

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİNDE İŞLEVİ VE KULLANICISI BELİRSİZ ÇOK AMAÇLI TİCARİ YAPILARA YÖNELİK TASARIM VE UYGULAMA YÖNTEM ÖNERİSİ

DESIGN AND CONSTRUCTION METHOD SUGGESTION FOR MULTI-PURPOSE COMMERCIAL BUILDINGS WITHOUT USER AND FUNCTION DEFINITION IN REAL ESTATE DEVELOPMENT PROCESS

Doç. Dr. Kemal DEMİR

Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, kdemir@erciyes.edu.tr, Kayseri/Türkiye



ÖZET

Çağımızın hızlı gelişim ve değişim sürecinden mimarlık ortamı da etkilenmektedir. Geçmişten günümüze, yaşamına tek işlevli olarak başlayan ancak zaman içinde işlevini yitiren ve yeniden işlevlendirilen pek çok yapı bulunmaktadır. Bununla birlikte kentin değerli alanlarında yaşamına ticari bir işlev türü ve kullanıcısı tanımlı olmadan başlayan kiralama amaçlı yapılar da bulunmaktadır. Bu yapılar olası kullanıcı ve olası ticari işlev türlerine yönelik olarak tasarlanmakta ve uygulanmaktadır. Her iki durumda da bu yapıların zaman içinde değişen şartlara uyabilmesi sürdürülebilir mimarlık pratiği açısından önemlidir. Bu çalışma kapsamında ticari işlev türü ve kullanıcısı tanımlı olmadan tasarım ve uygulama süreci tamamlanan yapılara yönelik yöntem önerisi geliştirilmiştir. Bu yöntem ışığında Kayseri’de makalenin yazarı tarafından tasarlanan ve uygulanan iki farklı yapı irdelenmiştir. Bu yapıların ortak özelliği imar mevzuatında ticari işlevli olarak tanımlanan ancak ticari kullanımın türü belirli olmayan iki farklı arsada tasarlanmış olmalarıdır. Her ikisi de tasarım sürecinde esnek, uyarlanabilir, çok amaçlı kiralanabilir binalar olarak tasarlanmıştır. Ruhsatlandırma ve uygulama süreci alışveriş yapısı olarak başlayan ancak özel sağlık ve özel eğitim kurumu olarak yeniden işlevlendirilen söz konusu iki yapının, tasarım ve uygulama süreçlerine yönelik durum değerlendirilmesi yapılmıştır. Sürece yönelik sorunlar belirlenerek çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Esneklik, Kiralık Ticari Yapılar, Gayrimenkul Geliştirme, Uyabilirlik, Belirsizlik

ABSTRACT

The architectural environment is also affected by the rapid development and change process of our era. From the past to the present, there are many buildings that begin their life with a single function but have lost their function over time and are being re-functioned. However, in the valuable areas of the city, there are also some types of buildings for rent that begin their lives with a commercial function and without a defined user. These buildings are designed and constructed for a possible user and possible types of commercial functions. In both cases, it is important in terms of sustainable architectural practice that these buildings can adapt to changing conditions over time. In this study, a method has been developed for buildings which are designed and constructed without a defined commercial function and a user. In the light of this method, two different buildings in Kayseri which were designed and constructed by the writer of the article have been examined. The common feature of these buildings is that they are designed in two different building plots, which are defined as commercial functions in zoning legislation but whose type of commercial use is not specified. Both of them were designed as flexible, adaptable, multipurpose leasable buildings in the design process. Two buildings, that started the licensing and construction processes as a shopping function but were re-functioned as private health and private education buildings, design and construction processes were assessed. Problems in the processes have been identified and solution recommendations have been developed.

Key words: Flexibility, Commercial Buildings for Rent, Real Estate Development, Adaptability, Uncertainty

1. GİRİŞ

Kentlerdeki hızlı değişim ve gelişimlere bağlı olarak kent merkezleri ve yakın çevresi, fiziksel dokularını korumuş olsalar bile dinamik gelişmeler karşısında değişim ve dönüşüme uğramaktadırlar. Gropius'a göre; "Mimar yapıları anıt ya da sanat eseri olarak değil, yaşamın akışına hizmet eden yapılar olarak düşünmeli, modern yaşamın dinamik özelliklerini kapsayabilecek yeterlilikte esnek bir zemin yaratmalıdır (Ak, 2006).

Bu bağlamda yaşanan ve yaşanacak değişimlere uyum sağlayabilecek dinamik çözümlere olan ihtiyaç, her geçen gün artmaktadır (Demir, 2016). Bu süreç; mevcut kentsel dokudan tekil bir yapıya kadar değişim ve dönüşümü de kapsayabilmektedir.

Kentsel gelişme ve değişim süreci sosyo-ekonomik, politik, üretim ve tüketime bağlı olarak mevcut yapı stoğunun bir bölümü ya da bütünü ticaret işlevli kullanımlar olarak karşımıza çıkarmaktadır. Bu gelişmelerin doğal sonucu olarak kent merkezli ya da merkeze yakın kentin değerli sayılabilecek alanlarında yatırım taleplerinin yoğunlaşmasına neden olmuştur.

Kent merkezlerindeki mevcut dokunun önemli bir bölümü ile yapılaşmaya uygun kentsel boşluklar; ticari amaçlı işlevler olarak yer almışlardır. Söz konusu ticari yapıların gayrimenkul geliştirme süreci ile ele alınarak günümüzde tasarım ve uygulamasının yapıldığı söylenebilir.

2. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME KAVRAMI VE SÜRECİNİN PROGRAMLANMASI

Gayrimenkul geliştirme, toplumun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çevrenin sürekli olarak yapılandırılmasıdır. Gelişmeye olan ihtiyaç sürekli, çünkü nüfus, teknoloji ve zevkler sürekli değişim halindedir. Gayrimenkul geliştirme süreci, bu ihtiyaçların karşılanması için mülk yaratmanın yanı sıra finanse edilmesidir (Miles vd., 2000) (Zuckerman ve Blevins, 1991).

Geltner ve arkadaşlarına göre geliştirme süreci dört aşamadan oluşmaktadır;

- ✓ Birinci aşama; arazi seçme, birleştirme, resmi kurumlardan onay alma ve geliştirme tasarımının yapılması,
- ✓ İkinci aşama; inşaa (üretim)
- ✓ Üçüncü aşama; kiralama ve pazarlama
- ✓ Dördüncü aşama; mülkün istikrarlı bir şekilde işletilmesidir (Geltner vd., 2007).

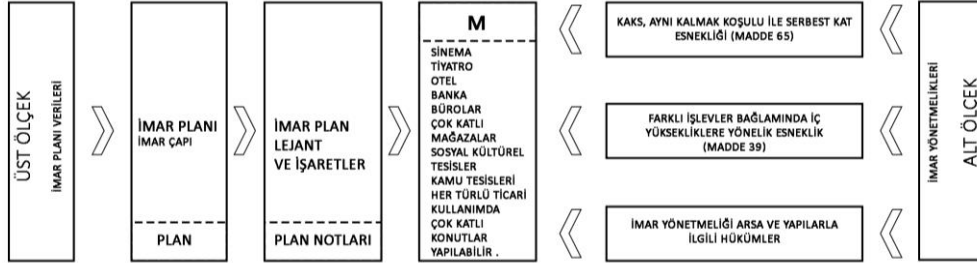
Bir gayrimenkul geliştirme projesine yatırım kararı almak için, gayrimenkul geliştirici şirketlerin dört kaynaktan en az birine sahip olmaları gerekir: 'Arsa, bilgi, müşteri veya kapital'. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket 'arsaya sahipse, o zaman iş arz yolu ile yürür ve bir arsa için kullanım fonksiyonu araştırılır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket 'bilgi' veya 'müşteri' ye sahipse, o zaman iş talep doğrultusunda yürür ve belli bir kullanım fonksiyonuna uygun arsa araştırılır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket 'sermayeye' sahip ise sınırsız bir seçim şansı olmaktadır (Pieser ve Frej, 2003). Gayrimenkul gelişme süreci, karmaşık ve disiplinler arası bir çalışmaya dayanmaktadır. Gayrimenkul geliştirme süreci, geliştiricinin yatırım yaptığı ürünün tipine, geliştirme projesini gerçekleştirdiği ortama ve şirket organizasyonuna göre farklılık gösterir (Gülsün, 2002).

Makale konusu Kayseri'de gerçekleştirilen (A) ve (B) yapılarının mülk sahibi olan gayrimenkul geliştiriciler aynı zamanda yapının yüklenicisi ve finansman sağlayıcısı konumundadırlar. (B) yapısının bir diğer özelliği ise, mülk sahibi ve geliştiricinin aynı zamanda, tasarımcı olmasıdır. Gayrimenkul geliştirme sürecinde her iki geliştirici geleneksel geliştirme süreçlerine uygun olarak, mimar ile işbirliği yaparak, süreci eşgüdümlü biçimde yürütmeyi tercih etmişlerdir.

3. İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA İŞLEVİ VE KULLANICISI BELİRSİZ ÇOK AMAÇLI TİCARİ YAPILARA YÖNELİK GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİ

Ticari işlev türü ve kullanıcısı belirsiz ticari yapı ifadesi; imar mevzuatında tanımlanan, üst ölçekte imar planlarıyla belirlenen kentsel işlevleri, alt ölçekte ise yapılaşma verilerinin (imar yönetmeliği ve tüzükleriyle) birlikte belirlendiği bir süreci kapsamaktadır. Üst ölçekte imar planlarıyla ifade

edilen ana işlev ticari kullanımlardır. Alt ölçekte imar yönetmeliği ve tüzüklerde ifade edilen ticari işlev türlerini (alışveriş, ofis, sinema, tiyatro, her türlü ticari kullanımlar ile çok katlı konutlar vb.) tanımlar. Ancak makale konusu gayrimenkul geliştirme taleplerinde yapının hangi ticari türde işlevlendirileceği konusunda belirsizlik söz konusudur. Bu belirsizlik tasarım ve yapım sürecinde olası kullanıcı ve onun belirlediği işlevle birlikte tanım kazanmaktadır. Bir başka deyimle olası ticari türlerden herhangi birisinin girişim aşamasında belirlenmediği ancak uygulama ve yapım sürecinde belirlenmesinin hedeflendiği bir süreçten söz edilebilir (Şekil 1).



