



REIDIN'in "İstanbul Raylı Sistem ve Metrobüs Hatları Konut Değer Haritası"na göre

Ulaşım Yatırım, Bölge Değerini Yükseltiyor



Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

İstanbul'daki Metro, Tramvay ve Metrobüs hatları üzerindeki tamamlanmış ve inşaat halindeki duraklar için araştırma başlatan REIDIN'in, yaptığı analizlerde, bir durak noktasının 250 m'lik yürüme mesafesinde kapsadığı mahalleler tespit edildi ve durak kapsamına giren mahalle ya da mahallelerin birim fiyat ve değerleri 2016 yılı aylık verilerinin ortalaması şeklinde baz alındı. REIDIN, toplam 12 hat üzerindeki

140 durağın çevresindeki konutların "metrekare satış ve kira fiyatı ortalamaları", "amortisman süreleri" ve "yıllık brüt getiri oranları" nı, "İstanbul Raylı Sistem ve Metrobüs Hatları Konut Değer Haritası"nda yayınladı.

"Ulaşım hatları konut fiyatlarını doğrudan etkiliyor"

Bu araştırma ile Türkiye'de bir ilke imza attıklarını vurgulayan REIDIN CEO'su Ahmet Kayhan,

"Konut fiyatlarına etki eden farklı birçok etken olmakla birlikte, bunlar arasında özellikle ulaşım hatlarının yenilenmesi ve gelişmesine yönelik yatırımların konut fiyatlarını İstanbul ölçeğinde doğrudan etkilediği bir gerçek. İstanbul raylı sistem ve metrobüs hatları ile birlikte bireyleri şehrin merkezine ulaştıran imkanların gelişmesi, aslında bölge değerini de artırıyor. Merkeze yaklaştıkça ve ulaşım süreleri kısaltıldıkça, değer artış oranı da yükseliyor" dedi.

[/devamı, sayfa7'de.

İstanbul'da Metro, Tramvay ve Metrobüs hatları üzerindeki durakların çevresinde bulunan konutların satış ve kira değerleri ile birlikte, amortisman süreleri ve yıllık brüt getiri oranlarını gösteren "İstanbul Raylı Sistem ve Metrobüs Hatları Konut Değer Haritası"na göre İstanbul'un en pahalı üç durağı: Hisarüstü, Zincirlikuyu ve Levent.

Kentsel Dönüşüm Kredileri

Türkiye İş Bankası Bireysel Krediler Müdürü Recep Haki kentsel dönüşüm kredileri ile ilgili sorularımızı yanıtladı.

4



Proje:
Ferko Line **11**

Düzce Umut Evleri

Düzce Umut Atölyesi ile hem kiracı hakları, hem de katılımcı tasarım süreci açısından Türkiye'de tek örnek olan Düzce Umut Evleri'ni konuştuk. **12**



Konut Satışında 2015 Aşıldı

"GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu"nu yayınladı. **3**

Beşiktaş'ta Kiralar Düştü

Beşiktaş Merkez'de faaliyet gösteren emlakçıların görüşlerine başvurduk. **2**

[KENTSEL DÖNÜŞÜM]

Sarı Işık: Kentsel Dönüşüme Hazırlan

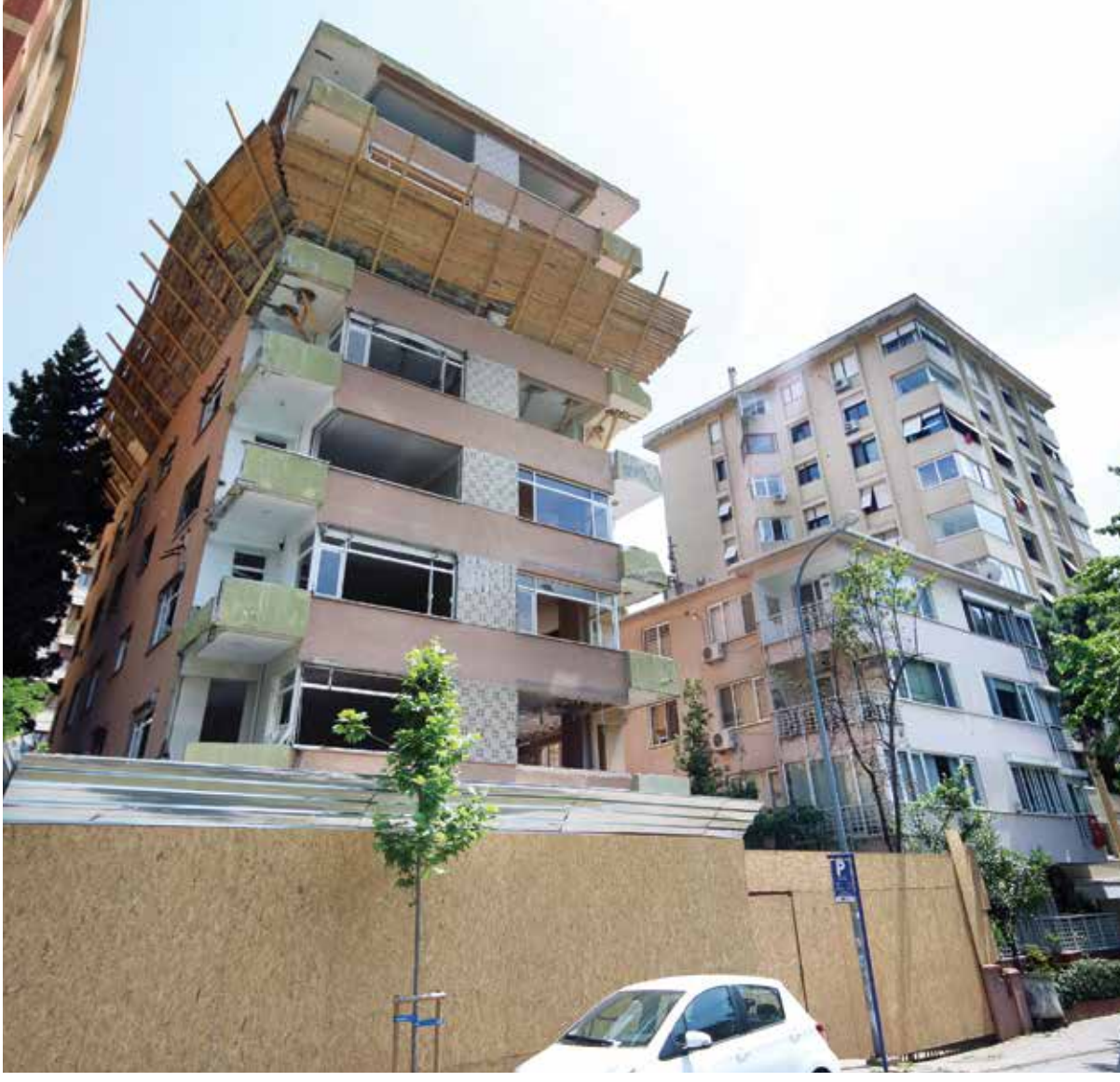
SARI IŞIK: Kentsel Dönüşüme Hazırlan Projesi, kentsel dönüşüm ve riskli yapı yenileme sürecindeki vatandaşları, mimari ve teknik konular başta olmak üzere, mülk sahiplerinin temel hakları ve süreç boyunca karşılaşacakları olası durumlar hakkında ayrıntılı olarak bilgilendirmek amacıyla geliştirilmiş "İlk ve tek" sosyal sorumluluk projesidir.

Ülkemiz yakın tarihinde yaşadığımız iki şiddetli deprem ile kentlerimizin büyük bir kısmının deprem tehdidi altında olduğu, dolayısıyla özellikle bu kentlerde güvenli yapılaşmanın önemi ortaya çıkmış oldu.

Açıklanan resmi verilere göre, 17 Ağustos 1999 Adapazarı ve 12 Kasım 1999 Gölçük depremlerinde toplam 18.243 kişi yaşamını yitirdi, 48.901 kişi de yaralandı. Verilen bu büyük kayıp sonrası, deprem yönetmeliği ve bina güvenliğinin sağlanması, ülke politikasında önemli bir madde haline geldi. Bunun sonucu olarak, 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kabul edildi. Bu kanunla, başta İstanbul olmak üzere, afet riski taşıyan yapıların kentsel dönüşüm modeli uygulanarak yenilenmesine zemin hazırlayan birtakım yasal düzenlemeler getirildi.

Kentsel dönüşüm düzenlemeleleriyle, doğal afetlerde çökme riski taşıyan yapıların risksiz hale getirilmesiyle olası büyük yıkımların önlenmesi amaçlanmaktadır. Dönüşüm uygulamalarıyla, can güvenliğinin yanı sıra kullanıcı konforunu artıracak, kente daha nitelikli bir yapı stoku kazandırılması hedeflenmektedir. Burada asıl amacın, dönüştürülen yapılar ve alanlardan rant elde etmek değil, can ve mal güvenliğini sağlamak olduğu unutulmamalıdır.

Yenileme ve kentsel dönüşüm faaliyetleri, mülk sahipleri, belediyeler, müteahhitler, bakanlıklar



arasında süredir çok aktörlü, oldukça karmaşık ve uzun soluklu bir süreçtir. Çoğu kez hem mülk sahipleri, hem de müteahhitler tarafından yapıların kullanım değeri yerine değişim değeri esas alındığı için bu süreçte pek çok anlaşmazlık, haksızlık ve görev suistimali meydana gelmiştir. Kentsel dönüşümün yasallaşarak resmi olarak başladığı 2012 yılından bu yana, vatandaşların süreçlere yönelik bilgilendirilmesi konusundaki eksiklik nedeniyle mağduriyet yaşadığımız farkındalığıyla, İstanbul Serbest Mimarlar Derneği (İstanbulSMD) ve Türk YTONG ortak proje ile 2016 yılı başında SARI IŞIK: Kentsel Dönüşüme Hazırlan Projesi çalışmalarına başlandı.

Proje başlangıcında Kadıköy'de yapılan ön araştırma, önümüzdeki 15 yıllık süreçte riskli yapı statüsündeki yaklaşık 12.000 binanın yenileneceği ilçe sakinlerinin bu konuda bilgiye ihtiyaç duyduğunu açığa çıkardı. Böylece, çalışma için pilot bölge olarak belirlenen Kadıköy'de vatandaş, belediye ve mimarlarla görüşülerek, bilgi ihtiyacı belirlendi.

Kadıköy'de kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan hak sahipleri ile yapılan röportajlar ışığında edinilen en önemli veri, mülk sahiplerinin proje sürecinde tüm haklarını

anlaştığı müteahhide devrederek süreçteki etkin rollerinin pasifize edildiği ve bunun ileride yaşanabilecek anlaşmazlıkların en önemli sebebi olabileceği yönündeydi. Belediye yetkilileri ve meslek profesyonelleri ile yapılan toplantılar sonucunda, hazırlanacak rehberde kentsel dönüşümün çok aktörlü bir süreç olduğu ve bu süreçteki tüm aktörlerin görev tanımlarının vatandaşlara doğru bir şekilde aktarılması gerektiği üzerinde yoğunlaşıldı. İlgili kanunlarla süreç dahil olan tüm kamu ve özel sektör temsilcilerinin görev ve sorumluluklarının ve saha uygulamaları sırasında meslek profesyonellerinin üstleneceği rol tanımının doğru yapılabilmesi için sürece dahil olan profesyonellerin mesleki görüşleri alındı. Kadıköy bölgesinde kentsel dönüşüm projeleri yürütmüş İstanbulSMD üyesi mimarlar ve kentsel dönüşüm üzerine çalışmış hukukçularla toplantılar yapılarak, kendi mesleki deneyimleri üzerinden alınan tavsiyelerle, rehber içeriği genişletildi.

Böylece, İstanbulSMD üyesi mimarların ve konusunda uzman teknik insanların katkılarıyla birlikte yapılan kapsamlı çalışma sonucu hedef kitleye uygun, sorulara cevap veren bir rehber kitap ve kitaptan daha kapsamlı bilgiler içeren, rehber basımından son-

ra oluşacak yasal düzenlemelerin güncellenebildiği web sitesi (www.kentseldonusumehazirlan.com) ile sosyal medya hesapları hazırlandı. "SARI IŞIK: Kentsel Dönüşüme Hazırlan" projesinin temelini oluşturan rehber, kentsel dönüşümün tanımından, ilgili kanunlara, sürece dahil olan tüm kamu ve özel sektör temsilcilerinin görev ve sorumluluklarına ve saha uygulamalarına kadar kentsel dönüşüm çalışmalarının tüm aşamaları konusunda bilgiler içermektedir. Rehber, mülk sahibi vatandaşlara, kiracılara, müteahhitlere kentsel dönüşüm sürecinin dikkat edilmesi gereken noktalarını yalnızca dille anlatmayı ve kimi hassas durumlar için vatandaşları hakları ve sorumlulukları konusunda önceden uyarmayı amaçlar. Ayrıca rehber, vatandaşların uygulamada karşılaştıkları sorunlara hızlı cevap bulabilecekleri, yol gösterici bir kılavuz görevi de görmektedir. Rehber, vatandaşlardan gelen sorular ve teknik şartnamede sözü geçen bazı mesleki terimlerle ilgili sözlüğü de içermektedir. Bu açıdan, rehberin kentsel dönüşüm sürecini mimari açıdan ele aldığını söylemek mümkündür. Süreçteki hukuki boyuta değinse de esas amacı, yapıları yenileme sürecini daha kolay anlaşılır bir dille anlatıp takip edilebilir kılmaktır.



Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yeni Dönem

Geçtiğimiz şubat ayında Resmi Gazete'de yayımlanan, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" çerçevesinde hazırlanan "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği" uyarınca, anlaşma ile tahliye edilen, yıkılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerinden ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı ya da sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği yahut bunlarda iş yeri bulunduğu tespit edilenlerden konutunu ve iş yerini kendi imkanları ile yapmak veya edinmek isteyenlere özel hesaptan kredi verilebileceği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklandı. Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın geçtiğimiz yıldan bu yana yaptığı bir dizi yönetmelik düzenlemesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 1/5000 nazım imar planında 2016 yılının Şubat ayında yaptığı değişikliklere göre Kadıköy ilçesi başta olmak üzere, dönüşüm alanlarının imar planlarında kat yüksekliğine dair (Kadıköy'de 15 kat) yeni düzenlemeler getirilmeye başlandı.

Özellikle Kadıköy'de halihazırda kat karşılığında müteahhitle anlaşarak dönüşüm sürecine başlamış; fakat yeni imar planındaki kat yüksekliğinden ötürü ilerleyemeyen projeler nedeniyle, müteahhitler Kadıköy dışındaki riskli alanlara yönelmeye başladı. Tüm bu gelişmeler, hak sahiplerinin müteahhitlerle kat karşılığında anlaşarak yaptıkları kentsel dönüşüm uygulamaları yerine, kendi seçtikleri firma ile, firmaya hak edişini ödeyerek dönüşüm yoluna gitmeye başlaması, kentsel dönüşüm sürecinde yeni bir dönemin habercisidir. ●



Kentsel dönüşüm, devletin kentin çeşitli açılardan eskimiş, yaşanabilir olmayan alanlarında, daha yaşanabilir ve sağlıklı kentsel mekânlar yaratmak için kullandığı, yasalarla çerçevelenmiş bir uygulama aracıdır.

Projenin lansmanı 2016 Mayıs ayında, basın toplantısı ile yapıldı. Proje kısa sürede ses getirerek, 6 ulusal TV, 23 yazılı basın, 103 internet sitesinde kapsamlı haber olarak gündemi belirledi. 10 ayda; projenin web sitesi 18.000 oturum, 40.000 sayfa görüntüleme, 1.300 kitap indirme sayılarına ulaştı. Projenin Facebook sayfası 6.150 takipçiye ulaşarak, günlük olarak vatandaşları bilgilendiren, soruların yanıtladığı bir platforma dönüştü. Lansman sonrası Bağdat Caddesi'nde düzenlenen sokak etkinliklerinde, 40.000 broşür ve 2.000 kitap dağıtıldı. Bölgedeki emlakçılara ve müteahhit firmalara toplamda 2.000 rehber kitap gönderildi.



Mayıs ayında, Kadıköy pilot bölgesi üzerinden başlatılan SARI IŞIK: Kentsel Dönüşüme Hazırlan Projesi, Kadıköy sınırlarını aşarak, internet sitesi ve Facebook üzerinden alınan soru ve yorumlarla İstanbul genelinde kentsel dönüşüm süreci yaşayan tüm vatandaşların yararlanabildiği bir rehber niteliği kazandı.

Basılı rehber, halen gelen talepler dahilinde İstanbul genelindeki ihtiyaç sahiplerine ulaştırılmakta, projenin web sitesi ise değişen yönetmelikler ışığında periyodik olarak güncellenmektedir. Proje hakkında vatandaşlardan, belediyeler ve müteahhitlerden alınan yorumlar ve sorular ise kentsel dönüşüm hakkında yapılacak yeni araştırma konuları için İstanbulSMD ve Türk YTONG'a ışık tutmaktadır.

Bu proje kapsamında hazırlanan rehber kitaba İstanbulSMD ve Türk YTONG ile iletişime geçerek ya da www.kentseldonusumehazirlan.com adresini ziyaret ederek ulaşabilirsiniz.

[YTONG'un katkılarıyla]

Beşiktaş'ta Kiralar Düştü

Geçtiğimiz ay İstanbul Emlakçılar Odası'ndan yapılan bir açıklamada İstanbul'da çok sayıda kiralık daire bulunduğu ve kira fiyatlarının İstanbul genelinde %25 gerilediği belirtildi. Satılık daire fiyatlarının ise olması gereken değerin ortalama %35 üzerinde bulunduğu ifade edildi. Konuyla ilgili Beşiktaş Merkez'de faaliyet gösteren emlakçıların görüşlerine başvurduk.

