

## Türkiye Mühendisler Birliği İnşaat Sektörü Temmuz 2015 Analiz Raporu

### 3D KONUTLAR GELİYOR

### TOKİ Üretim Raporunu Açıkladı

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2015 YILI  
3. ÇEYREK DÖNEM BEKLENTİLERİ



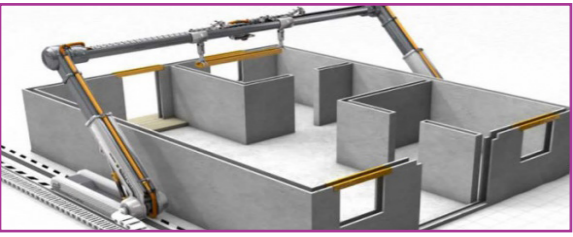
E. Bahar BOLAÇ

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Harita Mühendisi / İş Geliştirme ve Dış İlişkilerden Sorumlu  
Genel Müdür Yardımcısı

## Konut Sektöründe Yepyeni Bir Döneme Adım Atılıyor '3D Konutlar Geliyor'

Konut sektöründe yepyeni bir döneme adım atılıyor. 3D yani üç boyutlu baskı artık hayatın birçok alanında karşımıza çıkarken, emlak sektörü de bundan nasibini almaya hazırlanıyor. Dünya genelinde mimarlar 3D konseptinde projeler geliştirmek için yarışa girdi. Yıkılan binaların molozlarından elde edilen ve üç boyutlu (3D) yazıcıyla üretilen beton parçalarıyla modern evler elde edilirken, bunun hem çevresel hem de ekonomik avantajlarına dikkat çekiliyor. Tabii birçok alanda olduğu gibi Çinliler bu konuda da hızlı çıktı ve ilk 3D evi basmak için hazırlıkları tamamladı. Winsun adlı Çinli firma bu yıl içinde

günde 10 tane 3D ev inşa edeceklerini açıkladı. Bu evlerin maliyeti ise sadece 5 bin dolar olacak. Öte yandan Amsterdam'da da benzer bir proje yürütülüyor. Mimarlar dönüşebilir ve çevreci materyallerle '3D baskı kanal ev' çalışmasını hızlandırıyor. ABD Başkanı Barack Obama'nın da çalışmaları ziyaret ettiği proje kapsamında bir de halk müzesi inşa edilecek. 3D konut, katman/katman baskı yapılarak inşa ediliyor. Bunun inşaat endüstrisinde taşları yerinden oynatacağını savunan uzmanlara göre baskı makinalarının geliştirilmesiyle evler tek seferde bir bütün olarak da üretilebilecek.



## Dövizdeki yükseliş konut fiyatlarını etkiler mi?

Seçim dönemi, ramazan rehaveti, hükümetin henüz kurulmaması gibi etmenlerle konut satışlarını öteleyenler, ellerini sıkı tutmamaları durumunda, döviz kurundaki artış nedeniyle önümüzdeki dönem konuta çok daha fazla bütçe ayırmak durumunda kalabilirler.

Merkez Bankası verilerine göre, Türkiye'de Konut fiyatları Nisan 2015 itibarıyla, bir önceki aya göre yüzde 1,6, bir önceki yılın aynı ayına göre de yüzde 18,5 artarken, bu artışın Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) eylülde Faiz artışı sinyali vermesiyle daha da yükselebileceği kaydediliyor.

Konut sektörünün temsilcileri, kimi projelerde ithal ürün kullanımının yüzde 60-70 seviyesinde olduğunu belirterek, yılbaşına göre yüzde 20'leri bulan dolar kurundaki artışın sonbahar itibarıyla fiyatlara yansıtacağına işaret ediyor.

## Emlak fiyat artışında Türkiye Dünya Dördüncüsü

Forbes dergisi emlak fiyatlarındaki değer artışına göre ülkeleri sıraladı. Listenin ilk sırasında Hong Kong var.



Artan rağbete ve hızla yükselen barınma ihtiyacı dikkate alınarak yapılan değerlendirmeye göre Hong Kong'da Ev Fiyatları yüzde 23,6 oranında arttı. Şehrin Parkview mahallesindeki üç odalı bir evin fiyatı 4,7 milyon dolara çıktı.

### Dubai İkinci Sırada

Emlak fiyat artışında ikinci sıraya Dubai yerleşti. Dubai'deki Ev Fiyatı yüzde 19 artış gösterdi. Dubai'deki Prens Kuleleri'ndeki bir apartman dairenin fiyatı 843 bin Amerikan dolarını aşıyor. Üçüncü sırada Brezilya var. Rio de Janeiro'nun Sugarloaf bölgesinin merkezinde yer alan Ev Fiyatları yüzde 13,7 oranında arttı. Türkiye, ev fiyatlarında yüzde 10,5 artışla Emlak değerlerinin en fazla yükseldiği dördüncü ülke oldu. Krize rağmen Rusya, emlak fiyatlarındaki artışta beşinci sırayı kaptı. Moskova'daki ev fiyatları yüzde 10,2 oranında artış gösterdi.

## 24 GPY Şirketi Türkiye'de ilk Gayrimenkul Yatırım Fonlarını kurmaya hazırlanıyor



Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Yatırımcılar tarafından dünyada büyük ilgi gören Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Türkiye'de kurulabilmesine olanak tanıdı.

24 GPY Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmethan Yılmaz, "24 GPY, gayrimenkulün finansal yatırımla kesiştiği, gayrimenkulün menkulleştiği çok farklı bir alanda faaliyet gösterecek yeni bir şirket modeli. Biz bu şirketle yatırımcılara yepyeni bir finansal yatırım aracı sunuyor olacağız" dedi.