Şekil 1. İmar Mevzuatı Kapsamında Ticari Yapılara Yönelik Biçimleniş Verileri

3.1. İşlevi ve Kullanıcısı Belirsiz Çok Amaçlı Ticari Yapılarda Gayrimenkul Geliştirme Sürecine Yönelik Bir Yaklaşım

İşlevi ve kullanıcısı belirsiz çok amaçlı ticari bir yapı tasarlama sorunu ile karşılaşan tasarımcı bu süreci yönetebilmek için bir tasarım ve uygulama süreçlerini en doğru şekilde yönetebilmek için bir yöntem geliştirmiştir. Buna göre ticari işlev türü ve kullanıcısı belirsiz çok amaçlı ticari yapılarda gayrimenkul geliştirme süreci programlama süreciyle başlayan ve farklı işlevlere/kullanıcılara yanıt verecek bir tasarım yapılması ile devam eden bir süreçtir. Tasarım sürecinin tamamlanması ile yapı ruhsatı alınması ve kısmi yapının tamamlanması gerçekleşmektedir. Dış cephe kurgusu tamamlanan ancak iç mekanda kısmi olarak bitirilmiş yapı bu aşamada farklı işlevlere yanıt verecek esneklikle bir mekânsal öneri sunmaktadır. Böylece yapının farklı işlev ve kullanıcılara kiralama süreci başlayacaktır. Kiralamanın yapılması işlev ve kullanıcının kesinlik kazanmasını sağlayacak böylece gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi için tadilatlı tasarım sürecine geçilecektir. Ardından tadilat projesi ile yapı ruhsatı alınıp projesine uygun şekilde yapım tamamlanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması ile birlikte yapının kullanım süreci başlayacaktır. Bu bağlamda, ticari işlev türü ve kullanıcısı belirsiz bir yapı için tasarım ve uygulama süreci değerlendirildiğinde bu sürecin;

- ✓ Programlama,
- ✓ Tasarım,
- ✓ Yapı Ruhsatı Alma,
- ✓ Yatırımcının/Geliştiricinin Yükleniciliğinde Kısmi Yapım,
- ✓ Kiralama,
- ✓ Tadilatlı Tasarım,
- ✓ Tadilatlı Yapı Ruhsatı,
- ✓ Yapım,
- ✓ Yapı Kullanma ve İşyeri Açma İzni

alt süreçlerinden oluştuğu söylenebilir.

3.1.1. Programlama Alt Süreci

Ticari bir yapı gereksinimi ile başlayan; ne tür ticari bir kullanımın olacağına yönelik biçimlenişi belirleyen, gayrimenkul geliştiriciye/olası kullanıcıya bağlı etmenlerin, arsaya bağlı etmenlerin, zorunlulukların tanımlandığı bir süreçtir. Sürecin ilk aşamasını başlatan girişimci/yatırımcı, eşgüdümlü çalışmaların en önemli belirleyicisidir. Talep ve isteklerin hedefler doğrultusunda gelişmesi için girişimci/yatırımcı programlamanın tüm aşamalarında yer almalıdır. Girişimcinin/yatırımcının taleplerinin, tasarım, mühendislik, yapım ekiplerine yeterli düzeyde

iletmesi ve ekiplerin süreci doğru, nitelikli ve eşgüdümlü yorumlaması, sorunların asgari düzeye inmesini sağlayacaktır.

3.1.1.1. Gayrimenkul Geliştiriciye/Kullanıcıya Bağlı Etmenler

Gayrimenkul geliştirme sürecinde; geliştiricinin özellikleri ve üstlenmiş olduğu vasıflar, gelişme sürecini etkileyen en önemli veri olarak karşımıza çıkmaktadır. Geliştiricilerin ortak özelliği; kentin ayrıcalıklı ve değerli konumunda bulunan üzerinde yapılmayan arsanın mülk sahibi olmalarıdır.

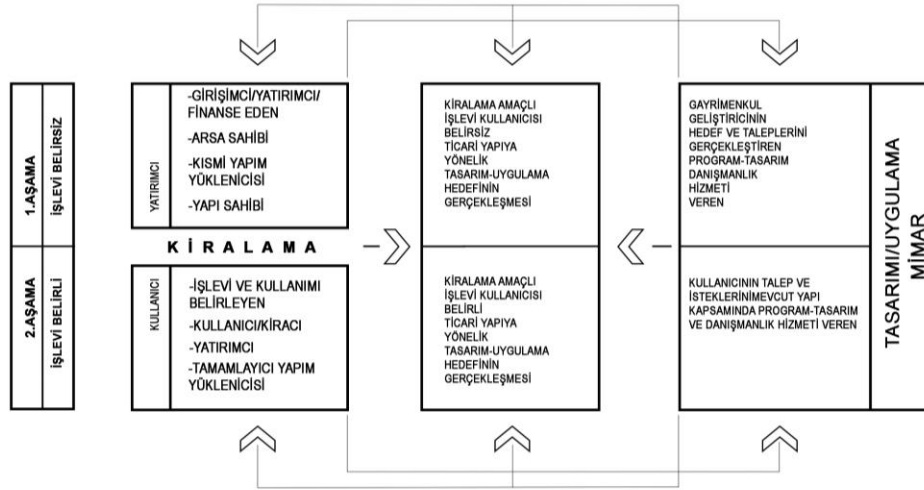
Gayrimenkul geliştirmenin birinci aşamasında;

Yatırım kararı alan mülk sahibi geliştiriciler aynı zamanda yatırımı finanse eden ve yapım işinin yüklenicileridir. Geliştiriciler programlama sürecinde yatırım için gerekli olan bilgi ve olası kiralama taleplerine yönelik, kendi birikim ve gözlemleri kapsamında, tasarımı üstlenen mimar ile iş birliği yaparlar. Bu bağlamda geliştirici talepleri:

- ✓ İlgili imar mevzuatı kapsamında belirlenmiş; farklı ticari işlevlere yönelik bir yapının tasarlanması, uygulanması, yapımı ve kiralanarak kullanılması
- ✓ Programlama ve tasarım sürecinde olası kiralanabilir ticari yapı türlerine yönelik alternatif farklı tasarım önerileriyle uyumlu esnek, uyabilir, dönüştürülebilir iç mekan ve yapı kabuğunun tasarlanması ve uygulanması,
- ✓ Yapımda kullanılacak yapı elemanları ve yapı malzemelerinin sürdürülebilir, dayanıklı ve ekonomik olması bu bağlamda yapının olası farklı ticari işlevlere dönüşümünde yapısal atıkların olabildiğince minimuma indirilmesi
- ✓ İç mekanda yapının bütün kullanımlarının kaba yapıda total, parçalanmamış, geniş açıklıklı ve maksimum taşıyıcı sistem kapasitesine sahip olması, olası farklı işlevlerin tasarım, yapım, değişim ve tadilatına olanak sağlayabilecek nitelikte çözümlenmesi.
- ✓ İlgili imar mevzuat kapsamında kiralanabilir ticari yapı türlerine yanıt verebilecek iç mekanda parçalanmamış, bütüncül (tek işlevli ticari yapı bütünü) veya karma (farklı bağımsız bölümlerden oluşan ticari işlevler) kullanımlı ilk yapı ruhsatının alınması,
- ✓ Dış mekandan bitmiş yapı algısının uyandırılması amacıyla yapı kabuğu, çatısı ve yakın çevre düzenlemesine yönelik uygulama tasarımlarının yapılması,
- ✓ Kiralama ve ruhsat sürecinde yapının kullanıcısı ve gerçek işlevinin belirlenmesine yönelik yapım sürecinin programlanarak uygulanması,
- ✓ Yeni ticari işleve yönelik girişimci/kullanıcı talepleri ile mevzuata ilişkin zorunluluklar ve kısmi yapım dikkate alınarak program, ön tasarım ve uygulamanın gerçekleştirilmesi,
- ✓ Yapı finansmanının girişimci-yatırımcı ve girişimci-kullanıcı arasında paylaşılmasına yönelik iş programının hazırlanması,
- ✓ Yeni ticari işleve yönelik uygulama projeleri ile tadilat ruhsatının alınması ve yapının tamamlanması,
- ✓ Uygulama ve yapım sürecinin tamamlanması ile yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma izninin alınması ve kullanımın gerçekleşmesi olarak belirlenebilir.

İkinci aşamasında;

Dış mekandan bitmiş algısı uyandıran yapı kabuğu, çatısı ve çevre düzenlemeleri tamamlanmış kiralanabilir ticari işlevli yapının kullanıcı talepleri girişimci, kullanıcı ve tasarımcı işbirliği ile gerçekleşmelidir. Yapıyı kiralama suretiyle ticari işlev türünü belirleyen kullanıcı kaba strüktürel yapısı tamamlanmış total yapı katlarının, kiralama işlevine uygun (kaba-ince) yapım yüklenicisi ve aynı zamandan finansman sağlayıcısıdır (Şekil 2).