Görüşüğümüz emlakçılara göre Beşiktaş Merkez'de emlak piyasası en durgun zamanlarından birini yaşıyor. Emlakçılar bu durgunluğun başlıca sebepleri arasında referandumu, piyasalardaki olumsuz gelişmeleri, istikrarsız ve gergin siyasi ortamı sıralıyorlar. Beşiktaş'ta kiraların düşüşüne dikkat çeken emlakçılar özellikle 3+1 ve 4+1 dairelerin kiralarının ortalama bir aile için yüksek olduğuna ve bu nedenle de bu tip dairelerin boş kaldığına dikkat ediyorlar. Geçtiğimiz yıllardaki fiyat artışları yüzünden öğrencilerin çevre semtlere dağılması ve Beşiktaş'ı pahalı bularak tercih etmeyişlerini de kiraların düşüşüne

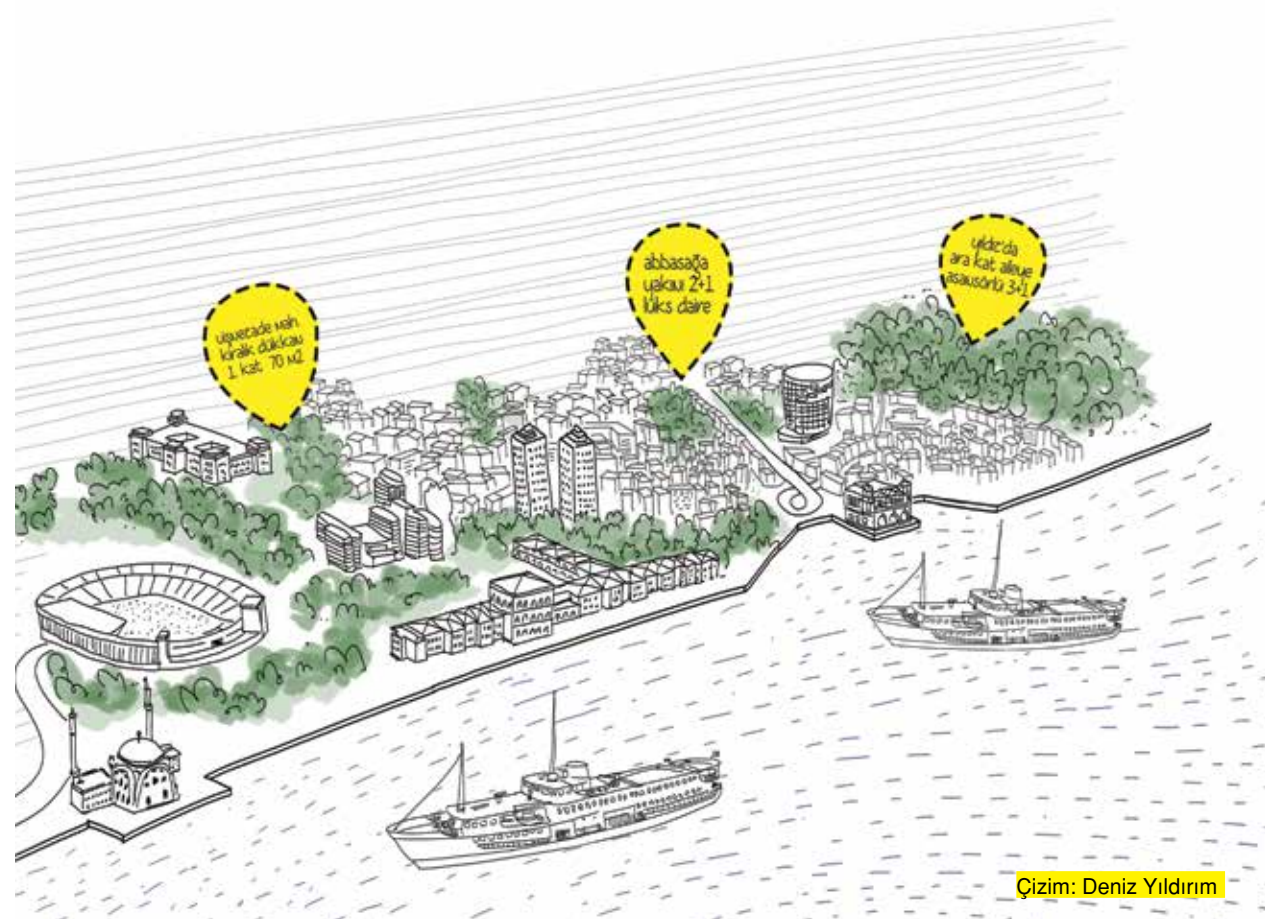
sebepler olarak veriyorlar. Emlakçılar, satılık fiyatlarında belirgin bir düşme olmadığını, ancak insanların yatırım planları yapmaktan çekindikleri için konut satışlarının duraksadığını belirtiyorlar. En çok rağbet gören konut tiplerinin 1+1 ve 2+1 olduğuna özellikle dikkat çeken emlakçılar, 3+1 ve üstü emlakların hem pahalı hem de Beşiktaş özelinde konuşursak, oldukça eski ve bakımsız olduğuna da ekliyorlar. Beşiktaş Merkez, emlakçılara göre, ağırlıklı olarak konut bölgesiyken ofisler için tercih edilmiyor. Ofis için genellikle tercih edilen bölgeleri ise Barbaros Bulvarı, Sinanpaşa ve Teşvikiye olarak sıralıyorlar. Beşiktaş'ta işyeri için ofislerden çok, zemin katlarda ve perakende satışta da uygun dükkanların rağbet gördüğüne dikkat çekiyorlar.

Beşiktaşlı emlakçılara göre kiralık ya da satılık arayan müşteriler öncelikle emlağın fiyatını ve depreme dayanıklılık durumunu öğrenmek istiyorlar. Ardından önemsenen konular ise Beşiktaş Merkez'de yapıların eski olması dolayısıyla konut-

ların bakımlılık durumu ve yeterli kadar ışık alıp almadığı.

Kentsel dönüşümün Beşiktaş'ta emlak piyasasını nasıl etkilediği konusundaki sorumuza ise farklı yanıtlar aldık. Emlakçıların bir kısmı kentsel dönüşümün hem yenilenen yapılarda hem de çevresindeki binalardaki fiyatları artırdığını söylerken bir kısmı ise Beşiktaş'ta dönüşümün parsel ve yapı bazında kaldığı ve emlak piyasasına büyük bir etkisinin olmadığı yolunda görüş belirttiler. Görüşüğümüz emlakçılar, Beşiktaş Merkez mahallelerinin her şeye rağmen nezih, üniversitelere yakın, güvenli, sosyal imkanları yüksek ve ulaşım açısından rahat olması gibi birçok sebeple tercih edilme devam ettiğini de ekliyorlar.

* Araştırma kapsamında 2017 Mart ayı içinde Beşiktaş'ın Cihannüma, Vişnezade, Türkali, Muradiye, Sinanpaşa, Yıldız ve Abbaspaşa mahallelerinden Elçi Emlak, Çimen Emlak, Aksu Emlak, Kaptan Emlak, Deha Emlak, Yuvam Gayrimenkul Danışmanlık, BVS Emlak ve Emlax World ile görüşüldü. ●



Çizim: Deniz Yıldırım

'GYODER Gösterge' 2016 4. Çeyrek Raporu'na Göre 2016'nın En Önemli Gelişmesi:

Konut Satışında 2015 Aşıldı

Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu GYODER, gayrimenkul sektörünün alt segmentlerini üçer aylık dönemler halinde irdelediği 'GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu'nu yayınladı.

Dünya ve Türkiye ekonomisinden, temel makroekonomik göstergelere, sektör içi üretim rakamlarından, çeşitli istatistiklere kadar bilgiler aktaran; Türkiye gayrimenkul sektörünün dinamiklerinin incelendiği GYODER Gösterge 2016 4. Çeyrek Raporu'nda, 2016 yılında Türkiye'de toplam 1.341.453 adet konut satışının yapılması 2016 için en önemli gelişme olarak kaydediliyor.

Aralık 2016'da, son iki yılın en yüksek konut satışı gerçekleşti
"GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu'nda, konut satışlarına yönelik, yılın ikinci yarısında gerçekleştirilen çeşitli kampanyaların alım motivasyonunu artırdığı vurgulanıyor. Raporunda, çeyrek bazda konut satışları da karşılaştırılıyor. Buna göre değerlendirildiğinde 405.642 adet konutla en yüksek satışın 4. Çeyrek'te yapıldığı (1. Çeyrek 303.464, 2. Çeyrek 327.335, 3. Çeyrek 305.012 adet) bilgisi yer alıyor. "Aylık bazda konut satışları" tablosunda, 142.713 adet konut satışının yapıldığı "Aralık 2016", hem 2015 hem 2016 yılı boyunca en yüksek aylık satışın yapıldığı ay olarak dikkat çekiyor. Konut fiyat endekslerinin yükseliş yönünde olduğunun belirtildiği raporda, kira değer endeksinin ise Aralık ayında düşüş yaşadığı ifade ediliyor.

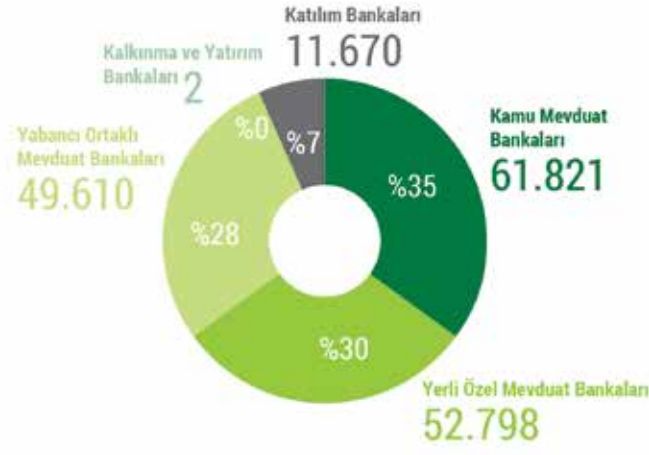
Cinsiyete göre konut satışı dağılımı

TÜİK'in bu yıl ilk defa açıkladığı, cinsiyete göre konut satışlarının dağılımında ise %59,7 erkek (801.048 adet), %29,2 ile kadın (391.334) ve %2,2 ile kadın ve erkek ortaklaşa konut alımı yaptıkları sonucu ortaya konuluyor.

Konut kredisi stokunun 152.4 milyar TL'ye ulaşması bekleniyor

2015 yılının tamamında 438.167 kişi tarafından 46.8 milyar TL'lik kredi kullanılmışken, 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişinin, 37,7 milyar TL kredi kullandığı, 2016 yılının toplamında ise yaklaşık 450.000 kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağı tahmin ediliyor. Böylece, 2015 yılı sonunda 131,5 milyar TL olan konut kredisi stokunun 2016 yılı sonunda %15,9 artış ile

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *

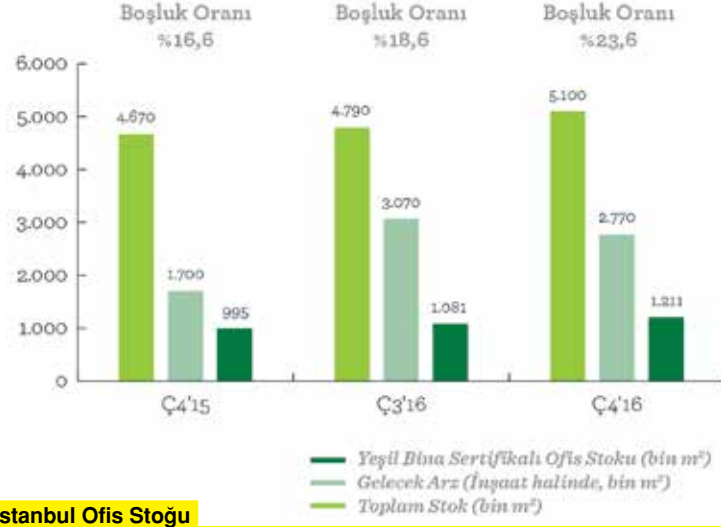


Banka Sayısı



Bankalara göre konut kredisi dağılımı
/Kaynak: GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu

Stok



İstanbul Ofis Stoku

/Kaynak: GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu

152.4 milyar TL'ye ulaşması bekleniyor. Emlak Konut GYO ve GYODER üyeleri tarafından yürütülen 240 ay vadeli kampanyanın, 2017 yılının ilk çeyreğine de olumlu katkı yapacağı vurgulanıyor. Raporunda, kredi faiz oranlarındaki düşüşler sayesinde borçların yeniden yapılandırılmasıyla, takipteki kredilerin azalacağına işaret ediliyor. Konut satışlarına yönelik yılın ikinci yarısında gerçekleştirilen çeşitli kampanyaların, alım motivasyonunu artırdığı ifade edilen raporda, bankaların konut kredisi faiz oranlarını Ağustos ayı itibarıyla aylık %1'in altına indirmelerinin, kredili alımları da hareketlendirdiği vurgulanıyor.

2016'da sektörü hareketlendiren faktörler

2016 yılında konut sektörünün devrimini, özellikle yılın ikinci yarısında hareketlendiren en önemli konu başlıkları; "GYODER ve Emlak Konut GYO'nun yaptığı Gayrimenkulde Güç Birliği kampanyası", "Bankalarda özellikle Ağustos ayı ile birlikte başlayan konut kredisi faiz oranlarında indirim", "Konut satışlarında 31 Mart 2017'ye kadar geçerli olmak üzere 150 m²'den büyük konutların KDV'sinin %18'den %8'e düşürülmesi", "BDDK tarafından konut kredisi/toplam finansman oranının %75'ten %80'e yükseltilmesi", "6306 sayılı kanun kapsamında Torba Kanun'da yapılan değişiklikler ve yeni yönetmeliğin yayınlanması", "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yer alan

geçici maddenin 30 Haziran 2017 tarihine kadar uzatılması" şeklinde özetleniyor.

Yabancıların en çok tercih ettiği il Muğla oldu

Bu dönemde yabancılara yapılan konut satışlarının %20 düşüşle 18.199 adede gerilediği ve bu oranın toplam satışlar içindeki payının %1,3 olarak gerçekleştiği bilgisi yer alıyor. "Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il" başlıklı bölümde; tercih edilen illerde metrekare olarak Muğla, kişi sayısında ise İstanbul'un konumunu koruduğu belirtiliyor.

Türkiye'deki AVM sayısı 387'ye ulaştı

Raporunda, 2016 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam AVM

sayısının 387'ye ulaştığı, en fazla alışveriş merkezine sahip illerin sırasıyla İstanbul (123), Ankara (35), İzmir (21) olduğu bilgisi yer alıyor. Ciro endeksindeki artışların devam etmesi AVM pazarı açısından olumlu bir gelişme olarak kaydediliyor.

A sınıfı ofis arzında artış

İstanbul ofis pazarının, 2016 yılının son çeyreğinde tamamlanan çok sayıda yeni proje ve yüksek kiralama işlem hacmi ile güçlü bir performans sergilediğinin vurgulandığı raporda, toplam A sınıfı ofis arzının 5 milyon m²'yi aşarak yıllık %9 artış gösterdiği belirtiliyor. Yaklaşık 2,8 milyon m²'lik inşa halindeki arz göz önüne alındığında, 2020'ye kadar toplam ofis arzının 7,5 milyon m²'yi aşacağı tahmin ediliyor. ●

Yaşam Alanlarımız Bizi Şekillendiriyor

Banu Binat, Yüksek Mimar
Binat İletişim&Danışmanlık



Gayrimenkul gazetemiz, tüm bireylere yaşam alanları ile ilgili en doğru seçimleri yapabilmeleri için yol gösterici bir yayın olmak üzere yola çıkıyor. Odağın önce insanı alan bu gazetede gayrimenkulle ilgili tüm parametreler hakkında bilinmesi gerekenleri, uzmanlarının da katkılarıyla paylaşacağız. Beklentileri yüksek, nitelikli tercihler yapan bireylerin, inşaat kalitesini değiştirebileceğine inanıyoruz. Her birey kendi fiziksel çevresini yani kendi yaşam alanını oluşturur, bunlar biraraya gelerek sonunda kentlerimizi şekillendirir. Doğanın tasarlanarak, müdahale edilerek şekillenmesi ile oluşan çevreler artık fiziksel çevredir, tamamen insan eliyle oluşturulmuş ve şekillendirilmişlerdir. Ama unutulmamalıdır ki fiziksel çevreler de insanı şekillendirir. Bu konuda ne kadar bilinçliyiz? Ne kadar doğru tercih yapıyoruz? Bir bina sizi hasta edebilir, mutsuz edebilir, çalışmanızı zorlaştırabilir hatta hayatınızı kaybetmenize bile sebep olabilir ya da tam tersi, bir bina sizin verimliliğinizi, mutluluğunuzu artırabilir.

Her şey aslında bizim elimizde...

1 liraya satılan bir gıfret düşünün, marketten alırken içindekiler kısmına bakıp, sakıncalı maddeler varsa, tercihimizi değiştirebiliriz. Oysa yüzlerce bin liralık bir konutu içindekileri görmeden satın alabiliyoruz. İster yatırım için isterse yaşamak için bir taşınmaz satın alalım ya da kiralayalım, öncelikle binanın sağlığından emin olmamız gerekiyor mu? Maalesef bir binanın garanti belgesi ya da kullanım kılavuzu olmadığı için, her bilinçli tüketicinin kendi için önemli olan kriterleri sıralaması ve uygunluğunu kontrol etmesi gerekiyor. Bunlar nedir? Konfor, hizmet / servisler ve lokasyon ile ilgili sormamız gereken ve bizim yaşam kalitemizi doğrudan etkileyecek ya da yapısal, yasal, finansal her şey.

Son yıllarda inşaat teknolojisi o kadar ilerledi ki, sağlam, sağlıklı ve güvenli yapı yapmak hiç de zor değil. Tüm yapı malzemeleri zaten belli standartlarda olmak zorunda, hepsinin kalite sertifikaları, yeterlilik belgeleri var. Malzemelerin doğru yerde, doğru koşullarda kullanılmış olmaları gerekiyor. Yanıcı malzemelerin kaplama olarak kullanılmadığından ve temas ettiğiniz tüm kaplama malzeme ve mobilyaların kimyasal olarak zararlı madde içermediğinden emin olmanız lazım. Yoksa ömür boyu kanserojen maddeleri solumak zorunda kalacaksınız. Bir binayı almadan önce temel yalıtımından başlayarak, beton kalitesini, çatı kaplamasını, izolasyon şeklini, akustik değerlerini, enerji kimlik belgesini, zemin etütlerini, rüzgar testlerini görmek istememeniz bile sağlam bir bina için ilk adımı atmanızı sağlar. Bu da bir binayı gezmenin, örnek daire görmüş olmanın yeterli olmayacağı anlamına geliyor; hele ki marketten bir yer bakıyorsanız daha da dikkatli olmanız lazım. Öncelikle, temelden başlayarak yalıtım yapıldığından emin olun ve belgesini görmek isteyin, çünkü temel yalıtımı olmayan binalara daha sonra müdahale edilemiyor ve temelden su almaya başlayan bina çok hızlı çürüyor, depreme karşı dayanıksız hale geliyor. Benzer şekilde hazır beton kullanılmış bir yapıda da beton kalitesi için belgesini görmek istemek en doğal hakkınız. Duvar malzemeleri, yalıtımından sıva ve boyasına kadar sorulabilir. Tesisatın da yanmazlığı, sessizliği, uzun ömürlü ve sağlıklı olması çok önemlidir.

Sağlıklı kriterlerinin yanı sıra bir binanın "herkes için tasarlanmış" olması da gerekiyor. Bu ne demek? Tüm tasarımlar 20'li yaşlardaki sağlıklı gençler için yapılmış gibidir. Bir insanın beklendikinden yaşlılığına kadar hayatının tüm evrelerinde bu yaşam alanlarında rahatlıkla hareket edebilmesi gerekiyor. Fiziksel özelliklerimiz değişebilir; çok şişman, çok uzun ya da engelli olabiliriz. En küçük bir kazada kalıcı ya da geçici bir süre için engelli durumuna gelebiliriz. Buna göre dikkat etmeliyiz: Yaşam alanlarımız her yaş ve durumda hareket kabiliyetimizi destekliyor mu? Merdivenlerden ya da asansörlerden sedyeye geçebilecek mi? Gerekli yerlerde rampa ve asansör mevcut mu? Pencere, parapetler, merdivenler çocuklar ve yaşlılar için güvenli mi?

Ev ve ofislerde dikkat edilecek önemli kriterlerden biri de işlevsellik. Yani ihtiyaçlarımızın bu binada karşılanıyor mu? Gereksiz ve kullanışsız mekânlar var mı? Gerçek net kullanım alanı sizin için yeterli mi? Yoksa aldıktan sonra tadilat yaparak mı bu alanları elde edeceksiniz? Bilinçsiz tadilat, tüm binanın mukavemetini düşürebilir, geri dönüşü olmayan hasarlara neden olabilir, sağlıksız, kontrolsüz mekânlar yaratır. Elbette gayrimenkulün değeri, değer artışı ve bunların finansal durumuyla ilişkisi de gayrimenkul alımında büyük önem taşıyor. Reklamlara bakarsak tüm binalar merkezde ve her yere 10 dakikalık mesafede denmiyor mu? Gayrimenkul pazarlamak için yapılan reklamları öncelikle sorgulamak gerekiyor.

