012). Bölge planlarının temel amacı, her türlü yerel kaynağın maksimum ekonomik ve toplumsal yarar sağlayacak şekilde geliştirilmesi ve dağıtılmasıdır (Tunbul, 1991). Bu planlar ile ulusal kalkınma programının yereldeki talebe cevap verebilmesi

amaçlanmaktadır. Ancak süreç içerisinde bölge ve kalkınma planlarının uygulamalarındaki başarısızlıklar başarılarından daha fazla olmaktadır (Eke, 2012).

İstanbul kentinde yoğunlaşmakta olan kentsel yığılmayı incelemek amacıyla, DPT'nin kalkınma planlarıyla eşzamanlı olarak İmar ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ilk bölgesel çalışmalardan biri 1960 yılında O.E.C.D ile başlatılan Doğu Marmara planıdır (Eke, 2012). Bölge potansiyellerini saptamak amacıyla yapılan çalışma; İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli ve Çanakkale illerini kapsamaktadır. Plan önerilerinde İstanbul ve art bölgeleri ağırlıklı bir kalkınma önerisine dayanmaktadır.

2.5 Gebze'de Kentleşme Süreci

Gebze; Marmara Bölgesinde, İzmit Körfezi'nin kuzey batısında yer alan, Kocaeli iline bağlı, zengin tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'de hızla gelişen ve büyüyen bir ilçedir. (Şekil 2.2)



Şekil 2.2 : Gebze ve Çayırova İlçeleri

Kocaeli ilinin ekonomik açıdan en önemli ilçesi olan Gebze, Cumhuriyet dönemi ile birlikte sanayi, ticaret, tarım, hayvancılık, sebzeçilik ve meyvecilik, taşımacılık ve turizmden oluşan ekonomisini, 1960'dan itibaren hızla sanayi, ticaret ve teknoloji üçgeninde toplar. Gebze, sanayi faaliyetlerinin en hızlı geliştiği ilçedir. Bugün Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşları Gebze bölgesinde bulunmaktadır. Bir diğer faktör de İstanbul'un art bölgesi olması dolayısıyla arazi sorunu yaşanan metropolün

Gebze’de 1950 öncesi kentleşme, ekonomi ve tarım alanında önemli bir gelişme göstermemektedir (Şekil 2.4). Kentsel nüfus artış hızı, dönemin verilerine göre kırsal nüfus artışından fazladır. 1927 yılında %7.52 olan şehirleşme oranı, 1950’lere gelindiğinde ancak %18.49’a yükselir (Kahraman, 2014).



Şekil 2.4 : 1940’larda Gebze Merkez Yerleşimi (Kahraman, 2014)

1950’li yıllarda birkaç tane merkez mahallesi bulunan Gebze’nin karakteristik bir yapısı bulunmaktadır. Tek katlı, bahçeli konutlardan oluşan Gebze merkez yerleşimi, 1970’lerde sanayi ve ticaret yatırımlarının etkisiyle gecekondulaşma etkisine girer. Sanayi yatırımları sonucu bölgeye çalışmak amacıyla göç eden kırsal nüfus, konut yetersizliği sebebiyle, kendi konutlarını inşa etmeye başlar. Gebze’nin hazine arazileri hızla gecekondularla dolar ve tarım alanları satılarak yerleşime açılır (Es, 2004). 1970’lerin sonunda Gebze’deki konutların %70’ini gecekondular ve hisseli parsel üzerine kaçak olarak yapılan konutlar oluşturmaktadır. Gebze’de yaşayanların %45’i konutlarını kendileri, %19.5’i kalfa aracılığıyla, %19.1’i kalfayla birlikte inşa ederler. Konutların yalnızca %16.4’ü müteahhitten, bir başka kişiden ya da

komisyoncudan satın alınarak ya da kooperatifler aracılığıyla elde edilir. Bu dönemdeki gecekondular ve hisseli tapulu konutlar minimum ihtiyaca yönelik olarak yapılan niteliksiz ve sağlıksız yapılardır (Es, 2004).

Gebze’de, Türkiye’deki apartmanlaşma sürecini takiben 1970’li yıllarda dönüşüm başlar. DPT’nin kalkınma planlarında bahsedilen teşvikler ve konut ihtiyacı sebebiyle bu dönemde evler müteahhitlere daire karşılığı verilir ve ilk apartmanlaşma sürecine Gebze ve merkez mahalleri dahil olur. Bu süreç, 1990’lardan itibaren yoğunlaşarak artar. Şekil 2.5 ‘te son yıllarda Gebze’nin merkez yerleşimindeki apartmanlaşma görülmektedir.



Şekil 2.5 : Gebze Merkez Genel Görünümü 2014 (Url-5)

Gebze’nin bitişiğinde yer alan Çayırova ilçesi, Avrupa’yı Anadolu’ya bağlayan önemli kara, deniz ve demir yolu ulaşım ağlarının merkezinde bulunmaktadır. Metropollere yakınlığı ve Kocaeli körfezi ile bağlantısının bulunması, ilçenin, sanayi, ticaret, ulaşım ve lojistik merkezi olarak gelişmesinde etkili olur (Şekil 2.6).



Şekil 2.6 : Çayırova Genel Görünüm (Kahraman, 2014)

2008 yılına kadar mahalle statüsünde olan Çayırova, bu tarihten sonra Gebze ilçesinden ayrılır ve ilçe statüsü kazanır. Ekonomik yapılanmasını sanayi sektörünün şekillendirdiği Çayırova, Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden birisi konumundadır. Çayırova, ülkemizde planlama dönemi içinde başlayan ve özellikle 1960-1975 yıllarında yoğunluk kazanan sanayi yatırımları ile Türkiye'nin en hızlı gelişen sanayi bölgelerinden birisidir. Gebze'deki ilk sanayileşme hareketi Çayırova'da başlar. Bölgenin ilk sanayi kuruluşu olan Çayırova Cam Fabrikası 1961 yılında kurulur. 1960'lardan sonra bölge daha hızlı göç almaya başlar ve Anadolu'dan başlayan göç hareketi Çayırova'nın konut üretiminin artmasına neden olur (Kahraman, 2014).

3. MİMARİ TASARIMI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

3.1 Yasal Mevzuat

Bir yapıya ait projelerin onaylanması ve inşaat ruhsatı alınabilmesi için öncelikle projelerin yürürlükte olan yasal mevzuatlara, yönetmeliklere ve plan notlarına uygun olması gerekmektedir. Projelerin mevzuata uygunluğunun yanında, inşaat ruhsatına ilişkin evrakların da tamamlanması gerekmektedir. Bu evraklar, projenin yapıldığı il ve ilçeye göre farklılıklar göstermek ile birlikte, genel olarak, arsaya ait tapu, tapu sicil kaydı, imar durumu, aplikasyon krokisi, plankote gibi evraklardır. Buna ek olarak inşa edilecek yapının proje müelliflerine, yapı denetim kuruluşuna, müteahhite ve mal sahibine ait kişisel evraklar ve çeşitli kurum görüş yazıları da istenmektedir. Örnek olarak, Çayırova Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınabilmesi için gerekli evraklar listesi EK A'da belirtilmektedir. Mimarlar projelerini evraklarda yer alan bilgilere göre hazırlamak durumundadırlar.

3.1.1 Yönetmelikler

Yönetmelikler, yapılaşmaya ilişkin yürürlüğe giren ilgili mevzuattır. Tüm yapıların bu çerçevede yönetmelikteki ilgili maddelere uyması gerekmektedir. Aksi halde binalara inşaat ruhsatı alınamamakta ve ruhsatsız olarak inşa edilen yapılar da “kaçak yapı” olarak değerlendirilmektedir. Kaçak yapılarla ilgili yerel yönetimler cezai yaptırımlar uygulamakta veya bu yapılar için yıkım kararı verilmektedir.

Cumhuriyet dönemine kadar, ülke genelinde, bölgesel düzenlemeye olanak sağlayan birtakım yasalar yürürlüğe girmiştir. Ancak genel çapta düzenlemeler, 1930 yılında bütün belediyelere imar planı yapma zorunluluğu getiren 1580 sayılı ‘Belediye Kanunu’(Url-6) ve 1933 yılında kentlerin planlanması çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı ‘Belediye Yapı ve Yolları Kanunu’ (Url-7) yürürlüğe girmesi ile başlar. Yaklaşık yirmi sene boyunca yürürlükte olan 2290 sayılı kanun, 1957’de imar ile ilgili yasal durumun düzenlenmiş olduğu 6785 sayılı ‘İmar Kanunu’nun kabul edilmesiyle yürürlükten kaldırılır (Url-8). 6785 sayılı yasada sadece belediye komşu alanları içerisindeki imar etkinlikleri düzenlenmektedir. Bu yönetmelikte fen

adamlarına düşen görevler de ayrıca yasal mevzuatta ‘Fen Adamlarının Selâhiyetleri ve Belediyelere Karşı Deruhte Edebilecekleri Fenni Mesuliyet Hudutları Hakkında Talimatname’de belirtilmektedir (Url-9). 09.11.1985 yılında 6785 sayılı yasa yürürlükten kaldırılarak 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girer (Url-10). Bu kanunla birlikte, genel olarak plan onaylama yetkileri merkezi yönetimden alınarak yerel yönetimlere verilmektedir. Ancak, 1980’lerin yerel yönetimlerinin yapılanmasında ve denetim sistemlerinde ortaya çıkabilecek sorunlarla başa çıkılmasını sağlayacak hiçbir iyileştirme öngörülmez (Balamir, Sucuoğlu, 1998). 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte artık “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” ve “Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” yürürlüktedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (Url-11), belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanmaktadır. Bu yönetmeliğin süreç içerisinde bir takım değişikliklere uğradığı görülmektedir. 1 Haziran 2013’te Resmi Gazetede “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” yayımlanır (Url-12). Bu yönetmelik değişikliği ile tüm illerde uygulanan farklı yönetmeliklerin tek bir çatı altında toplanması hedeflenmektedir. Ancak, yeterli altyapı olmadan ve bir anda yayımlanan bu yönetmelik, proje müellifleri ve belediyeler tarafından hemen uygulamaya alınamaz. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin yayımlanması ile uygulanmakta olan yönetmelikler yürürlükten kalkar. Kocaeli’de, 1 Haziran 2013 tarihine kadar yürürlükte olan 10.05.2012 ve 279 no’lu Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile revize edilen İmar Yönetmeliği artık geçersizdir (Url-13). Bu yeni yönetmelikteki maddelerin net olarak anlaşılabilmesi amacıyla, Gebze ve Çayırova Belediyeleri’nde birkaç ay süreyle yeni tarihli imar durumu verilmesi durdurulur. İlçe belediyeleri, bu süreçte projelerin hangi yönetmelik kapsamında değerlendirileceği konusunda tereddüt yaşadıklarından dolayı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nden sürekli görüş yazıları talep edilir. Ancak, bu karışıklık devam ederken, kısa bir süre sonra, 8 Eylül 2013’te tip imar yönetmeliği revize edilerek “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” yürürlüğe girer (Url-14). 8 Eylül 2013 ile 1 Haziran 2013 tarihli yönetmeliklerdeki bazı maddelerde değişiklik yapılmaktadır. Son olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Geçici 6. Maddesi değişikliği 22.05.2014 tarih ve 29007 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak

yürürlüğe girer ve yönetmelik son halini alır (Url-15). Yönetmelik değişikliklerinin sonucu olarak, parsellere ait bina oturumları, yapı yükseklikleri ve kat alanlarında metrekare değerinde artış veya azalmalar görülmektedir. Yönetmelik değişikliklerine hakim olabilmek amacıyla belediyeler, mimarlar, tasarımcılar yoğun emek harcamakta, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Büyükşehir Belediyeleri ve çeşitli kuruluşlardan gelen arsa ve yapılarla ilgili hükümleri kapsayan görüşler, ilçe belediyelerinde farklı yorumlanmakta ve uygulamaya giren tip imar yönetmeliğinin amacının aksine, imar ülke genelinde standart olmaktan uzaklaşmaktadır. Yasal mevzuattaki ifadelerin yoruma açık olması, Gebze ve Çayırova gibi komşu belediyelerde bile büyük oranda imar farklılıklarına yol açtığı görülmektedir.

İmar yönetmeliğine ek olarak, hazırlanacak olan projelerin “Sığınak Yönetmeliği” (Url-16), “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” (Url-17), “Otopark Yönetmeliği” (Url-18), “Asansör Yönetmeliği” (Url-19) gibi diğer yönetmeliklere de uygun olması gerekmektedir. Bu açıdan, mimarlar halihazırda uygulamada olan mevzuatın tamamını detaylı bir şekilde bilmek zorundadırlar. Aksi halde, hazırlanmış olan projenin belediye onayı gerçekleşmiş dahi olsa, diğer kurumların yayımladığı yönetmelik maddelerine uygun olmayan projeler onay alamamakta ve inşaat ruhsatı düzenlenmemektedir. Örneğin, belediyede onaylanan bir mimari projenin, yangın korunumu gereklerini yerine getirmemesinden dolayı itfaiye kurumu tarafından onaylanmaması, tüm projelerin yenilenmesi sonucuna yol açabilmektedir. Bu nedenle hazırlanacak olan projenin hangi yönetmeliklere bağlı olacağının da tasarım aşamasında bilinmesi gerekmektedir. Ancak sürekli yenilenen yönetmeliklerin takip edilmesi hem idareler açısından hem de müellifler açısından bir iş yükü haline dönüşmektedir.

3.1.2 Plan notları

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve değişikliklerine ek olarak ilçe belediyeler kendi plan notlarını oluşturmaktadırlar. Bu uygulamanın amacı, mevcut yapı stoğuna ve bölgenin yapılaşma şartlarına uygun olarak imar yönetmeliğini revize etmektir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nden önce uygulanan, bölgeye özgü özellikleri kapsayan mevzuatı devam ettirebilmek, yönetmelikten önce inşa edilen binalara verilen hakların, yeni uygulanacak binalara da tanınması amacıyla hazırlanan plan notları, bölgede imar farkının oluşmasını önlemektedir. Gebze İlçesi’nde, “GEBZE

İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ” Gebze Belediyesi tarafından hazırlanır ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis onayı ile yürürlüğe girer (Url-20). Bölgede yapılacak yapılar hakkında, bölgenin ihtiyaçları ve mevcut yapılaşmaya uygun olarak Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin bazı hükümlerinin değiştirildiği gözlemlenmektedir. Örnek olarak, 1 Haziran 2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nde yer alan Madde-36 “*Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.*” ifadesi, Gebze Plan hükümlerinde “*...çıkımlar 1.20m’den fazla olamaz.*” şeklinde revize edilmektedir. Tip İmar Yönetmeliği maddeleri ile Plan Notları maddeleri arasında uyumsuzluk olduğu hallerde Plan Notları geçerli olmaktadır. Ancak bu farklılaşma nedeniyle yönetmeliğin asıl hedefi olan ülke genelinde tek tip imar mevzuatı uygulanamamaktadır. Mimarlar, ancak bulundukları bölgenin imar şartlarına hakim olmakta, başka bir bölgede proje hazırlanması gerektiğinde bölgeye ait plan notlarını okumak ve proje çizimini bölgenin kurallarına göre hazırlamak zorundadırlar. Komşu ilçelerde bile farklı imar mevzuatı oluşmasına neden olan bu karmaşık süreç, mimarların mevzuat karmaşasına düşmesine yol açmaktadır.

Gebze plan hükümleri içerisinde yer alan “6.2.71. *Bu plan notlarının uygulanması sırasında, Belediye Başkanlığınca tereddüt edilen hususlarda Büyükşehir Belediyesi’nin görüşüne başvurulur. Bu gibi durumlarda; Büyükşehir Belediyesi’nin verdiği görüş doğrultusunda uygulama yapılır.*” hükmü Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ne ek olarak, ilçeye ait Plan Notları’nın ve Büyükşehir Görüş Yazıları’nın da eklenmesi ile daha karmaşık bir durum almaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Plan Notları’ndaki maddelerde tereddüte düşülmesi halinde, Büyükşehir Belediyesi’nden görüş yazısı talep edilmektedir (EK B, EK C). Görüş yazıları, mevzuatın anlaşılamayan bölümleri hakkında farklı yorumlamalara engel olmak amacıyla Büyükşehir Belediyeleri’nde bulunan İmar Daire Başkanlıkları’nca ilçe belediyelerine veya şahıslara verilen yazılardır. Bu yazılar, Tip İmar Yönetmeliği ve Plan Notlarında yer alan maddelerde anlaşmazlık olması halinde Büyükşehir Belediyesi’nin bu konulara ait görüşünü içermektedir. Yani, tereddüte düşülen bir hususta, öncelikle Planlı Alanlar Tip İmar

Yönetmeliği'ne bakılmakta, sonra ilçeye ait plan notları incelenmekte, sorunun çözülememesi durumunda da büyükşehir belediyesinden görüş yazısı alınmaktadır.

3.2 Mimari Tasarım Süreci ve Yönetmelik İlişkisi

Mimari tasarım süreci yönetmelikler ile doğrudan bağlantılıdır. Yapıya ilişkin çekme mesafeleri, komşu parsellere yaklaşım sınırları ve bina yüksekliği gibi kütsel sınırların yanında, piyes boyutları, merdiven rıht ölçüleri, kapı yüksekliği, pencere genişliği gibi tasarım detayları da yönetmelikler kapsamında tanımlanmaktadır. Bu açıdan, özellikle mimari projeler yönetmeliklerden ve yönetmelik değişikliklerinden büyük ölçüde etkilenmektedir. Ancak, ülkemizde yönetmeliklerin sürekli değişiklikler göstermesi, plan notları ve büyükşehir görüşlerinin de yönetmelik maddelerinden farklı hükümlerde bulunması, mimari tasarım açısından bir karmaşaya yol açmaktadır.

8 Eylül 2013'te yayımlanan, Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik kapsamında Madde 24'te yapılarda yer alacak minimum piyes ölçüleri belirtilmektedir (Şekil 3.1). Bu madde kapsamında örnek olarak, oturma odasının en dar kenarı 3 m 'den ve alanı 12 m²'den az olamamaktadır. Yine aynı şekilde, banyo mahalinin dar kenarı 1.20 m'den alanı da 3 m²'den az olamamaktadır.

MADDE 24- Aynı Yönetmeliğin 38 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.			
“Madde 38- Her müstakil konutta en az;			
	<u>Dar Kenarı</u>		<u>Alanı</u>
1 oturma odası	3.00m.		12.00m ²
1 yatak odası veya nişi	2.40m.		8.00m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50m.		3.30m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20m.		3.00m ²
1 hela	1.00m.		1.20m ²
bulunur.			
3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.			
Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.den az olamaz.			

Şekil 3.1 : Minimum Piyas Ölçüleri (Url-10)

Yönetmeliklerin, plan notlarının ve büyükşehir yazılarının yer aldığı süreç içerisinde müellif mimarın görüşü sorulmamaktadır. Herhangi bir tereddüt halinde ancak ilgili kurumlardaki ilgili kişilerin görüşleri geçerli olmakta, mesleki tecrübesi olsun veya

olmasın projenin müellifi olan kişinin görüşü sorulmamaktadır. Burada müellifin söz hakkı bulunmamaktadır.

Mimarlar mesleki tecrübe ve deneyimlerini tasarımlarına yansıtamamakta, çoğu zaman istediği tasarımı gerçekleştirememektedirler. Bunun sonucunda tasarımlardaki çoğulluk azalmakta ve daha çok tekilleşen bir mimarlık üretimi gerçekleşmektedir. Örnek bir madde üzerinden tartışmayı açmak gerekirse; “Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri”nde yer alan, “6.2.27. Eğik Çatılarda çatı eğimi maksimum % 45 olacak ve her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 5.50 m’ yi geçmeyecektir...” maddesi, Gebze Bölgesinde, İskandinav mimarlığında görülen dik çatılı yapıların üretilmesini engellemektedir. Mimarlar çatı şeklini ve biçimini seçememektedirler. Yine aynı plan hükümlerinde yer alan, “6.2.40. 5.00 m ön bahçeli binalarda, kapalı çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 m olacaktır. 5.00 m’ den az olan ön bahçeli binalarda bu mesafe civarındaki mimari ve yapılaşma durumuna göre Belediyesince tayin edilir. Ancak, yapılacak kapalı çıkma hiçbir şekilde 1.20 m’ yi aşamaz.” maddesi gereğince kapalı çıkmlar 1.20 metreyi aşamamakta, mühendis ve mimarlar statik açıdan uygun olan tasarımlarında bile yetki kullanıp 1.20 metreyi aşan konsol tasarlayamamaktadırlar.

Bazı projeler ilgili mevzuata uygun olmadan da inşa edilebilmektedir. Burada, yönetmeliklerin ve plan notlarının bazı bölümlerinde yazılı olan “...ilgili belediyesi yetkilidir.” ibaresi ve bazı özel durumların kurum ve görüş yazıları ile çözülebilir olması bunu mümkün kılmaktadır. Ancak, bu durum bir ayrıma neden olmaktadır. Lüks konutlara ve marka projelere tanınan imkanlar küçük ölçekli bürolara ve mimarlara tanınmamaktadır. Lüks ve konsept projelerdeki tasarımlara bu ibare aracılığıyla onay verilebilirken, küçük ölçekli projelerde mimarlar ilgili mevzuata tamamen uymak zorunda kalmakta ve hiçbir şekilde yetki kullanamamaktadırlar. Bir konuda tereddüte düşülmesi halinde, proje müellifi mimar veya mühendisin görüşü sorulmamakta, müellif yalnızca ilgili mevzuat ve uzun bir prosedür süreci ile karşı karşıya kalmaktadır.

3.3 Mal Sahibi-Müteahhit Taleplerinin Mimari Tasarım Sürecine Etkileri

Mal sahibi tez kapsamında arsa sahibi olan kişi olarak değerlendirilmektedir. Müteahhit ise inşaatı belirli bir daire, hisse veya bedel karşılığında yapıp bitirmeyi taahhüt eden kişidir. Mal sahipleri, sahip oldukları arsada inşaat yapma iznini noterde düzenlenen ‘inşaat sözleşmesi’ ile müteahhide tanırlar. Mal sahipleri ve müteahhitler arasında yapılan sözleşmedeki pay ve hisse oranları tamamen iki kişi arasındaki anlaşmaya bağlıdır (EK D). Belirli bir katsayısı veya yüzdesi yoktur. Burada belirleyici olan mal sahibi ve müteahhitin kazançlarıdır. Dairelerin hızlı bir şekilde ve fiyatı yüksek olarak satılabileceği öngörülüyor ise müteahhit anlaşmada payını azaltabilmekte ve malsahibine daha fazla daire veya hisse verebilmektedir. Bu sözleşme ile karşılıklı olarak hangi dairenin mal sahibine ve müteahhide ait olacağı belirlenmektedir. Burada müteahhitler dairelerin satış değerlerini doğru hesaplamak, daire maliyetlerini dikkate almak ve kâr oranını belirlemek durumundadır. Bu sözleşmede önemli ve belirleyici olan faktör sermayedir. Yani, müteahhit binayı bitirecek finansmana sahip olmalı ve daire satışları ile kâr elde etmelidir. Dolayısıyla müteahhitler doğru yatırımı yapmalı, bölgedeki konut talebini, konutun satılabilir olmasını, yapılacak dairelerde kullanılacak malzeme ve maliyetin getirisini doğru tahmin etmek durumundadırlar.

Mimarlar, mal sahibi ile müteahhidin yaptığı sözleşmeye göre tasarımını şekillendirmek zorunda kalmaktadırlar. Müteahhit ve mal sahibi daire paylaşımlarını, çatı kullanımı yapılıp yapılmayacağı, bodrum katta daire olup olmayacağı gibi hususları kat karşılığı “inşaat sözleşmesi” ile belirlemektedirler. Bu aşamadan sonra mimarın daire büyüklükleri hakkında bir değişikliğe gitmesi, örneğin katta iki tane 2+1 daire yerine bir adet 1+1, bir adet 3+1 daire önermesi mümkün olmamaktadır. Daire büyüklükleri ve konumları sözleşme ile yasal olarak belirlenmekte ve bazı sözleşmelerde cayma hali cezai yükümlülüğe tabi tutulmaktadır.

Türkiye’de müteahhit olabilme şartı, sadece inşaat sektörü ile ilgili olan meslek gruplarına özgü bırakılmamıştır. Müteahhit olmak için ticaret odasına kayıtlı bir şirket sahibi olmak yeterlidir (Url-21). Bu nedenle, Türkiye’de inşaat sektörünün son yıllardaki yükselmesine bağlı olarak müteahhit sayılarında aşırı bir artış gözlemlenmektedir (Url-22). Müteahhit sayısındaki artış ile birlikte müteahhitlik de

serbest piyasa koşullarına göre belirlenmekte, mal sahipleri ve müteahhitler arasında pazarlıklar yapılmaktadır. Mal sahibine daha çok daire taahhüt eden müteahhitler düşük ve orta gelir grubundaki mal sahipleri için daha cazip hale gelmektedirler. Bu da müteahhitlerin kâr marjlarının düşmesine neden olmakta, dolayısıyla konut kaliteleri düşmekte ve ucuz malzemelerle inşaatlar bitirilmektedir. Mümkün olduğunca giderler ve konut maliyeti azaltılmakta ve nitelikli konutlar yerine, sürümden kazanmak amacıyla, ucuz ve çabuk satılabilir konutlar tercih edilmektedir. Bunun sonucu olarak mimarlar daha ilk tasarım, eskiz aşamasında kattaki daire sayılarını mümkün olduğunca yüksek tutmak zorunda kalmaktadırlar. Şekil 3.2’de görülen projede zemin katta 2 daire yer alırken, normal kat 3, çatı dubleks daireleri 4 adet olacak şekilde çözüm yapıldığı görülmektedir. Burada, mimarın tasarımın niteliğini artırmak yerine, daireleri katta yerleştirirken yönetmelikte belirtilen minimum piyes şartlarını ve yönetmeliğe ilişkin kuralları nasıl uygulayacağı konusunda çaba sarf ettiği anlaşılmaktadır.



Şekil 3.2 : Örnek Proje Planları

3.4 Mimari Tasarım Sürecinde Mimarın Rolü

Mimarlar tasarım ve projelendirme yaparken, müteahhit veya malsahibi talepleri ile yapı strüktürü, mimari değerler ve kendi mesleki deneyim ve yaklaşımları gibi bir çok faktörü bir arada değerlendirmek durumundadırlar. Bu nedenle, tasarımcılar eleştirel düşünmek durumundadırlar. Tasarım süreci, müşteri isteklerinin belirlenmesi, projelendirme süreci, kişisel kararların alınması, karar verilmesini de kapsayan bir süreç olmalıdır. Mimarlar tasarımda pratik çözüm bulmak yerine tasarım sürecini doğru yorumlamalı ve yönetmelidirler. (Piotrowski, 2011).

Yapı üretim sürecinde, mal sahibi-müteahhit-mimar ilişkisinde en az söz sahibi olanın mimarlar olduğu söylenebilir. Mimarlar iş alabilmek için bir işverene ihtiyaç duymaktadır ve bu nedenle işverenin talepleri ile kendi mesleki pozisyonları arasında bir denge kurmak zorunda kalmaktadırlar (Akpınar, Aysev, 2011). Ancak, özellikle ticari projelerde mimarlar müşterileri tarafından yönlendirilmekte ve ticari ilişkileri kaybetmemek adına müşteri taleplerine karşı koyamamaktadırlar. Bunun sonucu olarak, mimarlar ve müşteriler tasarımı diyalektik olarak zenginleştirebilecek fikir alışverişinde bulunamamakta ve olası yeni durumlar keşfedilememektedir (Frank, Howard, 2010). Mal sahibi-müteahhit talepleri ve mimarın yaklaşımının yanında projelerin ilgili mevzuata göre düzenlenmesi ve mevzuattaki karışıklık ve sürekli olan değişiklikler, mimarın tasarım sürecini yönetmesini zorlaştırmaktadır. Mimar kabul edemeyeceği taleplere karşı durabilme gücüne sahip olmalıdır. Burada mimarın ekonomik gücü ve iş alabilme potansiyeli önem taşımaktadır. Ekonomik gücü olan ve müşteri profilleri belli olan mimarlar iş seçebilirken, özellikle mesleğe yeni atılan ve ilk aşamada serbest piyasa koşullarında mücadele edebilecek ekonomik güce sahip olmayan yeni mezun mimarlar, piyasa koşullarının en alt seviyelerinden mesleklerini icra etmek durumunda kalmaktadırlar. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB)’de bu açıdan mesleki rekabeti dengelemek amacıyla asgari proje bedelleri belirlemektedir. TMMOB’nin asgari proje bedeli “TMMOB Mimarlık - Mühendislik Hizmetleri ve Asgari Ücret - Asgari Çizim ve Düzenleme Esasları Yönetmeliği” 23 şubat 2005’te Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girer (Url-23). Asgari proje ücretlendirmesi, yönetmelikte yer alan Madde 7’de belirtilen formül kullanılarak hesaplanmalıdır. Formülde yer alan İKS, “İhtisas Katsayısı”dır ve her odanın ihtisasının özelliklerine uygun olarak

belirleyeceği katsayı anlamına gelmektedir. HDO, “Hizmet Dalı Oranı” dır ve yapının toplam proje tutarı içindeki hizmet dallarının oranını ifade etmektedir. HBO, proje hizmetlerinin kendi içindeki hizmet oranlarıdır. Yöre Katsayısının kısaltması olan YK ise:, yöreye göre, kontrol bürolarınca asgari ücretlerin %50‘ye kadar eksigi alınarak tespiti anlamına gelmektedir. Ancak, bu formülün uygulanıp uygulanmadığı da denetlenememektedir.

“Madde 7 - Bu Yönetmelikte belirtilen MMH karşılığı ücretlerin tesbiti, tahsili ve denetlenmesi aşağıdaki esaslar uyarınca yapılır:

a) Proje Ücreti

Proje asgari ücretleri aşağıdaki formül ile hesaplanır.

$$\text{Proje Asgari Ücreti (PAÜ)} = YYA \times BM \times MMHK \times HDO \times HBO \times İKS \times YK$$

YYA = Yapı yaklaşık alanı (m2),

BM = Birim maliyet (YTL/m2),

MMHK = Mimarlık mühendislik hizmetleri katsayısı yapı yaklaşık alanı ile yapı sınıflarına bağlı olarak hizmet sınıflarının düzenleme katsayısıdır. “

Müteahhitler aracılığıyla gerçekleştirilen yapılarda mimarların çoğu zaman kullanıcılar ile görüşmemesi de tasarımı standart bir takım kabuller çerçevesinde gerçekleştirmesine yol açmaktadır. Kullanıcılar tasarım aşamasında yer almadığından ancak sonlandırılmış projelerden veya yapılardan konut satın almaktadırlar. Mimar tasarımı tek taraflı olarak veya müteahhitlerin talepleri doğrultusunda gerçekleştirmekte ve çoğulcu bir tasarım ortamı oluşmamaktadır.

4. GÖRÜŞME VE ANALİZ ÇALIŞMASI

4.1 Görüşme

Görüşme aracılığıyla araştırmaya katılan beş adet mimar, iki adet inşaat mühendisi ve bir adet yapı öğretmenine EK F’de yer alan 15 adet yapılandırılmış açık uçlu soru yöneltilmektedir. Bu sorular aracılığıyla nitel veri toplama yoluna gidilmektedir. Görüşme sorularına katılımcıların verdiği yanıtlar, Şekil 4.1 ve Şekil 4.2 ‘de özetlenmektedir. Görüşmede yer alan sorular ile genel olarak katılımcıların mesleki pozisyonları, tasarım süreci içerisindeki ağırlıklı kararların nasıl alındığı, müteahhit ve malsahibi talepleri ile yönetmeliklerin tasarım üzerindeki etkileri araştırılmaktadır.

Katılımcıların mesleki tecrübeleri büro sahibi oldukları dönemden sonrası olarak değerlendirilmektedir. Katılımcılar sırası ile 29, 9 , 25, 11, 14, 3, 14 ve 2 yıllık mesleki tecrübeye sahiptirler. Bir yıl içerisinde en az, yaklaşık 10.000 m² ile en fazla 40.000 m² arası proje çizmektedirler. Katılımcılar, projeleri belediye süreci hariç 10 gün ila 2,5 ay arasında tamamlamaktadırlar.

Yalnızca 2 katılımcı aktif olarak uygulama yapmaktadır. Katılımcılara yöneltilen projelere uygulama sırasında uyulup uyulmadığı sorusuna, tüm katılımcılar uygulamada değişiklik yapıldığı şeklinde cevap vermektedirler. Bu değişiklikler küpeşte, merdiven rıhtı, kapı pencere, duvar değişikliklerinden, girişler gibi bazı taşıyıcı sistem elemanlarına kadar çeşitlenmektedir. Yapı denetim uygulamalarının bu değişiklikleri asgari düzeye indirdiği ancak halen projelerin birebir uygulanamadığı da cevaplar arasında yer almaktadır.

Tüm katılımcılar, tasarımdaki ağırlıklı kararları alırken yönetmeliklerin en üst düzeyde etkili olduğunu belirtmektedirler. Katılımcıların yarısı, yönetmeliklerden sonra müteahhitlerin etkili olduğunu belirtirken, diğer yarısı müteahhit ve mal sahiplerinin ikna edilebileceğini söylemektedirler. Alınan yanıtlara göre mimarlar

yönetmelik, müteahhit ve mal sahibi talepleri arasında en az söz sahibi olmaktadır. Mimarlar ağırlıklı olarak ikna edici konumunda kalmaktadırlar. Tasarım sürecinde yönetmelikler mimarların tasarımlarını sınırlandırmaktadır. Müteahhitler daha yüksek oranda kar elde etmek amacıyla daire sayısını artırmayı talep etmekte ve katılımcılar da bunu gerçekleştirmek durumunda kalmaktadırlar. Katılımcılar genel olarak tasarımı oluştururken, küçük parsellerde tasarım yapmak zorunda kalmaları, yönetmeliklerin etkisi, müteahhitlerin küçük daire talepleri nedeniyle kendilerini özgür hissetmemektedirler. Yine aynı nedenlerden dolayı projelerde benzerlikler yer almakta, bölgede yapılan tüm projeler tip proje gibi benzerlikler taşıyabilmektedir.

Katılımcılar, yönetmelik değişikliklerinin tasarımlarını bütün olarak etkilediğini ve projelerin belediyede onay aşamasında bile olsa, yönetmelik değiştiği anda sil baştan çizildiğini belirtmektedirler. Yönetmeliklerde olan değişikliklere göre daire sayısı artıp azalabilmekte, bir önceki yönetmeliğe göre oturma ve çıkma m² değerleri de değişebilmektedir.

Projelerde enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıp almadıkları sorusuna katılımcılar “hayır” cevabı vermektedirler. Bazı katılımcıların yapıların güneşten faydalanmasını sağlamaya çalıştığı ancak genel olarak bu konuların önemsenmediği, malsahibi ve müteahhitlerin böyle bir talebinin de olmadığı belirtilmektedir. Enerji korunumu amacıyla binalarda mantolama yapılması, odaların doğal ışıktan faydalanması, pencere boyutlarının küçültülmesi gibi yaklaşımlar benimsenirken, enerji, sürdürülebilirlik gibi kavramların tasarımlarda yer almadığı görülmektedir.

Deprem sonrasında tasarım ilkelerinin değişip değişmediği sorusuna katılımcılar, mimari açıdan pek bir değişiklik olmadığı ancak deprem sonrası değişen yönetmelik ile statik projelerin deprem yönetmeliğine göre hazırlandığını belirtmektedirler.

Tüm katılımcılar proje ücretlerinin emeği karşılamadığını ve proje ücretlerinin TMMOB’un belirlediği asgari bedellerin çok altında olduğunu belirtmektedirler. Bunun nedeni, serbest piyasa koşulları, mimar sayısının fazla olması, mimarlar

dışında teknikerlerin, bir takım şahısların proje işi ile uğraşmaları ve mimarların bu tür projeleri imzalamaları olarak gösterilmektedir.

