

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK BİLİM DALI

**KENTSEL KİMLİK BAĞLAMINDA FİKİRTEPE
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ANALİZİ**
Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:
Mehmet KEŞOĞLU

İSTANBUL, 2015

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK BİLİM DALI

**KENTSEL KİMLİK BAĞLAMINDA FİKİRTEPE
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ANALİZİ**
Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:
Mehmet KEŞOĞLU

Öğrenci No:
130807004

Danışman:
Prof. Dr. Ayşe Uğur TÛTENGİL

İSTANBUL, 2015

YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum “Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi” başlıklı bu çalışmamın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmamın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve onurumla doğrularım.11.06.2015

Mehmet KEŞOĞLU



T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI SONUÇ TUTANAĞI

Beykent Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Aşağıda tez adı belirtilen yüksek lisans öğrencisi, 130807004...no'lu Mehmet Kesgin'in 11.06/2015 tarihinde yapılan tez savunma sınavı¹ sonucunda, 45. dakika süreyle sunduğu ve savunduğu tezi hakkında² oybirliğiyle, BAŞARILI... kararı verilmiştir.

Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

Anabilim Dalı : MİMARLIK
Programı : MİMARLIK
Tez Başlığı³ : KENTSEL ÇİMLİK BAĞLAMINDA FİLİZTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
NİN ANALİZİ

Tez Sınav Jürisi

Öğretim Üyesi

İmza

Danışman : Prof. Dr. Ayşe Uğur TÜRENGİL
Üye : Prof. Dr. Nevin ŞEKİRGE
Üye : Doç. Dr. E. Dilay GÜNEY

(Handwritten signatures)

¹ Jüri üyeleri söz konusu tezin kendilerine teslim edildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde toplanarak öğrenciyi tez savunma sınavına alır. Belirlenen günde yapılamayan jüri toplantısı, katılanların hazırladığı bir tutanakla enstitü yönetimine bildirilir. Bu durumda jüri en geç onbeş gün içinde toplanarak adayın tez savunma sınavına alır. Tez savunma sınav süresi en az 45 dakikadır. Yüksek lisans tez savunma sınavı, tez çalışmasının sunulması ve bunu izleyen soru-yanıt bölümlerinden oluşur ve dinleyiciye açıktır. (Beykent Lisansüstü eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-3)

² Tez sınavının tamamlanmasından sonra jüri, tez hakkında "kabul", "düzeltme" veya "red" kararı verir. Jüri başkanı, jüri üyelerince imzalanmış sınav tutanağını, tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili enstitü yönetimine teslim eder. Tezi başarısız bulunan öğrencinin Enstitü ile ilişkisi kesilir. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde gerekli düzeltmeleri yaparak ve yönetmelikte belirtilen usullere uygun olarak tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. Bu savunma sınavında da tezi kabul edilmeyen öğrencinin enstitü ile ilişkisi kesilir. (Beykent Lisansüstü eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-4)

³ İleride doğabilecek aksaklıkların engellenmesi için tezin başlığının yazılması gerekmektedir.

TEŞEKKÜR

Tez için beni yüreklendiren annem Ayfer KEŞOĞLU'na, hayatım boyunca her an yanımda olan ve beni maddi manevi destekleyen başta babam Nadi Keşoğlu'na olmak üzere aileme, tez danışmanım değerli hocam Prof. Dr. Ayşe Uğur TÜTENGİL'e, anket çalışmalarım için yardımlarını esirgemeyen çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

KENTSEL KİMLİK BAĞLAMINDA FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ANALİZİ

Tezi Hazırlayan: **Mehmet KEŞOĞLU**

ÖZET

Bu çalışmada Fikirtepe’de yapılmasına başlanan kentsel dönüşüm projesinin detayları ve Fikirtepe halkının proje hakkındaki görüşlerine yer verilmiştir. Kentsel dönüşümün sosyal amacı, bireylerin yaşadıkları ortamı daha sağlıklı ve daha güvenli standartlara ulaştırmak, sosyal gerilemeyi engellemek ve mahalleler arası farklılıkları azaltmaktır. Fikirtepe’de yapılmasına başlanan kentsel dönüşüm projesi her yönüyle sürekli gündemde kalmakta ve tartışılmaktadır. Bu bağlamda, bu çalışmada Fikirtepe’lilerin projeye ilişkin görüşleri anket yapılarak ölçülmüştür. 17 sorudan oluşan anket 100 kişiye uygulanmış ve sonuçlar istatistiksel olarak değerlendirilmiştir. Sonuçlara göre, Fikirtepe’de mülk sahibi olan (% 51) halkın % 68’i kentsel dönüşüm projesi için inşaat firmalarıyla görüşmelere devam ettiğini beyan etmiştir. Bu kişiler arasında sözleşme imzalayanların sadece % 38’inin projelerine başlanmıştır. Mahalle sakinlerinin % 62’si kentsel dönüşüme olumlu bakmaktadır. Kişilerin % 88’i kentsel dönüşüm projesi kapsamında ortak yaşam alanı istediklerini beyan etmişlerdir. Ankete katılanların % 29’u kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat konusunda bilgi sahibi iken, % 30’u bilgi sahibi değildir. Kişiler kentsel dönüşüm tamamlandığında % 52 oranında mahalle algısının yok olacağını düşündüklerini beyan etmişlerdir. Proje sonrası mahalle sakinlerinin % 39’u Fikirtepe’de yaşamak istemediklerini belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 73’ü proje öncesi komşularıyla olan ilişkilerinin çok iyi olduğunu belirtmiş, proje sonrası ise bu ilişkilerin zedeleneyeceğini düşünenler ise % 77’lik bir dilimi oluşturmuştur. Fikirtepe kentsel dönüşümün gerekliliğine inanlar % 69, projenin gündeme gelmesinden bugüne kadarki süreci olumlu karşılayanlar ise % 54’lik bir pay almıştır. Anket sonuçlarına göre, halk genel olarak projeden memnun ve umutlu görünmektedir. Bunun yanı sıra, inşaatına başlanan proje sayısı beklenenden çok daha azdır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Kentsel kimlik, Fikirtepe.

THE ANALYSIS OF FİKİRTEPE URBAN TRANSFORMATION PROJECT IN DE CONTEXT OF URBAN IDENTITY

Presented by: **Mehmet KEŞOĞLU**

ABSTRACT

In this study, the details of urban renewal project which is started in Fikirtepe and opinions of Fikirtepe people on this project are included. Fikirtepe people's opinions are measured by surveying. Social aim of urban transformation is to convey the environment of people to healthier and safer standards, to hinder socially regression and to reduce differences between neighbourhood. Urban transformation project, which is started in Fikirtepe, is discussed and continuously remains on the agenda at its all points. The survey consists of 17 questions is applied to 100 people and results are evaluated statistically. According to the results, 68% of landholder people in Fikirtepe (51%) has declared that they still negotiate with construction companies for urban renewal project. The projects of only 38% of those people who signed a contract are started. 62% of neighbourhood residents lean towards urban renewal. 88% of people has declared that they want common living space within the scope of urban renewal project. While 29% of survey participants has knowledge about legal legislation, 30 % of them has not. 52% of people has declared that they think neighbourhood concept will be destroyed when urban renewal completed. 39% of neighbourhood residents has declared that they do not want to live in Fikirtepe after project. 73% of survey participants has declared that their relations with their neighbours were quite well before project and the 77% of people think their relations will be harmed. 69% of people believe the necessity of urban renewal, and 54% of people lean towards the process from the beginning of project until now. According to survey results, people are satisfied with project in general and seem to be hopeful. In addition, number of projects started to build are fewer than expected.

Key Words: Urban renewal, Urban identity, Fikirtepe.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
ÖZET	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER	iii
TABLolar LİSTESİ	v
ŞEKİLLER LİSTESİ	vi
KISALTMALAR	viii
GİRİŞ	1
1.KENTSEL DÖNÜŞÜM	3
1.1.Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı.....	3
1.2. Kentsel Dönüşümün Dünyada ve Türkiye’de Ortaya Çıkışı	5
1.3. Konut Alanlarında Kentsel Dönüşümün Amacı	8
1.4.Kentsel Dönüşümün Süreci	11
1.5. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	13
1.5.1. Fiziksel Boyut	13
1.5.2. Ekonomik Boyut.....	14
1.5.3. Sosyal Boyut	15
1.5.4.Yönetsel Boyut.....	16
1.6.Kentsel Dönüşümün Yöntemleri.....	17
1.6.1. Yeniden Canlandırma (Revitalization).....	17
1.6.2. Rehabilitasyon (Esenleştirme)	18
1.6.3. Yeniden Oluşum (Regeneration).....	18
1.6.4. Yenileme-Yenilenme (Renewal- Renovation).....	19
1.6.5. Yeniden Geliştirme (Redevelopment).....	19
1.7.Kentsel Dönüşüm Eylemleri.....	20
1.7.1. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Alansal Boyutun Değişimi.....	20
1.7.2. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Karar Vericilerin Değişimi	21
1.8. Kentsel Dönüşüm Dünya ve Türkiye Karşılaştırılması.....	23
2. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	32
2.1. Fikirtepe Tarihi	32
2.2. Fikirtepe’nin İstanbul İçinde Konumu	35
2.3. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi.....	37

2.3.1. Fikirtepe’de bulunan Mahallelerin Yenileme Nedenleri	41
2.3.2.Fikirtepe Kentsel Yenileşme Eylem Planı (KMYS)	49
2.3.3. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projeleri	51
2.4. Fikirtepe’de Yaşayanlar İle Yapılan Anket Çalışması ve Değerlendirilmesi..	56
2.4.1. Anket Verilerinin Çözümlemesi.....	57
SONUÇ	67
KAYNAKÇA	69
EKLER	75
Ek 1: Anket Formu	75
Ek 2: 1/1000 Ölçekli Fikirtepe Ve Çevresi Uygulama İmar Planı.....	78
Ek 3: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi	85
ÖZGEÇMİŞ	116

TABLULAR LİSTESİ

	Sayfa No
Tablo.1. Fikirtepe’de Son Durum	49
Tablo.2. Fikirtepe kentsel dönüşüm projeleri	52
Tablo.3. Ankete ilişkin demografik veriler	57

ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa No
Şekil.1. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Ağırlıklı Kapsam Boyutları Gösterimi	9
Şekil.2. Eylemlerin Alansal Boyutu	21
Şekil.3. Eylemlerde Karar Vericiler	22
Şekil.4. Temel aktörlerin değişimi	22
Şekil.5. Hafencity öncesi ve sonrası	24
Şekil.6. Elbphilharmonie Hamburg	25
Şekil.7. Hafencity öncesi ve sonrası	26
Şekil.8. Hiroşima – Danbara öncesi ve sonrası	28
Şekil.9. Postdam Meydanı öncesi ve sonrası	30
Şekil.10. Fikirtepe, 1944	33
Şekil.11. Fikirtepe, 1971	34
Şekil.12. Fikirtepe, 1982	34
Şekil.13. Fikirtepe Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı)	35
Şekil.14. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanında Yer Alan Mahalle Sınırları	36
Şekil.15. Fikirtepe'nin Ana Ulaşım Ağları ile İlişkisi	37
Şekil.16. Fikirtepe'nin konumu	39
Şekil.17. 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı	40
Şekil.18. Fikirtepe mahallesinden alınan mevcut durum kesiti	42
Şekil.19. Fikirtepe Topografik Haritası	42
Şekil.20. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar I	43
Şekil.21. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar II	44
Şekil.22. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar III	45
Şekil.23. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar IV	46
Şekil.24. Fikirtepe İnşaatına Başlanmış Yapılar I	47
Şekil.25. Fikirtepe İnşaatına Başlanmış Yapılar II	48
Şekil.26. Proje İnşaat Alanları	55
Şekil.27. Konut Sayısı	55

Şekil.28. m ² Fiyatı	56
Şekil.29. Fikirtepe’yi tercih nedenleri	58
Şekil.30. Fikirtepe’de mülkiyet durumu analizi.....	59
Şekil.31. Müteahhit ya da inşaat firması ile kentsel dönüşüm projesi için sözleşme imzalama durumu	59
Şekil.32. Sözleşme imzalanmış projelere başlanmış olma oranı	60
Şekil.33. Fikirtepe kentsel dönüşümü konusunda düşünceler	60
Şekil.34. Fikirtepe için ortak yaşam alanları beklentileri	61
Şekil.35. Fikirtepe için ortak yaşam alanlar tercihleri.....	62
Şekil.36. Kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat hakkında bilgi sahibi olma oranları	62
Şekil.37. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe’den beklentiler.....	63
Şekil.38. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe’de yaşamını sürdürme oranları.....	64
Şekil.39. Şu anki komşuluk ilişkileri analizi.....	64
Şekil.40. Kentsel dönüşüm tamamlandığında Fikirtepe’deki komşuluk ilişkileri hakkında görüşler.....	65
Şekil.41. Fikirtepe kentsel dönüşümün gerekliliği konusunda görüşler.....	65
Şekil.42. Projenin gündeme gelmesinden bugüne kadarki sürecin değerlendirilmesi	66

KISALTMALAR

%	: Yüzde
ha	: Hektar
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
m	: metre
M.Ö.	: Milattan önce
m²	: Metre kare
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm projeleri sadece bilimsel ve teknik özellikleriyle değil, sosyal yönleriyle de incelenmesi gereken çalışmalardır. Kentsel dönüşümün ve kentsel dönüşüm projelerinin sosyal niteliğiyle ilgili Türkiye’de de farklı ülkelerde de çeşitli kamuoyu anketleri düzenlenmektedir. Bu çalışmaların amacı ise, kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmede, projelerin kullanıcı beklentilerini de dikkate alarak uygulamaya geçirmektir. Böylelikle halkın da projelere katılım ve desteğini sağlamaya yönelik stratejileri geliştirmek mümkün olmaktadır.

Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri genellikle inşaat firmaları ve hükümet tarafından salt proje bazında ele alınmaktadır. Özellikle gecekondular dönüşüm projelerinde sosyal boyut dikkate alınmaması nedeniyle, bu projelerde çok sayıda sorun çıkmakta ve halkın tepkisini çekmektedir. Ülkemizin düzensiz kentleşmesi, deprem gerçeğiyle karşı karşıya olması, gecekondular mahallelerinde gerçekleşen suç, şiddet ve kirlilik gibi sorunların kentlerin diğer alanlarını tehdit eder hale gelmesi kentsel dönüşüm projelerinin önemli olduğunu ortaya koymaktadır. Ülkemizde gecekondular dönüşüm projeleri uygulamaya koyulmadan sosyal boyutlarıyla ele alınmalıdır.

Çalışmanın amacı, İstanbul İlinde Kadıköy İlçesinde Fikirtepe Mahallesi’nde gerçekleştirilen gecekondular dönüşüm projeleri ve kentsel dönüşümün mahalle halkı üzerine olan etkisini incelemektir. Mahalle sakinlerinin tutum ve düşünceleriyle projelere katılımlarının, kentsel dönüşümüne bakışlarının ve kentsel dönüşümü destekleme davranışlarını belirlemektir. Belirlenen bulguları bilimsel olarak ortaya koymak ve bulgulara uygun değerlendirme ve analizlerde bulunularak öneriler geliştirmek hedeflenmektedir.

Bu amaç ve hedeflere ulaşabilmek için araştırılması gereken sorular aşağıdadır:

- Fikirtepe mahallesinde katılımcıların, gecekondular dönüşüm projeleri, konut ve çevre özellikleri hakkındaki kişisel düşünce ve tutumları.
- Fikirtepe mahallesinde yaşayan vatandaşların gecekondular dönüşüm projeleri konusundaki bilgileri ve ilgilerinin düzeyi.
- Proje katılımcılarının gecekondular dönüşüm projelerini destekleme ya da desteklememe davranışını etkileyen unsurlar.

- Proje katılımcılarının gecekodu dönüşüm projeleri konusunda bilgi kaynaklarından yararlanma düzeyleri.

- Proje katılımcılarının demografik ve diğer toplumsal özellikleri hakkında bilgiler.

Bu çalışmayla, projeye katılım gösteren halkın proje konusundaki tutum ve davranışları belirlenerek, yerel ve merkezi karar vericilere yol gösterebilecek önemli bilgi ve veriler kazanılacağı düşünülmektedir. Ayrıca bu çalışma ile gecekodu dönüşüm projelerinin izlenmesini, projelerin başarısına ya da başarısızlığına etki eden unsurlarının saptanması başka illerde de yapılması planlanan proje ve çalışmalar için bilgi birikimi kazanılmasını sağlanabilecektir.

Çalışmanın ilk bölümünde kentsel dönüşüm kavramı, amacı nedenleri, süreci, boyutları, dünyada ve Türkiye’de ortaya çıkışından bahsedilmiştir. Sonrasında Kentsel dönüşüm eylemleri, yöntemleri ve Türkiye’nin dünya ile kıyaslamasına yer verilmiştir.

İkinci bölümde ise, Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin tanımlanmasına yer verilmiştir. Bu bölümde öncelikle Fikirtepe’nin tarihi, Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin detaylarından bahsedilmiştir. Son bölümde ise Fikirtepe halkı ile yapılan anket çalışmasına yer verilmiştir.

1.KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1.Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı

Tarihi süreç içerisinde toplumların çeşitli medeniyetler kurduğu görülmektedir. Bu toplumlar, ihtiyaçları doğrultusunda birtakım yapılar inşa etmişlerdir. Bu durum, sadece geçmişle ilgili bir durum değildir. Çünkü insanlık var olduğu sürece, yapılar inşa etmeye de devam edecektir. Kentler değişimi dinamik bir biçimde yaşamaktadır. İçerisinde var olan fiziki, ekonomik ve sosyal olgular da buna göre değişkenlik göstermektedir. Zaman içerisinde kentlerde, eskiyen ve çöküntüye uğrayan alanların olması kaçınılmazdır. Kentsel dönüşüm tam bu noktada ortaya çıkmaktadır. Böylesi durumlarda kentsel dönüşüm, kent yaşamına uymayan fiziki şartlardaki yapıların ve ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun bir şekilde toplu yerleşim alanlarının düzenlenmesini ifade etmektedir (Bayraktar, 2006:236).

Sanayi devrimiyle artan kentsel dönüşüm istek ve ihtiyaçları, bu projelerin hız kazanıp başarılı çalışmalar uygulanmasına sebep olmuştur ve halen de uygulanmaya devam etmektedir.

Kentsel dönüşüm alanında uygulamaların bazılarının hayata geçirilme süresi oldukça kısa iken, bazıları ise zaman isteyen süreçlerden geçmektedir. Kısa zamanda uygulamaya geçen projeler kalıcı olmamaktadır. Bunun nedeni ise projelerin, anlık amaçlar doğrultusunda oluşturulmasıdır (Chauncy, 1957: 237).

Kentsel dönüşüm planlarını hazırlayan ve uygulayan kamu ve özel sektördeki yetkililer; kentsel dönüşümü, kentlerin tarihsel geçmişini, oturma alanlarını, gecekondulu bölgelerini, ekonomik ve toplumsal değerlerini yitirmiş çöküntü alanlarını inceleyerek değişimleri gerçekleştirmektedirler (Ankara Barosu, 2008:292).

Kentsel dönüşüm terimi için çeşitli tanımlar bulunabilir. Bu tanımlardan birine göre kentsel dönüşüm; zaman içerisinde eskimiş, yıpranmış ve kullanılamaz hale gelmiş yapıların sosyal, ekonomik ve fiziksel koşulları zorlaması sonucu,

yenileme ve dönüştürülme çalışmalarıyla kent hayatına kazandırılmasıdır (Özden, 2001:23).

Bir başka kaynağa göre kentsel dönüşüm, değişime uğrayan kentsel bir bölgede karşılaşılan ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözümler sağlamaya yönelik planlamaları hayata geçirebilme durumudur (Yıldırım, 2006:7).

Kentsel dönüşüm, kentlerin ya da herhangi bir bölgenin ekonomik, sosyal ve fiziksel unsurlarının olumsuz etkilenmesine sebep olabilmektedir. Çünkü bölge halkının benimsemediği çalışmalar, sosyo ekonomik olarak planlanmadan yürütülmeye çalışılmaktadır .

Kentsel dönüşüm kavramı, dönüşümün yapıldığı yere, zamana ve kişilere göre farklılık gösteren bir kavram olduğundan, zaman içerisinde farklı anlamlar ve tanımlamalar yapılarak çeşitli olumsuz ifadelerle de ele alınmıştır (Özer, 2006: 25).

Bayraktar (2006)'a göre kentsel dönüşüm, bazı nedenlerden dolayı eskiyen, yıprayan, çöküntüye uğrayan ve bozulma sürecini yaşamakta olan bir kentin ya da kentin belirli bir alanının tekrardan yaşama ve kentli insanlara kazandırılması sürecidir. Bu süreç kentin tarihi dokularını, işlevini kaybetmiş sanayi ve depolama alanlarını, kullanılmayan tersane, liman alanları ve konut alanlarının dönüşümünü ifade etmektedir.

Kentler zaman zaman bazı sorunlarla karşı karşıya kalmaktadır. Kentsel dönüşüm bu bağlamda ortaya çıkan ve bu sorunların çözümlerine odaklanan bir olgudur. Ayrıca kentlerin bazı bölgeleri çağın gereklerine uygun yeniliklere ihtiyaç duymaktadır. Bu bölgelerin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı değişimler getirme faaliyeti kentsel dönüşüm çerçevesinde gerçekleştirilmektedir

Kentsel dönüşüm çalışmaları incelendiğinde ortaya sosyal açıdan da bir çok olgu oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin yoksul halkın yaşam koşullarını iyileştirme, tüm toplum kesimlerinin doğal ve tarihi güzelliklerden yararlanmasına

yardımcı olma, ekonomiyi canlandırarak iş sahibi olmaları sağlama gibi amaçları da içerdiği görülmektedir.

Kentsel dönüşüm, çöküntüye ve yıkıntıya uğramış kentsel alanların ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının eşgüdümlü yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan stratejilerin bütünüdür (Sağır, 2009: 57).

1.2. Kentsel Dönüşümün Dünyada ve Türkiye’de Ortaya Çıkışı

Sanayi devriminden sonra dünyada ve Türkiye’de çevre kirliliği artış göstermiştir. Ayrıca göçlerle beraber kendilerine yer bulamayan insanlar gecekondualarda yaşamaya başlamış ve çarpık kentleşme ortaya çıkmıştır. Bu durum yaşam standartlarının düşmesine ve sağlıksız bir kent yaşamına sebep olmuştur.

Bazı kaynaklara göre kentsel dönüşüm gelişim aşamasına göre dört ana döneme ayrılarak incelenmiştir. Bunlar (Gürler, 2003);

- 1910 ile 1940 arasındaki dönem; “Modern Mimarlık Hareketi” ve kentsel yenileme dönemi,
- 1940 ile 1960 arasındaki endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon dönemi,
- 1960-1980 arasındaki post modern hareket ve kentsel yeniden canlandırma dönemi,
- 1980 ve günümüzde de devam eden endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans dönemi olarak ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm süreci ilk olarak Avrupa kıtasında ortaya çıkmıştır. Avrupa’da kentsel dönüşüm süreci, işlevini kaybetmiş endüstri ve liman bölgelerinin yeniden kente entegre edilip, canlandırılıp işlevlendirilmesi amacı ile gerçekleştirilmiştir. Günümüzde kentsel dönüşümle ilgili proje örnekleri, birçok Avrupa ülkesinde hızlı bir gelişim göstermektedir. Bu gelişimin en iyi örneği İngiltere’de bulunabilir. Buharlı makinelerin 19. Yüzyılda icat edilmesiyle, tarımsal araçlarla topraktan daha fazla verim elde edilmeye başlanmıştır. Sanayileşmeyle

beraber işçi sınıfları oluşmuştur. İşçilere konut ihtiyacı doğmuş ve işçiler kentlere göç etmeye başlamıştır. Dolayısıyla kentlerde nüfusun artmasına sebep olmuşlardır. Bu noktadan sonra ise kentlerde problemler ortaya çıkmıştır. Çünkü yığılan nüfus acilen konut arayışına girmiştir ve konut yetersizliği olduğu için sağlıklı kentleşme süreci başlamıştır (Ebenezer, 2013:5). Bunun sonucunda plansız yerleşimler oluşmuş ve toplumsal ve çevresel bozukluklar hayatı olumsuz etkilemeye başlamıştır (Erden, 2003:73).

Avrupa'da özellikle 1850'li yıllarda başlayıp İkinci Dünya Savaşı sonuna kadar kentlerin imar ve ıslah edilmesine ihtiyaç duyulduğu için kentsel dönüşümün gelişimi hız kazanmıştır.

Kentsel dönüşümün ortaya çıktığı zamanlardaki amaç, gecekondu ve çarpık kentleşme alanlarını temizleyerek yaşam standartlarını yükseltmek olmuştur. Böylece hem fiziksel olarak bir yenileme olduğu hem de toplumsal olarak yaşam koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir (Özden, 2002: 36).

ABD'de ise kentsel dönüşümle ilgili projeler İkinci Dünya Savaşı sonrasında gündeme gelmeye başlamıştır.

Kentsel dönüşüm ile tüm dünyada birçok başarılı proje yapılmıştır. Son yıllarda az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde de kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmıştır. Bu projelerde hükümet ve yerel yönetimlerin ortak çalışması ile gerçekleştirilmektedir.

Türkiye'de kentsel dönüşümden bahsedecek olursak; dönüşüm yapılacak alanlarda, kentlerin diğer alanlarının da etkileneceği bir gerçektir. Tarihsel süreçte Türkiye'de yaşanan ekonomik ve sosyal değişimlerin kentlerin yaşayışını etkilediğini söylemek mümkündür. Kent içerisindeki konutlarda kentsel dönüşüme gidilmesinin birçok sebebi vardır. Bu durumun genel nedeni ise; merkezi ve yerel yönetimlerin üzerlerine düşen sorumlulukları tam anlamıyla yerine getirmemeleridir (Akkar, 2006: 36).

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulanan alanlardan biri olan konut dönüşümü incelendiğinde; geçmişten bugüne çok başarılı ve devam eden çalışmaların bulunmadığını söylemek mümkündür. Çünkü bu alanda istikrarlı bir politika oluşturulmamıştır. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çoğu gecekondular üzerindedir. Aynı zamanda yenileme yapılacak alanların tarihi değerleri de gözetilmelidir (Özden, 2008).

Son yıllarda Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinin genellikle yerel yönetimler tarafından uygulanması beklenmektedir. Fakat projeler çok maliyetli olduğu için ve kentsel dönüşüm mevzuatı bulunmadığı için bu beklenti yerel yönetimleri zor durumda bırakmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşümden başarı sağlanma oranı sadece fiziksel görüntü ve çıktıya göre değerlendirilmemektedir. Değişim yapılacak alanlarda dikkat edilmesi gereken birçok kriter bulunmaktadır. Bu kriterler genel olarak; nüfusun yaş ve cinsiyete göre dağılımı, nüfusun gelir düzeyi, sosyal hayat ve siyasal bakış açısı şeklinde ifade edilebilir (Özden, 2008).

Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinin sadece olumlu yönleri bulunmamaktadır. Olumsuz süreçlere baktığımızda; planlanan uygulamaların bir bütün olarak düşünülmemesi, sadece bölgesel çözümler önerilmesi ya da kısa vadeli hesaplamalar yapılması görülmektedir. Bu gibi nedenler projelerin yetersiz kalmasına neden olmaktadır (Akkar, 2006:36)

Kentler, tarihi ve fiziki öğeleri ile bir bütün oluştururlar. Kentlerde korunması gereken değerlere planlama sürecinde yapılacak tesbit ve analizlerle gereken özen gösterilerek zarar görmeleri engellenmelidir. Bu yaklaşım toplumun geçmişe olan bağlarının sağlıklı olarak sürdürülebilmesi açısından da büyük önem taşır.

Kentsel dönüşüm kavramı, dünyada kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma gibi normatif bir terim olarak kullanılsa da, Türkiye’de dönüşüm mantığıyla kullanılmaktadır (Göral, 2011).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)¹, Türkiye'deki kentsel dönüşümün asıl uygulayıcılarıdır. Yani bu süreç başbakanlık tarafından hayata geçirilmektedir. Bu projelerde, son yıllarda özel şirketler de yer almaya başlamıştır. Bazı projeleri özel şirketler tek başlarına yürütürken, bazılarını kamu ve özel sektör işbirliği içerisinde yürütmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yatırımcılar zarar risklerini en aza indirmeyi hedefledikleri için, gecekonduların alanlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) projelerini uygulamaktadırlar. Daha önce hiç konut imar edilmemiş ve daha çok özel mülkiyetteki arazilerde ise özel sektörün proje uyguladığı görülmektedir. Özel sektör projelerinin getirisi yüksek kar elde etmek iken gecekonduların dönüşümleri daha düşük karlıdır (Özden, 2008).

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin ne durumda olduğunu incelerken; ülke koşullarının bu projelerini etkilediğini unutmamak gerekir. Kentsel dönüşüm kesinlikle ülke koşullarından bağımsız bir süreç değildir. Bu nedenle yetkililer, hedef politikalarını oluştururken kentsel dönüşüm unsurunu da göz önünde bulundurmalıdır.

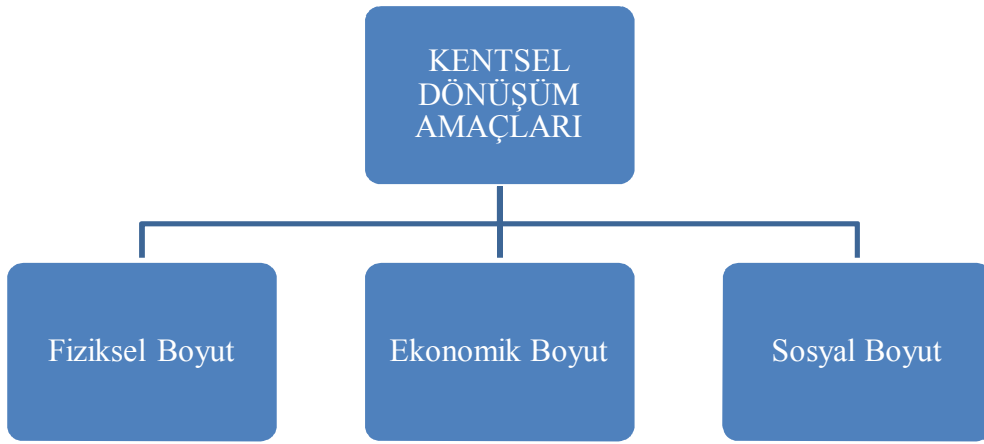
1.3. Konut Alanlarında Kentsel Dönüşümün Amacı

Dünya kentlerinde kentsel dönüşümü gerektiren sebepler genellikle ülkelerin gelişmişlik düzeyiyle ilintilidir. Gelişmiş ülkelerde sanayileşme sonrası yaşanan sorunlar dönüşümün sebeplerini oluştururken, gelişmekte olan ülkelerde doğal afetler, düzensiz yapılaşma, çevre kirliliği ve birçok faktör etkili olabilmektedir. Kentsel dönüşümün nedenleri aşağıda maddeler halinde yer almaktadır:

- Kırsal alanlardan çeşitli amaçlarla kentlere başlayan göçler buna bağlı olarak da yaşam alanı bulamayan orta ve yüksek gelir seviyesine sahip ailelerin merkezden kaçması,

¹ Bu kapsamda 59. Hükümetimiz de Toplu Konut İdaresini, 14/08/2003 tarih ve 12142 sayılı Başbakanlık kararıyla konut müsteşarlığının bağlı kuruluşu olmaktan çıkarıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16/01/2004 tarih ve 802 sayılı Başbakanlık kararıyla da doğrudan doğruya Başbakanlığa bağlı kuruluş olarak görevlendirmiştir.

- Kentleşme yoğunlaştıkça insanlar ve aktivitelerin kent sınırlarının dışına taşması ve buna bağlı istihdamda kentlerin dışına çıkmaya başlaması,
- Kentlerdeki yapı ve alanların deprem ve diğer doğal afetlere dayanıksız riskli yapılar olması,
- Kentlerin giderlerinin gelirleri geçmeye başlamasıyla beraber, kentin yaşam kurallarıyla insanların geçinemez hale gelmesi
- Sürekli yıpranan kent merkezinde, hırsızlık, çetecilik, uyuşturucu gibi sosyal sorunların da çok fazla artış göstermesi kentsel dönüşüm ihtiyacını hızlandıran nedenlerdir.



Şekil.1. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Ağırlıklı Kapsam Boyutları Gösterimi

Kaynak: Eren, 2006

Kentsel dönüşümün amaçlarının anlaşılabilmesi için öncelikle dönüşümü gerektiren nedenlerin çok iyi anlaşılması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün başlıca amaçları şu başlıklar altında incelenebilir:

Kentsel dönüşümün sosyal amaçları; bireylerin yaşadıkları ortamda yaşamlarını daha sağlıklı ve daha güvenli standartlara ulaştırmak için sosyal gerilemeyi engellemek ve mahalleler arası farklılıkları azaltmak amacıyla planlanan amaç türüdür. Sosyal hedefler arasında; sosyal alanların çöküntü haline gelmesini engellemek ve toplumda her kesimden gelen bireylerin plan ve yönetime katılımlarını sağlamak vardır (Işık, 2005:57).

Kentsel dönüşümün en önemli sosyal amaçlarından biri yoksulluğun azaltılması ve hatta ortadan kaldırılmasıdır. Çarpık kentleşme genellikle gecekondulaşma şeklinde ortaya çıkan ve kentlerde çöküntüye neden olan bir olgudur. Kentsel dönüşümün hedeflerinden biri de çarpık kentleşmenin önüne geçebilmek ve dönüşümde sosyal ve ekonomik hedeflerin paralel olarak ele alınmasını sağlamaktır. Böylelikle refah seviyesi ve buna bağlı olarak kentsel standartların arttırılması, yapılan yanlışlıkların asgariye indirilmesi hususlarında kentsel dönüşüm kent için hayati önem taşımaktadır.

Değişimin gerçekleştirileceği bölgede ya da kentte yaşam süren bireyleri daha sağlıklı ve daha güvenli hayat standartlarına ulaştırmak temel amaçtır. Çünkü sosyal çöküntüyü engellemek demek; uygulama aşamasında bölgedeki bütün insanlar arasındaki sosyal farklılıkları azaltarak, bireylerin ruhsal ve sosyal çöküntüye uğramalarını engellemek demektir (Göral, 2011).

Kentsel dönüşümün fiziksel amaçları; Fiziksel koşullar; insanların yaşam alanlarını kısıtlayıcı nitelikte olabilmektedir. Kentsel dönüşümlerin fiziksel amaçları arasında da bu kısıtlanma sorununu ortadan kaldırmak, bölgedeki ulaşım sorunlarını gidermek, doğal afetlere karşı çevrenin korunurluğunu artırmak, çarpık kentleşmenin yayılmasını engellemek ve kentte değişim ihtiyacına cevap verebilmek söz konusudur (Gökbulut, 1996: 34).

Kentsel dönüşümde ağırlıklı kapsam, fiziksel, ekonomik ve sosyal yönden bir denge oluşturulması anlamında kullanılan bir terimdir. Fiziksel boyutta gerçekleşen eylem, kentsel dönüşüm girişimleri uygulamasında en kapsamlı boyutu oluşturmaktadır. Bu boyuta dair uygulanan eylemler oldukça yer kaplamaktadır. Fiziksel boyutun hedefleri ise; çöküntüye uğramış ve yıpranmış kentsel dokuları yeniden onarmak ve kentsel görünümün kalitesini arttırmaktır (Eren, 2006:124).

Kentsel dönüşümün ekonomik amaçları; Kentlerdeki yaşam süren insanların gelirleri ve sürdürdükleri hayat ekonomik olarak dengesiz bir durumda olabilir. Bu ekonomik dengesizliği azaltarak iş hayatını hareketli tutmak, herkese

aynı fırsatlarda iş sunmak ve hayat kalitelerini artırmak ekonomik amaçlar arasındadır (Görgülü, 2005: 322).

Kentlerdeki ekonomik dengesizliği azaltmanın kentsel dönüşüm çalışmalarının önemli amaçları arasında olduğunu söylemek mümkündür. Çünkü dengesizliği gidererek iş hayatını canlandırmak, iş değeri düşen (yerel esnaf) sektörleri tekrar kente kazandırmak, bireylerin yaşam standartlarını artırıcı (Ör: iş ortamı ve eğitimi artırıcı) ekonomik araçları etkin hale getirmek gerekmektedir (Gökbulut 1996:34).

1.4.Kentsel Dönüşümün Süreci

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken yaşanan süreç aşağıdaki gibidir:

i. TESPİT: Kentsel dönüşüm sürecinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri, Lisanslandırılmış Kurum ve Kuruluşlar, İl Özel İdareleri ve Belediyeler iş birliği içerisinde. Bu kurumların riskli alanları ve yapıları tespit etme çalışmalarıyla süreç başlamaktadır.

ii. SAHA ARAŞTIRMASI: Riskli alan ya da tespit için ilk olarak saha çalışmaları başlatılır ve yapılardan bilgiler toplamaya başlanılır.

iii. ANALİZ AŞAMASI: Ardından ofislerde elde edilen bilgiler ışığıyla yapıların modellenmesi ve analizi gerçekleştirilir.

iv. RAPORLAMA: Daha sonra elde edilen sonuçlarla yapıların risk tespiti yapılır ve rapor oluşturulur. Riskli yapılarla ilgili lisanslı kurum ya da kuruluşlar tarafından rapor hazırlanır. Bu rapor hazırlanır hazırlanmaz ilgili belediyede 7 gün içerisinde sunularak bildirim gerçekleştirilir.

v. PLANLAMA: Kentsel dönüşüm sürecünde iyi bir projelendirme yapılmalıdır. Öncesi esnası ve sonrası planlanmalıdır.

vi. UYGULAMA İnceleme gerçekleştirildiğinde riskli bulunan yapılar 10 iş günü içinde, tapu müdürlüğüne ve İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne bildirilir.

vii. Hemen ardından tapu müdürlüğünce onaylanan riskli yapılar, tapu kütüğünce hak sahiplerine tebliğ edilir.

viii. Mülk sahipleri ya da onların hukuki temsilcileri tarafından bir itiraz durumu gerçekleştiğinde; ilgili belediyeye dilekçe verirler.

ix. Teknik heyet, bu dilekçe ve riskli yapı tespitli raporu incelenmek üzere İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne iletir.

x. Teknik heyetçe tespit edilen riskli yapı raporu tekrar incelenir ve son karar açıklanır.

xi. Sonuç olarak yapılan incelemede itiraz kabul edilirse, müdürlükçe ilgili belediyeye yazılı bir şekilde riskli yapı belirtmesi kaldırıldığı bildirilir. Fakat incelemelerle itiraz reddedilirse, riskli yapı tespiti gerçekleşmiş olur ve yıkım sürecine gidilir.

xii. Yıkım süreci başlamadan, ilgili idareciler tarafında mülk sahiplerine (maliklere) tebliğ gönderilerek, 60 gün ve üzeri süre verilip daha sonra yıkım planı gerçekleştirilir.

xiii. Eğer yıkım verilen sürede gerçekleşmemiş ise, idari makamlarca 30 günden az bir süre içinde yıkım gerçekleştirilir.

xiv. Yıkım sürecinin son aşamasında ise, tahliye gerçekleştiğinde yıktırma masrafları, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır ve mülki amirler tarafından ödemeler yapılır.

xv. Bakanlık tarafından tüm kontrollerin yapılmasıyla yıkım sonrası uygulamalar tasarlanır, planlanır ve oluşturulur.

xvi. Bölgeden nitelikli çoğunluk sağlanması projeler önündeki engelleri kaldıracaktır. Sürecin sonuna kadar olumlu devam etmesi için bölgede nitelikli çoğunluk sağlanır. Son olarak bu süreç açık artırma, satışlar ve tahsis işlemleri ile son bulur (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2015).

Bir kentsel dönüşüm projesinin başarıya ulaşabilmesi için dikkate alınması gereken konular, kentsel dönüşümün sürecinde açıklanmış olan aşamaların sağlıklı olarak uygulanması ile birlikte aşağıdaki gibi özetlenebilir:

i. Kentsel dönüşüm projelerinde çalışacak uzmanların, süreç içinde oluşan ve oluşabilecek her durumu iyi analiz edebilecek yeteneğine sahip olması gerekmektedir

(örn: bölge halkının katılım göstermeyip, çalışmaya engel çıkarabilme ihtimalini analiz etmek gibi).

ii. Kentsel dönüşüm projeleri sürecinde projenin kapsadığı fiziksel, ekonomik ve sosyal özelliklerin birbirleriyle uyumu sağlanmalıdır.

iii. Kentsel dönüşüm süreci içerisinde kapsamlı ve her detayın planlanmış olduğu bir projeden oluşmalıdır.

iv. Kentsel dönüşüm süreci anlık değil, sürekliliği hedefleyerek yola çıkmalıdır.

v. Kentsel dönüşüm sürecinde, doğal kaynakların da kullanılması önem taşımaktadır.

vi. Kentsel dönüşüm sürecinde ölçme kavramı iyi bilinmeli ve uygulanması gerçekleştirilmelidir. Kentsel dönüşüm projesinin sonucu gerçekleşen değişimler ölçülmeli ve projenin başarısı konusunda nesnel sonuçlar elde edilmelidir.

1.5. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm projeleri çok boyutlu uygulamalardır, bu projelerin değerlendirilmesi bazı ölçütlerden yararlanılabilir. Bir kentsel dönüşüm projesinin başarı oranını sınamak için aşağıda sözü geçen boyutların her birinde elde edilen sonuçlar göz önüne alınmalıdır.

1.5.1. Fiziksel Boyut

Fiziksel boyut, kentsel dönüşüm projelerinin boyutlarından ilk akla gelenidir. Fiziksel boyut; bölgedeki altyapıyı, konut durumunu ve çevre ile detayları içermektedir.

Bölgelerdeki en önemli noktalardan birisi, bölgenin ulaşım ağıdır. Ulaşım ağı, kentlerdeki bölgelerin fiziksel görünümünü, fiziksel kalitesini, kentte yaşayan bireylerin yaşam kalitelerini ve refah düzeylerini ölçen bir boyuttur.

Fiziksel boyutların analiz edilip projenin öyle uygulamaya konması kentsel dönüşümde başarılı bir sonuç elde edilmesini sağlayacaktır. Başarılı bir dönüşüm için fiziksel yenileme kaçınılmaz unsurlardan biridir. Hem bölgenin durumunu ölçmesi hem de başka projeler için durumu gösterge olarak sunması fiziksel boyutun çok önem kazanmasındaki nedenlerdir (Göral, 2011).

Kentsel dönüşümlerde fiziksel boyut, bir alan için olsa dahi belli başlı süreçlerden geçmektedir. Bunlar:

- i. Kısıtların giderilmesini sağlamak
- ii. Değişimlere öncülük ederek fırsatları değerlendirmek
- iii. Ek yatırım kaynakları sağlamak
- iv. Sosyo-ekonomik yenileme ve fiziksel yenileme sürecinin entegrasyonu sağlamaktır.

1.5.2. Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşümde ekonomik boyut, ticari alanlar yani iş merkezleri ve elde edilen gelirler ifade eder. Devlet vergilerden sağladığı geliri arttırmak için, bölgeden sorumlu yerel yönetimin gelişimini teşvik ederek de bu boyutu güçlendirmektedir.