Ezcümle bu köşede sayamayacağımız kadar çok fazla kriter olduğunu tahmin edebilirsiniz. Tüketiciler olarak hepimizin nitelikli mekânlar da yaşamak hakkıdır ve seçeneğimiz elimizdedir. Bu seçeneğimizi iyi değerlendirelim ve temelden, çatıya, mobilyadan lokasyona her şeyi sorgulayalım. Özellikle kentsel dönüşümle başlayan ve milyonlarca yapının yenilediği bu dönemi nitelikli ve iyi yaşam alanları kazanmak için kullanalım. Bunun için kendimizi için iyiyi, doğruyu kısacası nitelikliyi ayırt etmemiz ve talep etmemiz yeterli. İşte, bu gazeteye katkısı olan herkes, bu amaç için bizimle yola çıkıyor. ●

Ah Bu Vergiler...

Ersun Bayraktaroğlu, Gayrimenkul Sektör Lideri, YMM PwC Türkiye



Eğer bir ülkenin vatandaşı isek (ki kural olarak mutlaka böyle bir vatandaşlık bağı vardır), bir ülkede yaşıyorsak (ki mutlaka bir yerde yaşıyoruzdur), bir gelir elde ediyorsak, bir harcama yapıyorsak ya da bir varlığa sahipsek (ki bunlardan en az birine bir şekilde tabi oluyoruzdur) vergi ödemek zorundayız. Başka bir ifade ile harcamadan, sahip olmadan ve gelir elde etmeden yaşamamız (ya da devletin vergi almadan hayatını devam ettirmesinin) bir yolunu bulamadığımız takdirde vergiden kaçış yok! Eğer kaçış yoksa vergi ile ilgili yükümlülüklerimizi ve haklarımızı bilmemiz lazım. Gayrimenkul açısından resim aşağıda:

Şahısları ilgilendiren gayrimenkulle ilgili temel vergiler nelerdir?

Gayrimenkul alıp satarken imzaladığımız "gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi", "ön ödemeli konut satış sözleşmesi", "alım satım sözleşmesi", "kira sözleşmesi" gibi sözleşmeler parasal değer içerdiğinden kural olarak **damga vergisine** tabi. Damga vergisi oranı da sözleşmenin türüne göre farklılaşmakla birlikte sözleşmede yazılı en yüksek parasal değer üzerinden binde 1,98 ile binde 9,48 arasında değişiyor.

Tapuda gayrimenkul mülkiyetinin devri hem alıcı hem de satıcı için ayrı ayrı binde 20 (%20) oranında **tapu harcı**na tabi... Harç, ilgili gayrimenkulün

emlak vergisi değerinden düşük olmamak üzere gerçek alım satım bedeli üzerinden hesaplanıyor.

Şirketler ya da tacirler tarafından yapılan gayrimenkul satışlarında temel **KDV** oranı %18. Konut için %1, %8 ve %18'lik oranlar var. KDV de gerçek satış bedeli üzerinden hesaplanıyor doğal olarak.

Gayrimenkulü elimizde tuttuğumuzda bu kez sahip olduğumuz bu servet **emlak vergisini** tetikleyen. Emlak vergisi gayrimenkulün bulunduğu yer belediyelerince belirlenen değerler üzerinden gayrimenkulün türüne (arsa, arazi, konut, işyeri gibi) ve bulunduğu yere (Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde ya da dışında oluşuna) göre binde 1 ile binde 6 oranında alınıyor yıllık olarak.

Gayrimenkulden gelir elde edersek, başka bir ifade ile kiraya verdiğimiz ya da gayrimenkulü satarsak bu kez de elde ettiğimiz gelirin tutarına göre %15'le başlayıp %35'e kadar çıkan **gelir vergisi** ile karşılaşılıyor.

Yok mu güzel bir haber?

Olmaz mı? Bu yazıyı güzel haberler için kaleme aldım bu ilk sayıda...

Öncelikle söyleyelim; çok yakın zamanda yapılan düzenleme ile gayrimenkul satış vaadi ve ön ödemeli konut satış sözleşmelerine damga vergisi istisnası geldi. Yani bu sözleşmeler için damga vergisi hesaplanmayacak. Ayrıca bir alım satım sözleşmesi imzalamazsınız ve işlemi tapuda "resmi sener"le yaparsanız o işlemde de damga vergisi yok. Şahıs olarak kiraya verdiğimiz gayrimenkuller için imzaladığımız kira sözleşmeleri de damga vergisinden istisna... Tapu harcı konusunda güzel haber de çok yakın zamanda "belli bir süre ile

sınırlı da olsa" geldi: Konutunuz 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı değilse ya da riskli alan ya da rezerv alanda bulunmuyorsa alım-satım işleminde mutlaka ödemesi zorunlu olan %2'lik Tapu Harcı 30.09.2017 tarihine kadar %1,5 olarak uygulanacak. Ama satılan konut 6306 sayılı yasa kapsamındaysa, bu harç da alınmayacak. Ayrıca bir güzel haber de gelecekle ilgili: Son yapılan yasal düzenlemede Maliye Bakanlığı tapu harcı tutarlarını gayrimenkulün türü, sınıfı, bulunduğu yer, büyüklüğü gibi kriterlere göre belirleme yetkisini aldı. Bakarsınız indirimler gelir öntümünüzdeki dönemde. Kim bilir?

KDV konusunda da güzel haber var. Öncelikle belirtiyim ki gayrimenkul ticareti ile süreklilikle uğraşmayan gerçek kişilerin gayrimenkul satışlarında KDV uygulanmıyor. Ticaret yapan kurum ya da şahıslardan aldığımız konutlarda ise 30.09.2017 tarihine kadar %18'lik oran %8'e indirilmiş durumda, hem de metrekare sınırı olmaksızın. Dolayısı ile 30.09.2017 tarihine kadar alınacak konutlarda KDV ya %1 ya da %8 olacak. %18'e tabi konutlar için çok ciddi bir indirim.

Gelelim gayrimenkulü alıp sattığımızda ödeyeceğimiz gelir vergisine: Vergi yasamız, alımla satım arasında geçen sürenin 5 yıldan uzun olması halinde gayrimenkul ticareti ile uğraşmayan gerçek kişilerin bu alım satımdan kazandığı gelir ne olursa olsun vergilendirilmeye. Yani ticaretle uğraşmayan gerçek kişiler için 5 yıl elde ettikten sonra satılan gayrimenkul vergisiz. Eğer gayrimenkul size miras kalmışsa ya da başka bir yolla ivazsız geçmişse bu süre şartı da yok. Satıp, parayı vergisiz olarak cebinize koyabilirsiniz.

Bu ilk yazı için yeterince güzel haber verebildim umarım. Yeni yazılarda buluşmak üzere... ●

Kentsel Dönüşüm Kredileri

Bize biraz kentsel dönüşüm kredilerinden ve amaçlarından bahsedebilir misiniz?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın verilerine göre kentsel dönüşüm sürecinde 20 yıllık bir süre içerisinde, Türkiye'de yaklaşık 6,5 milyon civarı elverişsiz koşullardaki binanın yıkılıp yeniden inşa edileceği öngörülmüyor. Deprem ülkesi olmamız ve GYODER 2013 verilerine göre ülkemizdeki binaların ortalama yaşının 22 olduğu gerçeğinden hareketle, vatandaşlarımızın depreme dayanıklı, enerji verimliliği yüksek ve çevreye duyarlı yeni yaşam alanlarına kavuşmaları amacıyla kentsel dönüşüm finansman modeli uyguluyoruz. 2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile devlet desteğine ilişkin protokol imzalayan ilk banka olarak öncülüğünü yaptığımız kentsel dönüşüm kredilerinde sektör liderliğini koruyoruz.

Kentsel dönüşüm projelerinde imar durumu değişikliğine bağlı olarak müteahhitler bazı projeleri kat maliklerinden herhangi bir ücret almadan üstleniyorlar, bazı durumlarda ise kat maliklerinin inşaat maliyetini karşılamaları gerekiyor. Bu noktada kredi oldukça önemli bir konu oluyor. Sunduğunuz kredilerden kimler faydalanabiliyor? Bireysel ve kurumsal krediler arasında bir fark var mı?

Kentsel dönüşüm kredilerinden, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında hak sahibi olarak tanımlanan kişiler faydalanabiliyor. Söz konusu yasa kapsamında ise hak sahibi;

- Riskli alanlarda yer alan yapıların ve riskli yapıların malikleri ile,
- Riskli alan ilan tarihinden/riskli yapı tespit raporu onay tarihinden geriye dönük aşgari 1 yıldır bu yapılarda ikamet etmekte olan kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerini

ifade ediyor. Buradaki hak sahibi gerçek bir kişi olabileceği gibi tüzel kişiliğe de haiz olabilir. Yasa kapsamında, devlet tarafından sağlanan faiz desteği, kişinin niteliğinden bağımsız... Diğer bir deyişle, hak sahibi olan gerçek kişilerle kullanılan bireysel krediler ile tüzel kişiliğe haiz kişilerle kullanılan kurumsal krediler arasında, sağlanacak faiz desteği açısından bir farklılık bulunmuyor.

Bu krediler konut tiplerine göre nasıl değişiklik gösteriyor ve nasıl bir limit söz konusu?

Bir hak sahibinin riskli binasında mevcut olan her bir bağımsız bölüm için kullanılabileceği faiz destekli kredi tutarı, yapım ve satın alma kredilerinde 125.000 TL, sahip olduğu bütün bağımsız bölümleri için faiz desteği sağlanacak toplam faiz destekli kredi tutarı ise hak sahibi başına 625.000 TL ile sınırlanmıştır. Konut yapım/satın alma/güçlendirme kredilerinde azami vade 120 ay, işyeri yapım/satın alma/güçlendirme kredilerinde ise azami vade 84 aydır. İnşaat ya-

Son zamanlarda kentsel dönüşüm ile ilgili krediler gündemde. Türkiye İş Bankası Bireysel Krediler Müdürü Recep Haki konu ile ilgili sorularımızı yanıtladı.

pım maliyetini aşmamak kaydıyla, maliyet ile Faiz Destekli Kentsel Dönüşüm Kredisi arasındaki fark için "Kentsel Dönüşüm Ek Kredisi" adı altında yine kredinin niteliğine göre belirlenen vadelerden faiz destekli kredi kullanılabilir. Kentsel Dönüşüm Kredilerine uyguladığımız faiz oranları ise değişen piyasa şartları çerçevesinde revize ediyoruz, en güncel faiz oranlarımızı web sitesi üzerinden ve şubelerimizde duyuruyoruz.

Konutlarda deprem güvenliği ve enerji verimliliğinin artırılması amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamına giren ve AYB tarafından belirlenen kriterlere uyan konutlara kredi veriliyor. Bu konutlar nasıl belirleniyor? Avrupa Yatırım Bankası (AYB) ile yapılan sözleşmede belirtilen şartların kredi kullandırım öncesinde başvuruda bulunan hak sahiplerinin projelerine uygun olup olmadığı şubelerimiz tarafından değerlendiriliyor. Projenin uygunluğu belirlendikten sonra hak sahipleriyle imzalanması gereken evraklar ve diğer gerekli belgeler tamamlanarak süreç sonuçlandırılıyor.

Bu kredileri kentsel sorumluluk projesi olarak da ele alıyorsunuz, bunu biraz açabilir misiniz?

Vatandaşlarımızın depreme dayanıklı, enerji verimliliği yüksek ve çevreye duyarlı yeni yaşam alanlarına kavuşmaları amacıyla kentsel dönüşüm finansman modellerini ilk geliştiren banka olan İş Bankası, ülkemizin gerçeği olan bu konuya duyduğu hassasiyet çerçevesinde, hem riskli yapı bazlı dönüşümlerde hem de riskli alanları içeren daha geniş çaplı dönüşümlerin içinde bulunuyor.

Kredinin duyurulması için nasıl çalışmalar yürütüyorsunuz?

Kentsel dönüşümüne yönelik detaylı bilgi edinmek isteyen müşterilerimiz, 444 24 68 numaralı Kentsel Dönüşüm Danışma Hattı'ndan kentsel dönüşüm danışmanlarımızla ulaşarak, süreç hakkında bilgi edinebiliyorlar. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm ile ilgili bilincin artırılması için düzenlenen panel ve konferanslara katılıyoruz. Bu alandaki etkin ve çözüm odaklı yaklaşımlarımızı ilgili taraflar ile de paylaşıyoruz.

Kredilere nasıl başvuruluyor ve kredi almak için neler yapmak gerekiyor?

Bir müşterimizin Faiz Destekli Kentsel Dönüşüm Kredisi kullana-



Recep Haki
Türkiye İş Bankası Bireysel Krediler Müdürü

bilmesi için 6306 sayılı yasa kapsamında hak sahibi olarak belirlenen tanımlara uyması yeterlidir. Hak sahipleri, riskli yapı/riskli alanda bulunan yapı için tahliye tarihinden sonraki 1 yıl içinde Faiz Destekli Kentsel Dönüşüm Kredisi başvurusunda bulunabilirler. Devletin sağladığı kira yardımıyla faydalanmış hak sahipleri ise, Faiz Destekli Kentsel Dönüşüm Kredisi'ne başvuruda bulunamazlar. Riskli binalarda veya riskli alanlarda taşınmaz bulunan hak sahipleri ile bu taşınmazlarda ikamet eden kiracılar; binalarını yeniden inşa etmek, yeni bir konut/işyeri satın almak veya mevcut binalarını güçlendirmek için Kentsel Dönüşüm Kredisi ürünümüzden faydalanabiliyorlar. Kredi talebi ilk aşamada bankamızca değerlendiriliyor. Talebi onaylanan müşterilerimizden;

- Nüfus cüzdanı,
- Tapu belgesi veya tapu taşınmaz kaydı,
- Gelir belgesi,
- Riskli bina tespit raporu inceleme formu veya konutun riskli alanda olduğunu belirten resmi yazı

temin ediliyor ve faiz desteği alınması için ilgili belgeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayına gönderiliyor. Bakanlık'tan faiz desteği onayı alındıktan sonra kredi kullanılıyor.

Kredilerin geri ödenememesi durumunda nasıl bir süreç gerçekleşiyor?

Kentsel Dönüşüm Kredilerinin geri ödenmesi, bankamızca sağlanan diğer kredilerinde olduğu gibi kredi müşterisinin sorumluluğundadır. Bu sebeple, söz konusu kredilerin geri ödemelerinin bizzat kredi borçlusu tarafından takip edilmesi beklenmektedir. Kentsel Dönüşüm Kredileri'nin geri ödemelerinde gecikme yaşayan müşterilerimiz, diğer bireysel ve ticari nitelikli kredilerde olduğu gibi ilgili yasa ve yönetmeliklerde belirtilen süreçler dahilinde gereken bildirimleri yapıyoruz. Öte yandan ilgili yasal düzenleme gereği kentsel dönüşüm kredisinden yararlanan kişilerin ödemelerini aksatması durumunda ilgili Bakanlık tarafından ödenen faiz desteği de kesintiye uğramaktadır. •

KOBİ'lerin Kredi Hacmini Artıran Unsur: Taşınır Rehni

Ertuğrul Bul, Genel Müdür
FU Gayrimenkul



Bankacılık sektörünün gündeminde yepyeni bir konu var: **Taşınır Rehni**. Küçük esnafın ve KOBİ'lerin güvencesi olacak bu oluşum için kanunun yayınlanmasının ardından başta bankacılık olmak üzere ilgili sektörler yoğun bir çalışma içine girdi. Bu çalışmanın bir parçası olarak yeni yılın ilk gününde Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle; taşınırın teminat olarak kullanımı yaygınlaştırılarak, özellikle KOBİ'lerin kredi kuruluşlarından kaynak bulmasının önü açılmaya başladı.

Aslına bakarsanız taşınır varlıklara ilişkin mevzuatın ve taşınır varlık kayıtlarının bugüne kadar parçalı bir yapıda olması, Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'na ihtiyacı doğurdu. Düzenleme sayesinde finansman ihtiyacı içerisindeki esnaf ve çiftçilerin yanı sıra serbest meslek erbabımız rahat bir nefes aldı ve daha fazla yatırım yaparak, üretim süreçlerini sürdürülebilir kılmak için tüm gücüyle çalışmalarına başladı. Bu gelişmelerin ardından ülke ekonomisinin sürdürülebilir, dengeli ve istikrarlı bir şekilde büyümesine katkı sağlamak için yoğun olarak çalışan küçük esnaf ve KOBİ'ler; işletme varlıklarının %22'sini teminat olarak kullanılabiliyorken yeni düzenlemeyle %100'ünü kullanabilir hale geldi. Öte yandan Kanun; teslimsiz taşınır rehni, ticari işletme rehni, ticari plaka ve ticari hat ya da ticari proje olabilir. Ayrıca kanun, işletmeler için mevcut ve oluşabilecek varlıkları da kapsayarak birçok varlığın üzerine rehin konulmasına imkân getiriyor. Bu kanun, rehni taraflarına da bazı hak ve yükümlülükler öngörmekte. Buna göre taşınır zilyedi, rehlinli taşınırın değerini koruyacak gerekli tedbirleri almakla yükümlü ve değeri düşüren davranışlar söz konusu olduğu takdirde; mahkemeden bu davranışların men edilmesini talep edebilir.

Bu bakış açısıyla piyasada finansal enstrümanların artışı gösterdiğini söylesek yanılmayız. Bu yeni düzenleme sayesinde küçük ve orta ölçekli işletmeler, sahip oldukları her türlü varlıklar üzerine rehin koydurularak finansman ihtiyaçlarını karşılayabilecekler. Bu aslına bakarsanız çok önemli bir gelişme. Kısacası taşınır rehni, işletmelere güvence sağladı ve kredi hacimlerinin artmasına yardımcı oldu diyebiliriz. •

PETRA
Doğru Yerdensiniz
/ The Flooring Co.

Zemin kaplama ürün ve faaliyetleri ile iyi tasarımları destekleyen PETRA The Flooring Co., sürdürülebilirlik ilkesini benimseyen sağduyulu üreticileri aynı çatı altında bir araya getirerek yaşam alanlarına nitelikli çözümler sunar.
www.petratr.com

Riskli Yapı Dönüşümünde Kat Maliklerinin Dikkat Etmesi Gerekenler

Makbule Yönel Maya, Genel Müdür
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



2012 yılında çıkan 6306 sayılı kanun ile "Riskli Yapı" tanımını altında bina bazında dönüşümün önü açılmıştı. Zaman içinde kanunun alt yönetmeliklerinde yapılan bazı değişiklikler ile hayat devam ediyor. Peki, bu süreçte kat maliklerinin dikkat etmesi gerekenler neler diye baktığımızda değerleme penceresinden söyleyebileceğimizi maddeler halinde sıraladım.

- Kat maliklerinin kendi aralarında uzlaşması sürecin en kritik noktası. Uzlaşma ile başlanılan süreç çok kolay ve kazan-kazan prensibi içerisinde devam ediyor. Aksi durumlarda süreçler çok zayıf, tatsız-ke-yifsiz hale gelip üzerine para ve emek harcanmış olabilir.
- Kat maliklerinin tapu sahibi olarak hakkının ne olduğunun iyi tespit edilmesi ve anlatılması gerekiyor. 6306 sayılı yasa kapsamında dönüşüme giren yapıların ağırlıklı 60-70'li yıllarda yapıldığını düşünürsek söz konusu tarihlerde kurulan kat irtifaklarında ve çıkartılan tapularda çok farklı detaylarla karşılaşabiliyoruz. Sadece tek daireye verilmiş olan Kömürlük eklentisi, arsa payının çok farklı bileşenlere göre şekillendirilmiş olduğu ya da bazen hiç şekillendirilmediği gibi örnekler ilk aklıma gelenler.
- Tabii tapuların analiz ederken, her bir daire üzerindeki taksitlerin da iyi incelenmesi ve raporlanması gerekiyor. Tapu taksitleriyle birlikte hukuksal sürecin de iyi yönetilmesi olmazsa olmazlardan.
- 6306 sayılı yasa "Arsa Payı" kavramı ile hareket ediyor. Arsa payının

zın ve dolayısıyla arsa değerinin ne olduğu elbette ki çok önemli. Değerlemeci bakış açısıyla şunu da ilave etmeliyim ki dairesinin kapalı alanı ve mevcut şerefiyesi de bir o kadar önemli. Bu nedenle değerlendirme raporlarında hem arsa payının hem de daire mevcut kapalı alanına göre olan değerini veya şerefiyesinin raporlarda yazılmasına özen göstermek gerekiyor.