Kurulacak fonlara da kısaca değinen Ahmethan Yılmaz, "24 GPY, kuracağı gayrimenkul fonlarıyla yerli ve yabancı yatırımcılara hizmet sunacak. Bu doğrultuda fonlarla ilgili çalışmalarımızı neredeyse tamamladık. Çok yakında ilk fonlarımızın kuruluşu için SPK'ya başvurumuzu yapacağız" diye konuştu.

Ahmethan Yılmaz'ın verdiği bilgiye göre, Yatırımcılar açısından fon üzerinden birikimlerini değerlendirmenin sayısız avantajları olacak. Kurumlar vergisinden muaf olması gibi vergisel avantajların yanı sıra; fona ait bir gayrimenkulün değerinin lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından takdir edilmesi, yine yatırımcı birikimlerinin ve fona ait varlıkların SPK tarafından lisanslandırılmış saklama hizmeti veren kuruluşlarca saklanması bunlardan bir kaçısı.

Diğer yandan gayrimenkul yatırımına ilgi duyan yatırımcılar; konunun uzmanından yatırım hizmeti almanın güvenini yaşayacak. Bireysel olarak, amatörce ve küçük ölçekli yatırım yapmaktansa, profesyonelce, büyük ölçekli ve daha yüksek getirili gayrimenkullere yatırım yapma fırsatını yakalamış olacak. Fonlarla birlikte gayrimenkul piyasasında yatırım yapmayla ilgili eğitimler yeniden belirlenecek.

Kısa bir süre önce SPK'dan faaliyet iznini alan 24 Gayrimenkul Portföy Yönetim Şirketi Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşu için hazırlıklarını tamamlamak üzere. Yatırımcılara yeni bir finansal Yatırım aracı sunacak olan 24 GPY Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmethan Yılmaz, fonlarla birlikte Gayrimenkul piyasasında Yatırım yapmayla ilgili eğilimlerin yeniden belirleneceğini söyledi.

## Alo 181'i

## vatandaşlar en çok kentsel dönüşüm için aradı



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın çevre hizmetleri, kentsel dönüşüm, tapu kadastro konusunda online randevu bilgi ve ihbar hattı olan 'Alo 181 Çağrı Merkezi', 24 saat vatandaşlara hizmet veriyor.

### Dönüşüm merak edildi

Vatandaşlar ALO 181'i en çok Kentsel Dönüşüm ve Tapu Kadastro uygulamalarına ilişkin konularda bilgi edinmek için ararken bilgi edinme amaçlı yapılan aramaların toplam aramalar içindeki oranı yüzde 73 olarak gerçekleşti.

### 11 bin kişi tapu için aradı

Uygulamayla vatandaşlar tapuda yapılacak işlemler için bir telefonla online randevu alabiliyor,

ilgili konular hakkında bilgi, ihbar ve şikayetlerde de bulunabiliyor. Tapu ve Kadastro ile ilgili çağrı merkezi 11 bin 940 aramayı karşılarken bu aramaların yüzde 36'sı online randevu işlemlerini kapsayan aramalar oldu.

### Cezai işlemler uygulandı

ALO 181'e gelen ihbar ve şikâyetler neticesinde, şikâyete konu olan işletmelere nisan ayında toplam 481 bin 513 lira ceza kesildiği belirtildi.



## Ekonomiye Güven Arttı

Ekonomik güven endeksi, temmuzda geçen aya göre yüzde 4,8 artarak 83,56'ya yükseldi.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı Temmuz ayına ilişkin ekonomik güven endeksini açıkladı. Buna göre, ekonomik güven endeksi, Temmuzda geçen aya göre yüzde 4,8 artarak 79,75 değerinden 83,56 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı. Reel kesim güven endeksi, geçen aya göre yüzde 1,4 arttı. Haziranda 101,50 olan endeks, Temmuzda 102,90'ı buldu. Hizmet sektörü güven endeksi, yüzde 1,4 artarak 99,34'ten 100,69'a, perakende ticaret sektörü güven endeksi ise yüzde 0,7 yükselerek 103,69'dan 104,45'e yükseldi. Tüketici güven endeksi ise söz konusu dönemde yüzde 2,7 azalarak 66,45'ten 64,66 değerine, inşaat sektörü güven endeksi de yüzde 2,8 azalarak 84,71'den 82,33 değerine geriledi.

## TOKİ 'Üretim Raporu'

TOKİ "Toplu Konut Üretim Raporu" verilerine göre 81 il, 3 bin 78 şantiyede 666 bin 938 bin konut sayısına ulaşıldı.

Satılan Konut sayısının 577 bin 892 olarak belirlenen TOKİ Evleri 'nin 537 bin 716 adedi teslim edildi. Yapım ve proje işleri aşamasında 70,1 milyar TL'lik 5 bin 363 adet ihale sonuçlandı.

### Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

TOKİ'nin yerel yönetimlerle müştereken başlattığı büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında 377 projede toplam 277 bin 583 konutluk Gecekondu Dönüşüm çalışmaları projelendirildi. 230 farklı bölgede 113 bin 685 konutluk ihale çalışmaları yapıldı. İhalesi tamamlanan 221 projede 100 bin 190 Konut başlatıldı ve 128 bölgede 56 bin 354 konutun inşaatı tamamlandı.