Katılımcılar mahallerin m² değerini belirlerken genel olarak mevzuatta belirtilen minimum şartları sağlamaya çalıştıklarını belirtmektedirler. İki katılımcı, yapının genel m² değeri ile mahaller arasında uyum olması gerektiğinden bahsetmektedir. Bu bağlamda, müteahhitlerin kolay satılabildiğinden dolayı küçük daire ve oda sayısını fazla talep etmeleri, tasarımcıları mahal m² değerlerini minimum da tutmaya zorlamakta, bazı durumlarda da işi almadıklarını söylemektedirler. Müteahhitlerin kar edebilmek adına kattaki daire sayısını artırma ve uygulamada minimum maliyet hedefleri, binalardaki niteliği ve tasarımcının etkinliğini azaltmaktadır.

	Görüşme 1	Görüşme 2	Görüşme 3	Görüşme 4
Araştırmaya konu Mesleki Tecrübe	29 yıl	9 yıl	25 yıl	11 yıl
Bir yıl içerisinde çizilen proje sayısı ve büyüklüğü	8 - 10 adet 10.000 - 12.000 m ²	15 adet 10.000 - 12.000 m ²	30 adet 25.000 - 30.000 m ²	10 adet 30.000 - 40.000 m ²
Projelendirme süreci	Belediye süreci hariç 1 ay	Belediye süreci hariç 1 ay	Belediye süreci hariç 1 ay	Belediye süreci hariç 25 gün
Uygulama yapma durumu Uygulama süreci	Hayır	1 kez 6 - 12 ay	Evet	Hayır 6 - 12 ay
Uygulamaların projeye uygunluğu	Değişiklik yapıyor Duvar - pencere - çatı değişiklikleri	Genel olarak uygun küpeşte - merdiven rıhtı gibi değişiklikler	Çoğunlukla değişiklik yapıyor mekan ve yapı büyümesi gibi değişiklikler	Genel olarak uygun kiriş değişiklikleri
Tasarımda ağırlıklı kararların alınması Yönetmelik - Müteahhit - Malsahibi Etkisi	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Müteahhit - Malsahibi ikna edilebilir	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Kontrol eden personel Müteahhit - Malsahibi ikna edilebilir	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Müteahhit - Malsahibi ikna edilebilir	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Müteahhit - Malsahibi ikna edilebilir
Tasarım oluştururken özgür hissetme	Hayır, ufak parseller ,yönetmelikler sabun kalıbı gibi aynı binalar, minimum ölçülerli sağlama çabası	%50 - %50 mevcut sosyo - ekonomik koşullar	Hayır, hiçbir hareket sahası yok, Belediyenin isteğine göre proje resmi dairelerle mücadele	Yönetmelikler engel Özgür kalma ihtiyacı Kavga etme - tartışma durumu
Tasarımların özgün olması Benzerlikler	Benzerlikler var Günün modası Fransız Balkon	Projelerde benzerlikler var Genel olarak hayır	İmar yönetmeliğinden dolayı projeler özgün olamamakta Nitelikli meslek adamı pek yok	Mahal yerleşimleri, merdiven konumlanması ve m ² benzerlikleri Her proje kendi içinde özgün
Yönetmelik değişikliklerinin projelere etkisi	Komple tasarım değişiyor Bir önceki yönetmeliğe göre daire sayısı artıp azalabiliyor	Herhangi bir bina bileşeni değiştiğinde tasarım toptan etkileniyor	Belediyede onay aşamasına gelen projeler bile baştan çizilebiliyor	Mutlaka değişiklik oluyor
Projelerde enerji korunumu sürdürülebilirlik - fiziksel çevre koşullarının yer alma durumu	Yatak odalarının pencerelerini küçük tutma Enerji kimlik yönetmeliği	Maalesef hayır Türkiye'de böyle bir eksiklik var	Projede önemsedğimiz pratikte hiçbir zaman gerçekleşmiyor	Ekstra bir çabamız yok ancak yapıların güneşten faydalanabilmesine dikkat ediyoruz
Deprem sonrasında tasarım ilkelerinde değişiklik yapılma durumu	Asmolenin güvenli olduğunu düşünmüyorum ama talep nedeni ile yapıyoruz	Depremden sonra mevzuat değişikliği oldu Mevzuta uygun depremi düşünerek tasarım yapıyorum	Yönetmelik değiştiğinden statik projeler değişti ama kendi adıma bir değişiklik olmadı	Yönetmelik değiştiğinden statik projeler değişti ama kendi adıma bir değişiklik olmadı
Projelerinin emeği karşılması	Karşılamıyor	Kesinlikle hayır	Hayır	Kesinlikle hayır
Asgari oda fiyatlarından proje alabilme durumu	Mümkün değil Artan mimar sayısına göre kişi başı düşen iş miktarı azalıyor Teknikerler de proje çiziyor İlmazlık	Kesinlikle hayır Rekabet koşulları çok yüksek Mal alıp satar gibi pazarlık yapılabiliyor Mimar olmayanlar da proje çiziyor	Mümkün değil Çok fazla diplomalı mimar mühendis var ama nitelikli eleman yok Toplum oda fiyatlarını karşılayacak ekonomik güce sahip değil	Yok Serbest rekabetten kaynaklı bu rakamlar çıkıyor Mimarların dışında da proje iş yapıyor
Mahallerin m ² değerini belirleme	Yönetmeliklerdeki minimum ölçülere göre çiziyoruz	Kendi kriterlerim var ama mevzuata uymak durumundayım	Parseller çok küçük Minimum ölçülerli tuttumaya çalışıyorum	Yapının genel m ² dikkate alınarak orantılı dağılım yapılmalı
Sizin açınızdan mahallerin m ² değeri azami ve asgari değerleri ne olmalı	Salon 25 m ² ve üstü Çocuk odası 7 - 8 m ² yeterli Mutfak 8 - 10 m ² Banyo 5 - 6 m ²	Mekanlar arasında denge olmalı Salon 20 m ² ve üstü Banyo 3,50 m ² Salon 18 m ² ise banyonun 5 - 6 m ² olması anlamsız	Yaşanılabilir bir mekan için, Salon 30 m ² Eb. Yatak odası 15 - 16 m ² Mutfak 10 - 11 m ² Banyo 4,5 m ² - 5 m ² olmalı ama yapamıyorsunuz	Değişken olmakla birlikte, Salon 18 - 19 m ² üstü Eb. Yatak odası 13 m ² üstü Mutfak 9 m ² üstü Minimum hedeflerim bunlar
Bina maliyeti ve müteahhit kâr oranının tasarıma etkisi	Bina maliyetlerini hiç düşünmüyoruz Malzeme müteahhit ne isterse kullanıyor	Çok fazla etkiliyor Proje fiyatları düştükçe müteahhit kâr ediyor	Genelde arsa sahibi karar veriyor Talebe bağlı yaşanılır mekanlar çıkıyorsa projeyi almıyorum ama alanlar var	Minimum ekonomide bir yapı oluşturmaya çalışıyoruz
Daire büyüklükleri, 2+1, 3+1 olma durumu karar verici pozisyonu	Malsahibi ve müteahhitten gelen talep doğrultusunda belirleniyor Ben yönlendiriyorum	Çoğunlukla ben karar veriyorum Vatandaş çok ısrar ederse hayır diyorum		Ben karar veriyorum

Şekil 4.1 : Görüşme Özeti 1

	Görüşme 5	Görüşme 6	Görüşme 7	Görüşme 8
Araştırmaya konu Mesleki Tecrübe	14 yıl	3 yıl	14 yıl	2 yıl
Bir yıl içerisinde çizilen proje sayısı ve büyüklüğü	15 - 20 adet 35.000 - 40.000 m ²	10 - 15 adet 10.000 - 12.000 m ²	10 - 15 adet	20 - 30 adet 25.000 - 30.000 m ²
Projelendirme süreci	Belediye süreci hariç 10 - 15 gün	Toplamda 2,5 - 3 ay	Belediye süreci hariç 2 - 2,5 ay	Toplamda 3 ay
Uygulama yapma durumu Uygulama süreci	Hayır	Hayır Kaba inşaat 7 ay	Evet	Hayır
Uygulamaların projeye uygunluğu	Çoğunlukla değişiklik yapıyor mekan ve yapı büyümesi gibi değişiklikler	Değişiklik yapıyor Duvar - pencere - çatı değişiklikleri	Değişiklik yapıyor Duvar - pencere - çatı değişiklikleri	Değişiklik yapıyor Duvar - pencere - çatı değişiklikleri
Tasarımda ağırlıklı kararların alınması Yönetmelik - Müteahhit - Malsahibi Etkisi	%40 Yönetmelikler %40 Müteahhit %30 Mimar	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Müteahhit	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Müteahhit	En üst düzeyde etki Yönetmelikler Müteahhit
Tasarım oluştururken özgür hissetme	% 30 karar verici rol kullanıcı ve projeye göre artabilir	Hayır Yap-sat nedeni ile küçük daire talebi Satmaya yönelik daire	Hiç özgür olmama Tamamen müteahhide göre proje çizimi	Çoğunlukla hayır Müteahhide göre proje çizimi
Tasarımların özgün olması Benzerlikler	Yönetmelik ve müteahhitlerden kaynaklı çok fazla değişik tasarım yapılamamakta	Yönetmelik ve müteahhitlerden kaynaklı çok fazla değişik tasarım yapılamamakta	Yönetmeliklerden kaynaklı tüm projeler tip proje gibi birbirine benzemekte	Bazı özgün çözümler olabiliyor Projeler birbirinin aynısı
Yönetmelik değişikliklerinin projelere etkisi	Genel olarak değişiklik oluyor	Yönetmeliğin değişen maddesine bağlı olarak değişiyor	Bu hafta çizilen proje bir dahaki hafta tutmuyor İdarelere göre proje çiziliyor	Yönetmelik değiştiğinde ilçenin çehresi değişiyor Benzer yeni binalar oluşuyor
Projelerde enerji korunumu sürdürülebilirlik - fiziksel çevre koşullarının yer alma durumu	Türkiye'de en az bir 10 seneye ihtiyaç var Kullanıcıdan böyle bir talep yok	Gebze civarında bunlara hiç dikkat etmiyoruz	5 cm mantolama Enerji korunumu var mı var Tasarruflu ampul	Müteahhitlerin haberi yok Kesinlikle hiç dikkate almıyoruz
Deprem sonrasında tasarım ilkelerinde değişiklik yapılma durumu	Kolon boyutları büyüdü	Mimari tasarımı etkilemiyor Donatı sayısı değişebilir	Yönetmelik değişikliklerine uygun olarak proje çiziliyor aksi halde proje idareden onay almıyor	Deprem öncesi proje çizmedim Ancak mimarların da deprem konusunda önemli rolleri olduğunu düşünüyorum
Projelerinin emeği karşılaması	Karşılamıyor	Yok, maalesef	Mümkün değil, karşılamıyor	Maalesef hayır
Asgari oda fiyatlarından proje alabilme durumu	Çok nadir genel olarak hayır Serbest rekabetten kaynaklı	Yok Piyasada çok fazla çizim yapan eleman var İmzacılık	Yok İmzacılık	Hayır Tüm müellifler iskonto ile proje almak zorunda Emek kaybı yaşanıyor
Mahallerin m ² değerini belirleme	Standartlaşmış hazır eşyalar sığmalı	Yönetmeliklerdeki minimum ölçüler sağlamaya çalışıyoruz	Yönetmeliklerdeki minimum ölçülere göre tasarım yapıyoruz	Sanki tek bir müstahfiye çalışıyor gibi sabitledik artık Tüm müteahhitler aynı tip ettikleri beğeniyor
Sizin açınızdan mahallerin m ² değeri azami ve asgari değerleri ne olmalı	Salon 20 m ² ve üstü Banyo 5 m ² ve üstü Mutfak 8 -10 m ² Yatak odası 10 - 13 m ²	Yönetmeliklerdeki minimum ölçüler sağlamaya çalışıyoruz Daireler yaşamak için değil yap-sat için yapıyor	Azami ve asgari değerler var ama uyamıyorsunuz 80 m ² dairede 3+1 isteniyor Salon çiziyorum 10 m ² kendim de inanmıyorum salon olduğuna	Benim açından m ² kullanıcıya göre değişir ancak yaptıklarımız, Salon 20 m ² Banyo 4 m ² ve üstü Mutfak 8 -10 m ² Çocuk odası 7 m ² Yatak odası 14 m ²
Bina maliyeti ve müteahhit kâr oranının tasarıma etkisi	Çok fazla etkiliyor Kısmi bodrum talep ediliyor hafriyat almamak için ama deprem açısından sakıncalı	Müteahhit daha fazla kâr elde edeceği için daire sayısını fazla tutmak zorunda kalıyoruz	Müteahhite göre çizmiyoruz yönetmeliğe göre çiziyoruz	Tamamen etkiliyor Daire sayısını belirleyen müteahhit oluyor
Daire büyüklükleri, 2+1, 3+1 olma durumu karar verici pozisyonu	Bölgedeki satılabilirliğe göre Müteahhit talebi ve bizim önerilerimize göre	Müşterinin isteğine ve arsanın durumuna göre	Müteahhit belirliyor Sen katta 3 daire öneriyorsun müteahhit 4 istiyor mecbur yapıyorsun	En fazla oda sayısını hedeflediğim için genelde ben belirliyorum, çünkü daha fazla oda çıkmıyor

Şekil 4.2 : Görüşme Özeti 2

4.2 İçerik Analizi

İçerik analizi araştırmaya konu olan beş adet mimar, iki adet inşaat mühendisi ve bir adet yapı öğretmeninden alınan toplam 21 adet projeden rastgele seçilen 30 adet konut birimi üzerinden yapılmaktadır. Bina özellikleri, Kat özellikleri, Birim Özellikleri ve Mekan alanları olmak üzere dört ana başlık altında incelenen projelere ait değerler Şekil 4.3’de özetlenmektedir. İçerik analizinin elde edildiği otuz adet birimin analizleri Ek G’de yer almaktadır.

Mekan diyagramları, mahallerin hol veya antre + hol (gece holü) ile ilişkilendiğini göstermektedir. Mekanların tek noktadan dağıldığı örneklerde hol çekirdek görevini görmektedir. Diğer bütün mekanlara geçiş balkonlar ve bazı projelerde bulunan ebeveyn banyoları hariç, hol üzerinden gerçekleşmektedir. Balkonlara geçiş, oda, salon veya mutfaklardan sağlanmaktadır. Bazı projelerde de balkonlar aracılığıyla salon, mutfak ve yatak odaları arasında geçiş sağlanabilmektedir. Projelerin yaklaşık %30’unda antre ve holün bulunduğu çift çekirdekli mekan dizilimi görülmektedir. Bu örneklerde ana giriş antreden sağlanmakta ve mutfak ,salon, wc gibi genel kullanımı olan mekanlara antreden ulaşılmaktadır. Antreden bir kapı hole açılmakta odalar ve banyo bu holün çevresinde konumlanmaktadır. Hiçbir projede salondan odaya veya odadan odaya doğrudan geçişler bulunmamaktadır.

Projelerin plan düzeni incelendiğinde, açık mutfak düzenlemesi Ek. G.23’te yer alan proje 17-A hariç hiçbir projede tercih edilmemektedir. Bölgedeki müşteri profilinden ve işverenlerin satış stratejilerinden kaynaklanan yönlendirme nedeniyle daire brüt metrekare değeri küçük olsa dahi, açık plan düzenlemesi yapılmamaktadır. Örneğin, Ek G.3’te yer alan Proje 2-B’de birim metrekare değerine bakıldığında, salon ve mutfak metrekare değeri Şekil 4.9’da yer alan ortalama değerlerinin altında olduğu görülmektedir. Ancak, açık plan düzenlemesine gidilmemektedir.

Daire girişleri gün ışığı almayan hol veya antreye yapılmakta ve bu mekanlar yalnızca mekanlar arası geçişleri sağlayacak büyüklükte sirkülasyon alanları olarak değerlendirilmektedir.

Bina yönelimlerinde yol önemli bir etken olmaktadır. Mekan yöneliminde, yönlerden ve güneş ışığından daha çok yol ve yan bahçe ilişkilerinin dikkate alındığı görülmektedir. Yollar ön cephe olarak kabul edildiğinden çoğunlukla salon mahallerinin yol cephelerine baktığı ve bu cephelerde Fransız tipi balkonların yer aldığı görülmektedir. Tasarımlarda genel olarak yol cephelerine tuvalet ve banyo gibi küçük pencereci mekanların denk gelmemesi sağlanmakta ve bu cephelerde daha geniş camların olduğı mekanlar yer almaktadır. Odaların hepsi doğal ışık almakta ve hiçbir oda ışıklığa bakmamaktadır. Projelerde odaların direk güneş ışığı alabilmesi amacıyla; ışıklığa bakan oda yerine, oda boyutlarının ışık alan cepheye kadar uzatılıp dar, uzun olacak şekilde tasarlandığı görülmektedir. Kat alanları yönetmeliklerin izin verdiği azami ölçüde tasarlanmakta ve mekan bölümleri de oluşan kat alanına göre çözümlenmektedir. Mekan şekillendirmelerinde kat alanının şekline uyularak odaların duvarlarının dik açısı yapmasa bile olduğı gibi bırakıldığı görülmektedir.

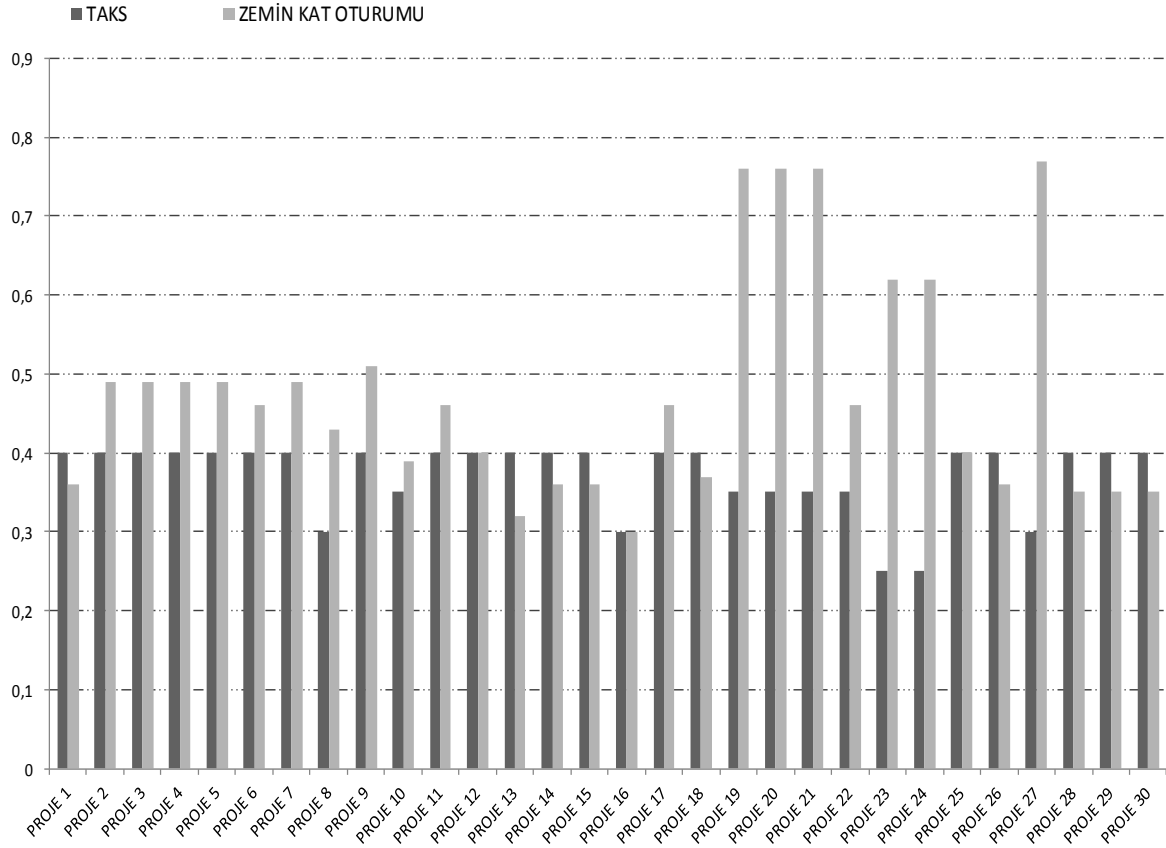
Bitişik cephelerde genellikle merdiven, banyo ve wc çözümleri yer almaktadır. Güneş ışığı almayan wc ve banyo mahallerinin hava sirkülasyonu havalandırma bacaları aracılığıyla sağlanmaktadır. Artık geçersiz olan bir önceki yönetmelik, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile revize edilen İmar Yönetmeliğine göre düzenlenen projelerde baca boyutları 45 cm x 45 cm iken, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı ile bu bacalara minimum 60 cm x 60 cm olma zorunluluğı getirilmektedir. Güneş ışığı alan banyo ve wc mahalleri ise, yine yönetmeliklerde belirtilen minimum havalandırma baca boyutları ile ilişkilendirilmekte, 45cm x 45cm veya 60cm x 60cm pencereler ile havalandırılmaktadır.

BİNA ÖZELLİKLERİ	PROJE1	PROJE2	PROJE3	PROJE4	PROJE5	PROJE6	PROJE7	PROJE8	PROJE9	PROJE10	PROJE11	PROJE12	PROJE13	PROJE14	PROJE15	PROJE16	PROJE17	PROJE18	PROJE19	PROJE20	PROJE21	PROJE22	PROJE23	PROJE24	PROJE25	PROJE26	PROJE27	PROJE28	PROJE29	PROJE30	
CEPHE SAYISI	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4	4
KAT ADEDİ	5	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	6	7	7	4	4	5	7	7	7	7	8	8	4	4	7	9	9	9	
ZEMİN KAT KULLANIMI	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	
BODURUM KAT SAYISI	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	2	2	0	0	1	3	3	3	
BODURUM KAT KULLANIMI	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	DO	
ASANSÖR	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	
NORMAL KAT ALAN ARTTIRIMI	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
BAGIMSIZ YANGIN MERDİVENİ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	1	
KAT ÖZELLİKLERİ																															
KAT ALANI	219,15	321,47	321,47	321,47	321,47	238,6	218,4	80,79	169,85	141,58	105	446,35	220,2	252,12	252,12	105,6	245,14	148,91	321	321	321	108,28	182,85	182,85	188,89	94,26	99,84	371,7	371,7	371,7	
KATTAKİ BİRİM SAYISI	2	4	4	4	4	2	2	1	2	2	1	4	2	3	3	3	1	2	1	3	3	3	1	2	2	1	1	3	3	3	
BİRİM BRÜT ALAN	9791	69,27	66,05	75,69	76,13	111,8	109,2	80,79	85	71	91	107,83	103,37	82,09	82,09	93,3	122,57	132,85	130,65	85,35	121,35	93,88	91,42	91,42	87,79	89,26	69,51	138,5	124,5	138,5	
BİRİM NET ALAN	86,1	64,38	56,38	66,77	65	98,4	64,35	52,35	55,11	52,84	83,3	94,51	86,65	71,84	69,19	82,78	98,73	120,21	87,1	65,8	79,8	92,57	72,36	71,54	77,21	80,41	68,27	108,7	97,72	108,7	
KAT YÜKSEKLİĞİ	2,95	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	3	2,92	2,97	2,97	2,9	3	2,9	3	3	2,95	3	2,8	3	3	3	3	2,9	2,9	2,8	2,8	3	3	3	3
BİRİM ÖZELLİKLERİ																															
YATAK ODASI SAYISI	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	2	3	3	2	2	2	2	3	2	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	
SALON-OTURMA ODASI SAYISI	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	
MUTFAK SAYISI	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	
BANYO SAYISI	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	
WC SAYISI	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
BALKON SAYISI	2	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	1	2	3	2	2	1	0	1	2	1	1	2	2	1	1	2	1	
MEKAN SAYISI	11	9	8	10	8	9	10	9	9	8	9	9	10	8	9	11	11	11	10	8	9	8	7	8	9	11	7	9	11	10	
MEKAN ÇEŞİTLİLİĞİ	9	7	7	8	7	7	10	9	8	8	7	6	7	7	7	7	8	8	8	7	8	6	6	7	7	8	6	8	8	7	
MEKAN ALANLARI(M2)																															
SALON	21,3	15,13	15,06	17,63	17,2	23,2	20,02	15,06	19,17	15,22	19,83	25,25	18,52	23,4	21,92	21,37	24,08	25,54	24	22	24	18,79	22,61	21,05	19,35	18,83	13,24	36	25,5	24	
MUTFAK	9,91	7,63	7,17	8,35	8,29	9,1	9,46	9,91	7,27	6,52	11,72	9,8	7,66	11,15	6,55	8,75	10	11,39	11	8	11	11,39	0	7,79	8,32	8,5	5,38	11	11,4	11	
BANYO	4,33	3,69	3,57	4,21	4,29	4,15	5,67	3,09	3,9	3,47	4,22	4,15	4,32	4,16	4,1	5,54	3,98	8,29/3,92	3,6	4,5	4	4,45	5,9	5,89	6,14	4,18	4,57	4,6/2,0	4,6	4,6	
EEBEYER YATAK ODASI	13,97	12,63	12,33	13,26	12,91	13,9	15,74	11,2	15,9	11,08	14,8	14,8	12,8	10,08	13,9	17,66	14,7	13,02	12	12	13	15,48	13,67	10,55	18,17	11,99	9,47	16,5	15,5	15,3	
YATAK ODASI	11,39	8,99	8,21	7,24	8,7	9,1	0	0	0	0	0	10,72	11,10/3,15	10,07/9,57	11,16	11	10,80/9	10,37	12,00/11	9	10	14,44	13,28	9,73	9,68	9,37/9,5	7,12	12,2	9	12,2	
OTURMA ODASI	9,1	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	9	0	

Şekil 4.3 : İçerik Analizi Tablosu.

4.2.1 Bina Özellikleri

Bina özellikleri başlığı altında Cephe Sayısı, Kat Adedi, Zemin Kat Kullanımı, Bodrum Kat Kullanımı, Asansör, Normal Kat Alan Artırımı ve Bağımsız Yangın Merdiveni mevcudiyeti incelenmektedir. Şekil 4.4' te 30 adet örneklemin TAKS ve Zemin Kat ilişkisi görülmektedir. TAKS değeri "Taban Alanı Kat Sayısı" ifadesinin kısaltmasıdır ve binanın oturum alanının parsel alanına bölümü sonucu oluşan değerdir. Bu değer, inşaat ruhsatı alınabilmesi için gerekli evraklarda yer alan imar durumunda belirtilmektedir. Tabloda, bu değer ilgili kurumlar tarafından 0.25 ile 0.40 arasında belirlendiği görülmektedir. İncelenen projelerde, taban alanı oturumunun azami düzeyde tutulduğu anlaşılmaktadır. Onsekiz adet örnekleme zemin kat oturumunun TAKS değerini aştığı görülmektedir. Bunun nedeni, 8 Eylül 2013 günü yayımlanan, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" Madde-8 de yer alan taban alanı tanımına göre "...yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar... taban alanına dahil edilmez." ibaresi kapsamında merdiven ve asansör m² değerlerinin taban oturumuna eklenmesidir. Altı adet projede de bu değer müsaade edilen sınırın çok daha üst seviyelerinde yer aldığı, yine Şekil 4.4' te yer alan grafikte ifade edilmektedir. Zemin kat oturumu ile TAKS değerinin çok farklılaştığı parseller Çayırova Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Ticari imarlı parsellerdir. Burada, Kocaeli Büyükşehir Meclisi kararına istinaden, zemin kat ticari fonksiyona ayrılmak koşuluyla yan ve arka bahçe mesafe aranmaması ve bu alanların TAKS alanına dahil edilmemesi etkili olmaktadır (EK E). Mimarlar, tasarımlarında zemin kat oturumunu yönetmeliklerde ve plan notlarında izin verilen en üst sınıra kadar genişletmektedirler.



Şekil 4.4 : Taks-Zemin Kat Oturumu Grafiği.

Cephe sayısı, binaların bitişik veya ayırık nizamda olma durumlarını belirlemektedir. 4 cephesi olan binalar ayırık nizam, 4 sayısından az cephesi olan binalar bitişik nizam olarak tasarlanmaktadır. 19 bina ayırık nizam iken, 11 bina bitişik nizamlıdır. Burada parsel küçüklükleri ve m² değeri önem taşımaktadır. Bazı parseller ayırık nizam yapılaşma koşullarını sağlayamayacak durumda olduğundan, bazı parsellerde ise arsa sahiplerinin birbirlerine noter aracılığı ile muvafakatname düzenlemesi koşuluyla bitişik nizam bina yapıldığı görülmektedir.

Bina kat adetleri, bodrum katlar ile birlikte 9 kat ile 3 kat arasında değişmektedir. İmar durumunda belirtilen kat adedine bodrum kat dahil edilmemektedir. Örneğin, İmar durumunda kat adedinin 4 olarak belirtilmesi, zemin kat ve 3 normal kat olarak değerlendirilmekte, bodrum katlar bu sınırlandırmaya tabi tutulmamaktadır. İncelenen projelerde yol seviyesi üstünde yer alan katlar azami 6 ile asgari 3 arasında değişmektedir. Yani, 9 katlı binalarda 3 kat bodrum bulunmakta ve yol seviyesi üstü kat sayısı 6 olmaktadır. Bodrum kat sayısında bir sınırlama bulunmamakla birlikte maliyet açısından bodrum tercih edilmemekte ve bazı 3 ve 4 katlı binalarda bodrum

olmadığı görülmektedir. Bodrum kat kullanımları daire, otopark ve işyeri deposu olarak değişmektedir. İlgili yönetmelik ve plan notu 1.bodrum kata yapı kullanım izni (iskan) vermekte ancak diğer bodrum katlar bağımsız olarak iskan edilememektedir. Bu yüzden kot farkı dolayısıyla açığa çıkan 1.bodrum katların daire olarak değerlendirildiği eğilimi görülmektedir. Şekil 4.3’de yer alan kodlamalarda “D” daire, “DO”, Daire + Otopark, “İD”, İşyeri Deposu, “O”, Otopark anlamına gelmektedir. İncelenen projelerde kat adedinin imar durumunda belirtildiği üzere azami düzeyde uygulandığı görülmektedir. Şekil 4.5’te yer alan kat yükseklikleri de bu nedenle çok farklılık göstermemektedir. Mimarlar belirli bir kat yüksekliğinde projelerini gerçekleştirerek mümkün olduğunca fazla kat ve daire adedine ulaşmaktadırlar. Bu nedenle dairelerin yüksek olması tercih edilmemektedir.

Asansör yapılması zorunluluğu hakkında Gebze Belediyesi Plan notlarında, “6.2.52. *Zemin kata bağlı piyes olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan konut amaçlı yapılarda, bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.*”maddesi bulunmaktadır. İçerik analizinde, 3 katlı binalarda asansör olmadığı, 4 katlı binalardan yalnızca bir tanesinde asansör bulunduğu, bazı 5 katlı binalarda da bodrum kat bağımsız olarak iskan edilmediği için asansör olmadığı belirlenmektedir. Kat adedi 5 ve üzeri olan binalarda asansör, yönetmelik maddesi uyarınca yapılmaktadır. Yönetmelikte zorunluluk olmadığı durumlarda asansör yapılması tercih edilmemektedir. Mimarların bu konuda talepleri veya yaptırımları olmamaktadır. Yasal mevzuata uygun olarak minimum maliyette yapılar oluşmaktadır.

Normal katta alan artırımını 30 örneklemin 29’unda görülmektedir. Normal kat alan artırımları açık çıkma (balkon) veya kapalı çıkma şeklinde yapılmaktadır. Mimarlar tasarımlarında normal katlarda binaları büyütmede ve bazı projelerde bu büyüme dolayısıyla daire sayısını artırmaktadırlar. Normal katlarda ilgili yasal mevzuata uygun olarak alan kullanımının maksimum düzeyde tutulduğu belirlenmektedir. Çekme mesafelerine göre kapalı çıkma yapılabilen alanlarda, tüm projelerde kapalı çıkma yapıldığı görülmektedir. Mimarlar projelerinde kat alanlarında azami m² kullanımını hedeflemektedirler. Yönetmeliklerin izin verdiği ölçüde binalar maksimum alan kullanımı ile tasarlanmakta ve nitelikten çok nicel değerler ön plana

alınmaktadır. Projelerde m² değeri azami olmasına rağmen mekan çeşitliliğine ve cephe tasarımlarına aynı oranda önem verilmediği ve maliyeti asgari düzeyde tutacak düzenlemelerin yapıldığı belirlenmektedir.

Bağımsız yangın merdiveninin yine yönetmelik zorunluluğu bulunan bodrum katlar hariç 6 kat ve üzeri olan projelerde yapıldığı görülmektedir. 3, 4 ve 5 katlı hiçbir yapıda bağımsız yangın merdiveni yer almamaktadır. Bu açıdan asansör ve bağımsız yangın merdiveni ek maliyet olarak değerlendirilmekte ve tercih sebebi olmamaktadır. Mimarlar tasarımlarında maliyeti arttıracak konularda yönetmelik sınırları içerisinde kalmayı tercih etmektedirler.

4.2.2 Kat özellikleri

Kat Özellikleri başlığı altında incelenen projelerdeki normal katlara ait Kat Alanı, Kattaki Birim Sayısı, Birim Brüt Alanları, Birim Net Alanları ve Kat yüksekliği değerleri incelenmektedir.

Kat Alanları, projelerdeki normal kat m² değerini yansıtmaktadır. Bu değer katta bulunan merdiven, yangın merdiveni, asansör, kat holü gibi ortak alanları da kapsamaktadır. İncelenen projelerdeki kat alanı değeri 80.79 m² ile 446.35 m² değeri arasında değişmektedir. Kattaki birim sayısı 1 olan 7 adet örneklem bulunmaktadır. Katta 1 birim için en yüksek değer 148.91 m² iken, en küçük değer 80.79 m²'dir. Katta 2 adet birim olan örneklem sayısı 10'dur. Katta 2 birim için en küçük değer 141.58 m² iken en büyük değer 238.6 m² dir. Katta 3 birim için 8 adet örneklem bulunmaktadır. Katta 3 adet birim için 252.12 m² en küçük değer, 371.70 m² ise en büyük değerdir. Katta 4 adet birim olan örneklem sayısı 5 adettir ve en küçük değer 321.47 m², en büyük değer 446.35 m² dir.

KAT ÖZELLİKLERİ	ORTALAMA	EN BÜYÜK DEĞER	EN KÜÇÜK DEĞER
BİRİM BRÜT ALAN	97,34	138,5	66,05
BİRİM NET ALAN	79,31	120,21	52,35
KAT YÜKSEKLİĞİ	2,94	3	2,8

Şekil 4.5 : Kat Özellikleri.

Birim Brüt Alan değerleri Kat Alanı değerinden ortak alanların çıkarılması sonucu birimin kapladığı alanı göstermektedir. Bu değere ortak alanlar, ana merdiven,

asansör ve kat holleri dahil edilmemektedir. Birim brüt alanları ortalaması 97.34 m² ve en büyük değer 138.5 m², en küçük değer ise 66.05 m²'dir. Kattaki birim sayıları değişmekle birlikte, daire tasarımlarının 2+1 veya 3+1 olarak yapıldığı görülmekte, 1+1 daireler tercih edilmemektedir. Birim brüt alan en küçük değeri olan ve Ek G.3'te yer alan Proje 2-B'de 66.05 m² brüt alanı olan daire 2+1 şeklinde tasarlanmakta ve bu dairede banyo mahalinden bağımsız ayrı wc mahali de bulunmaktadır. Tasarımcı 1+1 daire tasarlamamak amacıyla yönetmeliğin izin verdiği minimum mekan büyüklüklerine kadar inmektedir. Birim alanı 93.30 M² olan ve Ek G.16'da yer alan Proje 12 – A'da incelenen birim de 2+1 olarak tasarlanmaktadır. Kat alanı arttığında kattaki daire sayısının da arttığı görülmekte ve daire brüt alanları belirli bir sınırdan tutulmaktadır.