- 6306 sayılı yasa kapsamında yenilenecek binanın arsasının mevcut imar durumu da yeni yapı ve imar hakları açısından çok önemli olan bir diğer başlık. Binanın ilk yapıldığı tarihte imar hakkının hepsini kullanmayan parsellerle karşılaştığımız gibi, bina yapıldıktan sonra değişen imar durumundan kaynaklı ilave yapılaşma hakkının da kat malikleri arasında arsa payları oranında adil şekilde dağıtılması gerekir.
- Kat maliklerinin bir araya gelerek işin en başında "Mevcut Durum Tespiti ve Şerefiye Raporu" alınması çok büyük fayda var. Bireysel bazda yapılan girişimler ve alınan tekil raporlar kentsel dönüşüm için çok da anlamlı değil.
- Mevcut Durum Tespiti ile sonrasında yeni yapılacak binadaki bağımsız bölümlerin dağıtımını da yine SPK lisanslı değerlendirme firmaları tarafından yapılabiliyor. Bu yola başvurulduğunda sürecin başından sonuna kadar kat malikleri ve müteahhit arasında çok daha şeffaf bir süreç yürütülmüş oluyor.
- 27.10.2016 tarihli yönetmelik değişikliği ile 6306 sayılı kanun kapsamında 2/3 çoğunluk içinde yer almayan 1/3'ün arsa payı, diğer kat maliklerine bina yıkılmadan önce satılabilir hale geldi. Bu satış değeri, SPK lisanslı firmadan alınan değerlendirme raporu da gözetilerek Bedel Tespiti komisyonu tarafından belirleniyor.
- İşin bir de farklı farklı şekillerde uygulanabilen kira yardımı kısmı var. Yönetmeliğe göre "Riskli Yapı"da Bakanlık tarafından yapılan kira yar-

- dımı 18 ay ile sınırlı. Bu kira yardımı konusu zaman zaman müteahhit ile kat malikleri arasında pazarlık unsuru olabilir. Son yönetmelik değişikliği ile birlikte daire üzerinde bulunması durumunda sınırlı aynı hak sahibi ve kiracı da bu yardımdan tek seferlik olmak üzere faydalanabiliyor. Hâlihazırda İstanbul, Ankara ve İzmir illeri için 2017 kira yardımı rakamının aylık 860 TL olduğunu da bu vesile ile hatırlatmış olayım.
- Kat malikleri için her şey yolunda gitti ve tam uzlaşma ile binanın yeniden yapılması konusunda iş müteahhit seçimine geldi ise son viraja girilmiş demektir. Kat maliklerinin, müteahhit seçerken mutlaka belirli kriterleri olması gerekiyor. Bu işte bence unutulmaması gereken en önemli detay: "Çok her zaman iyi değildir" felsefesi. İnsan hayatını daha mutlu ve daha güvenli hale getirmek üzere tasarlanan bu süreçte **nicelikten çok niteliğe** önem verilmesi gerektiği bence hiç akıldan çıkmamalı.
- Son olarak da Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapı ruhsatı ile ilgili geçici maddenin 30.06.2017'ye kadar uzatılması konusunun Kentsel Dönüşüm ile ilgisinden de bahsetmek faydalı olabilir. Konu tarihe kadar alınacak olan ruhsat alanlarında ilave yapı alanı kazanmak noktasında bir avantaj söz konusu.

Her ne kadar konuyu daha çok teknik açıdan ele almış olsam da son söz olarak genelde üzerinde çok durulmayan bir noktanın altını çizmek isterim. Kentsel Dönüşüm ve 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan işlerin genel olarak iş yapma biçimimizden bana göre ayrıştığı çok önemli bir nokta var. O da "Kervan yolda düzülür" yaklaşımı ile böyle bir işin üstesinden gelmenin mümkün olmadığı gerçeğidir. 6306 sayılı kanun kapsamında bir binanın dönüşümü içinde yer alacak iseniz; yolun en başında çok doğru bir ekip kurmanız, son derece ciddiye alınmış bir süreç planlanması ve her şeyin belirli olduğu bir tablo, işinizi büyük ölçüde kolaylaştıracaktır. •

[MOBİLYA]

Çalışma Mekânları Yeniden Tanımlanıyor

Geçmişte hiyerarşik bir yönetim sisteminin benimsendiği çalışma düzenlerinin aksine günümüzde hem yönetim hem işlevi anlamında birbirine ilişkide departmanlar ve kompleks yapılar görüyoruz. Buna bağlı olarak çalışma mekânları da bireyselliği geri planda bırakan bir değişim içinde. Bu süreci ve günümüz çalışma mekânlarını, JLL Türkiye Proje Geliştirme Hizmetleri Direktörü Franc Neal, Cushman & Wakefield Proje Yönetimi ve Danışmanlık Bölümü Yöneticisi Murat Can Elmalı ve Avcı Architects Kurucu Ortağı Selçuk Avcı'ya sorduk.

Franc Neal | Günümüzde, iş artık gittiğimiz yerin adı olmaktan ziyade yaptığımız bir aktivite olarak benimsenmeye başladı. Çalışma alanları da bu duruma paralel olarak aktivite tabanlı bir yapıya doğru evrilmeye başladı. Diğer bir deyişle, her işin yapılış biçimi farklı olduğu gibi her firmanın bunu yapış şekli de farklılaşmaya başladı. Dolayısıyla bu zengin kombinasyon için tek ve mükemmel bir çalışma alanı çözümü yok. Çalışma alanlarının sürdürülebilir olması için kişinin taleplerinden ziyade işin yapılmasına cevap vermesi gerekiyor.

Murat Can Elmalı | Geçmişte tamamen hiyerarşik ve daha kübik yapıda olan ofisler günümüzde daha esnek ve değişken ofis yapılarına dönmüş durumda. Ofis kullanıcıları ve yatırımcılar nezdinde de merak ve ilgiyle takip edilen bu dönüşümün ana sebebi; bilginin insanlar için her türlü somut maddeden daha önemli ve pahalı bir konumda olması. Bu durum birbirimize ve müşteriye ulaşma sürelerimizin saniyelerin altına düşmesini ve buna bağlı olarak bütün departmanların iç içe geçmesini zorunlu kılıyor. Bu nedenle bireysellikten uzaklaşarak esnek ve açık ofis sistemlerine daha çok geçildiğini görüyoruz.

Selçuk Avcı | Şahit olduğumuz değişimin, çalışma mekânlarında bireyselliğin ortadan kalkmasından ziyade; müşterek çalışma anlayışının ve bunun çalışma biçimlerinde mümkün olan pek çok permutasyonunun, bireyin çalışma ortamıyla etkileşime girdiği mekân türlerinin çeşitliliğini daha önemli kıldığını algılamaya yönelik bir eğilim olduğu görüşümdedir. İşin çoğunlukla ortaklaşa yapılan bir faaliyeti olduğunun anlaşılması ve bireylere çalışma mekânlarında müşterek biçimde etkileşim kurmaya yönelik daha fazla fırsat verilmesi halinde yaratıcılığın artacağına farkına varılması sayesinde, izole çalışma mekânlarına giderek daha az ihtiyaç duyulmaya başlandı.

Çalışma şeklinin kendini tekrarlayan, son ürün bazlı görevlerden uzaklaşarak; yaratıcı düşünme, inovasyon ve adapte olabirlik gibi etkenleri merkezine almaya başlaması çalışma ortamlarındaki iş birliğini daha önemli bir noktaya taşıdı. Bu anlamda ortak alanlar değer kazandı. Çalışma alanlarındaki bu değişim şöyle yorumlanıyor:

FN | Paylaşım ekonomisi dünya genelinde artık bir tercih değil; zorunlu bir yol olarak kabul görüyor. Dünya ancak birlikte yaratan,

tüketen ve paylaşanların daha kolay ve mutlu yaşadığı bir yer haline geliyor. Bu yeni dünyanın bize kazandırmaya başladığı alışkanlıklardan biri de başkalarıyla ortak çalışma alanlarını paylaşarak hep birlikte öğrenmek, çalışmak ve yaratmak. Paylaşımlı ofisler hem dünyada hem Türkiye'de trend haline gelirken; bu şekilde çalışan insanların daha yaratıcı, daha girişimci olduğunu gözlemliyoruz. Teknolojinin geldiği ve gittiği noktada da ofis alanlarında iş birliğini ve birlikte çalışmayı arttırmaya yönelik. İş birliği kavramı bugün neredeyse verimlilik ile eş anlamlı hale gelmiş durumda.

MCE | Günümüzde firmalar devamlılıklarını sağlayabilmek için yüksek oranda iletişim ve etkileşime ihtiyaç duyuyor. Bu nedenle esnek ofis sistemlerine ek olarak



Selçuk Avcı

klasik toplantı alanları dışında yarı resmi ve geçici toplantı alanları, dinlenme ve yemek alanlarında iletişimi artıracak uzun ve bütünsel masa kullanımları, inovasyonu ve yaratıcılığı tetikleyecek şekilde tefriş edilmiş hareketli ve değişken tartışma odaları gibi farklı alternatiflerin de oluşturulduğunu gözlemliyoruz.

SA | Ofis, geç dönem 20. yüzyıl kavramıdır; şirketlerin yükselişi ve sanayi devriminin geç aşamalarındaki üretim süreçleriyle doğmuştur. Dolayısıyla bu tarz çalışmalarının evrim geçirip kendi içlerinde rötuşa uğramalarının göreceli olarak anlaşılabilir olduğu kanaatindeyim. İşletmeler giderek daha karmaşık ve çok katmanlı hale gelirken, çözülmesi gereken sorunlar veya iyileştirilmesi gereken hususlar da, tek bir beyinden fazlasına ihtiyaç duymaya başladı. Çalışma yöntemlerine yaklaşımımızdaki bu değişimin ve dolayısıyla çalışma ortamı dahilinde müşterek etkileşimlerin oluşturulmasının sebebi, zihinlerin müşterekliğine yönelik ihtiyacın farkına varılmasıdır.

Dünya tarım, sağlık, lojistik gibi kritik sektörlerde ileri teknolojiyi entegre etmeye başladı ve gelecek artık klasikleşmiş metotların yanı sıra yenilikçi ve teknolojik atımlar sonucunda şekillenecek. Peki, çalışma alanları ve ofisler geleceğe hazır mı?

FN | Ofis alanlarının bugün itibarıyla geleceğe hazır olduğunu söylemek şu anda çok mümkün görünmüyor ancak kullanıcı tarafında çok ciddi bir dönüşüm var. Bu dönüşüme cevap vermek üzere yoğun bir hazırlık süreci olduğundan bahsetmek mümkün. Aktivite tabanlı çalışma alanı tasarımı kapsamında,



Ersa Mobilya, So Serisi - Tasarım Claudio Bellini

artık tüm gün masada oturmaman çalışanın profili için masa telefonu yerine softphone kullanımı, ergonomik olarak destek vermesi için yüksekliği ayarlanabilir mekânizmalı masa tasarımları, iş birliğini desteklemesi için evinin salonundaki oturma düzeninde toplantı yapabilesini sağlayacak ses ve görüntü sistemleri, bu aktif çalışanın kullanımına uyum sağlayabilen varlık ve gün ışığı sensörlü aydınlatma armatürleri ön plana çıkıyor. Tüm üreticiler kendi ürünlerini bu kapsamda değerlendirerek geliştiriyor, tasarımcılar da doğru araçları kullanarak doğru çalışma alanını tasarlamayı hedefliyor. Bu ürünleri içeren tasarımlar çalışanın işlevselliğini ve bu işlevsellik ise işin verimliliğini artırıyor.

MCE | Teknoloji ve otomasyon sistemlerinin gün geçtikçe daha ileri gittiği günümüzde insan odaklı iş gücünün firmalar için çok verimli ya da sürdürülebilir olmadığını görüyoruz. Bununla beraber, firmaların artık yatırımlarını maksimum verim ve minimum maliyet getirecek şekilde planlıyor olması, şirketlerin ve çalışanların devamlılıklarını sağlayabilmek adına ofislerin değişmesini zorunlu hale getirmiştir. Ofislerden maksimum verimin alınabilmesi için dünya genelinde kabul gören, Türkiye'de



Murat Can Elmalı



"Geçmişte tamamen hiyerarşik ve daha kübik yapıda olan ofisler günümüzde daha esnek ve değişken ofis yapılarına dönmüş durumda." Murat Can Elmalı
Çalışma alanlarında sınırların bulanıklaşması: Geleneksel ofis hiyerarşisi | Günümüz ofislerinde hiyerarşi (Cushman & Wakefield)

ise yavaş yavaş uygulanmaya başlanan yaklaşımları aşağıdaki gibi özetlemek isterim:

- Artık birçok ofiste yöneticiler de dahil olmak üzere çalışanlara ait sürekli masa ve oda yer almamaya başladı. Ofislerin belli noktalarında yapılan dolap alanlarına, çalışanlar özel eşyalarını bırakıp her gün farklı bir masada çalışabiliyor. Bu çalışma tipi, ofis içerisindeki insanların birbiri ile daha efektif iletişimi kurmasını sağlarken, ofis dışında çalışanların masalarının da o gün için boş yere alan kaplamasına engel oluyor.
- Yatay ve dikeyde hareket edebilen masalar ile donatılmış esnek ofis sistemleri, günümüzde operasyonel ve organizasyonel olarak sıkça farklılaşan firmaların gayrimenkul ve inşaat yatırım maliyetlerini azaltıyor ve zamansal olarak verimliliği artırıyor.
- Günümüz açık ofislerinin zengin altyapılar ile donatılmasıyla, her çalışanın ofisin her noktasında dnyanın diğer ucuna rahatlıkla erişebiliyor ve toplantılarını gerçekleştirebiliyor.
- Ofislerde konumlandırılan çok amaçlı ve esnek toplantı odası formatları ile 6 kişilik birkaç toplantı odası bir anda 40-50 kişilik bir konferans alanına dönüşebiliyor.
- Yeni nesil sanal ofis sistemleri ile birçok firma dünyanın ya da ülkenin birçok şehrinde üyelik sistemi ile ofis hizmeti veriyor. Sıklıkla mobilize olan kullanıcı ve firmalar bu üyelik sistemi ile dünyanın birçok noktasında ofis hizmeti alabiliyorlar.

SA | Üretim sistemlerimizin gelişimi ve iş dünyasıyla etkileşim

Ekolojik tasarım ve enerji tasarrufu günümüz çalışma alanlarında ne kadar yaygın? Bir tasarımın üretiminden kullanımına kadar çevre dostu olması neden önemli?

SA | Sürdürülebilir düşünce toplumun tüm düzeylerinde bizi etkiler. İçinde yaşadığımız gezegen, hakim olmaktan çok itaat ettiğimiz bir organizma. İster bireysel isterse kolektif bir anlayışla tasarlanmış olsun, diğer tüm yapı tiplerinde olduğu gibi çalışma mekânlarında da, aldığımızdan daha fazlasını doğaya geri verebilmeyi düşünce sürecimize her yünden dahil etmemiz şart. Aslında bu, genel olarak çevreye en az zararlı malzeme ve sistemlerin kullanılmasından ibaret olan bazı basit kararlarla kolayca sağlanabilecek bir durum. Sürdürülebilirlik, tüm varoluş biçimlerimizin ötesinde tutulması gereken ve sonuçları hepimizi etkileyecek bir prensip.



Ersa Mobilya, Showroom, İstanbul

konusunda bir devrime şahit olduğumuz açık. Endüstri 4.0 ifadesi, tam da bu değişikliği dile getirmek amacıyla türetildi ve bu kapsamda, aynı zamanda "nesnelerin interneti" fikrini bünyesinde barındıran "büyük veri"nin kullanılmaya başlanması, dünyamızı tasarlamaya devam etme biçimimizi değiştiriyor. Geçmişte, aşağı yukarı "kör" bir biçimde çalışırken, şimdi farkındalık-üstü bir konumda bulunuyoruz. İnsanoğlunun bu kusursuz farkındalığının net sonucu, artık bilgileri çok daha basit bir biçimde

bir araya getirip, derleyip düzenlemenin mümkün olması. Verinin her yerde ve her şekilde erişilebilir olması, bireyin işini her yerde ve her zaman yapabilmesini mümkün kılıyor.

Bu tür bir çalışma mekânı değişimi, ofislerin tasarlanma şeklini değiştiriyor. Doğrusunu isterseniz, çalışanların giderek daha bağımsız olma ve her yerden çalışabilme konusundaki özgürlüklerinin artmasıyla beraber, ofisler giderek bu bireylerin daha fazla zaman geçirmek isteyecekleri yerler haline geliyorlar; tıpkı evleri gibi... •



Franc Neal

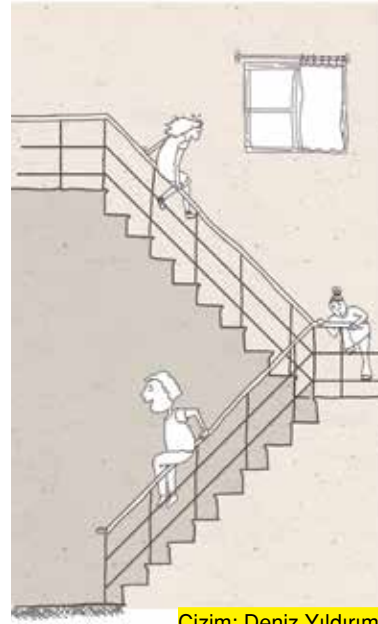
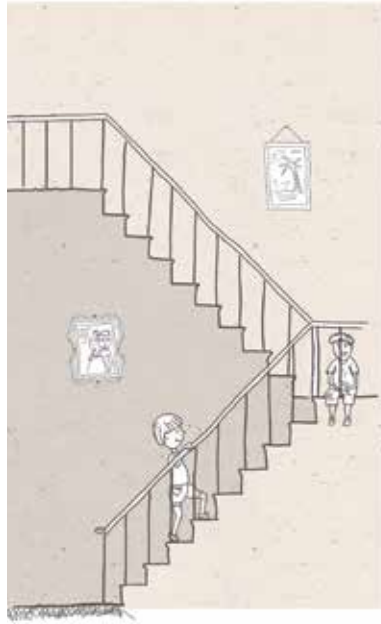
[ERSA'nın katkılarıyla]

Yaşam Alanlarında Güvenlik

Halil İmamoğlu, E. İş Baş Müfettişi, A sınıfı İSG Uzmanı, Öğretim Görevlisi, İAU



İnsanoğlu çıplak geldiği evrende bir parça bezden sündüce, mağaradan cennete hep daha iyiye ulaşma azmi ile yaşamaya devam etmektedir. Bu yaşam her zaman süt liman değildir; beslenmeden sağlığa, giyinmeden barınmaya tehlikelerle doludur. Zamanla yaşam tarzı ve alanları değişirken tehlikeler de değişiyor ve çoğalıyor. İnsanoğlu, ateşe kavuşunca yangın ve yanma; kömür kullanmaya başlayınca karbon monoksit zehirlenmesi; elektriğin icadı ile elektrik çarpması; sıvı gaz kullanımı ile parlama ve patlama riskleri ile karşılaşmıştır. Bilimsel, kültürel, teknolojik, sanatsal tüm gelişmelere rağmen risklerin azalmamasının önemli nedenlerinden biri ekonomik kaygıların, insan sağlığının önünde tutulmasıdır. Oysa hiçbir şey insan sağlığından daha önemli değildir. İbn-i Haldun, Mukaddime adlı eserinde insanların yarattıkları şehirleri kötü huyları ve ekonomik nedenlerle yaşamaz hale getirdiklerine değinmiştir. Karl Marx'ın alt yapı üst yapı etkiler diyalektiği de bu görüşle benzerlik gösterir. Konuya bazı kavramların açıklaması ile başlamak istiyorum. Tehlike, zarar doğurabilecek her kaynak; risk, tehlikeden ortaya çıkan, zarar doğuran, sağlığı etkileyen enerji; sağlık ise "güçlü ve hastalısız beden, ruhen ve sosyal bakımdan tam bir iyilik hali" (Dünya Sağlık Örgütü) olarak tanımlanabilir. Bu tanımlara göre tehlike hayatın her anında ve her yerinde varken risk için aynı şey söylenemez. Bir tehlike kaynağından her an risk doğmayabilir. Bir durumda risk sayılan, başka bir durum için