## Her Şehrin Ayrı Bir Dokusu Var

TOKİ, kentsel dönüşüm projeleri ile, modern şehirler kurmaya devam ediyor. İdare, projelerde kentlerin dokusuna ve geleneklerine uygunluğa önem veriyor.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı Ergün Turan, Uşak'taki eski Tabakhane bölgesinde devam eden Kentsel Dönüşüm projesi inşaat alanını inceledi. Uşak Belediye Başkanı Nurullah Cahan ile projeyi sürdüren inşaat firmalarının yetkililerinden bilgi alan Turan, projenin yaklaşık 430 bin metrekarelik alanda iki etap halinde gerçekleştirildiğini belirtti.

### 'Her şehrin ayrı dokusu var'

Projenin maliyetinin yaklaşık olarak 450 milyon lira dolayında olduğunu aktaran Turan, TOKİ'nin kentlere özel tasarımlarla Kentsel Dönüşüm projelerini hayata geçirdiğini, kentlerin geleneklerine uygun projelere ağırlık verdiklerini ifade etti. Turan şunları söyledi: "Prensip olarak sadece barınma amaçlı projeler yapmıyoruz. Çünkü insanımızın bizden beklentileri değişti. Her şehrin ayrı bir dokusu var. Biz de o dokuya uygun projeler hayata geçirerek geleneklerine uygun Modern şehirler kurmak istiyoruz. Esnafla vatandaşların bir arada yaşadığı, caddesi, meydanları, kültürleri olan mahalleleri, yeni yaşam alanlarını oluşturuyoruz."

### 2015'te Hedef 50 Bin Konut

Kent merkezlerinde yüksek Mimari projeler yerine yatay Mimari projeleri hayata geçirdiklerini vurgulayan TOKİ Başkanı Turan, Uşak'taki projenin de bu anlamda örnek olduğunu, 2015 yılında 50 bin Konut inşa edeceklerini, bu konutların yüzde 40'ının kentsel Dönüşüm Projeleri kaynaklı olarak gerçekleştirileceğini söyledi.



# Türkiye Mütahhitler Birliği İnşaat Sektörü Temmuz 2015 Analiz Raporunu Açıkladı

**Türkiye Mütahhitler Birliği (TMB) 2015 yılı ikinci çeyrek analizini açıkladı. 2015 yılının başından itibaren Konut sektöründe beklenenin üzerinde canlılık devam etmektedir. Türkiye genelinde Konut satışları 2015 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 19,1 oranında artarak 110 bin 657 olmuştur. 2015 ilk 6 ayda toplam satılan konut sayısı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 21 artarak 635,080'e ulaşmıştır. Konut piyasasında beklentilerin üzerinde süren canlılık, gelecekte fiyatların daha da artabileceği, Konut Kredisi faizlerinde ise kısa vadede düşüş olmayacağı beklentilerini yansıtmaktadır. Ayrıca, 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler, konut sektöründe arz ve talebin dengelenmekte olduğunu, konut stoklarında ciddi artış olmadığını gösterir niteliktedir.**

"Seçimler Bitti, Yeni Gündemler Oluşturdu, Ancak ekonomi Hâlâ Gündem Dışı" başlıklı raporda, "Jeopolitik Riskler ve bölgedeki siyasi istikrarsızlığın yanında, seçim ve siyasetin gölgesi altında bulunan Türkiye'nin kırılgan ekonomik büyümesinin olumsuz yönde etkilenmeye devam edeceği öngörülmektedir" değerlendirildi.

Raporda "Belirsizliğin hızla ve uzlaşmayla aşılması, Türkiye ekonomisinin yeni büyüme-üretim-Finansman modelinin oluşturulması, ileriye dönük tutarlı ve gerçekçi bir vizyonun, yepyeni bir hikayenin kurgulanması ve hareket planının oluşturulması hayati önem taşımaktadır" denildi.

Türkiye Mütahhitler Birliği, iş dünyası ve ekonomi çevreleri tarafından merakla beklenen 3 aylık İnşaat Sektörü Analizi'ni yayımladı. "Seçimler Bitti, Yeni Gündemler Oluşturdu, Ancak Ekonomi Hâlâ Gündem Dışı" başlıklı analizde 2015'in ikinci çeyreğindeki göstergeler ile önümüzdeki döneme ilişkin veriler değerlendirildi.

Analizde, ABD Merkez Bankası'nın (FED) bol likidite-düşük faiz politikasını tam olarak ne zaman ters yöne çevireceğine ve bu sürecin olası küresel etkilerine ilişkin belirsizlik, Yunanistan'ın durumuna ve Avrupa Bölgesi'nin yavaş toparlanma sürecine dair beklentiler, İran ile sürdürülen nükleer müzakerelerde anlaşma sağlanması, Çin'deki yavaşlama sürecinin küresel ekonomiye negatif etkileri ve pet-

rolün başı çektiği emtia fiyatlarındaki oransız gerilemenin, küresel görünüme ilişkin öncelikli gündem maddeleri olduğu belirtildi. Raporda, "2015 ilk yarıyıl sonu itibarıyla, küresel ekonomide toparlanma işaretleri görülmeyle birlikte kalıcı denge sağlanamamakta, ülkeler ve bölgeler arasında ekonomik büyüme yönünden farklılaşma devam etmektedir" denildi.

**İnşaat Sektörü Analizi'nde öne çıkan bazı değerlendirmeler şöyle:**

**Türkmenistan İlk Sırada:** Türkiye, 2015 yılının ilk 6 ayında yurtdışında 8,2 milyar ABD Doları değerinde 69 yeni proje üstlenmiştir. İlk 5 ülke sırasıyla Türkmenistan (yüzde 31,6), Cezayir (yüzde 25,3), Rusya Federasyonu (yüzde 21,9), Suudi Arabistan (yüzde 8,5) ve Azerbaycan (yüzde 4,9) olmuştur. 1972'den 2015 Haziran sonuna kadar 104 ülkede üstlenilen 8 bin 606 projenin toplam bedeli 312 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır.