Şekil 2. Gayrimenkul Geliştirici/ Kullanıcı İlişkisi

3.1.1.2. Zorunluluklar/Sınırlılıklar

- ✓ **Mevzuata İlişkin İmar Verileri;** İmar planı ve lejant notlarında yer alan özel işaretlerin imar çapında belirtilmesidir. Kentsel ve ticari kullanımlar, bu kullanımlara yönelik farklı ticari türler ve yapıya ilişkin karar notları bu kapsamda belirtilir.
- ✓ **Arsa ve Tasarıma İlişkin Teknik Veriler;** Arsanın; büyüklüğü, geometrisi, topografyası, zeminin jeolojik yapısı, zemin üstü yapı alanı (kaks), zemin yapı alanı (taks), yapı çekme mesafeleri, açık-kapalı çıkmalar, zemin altı kat kullanımları ve yapıya ilişkin yönetmelikler ve tüzükleri (sığınak, otopark, asansör, ısı yalıtımı, deprem, yangın, enerji, ses yalıtımı vb.) kapsayan verilerdir.
- ✓ **Yapıma İlişkin Teknik Veriler;** Yapı malzemeleri, yapı elemanları, üretim, temin potansiyeli ve teknik işgücü kapasitesidir.
- ✓ **Kentsel Servis ve Altyapıya İlişkin;** Temiz-atık su, enerji, iletişim - bilişim, doğalgaz hattı, çöp, güvenlik (itfaiye vb.) ve sağlık (cankurtaran vb.) hizmet olanaklarıdır.
- ✓ **Yapım ve Kullanıma İlişkin;** Yapı ruhsatı, yapı kullanım ve işyeri açma iznine ilişkin yasal izinlerdir.
- ✓ **Finansman Verileri;** Öngörülen toplam yapı maliyeti kapsamında (yapı bütününe yönelik kaba -ince yapı ve dış mekan düzenlemesinin yapım aşamaları, tasarım, danışmanlık, ruhsat-yapı kullanmaya ilişkin vb.) harçlar ve maliyetlere ilişkin giderlerin öngörülen yapı maliyeti bütçesine uyumlu olmasıdır.

3.1.1.3. Arsaya Bağlı Etmenler

- ✓ **Doğal ve Yapma Çevre Verileri:**

Arsalara en yakın kentsel dokuların biçimlenişi, kentsel donatılar, yeşil alanlar, ulaşım, kamusal kullanımlar, doğal fiziksel çevrenin özellikleri yakın çevre topografik ve toprak yapısı, Vista, iklim (güneş-rüzgar-ısı-yağış) özellikleri, yönlenme, bitki örtüsü, akarsu, doğal peyzaj vb. unsurların biçimlenişe etkileridir.

- ✓ **Arsaların Yakın Çevresi ve Değeri:**

Sosyo-Ekonomik Değer: Arsa ve yakın çevresinde olası kullanıcılar/kiralama talepleri kentsel işlev türlerinin gözlem ve irdelemeye bağlı olarak belirlenmesi.

Konum: Kentsel alanda lokasyonun algılanabilirliği, hafızada iz bırakma potansiyeli, olası kiralama talebi oluşturma potansiyeli, mevcut ve gelecekte kentsel kullanımlara uyumlu işlevlere yanıt verebilmesi, kentsel odaklara merkezlere olan yakınlığı toplu ulaşım merkezleriyle ilişkisi.

Ulaşım-Erişim: Arsanın özel taşıt, toplu taşıt, yaya erişim ağlarıyla olan ilişkisinde güçlü ve zayıf yönleri, yakınlığı, arsaya giriş çıkışların niteliği, özel alan ve yakın çevre otopark potansiyeli (Şekil 3).

PROGRAMLAMA ALT SÜRECİ		
ARSAYA BAĞLI ETMENLER	GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİ / KULLANICIYA BAĞLI ETMENLER	ZORUNLULUKLAR / SINIRLILIĞA BAĞLI ETMENLER
<p>DOĞAL-YAPMA ÇEVREYLE İLİŞKİ</p> <p>İKLİMSEL ETMENLER - GÜNEŞ / YÖNLENME - YAĞIŞ / RÜZGAR / NEM - ISI MEVSİMSEL ISI GEÇİŞLERİ - FARKLARI - YILLIK / SOĞUK-SICAK İKLİM SÜRELERİ - HAKİM RÜZGAR VE MEVSİMSEL ETKİLERİ</p> <p>TOPOGRAFIK YAPI - YÜZEY VE YAKIN ÇEVRE TOPOGRAFYASI - TOPRAK YAPISI JEOLÖJİK YAPI - YAKIN ÇEVRE, BİTKİ ÖRTÜSÜ, AKARSU, DOĞAL PEYZAJ</p> <p>VİSTA - KENTSEL DOĞAL PEYZAJ MANZARA - YAKIN ÇEVRE, DOĞAL PEYZAJ ÖRTÜLERİ</p>	<p>GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİYE BAĞLI</p> <p>- GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİ ÖZELLİKLERİ - GİRİŞİMCİ, YATIRIMCI, FİNANSE EDEN, ARSA SAHİBİ, YÜKLENİCİ</p> <p>BEKLENTİ - HEDEFLERİ</p> <p>- İŞLEVİ BELİRSİZ TOTAL TİCARİ YAPI EKONOMİK BEKLENTİ - YAPIM MALİYETİ - UZUN SÜRE KİRALANABİLİR YAPI - UYGULANABİLİR, ESNEK YAPI - UZUN ÖMÜRLÜ DAYANIKLI EKONOMİK YAPI - STRÜKTÜR OLASI İŞLEVLER DİKKATE ALINARAK MAKSİMUM DÖŞEME TAŞIMA KAPASİTESİ - MEVZUATIN TÖM OLANAKLARINDAN YARARLANMA - İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİNDE MİNİ MUM YAPISAL ATIK OLUŞTURMA - KİRALAMADA İŞLEVIN BELİRLENMESİ, - YAPIM YÜKÜNÜN KIRACI İLE PAYLAŞILMASI - İLK YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİNİN ALINMASI - METRAJ/MALİYET VE YAPIM SÖZLEŞMELERİNİN HAZIRLANMASI</p>	<p>MEVZUATA İLİŞKİN</p> <p>- İMAR PLANI-LEJANTİ KARARLARI - İMAR ÇAPI(YAPININ İŞLEVİ) - İMAR YÖNETMELİĞİ ARSA YAPIM YÖNETMELİKLERİ - İLGİLİ, ALT YAPIM YÖNETMELİKLERİ (SİĞİNAK, OTOPARK, ASANSÖR, YANGIN VB.)</p> <p>TEKNİK VERİLER ARSAYA İLİŞKİN</p> <p>- BÜYÜKLÜK , GEOMETRİSİ YAPI ALANI (KAKS) - TABAN ALANI (TAKS) - YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ - ASMA KAT</p> <p>YAPIMA İLİŞKİN</p> <p>- YAPI MALZEMESİ ÜRETİM - TEMİN POTANSİYEL - İŞ GÜCÜ</p> <p>KENTSEL SERVİS VE ALT YAPIYA İLİŞKİN</p> <p>- TEMİZ-ATIK SU HATDI - ENERJİ-TELEKOM-BİLİŞİM - DOĞALGAZ - ÇÖP VB. - YANGIN HATTI/TFAYİE SAĞLIK(CANKURTARAN VB.)</p> <p>RUHSATA İLİŞKİN</p> <p>- YASAL FİNANSMAN SÜREÇLERİ ASGARİ YAPIM DÜZEYLERİ</p> <p>YAPI KULLANIMI</p> <p>- YASAL SÜREÇ/FİNANSMAN YAPIM SÜRECİNİN TAMAMLANMASI</p>
<p>ARSAYA YAKIN ÇEVRESİ VE DEĞERİ</p> <p>ARSANIN SOSYO - EKONOMİK DEĞERİ - ARSA ÇEVRESİ OLASI KULLANIMLAR - KULLANICILAR - OLASI TİCARİ KİRALAMA TALEPLERİ - KONUMU; ALGI POTANSİYELİ HAFIZADA İZ BIRAKMA - KENTSEL ODAKLARA TOPLU ULAŞIMLA İLİŞKİSİ</p> <p>ULAŞIM - ERİŞİM - TAŞIT / TOPLU ULAŞIM / SERVİS - GÜVENLİK / YAYA ERİŞİMİ OTOPARK POTANSİYELİ</p> <p>YAKIN ÇEVRE KENTSEL DOKU - YAKIN ÇEVRE KENTSEL KULLANIMLAR/ İŞLEVLER - DOKULARIN FİZİKSEL / NİCEL / NİTEL BİÇİMLENİŞ ÖZELLİKLERİ - KAMUSAL KULLANIMLAR, DONATILAR İLE İLİŞKİLER</p>	<p>GAYRİMENKUL KİRALAYAN/ KULLANICIYA/YATIRIMCIYA BAĞLI ETMENLER</p> <p>YENİ İŞLEVE UYGUN PROGRAMLAMA, TASARIM, UYGULAMANIN GERÇEKLEŞMESİ</p> <p>- TADİLAT RUHSATI ALINMASI - KEŞİF-METRAJ VE TEKNİK SÖZLEŞME YAPILMASI - YAPININ BİTİRİLME YÜKLENİCİLİĞİ YAPI KULLANIM İZİN ALIMI</p>	

Şekil 3. Programlama Alt Süreci Unsurları

3.1.2. Tasarım Alt Süreci

Bir yapı gereksinimi ile başlayan ve yapımın başlanmasına kadar geçen zamanı tanımlayan tasarım süreci ön çalışma, ön tasar, kesin tasar ve uygulama tasarımı olarak tanımlanan alt süreçlerden oluşan bir süreç olarak ele alınmıştır (Salgın vd., 2018).

✓ **Ön Çalışma**

İmar planı ve yönetmeliğinde belirlenen ticari kullanımlar kapsamında farklı, ticari kullanımlara yönelik işlevlerin belirlenmesi, gereksinimler doğrultusunda olası ihtiyaç programının yapının biçimleniş ve nicelik verileri doğrultusunda belirlenmesi,

Gayrimenkul geliştirici ve kullanıcının taleplerinin yorumlanarak, tasarıma aktarılması,

Tasarım ve uygulama sürecinde; danışman, mühendislik, alt yükleniciler ve tedarikçiler ile birlikte yapı elemanları ve yapı malzemelerinin belirlenerek uygulamaya katılmasıdır.