Çizim: Deniz Yıldırım

risk olmayabilir. Risklerin algılanma seviyesi her bireyde farklı olabilir, zamanla değişebilir. Hatta en kötüsü bu riskler kanıksanabilir. Bu anlamda, risklerin algılanması ve tehlikelerin tanımlanması oldukça önem kazanmaktadır. Burada ilk konumuz, ilk adımla başlayan düşme riski olacaktır. Balkon, merdiven korkuluklarındaki yanlışları, bu yanlışlara iten düşünceleri de deşerek anlatmaya çalışacağım. Korkuluklarla ilgili bazı yönetmelikler

ve şartnameler bulunmaktadır fakat korkuluk ara bölmeleri için tek yasal düzenleme, çalışanın sağlık ve güvenliğini korumayı amaçlayan Yapı İşlerinde İş Sağlığı İş Güvenliği Yönetmeliği'dir (5.10.2013-28786 RG). Bu yönetmeliğe göre, korkuluk en az 1 m yüksekliğinde olmalı, ana korkuluk ve topuk levhası arasındaki aralık 47 cm'den fazla olmamalıdır. MEGEP'te bu aralığın 13 cm olması gerektiğinden söz edilmektedir. Yaşam alanları için, özellikle çocukların güvenliği açısından korkuluklar ayrıca değerlendirilerek ele alınmamıştır. Bu konuda yasal düzenlemelerin eksikliği birçok yanlışla ve dolayısıyla kazaya yol açmaktadır. Bu aralığın çocuklar için 10 cm olması gerektiği kanısındayım. Buna göre 2x1 m'lik bir balkon korkuluğunu ele alalım: Burada 1 m boyunda 19 adet dikey ara bölme veya 2 m uzunluğunda 9 adet yatay ara bölme kullanılabilir. Burada ciddi bir maliyet farkı yoktur. Bu örnek üzerinden genel düşünceye bakalım: "10 cm gibi bir yasal zorunluluk yoksa ben neden bu kadar malzeme kullanayım?" İşte burada maliyet devreye giriyor. "4 tane 1'er m'lik dikey profil kullanırsam aralıklar 40 cm olur. Yönetmeliğe uyar. Fakat buradan çocuk düşer." Burada maliyet, güvenlik ve yasa bir arada düşünülmüyor. "Eğer 2 tane 2 m'lik yatay profil kullanırsam bölmelerin arası 33 cm olur. Bu da yönetmeliğe uyuyor. Dikey kullanıma oranla da bir maliyet artışı yok. Hem de buradan çocuk düşmez." Burada, vicdan ile cüzdan arasında vicdandan yana tercih kullanılıyor. Fakat çocuğun yatay profilleri basamak olarak kullanarak tırmanıp düşmesi hiç mi akıllara gelmez? İnsan aklı bunu kavrar; ama burada riskleri hafife alma, kanıksama, maliyet ile merhamet arasında sıklet ölçme ve bilgisizlik devreye giriyor. "Yok artık, çocuğun tırmanması da fazla evhamlılık! Diyelim ki tırmanacak, birisi mutlaka onu engeller. Hem o yaşta çocuk hiç yalnız bırakılır mı? Gereksiz yere bu kadar masraf niye yapalım?" İşte bu akıl tutulması binlerce çiçeğin solmasına yol açıyor. Bir sonraki sohbette görüşmek üzere güvende ve sağlıklı kalınız. •

Y Kuşağının Sadece %40'ı Konut Sahibi

HSBC Grubu'nun bireylerin konut sahibi olma yolundaki ihtiyaç ve taleplerini incelemek amacıyla 9 ülkede 9 binden fazla kişinin görüşünü alarak gerçekleştirdiği "Konut Sahibi Olma Eğilimleri" araştırması, Y kuşağının gelecek planları ile ilgili çarpıcı bulgular ortaya koydu. Bu yıl ilk kez gerçekleştirilen araştırmanın sonuçları; Y kuşağı için konut sahibi olmanın hayal olmadığını ancak zaman aldığını gösteriyor. Küresel olarak ücret artışlarındaki düşük seyir ile birlikte konut fiyatlarındaki yükselişin, Y kuşağının konut sahibi olma önündeki en büyük engeller olduğu belirtiliyor.

Konut fiyatları yüksek geliyor
Araştırma, Y kuşağının konut alımında kayda değer bir finansal güçlük yaşadığına işaret ediyor. Ev almayı planlayan bireylerin %69'u henüz yeterli peşinatı biriktiremediğini belirtirken, %34'ü beğendiği tipte bir evi almayı finansal olarak karşılayamayacağını ifade ediyor. Uluslararası Para Fonu'nun Küresel Konut İzleme verilerine göre, 2016 yılında konut fiyatları, araştırmanın gerçekleştirildiği 9 ülkeden (Avustralya, Kanada, Çin, Fransa, Malezya, Meksika, Birleşik Arap Emirlikleri, Birleşik Krallık ve ABD) 8'inde geçtiğimiz yıl yükseliş gösterdi.

Konut sahibi olmayan katılımcıların %64'ü satın alabilmek için maaşlarının daha yüksek olması gerektiğini dile getiriyor. Ancak reel ücret artışının araştırmanın yapıldığı 9 ülkeden 7'sinde 2017

yılında %2'den düşük bir seviyede gerçekleşmesi bekleniyor.

Etkin finansal planlama yapılmıyor

Araştırmanın sonuçları ayrıca, Y kuşağının konut alımına ilişkin etkin bir finansal planlama yapmadığına işaret ediyor. Gelecek 2 yıl içerisinde konut sahibi olmayı istediğini belirten bireylerin yaklaşık üçte biri (%31) henüz belirlenmiş genel bir bütçeleri olmadığını ifade ederken, %54'ü ise yalnızca tahmini bir bütçe belirlediklerini dile getiriyor. Geçen 2 yıl içerisinde konut sahibi olmuş bireylerin %56'sı da öngördüğü bütçeyi aştığını söylüyor.

Öte yandan araştırma, Y kuşağının konut sahibi olabilmek için büyük fedakarlıklar yapabileceğini ortaya koyuyor. Katılımcıların %55'i eğlence harcamalarını kısımlayacağını, %33'ü hayalindeki kadar küçük bir ev alabileceğini, %21'i ise çocuk sahibi olmayı erteleyebileceğini ifade ediyor. Araştırmanın sonuçlarına göre, ebeveynlerden finansal destek almak konut alımı için birikim yapmada fayda sağlıyor. Konut sahibi olan bireylerin %36'sı ebeveynlerinden finansal destek aldığını belirtiyor.

"Konut Sahibi Olma Eğilimleri" araştırmasının sonucuna göre, konut sahibi olma hayalinin gerçekleşmesine destek sağlayacak tavsiyeler ise şöyle sıralanıyor:

- 1. Plan yapmaya erken başlayın ve peşinatı hafife almayın**
Konut sahibi olma hayalinizi daha hızlı gerçekleştirmek için

erkenden planlama yapmaya başlayın. İlk ödemenizi olan peşinat ödemenizi birikim planınızda göz önünde bulundurun. Kalan miktarı uygun bir konut kredisi ile tamamlayın.

2. Satın alma fiyatının ötesini bütçelendirin

Satın alacağınız evi istediğiniz yaşam alanı haline getirmede kullanacağınız ekstra harcamaları hesaba katın ve bütçenize dâhil ettiğinizden emin olun.

3. Gözden çıkarabileceğinizi değerlendirin

Günlük harcamalarınızda tasarruf edebileceğiniz kalemler üzerine düşünün.

4. Finansal koşullarınızı tüm boyutlarıyla ele alın

Konut kredinizi tek seferlik bir işlem olarak değil, uzun vadeli finansal planınızın bir parçası olarak düşünün. Farklı konut kredileri farklı ihtiyaç ve durumlara uygun olduğundan doğru tercihi yapmak için profesyonel finansal danışmanlık desteği alın.

*** Konut Sahibi Olma Eğilimleri Araştırması:** Konut Sahibi Olma Eğilimleri, Küresel konut sahipliğine ilişkin olarak HSBC Grubu tarafından gerçekleştirilmiş bağımsız bir tüketici araştırmasıdır. Avustralya, Kanada, Çin, Fransa, Malezya, Meksika, Birleşik Arap Emirlikleri, Birleşik Krallık ve ABD olmak üzere 9 ülkeden 9 binden fazla kişi ile Ekim ve Kasım 2016'da Kantar TNS tarafından online anket yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Birleşik Krallık'ta anket yüz yüze yapılmıştır. •

"Konut Sahibi Olma Eğilimleri" araştırmasına göre; Y kuşağında henüz konut sahibi olmayanların %83'ü, 5 yıl içerisinde ev satın almak istiyor ancak küresel olarak ücret artışlarındaki düşük seyir ile birlikte konut fiyatlarındaki yükseliş, Y kuşağının konut sahibi olması önündeki en büyük engel.



Çizim: Deniz Yıldırım



Y Kuşağı, 1981 ve 1998 yılları arasında doğan bireyleri kapsamaktadır.

Gayrimenkul Sertifikası Uygulaması Başlıyor

Resmi Gazete'de 2016 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Sertifikası, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) öncülüğünde hayata geçiyor. Gayrimenkul ve inşaat sektörü için yeni bir finansal araç olan Gayrimenkul Sertifikası, Makro İnşaat'ın Park Mavera 3 projesi ile halka sunuluyor. Gayrimenkul Sertifikası ile daire alacak birikimi olmayan ancak gayrimenkule yatırım yapmak isteyen küçük yatırımcı ve kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul projesinden hisseleri oranında pay sahibi olacak. Buna göre, inşaat projesi herkesin ortak olabileceği paylara bölünecek. Borsa İstanbul'da işlem görece senetler için Vakıf Yatırım aracılığıyla herhangi

bir bankadan alım yapılabilecek. Bir pay senedinin belirlenecek meblağdan satın alınabileceği sistem, inşaatın yapım süresi olan 36 ay boyunca devam edecek. Bu süreçte projeden daire satın almak isteyenler, istedikleri dairenin pay miktarı kadar senedi toplayarak dairenin tek sahibi olabilecek. Satış Vaadi Sözleşmesi ile birlikte, daire borsa işlemlerinden çıkarılacak ve dairenin tapusu sahibine teslim edilecek. Gayrimenkul sahibi olmayı düşünmeyenler ise, 36 ay boyunca diledikleri zaman pay senetlerini başka yatırımcılara devredilebilecek. Proje sonunda inşa edilen gayrimenkuller açık artırma ile satılacak ve satış geliri pay sahiplerine payları oranında dağıtılacak. •



Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

YÜKSEK PERFORMANSLI EKOLOJİK YENİ NESİL DUVAR BLOĞU

Çevreye duyarlı üretim zinciri, %100 geri dönüştürülebilir yapısı ve insan odaklı yapısal malzeme özellikleri ile Poncebloc, EPD Çevresel Ürün Beyannamesi ve FDES Çevre-Sağlık Sertifikasına sahiptir. Hafiflik özelliği ile deprem dayanımında öne çıkan Poncebloc doğal yapısıyla ısı yalıtım ihtiyacını karşılarken enerji tasarrufu sağlar.

www.poncebloc.com.tr



ARKAS

Tükenmeyelim! Konut Alırken...

Engin Başaran, Tüketici Uzmanı, Onursal Başkan
TÜDER



Merhaba Sevgili Konut Alıcıları (Tüketiciler)...
Ne diyordu anne ve babalarımız: "Dünyada mekân, ahirette iman!" Bizler bu anlayışıyla büyümedik mi ve bizler de "Çocuklarımızın hatta torunlarımızın başını sokacak bir damı olsun" istemiyor muyuz? Belki de konut alımına ve konut yatırımına düşkünlük göstermemizin bir nedeni de bu! Hiç de haksız değiliz; çünkü koskoca **dünya arsasında** "Yalnızca kendimize özel" tapusu olan, kapısına kilit vurduğumuz; istediğimiz zaman açıp istemediğimiz zaman kapadığımız, kendimizle, ailemizle veya dostlarımızla baş başa kaldığımız, içerisine kokumuzun sindiği, tüm anılarımızın saklandığı, kişiliğimizin yansıdığı mekânımız olsun, evlerimiz olsun istemekteyiz. Ev sahibi olmak, barınmak; her şeyden önce bir insan hakkı ve temel bir tüketici ihtiyacı/hakkıdır. Bu nedenle tüketicilerin yaşamında en önemli ve en zor kararlardan biridir konut satın almak; çünkü her şeyden önce barınmak diğer temel ihtiyaçlar gibi (yeme, içme vb.) kolay erişilebilir değildir ve konut çoğu kez insan yaşamında ancak bir kez alınabilecek kadar pahalıdır.

Günümüzde üretim/tüketim kaplıplarında olduğu gibi, tüketicilerin konut istek ve ihtiyaçları da günün koşullarına göre sürekli değişmekte, tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat sektörü de bu değişikliklerden/yeniliklerden yeteri kadar nasibini almaktadır. Bu kapsamda arz talebi etkilerken talep de arzı etkilemekte, ülkemizde yaşanan son süreç içinde

talep arza daha çok etki etmekte ve tüketicinin sosyo/ekonomik koşulları yeni konut inşaatında daha belirleyici olmaktadır. Ülkemizde özellikle İstanbul'da dağa, taşta, betona -denetim sorunlu- yatırım gayretleri(!) gayrimenkul sektöründe büyük hareketliliğe neden olmakta, "konut alım/satımı" tümüyle ticari mal alışverişine dönüşmekte -pazarlama koşullarına uyularak- belirlenen hedef kitlelerin gelir düzeyi, kültür farklılığı, sosyal ve hatta siyasi tercihinin göre konutlar üretilmekte ve reklamın alabilirdiğince etkili kullanıldığı, finansal ödeme biçimlerinin oldukça çeşitlendiği bir dönem gözlenmektedir. Ve bugün/günümüzde sosyo/ekonomik özelliklerine göre konut talep eden tüketiciler için bir yanda kent dışında, daha çok katlı, daha az metrekareli, daha ucuz malzeme ile konutlar üretilirken bir yandan da lüks, ultra lüks konutlar, rezidanslar üretilmekte ve gayrimenkul sektöründe büyük hareketlilik yaşanmaktadır. Ancak "konut sahibi" olmak hiç kolay olmadığı gibi, devasa çevre ve tüketici sorunlarını da içinde barındırmaktadır.

Bu bağlamda, üzümlük söylemeliyim ki gayrimenkul sektöründe genellikle "tüketici ve çevre" odaklı olması gereken inşaat üretimi; Evrensel Tüketici Hakları Beyannamesi'ne aykırı olarak tümüyle "kar" odaklı olmakta; bir yandan çevre yağmalanmakta, şehir planlaması alt-üst edilmekte, çarpık kentleşmeye yol açılmakta ve doğal, kültürel, kentsel miras yok edilmekte; bir yandan da kimi inşaatlarda stan-

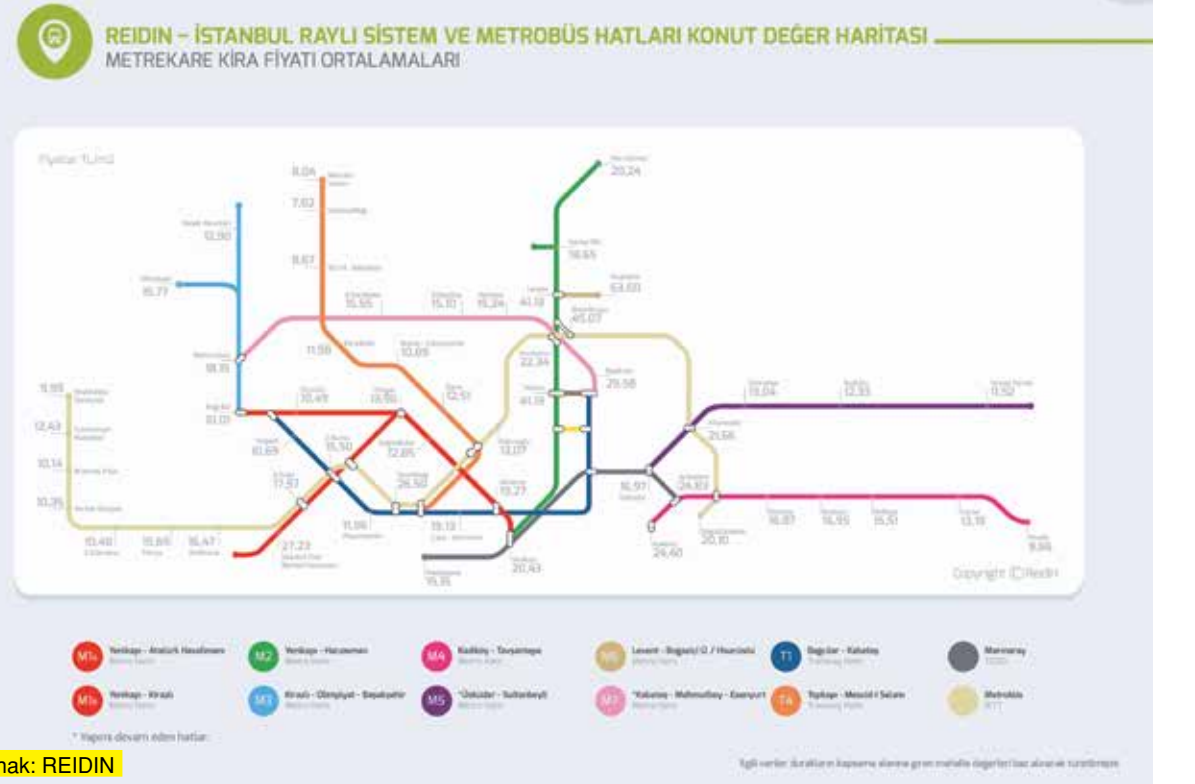
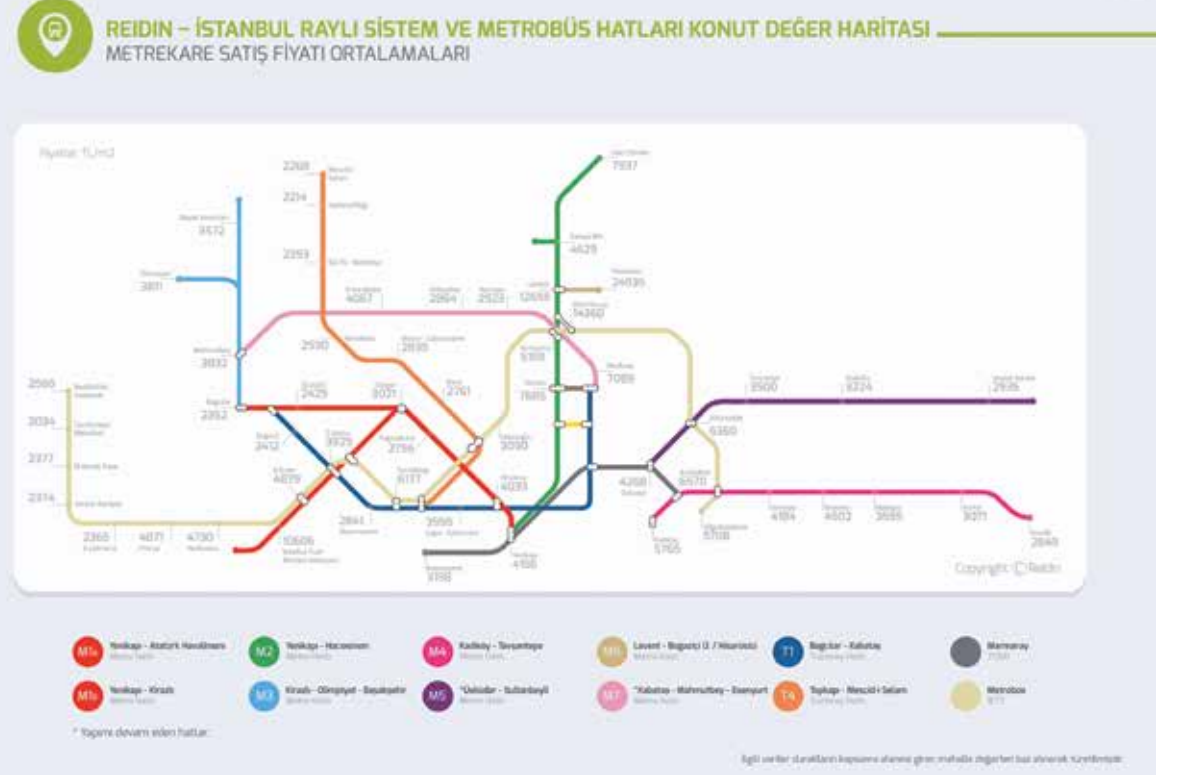
dartlara uymayan yapılaşma ve yapı malzemeleri ile tüketicinin can ve mal sağlığı ve güvenliği risk altına sokulmaktadır. Finansal olarak kredi alımı ve ödeme koşulları ve iyi niyet taşımayan satışlarla da tüketicinin ekonomik çıkarları konusunda çok ciddi sorunlar yaşanabilmektedir. Bunlara ek olarak tüketicinin piyasada zayıf ve örgütsüz olması, konut tüketicisi olarak haklarından bihaber olması ve bilinçli alım davranışından mahrumiyeti sorunların katlanarak artması sonucunu doğurmaktadır. Evrensel tüketici haklarından olan "tüketicilerin sağlıklı çevrede yaşama" hakları konusunda da "çevre koruma kazanımları" bu kapsamda ne yazık ki hiçe sayılmakta; 2B Yasası, Kentsel Dönüşüm uygulamaları, HES'ler vb. çevre ve o çevrede yaşayan halk üzerinde çok büyük oranda tahribat yapmakta; nükleer santral yapımı ve büyük inşaatlar, denizle karanın arasına duvar ören rant inşaatları bu alandaki haksız hukuksuz uygulamaları da göz önüne sermektedir.