Birim Net Alan değeri birimlerde yer alan kapalı mahallerin m² değerlerinin toplamıdır. Bu değer kullanım alanını ifade etmektedir. Duvarlar, balkonlar, teraslar, depo ve eklentilerin kapladığı alanlar bu değer dışında kalmaktadır. Birim net alan ortalaması 79.31 m² ve en büyük değer 120.21 m², en küçük değer ise 52.35 m² dir.

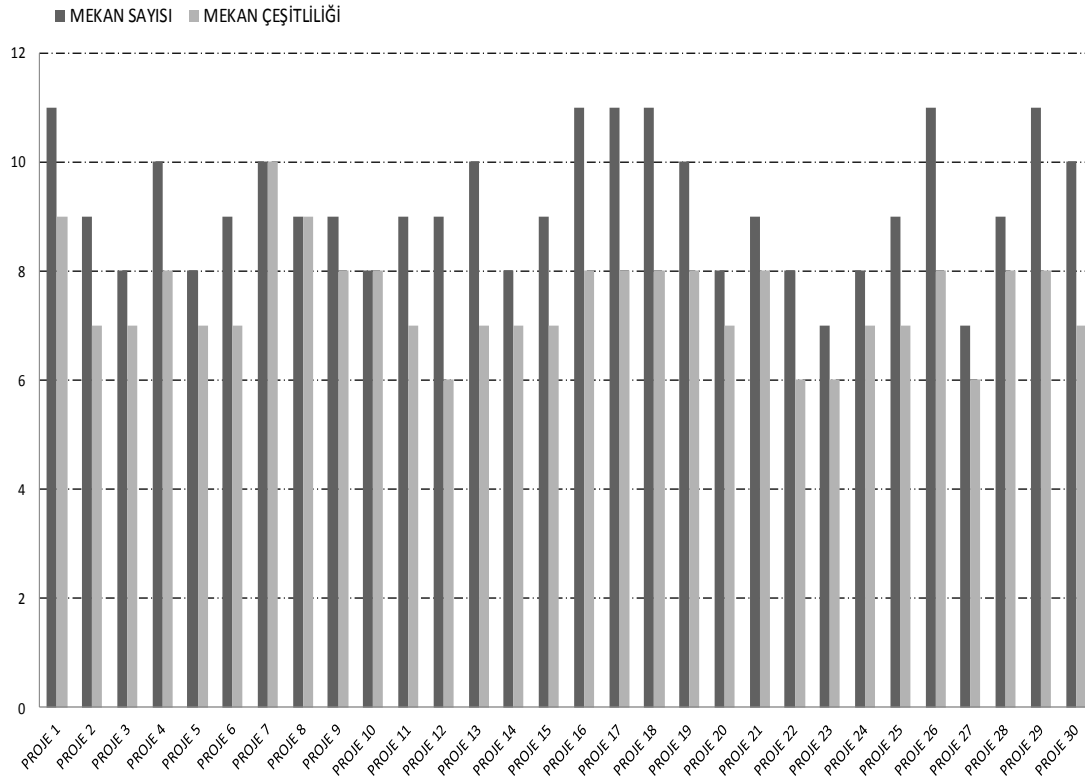
Kat yüksekliği değeri, kat döşeme kotundan bir üst kat döşeme kotuna kadar olan yükseklik değerini ifade etmektedir. Bu değere döşeme kalınlığı dahildir. İncelenen projelerde kat yüksekliği değeri 2.80 m ile 3.00 m arasında değişmektedir. Kat yüksekliği değeri mimarlar tarafından belirli aralıklarda tutulmaktadır. İmar durumlarında belirtilen "h", yani bina yüksekliği değeri sınırlandırması kat yüksekliği değerinin belirli bir oranda kalmasına neden olmaktadır.

4.2.3 Birim özellikleri

Birim Özellikleri başlığı altında, konutlarda bulunan mekanların sayısı ve çeşitliliği incelenmektedir. Yatak odası, salon – oturma odası, mutfak, banyo, wc, ve balkon sayısı ve birimlerde yer alıp almadığı bu bölümde incelenmektedir. Mekan sayısı, birimde bulunan tüm mekanların toplam sayısını ifade etmektedir. Mekan çeşitliliği ise farklı özellik gösteren mekanların toplam sayısını ifade etmektedir. Mekan sayısında her mekan 1 değer olarak kabul edilirken, mekan çeşitliliğinde farklı her mekan 1 değer olarak kabul edilmektedir. Aynı mekanlardan 2 adet mevcut ise bu değer yine 1 olarak kalmaktadır. Örnek olarak, 2 yatak odası, 2 salon, 1 mutfak ve 1

banyosu bulunan bir mekanda Mekan Sayısı; $2+2+1+1 = 6$ olarak hesaplanırken, Mekan Çeşitliliği $1+1+1+1 = 4$ olarak hesaplanmaktadır. 2 adet salon aynı özellikleri gösterdiği için 1 kabul edilmekte ve yine 2 adet yatak odası aynı özellikleri gösterdiği için yine 1 olarak kabul edilmektedir.

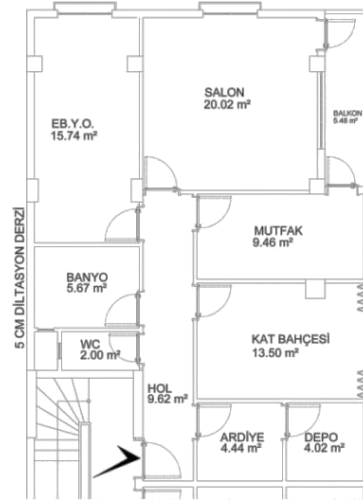
İncelenen projelerde mekan sayısı 6 ile 11 arasında değişiklik göstermektedir. Bu mekanlar salon, oturma odası, mutfak, yatak odası, ebeveyn yatak odası, antre, koridor, banyo, wc, balkon, ebeveyn banyosu, kat bahçesi, depo, ön depo, kapalı balkon olarak çeşitlilik göstermektedir. Mekan Çeşitliliği 6 ile 10 arasında çeşitlilik göstermektedir. İncelenen projelerde mekan sayısı ile mekan çeşitliliği arasında doğru orantılı bir ilişki gözlenmemektedir (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 : Mekan Sayısı-Mekan Çeşitliliği Grafiği.

KAKS, Kat Alanları Kat Sayısı, kat alanları toplamının parsel alanına bölünmesi sonucu elde edilen değerdir ve imar durumunda belirtilmektedir. Mekan çeşitliliğini artıran depo, ön depo, kapalı balkon ve kat bahçesi Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde KAKS (emsal) hesabına dahil edilmeyen alanlar olarak tanımlanmaktadır. Yani bu mekanlar kat alanındaki m² kullanımına dahil edilmemekte veya kat alanının belirli bir oranında m² değerinden düşülmektedirler.

Bu nedenle, tasarımcılar kat alanında m² artışı yapmak üzere depo, ön depo ve kat bahçesini tasarımlarına eklemektedirler. Yönetmeliklerde sürekli yapılan değişiklikler sonucu bu ve benzeri yeni mahaller oluşmakta ve tasarımlar nitelikten ziyade, emsal hesabı düşünülerek, m² değeri üzerinden yapılmaktadır. Ancak bazı projelerde depo, kat bahçesi gibi emsale tabi olmayan alanlar maksimum düzeyde tutulmaktadır. Bu yaklaşım ile kat alanı artmakta ve iskan alımı sonrasında depoların, kapalı balkonların odaya çevrilebilecek şekilde tasarlandığı görülmektedir. Mimarlar yönetmelik sınırları içerisinde azami m² sağlamak amacıyla tasarım ilkelerini bu yönde dönüştürmektedirler. Proje 4-A incelendiğinde (Şekil 4.7) ardiye, depo ve kat bahçesinin haricinde projenin 1+1 olarak tasarlandığı görülmektedir. Tip İmar Yönetmeliği'ne göre 4.00 m² 'ye kadar depo ve kat brüt alanının %20 sini geçmeyen kat bahçesi emsale tabi alandan düşülmekte ve dolayısıyla bu alanlar m² hesabına dahil edilmemektedir. Belirtilen alanların oda olarak tasarlanması halinde emsale tabi inşaat alanı aşılmaktadır ve dolayısıyla kat alanı küçültülmelidir. Mimar bu hususta kat alanını büyük tutabilmek amacıyla tasarımında tercihini depo ve ardiyeden yana kullanmaktadır.



Şekil 4.7 : Proje 4-A Planı.

4.2.4 Mekan alanları

İncelenen 30 adet konut projesinde yer alan en küçük ve en büyük mekan alanları Şekil 4.8'da yer almaktadır. Tercih edilen en büyük salon 36 m² iken en küçük değer 13.24 m² dir. En büyük mutfak 11.72 m² iken, en küçük değer 5.38 m², en büyük banyo 6.14 m² iken en küçük değer 3.09 m², en büyük ebeveyn yatak odası 18.17 m² iken en küçük değer 9.47 m² dir. En büyük yatak odası 14.44 m² iken en küçük değer

7.12 m², oturma odası için en büyük değer 17 m² iken en küçük değer 9 m² olmaktadır.

MEKAN ALANLARI(M2)	EN BÜYÜK DEĞER	EN KÜÇÜK DEĞER
SALON	36	13,24
MUTFAK	11,72	5,38
BANYO	6,14	3,09
EBEVEYN YATAK ODASI	18,17	9,47
YATAK ODASI	14,44	7,12
OTURMA ODASI	17	9

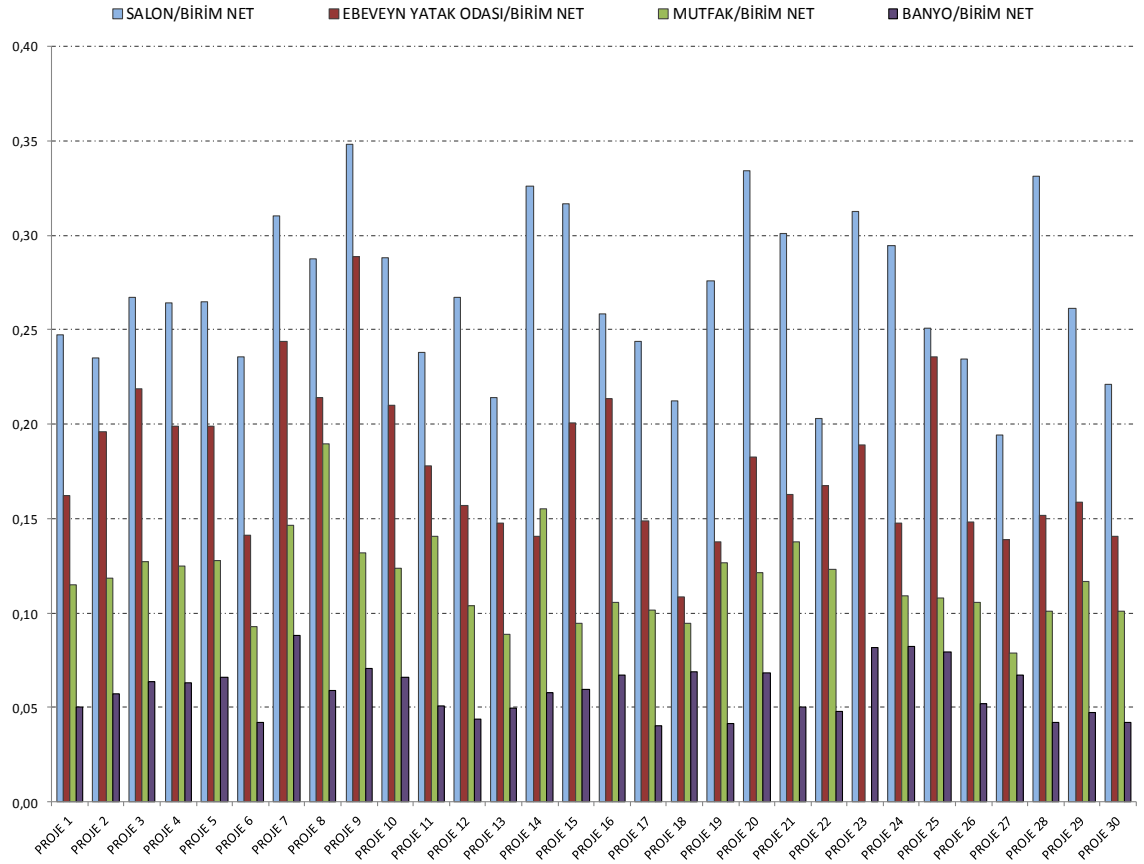
Şekil 4.8 : Mekan Alanları.

İncelenen projelerde mekanların ortalama m² değerleri alınmaktadır. Ortalama değerler salon için 20.94 m², mutfak için 8.85 m², banyo için 4.54 m² ve ebeveyn yatak odası için 13.61 m² olmaktadır. Salon değerleri ortalamaya göre %21.43, mutfak değerleri %27.24, banyo değerleri %22.63, ebeveyn yatak odası değerleri %15.76 farklılık göstermektedir (Şekil 4.9).

	ORTALAMA
SALON	20,94
MUTFAK	8,85
BANYO	4,54
EBEVEYN YATAK ODASI	13,61

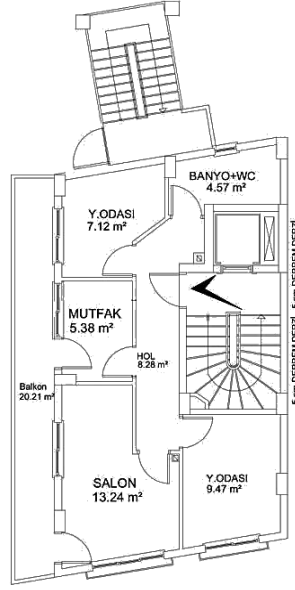
Şekil 4.9 : Ortalama M² Alanları.

Mekan alanlarının birim net alanına göre kapladığı alanlar yüzdesel olarak Şekil 4.10'da görülmektedir. Tabloda yer alan oranlara göre salon net alanda en yüksek m²'ye sahip iken; sırasıyla, ebeveyn yatak odası, mutfak ve banyo gelmektedir. Şekil 4.10'da yer alan grafik incelendiğinde banyo m² değerinin %4 ile %9 arasında değiştiği görülmektedir. Salon m² değeri %35 ile %19, mutfak m² değeri %19 ile %8 (açık mutfak hariç), ebeveyn yatak odası değeri %29 ile %11 arasında değişiklik göstermektedir. Mekan büyüklüklerinin hiyerarşik ilişkisinin genel olarak bozulmadığı söylenebilir. Mimarların yaklaşımlarının mekan alanlarını belirli seviyelerde tutarak oda sayılarını artırmak üzerine olduğu, en azından her dairede ayrı mutfak ve wc bulunması amacıyla mekan alanlarını minimum düzeye indirdikleri söylenebilir.



Şekil 4.10 : Mekan Alanı-Birim Net Alan Grafiği

Proje 20-A (Şekil 4.11) incelendiğinde tüm mekanları birbirinden ayırmak amacıyla hol alanının artırıldığı ve salon ve yatak odası alanının hole ayrıldığı görülmektedir. Birim net alanı 68.27 m² olan bu projede tasarım 2+1 olacak şekilde minimum ölçülerde gerçekleştirilmektedir. Salon m² değeri 13.24 m² yeterli bulunmakta, oda m² değerleri asgari düzeyde tutulmakta ve banyoya geçişi sağlamak amacıyla odanın formu değiştirilmektedir. Ancak 13.24 m² salon değerinin yanında 20.21 m² balkon tasarlandığı görülmektedir.



Şekil 4.11 : Proje 20-A Planı.

4.3 Bulgular ve Değerlendirme

Genel bir çerçeve içerisinde görüşme ile içerik analizi değerlendirildiğinde, elde edilen bulgular bu bölümde derlenmektedir.

Yasal mevzuatlar ve yönetmelikler, tasarımdaki ağırlıklı kararların alınmasında en üst düzeyde etkili olmaktadır. Yönetmelik değişikliklerinin proje sürecini bütün olarak etkilediği görülmektedir.

Projelerde yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde azami alan kullanımı sağlandığı görülmektedir. Mimarlar yapıları tasarlarken zemin kat oturumunu en üst düzeyde gerçekleştirmekte ve üst katlarda alan artırımını yapmaktadırlar. Projelerde emsal hesabına dahil olmayan alanlar tasarlanmakta ve kat alanı artırılmaktadır. Bu açıdan, mekan sayısı artarken mekan çeşitliliği de azami düzeyde depo, kapalı balkon ve kat bahçesi gibi mekanlar yönünde artmaktadır. Bu yaklaşım ile iskan sonrasında bu alanların odaya dönüştürüleceği hesaplanmaktadır.

Parsel boyutlarının küçük olması nedeniyle birçok parselde ayrık nizam yapı oluşturulamamakta ve binaların bitişik nizam olarak düzenlendiği görülmektedir. Genel olarak bitişik nizam yapılaşmada ıslak hacimler ve merdiven alanı bitişik

tarafıta düzenlenmekte ve ışıklık tercih edilmemektedir. Tüm odaların doğal ışık alması sağlanmaktadır.

Projelerde genel olarak mekanlar arası niceliksel bir hiyerarşı görülmektedir. Mekanlar büyükten küçüğe, salon, ebeveyn yatak odası, mutfak ve banyo olarak sıralanmaktadır. Mekanların ortalama değerleri salon için 20,94 m², ebeveyn yatak odası için 13.61 m², mutfak için 8.85 m², banyo için 4.54 m² olmaktadır. Mimarların, mekan alanlarını belirlerken, parsel boyutları, müteahhit talepleri gibi nedenlerden dolayı yönetmeliklerin izin verdiği asgari d zeyeyle yakın tasarım yaptığı görülmektedir.

Mevzuatın bina yüksekliği ve kat adedini sınırlandırmasından dolayı kat yükseklikleri yönetmeliğin izin verdiği şekilde en fazla kat oluşturacak şekilde 2.80 m ile 3.00 m arasında düzenlenmekte ve standartlaştırılmaktadır.

Enerji korunumu, sürdürülebilirlik gibi kavramların projelerde yer almadığı görülmektedir. Bölgede böyle bir talep de bulunmamaktadır.

Projeler mevzuattaki sınırlandırmalar, müteahhit ve mal sahibi talepleri dolayısıyla birbirine benzemekte ve özgün projeler oluşmamaktadır.

Bina maliyetleri asgari düzeyde tutulmakta, ebeveyn banyosu ve mevzuatta zorunluluk yoksa asansör ve yangın merdiveninin projelerde yer almadığı görülmektedir.

Mimarlar, projeleri TMMOB'nin belirlediği asgari proje bedelinin altında almaktadırlar. Mimarlar proje tasarım ve çizimlerini hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedirler. Projelerde nitelik arayışı oluşmamakta, özellikle cephe tasarım ve malzeme seçimleri standartlaşmaktadır.

Kat alanının artması, dairelerin büyümesinden çok kattaki birim sayısının artmasına neden olmakta ve bu nedenle daire m² değerleri belirli aralıklarda kalmaktadır. Daire brüt alan ortalama değeri 97,34 m² , en büyük değer 138,5 m² en küçük değer 66,05 m² olmaktadır.

5. SONUÇLAR

Yasal mevzuatın sınırlarının çok geniş olması, yapıya ait hemen hemen tüm sınırları belirlemesi ve standartlaştırması, mimarların tasarımdaki üretkenliğini azaltmaktadır. Mimarlar mesleki açıdan kendilerini geliştirmek yerine, yasal mevzuatı sürekli takip etmek durumunda kalmaktadırlar. İlgili mevzuatın sürekli değişmesi hem idarelerin hem de mimarların iş yükünü artırmakta ve karışıklığa yol açmaktadır.

Mimarların haricinde teknikerlerin, mühendislerin ve diğer şahısların da mimari proje işi almaları, meslekte mimar olmadan, mesleki eğitim olmadan da proje işinin yapılabilmesi mimarlık mesleğini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu açıdan, mimar kimliği, her zaman olmasa da, yetki kullanamayan, sadece inşaat ruhsatı almak için proje hazırlayan bir kimliğe dönüşebilmektedir. Yasal mevzuatta bir belirsizlik olduğu durumlarda bile mimarın hiçbir şekilde yaptırım gücü bulunmamakta ve mimarlar ilgili kurumlardan gelecek onayı beklemek durumunda kalmaktadırlar. Serbest piyasa koşulları, mimarların nitelikli proje üretmek yerine, hızlı ve seri proje üretimini seçmelerine neden olmaktadır. Bu açıdan, projelerde detaylandırma yapılamamakta, üretilen yapılarda da benzer cephe tasarımları ve malzeme kullanımları oluşmaktadır.

Müteahhit ve malsahipleri arasında yapılan anlaşmalar mimarların tasarımı kaç daire üzerine ve nasıl şekillendireceğini belirlemektedir. Yapılan sözleşmelere göre projeler hazırlanmakta ve mimarların tasarımdaki etkinlikleri azalmaktadır. Mimari tasarımdan beklenen, tasarımın bir an önce satılabilir bir ürün halini almasıdır. Özellikle düşük ve orta gelir grubuna yönelik yapılan projelerde nitelik arayışı olmamasının nedeni, bu projelerden elde edilecek kâr oranının düşük olmasıdır. Malsahipleri de bu açıdan seçici olamamakta, benzer projelerin olduğu bir yığın arasından konutlarını seçmektedirler.

Mimarların tasarım sürecindeki etkinliğinin ve karar verici rolünün artması için yasal mevzuatın bu açıdan yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Çoğulcu bir tasarım

ortamı oluşturabilmek adına, mimarlar daha çok yetki kullanabilmeli ve serbest piyasa koşullarında faaliyet gösterebilmeleri için meslek odalarının belirlediği en az bedel tarifesine uygun olarak proje ücretlerinin denetlenmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Akpınar, İ.Y. ve Aysev, E.,** (2011). “*Küreselleşen İstanbul’da bir Sosyal Aktör Olarak Mimarın Rolü*” Mimarlık Dergisi, TMMOB Yayını, Ankara, Kış 2011, ISSN. 1300-4212.
- Arslan, İ.** (2007). *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya.
- Balamir, M. ve Sucuoğlu, H.** (1998). “*3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Yönetmeliklerinin Yeni Bir Yapı Kontrol Sistemi Ve Afetlere Karşı Dayanıklılığı Sağlayacak Önlemleri İçermek Üzere Revizyonu Araştırması Müşavirlik Hizmetleri*” hakkında ön rapor, ODTÜ Deprem Mühendisliği Araştırma Merkezi, Ankara.
- Bilgin, İ.** (1992). *Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi*, YTÜ Mimarlık Fakültesi Eğitim ve Kültür Derneği Yayınları, İstanbul.
- Blumenfeld, H.** (1944), “A Neglected Factor in Estimating Housing Demand”, *The Journal of Land & Public Utility Economics*, Vol.20, No.3.
- Bozdoğan, S. ve Kasaba, R.** (1998). *Türkiye’de Modernleşme ve Ulusal Kimlik*, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Durkaya, M.** (2002), “*Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Es, M.** (2004), *Çarpık Kentleşme ve Gebze*, Kocaeli, <http://www.yerelsiyaset.com/pdf/agustos2008/13.pdf> (alındığı tarih: 30.04.2015)
- Eke, F.,** (2012) *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, ISSN 1300 – 7319, Sayı 53
- Eke, F.** (2012), “Türkiye'nin Bölge Planlama Deneyimleri”, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı: 3-4.
- Frank K. A. ve Howard, T., V., S.** (2010), *Design Through Dialogue*, John Wiley & Sons Ltd, Italy.
- Gökmen, G.P.** (2011). “*Türkiye’de Apartmanlaşma Süreci ve Konut Kültürü*”, TMMOB Mimarlar Odası Adana Şubesi Yayını, Eylül 2011, Sayı: 5.
- Kahraman, İ.** (2014), “*Gebze, Darıca, Dilovası, Çayırova Ansiklopedisi*”, Kültür Bakanlığı ve Belgesel Yayıncılık, Kocaeli.
- Karahan, E. E.,** (2008), “*Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model*”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Bilimleri Programı, İstanbul.
- Kongar, E.** (1998). “*Kalkınma Ve Gelişme Stratejilerinde Kültür Politikalarının Yeri:Türkiye Örneği*”, Kültür Girişimi Kültür Politikaları Uluslararası Sempozyumu, İstanbul.

- Kömürlü, R.** (2006). *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı, İstanbul.
- Lynch, K.** (1960). *The Image of The City*, Massachusetts Institute of Technology & Harvard College, USA
- MARKA**, (2013). Doğu Marmara Kalkınma Ajansı, Doğu Marmara Bölgesi İlçe Durum Raporları Serisi, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Durum Raporu.
- Martin, P.** (1966). “Aggregate Housing Demand: Test Model, Southern California”, *Land Economics*, Vol.42, No.4.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E.** (2009). *Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama*, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 10, sf.21-46.
- Piotrowski, M., C.,** (2011). *Problem Solving and Critical Thinking for Designers*, FASID, IIDA, John Wiley & Sons. Inc., Hoboken, New Jersey.
- Tanyeli, U.** (2004). *İstanbul 1900-2000 Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak*, Akın Nalça Kitapları 2, İstanbul.
- Tekeli, İ.** (2012). *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı** (2015). 1.-10. Kalkınma Planları, <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/KalkinmaPlanlari.aspx>
- Tunbul, Mete** (1991) Türkiye’de Bölgesel Planlama Çalışmaları, DPT Kalkınmada Öncelikli Daire Başkanlığı, Ankara, DPT Yayınları
- TÜİK** (2015). T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr.
- Yener, Z. ve Arapkirlioğlu, K.** (1996). “Avrupa Kentsel Şartı” çevirisi, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara. Council of Europe, www.coe.int.
- Url-1** < <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634-20130425.pdf>>, alındığı tarih: 30.04.2015.
- Url-2** <<http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/banner/banner119.pdf>>, alındığı tarih : 30.04.2015.
- Url-3** <http://dogumarmarabolgeplani.gov.tr/pdfs/KocaeliIlceleriDurumRaporu_2014-02-05.pdf>,alındığı tarih: 30.04.2015.
- Url-4** <http://dogumarmarabolgeplani.gov.tr/pdfs/KocaeliIlceleriDurumRaporu_2014-02-05.pdf>,alındığı tarih: 30.04.2015.
- Url-5** <https://www.gebze.bel.tr/tr/modul/albumyonetimi/albumdetay.aspx?k_id=13> , alındığı tarih: 20.05.2015.
- Url-6** <http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=180>, alındığı tarih: 20.05.2015.
- Url-7** <<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/93/994.pdf>>, alındığı tarih: 20.04.2015.
- Url-8** <http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/2703131128_6785sayiliimarakanunuilkdurumu.pdf>, alındığı tarih: 20.04.2015.
- Url-9** <<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/4/295/4172.pdf>>, alındığı tarih: 20.04.2015.

- Url-10** <http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=33>, alındığı tarih: 20.04.2015.
- Url-11** <<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4877&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-12** <<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4877&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-13** <http://www.kocaeli.bel.tr/icerik/01_01_2010-itibari-ile-yururluge-giren-kbb-imar-yonetmeligi-/2454/18169>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-14** <<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/09/20130908-1.htm>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-15** <<http://www.csb.gov.tr/turkce/index.php?Sayfa=haberdetay&Id=13299>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-16** <<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4883&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-17** <<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=3.5.200712937&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-18** <<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4886&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-19** <<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/01/20070131-7.htm>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-20** <http://webgis.gebze.bel.tr/imardurumu/PlanNotu/GEBZE_KOCAEL%C4%B0_R%C4%B0P.doc>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-21** <http://mevzuat.meb.gov.tr/html/27787_0.html>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-22** <<http://www.haberler.com/muteahhit-sayisi-1-ayda-5-bin-262-kisi-artti-6706742-haberi/>>, alındığı tarih: 06.04.2015.
- Url-23** <<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/02/20050223-6.htm>>, alındığı tarih: 06.04.2015.

EKLER

EK A : Çayirova Belediyesi Ruhsat İçin Gerekli Evraklar Listesi

EK B : Darıca Belediyesi Büyükşehir Görüş Yazısı

EK C : Çayirova Belediyesi Büyükşehir Görüş Yazısı

EK D : Müteahhit-Mal Sahibi Daire Paylaşım Krokisi

EK E : Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

EK F : Görüşme Soruları

EK F.1: Görüşme Cevapları 1

EK F.2: Görüşme Cevapları 2

EK F.3: Görüşme Cevapları 3

EK F.4: Görüşme Cevapları 4

EK F.5: Görüşme Cevapları 5

EK G.1: Proje 1-A

EK G.2: Proje 2-A

EK G.3: Proje 2-B

EK G.4: Proje 2-C

EK G.5: Proje 2-D

EK G.6: Proje 3-A

EK G.7: Proje 4-A

EK G.8: Proje 5-A

EK G.9: Proje 6-A

EK G.10: Proje 7-A

EK G.11: Proje 8-A

EK G.12: Proje 9-A

EK G.13: Proje 10-A

EK G.14: Proje 11-A

EK G.15: Proje 11-B

EK G.16: Proje 12-A

EK G.17: Proje 13-A

EK G.18: Proje 14-A

EK G.19: Proje 15-A

EK G.20: Proje 15-B

EK G.21: Proje 15-C

EK G.22: Proje 16-A

EK G.23: Proje 17-A

EK G.24: Proje 17-B

EK G.25: Proje 18-A

EK G.26: Proje 19-A

EK G.27: Proje 20-A

EK G.28: Proje 21-A

EK G.29: Proje 21-B

EK F.30: Proje 21-C

ÇAYIROVA BELEDİYESİ YAPI RUHSATI TAKİP FORMU (2014)			
RUHSAT BAŞVURUSUNA ESAS BİLGİLER			
YAPI SAHİBİ			
PAFTA/ADA/PARSEL			
YAPININ ADRESİ			
YAPI RUHSATI EVRAKLARI	KONTROL	AÇIKLAMALAR	Ruhsatın verilmiş amacı
1 RUHSAT BAŞVURU DİLEKÇESİ		Başvuru talebi açıkça belirtilmeli	Alanı (M2)
2 CD (Mimarî ve statik proje)		Autocad dwg formatında	
3 YAPI SAHİBİNİN KİMLİK FOTOKOPİSİ			
4 TAPU		Hissedar varsa muvaffakatname	
5 TAPU SİCİL KAYDI		Tapu Sicil Müdürlüğünden	
6 İMAR DURUMU		Son 1 yıl içinde alınmış olmalı	
7 PLANKOTE		Belediye Harita servisi Onaylı	
8 VİZE KROKİSİ			
9 ARSA APLİKASYON KROKİSİ			
10 PLAN ÖRNEĞİ (ÇAP)			
11 YAPI APLİKASYON PROJESİ		Harita Mühendisi Onaylı	
12 KANAL DURUM BELGESİ		İSÜ	
13 YANGIN TESİSAT RAPORU		Yapı sah., Mak. Müh. Yapı den.onaylı	
14 KÜBAJ HESABI		İlgili mimar yada inş.müh.onaylı	
15 PROJE MÜELLİFLERİ BÜYÜKŞEHİR KAYITLARI		2014 Yılı	
16 PROJE MÜELLİFLERİ TAAHHÜTNAMELERİ		Mim., Sta.Mek., Elk.,Jeofizik, Jeoloji	
17 MİMARİ PROJE		4 TAKIM	
18 STATİK PROJE (ÇELİK+B.ARME)		4'ER TAKIM	
19 STATİK HESAPLAR		2 TAKIM	
20 SİHHİ TESİSAT/İSİTMA TESİSAT PROJESİ		4 TAKIM	
21 YANGIN TESİSAT PROJESİ		4 TAKIM	
22 ELEKTRİK PROJE		Resmî gazetedeki yayımlanan geneliğe göre sadece SEDAŞ ve Yapı Denetimine onaylatılacak. Ruhsat alındıktan 1 ay içerisinde Belediye'ye teslim edilecek.	
23 ZEMİN ETÜT RAPORU		2 TAKIM	
24 BİNA İNŞAAT HARCİ DEKONTU			
25 YAPI DENETİM BEDELİ DEKONTU			
26 ALT YAPI TAAHHÜTNAMESİ			
27 OTOPARK HARCİ DEKONTU VE TAAH.		Gerektiği durumlarda	
MÜTEAHHİT BELGELERİ			
28 MAL SAHİBİ İLE YAPIM SÖZLEŞMESİ		tarih belirtilmeli	
29 MÜTEAHHİT TAAHHÜTNAMESİ		Östenilen her iş için/kase olmalı	
30 FAALİYET BELGESİ		2014 yılı	
31 TÜRKİYE SİCİL GAZETESİ			
32 VERGİ LEVHASI		Güncel	
33 İMZA SİRKÜSÜ			
34 SOSYAL GÜVENLİK NUMARASI		Sigorta, bağkur vs.	
35 YETKİ BELGESİ NUMARASI		YAMBİS	
36 MÜTEAHHİT KİMLİK FOTOKOPİSİ			
ŞANTİYE ŞEFİ BELGELERİ			
37 ŞANTİYE ŞEFLİĞİ HİZMET SÖZLEŞMESİ		tarih belirtilmeli	
38 ŞANTİYE ŞEFİ TAAHHÜTNAMESİ		kase ya da mühürü	
39 DIPLOMA FOT. (NOTER ONAYLI ASLI)			
40 İKAMETGAH BELGESİ		2014 yılı	
41 SOSYAL GÜVENLİK NUMARASI		Sigorta, bağkur vs.	
42 ŞANTİYE ŞEFİ ODA KİMLİK BELG. FOT.			
YAPI DENETİM BELGELERİ			
43 YİBF- YAPIYA İLİŞKİN BİLGİ FORMU			
44 YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİ			
45 YAPI DENETİM TAAHHÜTNAMESİ			
46 YAPI DENETİM İZİN BELGESİ		Noter Onaylı Olmalı	
47 DAMGA VERGİSİ			
48 PROJE KONTROL FORMLARI		Mimarî,Mekanik,Elektrik,Statik	
49 DENETÇİ VE KONTROL E. İKAMETGAHI		2014 yılı	
50 İMZA SİRKÜLERİ			
51 DENETÇİ BELGELERİ FOTOKOPİLERİ			

ÖZEL DURUMLAR		
İLK YAPI RUHSATININ FOTOKOPİSİ	Tadilat/İlave Kat/Şantiye şefi ve Yapı denetim Değ.	
YAPI GÜVENLİĞİ RAPORU	Yapı denetim firması değişikliğinde	
Parselde Mevcut Bina varsa Yıkım İznî		
İstinat duvarı varsa Evrak ve Projeleri		
Mevcut Bina ise Teknik İnceleme Raporu ve Belediye onaylı halihazır belg.		
ÇED YAZISI (Valilikten)-Sanayi Alanlarında		
Parselle Tecavüzlü Bina varsa Tecavüzle İlgili Taahhütname		
SİĞINAK RAPORU	Sığınak yönetmeliği gerekince ihtiyaç olunan yapılarda	
Eksik Katlı İse Üst Katları Yapmayacağına Dair Noter Taahhütnamesi (Plan Notlarının Geçerli Olduğu alanlarda)		

TUSLU RUHSAT DOSYALARI İÇİN GEREKLİ EVRAKLAR	
MAL SAHİBİ İLE YAPILAN TUS SÖZLEŞMELERİ	
VERGİ LEVHALARI	
İKAMETGAH BELGELERİ (2014 yılı)	
İMZA SİRKÜLERİ	
BAĞKUR VEYA SİGORTA KAYITLARI	
TUS TAAHHÜTNAMELERİ	

NOTLAR

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı-İmar İşleri Şube Müdürlüğü

SAYI : 47677858-045.01-2014-49524-2
KONU: Görüş

14.04/2014.

DARICA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi: 24.03.2014 tarihli ve 414-12967-2072 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazınızda Darica Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin uygulanmasında tereddüde düştüğünüz hususlar aşağıda açıklanmaktadır.

1- Darica Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.2.15.1 maddesinde; "...Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi "röper" kabul edilir.

Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde de, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir. "şeklindeki hükümlere atıfta bulunarak; kotlandırma konusunda genelde bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar dikkate alınırken burada ifade edilen yol orta noktası hizasındaki tretuvar seviyesi cümlesi sehven mi yazıldığı ve uygulamanın nasıl yapılacağı hususunda; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Binalara Kot Verilmesi başlıklı 30.maddesinin (g) bendinde; "Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir." denilmekte olup söz konusu hükümler Plan Hükümlerine sehven yazılmamış olup, uygulama yapılacak olan ve sadece tabii zemin kotu yol kotunun altında olan parsellerde binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi olarak belirlenecektir.

2- Üç (veya daha fazla) yola cepheli parsellerde tek bina yapılması halinde kotlandırmanın nasıl yapılacağı hususunda ise; Darica Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.2.15 maddesinde geçen; "...Binalara kot verilmesinde, aşağıdaki esaslara uyulur. Yapılaşmanın tamamlandığı yerlerde aşağıdaki esaslardan hangisinin uygulanacağına Belediyesi karar verir." hükümlerine istinaden bir parselde kotlandırma yapılırken, bu parselin bulunduğu yapı adasında yapılaşmanın tamamlanması halinde, plan notlarının hangi maddesine göre uygulama yapılacağına ilgili Belediyesi tarafından karar verilmesi gerekmekte olup, bu tür parsellerde, imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, aynı Plan Hükümlerinin 4.2.15.3 maddesine göre uygulama yapılması gerekmektedir.

3- Darica Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.2.15.5 maddesinin 2.fıkrasında geçen; "Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kollarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m' den yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir." şeklindeki hükümlerin uygulanabilmesi için 4.2.15.4.maddesinde belirtilen; "Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zeminini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 m veya daha fazla veya parselin tabii zeminini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 10.00 m veya daha fazla olan parsellerde, kot, yola kotu ile parselin köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur." hükmü uygulanmalıdır. Bu durumda, söz konusu parsellerde tüm binalar tek tek değerlendirilmesi gerekmekte olup, tabii zeminden kot alan binalarda bahse konu Plan Hükümlerinin 4.2.15.4.maddesinde belirtilen çekme mesafelerine uyulması zorunludur.

4- Darica Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 4.2.12 maddesinde yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18.maddesi uygulaması yapılarak elde edilen parsellerin bulunduğu alanda bu Plan Hükümlerinin 4.2.12 maddesine göre denilmesine rağmen bu madde numarasını sehven yazdığınız görülmekte olup, 4.2.11 maddesine göre;

a) 18. Madde uygulaması yapılmayan kadastral parsellerde yürürlükteki imar planına göre;

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı-İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Sayı : 47677858-045.01-2014-176891-2
Konu: TAKS

LS/12/2014

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.12.2014 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Proje müellifleri tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca hazırlanan projelerde zemin kata bağlı piyes olarak düzenlenen bodrum katlarda, ana merdivenin bodrum kata kadar indirilmediği hallerde, ana merdiven zemin katta bırakılmasına rağmen taks alanından düşülerek proje hazırlanmakta olup, aynı yönetmelikte asansör boşluklarının dahi TAKS alanına dahil edilmemesi için temele kadar inen ve toprağa dayalı olma şartı koşulmashken bodrum kata inmeyen merdivenin TAKS alanından düşürülüp düşürülmeyeceği konusunda görüş bildirilmesini talep etmektesiniz.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesinin 1.bendi; "Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tahli zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kanariye, bağımsız olduğu bağımsız bölünmüş veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya söktür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kadübetleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su servisi ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmaz." şeklindedir.

Aynı Yönetmeliğin 16. Maddesinin 2. bendinde; "Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS varılmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır." hükümleri yer almaktadır.

Konu, yukarıda belirtilen hükme göre değerlendirildiğinde, binaların yangından korunması bakımındaki yönetmelik kapsamında müstakil yangın merdiveni gerekmeyen binalarda, yangın merdiveni özelliğinde korunumsuz yapılan kaçış yolu olarak kullanılan binanın ortak merdiveni taban alanına dahil edilmemesi gerekmektedir.

RİHALLERİNİZİ RİHAZİTİM

EK D

ÇATI ARASI

2. NORMAL KAT

1. NORMAL KAT

ZEMİN KAT

BODRUM KAT



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 12.03.2015 Karar No : 129
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.02.2015 / 4749
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Mart ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.03.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-129 sayılı karardır.	

KONU:

Çayırova Belediyesi, uygulama imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmasını içeren Belediyemiz Meclisi'nin 14.08.2014 tarih ve 484 sayılı kararına yapılan itiraz.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.02.2015 tarih ve 63. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine 4.2.70 maddesi olarak ilave edilen ve Belediyemiz Meclisi'nin 14.08.2014 tarih ve 484 sayılı kararı ile onaylanan hükme; yasal askı süresi içerisinde yapılan ve Çayırova Belediye Meclisinin 05.01.2015 tarih ve 03 sayılı kararı ile kabul edilen itirazlar, Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisi'nin 14.08.2014 tarih ve 484 sayılı kararı onaylanan Çayırova Uygulama İmar planı plan hükümlerinin 4.2.70 maddesinde " Çayırova İlçesi Akse, Atatürk, Emek, İnönü ve Özgürlük Mahalleleri'nde 15.00 m üzeri yollar ile 15.00 m genişliğindeki Cumhuriyet Caddesi, Fatih Caddesi, Adnan Kahveci Caddesi, Rahmi Dibeke Caddesi, Abdurrahman Korhan Caddesi, Mehmet Akif Ersoy Caddesi, İstiklal Caddesi, Ertuğrul Gazi Caddesi ve 5120. Sokak, 207. Sokak, 5114/10 Sokak, 312. Sokak , 315. sokaklara cepheli ve imar planında Konut/Ticaret Alanı lejantında bulunan alanlarda yapılacak yapılarda zemin kat ticari kullanıma ayrılmak koşuluyla; bodrum ve zemin kat için yan ve arka bahçe mesafesi aranmaz. Aranmayan bahçe mesafesi içine yapılacak inşaat TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir. Kullanım şekli ne olursa olsun; normal katlar için, mevcut imar planı, plan notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." ifadesinin yer aldığı belirlenmiştir.

EK F

Görüşme Soruları

- 1.Öncelikle, kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?*
- 2.Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?*
- 3.Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?*
- 4.Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmaktadır?*
- 5.Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?*
- 6.Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?*
- 7.Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?*
- 8.Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu?*
- 9.Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?*
- 10.Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı? Depreme yönelik tasarım mı yapıyorsunuz, yoksa talebe yönelik tasarım mı yapıyorsunuz?*
- 11.Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?*
- 12.Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?*
- 13.Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m²' lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz? -Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?*
- 14.Bina maliyetleri, müteahhit karı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?*
- 15.Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?*

EK F.1

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

8 – 10 adet apartman projesi... M² olarak da nedir, geçen senekine şeyaparsak (3 – 5...), 10.000 -12.000 m² mertebesindedir.

Peki,projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Uygulama yapmıyorum. Tasarım süreci... Etütleri hazırlamak yaklaşık 2 veya 3 günümü alıyor. Sonra, işte, zemin etüdüydü, plankotesi, şusu busu, bilmem nesi onları hazırladıktan sonra, o da yaklaşık, 15 – 20 gün arası sürüyor, ondan sonra da bir 15 gün içinde – ben çizdiğim için hepsini – böyle bir süre alıyor.

Projenize ne düzeyde uyuluyor uygulamalarda, projenizden farklı uygulamalarla hiç karıştınız mı?

Çok. Çok, şimdi, müteahhitlere çizdiğim projelerde çağırıp, gel şuna bir bak, ona göre yarın öbürüsü gün... çünkü bu son senelerde belediyelerden tadilatları ve projeleri geçirmek hakikaten bir külfet, onları şeyapmak için, minimum emek harcıyaraktan, şey için, ama onlar yerinde sizin büyüttüğünüz bir mekanı biraz daha küçülterekten, pencereleri kaydıraraktan, ne bileyim işte, mesela, en son şeyde, çatı yüksekliği 5.50 m, teras...maksimum mahya yüksekliği... Onun arasına tuttu beton attılar. Ya, arkadaş, niye attınız, binayı niye ağırlaştırıyorsunuz diyorum? Ne olacak ki diyorlar.Ya, bina ufak değil 360 m. Yani, çekmeleri falan uyguladıktan sonra yaklaşık 200 – 250 metrelik bir beton, kalıp atılıyor. Sonuçta, tahmin ediyorum ki, 60 metrenin üzerinde bir beton, 60 metreyi de yaklaşık 2.5 ile çarparsan, 150 işte demiri bilmem nesi, yük biniyor yani.

-Peki bu statik açıdan bir problem oluşturur mu sizce?

Statik açıdan yok oluşturmaz. Çünkü, ben mesleğe başladığım zaman, 1975 deprem yönetmeliğine göre yapılıyordu, o zaman ki kolonlar 20 ye 30, 20 ye 40 kolonlar vardı, şu an en zayıf kolon 30 a 60 gibi, onunla mukayese edildiği zaman büyük bir külfet getirdiğini zannetmiyorum.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

Şimdi, yönetmelikler esas bizi belirleyen etkenlerin başında o geliyor. Mal sahibi veya müteahhitleri ikna etmekte bizim tecrübelerimize ve becerilerimize kalıyor. Öyle şeyler isteniyor ki mesela, hiç olmayacak şeyler, ama anlatarak ikna ederekten, onların istediği şekilde olmayacağını anlatabiliyorum. Mesela, geçen gün ufak bir proje arka bahçeye çıkmamız gerekiyor, iki tarafı bitişik, ondan sonra, bodrumdan çıkalım, bodrumda da mesken var. Merdivenin altından dolanıp şeyapalım, ya orayı odaya katsak da yukarıdan şeyapsak, ya buradan merdivenden nasıl ineceksin, yukarıyı da yiyeceksin, E, niye yiyeyim yukarıyı diyor, Ordan geçebilmen için en az

2.10 – 2.20 yükseklik olması lazım. Ama vatandaşa işte bunu anlatana kadar biraz perspektif, birazcık şey, karalama, birazcık, maketimtrak bir şekilde anlatarak şey yaptık.

-Peki, ilk kararları alırken ağırlıklı olarak kendiniz mi karar veriyorsunuz, yoksa mal sahibi, müteahhit, yönetmelikler, yani hepsini bir arada mı düşünerek, nasıl yapıyorsunuz?

Hepsi beraber. Tabi, mesela bazı mal sahipleri veya müteahhitler, alana bağlı olarak, işte öneride bulunuyoruz, mesela, katta iki tane 2+1 daire olabilir ya da bir taraf 3+1, bir taraf 1+1 olabilir şeklinde, o önerimizin doğrultusunda onlar da taleplerini iletiyorlar.

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Çok. Bu, Gebze bölgesindeki, daha doğrusu Türkiye'nin çok yerinde gene aynı nakarat var, ufak parseller, yönetmelikler, hepsi, mimarı, meslektaşlarımızı bağlayan öğeler, elemanlar. Hiçbir zaman rahat hareket edemiyorsunuz, minimum ölçüleri sağlamak için uğraşıyorsunuz. Bir de bütün binalar hepsi şey, bir yerde sabun kalıbı gibi, birbirinin benzeri, işte cephede bir şey yapabiliyorsanız yapıyorsunuz, ama şu anda da işte yok, Fransız tipi balkonlar bilmem ne onlar da gene standart haline geldi. Ya da, giydirme cephe, o da cam arkasında ne olduğu belirsiz.

Aslında, bir sonraki sorumuzla da bualakalı. Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Gösteriyor. Yani, demin söylediğim gibi işte şey cepheler moda. Günün modası ne, Fransız balkon, herkes Fransız balkon yapıyor. Tabi ben önermiyorum çünkü bizim toplumumuzun örf ve adetlerine göre uygun değil Fransız balkon. Ben bile, bir balkonda eğer önde bir parapet yani parapetten amaç kapalı yarı şeffaf bir eleman yoksa otururken huzursuz oluyorum. Bir de hanımların oturduğunu düşünün. Hele bugünkü Türkiye ortamında, Herkesin birbirini katlettiği bir ortamda daha kapalı daha içe dönük mekanların olmasında fayda olduğunu düşünüyorum.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Yönetmeliğe göre, mesela geçen sene, diyelim ki, arsanın orta noktasından kot veriliyordu şimdi arsanın en yüksek noktasından kot veriliyor. Geçen sene bodrum katı çıkmayan yerde şu anda bodrum kat çıkıyor. 4 kat yerine 5 kat oluyor. 5 kat olunca arsanın kenarlarından 50'şer cm fazla çekiyorsunuz, dolayısıyla...

-Komple tasarımlarınızı etkiliyor o zaman.

Tabi, tabi. Asansör çıkıyor, tasarım komple değişiyor, allak bullak oluyor.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Tabi. Mesela, şeyde, kabaca mekanların yüzde 15 inden fazla pencere bırakmamaya çalışırım. Isı yönetmeliği açısından... Yatak odalarının pencerelerini biraz daha ufak tutarım. Çünkü gene orda da ısınma sorunu varsa, orda zaten sadece istirahat etmek amacıyla veya havalanması amacıyla olan kısımlar... Mesleğe atıldığımdan itibaren hep ısı yalıtımı yani binaların mantolaması yönünde çok öneride bulundum. İlk zamanlar şeydi, pahalıydı yalıtım malzemeleri. Ama son senelerde iyice ucuzladığı için şimdi daha rahat yaptırıyoruz. O zaman zenginlerin işi deyip geçiyordu vatandaşlarımız,

-Şimdi sanırım yönetmelikte de zorunluluk var.

Var, mantolama var. Dolayısıyla, işin sonunda iskan aşamasında enerji kimlik yönetmeliği var, ona uygun olarkten ısı yalıtım projelerine uygun yapıma zorunluluğu var.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı?

Şimdi, o da, gene yönetmelikler sebebiyle çıktı. Statikci arkadaşların afet yönetmeliğine göre kolonların hepsinin birbirine bağlanması gerekiyor. Dolayısıyla da, normal döşeme yaptığımız zaman, burada çıkma olan taraflarda kolondan kolona bağlantılı kirişleri attığımız zaman salon gibi bir mekanda bu sefer çirkinlikler yaratmaya başladı tavanda. Dolayısıyla, o gibi yerlerde bazen karma olarkten çözdük, bazen de bütün binayı asmolen çözdük. Asmolenin de deprem yönünden sağlıklı olduğuna inanmıyorum, ama talep bu yönde.

-Burada, açıkçası, depreme yönelik tasarım mı, talebe yönelik tasarım mı?

Daha çok talebe yönelik tasarım yapıyoruz.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

Yok, düşünmüyorum. Şu anda piyasanın %20 üzerinde benim ücretlerim. Ya, komple alıyorum, mimari, statik, zemin etüdü, plankote, harita işlerini ayrı tutuyorum.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Mümkün değil. (Neden?) Piyasada o kadar çok meslektaşımız var ki... Sadece, mimar kardeşlerimizde bu işi yapmıyor, teknikerler de bu işi yapıyor. Ama sonuçta buna imza atan gene bizleriz meslektaşlarımız. İki gün önce odaya uğradığım zaman, mimar sayısının 50.000 civarında olduğunu... Ben, 1982 yılında mezun oldum, benim oda numaram 13852, kabaca 14.000. Odanın kuruluşu 1954. Diyelim ki, yarısı odaya kaydoldu yarısı olmadı diye düşünecek olursak, senede 1.000 adet mezun veriyoruz. 2010 yılında bu sayı 42.000 civarındaydı. O da gene 28 yıla tekabül ediyordu. Şu anda, 2010 yılından 2015 e yeni girdik, 2014, 4 senede odadaki kardeşlerimizin sayısı yaklaşık senede 2.500 civarında artmış. 500 – 1000 – 2500... 2011 yılında odada görevliyken, Ankara Şube Başkanı toplantıda, 1 – 2 sene içerisinde, senede 4.500 tane mimar mezun edilecek, dedi. Bu kadar, tabi mimar mı, yoksa ünvanı mı mimar bu da ayrı bir tartışma konusu.

-Mimar sayısına yetecek kadar iş mi yok, yoksa mimarlar mı burada proje fiyatlarını düşürenler? İş alamayıp çoğunluktan dolayı mı?

Şimdi arz - talep dengesi bozuk tabi şu anda. Şey olarak baktığınız zaman, 80.000.000 / 50.000 dediğimiz zaman, 1600 kişiye 1 tane mimar düşüyor şu anda. Ve, sadece, şu anda Türkiye’de devletin hiçbir yatırımı yok. Bu kardeşlerimiz, meslektaşlarımız sadece konut sektöründe çalışıyorlar, çok az bir kısmı da sanayi kesiminde çalışıyor. Dolayısıyla karınlarını doyurabilmek için fiyatları oldukça aşağıya çekiyorlar. Mimarlar düşürüyor. Ama karınlarını da doyurmak zorunda bu kardeşlerimiz. Bir de şey olarak düşünün yani bundan yaklaşık işte 5 sene sonra 2020 senesinde senede bu şekilde 2500 tane mezun verdiğini düşünseniz yaklaşık 15.000 kişi daha artacak, 50.000 (değeri) 65.000 olacak. Nüfus senede 1.000.000 artsa 86.000.000 olacak, 86.000.000 / 65.000 dediğiniz zaman 1.300 kişiye bir mimar düşecek. Demek ki fiyatlar biraz daha aşağı çekilecek.

-İyimser değilsiniz anladığım kadarıyla...

Rakamlar bunu gösteriyor. Bir de ben buraya geldiğim zaman Gebze’ye, 1985 senesi 9 Nisan’ında geldim, 6. veya 7. Mimardım ben burada. Şu anda odaya kaç kayıtlı var bilmiyorum ama 200 ün üzerinde kayıtlı şey var... yedi veya sekizinciydim ben. 3 veya 4 sene önce projeci olaraktan 53 kişi vardı. Şu anda kaç kişi var bilmiyorum ama heralde bir 80 ‘ e yaklaşmıştır. E, peki 4 sene önce 53 şimdi 80, ne farketti? Yani bina sayısı mı arttı, yatırım mı arttı, şu mu arttı, bu mu arttı? Sonuçta buradaki belli bir kısım binalar yıkıldı, boş parsellerde bilmem ne oldu, sadece nüfus arttı başka bir şey olmadı Gebze’de.

Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m²’ lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?

Normal şartlarda, salonu ele aldığımız zaman salona bir oturma grubu, bir yemek grubunun sığması lazım. Ama, şu son senelerde 2+1 modası fıryası çıktıktan sonra, vatandaşın söylediği mutfakta ben yemeğimi yerim, bana, gene eski köy hayatına döndük. Salonum 18m² olsa da yeter bana, işte 10 – 12 m² odalar yeter bana deyip... Onun için, artık belli şeylere göre mekanları belirleme şansımız kalktı. Ama eskiden, 3+1 projelerinde 2+1 veya çizdiklerimizde, salonda oturma ve yemek gruplarının rahatça sığabileceği, sirkülasyon alanlarının olacağı, bir televizyon varsa televizyonu rahatça seyredebileceği büyüklükte mekanları yapıyorduk ... Yatak odasıysa, ebeveyn yatak odasıysa gene ona göre, çocuk odasıysa ona göre bir çalışma masasının sığabileceği, gardrobunun yatağın olabileceğini hesaplayarak yapıyorduk. Ama şu anda bunların hiçbirisi kalmadı. Standart bir şey de kalmadı. Yönetmeliklerin verdiği minimum ölçülere göre bu işi yapıyoruz.

Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Bana göre, salonların 25 m²’den küçük olmaması lazım. Ebeveyn yatak odalarının 13 – 14 m² den küçük olmaması lazım. Çocuk odaları 7 – 8 m² mertebesinde olursa yeterlidir. Mutfak, yemek yeme mahali değil, yemek pişirme mahali...Çünkü, ben orda, akşama kadar bir bürodasınız, dar mekanlarda, ufak mekanlardasınız, yemeği ya da kahvaltıyı tıkiş tıkiş bir yerde yemek istemiyorum. Onun için, eğer 25 m²

mertebeğinde salonunuz varsa, mutfağınızın 8-10 m² mertebesinde olması taraftarıyım. Banyonun da rahat olması lazım. O da, şu anda mesela 3.50 m² - 4.00 m² banyolar çiziliyor, onun da 5.50 – 6.00 m'den az olmaması lazım.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

Onları hiç düşünmüyoruz. Çünkü, sadece boya – kına diye yazıyoruz projelerin üzerine, müteahhitler hangi malzemeyi ucuz bulursa onunla yapıyorlar.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 3+1 – 2+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?+

O gelen talep doğrultusunda oluyor. Gene, malsahibi veya müteahhitin talebi doğrultusunda oluyor. Tabi, arsanın ya da inşaat alanının büyüklüğüne göre de malsahibini veya müteahhiti biz yönlendiriyoruz.

Kendinizden de bahsedebilir misiniz, kaç yılında mesleğe başladınız, hangi okuldan mezun oldunuz?

Ben, 1956 Yozgat, Boğazlıyan doğumluyum. 3 yaşında İstanbul'a geldim. İlkokulu Pendik'te başladım sonra Selimiye'de bitirdim. Orta – lise, Pendik lisesi, üniversite İstanbul Teknik Üniversitesi, 1975 giriş 1982'de mezun oldum. Anarşinin olduğu dönemdi ve bizim zamanımızda şimdi 2. Öğretim denilen gece öğretiminden mezunum, o da 7 seneydi zaten. Hem çalışıp hem okudum. 82 'de mezun oldum şirkette çalışıyordum, 84 senesinde askere gittim, 85 senesinde Gebze'ye geldim, 86'da büro açtım. İşte bu günlere kadar geldik.

-Teşekkür ediyorum.

EK F.2

Öncelikle, kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

Ben 1996 mezunu bir mimarım. Mimar olarak mezun olduğumda hemen işe başlamadım tabi. Yüksek lisansa girdim, 1 sene ara verdim sonra bölüm değiştirdim. Yüksek lisans bölümümü değiştirdim, bina bilgisinden restorasyona geçtim. Derken, mezun olduktan sonra yaklaşık bir 10 sene kadar küçük çaplı işlere girip çıkmakla birlikte, çok fazla bir iş deneyimim olmadı. 2006 – 2007 senesinde başladım. Ondan önce tabi işte, yüksek lisansı bitirdim. Doğal olarak 2006 ‘dan beri çalışmaktayım ve kendi ofisim var.

-Ofisi 2006 da mı açtınız?

2006 ‘da açtım.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

Yaklaşık, 15 adet diyelim, yani ortalama 15 adet. Herhalde bunu m²’ye vurursak ki, büyüklü küçüklü olacağı için 800 – 900 m²’den hesaplarsak, 12.000 m² ‘nin altında değildir.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Şimdi projelendirme süreci, sorunun veya talebin kendisine bağlı olarak değişiyor, tabi yani bazen sorunlu durumlar oluşuyor. Parselin kendisi ile ilgili sorunlar olabilir, tasarımla ilgili sorunlar olabilir, taleple ilgili sorunlar olabilir. Bu sorunlara göre aslında süresi değişiyor yani. Hiçbir sorun yoksa ortada, talep de, sadece parselin olanaklarına bağlıysa, yani serbest bırakılıyorsa, o zaman bu süreç, tasarım süreci 1 hafta – 10 gün gibi sürüyor, çizimler de, yani mimari çizimler de 2 – 3 hafta sürüyor. Yani yaklaşık 1 ay içerisinde projelendirme noktalanmış oluyor. Ama velev ki, işte, parselin bir takım sorunları var, mesela, belediye hisseleri var, devlet hisseleri var, parsellerin konumlarıyla ilgili, işte üstlerinden nakil hattı geçiyor vs. vs., işte bir takım sorunlar...Yani belediyenin itiraz ettiği ya da hemen imara açmak istemediği parseller de olabiliyor. Dolayısıyla, bu parsellerle ilgili bir takım sorunlar devam ettiği için bunu tasarım süreci içinde değerlendirmiyoruz ama hani tasarım bunlara bağlı olarak değişiyor. Yani, mesela yol çekmeleri belli olmayan parseller var, efendime söyleyeyim, imar mevzuatının veya plan notlarının ya da uygulama hükümlerinin değişmesinden kaynaklanan bir takım yenilikler veya hak kayıplarının halledilmesi için bazen zaman alabiliyor ama ortalama 1 ayda çıkıyor projeler.

-Uygulama yapıyor musunuz?

Uygulama 1 kez yaptım. Tek bir kez. Yani, müteahhitliğini, müellifliğini, şantiye şefliğini tamamen kendim üstlendiğim 1 tane uygulamam oldu.

-Uygulama süreci ne kadar sürdü?

Yaklaşık 8 ay ila 12 ay arası sürdü. Tabi, bu sermayeye, paraya, işte binayı finanse ettiğiniz durumlara bağlı olarak tabi aslında piyasada görebildiğimiz şey 6 ay ile 12 ay arasında bir bina bitiyor yani.

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmaktadır?

Yüzde olarak verirse, % 90 oranında uyuluyor, % 10 oranında uyulmadığı - tabi bu kişisel bir takım istisnalar var- istisnalar kaideyi bozmaz diyebiliriz. Yani hiç uymayan da var, yani %50 %50 şeklinde... Ama bugün geline nokta, yani ilk işe başladığım zamanlarda belki daha fazla oluyordu bu oran ama belediyelerin veya yeni yapı denetim yönetmeliği ile işlerin biraz daha denetiminin artırılmasıyla bu oran %90'a çıktı. Yani, % 90 oranında uyuluyor, %10 oranında da daha çok binanın niteliğini, ana şeylerini bozmayacak şeyler oluyor. Yani, işte küpeştesi, işte merdivenin rıhtları falan filan gibi bir takım ufak tefek projeye uymama noktaları oluşabiliyor. Ama, projenin genel niteliğini orada önerilen tasarlanan şeyin genel niteliğini bozmayacak müdahaleler olabiliyor.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

Bir defa yönetmeliğin etkisi maksimum düzeyde. Yani, bu, Türkiye'de henüz bu sorunlar aşılmış değil. Kalifiye veya meslek erbabı dediğimiz şeyi Türkiye henüz kabul etmiş değil. Tıpta, sağlık sektöründe, işte bir takım diğer fenni alanlarda nispeten aşılmış ve belli bir noktaya gelmiş durumda ama mimarlık uygulamalarında, mimarlık hizmetlerinde diyelim - tabi buna akraba olarak mühendislik hizmetlerinde - belli bir noktaya gelmedi bu henüz. Bu, yönetmelik mevzuat ve idarelerin maksimum düzeyde etkileri var. Bu etkiler nedir? Belediyelerin nitelikli kadroya sahip olmaması, bir takım bürokratik korkuları, efendime söyleyeyim, mevzuatı kendilerince değişik algılamaları ya da uygulamak istemeleri gibi bir takım sorunlar var. Bu sorunlar doğal olarak tasarım sürecini etkiliyor. Yani, siz bir tasarım yaparken - tabi burada samimi konuşmak lazım - belediye'deki X kişisi, Y kişisi bunu nasıl algılar diye düşünebiliyorsunuz. Bu, çok aslında tasarımın geldiği nokta açısından çok da kötü bir durum. Yani fakültelerde veya mimarlık eğitimi sırasında hiç düşünmediğimiz veya işte yaratıcılığı geliştirmeye çalıştığımız dönemler burada yok oluyor. Neden, çünkü X kişinin kapasitesini düşünmek zorundasınız. Bu balkon, bu çıkmayı, bu bilmem neyi işte bina bileşenleri bu nasıl algılar veya şu mevzuatın şu noktası şu ibaresine göre anlayabilir mi anlayamaz mı gibi aslında, mimarlık eğitiminde olmayan bir unsur devreye katmak zorunda kalıyorsunuz, bu da kötü bir şey.

-Mal sahibi ve müteahhitin bu konuda etkisi ne düzeydedir?

Malsahibi ve müteahhit genelde talepleriyle geliyor tabi yani bu doğal bir şey. Yani bir talep dile getirmek doğal bir şey. Tabi bu talepler mevcut mevzuat, arsanın belli durumu, arsanın konumu veya getirebileceği imkanlar, arsa imkanları diyelim, değerlendirilerek aslında çoğunlukla kabul ediliyor ama kabul edilmediği durumlar da oluyor. Yani, malsahibi ve müteahhit aslında ikna edilebiliyor. Yani, bir parselden sağlıklı veya kullanışlı, rasyonel efendime söyleyeyim, talebiyle arsanın verilerini karşılaştırıp olamayacağını veya olacağını söyleyebiliyoruz. Genelde de ikna

oluyorlar doğal olarak. Ama tabi onlarda da mal sahibi ve müteahhitin de talepleri nispeten tasarımı etkiliyor. Çünkü taleple geliyor yani bir arsada iki daire istenmesi bir katta bir de tek daire istenmesi tasarım sürecini etkiliyor tabi.

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Fifty-fifty (%50-%50) diyelim. Yani yarı yarıya. Evet, oluyor. Yani, olmaması beklenemez. Bu da tabi tek bir sebepten değil, herhalde memleketin mevcutsosyo – ekonomik koşullarından kaynaklı bir şey bu, yani biz, mimarlığın alıcısını diyelim, genel anlamda, kendi özgür, yaratıcı tasarımlarımızla ikna edecek konumda değiliz şu anda. Maalesef ki değiliz keşke olsak.

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Özgün buluyorum. Kendi ilkelerim var bunu müşterilerime kabul ettirebiliyorum. O anlamda şanslıyım. Kendi, özgün düşüncelerime veya ilkelerime ters olan bir şeyi yapmıyorum genelde. Çok zorunda kalmazsam, yani bu zorundalık da tasarım süreciyle alakalı olan şeyler değil, sonradan ortaya çıkan bir şeyler. Evet büyük oranda bunu başarıyorum yani prensipte tasarım ilkelerini devreye sokuyorum.

Diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Projeler düzeyinde belki ama genel anlamda hayır.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu?

Oluyor. Yani, ister istemez oluyor tabi. Mimarlık şöyle bir meslektir ki, standardı sağlanmış herhangi bir bina bileşeninin standardı değiştiğinde tasarım toptan etkilenebiliyor. Mesela merdiven... Mesela, herhangi bir zorunlu piyes vs. vs. değiştiğinde tabi ki tasarım toptan etkilenebiliyor. Doğaldır.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Alamıyorum, maalesef. Yani bu daha çok makine veya mekanik projenin konusu olduğu için oturup bunun mimari yönünü düşünemiyoruz. Türkiye’de böyle bir eksiklik de var. Mevzuat da eksiklik yok ama mevzuat daha çok ülkenin reel koşullarını göz önünde bulundurmadan devreye sokulan veya uygulanan bir şey. Dolayısıyla, müteahhitlik veyahut da inşaat yapım süreci, devlet bu süreci radikal olarak değiştirmedeği sürece buna müdahale etme veya bunu düşünme, alternatifler üretme çözümler üretme, mühendislerin yolunu açacak onları yönlendirebilecek bir teklifte bulunma şansımız yok gibi gözüküyor.

-Depremden önce proje çiziyor muydunuz?

1999 depremi mi?

-Evet.

1999 depreminden önce, müellifi olduğum proje çizmediğim ama proje veya mimarlık hizmeti anlamında çizdiğim oldu. Mesela, tadilat projeleri çizdim. Bankaların işte bir takım şubeleri değişiyordu o süreçte prestij projelerini çizdim.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı? Depreme yönelik tasarım mı yapıyorsunuz, yoksa talebe yönelik tasarım mı yapıyorsunuz?

Depremi düşünüyoruz o kesin. Deprem, 1999 depreminden sonra ya da Türkiye’de işte veya İstanbul’u diyelim etkileyen, çevreyi etkileyen, Marmara’yı etkileyen büyük depremden sonra zaten mevzuat anlamında da büyük bir değişiklik oldu. Denetim anlamında da çok büyük bir değişiklik oldu. Belki de işte taşlar biraz yerine oturdu. Ama tabi abartılan taraflar da oldu. Yani abartılan taraflar olmadı değil ama bunu düşünüyoruz tabi. Talebe göre değil, daha çok taşıyıcı sistemin deprem yönetmeliğinin el verdiği oranda - bunun tabi mimarı kısmını - bu şekilde düşünerekten tasarlıyoruz. Yani, ben talebe göre hiçbir zaman taşıyıcı sistemi düşünmedim yani. Tamamen kendim deprem yönetmeliğine göre yaptım.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

Kesinlikle hayır. Yani hayır. Buna Türkiye’de belki de kendi ofisi olan, yani serbest mimarlık yapan hiç kimse herhalde evet diye cevaplamayacaktır. Çünkü, dediğim gibi yani belli bir sorun var ve devlet veyahut da bu işte yönetmelik veya işte uygulama işlerini yürüten irade, radikal olarak değiştirmiyor bu süreci. Belki değiştirirse, yani yapı denetimler gibi olursak biz de, daha merkezi daha fenni olarak düşünülürse... Çünkü, Türkiye’de yönetmelikler ve mevzuat fenni usullere göre belirleniyor ama mimarların edimleri, uygulamaları fenni olarak düşünülüyor. Yani, onların piyasanın sıradan bir unsuru, elemanı olduğu düşünülüyor. Dolayısıyla nalburla nasıl pazarlık yapıyorsanız mimarlarla veya mühendislerle o kadar pazarlık yapabiliyorsunuz. Bu yanlış bir şey ve belki bir standardı olmalı bunun ve bu standart daha adil bir şekilde, en azından bu işin fenni yönünün yani bilimsel yönünün insan hayatını ilgilendiren yönünün, işte birçok yönünün göz ardı edilerek piyasa koşullarına bırakılmaması gerekiyor. Bence bunun bir standarda bağlanması, denetlenmesi tabi bu örgütlenmeyle falan filan değil bizzat devletin çıkarttığı yönetmeliklerle mevzuatla aslında garanti altına alınması lazım. Bu anlamda da çok büyük sıkıntı var.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Kesinlikle hayır. Oda fiyatlarının hemen hemen yarısına alınıyor.

-Peki bunun sebeplerini açıklayabilir misiniz?

Bunun sebepleri; birincisi, çok yüksek oranda rekabet koşulları var. Bu rekabet koşulları, dediğim gibi Türkiye’nin sosyo – ekonomik koşulları göz önünde bulundurulduğunda aslında kaçınılmaz da bir şey. Doğal olarak burada nitelik, kalite de kaybolabiliyor. Daha doğrusu nitelik ve kalite zaman zaman şeyin gölgesinde kalabiliyor; maddi veya kişinin ekonomik yönünün, seçiminin de gölgesinde

kalabiliyor. Nedir bu? Yani, bir çok müteahhit veyahut da vatandaş zaten konuya hakim olmadığı için tercihini paraya veya fiyata göre yapıyor. Bu da, esasen anlamsız aslında bir rekabet koşulu getiriyor. Çünkü, insanlar kaliteli olduğu için, bu işi daha iyi bildiği için veya ihtiyaçlarını, taleplerini karşılayabildiği mimara vermiyor. Biliyoruz, yani zaman zaman duyarız da yani, duyarız piyasadan. Mimarlık dışında mühendislerin proje yaptığı, tekniklerin proje yaptığı insanların da onu “mimar” olarak bildiği, çok bariz hani, 3 - 4 kez tekrar etmemize rağmen, mesela işte filancadan bahsediyor adam, işte projesini filancaya yaptırmış, “ O mimar değil” diyorsun diyorsun, “ha, doğru mimar değil” diyor, ondan sonra öbürüsü gün, gene mimar diyor adama. Yani, doğal olarak demek ki burada mimar konsepti, vatandaşın veya müteahhitin mimar algısı çok oturmuş değil. Bunu belirleyen işte fiyatlar, kendince bir takım ticari yönleri, yani işte benim istediğim kadar daire çıkarttı, benim istediğim kadar bilmem ne... Doğal olarak, kalite değil de daha çok işlevsellik, fonksiyonellik ve ticari yönüne bakıyor insanlar. Bu anlamda da evet gene büyük bir sorun var.

Mimar olmayanlar nasıl proje çiziyor? Bunların sonuçta bir denetime tabi tutulması gerekmiyor mu?