✓ **Ön Tasar**

Yapının programlama aşamasında elde edilen; bilgi, gereksinim ve zorunluluklar kapsamında yapılan analiz ve yorumların tasarı oluşturabilecek nitelikte belirlenmesidir.

✓ **Kesin Tasar**

Ön tasarım sürecinde biçimlenmiş tasarımın, işveren tarafından kabul edilmesi ve uygulama projelerinin hazırlanması amacıyla, araştırma, bilgilenme ve ön tasarıların tamamlanması gerekmektedir.

✓ **Uygulama Tasarı**

Yapının ruhsatının alınması ve yapım sürecinin gerçekleştirilmesi için; ilgili mühendislik projelerinin tamamının, ön ve kesin proje doğrultusunda yapılmış, yapım sürecinde imalat aşamasında kullanılacak, sistem detayları, malzeme vb. bilgilerin yer aldığı ifade tekniklerinin bütünüdür. Yapının, esnek, uyabilir ve total kullanımlı olarak imar mevzuatı kapsamında uygulama tasarılarının ruhsat ve eklerine uygun olarak hazırlandığı ve şantiyede uygulandığı süreçtir.

3.1.3.Yapı Ruhsatı Alma Alt Süreci

Proje geliştirme süreci sonunda, üretilen ilgili mevzuata uygun total kullanımlı ticari yapı projeleri ile söz konusu yapı/yapılara ilişkin ruhsatın alındığı süreçtir. Onaylanmış projeler ile ruhsat kapsamında hazırlanmış yasal evraklar, ilgili alt birimler ve yasal kuruluşlara başvuru evrakları, gerekli harç ve vergilerin girişimci/yatırımcı tarafından karşılanması ile yapı ruhsatı alınır.

3.1.4. Yatırımcı/Geliştiricinin Yükleniciliğinde Kısmi Yapım Alt Süreci

İlgili yerel yönetimden yapı ruhsatı alınmasından sonra kiralamanın gerçekleşmesine yönelik hedeflenen yapım süreçleri aşağıda belirtilmektedir;

- ✓ **Yapının Strüktürel Kurgusu;** Yapının taşıyıcı sistemi, hafriyat kazı, temel-subasman yapıları temel-perde duvar, subasman, normal katlar, çatıya yönelik (betonarme, çelik vb.) strüktür sistemleri, düşey ulaşım yapı elemanları (merdivenler, rampalar, asansörler ve tesisat sistemlerine ilişkin bacalar, şaftlar) ana yapı elemanları ve bölmelerine ilişkin bölücü/ayırıcı düşey duvarların (merdiven, asansör, rampalar, tesisat, ana ıslak hacimlerin yapının total kullanımlarından ayrılması) kaba yapımı, duvar kaplamalarının sıva ile kaplanması, çatı örtü sisteminin tamamlanması.
- ✓ **Yapı Kabuğu Kurgusu:** Yapının girişleri ve dış kabuğuna yönelik kaba ve ince yapımın tamamlanması, dış doğrama ve cam montajları ile çatı kaplamasının bitirilmesi.
- ✓ **Alt Yapı Sistemlerinin Bağlantısı:** Temiz su, atık su, elektrik enerjisi, telekomünikasyon, internet ve doğalgaz ana bağlantılarının gerçekleştirilmesi.
- ✓ **İnce Yapım:** Bina ana ve tali girişleri, merdiven, asansör bölümleri, döşeme/duvar tavan kaplamalarının, tamamlanması, ana asansörlerin kullanılabilir olması .
- ✓ **Dış Mekan Kurgusu:** Sert peyzaj öğelerinden; bina ana-servis girişleri, yaya, taşıt yolu, dış meydan otopark kullanımlarına yönelik, sert zemin kaplamaları, dış bahçe sınırı ayırıcılarının (duvar, çit, panel) kaba ve ince yapımı, aydınlatma, sulama, enerji, drenaj alt

yapılarının tamamlanması, aydınlatma armatürlerin montajı ve yumuşak peyzaj ögesi bitkilendirmelerin tamamlanması olarak ifade edilebilir.

3.1.5. Kiralama Alt Süreci

Kiralama aşamasına kadar yapının girişimci tarafından hedeflenen yapım sürecinin gerçekleştiği iş programı aşamalarından: yapının strüktürü, taşıyıcı sistemi, yapı dış kabuğu, çatısı, düşey sirkülasyon elemanları (merdiven, asansör), bina girişleri ile dış mekan çevre düzeni (otopark, yaya-zemin kaplamaları, arsa sınırı yapı elemanları) ile kentsel servisleri almaya yönelik alt yapı bağlantılarının tamamlanması sonucu hedeflenen kiralama gerçekleşebilir ve doğal olarak işlev ve kullanıcısı belirlenebilir.

3.1.6. Tadilatlı Tasarım Alt Süreci

Programlama

Kiralama sonucu kısmi inşa edilen yapının ticari işlev türü ve kullanıcısı belirlenmiştir. Yapım alt sürecini oluşturan (kullanıcı talepleri, ilgili imar mevzuatı koşulları, yapının inşa edilmiş biçimlenişi, tamamlayıcı yapı malzeme ve elemanları, yapı maliyeti, yapı alt yüklenicileri, mühendislik ve danışmanlık hizmetleri vb.) unsurlara yönelik tasarımcı, girişimci ve kullanıcı arasında yeni ticari işlev türüne uygun uzlaşma sağlanmalıdır.

Ön Tasar

Yapının inşa edilmiş katları, bölümleri, sirkülasyon elemanları, dış kabuğun dolu ve boşlukları, strüktürel taşıyıcı elemanlar, imar mevzuatı ve gereksinim programı verilerine uygun işlev şemasının tasarıma yansıtılması için;

- ✓ Yapı işlevine yönelik bölücü yapı elemanları, servis alt yapıları (enerji, aydınlatma, temiz su, atık su, ısıtma, iletişim, bilişim), döşeme, duvar, tavan kaplamaları, iç mekanlara yönelik yapı elemanları (kapılar, bölücüler vb.) ve bitirme malzemelerine karar verilmeli ve tasarımla ilişkilendirilmelidir.
- ✓ Yapının imar mevzuatına yönelik zorunlu mekanlarına (sığınak, ısıtma, enerji, depolama, teknik hacimler vb.) tasarımda konumlanmasına yer verilmelidir.
- ✓ Doğal ve yapma çevre ile ulaşım ve erişimin, yapının ana mekan ve bölümlerinin biçimlenişine, yönelim ve konumlanmalarına etkileri tasarıma yansıtılmalıdır.

Kesin Tasar

Yatırımcı/kullanıcı tarafından kabul edilen yeni işlevle biçimlenmiş ön tasarımın uygulama projelerinin hazırlanmasına yönelik;

- ✓ Yapının iç mekan bölümlerinin, bölücü/ayırıcı yapı elemanları, döşeme, tavan ve yüzeylerinin alan ve hacim hesapları yapılmalıdır.
- ✓ Mühendislik hizmetleri (statik, mekanik, enerji) ön tasarımları yapılmalı ve eşgüdümlü değerlendirilmelidir.
- ✓ Isı, ses, yangın, güvenlik ve taşıyıcı sisteme yönelik bilgiler tasarıma yansıtılmalıdır.
- ✓ Yapının iç mekan bölümlerine yönelik kaba ve ince yapı malzemeleri, yapı elemanları, ısıtma, enerji, bilişim sistemleri ve donatılarının mahal listeleri hazırlanmalıdır.
- ✓ Ölçülendirilmiş ifade tekniğinde tefrişli ve donatılı planlar, kesitler ve görünüşlerden oluşan tadilatlı kesin projenin uygulama tasar öncesinde yatırımcı ve kullanıcı onayı alınmalıdır.

Uygulama Tasarı

Ön ve kesin tasarım projeleri doğrultusunda mühendislik projeleri yapılmalıdır. Uygulama projelerinin yapı imalat aşamalarında kullanılabilecek ayrıntılı sistem detaylarına yer verilmesine yönelik;

- ✓ İç mekanlarda uygulamaya yönelik yapı malzemeleri ve elemanlarının kullanım aşamalarıyla ve bileşenleri belirlenmiş olmalıdır. Bu bağlamda ilgili mühendislik proje uygulamaları gerçek boyutlarıyla mimari projede ifade edilmelidir.
- ✓ Yapının işçilik, montaj, sistem detayları, yapım ve uygulama yöntemi, şantiyede uygulanabilecek ifade tekniğinde hazırlanmalıdır.
- ✓ Yapının maliyet ve keşfi belirlenmelidir.
- ✓ Alt yüklenicilerin yapıya yönelik iş teklifleri ve iş programları belirlenmelidir.
- ✓ Yapı imalat süreleri ve öngörülen maliyetler doğrultusunda metraj ve keşif eksiksiz ve sağlıklı hazırlanmalıdır.
- ✓ Alt yükleniciler ile teknik ve yasal konuları içeren iş anlaşmalarında danışmanlık yapılmalıdır.

3.1.7. Tadilatlı Yapı Ruhsatı Alma Alt Süreci

İlk yapı ruhsatı ile kısmi yapımı gerçekleştirilen yapının kiralama sonrası gerçek ticari işlev türü ve kullanıcısı belirlenmiştir. Mevzuata uygun geliştirilen tasarım ve uygulama projeleri doğrultusunda tadilat ruhsatı alınmasına yönelik;

- ✓ İmar mevzuatına uygun, mevcut ve tadilatlı, mimari, statik, tesisat, elektrik projeleri ilgili idari birimlerce onaylanmalı ve yeni işlevli mimari projesine göre kat irtifakı kurulmalıdır.
- ✓ Onaylanmış projeler ile tadilat ruhsatı kapsamında gerekli evraklar hazırlanarak yasal harç ve vergiler, girişimci-yatırımcı tarafından karşılanmalı, tadilat ruhsatı alınmalı ve yapı sürecine tekrar devam edilmelidir.