Kentsel dönüşüm içerisinde en önemli finansman faktör gelirdir. Kentsel dönüşüm üzerinde genellikle fiziksel ve toplumsal boyutlar vurgulansa da ekonomik boyut ayrı bir önem taşımaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde devlet ve özel sektör işbirliği içerisindedir. Bu işbirliğinin temel nedeni, projeleri özel girişim desteğiyle en iyi şekilde tamamlamak ve yapılan harcamalarla maliyetleri proje sonrası karşılayarak ek kar elde etmektir (Eren, 2006:124).

Kentsel dönüşüm projelerinde, kamu ve özel şirketlerin ortaklık kurması yaygın bir durumdur. Buna karşın kamu ve özel şirketlerin finansal açıdan farklı özellikler taşıdığı bilinmektedir. Her iki tarafta finansal olarak serbestliği

önemsemektedir. Fakat bazı farklı noktalar bulunmaktadır. Kamu sektörü; ruhsat alımında, bazı ek hizmetlerde, planlamaların daha rahat yapılması gibi konularda kolaylık sağlamaktadır. Buna karşın özel sektör içerisinde satışlar hızlı yapılarak, bu yolla yatırım ve yapım maliyetleri rahatlıkla karşılanmaktadır. Bu ortaklık finansal olarak risk paylaşımı teşkil etmektedir. Projelerde birden fazla ortak olabilmesi, kazanma-kaybetme riskinin de ortak olarak paylaşılmasına neden olmaktadır. Bu açıklamaya ticaret ve eğlence sektöründeki ortaklıklar örnek olarak gösterilebilir (Eren, 2006:124).

Kamu ve özel sektörün kentsel dönüşüm amaçlı ortaklıklarında ekonomik faktörler; esneklik, ortaklığın uygun gözlemlenmesi, düşünsellik ve tüm ortakların vizyon ve misyonları anlamış olması gerçeklerinin de önemsenmiş olmasını gerektirir (McCarthy, 2005).

1.5.3. Sosyal Boyut

Sosyal boyut, kentsel dönüşüm projelerinde incelenmesi gereken en önemli boyutlardan biridir. Bir bölge halkının sosyal ilişkileri, o bölgedeki yaşam kalitesini ortaya çıkarmaktadır. Bölgedeki sağlık, eğitim, suç, bina ve kamu hizmetleri gibi konular sosyal erişim içeriğiyle ilgilidir. Örneğin; konutlardaki kiracılar, kendi mülkünde oturan bireyler kadar söz sahibi değildirler. Bu durum bir sosyal boyut örneğidir (Pelin, 2002).

Kentsel dönüşüm projeleri oluşturulurken bilindiği gibi, oldukça kapsamlı stratejiler kullanılmaktadır. Bu projelerde her boyuta ilişkin ayrı stratejiler söz konusudur. Nüfusun gelir durumu, eğitimi, sağlık durumu ve kültürel düzeyi sosyal boyuta ilişkin stratejilerin oluşturulmasında önemsenen temel faktörlerdir. Bunların yanı sıra göç durumu ve nüfusun beklentileri de göz önüne alınmaktadır (Oruç ve Giritlioğlu, 2008:97).

Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin; kültürel özellikler, eğitim düzeyleri, bölgeye ait gelenekler ve görenekler, bilinçlilik düzeyi, mülkiyet durumu gibi

detaylar planlamaya yön vermektedir. Bu detayların yanı sıra toplumun ihtiyaç ve istekleri de önemsenen noktalardır. Bu ihtiyaç ve istekler anket yoluyla öğrenilerek, örgüt ve gönüllü kuruluşlarla halka sunulmaktadır (Başarır, 2010).

Kentsel dönüşüm sürecinde önemsenen bir diğer nokta; dönüşüm yapılacak bölge halkının projelere adapte olması ve katılım göstermesidir. Böylece sosyal katılımın sağlanması gerçekleşecektir. Halkın katılımını sağlamak amacıyla dikkat edilmesi gereken hususlar şöyledir:

- i. Toplulukların tanımlanması.
- ii. Toplumun özel ihtiyaçlarının tanımlanması.
- iii. Toplumun sosyal ve ekonomik durumunun iyileştirilmesi için, ortak hedefler geliştirilmesi.
- iv. Toplulukların temsili.
- v. Toplulukların yetkilendirilmesi.
- vi. Dönüşüm ortaklıklarının kurulması.

1.5.4.Yönetmel Boyut

Yerel yönetimler ve karar verme mekanizmalarının durumu kentsel dönüşümlerdeki yönetmel boyutla işaret edilen noktalardır. Yerel yönetimlerin halkla olan ilişkileri yönetimin özelliğini belirlemektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinin yönetmel boyutunu ölçmek için katılım gösteren kitleyi de bilmek gerekmektedir. Bu kitleler şöyle sıralanmaktadır:

- i. Kamu sektörü
- ii. Özel Sektör Şirketleri
- iii. Gönüllü Sektörler
- iv. Yerel Halktan Katılımcılar

Stratejiler sadece yönetim ya da proje uygulayıcılarının kararında ilerleyiş gösterememektedir. Halkın da stratejilerde etkin bir rolü olması gerekir. Karar verme konumunda yerel halkın da yeri bulunmaktadır.

Projelerde ve bunların yanında, bireyler özel program ve projelerde yer alıp hem planlama hem de yönetmede etkin rol oynayabilmektedirler.

Yönetimsel boyutu özetlemek gerekirse; nerdeyse birçok kentsel dönüşüm projesinde güçlü bir kamu sektörü katılım ve desteği bulunur ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilir. Dönüşüm yapılacak bölge ve amaçlara göre de (ekonomik kalkınma, bölgesel sağlık ve diğer sosyal güvenceler, üniversite ve yükseköğretim) o amaçlara uygun bölgesel ve ulusal yönetim temsilcileri oluşturulmalıdır (Eren, 2006:124). Dönüşüm kamu ve sivil örgüt işbirliği ile gerçekleştirilmelidir.

1.6.Kentsel Dönüşümün Yöntemleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılması gereken müdahalelerin ve proje içeriklerinin sahip olduğu birçok özellik bulunmaktadır. Her projede olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinde de projeye özgü koşullar söz konusu olabilmekte ve bu sorunlara uygun müdahale biçiminin seçilmesi gerekmektedir. Özelliğine göre yapılan müdahalelerle başarı hedeflenmektedir. Bu özelliğine göre müdahaleler beş grupta incelenecektir.

1.6.1. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel dönüşüm projelerinde; zaman zaman sosyal ve kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan sorunlar ve çöküntüler ortaya çıkabilmektedir. Bu sorunlara müdahale edilerek toplumsal yaşam standartlarının yükselmesi hedef alınmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk yıllarında amaç yeni konutlar imar etmektir. Daha sonraki yıllarda ise kentlerin yeniden canlandırılması amacı ağırlık kazanmıştır(Oruç ve Giritlioğlu, 2008:110).

Günümüzde kentsel dönüşüm yapılırken sadece fiziki açıdan değil, kentlerdeki sosyal, ekonomik ve çevresel faktörlerdeki sorunlara göre çözümler içeren projeler oluşturulmaya başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinde var olan yeniden canlandırma kavramındaki amaç çöküntüye uğramış, yaşanmaz hale gelen tarihsel ve kimlik değeri olan mekânları restore etmektir. Restore edilirken, alanların çöküntüye uğramasının altında yatan sebepler de araştırılmaktadır. Böylece nasıl çözümler bulunacağı ve alanın nasıl canlı hale getirileceği belirlenmektedir.

1.6.2. Rehabilitasyon (Esenleştirme)

Kentlerde zaman içerisinde yıpranma, bozulma ve çökmeler meydana gelebilmektedir. Rehabilitasyon, gün yüzüne çıkan bu sorunları, işlevlerini yerine getiremez hale gelen olguların yeniden değerli hale getirebilme çabalarının tümüdür (Sözer, 2004: 27).

Rehabilitasyon kentin bütününe zarar veren ve aynı zamanda özgün olmayan yapıları ortadan kaldırmayı ya da yeniden düzenlemeyi hedefler(Özden ve Açar, 2008).

Kentlerde uygulanan rehabilitasyon hem kentteki ekonomik temelli sorunları çözmeye yardımcı olmakta, hem de kent içlerinde fiziksel olarak gerçekleşen problemlere çözüm bulmaktadır (Broudehous, 1990:6).

1.6.3. Yeniden Oluşum (Regeneration)

Kentsel dönüşüm bağlamında “Yeniden Oluşum (Regeneration)”, kullanılamaz hale gelen alanların yıkılıp yeniden yapılması ve iyileştirilmelerin sağlanması anlamına gelmektedir.

1.6.4. Yenileme-Yenilenme (Renewal- Renovation)

Kentlerin ya da kentlerin herhangi bir alanının kimlik kaybı yaşadığı buna bağlı olarak da çevresel, sosyal ve ekonomik unsurlardan birinin ya da hepsinin çöküntüye uğradığı ve kentsel dönüşümün uygulanmasının şart olduğu öngörümleme yöntemidir (Özden, 2002). Kentsel yenileme, restorasyon, esenleştirme, yeniden inşa etme kavramları aynı nedenler, aynı süreçler ve aynı sonuçlarda meydana gelmektedir.

Günümüzde kentsel yenileme, yerel idarelerin desteğiyle; koruma, onarma, planlama ve inşa etme unsurlarının gerekliliği kadar; sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel unsurların da standart düzeyde olması amacını içermektedir. Bundan dolayıdır ki; kentsel yenileme, sadece fiziksel planlama, konut politikası gibi faaliyetlerle kısıtlı olmayıp, mükemmel disiplin kuralları da içermektedir (Rui, 2003).

Bölgelere yeni insanların gelmesini sağlamak ve yeni nüfusları çekmek amacıyla, yenilemeler hem sosyal hem ekonomik ve hem de çevresel alanlarda yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan bu yenilemeler arasında, çevrenin bölgeyle olan bağına koparmadan düzenlemeler yapmak, konutları daha yaşanılabilir düzeyde yapmak, altyapı ve ulaşım yollarının güçlendirilmesini sağlamak, bölgede yer alan sosyal faaliyetlere katılımı artırmak amacıyla etkinlikler düzenlemek ve de sağlık-eğitim sektörlerini iyileştirerek iş olanaklarını artırmak bulunmaktadır (Jeffrey ve Pounder, 2000).

1.6.5. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yoksulluğu en az seviyeye indirmek ve sosyal eşitsizlikleri gidermek için bu yöntem kullanılmaktadır. Bazen kentlerde ya da herhangi bir bölgesinde ekonomik, sosyal ya da çevresel çöküş o kadar etkili olup uzun sürer ki; iyileştirme söz konusu olmaz ve bazı yapılar büyük maliyetlerle tekrar inşa edilmek durumunda kalır (Ergün, 2004:391).

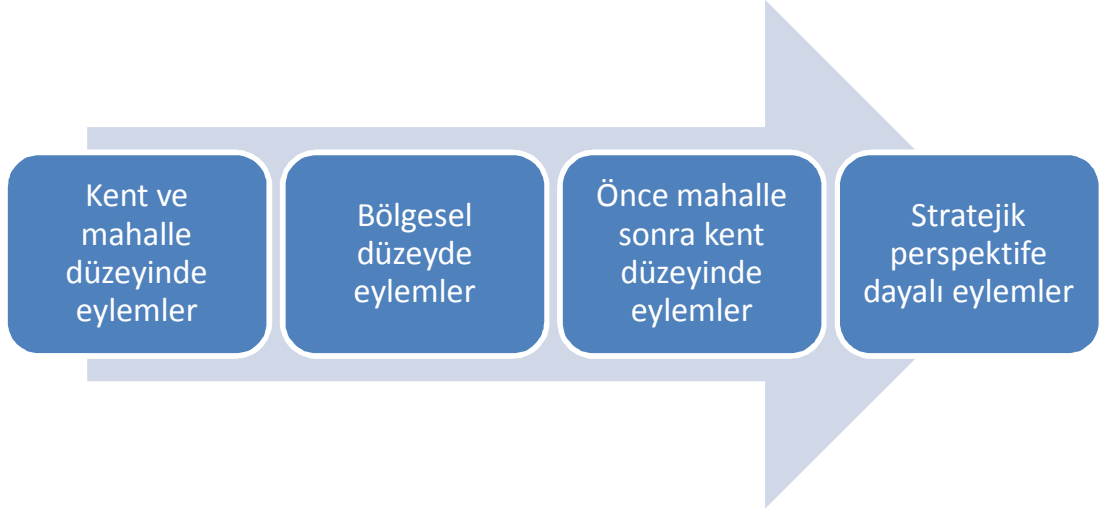
Yeniden geliştirme yönteminin kullanıldığı kentsel dönüşüm projelerinde genel olarak köhneleşmiş alanlar temizlenmektedir. Yine farklı alanların da kullanılması, nüfus dağılımlarının ve çevresel alanların da yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir (Çetiner, 1981). Kentlerdeki çöküntüyle, oradaki ekonomik durgunluk, yaşanan işsizlikler ve göçler bu faktörleri etkilemektedir. Kamunun o bölgeye ayrılan sosyal güvenlik harcamaları ve ayırdığı bütçe değeri de değişmektedir. Kamunun üzerindeki bu maddi sorumluluk, bu tür projelerde özel sektöre de verilerek sorumluluğun dengeli dağılması gerekmektedir.

1.7.Kentsel Dönüşüm Eylemleri

Kentsel dönüşüm projeleri, analizler, tasarım, uygulama öncesi, uygulama esnası ve uygulama sonrası gibi uzun zaman alan süreçlerle gerçekleştirilmektedir. Bu projeler belirli alanlarda karar vericilerin işbirliği ile yürütülmektedir. Kentsel dönüşüm eylemlerine ilişkin kapsam değişimlerine alt başlıklarda yer verilecektir.

1.7.1. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Alansal Boyutun Değişimi

İlk uygulanan kentsel projeler incelendiğinde, bunların genellikle “mahalle” ölçeğinde gerçekleştirildiği gözlemlenmektedir. Günümüzde bir mahallenin veya bir kentin fiziksel olarak parça parça yıkılarak tekrar inşa edilmesi en mantıklı yol olarak sunulmaktadır. 1950’lerde bir mahallenin veya bir kentin parça parça yıkılarak fiziksel manada yeniden inşası öngörülmekteydi. 1960’lı yılların başlamasıyla beraber, bölgesel düzeyde eylemler gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Ülkeler, kentler ve her bir bölgeleri için önem arz eden limanlar ve şehir merkezlerinin dönüşümü gerçekleştirilmiştir. Tarihsel olarak incelendiğinde 1980’li yıllarda kentsel dönüşüm projelerinde ulusal şirketlerin çalıştığı görülmektedir.



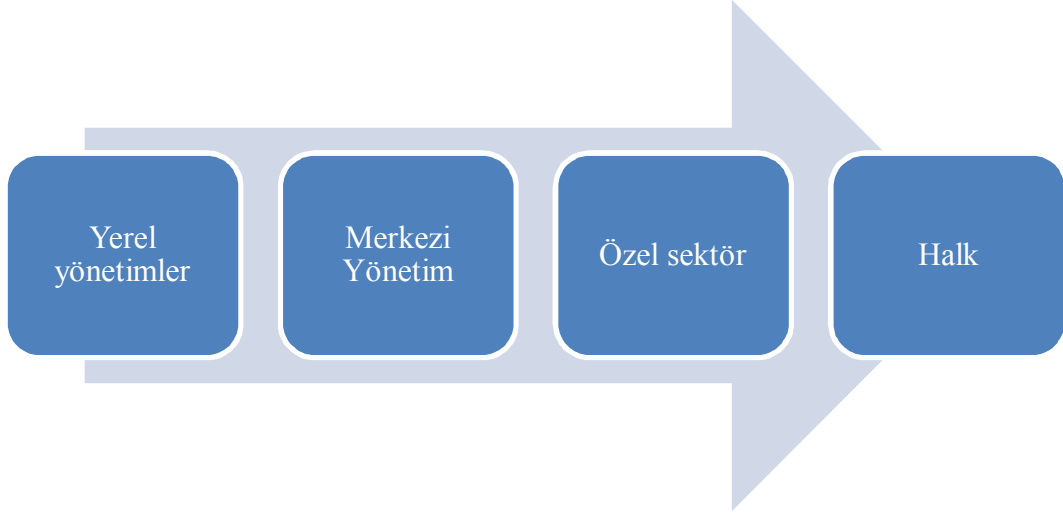
Şekil.2. Eylemlerin Alansal Boyutu

Kaynak: Eren, 2006

1.7.2. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Karar Vericilerin Değişimi

Kentsel dönüşüm eylemlerinin ilk gerçekleştirildiği zamanlarda (1960'lı yıllar), dönüşümün gerçekleştirilme biçimi şimdikinden farklıdır. Önceleri, kentsel dönüşümlerin ne yönde gerçekleştirileceğine ilişkin kararlar sadece yerel yönetimler tarafından verilmekteydi. Yerel yönetimler, belediye başkanlarının liderliğinde, bilim adamları ve planlama uzmanları eşliğinde karar vericiler olarak yer almaktadır (Başarır, 2010).

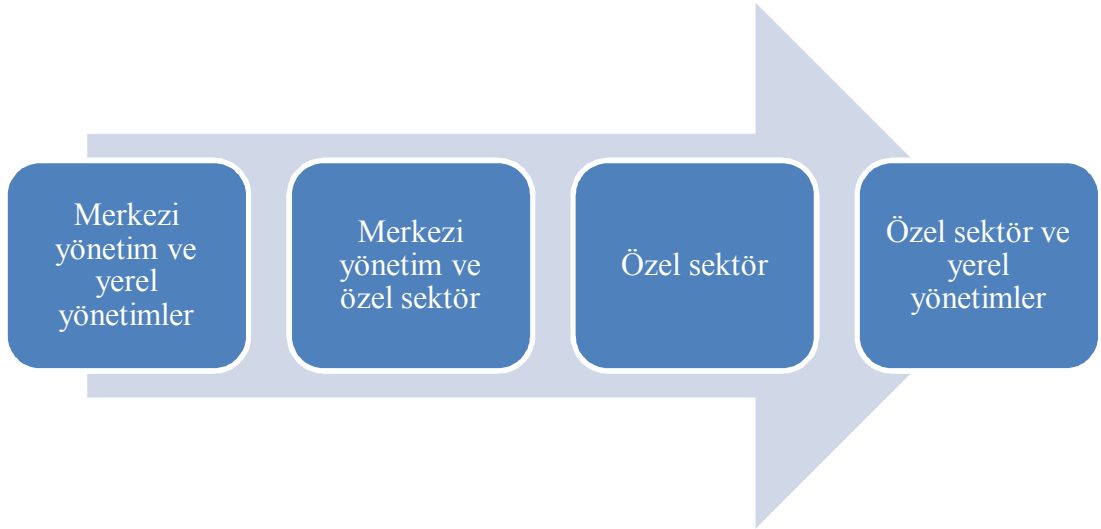
Geçmişten bugüne, halkın da doğrudan ve dolaylı yollardan eylemlerde etkin rol aldığı ve karar vermede yön verdiği bir gerçektir. Ayrıca kamu ve özel sektör ortaklığında karar vericilerin bir kısmı da özel sektörden oluşmaktadır.



Şekil.3. Eylemlerde Karar Vericiler

Kaynak: Başarır, 2010

Kentsel dönüşümün alansal boyutunda, büyük boyutlu projelerde bahsedilen limanların inşasını ve yeniden yapılandırılmasını kamu üstlenmektedir. Bununla beraber bazı limanlarda artık özel sektör kamuyla işbirliği yaparak, bu görevi üstlenmektedir. Geçmişten günümüze bu işbirliğinden olumlu sonuçlar alınmış ve kazançlar sağlanmıştır. Bu durum, günümüzde de bu işbirliklerinin hızla devam etmesine neden olmaktadır (Göral, 2011) (Şekil 5).



Şekil.4. Temel aktörlerin değişimi

Kaynak: Başarır, 2010

1.8. Kentsel Dönüşüm Dünya ve Türkiye Karşılaştırılması

Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir. Kentin boş alanlarında ya da özel mülkiyetteki büyük arazilerinde sermaye şirketleri kendileri proje ve uygulama yaparken, kentte proje yapılması riskli gecekondular alanlarında TOKİ devreye girdiği görülmektedir (Demirsoy, 2006).

Ülkemizde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde özel sektör tarafından üç farklı yaklaşım söz konusudur (Sekmen, 2007):

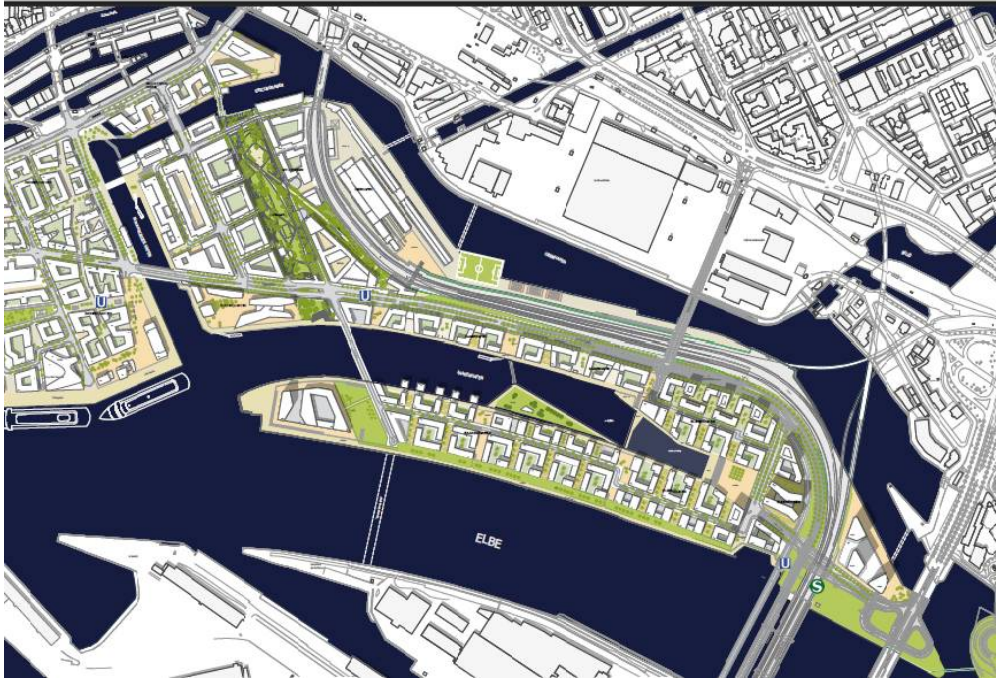
1. En yüksek ranta sahip alanların dönüşümünü büyük inşaat firmaları hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
2. Daha az karlı alanların, önemli ulaşım aksları ya da prestij konut alanlarının çeperlerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar gerçekleştirmektedir.
3. Kent rantının düşük olduğu alanlarda, kent çeperinde ya da sanayi alanlarının yanında yer alan gecekondular bölgelerinde dönüşüm gerçekleştirilememekte, gecekondular ıslah imar planlarının oluşturacağı rant beklentisiyle farklı çözümleri reddetmektedir.

Şişman (2008), 50 yıldır Türkiye’de sürekli bir dönüşümün olduğunu, fakat bu sürecin mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemleriyle değil, ekonomik, politik, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde olduğunu ifade etmiştir. Diğer yandan, günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin insan gereksinimlerine uygunluğu ve kentlerin kimliğiyle tutarlı olup olmadığı da tartışılması gereken bir konu olduğunu iletmiştir.

Dünyada yapılan kentsel dönüşüm alanında dünyada önemli ve yol gösterici olarak kabul görmüş uygulamalardan kısaca aşağıda bahsedilecektir.

Hafencity, Hamburg: Uzun yıllardır liman işlevine sahip Hamburg kentinin eski liman alanı, gemi ve taşımacılık sektöründe yaşanan gelişmeler nedeniyle kullanım dışı kalmıştır. 1997 yılında, Kent Konseyi eski liman alanını kent

merkezine katmayı amaçlayan Hafencity projesinin masterplanını hazırlamış ve dönüşüm süreci başlamıştır.

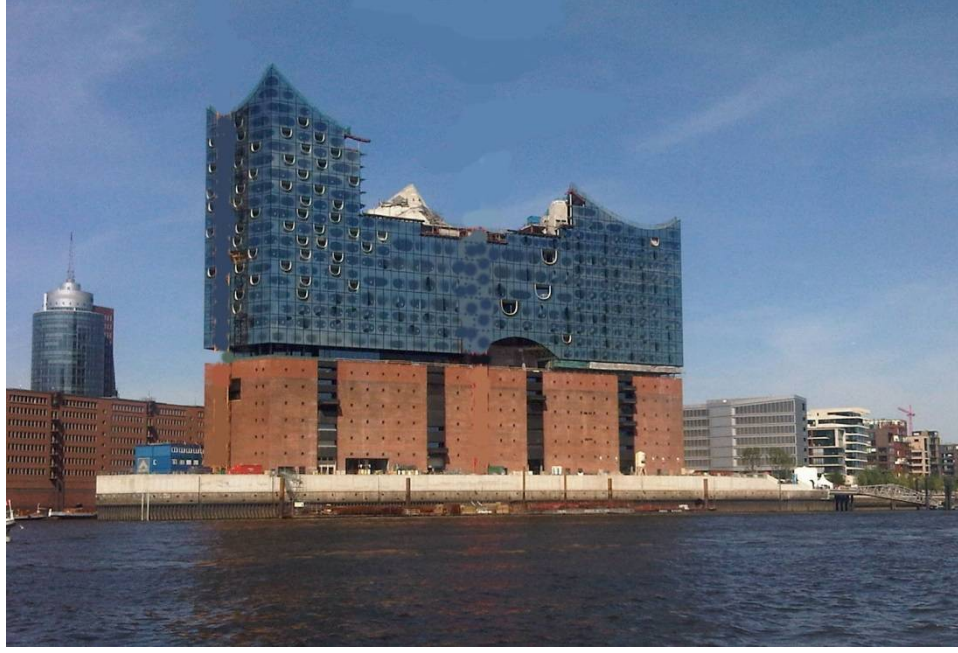


Şekil.5. Hafencity öncesi ve sonrası

Kaynak: <http://www.hafencity.com/en/overview/hafencity-the-genesis-of-an-idea.html>

Proje 2020 yılına kadar devam edecektir. Proje tamamlandığında bölgede 7.000 konut üretilmiş ve 40.000'den fazla kişi istihdam edilmiş olacaktır. Ayrıca proje kapsamında çeşitli kültür yapıları da (Elbe Filarmoni Konser Salonu, Bilim Merkezi, Denizcilik Müzesi gibi) yer almaktadır.

Proje kapsamında kamusal ve açık alan düzenlemeleri, sürdürülebilirlik ve ekolojik yaklaşımların ön plana çıkması ve taşkın koruma önlemleri özellikle dikkati çekmektedir.

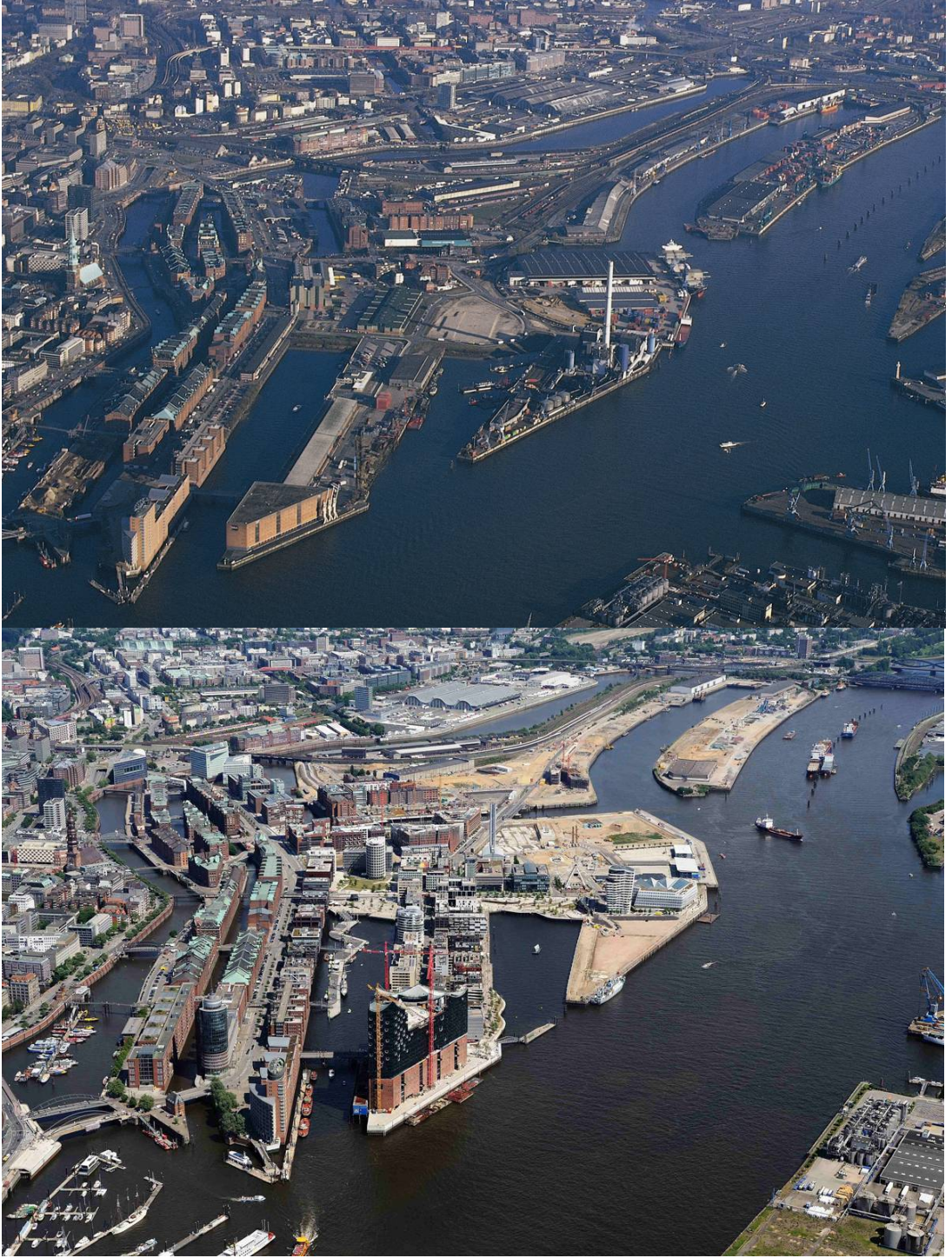


Şekil.6. Elbphilharmonie Hamburg

Kaynak: <http://www.hafencity.com/en/overview/hafencity-the-genesis-of-an-idea.html>

Alanın büyük çoğunluğunun kamu mülkiyetinde olması nedeniyle projenin başlangıcında, finansman sağlama problemi yaşanmamıştır. Hafencity Projesi'nde belirtilmiş olan, sağlanan kazancın Hafencity için kullanılacağı ilkesi hem projede şeffaflığı ön plana çıkartmakta, hem de projenin mekansal sürdürülebilirliğine katkı sağlamaktadır. Projede eksik kalan önemli bölümlerden biri ise katılım boyutudur. Projenin halkla bütünleşmesinin sağlanamamış olduğu, 2010 yılında başlayan protestolarda özellikle “Hamburg halkının görüşünün alınmadığı” söyleminin vurgulanmasından anlaşılmaktadır (Akyol, 2010).

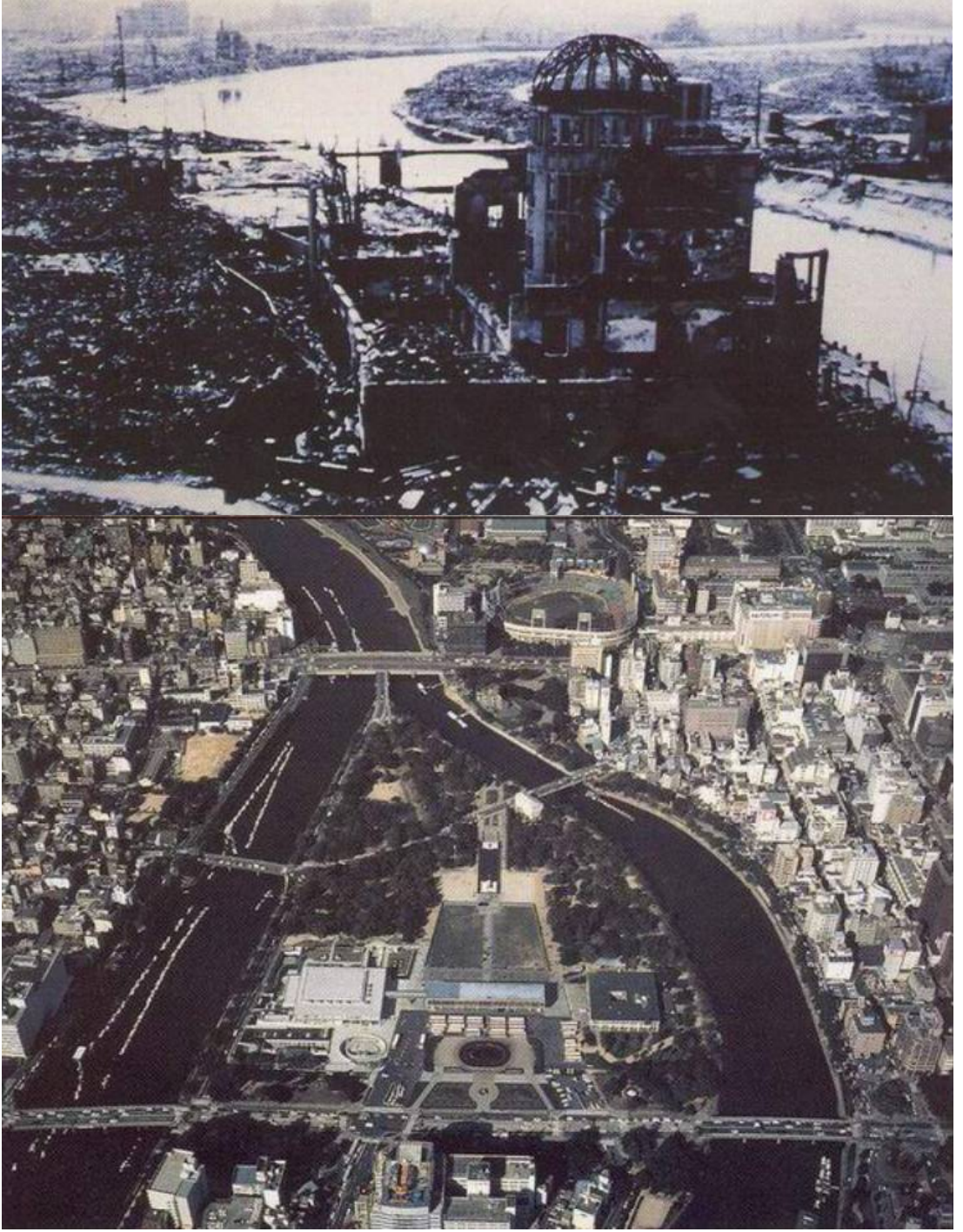
Şekil 7’de Hafencity bölgesinin üst bölümde proje öncesi, alt bölümde ise proje sürecindeki görüntüleri yer almaktadır.



Şekil.7. Hafencity öncesi ve sonrası

Kaynak: <http://www.hafencity.com/en/overview/hafencity-the-genesis-of-an-idea.html>

Hiroşima – Danbara, Japonya: Hiroşima şehri üzerine, dünyanın ilk atom bombası atılması 140.000 kişinin ölümü ve 13 kilometrekare’lik bir alanın tamamen yerle bir olmasına sebep olmuştur. Bölgede gerçekleştirilen yeniden yapılandırma çalışmaları ile yeşillikleri, nehirleri ve kültürü ile dünya barışına hizmet verecek örnek bir yerleşim yeri oluşturulmak hedeflenmiştir. Proje, bölgeye sadece fiziksel ve çevresel gelişim değil, aynı zamanda endüstriyel ve kültürel bir gelişim sağlamak için planlanmıştır. Projede konut ihtiyacına yanıt vermenin yanı sıra, Danbara bölgesinin temel ihtiyaçlarından biri olan gençler ve yetişkinler için dinlenme imkanı sağlayacak sosyal ve kültürel mekanların tasarlanmasına da yer verilmiştir. 1995 yılı itibari ile Danbara 5 park alanı (1000-2500 metrekare), 2 yeşil alan ve 13 oyun parkı yapılmıştır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir (Sekmen, 2007).



Şekil.8. Hiroşima – Danbara öncesi ve sonrası

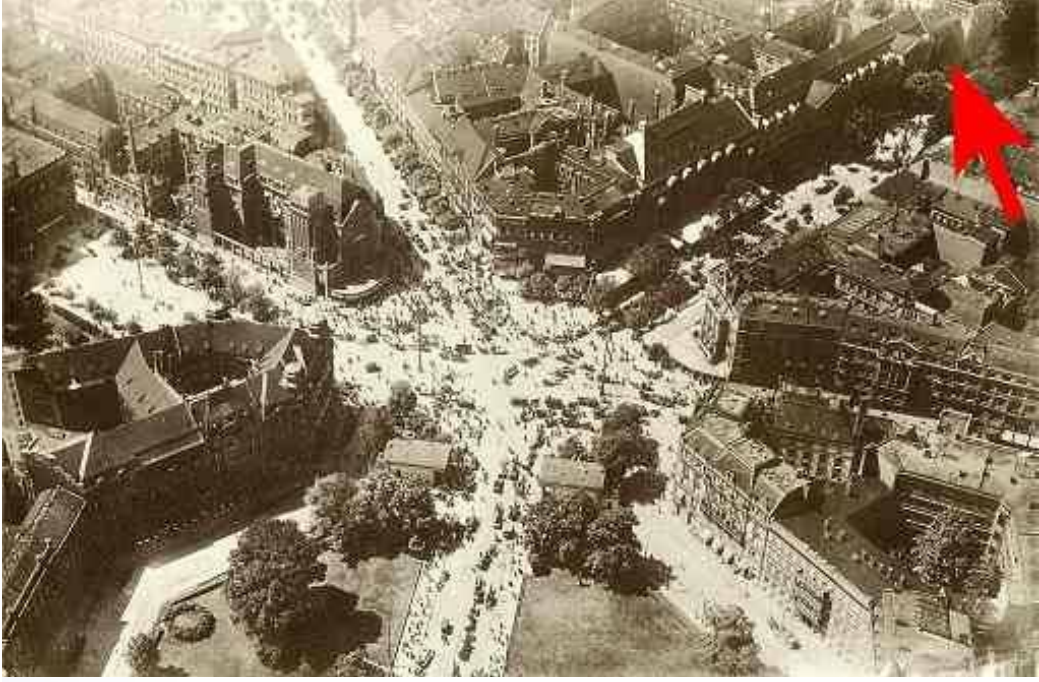
Kaynak: WHA, 1989

Postdam Meydanı, Almanya: Avrupa'nın ünlü meydanlarından olan ve Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunan Postdam meydanı, savaş döneminde yerle bir olmuş ve savaş sonunda da doğu ve batı Almanya'nın sınırında kalarak ikiye bölünmüştür. Postdam meydanı, İkinci Dünya savaşı öncesi önemi hatırlanarak ve meydanın kaybettiği değerini geri kazanabilmesi için kentsel dönüşüm çalışmalarına konu oluşturmuştur (Akyol, 2010).

Proje, Berlin senatosunun da etkisiyle, savaş öncesi meydan dokusuna uygun, çok disiplinli, büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır. Duvarın yıkılmasıyla birlikte Berlin'in tam ortasında kalan uçsuz bucaksız, dümdüz ve ürkütücü Postdam meydanı, dönüşüm projesinde özel sektöründe yer alması amacıyla, Daimler Benz, Sony gibi büyük şirketlere satılmıştır (Şişman ve Kibaroğu, 2009).

Postdam meydanı için kentsel tasarım yarışması açılmış ve çok amaçlı kullanıma sahip, geçegündüz yaşayan, alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük işyerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşacak bir metropol merkezi yaratılması beklenmiştir. Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi bütününde 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı işlevler bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb çok fonksiyonlu kentsel alan yaratımı da sağlanmaktadır.

Şekil 9'da Postdam Meydanının üst bölümde proje öncesi, alt bölümde ise proje sürecindeki görüntüleri yer almaktadır.



Şekil.9. Postdam Meydanı öncesi ve sonrası

Kaynak: <http://www.german-architecture.info/BER-016.htm>

Dünyada yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları incelendiğinde genel olarak toplum odaklı projelerin hayata geçirildiği gözlemlenmektedir. Savaş ya da politik nedenlerle tahribe uğramış alanlarda, hem daha kaliteli hem de daha sosyal ve daha kültürel alanlar oluşturarak topluma sunulması amaçlanmıştır. Projelere göre değişmekle birlikte projeler, devlet, özel sektör ve halk işbirliği ile

gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Halkın projelere katılımı olumlu bir yaklaşım olarak nitelendirilebilir. Ülkemizde ise genel olarak gecekonduların üzerinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları mahalle bilincini ortadan kaldırarak daha kapalı bir yapılaşma olan konut siteleri şeklinde yapılmaktadır. Fikirtepe projesinde önerilen projeler incelendiğinde inşaatına başlanan çalışmalar kapalı konut siteleri niteliğindedir. Semt halkına yönelik ve herkesin kullanımına açık ortak yaşam alanları, sosyal ve kültürel etkinlikler için planlanmış yapılar bu projelerde henüz yer almamaktadır. Kapalı sitelerin bünyesinde kendi kullanıcıları için düşünülmüş, bu tür olanaklar yer alsa da sadece site sakinlerinin yararlanacağı imkanlar olması nedeniyle toplum destekli değil birey destekli olarak nitelendirilebilir. Bu yaklaşım ise toplumsal kutuplaşmalara neden olabilecek bir olgudur.

2. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Çalışmanın bu bölümünde öncelikle Fikirtepe mahallesinin geçmişten günümüze tarihi süreç içinde uğradığı değişimlerden söz edilecek ve İstanbul kenti içindeki konumuna değinilecektir. Ardından Fikirtepe’de başlanan kentsel dönüşüm projesi hakkında bilgi verilerek, gerçekleşen ve gerçekleşmekte olan projeler incelenecektir. Son olarak ise Fikirtepe halkı ile yapılan anket çalışması ve bu çalışma sonuçlarının değerlendirilmesine yer verilecektir.

2.1. Fikirtepe Tarihi

Fikirtepe mahallesi, tarihsel açıdan önemli bir bölgedir. Fikirtepe'nin yerleşim tarihi yaklaşık olarak M.Ö. 5000'li yıllara dayanmaktadır. Burası, özellikle Geç Neolitik Devir’e ait önemli bir yerleşim alanıdır. Bu yerleşim yeri, 26 m yüksekliği olan yayvan bir sırtın güney ve güneydoğuya bakan, hafif eğimli yamacı üzerinde kurulmuştur. Fikirtepe bölgesi birtakım coğrafi avantajlara sahiptir (Özdoğan, 1979, S. 14).

Fikirtepe’de yaşamlarını sürdüren toplulukların yaşam biçimleri ve üretim faaliyetleri içerisinde bulunduğu coğrafi konumla paralel bir niteliktedir. Kurbağalıdere'nin günümüzdeki halinden farklı olarak henüz çevre kirliliğinden etkilenmemiş olduğu dönemlerde taşıdığı alüvyonlar sayesinde kıyı boyunca verimli tarımsal faaliyetlere olanak sağladığı söylenebilir. Bunun dışında tarihi Fikirtepe yerleşmesinin ormanlık alanlar açısından zengin olması ve Marmara Denizi'nin geniş avlanma imkanlarını bünyesinde barındırması nedeniyle geçmişte Fikirtepe’de avcılık ve tarımsal faaliyetlerin ekonomik hayatı şekillendirdiği söylenebilir (Özdoğan, 1979, s. 15).