**İran'da Siyasi Gelişmeler Belirleyici Olacak:** İran'da beklenen altyapı seferberliğinin Yurtdışı Mütahhitlik hizmetleri açısından geniş bir pazar yaratacağı, ancak inşaat sektöründeki canlanmadan esas faydayı ülkede halen faal olan Çin ve Rus

taahhüt firmalarının sağlaması beklenmektedir. İran'daki olumlu seyrin Ortadoğu ve Kuzey Afrika bölgesinde son derece güçlü referansları olan Türk Mütahhitleri için de fırsatlar yaratabileceği düşünülmekle birlikte, bu konuda İran ve Türkiye arasındaki siyasi gelişmelerin belirleyici olacağı tahmin edilmektedir.

**Belirsizlik Endişe Yaratıyor:** Yurtiçinde biriken yapısal sorunlara seçim sonrası artan politik belirsizlikler eklenmiş, belirsizliğin arttığı ve güvenin azaldığı bu ortamda Türkiye'ye ilişkin Riskler önemli oranda yükselmiştir. Nitekim 2014 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,9, 2014 yılının tamamında yüzde 2,9 oranında büyüyen Türkiye Ekonomisi, 2015 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,3 büyüme göstermiştir. Ekonominin genel gidişatı açısından lokomotif bir sektör konumunda olan, ancak 2013 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana ivme kaybeden inşaat sektörü, 2014 yılının son çeyreğinde yüzde 2.03, 2015 yılının ilk çeyreğinde yüzde 3.51 oranında küçülmüştür.

**Olumlu Senaryo Bile Zorlu:** Jeopolitik riskler ve bölgemizdeki siyasi istikrarsızlığın, olumsuz küresel koşullar yanında yurtiçinde de kapsamlı bir belirsizlik içinde bulunan Türkiye'nin kırılgan ekonomik büyümesini olumsuz yönde etkilemeye devam edeceği öngörülmektedir. Politik istikrarın sağlanıp FED' in para politikasını kademeli ve sınırlı sıkılaştırdığı olumlu senaryoda bile, Türkiye ekonomisini zorlu bir süreç beklediği dile getirilmektedir.

**Güveni Tesis Edecek Bir Plan Bekleniyor:** Önümüzdeki dönemde kalıcı bir hükümet kurulamayacağı ve FED' in faiz artıracığı döneme tümüyle hazırlıksız ve hükümete girilebileceği endişesi iş dünyasını ve piyasa oyuncularını korkutmaktadır. Finans piyasalarının güvenini tesis edecek bir ekonomi yönetimi ve gerçekleşmesi planlanan yapısal reformlara ilişkin yol planı tüm finansal aktörler tarafından beklenmektedir.

**Yapısal Düzenleme Gündeme Getirilmeli:** Mucizeler ile değil gerçekler ile kurgulanan ekonomik döngü içinde, belirsizliğin hızla ve uzlaşmayla aşılması, Türkiye ekonomisinin yeni büyüme-üretim-Finansman modelinin oluşturulması, ileriye dönük tutarlı ve gerçekçi bir viz-

yonun, yepyeni bir hikâyenin kurgulanması ve hareket planının oluşturulması hayati önem taşımaktadır. Ekonomik açıdan kayıp sayılan 2015 yılının hiç olmazsa son çeyreğinde ekonomide yapısal düzenlemelerin gündeme getirilip yeni hükümet tarafından 2016 başında devreye sokulması gerekmektedir.

**Sektörel Performans Genel Ekonominin Altında:** İnşaat sektöründe üretim 2014 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomideki yavaşlama paralelinde önemli ölçüde hız kesmiştir. 2014 yılında GSYH'da yüzde 2,9'a gerileyen büyüme, sektörde de yüzde 2,2 olarak kaydedilmiştir. Sektör daralma eğilimini 2015 yılının ilk çeyreğinde de sürdürmüş ve yüzde 3.51 küçülme oranı ile toplam GSYH oluşumuna negatif yönde 0,2 puan etkide bulunmuştur. Ekonomik aktivitedeki yavaşlama ve inşaat yatırımlarındaki gerileme ile yakından ilişkili olan bu tablo; sektörün ekonomideki gelişmelere çarpan etkisiyle tepki veren yapısal özelliği nedeniyle sürpriz olmamıştır.

**Potansiyel Pazarlar:** 2015'te sektörün iş hacminin, Orta Doğu ve Kuzey Afrika bölgesindeki sorunların yanı sıra Rusya ekonomisi kaynaklı risklerin etkisi altında kalmayı sürdüreceği değerlendirilmektedir. Toplam iş hacminin yaklaşık yüzde 35'ini oluşturan Libya-İrak-Rusya pazarlarından doğacak kaybı dengeleyebilecek yeni fırsatlar için, Sahra-altı Afrika ve Güney Amerika ülkelerindeki potansiyel yatırımlar takip edilmektedir.

**Konut Satışlarında Canlılık:** 2015 yılının başından itibaren Konut sektöründe beklenenin üzerinde canlılık devam etmektedir. Türkiye genelinde Konut satışları 2015 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 19,1 oranında artarak 110 bin 657 olmuştur. 2015 ilk 6 ayda toplam satılan konut sayısı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 21 artarak 635,080'e ulaşmıştır. Konut piyasasında beklentilerin üzerinde süren canlılık, gelecekte fiyatların daha da artabileceği, Konut Kredisi faizlerinde ise kısa vadede düşüş olmayacağı beklentilerini yansıtmaktadır. Ayrıca, 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler, konut sektöründe arz ve talebin dengelenmekte olduğunu, konut stoklarında ciddi artış olmadığını gösterir niteliktedir.