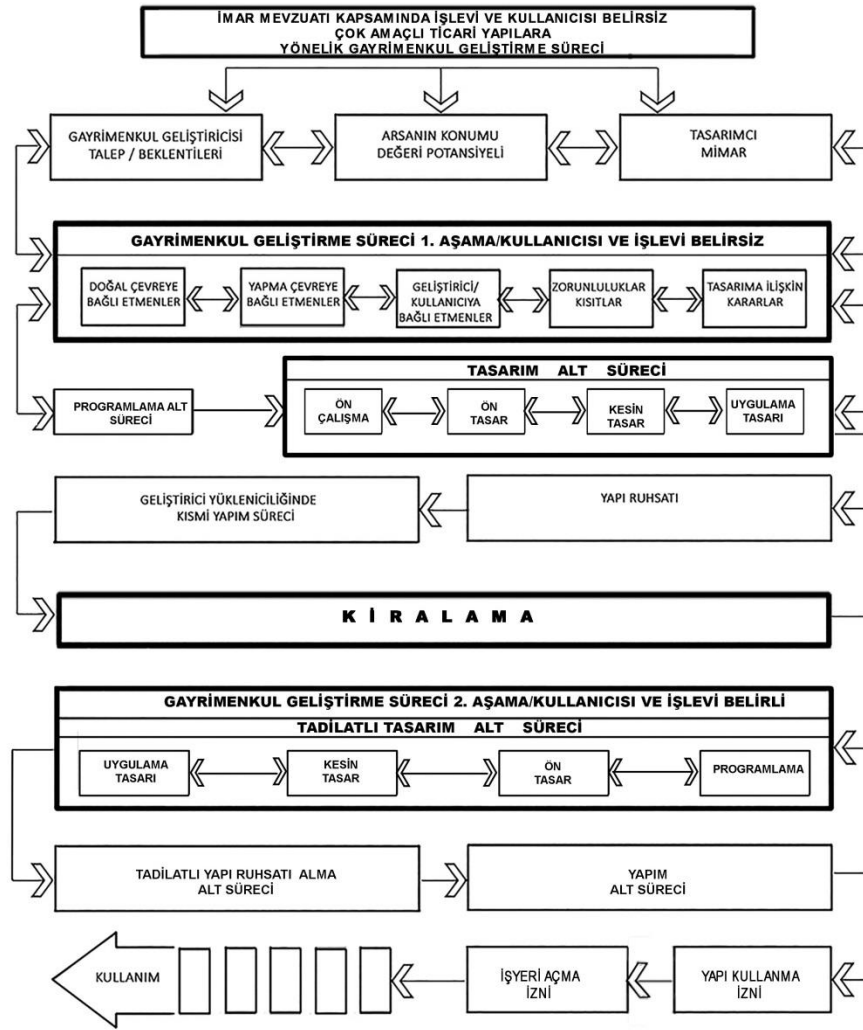
3.1.8. Yapım Alt Süreci

Tadilat ruhsatı alınmış yapının iç mekan kurgusuna yönelik kalan iş aşamalarının tamamlanması için;

- ✓ Yapıyı oluşturan zemin+normal+çatı katların işlevine uygun mekan ve mekan bölümlerinin bölücü/taşıyıcı (duvar, panel vb.) sistemler ile kaba yapı tamamlanmalıdır.
- ✓ Yapının teknik ve servis mekanlarının yer aldığı çatı ve bodrum katta (sığınak, ısı merkezi, enerji merkezi, depolar, makine dairesi vb.) teknik hacimler bölücü yapı elemanları ile konumlanmalıdır.
- ✓ Tüm teknik, mekanik, bilişim sistemleri katlara ulaştırılmalı ve servis donatılarının tamamlanmalıdır.
- ✓ Katlarda döşeme kaplaması öncesi(enerji, ısıtma, iklimlendirme, bilişim, sıhhi tesisat vb.) yatay ve düşey tesisat sistemleri gerçekleştirilmelidir.
- ✓ İç mekan doğramaları, panel sistem bölücüler, ayırıcılar ve ıslak hacim sabit donatılarının montajları tamamlanmalıdır.
- ✓ İç duvarlar ve tavanlara ait; boya, kaplamalar, asma tavanlar, döşemeler, seramik, mermer, ahşap, pvc esaslı kaplamalar ile tüm mekanların ısıtma, enerji, aydınlatma vb. aksesuar elemanlarının montajı yapılmalıdır.
- ✓ Yapı tamamlayıcı ve malzeme ve işçiliklerinin bitirilmeli ve kullanıma hazır olmalıdır.

3.1.9. Yapı Kullanma ve İş Yeri Açma İzni Alma Alt Süreci

Ruhsat ve ilgili imar yönetmeliklerine uygun yapı tamamlandığında, tamamının veya bağımsız bölümlerinin yapı kullanma izin belgesi alınmalı, kat irtifakına uygun olarak kat mülkiyeti kurulmalı ve ilgili kurumların onayı ile iş yeri açma izni alınmalıdır. İş yeri açma izni; özel eğitim, sağlık, bakım, kültür ve yönetim gibi kamusal ticari işlevler, ilgili olduğu kamu kurumlarından, diğer ticari kullanımlar ise ilgili yerel yönetimden onayının alınması zorunludur. Yukarıda izlenilen süreçler bağlamında; İşlevi ve kullanıcısı belirsiz ticari yapıların geliştirilmesi ve tasarım sürecine yönelik, iş akış şemaları bu aşamalara bağlı geliştirilen yaklaşımlar dikkate alınarak, bir yöntem önerisi aşağıdaki biçimde gerçekleştirilmiştir (Şekil 4).



Şekil 4. İmar Mevzuatı Kapsamında İşlevi ve Kullanıcısı Belirsiz Ticari Yapılara Yönelik Gayrimenkul Geliştirme Yöntemi

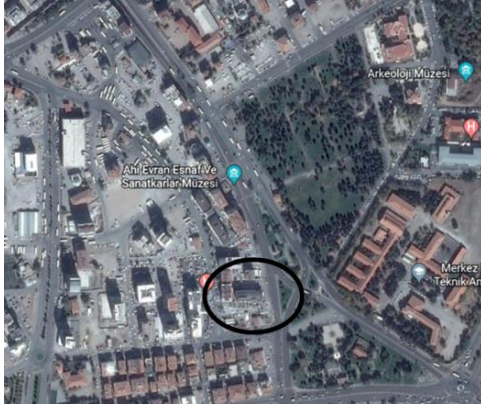
3.2. Kayseri'de İşlevi ve Kullanıcısı Belirsiz Çok Amaçlı Ticari (A) Ve (B) Yapılarına Yönelik Gayrimenkul Geliştirme Süreci

3.2.1. Programlama

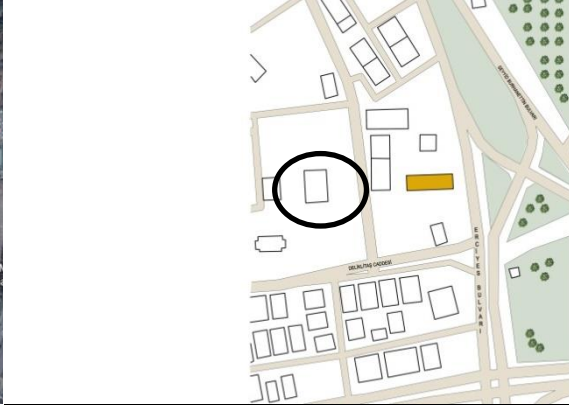
3.2.1.1. Arsaya İlişkin Etmenler

- Doğal – Yapma Çevre ve Konum (A) Yapısı

Kayseri ili Melikgazi ilçesinde (2002-2005) yılında üretilen yapı, Kayseri kent merkezi Kartal kavşağında yer almaktadır. Doğusunda Erciyes Bulvarı, güneyde Erciyes Dağı, batıda merkezi iş alanı, kuzeyde, kent merkezi bulunmaktadır. Söz konusu arsa imar çapında (M) ticaret işlevine sahiptir (Şekil 5 ve Şekil 6).



Şekil 5. Hava Fotoğrafı (Google Earth)



Şekil 6. Kent Planı Konumu (Melikgazi Belediyesi)

(B) Yapısı

Kayseri ili Talas ilçesinde (2009-2013) yılında üretilen yapı, Kerkük Bulvarı ile Çimenli Caddesi kavşağında yer almaktadır. Kuzey ve batı yönünde Erciyes Üniversitesi, güneyde kentsel park, Ali Dağı ve Erciyes Dağı, doğu yönünde Talas yerleşkesi bulunmaktadır (Şekil 7 ve Şekil 8).



Şekil 7. Hava Fotoğrafı (Demir, 2016)



Şekil 8. Kent Planı Konumu (Demir, 2016)

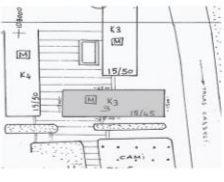

3.2.1.2. İmar Mevzuatına Yönelik Veriler, Kısıtlar, Zorunluluklar

A ve B yapılarının gerçekleştiği dönemde geçerli olan 2001 yılı Kayseri Büyükşehir imar yönetmeliği lejant ve mevzuat koşullarına 7. maddesine göre;

'M-M1-M2-M3 işaretli (ticaret) kullanımlı bölge ve parsellerde sinema, tiyatro, otel, lokanta, banka, bürolar, çok katlı mağazalar, sosyal ve kültürel tesisler, kamu tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile çok katlı konutlar yapılabilmektedir.' denilmektedir (Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2001).