Denetime tabi tutulması gerekmiyor. Herkes proje çizebilir. Ama yani, projeye veyahut da teknik ressamlıkla mimarlığın farklı olması gerekiyor normalde. Ama, Türkiye’de mimarlık uygulamaları ve hizmetleri genelde yerel idarelerin mevzuat hikayesine bağlı olduğu için, o mevzuatı bilen, bir şekilde bir mimarın ya da mühendisin yanında bilgisini veya görgüsünü artıran herkes, aslında proje çizebiliyor. Mimarlık kısmı var mı, yok genelde. Çünkü, 10 tane iş mahvettikten sonra, herhalde 11. de de oluyor ama, o 10 tane iş mahvolmuş oluyor. Yani, bunu her kişi veyahut da her birey üzerinden değerlendirirsek, aslında bu topyekün mimarlığın imajını da, proje uygulamalarını veyahut da mimarlık hizmetlerinde genel olarak bir eksi olarak görmek gerekir.

Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m²’ lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?-Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Var. Bunu değerlendirirken kendi kriterlerim de var tabi, mevzuata da uyuyoruz. Yani mevzuattaki minimum piyesleri de göz önünde bulunduruyoruz ama, örneğin ben minimum düzeyde bir ebeveyn yatak odasının 12 m²’ den küçük olmamasını düşünüyorum. Ha keza, banyo için işte, 3.00 m² diyor mevzuat ama ben bunu 3.50 m² - 3.60 da falan tutmayı hedefliyorum genelde. Başarabilirsem başarıyorum, tabi çok şey düzeyde istisnai durumlar da olabiliyor ama. Salon aynı şekilde 20 m²’nin altına düşürmemeye çalışıyorum. Tabi genel olarak şunu tutturmaya çalışıyorum, bir katta bir dairede , daire özelinde düşünecek olursak dengeye, yani mekanlar arasında dengeye dikkat etmeye çalışıyorum. Yani salon 18 m² olmak zorunda kalmışsa, banyosunun 5 – 6 – 7 m² olması bence anlamsız. Doğal olarak buna müdahale ediyorum. Vatandaş ya da müteahhit bunu talep etse bile, yapmamaya çalışıyorum. Çünkü dengesiz olur. Yani, 10 m² yatak odası, 15 m² oturma odası, salon ama banyonun 6 m² olması çok anlamsız. Doğal olarak bir dengenin olması gerekiyor ve bu dengeyi kendim belirliyorum. Yani, mevzuat ya da talep eden müteahhit ya da vatandaş belirlemiyor, ben belirliyorum.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

Fazla etkiliyor. Yani, müteahhit veya vatandaş tabi doğal olarak bizim maddi anlamda hem rakibimiz, yani onların kazancı bizim kaybımız oluyor, bizim kaybımız onların kazancı oluyor, doğal olarak. Buna ister sosyal sınıf diyelim, ister başka bir şey diyelim, doğal yani serbest piyasanın olduğu bir ülkede bu doğal... Ama, daire fiyatları arttığında bizim fiyatlarımız artıyor mu, artmıyor. Çünkü, biz bunu eğer kendimiz bireysel anlamda veya ofis olarak arttırmıyorsak bu artmıyor, ancak ödemelerde belki bazen işte sıkıntılı olmayan ödemeler yapılabilir. Yani bu piyasayı belirleyen durumda değil proje aşaması veyahut da ruhsat aşaması neyse yani mimarlık hizmeti. Piyasayı belirlemiyor, belirlememesi de gerekir aslında. Yani bunun dediğim gibi, daha önceki soruda da cevapladığım gibi standarda bağlanması lazım. Bunun için de meslek odaları bu konuda başarılı olamadı. Belki meslek odası olarak bunun mecliste veya bir takım ilgili kurumlarda dile getirilip, zorlanıp, bunun için mücadele verilip en azından yapı denetimler gibi olması gerekiyor diye düşünüyorum yani. Çünkü, işin finans ya da fiyat kısmı gerçekten mimarlık uygulamalarını etkileyen bir şey. Zamanı ve enerjiyi bol miktarda alan, çalan, emen bir şey ve de çoğunlukla da aslında adil olmayan bir durum yani.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?

Çoğunlukla ben karar veriyorum. Çok istisnai durumlarda talep eden taraf karar verebiliyor. Ama bu, dediğim gibi fiziksel bir şey olduğu için, mekânsal veya hacimsel bir şey olduğu için daha çok ben karar verebiliyorum. Çünkü, hani, 80 – 90 m² bir daireden 3+1 çıkartmak vatandaş talep etse de çok komik olur. Çünkü, az önce söylediğim prensiplerden dolayı, yani tamam çıkartılır ama 15 m² işte oturma odası 10 m² yatak odaları bilmem ne, ben buna müdahale ediyorum genelde izin vermiyorum. Vatandaş çok ısrar ederse hayır diyorum yapmıyorum.

-Teşekkür ediyorum.

EK F.3

Kendinizden de bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

1960 Denizli doğumluyum. 1982 yılında, 9 Eylül Üniversitesi Denizli Mühendislik Fakültesinden mezun oldum. Ne yapıyor, 33 yıl mı, 33 yıldır meslekteyim.

-Büroyu ne zaman açtınız?

Büroyu, 1990'da. 90'dan beri de, ofis – şantiye devam ediyor.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

30 civarı. M² olarak değişken, 500 m²'den 2000 – 3000 m²'ye kadar değişiyor.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Uygulamasını kendimizin yaptığı projeler de var, vatandaşa çizdiğimiz projeler de var. Ağırlıklı olarak dışarıya çizdiğimiz projeler... Projelerin hazırlanması, ortalama, tüm işte, tesisat – mimari – statik proje olarak 1 ay kadar sürmekte.

-İlk etütleri ne kadar sürede hazırlıyorsunuz?

İlk etütler... Onda belirli bir sınır yok. Vatandaşın kullanım amacına hitap edecek kadar, bazen 3 gün 4 gün sürüyor, bazen 15 gün sürüyor. Artık o mimar arkadaşın üretkenliğine kalmış bir şey.

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmakta, projenizden farklı uygulamalarla karşılaşılıyor musunuz?

Çoğunlukla karşılaşıyor. Zaten onun için etüt süresini uzun tutmaya çalışıyorsunuz ama karşı taraf fazla aceleci davrandığında, bir de hayal edemiyorlar çizdiğiniz projeyi, ancak karkası çıkıp duvarlarını örmeye başladığında görüp hayal edebiliyor. İşte bu seferde değişiklikler yapıyor, projeye uymuyor, büyük yapabiliyor, ama işte yapı denetimden sonra bu işler daha minimize oldu.

-Peki statik açıdan bu değişiklikler problem oluşturuyor mu?

Oluşturdukları oluyor tabi.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

Şimdi yönetmelikler zaten tamamen seni sınırlandırıyor. Yani bizim bölgedeki yönetmelikler tamamen sınırlandırıyor. Onun için, genelde parsellerin de m² leri aynı, imar yönetmelikleri aynı, mimari hiçbir tasarım, hiçbir şey yaratmadan genelde standart birşeyler çıkıyor. Ama tabi öncelikli olarak vatandaşın kullanım amacı daha

önemli, tabi bu arada mimari kriterlere de uymaya çalışıyorsun ama ağırlıklı olarak vatandaşın yaşadığı kültüre göre, çünkü bizim bölgemizde çok fazla yöreden gelen insanlar var. Her gelen yörenin insanın da istediği talepler çok farklı oluyor. Kendi yaşadığı kentteki, yöresindeki yapıyı buraya tamamen taşımaya çalışıyor. Onda da sıkıntılar yaşadığımız da çok oluyor, aşamıyorsun bazı şeyleri.

-Peki, Mal sahibi, müteahhit ve yönetmelik olarak bakarsak... Herkesin talebi derken daha çok müteahhitlerin kararı sdizin kararınız mı, yönetmelik mi?

Yönetmelik zaten sınırlıyor, Yönetmeliğin sınırladığı çerçeve içerisinde, ben kendi önerilerimi karşı tarafa kabul ettirme yönünde mücadele veriyorum. Yani, onlar ne isterse ben onu çizerim böyle bir mantık yok.

-Kabul ettirebiliyor musunuz çoğunlukla?

Çoğunluğunu ettiriyorum. Yani,%90 mertebesinde kabul ediyorlar.

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Oluyor. O sonsuz bir şey zaten... Yani, onu, tek bir çerçeve içerisine almak zor, çünkü elinizde en çok zaten bizim burada ve diğer şehirlerde de öyle, Denizli’de veya diğer şehirlerde de çizdiğimiz projelerde yönetmelikler tamamen senin elini kolunu bağlamış durumda, yapabileceğin hiçbir hareket sahası bırakmıyor. Ama, işte, bulunduğum yurt dışı projeleri de var, ama yurtdışı projelerinde tamamen mimarın, mühendisin tasarımına önem veriyorlar ve ona göre tasarlayabiliyorsunuz. Ama burada, hem statik anlamda hem de imar yönetmeliği anlamında çok fazla kısıtlamalar olduğu için hiçbir şey yaratamıyorsunuz. Belediye ne derse ona göre bir şey çıkıyor. belediyelerde bu konuda çok tutucu. Maalesef etkili yerlerde o konuda erkili bilgi sahibi insanlar da çalışmadığı için, en büyük sıkıntı resmi dairelerle olan mücadele.

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Yani, tasarımda, özgün bulamazsın çünkü imar yönetmeliği sana herşeyi sınırlamış durumda. Ha, ama tabi, kendi tasarımımı daha özgün buluyorum. Diğer mimarların projeleriyle derken, aslında asıl sıkıntı, pek mimar yok, pek mühendis de yok. Sadece diploma sahibi olmuş mühendis ve mimarlar var. Onun için, yani, öyle projeler geliyor ki bunu bir mimarın tasarladığı, veyahut da öyle statikler geliyor ki bunu bir mühendisin tasarladığını hayal bile edemiyorsunuz. Çünkü, bu biraz, eğitim kalitemizin bizim dönemlere göre düştüğünü düşünüyorum. Bu, özel okulların, vakıfların, şunların bunların çok yoğun olarak açılması, her fakültede illa mühendislik ve mimarlık fakültesinin olma mecburiyeti varmış mantığında, ilk üniversite kuruluşlarında bunların olması... Piyasadaki çok fazla diplomalı mimar, mühendis var ama gerçekten mimar, mühendis çok az piyasada.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Tabi oluyor. Bir de işin bir ters tarafı, siz yönetmeliğe göre projelerinizi her şeylerinizi tasarlıyorsunuz, belediyeye sunma aşamasında bile yönetmelik değiştiğinde o yönetmeliğe tekrar senin ona göre revize etmeni istiyorlar. Bazen bütün projeleri atıp yeniden projelendirmek zorunda kaldığımız çok eylemler oluyor. Yani bir geçiş süreci yok, yönetmelik değiştiğinde ona geçiş süreci olması lazım, o geçiş süreci yok. Bazen vatandaşın lehine oluyor veya yapının lehine bazen de aleyhine oluyor.

-Proje yarımken, projeyi yeni yönetmeliğe uydurmak zarında kaldığınız oluyor mu?

E, tabi... Hayır, yarımken değil, mesela bir hafta önce harcını yatırmışım, projeler tüm onaylardan geçmiş, ruhsat yazılmış, tüm müellifler imzalamış, en son belediyede imzayı dolaşırken artık yeni bir yönetmelik geldi zemin katta işyeri yapamazsın burayı daire yapacaksın dediler, komple projeyi attık yeniden proje çizdik. Bir hafta önceki olay.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Vallahi, tabi onları önemsiyoruz ama bizim projede önemsedığımız pratikte hiçbir zaman gerçekleşmiyor.

-Projelerinizde çiziyor musunuz siz, enerji korunumu ve sürdürülebilirlik?

Tabi, özellikle o konulara çok hassas davranıyorum. Ama, dediğim gibi, birçok şey seni kısıtlıyor, bir şeyler yaratmak için.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı?

Deprem sonrasında yani kendi adıma çok bir şey değişmedi, yani şöyle değişmedi, tabi yönetmelikler değişti, o yönetmeliklere göre statik projelere bazı revizyonlar oldu. Ama önceki yönetmeliğimiz de kötü bir yönetmelik değildi. Eğer o şartlara göre uygun projelendirirdiysen bir sıkıntı yok. Ama genelde önceki projelerde bir çok meslektaş çok büyük hatalar yapmıştı, proje hataları yapmıştı.

-Ne gibi hatalar?

Mesela, kolonlarda çerçeve oluşturmama... Depremde en fazla yükü alan köşe kolonları, enerji alan köşe kolonları daha yük almadığı için de daha narin daha zayıf seçilmesi. Bu tür kolonlar hepsi de hasar gördü, yani o kolona yük az geliyor diye kesitler zayıf seçildi. Kesitler çok zayıf seçildi. O zayıf seçilen yapıların hepsi hasar gördü. Mesela, şeylerde, büyük hasarlar görüldü, farklı katlarda farklı betonarme döşemeler, şimdi bir kat asmolen bir kat normal plak şeklinde, ne bileyim işte, bazen mantar döşeme yapıp ama mantar döşeme şartlarına uyulmadan yapılan o binaların hepsi de hasar gördü.

-O zaman depreme yönelik tasarım mı yapıyorsunuz, yoksa talebe yönelik tasarım mı yapıyorsunuz?

Yok. Bir kere şöyle, statik projede, tamam mimari projede mal sahibinin istekleri önemlidir ama statik projede hiç kimsenin isteği önemli değildir. Yani, siparişe göre statik proje yapamazsın.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

Yok, düşünmüyorum. O herkes için geçerli. Onun da sebeplerinden bir tanesi mimar ve mühendis diploması olan bir sürü insanın ortaya çıkıp ben bu işi yapıyorum demesi ama piyasada da mimar mühendisin az olması.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Mümkün değil, oda fiyatlarında nerede, mümkün değil.

-Neden?

Birincisi az önce bahsettiğim sebepler...İkincisi ülkedeki insanların milli gelirden aldığı payın çok düşük olması. Böyle, oda fiyatlarını projelendirecek – bulunduğumuz yöre için – bir ekonomik gücün olmaması, bu tür faktörler... Bir de vatandaş sadece bir A4 kağıdı olarak görüyor ruhsatı, sadece o bir ruhsat alsın, proje önemli değil hiçbir şey önemli değil, yeter ki ben binayı yaparken kimse bana rahatsızlık vermesin amacıyla görüyor yani bir hizmet olarak görmüyor vatandaş.

Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m²’ lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?

Vallahi, 170 m² parselde nelere dikkat ediyorsam ona dikkat ediyorum. Yani, bizim bu kentimizde 170 m²-200 m²-220 m² parseller %70 çoğunlukta... Neye dikkat ediyorsan ona dikkat ediyorsun ama yaşanılabilir bir mekanda ne olması gerekir diyorsan, ne bileyim, 30 m² civarı bir salon, bir 10–11 m² mutfak, ne biliyim 15 –16 m² yatak odası gibi... Ama bunları topladığında parselin m² ‘ sine denk geldiğinden genelde öyle bir projelendirme yapamıyorsun. Parseller çok küçük, imar yönetmelikleri çok saçma, 200 m² ‘lık parselde bitişik nizam bile vermiyor. Oradan 3 çek, buradan 3 çek, yoldan 5 çek 50 m² oturumlu 60 m² oturumlu o kadar çok parsel var ki.

Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Mahallerin vardır tabi... Az önce söyledim ya, yani minimum da bir salon eğer yaşanılabilir bir mekan yaratmak istiyorsan 30 m² civarı, orta gelirli kesim için söylüyorum, bir salon olması lazım. Bir 15- 16 m² en az bir yatak odası, 10 m² civarı mutfak, 4.50 – 5.00 m² bir banyo olmasını düşünüyorsunuz ama yapamıyorsunuz.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir? 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz, yoksa?

Yok, genelde arsa sahibi karar veriyor.Ama, o konuda mesela hiç bazen, çok küçük m²’ lerde çift daire 2+1 talepleri geliyor, eğer yaşanılmaz mekanlar çıkıyorsa tabi onun olamayacağını karşı tarafa ikna ediyoruz veya ikna olmazlarsa da o tür projeleri

almıyorum. Yaşanılır mekanlar çıkmıyorsa, o tür projeleri almıyorum ama birileri gelip çiziyor.

-Yapılıyor yani sonuç itibariyle.

E tabi ki, tabi ki... Yani, 6 şar m²'lik yatak odalı projeler gördüm ben.

-Yönetmeliklerde bunlarla ilgili sınırlamalar...

Çok yoğun. Parselasyon kültürü... Yani, ilk şuyulandırmada çok kötü planlanmış bu bölgeler.

Teşekkür ediyorum.

EK F.4

Kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

15 yıldır. Büro olarak yaklaşık 2004'den beri serbest mimarlık yapıyorum.

Daha öncesinde proje çizdiniz mi? Deprem öncesi?

Çizdim.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

Apartman tipi konut projesi, yaklaşık 10 adet diyelim. Ortalamaya vurduğunda 30 – 40.000 m² 'ye tekabül eder.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Kendim yapıyorum uygulama projelerini. Uygulamayı kendim yapmıyorum, sadece projeleri çiziyorum. Süre olarak baktığında da ortalama bir projenin ruhsat süresinin çıkması 3 ay buluyor. Etüt, aşağı yukarı 20 gün – 25 günümü buluyor, başlayıp bitirmek anlamında söylüyorum. Mimari proje 25 günümü buluyor, etüt ve proje.

Peki uygulamalar ne kadar sürüyor?

O, müteahhitten müteahhite değişiyor. 6 ayda bitirenler de var 1 yılda bitirenler de var, ama en geç bir yıl içerisinde ortalama bitiyor.

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmakta, projenizden farklı uygulamalarla karşılaşıyor musunuz?

Ufak tefek zaman zaman pencerelerin, yani o da dubleks, ters dubleksler de karşılaşıyorum, onun dışında genelde tamamen projeye uyuyorlar.

-Statik açıdan farklılıklar oluyor mu?

Yok. Yani çok azdır. Kalfanın hatası olmuştur, yatık kirişi düz yapmıştır, sarkık kirişi yatığa çevirmiştir, vs gibi...

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

İşin aslına bakacak olursan, yönetmelik sadece m² leri ve uygulamalarla ilgili geliyor, malsahibi veya müteahhit, ikisinin de talepleri maksimum yerleşim alanı, kullanılabilir alan oluşturmak ama bunların içinde kendi ilkelerin var ona uyaraktan...

-Ağırlıklı olarak nasıl oluşuyor bir bina?

Sonuçta m² sine bağılı olarak oluşuyor ama yapıyı tek daire ya da kaç bağımsız bölüm şeklinde çözeceğimi önceden belirliyorum. Ondan sonra ona göre ön etütümü yapıyorum, arkasından çıkabilecek ya da maksimum kullanım alanına ulaşabilecek noktasında müşteriye sunuyorum oluşabilecek alanı. Onun en doğru çözümlerini de kendi içerisinde ve yönetmelikler çerçevesinde belirledikten sonra yapıyorum. Bu, hani, çözüm ilkeleri noktasında, yani, mesela bir takım kriterler vardır. Çok daha kullanışsız bir biçime gittiği zaman, çok da izin vermiyorum.

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Yönetmeliklerin engel olduğu bir takım tasarımlar var, o konuda çok takılıyoruz. Fakat, ben yani kendi adıma söyleyeyim, gene kendi ilkelerimden kaynaklı hep özgür kalma ihtiyacı hissediyorum. O yüzden bildiğimi okuyorum, gerekirse de kavgaya ediyorum.

...Kendi ilkelerinizi oluşturuyorsunuz, bu süreç nasıl, zor mu kolay mı, yani?

Sonuçta, yani oluşturulan etüt de mal sahibi ve müteahhitin işine gelen kısımları tabii² artışları ile ilgili ve daha düzgün bir yapı çıkması ile ilgili, fizibilite değeri yüksek olan yapılar çıkartmak. Bunlar müteahhitin ve mal sahibinin işine geliyor fakat yönetmeliğin yorum farklarından kaynaklı karşılaştığımız sıkıntılar oluyor, onunla zaman zaman mücadele ediyoruz. Az taviz verip çok taviz verdiğimiz noktalar olabiliyor fakat sıkıştığımız noktalarda büyükşehirden görüş sorarak işi çözmeye çalışıyoruz.

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Ben... hani, yaklaşanlar vardır ya da benim yaklaştıklarım da vardır fakat ben hepsinin özgün olduğunu düşünüyorum yani kendi disiplinler çerçevesinde özgün olduğunu düşünüyorum. Çok benzerlik olur, olmaz, sonuç itibarıyla farkedebilir ama ayırt edileceğini düşünüyorum.

-Yaklaşanlar oluyor derken... Nasıl yaklaşıyorlar?

Yani ilkesel yaklaşımlar olabiliyor, yani mesela, merdiven çözümleriyle aynı noktalarda çözüm olabiliyor, işte salon mutfak yerleşimleriyle yaklaşılabiliyor, bu tür hani yaklaşımlarla benzerlik oluşturulabiliyor, m² ile aynı yaklaşımları sağlayabiliyor. Ama, sonuç itibarıyla bahsettiğimiz gece holü olmazsa olmazlardan ve mekânsal ayrımlarının, mahremsel bölgelerden, yaşam alanlarından kopartılması ilkesinden kaynaklı, ayrışma oradan başlıyor.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Mutlaka oluyor. Yönetmelik değişiklikleri, lehte ve aleyhte değişimler de söz konusu. Lehte olanlarla , aleyhte olanlarla, lehte olanları epey bir şekilde projemize yansıtıyoruz fakat her ne olursa olsun oluştururken zaten ana kabuğu yönetmelik çerçevesinde oluşturuyoruz ve bunun toplam m² alanları onun dışında çıkmıyor.

Ekstra gelen yönetmelik değişikliklerinde ise bunun mekana ve arsaya olan katkılarını yansıtmaya çalışıyoruz.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Çok önemli, istiyoruz. Fakat bir takım parseller var... Yapıların hepsi istediğiniz şekilde oluşmuyor, yani o dediğimiz ilkeleri sağlamıyor parselasyon biçimleri açısından fakat maksimum düzeyde güneşten faydalanabilmesi açısından yapıların ya da enerji verimliliği açısından oluşabilmesi için dikkat etmeye çalışıyoruz her şeyden önce.

-Özel bir çabanız var mı?

Yok. Yani ekstra bir çaba sarfetmiyoruz.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı?

Deprem sonrasında projelerde, sonuç itibarıyla değişen yönetmelik çerçevesinde bizi zorlayan bir takım şeyler de oldu, mekânsal anlamda ya da yapıyı zorlama açısından. Ona istinaden, şey, o kurallar çerçevesinde yani yapmaya çalıştık da çok da benim için değişen bir şey olmadı mimaride.

-Burada, depreme yönelik tasarımı talebe yönelik tasarım olarak düşünürsek hangisi ağır basar?

Depreme yönelik tasarım. Yani, talep ne olursa olsun bir yapının doğru çalışması, disiplin açısından hem statik açıdan tesisat ve elektrik açısından doğru çalışması çok daha önemli talep ne olursa olsun.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?
Kesinlikle hayır.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Yok.

-Biraz açar mısınız söylediklerinizi?

Bu, hem yeni gelişmekte olan kentlerin ekonomik gelirlerine bağlı olarak çok değişken fark ediyor ama bir de piyasadaki bu işi yapan arkadaşların aynı duyarlılığı göstermeyişinden kaynaklı bu rakamlar çıkıyor. İkincisi oda fiyatları bunu sağlamaz, hiçbir zaman sağlayamıyor, sağlayamıyor, serbest rekabetten kaynaklı. Bir de, proje işini yapan sadece mimarlar değil, diğer disiplinlerdeki arkadaşlar da proje işi yapıyor, diğer bunun kenarından ve köşesinden katkı sunan arkadaşlar da bu işi yapıyor, ondan kaynaklı rakamları çok yukarı çıkartamıyoruz.

-Peki nasıl yapıyorlar, bunun bir denetimi yok mu acaba?

Denetim konusunda şeydir... Denetim mekanizması, işin yasal prosedür boyutlarını zaten uyduruyorlar. Sonuçta onunla ilgili bir çözüm buluyorlar. Maalesef denetim

konusunda çok sıkıntı var, denetim yok, olmadığından kaynaklı zaten birazcık da böyle rakamlar.

-Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m²' lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?

Bir kere, yapının genel m²'sinden ona orantılı bir şekilde dağılması gerekiyor. Dikkat ettiğim nokta, hem kullanım biçimi hem de onun taşıyacağı nüfus yoğunluğuna yani iki kişilik, üç kişilik, dört kişilik dairelerin kullanabileceği yapılara göre salon, mutfak ve diğer birimlerin m²'lerini belirliyoruz. İkincisi bir de şeye dikkat ediyoruz, sonuç itibarıyla, inanılmaz bir kültür farklılığı yaşıyor, insanlar salonda oturmak istemiyor,ve kendilerine oturma odası gibi ayrıca bir oda oluşturmak istiyor. O tür durumlarda da gidip büyük yatak odasını oturma odası yapıyorlar. Bunlar da şey, kendilerince talepleri olduğunda, onu da dikkate alarak yaşam alanına bir oturma odası gibi ayrıca bir mekan da ayarlıyoruz.

-Bu anlattığınız,uygulama sonrasında mı yapılıyor, yoksa proje aşamasında mı?
Uygulama sonrasında. Ya da, projenin etüt aşamasındayken böyle bir talep geldiğinde onu dikkate alıyoruz.

Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Ben, kendi içindeki değerlendirmeyi, hani mekan alan nedir ne değildir o değişkendir tabi ama, 18 - 19 m²'nin altında salon yapılmamasını, 9 m²'nin altında mutfak yapılmamasını, büyük ebeveyn yatak odasının da 13m²'den aşağı olmaması gibi şeylerim var, yani minimum onları yakalamaya çalışıyoruz.

-Yönetmelik daha altına inilmesine izin veriyor mu?
Veriyor.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

Bina maliyetleri, sonuçta bu, milli servet olduğunu düşünüyorum. Minimize edebilecek maksimum kullanıma, minimum ekonomide bir yapı oluşmasını sağlıyoruz. Sonuçta her çizdiğiniz paradır ve bu dipsiz kuyudur yani ucu bucağı yoktur. Onun ortalama realite değerine göre bir yapı oluşturmanız gerekir ve satılabilir noktasındaki değeri de zaten etüt aşamasında bellidir, o yapının kaç tane satılabileceği. Bu ekonomik modellere göre malzeme ve şey ataması yapılıyor. Yani o belirliyor.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?

Ben karar veriyorum, evet. Daire büyüklüklerine yani asgari m²'yi yakaladıktan sonra kalırsa 3+1'e dönerim ama optimum kullanımda, 2+1'de kalıyorsa da 2+1 olmasını tavsiye ederim.

-Teşekkür ediyorum.

EK F.5

Kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

1996 yılında inşaat teknikeri oldum. Yaklaşık, üç sene kadar da mesleğe ara verdim inşaat teknikeri olduktan sonra. Sonra bir 3 senelik okul deneyimim oldu, yapı öğretmeni oldum. Yani 6 seneyi çıkarırsak 96'dan şimdiye... 14 senedir piyasada meslek hayatım var.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

Değişken. Hayatımın her noktasında proje yapmadım ama proje yaptığım süre, şantiyecilik yaptığımdan daha fazla, yani 14 senelik meslek hayatımın 10 senesini projeye verdim diyebilirim hatta 11 senesini. Bir senede yani en az 20 tane proje apartman çizmişimdir ama bazı seneler, 15'e de düşmüş olabilir. 40.000 m² diyelim.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Proje uygulamasını takip ediyorum. Kendim yapmıyorum direk bir müteahhitlik şeyim söz konusu değil ama yaptığım işin peşine gidip takibini yapıyorum. Tabi, müşteri ve onun talebine de bağlı bu. Talep etmese bile çoğu zaman kendim gidip kontrollerimi yapıyorum. Yaptığım iş nasıl oluyor ve ne oluyor diye bakıyorum her zaman. Projelendirme süresi, bir proje 10 günden az sürede bitebileceğini düşünmüyorum, bazı projeler 1 ay bulabiliyor.

-10 gün derken biraz açabilir miyiz?

10 gün derken, tasarım süreci eğer tamamlanmış ise bir projenin bitme süreci 4 gündür. Eğer arada başka işler varsa 1 haftayı buluyor ama eğer tasarımlar beraber proje çizimi beraber yürüyorsa 10 gün – 15 günde tamamlanabiliyor.

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmakta, projenizden farklı uygulamalarla karşılaşıyor musunuz?

Proje hiçbir zaman birebir uygulanmıyor. Yani, çizmiş olduğunuz proje doğal olarak, uygulama esnasında bazı değişikliklere uğruyor. Tabi ki, olan değişikliklerin köklü değişiklik olanı var, ihtiyaca yönelik olan değişiklikler var. Köklü değişiklikler çok çabuk farkediliyor. Yani projenin inşaatla uygulanma sürecinde temel aşamasında ya da diyeyim ki bodrum katında bitme aşamasında köklü değişiklikler ortaya çıkıyor zaten . O zaman tadilat görüyor ama kişinin özel olarak ne bileyim bir çatı dubleks olur ya da dairesinde istediği mutfağın yerini değiştirmek isteyebilir, kullanıcının kendisine bağlı olan bazı tercihlerden dolayı değişiyor. Ama bu, 100 proje çizdiyseniz 80 'inde değişiyordur mutlaka.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

Şimdi, tasarımda, sormak istediğinizi anladım. Aslında, sanırım bu biraz en çok sizin için önemli olan konu. Tasarım, bizim yaptığımız tasarıma etkimiz, %30 olduğunu düşünüyorum hani yüzdesel bazda bakarsak. Bir mimarın etkisi %30'dur. O da şöyledir, konut projelerinde bizim projeye olan etkimiz şöyle; iç planlamada işte mutfak nerede olsun salon nerede olsun bu konuda biraz vatandaş, müşterimizi etkilemeye çalışıyoruz ve etkileyebilirsek etkiliyoruz. Eğer etkileyemezsek işte müteahhidin yine bize gelen müşterinin talepleri doğrultusunda şey yapıyoruz. Yönetmelikler bizi çok fazla kısıtlıyor. Onun da etkisi % 40 diyelim, diğer %40 da müteahhit diyelim, bu şekilde.

-Ağırlıklı olarak nasıl oluşuyor bir bina?

%95. Yani, kesinlikle özgür değil mimar, özgür değiliz tasarımlarımızda ve projelerimizde. Tabi ki bazı kuralları olmak zorunda yaptığımız yapıların, tasarımların. Fakat, bu kuralları doğrudan etkileyen ve bağlayıcı olan, mimarlığı çok yüksek ölçüde kısıtlayan kurallar var. Bu da biraz mimarlığı sekteye uğrattırıyor, yani bu sefer çok fazla kuralın olması mimarın bakış açısını değiştiriyor, ya da projenin yapılmasının bakış açısını değiştiriyor. Bu da biraz mesleğideğersizleştiriyor açıkçası. O yüzden, hayır diyorum yani cevap olarak.

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Olmaz olur mu, tabi ki var. Çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlar; şimdi yapısal olarak bir şeyler katmak istiyorsunuz, kendi fikirleriniz düşüncelerinizi, tabi ki, kullanıcının da yaşam tarzı yapıya olan bakışı çok önemli. Yani ben bunu şöyle söyleyeyim, nitelikli tek proje olarak diyelim ki, bir bağımsız bölüm üzerinden sadece apartman üzerinden değil, bir villa gelir önünüze ya da ne bileyim tek katlı, tek kullanıcının geldiği bir proje gelir. İşte o zaman mimarlığınızı %80'e çıkartabilirsiniz. Öyle durumlarda yine kullanıcının müdahalesiyle birçok şey engelleniyor ama tabi ki yapmak istediğimiz şeyler olup da yapamadığımız oluyor.

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Tabi ki gösteriyor. Çünkü müteahhit aynı, yönetmelik aynı sizin etkiniz %20 – 30, çok fazla bir değişik bir şey üretmeniz mümkün olmuyor.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Tabi ki genel olarak oluyor. Bazı yönetmelikler biraz daha serbest bırakıyor, yani daha rahatlatıyor yapacağımız tasarımları. Bazı yönetmelikler de çok bağlıyor. Çok mantıklı bulmasak da bizi bağlayan şeyler oluyor, etkisi var tabi.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Aslında almaya çalışıyoruz ama sürdürülebilirlik konusu tabi ki biraz daha geniş bir kavram. Yani sürdürülebilirliğin kavramının bir müteahhit tarafından

benimsenebileceğini neredeyse sanmıyorum. Yani ne biliyim fotovoltaiik işte güneş panellerinden bir müteahhidin haberdar olduğunu sanmıyorum. Ya da güneş enerjisi ile kullanma suyunun belli bir yerde ısıtılıp da depolanıp sonra kullanılması böyle bir şeyin de yapıldığının, yani bundan haberdar olabildiğini de sanmıyorum. O yüzden sürdürülebilirlik biraz, Türkiye’de ortaya çıkması için en az bir 10 seneye ihtiyaç var gibi düşünüyorum. Çünkü müteahhit profilinin biraz değişmesi lazım. Kullanıcının bunun farkına varması lazım. Çünkü en çok kullanıcının bunun farkına vararak bir şeylere veya mimariye etkisi ya da yapılara etkisi oluyor. Kullanıcı talep ederse ve bunu isterse, bir şeyler ortaya çıkıyor... Ama, bizim tasarımlarımıza olan etkisi biraz güneş denetiminde belki. Güneşin etkisini kullanabiliriz, ya da yönü, işte güneyin yönü tabi o da yönetmelikler ve parselasyonun durumu da bizi çok fazla bağlıyor. Mesela, bir salonu güneşe göre koymak yerine müteahhidin gelip “salon yola baksın” ama halbuki yola baktığı zaman kuzeyde kalıp neredeyse hiç güneş almayacak pozisyona geliyor yaşam mekanları. Mecbur kalıyoruz. Tabi bunu kullanma etkimiz, yine yüzde bazında söyleyeyim %10 diyebilirim, çok zayıf.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı?

Deprem öncesinde de proje yaptım, sonrasında da yaptım. Deprem sonrasında projelerimdeki değişiklik, tabi ki yönetmeliksel olarak, deprem yönetmeliğinin çıkmasıyla kolon kesitlerinin sabitlenmesi, minimum kesitlerin ortaya çıkması... Bizim tasarımlarımıza etkisi var hani kolonlarımızı biz önceden 25 ‘e 50 koyarken şu an minimum 30’a 60 koymaya başladık tabi ki etkisi var yani, kullanıyoruz.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

Emeğimin karşılığı... Emeğimin karşılığı yoktur bu biraz daha geniş bir kavram aslında ama, karşılamıyor diyelim.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Çok nadir. Oda fiyatlarının üzerinde de proje yaptığımız oluyor. Ama, genel olarak alamıyoruz. Tabi yapmış olduğum var, oda fiyatlarının çok üstünde projeler var.

-Genellikle oda fiyatlarından alamamanızın sebeplerini açıklar mısınız, neden?

Şimdi, nitelik olarak tercih sebebiyseniz eğer fiyatınızı kendiniz belirleyebiliyorsunuz. Ama eğer piyasada hem tercih sebebi olup hem de fiyatınızı çok yüksek tutuyorsanız, sizin karşınıza gelen müşterinin profilinden dolayı biraz rekabete önem veriyorlar, işte, fiyatı kırmak için başka bürolardan fiyat alıp örnek gösteriyorlar, o yüzden bayağı aşağı hatta üçte biri fiyatına şu an piyasada projeler yapılıyor.

Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m² lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz? Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Şimdi, asgari ve azami m² olarak, eğer bir odaya yatak odası diyorsanız, şu an insanlar, kullanıcı yatağı gidip mobilyacıda yaptırmıyor. Ne yapıyor, hazır olan yatağı, dolabı satın alıyor. Eğer bu ölçüleri ve yatağı, dolabı ve kullanıcının kullanacağı eşyaları mekanlara minimumda sığdırabiliyorsanız bence başarıya ulaşmışsınız mekan konusunda. Aynı şey salon, mutfak bu mekanlar için de geçerli.