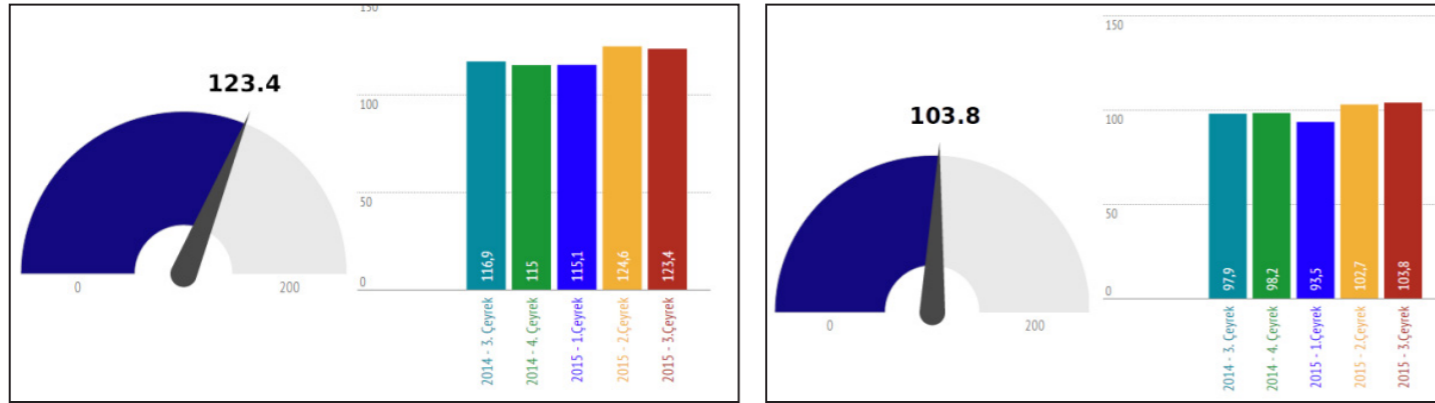
## Gayrimenkul Sektörü 2015 Yılı 3. Çeyrek Dönem Beklentileri Açıklandı

### REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2015 3. Çeyrek Dönem sonuçları açıklandı.

Türkiye'de Gayrimenkul sektöründe rol alan yaklaşık 10.000 kişiden oluşan bir örneklem grubunun görüşleri ile yılın her çeyreği oluşturulan REIDIN Gayrimenkul Sektörü güven endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2015 3. Çeyrek Dönem sonuçları açıklandı. Balans Metodu kullanılarak 0 - 200 aralığında elde edilen güven endeksi değerinin 100'ün üzerine çıkması sektöre duyulan güvenin olumlu, Fiyat Beklenti Endeksi değerinin 100'ün üzerine çıkması fiyatlarda artış beklentisi olduğunu gösterirken, Güven Endeksinin 100'ün altına düşmesi sektöre duyulan güvenin olumsuz, Fiyat Beklenti Endeksinin 100'ün altında olması ise fiyatlarda azalış beklentisi olduğunu göstermektedir.

#### Sektöre Duyulan Güven Kısmen İyimser:

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin, Türkiye'deki gayrimenkul sektörüne olan güvenini ölçmeyi amaçlayan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 olarak ölçülmüştür. Bu değer, önümüzdeki üç aylık dönem süresince sektöre duyulan güvenin Kısmen İyimser olduğunu göstermektedir.



#### Fiyatlarda Artış Beklentisi Devam Ediyor:

2015 yılı 3. çeyrek döneminde fiyat beklenti endeksi değeri geçen çeyrek döneme göre %0,96

azalışla 123,4 olarak ölçülmüştür. Buna göre, önümüzdeki üç aylık dönem için, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık dönemde olduğu gibi kısmi fiyat artış beklentisi devam etmektedir.

## TOKİ Konut Projelerinde Emekliye Özel Kontenjan Ayrıldı

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) piyasa koşullarında konut sahibi olamayan emekliler ve dar gelirli vatandaşlarımızın düşük taksitler ve uzun vade seçenekleri ile konut sahibi olabilmeleri amacıyla yeni projeleri satışa sundu.



Emeklilerimiz için özel kontenjan ayrılan Mardin ve Şanlıurfa konutlarının başvurularında ise son haftaya girildi. Taksitleri 283 liradan başlayan Mardin konutlarında başvuru 24 Temmuz'da, taksitleri 267 liradan başlayan Şanlıurfa konutlarında ise başvuru ise 29 Temmuz tarihinde son bulacak.

#### Turan, "Emeklilerimiz için kontenjan ayırdık"

TOKİ Başkanı M. Ergün Turan, başta emeklilerimiz olmak üzere konuta erişmekte zorlanan dar gelirli vatandaşlarımızı düşük taksitler ve 240 ay vade gibi seçeneklerle konut sahibi yapabilmek amacıyla çalışmaların yoğun bir şekilde sürdüğünü ifade etti. Satışa sunulan konut projelerinde emeklilerimize özel kontenjan ayrıldığını açıklayan TOKİ Başkanı M. Ergün Turan, bu çerçevede satışa sunulan ve başvuruları devam eden Mardin ve Şanlıurfa Viranşehir konutlarında da emeklilerimiz için kontenjan belirlendiğini hatırlattı.