39. maddesine göre: 'Düğün ve oyun salonları, (kahvehane, pasaj, kapalı çarşı ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallelerin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar iç yüksekliği 3,50 m'den az olamaz.'

'Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda, iç yükseklikler teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir' denilmektedir. Aynı yönetmeliğin (8. Asma katlar) a maddesine göre 'M-M1-M2-M3 işaretli bölgelerdeki, ticaret parsellerinde, zemin katlarda asma kat yapılabilir' denilmektedir (Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2001). Yapılar ilgili imar mevzuat maddelerine uygun gerçekleştirilmiştir (Şekil 9).

	İL	İLÇE	İMAR DURUM	KENTSEL İŞLEV	İLK RUHSAT	TADİLATLI RUHSAT
A YAPISI	KAYSERİ	MELİKGAZI	 <p>ADA:4985 PARSEL:3 ARSA ALAN : 675m² TAKS : 540 m² KAKS : 1974 m²</p>	(M) İŞARETLİ TİCARET PARSELI	ÇOK KATLI İŞYERİ	ÖZEL SAĞLIK KURUMU
B YAPISI		TALAS	 <p>ADA:1101 PARSEL:6 ARSA ALAN : 3260m² TAKS : 2000 m² KAKS : 10000 m²</p>	SİNEMA OTEL LOKANTA BANKA BÜROLAR TİCARİ KULLANIMLAR SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER KAMU TESİSLERİ KONUTLAR	KARMA KULLANIMLI ALIŞVERİŞ MAĞAZA FİRİN DÜĞÜN SALONU	ÖZEL EĞİTİM KURUMU

Şekil 9. Örnek Yapılara Ait Veriler

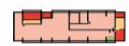
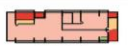






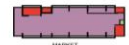
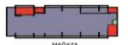
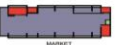
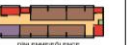
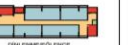





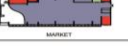
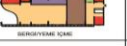

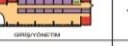












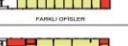










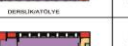






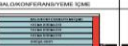



3.2.1.3. (A) ve (B) Yapısına Yönelik Tasarıma İlişkin Kararlar

Gayrimenkule yönelik, geliştirici ve tasarımcı işbirliği ile imar mevzuatı kapsamında yer alan ticari kullanımlara yönelik işlevler ve olası çerçeve program, aşağıda yer alan tablolar şeklinde geliştirilmiştir (Şekil 10, Şekil 11 ve Şekil 12).

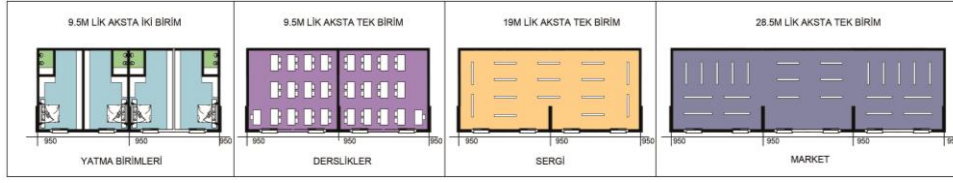
OLASI FONKSİYONLAR		ÇERÇEVE PROGRAM
ALIŞVERİŞ	BÜTÜN	Yapının bütün alanlarının çok katlı mağaza olarak; <i>showroom</i> , mobilya, ev tekstil, gıda, elektronik vb. satış alanları,
	PARÇALI VEYA KARMA	Katlı çarşı, farklı büyüklükteki çeşitli satış birimleri, market, yeme içme alanları, <i>dershane</i> , <i>toplantı</i> , <i>balo</i> , konferans, <i>düğün salonu</i> , <i>fitness</i> ve <i>spa</i> merkezi vb.
YÖNETİM-OFIS	BÜTÜN	Kamu-tüzel-özel kurumlara yönelik yönetim ve hizmet merkezi
	PARÇALI	Farklı büyüklükte kiralanabilir kent ofisleri.
ÇOK AMAÇLI SALONLAR		Toplantı, kurs, eğitim, tanıtım, seminer, balo, konferans, <i>düğün</i> vb. işlevler ile yeme-içme, dinlenme, eğlence ve rehabilitasyon birimlerinden oluşan, farklı büyüklük ve amaca yönelik mekanlar topluluğu
KONAKLAMA	OTEL	Turizm nitelikler yönetmeliğine uygun; yatma birimleri, toplantı, yeme-içme, dinlenme, eğlence vb. mekanlar
	APART OTEL	Erciyes Üniversitesi Hastanelerine yönelik hasta ve hasta yakınlarının birlikte kalabileceği yatma, yeme-içme, dinlenme birimleri
EĞİTİM	İLK-ORTAÖĞRENİM	Özel ilk ve ortaöğrenime yönelik <i>derslikler</i> , spor, kültür birimlerinin yer aldığı eğitim kurumu
	DERSHANE	Özel ortaöğrenim ve yükseköğrenime hazırlık birimleri
SAĞLIK	HASTANE	Kayseri kent bütününe hizmet verebilecek genel ya da dal hastanesi
BARINMA	KONUT	Farklı kullanıcılara yönelik farklı büyüklükte kiralık konutlar
	YURT	Kız,-erkek özel öğrenci yurdu veya bekar-evli çocuksuz ailelere yönelik apart konutlar

Şekil 10. İmar Mevzuatı Bağlamında Farklı Ticari İşlevlere Yönelik Çerçeve Program (Demir, 2016)

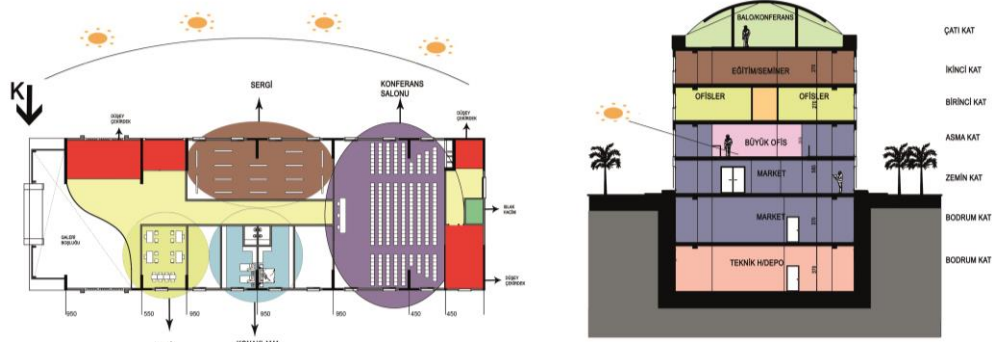
(A) Yapısına Yönelik Esnek Uyabilir İşlevsel Kurgular

KATLAR	ALIŞVERİŞ		YÖNETİM-OFIS	ÇOK AMAÇLI SALONLAR	KONAKLAMA	EĞİTİM	SAĞLIK	BARINMA
	BÜYÜK MAĞAZA	PARÇALI-KARMA						
B.K								
B.K								
Z.K								
AB.K								
1.N.K								
2.N.K								
3.N.K								

Şekil 11a. (A) Yapısı Olası Fonksiyonlara Yönelik Plan Şemaları (Demir, 2002)



Şekil 11b. (A) Yapısı Taşıyıcı Sistem ve Kabuk Tasarımı (Demir, 2002)

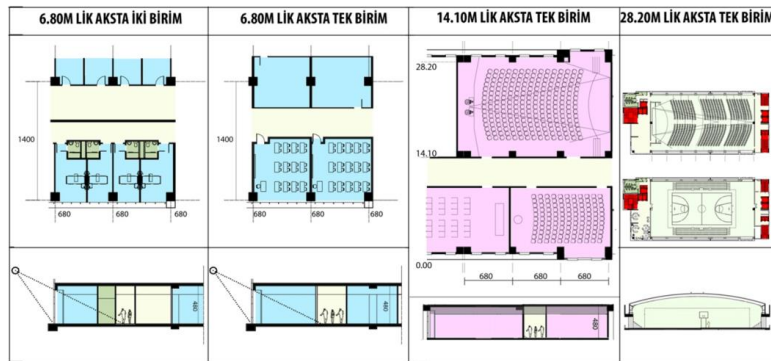


Şekil 11c. (A) Yapısı İşlevsel Kurgu (Demir, 2002)

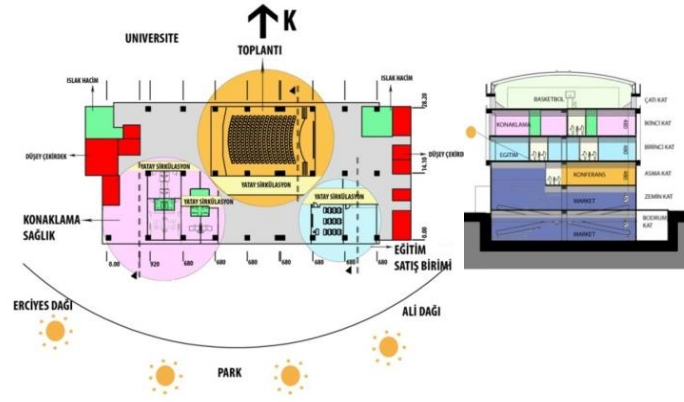
(B) Yapısına Yönelik Esnek Uyabilir İşlevsel Kurgular