Bu nedenle; konut almadan önce çok iyi düşünülerek **tam ihtiyacın çok doğru** olarak belirlenmesi, belirlenen ihtiyaçların **tam karşılanması** için çok iyi araştırılması, mevcutların **kalite-fiyat karşılaştırmasının** iyi yapılması ve sorun yaşanmaması, yaşanması durumunda **yasal hakların** öğrenilmesi büyük önem taşımaktadır! Gelecek sayılarda tek tek bu konulara değinilecektir. Bir sonraki yazıda buluşmak üzere...

Tüketirken Tükenmeyin. •

REIDIN'in "İstanbul Raylı Sistem ve Metrobüs Hatları Konut Değer Haritası"na göre

Ulaşım Yatırım Bölge Değerini Yükseltiyor



Kaynak: REIDIN

1. sayfadan devam//

İstanbul'un en pahalı durakları:

Hisarüstü, Zincirlikuyu ve Levent REIDIN Konut Değer Haritası'nda İstanbul'un en pahalı durakları da ortaya çıktı. Değerlendirmeye göre Metro Hattı'nda yer alan Hisarüstü durağı çevresi, 24.935 TL/m² konut satış değeri ile en pahalı lokasyon oldu. Metrobüs hattının ana duraklarından Zincirlikuyu çevresi 14.360 TL/m² ile ikinci sırada, Metro hattında yer alan Levent durağı çevresi ise 12.655 TL/m² ile üçüncü sırada yer aldı. Haritaya göre konut satış değeri en düşük lokasyon ise tramvay hattında bulunan Sultançiftliği durağı oldu. Sultançiftliği durağı çevresinin konut satış

fiyatı, haritada 2.214 TL/m² olarak yer aldı.

Alibeyköy ve Nurtepe duraklarındaki konutlarda değer artışı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin raylı sistem hattını belirleyip çalışma başlattığı noktalardan Alibeyköy ve Nurtepe metro duraklarını araştırarak REIDIN, 2009 yılından itibaren bu lokasyonlardaki satılık ve kiralık fiyatlarının değişimini inceledi. REIDIN'in araştırmasına göre Ocak 2009'da metrekaresi 1.576 TL olan Alibeyköy durağının yakınındaki konutların metrekare fiyatı Aralık 2015'te 2.749 TL'ye, Aralık 2016'da ise 2.932 TL'ye ulaştı.

Ocak 2009'da metrekaresi 7.18 TL olan konutların kira değeri de Aralık 2015'te 14.46'ya, Aralık 2016'da ise 15.58'e çıktı. Alibeyköy durağı çevresinde 2009'dan 2015'e kadar geçen sürede konut fiyatlarında %86 kiralarda ise %116 artış yaşandığı görüldü.

Araştırmada, Ocak 2009'da 1.500 TL olan Nurtepe durağı yakınındaki konutların metrekare değeri 2015'te 2780 TL'ye, 2016'da ise 2936 TL'ye çıktı. 2009'da metrekaresi 7.40 TL olan kira fiyatı da Aralık 2015'te 14.65'e, Aralık 2016'da 15.97 TL'ye ulaştı. Nurtepe durağı çevresinde 2009'dan 2015'e kadar geçen sürede konut fiyatlarında %95.73 kiralarda da %115.81 oranında artış yaşandı. •

Tapu Harçlarında Değişiklik

30 Eylül'e kadar tapu harçlarının binde 20'den binde 15'e; damga vergisi oranının ise sıfıra düşürülmesine yönelik, 13 Mart günü Bakanlar Kurulunca alınan karar, 15 Mart günü Resmi Gazete'de yayımlandı. 1.7.1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu ile 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa getirilen değişiklikler, konut alıcı ve satıcısını teşvik etmeyi amaçlıyor. Alınan karara göre; örneğin 300.000 liralık bir konut için ödenecek harç tutarı, önceden alıcı ve satıcı için ayrı ayrı 6.000 TL'den toplam 12.000 TL iken; yeni düzenleme ile alıcı 4500 TL, satıcı 4500 TL olmak üzere toplamda 9.000 TL olarak alınacak. 30 Eylül tarihinden sonra harçlar eski seviyesine çekilecek. •



"İyi mekana... İyi mobilya gerek!"

ERSA, mobilyanın var olduğu her alanda, mümkün olan en fazla kişiye temas ederek, Türkiye ve dünya tüketicisinin mobilya, tasarım, üretim ve mimari ihtiyaçlarına yaratıcı ve kaliteli çözümler sunuyor.

ersamobilya.com

HAWORTH

cappellini

MATTIAZZI

Quadrifoglio

btm

yapılara hayat veren çözümler

Yalıtım Sektöründe, 42 Yıllık Tecrübe!



Dünden bugüne gelişen teknoloji ve değişen ihtiyaçlara uyum sağlayabilen

İnşaat sektöründe proje gerçekleştiren firmalara çözüm üreten

Sadece yalıtım malzemeleri üretiminde değil, satış sonrası destek konusunda da uzman

Ege'den tüm Türkiye'ye, sonrasında da dünyaya yayılan

Kullanıldığı prestijli projelere değer katan, çevre dostu

Su, ısı yalıtımı ve çatı kaplama malzemelerini tek çatı altında üretebilen, lider yalıtım firması BTM; her zaman yanınızda ve **yapılarınıza hayat vermeye devam ediyor.**



www.btm.co

42
btm

[TESİSAT ÇÖZÜMLERİ]

Suya, Sağlıklı Şekilde Ulaşmak

Sorunsuz ve rahat bir yaşam için kullanılan malzemenin kalitesi büyük önem taşır.

Kaliteli Malzeme

Bir inşaatın yapım, satış ve el değiştirmelerin de dahil olduğu tüm süreçlerde fiyat ve performansını etkileyen en önemli kriterlerin başında kullanılan yapı malzemelerinin kalitesi gelir.

Projenin dış görünümü kadar yapının görünmeyen malzemelerinin kalitesi de geleceğe dair önemli bir yatırımdır. İlk etapta yüksek gibi görünen maliyetler, sağlıklı ve garantili çalışan sistemlerle kendisini amorti eder; hem tasarımcısından müteahhit firmasına, hem de son noktada kullanıcılara artı değer sağlar. Çünkü sorunsuz ve rahat bir yaşam için kullanılan malzemenin kalitesi büyük önem taşır. Malzeme kalitesi, yaşam alanlarına doğrudan etki etmesine karşın bunun tespiti doğru yere bakmadığımız sürece zor olur. Bunun sonucunda da yaşam alanları olan konutlarda, ofislerde ve hemen her gün havası solunan kamu kuruluşlarında malzeme değişimleri ve masraflı tadilatlar yapmak zorunda kalınmaktadır.

Güvenli Binalar

İnşaat projeleri kurgulanırken kullanılacak malzemeler maliyet, zaman ve uygulama kriterlerine göre belirlenir. Kullanıcı tarafından talebe göre bu üç faktör, doğru malzeme seçiminin anahtarlarıdır. Kullanıcı gözünden bakıldığında en doğru yapı kurgusu yaşam kalitesini artırır. Yaşam kalitesi bina içerisindeki elektrik tesisatı, atık su sistemleri vb. birçok mekanik işle bütünlüştür.

Bina tasarımlarında kullanılan ürünler için fiyat-performans dengesi gerçekten çok önemlidir. Ancak bir diğer önemli konu da tüm kullanıcılar için güvenli binalar inşa edilmesidir. Bu sebeple de binalarda kullanılan malzemelerin seçimleri kritik önem taşır. Tek tek ürün olarak değil, sistem çözümü olarak beklentileri karşılamak bina inşaatının genel performansını da artıracaktır. Üstelik sadece güvenlik anlamında değil; Binada kullanılan ürünlerin uzun ömürlü olması, bakım ve tamirat gereksinimini azaltır ve yaşam konforuna destek olur.



Mekanik Tesisat, inşaat işlerinde yaşam standartlarını ve konforu artırmaya yönelik yapılan ve yapının iç sistemini oluşturan bileşenlerin bütünüdür.

Sihhi Tesisat, temiz suyun sağlıklı bir şekilde kullanım yerlerine kadar iletilmesini, kirli ve pis suların toplanarak bina dışına çıkarılmasını sağlayan boru ağına sihhi tesisat denir.

Mekanik Tesisat

Mekanik tesisatı insanlardaki atardamar sistemine benzetebiliriz. Vücutumuzu kaplayan derimizi binanın dış cephesine, kemiklerimizi de binanın kolon ve kirişlerine benzetirsek; vücutumuzda dolaşan ve bir sistem oluşturan damarlara da mekanik tesisat diyebiliriz.

Çağdaş dünyamızda insanların sağlıklı, güvenli, konforlu ve ekonomik bir şekilde yaşamaları ve çağdaş yapılara sahip olmasında hiç şüphesiz ki, her gün kendini yenileyen ve geliştiren önemli bir uzmanlık alanı olan tesisat mühendisliğinin önemi büyüktür.

Sihhi Tesisat

Yaşanabilir yapılarda mekanik tesisatın baş aktörlerinden biri de kuşkusuz sihhi tesisattır. Temiz suyun sağlıklı bir şekilde kullanım yerlerine kadar iletilmesini, kirli ve pis suların toplanarak bina dışına çıkarılmasını sağlayan boru ağına sihhi tesisat denir. Sihhi tesisat, insan sağlığının korunmasıyla doğrudan ilgilidir. Şehirleşme ve modern hayat, ihtiyaçlarla birlikte tesisat ve tesisatçılığın önemini artırdı. Aynı şekilde kullanılan malzemeler de değişiklik gösterdi.

Suyun taşınması konusu, insan sağlığı ile doğrudan doğruya ilgili olduğu için temiz su tesisatında kullanılan borular kullanım amacına uygun, su kalitesini etkilemeyen ve korozyona dayanıklı malzemelerden yapılmalıdır. Örneğin yakın zamana kadar kullanılan pik borular zamanla aşınan ve paslanan bir yapıya sahip olduğu için artık üst yapı tesisatında tercih ediliyor. Asbest çimento borular da yine sağlığı tehdit eden kanserojen yapısından dolayı yerini yeni nesil plastik borulara bıraktı.

Avrupa İçme Suyu Yönergesinin çıkış noktası ve mantığı: "En önemli gıdamız içme suyunun muslukta akacağı son noktada mikrobiyolojik ve kimyasal olarak kullanımının ömrü boyu insan sağlığına zarar vermeyecek şekilde olması gerekmektedir." şeklindedir. İstenen su kalitesinin tesisat hammaddesinin özellikleriyle, suyun yapısıyla, montaj özellikleriyle ve işletme şartlarıyla bir bütün olarak sağlanması gerekir.

- Plastik borular;
- Korozyona uğramaması,
- Hafif olması,
- Yalıtım kolaylığı sağlaması,
- Düşük kayı faktörü,
- Düşük termal iletkenlik özelliği,
- Esnekliği,
- Toksik maddeler içermemesi,
- Biyolojik rezistans sağlaması ve

- Bakım gerektirmemesi gibi özellikleri ile ön plana çıkıyor.

Her Adımda Planlı Olunmalı

İnsanların yaşam alanlarında sağlıklı, güvenli, konforlu ve ekonomik bir şekilde yaşamaları ve çağdaş yapılara sahip olmaları için her noktada özenli bir yaklaşım ve be-

lirli standartların olması gerekir. Yapının projelendirilmesinden konumlandırılmasına, başlangıcından tamamlanmasına kadar her adımda planlı olunmalıdır. Her yapıda, her sistem aynı şekilde uygulanamaz. Bir ofis binası ile bir otel binasını aynı sistem planı ile düşünülemez. Bunların etüdünün iyi

yapılması gerekir. Yapılarda bütün sistemlerin ön analizi yapılmalıdır ve en doğru sistem planı uygulanmalıdır. Örneğin, bir yapının tesisat projesi; mekanik düşünen bir akıl ile mimari düşünen bir aklın ortak planlaması ile daha başarılı olacaktır. Boruların taşınması, geçiş yerleri

ve cihaz yerleşimleri konularında, başlangıçta alınacak doğru kararlar önem taşır. Bununla birlikte kabul edilebilir bir tesisat ömrü için su basıncı, izolasyon, dayanıklılık, vb. kriterlere dikkat edilerek uygun boru ve donatım malzemelerinin seçilmesi gerekir. •



GF Hakan Plastik Eğitim ve Teknoloji Merkezi

SES, İNSAN SAĞLIĞINI ETKİLİYOR

Gürültü, kaynağında azaltılmalıdır.

Değişen dünyada sürekli bir gelişme içinde olunması ve insanların artık bazı konfor artırımları unsurlara dikkat ediyor olması, son zamanlarda pis su tesisatlarının oluşturduğu sesin minimum seviyelerde kalmasını sağlayacak malzeme talebini yarattı.

Almanya'da sesin insan sağlığı üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle (yüksek tansiyon, baş ağrısı) 70'li yıllarda bu konuda DIN 4109 normu oluşturuldu.

DIN 4109 normunca müsadde edilen ses geçirenlikleri

Su tedarik ve atık su tesisatlarında	Oturma ve yatak odalarında ≤ 35 dB	Sınıt ve bürolarda ≤ 35 dB
Ev içi diğer tesisatlarda	≤ 30 dB	≤ 35 dB

Bu norm gereği;

- sihhi, kalorifer ve pis su tesisatları ...
- asansör, yürüyen merdiven ...
- klima, havalandırma ...

gibi tesis ve tesisatlar insanları rahatsız etmeyecek derecede ses çıkarmalı veya geçirmelidirler. Bu normda pis su, sihhi ve kalorifer tesisatı için insanları rahatsız etmeyecek ses olarak 35 dB belirlenmiştir. Kısacası Almanya'da hastane, otel, okul ve konutlarda, yani insanların dinlendiği veya konsantrasyonun bozulmaması gerektiği ortamlarda 35 dB sınırını aşan sistemler daha en başta proje kapsamına alınmaz.

Dünya Sağlık Örgütü'nün (WHO) ve Uluslararası Çalışma Örgütü'nün yapmış olduğu araştırmalara göre, 0 dB insan kulağının eşiği olup 0-30 dB arasındaki seslere karşı rahatsızlık duyulmaz. 30-65 dBA arasında gösterilen birinci derece gürültüler, konforsuzluk, rahatsızlık, sıkılma duygusu, kızgınlık, konsantrasyon ve uyku bozuklukları gibi toplumsal sorunlara yol açar.

Ses, beton malzeme içerisinde 3200-3600 m/s hızla yayılır. Günümüz betonarme yapılarında katlarda tesisatın herhangi bir noktasında su akışı başladığında, su sesi ile birlikte gürültü meydana gelir. Suyun hızı ve miktarı arttıkça, su çıkış ağzında ve dönüşlerde ses de artar. Bu su sayacı, rezervuar ve contası gevşek musluklarda tıkırtı ve titreşimler halinde gürültüler meydana getirir, boru ve kelepçelerle binaya iletilerek geniş bir alana yayılır. Bu gürültü özellikle hastane odaları, yatak odaları, çalışma alanları gibi yaşam alanlarında rahatsız edici seviyeye ulaşır. Boru ile kelepçe veya konsol arasına lastik gibi yumuşak maddeler konarak veya suyun akış hızı azaltılıp, titreşimlerin gürültüsü bir miktar giderilse de tam anlamıyla bir ses yalıtımı sağlanamaz.

Tesisatta gürültü/ses kontrolü genelde üç noktada önenebilir:

- Gürültüyü kaynağında azaltmak
- Gürültüyü yayılma alanında azaltmak
- Gürültüyü algılandığı noktada azaltmak

Temel olan ise gürültünün kaynağında azaltılmasıdır. Bu da ses yalıtımlı boru ve ek parçalar ile minimum seviyelere indirilmesiyle mümkündür.

Yukarıda belirtilen tipte gürültünün temel kaynağı, tesisatta gezinen akışkanın hızıdır. Kapasiteye uygun kesitte taşıyıcıların seçilmemesi, yetersiz yalıtım ve akış düzensizlikleri bu sorunlara yol açar. Özellikle konut türü bina içi tesisatlarda:

- Temiz sıcak-soğuk su hatlarında: 0,8 m/s
- Isıtma tesisatlarında: 0,8 m/s değerlerini aşmayacak şekilde kesitler düzenlenmelidir.