#### Kocaeli konutlarına 21 kat başvuru

TOKİ'nin konut üretim segmentinde yoğun bir talep yaşandığına dikkat çeken TOKİ Başkanı Tu-

ran, "13 Temmuz'da kurası çekilen Kocaeli Çayırova'daki 245 konuta 5 bin 196 başvuru gerçekleşti. Bu oran konut sayısının 21 katı anlamına geliyor. Ayrıca 7 Temmuz'da kurası çekilen Bitlis Beşminare konutlarımıza da yine 5 katı başvuru oldu." diye konuştu.

#### Mardin'de 283 lira taksitli konutlarda son günler

TOKİ, Mardin Merkez Nur Mahallesi'nde 2+1 planında 441, 3+1 planında 156 olmak üzere toplamda 597 konut satışa sundu. 2+1 niteliğindeki konutların satışı 283 liradan başlayan taksitlerle yüzde 12, 20 peşinat ve 180, 240 ay vade seçenekleri ile gerçekleştiriliyor. Mardin konutlarından emeklilerimiz için 110 adet kontenjan ayrıldı. 3+1 niteliğindeki konutların taksit ödemeleri ise 689 liradan başlıyor. Yüzde 10, 15, 25 peşinat, 108, 120, 144 ay vade seçenekleri ile alıcıya sunulan konutların başvurusu 24 Temmuz 2015 tarihinde son bulacak.

#### Şanlıurfa'da 267 lira taksitle konut

Şanlıurfa Viranşehir'de 2+1 planında 467, 3+1 planında 149 olmak üzere toplam 616 konut satışa sunuldu. 2+1 planındaki konutların taksitleri 267 liradan başlıyor. Yüzde 12, 20 peşinat, 180, 240 ay vade seçenekleri ile satışa sunulan 2+1 planındaki konutlardan emeklilerimiz için 117 adet kontenjan ayrıldı.

3+1 planındaki 149 konutun taksit ödemeleri de 723 liradan başlıyor. Yüzde 10, 15, 25 peşinat, 108, 120, 144 ay vade seçenekleri ile satışa sunulan konutların başvuruları da 29 Temmuz 2015 tarihinde tamamlanacak.

# Otel arazisi 4,5 milyon ₺'ye ihaleye çıkarıldı

Gemlik'te bulunan otel alanı, 4,5 milyon TL tahmini bedelle ihaleye çıkarıldı.

Mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne ait olan 3 bin 260 metrekare büyüklüğündeki Otel arsası 4,5 milyon TL tahmini bedelle ihaleye çıkarıldı. 135 bin TL geçici teminat bedeli belirlenen arsanın ihalesi ise 1 Eylül 2015 tarihinde, saat 10.00'da yapılacak.

## **İhaleye ilişkin diğer detaylar şöyle:**

2 - İhaleye katılacaklardan aşağıdaki belgeler istenecektir;

- Teklif Mektubu (Şartname eklerinde örneği mevcut)
- Taşınmazın satış şartnamesi (Şartnamenin her sayfası ayrı ayrı ihaleye iştirak eden tarafından imzalanmak zorundadır.)
- Geçici teminat bedeli makbuzu veya Teminat Mektubu
- Gerçek kişiler için Nüfus cüzdanı sureti (Nüfus Müdürlüğünden)
- Gerçek kişiler için İkametgâh belgesi (Muhtarlık veya Nüfus Müdürlüğü)
- Tebliğat için Türkiye'de adres göstermek
- İstekli adına vekaleten iştirak ediliyorsa, isteklinin adına teklif vermeye yetkili olduğuna dair noter tasdikli vekaletname ve imza örneği
- Tüzel kişi olması halinde, Mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi veya Esnaf Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapılmış olduğu yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge (Tescil Belgesi) ve kayıtlı olduğu Vergi Dairesi Kaydı ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren noter tasdikli belge ve imza örneği
- Vakıflardan; ihaleye katılmak üzere yetkili organ tarafından alınmış kararın aslı veya noter tasdikli sureti ve ihaleye katılmak üzere yetkilendirilen kişinin noter tasdikli imza sirküsü

j) Derneklerden; ihaleye katılmak üzere yetkilendirildiği kişiyi belirten karar defterinin ilgili sayfasının noter tasdikli sureti ve yetkilinin noter tasdikli imza beyannamesi, dernek tüzüğü'nün noter tasdikli sureti

k) Ortak girişim olması halinde şekli ve içeriği ilgili mevzuatlarca belirlenen noter tasdikli ortak girişim beyannamesi

l) İhale tarihinden en fazla 1 (bir) ay önce alınmış, S G Kurumundan ve Vergi Dairesinden ilişkisiz ve borcunun bulunmadığına dair belge

m) Şartname alındı makbuzu

n) Belediyemize borcu olmadığına dair Belediyemizden alınmış borcu yoktur belgesi

o) Yer görme belgesi

3 - İhale Bedeli 12 ay taksitle ödenecektir. Tamamının peşin ödenmesi halinde %20 iskonto yapılacaktır.

4 - Tahmini bedel üzerinden %3 Geçici Teminat alınır. İhale Bedeli üzerinden %6 Kesin Teminat alınır.

5 - İhale komisyonu gerekçesi kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

6 - Taşınmaz ihalesine teklif vereceklerin şartnamede belirtilen maddelere uygun olarak hazırlayacakları ihale zarfını 01.09.2015 Salı günü saat 09.30'a kadar Destek Hizmetleri Müdürlüğü'ne alındı belgesi karşılığında teslim etmeleri zorunludur.

7 - İlgililer ihale şartnamesini mesai saatleri dahilinde Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nde görebilecekleri gibi, aynı zamanda sıra no 1 için 250 TL, sıra no 2 için 100 TL şartname bedelini Belediye veznelere yatırarak alabileceklerdir.