	ALIŞ VERİŞ		YÖNETİM-OFİS	ÇOK AMAÇLI SALONLAR	KONAKLAMA	EĞİTİM	SAĞLIK	BARINMA
	BÜYÜK MAĞAZA	PARÇALI-KARMA						
B.K	MARKET	MAGZA	MARKET	DİNLENME/EGLENCE	DİNLENME/EGLENCE	TOPLANTI/YEME İÇME	AMELİYATHANE/LABARATUAR	MARKET
Z.K	MARKET	MAGZA	MARKET	SERGI-YEME İÇME	GİRİŞ/LOBBY	GİRİŞ/YÖNETİM	POLİKLİNİKLER	MARKET
A.K	GYM/KOZMETİK	ÇARŞI-SATIŞ BİRİMLERİ	BÜYÜK OFİS	TOPLANTI SALONU	YATMA BİRİMLERİ	DERİSLİK/LABARATUAR	HASTA ODASI/SERVİS BİRİMLERİ	MARKET
1. N.K	EY TEKSTİL	DERİSHANE	FARKLI OFİS	TANITIM	YATMA BİRİMLERİ	DERİSLİK/KÜTÜPHANE	HASTA ODASI/SERVİS BİRİMLERİ	1+1 VE 2+1 KONUT
2. N.K	MOBİLYA	TOPLANTI/KONFERANS	FARKLI OFİS	EĞİTİM-SEMINER	YATMA BİRİMLERİ	DERİSLİK/ATÖLYE	HASTA ODASI/SERVİS BİRİMLERİ	3+1 VE 4+1 KONUT
Ç.K	YEME İÇME	BALYO/KONFERANS	HOBİ/SOSYAL MEKANLAR	KONFERANS-BALO	BALYO/KONFERANS/YEME İÇME	SPOR	YEME İÇME/DİNLENME	HOBİ/DİNLENME

Şekil 12a. (B) Yapısı Olası Fonksiyonlara Yönelik Plan Şemaları (Demir, 2016)



Şekil 12b. (B) Yapısı Taşıyıcı sistem ve kabuk tasarımı (Demir, 2016)



Şekil 12c. (B) Yapısı İşlevsel Kurgu (Demir, 2016)

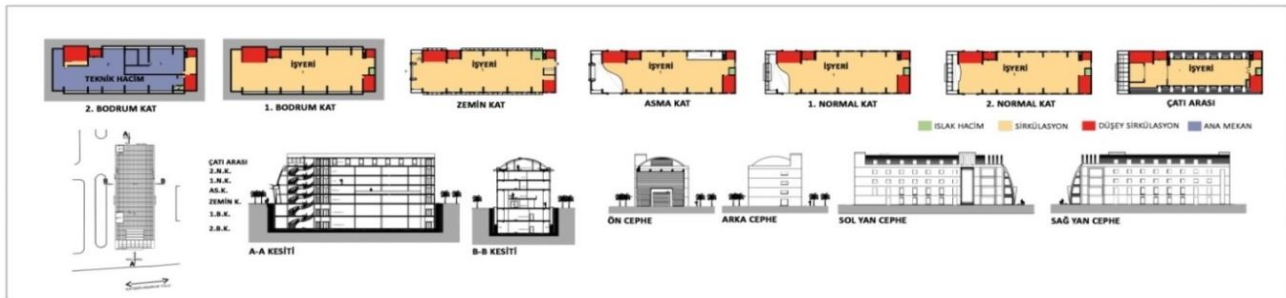
3.2.2. (A) ve (B) Yapısına Yönelik İlk Uygulama Projesi ve Yapı Ruhsatı

Birinci ruhsat sürecinde;

İşlev ve kullanıcıları belirli olmayan ve yapılara yönelik hedeflenen yapım sürecinde ilgili imar mevzuatında belirtilen (M) işaretli ticari işlev kapsamında farklı ticari türler dikkate alınmıştır. Bu amaçla yapıların ilk ruhsatları; güncel olası ticari kiralama talepleri doğrultusunda bütün veya parçalı-karma, bağımsız bölümlü kullanımlar öngörülmüştür. Bu kapsamda ilk uygulama projeleri ve yapı ruhsat süreçleri aşağıda belirtilmektedir.

(A) Yapısı İlk Ruhsatlı Uygulama Projesi

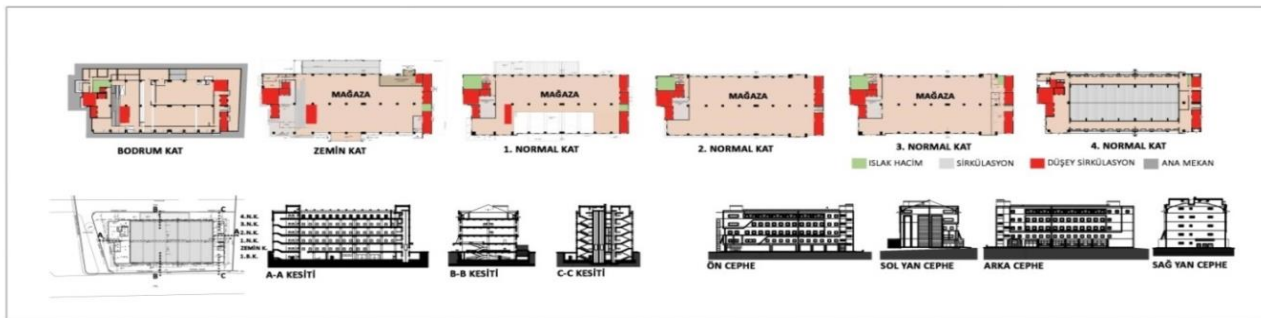
Gayrimenkul geliştirici ve mimar yapının kent merkezi ile olan yakın ve yoğun ilişkisini dikkate almış, iç mekânın tüm katlarda birbirleri ile görsel ilişkisi kurulmuş, tek ticari kullanımlı (işyeri) olarak uygulama projesi tercih edilmiştir (Şekil 13).



Şekil 13. (A) Yapısı İlk Ruhsatlı Uygulama Projesi (İşyeri) (Demir, 2002)

(B) Yapısı İlk Ruhsatlı Uygulama Projesi

Gayrimenkul geliştirici ve yapı mimarı aynı kişidir. Uygulama projesi ilgili imar mevzuatında (M) ticaret işlevli alışveriş ve çok amaçlı salonlardan oluşan bağımsız bölümlü karma kullanımlar olarak öngörülmüştür (Şekil 14).



Şekil 14. (B) Yapısı İlk Ruhsatlı Uygulama Projesi (Karma Kullanım) (Demir, 2009)

(A) ve (B) yapılarına yönelik programlama, ön, kesin ve uygulama tasarımlarında bütüncül kat kullanımlarını parçalamayan düşey ulaşım elemanlarına yer verilmiştir. Taşıyıcı strüktür kurgusu, farklı işlevlere uyabilir esneklikte total ve tek mekanlı ve hücre mekan birimlerinin biçimlenişine olanak sağlayabilen esneklikte, optimum açıklığa ve maksimum taşıma kapasitesine sahip betonarme karkas yapı tercih edilmiştir. Yapı kabuğu uygulama projesinde olası kiralama ve farklı işlevler dikkate alınarak, modüler boşluklara yer verilmiştir.

3.2.3. Kısmi Yapım ve Kiralama

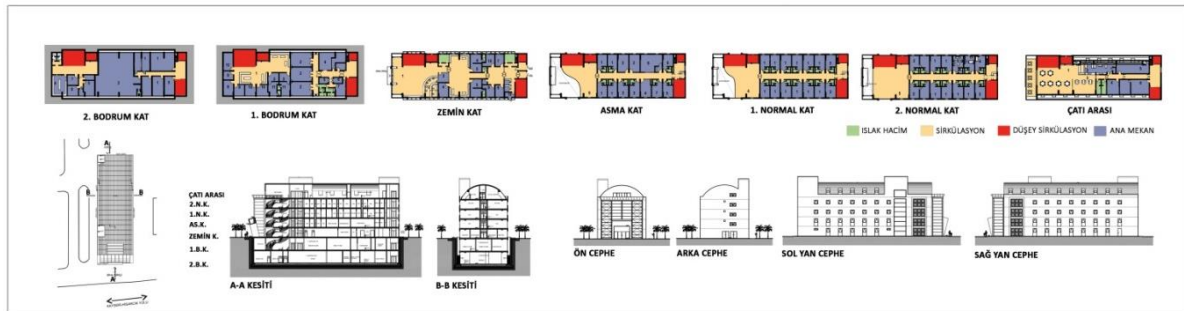
Yapı ruhsatları alındıktan sonra her iki yapının kiralama aşamasına kadar inşa edilen yapım süreci aşağıda belirtilmektedir.

- ✓ Strüktürel kurguya yönelik kazı, hafriyat, betonarme karkas sistem, yalıtımlar, yapı bütününde ve katlarında servis ve ana mekanı ayırıcı duvarlar tamamlanmıştır.
- ✓ Yapı kabuğuna yönelik kabuğun dolu ve boşlukları ile zemin girişlerinin doğrama montajları yapılmıştır.
- ✓ Alt yapı sistemine yönelik (enerji, temiz/atık su, vb.) kentsel tüm alt yapı servis bağlantıları gerçekleştirilmiştir.
- ✓ İç mekana yönelik (merdivenler, asansörler, vb.) yatay ve düşey ulaşım servis bağlantıları kullanılabilir düzeyde tamamlanmıştır.
- ✓ Yapıların dış mekanı kullanılabilir düzeyde mekânsal ve servis düzenlemeleri yapılmıştır.
- ✓ Bu bağlamda; yukarıda belirtilen yapım aşamalarının gerçekleşme sürecinde (A) ve (B) yapılarının bütüncül kiralınmasına yönelik güncel kiralama taleplerinden (A) yapısı özel sağlık kurumu, (B) yapısı özel eğitim kurumu olarak kiralınmıştır.