Fikirtepe yerleşim tarihinin günümüze yakın tarihlerde şekillenmesi ise daha çok 1950’li yıllardan sonraki süreçte İstanbul’un aldığı göçlerle beraber olmuştur.

1950'lerde Fikirtepe'de tek bir evin (Osmanlı padişahı V.Murat'ın avlanmak için inşa ettirdiği av köşkü) varlığından bahsedilmektedir. Bölge, 1950'li yıllara kadar av ve mesire yeri olarak kullanılmıştır. Daha sonra bu yerleşim yeri yoğun iç göç sürecinde yasadışı bir yapılaşma yaşamış, çayırılık alanlar ve tarım alanları bir gecekondulu alanına dönüşmeye başlamıştır (Şengezer vd., 2001). Fikirtepe bölgesi daha çok dinlenme alanı olarak tercih edilmiştir. Yerleşim açısından 1950'lerin sonuna kadar Fikirtepe'de öğretmen Refik Apa'nın evinden başka bir yerleşme bulunmadığı tahmin edilmektedir.

Ancak 1950 yılından sonra özellikle kırsal alandan İstanbul'a göçlerin yoğunlaşması nedeniyle Fikirtepe'de yerleşim bölgesine dönüşmeye başlamıştır. Fikirtepe'nin Kadıköy iskelesine yakın olması, bu bölgenin konut yerleşimi olarak tercih edilmesindeki en önemli etkenlerden biridir (Kaban, 2011).



Şekil.10. Fikirtepe, 1944

Kaynak: İBB Şehir Rehberi, 2014

Fikirtepe yerleşmesi 1969'da ilk kez muhtarlığına kavuşmuş 1971'de ise Fikirtepe, Devrim (Dumlupınar) ve Eğitim mahallesi olarak üçe ayrılmıştır (Şekil 11, Şekil 12).

Bu üç mahalle içerisinde güneyde bulunan Eğitim Mahallesi diğer mahallelere oranla daha çağdaş ve kısmen daha planlı bir gelişme göstermiştir. Dumlupınar ve Fikirtepe Mahalleleri ise ilk gelişim aşamasında da çok katlı gecekondularla da içerir şekilde plansız gelişimin yönlendirdiği düzensiz bir kentsel mekan özelliği göstermiş, bu dönemde zemin katlarda yer seçmiş olan oto tamir atölyeleri ve küçük imalathaneler daha sonra Bostancı Oto Sanayi Sitesi'ne taşınmıştır (Şengezer vd., 2001).



Şekil.11. Fikirtepe, 1971

Kaynak: İBB Şehir Rehberi, 2014



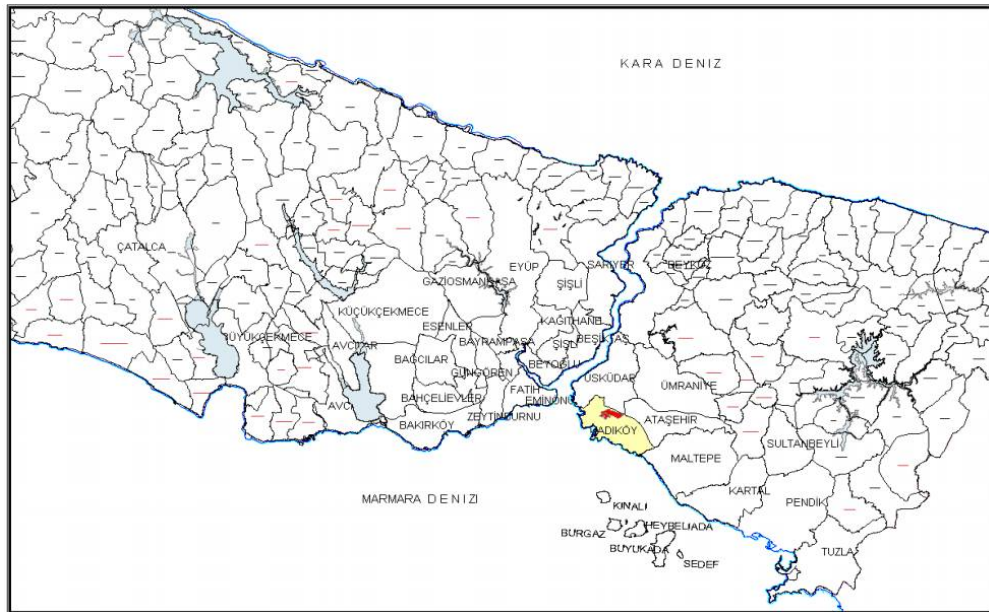
Şekil.12. Fikirtepe, 1982

Kaynak: İBB Şehir Rehberi, 2014

Kentleşme sürecinin uzunluğu Fikirtepe'de bulunan konut alanlarını da etkilemiştir. Bu açıdan Fikirtepe'nin tipik bir gecekondur yerleşmesi özelliği gösterdiğini söylemek mümkündür. 1980 sonrasında çıkan imar afları gecekonduların bir kısmının yasallaştırılmasına hatta çok katlılaşmasına yol açmıştır. Fikirtepe bölgesinde gecekondular mühendislik hizmeti almamıştır. Ayrıca sokakları dar ve düzensiz bir yapıdadır. Bu durum, bölgede herhangi bir planlamanın olmadığı konusuna kanıt oluşturmaktadır. Fikirtepe'nin özellikle E-5 güzergâhına bakan kısımları oldukça eğimli bir yapıya sahip olduğundan bu kısımlarda merdivenli sokaklar dikkati çekmektedir (Kaban, 2011).

2.2. Fikirtepe'nin İstanbul İçinde Konumu

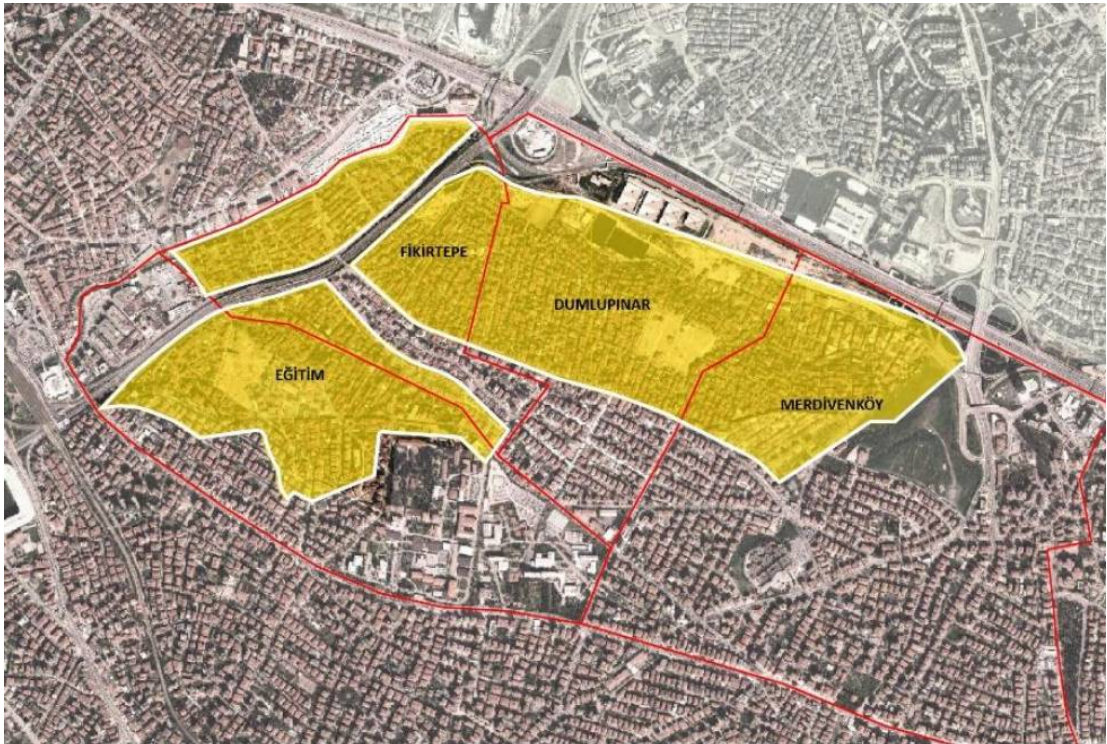
Fikirtepe İstanbul'un Anadolu yakasında Kadıköy ilçesi sınırlarında yer alan bir mahalledir. Fikirtepe, Güneyde Göztepe, Feneryolu, Zühtüpaşa, Doğuda Sahrayıcedid, Kuzeyde Üsküdar İlçesi Ünalın Mahallesi ve son olarak Batıda Hasanpaşa Mahalleleri arasında bulunmaktadır (Şekil 13).



Şekil.13. Fikirtepe Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı)

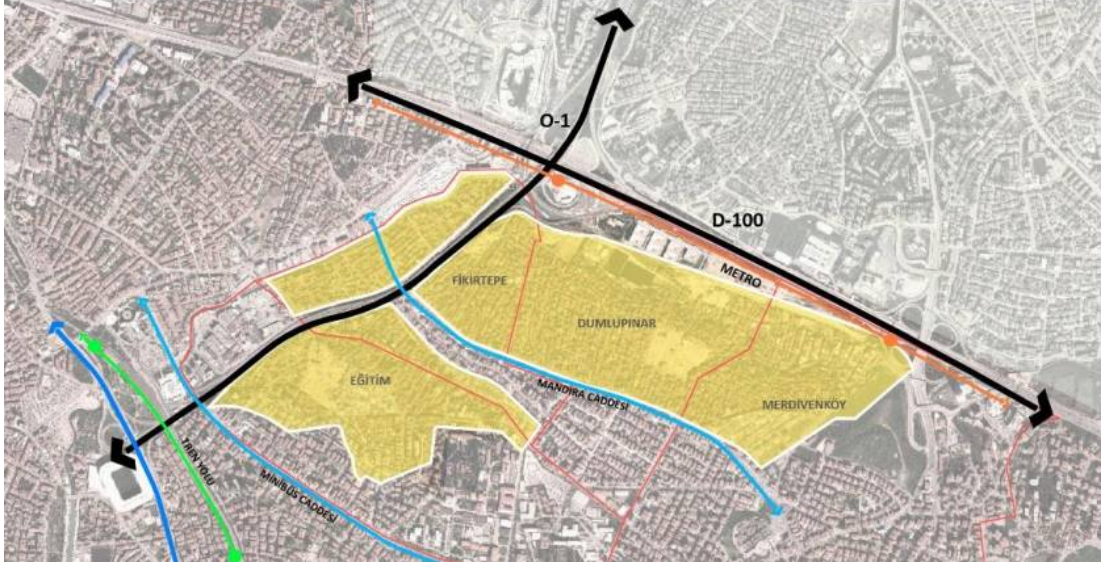
Kadıköy, içerisinde birçok sosyal ve kültürel alanı barındırmaktadır. Bu bölgede gerçekleştirilen ticaret ve hizmet sektörlerindeki faaliyetler, günümüzde Kadıköy'ün İstanbul'un önemli alt merkezlerinden biri olmasını sağlamıştır. Kadıköy bölgesinin konumu ve içinde barındırdığı potansiyeller, ilçenin 1950'lerden itibaren göç almasına neden olmuştur. Maddi imkânsızlıklar nedeniyle kırsaldan kente göç edenler, zaman içerisinde D-100 Karayolu çevresinde hazine arazilerini işgal ederek yer yer gecekondü alanları oluşturmaya başlamıştır. Fikirtepe bölgesi de bu alanlardan biridir. Kadıköy'ün merkezi yerinde hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapısız ve sosyo-ekonomik eksiklikleriyle tipik bir gecekondü alanı olarak ortaya çıkmış ve günümüze kadar gelmiştir (Şekil 13) (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013).

Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı, Kadıköy ilçe sınırları içinde yer almakta ve Dumlupınar, Eğitim, Fikirtepe ve Merdivenköy Mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır (Şekil 14).



Şekil.14. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanında Yer Alan Mahalle Sınırları

Fikirtepe bölgesinde erişilebilirliğin oldukça yüksek olması, en önemli özelliklerinden biridir. Ancak bu özelliğine rağmen, bölge içerisinde ulaşımında dar ve eğimli sokaklar nedeniyle sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca bölgeden şehre kısıtlı bağlantı noktalarıyla bağlanabilmektedir (Uysal, 2006) (Şekil 15).



Şekil.15. Fikirtepe'nin Ana Ulaşım Ağları ile İlişkisi

2.3. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Fikirtepe proje alanının kuzeyinde D-100 (E-5) karayolu yer almaktadır. Bu güzergah, iki önemli kavşak olan Uzun Çayır kavşağı ve Göztepe kavşağı ile sınırlanmaktadır. Proje alanının güneyinde ise minübüs caddesi olarak da bilinen Fahrettin Kerim Gökay Caddesi yer almaktadır. Proje alanı, batıdan Acıbadem Mahallesi, doğudan ise Merdivenköy mahallesiyle sınırlanmaktadır. Merdivenköy mahallesinin bir kısmı proje alanının içinde yer almaktadır (İBB Fikirtepe Raporu, 2013) (Şekil 11).

1950'li yıllarda kırsal kesimden kentlere göç, büyük kentlerde enformel yerleşim birimlerini de beraberinde getirmiştir. Hızla artan göçler yoğun ve kalitesiz bir yapı stoğunun oluşmasına neden olmuştur. Bu durumu yaşayan bölgelerden biri de Fikirtepe bölgesidir. Bu bölgenin günümüzde bulunduğu konum itibarıyla kentsel toprak değerinin oldukça yüksek olduğunu söylemek mümkündür. Kentleşmenin

ortaya çıkması kentlerdeki ve kentin çevresindeki nüfus artışını yoğunlaştırmıştır. Bu durumun kaçınılmaz sonucu olarak sosyal-teknik altyapı ihtiyacı ve talebi ortaya çıkmıştır. Bütün bunlar kent arazisi için çok yüksek bir hızla, artan talebi ortaya çıkarmaktadır. Artan talebe karşılık, ihtiyaca cevap verebilmek için ham arazi planlanarak kentsel arsa haline dönüştürülmektedir (TMMOB, 1973).

Kent arazisi sınırlı olmamakla birlikte ham araziye kentsel arsa haline getirmek yüksek bir sosyal maliyet istemektedir. Bu maliyeti doğuran faktörler; kentsel altyapı yatırımları ve kentsel yerleşme kararlarının geri dönülemez kararlar olmasıdır. Fakat bu maliyetlere rağmen, kente yeni gelenler olduğu için kentsel arsaların değerinde bir artış olmaktadır.

Kentsel arsaya belirli bir talep vardır ve bu talep içerisinde en büyük payı oluşturan konut ihtiyacıdır. Bu durum ise; doğal nüfus artışı, geleneksel aile yapısındaki çözümler, kentleşme gibi demografik faktörlerin yanı sıra, sosyal ve kültürel gelişmelere paralel olarak daha sağlıklı konutlarda yaşama isteği, dar gelirliler için ulaşılamaz boyutlara gelen kiraların artmasıyla, her türlü imkanı zorlayarak ev sahibi olmak isteği, sosyal güvence ve yenilenme ihtiyacından kaynaklanmaktadır (Göksu, 1988).



Şekil.16. Fikirtepe'nin konumu

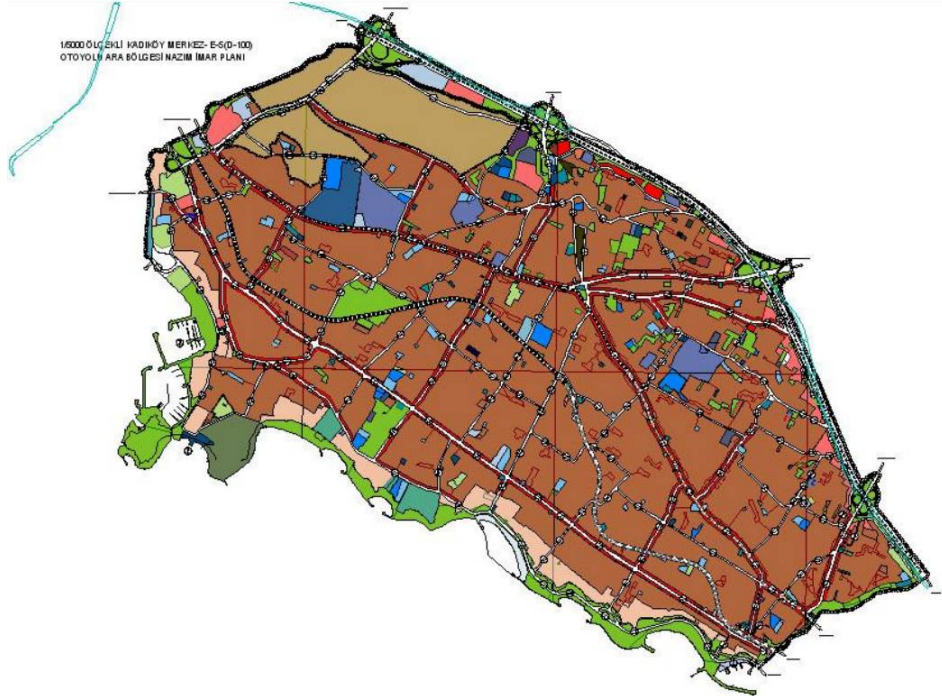
Kaynak: İBB Fikirtepe Raporu, 2013

Fikirtepe bölgesinde gecekondular, 1984 yılında çıkarılan 2981 no'lu yasa kapsamında yasallaştırılmıştır. Bu yasa ayrıca, gecekondu sahiplerinin hisseli tapu

sahibi olmasını sağlamıştır. 1991’de yapılan İslah İmar Planı ile tapular gecekondular sahiplerine dağıtılmıştır (Gökşin, 2009).

Yaygınlaşarak çoğalan bu gecekondular zaman içerisinde fiziksel yıpranmaya uğramışlardır. Bu durum, bir kentsel dönüşüm projesinin temellerinin atılmasını neden olmuştur. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, ilk kez 2005 yılında gündeme gelmiş ve 2014 yılında uygulamaya geçilmiştir. Ayrıca proje süreç içerisinde birçok defa yasal değişikliğe uğramıştır (Keleş, 1983).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi çeşitli dönemlerde çeşitli aşamalardan geçmiştir. Projenin başlangıç süreci ve projeye yönelik geliştirilen planların gelişim seyirleri sekiz yılda oldukça değişken bir yapı göstermiştir. Projenin başlangıç noktası olarak ise 2005 yılında kabul edilen detayları EK 2’de yer alan "1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı"dır. Bu planda Fikirtepe Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahallerinin bir kısmı özel proje alanı lejantına alınmıştır (İBB Fikirtepe Raporu, 2013) (Şekil 17).



Şekil.17. 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı

Kaynak: İBB Fikirtepe Raporu, 2013

Proje, pilot proje olarak seçilmiştir. Bunun sebebi ise İstanbul'da uygulanması planlanan diğer kentsel dönüşüm projelerine ilham kaynağı olması fikridir. Bu projenin özellikle 2010 yılından sonra yazılı ve görsel basında çok tartışıldığını ve defalarca haber konusu olduğunu söylemek mümkündür. Haber başlıklarından bazıları yıllarıyla birlikte aşağıda görüldüğü gibidir:

- i. Deprem Fikirtepe'de Dönüşümü Tetikledi, 2011
- ii. İstanbul'da Büyük Dönüşüm Başlıyor, 2011
- iii. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Ranta Takıldı, 2011
- iv. Deprem Ranta Dönüştürülmesine Bir Örnek: Fikirtepe, 2011
- v. Fikirtepe'de Yıkım Başladı, 2012
- vi. Fikirtepe'de Dönüşüme Başlandı, 2012
- vii. Kentsel Dönüşüm Projesi Sonunda Start Aldı, 2012
- viii. Fikirtepe'de Kentsel Dönüşüm Durdu, 2013
- ix. İstanbul'da Kentsel Dönüşümle Birlikte Kira ve Satış Rakamları Artacak, 2013
- x. Fikirtepe Dönüşemedi, 2013
- xi. Bakandan Fikirtepe Müjdesi, 2014
- xii. Fikirtepe'de Ruhsatlar Haftaya Veriliyor, 2014
- xiii. Fikirtepe'ye Nihayet Kazma Vuruluyor, 2014
- xiv. 2.5 Yıl Sonra İlk Onay Geldi, 2014

Tüm bu süreçler, 2014 yılı itibariyle üç inşaat firmasına yapım ruhsatı verilmesi ile yol almaya başlamıştır.

2.3.1. Fikirtepe’de bulunan Mahallelerin Yenileme Nedenleri

Kentsel dönüşüm projelerinin günümüzde giderek yaygınlaşması Fikirtepe’nin de kendine özgü ve yoğun sorunları nedeniyle, dönüşüm projeleri kapsamında ilk sıralarda yer almasına neden olmuştur. Bölgedeki kentsel donatı alanı ve yeşil alan yetersizliği önemli sorunların başında gelmektedir. Bölgeden alınan bir kesitte, mevcut durumda gün ışığının yeteri kadar girmediği konut alanlarının yoğunlukta olduğu görülmektedir. Kesitten de anlaşılacağı gibi gün ışığının

giremediği zemin katlar ve yaşama kalitesinin oldukça düşük olduğu mekanların yeniden ele alınması gerekliliğini gösterilmektedir (Gökşin, 2009) (Şekil 17).



Şekil.18. Fikirtepe mahallesinden alınan mevcut durum kesiti

Kaynak: Sarp, 2013

Çalışma alanındaki fiziksel mekan özelliklerinin bir diğeri, ada ve parsel dokusudur. Bu doku, doğal yapı açısından bir tepe yerleşmesi olmasına karşın organik değildir. Ayrıca yaklaşık 100-200 m²'lik küçük parsellerin hisseli yapılaşma modelinde belirlenmiş bir yapıdadır. Bu modelde pek çok yapı adasında bitişik düzende ön, yan ve arka bahçeleri olmayan, tek çıkış yolu bir kısmı merdivenli dar sokaklardan oluşan bir fizik mekan örüntüsü oluşmuştur (Şekil 19) (Sarp, 2013).



Şekil.19. Fikirtepe Topografik Haritası

Kaynak: Sarp, 2013

Şekil 19’da yer alan haritadan da anlaşılacağı üzere, konut dokusunun eşyükselti eğrileriyle çakıştırılması sonucu yapıların topografyadan bağımsızca konumlandırıldığı görülmektedir.

Fikirtepe’nin günümüzdeki durumuna ilişkin bazı fotoğraflar aşağıdaki şekillerde (Şekil 20-25) görülmektedir.



Şekil.20. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar I



Şekil.21. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar II



Şekil.22. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar III



Şekil.23. Fikirtepe Terkedilmiş yapılar IV



Şekil.24. Fikirtepe İnşaatına Başlanmış Yapılar I



Şekil.25. Fikirtepe İnşaatına Başlanmış Yapılar II

Yukarıda yer alan 6 fotoğrafta anlaşılacağı gibi Fikirtepe bölgesinde çoğunlukla kısmen yıkılmış ve inşaatının yapılmasını bekleyen yapılar yer almaktadır. Bu yapıların doğrama, kapı gibi tekrar kullanılabilir yapı elemanları

yerinden sökülmiş, terk edilmiş yapı iskeletlerine dönüşmüşlerdir. İnşaatına başlanan alanlar sınırlı sayıdadır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, konutlar, kullanıcılar ve sözleşmeler açısından sayısal olarak ele alındığında son durum aşağıdaki tabloda görüldüğü gibidir.

Tablo.1.Fikirtepe’de Son Durum

Fikirtepe’deki konut sayısı	31.000
Sözleşme yapılan konut sayısı	18.515
Taşınması yapılan konut sayısı	5.400
Yıkılan konut sayısı	3.900
Metruk (terk edilmiş) konut sayısı	1.500
Sözleşme yapılan malik	26.230
Taşınması yapılan hane halkı	28.500
% 100 sözleşme yapan firma	12
% 100 sözleşme yapılan alan m ²	335.000
% 90 sözleşme firma sayısı	9
% 90 sözleşme yapılan alan m ²	275.000

Tablo’ya göre Fikirtepe’de yer alan 31.000 konut arasında 18.515 tanesiyle sözleşme yapılmıştır. Bu konutlar arasında taşınması yapılanlar 5.400, yıkılanlar 3.900 ve metruk durumda olanlar ise 1500 tanedir. Sözleşme yapılan malikler 26.230, taşınması yapılan hane halkı sayısı 28.500’dür. Fikirtepe mülk sahipleriyle % 100 sözleşme yapan firma 12, % 90 sözleşme yapan firma sayısı ise 9’dur. Toplamda 610.000 m²’lik alan için sözleşme yapılmıştır.

2.3.2.Fikirtepe Kentsel Yenileşme Eylem Planı (KMYS)

Gelişen KMYS bağlamında, Özel Proje Alanı’nı da içine alan bir bölge için 1/5000 ölçekli Fikirtepe Kentsel Yenileşme Eylem Planı hazırlanmaktadır. Bahsedilen planın Kadıköy Mahalle Yenileşmesi Stratejisi’ne büyük bir katkı

sağlayacağı bir gerçektir. Fikirtepe Kentsel Yenileşme Eylem Planı'nın amacı Fikirtepe alanının tümü için, Kadıköy Merkez alanının çeperinde yer alan ticari yeniden geliştirme alanı ile Fikirtepe mahallelerinin yenileşmesini bütünleştiren ve bütün paydaşlar tarafından kabul edilen uzun dönemli bir mekansal gelişme çerçevesini oluşturmaktır (Bilgin, 2006).

Fikirtepe Kentsel Yenileşme Eylem Planı'nın stratejik hedefleri aşağıda sıralanmaktadır (Gökşin, 2009):

- i. İBB ile Kadıköy Belediyesi teknik kadroları arasında yüksek düzeyde bir koordinasyonu ve Kadıköy Mahalleleri Ortaklığı'nın tam katılımını içeren şeffaf bir katılımcı süreçle 1/5000 ölçekli bir master planın hazırlanması,
- ii. Alanın sosyal, ekonomik, çevresel/fiziksel özelliklerini ve alan genelinde değişkenlik gösteren sorunları ve fırsatları sistematik bir şekilde inceleyen bir mahalle profilinin hazırlanması,
- iii. Fikirtepe Fırsat Alanı'nın sınırlarının belirlenmesi ve bu alan için yarışma şartnamesinin hazırlanması ile yarışma sürecinin düzenlenmesi,
- iv. Önerilen 1/1000 ölçekli Mahalle Eylem Planları alanlarının, stratejilerinin ve etaplarının tanımlanması.

Genel modelin Fikirtepe'de mahalle düzeyinde uygulanması birbirini tamamlayan ve karşılıklı destekleyen üç sürecin tasarlamasını ve uygulanmasını gerektirecektir (Bilgin, 2006):





- i. Projenin başlangıcından itibaren mahallelerinin geleceğini şekillendiren kararların alınma sürecine katılımlarını sağlamak üzere yerel sakinlerin kapasitesini giderek artıracak bir toplum gelişimi süreci. Bu süreç yerel sakinlerin ve yetkililerin toplum-tabanlı mahalle yenileşmesinin ilkeleri ve uygulamalarıyla ilgili anlayışlarının geliştirilmesi yoluyla gerçekleştirilecektir.
- ii. Mahallenin fiziksel sermayesini, Fikirtepe Mahallesi Eylem Planı'nın Arnstein Merdiveni'nde 'ortaklık' basamağına ulaşmak üzere geliştirilecek katılımcı bir süreçle uygulanması yoluyla 5-7 sene içinde dönüştürecek bir toplum-tabanlı planlama, tasarım ve uygulama süreci.





iii. Fiziksel dönüşürme süreci boyunca Fikirtepe'nin bakımının ve iyileştirmesinin devamının garantileyecek ve kamu hizmetlerinin yerel düzeyde sunumunu koordine edecek bir mahalle yönetimi süreci.

2.3.3. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projeleri

Bu bölümde Fikirtepe kentsel dönüşüm planı kapsamında yer alacak projelere değinilecektir. Proje kapsamında bir çok inşaat şirketi tarafından oluşturulmuş yaşam, eğlence alanları ve dinlenme parkları yapılacaktır. Fikirtepe kentsel dönüşüm planı kapsamında yer alan konut önerilerine ilişkin veriler Tablo 2'de yer almaktadır.

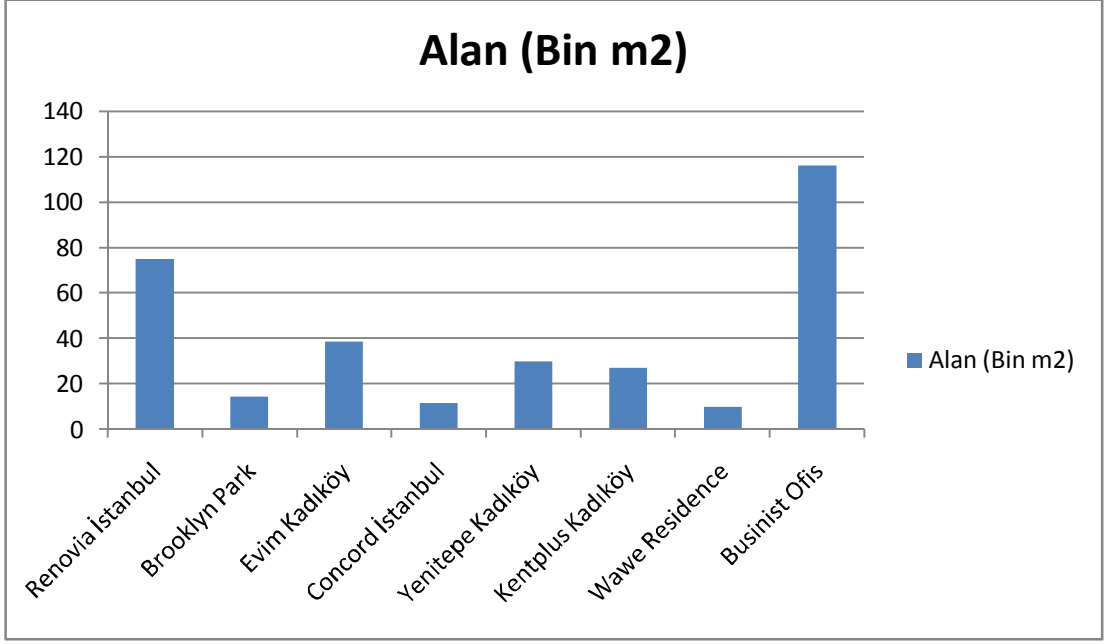
Tablo.2. Fikirtepe kentsel dönüşüm projeleri

	Alan (bin m ²)	Konut sayısı	Konut seçenekleri	Fiyat (m ²)	Sosyal ve kültürel olanaklar	Teslim tarihi	Yeşil sertifika	Proje Görseli
Renovia İstanbul	76	1100	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	5500 TL	güvenlik spor alanları, açık kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna kapalı otopark alışveriş alanı, parklar, çocuk oyun alanı	2016- 2017	var	
Brooklyn Park	14.5	731	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	5500 TL	Güvenlik spor alanları, fitness center, hamam, yüzme açık kapalı havuzu, spor sahaları kapalı otopark parklar, çocuk oyun alanı, alışveriş merkezi,	Mayıs 2017		
Evim Kadıköy	38.6	2500	Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 3,5+1, 4,5+1, 5,5+1	4800 TL	güvenlik spor alanları, fitness center, hamam, yüzme açık kapalı, sauna otopark resepsiyon, oda temizliği, iş merkezi, zen bahçeleri, toplantı odaları, kütüphane, sinema, çocuk oyun alanı	2016		
Concord İstanbul	11.5	1175	Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1	4400 TL	güvenlik, spor alanları, açık kapalı yüzme, fitness, hamam, sauna, kapalı otopark	Aralık 2016		

	Alan (bin m ²)	Konut sayısı	Konut seçenekleri	Fiyat	Sosyal ve kültürel imkanlar	Teslim tarihi	Yeşil sertifika	Proje Görseli
Yenitepe Kadıköy	30	1100	1+1, 2+1, 3+1+ 4+1,	4400 TL	güvenlik, spor alanları, fitness, yüzme havuzu, otopark, yeşil alanlar, ocuk oyun alanı,	Eylül 2016	Başvuru yapılmış	
Kentplus Kadıköy	27	1337	1+1, 2+1, 3+1	4500 TL	güvenlik, spor alanları, açık yüzme havuzları, açık kapalı otopark, oyun ve alışveriş alanları	2016		
Wawe Residence	10	650	1+1, 2+1, 3+1+ 4+1, 5+1	6500 TL	güvenlik spor alanları, fitness, eēlence, rekreasyon	2016 bahar		
Businist Ofis	116	396 ofis, 22 dükkan	45-1200 m ² ,	10000 TL	güvenlik, spor alanları, fitness, kapalı otopark eēlence merkezi, vale, resepsiyon	2016 kiş		

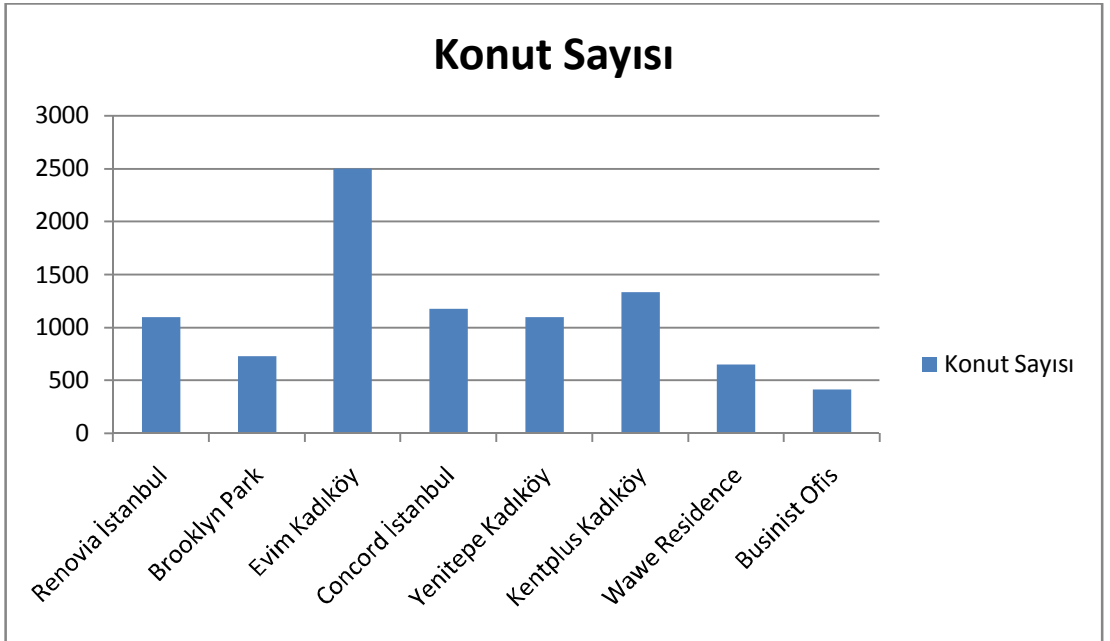
Tablo 2’de Fikirtepe’de yer alan projelere ait bilgiler yer almaktadır. Tabloya göre Businist Ofis 116.000 m2 ile en geniş alana sahipken, Wawe Residence 10.000 m2 ile en küçük alanda inşa edilmektedir. Projeler arasında en çok konut sayısı 2500 konut ile Evim Kadıköy’de, en az konut sayısı 650 konut ile Wawe Residence’dedir. Businist Ofis’de ise 396 ofis ve 22 dükkan yer alacaktır. Tüm projeler özel sektör tarafından yapılmaktadır. Firmalar kendi bünyelerinde özel ödeme sistemleri ve kampanyalar düzenlemektedirler. Projelerin hepsinde, rekreasyon alanları, kapalı açık yüzme havuzları, sauna fitness merkezi, kapalı otopark ve güvenlik hizmeti yer almaktadır. Güvenlik özelliğinin projelerde özellikle vurgulanır olması, bu konut projelerini kapalı siteler niteliğine taşımaktadır. Ayrıca spor, açık alan düzenlemeleri, alışveriş olanakları ile bu yeni konut projeleri kendi kendine yeterli olma özelliği taşımakta, kullanıcıların dış dünya ile fazla iletişim kurmadan varlıklarını kapalı site içinde sürdürmelerini hedeflemektedir. Bu özellik kullanıcılar için yaşamı kolaylaştıracak bir durum gibi gözükse de, gerek kentsel gerekse toplumsal açıdan bulunduğu çevreden soyutlanmış yerleşimlere yol açmaktadır.

Sözü geçen projelerin teslimleri 2016 yılında başlayıp 2017 yılı ortalarına kadar devam edecektir. Projelerin m2 fiyatlarına bakıldığında Concurd İstanbul ve Yenitepe Kadıköy projeleri 4400 TL ile en düşük başlangıç fiyatlarına sahiptir. En yüksek m2 fiyatı ise Businist Ofis projesinde yer almaktadır. Projeler Fikirtepe’nin konumu itibarıyla metro, metrobüs ve Avrasya tüneline yakın lokasyonda yer almaktadır. Toplu ulaşım araçlarına kolay ulaşılabilirlik bu konut projelerinde önemsenen bir faktör olarak öne çıkmaktadır.



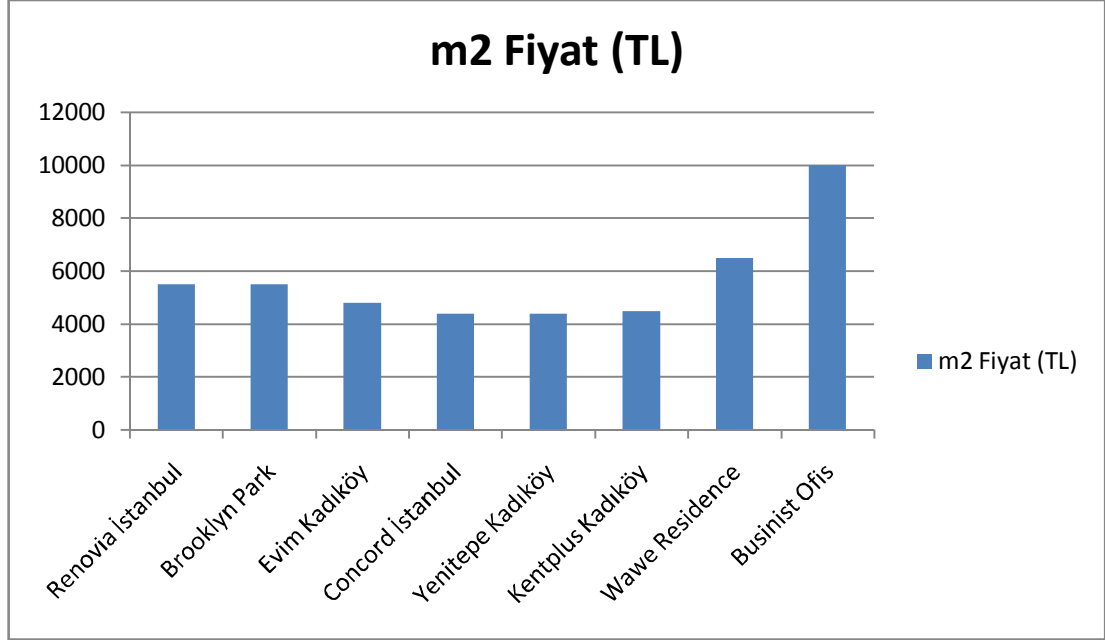
Şekil.26. Proje İnşaat Alanları

Fikirtepe’de kentsel dönüşüm kapsamında proje inşaat alanları yukarıdaki şekilde yer almaktadır. Şekile göre en büyük alanda inşaatı planlanan Businist Ofis projesidir. En az alanda inşaatı planlanan projeler ise Concord İstanbul ve Wawe Residence’dir.



Şekil.27. Konut Sayısı

Fikirtepe’de kentsel dönüşüm kapsamında projelerin konut sayıları şekilde yer almaktadır. Şekile göre en fazla konuta sahip olan proje Evim Kadıköy’dür. En az konuta sahip olan proje ise Businist Ofis’dir.



Şekil.28. m² Fiyatı

Kentsel dönüşüm kapsamında projelerin m² fiyatları şekilde yer almaktadır. Şekile göre m² fiyatı en yüksek olan Businist Ofis, en az olan proje ise Concord İstanbul’dur.

2.4. Fikirtepe’de Yaşayanlar İle Yapılan Anket Çalışması ve Değerlendirilmesi

Bu çalışmanın son bölümünde, Fikirtepe’de yaşayanların, bölgede yapılmasına başlanan ve devam eden kentsel dönüşüm projesi hakkındaki düşüncelerini öğrenmek amacıyla bir anket çalışması yapılmıştır. Anket formu EK.1’de görüldüğü gibidir. Anket, bir hafta içerisinde farklı cinsiyet ve meslek gruplarından seçilen 100 kişilik örnekleme ile yapılmıştır. Anket sürecinde sağlıklı sonuçlar elde etmek amacıyla, günün farklı saatlerinde ve semtin farklı bölgelerinde kullanıcılara ulaşılmaya çalışılmıştır.

Yapılan bu anket çalışmasında, ilk 5 soru demografik değerler taşımaktadır. Sonraki, 14 soru ise Fikirtepe’de yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgilidir. Anket ile Fikirtepe’de yaşayanların kentsel dönüşüm konusunda bilgileri, fikirleri, beklentileri ve değerlendirilmeleri belirlenmeye çalışılmıştır.

2.4.1. Anket Verilerinin Çözümlemesi

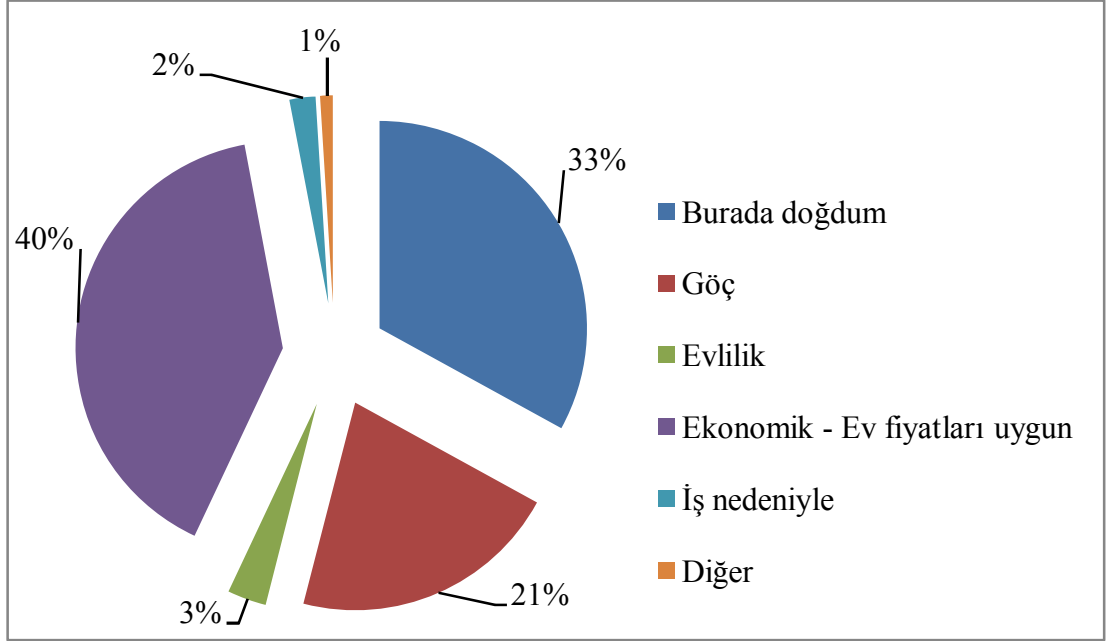
Anket verilerinin çözümlenmesine demografik özellikler ile başlanacaktır. Tablo 3’de örneklemeyle ilişkin demografik değerler yer almaktadır. 100 kişi ile yapılan anketin dağılım oranlarının yüzdeleri aşağıda görüldüğü gibidir.