8 - İhale için verilen teklif mektupları verildikten sonra geri alınamaz.

9 - İş bu ihale ilanı genel bilgi mahiyetinde olup, Satışta ihale şartnamesi hükümleri uygulanacaktır.

Kaynak: turizmguncel.com

# İnşaat Önceki Canlılığı Anyor

**Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD) Başkanı Fethi Hinginar, Türkiye ekonomisinde 2015'in kazançsız geçirilmesi halinde 2016'nın da riske gireceğini söyledi. Hinginar, "Toplumun tüm kesimlerinin beklediği, ülkemiz gündeminde siyasi ve ekonomik istikrarın hızla sağlanmasıdır" dedi.**

Türkiye ekonomisinin yılın ilk çeyreğinde yüzde 2,3 büyüdüğünü, yılın ilk 5 ayında Türkiye'nin ihracatının ise yüzde 8,3 gerilediğini anımsatan Hinginar, olumsuz dışışın Türk ekonomisinin itici gücü konumundaki inşaat ve ilgili sektörlerle aşılabileceğine işaret etti.

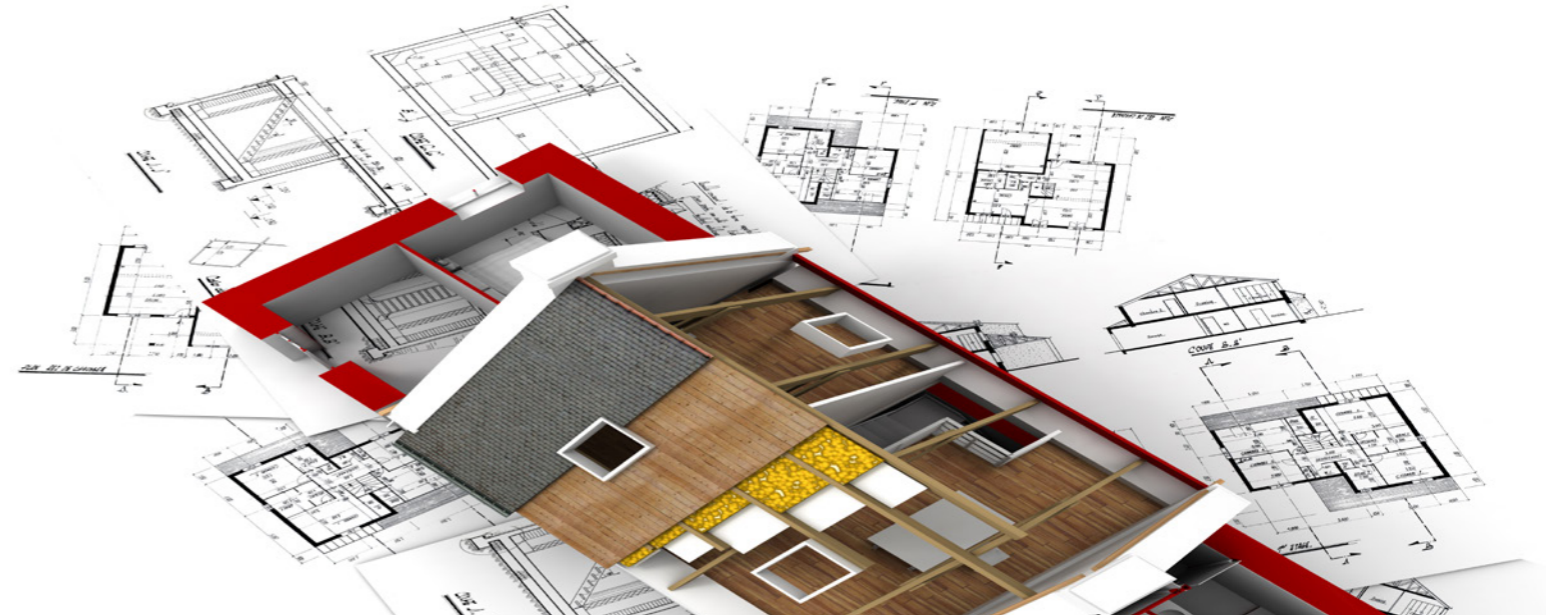
Önceki yılın ilk yarısından bu yana inşaat işlerinde yaşanan sınırlı ve kademeli toparlanmanın, Mayıs ayında sınırlı ölçüde arttığını belirten Hinginar, hazıranda, alınan yeni inşaat işlerindeki artışın yüzde 2,2 ile göreceli olarak hızlandığını aktardı. Hinginar, "Hükümetin kurulma süreci olan yılın ikinci çeyrek verilerinden de çok olumlu sinyaller gelmediği görülmekte. Bu nedenle eğer 2015'in ikinci yarısında daralma durmazsa, ekonomide bu yıl için hedeflenen yüzde 4'lük büyüme seviyesini yakalamak da zorlaşacaktır" değerlendirmesini yaptı.

Makro İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Ercan Uyan ise konut piyasasında seçim sonrası bankaların kredi faizlerini yükseltmesi nedeniyle bir şaşkınlık oluştuğunu, ancak faizlerin rayına otur-

masıyla bunun geride kaldığını söyledi.