Ama m² istiyorsanız örnek vereyim... Azami m² yok tabi, onun bir sınırı yok. Bir mekanda istediğiniz kadar büyük bir şey oluşturabilirsiniz. Koskocaman bir salonda tek bir koltuk koyup karşısına televizyon koyan kullanıcılar da var. İçinde oturma grubunu çeşitlendirip 6 tane koltuk koyan insanlar da var. O yüzden şöyle minimumdan bahsedelim: Bir oturma grubuyla bir yemek masası konur ise 20 m²'nin altında olması sıkıntı yaratmaya başlıyormekanolarda, salon mekanında. Mekanın şekli de biraz önemli: eğer tefrişinizi doğru koyuyorsanız, ölçülere uyuyorsanız, 20 m²'lik bir salon eşyaları koymaya yeterli gelebiliyor, hani sıkış tıkış. Mutfak için, tezgahınız, küçük bir yemek masası koyup, bir de ara geçiş koyduğunuz zaman 8 m², 10 m² - 10 m² iyi bir mutfak şu an piyasada yapılan projelere göre ama - 8 m² bir mutfak olabilir, banyonuz 5 m² ve üzeri olması biraz daha hani içine çamaşır makinası falan koyabilirsiniz, tuvaletlerde 1 'e 1 tuvalet zaten yeterince kurtarıyor, hiçbir zaman tuvaletin kapısı 90 cm olmuyor, 75 cm – 80 cm kapıyı açtığınız zaman eğer lavaboya değmiyorsa tuvaleti kurtarmışsınız demektir. Yatak odası, bir duvarı minimum 310 cm sağladığınız zaman, 10 m² - 12 m²- 13 m² yeterli gelebiliyor.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

Çok büyük etkisi var tabi ki. Büyük bir bina tasarladığımızı düşünelim, mesela otopark koymak isteyebilirsiniz, sığınak koymak isteyebilirsiniz, işte, kısmi bodrumlar talep ediliyor hafriyat almamak için, çok sakıncalı bir durumdur aslında, statikçiler, inşaat mühendisleri bize bunu öğütlüyor, kısmi bodrum koymamayı ama müşteri bunları istiyor, kısmi bodrum koyalım çok fazla mekan ayırmayalım, ihtiyacı olan mekanları minimumda tutabilmek için tasarımlarımızı etkiliyor.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?

Tabi, bizim etkimiz oluyor çünkü bazı müteahhitler bize bunları soruyorlar, etkimiz oluyor. 3+1 mi yapalım 2+1 mi yapalım? Tabi ki kullanıcı ihtiyaçları da var bölgeye göre değişiyor. Bazı bölgelerde 2+1 eğer satamıyorsa müteahhit, bize yapmamamızı söylüyor. Bazı bölgelerde bütün binayı 1+1 yaptığı bölgelerde oluyor. Müteahhitin talebi ve bizim birazcık önerilerimize de bağlı, etkimiz oluyor yani.

-Teşekkür ediyorum.

EK F.6

Kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

Yaklaşık 5 yıl oldu. 3 senedir de kendi ofisimde çalışıyorum. 2 sene dışarıda derken, okulu bitireli 5 sene oldu, direk o zamandan beri, ufak tefek işlerde çalıştıktan sonra, askere gidip geldikten sonra 3 senedir kendi işimi yapıyorum yani.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

Yaklaşık bir 10.000 m² filan, 10 – 15 adet.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Projenin uygulamasını, yok genelde ben sadece çizimle uğraşıyorum ama kendi yaptığımız uygulamalar da var. Uygulaması, kaba inşaat 7 ay içinde bitiyor. Proje, yaklaşık 2.5 – 3 ay, tabi Gebze için geçerli değil tabi.

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmakta, projenizden farklı uygulamalarla karşılaşıyor musunuz?

Büyük oranda uyuluyor da ufak tefek gene de bazı imar dışı şeyler yapmak gerekebiliyor. Bunlar, işte kat bahçesi olsun genelde... İmardan sonra kapalı odaya çevirebiliyor... Statik açıdan değil de, dış görünüş olarak değil de, içte duvarların yeri değiştirilerek bazı değişiklikler meydana gelebiliyor.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

Öncelikle, tabi ki imar yönetmeliğine uymamız gerekiyor. Müteahhitlerin isteği doğrultusunda imar yönetmeliğinin dışına çıkmamak üzere hareket etmemiz gerekiyor ama büyük olasılıkla gene imar yönetmeliğine uyuyoruz.

Malsahipleri?

Yok, genelde müteahhitlerle görüşüyoruz.

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Yani, şimdi, artık daha çok yap-sat türü olduğu için, müteahhitler ufak daire yapıp satmak istiyorlar, dolayısıyla kendi istediğiniz tasarımı yapamıyorsunuz, o yüzden de genelde satmaya yönelik oluyorlar. Kendinize özgü, özgür çizimler yok.

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Nasıl diyelim, yani aşağı yukarı, yani hepsi birbirine aşağı yukarı benziyor. Hepsi bir tip projeymiş gibi diyebiliriz neredeyse, aşağı yukarı strechle (çek), yapıştır, geç.

Nasıl oluyor peki bu benzerlik?

Arsa boyutları aynıdır, kat adedi aynı, o yüzden birbirine, zaten çok farklı bir çizim yapamıyorsunuz yaklaşık olarak aynı şeyler çıkıyor. Aynı çıkmasının sebebi, yönetmelikten kaynaklı... Çekme mesafesi, Taks sınırları, yani çizimi engellediğinden dolayı genel olarak aynı şeyleri çizmek zorunda kalıyorsunuz.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Yönetmeliğin değişen maddesine bağlı olarak değişebilir, çekme mesafesi olurhani çekme mesafesi olur, taşımada mesela değişiklik meydana geldiyse doğal olarak bunu da değiştirmesi gerekebilir. Ölçülerde herhangi bir değişiklik meydana gelmiyorsa, aynı projeyi, aynı şekilde diğer yönetmeliğe göre uygulanabilir.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Yani, Gebze civarında bunlara hiç dikkat etmiyoruz. Ediyor musun?

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı? Depreme yönelik tasarım mı talebe yönelik tasarım mı yapıyorsunuz?

Genelde talebe yönelik tasarımlar... Depreme yönelik tasarımlar dediğiniz, bunu sadece donatı sayısı biraz artabilir deprem yönetmeliğine göre ama mimari tasarım açısından herhangi bir değişiklik etkilemiyor.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

Yok, maalesef hani, piyasa şartlarından dolayı projelerin geç çıkması taleplerimizi tabi ki karşılayamıyor.

-Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Yok, oda fiyatlarından alsak... Oda fiyatlarının neredeyse 3 te 4 te biri ancak proje çizebiliyoruz. Maalesef öyle... Bunun sebebi, piyasada çok fazla çizim yapan eleman var. Teknik elemanlar çizip, gidip mühendise mimara imza attırıyorlar, yani bu imzacılık olduğu için piyasadaki fiyat çok aşağılara düşüyor.

-Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m² lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Yani, benim şahsen, odaların baktığım zaman daha ferah olması gerekir. Yalnız, şimdi yap sat olduğu için genelde imar yönetmeliğindeki minimum şartları sağlamaya çalışıyoruz. 60 – 70 m²'lik daireler çıkabiliyor, yani böyle bir dairede bir mutfakın ölçüsü ancak 7 – 8 m² olabiliyor. Şöyle, benim açımdan yaşamak için değil ancak yap-sat için yapılıyor daireler...

-Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

Bina maliyetinde donatı ve beton kalitesini ona göre biraz daha uygun çıkarmaya çalışıyoruz. Müteahhidin kârına derken kaç adet daire çıkarsa o kadar daha çok kâr edebilir. Yani ona göre tasarım yapaya çalışıyoruz, daire sayısını fazla çıkarmaya çalışıyoruz. Genelde belirleyiciler müteahhitler, çünkü ne kadar çok daire çıkarsa o kadar çok kâr edecek. Bir dairenin maliyeti zaten, aynı arsaya siz çift daire de yapsanız, dört daire üzeri de kursanız, maliyet gene aşağı yukarı aynı, sadece fark edeceğimutfakta, tuvalet banyoda masrafı, klozetti, lavaboydu bunların masrafı fark eder, bu da yani çok bir şey değiştirmez. Ama satmaya kalktığı zaman bir daire fazladan satıyorsunuz.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?

Müşterinin isteğine göre... Tabi ki bu arsanın durumuna bağlı olarak her zaman müşteri isteği de yapamıyoruz ama genel olarak müşteri isteğine göre 2+1, 3+1, bazen dublekslerde 4+1 bile olduğu oluyor. Bu kadar.

Teşekkür ederim.

EK F.7

Kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

2001 senesinden beri meslekteyim. 2015, 14 sene olmuş. 14 senedir serbest meslek yapıyorum. Projecilik yapıyorum, uygulama yapıyorum. Ağırlıklı endüstriyel yapı, sanayi çalışıyoruz. Konut projesi de yapıyoruz. Her sene oluyor konut projesi.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

Son yıllarda konut projemiz azaldı ama, son 2, 3 senedir 2-3 tanedir geçmez. Önceki yıllarda çoktu, mesela senede 10 – 15 – 20 tane çizdiğimiz zamanlar oldu.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Proje uygulamalarını ofiste biraderle ikimiz beraberiz o da mimar ikimiz çiziyoruz. Çok sıkıştığımız zamanlarda dışarıdan arkadaşlardan yardım alıyoruz ama genelde kendimiz çiziyoruz. Uygulama yapıyoruz. Proje sürecimiz tasarım, etütler mal sahibinin beğenip gelmesi filan gene bir 2 – 2,5 ayı buluyor. O da iyi bir süre yani çünkü götürüyor çocuğuna gösteriyor hanımına gösteriyor bir daha düzeltme yapıyoruz tekrar gidiyor...

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmakta, projenizden farklı uygulamalarla karşılaşılıyor musunuz?

Karşılaşıyoruz. Sonra tekrardan tadilat projesi yapıyoruz. Bizim çizdiğimiz proje yerinde bambaşka bir şey çıkabiliyor. Bu böyle küçük oldu deyip duvarı kaydırıyorlar. Sonra tekrardan tadilat projesi yapıyoruz. Genelde duvarlar kaydırılıyor, pencere yeri değiştiriliyor, işte ben buraya bunu koyacaktım eşyam uymadı deyip camı kapatıyor. Oluyor, cepheyi bozduğu da oluyor.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

İlk önce yönetmeliklere uyuyoruz. Yönetmeliklerden sonra müteahhit, çünkü genelde müteahhitler geliyor proje çizdirmeye, sonra malsahibi, en son biz. Projeyi zaten biz çizmiyoruz müteahhit çiziyor, ah bu böyle daha güzel oldu diyor... Ağırlıklı kararları önce yönetmelik sonra müteahhit...

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Hiç özgür değiliz. Tamamen müteahhit zihniyetiyle proje çiziyoruz. Bu böyle daha güzel satılır diye müteahhit nasıl istiyorsa öyle çiziyoruz. Bir sonraki projeyi getirmiyor çünkü çizmezsen, ne yapayım?

Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Var tabi, olmaz olur mu? Geçen konuştuk işte. Yani eğemiyorsun, bükemiyorsun. Adam olmaz diyor bu böyle olacak diyor sende müteahhide bağlı kalıyorsun. Seni özgür bırakmıyor ki. Sana tasarım yaptırmıyor zaten. Bir önceki projemizi böyle yapmıştık bunu çizelim diye geliyor adam.

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Hepsi birbirinin aynı. Basmakalıp gibi yapacağın şey. Seni özgür bırakmamasının sebebi biraz da yönetmelikler. Yönetmeliklerin dışına çıkamadığın için eğemiyorsun, bükemiyorsun. İşte sen mesela, mühendislik hizmeti görüyor ama sen mühendislik hizmeti görmemişsin gibi sana diyor ki 1 metre 20 cm konsol çıkabilirsin diyor. E, bizim burda öyle, başka taraflarda öyle mi? Şimdi git başka tarafa adam 3 metre konsol çıkıyor. O çıkıyor, o mühendis değil mi ya da o mimar değil mi o çiziyor, o yapıyor. Biz burada yapamıyoruz, yönetmelik seni bağlıyor. O yüzden hiç özgür değilsin, sen tamamen yönetmelikler çerçevesinde, belli kalıplarla proje çizmeye çalışıyorsun. Puzzle gibi. Bitişik nizam bir binayı düşün. Nereden gireceksin, bitişik taraftan gireceksin. Ne yapıyorsun, tuvaleti, banyoyu merdiveni bitişik tarafa atıyorsun, ön tarafa bitişik nizam tarafına bir tarafın odasının camını baktırıyorsun, arka tarafta bir tarafa... ondan sonra tasarım zaten kendi kendisine çıkıyor, kibrit kutusu gibi.

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Bu hafta çizdiğimiz bir dahaki hafta tutmuyor. Tutmadığından bu sefer çizdiğin projeler kalkıp çöpe at bu sefer yeni yönetmeliğe göre çiz, idarelerin havasına göre proje çiziyoruz. Şimdi mesela şu var: Bizim bölgemiz için söylüyorum, 12 ilçenin plan notlarını bir araya getirmeye çalışıyoruz. Geçen hafta biz işte bir toplantıya gittik, bahsediyorum ama, dedim ki bir kitapçık hazırlayalım hem yönetmeliğin olduğu, hem plan notlarının olduğu, millet dönüp bir o tarafa bir bu tarafa bakmasın, herkesin kafası karıştı. Bir el kitabı olsun cebimizde taşıyalım çıkaralım o kitaba göre yönetmelik de olsun plan notu da olsun ona göre proje çizelim dedim artık biz çok yorulduk dedim. İnşallah bu 12 ilçenin plan notu birleştikten sonra böyle bir kitapçık yapacağız.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

Ya, yok be Gökhan. Nerede be abi? Yani sürdürülebilirlik, enerji, o... Tamam işte sen proje çiziyorsun adam 5 cm mantolama diyor. Oldu, bitti, gitti yani, enerji, başka neye bakıyorsun. Enerji verimliliği, o var mı var, tamam. Bir de enerjiden kastın şey, tasarruflu ampul ise, bir de ampul koy, işte tamam.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı?

1999 depreminden sonra zaten yönetmelik değişti. O yönetmelik doğrultusunda değişiklikler oldu. Statik anlamda değişiklikler oldu. Ama bizim zaten bu bölgede, 1999 öncesi de mesela çerçeve oluşturuluyordu, inşaat mühendisleri odası o konuda yönetim olarak iyi çalışmıştı, çerçeve oluşturulmamış projeyi geçirmiyorlardı. O yüzden bizim bu bölgede çok da hasar almayışının sebebi biraz da ona bağlı. Ama 1999 depreminden sonraki yönetmeliğe göre proje çiziyoruz. Tabi ki talebe göre tasarım yapıyorsun ama projeler senin idareye girdiği zaman yönetmeliğe göre bakıldığı için, o yüzden çok sıkıntı olmuyor. Gene senin projelerin 1999 depremi sonrasında çıkan yönetmeliğe göre bakılıyor. Sen aksi bir şey yapsan da bu sefer geçmiyor idareden o yüzden o bağlayıcı oluyor.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

şimdi yönetici kimliğimize göre mi, kendi kimliğimize göre mi? Kendi kimliğimle vereyim, mümkün değil karşılamıyor. şimdi piyasada öyle fiyatlar var ki, normal asgari liste fiyatı üzerinden dörtte bir fiyatına proje alıyorlar. Biz zaten, o yüzden, biz bu tarz şeylerle rekabet edemediğimiz için endüstriye yöneldik, endüstriyel yapılara yöneldik.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Yok alamıyoruz. Ben çok açık söyleyeyim, alamıyoruz. Hani, mümkün oldukça fiyatları yukarı çekmeye çalışıyoruz. İmzacı arkadaşları kendi içimize çekip bunlara imza atmamaları konusunda anlatıyoruz. Sonuçta bu imzaları atan da bir arkadaşımız yani onu sormak istiyorsan yani çok doğru değil bunu konuşmak ama...Sonuçta bunu yapan da bizim kendi arkadaşımız, eğriye eğri doğruya doğru, herkesin bildiği konu. Mümkün olduğuunca yapmamaları konusunda ikna etmeye çalışıyoruz, kendi aramızda oturup, konuşuyoruz.

Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m² lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Vallahi, Gökhan. İmar durumuna göre, taban oturumu % 40, emsal bu kadar. İşte o yüzde kırkta içinde hani, nasıl uygun kullanımlı, daha güzel bir oturum, tasarım yapılacaksa ona göre oturum yapıyoruz.

Sizin açınızdan mahallerin asgari veya azami değerleri var mıdır?

Ya var da, ona uyamıyorsun ki. Senin elinde şimdi, Çayırova bölgesinde bakıyorsun 80 m² oturumlu arsa var. şimdi 80 m² içinde o da hani 60 m², plan notuyla birlikte 80 m². 80 m² sığ işte onun içine. şimdi şöyle oluyor, 80 m² içine adam diyor ki 3 oda 1 salon istiyorum. Ya, nasıl olacak, hadi iki oda bir salon yapayım diyorum ama, şimdi adama yapıyorsun, mesela oturma odası diyorsun, bir salon , yazıyorsun, proje üzerinde oturma odası diyorsun ama sen kendin de inanmıyorsun ki onun oturma odası veya salon olduğuına. Ama yazıyor projede. Mecburiyetten. Metrekareye bakıyorsun şimdi 10 m² salon mu olur, yazıyor salon. 8 m² oturma odası, 10 m² salon, hadi bakalım. şimdi eğriye eğri, doğruya doğru.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

Ya müteahhite kalsa zaten, o orada 4 tane filizle zaten kolon dikecek. Müteahhite göre biz proje çizmiyoruz hani biz yönetmelik bazında nasıl proje çizilmesi gerekiyorsa çiziyoruz. O şefim bunun betonu demiri çok oldu dedikleri zaman,yapacak bir şey yok. Diyoruz ki yönetmelik var biz buna göre çiziyoruz. Müteahhitlere kalsa hala bilinçlenmediler yani.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?

Şimdi o birazcık da şeyden çıkıyor. Yere bakıyorsun diyorsun ki müteahhite buraya ben 3 daire sığdırırım o diyor ki 4 sığmaz mı? Ya, sığar ama işte 80 m², olsun olsun 2+1 çabuk gidiyor diyor. Bu sefer 80 m² 2+1 yapıyorsun. O birazcık da müteahhit belirliyor, sen esasında görüyorsun onun 4 daire olmayacağını katta ama, adam fazla daire çıksın ben daha çok kâr ederim diye sana 80 m² daire yaptırıyor.

Teşekkür ederim.

EK F.8

Kendinizden bahsedebilir misiniz, kaç yıldır meslektesiniz?

2010 yılında mezun oldum ve yaklaşık 3 yıl çeşitli bürolarda çalıştıktan sonra nişanlımla büro açtım. Yüksek lisans filan derken 2 senedir kendi işimle uğraşıyorum yani.

Bir yıl içerisinde yaklaşık kaç m² veya kaç adet apartman tipi konut projesi çiziyorsunuz?

Yaklaşık 20 – 30 proje diyelim. Metrekare olarak çok değişiyor ama ortalama 25.000 – 30.000 m² kadardır.

Projelendirme süreciniz ve projenin uygulama süreci toplamda kaç gün sürmektedir, projelerinizin uygulamasını kendiniz mi yapıyorsunuz?

Uygulama yapmıyorum, zaten ekonomik gücüm de yetmez buna. Projelendirme süreci, etütler duruma göre bazen 10 – 15 dakika, en fazla 1 gün veya 2 gün sürüyor, projeyi de 3 günde filan çiziyorum ama evrak işi çok zaman alıyor. Toplamda belediye ile birlikte en az 3 ay gibi...

Uygulamalarda projelerinize ne düzeyde uyulmakta, projenizden farklı uygulamalarla karşılaşılıyor musunuz?

Karşılaşıyorum ama belediye kontrolü var diye insanlar korkuyor farklı bir şey yapmaya... Yaptıkları zaman da bunu gizlemeye çalışıyorlar. Pencereerde, duvarlarda, kapılarda olabiliyor değişiklikler. Bazen kalfa yanlış anlıyor diye kolon kirişin de şaştığı oluyor.

Tasarım ilkeleriniz açısından projenin oluşum sürecinde ağırlıklı kararları nasıl alıyorsunuz? Karar alırken mal sahibinin, müteahhitin ve yönetmeliklerin etkisi ne düzeyde olmaktadır?

Yönetmelik zaten bu konuda iyice abartılmış bir çerçeve. Gerçekten ne mimara ne mühendise ne de okul okumuş herhangi birine söz hakkı bırakmıyor. Tamamen kimlerin hazırladığını bile bilmediğimiz, uyduruk şeyler de bulunan bir sistem. Doğrusu, müteahhitin istediklerini yönetmelikte hangi kılıfa uydururuz da ruhsat alırsın peşine düşmüş haldeyiz. Bizim dışımızda herkes söz sahibi... Malsahibi de müteahhiti almış oyuncak gibi oynuyor, anlaşma yapıldıktan sonra bu sefer müteahhit başlıyor onu oynatmaya...

Tasarımlarınızı oluştururken kendinizi özgür hissediyor musunuz? Projelerinizde çizmek isteyip de çizemediğiniz tasarımlarınız oluyor mu?

Bazen özgür hissedebiliyorum ama çoğunlukla hayır. Çünkü müteahhitler daire sayılarını belirlemiş oluyorlar, örneğin bodrum katta dört ters dubleks yapıp ortalarına yönetmelik zorunluluğundan dolayı sığınak yerleştirmemi üstte de beş dubleks yapmamı istediler. Burada özgür olduğumu söylersem yanılsam heralde.

Çizmek istediğim çok var ama hiçbirini çizemiyorum. Hatta bildiğim şeyi bile çizerken elim ayağım titriyor artık son anda proje patlar diye...

Tasarımlarınızı özgün buluyor musunuz? Sizce, diğer mimarların projeleriyle sizin projeleriniz benzerlikler gösteriyor mu?

Projeleri özgün bulmuyorum ama bazı küçük özgün çözümlerim var. Yani proje olarak bakıldığında evet Gebze'deki bir çok bina birbirinin aynısı, hatta planlar bile... Bizim projelerimizde birbirine çok benziyor çoğu zaman. Kendimizce bir optimum çözüm bulduk bazı kurallarımız var, maksimum verimli alan ve pratik çözüm bulma gibi...

Yönetmelik değişiklikleri sonrasında tasarım ilkelerinizde ve projelerinizde değişiklikler oluyor mu? Yönetmelik değişiklikleri tasarımlarınızı nasıl etkiliyor?

Yönetmelik değiştiğinde ilçenin çehresi değişiyor. Gerçekten birbirine benzer yeni binalar oluşmaya başlıyor. Yani değişmemesi mümkün mü? Çatı şeklinden tutun hol genişliğine, çıkma mesafesinden tutun, merdiven yüksekliğine, en dar oda genişliğinden tutun kapı genişliğine, yüksekliğine her şeye karışıyor. Yönetmelik değiştiği anda tüm projeler baştan aşağı değişiyorlar.

Tasarım ilkeleriniz açısından proje oluştururken enerji korunumu, sürdürülebilirlik, fiziksel çevre koşulları gibi konuları dikkate alıyor musunuz?

İnanın en son üniversitede görmüştüm bir de yüksek lisans yaptığım için arada bir duyuyorum böyle şeyleri ama şu anda bizim müteahhitlere söylesek heralde ingilizce konuşuyoruz sanırlar. Ya da gülerler. Yani enerji korunumu eşittir mantolama.... Kesinlikle hiç dikkate almıyoruz. Uygulamada da bitişik nizamda bile strafor koymadıkları oluyor depremi var bu işin ama kime anlatacağım.

Deprem sonrasında tasarım ilkeleriniz de veya projelerinizde bir değişiklik yaptınız mı?

Deprem öncesinde proje çizmiyordum ancak şunu söyleyebilirim. Deprem güvenliği sadece inşaat mühendisleri ile ilgili değil, mimarların da deprem konusunda önemli rolleri olduğunu düşünüyorum. Sistem doğru kurulmalı saplama kirişler mümkün olduğunca az olmalı vs. Ancak genel olarak kimse şu anda depremi umursamıyor herkes unuttu.

Proje ücretlerinin emeğinizi karşıladığını düşünüyor musunuz?

Maalesef hayır. Yani şöyle, bir projeden belki iyi para kazandığınızı düşünebilirsiniz ama meslek yapmıyorsunuz. Şu anda iyi mimar ve mühendis önemli değil. En çok işi alanlar, hızlı proje çizen ve hızlı belediyeden çıkaranlar. İşin niteliğine bakılmıyor. Bu yüzden aslında emek de pek yok.

Oda fiyatlarından alabiliyor musunuz projeleri?

Hayır. Oda fiyatları ile uzaktan yakından alakası yok. Yalnız yine para kazanıyorsunuz, bu nasıl oluyor? Biz projeyi total alıyoruz, elektrik, mekanik, statik,

mimari, belediye evrakları hepsi bizden, mimarlardan soruluyor. Bu yüzden mühendis arkadaşların tamamına biz ödeme yaptığımızdan hepsi iskonto yapa yapa, maalesef bu fiyatlara iniliyor ve emek kaybı yaşanıyor. Yazık, yani müteahhitler kâr oranını artırırken, daire fiyatları yükselirken proje fiyatı sabit kalıyor. Olan emekciye oluyor.

Salon, oda, mutfak gibi mahallerin m²' lerini belirlerken nelere dikkat ediyorsunuz?Sizin açınızdan mahallerin asgari ve azami değerleri var mıdır?

Sabitledik artık. Nasıl oluyor anlamıyorum sanki tek bir müşteriye çalışıyoruz. Tüm müteahhitler aynı tip etütleri beğeniyor. Benim açımdan belirli m² değeri yoktur, kullanıcıya göre değişir ancak yaptıklarımızı söyleyeyim, salon 20 m² olursa çok iyi, mutfak 8 -10 m² gibi, ebeveyn yatak odası 14.00 m² çok iyi, çocuk odası 7.00 m² üzeriyse tamam, banyo 4.00 m² tamam.

Bina maliyetleri, müteahhit kârı gibi konular tasarımlarınızı nasıl etkilemektedir?

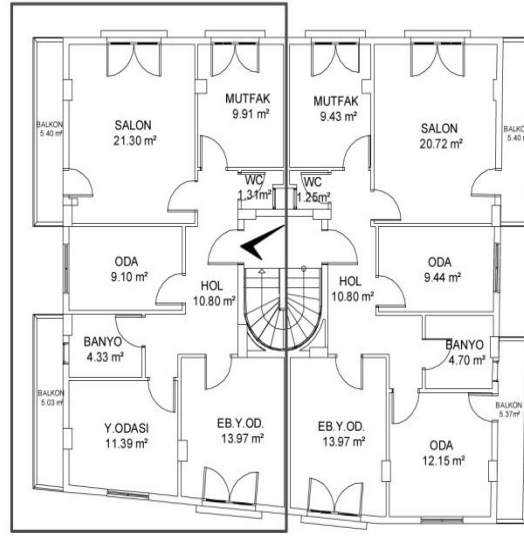
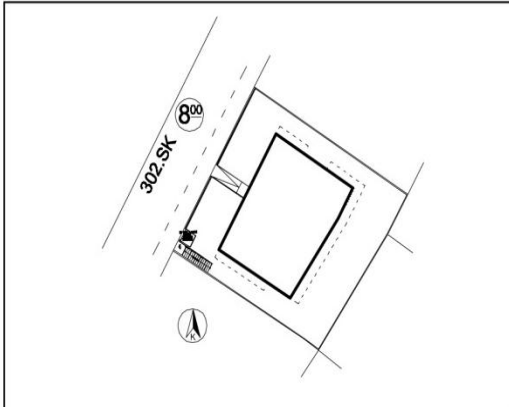
Tamamen etkiliyor. Bina maliyetlerine çok bakmıyoruz çünkü müteahhitler kendi kafalarına göre genelde en ucuz, en kalitesiz malzemeleri ne yazık ki kullanıyorlar ama müteahhit kârı çok etkiliyor. Daire sayısını belirleyen bu. Şu an bu bölgede hemen hemen tüm projelerde son katta dublekslerin sayısı artırılıyor. Sırf müteahhitler bir daire daha kazanacak diye tüm proje mahvoluyor, statik açıdan filan zorlanıyor, kullanıcı açısından problemler oluşuyor. Bizi çok yoruyor.

Daire büyüklüklerine ve sayılarına maliyet açısından baktığınızda nasıl yaklaşıyorsunuz, 2+1 – 3+1 olma durumu, ona siz mi karar veriyorsunuz?

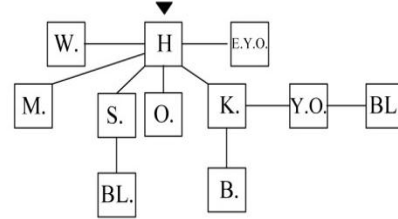
Benim çizdiğim etütlerde en fazla oda çıkarmayı hedeflediğim için genelde ben belirliyorum çünkü daha fazla oda girmiyor. Tabi burada metrekare değerini minimumda tutuyorum ama müteahhitler beğeniyor ve çok hızlı satılıyor. Vatandaşın ekonomik gücü büyük daire satın almaya uygun değil.

EK G.1

PROJE 1 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 462.14 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 162.85 M² / 462.14 M²= 0.36

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	YOK
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	219.15 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	97.91 M ²
Birim Net Alan	92.54 M ²
Kat Yüksekliği	2.95 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

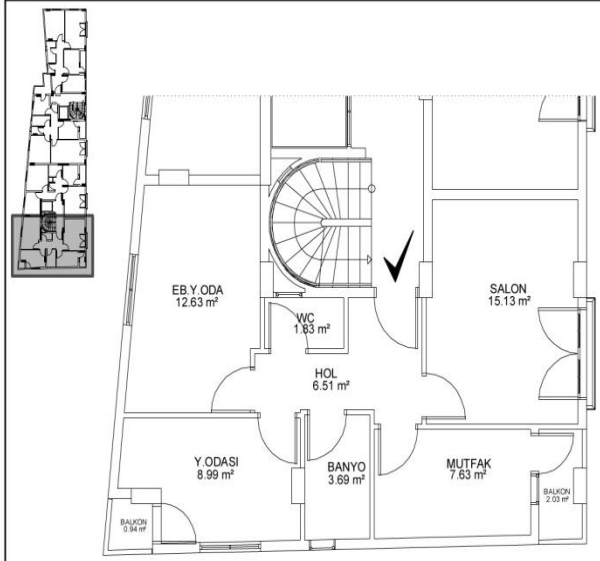
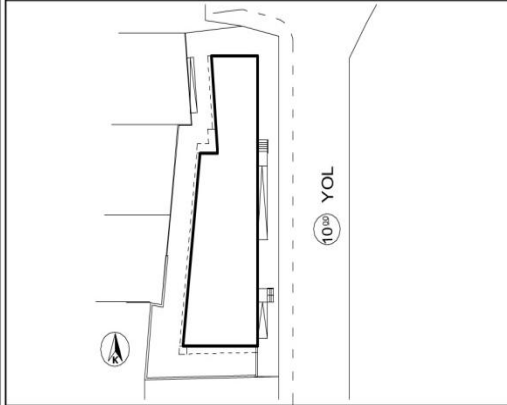
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 2
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	11
Mekan Çeşitliliği	9

MEKAN ALANLARI (M²)

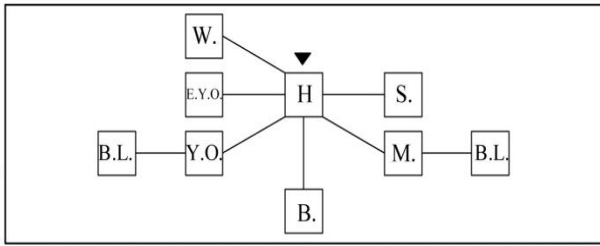
Salon	21.30 M ²
Mutfak	9.91 M ²
Banyo	4.33 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	13.97 M ² / 11.39 M ²
Oda	9.10 M ²

EK G.2

PROJE 2 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 648.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 317.98 M²/648.00 M² = 0.49

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	321.47 M ²
Kattaki Birim Sayısı	4
Birim Brüt Alan	69.27 M ²
Birim Net Alan	59.38 M ²
Kat Yüksekliği	2.87 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

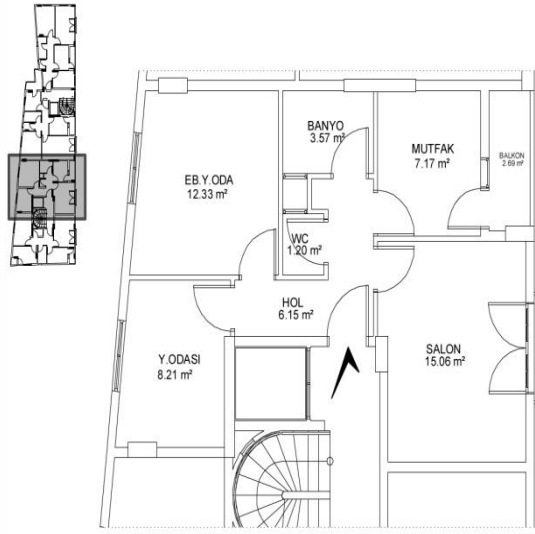
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	7

MEKAN ALANLARI (M²)

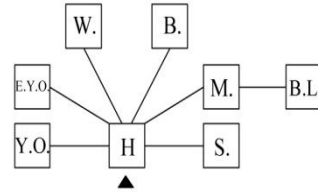
Salon	15.13 M ²
Mutfak	7.63 M ²
Banyo	3.69 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	12.63 M ² / 8.99 M ²
Oda	-

EK G.3

PROJE 2 - B



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 648.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 317.98 M²/648.00 M² = 0.49

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	321.47 M ²
Kattaki Birim Sayısı	4
Birim Brüt Alan	66.05 M ²
Birim Net Alan	56.38 M ²
Kat Yüksekliği	2.87 m

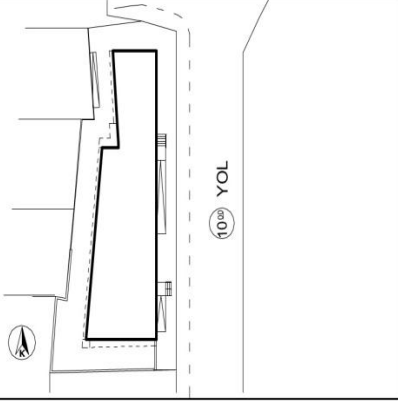
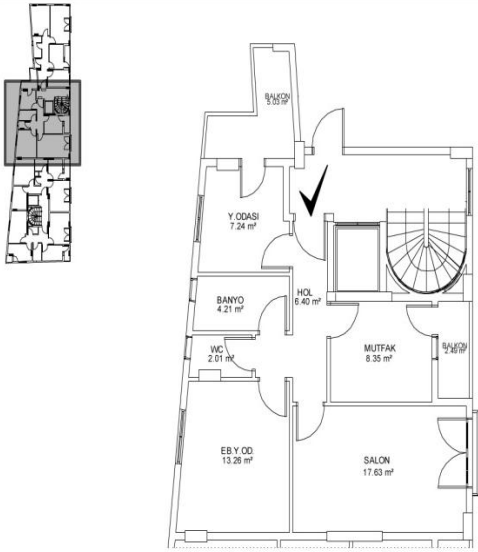
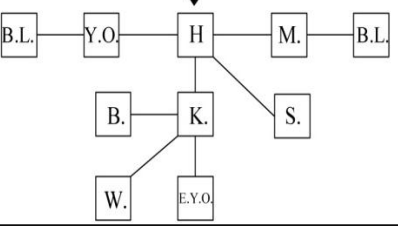
BİRİM ÖZELLİKLERİ

Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	7

MEKAN ALANLARI (M²)

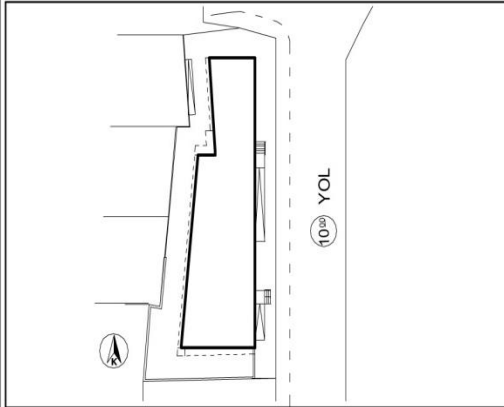
Salon	15.06 M ²
Mutfak	7.17 M ²
Banyo	3.57 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	12.33 M ² / 8.21 M ²
Oda	-