Tablo.3. Ankete ilişkin demografik veriler

		%
Eğitim Durumu	İlköğretim	53
	Lise	25
	Üniversite	17
	Yüksek Lisans	5
Yaş	18-25	17
	26-35	29
	36-50	46
	51 ve üstü	8
Meslek	Memur	28
	İşçi	39
	Özel Sektör	10
	İşsiz ya da ev hanımı	23
Cinsiyet	Kadın	31
	Erkek	69
Medeni Durum	Evli	81
	Bekar	19

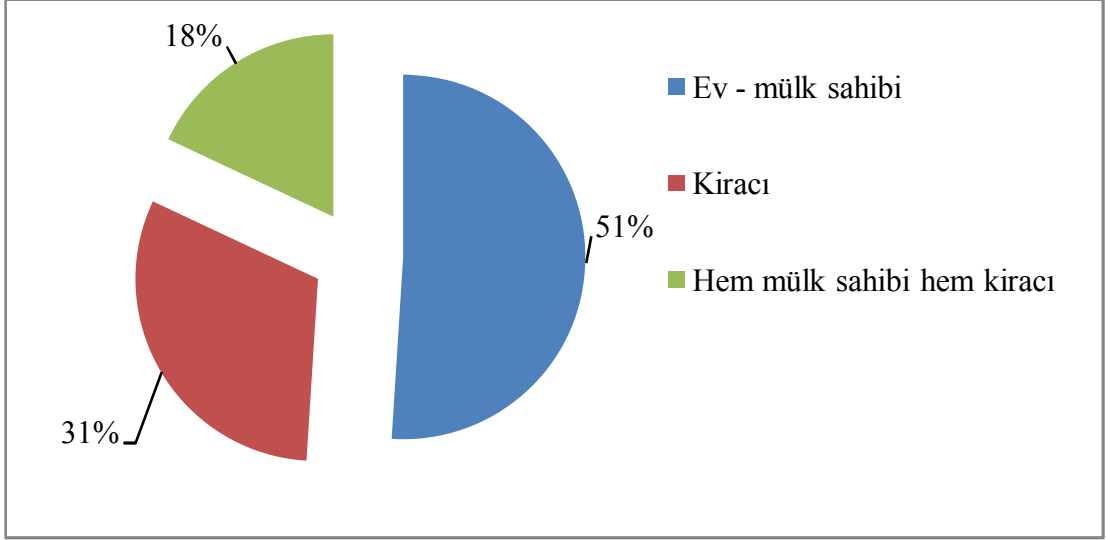
Tablo 3’e göre anket yapılan 100 kişinin % 53’ü ilköğretim, % 25’i lise, % 17’si üniversite, % 5’i yüksek lisans mezunudur. Kişilerin yaş aralıklarına

bakıldığında; % 17'si 16-25 yaş, % 29'u 25-36 yaş, % 46'si 36-50 yaş ve % 8'i 51 ve üstü yaşıdır. Ankete katılan kişilerin, % 28'i memur, % 39'u işçi, % 10'u özel sektör çalışanı ve % 23'ü işsiz ya da ev hanımıdır. Örneklemdeki kadınlar % 31, erkekler ise % 69'luk oranındadır. Kişilerin medeni durumlarına bakıldığında; % 81'i evli, % 19'u bekarıdır.



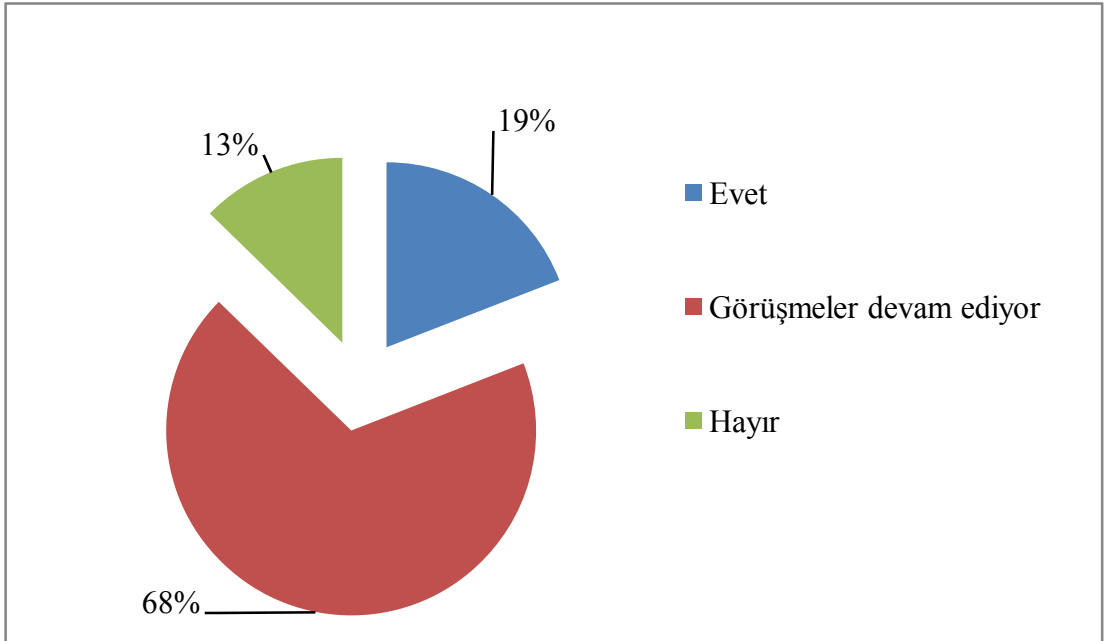
Şekil.29. Fikirtepe'yi tercih nedenleri

Ankete katılan kişilerin Fikirtepe'yi neden tercih ettiklerine yönelik sorunun cevabına göre; büyük çoğunluk % 40 ekonomik olmasından dolayı tercih ettiklerini bildirmiştir. Daha sonra gelen seçenek ise % 33 ile "burada doğdum" seçeneğidir. Göç nedeniyle gelenler ise % 21'lik bir dilimi oluşturmuştur. Sonuçlara göre, çoğunluk ev fiyatlarının uygunluğu ve ekonomik olmasından dolayı Fikirtepe'yi tercih etmiştir.



Şekil.30. Fikirtepe’de mülkiyet durumu analizi

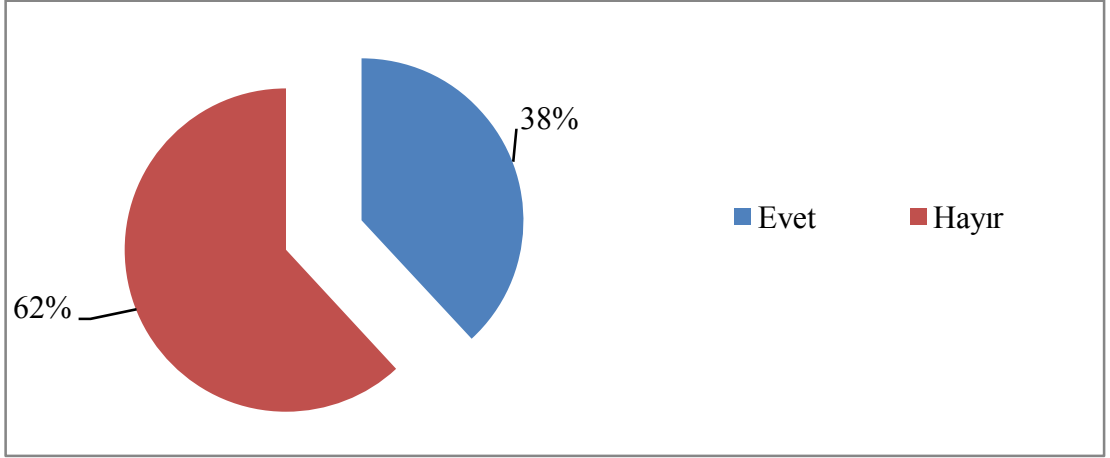
Ankete katılan kişilerin % 51’i Fikirtepe’de bir mülk sahibi, % 31’i kiracı ve % 18’i hem kiracı hem mülk sahibidir.



Şekil.31. Müteahhit ya da inşaat firması ile kentsel dönüşüm projesi için sözleşme imzalama durumu

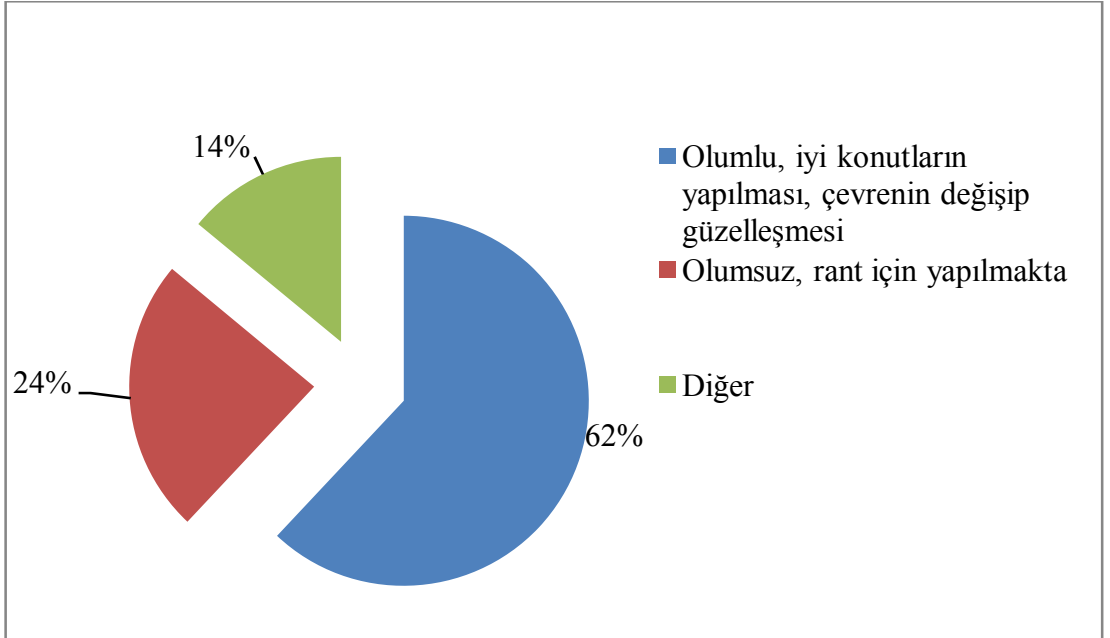
Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, herhangi bir müteahhit ya da inşaat firması ile sözleşme imzalayanlar % 21’lik dilimi oluşturmakta, imzalamayanlar ise %

14 oranındadır. Büyük çoğunluk (% 75) ise görüşmelerinin henüz devam ettiğini ifade etmiştir.



Şekil.32. Sözleşme imzalanmış projelere başlanmış olma oranı

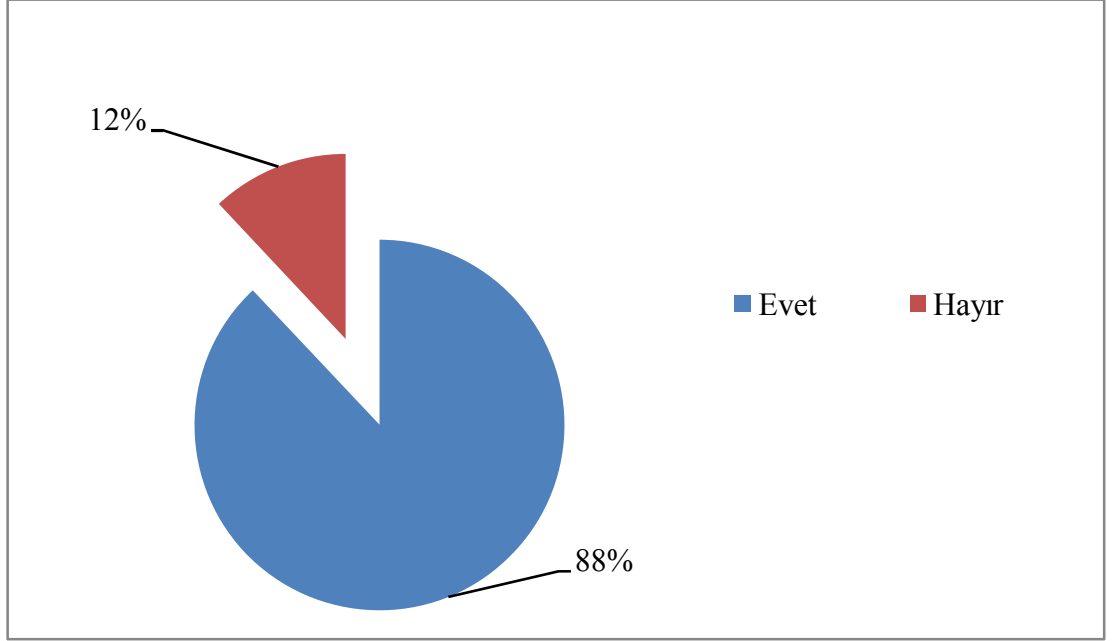
Sözleşme imzalayanlar arasında yapılan anket sonuçlarına göre, % 38'lik kısmının projesine başlanmış, % 62'lik çoğunluğun ise henüz projelerine başlanmamıştır.



Şekil.33. Fikirtepe kentsel dönüşümü konusunda düşünceler

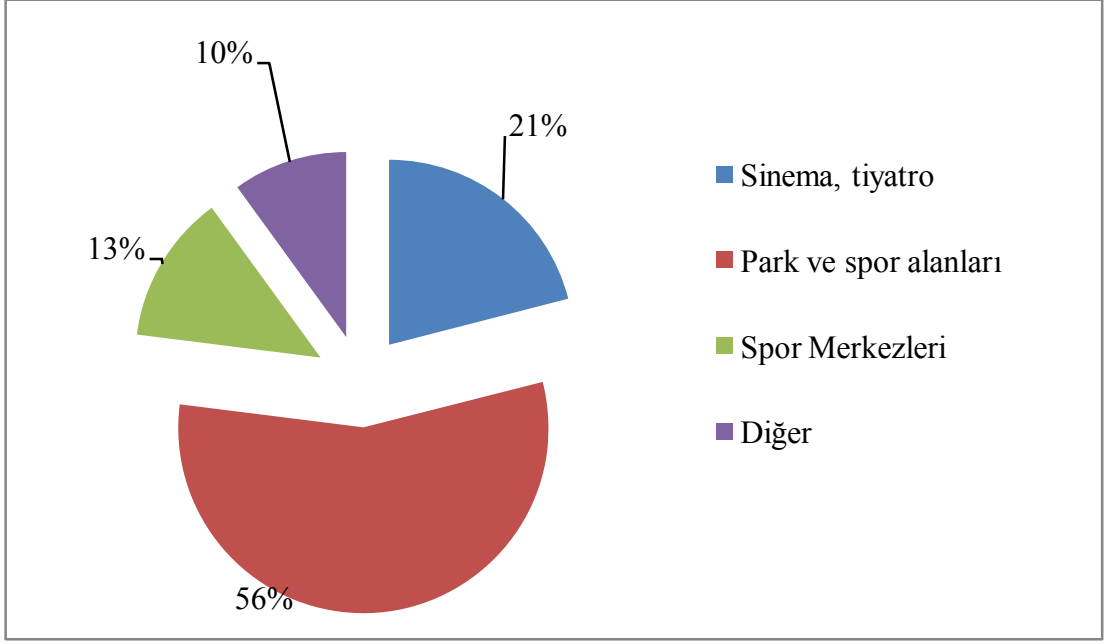
Seçilen örnekleme ile yapılan ankette, kişilere Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi hakkında görüşleri sorulmuştur. Kişilerin büyük çoğunluğu (% 62) proje için

olumlu görüşlerini bildirmişlerdir. Dönüşüm sonrası daha nitelikli konutların var olacağı ve çevresel değerlerin artacağı yönünde beklentileri olduğunu dile getirmişlerdir. Ankete katılanların % 24'ü ise olumsuz görüşlerini bildirmiş ve projelerin sadece rant için yapıldığını savunmuşlardır.



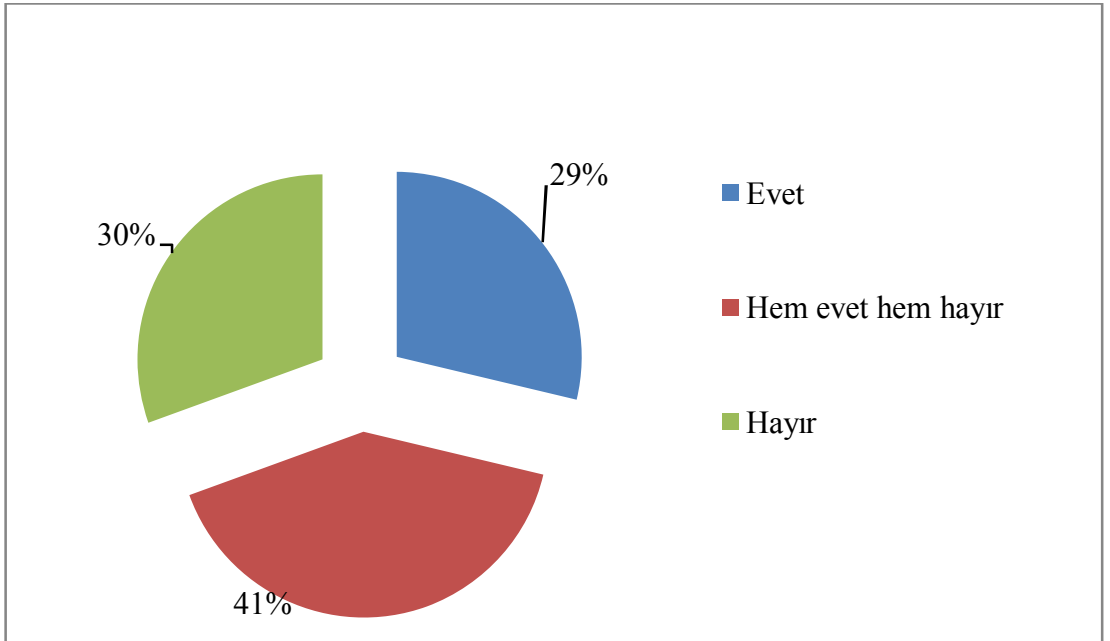
Şekil.34. Fikirtepe için ortak yaşam alanları beklentileri

Fikirtepe’de ankete katılan halkın çoğunluğu % 88 ile ortak yaşam alanı isterken, % 12’si istememektedir.



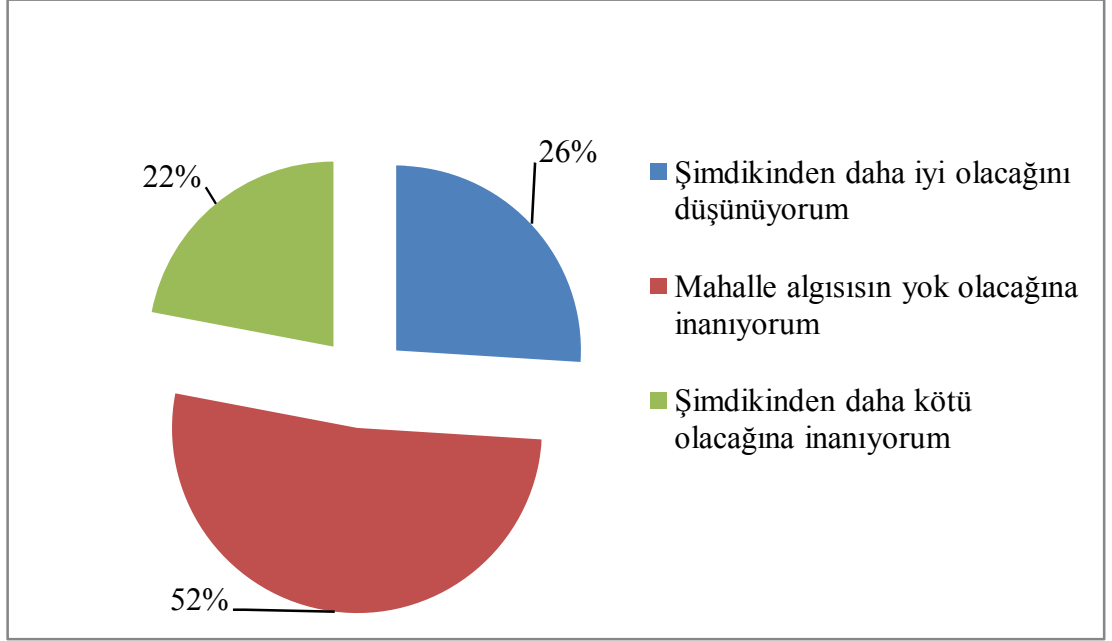
Şekil.35. Fikirtepe için ortak yaşam alanlar tercihleri

Fikirtepe’de yapılması istenilen ortak yaşam alanı sorusuna cevap olarak en fazla (% 56) park ve spor alanları seçeneği işaretlenmiştir. Sonrasında % 21 ile sinema ve tiyatro, % 13 ile spor merkezleri gelmektedir.



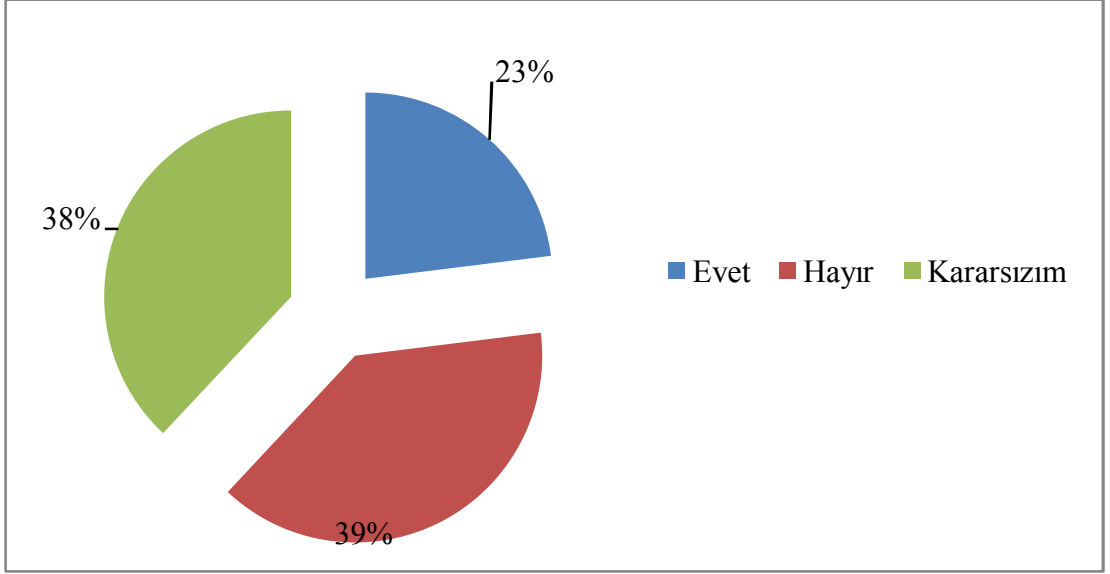
Şekil.36. Kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat hakkında bilgi sahibi olma oranları

Fikirtepe halkının seçilen örneklem üzerinden kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat hakkında bilgi sahibi olup olmadıkları sorulmuştur. Cevaplara göre, % 31'i bilgi sahibi iken, % 33'i bilgili değildir. Yasal mevzuat hakkında tam olarak fikirleri olmayanlar ise % 44 ile çoğunluğu oluşturmuştur.



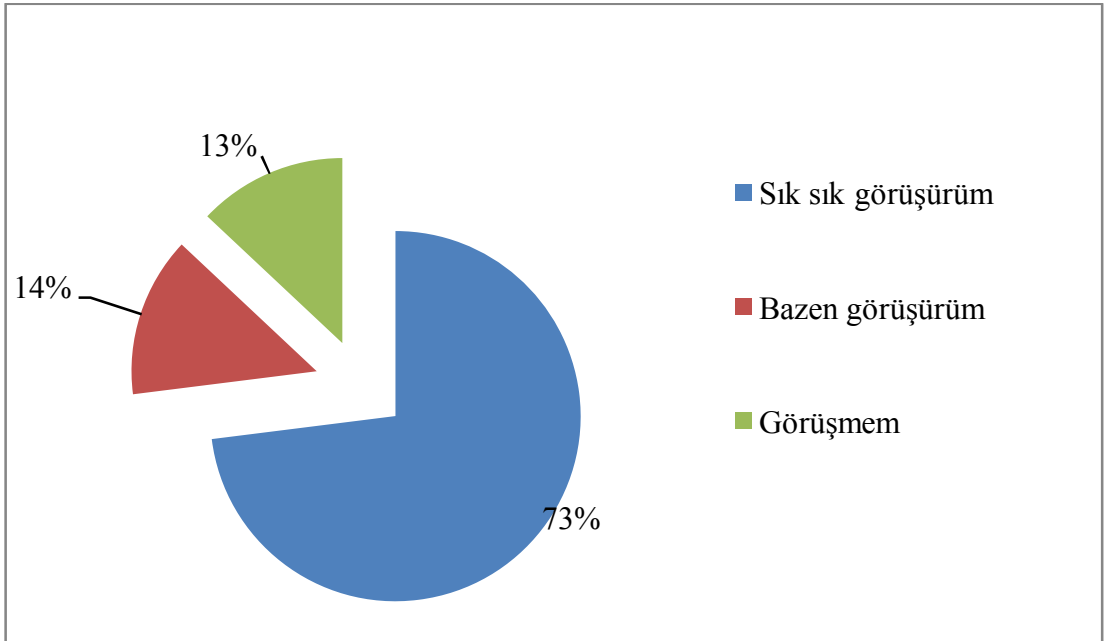
Şekil.37. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'den beklentiler

Kişilerin kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'den beklentileri sorulmuştur. Cevaplara göre, % 52'si mahalle algısının yok olacağına inanmakta, % 26'si şimdikinden daha iyi olacağını düşünmekte ve % 22'si ise şimdikinden daha kötü olacağı düşüncesini taşımaktadır.



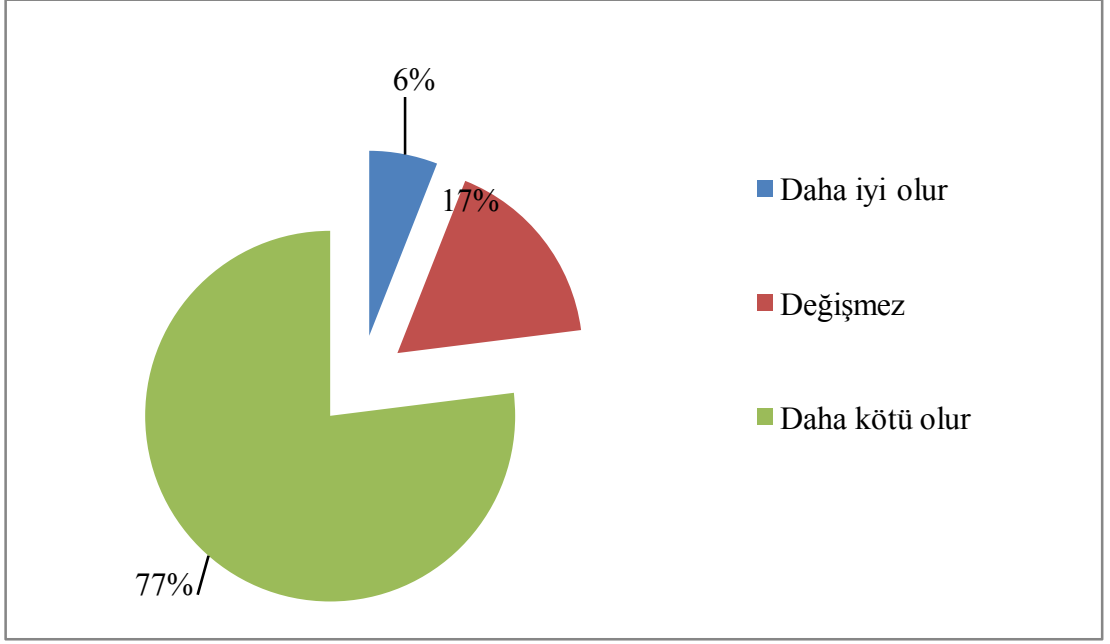
Şekil.38. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe’de yaşamını sürdürme oranları

Ankete katılanların % 39’u kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe’de yaşamayacaklarını, % 23’ü ise Fikirtepe’de yaşamaya devam edeceklerini beyan etmişlerdir. Kararsızlar ise % 38’lik dilimi oluşturmaktadır.



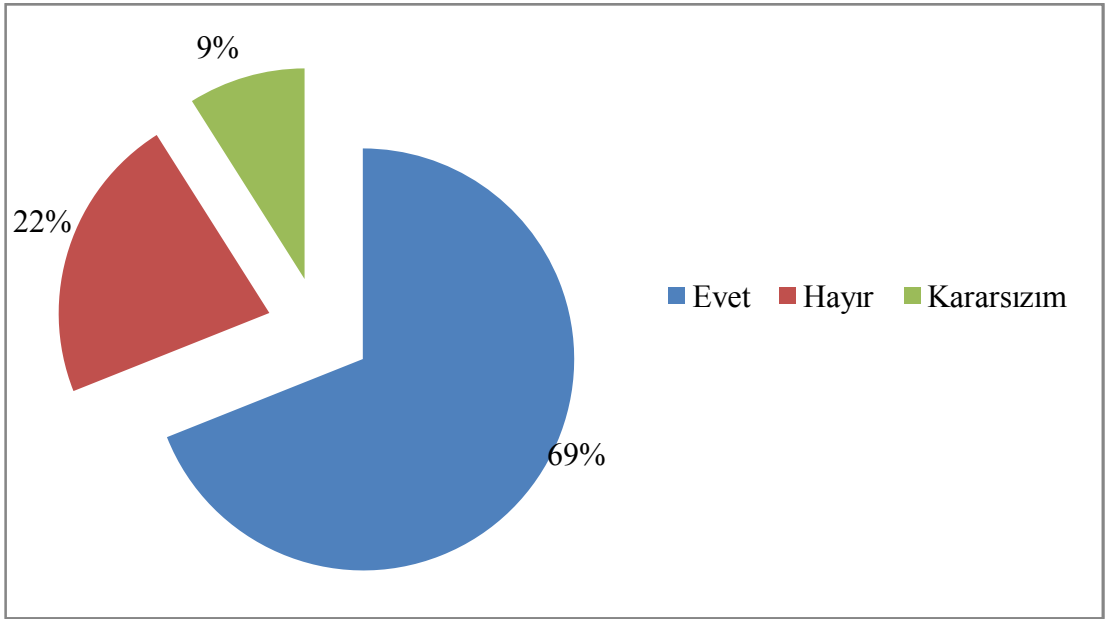
Şekil.39. Şu anki komşuluk ilişkileri analizi

Fikirtepe halkının şu anki komşuluk ilişkileri sorulmuştur. Cevaplara göre, % 73’ü sık sık komşularıyla görüştüğünü, % 14’i bazen görüştüğünü ve % 13’ü hiç görüşmediğini aktarmıştır.



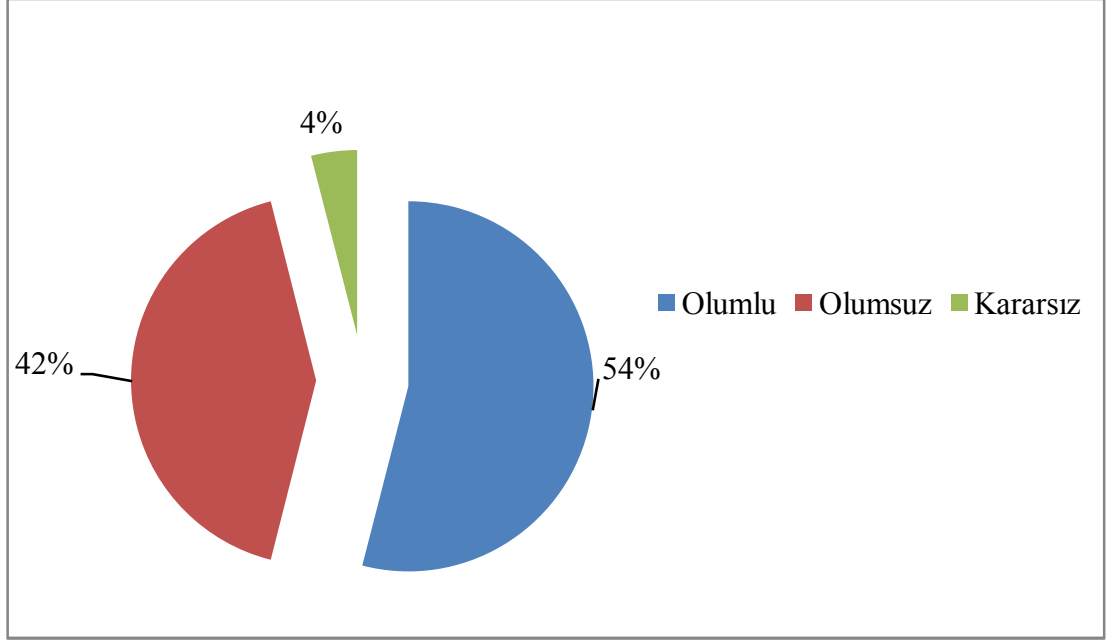
Şekil.40. Kentsel dönüşüm tamamlandığında Fikirtepe'deki komşuluk ilişkileri hakkında görüşler

Ankete katılanlara kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'deki komşuluk ilişkilerinin nasıl olacağını sorulmuştur. Cevaplara göre, % 77'si komşuluk ilişkilerinin biteceğini, % 17'si herhangi bir değişiklik olmayacağını ve % 6'si ise ilişkilerin daha iyi olacağını dile getirmişlerdir.



Şekil.41. Fikirtepe kentsel dönüşümün gerekliliği konusunda görüşler

Ankete katılanların % 69'u Fikirtepe kentsel dönüşümünün gerekliliğine inanırken, % 22'si inanmamaktadır. Kararsızlar ise % 9'luk dilimi oluşturmaktadır.



Şekil.42. Projenin gündeme gelmesinden bugüne kadarki sürecin değerlendirilmesi

Ankete katılan Fikirtepe halkı projenin gündeme gelmesinden bugüne kadar geçen süreci % 54 oranında olumlu değerlendirirken, % 42'si olumsuz değerlendirmiştir. Kararsızlar ise % 4'lük azınlığı oluşturmuştur.

SONUÇ

Bu çalışmada, öncelikle Türkiye ve diğer ülkeler bağlamında “kentsel dönüşüm” kavramı irdelenmiş, ardından Fikirtepe’de başlanan kentsel dönüşüm projesinin detayları ve Fikirtepe halkının proje hakkındaki görüşleri incelenmiştir. Fikirtepe’de başlamış ve başlayacak olan sekiz proje ve detaylarına yer verilmiştir. Bu projelerin hepsi ortak yaşam alanları yerine kendi içlerinde küçük yaşam alanları oluşturan kapalı siteler niteliği taşımaktadır. Tüm projelerin kendi içlerinde, kendilerine özel sosyal ve kültürel alanlar yer almaktadır. Yapımına başlanan bu projelerin genel olarak 2016 yılında ve 2017 yılı başında bitmesi planlanmıştır.

İnşaatına başlanan projelerin dışında Fikirtepe’de yaşayan halkın kentsel dönüşüme ilişkin görüşleri de bu çalışmada yer verilmiştir. Mahalle sakinleriyle bir anket çalışması yapılmış ve bir hafta içerisinde 100 kişiye ulaşılmıştır. Anket sorularının beşi demografik bilgiler içermektedir; toplamda ankette 19 soru yer almaktadır.

Sonuçlara göre, Fikirtepe’de mülk sahibi olan halkın % 68’i kentsel dönüşüm projesi için inşaat firmalarıyla görüşmelere devam ettiğini beyan etmiştir. Bu kişiler arasında sözleşme imzalayanların sadece % 38’inin projelerine başlanmıştır. Kentsel dönüşüm projesine iki yıl önce başlanmasına rağmen halen inşaatına başlanmayan proje aşamasında olan çok sayıda yapılması beklenen konut vardır. Mülk sahiplerinin büyük bir kısmı da henüz müteahhit ya da inşaat firması ile anlaşma yapmamıştır. Tüm bu belirsizliklere rağmen, mahalle sakinlerinin % 62’si kentsel dönüşüme olumlu bakmaktadır. Bu durum kişilerin geleceğe yönelik umut ve inanç taşıdıklarının bir göstergesidir.

Kişilerin % 88’i kentsel dönüşüm projesi kapsamında ortak yaşam alanı istediklerini beyan etmişlerdir. Fakat şu an Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında inşaat aşamasında olan projelerin hepsi kapalı site niteliği taşımaktadır. Henüz halka açık rekreasyon alanları ve sosyal imkan sağlayan ortak yaşam alanları yapılmamıştır.

Ankete katılanların % 29’u kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat konusunda bilgi sahibi iken, % 30’u bilgi sahibi değildir. Geriye kalanlar ise az ya da çok mevzuat hakkında fikir sahibidir. Kişilerin ileride sorun yaşamamaları için bilinçlenmeleri ve bu doğrultuda firmalar ile anlaşmaya gitmeleri gerekmektedir.

Kişiler kentsel dönüşüm tamamlandığında % 52 oranında mahalle algısının yok olacağını düşündüklerini beyan etmişlerdir. Yapılması planlanan tüm projeler kapalı site şeklinde olduğu için bu düşünce gerçeği yansıtmaktadır.

Proje sonrası mahalle sakinlerinin % 39'u Fikirtepe'de yaşamak istemediklerini belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 73'ü proje öncesi komşularıyla olan ilişkilerinin çok iyi olduğunu belirtmiş, proje sonrası ise bu ilişkilerin zedeleneceğini düşünenler ise % 77'lik bir dilimi oluşturmuştur. Fakat sitelerin sağladığı sosyal imkanlar ile bu durum bir nebze de olsa olumlu yönde etki gösterebilir.

Fikirtepe kentsel dönüşümün gerekliliğine inananlar % 69, projenin gündeme gelmesinden bugüne kadar ki süreci olumlu karşılayanlar ise % 54'lik bir pay almıştır. Anket sonuçlarına göre, halk genel olarak projeden memnun ve umutlu görünmektedir. Bunun yanı sıra, inşaatına başlanan proje sayısı beklenenden çok daha azdır.

Bu çalışma bağlamında, başlangıcından günümüze kadar Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin geçirdiği süreç, Fikirtepe'nin mimari ve toplumsal açıdan güncel durumu ve az sayıda da olsa başlanmış olan proje çalışmaları ele alınmıştır. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin beklenenden daha yavaş yol aldığından söz edilebilir, günümüzde Fikirtepe'de gerek mimari gerekse toplumsal anlamda bir çöküntü gözlemlenmektedir, yapımı başlanan projeler ise anket sonuçlarından da görüleceği üzere mahalle sakinlerin alışageldikleri yaşam koşullarından oldukça farklı, kapalı site niteliğinde konutlar sunmaktadır. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin getirileri ve başarısı ancak çalışmaların ilerlemesi ile değerlendirilebilecektir.

KAYNAKÇA

- Akıncı M. (2007). İdare, İnsan Hakları ve Planlama Hukuku. *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, İstanbul, Sayı: 2, 43-48.
- Akkar Z. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, Sayı:32, 29-39.
- Akyol, İ. (2010). Kent İçerisinde Kullanım Dışı Kalmakta Olan Endüstriyel Alanlarda Kentsel Dönüşüm - Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi ve Hamburg Hafencity Örneği. *Lisans Bitirme Ödevi*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Ankara Barosu. (2008). *Uluslararası Hukuk Kurultayı*. Ankara: Ankara Barosu Yayınları.
- Ayık, U. (2014). Mekânsal Ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Baransü, B. (1989). *Şehir Yenileme*. İstanbul: Reyo Basımevi.
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar*. Ankara: Merkezi Yayınları.
- Bayram, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm Tartışmaları*. Ankara: Mimarlar Ankara Şubesi Yayını.
- Bayram, A. (2006). Kentsel Dönüşüm Tartışmaları. *Bülten Mimarlar Dergisi*, Ankara, Sayı 40, 7-11
- Bezcioğlu B., Çankaya, H., Arslan, T., Kalaycıoğlu, Z. ve Demir, V. (2000). *Altındağ Kitabı*. İzmir: Altındağ Belediyesi Yayını.
- Bilgin, İ. (2006). Kent Üretimini ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesi. *Toplum ve Bilim Dergisi*, 105, 166-177
- Broudehoux, A. (1990). Neighborhood Regeneration in Beijing: An Overview of Projects Implemented The Inner City Inside Since 1990. *Thesis for Degree of Master of Science*, School of Architecture McGill University Montreal.
- Bulman, T. (2007). Kamu Arsa ve Arazilerinin İşgal Edilme Sebepleri ve Alınması Gereken Önlemler. *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Chauncy D.H. ve Edvard, L.U. (1957). *The Nature of Cities*. Cities and Society.

- Çağla, H. (2007). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği. *Yüksek Lisans Tezi* Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Demirsoy, M.S. (2006). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi. *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdoğan E. (2006). *Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar*. Ankara: Merkezi Yayınları.
- Eren F. (2006). Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Ergün N. (2004). *Cities*. İstanbul.
- Ersoy M. (2012). *Kentsel Planlama, Ansiklopedik Sözlük*. İstanbul: Ninova Yayınları.
- Gedikli B. (2007). *Stratejik Mekansal Planlama: Planlamada Yeni Anlayışlar, Yöntemler ve Teknikler*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Gökbulut, Ö. (1996). Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları. *Planlama Dergisi*, Sayı 14, 34-38.
- Göksu, S. (1988). VI. 5 Yıllık Kalkınma Planı Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu. *Arsa -Alt Yapı Komisyonu Raporu*, Ankara.
- Gökşin, Z.A. (2009). Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe için bir model önerisi. *Doktora Tezi*, T.C Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Gönen, M. (2002). Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Kentsel Kamusal Mekândaki Dönüşüm ve Bayezid Meydanı Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.
- Görgülü, Z. (2005). Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm. *Mimarlık Dergisi*, 322
- Gürler E. (2003). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul.
- Hür, A. (1994). *Fikirtepe Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Işık, Ş. (2005). Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, Sayı 14, 57-71.