[GF Hakan Plastik'in katkılarıyla]

Klimanız Sağlığınızdır

Prof. Dr. Erdem Kaşıkçıoğlu, İç Hastalıkları, Kalp-Damar Hastalıkları, Spor Hekimliği Uzmanı



Kent hayatında, yaşam alanlarının havalandırma ve iklimlendirilmesinin sadece konforun iyileştirilmesi için olmadığını aynı zamanda sağlığı koruması açısından da oldukça önemli olduğunu bilmekteyiz. Her mevsimde, uygun ortam ısısının sağlanması için kullanılmakta olduğumuz klimalar, her türlü kapalı alanın olmazsa olmazı haline gelmiştir. Değişik yöntemlerle işleyen bu cihazlar, ev ve iş ortamında sıcaklıkla ilişkili olabilen hijyen unsurlarının sağlanabilmesini kolaylaştırmasına rağmen beraberinde birtakım sağlık risklerini de taşıyabilmektedir.

Ani ısı ve nem değişiklikleri, ön planda hava yolu ve solunum sistemini olumsuz bir şekilde etkileyebilmektedir. Özellikle yaz aylarında, sıcaklığın yüksek olduğu ortamlardan daha düşük olduğu klimalı ortamlara geçiş yapıldığında vücuttaki hızlı ısı kaybının üst solunum yollarını etkilemesiyle rinit, tonsillit, farenjit, larenjit dediğimiz burun akıntısı, boğaz ağrısı ve/veya kuru öksürük nöbetleriyle giden doku iltihabı sorunları karşımıza çıkabilmektedir. Bunların dışında, sıcaklığı yüksek ortamda, terlemiş olan vücut kasları (özellikle sırt ve göğüs kasları) hızlı bir şekilde

soğuduğunda kas ağrılarıyla giden miyozit olarak adlandırdığımız sorun karşımıza çıkabilmektedir.

Klima kaynaklı yaşanabilecek sağlık problemlerinden en önemlisi, pnömöni (zatüre) hastalığıdır. Halk dilinde klima hastalığı olarak adlandırılan, akciğer dokusunda yaygın iltihapla giden bu hastalık, ilk olarak Fransız Lejyonerlerinde görülmüştür. Hastalığa sebep olan Lejyoner bakterileri nemli ve sulu ortamlarda yaşar ve hızlı bir şekilde çoğalma gösterir. Özellikle su rezervi kullanılan sistemlerden bu bakterinin yayılması büyük salgınlara yol açmıştır. Buharlı ısıtıcı ve soğutucular, temizliği yeterince yapılmayan yüzme havuzları ve jakuzi sistemlerinden bu mikroorganizma ortama yayılıp solunum yoluyla vücuda girebilmektedir. Bakteri bu özellikleri nedeniyle klima sistemlerinde de yaşayabilmekte ve bu sistemde oluşan hava damlacıklarının ortamda bulunması sonucu akciğere yerleşerek hastalığa neden olabilmektedir. Hastalığa sebep olan hastalık tablosunda böbrek ve beyin dokusu da zarar görebilmektedir. Klimaların giderek yaygın bir şekilde kullanılmalarından sonra toplumda görülme sıklığı artan bu hastalık, hızlı bir şekilde tanısı konulup tedavi edilmezse ölümcül sonuçlara yol açabilmektedir. Ateşle birlikte ortaya çıkan halsizlik, baş ağrısı, karın ağrısı, yorgunluk, kas ağrıları, deri döküntüleri, kuru öksürük, nefes darlığı gibi belirtiler, hastalık konusunda uyarıcı niteliktedir. Bunların dışında karın ağrısı, bulantı, kusma, ishal, gibi şikâyetler de bu hastalıkta görülebilmektedir.

Klimalarda Lejyoner bakterisi dışında, ısı farkından dolayı gelişen nem ve kurulukla birlikte değişik türde hastalık yapıcı mantarlar da yerleşebilmek-

tedir. Izgaralardan hava akımıyla birlikte ortama yayılan küf parçacıkları, yaşanan ortama kolaylıkla yayılabilmektedir. Bu durum nedeniyle; sağlıklı bireyler dışında özellikle astım, bronşit ve diğer akciğer hastalığı olan kişilerde kolaylıkla mantara bağlı akciğer enfeksiyonlarına, nefes darlıklarına ve de diğer solunum problemlerine yol açabilmektedir.

Klimaların yaratabileceği sağlık sorunlarının engellenebilmesi açısından dikkat edilmesi gereken birtakım unsurları hatırlamak gerekir:

- Mümkünse su hazneli ve su bazlı ısıtma ve soğutma sistemlerini kullanmamak gerekir. Merkezi sistemlerin periyodik bir şekilde temizliği ve bakımları gerçekleştirilmelidir.
- Klimaların yıllık bakımları filtreleri düzenli bir şekilde değiştirilerek yapılmalıdır. Çünkü hastalık yapıcı organizmaları çıplak gözle görebilmeniz mümkün değildir.
- Filtrelerde nem oluşumunu engellemek adına hızlı bir şekilde soğutma ve ısıtma yapılmalıdır. Yaşam alanları 2-3 saatte bir havalandırılmalıdır.
- Vücuttan hızlı ısı kaybına sebep olmamak için ortam sıcaklığı 21°C'nin altında tutulmalıdır. Ani sıcaklık değişikliklerinden korunmak gerekmektedir.
- Ateş yükselmesiyle giden bir durumda acilen aile hekiminize ya da bir göğüs hastalıkları uzmanına başvurmanız gelebilecek ciddi hastalık tablolarının erkenden tanısının konulması ve tedavisi açısından oldukça önemlidir. •

[SU YALITIM ÇÖZÜMLERİ]

Temelde Su Yalıtımı

Su damlasının yapı elemanları içine girmemesi için yapının tüm dış kabuğunun su ve ısı yalıtımı malzemeleri ile bir bütünlük içinde kaplanması gerekir. Temellerde kullanılan su ve ısı yalıtım malzemeleri ile cephelerde kullanılan malzemeler farklı olmasına karşın bir bütünlük içinde olmalıdırlar. Çatı ve cephedeki su yalıtım malzemeleri tamir edilebilir veya değiştirilebilirken temelde kullanılan malzemelerin tamiri bazen imkansızdır. Temel tabanında yapılan su yalıtımları bina inşası esnasında yapılmakta olup bir daha tamiri mümkün değildir. Yapının ömrü boyunca toprakla (nemli bir ortam ile) temas halinde olan temellerin yalıtımı ayrı bir önem taşır.

Bitmiş bina bodrumları içinden yapılacak olan yalıtım kullanım alanlarını kuru bir hale getirmesine karşın bina taşıyıcı sistemi içindeki donatının korozyondan (paslanmasından) korunmasını sağlayamaz.

Doğru Temel Yalıtımı İçin

Doğru bir temel yalıtımında bina çevresine tekniğine uygun drenaj sistemi yapılmalıdır. Yapının yapım tekniğine uygun olarak doğru su yalıtım örtüleri, bu örtülerle uygun doğru detayların oluşturulması ve uygulamanın ehil kişilere yaptırılması gerekir. Sorunlara neden olan hatalar basit hatalar olup, çoğunlukla detay ve uygulama hatalarıdır. Birçok su yalıtım malzemesinin uygulama kural standartları yayınlandı. Eksik olanlar da kısa bir süre içinde yayınlanacaktır. Uygulamadan kaynaklanan sorunları gidermenin

Çatı ve cephedeki su yalıtım malzemeleri tamir edilebilir veya değiştirilebilirken temelde kullanılan malzemelerin tamiri bazen imkansızdır.



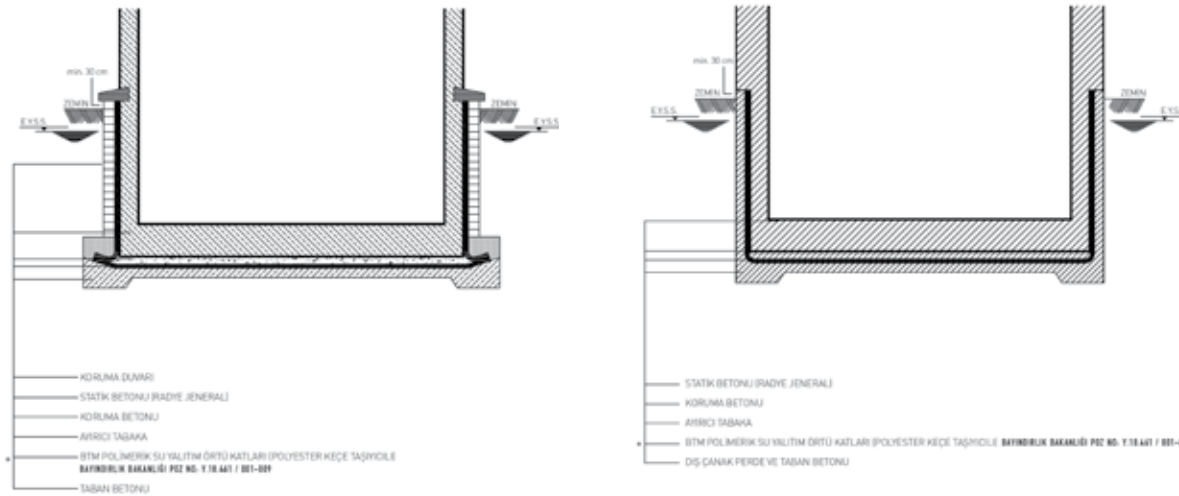
tek yolu, işi sertifikalı ustalara yaptırmaktan geçer. Doğru bir uygulama yapmak için bu uygulama kural standartların-

dan yararlanmak gerekir. Doğru yalıtım; doğru malzeme, malzeme-ye uygun doğru detay ve doğru uygulamanın birleşimiyle olur. ●



Su yalıtımı, yapıların sudan ve zararlı etkilerinden korunması için suyun yapıların dışında tutulması ve havuzlar, içme suyu depoları, göletlerde ise suyun yapı içinde tutulması için yapılan işlemlere denir.

Drenaj, bir yapının çevresinde ya da arazide su düzeyini düşürmek, suları yapıdan uzaklaştırmak için kurulan sistem. **İksa**, temel çukuru kazılırken yandaki toprakları tutmak için, yere yan yana çakılan ve kavrularla birbirine tutturulan kalın tahtalarla kurulan düzen. **Radye temel**, yapının zemine oturduğu yüzeyi bir döşeme gibi boydan boya kaplayan çoğunlukla betonarme temel.



Dıştan Boşaltılabilir Temel Yalıtım Kesiti

İçten Boşaltılabilir Temel Yalıtım Kesiti

TEMEL YALITIMINDA YAPILAN YANLIŞLAR

Doğru yalıtım; doğru malzeme, malzemeye uygun doğru detay ve doğru uygulamanın birleşiminden geçer.

Uygulama kural standartları yukarıdaki basit kuralları önerir iken yapılan uygulamalar tam tersidir.

Temel yalıtımında sorunlara neden olan başlıca nedenler:

- Tabanda kullanılan su yalıtım malzemeleri ile perde duvarlarda kullanılan malzemeler farklı olup yalıtımın süreklilik prensibi ihlal ediliyor.
- Su yalıtım malzemesi tabanda bina altında yer alırken, perdelerde bina ile hareket etmeyen iksa sistemleri üzerine uygulanıyor. Yapılan bu uygulama neticesinde, bina oturmalarında su yalıtımında ciddi hasarlar oluyor.
- Büyük temel taban alanlarında bırakılan su yalıtım malzemesinin uçları, bilinç eksikliği nedeniyle gerektiği gibi korunmuyor.
- Uygun malzemeler kullanılmıyor.
- Uygulamalar ehil kişilere yaptırılmıyor.



[BTM'nin katkılarıyla]

Önce "Akılcı" Bina... Mimaride Pasif Çözümler

Ayşe Hasol Erkin, Urban Land Institute (ULI) Türkiye Başkanı, HAS Mimarlık Ltd.



Hedef: Ekosistem

NASA'nın uzayda sürdürülebilir yaşam araştırmaları sırasında geliştirdiği bu sistem, bir karides, yosun ve su içeriyor. Tamamen kapalı, dışarıdan hiçbir katkı almayan sistemin tek girdisi: Güneş ışınları. Sistem, hiçbir atık oluşturmuyor. Besin katkısına gerek yok. Organizmalardan birinin atığı, diğersinin besini oluyor. Fotosentez yoluyla yosunun ürettiği oksijen, karides ve bakterilerin yaşamasını sağlıyor. Bakteriler, karidesin atıklarını parçalıyor. Bu atıklar, yosun ve bakterileri besliyor. Yosunlar ise karidesin besinini oluşturuyor. Dengeli bir ekokürede yaşam yıllarca devam edebiliyor.

Ekoküre: Yaşadığımız yerleşimdeki küçük bir laboratuvar deneyi.

Ekokürede sürdürülebilirlik; sıfır atık ve atıkların besin haline dönüştürülmesi temelinde sağlanabiliyor.

Bu temelde düşünüldüğünde, sürdürülebilir yaşamı anlamak çok kolaylaşıyor. Örneğin, fosil yakıtların atıklarını düşünelim. Petrol ürünlerinin veya nükleer atıkların, bırakın yeniden kullanılmasını, atığın kendisinin dahi ölümcül olabileceğini biliyoruz. Buna karşılık, güneş, rüzgâr, toprak gibi kaynaklardan elde edilen enerjiyi dikkate aldığımızda, sürekli bir yaşam döngüsünü izleyebiliyoruz.

21. yüzyılda, yaşamın temellerini bu basit ama yaşamsal ilkeye oturtabilirsek, sürdürülebilirliği sağlamak mümkün.

Adım Adım Sürdürülebilirlik

"Sürdürülebilir mimarlık" çoğunlukla yalnızca bir yönüyle ele alınıyor. Örneğin, yalnızca geri dönüştürülebilir malzeme yönünden veya yalnızca enerji tasarrufu yönünden ya da salt çevreye ve insan sağlığına etkisi yönünden... Oysa sürdürülebilir tasarım, bunların bütünüdür. Konuyu belki de aşamalar halinde hiyerarşik bir biçimde tanımlarsak, en basitinden en karmaşık düzeye dek yapılabilecekler sıralanabilir: Birinci aşamada, doğaya ve insana zarar vermeyecek şekilde hareket etmek gerekiyor. Örneğin binanın atıklarını azaltmak, hatta yeniden kullanmak hedefleniyor. İnsan sağlığına zararlı olan, tenneffüs edildiğinde zehirli olan malzemeler kullanılmıyor. Binada kullanılan malzemelerin de üretimleri sırasında doğaya zarar vermemeleri esas alınıyor. Örneğin, bir yapı malzemesinin yalnızca doğal veya geri dönüştürülebilir olması yeterli olamayabiliyor. O malzemenin üretilirken çevreye etkisi, ne kadar enerjiyle üretildiği, ne kadar fosil yakıt tüketerek ne kadar uzaktan taşındığı da aynı derecede önemli.

İkinci aşamada, doğayla çatışmaya girmemek gerekiyor. Güneş ve rüzgârın olumlu etkilerini en üst düzeyde kullanma, olumsuz etkilerden de kaçınma, doğal aydınlatmadan yararlanma gibi, atalarımızın benimsediği doğal yapım mantığı öne çıkıyor. "Yeşil" binalar, bol güneş ve doğal havalandırma olacak şekilde tasarlanıyor. Soğuk iklimlerde rüzgârın soğuk etkisinden kaçınılması, sıcak iklimlerde serinletici etki binanın içine alınıyor. Üçüncü aşamada, tasarruf etmek önemli. İlk akla gelen ısı yalıtımı uy-

Türkiye nüfusunun %95'i deprem kuşaklarında yaşıyor.

Türkiye'nin yapılarının %75'i betonarmedir.

Betonarme yapı elemanı, beton ve içindeki çelik donatıdan oluşur.

Beton basma kuvvetlerine çalışırken, çelik donatı çekme ve kesme kuvvetlerini karşılar.

Betonarme yapı elemanı içine giren su damlası havadaki oksijenin yardımı ile çelik donatıyı korozyona (pas) uğrattır.

10 yıl süresince korozyona uğrayan çelik donatı yaklaşık olarak kesitinin %33'ünü, taşıma kapasitesinin %66'sını kaybeder.

Bu tür bir tahribata uğrayan yapı elemanı, deprem anında oluşan kesme kuvvetini karşılayamayarak binanın yıkılmasına neden olur.

TEMEL YALITIMI ANA PRENSİPLERİ

- Temel yalıtımlarındaki ana prensipleri kısaca şöyle özetleyebiliriz:
- Tabanda kullanılan su yalıtım malzemesinin kesintisiz olarak toprak kotunun 0,30 m üstüne kadar devam etmesi gerekir.
 - Radye temellerin kullanılması daha uygundur.
 - Kullanılacak olan su yalıtımının bina ile birlikte hareket etmesi gerekir.
 - Malzeme kalınlıkları ve kat adetleri uygulama kural standartlarının önerileri doğrultusunda seçilmelidir.

gulamaları. Ancak binayı yalıtırken herhangi bir şekilde yalıtılmış olmayı değil, mümkünse hiç ısıtma ihtiyacı olmayacak şekilde yalıtıma hedeflemek; yani "süper yalıtımlı" binalar yapmak amaç olmalı. Isı geri kazanımlı cihazlar, sayaçlı otomasyon sistemleri, gün ışığına duyarlı aydınlatma armatürleri ve güneşlikler, su tasarruflu rezervuar ve musluklar gibi teknolojik olanaklar da "yeşil" binaların olmazsa olmazları. Son aşama ise binanın kendi kendisine yetmesi için enerjisini de kendisinin üretmesi. İşletme maliyetini azaltmaya yönelik olarak, atık suyun geri kazanımı, güneş panelleri, rüzgâr türbinleri de "ileri düzey yeşil bina teknikleri" olarak kullanılıyor.

Bina "Akıllı" Olduğu Kadar "Akılcı" da Olmalı

Yukarıdaki "yeşil bina hiyerarşisinin" son aşamalarındaki karmaşık ve "akıllı bina" sistemlerine yönelmeden önce, ilk iki aşamada söz edilen konuların -yani kuşaktan kuşağa aktarılan mimarlık bilincinin- yeniden hatırlanması gerekiyor. Sayısal enerji hesaplarından önce, güneş ve rüzgâra göre yönelme, arsa topografyasına uyum, su havzalarının korunması gibi geleneksel mimari öngörüler ele alınmalı. Doğayla çatışmayan, inatlaşmayan bu tür tasarım, bakım maliyetlerini de azaltıyor.