EK G.4

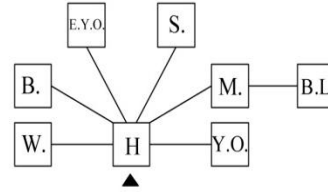
PROJE 2 - C	
	
	NORMAL KAT PLANI 
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 648.00 M²/ 0.40 TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 317.98 M² /648.00 M² = 0.49	
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	321.47 M ²
Kattaki Birim Sayısı	4
Birim Brüt Alan	75.69 M ²
Birim Net Alan	66.62 M ²
Kat Yüksekliği	2.87 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	10
Mekan Çeşitliliği	8
MEKAN ALANLARI (M ²)	
Salon	17.63 M ²
Mutfak	8.35 M ²
Banyo	4.21 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	13.26 M ² /7.24 M ²
Oda	-

EK G.5

PROJE 2 - D



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 648.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 317.98 M²/648.00 M² = 0.49

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	321.47 M ²
Kattaki Birim Sayısı	4
Birim Brüt Alan	76.13 M ²
Birim Net Alan	64.95 M ²
Kat Yüksekliği	2.87 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

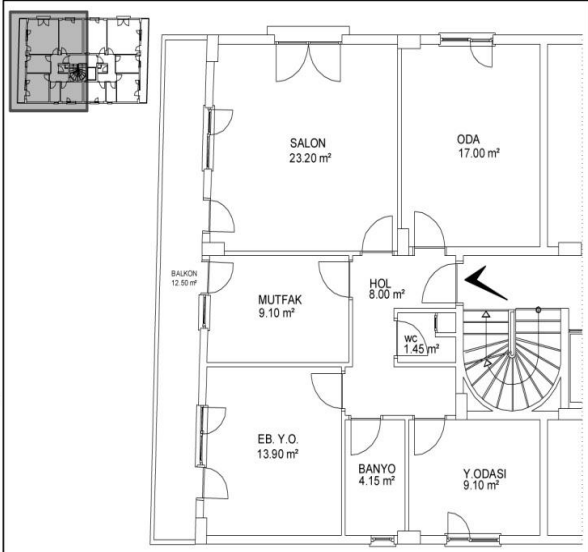
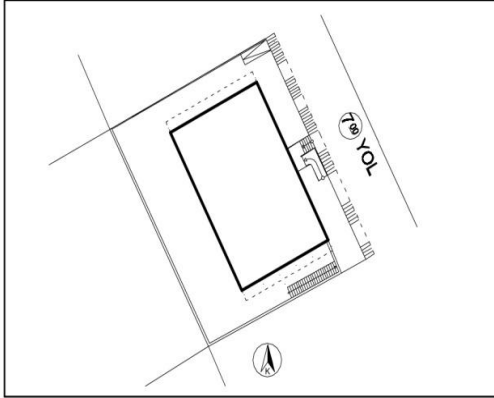
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	7

MEKAN ALANLARI (M²)

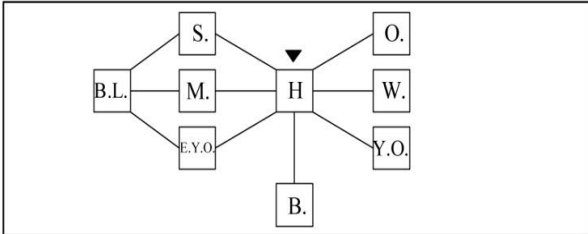
Salon	17.20 M ²
Mutfak	8.29 M ²
Banyo	4.29 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	12.91 M ² / 8.70 M ²
Oda	-

EK G.6

PROJE 3 - A



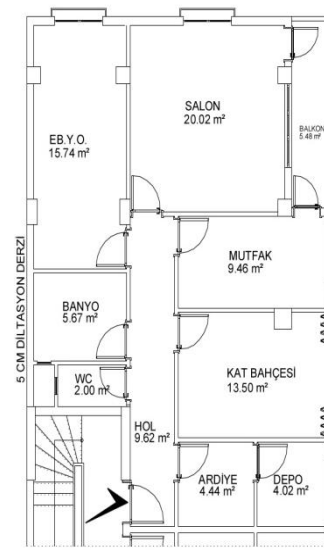
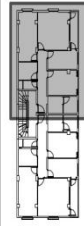
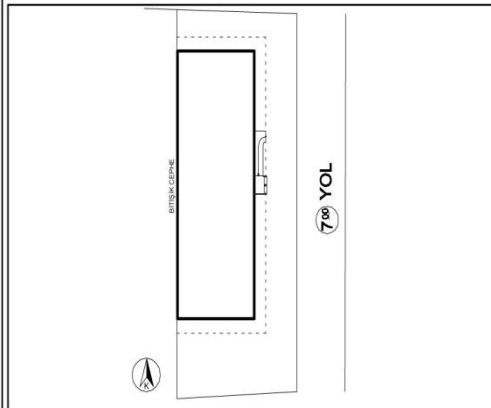
NORMAL KAT PLANI



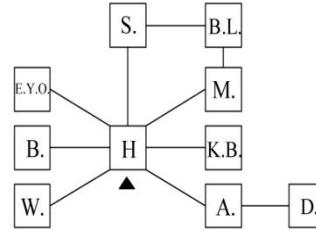
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 528.00 M ² / 0.40	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 238.60 M ² / 528.00M ² =0.46
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	238.60 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	111.80 M ²
Birim Net Alan	98.40 M ²
Kat Yüksekliği	2.87 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 2
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	7
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	23.20 M ²
Mutfak	9.10 M ²
Banyo	4.15 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	13.90 M ² /9.10 M ²
Oda	17.00 M ²

EK G.7

PROJE 4 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS : 383.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI:186.31 M² / 383.00 M² = 0.49

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	3 (Z+2)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	YOK
Bodrum Kat Kullanımı	-
Asansör	YOK
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	218.40 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	109.20 M ²
Birim Net Alan	89.95 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m

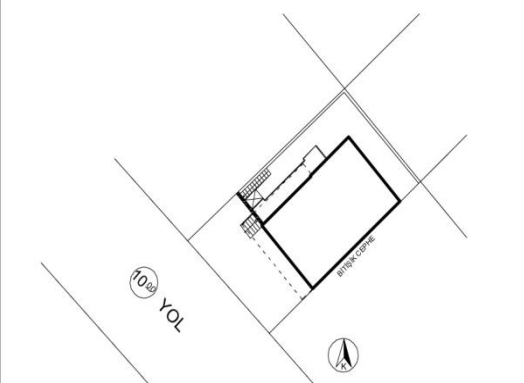
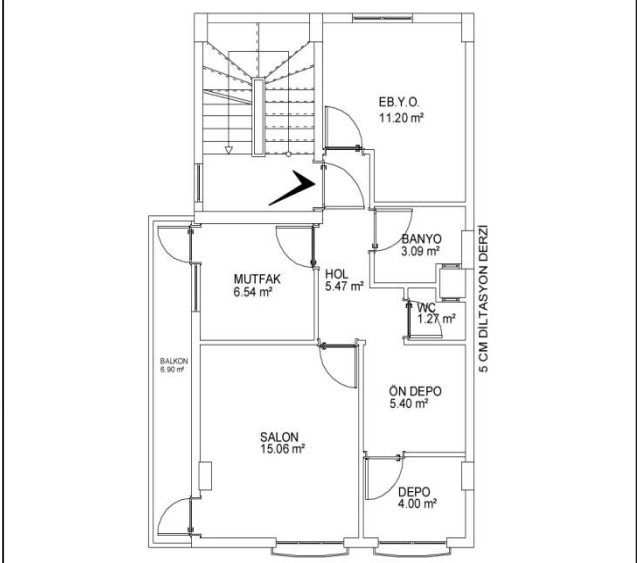
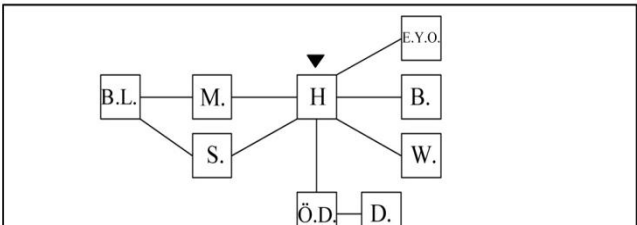
BİRİM ÖZELLİKLERİ

Yatak Odası / Sayısı	VAR / 1
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	10
Mekan Çeşitliliği	10

MEKAN ALANLARI (M²)

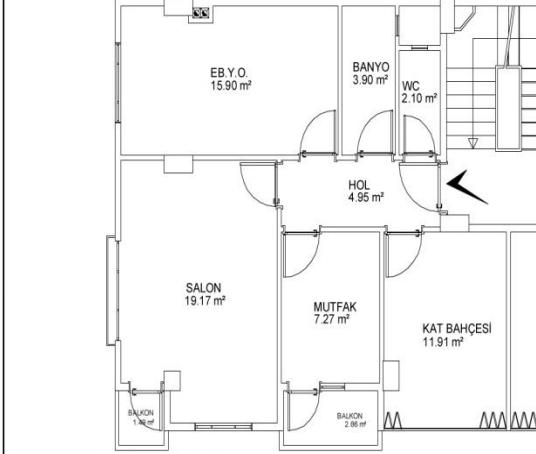
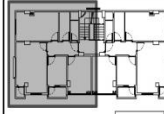
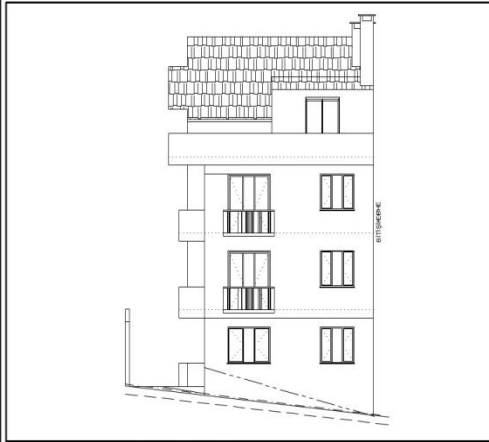
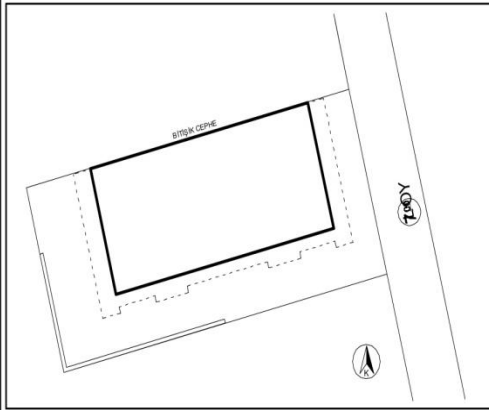
Salon	20.02 M ²
Mutfak	9.46 M ²
Banyo	5.67 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	15.74 M ²
Oda	-

EK G.8

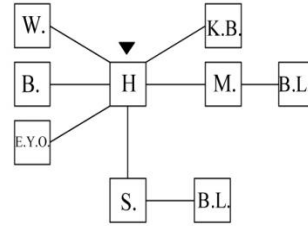
PROJE 5 - A	
	
	NORMAL KAT PLANI 
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 169.57 M²/ 0.30 TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 71.48 M² / 169.57 M²= 0.43	
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE
Asansör	YOK
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	80.79M ²
Kattaki Birim Sayısı	1
Birim Brüt Alan	80.79 M ²
Birim Net Alan	58.93 M ²
Kat Yüksekliği	2.92 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 1
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	9
MEKAN ALANLARI (M ²)	
Salon	15.06 M ²
Mutfak	9.91 M ²
Banyo	3.09 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	11.20 M ²
Oda	-

EK G.9

PROJE 6 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 293.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI:146.85 M² / 293.00 M²= 0.51

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	3 (Z+2)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	YOK
Bodrum Kat Kullanımı	-
Asansör	YOK
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	169.85 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	85.00 M ²
Birim Net Alan	69.55 M ²
Kat Yüksekliği	2.97 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

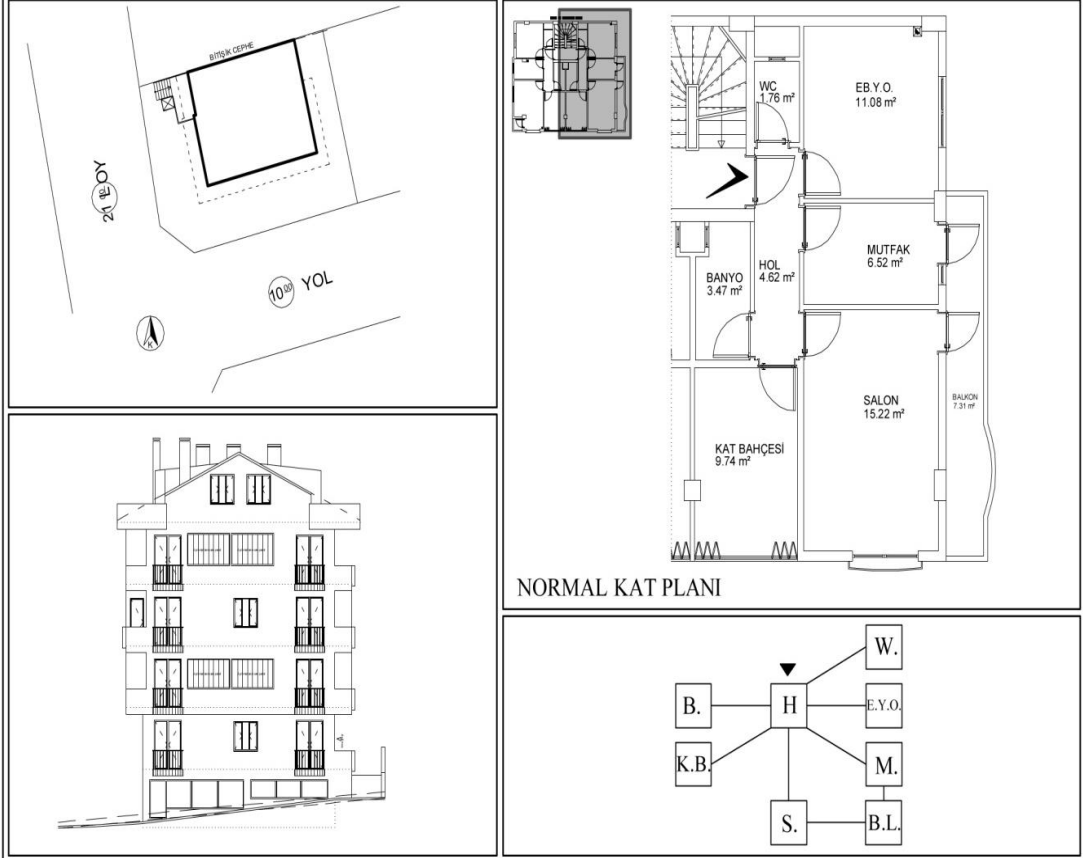
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 1
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	8

MEKAN ALANLARI (M²)

Salon	19.17 M ²
Mutfak	7.27 M ²
Banyo	3.90 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	1.90 M ²
Oda	-

EK G.10

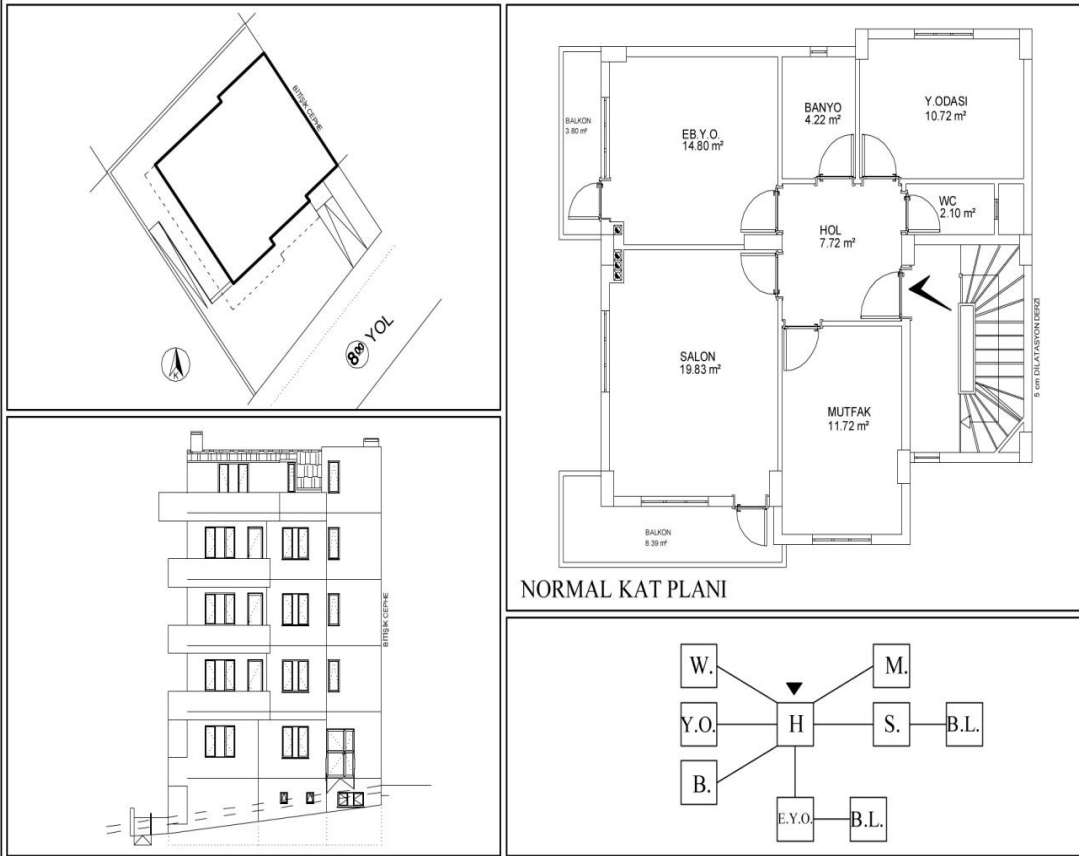
PROJE 7 - A



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 282.00 M²/ 0.35	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 107.71 M²/ 282.00 M²= 0.39
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ / DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU
Asansör	YOK
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	141.58 M²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	71.00 M²
Birim Net Alan	59.72 M²
Kat Yüksekliği	2.97 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 1
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	8
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	15.22 M²
Mutfak	6.52 M²
Banyo	3.47 M²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	11.08 M²
Oda	-

EK G.11

PROJE 8 - A



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 219.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 99.47 M² / 219.00 M²= 0.46

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	105.00 M²
Kattaki Birim Sayısı	1
Birim Brüt Alan	91.00 M²
Birim Net Alan	83.30 M²
Kat Yüksekliği	2.90 m

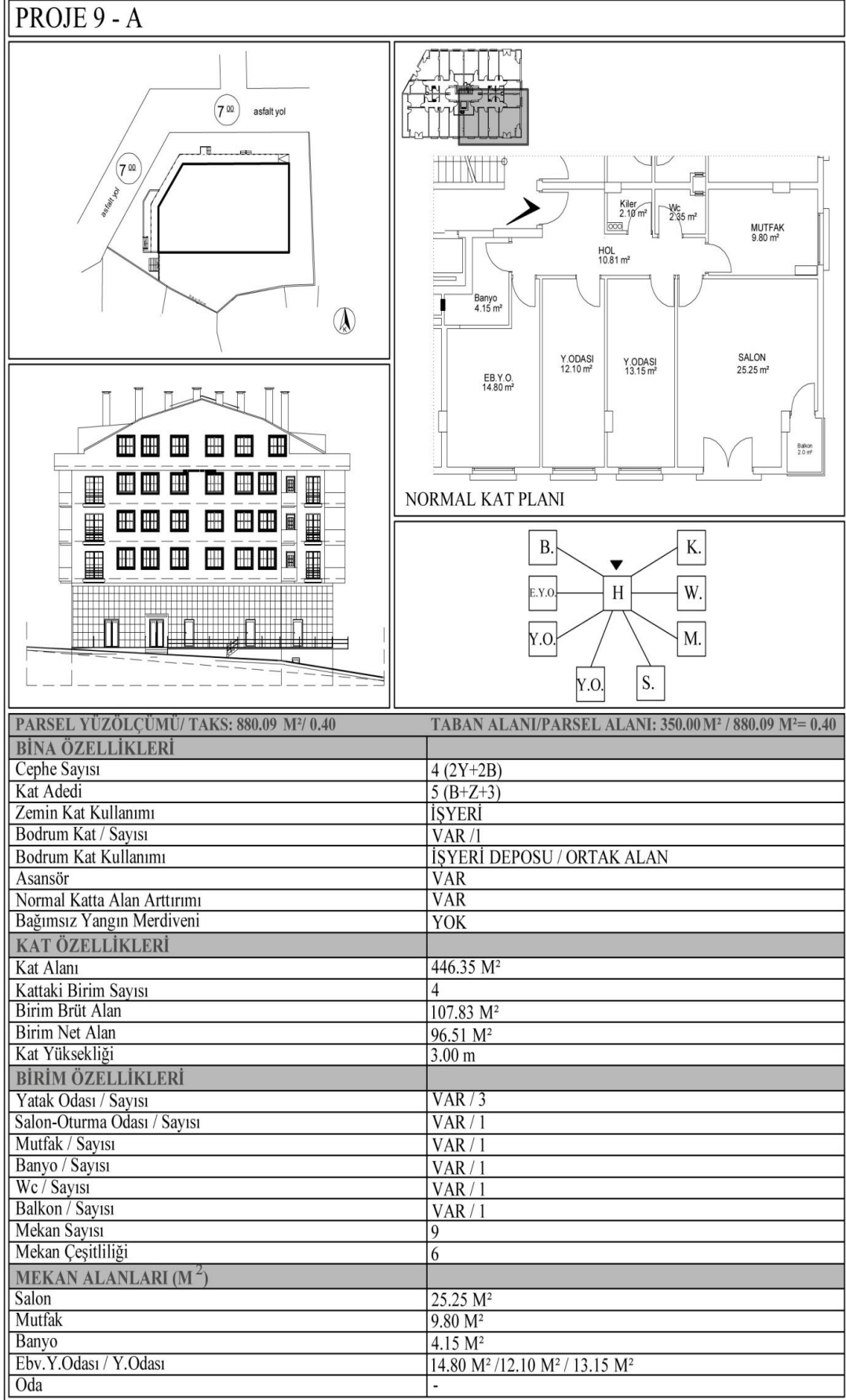
BİRİM ÖZELLİKLERİ

Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	7

MEKAN ALANLARI (M²)

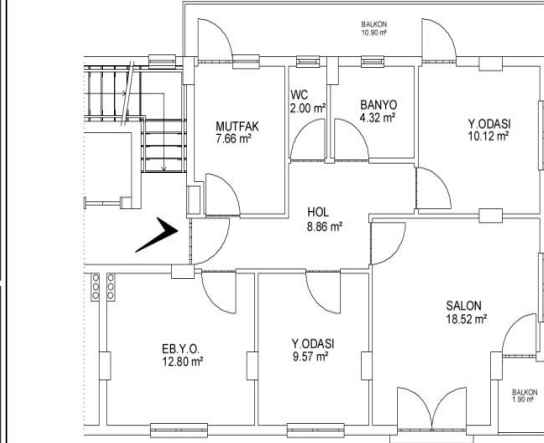
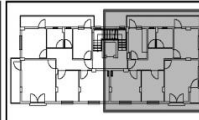
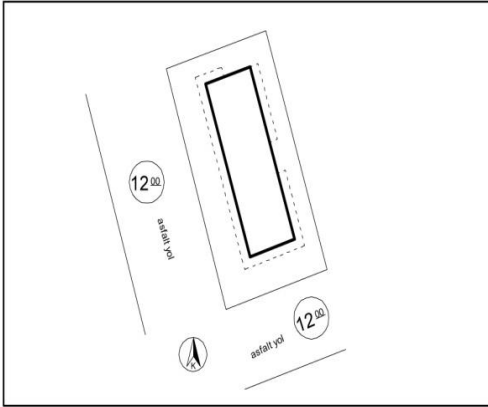
Salon	19.83 M²
Mutfak	11.72 M²
Banyo	4.22 M²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	14.80 M² / 10.72 M²
Oda	-

EK G.12

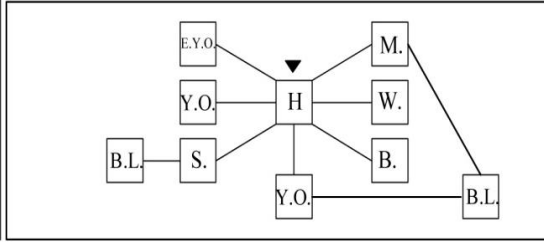


EK G.13

PROJE 10 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 483.00 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 155.12 M² / 483.00M²= 0.32

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	6 (B+Z+4)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	220.20 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	103.37 M ²
Birim Net Alan	86.65 M ²
Kat Yüksekliği	2.90 m

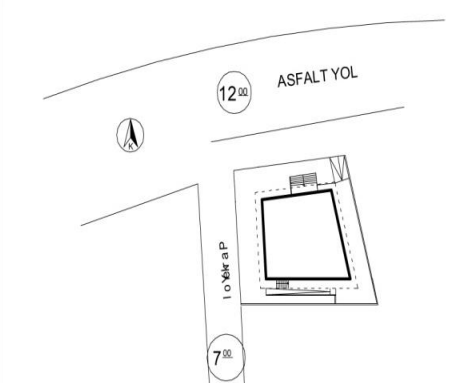
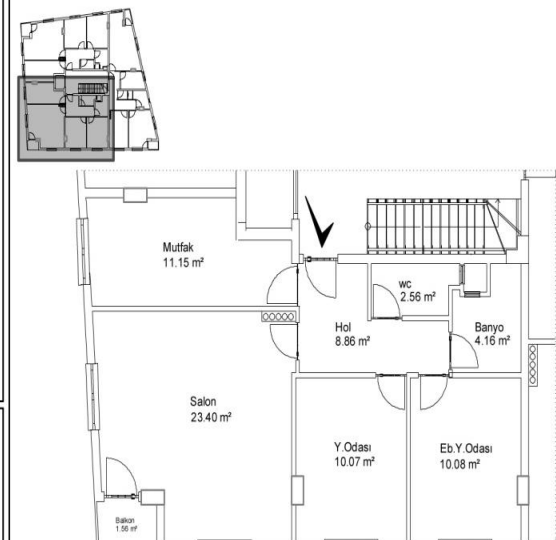
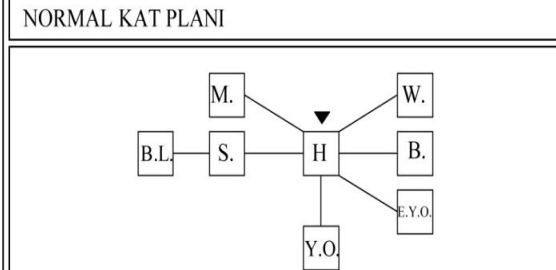
BİRİM ÖZELLİKLERİ

Yatak Odası / Sayısı	VAR / 3
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	10
Mekan Çeşitliliği	7

MEKAN ALANLARI (M²)

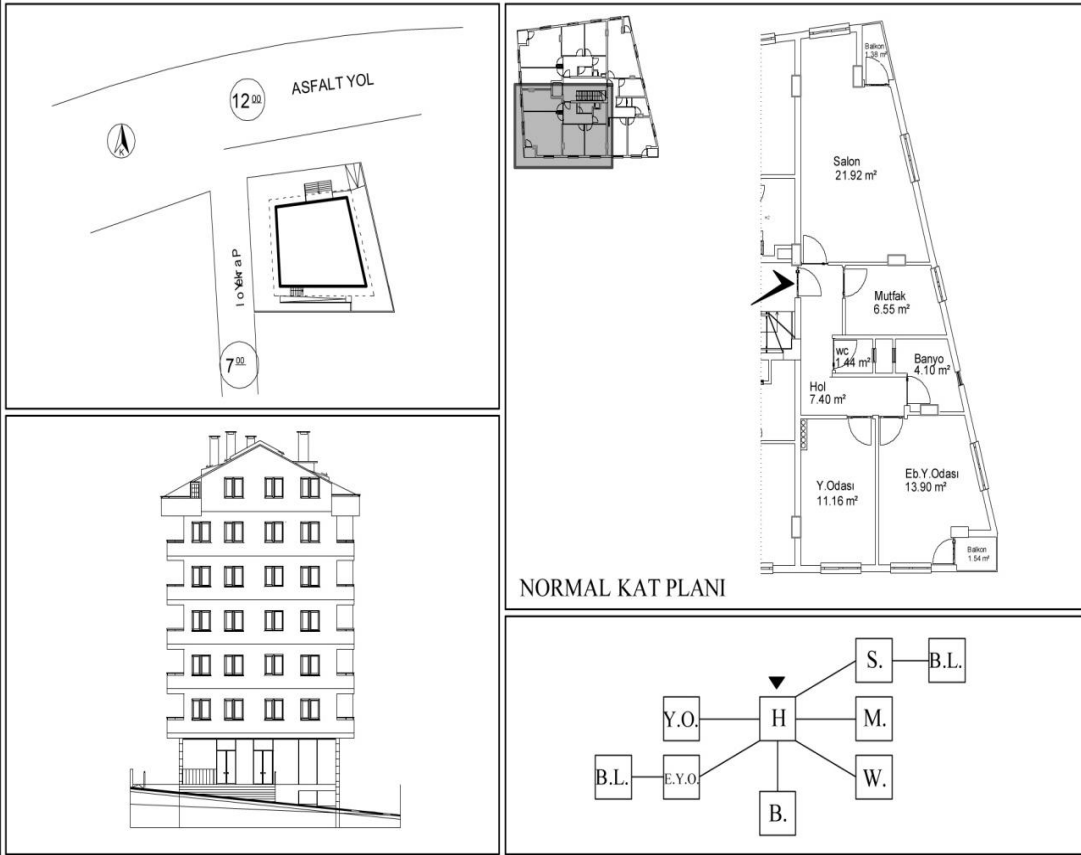
Salon	18.52 M ²
Mutfak	7.66 M ²
Banyo	4.32 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	12.80 M ² / 10.12 M ² / 9.57 M ²
Oda	-

EK G.14

PROJE 11 - A	
	
	NORMAL KAT PLANI
	
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 514.00 M²/ 0.40	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 187.42 M² / 514.00 M²=0.36
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	7 (B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	252.12 M²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	82.09 M²
Birim Net Alan	71.84 M²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	7
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	23.40 M²
Mutfak	11.15 M²
Banyo	4.16 M²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	10.08 M² /10.07 M²
Oda	-

EK G.15

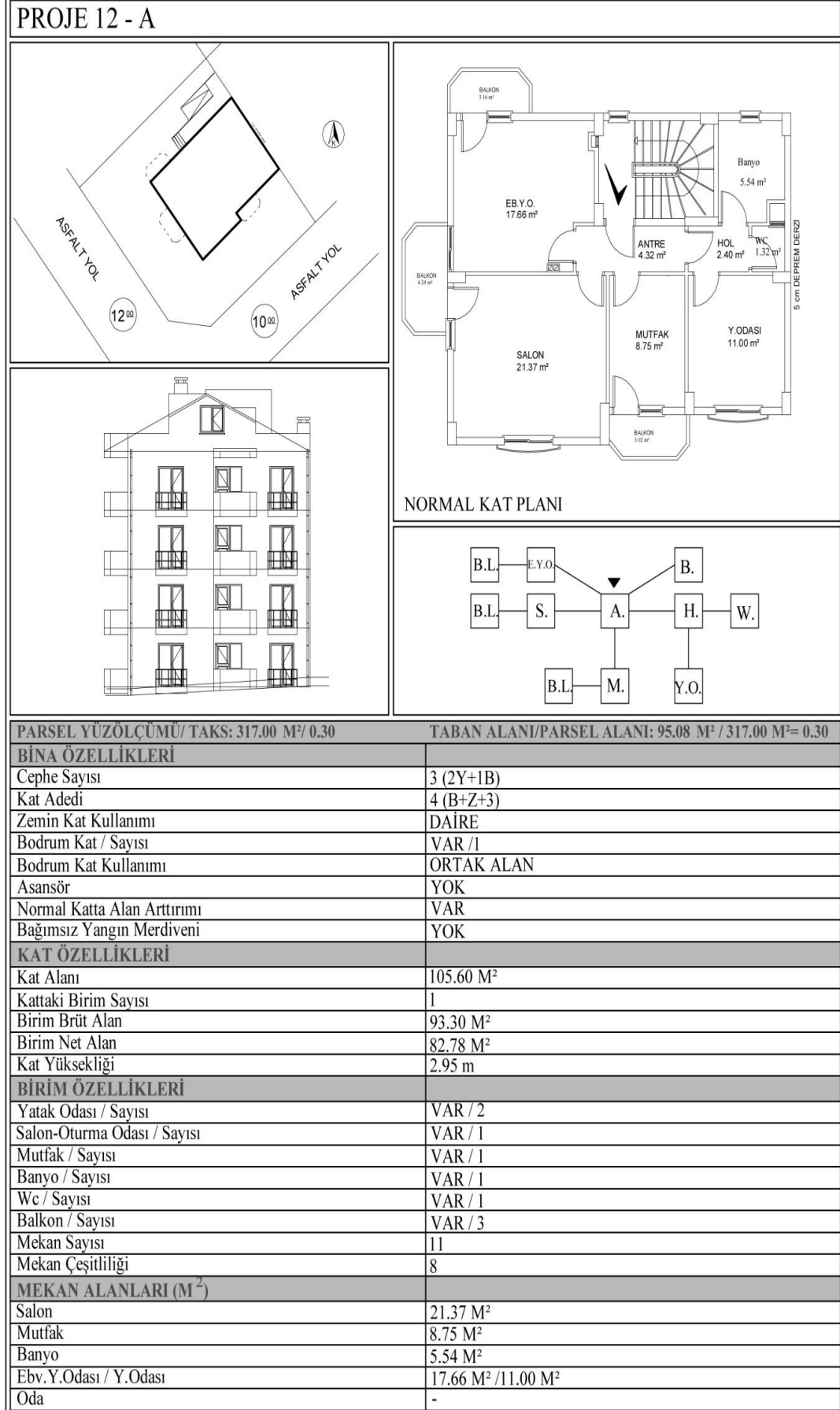
PROJE 11 - B



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 514.00 M²/ 0.40 TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 187.42 M² / 514.00 M²=0.36

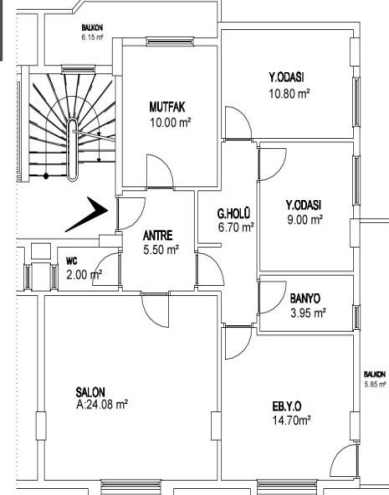
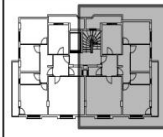
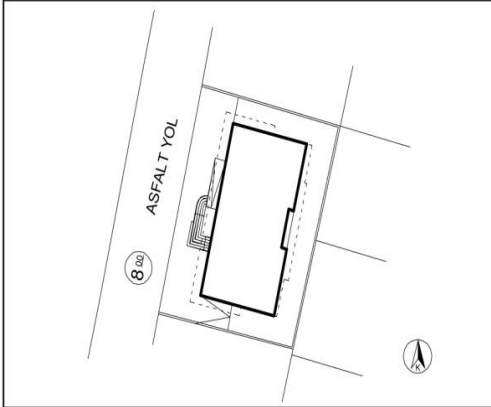
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	7 (B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	252.12 M ²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	86.46 M ²
Birim Net Alan	69.19 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	7
MEKAN ALANLARI (M ²)	
Salon	21.92 M ²
Mutfak	6.55 M ²
Banyo	4.10 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	13.90 M ² / 11.16 M ²
Oda	-