- İBB Fikirtepe Raporu, (2013). İstanbul Büyükşehir Belediyesi 1/1000 Ölçekli Fikirtepe Uygulama Plânı Raporu.
- İBB Şehir Rehberi, (2014). <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>, 25.02.2015
- Kaban, E. (2011). Kentsel Dönüşüm ve istanbul'un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi-Sulukule Örneği. *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Kayalar, J. (2006). Kent Ve Meydan Olgusu, Yeniden Canlandırma Sürecinde Karşılaştırılmalı Bir İrdeleme, Trafalgar Meydanı ve Eminönü Meydanı. *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Keleş, R. (1983). Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu. Ankara: Gerçek Yayınevi.
- Keleş, R. (2003). Urban Regeneration in Istanbul, Paper Presented to The Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region. *Split*, 1- 30.
- Keleş, R. (2005). Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı. *Mimar-İst*, Sayı: 2, 74
- Keleş, R. (2009). Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı. *Mimar Dergisi*, İstanbul, Sayı 2, 74
- Koebel T. (1996). Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City Polytechnic İnstitutite and State University.
- Madanipour A. (2003). *Public and Private Spaces of The City*. London: Routledge.
- Mehmet, Ç. (2002). Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul, 2002.
- Midleton, M. (1991). *Cities in Transition The Regeneration of Britain's Inner Cities*. London: Michael Joseph.
- Oruç, D. ve Giritlioğlu, C. (2008). The Evaluation of Urban Quality and Vitaly of the istanbul Historical Peninsula-Eminönü District. *İTÜ Dergisi*, İstanbul.
- Özbek, S.İ. (2003). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler. *Ege Mimarlık Dergisi*, İzmir.
- Özden P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, İstanbul, 23-24
- Özden P. (2002). Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği. *Doktora Tezi*, İTÜ, İstanbul.

- Özden, P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, İstanbul, 23-24
- Özden, P. (2008). *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Özden, P. ve Açar D. (2008). *Eğrisiyle Doğrusuyla Galataport*. İstanbul: Kurumsal Baskı Hizmetleri.
- Özden, P.P. (2002). Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği. *Doktora Tezi*, İTÜ, İstanbul.
- Özdoğan, M. (1979). Fikirtepe. *Yayınlanmamış Doktora Tezi*. İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi, İstanbul.
- Roberts ve Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration a Handbook*. London.
- Rui, L. (2003). Urban Renewal at Neighbourhood Level A Case Study at Huangjiadun Neighbourhood in Wuhan City. Hollanda.
- Sağır, A. (2009). Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği. *Akademik İncelemeler*, İstanbul, Cilt:4 Sayı 2, 57-80
- Sağır, A. (2009). Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği. *Akademik İncelemeler* Cilt:4 Sayı:2 57-80
- Sarp, S (2013). Fikirtepe Ve Kentsel Dönüşüm. *Yüksek Lisans Proje Ödevi*, T.C. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Sekmen, S. (2007), Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Şahin, Ş. ve Özer, M. (2001). Kentsel Tasarımda Ekolojik Etik ve Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler. *1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması*, İstanbul.
- Şahin, Ş., Özer, M.N. (2001). Kentsel Tasarımda Ekolojik Etik, Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler. *1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması*, İstanbul.
- Şengezer, B., Dikçınar, B., Koç, E. ve Hökelek, E. (2001). İstanbul'da Deprem Riskine Karşı Kentsel Mekanda Planlama Alternatifi Arayışında Fikirtepe Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Şişman A. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Samsun Kent Sempozyumu*, 2729 Kasım, Samsun, Türkiye.
- Şişman, A. ve Kibaroğlu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara
- Şişmanyazıcı, B. (2009). Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumal ve Mekansal Yeniden Yapılanma “Gentrification”: Fener ve Balat Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ, İstanbul.
- T.C. Ç.Ş.B. (2013). 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, Ankara, Türkiye.
- TDK (2014). Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlüğü.
- Teixeira, J. (2010). Urban Renaissance : The Role Of Urban Regeneration in Europe.
- Tekeli İ. (2004). *Türkiye’de Kent Bölgeleri Üzerinde Düşünmek*. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası Ortak Yayını.
- Tekeli İ. (2009). *Kentsel Arsa*. Ankara: Altyapı ve Kentsel Hizmetler, Tarih Vakfı Yayınları.
- Tekeli, İ. (2003). Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul.
- Thomas S. (2003). A Glossary of Regeneration and Local Economic Development. *Local Economy Strategy Center*, Manchester.
- TMMOB. (1973). Mimarlar Odası, Kent Toprakları Sorunu. *TMMOB Mimarlar Odası Adına Yayın Komitesi*, İstanbul.
- Torunoğlu, E. (2007). *Kentsel Dönüşüm: Pazarlamanın Dayanılmaz Hafifliği, Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak*. İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.
- Türkoğlu K. (1998). Bir Koruma Amacı Olan Kentsel Tasarımı Zorunlu Kılan Yeni Kent Planlama Süreci. 9. *Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, Bildiri, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Türkoğlu, K. (1998). Bir Koruma Amacı Olan Kentsel Tasarımı Zorunlu Kılan Yeni Kent Planlama Süreci. 9. *Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, Bildiri, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Uyan A. (2008). Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. *Yüksek Lisans*

Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.

Uysal Ü.E. (2006). Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği. *Planlama*, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası Yayını, 2, 77-92.

Ünal, E., Duygulu, F. ve Bolat, E. (1998). *İmar Terimleri*. Ankara.

Yasin, M. (2005). Kentsel dönüşüm uygulamalarını hukuki boyutu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Ankara, Sayı 60, 105

Yıldırım, E. (2006). Güncel bir kent sorunu: kentsel dönüşüm. *Planlama Dergisi*, Ankara, Sayı 35, 7-24

World Habitat Award (WHA). (1989). The reconstruction of Hiroshima city and the Danbara redevelopment Project.

<http://blogs.timeslive.co.za/minor/files/2010/07/painting-favelas.jpg>, 30.06.2015

<http://brooklyn.com.tr/>, 08.03.2015

<http://concordistanbul.com/>, 08.03.2015

<http://emlakkulisi.com/wawe-residence-fikirtepede-e-7-grup-tarafindan-yukseliyor/178042>, 08.03.2015

http://europa.eu/legislation_summaries/employment_and_social_policy/social_inclusion_fight_against_poverty/g24209_en.htm >, 19.03.2015

<http://www.businist.com/>, 08.03.2015

<http://www.evimkadikoy.com/>, 08.03.2015

<http://www.fatih.bel.tr/bpi.asp?caid=631&cid=1158> >, 19.03.2015

<http://www.german-architecture.info/BER-016.htm>, 19.03.2015

<http://www.kentplus.com/projelerimiz/kentplus-kadikoy/proje-hakkinda>, 08.03.2015

<http://www.renoviaistanbul.com.tr/>, 08.03.2015

<http://www.yenitepe.com.tr/>, 08.03.2015

EKLER

Ek 1: Anket Formu

Anket Formu

1. Eğitim Durumunuz : İlköğretim Lise Lisans
 Yüksek Lisans Doktora

2. Yaşınız :

3. Mesleğiniz :

4. Cinsiyetiniz : Kadın Erkek

5. Medeni haliniz : Evli Bekar

6. Fikirtepe'yi ikamet adresi olarak neden tercih ettiniz?

() Burada doğdum

() Göç

() Evlilik

() Ekonomik – ev fiyatları uygun

() İş nedeniyle

() Diğer

7. Fikirtepe'de size ait mülkünüz var mı?

() Ev – mülk sahibi

() Kiracı

() Hem mülk sahibi hem kiracı

8. Müteahhit ya da inşaat firması ile kentsel dönüşüm projesi için sözleşme imzaladınız mı?

() Evet

() Görüşmeler devam ediyor

() Hayır

9. Sözleşme imzaladığınız projeye başlandı mı?

() Evet

() Hayır

() Diğer

10. Fikirtepe kentsel dönüşümü için ne düşünüyorsunuz?

() Olumlu, iyi konutların yapılması, çevrenin değişip güzelleşmesi

() Olumsuz, rant için yapılmakta

() Diğer

11. Fikirtepe için ortak yaşam alanları istiyor musunuz?

- Evet
- Hayır
- Diğer

12. Fikirtepe için hangi ortak yaşam alanlarının yapılmasını tercih edersiniz?

- Sinema, tiyatro
- Park ve spor alanları
- Spor Merkezleri
- Diğer

13. Kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat hakkında bilgi sahibi misiniz?

- Evet
- Hem evet hem hayır
- Hayır

14. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'den beklentiniz nedir?

- Şimdikinden daha iyi olacağını düşünüyorum
- Mahalle algısının yok olacağına inanıyorum
- Şimdikinden daha kötü olacağına inanıyorum

15. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'de yaşayacak mısınız?

- Evet
- Hayır
- Kararsızım

16. Şu anki komşuluk ilişkileriniz nasıl?

- Sık sık görüşürüm
- Bazen görüşürüm
- Görüşmem

17. Kentsel dönüşüm tamamlandığında Fikirtepe'deki komşuluk ilişkilerinin nasıl olacağını öngörüyorsunuz?

- Daha iyi
- Değişmez
- Daha kötü

18. Fikirtepe kentsel dönüşümün gerekliliğine inanıyor musunuz ?

- Evet
- Hayır
- Kararsızım

19.Projenin gündeme gelmesinden bugüne kadarki sureci nasıl değerlendiriyorsunuz

Olumlu

Olumsuz

Kararsız.....

Ek 2: 1/1000 Ölçekli Fikirtepe Ve Çevresi Uygulama İmar Planı

1/1000 ÖLÇEKLİ FİKİRTEPE VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alan sınırı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nca 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı kararı ile ilan edilen 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırıdır.
2. Bu plan kapsamında Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve konusuna göre ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Bu plan; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları doğrultusunda riskli alan sınırının tamamında hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca alan bütününde veya etaplar halinde uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesi ile bir bütündür.
İmar planında, plan açıklama raporunda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili imar yönetmelik hükümleri geçerlidir.
4. Tamamı yolda kalan parsellerin ilgili kurum lehine bedelsiz olarak terk edilmesi şartıyla yakınında veya bitişiğinde bulunan yapı adasının fonksiyonunu ve yapılanma koşulunu alacak şekilde uygulamaya dâhil edilir. Bu durumda KAKS hesabı transfere konu parsel ile transfer edileceği parsel ya da parseller veya yapı adası alanları toplamı üzerinden yapılır.
5. Yapı adası imar planında gösterilen trafik yolları ile çevrelenen alandır.
6. Kentsel Tasarım projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı 'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir. Planlama alanlarındaki tüm uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından uygun görülecek/onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
7. Planlama alanında imar durumu, kot-kesit ve inşaat istikamet rölövesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenecektir.

Planlama alanındaki arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin olarak; imar kanununun 15., 16. ve 17. Maddeleri doğrultusunda parselasyon, ifraz, tevhid, yola terk vb. imar uygulamasına ilişkin iş ve işlemler İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümenince gerçekleştirilecektir.

8. Kamu donatı alanlarındaki mevcut yapıların imar istikameti içinde kalması şartı ile bahçe mesafesi aranmaz. Planlama alanındaki yapı adalarının ön bahçe, yan ve arka bahçe mesafeleri (çekme mesafeleri) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak mimari avan proje ile belirlenecektir.
9. Tüm yapılaşmalarda kot alınacak nokta, vaziyet planı, cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre düzenlemeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak mimari avan proje ile belirlenecektir.
10. Planlama alanında mimari çözümlerinde esneklik sağlamak amacıyla planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında yapı nizamı, çekme mesafeleri, kat yükseklikleri, bina yüksekliği, blok ebatları ve bloklar arası mesafeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak mimari avan proje ile belirlenecektir.
11. KTVK Bölge Kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
12. Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m² si için bir ağaç dikilecektir.
13. Açığa çıkan borum katlar taban alanını aşmamak kaydıyla iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dâhildir. İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerdeki tabii zemin kotu altında yapılacak bodrum katlar ile su seviyesine esas dere duvar üstü kotu (kret kotu) veya su seviyesi +1,50 m. nin altında kalan bodrum katlar İSKİ'nin iskân için belirlediği kriterleri sağlamadan iskan edilemez.
14. Planlama alanında yapılacak uygulamalarda, brüt 90 m²'ye kadar her bağımsız konut birimi için en az 1 otopark, brüt 90 m² yi geçen konut birimleri için en az 2 otopark bodrum katlarda ayrılması zorunludur. Konut dışındaki fonksiyonlarda, İstanbul Otopark Yönetmeliğindeki standartlara göre otopark ayrılması zorunludur. Bodrum katlarda tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir. Zemin

altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir. Uygulama onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

15. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk olması durumunda, imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
16. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan mikro bölgeleme çalışmalarında belirtilen hususlara uyulacaktır. İnşaat yapım aşamasında hazırlanacak olan ayrıntılı zemin etüt raporları onaylanmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez. Uygulama aşamasında zenim etüdünde belirlenen hususlara uyulacaktır.
17. Planda belirtilen ulaşım aksları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından kentsel tasarım projesi kapsamında revize edilebilir.
18. İSKİ dere koruma bandında kalan alanlarda İSKİ Yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
19. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
20. 5378 sayılı Engelliler Hakkındaki Kanun ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.
21. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Bisiklet Yolu kılavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
22. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.
23. Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
24. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

25. Emsal; planda Konut, Ticaret ve Ticaret-Konut olarak belirlenen alanlarda, yapı adası içinde kalan parsel alanının veya tevhide konu parsellerin brüt alanları

üzerinden hesaplanacaktır. Yapı adası içerisinde kalan ve kapanan yollar emsale dahil değildir.

26. Yapılarda otopark alanları, sığınak, yangın merdiveni, asansör boşluğu, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, üstü sökölür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmamak kaydıyla açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, emsal hesabına dâhil değildir. Bu alanların dışında kalan tüm alanlar emsal hesabına dâhildir.

27. Planda Konut, Ticaret ve Ticaret- Konut olarak belirlenen alanlarda en az parsel büyüklüğü 600 m² dir. Bu alanlarda E:1,80 dir.

- Büyüklüğü 601- 1200 m² arasında olan parsellerde
 - E: 2.00
 - %15 ilave emsal
- Büyüklüğü 1201- 2500 m² arasında olan parsellerde
 - E: 2.00
 - %20 ilave emsal
- Büyüklüğü 2501- 4000 m² arasında olan parsellerde
 - E: 2.00
 - %30 ilave emsal
- Büyüklüğü 4001 m² ve daha büyük olan parsellerde
 - E: 2.00
 - %50 ilave emsal
- Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda
 - E: 2.00
 - %80 ilave emsal
- Yapı adası oluşturan parsellerde
 - E: 2.00
 - %100 ilave emsal uygulanır.

28. TAKS değeri yapı adasında %25 donatı alanı terk edildikten sonra kalan net alan üzerinden hesaplanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak mimari avan proje ile belirlenecektir. Hmax: 80 m. kotlara, siluete ve plan kararlarına (fonksiyonlara) göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesi veya mimari avan projesinde kademelendirilecektir.
29. Konut, Ticaret ve Ticaret- Konut olarak belirlenen alanlarda net parsel alanları toplamının %25 i ile ada içerisinde kalan ve kapanan yol alanları toplamı kadar alan donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu alanlar park, yeşil alan, kreş, anaokulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesisi alanı, genel açık otopark v.b. olarak kullanılacaktır. Donatı alanlarının fonksiyonları ve ada içerisindeki yerleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca uygun görülecek/onaylanacak donatı alanlarının dağılımını gösteren anahtar paftaya göre kentsel tasarım veya avan projesinde belirlenecektir.
30. Plan gereği ayrılacak donatı alanları 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce ilgisine göre uygun görülecek idareye veya ilçe belediyesine devredilerek ilgili idare adına tescil edilir.
31. Planlama alanında Konut, Ticaret ve Ticaret- Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak koşuluyla dâhil oldukları yapı adasının yapılaşma değerlerine göre özel açık veya katlı otopark yapılabilir. Düzenlenen otoparkların cephe ve diğer öğelerinin kent estetiğine ve içinde bulunduğu bölgenin mimari özelliklerine uygun mimari çözümler getirmeleri şartı aranacaktır.

Konut Alanları (K)

32. Konut alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir.

Ticaret Alanları (T)

33. Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alış veriş merkezleri, konaklama tesisleri (otel, apart otel, butik otel) ile rezidans yapıları ve sinema tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür

tesisleri ve lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisi gibi yapılar yapılabilir.

Ticaret –Konut Alanları (T+K)

34. Bu alanlarda konut, iş merkezleri, ofis- büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alış veriş merkezleri, konaklama tesisleri (otel, apart otel, butik otel) ile rezidans yapıları ve sinema tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisi gibi yapılar yapılabilir.
35. Ticaret+Konut alanında kalan parseller aynı yapı adasındaki konut alanında kalan parsellerle tevhid edilebilir. Tevhid sonucunda oluşan yeni parsellerde birden fazla bina yapılması durumunda sadece Ticaret+Konut fonksiyonu verilen yola cepheli ilk binalarda ticaret fonksiyonu yer alabilir.
36. Ticaret+Konut fonksiyonu ile gösterilen alanlar dışında 15 m. ve daha geniş trafik yollarına cepheli binaların zemin ve yola mahreci olan bodrum katları veya bu katlara bağlantılı iskan edilebilen bodrum katlar ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret+Konut alanlarında istenildiğinde binanın tamamı ticaret olarak kullanılabilir. Üst katlarda konut fonksiyonunun yapılması durumunda konuta ait bina girişi ve merdivenleri ayrı ayrı düzenlenecektir.

Donatı Alanları

- 37- Planlama alanında yer alan kamu eline geçmesi gereken alanlar bila bedel terk edilmeden ve kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 38- Kentsel tasarım projesinde ada bütününde yapılacak uygulamalarda donatı alanı belirlenirken proje bütünlüğü dikkate alınacaktır.
- 39- Planda belirlenen donatı alanlarının (temel eğitim tesis alanları, ortaöğretim tesis alanları, dini tesis alanları, sağlık tesis alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanları, parklar ve dinlenme alanları, çocuk parkı alanları, spor tesis alanları) aynı yapı adası içinde kalmak, büyüklükleri azaltılmamak koşulu ile kentsel tasarım veya mimari avan projesinde farklı bir alanda oluşturulabilir.
- 40- Eğitim tesis alanında kreş, anaokulu, temel eğitim ve orta öğretim tesisi yapılabilir.
- 41- Eğitim tesis alanları, sağlık tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları, spor tesis alanı, dini tesis alanlarında vb. donatı alanlarında

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

42- Park, çocuk bahçesi ve spor alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan fonksiyonlar yer alabilir. Ancak, dere koruma bandında hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlarda ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunması esas olup, uygulama onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Korunmayan ağaçlarla ilgili olarak Park ve Bahçeler Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Teknik Altyapı Alanları

43- Yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırım alanlarında belediyesince yeri ve ebatları belirlenmek şartıyla trafo ve regülatör yapılabilir.

44- Planlama alanında tüm yol ve altyapı bedelleri mülkiyet sahipleri veya yatırımcı/müteahhit firma tarafından karşılanacaktır. Bu alt yapı masrafları harcamalara katılma payı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından mimari avan proje onayı aşamasında tahsil edilecektir.

Yapı Yasağı Getirilen Alanlar

45- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak/uygun görülecek Kentsel Tasarım veya mimari avan proje aşamasında Kurbağalı Dere Islah Projesi'ne ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığın'ca 22.10.2012 tarih ve 2012/2477 sayılı kararı ile uygun bulunarak 14.05.2013 tarihinde onaylanan "1/5000 ölçekli Kurbağalıdere Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi Nazım İmar Planı Değişikliği" ve "1/1000 ölçekli Kurbağalıdere Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliği" dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

Ek 3: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, EĞİTİM MAHALLESİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 6306 SAYILI YASA İLE TESPİT EDİLEN RİSKLİ ALAN ÜZERİNDE BULUNAN 3054 NOLU ADA VE CİVARI ADALAR ÜZERİNDE DÜZENLEME ŞEKLİNDE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI ve GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR:

Bir tarafta, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Eğitim Mahallesi,mevkiinde kain,pafta, 3054.... ada, parsel maliki olan ve Eğitim Mahallesi, Caddesi,Sk. No:..... Kadıköy - İSTANBUL adresinde mukim bulunan ile (bundan böyle işbu sözleşmede ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ olarak anılacaktır).

Diğer tarafta,“.....” adresinde faaliyette bulunan 1420625368 no ile GÖZTEPE vergi dairesine kayıtlı BARSAN YAPI SANAYİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (bundan böyle işbu sözleşmede “YÜKLENİCİ” olarak anılacaklardır) arasında, aşağıdaki şartlarla “ARSA PAYI KARŞILIĞI SATIŞ VAADI VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ” imzalamışlardır.

İşbu sözleşmede bundan böyle ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ ve YÜKLENİCİ birlikte adlandırıldıklarında TARAFLAR olarak belirtileceklerdir.

MADDE 1 - TANIMLAR :

İşbu sözleşmede yer alan aşağıdaki terimler, karşılarında gösterilen anlamlarda kullanılmışlardır.

ARSA : Mülkiyeti ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİNE ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Eğitim Mahallesi'nde bulunan 3054 ada ve parsel numarasında kayıtlı bulunan taşınmazı ifade eder. Bu tanım PARSEL olarak da kullanılabilir.

ARSA SAHİBİ : Bu sözleşmeye konu taşınmaz malikidir. Noter tarafından hazırlanacak sözleşmede kimlik bilgileri açıklanmış olacaktır.

ARSA SAHİPLERİ: Her bir ARSA SAHİBİ, işin gereği olarak diğer arsa sahipleri ile birlikte adlandırılmasında ARSA SAHİPLERİ olarak adlandırılacaktır.

YAPI ADASI : Fikirtepe ve çevresi imar planlarında gösterilen,3054 numaralı ada ve bu ada içindeki parseller ile mücavir adalardan meydana gelen taşınmazdır.

TEMSİLCİLER KURULU : ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından seçilmiş olup, YÜKLENİCİ ile ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ arasında ilişkileri düzenleyen, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından iş bu sözleşmede temsilciler olarak yetkili kılınan, sözleşmenin muhtelif maddelerinde hak ve sorumlulukları düzenlenen, arsa sahipleri tarafından seçilmiş toplam 5 kişiden oluşur. TEMSİLCİLER KURULU üyesinin ad ve soyadları ile T.C. kimlik numaraları işbu sözleşmenin TEMSİLCİLER KURULU' nun yapısı ile ilgili 29. (yirmi dokuzuncu) maddesinde belirtilmiştir.

ANAHTAR TESLİM : YÜKLENİCİ tarafından yapılacak ve ilgili kurumlarda tasdik ettirilecek mimari projelere göre yapımı yüklenen konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin; tasdikli mimari, statik, tesisat projelerine, inşaat ruhsatına, teknik şartnameye ve işbu sözleşme hükümlerine uygun olarak bitirilmesi ve fiilen ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne teslim edilmesidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER : Projeleri YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak veya hazırlatılarak yetkili resmi mercilere tasdik ettirilecek ve inşaat ruhsatları alınarak, YÜKLENİCİ tarafından İŞ kapsamında ARSA üzerinde inşa edilecek müstakil mülkiyete konu olabilecek konut, ticari, hizmet veya dükkan niteliğindeki birimlerdir.

DEĞERLENDİRME FİRMASI : İşbu sözleşmenin imzalanmasından sonra YÜKLENİCİ tarafından sunulup TEMSİLCİLER KURULU tarafından onaylanan ve T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylı bir gayrimenkul değerlendirme şirketini ifade eder.

İSKÂN İZİNİ : İlgili Belediye tarafından binaların ya da binanın inşa edilmesi için alınan inşaat izni sonrasında inşaatın projelerine uygun inşa edilmiş ve kullanmaya elverişli olduğunun kabulü ile kullanılabilir olduğunu ifade eder. Yapı Kullanma izni demektir.

İNŞAAT RUHSATI : İlgili Belediye tarafından binaya ait inşa projelerinin kabulü ile verilen inşaat izni ve vizelerini ifade eder.

İŞ : ARSA' nın diğer arsalarla yapılacak tevhid işlemlerinden sonra ortaya çıkan imar parseli üzerine kabul gören projelere uygun kat karşılığı yapılacak tüm inşaat işlerini ifade eder.

KAT İRTİFAKI : Yıkım ve cins tashihi işlemlerinin tamamlanması sonrasında, proje çerçevesinde tarafların TAŞINMAZ üzerindeki yeni arsa paylarını ve paylarına düşecek bağımsız bölümleri içeren paylaşım listesi çerçevesinde ilgili tapu müdürlüğünce tesis edilecek aynı hakkı ifade eder.

KONSEPT PROJE : YÜKLENİCİ FİRMA tarafından işbu sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde alternatifli olarak hazırlanıp, TEMSİLCİLER KURULU tarafından bir tanesinin seçildiği ön projeyi ifade eder.

PROJE : YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak ve ilgili mercilerce onaylanacak mimari, statik, tesisat, elektrik, peyzaj ve ARSA sınırlarına dahil bilimum altyapı projelerinin tümünü ifade eder.

PURSANTAJ TABLOSU : İşbu sözleşmenin ekinde yer alan ve proje ve işin nevine göre ve de YÜKLENİCİ' nin talebi üzerine zaman, zaman YÜKLENİCİ lehine revize edilebilecek olan inşaat teminat ipoteğinin fekinde ve teminat ipoteğinin çözülmesinde esas alınacak tabloyu ifade eder.

SÖZLEŞME : YÜKLENİCİ ile ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ arasında akdedilen işbu sözleşme ve bilahare mutabık kalınarak sözleşmeye eklenecek ve aynı derecede hüküm taşıyıp sonuç doğuracak olan ekler ve zeyilnamelerdir.

TEKNİK ŞARTNAME : İşin yapım şartlarının, malzemelerinin ve işçiliğinin özelliklerini gösteren, sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçasıdır.

YÜKLENİCİ / YÜKLENİCİ FİRMALAR : Sözleşme ve inşaatla ilgili projelere göre binayı (binaları) bizzat (doğrudan doğruya ya da kendi yönetimi altındakilere yaptırmakla yükümlü YAPIMCI'ı ifade eder.

MADDE 2 - SÖZLEŞMENİN KONUSU ve AMACI :

İşbu sözleşmenin konusu “İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Eğitim Mahallesi, ... mevkiinde kain 3054 numaralı ada ve bu ada üzerinde bulunan tüm parseller ile mücavir adaların tevhid edilip oluşturulacak olan yeni yapı adası üzerinde inşa edilecek projenin içindeki hisselerinin karşılığı olarak, 3054 ada,Parsel maliki bulunan ARSA SAHİBİ / ARSA SAHİPLERİ payına düşen bağımsız bölümleri kendi adlarına, diğer bağımsız bölümleri ise YÜKLENİCİ' ye verilecek şekilde ARSA SAHİBİ, YÜKLENİCİ' ye kat karşılığı olarak satmayı vaad ve taahhüt eder. YÜKLENİCİ de, bu yeni imar adası veya adalarında bulunan arsa üzerinde, sözleşme şartlarına uygun olarak yeni inşaat projesinin yapılmasını ve ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne isabet eden bağımsız bölüm ve eklentilerini teslim etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün veya ilgili olabilecek tüm kuruluşların vereceği imar durumuna, onaylı inşaat ve uygulama projelerine, inşaat ruhsatına, sözleşme hükümleri ve teknik şartnameler ve mahal listelerinde belirtilen özelliklere, fen ve sanat kurallarına, kat karşılığı sistemine göre, inşa bedelleri YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere, her türlü alt yapı, üst yapı ve bahçe düzenlemeleri, sosyal alanlar, ortak kullanım alanları ve yapı adaları üzerine yapılacak tesisler inşa edilmesi bu sözleşmenin konusunu kapsamaktadır.

İşbu sözleşme ile taraflar, yukarıda belirtilen ada üzerindeki parsellerde, detayları teknik şartnamelerde belirlenecek olan yapının YÜKLENİCİ tarafından kat karşılığı sistemine göre yapılmasını ve inşa edilen bu gayrimenkullerin sözleşme gereği bölüşüm oranlarını ve sözleşme konusuna ilişkin diğer tüm hususların şartlarını belirlemeyi amaçlamaktadırlar.

MADDE 3 - TEBLİGAT ve TEMSİLE DAİR HUSUSLAR :

YÜKLENİCİ, yukarıda 1. (Birinci) maddede belirttiği adresin ticari merkez adresi olduğunu ve buraya yapılacak tebligatların kendilerine yapılmış sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' de yukarıda 1. (Birinci) maddede belirttikleri adreslerin kanuni ikametgâh adresleri olduğunu ve buraya yapılacak tebligatların kendilerine yapılmış sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Taraflardan herhangi birinin adres değişikliği yapması durumunda, bu husus adres değişikliği yapan tarafça derhal karşı tarafa yazılı olarak bildirecektir. Adres değişiklikleri yazılı olarak karşı tarafa bildirilmediği takdirde, eski adrese yapılacak tüm tebligat ve yazılı bildirimler adres değişikliği yapan tarafça öğrenilmemiş olsalar dahi geçerli kabul edilecektir. Her türlü borçlandırıcı, kazandırıcı ve yenilik doğuran işlemler bakımından yazılılık ilkesi geçerli olup, bu tür yazışma veya anlaşmalar taraflar veya yetkili temsilcileri tarafından imzalanmadıkça geçerli kabul edilmeyecektir. Bu sözleşmenin öngörmediği hallerde ya da sözleşmeyle düzenlenmeyen konularda, Tebligat Kanunu'nun ilgili hükümleri kıyasen uygulanır. TARAFLAR' dan her biri, bir veya birden fazla vekil veya temsilci tayin ederek sözleşmesel edimlerin takibinde ve her türlü yazışma ve sözleşmenin ifasında vekili yetkili kılabilir. Vekâlet keyfiyeti diğer taraflara yazılı olarak bildirilmedikçe muhatap taraf bakımından hüküm ifade etmez. Taraflar arasındaki her türlü ihbar ve muameleler yazılı şekilde yapılacaktır. Ancak YÜKLENİCİ' nin, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne yapacağı yazışma ve bildirimlerin TEMSİLCİLER KURULU yetkisi içine giren kısımları, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına TEMSİLCİLER KURULU' da yapılabilir. Bu durumda TEMSİLCİLER KURULU' na yapılacak bu bildirimlerin, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne yapılmış olduğunu ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ kabul ederler.

MADDE 4 - PAYLAŞIM ŞEKLİ ve ORANLARI :

İşbu sözleşmenin konusunu oluşturan imar yapı adası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Eğitim Mahallesi,3054 numaralı ada ve mücavir adalardan oluşmakta olup YÜKLENİCİ, yapı adası içindeki parsellerin tamamını toplayıp tevhid edecek ve 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve çevresi Uygulama imar planında verilen en yüksek imarı almaya gayret gösterecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kanalıyla

6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla "RİSKLİ ALAN" ilan edilmiş bulunmakla, arsa sahiplerinin en az 2/3' ü oranında sözleşme yapılması halinde 6306 sayılı yasa uygulanarak yapı adasına verilen en yüksek imar alınacaktır. Sözleşmeyi yapma süresi, ARSA SAHİPLERİ' nin arsa payları toplamının en az 2/3 çoğunluğuna ulaşınca kadar devam eder. Şu kadar ki, ARSA SAHİPLERİ' nin arsa payları toplamının en az 2/3 çoğunluğu 1(bir) yıl içinde sağlanmadığı takdirde, taraflar bu sürenin sonunda sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptirler. Ancak söz konusu 2/3 çoğunluğun tamamlanması için yeter sayıya 2/3 ARSA SAHİPLERİ' nin arsa payları toplamının %20' sinden az imza kaldı ise, YÜKLENİCİ firma durumu temsilciler heyetine yazılı olarak bildirerek sürenin uzatılmasını talep eder. Verilecek süre 6 ayı geçemez.

Çoğunluğa ulaşıldıktan sonra 6306 sayılı yasa uygulanarak tamamının toplanması esastır. ARSA SAHİBİ/SAHİPLERİ sözleşmeye konu yapı adası ile ilgili, bu sözleşme imzalandıktan sonra çıkacak olan yasalar, yönetmelikler veya Çevre Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir ile Kadıköy İlçe Belediyesinin yapacağı düzenlemeler sebebiyle arsa sahipleri ve YÜKLENİCİ lehine kazanılacak her türlü yasal hak ve tasarrufların kullanılması hususunda YÜKLENİCİ' ye gerekli tüm yetki ve vekâletnameleri vereceklerdir.

Ayrıca YÜKLENİCİ, 3054 adaya mücavir, komşu adalardan tevhide mani olmayan ve birlikte proje yapılabilecek diğer yapı adaları ile de sözleşme yapabilecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, işbu tevhide kabul ve beyan etmişlerdir.

İnşaat yapım uygulaması için asgari KAKS: 3.60 emsalinden yararlanılacaktır. Proje alanının mevcut imarı KAKS: 3.60 olup, ada bütünlüğü sağlandığında mevcut emsal ve plan notları çerçevesinde inşaatın yapılacağını taraflar kabul ve beyan ederler. İmar durumu alınacak arsalar üzerlerinde bulunan bina veya binaların yıkılması ve arsaların imar durumunun alınması, tevhit edilerek birleştirilmesi sonucunda yapılacak olan bina veya binalardan, listede ve projede gösterilen arsanın hâlihazırda mevcut imar durumunun, 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve çevresi Uygulama imar planları çerçevesinde arsa alanının emsal durumuna göre, paylaşma oranı çıkacak olan toplam inşaat alanının; TARAFLLAR arasındaki bölüşüm oranı ise, toplam inşaat alanının (emsal ve emsal harici alanlarla birlikte) %58'i (yüzde elli sekiz) karşılığı bağımsız bölüm/bölümler ARSA SAHİBİ /SAHİPLERİ' ne, % 42'si(yüzde kırk iki) karşılığı bağımsız bölüm/bölümler YÜKLENİCİ' ye ait olacak şekilde kararlaştırılmıştır.

İşbu bölüşüm oranı çerçevesinde; YÜKLENİCİ, imar durumunun izin verdiği maksimum alanı kullanarak projeyi inşa edecek, imar durumunda vuku bulabilecek artışlar/azalışlarda yine aynı oranda paylaşılacaktır. Paylaşımında küsurat çıkması durumunda küsuratlar, arsa maliklerinin talep ettikleri büyüklükte bir bağımsız bölümde toplanıp küsurat sahipleri adına tapuda tescil edilecektir. Bu talep kat irtifakı kurulmadan önce YÜKLENİCİ' ye bildirilecektir.

ARSA SAHİPLERİ' nin talebi halinde, artık hisselerine bağlanan daireler satılarak, içinde hissesi olan arsa sahipleri arasında hisseleri oranında paylaşılacaktır.

Diğer yandan artık büyük pay sahipleri küçük pay sahiplerinin hisselerini satın alma hakkına da sahiptir. Artık hisselerine bağlanan bağımsız bölümler yapının en alt katından başlamak sureti ile yukarı katlara doğru konumlandırılacaktır. Artık paylara ilişkin dağılım yalnızca konut vasfındaki bağımsız bölümlere ilişkindir. Artık payların iş yeri vasfındaki bağımsız bölümlere yansıtılması söz konusu değildir.

Noter çekilişine işbu sözleşmenin 12. (on ikinci) maddesindeki paylaşım şartları çerçevesinde, arsa sahiplerine kalacak olan artık paylara ilişkin kat ve daireler dâhil edilmeyecektir.

Belediyeden, kamu kuruluşlarından, yeni çıkabilecek yasalardan veya 3. (üçüncü) şahıslardan doğabilecek olan bila bedel haklardan (tevhit, yol v.s.) gelebilecek olan gayrimenkuller, hisseleri oranında ARSA SAHİPLERİ adına tescil edilir. Buradan gelecek olan ek inşaat alanları da, %58' i (yüzde elli sekiz) ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne, %42' si (yüzde kırk iki) de YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere paylaşılacaktır.

Yetkili resmi kurumlar tarafından imar ve yol fazlalıklarının bedel karşılığı verilmesi durumunda, bu imar ve yol fazlalıklarının bedeli öncelikli olarak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından hisseleri oranında ilgili kurumun belirteceği tarihten en geç 10 (on) gün öncesine kadar ödenecektir. ARSA

SAHİBİ / SAHİPLERİ ada içi yolları almadıkları veya alamadıkları takdirde YÜKLENİCİ tarafından satın alınmasına muvafakat edeceklerdir. Yolların tamamının YÜKLENİCİ tarafından satın alınması durumunda kazanılacak inşaat alanının tamamı YÜKLENİCİ' ye ait olacaktır. Bu durumda ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ herhangi bir hak ve talepte bulunmayacaklardır.

MADDE 5 - SATIŞ ve SATIN ALMA VAADI :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, maliki bulunduğu yukarıda tapu bilgileri verilen taşınmazı, 100 (yüz) pay kabul edilerek, %58 (yüzde elli sekiz) payını kendi uhdesinde ipka ile YÜKLENİCİ' ye isabet eden %42 (yüzde kırk iki) payını, TL. rayiç bedelle YÜKLENİCİ' ye satmayı ve aşağıdaki şartlar dâhilinde her türlü borçtan ve takyidattan ari şekilde devir, temlik ve ferağını vermeyi vaat ile devredecekleri arsa payına karşılık sözleşme eki teknik şartnameye göre inşa edilecek bağımsız bölümlerden, yine yukarıda 4. (dördüncü) maddede belirtilen %58 (yüzde elli sekiz) paya karşılık gelenleri, YÜKLENİCİ tarafından bitirilip kendilerine teslim edileceğinden, bu devir karşılığında herhangi bir bedel talep etmeyeceklerini ve devrin, yapılacak inşaatın karşılığı olduğunu kabul ve beyan ederler. YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin bu satış vaadini aynen kabul ile kendisine devir edilecek olan %42 (yüzde kırk iki) oranında arsa payına karşılık, sözleşme ekindeki teknik şartnameye ve tasdikli proje ve eklerine uygun olarak inşa edilecek ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin paylarına düşecek bağımsız bölümleri, noksatsız ve iskân belgesi alınmış olarak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne teslim etmeyi ve teslim edeceği bu bağımsız bölümler nedeni ile ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden hangi nam altında olursa olsun herhangi bir bedel talep etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Belirlenen rayiç bedel, sözleşme için gerekli olup gerçek satış değeri değildir ve ihtilaf halinde bu değer kullanılamaz. Tapu ve noter harçlarının matrahı için ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ait parselin son emlak vergisi değeri toplamı olan miktar esas alınacaktır.

Arsa payı devir ve temlikleri, YÜKLENİCİ' nin tevhit işlemi bitirip, inşaat ruhsatını aldıktan sonra kat irtifakları kurulurken yapılacaktır. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, tapu devri ile ilgili olarak TEMSİLCİLER KURULU' na gerekli yetki ve vekâletnameleri vereceklerdir. Yetki ve vekâletnameleri vermeyen arsa sahipleri, kat irtifakı kurulurken devir işlemlerini yapmadıkları takdirde işbu sözleşmenin 27. (yirmi yedinci) maddesinde düzenlenen ceza-i şartları ödemekle yükümlüdürler.

MADDE 6 - PROJELERİN HAZIRLANMASI ve RESMİ MAKAMLARA SUNUMU :

YÜKLENİCİ' nin yapı adasında bulunan parsellerin tamamı ile veya işbu sözleşmenin 4. (dördüncü) maddesinde belirtilen şekildeki nihai imzadan itibaren, taşınmazların tevhidinden sonra oluşacak yeni yapı adasına uygun proje çalışmasına başlanılacaktır.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, işin niteliği ve özellikleri gereği avan projenin hazırlanması, inşaat, binalara, mimari tasarıma, çevre düzenlemesine ve inşaat işi ile ilgili sair tüm hususlara ilişkin olarak YÜKLENİCİ' yi yetkili kılmış ve teknik şartnameye, teknik, fenni ve mimari kurallara bağlı kalınması kaydıyla YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak projeleri peşinen kabul etmişlerdir.

Ancak, YÜKLENİCİ projeyi hazırlarken TEMSİLCİLER KURULU' nun görüşünü alacaktır. YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne işbu hazırlanan projeleri, bilgilendirme amacıyla sunumunu yapacaktır. Konsept proje üzerinde resmi makamların tasarrufundan kaynaklanabilecek veya gerekli görülecek teknik, estetik, mimari değişiklikleri, YÜKLENİCİ temsilciler kurulunun onayı ile yapabilecektir.

Binanın veya binaların adı YÜKLENİCİ tarafından reklam, pazarlama ve kurumsal iletişim stratejilerine uygun olarak belirlenecektir. Sözleşme imzası ile beraber inşa edilecek projenin uygulanacağı taşınmazların, YÜKLENİCİ tarafından belirlenecek yerlerine YÜKLENİCİ' nin logosu, amblemi ve isminin yazılı olduğu tabelalar asılacak ve üç boyutlu tanıtıcı işaretler konularak kabartmalar tatbik edilecektir. Projenin adı ve işbu maddede tarif edilen logo, amblem, tanıtıcı işaretler ve kabartmaların değiştirilmemesi ve konulduğu veya tatbik olunduğu yerlerde muhafaza edilmesi için yönetim planına gerekli hükümler yazılacaktır. Ayrıca işin devamı süresince YÜKLENİCİ gerekli gördüğü şekilde site ismi, firma isim ve referansları ile sair tanıtıcı işaretlerini şantiyenin muhtelif yerlerinde kullanabilir. Bu plaket ve sair tanıtıcı işaretler ile ilgili belediye harç ve rüsumları YÜKLENİCİ' ye aittir.

İnşa edilecek binanın/binaların mimari projesine, tasarımına, çevre düzenlemesine ve konseptle ilişkin ve bunlar üzerindeki know-how, lisans ve sair tüm fikri mülkiyet hakları, YÜKLENİCİ' ye aittir. YÜKLENİCİ' nin yazılı muvafakati veya izni olmadan bina ve proje üzerinde değişiklik yapılması, renk değişikliği, tasarım değişikliği ve eklemeler yapılması işbu sözleşmeye ve Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile korunan fikri mülkiyet haklarına aykırılık teşkil eder. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, inşa edilecek binaya ilişkin düzenlenecek yönetim planında bu paragraf hükmüne uygun düzenlemenin yapılmasını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

MADDE 7 - TAŞINMAZIN HİSSEDARLIK ve TAKYİDAT DURUMLARI :

Sözleşmeye konu yapı adası içinde bulunan parseller üzerinde herhangi bir haciz, ipotek, tedbir v.b. takyidat bulunması halinde her ne sebeple olursa olsun işbu takyidatlar ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından kaldırılarak, YÜKLENİCİ firmaya takyidatsız olarak teslim edecektir. Yapı adasında bulunan parseller üzerindeki tüm takyidatlar veya tevhid engelleyecek her türlü engeller bulunması halinde inşaat süreleri başlamayacaktır. Gayrimenkullerin sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren her türlü takyidat ve sair yükümlülükten arı tutulması ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin sorumluluğundadır. Ancak, arsa üzerindeki takyidatlar inşaatın devamına engel olmadığı takdirde akde aykırılık teşkil etmez.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin, işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde kat irtifakı kurulana dek sözleşme konusu arsa payları, kat irtifakları ve mülkiyet haklarını YÜKLENİCİ' nin yazılı izni ve onayı olmaksızın üçüncü kişilere devretmeleri, aynı hakla sınırlandırmaları, TAŞINMAZ üzerindeki arsa paylarına herhangi bir surette takyidat konulması ve bu takyidatı kaldırmamaları akde aykırılık oluşturur.