Hedef: "Ekoküre" örneğinde olduğu gibi kendi kendine yeten, "sürdürülebilir" binalar. Mekanik ve elektronik sistemlere güvenerek, geleneksel sorumluluklarımızdan kaçmaya hakkımız yok. Doğaldır ki tasarruflu elektrik ve su armatürleri kullanmak gerekecek; özellikle büyük binalarda, enerji kullanımını optimize etmek için otomasyon sistemleri kullanılacaktır. Ancak, basit ve bedava önlemleri de unutmamak gerekiyor. Binalar, öncelikle "akılcı", daha sonra "akıllı" olmalıdır. ●

Flotal E // Ekolojik Ayna

Üretici: **Şişecam Düzcam**
Kullanım alanı: **İç mekan / Banyo, mobilya**
Ebat: **Muhtelif ebatlar**
Renk seçeneği: **Renksiz, bronz, füme, mavi, yeşil**
Sertifika: **TS EN 1036-2 Uygunluk Belgesi**
Öne çıkan özellikler: **Doğa dostu, kurşunsuz ve bakırsız üretim, yüksek yansıtma özelliği**

TegaLModerN Evolution Innotech**// Çatı Kaplaması**

Üretici: **Braas Çatı Sistemleri**
Kullanım alanı: **Dış mekan / Konut, ticari**
Ebat: **33x42 cm**
Renk seçeneği: **Magma gri ve titanyum gri**
Garanti süresi: **Suya ve dona karşı 30 yıl ürün özellikleri garantisi**
Sertifika: **TSE, CE**
Öne çıkan özellikler: **Düz profil; keskin ve geometrik hatlar; yeni nesil yüzey kaplama teknolojisi Evolution Innotech**
Diğer detaylar: **Pürüzsüz yüzey, çevresel etkilere karşı yüksek direnç**

INTERWALL | Vitrum Duo**// Cam Cama Çift Cam Sistem**

Koleksiyon/ Seri adı: **Vitrum Duo**
Üretici: **Çuhadaroğlu**
Dağıtımçı: **Arkiwall**
Kullanım alanı: **İç mekan / konut, ticari, sağlık**
Ebat: **Projeye uygun ebatlarda üretim ve uygulama**
Renk seçeneği: **RAL Kartelası**
Garanti süresi: **2 yıl**
Sertifika: **Alüminyum ve Aksesuar Kalite Kontrol**
Sertifikaları: **Sistem Akustik Test Raporları**
Öne çıkan özellikler: **Minimalist tasarım, yüksek akustik performans, maksimum şeffaflık**
Diğer detaylar: **Özel kapı kasası ve klipsli profil sistemi tasarımı**

Hydrocork // Zemin Kaplaması

Koleksiyon/ Seri adı: **Wicanders**
Üretici: **Amorim**
Dağıtımçı: **AKY Zemin**
Tasarımçı: **Wicanders**
Kullanım alanı: **İç mekan / Konut, ticari, sağlık, banyo, mutfak**
Ebat: **1225x145x6 mm**
Renk seçeneği: **Beyaz, kahverengi, gri, siyah**
Garanti süresi: **15 yıl**
Sertifika: **GREENGUARD Gold**
Ödül: **"En İyi Otel Yıldız Ödülü" Finalisti, Almanya Hamburg**
Öne çıkan özellikler: **Sessiz, suya karşı dayanıklı, doğal termal yalıtım**
Diğer detaylar: **6 mm kalınlık, kompozit mantar dolgu**

Isıcam Sistemleri

Üretici: **Isıcam Yetkili Üreticileri**
Kullanım alanı: **İç mekan, dış mekan / Konut, ticari**
Ebat: **İhtiyaca göre**
Renk seçeneği: **İhtiyaca göre**
Garanti süresi: **10 yıl**
Öne çıkan özellikler: **Isı yalıtımı, güneş ve gürültü kontrolü, güvenlik**

Multipor // Isı Yalıtım Levhası

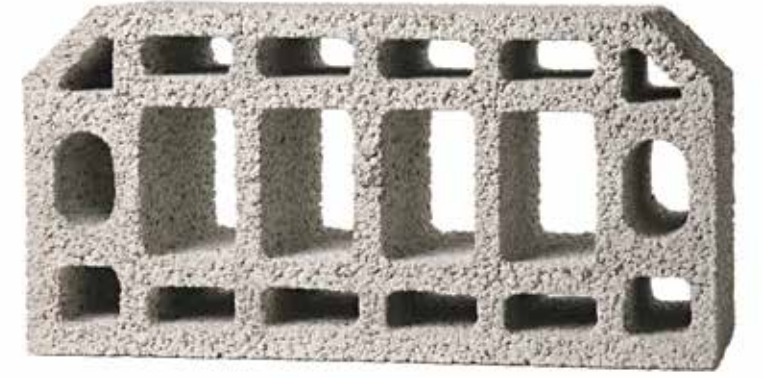
Üretici: **Türk Ytong Sanayi A.Ş.**
Kullanım alanı: **İç mekan, dış mekan / Konut; tavan, çatı, döşeme**
Ebat: **600x400 mm / 500x400 mm d: 50-200 mm**
Renk seçeneği: **Beyaz**
Sertifika: **Ulusal Teknik Onay Belgesi**
Öne çıkan özellikler: **Tamamen mineral esaslı, yüksek ısı yalıtım performansı sağlayan, A1 Sınıfı hiç yanmaz yapı malzemesi.**

Selge // Vitrifiye (Klozet-Lavabo)

Üretici: **Ege Vitrifiye Sağlık Gereçleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.**
Dağıtımçı: **Bayi Kanalı**
Tasarımçı: **Ege Vitrifiye Tasarım Ekibi**
Kullanım alanı: **İç mekan / Konut, sağlık, banyo**
Ebat: **35x49x35 cm (klozet), 46x41,5x35 cm (lavabo)**
Renk seçeneği: **Beyaz, siyah**
Garanti süresi: **10 yıl (klozet), 10 yıl (lavabo), 2 yıl (klozet kapağı)**
Sertifika: **TSE Çift Yıldız Kriterlerine Uygunluk Belgesi, CE, DOP, Global Mark AS, Lga DIN, Afnor NF, Kiwa EN**
Öne çıkan özellikler: **Antibakteriyel yüzey, kanalsız (rimless) yıkama sistemi, minimal görünüm**
Diğer detaylar: **Gizli montaj, duvara montaj, slim kapak özelliği**

Enygma // Sırlı Granit

Üretici: **Ege Seramik**
Tasarım: **Ege Seramik Tasarım Ekibi**
Kullanım alanı: **İç mekan, dış mekan / Konut, ticari, banyo, mutfak**
Ebat: **15x90 cm ve 45x90 cm**
Renk seçeneği: **Beyaz, siyah, gri, koyu gri**
Garanti süresi: **2 yıl**
Sertifika: **TSE Çift Yıldız Belgesi, TSE Ürün Uygunluk Belgesi, CE Belgesi, ISO 9001, ISO 14001, ISO 27001**
Öne çıkan özellikler: **Mat ve tam parlak alternatifleri, eskitme ahşap görünüm, dekor seçeneği**

Asmolen**// Dolgu Amaçlı Hafif Yapı Elemanı**

Üretici: **PonceBloc**
Kullanım alanı: **İç mekan, dış mekan / Konut, ticari, sağlık**
Ebat: **23x39x19 - 32x49x19 cm arasında değişen ebatlarda**
Renk seçeneği: **Beyaz**
Sertifika: **EPD Belgesi**
Öne çıkan özellikler: **Kuru asmolen yoğunluğu: 320 kg/m³, ısı iletkenlik katsayısı: 0,11W/m.K, A1 Sınıfı yanmaz ürün**

Concept // Parke Serisi

Üretici: **AGT**
Kullanım alanı: **İç mekan**
Ebat: **155 x1200 mm**
Renk seçeneği: **6 farklı renk seçeneği**
Garanti süresi: **15 yıl**
Öne çıkan özellikler: **Yüzey sağlamlığı, yüksek şişme direnci, hızlı ve kolay montaj**

SILENTA // Atık Su Boru Sistemi

Koleksiyon/ Seri adı: **Premium**
Üretici: **GF Hakan Plastik**
Kullanım alanı: **İç mekan, dış mekan / Konut, ticari, sağlık, banyo, mutfak**
Ebat: **58-200 mm**
Renk seçeneği: **Açık gri**
Kullanım ömrü: **50 yıl**
Sertifika: **TSEK (Türkiye); DIBt, FRAUNHOFER, HOCH (Almanya); GHOST (Rusya), SEPRO (Ukrayna), IKRAM (Malezya), BSi (İngiltere)**
Öne çıkan özellikler: **Sessizlik, dayanım, korozyon direnci**
Diğer detaylar: **Pürüzsüz iç yüzey, Push-Fit bağlantı tipi ile kolay montaj**

Katılımcı Bir Tasarım Süreci Düzce Umut Evleri

Bize bu sürecin nasıl başladığını ve Düzce Umut Atölyesi'nin nasıl bir araya geldiğini anlatır mısınız?

Düzce Umut Evleri sürecinin başlangıcı aslında 99 depremine gidiyor. Depremi kiracı olarak yaşayan depremzedeler, depremin hemen sonrasında barınma ihtiyaçlarını geçici konut alanlarında karşıyorlar; ancak kalıcı konutlar yapıldıktan sonra bu prefabrik çadır kentlerden çıkmaları isteniyor. Dolayısıyla kiracılık deneyimlerine kaldıkları yerden devam etmeleri bekleniyor; ancak ortada kiralanabilecek, sağlıklı konut kalmamış bir durumda ve "deprem herkesi etkilemişken neden eşit yurttaşlık haklarıyla kiracıların konut sorunları çözülüyor" diye bir soruyla karşı karşıya kalıyorlar. Kiracı depremzedeler önce depremde dernekleri üzerinden, sonrasında da 2003 yılında kooperatifleşerek konut hakkına erişim için bir mücadele sürecine girişiyorlar. Bu uzun süreçte yasalarda var olan haklarını talep ediyorlar, devletten 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında sübvansiyon edilmiş arsa almak istiyorlar; yani konut kooperatifi, kiracıların kendi konutlarını yapabilmeleri için bir talepte bulunuyor. 7 yıllık bir hukuki sürecin sonunda, 2012'de bugünkü arsa ortaya çıkıyor. 2014'te ilk taksit ödeniyor. Düzce Umut Evleri'nin yapılacağı yerin kesinleşmesiyle birlikte de ortaya geçmiş mücadele kadar yakıcı olmasa da önemli sorular geliyor: Bu arsa üzerinde nasıl bir hayat kurulacak? Nasıl konutlar olacak? Bunları kim tasarlayacak? Bununca yıl boyunca büyük bir çaba ile haklara erişim mücadelesinin geldiği yerde bu projenin hakkı olan bir konut projesi nasıl yapılacaktır? Dar gelirli için nasıl erişilebilir olacaktır? Sadece evlerin içeri değil dışını da aynı özenle ele alan, kamusal mekânları ve ortak üretim alanları ile bir mahalle nasıl oluşturulacaktır?

Bu soruların üzerine Bir Umut Derneği 2014'ün sonunda farklı disiplinlere açık bir çağrı yaptı; bu tasarım sürecini birlikte yapalım diye. Bu çağrıya onlarca insan cevap verdi ve böylece 2014'ün sonu 2015'in başında Düzce Umut Atölyesi kurulmuş oldu.

Düzce Umut Atölyesi olarak bu süreçte nasıl bir çalışma yürüttünüz?

Mimari tasarıma destek vermek amacıyla mimarlar, mühendisler, avukatlar, şehir bölge planla-

Düzce Umut

Atölyesi'nden Yaşar

Adnan Adanalı, Sinem

Boyacı, Çiğdem Furtuna

ve Deniz Öztürk ile hem

kiracı hakları, hem de

katılımcı tasarım süreci

açısından Türkiye'de tek

örnek olan Düzce Umut

Evleri'ni konuştuk.

macılar, çok farklı disiplinlerden insanlar gönüllü olarak bir araya geldi. Çok tanımlı bir sorun vardı ortada: Mimari tasarım ortaya çıkacak ve süreç katılımcı olacak. Daha önce önmüzdde bir örnek olmadığı için ilk tartışmalar çok uzun sürdü, her konuda fikrimizi paylaşıp, kendimizi geliştirdik. "Profesyonel olarak bu işi yapıyorum ve bu böyle olmalı" davranış şeklini kırmayı öğrendik. Öğrenme ve üretme süreçleri iç içeydi. Bunlar grup içindeki dinamikler; yani Düzce Umut Atölyesi'ni oluşturan farklı disiplinlerden gelen bileşenlerin birbirlerinden öğrenme süreci. Bir de bir bütün olarak Düzce Umut Atölyesi'nin Düzce lilerle kurduğu ilişkinin kendisi var. "Ben ne anlarım ki, ne bileyim konutu" ya da "böyle olmalı!"dan, iki taraf için de konuşulabilir bir zemin oluşturdu. Hem tasarımcı ile kullanıcı arasındaki ilişki anlamında hem de farklı kullanıcıların birbirleriyle olan ilişkileri anlamında çok fazla örneği yok. 1,5 yıllık tasarım sürecinin bir kısmı sürecin kendisini kurgulamakla ve birbirimizi tanımakla geçti. Sonrasında ise çok hızlı bir üretim süreci...

"Türkiye'de başka türlü bir konut üretim pratiği mümkün" diyerek yola çıktınız. Şu ana kadar anlattıklarınız bunun başarılı olduğunu da gösteriyor. Ama şu da olmalıydı dediğiniz şeyler, belki sonraki projelere örnek olabilecek bu süreçte eksik gördükleriniz nelerdi?

Biraz daha ekolojik olabilirdi. Ama maliyet, zaman gibi belli baskılar vardı. Mevzuat gereği arsa için ilk taksit yatırıldıktan sonra 2 yıl içinde inşaatların subasman seviyesine gelmesi gerekiyordu. Dola-



Soldan sağa: Deniz Öztürk, Çiğdem Furtuna, Sinem Boyacı, Yaşar Adnan Adanalı. Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

yısıyla bu bir baskıydı. Maliyet de başlı başına öyle. Dar gelirli için kendi öz sermayesi ile ilerleyen bir süreç var ortada. Arzulananlar ve gerçekleştirilenler arasında bir denge kurulması gerekiyor. Ama herhalde en temeldeki sıkıntı: Krediyeye ulaşım; çünkü faizler çok yüksek. Ülkenin sosyal konut politikasında dar gelirlinin toprağa ve krediyeye erişiminin kamu sorumluluğunda olması gerekiyor, bundan sonraki örneklerde finansman sorunu da çözülecek çok daha farklı koşullarla karşılaşırız.

Düzce Umut Atölyesi, 20 Kasım 2015 tarihinde Studio X'te 1. yaşını kutladı, tasarımları ve o güne kadar yapılmış çalışmalarını paylaştı. 21-28 Ocak 2017 tarihleri arasında da Dayanışma Mimarlığı sergisinde yer aldınız. Bu etkinliklerin amacı neydi nasıl bir geri dönüş oldu?

Hem atölyede hem kooperatifte şöyle iki dert var: Tabii ki bu projenin hayata geçmesi için çabalyoruz, öte yandan da bu projenin ilham vermesi gibi de bir derdimiz var. Burada başlı başına bir vaka var ve bu vakadan ders çıkarmak gerekiyor, çünkü iyi bir örnek, iyi bir uygulama. Bu alanda bu kadar

üretim olmasına rağmen çok fazla iyi örnek yok. O yüzden de yapılanları anlatma gibi bir derdimiz de var; sergiler düzenleme, yayıncılık çıkarma vb. Bu etkinliklerin geri dönüşü oldu ve kampanyanın devamında aynı destekler aldık. Kampanya daha da hızlanacak. İyi koşullarda malzeme, krediyeye ulaşabilmek, makine ve teçhizat paylaşımı gibi süreci kolaylaştıracak destekler beklemeye devam ediyoruz. Kitle fonlama imkânlarını da devam ettirmek istiyoruz. Burada bir üretim yapıyor ve bu üretimden gelir elde ederek inşaat katkılı bulunan daha sürdürülebilir bir ekonomik kalkınma modeli oluşturacağız.

Düzce Umut Atölyesi proje tamamlandıktan sonra ne yapacak? İnşaat bitecek ama bir tarafta sosyal anlamda mahalle inşası var. Hem kooperatif ortaklarıyla bireysel olarak hem atölye ve kooperatif olarak kurduğumuz ilişki değişerek devam edecek. Başka yerlerden acaba biz de yapabilir miyiz diye bize çağrılar geliyor. Bu tarz örnekler çoğalacak ve buradan yeni dersler çıkartılacak. Üretim atölyesi gibi bir şey dü-

şünüyoruz, belki o daha çok ön plana çıkacak, belki yeni fikirler ortaya çıkacak... Her şeye açığız. ●



Söyleşinin uzun versiyonuna
www.bi-ozet.com
üzerinden ulaşabilirsiniz.

Burada kooperatif üyelerinin de dahil olduğu "katılımcı" bir tasarım süreci var. Bu süreç nasıl gelişti? Ne gibi zorluklarla karşılaştınız?

"Bin kişinin yaşayacağı mahalle, orada yaşayan herkesin katıldıkları bir süreçte nasıl tasarlanır?" sorusunun cevabı Türkiye'de de başka bir yerde de yok. Bununla ilgili farklı deneyimler var ama bu deneyimler bağlama özgü deneyimler. Dolayısıyla Düzce örneğinde 20 yıllık hikâye ile deneyimin baştan üretilmesi gerekiyor. Katılımcı süreç zaten öyle bir pratik olmalı. Yani her yerde her kullanıcıya özel kendini yeniden inşa edebilen tasarım süreçleri olması gerekiyor; dolayısıyla bu bir öğrenme süreci, güven süreci.

Katılımcı süreç teoride kolay gibi geliyor ama çok zorlandı. Neyi nerede nasıl istedikleri sorusunu doğru olarak nasıl adapte olup cevabı bize nasıl verecekler? Biz de bir oyun tasarlamaya karar verdik.

İlk başta verilen tepkiler çekkin oluyordu. Nasıl bir yerde yaşamak istersiniz deyince "Siz bilirsiniz" diyorlardı. Ama sonra bir araya gelip yaşamak istedikleri yerin tasarlanması için oyun oynamaya başladıklarında, binaların 2 katlı olamayacağını daha fazla inşaat sektöründe yaşanıyor kazalar. Burada, işçiler için de farklı bir şantiyenin mümkün olduğunu görüyor. Şantiyede çalışan, kiracı olan işçilerin bir kısmı kooperatife üye oldu ve kendi konutunu yapıyor. Malzeme seçiminde de katılımcılık devam etti. Katılımcılık, insanların birbirleriyle iletişimini etkiliyor: Komşuluk ilişkilerini daha ortada daireler olmadan kuruyor... Sahiplenmeyi de etkiliyor: Bu kadar emek verdiğiniz, bu kadar benimsenerek bu süreci yaşadığınız konutun -konut da değil yuvanın- öyle hemen biter bitmez, "üzerine 5-10 lira koyalım da satalım" demeyeceğiniz bir yer olmasına imkân yaratıyor-sunuz.

noktalarını konuşulabilir kılan bir araç oldu. Bir topluluk içinde farklı görüşler zaman içinde çok daha giderilmesi zor sorunlara sebep verebiliyor ama bu farklı görüşleri, talepleri konuşulabilir muhtemel sorunların da önünü kesmesi oluyorsunuz, o açıdan da çok değerliydi. Sorun çözmeye odaklı bir araç olarak da mimarın, tasarımın kullanılabilirliğini gösterdi.

Sonra buradan alınan veriler birden fazla alternatif halinde sunuldu. Ailelerin elde edilen modellerin 3 boyutlu görselleştirmeleri üzerinden mimarlarla planlılarla konuşma fırsatları oldu. Ev için nasıl olacağı konuşuldu. Konut projesi uygulanmadan önce orada yaşayacak olan her bir üyenin mimarla bire bir görüştüğü böyle bir pratiğin dünyada çok az örneği var. Katılımcı süreç bununla bitmedi; bunlar bir araya getirildi. Daire seçimleri için "Evin Seçme Rehberi" diye bir çalışma yapıldı. Ardından kendisi de katılımcı olan şantiye organizasyonu kuruldu. Öbür tarafta işçi sağlığı ve iş güvenliği çok önemli; projenin ana paydaşlarından biri Bir Umut Derneği işçi hakları üzerine çalışıyor. Hız baskısı ve kar hırsı işçinin güvenliğinden, sağlığından, yaşamından daha önemli tutulduğu için en fazla inşaat sektöründe yaşanıyor kazalar. Burada, işçiler için de farklı bir şantiyenin mümkün olduğunu görüyor. Şantiyede çalışan, kiracı olan işçilerin bir kısmı kooperatife üye oldu ve kendi konutunu yapıyor. Malzeme seçiminde de katılımcılık devam etti. Katılımcılık, insanların birbirleriyle iletişimini etkiliyor: Komşuluk ilişkilerini daha ortada daireler olmadan kuruyor... Sahiplenmeyi de etkiliyor: Bu kadar emek verdiğiniz, bu kadar benimsenerek bu süreci yaşadığınız konutun -konut da değil yuvanın- öyle hemen biter bitmez, "üzerine 5-10 lira koyalım da satalım" demeyeceğiniz bir yer olmasına imkân yaratıyor-sunuz.