EK G.16

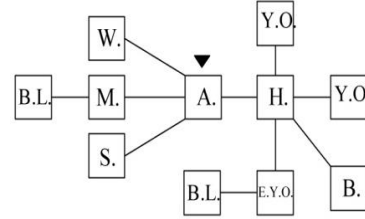


EK G.17

PROJE 13 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 474.15 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI:214.76 M² / 474.15 M²=0.46

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	4 (Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	YOK
Bodrum Kat Kullanımı	-
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	245.14 M²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	122.57 M²
Birim Net Alan	98.73 M²
Kat Yüksekliği	3.00 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

Yatak Odası / Sayısı	VAR / 3
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	11
Mekan Çeşitliliği	8

MEKAN ALANLARI (M²)

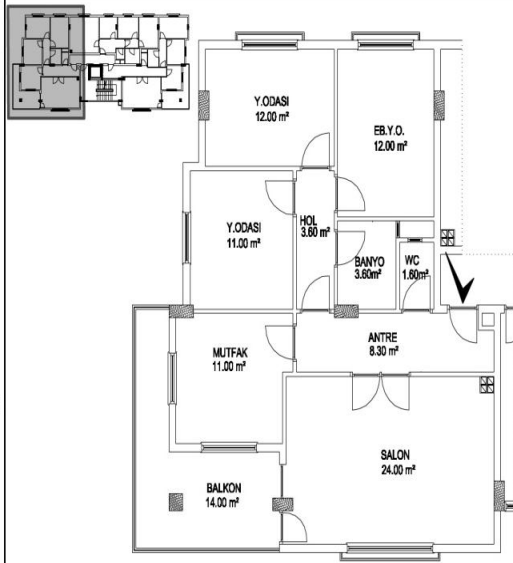
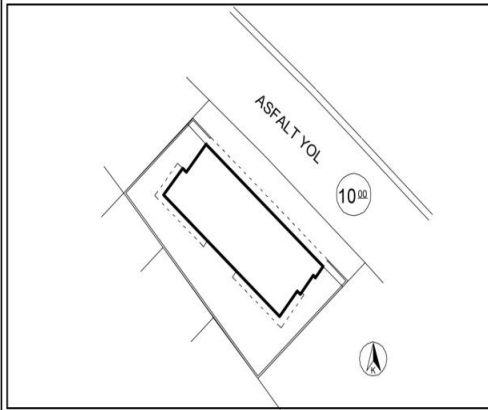
Salon	24.08 M²
Mutfak	10.00 M²
Banyo	3.95 M²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	14.70 M²/10.80 M² / 9.00 M²
Oda	-

EK G.18

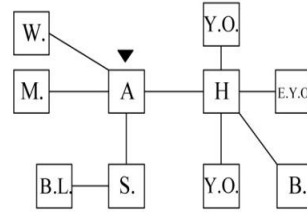
PROJE 14 - A	
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ / TAKS: 331.00 M²/ 0.40	
TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 123.74 M²/ 331.00 M²=0.37	
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	5 (B+Z+3)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	ORTAK ALAN
Asansör	YOK
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	148.91 M²
Kattaki Birim Sayısı	1
Birim Brüt Alan	132.85 M²
Birim Net Alan	120.21 M²
Kat Yüksekliği	2.80 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 2
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	11
Mekan Çeşitliliği	8
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	25.54 M²
Mutfak	11.39 M²
Banyo	8.29 M² / 3.92 M²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	13.02 M² / 10.37 M²
Oda	16.65 M²

EK G.19

PROJE 15 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 741.00 M²/ 0.35

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 563.81 M² / 741.00 M²= 0.76

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	7 (B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	321.00 M ²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	130.65 M ²
Birim Net Alan	87.10 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

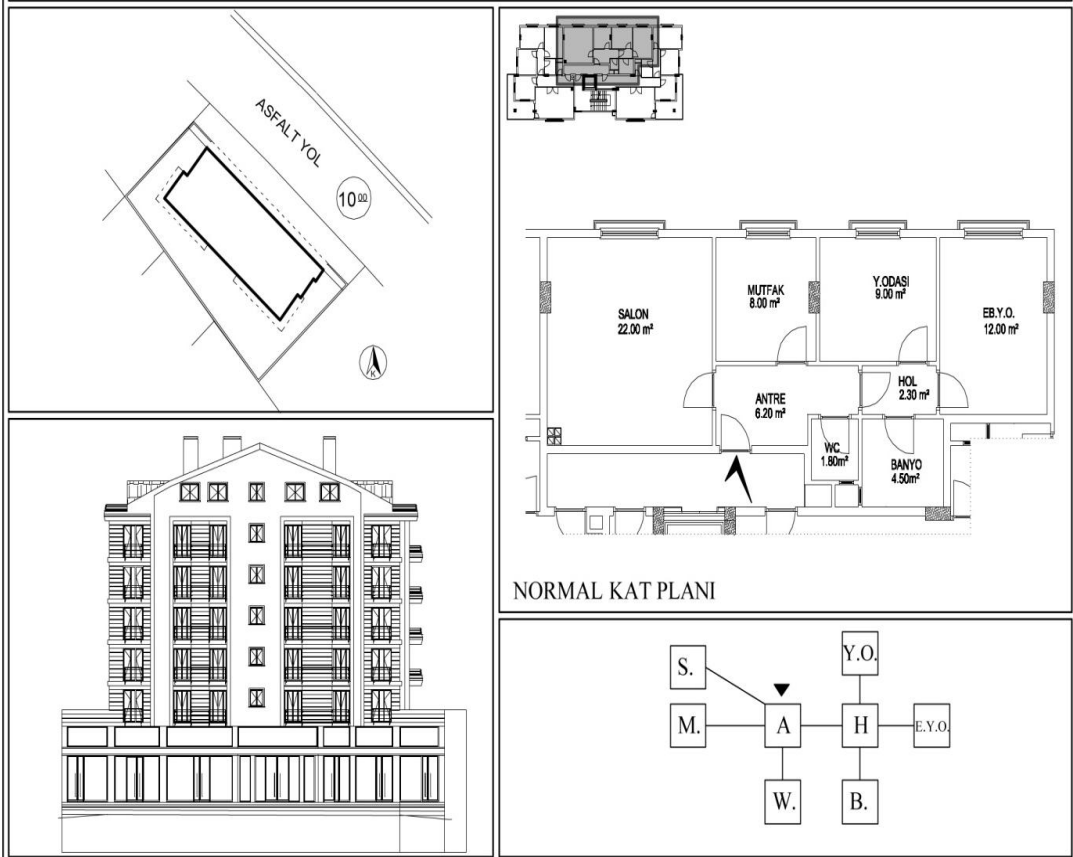
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 3
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	10
Mekan Çeşitliliği	8

MEKAN ALANLARI (M²)

Salon	24.00 M ²
Mutfak	11.00 M ²
Banyo	3.60 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	12.00 M ² /12.00 M ² / 11.00 M ²
Oda	-

EK G.20

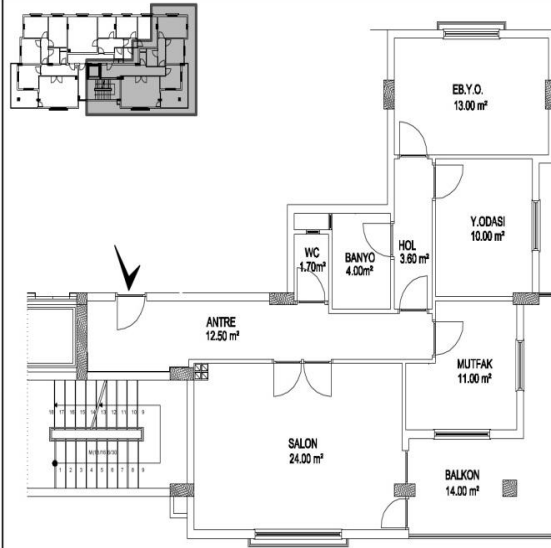
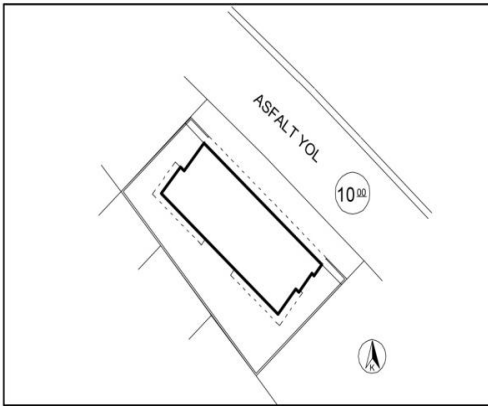
PROJE 15 - B



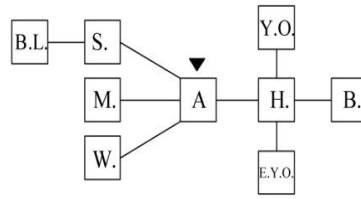
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 741.00 M ² / 0.35	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 563.81 M ² / 741.00 M ² = 0.76
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	7 (B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	321.00 M ²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	85.35 M ²
Birim Net Alan	65.80 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	YOK / 0
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	7
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	22.00 M ²
Mutfak	8.00 M ²
Banyo	4.50 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	12.00 M ² / 9.00 M ²
Oda	-

EK G.21

PROJE 15 - C

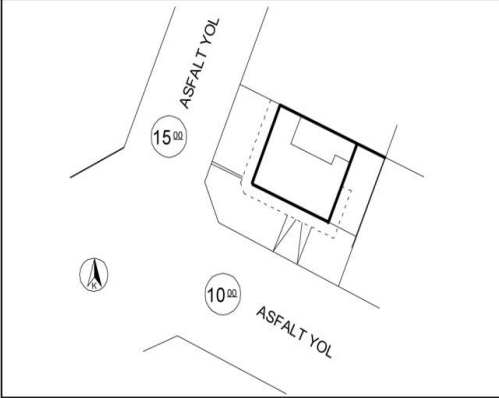
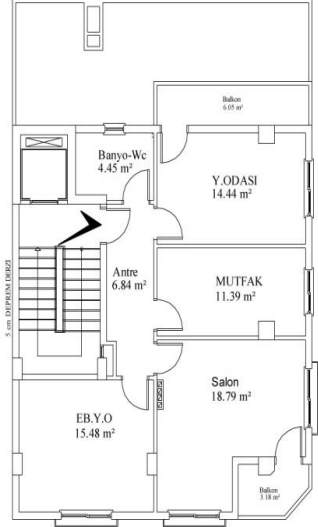
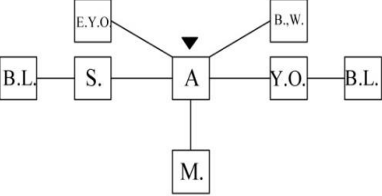


NORMAL KAT PLANI



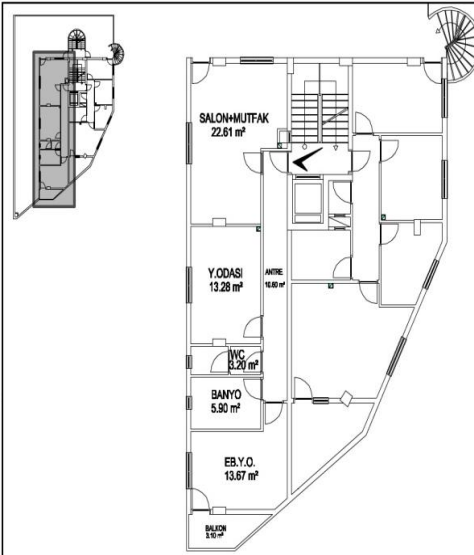
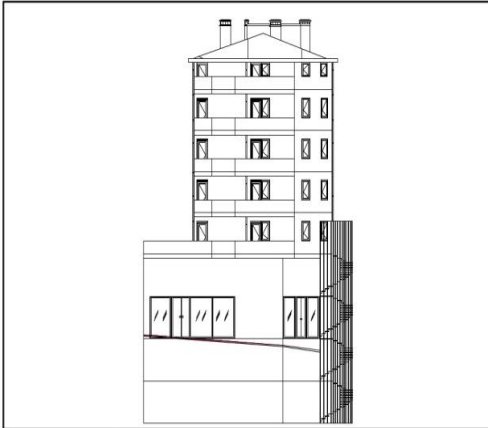
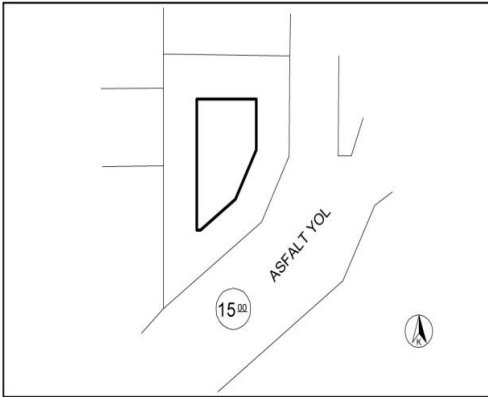
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS: 741.00 M ² / 0.35	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 563.81 M ² / 741.00 M ² = 0.76
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (1Y+3B)
Kat Adedi	7 (B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	321.00 M ²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	121.35 M ²
Birim Net Alan	79.80 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	8
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	24.00 M ²
Mutfak	11.00 M ²
Banyo	4.00 M ²
Ebv. Y. Odası / Y. Odası	13.00 M ² / 10.00 M ²
Oda	-

EK G.22

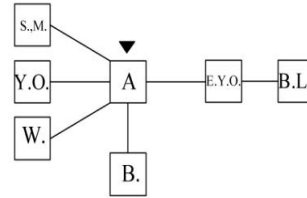
PROJE 16 - A	
	
	
	
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS : 239.00 M² / 0.35 TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 108.49 M² / 239.00 M²= 0.46	
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	7 (2B+Z+4)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /2
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	108.28 M ²
Kattaki Birim Sayısı	1
Birim Brüt Alan	93.88 M ²
Birim Net Alan	92.57 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	YOK
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	6
MEKAN ALANLARI (M ²)	
Salon	18.79 M ²
Mutfak	11.39 M ²
Banyo	4.45 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	15.48 M ² /14.44 M ²
Oda	-

EK G.23

PROJE 17 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 521.34 M ² / 0.25	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 321.11 M ² / 521.34 M ² = 0.62
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	8 (2B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 2
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	VAR
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	182.85 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	91.42 M ²
Birim Net Alan	72.36 M ²
Kat Yüksekliği	2.90 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	AMERİKAN MUTFAK
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	7
Mekan Çeşitliliği	6
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	22.61 M ²
Mutfak	-
Banyo	5.90 M ²
Ebv. Y. Odası / Y. Odası	13.67 M ² / 13.28 M ²
Oda	-

EK G.24

PROJE 17 - B

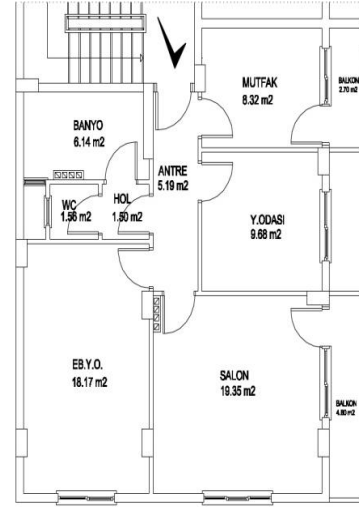
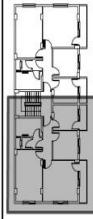
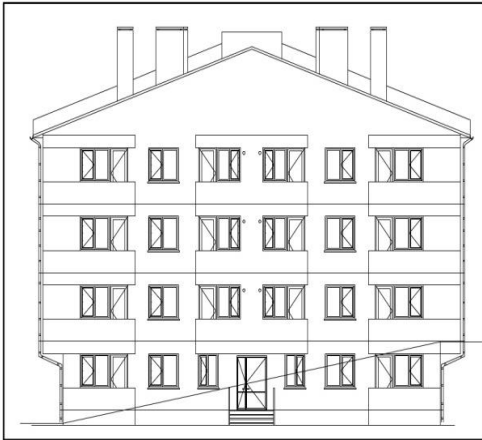
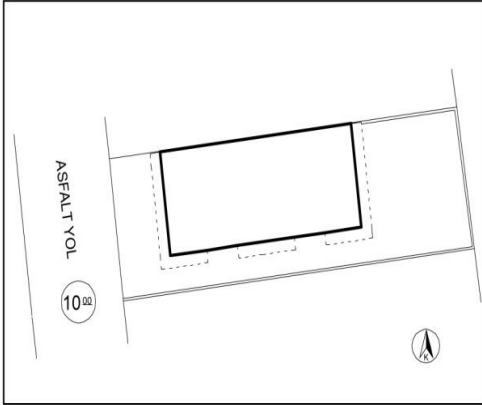
NORMAL KAT PLANI

PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 521.34 M² / 0.25 TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 321.11 M² / 521.34 M² = 0.62

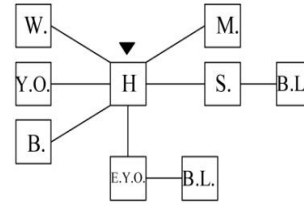
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	8 (2B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	VAR
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	182.85 M ²
Kattaki Birim Sayısı	2
Birim Brüt Alan	91.42 M ²
Birim Net Alan	71.54 M ²
Kat Yüksekliği	2.90 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	8
Mekan Çeşitliliği	7
MEKAN ALANLARI (M ²)	
Salon	21.05 M ²
Mutfak	7.79 M ²
Banyo	5.89 M ²
Ebv. Y.Odası / Y.Odası	10.55 M ² / 9.73 M ²
Oda	-

EK G.25

PROJE 18 - A

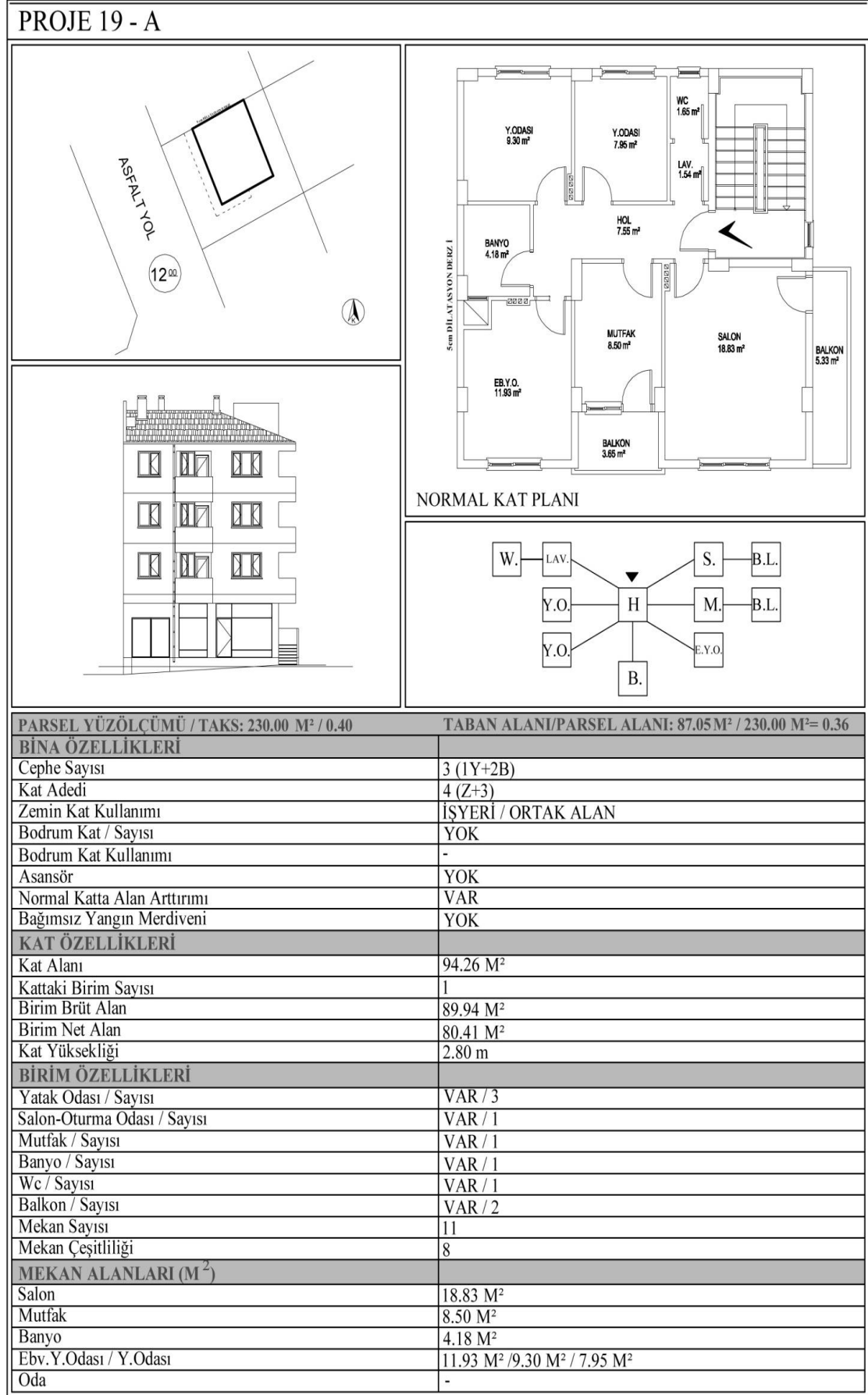


NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ / TAKS: 394.00 M ² / 0.40		TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 157.39 M ² / 394.00 M ² =0.40	
BİNA ÖZELLİKLERİ			
Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)		
Kat Adedi	4 (Z+3)		
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE		
Bodrum Kat / Sayısı	YOK		
Bodrum Kat Kullanımı	-		
Asansör	YOK		
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR		
Bağımsız Yangın Merdiveni	YOK		
KAT ÖZELLİKLERİ			
Kat Alanı	188.89 M ²		
Kattaki Birim Sayısı	2		
Birim Brüt Alan	87.79 M ²		
Birim Net Alan	77.21 M ²		
Kat Yüksekliği	2.80 m		
BİRİM ÖZELLİKLERİ			
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2		
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1		
Mutfak / Sayısı	VAR / 1		
Banyo / Sayısı	VAR / 1		
Wc / Sayısı	VAR / 1		
Balkon / Sayısı	VAR / 2		
Mekan Sayısı	9		
Mekan Çeşitliliği	7		
MEKAN ALANLARI (M ²)			
Salon	19.35 M ²		
Mutfak	8.32 M ²		
Banyo	6.14 M ²		
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	18.17 M ² / 9.68 M ²		
Oda	-		

EK G.26

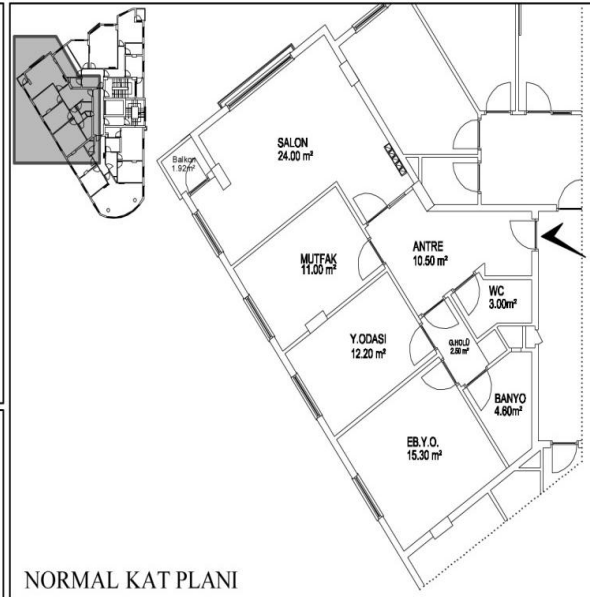
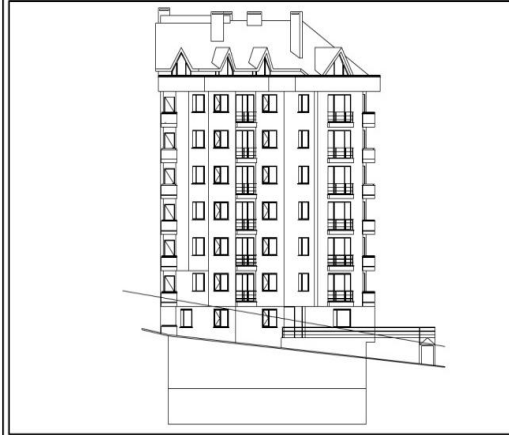
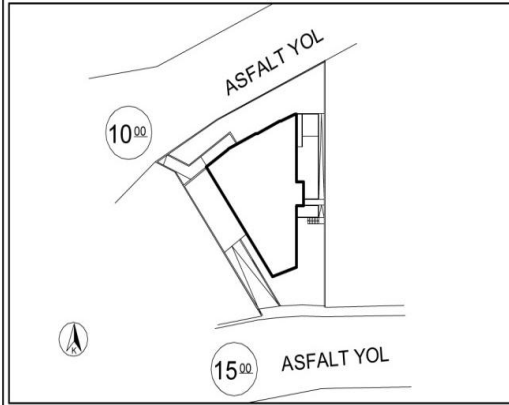


EK G.27

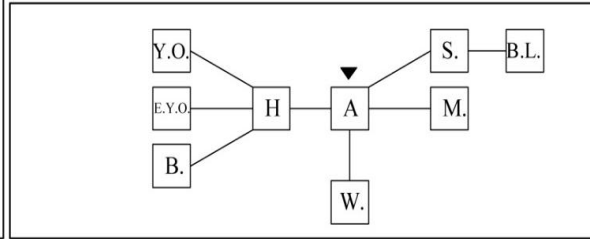
PROJE 20 - A	
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/ TAKS : 234.69 M² / 0.30	
TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 179.14 M² / 234.69 M²= 0.77	
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	3 (1Y+2B)
Kat Adedi	7 (B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	İŞYERİ
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 1
Bodrum Kat Kullanımı	İŞYERİ DEPOSU
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	VAR
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	99.84 M ²
Kattaki Birim Sayısı	1
Birim Brüt Alan	69.51 M ²
Birim Net Alan	68.27 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	7
Mekan Çeşitliliği	6
MEKAN ALANLARI (M ²)	
Salon	13.24 M ²
Mutfak	5.38 M ²
Banyo	4.57 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	9.47 M ² / 7.12 M ²
Oda	-

EK G.28

PROJE 21 - A



NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 824.49 M²/ 0.40

TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 289.52 M² / 824.49 M²= 0.35

BİNA ÖZELLİKLERİ

Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	9 (3B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR / 3
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Artırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	VAR

KAT ÖZELLİKLERİ

Kat Alanı	371.70 M ²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	112.50 M ²
Birim Net Alan	85.02 M ²
Kat Yüksekliği	3.00 m

BİRİM ÖZELLİKLERİ

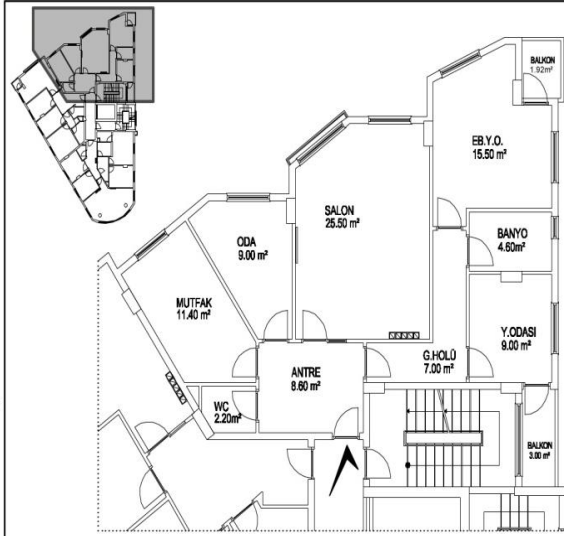
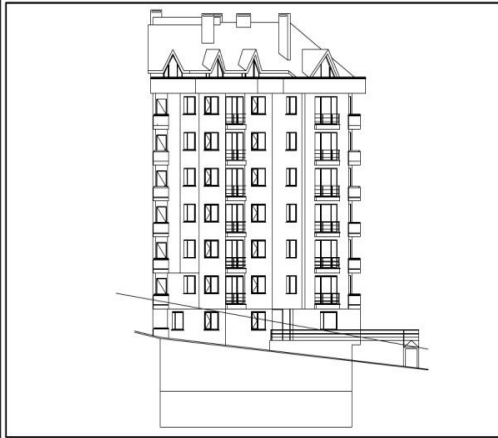
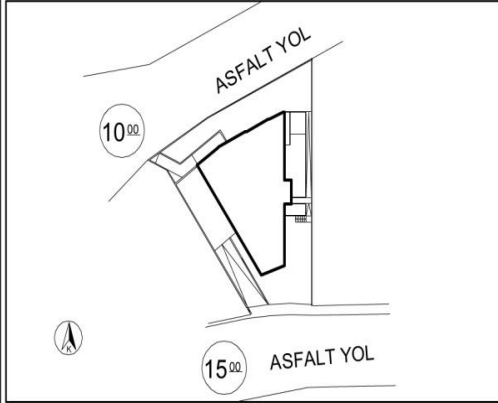
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 1
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 1
Mekan Sayısı	9
Mekan Çeşitliliği	8

MEKAN ALANLARI (M²)

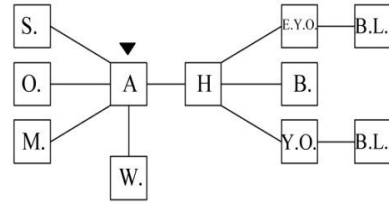
Salon	24.00 M ²
Mutfak	11.00 M ²
Banyo	4.60 M ²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	15.30 M ² / 12.20 M ²
Oda	-

EK G.29

PROJE 21 - B

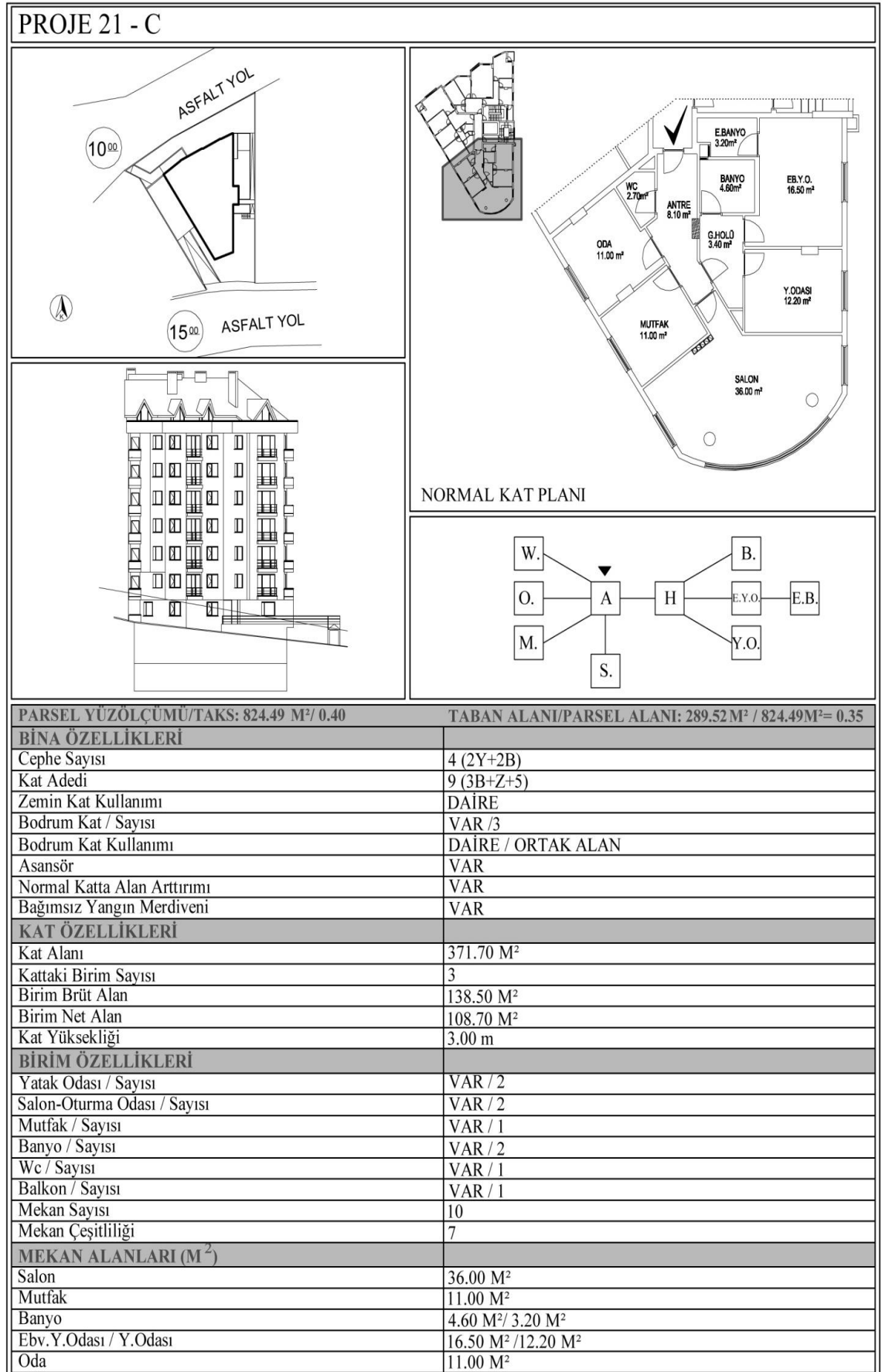


NORMAL KAT PLANI



PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ/TAKS: 824.49 M²/ 0.40	TABAN ALANI/PARSEL ALANI: 289.52 M² / 824.49M²= 0.35
BİNA ÖZELLİKLERİ	
Cephe Sayısı	4 (2Y+2B)
Kat Adedi	9 (3B+Z+5)
Zemin Kat Kullanımı	DAİRE
Bodrum Kat / Sayısı	VAR /3
Bodrum Kat Kullanımı	DAİRE / ORTAK ALAN
Asansör	VAR
Normal Katta Alan Arttırımı	VAR
Bağımsız Yangın Merdiveni	VAR
KAT ÖZELLİKLERİ	
Kat Alanı	371.70 M²
Kattaki Birim Sayısı	3
Birim Brüt Alan	124.50 M²
Birim Net Alan	97.72 M²
Kat Yüksekliği	3.00 m
BİRİM ÖZELLİKLERİ	
Yatak Odası / Sayısı	VAR / 2
Salon-Oturma Odası / Sayısı	VAR / 2
Mutfak / Sayısı	VAR / 1
Banyo / Sayısı	VAR / 1
Wc / Sayısı	VAR / 1
Balkon / Sayısı	VAR / 2
Mekan Sayısı	11
Mekan Çeşitliliği	8
MEKAN ALANLARI (M²)	
Salon	25.50 M²
Mutfak	11.40 M²
Banyo	4.60 M²
Ebv.Y.Odası / Y.Odası	15.50 M² /9.00 M²
Oda	9.00 M²

EK G.30



ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad : Gökhan YAMEN
Doğum Yeri ve Tarihi : Susuz, 03.10.1988
E-Posta : gokhanyamen@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2010, Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü
- Şubat 2008 - Haziran 2008, Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Masters Program in Architecture at the Institute for Architecture and Design, Aalborg University, Denmark

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

2010 - 2011, Mimar, Gen Mimari, Gebze, Kocaeli

2013 - , Kurucu Mimar, Yamen Mimarlık, Gebze, Kocaeli

2010, Murat Gündüz - 2 Temmuz Canlar Anıtpark Ulusal Proje Yarışması, Ekip yardımcısı, 3. Mansiyon

2010, “Gerçek Mekan – Sanal Mimarlık Ayrımı yapılabilir mi?”, Mimarlıkta Eleştirel Okumalar II, Gerçek Mekan – Sanal Mimarlık metin yarışması, Eşdeğer Ödül, Mimarlar Derneği 1927