Sözleşme konusu parsellerin tevhid ve/veya ifrazı sonrasında parsel numarasının ve sair tapu bilgilerinin değişmesi, mülkiyet hakkının ve hisselerin şuyulandırılması, taşınmazın vasfının dönüşmesi ve sözleşmenin ifasına bağlı olarak tapu kayıtlarında meydana gelebilecek sair değişiklikler ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin, işbu sözleşmeyle üstlendikleri borçların yerine getirilmemesine gerekçe teşkil etmez ve yapılacak değişiklikler sonrasında mevcut kayıtların, mülkiyet haklarının ve arzın alacağı yeni numara, cins, nitelik ve miktarlar üzerinden işbu sözleşme yürürlüğünü devam ettirir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, yapılabilecek tevhit, ifraz, ihdas, terk ve benzeri işlemlerine peşinen muvafakat etmiştir.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, kendisine ait olacak bağımsız bölümlere ait kat irtifakı tapuları çıkana kadar; taşınmazını, haklarını ve yükümlülüklerini başka bir şahsa satamaz, devir ya da temlik edemez. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; YÜKLENİCİ ya da müşterek ve iştirak malikleri aleyhine ortaklığın giderilmesi davası açmayacağını taahhütle bu hakkından feragat eder.

MADDE 8 - YIKIM ve TEVHİD AŞAMASI :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, YÜKLENİCİ' ye işbu sözleşme çerçevesinde en son nihai imzanın atılmasından itibaren tevhit ve tevhit ile oluşacak yeni yapı adası üzerindeki tüm binaların yıkılması, gerektiğinde cins tashihiye gidilmesi gibi gerekli tüm işlemlerin hızlı bir şekilde yapması hususunda YÜKLENİCİ' nin göstereceği şahıslara gerekli tüm vekâletnameleri, YÜKLENİCİ' nin istediği şekilde vermeye kabul ve taahhüt etmişlerdir. YÜKLENİCİ en hızlı şekilde bu işlemleri gerçekleştirmeyi, yıkım ruhsatı alarak yapı adasını inşaatla başlayacak hale getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, yapılacak tevhit, ifraz ve terk işlemlerine muvafakat vermişlerdir. Yıkım işlemleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacak olup, yıkım yapılacak enkazın tamamının değerlendirilmesi YÜKLENİCİ' nin tasarrufunda olacaktır. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ enkazdan herhangi bir hak ve bedel talep edemezler. Yıkım işlemleri yapılırken YÜKLENİCİ arsa sahiplerinden hiçbir masraf ve bedel isteyemez.

MADDE 9 - YER TESLİMİ ve BİNALARIN TAHLİYESİ :

YÜKLENİCİ' nin gerekli tüm resmi ve fiili çalışmalarını tamamlayarak inşaatla başlayacak hale gelmesini müteakip yine YÜKLENİCİ tarafından ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne, yer teslimi yapmaları hususunda tebligat gönderecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ en geç 90 (doksan) gün içerisinde parsellerini, gerek fiilen içindeki her türlü eşyadan ve şahıslardan arı bir şekilde tahliyesini,

gerekse parsel üzerindeki takyidatlardan ve ikamet kayıtlarının silinmemiş olması halinde arsaların tevhidine mani olmakla, ikamet kayıtlarından arınmış olarak teslim edeceklerdir. YÜKLENİCİ' nin inşaaata başlamasına mani her türlü (Mahkeme kararları, arsa sahibinin art niyeti olmayan takyidatlar hariç) tapu üzerindeki takyidatlardan ARSA SAHİBİ /SAHİPLERİ sorumludur.

İnşaat sözleşmesinin yürürlüğe girmesi için öncelikle, mevcut 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmiş olması, diğer hak sahipleri ile sözleşme imzalanması sürecinin tamamlanması veya 6306 sayılı yasanın uygulanarak bütünlüğün sağlanması ve bu hususta inşaaata başlanabilecek bir aşamaya gelmesi, TAŞINMAZLARIN boş ve yıkıma hazır şekilde YÜKLENİCİ' ye teslimi şarttır.

MADDE 10 - İNŞAATIN SÜRESİ :

Sözleşmeye konu 3054 ada içindeki tüm hak sahipleriyle veya en az 2/3 'ü ile sözleşme imzalanması ve geriye kalanlar için 6306 sayılı yasanın uygulanarak bütünlüğün sağlanmasından sonra, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, sözleşmeye konu yapı adası içerisindeki parsellerini, takyidatsız olarak teslim edip sözleşme konusu parsellerinin tevhidinin yapılması, yer teslimlerinin de tamamlanması tarihinden itibaren başlamak üzere YÜKLENİCİ, en geç 4 (dört) ay içerisinde avan projeyi hazırlayarak belediyenin onayına sunacaktır. Avan projenin tasdikini müteakip 6 (altı) ay içerisinde de, kesin proje onayı ve inşaat ruhsatını alacaktır.

İnşaat ruhsatının alınmasını müteakip ve ruhsat tarihinden başlamak üzere 30 (otuz) ay süre içerisinde inşaatı teknik şartname ve onaylı uygulama projesine uygun olarak, bağımsız ve ortak hacimlerle, açık ve kapalı alanları da kapsayan sosyal altyapı, aktif yeşil alan ve teknik alt yapı nitelikli inşaa ve imalatlar da dâhil olmak üzere ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin payına düşen bağımsız bölümlerini teslim etmeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder. Belirlenen bu süre içerisinde mücbir sebepler dışında, inşaatın herhangi bir sebeple uzaması halinde, sözleşme süresi 6 (altı) ay daha kendiliğinden uzayacaktır. Bu takdirde işbu sözleşmede belirtilecek hak mahrumiyeti bedelleri aynı şekilde ödenmeye devam edilecektir. Eklenen bu süreden daha fazla inşaat süresi uzarsa, uzadığı her ay için, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin her birine ödenen kira bedellerinin iki katı kira ödenir.

MADDE 11 - KAT İRTİFAKININ KURULMASI :

Projelerin resmi makamlarla tasdikinden ve inşaat ruhsatlarının alındığı ve kat irtifakı kurulabilir hale gelmesinden itibaren en geç 1 ay içerisinde (resmi makamlardan kaynaklanan herhangi bir engel bulunmaması kaydı ile), işbu sözleşmenin 12. (on ikinci) çerçevesinde paylaşılacak bağımsız bölümlere göre, yönetim planı ve noter tasdikli kat irtifak listesi tanzim ettirilerek tapuda temsilciler kurulu ile birlikte kat irtifakı tesis edilecektir. Kat irtifakı kurulması işlemlerinin takibi YÜKLENİCİ tarafından yapılacak, ancak bunun için gerekli muvafakat ve vekâletnameleri ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, TEMSİLCİLER KURULU' na verecek veya YÜKLENİCİ' nin belirttiği zamanda noter listesi tanziminde noterde ve kat irtifakı tesisinde tapuda bizzat veya yetkili vekilleri hazır bulunup mutabakatla onaylayacaklardır. Ancak inşaat teminat ipoteği , tapuda kat irtifakı kurulurken tesis edilecektir.

Kat irtifakı kurulma aşamasında işbu sözleşme şartlarına aykırı bir nedenden dolayı kat irtifakı kurmaya davet edilmelerinden itibaren 7 (yedi) gün içinde kat irtifakı kurulmasına yanaşmazlarsa, kat irtifakı kurulmasına yanaşmayan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ akde aykırılık nedeni ile işbu sözleşmenin 27. (yirmi yedinci) maddesinde belirtilmiş cezai tazminatları ödemekle yükümlü olacaklardır.

Seçimler sonucunda YÜKLENİCİ kendisine düşecek bağımsız bölümlerde toplam kat adedini değiştirmemek ve 10. (onuncu) maddede belirtilen inşaat süresini geçirmemek kaydıyla bağımsız bölümleri birleştirerek veya bölerek bağımsız bölüm sayısını azaltabilir veya artırabilir. Kat irtifakı kurulurken, arsa sahiplerinin lehine kurulacak teminat ipotek tesisi, kat irtifakı ile birlikte aynı zamanda, müteahhit'e ait dairelerin üzerine konacaktır. İdari olarak kat irtifakından sonra teminat ipoteği konma gereği duyulursa, kat irtifakı kurulduğundan en geç 7 (yedi) gün içinde arsa sahipleri lehine teminat ipoteği konacak, YÜKLENİCİ firma bundan imtina edip gelmediği her gün için arsa sahiplerine 5.000 TL. (Beş Bin Türk Lirası) ödeme yapacaktır.

MADDE 12 - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI :

Masrafi YÜKLENİCİ firma tarafından karşılanmak üzere YÜKLENİCİ tarafından belirlenecek Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) lisanslı gayrimenkul değerlendirme firması tarafından hali hazır durumu ve taslak projesine göre sözleşmeden önce bağımsız bölümlerin paylaşımı yapılacaktır. Paylaşım ilk önce ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ ile YÜKLENİCİ arasında, daha sonra da, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin kendi aralarında yapılacaktır. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne vekâleten TEMSİLCİLER KURULU bu paylaşımı yaparken, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin tamamı tek bir taraf olarak kabul edilecektir. Bu paylaşım da blok / bloklarda, çatı payesi, en üst kat ve bu katın altındaki kat olmak üzere en üstten toplam 2 (iki) kat YÜKLENİCİ' ye bırakılacaktır. Diğer daireler, dengeli ve çapraz bir şekilde adaletli olarak paylaşılacaktır.

12.1. ARSA SAHİPLERİ İLE MÜTEAHHİT ARASINDAKİ PAYLAŞIM

Değerleme raporuna göre paylaşım yapılırken taraflar öncelikle aynı blok / bloklardan olmak üzere; bağımsız bölümlerden (konut ve ticari alanlardan v.s.) m² ve arsa payı gibi hem rakamsal, hem değersel, hem de bulunduğu mevki, kat gibi ölçütlerde azami eşitliğe uyularak, kat karşılığı sözleşme kapsamındaki hisselerine tekabül eden bağımsız bölümlerin %58'i (yüzde elli sekiz) ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne, %42'si (yüzde kırk iki) YÜKLENİCİ' ye ait olacak şekilde paylaşım yapacaklardır.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ ve YÜKLENİCİ arasındaki paylaşım, çapraz şekilde yapılacaktır. Ancak çatı payesi, en üst kat ve bu katın altındaki kat olmak üzere, en üstten toplam 2 (iki) kat YÜKLENİCİ' ye ait olacaktır. YÜKLENİCİ' ye verilen üstten 2 (iki) katın oranı düşüldükten sonra geriye kalan YÜKLENİCİ payı diğer katlarda dağıtılacaktır. Arsa sahipleri ile YÜKLENİCİ' nin kalan payı her katta çapraz bir şekilde dağıtılacaktır.

12.2. ARSA SAHİPLERİNİN KENDİ ARALARINDAKİ PAYLAŞIMI

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ de, kendi paylarına düşen bağımsız bölümleri aşağıda belirtilen hükümler çerçevesinde paylaşımı yapacaklardır.

a) Öncelikle ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin hangi katta daire istekleri ön taleple belirlenecek anlaşılamayan bağımsız bölümlerde, paylaşım ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ arasında kura yöntemi ile belirlenecektir.

b) Bütün ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, YÜKLENİCİ 'ye ve / veya TEMSİLCİLER KURULU' na daha önce bildirmiş ve istemiş oldukları m² ye uygun bağımsız bölümler için kura çekimine katılacaktır. Kura çekimi, noter huzurunda öncelikle isim torbasından çekilecek akabinde, YÜKLENİCİ' ye ve / veya TEMSİLCİLER KURULU' na bildirmiş olduğu ve istemiş olduğu bağımsız bölümlerden arsa payı olarak kendi hissesine uygun olan bağımsız bölümler arasından kura çekimine katılacaktır. Kura çekimine katılacağı bu bağımsız bölümlerin büyüklüğü, kendi payına düşecek bağımsız bölüm alanından daha fazla olamaz. Bunlar arasındaki kura çekimi için de; kura çekeceklerin sırası noter huzurunda önce kura ile belirlenecek ve belirlenecek sıraya göre kura çekmek suretiyle bağımsız bölümleri belirlenecektir.

c) Yapılacak projede; ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin istedikleri bağımsız bölümlerin gerek büyüklük ve gerekse sayılarına göre, her bir ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne istedikleri miktar ve büyüklükteki bağımsız bölümlerin verilmesinin sağlanabilmesi için, Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) tarafından lisanslı değerlendirme şirketinin verdiği raporlardaki değerlendirme ve şerefiye farkları dikkate alınacaktır.

Yukarıda 12. (on ikinci) maddedeki kura çekimlerinin ve paylaşımlarının tamamı da masrafi YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin veya temsilcilerinin katılımı ile TEMSİLCİLER KURULU ve noter huzurunda yapılacaktır. Paylaşım veya kura çekimine katılmayan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ olduğu takdirde onun adına kura seçimine noter ile belirlenecek TEMSİLCİLER KURULUN' dan bir üye tarafından kura çekimi yapılacak ve belirlenen bağımsız bölüm; o ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ ve taraflar açısından bağlayıcı olacaktır.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ daha önce TEMSİLCİLER KURULU' na ve / veya YÜKLENİCİ' ye yazılı olarak bildirmiş ve talep etmiş olduğu dairelerden, kendi istediği (m² ve tipine uygun) dairenin

bulunduğu gruptan noter huzurunda kura ile belirlenmesini gayrikabili rücu şartı ile kabul ederler, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ daha önce TEMSİLCİLER KURULU' na ve / veya YÜKLENİCİ' ye yazılı olarak verdikleri daire tipi ve m² dışındaki daire tipi ve m² talebinde bulunamayacağını ve kura çekimine katılamayacağını gayrikabili rücu şartı ile kabul ederler. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; noter huzurunda kura çekimine katılmadıkları veya katılmadıkları takdirde noter huzurunda yapılan çekilişte kendi adlarına düşen daireleri de itirazsız olarak kabul ettiklerini gayrikabili rücu şartı ile kabul ederler.

MADDE 13 - İNŞAATIN TESLİMİ ve KABULÜ İLE İSKANIN ALINMASI :

YÜKLENİCİ, işbu sözleşmenin 10. (onuncu) maddesinde belirtilen süre içerisinde inşaatı tamamlayarak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin payına düşen bağımsız bölümleri kendilerine teslim edecektir. Sözleşmedeki inşaatın bitirilmesi süresinden önce inşaatın bitirilmesi halinde, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne erken teslim yapılabilecektir. Bu takdirde kira yardımları/hak mahrumiyetleri ödemesi sona erecektir.

YÜKLENİCİ, sözleşmeye konu inşaatın bittiğini ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne yazılı olarak bildirecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ en geç 15 (on beş) gün içerisinde inşaatı biten bağımsız bölümlerinin muayenesi ve kontrolünü yaparak teslim alacaklardır. Muayene ve kontrolde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ kendi paylarına düşen bağımsız bölümleri, YÜKLENİCİ ve ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, vekilleri, teknik danışmanların huzurunda muayene edilir. Kusurlu işler varsa, bölüm bölüm, ortak bir tutanak ile saptanır, kabule engel bir noksan ve kusur yoksa o bağımsız bölümün ya da bağımsız bölümlerin kabulü yapılır. Keyfiyet bir tutanakla yazılarak taraflarca imza altına alınıp teslim alınmış olur. Kusurlu ve noksan işlerin bulunması halinde ise yine bu noksanlıklar bir tutanakla tespit edilir ve taraflarca imza altına alınır. Kusurlu ve noksan işlerin tamamlanması için YÜKLENİCİ, kabul komisyonunun en geç 1 (bir) ay içinde eksiklikleri giderecektir. Eksiklikler bir ay içerisinde giderilmediğinde YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne tamamlanmayan her bağımsız bölüm için aylık 2 (iki) kira bedeli defaten öder.

YÜKLENİCİ tarafından, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne paylarına düşen bağımsız bölümü/bölümleri almaları için gönderdiği ihbarnamenin tebliğinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde teslim alınmadığı takdirde, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin paylarına düşen bağımsız bölümleri teslim edilmiş sayılacaktır.

İnşaatın 10. Maddesinde belirtilen süresinin bitiminden sonra YÜKLENİCİ, en geç 4 (dört) ay içerisinde iskân için gerekli resmi makamlara müracaatı yapacaktır. Yapı kullanma izin belgesinin alınması YÜKLENİCİ' nin sorumluluğunda olmakla birlikte, yapı kullanım izni inşaatın tamamlanmış sayılması için bir ön şart niteliğinde değildir. Yukarıda ki 10. (onuncu) maddede geçen süre, inşaatın fiilen tamamlanması için kabul edilen süre niteliğinde olup, yapı kullanım izninin alınması için geçebilecek süre bu süreye dâhil değildir. Her şekilde iskan alınma süresi 6 (altı) ayı geçemez.

Projenin büyüklüğü sebebi ile YÜKLENİCİ tarafından kaynaklanmayan sebeplerden ötürü resmi makamlardan iskân izninin alınmasının uzun sürmesi söz konusu olabileceğinden, iskâna müracaat edilmesi ile süre kesilir, iskân izninin alınması ile birlikte sözleşme ifa edilmiş ve sona ermiş kabul edilir.

İskân müracaatından sonraki sürecin takibi, TEMSİLCİLER KURULU ile birlikte yapılacaktır. İskan alma süreci müteahhit tarafından ihmal edilerek geciktirildiği takdirde, temsilciler kurulu tarafından 7 (yedi) gün süre verilir. YÜKLENİCİ' ye bu süre sonundan itibaren her gün için 5.000 TL (Beş Bin Türk Lirası) cezai şart uygulanacaktır.

MADDE 14 - YÜKLENİCİYE VEKÂLETNAME VERİLMESİ :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ sözleşmenin imzalanması ile birlikte ve eş zamanlı olarak YÜKLENİCİ veya yetkili temsilcisine inşaatın yapımı ile ilgili olarak, 6306 sayılı yasanın uygulanabilmesi için gerekli tüm yetkiler ile eğer intikal işlemleri yapılmadıysa intikal için, tevhit, ifraz, çap, imar durumu, yola terk, röperli kroki, proje tasdiki, inşaat ruhsatlarının alınması ile ilgili işlemlerin yapılması, elektrik, su, doğalgaz, telefon işleri için Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, İmar Müdürlüğü, Belediye Başkanlıkları, PTT, İSKİ, TEDAŞ, AYEDAŞ, SGK v.b. resmi makam ve idarelerde gerekli sözleşmelerin yapılması, cins tashihi, belediye, tapu dairesi ve diğer resmi kuruluşlarda inşaatı başlatması ve yürütülmesi için gerekli olan işlemleri yapmak ve iskân iznini

almak, gerektiğinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kadıköy Belediyesinde devam eden plan çalışmaları kapsamında çalışma yapmak üzere gerekli yetkileri içeren bir vekâletname vereceklerdir. Bu vekâletnameler verilmeden YÜKLENİCİ' den inşaaata başlaması istenemez. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ gerekli ahvalde YÜKLENİCİ' ye veya göstereceği şahsa vergi dairesinde, SGK, tapu dairesinde ve belediyelerdeki idari ve hukuki ve mali işleri takip etmek ve bu işleri takip edebilmek için vekâlet verecek olup vekâleten YÜKLENİCİ veya onun göstereceği şahıs veya şahıslar tarafından takip edilecek işlerden dolayı doğacak sigorta, vergi ve ne ad altında olursa olsun masraf ve diğer giderlerden YÜKLENİCİ sorumlu olacak ve ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne hukuki mali idari ve cezai hiçbir yükümlülük gelmeyecektir. Teknik şartnamede geçmeyen hususlar ve ayrıca ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nce istenen değişiklikler taraflarca mutabakat sağlanacak ve bir tutanakla tespit edilecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ ayrıca vekâletnamede yetkilendirilmeyen ruhsat öncesi, ruhsat ve ruhsat sonrası işlemleri için kendilerinin yapması gereken belgeleri YÜKLENİCİ, YÜKLENİCİ yetkilisi ve/veya proje müellifine vereceklerdir. Vekaletname ücretleri YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MADDE 15 - ARSA SAHİBİ/SAHİPLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, işbu sözleşme ile yükümlendiği tüm edimleri eksiksiz olarak yerine getireceğini, işin yürütülmesi safhasında iyi niyetle hareket ederek işin icrasını engellemeyeceğini, gerek plan ve projelerin onanması, gerek inşaatın yürütülmesi bakımından YÜKLENİCİ nin talep edeceği ve işbu sözleşmenin imzası ile eş zamanlı olarak verilecek vekâletnameleri, vekilin masraf ve ücretleri ile yapılacak işlerin tüm sorumluluğu YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere YÜKLENİCİ' ye ve/veya bildireceği kişilere vereceğini kabul ve taahhüt eder.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; sözleşme konusu parsellerin yeni imar durumuna uygun olarak tevhit veya İfrazları için gerekli olan muvafakatname, izin ve vekâletnameleri ilk talepte vereceğini kabul etmiştir.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; işbu sözleşmenin imzalanması ile birlikte YÜKLENİCİ' nin şantiyesini ve tabelalarını taşınmaz üzerine koymasına ve inşaatla ilgili çalışmalara başlamasına muvafakat etmeyi, YÜKLENİCİ' nin taşınmazın boşaltılmasını içeren tebliğinden itibaren 90 (doksan) gün içinde elektrik, su ve doğalgaz borçlarını ödeyerek taşınmazı boşaltmayı kabul ve taahhüt eder.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; iş bu sözleşme konusu arsada YÜKLENİCİ' ye devir edilecek hisselerle ait sözleşme tarihinden önceki döneme ilişkin olarak tahakkuk etmiş ve/veya ileride edecek olan her türlü vergi, ceza gecikme faizi ve benzeri yükümlülüklerin tamamını yerine getireceğini ve ipotek, haciz, ihtiyati tedbir gibi her türlü takyidattan arî bir şekilde YÜKLENİCİ' ye devir edeceğini kabul ve taahhüt etmektedir. Bu türden borçları bulunan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, paylarının YÜKLENİCİ' ye işbu sözleşmede tarif edilen devir süresinde, borçlarını kapatarak; ipotek, haciz veya ihtiyati tedbirleri kaldıracaklardır. Kaldırmamaları halinde öncelikle hak mahrumiyeti ve taşınma bedellerinden tahsil edilecektir.

Her bir ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, işbu sözleşmenin imzalanmasından önce ve imza sırasında sözleşme için gerekli teknik ve hukuki desteği aldığını, sözleşmenin tamamını okuduğunu, kabul ettiğini, bu sözleşmeyi bilinçli bir şekilde, üçüncü bir kişinin baskısı altında kalmadan ve bütün vecibelerine vakıf olarak imzaladığını, işbu sözleşmeyi imza altına almak için herhangi bir engeli bulunmadığını ve işbu sözleşmeye konu maliki olduğu gayrimenkulü ile ilgili herhangi başka birisiyle mevcut sözleşme ve/veya taahhüdü olmadığını ve yapmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 16 - MÜTEAHHİDİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

YÜKLENİCİ, bu sözleşmenin imzası anından başlayarak, yapı kullanım izninin alınıp inşaatların ekli teknik şartnamede tanımlanan vasıflarda eksiksiz ve kusursuz olarak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne teslimine kadar geçecek süre içinde yapılacak tüm masrafları ve harcamaları ve bu cümleden olmak üzere;

- a) İşbu sözleşmenin Noterde tanzimi için yapılacak bircümle harç, damga vergisi ve sair masrafları,
- b) İşbu sözleşmenin tapuya şerh ettirilmesi için ödenmesi gerekecek bircümle harç, damga vergisi, tapu ve sair masraf ve giderleri,

- c) İmar izni için gerekli her türlü masraf ve harcamaları, mimari projelerin tümünün proje müellifi ücretleri inşaatın gerektirdiği sair tüm projelerin müellif ücretleri ve projelerin tasdiki için ve inşaatın devamı sırasında ilgili mercilerce alınması zorunlu tüm vize, vergi, harç ve resimler dâhil tüm masrafları,
- d) Yapı denetim bürolarına inşaat süresince ve iskân alınmaya kadar ödenmesi gereken bedelleri,
- e) Taşınmazda, inşaat yapılabilmesi için tüm hafriyat giderleri ile ekli teknik şartnamede kalitesi ve şekli açıklanan, inşa edilecek blok ve bağımsız bölümler, ortak alanlardaki malzemelerin satın alınması, her türlü nakliye, taşeronluk, işçilik, kalfalık ücret ve masraflarının, kanunların mal sahiplerine yüklediği harç, resim ve masrafların tümünü, iş bu sözleşme kapsamında inşaat imalatı sırasında doğacak iş kazası v.b. yargı kararı ile mal sahiplerine yüklenen bedel tazminat v.b. tüm gider ve masrafları,
- f) Tapuda YÜKLENİCİ' ye hisse devri sırasında doğacak her türlü tapu harcamaları, alım satım harçları, ipotek tesis ve teminat değişikliği harçları, iskân ve kat mülkiyetine geçiş harçları,
- g) İşbu sözleşme kapsamında parselin sözleşme tarihinden itibaren doğacak emlak vergileri, çevre temizlik vergileri v.s. tüm vergi ve harçları,
- h) Kat irtifakı tesisi için ödenmesi gereken her türlü noter harç ve masrafları ile tapu harç ve masrafları,
- i) İlave kat imkânı doğduğunda, proje safhası dâhil tüm masraf ve harcamalar ile tapuda yeniden kat irtifakı tesisi için ödenmesi gereken tüm harç ve masrafları,
- j) Var olan binaların yıkım ruhsatı harç ve masrafları,
- k) 3194 sayılı İmar Kanununun 23. (yirmi üçüncü) maddesindeki şartların mevcudiyeti halinde yapı ruhsatı alınabilmesi için bu maddede belirtilen bedelleri,
- l) Şantiyede kullanılacak su, elektrik, kanalizasyon, telefon tesisi vb. masrafları ve bunların giderleri, bunlara ait akitlerin, depozitoların, açma ve kapama masraflarının tümü, doğmuş ve ileride doğabilecek gecikme ceza ve zamlarını,
- m) Sosyal donatı alanları ile bağımsız bölümlere bağlanması gereken su, elektrik, telefon, kablolu T.V., fiber optik tesisatı, uydu tesisatı v.s. tesisatların döşenmesi için gerekli her türlü masrafları,
- n) Gerekirse trafo binaları yapımı, iç donanımı ve harçları da dâhil tüm masrafları,
- o) Sosyal alt yapı, aktif sosyal alan ve teknik alt yapılar ile ilgili her türlü gider ve masraflar ile otopark harç ve ücretlerini,
- p) Kentsel dönüşüm veya uygulama imar planları çerçevesinde yapılacak yol, çevre düzenlemesi gibi bedellere katılım payı olarak belirlenebilecek bütün ortak giderleri, karşılamayı kabul ve taahhüt eder.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ait bağımsız bölümlerde, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına ilgili kurum ve kuruluşlarda (elektrik, su, telefon v.s.) var olanların kapatılması ve inşa edilecek proje dâhilinde yapılacak son abonelik sözleşmelerine ilişkin masraf ve harçlar ile yatırılması gereken depozitolar, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ait arsalar üzerinde sözleşme imzalanmadan önceki döneme ait sonradan çıkan her türlü vergi vb. ödemeler ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ödenecektir.

MADDE 17 - SOSYAL GÜVENLİK KURUMU PRİMLERİ, VERGİLER ve İŞ GÜVENLİĞİ :

Sosyal Sigortalar Kurumu (SGK) ile ilgili işlemler, YÜKLENİCİ adına yürütülecek, iş yeri dosyası YÜKLENİCİ adına açılacak ve sosyal sigortalar yükümlülükleri YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilecektir.

YÜKLENİCİ; işin devamı süresince çalışma ve iş güvenliğinin gerektirdiği her türlü tedbirleri almakla yükümlü olup bu cümleden olmak üzere; İş Kanunu ve Sosyal Sigortalar Kanununa uygun hareket etmek, yapı işlerinde işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğüne uygun tedbirleri alarak İnşaatı yürütmek, inşaatın devamı süresince alınan tedbirlerin sürekliliğini sağlamak zorundadır.

YÜKLENİCİ, istihdam ettiği işçilerin, personelin ve diğer kişilerin, taşeronların, maruz kalacağı bütün maddi ve manevi zarar ve ziyanlar ile inşaat dâhilinde işbu sözleşme konusu taahhüdün ifası sırasında, başkalarına vereceği zarar ve ziyanların mali, cezai, hukuki, idari bütün sorumluluğunun doğrudan doğruya kendisine ait olduğunu kabul ve taahhüt eder.

İşçi ücretleri, sigorta primleri, iş güvenliği ve sosyal güvenlik ile ilgili her türlü prim, masraf, gider, tazminat ve üçüncü kişilere kusurlu olacak verilebilecek zararlar dâhil olmak üzere inşaata ilişkin tüm tazminat, ceza ve giderimler, taşeron ücretleri, taşeron işçilerinin ödenmemiş ücret, prim ve sair

giderleri; YÜKLENİCİ tarafından, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin ve kendisinin menfaatlerini korumak üzere, üçüncü kişi gerçek veya hükmi şahısların uğrayabileceği zararları da teminat kapsamına alacak şekilde, iş yerindeki bütün binaların inşaat, imalat, malzeme, makine ve teçhizatın, yangın, su basması, deprem, çalınma ve sair durumlarda uğrayabileceği zarar ve hasara karşı, bütün riskleri havi şekilde yapacağı mutad ALLRISK sigortasının prim giderleri; YÜKLENİCİ' ye aittir.

Yukarıdaki nedenlerle başkalarının uğrayacağı zarar ve ziyanlardan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ herhangi bir durumda tazminat taleplerine ve davalarına maruz kalır ve kesinleşmiş mahkeme kararı ile tazminat ödemek zorunda kalırsa, YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından ödenen meblağı ödeme tarihinden başlayarak 15 (on beş) gün içerisinde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ödeyecek ve onun hakkındaki davaların ve takibatların bircümle masraflarını, avukatlık ve diğer ücretlerini de ödeyecektir. YÜKLENİCİ, bu bedelleri ödemediği takdirde her gün için 1.000 TL.(Bin Türk Lirası) arsa sahiplerine öder.

MADDE 18 - HAK MAHRUMİYETİ ve TAŞINMA BEDELLERİ :

YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne (pay sahiplerine) inşaat süresi içerisinde, arsa üzerinde bulunan binalarda, ileride elektrik ve su sayaçlarının tespitine göre belirlenecek olan dairelere, daire başına olmak üzere 1.500 TL. (Bin Beş Yüz Türk Lirası) kira yardımı/hak mahrumiyeti ve varsa dükkânlar için hak mahrumiyeti bedeli ödeyecektir. Ayrıca bir defaya mahsus olmak üzere ve arsa payı maliklerinin en az 2/3 çoğunluğunun YÜKLENİCİ ile sözleşme yapmış olması kaydı ile ve sözleşme imzalayan arsa payı malikleri 2/3 çoğunluğa ulaştığı günden itibaren 3 (üç) gün içerisinde her daire başına taşınma bedeli de dâhil olmak üzere 15.000 TL. (On Beş Bin Türk Lirası) ödeme yapılacaktır. **Bu kapsamda 3054 ada 10 (on) no'lu parsel içerisinde arsa sahiplerindenadına ... (...) adet bağımsız bölüm olup, kendilerine aylık ... (...) adet kira ödenecektir.** Ancak arsa sahiplerinin 6306 sayılı yasa kapsamında alacakları her bir daire için 680 TL. (Altı Yüz Seksen Türk Lirası) kira yardımı bu miktara dâhil olmayıp, her arsa sahibi bizzat kendisi takip etmek üzere ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığından verilen işbu kira yardımlarını da alacaktır. Hak mahrumiyeti ile taşınma bedellerine ilişkin daire ve dükkân tespitleri yapılırken, hak sahiplerinin 01.01.2011 tarihinden evvel almış oldukları su, elektrik ve doğalgaz faturaları ile belediye kayıtları esas alınacaktır. Kira yardımı bedelleri, YÜKLENİCİ' nin işbu sözleşmenin 9. (dokuzuncu) maddesinde belirtilen yer teslimi için kendilerine gönderilecek yazılı bildirimden itibaren YÜKLENİCİ' ye boş olarak fiilen teslimi ile hak kazanacak olup aylık ödemeler fiilen teslim tarihi ile birlikte başlayacak ve inşaatın bitiminden itibaren paylarına düşen bağımsız bölümlerin yine işbu sözleşmenin 13. (on üçüncü) maddesinde belirtilen şekilde fiilen teslimi tarihine kadar devam edecektir. Hak mahrumiyeti / kira yardımı başlangıcı binasının boşaltarak teslim tutanağı ile başlar. Verilen süre sonunda arsasını boş olarak teslim etmeyen arsa sahipleri, YÜKLENİCİ' nin, bu süre içersin de, diğer arsa sahiplerine yapmış oldukları kira bedellerini zamanında, arsayı teslim etmeyen ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden tahsil edecektir. Fiilen teslim bir tutanakla kayıt altına alınacaktır. Hak mahrumiyeti bedelleri, parselin fiilen YÜKLENİCİ' ye tesliminden itibaren 1(bir) yıllık peşin ve her ayın ilk 5 (beş) iş günü içerisinde nakden ve defaten YÜKLENİCİ' nin bildireceği bir banka şubesinde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına açılacak hesaba yatırılacaktır. Kira yardımları 2. (ikinci) yıl için TEFE-TÜFE ortalaması oranında artırılacaktır.

Kira yardımı / hak mahrumiyeti, YÜKLENİCİ' nin belirlediği banka şubesinde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına açılacak banka hesap numaralarına yatırılmasıyla YÜKLENİCİ ödeme yükümlülüğünü yerine getirmiş sayılır. Bu hesaba yapılacak ödemelerin edinim ifası addedileceği taraflarca kabul edilmiştir. YÜKLENİCİ bakiye kira yardımı bedellerine karşılık olmak üzere kesin ve süresiz teminat mektubu verecektir. Teminat mektupları hak sahibi / sahiplerini lehtar göstermek suretiyle, arsanın fiilen YÜKLENİCİ' ye teslimi ile verilecektir. Teminat mektupları ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına düzenlenecek olup teminat mektubu aslı TEMSİLCİLER KURULU' nda bulunacaktır. TEMSİLCİLER KURULU, teminat mektubunun aslının fotokopisini, "TEMİNAT MEKTUBU ASLI TARAFIMIZDADIR." şeklinde imzalayıp verecektir. Teminat mektupları, YÜKLENİCİ' nin belirleyeceği bir bankada, TEMSİLCİLER KURULU adına açılacak bir kiralık kasada muhafaza edilecektir. Teminat mektupları, hak mahrumiyeti bedellerinin her ay ödenmesi ile ödendiği miktar düşülerek yeni teminat mektupları ile değiştirilecektir veya ödemeler TEMSİLCİLER KURULU tarafından verilecek beyanla lehtar bankaya bildirilecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, kira yardımı / hak mahrumiyeti bedellerinin arka arkaya 2 (iki) ay süresinde ödenmemesi halinde, yalnız ödenmeyen ayların bedellerini, teminat mektuplarından tahsil edebilirler. Sözleşmeye konu

yapı adasının en az 2/3'ü 1 (bir) yıl içerisinde imza atmadığı takdirde taraflardan her hangi biri sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Ancak bu durumda taraflar birbirlerine herhangi bir tazminat ve benzeri ödeme yapmayacaktır.

Taşınma bedeli ve hak mahrumiyeti bedellerini alacak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin tespitini, TEMSİLCİLER KURULU ile YÜKLENİCİ tarafından görevlendirilecek kişiler tarafından birlikte tespit edeceklerdir. YÜKLENİCİ tapuya koymuş olduğu satış vaadi şerhini veya herhangi bir takyidatı derhal kaldıracaktır. En geç 15 (on beş) gün içinde kaldırmadığı takdirde her günü,1000tl olmak üzere ARSA SAHİPLERİ'ne ödemede bulunur.

Bir bağımsız bölümün hak mahrumiyeti bedeli; bu taşınmaza birden fazla kişinin malik olması halinde, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin aralarında başkaca yazılı bir anlaşma olmadığı, anlaşma yapmalarının da uzaması ve inşaat süresini geciktirmeleri halinde YÜKLENİCİ tarafından re'sen veya mahkeme yoluyla hesap açtırılır ve arsa payları oranında ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ödenir. Bu durumda YÜKLENİCİ işbu yükümlülüklerini yerine getirmiş kabul edilirler.

MADDE 19 - SÖZLEŞMENİN DEVRİ :

YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin yazılı onayı bulunmaksızın, iş bu sözleşmeden doğan hak ve sorumluluklarını sözleşme konusu işi, tamamen veya kısmen başkalarına devir, temlik ve ciro edemez. Ancak YÜKLENİCİ, sözleşmeye konu alanda toplu imza söz konusu olmadığı ve parsel, parsel sözleşme yapacağından, 6306 sayılı yasa kapsamında 2/3 çoğunluğa ulaşamadığı takdirde, başka bir firmanın bu alanda 2/3 çoğunluğu sağlaması durumunda, arsa malikleriyle yapmış olduğu sözleşmeleri, işbu sözleşmedeki aynı şartları yerine getirebilecek 2/3 çoğunluğu sağlayan YÜKLENİCİ' ye tüm haklarını devredebilir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ işbu devri peşinen kabul ve taahhüt etmişlerdir. YÜKLENİCİ, işbu sözleşme konusu işin ve projenin yapımı ve yükümlülüklerini yerine getirmek için dilediği şartlar dâhilinde sözleşmenin imzalandığı tarihte % 51 hissenin Ticaret Sicilde kayıtlı ortaklarda kalması kaydıyla kendi yanına ortak alabilir, taahhütlerini yeni oluşturacağı iş ortaklığı, şirketler birliği, kar ortaklığı, alt yüklenici / taşeron veya sair ortaklık yapısı adı altında yerine getirebilir, yine bu durumda da YÜKLENİCİ' nin sorumluluğu devam edecek olup YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne karşı 1. (birinci) derece sorumludur.

MADDE 21 - TAPUYA ŞERH VERİLMESİ ve TEMİNAT :

Taraflardan herhangi biri, işbu kat karşılığı satış vaadi sözleşmesini, tapu sicil müdürlüğüne bulunacağı tek taraflı beyan ile şerh verebilir. Eğer şerhler tevhitte önce parsel üzerine konulduysa, tevhit sonucu oluşacak hissesi üzerine aynı şerh aktarılacaktır. Kat irtifakı kurulunca satış vaadi sözleşmesi şerhi tapudan kaldırılacaktır

İnşaat Ruhsatı alınıp kat irtifakı kurulurken, YÜKLENİCİ' ye ait olan bağımsız bölümlerin, tamamına, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ lehine inşaat teminat ipoteği konulacaktır. Bu ipotek bedeli 10.000.000 TL. (On Milyon Türk Lirası) olacaktır. YÜKLENİCİ payına düşen bağımsız bölümler üzerine eşit olarak konulacak ve aşağıdaki aşamalarda yapılacak feklere, fek edilen ipotek bedelleri, diğer bağımsız bölümler üzerine aktarılarak ipotek bedelinde bir azalma olmayacaktır. İnşaat süresince ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ lehine kurulacak ipotek, aşağıdaki şekilde fek edilecektir;

YÜKLENİCİ' ye ait bağımsız bölümlerin üzerindeki ipoteğin;

- a) İnşaat'ın su basman seviyesi bittiğinde,%20 'sini (yüzde yirmi),
- b) İnşaatın betonarme karkas, kaba inşaatının tamamlanmasına müteakip %30'unu (yüzde otuz),
- c) İnşaatın iç ve dış duvarlarının sıvanması, çatıların ve bacaların yapılması, dış cephelerin mantolamasının yapılmasını müteakip, %15'ini (yüzde on beş)
- d) İnşaatın elektrik, atık su, yangın, hidrofor, klima tesisatları, döşeme yalıtımı, şaplar, pencerelerin takılmasına müteakip,%15'ini (yüzde on beş)

e) İnşaatın tüm ince işçiliklerinin bitirilip, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne bağımsız bölümleri teslim ettiğinde,%10'unu (yüzde on),

f) İnşaatın yapı kullanım (iskân) belgesinin alınıp, kat mülkiyetli tapular çıkartıldıktan sonra, kalan %10 (yüzde on) oranındaki YÜKLENİCİ' ye ait olan tüm bağımsız bölümlerdeki arsa sahipleri lehine kurulan ipotekler kaldırılacaktır.

Tapu üzerindeki ipoteklerin fekki, TEMSİLCİLER KURULU tarafından yapılacak olup, TEMSİLCİLER KURULU' nun fekkleri zamanında yapmamaları halinde gecikilen her gün için 20 (yirmi) gün hesap edilerek sözleşmede belirtilen işin bitim süresine eklenir. YÜKLENİCİ' nin başkaca tüm zararlarını tazmin, dava ve talep hakkı, gerek ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne, gerekse TEMSİLCİLER KURULU' na karşı saklı olup, fekkini ihtarına rağmen zamanında yapılmaması halinde her bir TEMSİLCİLER KURULU üyesi fekkini yapılmadığı her gün için 10.000 TL (On Bin Türk Lirası) günlük ceza-i şart ödeyecektir.

Teminat ipoteginin fekki için aylık porsantaj tablosu hazırlanacaktır. Ara porsantajlara 21. (yirmi birinci) maddedeki oranlara sadık kalmak kaydı ile enterpolasyon (orantı) ile bulunacak ve yukarıda belirtilen oranlar kullanılarak fekki yapılacaktır.

MADDE 22 - ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİNİN VEFATI – YÜKLENİCİNİN İFLASI :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden birinin ölümü halinde, işbu sözleşme mirasçılar yönünden aynı derecede ve şekilde bağlayıcıdır. Ancak, ölen ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin mirasçıları yönünden işbu sözleşmede belirlenen ceza-i şart hükümlerinin uygulanabilmesi için ölüm tarihinden itibaren 2 (iki) aylık sürenin geçmiş olması şarttır. TEMSİLCİLER KURULU, bu süreyi 2 (iki) ay daha uzatmaya yetkilidir.

YÜKLENİCİ' nin iflası halinde sözleşme feshedilir. YÜKLENİCİ' nin iflası arsa malikleri yönünden akdin haklı fesih nedenidir. Bu hallerde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, inşaatı devam ettirebilecek başka bir YÜKLENİCİ ile anlaşma yoluna gidecektir. İflas eden YÜKLENİCİ' nin hak edişleri, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından bu konuda uzman kişilere veya mahkemeden tespit ettirilecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin zararları karşılığında YÜKLENİCİ 'ye ait bağımsız bölümlerden, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne iade edilerek mahsuplaşılır.

MADDE 23- FİYAT VE MALİYET FARKI :

YÜKLENİCİ; basiretli bir tacir olarak, taahhüt ettiği bina inşaatına ilişkin her türlü yükümlülüklerinde inşaatın anahtar teslimi şeklinde tam olarak bitirilmesi ve iskân izninin alınmasına kadar, kat mülkiyetli tapunun ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne teslimine kadar her ne miktarda olursa olsun, her türlü vergi, resim, rüsumlar ile benzerlerinde artışların olması veya yenilerinin ihdas edilmesi, yukarıda belirtilen prim vb. rayiç ve tutarının ya da enerji fiyatlarının artması, malzeme, işçilik, nakliye fiyatlarının artması ile iş ve diğer mevzuat hükümlerine göre yeni yükümlülükler ve artışlar yapılması ve bunlarla sınırlı olmamak üzere yine her ne miktarda olursa olsun her türlü maliyet fiyatların atması, harcamalar ve ödemeler ile benzerleri dolayısıyla yükümlülüklerinde bir değişiklik olmayacağını ve bunlar nedeniyle ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden her ne ad altında olursa olsun bir talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

MADDE 24 - MÜCBİR SEBEP ve OLAĞANÜSTÜ HALLER :

Mücbir sayılacak sebepler; ülke çapında savaş, seferberlik ile inşaatın yapılacağı bölgede meydana gelmek kaydıyla işin durmasına neden olacak deprem, sel, yangın, v.b. gibi doğal afetler, terör eylemleri, lokavt, toplu hareket v.b. çevresel etkenler, YÜKLENİCİ' nin hatası olmamak şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi veya bölge ile yetkili kamu kurum ve kuruluşlarından kaynaklanan sebeplerle, , inşaatın durdurulması ve kanunen mücbir sebep sayılacak diğer haller ile ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden kaynaklanan gecikmeler, imar durumuna ve inşaat ruhsatına yapılacak olan itirazlar, resmi ve yargı makamlarından kaynaklanan gecikme nedenleri de mücbir sebep sayılan hallerdendir.