3.2.4. (A) ve (B) Yapısına Yönelik Tadilat Ruhsatlı Uygulama Süreci

(A) Yapısı

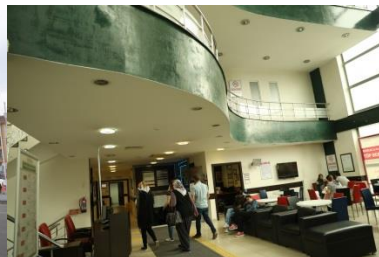
Kiralama ‘Özel Sağlık Kurumu’ olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda, kullanıcı-yatırımcı ile mimar, mevzuat ve mevcut inşa edilmiş yapının, belirleyiciliğinde, tasarım-uygulama ve tadilatlı ruhsat süreci gerçekleştirilmiştir. İç mekanın yapım ve finansmanı, kiracı-yatırımcı tarafından üstlenmiştir. Yapı kullanma iznine yönelik finansman bedelleri ise gayrimenkul geliştirici/yatırımcının karşılaması ile gerçekleşmiştir (Şekil 15).



Şekil 15. A Yapısı Tadilat Ruhsatlı Uygulama Projesi (Özel Sağlık Kurumu) (Demir, 2004)



Fotoğraf 1. Dış cephe (Demir, 2018)



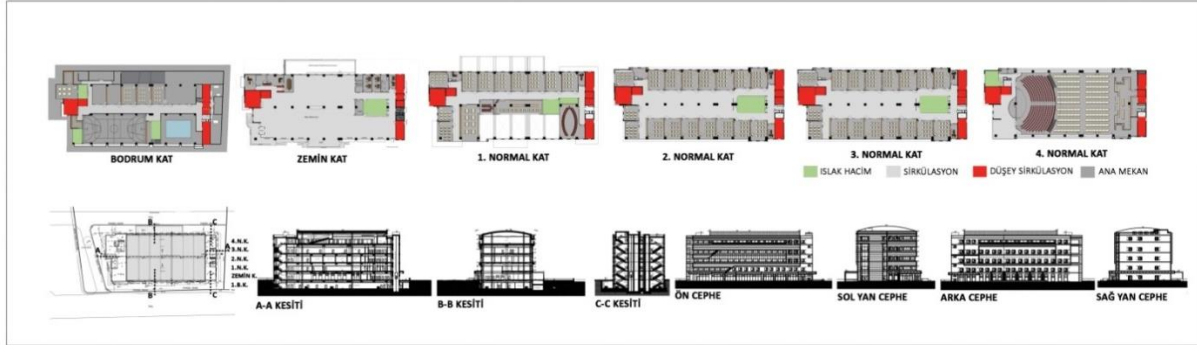
Fotoğraf 2. İç mekan - Giriş holü (Demir, 2018)



Fotoğraf 3. İç mekan - hasta katı (Demir, 2002)

(B) Yapısı

(A) yapısı ile benzerlik gösteren, (B) yapısı yapım sürecinde yatırımcının hedeflediği kiralamaya yönelik pazarlama süreci, taleplerinden en uygun olan “Özel Eğitim Kurumu” olarak gerçekleşmiştir. Yapının yeni işlevine uygun, programlama, tasarım, uygulama ve tadilatlı ruhsat süreçleri, yapının inşa edilen biçimlenişine ve mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Söz konusu süreçte de yapının yeni işlevine yönelik iç mekanın yapım finansmanı kiracı/yatırımcı tarafından, yapı kullanma iznine yönelik finansman ise gayrimenkul geliştirici/yatırımcının karşılması ile gerçekleştirilmiştir (Şekil 16).



Şekil 16. (B) Yapısı Tadilat Ruhsatlı Uygulama Projesi (Özel Eğitim Kurumu) (Demir, 2012)



Fotoğraf 4. Dış cephe (Demir, 2017)

Fotoğraf 5. İç mekan-derslik (Demir, 2017)

Fotoğraf 6. İç mekan-koridor (Demir, 2017)

3.2.5 Tadilatlı Yapım Süreci ve Kullanım

Kısmi yapımı gerçekleşen (A) yapısı özel sağlık kurumu ile (B) yapısı özel eğitim kurumunun tadilat ruhsatları doğrultusunda yapım süreci aşağıda belirtilmektedir.

Yapılarını iç mekanına yönelik bölücü duvar sistemleri, döşeme, duvar, tavan kaplamaları, ince yapı elemanları, donatı elemanları ve servis bağlantıları montajı ile yapım süreci tamamlanmıştır. Bu bağlamda; ilgili imar mevzuatı kapsamında yapı kullanma izni ve ilgili kurumların onayına yönelik süreç tamamlanarak kullanım aşamasına geçilmiştir.

3. DEĞERLENDİRME / SONUÇ

‘İşlevi ve kullanıcısı belirsiz ticari yapıların gayrimenkul geliştirme sürecinde Kayseri’de (A) Özel Sağlık ve (B) Özel Eğitim yapıları için geliştirilen yöntemin uygulanabilir olduğu ve bu yöntem çerçevesinde aşağıda belirtilen bulgulara ulaşıldığı söylenebilir.

Tasarıma Yönelik; Gayrimenkul geliştirme sürecinin birinci aşamasında yapıya ilişkin; imar mevzuatınca, ticari kullanım kapsamında bütüncül-total mekan kurgusu ile tasarlanmalı ve ilk yapı ruhsatı alınarak kısmen inşa edilmelidir.

İkinci aşamada kiralama sonrası kullanıcı talebi ile belirlenecek yeni işleve yönelik olası kullanımlardan hücre birimli mekanların da yer alabileceği öngörülmesi ve bu bağlamda tasarlanması için;

Taşıyıcı ve Strüktür Sisteminde; Çok amaçlı kullanıma yönelik katlar, esnek ve uyabilir nitelikte bütüncül/total veya hücre birimli mekanlardan oluşmalı ve taşıyıcı sistem açıklığı ile taşıma kapasitesi maksimum ölçüde kurgulanmalıdır.

Dış Kabuk Sisteminde; Modüler sistemle bölümlenmiş (oda, birim vb.) mekanların kat kullanımları ile katların bütüncül kullanımlarına (tek/total/bölünmemiş mekan) uyabilir esneklikte, modüllere uygun kabuk boşlukları olarak tasarlanmalı ve uygulanmalıdır.

Ruhsat ve Yapıma Yönelik; Yapı bütüncül bölümlenmemiş ticari yapı olarak ilk ruhsatı alınmalı ve kısmi olarak inşa edilmelidir.

Yapı sürecinde olası ticari kiralama taleplerine yönelik, gerekli pazarlama çalışmaları yapılmalı; ruhsat süresi içerisinde kiralama gerçekleşmeli ve ticari işlev belirlenmelidir.

Yeni ticari işleve uygun tadilat ruhsat alınmalı ve yapım süreci tamamlanmalıdır. Yapının kullanımına yönelik ilgili kurumlardan yapı kullanma ve işyeri açma izni alınarak yapı kullanılmalıdır.

İmar Mevzuatına Yönelik; İmar mevzuatında ‘ işlevi belirsiz çok amaçlı ticari yapı ‘ tanımı yer almamaktadır. Ticari işlev türü ve kullanıcısı belirli olmayan işlevi belirsiz çok amaçlı ticari yapılar; kısmi yapım sürecine bağlı kiralamanın gerçekleşmesi ile ticari işlev türü ve kullanıcısı belirlenebilmektedir. Bu amaçla imar mevzuatında söz konusu esnek işlevli ticari yapılara yönelik yapım ve ifadelere yer verilmelidir. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma izni tanımları ve süreleri, söz konusu belirsizlik süreçleri dikkate alınarak yeniden belirlenmelidir. Sonuç olarak İmar mevzuatında ‘işlevi belirsiz çok amaçlı ticari yapı’ kavramının gelecekte nasıl bir sistemle yer alıp uygulanabileceği sorusuna, elde edilecek yeni bulgularla yanıtlar aranmalıdır.

KAYNAKLAR

Ak, N. (2006). “Geleceğin Konutu Tasarımında Ortaya Çıkan Kavramların Belirlenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, İstanbul.

Demir, K. (2016). “Design With Flexible Functions: A Trial in Kayseri”. (Ed. Recep Efe, Lia Matchavariani, Abdulkadir Yaldir, Laszlo Levai) Developments in Science and Engineering, St.Kliment Ohridski University Press, Sofia.

Demir, K. (2002) Mimarın arşivine ait çizimler.

Demir, K. (2004) Mimarın arşivine ait çizimler.

Demir, K. (2009) Mimarın arşivine ait çizimler.

Demir, K. (2012) Mimarın arşivine ait çizimler.

Demir, K. (2017) Mimarın arşivine ait fotoğraflar.

Demir, K. (2018) Mimarın arşivine ait fotoğraflar.

Geltner, D.M.; Miller, N.G., Clayton, J. & Eicholtz, P. (2007). Commercial Real Estate Analysis and Investments, Cengage Learning, Connecticut.

Google Earth, <https://www.google.com.tr/intl/tr/earth/>

Gülsün, R. (2002). “Gayrimenkul Geliştirme Projeleri ve Türkiye Koşullarında Belirlenen Problemlere Yönelik bir Gayrimenkul Geliştirme Model Önerisi”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE, İstanbul.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2001.

Melikgazi Belediyesi, <http://harita.melikgazi.bel.tr/harita/#layers>

Miles, M.E.; Berens, G.L., Eppli, M.J. & Weiss, M.A. (2000). Real Estate Development Principles and Process, Urban Land Institute, Washington, D.C., USA .

Peiser R.B. & Frej A.B. (2003). Professional Real Estate Development: The U1 Guide to the Business, Urban Land Institute, Washington D.C., USA.

Salgın, B.; Tuna Taygun, G. & Balanlı, A. (2018). “Esnek Tasarımın Yapısal Atıkların Önlenmesine/Azaltılmasına Katkısı: Kayseri’de Bir Eğitim Yapısı Örneği”, Megaron, 13(2): 277-285.

Zuckerman, H.A. & Blevins, G.D. (1991). Real Estate Development Workbook and Manual, Prentice Hall Direct, USA.