Mücbir sebebin ortaya çıkmasıyla, YÜKLENİCİ' nin kusuru olmaksızın, doğacak aksamalar nedeni ile meydana gelebilecek gecikmeler ve mücbir sebebin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre inşaat süresine ilave edilir. Ancak mücbir sebep süresince kira yardımı / hak mahrumiyeti bedelleri ödenmeye devam edecektir.

Devalüasyon, yüksek enflasyon gibi ülke ekonomisinde meydana gelecek önemli değişiklikler olağanüstü hal veya mücbir sebep olarak sayılamaz. YÜKLENİCİ basiretli bir tacir olarak ülke ekonomisinde meydana gelecek bu türden dalgalanmaların veya bu sözleşmede belirtilmeyen herhangi bir olağanüstü halin kendisine, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne karşı her ne ad altında olursa olsun, bir talep de bulunma hakkı vermeyeceğini kabul ve taahhüt eder. YÜKLENİCİ 'nin asli ya da dolaylı kusurundan hata ve eksikliklerden kaynaklanan resmi ve yargı makamlarınca alınan karar ve uygulamalar sonucunda meydana gelen gecikmeler mücbir sebep olarak sayılamaz.

Sözleşmenin imzalanmasını müteakip yetkili merciler tarafından imar ve kentsel dönüşüme ilişkin uygulamaların durdurulması veya askıya alınması ve benzeri nedenlerle emsal uygulamalarının geçerlilik kazanmaması halinde YÜKLENİCİ sözleşmeden tek taraflı irade beyanı ile dönebileceği, sözleşmeyi haklı sebeple feshedebileceği gibi koşulların gerçekleşmesini de bekleyebilir. Tek taraflı haklı fesihle YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne her ne nam adı altında olursa olsun tazminat ödemez.

MADDE 25 - DENETİM :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ bizzat veya yetkili ve ehil teknik elemanları, inşaatın normal seyrini aksatmamak üzere, inşaatın onaylı mimarı, statik, mekanik ve elektrik ve diğer plan ve projeleriyle ekli teknik (fenni) şartname ve diğer ekleriyle, Bayındırlık Bakanlığı Genel Şartnamesiyle, Yapı İşleri Umumi şartnamesine uygun inşa edilip edilmediğini, kullanılan malzemelerin taahhüt edilen malzemeler olup olmadığını, işçilik ve malzeme kusurları olup olmadığını denetlemek amacıyla inşaatı yakından ve sürekli kontrol edebilirler. YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin veya kontrol elemanlarının, imar mevzuatına ve projeye uygun olarak yapacağı haklı yazılı uyarılarını dikkate alacaktır. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına teknik bir eleman tarafından binanın / binaların kaba inşaatın bitirilip duvarlar örüldüğünde ve inşaatın bitirilip teslim alınma aşamasında inşaatın sözleşmeye, projeye uygunluğunu denetlenecektir. Projeye uygun yapılmayan alanların tesbiti halinde YÜKLENİCİ tesbit edilen alanları projeye uygun hale getirecektir. Teknik elemanın kontrol için geldiği zamanlarda ki ücreti YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU ve YAPI DENETİMİ; Ruhsat alınması sırasında gerekebilecek proje revizyonları, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin bilgisi dâhilinde, ilgili proje müellifleri tarafından yapılacaktır. Ruhsat alınmasına ait her türlü, harç, vergi, resim ve diğer masraflar YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

İnşaatın teknik uygulama sorumluluğu YÜKLENİCİ bünyesinde çalışan bir mimar veya inşaat mühendisi tarafından üstlenilecektir. YÜKLENİCİ teknik uygulama sorumluluğu hizmeti için ARSA SAHİBİ /SAHİPLERİ' nden hiçbir talepte bulunmayacak, bu hizmetle ilgili her türlü vergi, resim, harç ve masraflar YÜKLENİCİ' ye ait olacaktır. Aynı şekilde mekanik tesisat ve elektrik tesisatı teknik uygulama sorumluluğu hizmetleri de YÜKLENİCİ tarafından temin edilecek ve bunlara ait tüm ödemeler YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

MADDE 26 - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞI :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ bağımsız bölümlerini 3 (üç) sene içersin de ancak YÜKLENİCİ' nin kuracağı satış organizasyonu aracılığı ile satabileceklerdir. YÜKLENİCİ kendi bağımsız bölümlerini ve talep olduğu takdirde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin de bağımsız bölümlerini en yüksek değerden satmaya çalışacaktır. YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin bağımsız bölümlerini, kendi satış organizasyonu ile sattığında ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden %1 (yüzde bir) komisyon tahsil edecektir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; YÜKLENİCİ' nin aynı emsal ve büyüklükte sattığı fiyatın altında 3 (üç) yıl süreyle YÜKLENİCİ' den yazılı onay almadan, bağımsız bölüm / bölümlerini satamazlar, sattıkları takdirde, satılan her daire veya bağımsız bölüm için, daireyi veya bağımsız bölümü satan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, YÜKLENİCİ' ye satış bedeli üzerinden %3 (yüzde üç) ceza-i şart ödeyecektir.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, paylarına düşen bağımsız bölümleri, yukarıdaki şekilde YÜKLENİCİ kanalıyla her zaman satabilirler. Bu satış işlemlerinde, YÜKLENİCİ 'nin resmi belge üzerindeki satış bedelleri esas alınır.

MADDE 27 - SÖZLEŞMENİN FESHİ ve CEZAI ŞARTLAR :

YÜKLENİCİ, 10. (onuncu) maddede belirtilen sürelerde, mücbir sebepler dışında inşaatı bitirememesi halinde; ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne ait bağımsız bölümlerin zamanında teslim edilemeyen kısımlarının her birisi için teslim kademelerinde her ay, aylık hak mahrumiyeti tutarının iki katı kadar bedeli ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne, ceza-i şart olarak ödeyecektir. Söz konusu kira mahrumiyet tazminatlarının ödenmesine rağmen, gecikilen süre, yine işbu sözleşmenin 10. (onuncu) maddesinde belirtilen sürelerin bitmesinden sonra, inşaat süresini 6 (altı) ayı geçer ve ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin bağımsız bölümleri işbu sözleşmenin 13. (on üçüncü) maddesinde belirtilen şekilde teslim hazır hale gelmez ise, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' cezalılı süreye devam etmek veya eksik işlerin tamamlanıp bağımsız bölümlerinin anahtar teslimine hazır hale getirilmesi için işi, teknik şartnameye uygun olarak üçüncü bir şahsa, diğer imalatlara zarar vermemek şartı ile tamamlattırma hususunda her hakka sahiptirler. Bu halde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ bu hakkını, gecikilen 6 (altı) aylık sürenin bitimine en geç 15 (on beş) iş günü kala YÜKLENİCİ' ye yazılı olarak bildirecektir. Bu ilave süreye rağmen YÜKLENİCİ' nin hiç bir iş yapmadığı görülürse bu durumda ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ sözleşmeleri tek taraflı olarak fesh hakkına sahiptirler.

Sözleşmenin bu şekilde feshi halinde, mahkemeden istenecek bilirkişi heyeti marifetiyle inşaatın tamamlanma oranı tespit edilir. Bu tespite göre inşaat, TEMSİLCİLER KURULU tarafından bulunacak 3. (üçüncü) bir kişi veya kişilere devredilebilir. Bu takdirde YÜKLENİCİ, sözleşmenin feshi durumunda o güne kadar yaptığı işlere tekabül eden oranda kat karşılığı paylaşım hakkını alacak, geri kalanını yeni devir alan kişi veya kişilere verecektir. Ancak bu takdirde YÜKLENİCİ payına düşen bağımsız bölümlerin %10 (yüzde on) ceza-i şart olarak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ payları oranında verecektir ve hak ettiklerinin de %50 (yüzde elli) sini, inşaat teslimine kadar alamayacaktır. YÜKLENİCİ sulh yoluyla devir işlemine yanaşmaz mahkemeye düşülürse, mahkemenin YÜKLENİCİ' yi haksız bulması halinde ise, payına düşen bağımsız bölümlerin %30 (yüzde otuz) 'unu ceza-i şart olarak ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne payları oranında verecektir.

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ; ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, sözleşmede belirtilen süreler ve şartlar içerisinde, YÜKLENİCİ' nin yazılı olarak kat irtifakı hisse devri talep ettiği tarihten itibaren 20 (yirmi) gün içinde YÜKLENİCİ lehine tapuda kat karşılığı pay devrini gerçekleştirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden kaynaklanan nedenlerle geciken her ay için gecikmeye neden olan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ 'nin her biri gecikmeye neden olduğu her ay için, 5.000 TL. (Beş Bin Türk Lirası) üzerinden hesap edilmek üzere her ay ceza-i şartı ödemeyi kabul ve taahhüt ederler. Bu ceza-i şart her bir gecikmeye neden olan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden kendisi yanında başkaca kişilerinde gecikmeye sebebiyet vermesi mazeret olmaksızın tahsil edilir. YÜKLENİCİ' nin talep ettiği süre zarfında taşınmazı boş olarak teslim etmeyen ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, taşınmazlarını boş olarak teslim edinceye kadar YÜKLENİCİ' nin diğer arsa sahiplerine ödeyeceği kira bedellerini tazmin etmek zorundadır. Ayrıca gecikilen her gün için 5.000 TL (Beş Bin Türk Lirası) ceza-i şart ve gecikilen her gün için, iki misli olarak sözleşmede işin bitirilmesi süresine eklenir.

Yukarıdaki bentlerde vecibelerini gününde yerine getiren ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ ise ceza-i şart ödemeyeceklerdir. Ancak, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden kaynaklanan gecikme sürelerinin inşaat süresine eklenmesine tüm ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ muvafakat etmiştir. Gecikmeye sebep olan ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne karşı diğer hissedarların tazminat ve rücu hakları saklıdır.

TARAFLAR; işbu sözleşmede zikredilen tüm cezaların ticari mahiyette olup, tenkis ve rücu edilmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt ederler. Ayrıca yukarıdaki hükümlere aykırı hareket eden ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne karşı, diğer ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin ve YÜKLENİCİ' nin uğramış olduğu zararlarının tazmini talep etme hakları ise saklıdır.

MADDE 28 - YÖNETİM PLANI ve SİTE YÖNETİMİ :

Yönetim Planı; ARSA SAHİBİ /SAHİPLERİ adına TEMSİLCİLER KURULU ile YÜKLENİCİ tarafından birlikte hazırlanacak ve kat irtifakı kurulurken tapuya şerh edilecektir. Yönetim planı, bağımsız bölüm paylaşımından önce hazırlanmış olacaktır. Site yönetimi, tüm/son bağımsız bölümlerin teslimi tarihinden itibaren en az 4 (dört) yıl süre ile YÜKLENİCİ tarafından üstlenilecektir. Sosyal tesislerden, hizmet alanlarından ve ortak alanlardan elde edilen gelirler, kayıtsız ve şartsız site yönetimine aktarılacak ve yönetim planında bağımsız bölümlerin belirlenen payları oranında aidatlarının (giderlerinin) azaltılması için kullanılacaktır. Yönetim planına bu hususlara ilişkin maddeler konulacaktır. Sosyal alanlardan, hizmet alanlarından ve ortak alanlardan elde edilen gelirler, şahsi olarak kullanılamaz.

MADDE 29 - TEMSİLCİLER KURULUNUN YAPISI :

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ, işbu sözleşmenin imzalanması ile eş zamanlı olarak her parseli temsilen aralarından toplam 7 (yedi) üyeyi TEMSİLCİLER KURULU olarak seçecek, işbu sözleşmenin ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne terettüp eden tüm hak ve vecibelerini bütünüyle ve zamanında ifa edebilecek şekilde yetkilerle donatılmış işbu sözleşmenin imzasıyla birlikte YÜKLENİCİ tarafından verilen örneğe uygun vekâletnameyi vermek suretiyle vekil tayin edeceklerdir. Vekâletnamenin bir örneği ile vekillerin vekâleti deruhte ettiğine ilişkin noterlikte düzenlenmiş yazılı ve tasdikli beyan, YÜKLENİCİ' ye tevdi edilecektir. TEMSİLCİLER KURULU, kararlarını 7 üyeden en az 4 üyenin imzası ile alır.

İşbu sözleşmenin uygulanması sırasında, bundan böyle YÜKLENİCİ' nin muhatabı ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına tayin edilen vekiller olacaktır. Vekillerden birinin veya tamamının herhangi bir şekilde vekâletten istifa etmesi veya herhangi bir şekilde azlolunması durumunda, YÜKLENİCİ' ye keyfiyet yazılı olarak ihbar edilecektir. Aksi halde ihbar keyfiyeti yerine getirilene kadar azlolunmuş vekillerin yapacağı işlemler geçerli sayılacaktır. Bu ihbarnamenin tebliğini müteakip 15 (on beş) gün içinde, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından aynı yetkilerle yeni vekiller tayin edilip, YÜKLENİCİ' ye bildirilecektir. Aksi durum akde aykırılık sayılır ve 27. (yirmi yedinci) maddede yazılı yaptırımlar gecikmeye sebebiyet veren ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne uygulanır.

TEMSİLCİLER KURULU, kararlarını en az 4 (dört) üyenin imzası ile alır. Vekiller, işbu sözleşmede ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin üzerine düşen tüm edim ve yükümlülükleri ifaya yetkili ve mezun olacaklardır. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin yerine getirmeleri gereken tüm edimler vekiller tarafından yerine getirilebileceği gibi, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' ne yöneltilecek tüm yazışma, tebligat, talep, ihbar ve ihtarların da vekillerden herhangi birine yapılması yeterlidir. İmza için YÜKLENİCİ tarafından yazılı olarak davet edilen vekiller, 3 (üç) iş günü içinde bu davete icabet etmek mecburiyetindedir. Aksi davranış işbu sözleşmenin ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından ihlali sayılır ve aşağıda 27. (yirmi yedinci) maddede yazılı yaptırımlar uygulanır.

TEMSİLCİLER KURULU, sözleşme süreci içerisinde ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ tarafından değiştirildiği takdirde, değiştirilen ve yeni atanan temsilcinin bilgisi ve yeni seçilen üyenin görev süresi YÜKLENİCİ' ye en geç 10 (on) iş gün içerisinde yazılı olarak bildirilecektir. Bu bildirim ve seçim 10 (on) iş gün içerisinde yapılmamışsa günlük 5.000 TL (Beş Bin Türk Lirası) ceza-i şart uygulanır.

TEMSİLCİLER KURULU üyelerine tebligat, kısa mesaj, telefon ve kayıtlı e-mail adreslerine mail atılarak haber verilecektir, bu yolların 3 (üç) birden kullanılacaktır.

TEMSİLCİLER KURULU, sözleşmede belirtilen yetkilerini, vekâlet ilişkisine dayanarak kullanacaktır. Düzenlenecek olan vekâletnamede, ekte belirtilen tüm hissedar ve hak sahipleri adına hareketle, işbu sözleşmede ARSA SAHİBİ SAHİPLERİ' ne düşen tüm yükümlülük ve salahiyetleri (ipotek fekki, malzeme seçimi, proje onayı, YÜKLENİCİ ile ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ arasındaki paylaşım, yönetim planı onayı kat irtifak listesi onayı vb.) ifaya, YÜKLENİCİ' nin ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nden alacağı her türlü izin, onay vb. işlemleri ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ adına onaylamaya ve gerekli yetki ve izinleri vermeye, sözleşme ekinde belirtilen tüm hissedar ve hak sahipleri adına YÜKLENİCİ tarafından yapılacak bildirimleri ve tebligatları kabule yetkileri verilecektir.

MADDE 30 - AYIPLARDAN SORUMLULUK ve GARANTİ SÜRESİ :

YÜKLENİCİ gizli ve açık ayıplardan yasal mevzuatlar gereği ve yasalarda belirtilen süreler dâhilinde sorumludur.

Ayrıca YÜKLENİCİ, inşaat bünyesinde kullanılan makine ve ekipmanlar (asansör, kombi, kazan, hidrofor, jeneratör vb.) ile ilgili garanti belgelerini (mümkün olan en uzun süre alınacaktır) ve kullanma kılavuzlarını temin edecek ve işin sonunda TEMSİLCİLER KURULU' na tutanakla teslim edecektir.

MADDE 31- ŞUYUUN İDAME MÜKELLEFİYETİ

İşbu sözleşme yürürlükte olduğu sürece, sözleşmenin tarafları taşınmazda şuyunun idamesini karşılıklı olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir. Bu nedenle taraflar birbirlerine karşı izale-i şuyuu ve şufa davası açmayacaklarını kabul ve taahhüt ederler.

MADDE 32 - UYUŞMAZLIK HALİ :

İşbu sözleşme 32 (otuz iki) maddeden oluşmaktadır ve sözleşme maddelerinin yerine getirilmemesi, geçerliliği ve yorumu ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü ihtilafın çözümünde İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri münhasır yetkiye sahip olacaktır.

YÜKLENİCİ

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ

TEKNİK SARTNAME

1. GENEL YAPIM ŞARTLARI

1.1. YÜKLENİCİ, sözleşmeye konu tüm ada/parseller üzerinde gerçekleştireceği proje ile ilgili, aşağıda adı geçen yönetmelik ve şartnamelerin gereklerine uyarak, çalışmalarını gerçekleştirecektir.

- a. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Genel Şartnamesi
- b. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Fenni Şartnamesi
- c. Türk Standartları Betonarme Şartnamesi TS 500
- d. Türk Standartları Yükler Yönetmeliği TS 498
- e. Afet Bölgesinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik
- f. İnşaat süreci ISO 9001, ISO 14001 ve OHSAS 18001 standartlarına uygun olarak yönetilecektir. YÜKLENİCİ bu standartlarına sahiptir.

1.2. Hazırlanacak projelerde yürürlükteki imar yönetmeliklerinin izin verdiği azami oturma alanı planlanarak yapılacaktır. İmalatlar; onaylı projelere, proje detaylarına ve teknik şartnamede verilen hususlar ile mahal listesine bağlı olarak yürütülecektir. İmalatlar yapılırken projede belirtilen notlara uyularak gerekli imalatlar yapılacaktır.

1.3. YÜKLENİCİ, kendi paylarına düşen bağımsız bölümlerde hangi kalite ve marka da malzeme kullandılar ise, ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ 'nin payına düşen bağımsız bölümlerinde de aynı kalite ve marka da malzeme kullanacaklardır.

2. ZEMİN

Binaların yapılacağı alanda gerekli uzman bir firma tarafından sondaj ve zemin etüdü işlemleri yaptırılacak olup, etüt sonucuna göre binaların statik projeleri ve zemin çalışmaları şekillenecektir. Rapor sonucunda alınan değerlere göre, gerekiyorsa zemin iyileştirme uygulama projeleri hazırlanacaktır. Proje ve şartnamelere uygun zemin iyileştirmeleri, istinat duvarları, kazık, ankrajlı duvarlar vb. yapılacaktır.

3. KAZI VE DOLGU

Projede belirtilen ölçü ve kotlarda, ekskavatör, skreyper vs. gibi iş makineleri ile kazı ve dolgu işleri yapılacaktır. Taşıtlara yükletilip, belediyenin belirlediği yerlere dökümü yapılacaktır. Dolgu için uygun malzeme, yeterli olacak miktarda saha içinde depolanacaktır. Kazı işlerinden sonra ve temel işleri öncesinde temel zemini, YÜKLENİCİ tarafından hazırlatılacak olan zemin raporunda belirtilecek Proctor değerine göre sıkıştırılacak ve sıkıştırma değerleri zemin testleri ile belgelenecektir.

4. KALIP

Şantiye yapıları ile rögar gibi altyapı elemanları dışında hiçbir yerde kara kalıp kullanılmayacaktır. DOKA, PERİ marka veya muadili kaliteli çelik kuşak takviyeli çift yüzlü perde ve kolon kalıpları ile masa kalıpları kullanılacaktır. Döşemelerde kaliteli teleskopik dikme ve elemanları kullanılacaktır. Dikme aralarında pot yapmayacak kalınlıkta kaliteli, lamine, tek yüzü filmlü playwood kullanılacaktır. Eskiye playwood yenilenecek, her katta dökülen betonun aynı kalitede kalması sağlanacaktır. Kalıp yağı olarak YKS veya HENKEL veya muadil marka malzemeler kullanılacaktır. Betonun yerleştirilmesi ve sıkıştırılması sırasında koruma sağlanacak. Beton kalıplarının, iskelelerin ve iksaların tasarımı, ilgili standartlara uygun olacaktır. Tüm kalıplar, beton yerleştirme ve sıkıştırma sırasında oluşan yüklere dayanıklı inşa edilecek, sağlamca payandalanacak, yeterince askılanacak ve bağlanacaktır. Her türlü donatı, onaylı projelerinde gösterilen konumlarda, onaylı pas payı ve mesnetler kullanılarak sağlam ve doğru şekilde yerleştirilecektir.

5. DEMİR

Donatı olarak "Sismik Deprem Çeliği" Türk Deprem Yönetmeliği gerekse muadili olan Avrupa normlarına uygun "Sismik Kalite" özelliklerini yansıtan ve ulusal (TSE 708.TS 500) ve uluslararası (En 10080, BS 4449, UNE 36 065, E449&E450, NS 3576-3) standart değerleri içeren demir kullanılacaktır.

Donatı ölçü ve şekillerine göre imal edilip istendikleri yerlere yerleştirileceklerdir. Kesiti yeterli olmayan donatı kullanılmayacaktır. Çizimlerde gösterilmemiş eğri veya bükülmüş donatılar kullanılmayacaktır.

6. BETON

Beton karışım yerinden döküm yerine kadar süratli ve kesintisiz olarak getirilip dökülecektir. Bu işler sırasında betonun ayrışması önlenecektir. Yeterli sayıda ve kapasitede vibratörler (yedek vibratörler dâhil) şantiyede her zaman hazır bulundurulacaktır. Binada onaylı projesinde ve hesap raporlarında çıkan sonuçlara göre beton sınıfında pompa ile C30'un altında olmayacak şekilde, hazır beton kullanılacaktır.

Kullanılan betonların beton dayanımını tespit etmek için TS 500'e uygun yöntemle numune alınıp kırılacak ve deney raporları alınacaktır. Betonların üretilmesi, yerleştirilmesi ve bakımı ilgili yönetmeliklere uygun işlemler yapılacaktır.

Kalıpların sökülmesinin ardından betonda meydana gelen kalıp hataları ile segregasyonlar beton tamir harçları ile düzeltilecektir.

7. TEMELLER

Temel, zemin emniyet değerleri doğrultusunda hazırlanacak betonarme projesine uygun olarak radye-jeneral temel olacaktır. Bina çevresinde en alt temel kotunda uygun borularla drenaj yapılacak ve drenaj suyu atık yağmur suyu kanalına bağlanarak tahliye edilecektir. Drenaj detaylarına göre; 10 cm. yüksekliğinde beton + Ø 150 mm Drenflex + minimum 1 m. yüksekliğinde çakıl dolgu yapılacaktır. Malzeme olarak FIRAT PLASTİK, PİLSA Drenflex veya muadili kullanılacaktır. Temel grobetonu üzerine helikopter perdah yapılacaktır. Temel grobetonu üzerine 3 mm. kalınlığında bitümlü membran ile iki kat su yalıtımı + koruyucu keçe + koruma betonu yapılacaktır. Temel yanlarına ve temel

ampatman üzerine, 3 mm. kalınlığında bitümlü membran ile 2 kat su yalıtımı + 5 cm. Extrüde Polstren Levha (XPS) + PVC drenaj levhası yapılacaktır. Perde yüzeylerine, döşeme, temel ve taşıyıcı perde birleşim yerlerine izolasyonlu harç ile fileli sıva + bitüm esaslı çift komponentli sürme su izolasyonu + 5 cm. Extrüde Polstren Levha (XPS) + PVC drenaj levhası yapılacaktır. Bodrum katlarda dış perdeler su yalıtımı sağlamak için ONDULİNE, BİTULİNE, YALTEKS, BTM veya muadil marka bitüm esaslı su yalıtım membranı ile kaplanacaktır. Zemin oturumları esnasında ve ayrıca donatı döşenirken izolasyonun yırtılmaması için gerekli önlemler alınacaktır. Toprak altında kalan perde dış duvarlar bohçalama işlemi çerçevesinde su basman seviyesine kadar yalıtım malzemesi ile kaplanacak ve uygun kalınlıkta İZOCAM, STYROFOAM XPS, EPS vb. plakaları yapıştırılarak korunacak ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Brüt betonların bozuk olan ve segregasyon olan bölümleri tamir harcı ile düzeltilecektir.

8. DUVARLAR

DIŞ DUVARLAR, projesine uygun olarak; TSE belgeli tuğla, bims veya gaz beton duvar olacak ve ısı yönetmeliği gereklerine uygun olarak inşa edilecektir. Isı ve ses yalıtımı için ısı hesabı raporlarına göre hesaplanacak kalınlık ve teknik özellikte TAŞYÜNÜ, XPS veya EPS ile kaplanacaktır.

İÇ DUVARLAR, projesine uygun olarak; TSE belgeli tuğla veya gaz beton duvar yapılacaktır. Arazinin yapısı ve statik sistemin gereği olarak bodrum katlarda zemin kat kotu ile temel arasındaki taşıyıcı dış duvarlar betonarme perde olarak imal edilecektir.

9. ÇATI

Çatı tipi mimari proje doğrultusunda seçilecektir. Çatı arasında kullanılan mekânlar çelik yapı veya ahşap olarak yapılabilecektir. Çatı kaplama malzemesi olarak OSB üzerine, bitümlü membran ile su yalıtımı yapılarak mimari konseptte uygun kiremit veya Shingle çatı kaplama malzemesi ile kaplanacaktır. Çatı arasındaki kullanılmayan mekânlara en az 10 cm kalınlığında 18 kg/m³ yoğunluğunda cam yünü serilerek ısı yalıtımı sağlanacaktır. Çatı suyu gizli dereler ile toplanacak, balkon su giderleri yağmur iniş borularına bağlanacaktır.

10. KAT BAHÇELERİ VE TERAS ÇATILAR

Mimari konseptte uygun olarak projede görülen teras çatılarda gerekli ısı ve su yalıtımı 1. (birinci) sınıf yalıtım malzemeleri kullanılarak yapılacak ve projesine uygun malzeme ile kaplanacaktır. Kat bahçelerinde peyzaj ve projesine göre hazırlanacak dekoratif elemanlarla estetik kazandırılacaktır.

11. CEPHELER

Mimari konsept doğrultusunda seçilecek dış cephe kaplaması, prekast beton cephe elemanları, fibercement cephe elemanları, doğal taş vb. cephe elemanları ile mantolama (yüksek yoğunluklu TAŞYÜNÜ, XPS veya EPS + file + sıva) üzeri grenli veya akrilik boya yapılacaktır.

12. DOĞRAMALAR

Dış cephelerde pencere doğramaları mimari konsept ve projesine uygun olarak PVC, ahşap veya alüminyum doğrama ve LOW-E ısı cam yapılacaktır. Gerekli yerlerde çift açılımlı mekanizma kullanılacak, tüm mekanizmalar ve madeni aksam TSE garantili 1.(birinci) sınıf malzemedenden seçilecektir. Balkon doğramaları sürgü sistem (Volkswagen) mekanizmalı doğrama olacaktır. Korkuluklar paslanmaz korkuluk ve cam, pencerelerde 1.(birinci) sınıf mermer denizlik kullanılacaktır. Bağımsız bölümlerin cümle kapıları çelik kapı, iç kapılar projesine uygun malzeme seçilerek 1.(birinci) sınıf ahşap kapı yapılacaktır.

13. BİNA GİRİŞ HOLÜ

Bina girişi projesine uygun şekilde, transparan cephe sistem markiz yapılacak. Giriş kapıları, yine projesine uygun şekilde, fotoselli döner (pivot) kapı sistemi veya aralarında en az 3 m. mesafe olmak kaydı ile, çift sıra rüzgar önleyici özellikli bina giriş kapıları yapılacaktır. Bu sistemde dış kapı, çift kanat fotoselli hareketli, çift kanat sabit olmak kaydı ile 4 parçadan oluşacaktır. İç kapı, çift kanat fotoselli hareketli, çift kanat sabit olmak kaydı ile 4 parçadan oluşan, giriş kapısı yapılacaktır. Lobide rezidans yapı niteliğinde güvenlik, fuaye ve karşılama bankosu yapılacaktır.

14. ASANSÖRLER

Bütün katlarda, trafik hesabına uygun olarak projelendirilen kapasitede, teknik şartnamesine, TSE ve CE standartlarına uygun olarak insan asansörleri ayrıca, sedye ve yük asansörü yapılacaktır.

Kullanılacak enerji kabloları, yanmaz ve halojen free olacaktır. Asansör kulesinde elektrik grupları mekanik aksamdan ayrılacak, asansör dairesi ısınmaya karşı havalandırma tertibatına sahip olacaktır. Asansör intercom sistemli, aşırı yük tertibatlı deprem sensörlü bir model seçilecektir. Elektrik kesildiğinde asansörü en yakın kata getirme tertibatı olacaktır. Asansör kat kapıları paslanmaz ve otomatik olacaktır.

Döşemede 30 mm. kalınlığında çapraz bağlı polietilen köpük (XPE) - (30kg/m³) ile ısı ve ses yalıtımı + 400 doz şap + seramik ve/veya mermer yer kaplaması yapılacaktır. Duvarlar 30 mm. kalınlığında çapraz bağlı polietilen köpük (XPE) - (30kg/m³) ile ısı ve ses yalıtımı + Sıva + plastik boya yapılacaktır. Tavanlar Sıva + Plastik tavan boyası yapılacaktır. Süpürgelikler h = 10 cm yüksekliğinde döşeme kaplaması malzemesinden süpürgelik yapılacaktır. Kapıları iç, içe yana kayar açılan, menfezli alüminyum kapı yapılacaktır. Alüminyum panjurlu menfez takılacaktır. Asansör platformuna çıkmak için demir borudan (korkuluklu, basamak genişliği 30 cm.) merdiven yapılacaktır. Asansör platformu döşemesi kaymaz seramik kaplanacaktır. Projesine uygun olarak havalandırma yapılacaktır. Aydınlatma projesine göre etanj aydınlatma sortisi yeterli sayıda U tipi armatür ile birlikte tesis edilecektir. Kuvvet panosu asansör makine dairesinde her asansör için kuvvet panosu tesis edilecektir. Piriz asansör kuyu diplerinde etanj priz sortileri tesis edilecektir. Yangın sistemi, yangın yönetmeliğine uygun adresli yangın algılama ve ihbar dedektörleri montajı yapılacaktır. Kuvvet panosu asansör kuyu aydınlatmaları, kuyu dibi prizi beslemeleri, asansör kabin aydınlatmaları, makine dairesi aydınlatma ve priz linyelerinin enerjisi asansörlerin enerjisinden bağımsız ayrı bir kolondan beslenecek ve bu grup için müstakil bir pano tesis edilecektir. Asansör yönetmelik gereği kuyu içlerinin sıvasının yapılarak BEYAZ renge boyanacaktır.

ELEKTRİK TESİSATI

1. GENEL YAPIM ŞARTLARI

Yapılacak tüm imalatlar Yürürlükte bulunan; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının elektrik iç tesisat yönetmeliğine, elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği, asansör yönetmeliği, yangın yönetmeliği, yıldırımdan korunma ve diğer ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılacaktır. TEDAŞ yönetmelik, şartname ve tariflerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının şartnamelerine, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının - 21.08.2001 tarih ve 24500 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve yürürlüğe giren topraklama tesisi yönetmeliğine, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının, Türk Telekom şartname, yönetmelik, belediye imar kanununa, Türk Standartlar Enstitüsü (TSE) standartlarına, fen ve nefes kurallarına uygun olacaktır. YÜKLENİCİ, kendi payına düşen bağımsız bölümlere yaptığı ve kullandığı tüm malzemelerin aynısını ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ' nin bağımsız bölümlerinde de uygulayacaktır. Ancak YÜKLENİCİ, payına düşen bağımsız bölümlerin satışında, satın alanın talebi üzerine yapacağı işler ise, bunun haricinde olup bu takdirde YÜKLENİCİ, TEMSİLCİLER KURULU' nun onayını alacaktır.

Yüklenici altyapı, üst yapı, ada içi vs. ile ilgili hazırlayacağı projeleri ilgili kamu kurumlarının şartname veya yönetmelikleri çerçevesinde güncelleştirilerek (TEDAŞ, Türk Telekom, Belediye v.b.) tanzim edecek ve ilgili kamu kurumlarına onaylanacaktır. Yüklenici işin bitiminde elektrik tesisatının AEDAŞ veya ilgili kuruma kabulünü yaptıracaktır.

Yapılacak olan konut, sosyal donatı, ticaret merkezi ve projede belirtilen veya sonradan yapılması planlanan tüm tesislerin enerji ihtiyaçları AEDAŞ tarafından oluşturulan komisyonun belirlediği ve Scada ve Yük Dağıtım Müdürlüğü tarafında verilen enerji müsaadesinde istenildiği gibi, OG-AG Projesi, İmalatın AYEDAŞ yönetmeliğine ve AYEDAŞ tarafından tasdikli projeye uygun olarak Yapımı, AEDAŞ'a kabulü, devreye alma işlemleri) yüklenici tarafından tesis edilecektir.

2. KUVVETLİ AKIM

Her blok için temel topraklaması ve koruma topraklaması tesisi yapılacaktır. Bunun için 21.08.2001 tarih ve 24500 sayılı Resmi gazetedeki yayınlanan ve yürürlüğe giren topraklama yönetmeliğine göre toprak geçiş direnci hesabı yapılarak, toprak geçiş direnci kontrol edilecek ve yüksek olması halinde elektrot ilavesi yapılmak suretiyle uygun hale getirilecektir.

Her bölge için yeterli koruma sahasına haiz aktif elemanlı paratoner tesisatı yapılacaktır. Paratoner tesisatı NFC 17-102 standart ve normlarına uygun olarak temin, tesis ve test edilecektir.

Bölgelerde blokları koruma altında bulundurabilecek kapalı blokların çatısına konulacaktır. Gerekli bloklar, yapılacak paratoner projesine göre tespit edilecektir. Paratoner topraklama elektrotları 2 adet 20 mm. çapında 3,50 m. uzunluğunda dolu bakır çubuk olacaktır.

Topraklama hatları, sayaç tablosundan kablo tavası ile tesisat şaftına ulaşacak, tesisat şaftı içinde yine kablo tavası içinde tesis edilecektir. Kablo tavası, elektrik tesisat odasında topraklama tesisatına bağlanacaktır.

Topraklama hattının konut girişinde, elektrik tesisatı odasında yalıtkan bir muhafaza içinde test klemensi olacaktır.

Etanj tesisatı gereken yerlerde, aydınlatma ve priz linyeleri NHXMH, kuvvet tesisatı besleme ve kumanda hatları N2XH cinsi kablolar ile yapılacaktır.

Orta Gerilim Hücreleri MERLİN GERİN, SIEMENS, ABB, AREVA, veya muadili marka kullanılacak olup onaylı projesine göre tesis edilecektir. Orta Gerilim Kesicileri MERLİN, GERİN, SIEMENS, AREVA ya da ABB olacaktır. Transformörler bina dâhilinde tesis edilecek ise uygun güçte kuru tip ABB, SEA, ZUCCHİNİ, AREVA veya muadili marka olarak olacaktır.

Yapı yüksekliği 51.50 m'den fazla olan binalarda şaft içinde busbar sistemi kullanılacaktır. Markası EAE, GERSAN, BBI, SCHNEİDER veya muadili olacaktır. Trafo ve jeneratörün AG pano irtibatı da BUSBAR ile yapılacaktır.

Ana panolar TMS (en az 35 kA) şalterlerle korunacaktır. Yangın koruma eşikli min. 300 mA kaçak akım şalterleri kullanılacaktır. Blok, bina ve ana besleme girişlerine vs. yerlerde, troid akım trafolu veya modüler tip termik manyetik şaltere monte edilebilen tipten kaçak akım koruma, akım - zaman ayarlı olarak tesis edilecektir.

Bütün sigortalar anahtarlı otomatik sigorta olacaktır. Sayaç tablosu sayaç koruma sigortaları C kategorisinde nötr kesmeli en az 40 A, daire tabloları giriş sigortaları C kategorisinde 32A, aydınlatma linyelerinde B kategorisinde 10 A, priz linyelerinde C kategorisinde 16 - 20A, fırın, çamaşır makinesi, bulaşık makinesi linyelerinde ise C kategorisinde 16-20 A anahtarlı otomatik sigorta kullanılacaktır. Kuvvet tesisatı tablolarında giriş ve çıkış sigortaları uygun amperajda C kategorisinde olacaktır.

Tüm konutların linye tablolarında 1 adet 30mA. Nötr kesmeli uygun kapasitede 3 fazlı kaçak akım koruma rölesi konulacaktır.

Bütün kuvvet tablolarında kullanılacak olan şalt malzemeleri, raya monte edilebilir tipte olacaktır. Kuvvet tablosu ve sıva üstü tabloların giriş ve çıkışları alt taraftan rekorlar ile yapılacak olup, giriş çıkış hatları tablonun arkasından kablo tavası ile tespit edilecektir.

Aksi belirtilmedikçe bütün iç tesisat (gömme) uygun çapta beton tipi PVC borular içinden NYA iletkenler ile yapılacaktır. Hortum boru kullanılmayacaktır.

Tüm prizler güvenlik hatlı priz olup, ıslak mahallerde kullanılan prizler etanj tip olacaktır. Gömme anahtar ve priz kasaları birleşebilir kombine tip olacaktır. Anahtar ve prizler metal şase, yanmaz malzemedir gövdeli ve gövdeye tırnaklar ile birleşen kapak ile çerçeveden meydana gelmiş olacaktır. Mahal listesinde belirtilen mahaller dışında aydınlatma armatürleri konulmayacak, sortiler klemens ile sonlandırılacaktır.

3. ZAYIF AKIM

1.1. YANGIN TESİSATI

Binalarda yangın ihbar sistemi tesis edilecektir. Yangın sistemleri tesisinde yürürlükteki "binaların yangından korunması hakkında yönetmelik" ile yöresel belediye ve itfaiye müdürlüğü hükümleri doğrultusunda hareket edilecektir.

Projesine göre belirlenen mekânlarda kullanımına uygun olarak duman, ısı ve optik yangın detektörleri kullanılacaktır. Tüm detektörler merkezde toplanacak ve yangın ihbarları değerlendirilecektir. Kat yangın ihbar butonları konacak ve merkez ile bağlantısı kurulacaktır.

1.2. TV, TELEFON; İNTERNET

Binada dijital yayın, kablo TV, uydu TV yayınları, tüm kablo sistemleri dâhil, sağlanacaktır.

Bina içi telefon tesisleri Türk Telekom tarafından hazırlanan ve onaylanan " Bina içi telefon Tesisatı (Ankastre) Şartnamesine uygun olacaktır. Her bağımsız bölüme telefon bağlantı tesisatı yapılacak, salon, mutfak ve odalara birer adet sorti takılacaktır.

Ada içi (Telekom rögarından her binanın sayaç panosuna kadar olan mesafe) alt yapı çalışmaları yapılırken yedek bir tane gırtlak tipi 50mm. HDPE boru her bloğun sayaç panosuna kadar gelecek şekilde konulacaktır.

Binada genel mekânlarda wireless (kablosuz) internet yayın dışında katlarda fiber optik omurga kurulacaktır.

Zayıf akım sisteminde kullanılacak olan kablolar NEXANS, ERSE, KLÂS, 2M, BİRTAŞ, KABTEK, EMEK, PRYSMIAN veya muadil marka olacaktır.

1.3. OTOMASYON

Tüm binada yangın ve herhangi bir acil durumda acil mesajların veya genel amaçlı anons yayım ile sürekli tek kanal fon müziği yayınlanması amacıyla modüler yapıda bir seslendirme ve anons sistemi kurulacaktır. Tüm bina genelinde, giriş çıkış noktalarında, kapalı ve açık otoparklarda, asansör hollerinde, asansörlerde ve ayrıca tüm teknik mekânlarda kamera izleme ve kayıt sistemleri kurulacaktır. Bu mekânlar kapalı devre televizyon sistemi kurularak merkezi bina güvenlik birimi tarafından izlenmeye müsait hale getirilecektir. Ayrıca tüm acil çıkış kapıları, teknik alan kapıları ve yangın koruma kapıları manyetik veya elektronik izleme sistemleri ile donatılacaktır. Bina girişinde yeterli miktarda IP tabanlı yüksek çözünürlüklü kamera konulacaktır. Binada genel mekanik tesisat, cihaz ve sistemleri, ihbar sistemleri, asansörden bilgi alımı, kontrol, kumanda ve arıza izlemeye yönelik bir bina otomasyon sistemi kurulacaktır. Bina otomasyonunda HONEYWELL, SIEMENS, JOHNSON CONTROL, TAC ve bunlar gibi firmalardan proje hizmetleri alınacak ve gerekli olan malzeme ve yazılımlar temin edilecektir.

Binada kurulan acil sistemler: Yangın algılama, bina otomasyonu, güvenlik sistemi, CCTV sistemi ve Data sistemi enerji kesintisi durumunda Jeneratör devreye girene dek yeterli sürede Kesintisiz Enerjii kaynağı (UPS) ile beslenecektir. UPS ler EKA - ENEL - INFORM - MASTERGUARD - MGE - REMIVAC veya muadili olacaktır.

2. AYDINLATMA

Tüm daire içi ve merdivenkovalarında elektrik tesisatı sıva altında ankastre olacak PVC boru içerisinde tesis edilecektir. Tüm ekipmanlar tefrişe uygun şekilde tesis edilecektir. Avize ve aplikler klemens ve takozla sonlandırılacaktır. Islak mahallerde bulunan aydınlatma lineye ve sortileri güvenlik hatlı olarak tesis edilecektir. Bodrum katta bulunan sığınakların aydınlatması etanj tesisat olacak ve tüm bloklarda E tipi aydınlatma armatürleri kullanılacaktır.

3. ÇEVRE AYDINLATMA

Binalar arası çevre aydınlatması (Sokak aydınlatması haricinde kalan bölgelerde) en az 3 adet, alüminyum döküm, cam veya şeffaf pleksiglas kapaklı, 1x25 W ekoten ampullü armatüre haiz 3 metrelik aydınlatma direği ile yapılacaktır. Transformatör merkezinden beslenecek olup, merkez içine sayaç tablosu tesis edilecektir. Besleme için, TEDAŞ Yönetmeliklerine uygun PVC boru içinden yeterli, kesitte NYY kablo ve topraklama için, ez az 6 mm² NYA iletken kullanılacaktır. Tesisat: 4 ohm' un altında kalacak şekilde galvaniz levha ile topraklanacak ve IP43 koruma sınıfına haiz olacaktır.

MEKANİK TESİSAT TEKNİK SARTNAMESİ

1. GENEL YAPIM ŞARTLARI

Tüm mekanik imalatlar; Yürürlükte olan ASHRAE ve TSE standartları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası Genel Müdürlüğü İçme Suları Daire Başkanlığı, D.S.İ Genel Müdürlüğü İçme Suyu ve Kanalizasyon Daire Başkanlığı Genel Teknik Şartnamesinin veya eşdeğer Uluslararası geçerli standartlarına uygun olarak yapılacaktır.

2. MALZEME VE TEÇHİZATIN SEÇİMİ

Şartnamelerin bir bölümü veya tamamı ile ilgili olan, sağlanan ve tesis edilen tüm malzemeler birinci kalite olacaktır. Adı geçen malzemeler, armatürler ve teçhizat için tanınmış bir imalatçının standart ürünü kullanılacaktır. Genel olarak sıhhi, ısıtma, soğutma, klima havalandırma tesisatında kullanılacak malzemelerin özellikleri, kapasiteleri ve karakteristikleri şartname ve projelerde verilecektir.

2.1. Standartlara Uygunluk: Malzeme veya teçhizatın teknik özellikleri Alman DIN ve Türk Standartları Enstitüsü (TSE) gibi kuruluşların standartlarına uyacaktır.

2.2. Donatımın, Malzemelerin ve Teçhizatın Korunması: Montaj esnasında boru ağızları montaj süresince kapak veya tapa takılarak kapalı tutulacaktır. Donatım ve teçhizat sıkı bir şekilde örtülecek ve toza, suya, kimyasal maddelere ve fiziki hasara karşı korunacaktır. İşin bitiminde donatım malzemeler ve teçhizat iyice temizlenecek, ayarlanacak ve kullanmaya hazır durumda teslim edilecektir.

2.3. İşletme ve Bakım Kılavuzu: Teçhizat için bir işletme ve bakım kılavuzu sağlanacak ve bunlar komple bir işletme ve bakım kılavuzu halinde birlikte ciltleneceklerdir. Kapakta teçhizat ve binanın adı ve yeri, YÜKLENİCİ adı ve kontrat numarası, her teçhizat montaj taşeronun adları, adresleri ve telefon numaraları ile teçhizatın her parçası için yerel temsilciliklerin ad, adres ve telefon numaraları bulunacaktır. Kılavuzda teknik bilgiler dışında, çizimler şema ve detaylar bulunacaktır. Kılavuz teçhizat, kumanda, yardımcı donanım ve temin edilen ilgili aksam açısından her bakımdan eksiksiz olacaktır.

2.4. Sisteme Yol Verme, Muayene, Temizlik ve Testler: Yüklenici, mekanik tesisata ait cihazların montajını müteakip, ilgili tüm test ve kontrollerini yaptıracaktır. Tüm teçhizatın proje şartlarını karşıladığı belgelenecektir.

2.5. Koordinasyon:

a. Beton Döşeme ve Tavanlar: Beton döşeme ve tavanların altına veya içine dönecek tüm borular, beton dökülmeden önce tam yerlerinde ve sağlamlaştırılmış olacaktır. Yüklenici, beton dökülmesi sırasında parçaların bütünlüğünü sağlamaktan sorumludur.

b. Beton Duvarlar: Borular, beton ve sıvanın yapımından önce yerleştirilecektir. Borular, beton dökülmesi sırasındaki hasarı önlemek için onaylanmış bir yöntemle kalıplara tutturulacaktır.

3. SİHHİ TESİSAT VE ARMATÜRLERİ

Sihhi tesisat; proje, şartname ve standartlara uygun olarak komple tamamlanacaktır.

Oluşturulacak mimari proje üzerinden her blokta bulunmak üzere yapılacak mekanik hesaplar neticesinde beton veya modüler paslanmaz su deposu yapılacaktır. Kullanıcılara su yine hesaplanacak hidrofor ile ulaştırılacaktır. Kullanım suyu için su iyileştirme sistemi kurulacaktır.

Kullanım sıcak suyu boyler sistemi ile sağlanacaktır. Kullanım soğuk su tüketimi daire önlerindeki süzme sayaçlar ile ölçülecektir. Sıcak su tüketimi ise daire girişlerinde bulunan pay ölçerler ile hesaplanacaktır.

Banyolarda asma klozet, gömme rezervuar, Hilton lavabo, seramik duş/banyo teknesi ve kromajlı armatürler kullanılacaktır.

4. MÜŞTEREK TESİSAT

Sihhi tesisat soğuk/sıcak su ana ve kolon hatları su sayaçlarına kadar galvaniz çelik boru olacaktır. Su sayacı sonrası daire içleri PN20 PPR-C boru ile çekilecektir.

Isıtma tesisat boruları daire önü pay ölçerlere kadar siyah çelik boru olacaktır. Pay ölçerlerden sonra kolektörlere kadar PN20 PPR-C alüminyum folyolu boru kullanılacaktır.

Pis su boruları için PVC sessiz boru, yağmur boruları ile havalık boruları için 3.2 mm et kalınlığında PVC boru kullanılacaktır.

Tesisat genelinde kullanılacak her türlü armatür (vana, pislik tutucu, çekvalf, kompensatör vb.) kullanıldığı tesisat sistemindeki basınç değerinde pirinç veya pik malzemeden imal edilmiş olacaktır.

Kullanılacak ısıtma ve kullanım suyu sirkülasyon pompaları hesaplanan proje değerlerine uygun olacaktır.

Kullanım sıcak ve soğuk suyu kauçuk ile izole edilecektir. Isıtma boruları alüminyum folyolu cam yünü ile izole edilecektir. Teknik mahaller ve otoparklardan geçen kullanım suyu ve ısıtma boruları galvaniz sac levha ile kaplanacaktır. Galvaniz sac levha ile kaplanan ısıtma borularında alüminyum folyolu cam yünü izole yerine çıplak cam yünü boru izolesi kullanılacaktır. Konutlarda kullanım sıcak suyu, hızlı boyler ve ekipmanları ile sağlanacaktır. Onaylı projesine uygun olarak site içi içme suyu alt yapı tesisatı çekilecek, bloklar, sosyal tesisler, ticari üniteler, site girişi takları vb. tesislerin bağlantıları yapılacaktır.

5. ISITMA ve SOĞUTMA TESİSATI

Binanın ısıtılması merkezi doğalgaz kazanı ile yapılacaktır. Daire önlerinde ve ortak mahallerde kalorimetreler dizayn edilecektir. Radyatörler ortak mahallerde çelik panel radyatör, daire içlerinde alüminyum panel radyatör olacaktır. Islak hacimlerde havlupan radyatör kullanılacaktır. Radyatör giriş vanaları termostatik vana, dönüş vanaları ise radyatör dönüş valfi olacaktır. Kalorimetre sonrası radyatör dağıtımları muhafaza içindeki pirinç kolektör seti ile yapılacaktır. Daire içinde salon ve mutfakta split klima alt yapısı olacaktır.

Merkezi kaskad sistem (mini kazan ve/veya duvar tipi yoğunlaşmalı kazan) ısıtma tesisatı yapılacak olup, ısı gider paylaşımı kalorimetre ile yapılacaktır. Konutlarda mobil kalorifer tesisatı sistemi

uygulanacaktır. Konutlarda; banyo haricindeki mahallerde projesine uygun olarak kompakt ventilli PKP ve/veya PKKP tipi panel radyatörler, banyolarda ise kromajlı havlupan radyatörler kullanılacaktır. Ofis katlarında, mağazalarda ve ortak alanlarda ısıtma ile soğutma fancoil sistemi ve merkezi kazan ile soğutma grubu vasıtası ile veya VRF sistemi ile yapılacaktır. Dış üniteler yüklenici tarafından yapılacak, daire ve ofis içlerindeki iç üniteler malikler tarafından tesis edilecektir.

6. HAVALANDIRMA TESİSATI

Doğalgaz tesisatı nedeniyle ısı merkezli havalandırma yapılacaktır. Kapalı otoparklarda garaj egzoz sistemi dizayn edilecektir. Yangın riski sebebiyle kapalı otoparklarda 2 kademeli duman tahliye sistemi kurulup, yangın algılama sistemi ile irtibatlandırılacaktır. Daire içlerindeki mutfak davlumbaz hatları egzoz şaftına bağlanacaktır. Projesine uygun olarak havalandırma kanal tesisatı çekilecek, cihaz ve menfez montajı yapılacaktır. Yangın yönetmeliğine uygun olarak yapılacak havalandırma tesisatı ofis ve mağaza girişlerine kadar getirilip dağıtımına hazır bir şekilde bırakılacaktır. Kademeli havalandırma fanlarının kontrolü için projesinde belirtilen yerlere yeterli miktarda CO gaz detektörleri ve duman detektörleri tesis edilecektir.

7. YANGIN TESİSATI

Projesine uygun olarak yangın tesisatı çekilip, tüplü model yangın dolabı, itfaiye su alma ağız ve sprinkler montajı yapılacaktır. Projesine uygun olarak hareketli yangın söndürme cihazı konulacaktır.

Yangın pompası elektrikli + dizel + jokey olacaktır.

Yangın algılama sistemi bina otomasyon sistemi ile irtibatlandırılacaktır.

Daire içlerinde mutfaklara ısı dedektörü, antreye ise duman dedektörü monte edilecektir.

Onaylı projesine uygun olarak ada bazında merkezi su deposu ve varsa TSE, yoksa UL/FM, VDS, vb. uluslar arası sertifikalara sahip, ya da uluslararası normlara uygun yangın pompa istasyonu ile yangın söndürme sistemi kurulacaktır, site içi yangın alt yapı tesisatı çekilecek, bloklar, sosyal tesisler, ticari üniteler vb. tesislerin bağlantıları yapılacaktır.

8. BAHÇE SULAMA TESİSATI

Yapılacak peyzaj projesindeki yeşil alanlar otomatik sulama sistemi ile sulanacaktır. Bahçe sulama için yağmur suyu depolanacaktır. Depolama teknik mahalde veya toplam altında galvaniz/plastik depo ile yapılacaktır. Onaylı projesine uygun olarak otomatik kontrollü, sprinkli bahçe sulama tesisatı yapılacak olup, bahçe sulama hatları ada bazında kurulacak olan merkezi su deposu ve hidrofor grubundan beslenecektir.

9. DOĞALGAZ TESİSATI

İGDAŞ onaylı doğalgaz projesi uygulamaya konacaktır. Kazan dairesi alt üst havalandırma imalatı yapılacaktır. Daire içlerine doğalgaz hattı çekilmeyecektir. Onaylı projesine uygun olarak site içi doğal gaz alt yapı tesisatı çekilecek, bloklar, sosyal tesisler, ticari üniteler ve diğer doğal gaz tüketimi yapılacak olan tesislerin bağlantıları yapılacaktır.

10. OTOMATİK KONTROL

Binanın merkezi otomasyon sistemi kurulacaktır. Bilgisayarlı sistem ile projede öngörülen kontrol ve kumanda işlemleri yapılacaktır. Otomatik kontrol sistemi, daire içlerinde ve teknik mahallerde gaz ve yangın alarmları ile irtibatlı olacaktır.

11. JENERATÖR

Tüm ortak mahaller, sosyal tesis alanları, asansörler, bina içi koridorlar, yangın holleri ve merdivenleri, bahçe ve çevre aydınlatması kapasitesi belirlenmeli ve buna göre Jeneratör tesisatı, gücü seçilmelidir

12. KAPALI ve AÇIK OTOPARKLAR

Hazırlanacak projede otopark yönetmeliklerine göre her dairenin büyüklüklerine göre 1 veya 2 araçlık kapalı otopark yeri olacaktır. Otoparklar otopark yönetmeliğine göre düzenlenecek, havalandırmaları yapılacak, giriş ve çıkışları otomatik giriş sistemi ile kontrol edilecektir. Ayrıca projesinin elverdiği ölçüde arsa içinde açık otopark alanı yapılacaktır.

Otopark döşemelerinde; yüzey sertleştiricili şap ve/veya beton üzerine yüzey sertleştirici veya asfalt uygulamaları yapılacaktır. Otopark son kat tabliye üzeri; eğim betonu + çift kat su izolasyonu + geotekstil keçe + 5 cm. kalınlığında koruma betonu + pomza taşı + peyzaj projesine göre kaplama ile bitirilecektir.

Merdiven basamakları mermer, suni mermer plak veya seramik ile kaplanacaktır. Süpürgelikler basamaklar ile aynı malzemeden 10 cm yüksekliğinde yapılacaktır. Merdiven duvarları sıva + plastik boya, merdiven tavanları, Sıva + plastik tavan boyası yapılacaktır. Merdiven korkulukları alüminyum veya demir korkuluk yapılacaktır. Zeminde, duvarlarda ve kolonlarda fosforlu boyalar ile yön ve ikaz çizgileri yapılacaktır. Duvarlar 10' ar cm. genişliğinde sarı-siyah-sarı renklerde fosforlu boya ile ikaz amaçlı boyanacaktır. Döşeme ve duvarlarda dilatasyon imalatları uygulama projesi detaylarına göre yapılacaktır.

Projesine uygun olarak otopark giriş-çıkış noktaları ile rampaların alt noktalarına sféro döküm malzemeden ızgara yapılacak, otopark içerisinde de sféro döküm malzemeden ızgaralı yer süzgeçleri kullanılacaktır.

Kapalı otoparklarda aydınlatma, galvaniz kablo kanalı üzerine monte edilen U tipi armatürlerle yapılacak, armatürlere hareket sensörleri kumanda edecektir. Yangın yönetmeliğine uygun olarak adresli tip dedektör, yangın ihbar butonu, flaşörlü yangın ihbar sireni, karbonmonoksit ve ısı dedektörü montajı yapılacaktır. Projesine ve yangın yönetmeliğine göre, acil aydınlatma ve yönlendirme sortileri ledli armatürleri, duman tahliye fanları, yangın pompaları için kuvvet ve kumanda panoları tesis edilecektir. Merdivenlerde projesine uygun olarak sensörler ile kumanda edilen B tipi armatürler kullanılacaktır.

MAHAL LİSTESİ

GENEL AÇIKLAMALAR

Aşağıda İstanbul Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi dâhilinde yapılacak Mimari uygulamalar, malzemelerin tarifleri ve markaları yer almaktadır. Proje kapsamında MÜTEAHHİT ve ARSA SAHİPLERİ'ne ait bağımsız bölümlerde yapılacak olan tüm imalatlarda aynı kalitede ve aynı malzemeler kullanılacaktır. Kullanılacak olan bu malzemeler 1.Sınıf,TSE belgeli ve/veya DIN normları ve/veya EN normlarına ve/veya CE normlarına uygun markalardan oluşturulacaktır.

Ancak, MÜTEAHHİT TEMSİLCİLER KURULU'na haber vererek 3. kişilere sattığı dairelerde alıcıların talepleri doğrultusunda farklı kalitede ve malzemeler kullanabilecektir.

1. GENEL MAHALLER

1.1. Blok Girişleri - Kat Holleri

Bina girişi spider sistem markiz yapılacak, Giriş kapısı fotoselli kayar çift kapı olacak, dışımda rüzgârlık içeride manyetik kilit sistemli emniyetli kapı yapılacaktır. Girişte rezidans yapı niteliğinde güvenlik ve ahşap karşılama bankosu yapılacaktır.

Merdiven, balkon ve teras parapet korkulukları paslanmaz çelik korkuluk olacaktır.

Blok girişlerinde zemin ve duvarlar granit veya renkli mermer mimari projeye göre belirlenecek doğal taş kaplanacaktır.

Merdivenkovanı ve kat hollerinde duvarlar 120 cm yüksekliğinde 2 cm kalınlığında renkli mermer kaplanacaktır, üzeri alçı sıva ve su bazlı plastik boya yapılacaktır. Tavanlar saten alçı sıva üzerine su bazlı tavan boyası ile boyanacaktır.

Bina girişlerinde tavanlarda alçıpan asma tavan veya alüminyum asma tavan ve gizli aydınlatmalar yapılacaktır.

Asansör söveleri ana giriş katta paslanmaz çelik diğer katlarda granit veya renkli mermer doğaltaş kaplanacaktır. Asansör intercom sistemli, aşırı yük tertibatlı deprem sensörlü model olacaktır.

Posta kutuları; MDF den oluşturulmuş gövde üzerine uygun kalınlıkta 304 kalite mat satine paslanmaz ve flexi malzemesi giydirilerek posta kutuları hazırlanacaktır.

Tüm katlarda dairelere komşu duvarlarda 30 kg/m³ yoğunlukta ve 2 cm. kalınlığında çapraz bağlı polietilen levha ile ses yalıtımı yapılacaktır. Alüminyum profillerden şaft kapağı kasası, kanadı ve pervazı yapılacaktır. Kollu ve kilitli olacaktır. Anahtarlar master sistem olacaktır. Her katta, yangın merdivenlerine ve kat hollerine kat numarası konacaktır. Bina önü rampalar engelliler ile ilgili gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

Mimari projede geçen giriş ve tüm kat planlarında gösterilen yerlere, projesine uygun olarak; tüplü model yangın dolabı, itfaiye su alma ağı ve sprinkler montajı, m-bus işletim arayüzüne sahip soğuk su sayacı montajı, doğalgaz sayacı montajı, duman tahliye tesisatı için menfez ve/veya motorlu damper montajı yapılacaktır.

ELEKTRİK CCTV TESİSAT: Blok girişinde kamera takılıp CCTV santraline bağlantısı yapılacaktır.

İTERKOM: Sabit kameralı, dijital keypadlı, LCD ekranlı, şifre ile kapı açma özelliğine sahip interkom ve zil paneli tesis edilecektir.

ACİL KESME BUTONU: Blok girişinde uygun yükseklikte, camlı pano içerisinde acil açtırma butonu tesis edilecektir. Bu buton elektrik odasında ana pano içinde bulunan termik magnetik şalterin uzaktan açtırma bobine kumanda ederek tüm bloğun enerjisini kesebilecektir.

KAPI OTOMATİĞİ: Blok giriş kapısı üzerinde interkom sistemi ile daireden kumanda edilebilen kapı otomatığı tesis edilecektir.

AYDINLATMA: Projesine uygun olarak aydınlatma tesis edilecektir.

YANGIN SİSTEMİ: Yangın yönetmeliğine uygun adresli yangın algılama ve ihbar dedektörleri, yangın ihbar butonu ve flaşörlü yangın ihbar sireni montajı yapılacaktır.

ACİL AYDINLATMA: Projesine ve yangın yönetmeliğine göre acil aydınlatma ve yönlendirme sortileri ledli armatürleri ile birlikte tesis edilecektir.

GAZ DEDEKTÖRÜ: Proje ve yönetmeliklere uygun olarak çatı kat holüne adresli ve kendinden sirenli gaz dedektörü tesis edilecek ve her hangi bir gaz alarmında bina girişine konulacak selonit vana ile blok gazını kesecek şekilde tesisat yapılacaktır.

ŞAFT İÇİ: Elektrik şaftlarına yangın yönetmeliğine uygun olarak yeterli sayıda adresli yangın algılama ve ihbar detektörü tesis edilecektir.

1.2. Sosyal Alanlar ve kapalı yüzme havuzu

Bina içlerinde, oluşturulacak sosyal donatı alanları mimari projesine ve fonksiyonlarına uygun 1. sınıf malzeme ile tamamlanacaktır.

Projesinde bulunacak olan inşa edilecek ve site sakinlerinin yararlanacağı kulüp binasında; kapalı yüzme havuzu ile diğer spor aktivitelerinin sağlanacağı alanlar ve tefrişleri (spor aletleri dahil) yapılacak olup, sauna, Türk hamamı, buhar odası, duşlar soyunma odaları ve kafeterya bulunacaktır. (Kulüp binasının işletilmesi kat malikleri kurulunun kararları çerçevesinde site yönetiminin tasarrufuna bırakılabilir.)

Bina dış cepheleri

Tüm dış cephelere, balkon ve çıkma altlarına; minimum 2 cm. kalınlığında anolu kara sıva yapılacaktır. Ayrıca beton duvar ile tuğla duvar birleşimlerinde kesinlikle fileli meç uygulaması yapılacaktır.

Mimari konsept doğrultusunda seçilecek dış cephe kaplaması; Alüminyum giydirme cephe sistemleri (strüktiyel, kapaklı veya transparan) Alüminyum kompozit panel sistemleri, prekast beton cephe elemanları, fibercement cephe elemanları, granit veya renkli mermer doğaltaş vb. cephe elemanları ve mantolama BTM, ODE, DOW veya muadili bir marka (yüksek yoğunluklu XPS veya EPS + file + sıva) üzeri MARSHALL, DYO, BETEK grenli boya veya akrilik boya yapılacaktır.

1.3. Çatılar

Kaplama malzemesi olarak OSB üzerine, ONDULİNE, YALTEKS, İZOCAM veya muadili marka bitümlü membran ile su izolasyonu yapılacaktır. Mimari konseptte uygun KILIÇOĞLU veya BAŞAK marka kiremit; YALTEKS, DOW, ONDULİNE, BİTULİNE veya muadili marka Shingle çatı kaplama malzemesi ile kaplanacaktır. Balkon su giderleri yağmur iniş borularına bağlanacaktır. FIRAT, HAKAN, veya DİZAYN marka PVC yağmur iniş boruları kullanılacaktır. Isı hesabına göre tekrar değerlendirilmek üzere en az 8 cm kalınlığında XPS ile ısı izolasyonu yapılacaktır. Baca boşlukları içeriden fens teli ile kapatılacaktır.

1.4. Asansörler

Otoparklardan itibaren tüm katlara ulaşımı sağlayan Teknik Şartnamesine uygun olarak ERSAN, MITSUBISHI, HYUNDAI, KONE veya OTİS MUADİLİ tam otomatik asansör yapılacaktır.

1.5. Çevre Düzenlemesi

Site çevresi, güvenlik duvarları ile çevrilerek araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları oluşturulacaktır. Araçların siteye girişleri ve çıkışları otomatik bariyer kontrollü (OGS altyapısı) ile sağlanacaktır. Site girişlerine güvenlik binası ve tak yapılacaktır. Tak üzerine Yüklenici firma'nın Led Aydınlatmalı logosu konulacaktır. Site çevresi güvenlik duvarları üzerine temsilciler heyetinin uygun görüp onaylayacağı ölçülerde ve modelde ferforje demir korkuluk + boya yapılacaktır.

Hazırlanacak peyzaj projelerinde yeşil alanlar, yürüyüş yolları, süs havuzları, çocuk oyun parkları, spor alanları (basketbol, voleybol vb.) oluşturulacaktır. Yaya yolları ve açık otoparklar; andezit veya granit küp taşları, parke taşları ile kaplanacak, çim alanlar bordürlerle ayrılacaktır. Çevre güvenlik

duvarları ve en az iki adet güvenli giriş kapısı yapılacaktır. Çevre aydınlatmaları fotoselli ve gün ışığına duyarlı sistemle, tasarruflu aydınlatma elemanlarından (Alçak (1m.) ve yüksek (3m.) direkli, balastsız, akkor flamanlı, ampullü tip olacak, zaman rölesi veya fotoselli kumandalı) yapılacaktır. Güvenli girişlerde HÖRMANN, BREMET, NORMTOR veya muadili bir marka bariyer yapılacaktır. Çevre güvenliği için güvenlik kameraları takılacaktır.

Engelli ve çocuk arabası sirkülasyonu da düşünülerek bina içi asansörlere ulaşım sağlanacak, sosyal tesis engelli ve çocuk arabası girecek şekilde teşkil edilecektir.

1.6. Sığınaklar

Yönetmeliklere uygun olarak düzenlenecek sığınaklar da yeterli düzeyde aydınlatma tesisatı yapılacak. En az 1 adet telefon, 1 adet TV anten sortisi olacak. En az 3 adet topraklı priz tesis edilecek. Aydınlatma armatürleri B tipi yapılacaktır. Yönetmeliklere uygun havalandırma tertibatı yapılacak, yangın dolapları yerleştirilecektir. Zeminler Seramik veya mermer veya karo mozaik kaplanacak, duvarlar ve tavan su bazlı plastik boya yapılacak. Yönetmeliklere uygun olarak yeterli sayıda düzenlenecek WC lerde kendinden rezervuarlı alafrağa hela taşı ve tesisatı, ayaklı lavabo, Cam ayna, sabunluk, kâğıtlık, havluluk gibi aksesuarlar yapılacaktır. Mutfak nişi içinde paslanmaz evye ve bataryası yapılacaktır. Eviye ve süzgeç için pissu tesisat, temiz su tesisatı yapılacaktır. Tek gözlü damlalıklı paslanmaz çelik eviye montajı, eviye bataryası, ara muslukları, flexleri ve sifonu ile birlikte montajı, kanal imalatı ve hücreli tip radyal fan montajı, paslanmaz metal kapaklı, koku fermatürlü süzgeç montajı yapılacaktır. Sığınak giriş kapıları 60 dk. yangına dayanıklı camsız kapı olarak yapılacaktır.

Projesine göre etanj aydınlatma sortileri yeterli sayıda U tipi armatürler, acil aydınlatma ve yönlendirme sortileri ledli armatürleri, etanj trifaze ve monofaze priz sortileri, yangın algılama ve ihbar sistemi tesis edilecektir.

Teknik Mahaller (Elektrik Odası, Eşanjör Odası, Su Deposu ve Hidrofor Odası, Kazan Dairesi, Asansör Makine Dairesi,)

Döşemelerde 6 cm. kalınlığında 400 doz şap üzerine seramik veya mermer veya karo mozaik yer kaplaması yapılacaktır. 10 cm yüksekliğinde döşeme kaplaması malzemesinden süpürgelik yapılacaktır. Duvar ve tavanlarda sıva üzerine plastik boya yapılacaktır. Kapılar, dışarı açılan menfezli alüminyum veya sac kapı yapılacaktır. Kazan dairesi ile asansör makine dairesindeki döşemelerde 30 mm. kalınlığında çapraz bağı polietilen köpük (XPS) (30 kg/m³) ile ısı ve ses yalıtımı üzerine 6 cm. kalınlığında 400 doz şap üzerine seramik veya mermer veya karo mozaik yer kaplaması yapılacaktır. Projesine uygun olarak cihaz ve ilgili imalatın montajı, pik süzgeç montajı ve süzgeç için pis su tesisatı yapılacaktır. Projesine uygun olarak, kapasitede ve mekanik tesisat uygulama kriterlerinde belirtildiği şekilde modüler tip paslanmaz çelik veya betonarme su deposu montajı, mekanik tesisat uygulama kriterlerinde belirtildiği şekilde tesisat ve bağlantı elemanları montajı, hidrofor basma hattına manyetik kireç çözücü montajı, kapasiteli ve mekanik tesisat uygulama kriterlerinde belirtildiği şekilde frekans konvertörlü tam otomatik paket tip hidrofor grubu montajı, pik döküm ızgara montajı yapılacaktır. Kazan dairesinde, yine projesine uygun olarak; cihaz bağlantı elemanları montajı, kaskad sistem (mini kazan ve/veya duvar tipi yoğunlaşmalı kazan) tesisi, paslanmaz metal kapaklı, koku fermatürlü süzgeç montajı, yarım ayaklı takım lavabo montajı yapılacaktır.

Projesine uygun olarak; etanj aydınlatma sortisi yeterli sayıda U tipi armatür ile, yangın yönetmeliğine göre acil aydınlatma sortisi ledli armatürler ile, etanj monofaze ve trifaze priz sortileri, elektrik odalarında enerji girişi, daire sayaçları, ortak mahal panosu ve sayaçlarının bulunacağı modüler tipte ana dağıtım panosu, ana dağıtım panoları üzerine dijital multimetre ve faz göstergesi sinyalleri, elektrik odalarında yangın, interkom, telefon ve TV sistemlerinin bulunduğu zayıf akım panoları, kuvvetli ve zayıf akım pano girişlerine alçak gerilim parafudrları, zayıf akım panoları için en az 2 kVA ve 30 dakika yetecek güçte UPS cihazı ve UPS dağıtım panosu, ana dağıtım panolarında uygun kısa devre kesme kapasitesine sahip termik magnetik şalter ile enerji girişi, sayaç panolarında sayaçlar talep güçlerine uygun akım değerlerinde, üç fazlı ve elektronik tipte olacak ayrıca, daireler, kapıcı daireleri, ortak mahal ve asansörler için ayrı sayaçlar, sayaç panolarında onaylı projesine uygun amperajda sayaç öncesi 300 mA kaçak akım koruma rölesi ve trifaze otomatik sigorta (10 kA), sayaç sonrası trifaze otomatik sigorta (10 kA), yangın algılama ve ihbar sistemi, elektrik odasında topraklama eş potansiyel barası tesis edilecektir. Elektrik panosu altına 15 cm. yüksekliğinde beton kaide yapılacak, yan yüzeyleri seramik kaplama yapılacaktır. Oda içerisinden mekanik tesisat geçirilmeyecektir.

2. DAİRE İÇLERİ

AŞAĞIDA BELİRLENEN MARKALAR ÖNCELİKLE YAPILACAKTIR. BELİRLENEN MARKALAR DIŞINDA MUADİL ÜRÜN KULLANILMASI GEREKEN DURUMLARDA TEMSİLCİLER HEYETİNİN YAZILI ONAYI ALINACAKTIR.

2.1. Giriş Holü ve Koridorlar

Döşemeler: Vitra, Çanakkale ya da Seranit marka veya muadili seramik kullanılacaktır.

Duvarlar : Saten alçı sıva üzeri ithal boyanabilir duvar kâğıdı ve su bazlı yarı mat silinebilir plastik boya yapılacaktır.

Tavanlar : Alçıpan asma tavan üzerine Saten alçı veplastik boya yapılacaktır.

Dolap ve Vestiyer: MDF üzeri laminat kaplama kapaklı vestiyer yapılacaktır. Ayrıca mimari projesinde yer alacak, çamaşır odası, ütü odası, kiler vb. mekânlarda yapılacak gömme dolaplar MDF üzeri laminat kaplama kapaklı dolap yapılacaktır.

Koridor aydınlatmasında yeteri kadar vavien sorti ve normal sorti tesis edilecek, projesine uygun aydınlatma armatürleri kullanılacaktır.

Ayrıca giriş hollerinde vestiyer içlerinde veya görünmeyecek bir yerde Sac gövdeli şeffaf kapaklı linye tablosu, otomatik sigorta, 2 adet kaçak akım koruma anahtarı uygun bir yerde görüntülü diafon sistemi olacaktır.

Daire içerisindeki her prizden Sistem 60 RF (20 PAL/BG kanal + 40 QAM (30 SD QAM + 10 HD QAM) Dijital buket, 30 Dijital (QPSK) Paket + FM QPSK-PAL/BG kanalını, 30 Dijital (QPSK) Paket yayını tek bir merkezde toplayıp, 47 ile 2400 MHz. Aralığında karışık fiber-koaksiyel (HFC) veya alternatif olarak sadece koaksiyel yapıdaki Ultra Broadband (UBB) dağıtım şebekesine verecektir.) Uygun receiver ler kullanılarak şifreli yayımlar da izlenebilecektir ve kablolu TV izlenebilecek şekilde olacaktır.

Binanın girişine telefon ana dağıtım kutusu konulacak, Türk Telekom menholüne boru irtibatı yapılacak, ana dağıtım kutusundan her daireye fiber optik kablo ile irtibatlanacak ve daire içi cat5 - cat6 kablolar ile dağıtım yapılacaktır. (yönetmelik gereği yüksek yapılarda tüm kablo, boş boru ve kasaların halojen free olması gerekmektedir.)

2.2. Salon

Döşemeler: Tesviye betonu üzerine ses emici şilte serilmek suretiyle min 8 mm. kalınlığında projesinde belirtilen ebatlarda 1. sınıf lamine parke ve süpürgelik kullanılacaktır.

Duvarlar : Saten alçı sıva üzeri veya ithal boyanabilir duvar kâğıdı üzeri su bazlı boya ve kısmi taş doku yapılacaktır. İki daireyi birbirinden ayıran ortak duvarların salon ve/veya odalara gelen kısımlarına ısı ve ses yalıtımı yapılacaktır. İki daireyi ayıran ortak duvarlardan klima vb. tesisatın geçmesi halinde ısı ve ses yalıtımı uygulaması; çapraz bağlı polietilen köpük (XPE) + alçıpan levhaların C ve U profiller yardımıyla tekniğine uygun olarak duvara monte edilmesi ile yapılacaktır.

Tavanlar : Saten alçı sıva üzeri su bazlı tavan boyası ve kartonpiyer veya stropiyer olacaktır.

Kapılar : Ahşap ve/veya MDF üzeri PVC kaplamalı, camlı iç kapı kanadı, kasası, pervazı yapılacak ve madeni aksamı ile birlikte yerine takılacaktır. Tüm daire iç kapılarında “Ahşap kör kasa” uygulaması yapılacaktır.

Pencereler: Galvaniz kör kasa yapılacaktır. PVC doğrama ve/veya Alüminyum doğrama + ısı kontrol kaplamalı çift cam yapılacaktır. Pencereler çift açılır yapılacaktır. Pencere doğrama aksesuarları ithal olacaktır. (Menteşe, ispanyolet, kilit ve ilaveleri, vasistas makas, kapı kolları vb.)

Mekanik

Isıtma tesisatı projesine uygun olarak kompakt ventilli panel radyatör montajı yapıp, yönetmeliklere uygun olarak mahal sıcaklığını asgari 15 °C olacak şekilde ayarlayabilen TS EN 215' e uygun termostatik vana takılacaktır. Klima tesisatı projesine uygun olarak split klima altyapı tesisatı (bakır boru ve drenaj) çekilecektir.

Elektrik

Aydınlatma Projesine uygun olarak tavanda avize aydınlatma sortileri J1 tipi aydınlatma armatürleri ile tesis edilecektir. Tv tesisatı projesine ve mimari tefriş alternatifine uygun en az iki adet TV priz sortisi tesis edilecektir. Projesine göre en az dört adet çocuk korumalı topraklı enerji priz sortisi tesis

edilecektir. Projesine göre en az iki adet telefon ve iki adet data priz sortileri tesis edilecektir. Projesine göre split klima için müstakil linyeli priz sortisi tesis edilecektir.

2.3. Yatak Odaları

Döşemeler: Tesviye betonu üzerine ses emici şilte serilmek suretiyle min 8 mm kalınlığında projesinde belirtilen ebatlarda 1. Sınıf lamine parke ve süpürgelik kullanılacaktır.

Duvarlar : Saten alçı sıva üzeri veya ithal boyanabilir duvar kâğıdı üzeri su bazlı boya ve kısmi taş doku yapılacaktır. İki daireyi birbirinden ayıran ortak duvarların salon ve/veya odalara gelen kısımlarına ısı ve ses yalıtımı yapılacaktır. İki daireyi ayıran ortak duvarlardan klima vb. tesisatın geçmesi halinde ısı ve ses yalıtımı uygulaması; çapraz bağlı polietilen köpük (XPE) + alçıpan levhaların C ve U profiller yardımıyla tekniğine uygun olarak duvara monte edilmesi ile yapılacaktır.

Tavanlar : Saten alçı sıva üzeri su bazlı tavan boyası ve kartonpiyer veya stropiyer olacaktır.

Kapılar : Ahşap ve/veya MDF üzeri PVC kaplamalı, camlı iç kapı kanadı, kasası, pervazı yapılacak ve madeni aksamı ile birlikte yerine takılacaktır. Tüm daire iç kapılarında "Ahşap kör kasa" uygulaması yapılacaktır.

Pencereler: Galvaniz kör kasa yapılacaktır. PVC doğrama ve/veya Alüminyum doğrama + ısı kontrol kaplamalı çift cam yapılacaktır. Pencereler çift açılır yapılacaktır. Pencere doğrama aksesuarları ithal olacaktır. (Menteşe, ispanyolet, kilit ve ilaveleri, vasistas makas, kapı kolları vb.)

Mekanik

Isıtma tesisatı projesine uygun olarak kompakt ventilli panel radyatör montajı yapıp, yönetmeliklere uygun olarak mahal sıcaklığını asgari 15 °C olacak şekilde ayarlayabilen TS EN 215' e uygun termostatik vana takılacaktır. Klima tesisatı E. yatak odasında projesine uygun olarak split klima altyapı tesisatı (bakır boru ve drenaj) çekilecektir.

Elektrik

Yatak odalarına projesine uygun olarak tavanda aydınlatma sortisi J1 tipi armatürü ile birlikte tesis edilecektir. Ebeveyn yatak odalarına vaevien aydınlatma sortisi J1 armatürü ile birlikte tesis edilecektir. Tv tesisatı projesine ve mimari tefriş alternatifine uygun TV priz sortisi tesis edilecektir. Projesine göre yatak odalarında en az iki adet, ebeveyn yatak odalarında en az üç adet çocuk korumalı topraklı priz sortisi tesis edilecektir. Projesine göre birer adet telefon ve data priz sortileri tesis edilecektir. Ebeveyn yatak odalarında projesine göre split klima için müstakil linyeli priz sortisi tesis edilecektir.

2.4. Mutfak

Döşemeler: Vitra, Çanakale veya Seranit marka veya muadili seramik kaplanacaktır.

Duvarlar : Saten alçı sıva üzeri su bazlı boya, tezgâh arası akrilik kaplama veya dekoratif duvar seramiği yapılacaktır.

Tavanlar : Alçıpan asma tavan üzerine saten alçı ve plastik boya yapılacaktır.

Dolaplar : Mutfak dolapları Regina, Vitra, Tepe marka veya muadili 1.sınıf olacaktır. Kapaklar lake boyalı MDF kapak olacaktır. Ankastre TEKA, FRANKE veya muadili paslanmaz çelik, davlumbaz veya filtreli aspiratör ve ankastre set üstü ocak yapılacaktır. Tezgâhlar : Mutfak tezgâhları granit doğaltaş veya ÇİMSTONE kompozit taş olacaktır. Menteşeler frenli menteşe olacaktır, Alüminyum baza, Ayarlanabilir ayak, yapılacaktır. Mutfak dolabı aksesuarları temsilciler heyeti onayından sonra kullanılacaktır.

Evye: TEKA, FRANKE veya muadili çift gözlü damlalıklı paslanmaz çelik evye olacaktır.

Armatür: FRANKE, ARTEMA, ECA veya muadili hareketli batarya olacaktır.

Aydınlatmalarda projesine uygun aydınlatma armatürleri kullanılacaktır. Tezgâh arası gizli aydınlatmalar yapılacaktır.

2.5. Banyolar ve WC' ler

Döşemeler: Vitra, Çanakkale ya da Seranit marka veya muadili seramik kaplanacaktır.

Duvarlar : Vitra, Çanakkale ya da Seranit marka veya muadili seramik ile kaplanacaktır.

Tavanlar : Alüminyum asma tavan veya suya dayanıklı alçıpan asma tavan üzeri saten alçı ve su bazlı plastik boya yapılacaktır.

Genel Banyoda : Akrilik veya seramik döküm Vitra, Duravit, Artemis veya muadili banyo küveti ve HÜPPE marka veya muadili kabini yapılacak; küvet ölçüleri projedeki yerine uygun olacak şekilde belirlenecektir. Asma Klozet 3-6 lt. Ekonomik kullanımlı gömme rezervuar; hilton lavabo ve MDF üzeri laminant kaplama kapaklı banyo dolap yapılacaktır. Lavabo için flotal ayna Vitrifiye ye uygun paslanmaz aksesuar seti olacaktır. (Sabunluk, fırçalık, kâğıtlık vs.)

Ebeveyn Banyolarında: 80x80x15cm.akrilikduş teknesi ve kabini (TS.EN 263e uygun dökme akrilik levhalardan üretilmiş, bağlantı boyutları TS 9671 EN 251e uygun, özel sifonu ile birlikte) yapılacaktır. Asma Klozet ve 3-6 lt. Ekonomik kullanımlı gömme rezervuar; ayaklı lavabo ve lavabo için flotal ayna Vitrifiye ye uygun paslanmaz aksesuar seti olacaktır.(Sabunluk, fırçalık, kâğıtlık vs.)

MİSAFİR WC'leri

Döşemeler: Vitra, Çanakkale ya da Seranit marka veya muadili seramik kaplanacaktır.

Duvarlar : Vitra, Çanakkale ya da Seranit marka veya muadili seramik ile kaplanacaktır.

Tavanlar : Alüminyum asma tavan veya suya dayanıklı alçıpan asma tavan üzeri saten alçı ve su bazlı plastik boya yapılacaktır.

Asma Klozet ve 3-6 lt. ekonomik kullanımlı gömme rezervuar; ayaklı lavabo yapılacaktır. Lavabo için flotal ayna Vitrifiye ye uygun paslanmaz aksesuar seti olacaktır. (Sabunluk, fırçalık, kâğıtlık vs.)

MARKA LİSTESİ

Alçıpan asma tavanlarda KNAUF, LAFARGE marka veya muadili alçıpan,

Duvarlarda ve tavanda LAFARGE, ABS veya muadili marka alçı,

Kullanılacak boya MARSHALL, DYO, BETEK veya mudili bir marka plastik boya olacaktır.

Banyolarda kullanılacak vitrifiye malzemeleri: DURAVİT, ROKA KALE marka veya muadili,

Armatürler: ECA, ARTEMA, GROHE, HANS GROHE veya muadili 1. Sınıf armatür.

Aydınlatma elemanları PHİLİPS, SİEMENS, LAMP 83, SİTECO, LİTPA veya muadili markalardan seçilecektir.

Piriz ve anahtarlar LEGRAND veya VİKO veya muadili marka olacaktır.

3. TİCARİ MEKÂNLAR

Ticari mekânlar (AVM, dükkânlar, ofisler vb.) kiralamaya ve satışa kolaylık sağlayacak şekilde kabuk halinde (ileri kaba) yapılacaktır. Her mekânda projesine göre WC ve mutfak nişleri yapılacaktır.

WC lerde Ayaklı lavabo ve tesisatı veya Hilton lavabo, flotal ayna (bataryası klasik açma kapamalı plastik sifonlu olacak ve proje esas alınacaktır), klozet ve tesisatı, Pisuar tesisatı ve bölmesi yapılacaktır.

Mutfak Nişlerinde mutfak dolapları, paslanmaz çelik damlalıklı eviye ile batarya ve tesisatı, filtreli aspiratör projesine uygun olarak yapılacaktır.

4. BEDENSEL ENGELLİ WC (Projesine göre)

Bedensel engelli için kendinden rezervuarlı alafanga helâ ve tesisatı, engelliler için klozet tutunma barı paslanmaz aksesuar seti, flotal ayna etajer bedensel engelli lavabo ve bedensel engelli kapılar kullanılacaktır.

ÖZGEÇMİŞ

Mehmet keşoğlu 1990 yılında Kayseri’de doğdu. İlkokulu Namık Kemal İlkokulu’nda orta okulu ise Osman Düşünel İlköğretim Okulu’nda okudu. Liseyi, Sema Yazar Anadolu Lisesi’nde okudu. 2009’da Doğuş Üniversitesi’nde burslu mimarlık bölümünü okudu. 2013 yılında mezun oldu. 2013 yılında Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Mimarlık Bölümü’ne giriş yaptı. 2012-2013 yılları arasında Akasya Acıbadem Projesi’nde proje yönetimi bölümünde çalıştı. 2013-2014 yılında Denge Barsan İnşaat firmasının kentsel dönüşüm projeleri alanında çalıştı. 2015’de ise Hızır İnşaat bünyesinde şantiye şefliği yapmıştır.

Mehmet KEŞOĞLU