Makro İnşaat'ın seçimden bir hafta önce Emlak Çadırı'nda açık artırmaya çıkan tüm konut ve dükkanlarının satıldığını dile getiren Uyan, "Seçimden önce satılan konutların satış işlemleri hızla devam ediyor. Seçim sonrası dönemde de kredi faizlerinin yükselmesine rağmen konut alanlar yaptıkları yatırımlardan vazgeçmedi. Bu satışlar tüketicinin ekonomiye olan güveninin ispatıdır. Güven endekslerine baktığımızda da Tüketici Güven Endeksi'nin ve İnşaat Sektörü Güven Endeksi'nin Haziran ayında yükselişe geçtiğini görüyoruz. Bu tablo da önümüzdeki günlerde satışların artarak sektörün daha da hareketleneceğini gösteriyor" değerlendirmesini yaptı.

Demir İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Hamit Demir de "Yatırım yapmak üzere konut alacak olanlar hele bir de kredi kullanacaklarsa bekleyip piyasada yaşanacak gelişmeleri gözlemlemeyi tercih ediyorlar. Faiz oranlarıyla yatıp kalkıyorlar adeta... Siyasetin alacağı şekle göre yatırımını planlayanların yoğunlukta olduğunu gözlemliyoruz" dedi.



## İnşaat Sektöründe Güven Temmuzda Azaldı

Temmuz ayında tüketici güven endeksi 2,7, inşaat sektöründe de yüzde 2,8 azaldı. Ekonomik güven endeksi ise yüzde 4,8 oranında arttı.

Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimlerini özetleyen bir bileşik olan ekonomik güven endeksi, temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 4,8 oranında artarak 79,75 değerinden 83,56 değerine yükseldi. Ancak tüketici güven endeksi yüzde 2,7 oranında azalarak 66,45 değerinden 64,66 değerine geriledi, inşaat sektörü güven endeksi de yüzde 2,8 oranında azalarak 84,71 değerinden 82,33 değerine düştü.

### Reel kesim güven endeksi arttı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre; ekonomik güven endeksindeki artış; reel kesim

(imalat Sanayi), Hizmet Sektörü ve perakende ticaret sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı. Reel kesim güven endeksi, bir önceki aya göre yüzde 1,4 arttı; haziran ayında 101,50 olan endeks temmuz ayında 102,90 değerine yükseldi. Hizmet Sektörü güven endeksi, temmuz ayında yüzde 1,4 oranında artarak 99,34 değerinden 100,69 değerine yükseldi. Perakende ticaret sektörü güven endeksi, bir önceki aya göre yüzde 0,7 arttı; haziran ayında 103,69 olan endeks temmuz ayında 104,45 değerine yükseldi.

### İnşaat sektörü endeksi yüzde 82,33 oldu

Tüketici güven endeksi temmuz ayında yüzde 2,7 oranında azalarak 66,45 değerinden 64,66 değerine geriledi, inşaat sektörü güven endeksi yüzde 2,8 oranında azalarak 84,71 değerinden 82,33 değerine düştü.

## Yurt Yatırımı 100 Ayda Kendini Amorti Ediyor

Yurt sektörünün yatırımcı için karlı olduğu vurgusunu yapan Avrupa Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ediz Giray, "Konutta 200 ayda kirası amorti ediyorsa bu çok iyi bir yatırım olarak görülüyor."

Yurt doğru lokasyonu tespit ettiğinizde 100 ayda kendini amorti eden bir Yatırım" ifadelerini kullandı.

Sektörde işletmeciliğin büyük öneme sahip olduğunu anlatan Ediz Giray, ilerleyen süreçte yurtların otelcilik sistemiyle işletileceğini belirterek, şunları anlattı: "Yani Yurt sektöründe de tıpkı otellerde olduğu gibi işletme markaları çıkacak. Biz de uzun vadede doğru yatırımlar olduğu sürece işletmecilik de yapmayı planlıyoruz."

### 80 Bin Öğrenci Yurt İçin Sırada Bekliyor

Türkiye'de 3 milyon yüksek öğretim öğrencisi bulunurken, devlet yurtlarında 307 bin, 62 bin 408'i üniversitenin yurtları ve özelde 220 bin Öğrenci kalıyor.

2013-14 döneminde Yüksek Öğretimde yurt kapasitesi 589 bine ulaştı.

163 yeni yurt inşaatı devam ediyor. Ancak, YurtKur'a bağlı yurtlarda öğrencilerin yerleşebilecekleri 94 bin 708 Yatak varken, başvuran Öğrenci sayısı 368 bin 101. Sırada bekleyen 80 bin civarında da öğrenci bulunuyor. Yurtların yüzde 74'ü kız ve erkek yurtları olarak ayrı- düzenlenmişken, yüzde 26'sı karma yurt statüsünde. YÖK'e göre bu yıl üniversitelerin birinci sınıflarına yerleşebilecek öğrencisi sayısı 810 bin civarında olacak.

## İstanbul Anadolu Yakası'na 4 Yeni Metro Hattı Geliyor



Üsküdar-Dudullu-Çekmeköy Metro Hattı ve Kartal-Kaynarca Metro Hattı'nın devamı olarak toplamda 4 yeni hat yapılacak.

İstanbul Anadolu Yakası'nda inşaatı devam eden Üsküdar-Dudullu-Çekmeköy Metro Hattı; Çekmeköy-Sultanbeyli ve Çekmeköy-Taşdelen hatları ile Sarıgazi-Sancaktepe-Sultanbeyli yönünde uzatılıyor. Kaynarca Merkez-Pendik-Tuzla Tersane ve Pendik Merkez-Kaynarca Merkez hatları ise Kartal-Kaynarca Metro Hattı'na bağlanıyor ve Esenyalı-Tuzla yönünde uzatılıyor. Çekmeköy-Sancaktepe-Sultanbeyli Merkez Metro Hattı'nın uzunluğu 10,9 kilometre, Çekmeköy-Taşdelen Metro Hattı güzergâhının ise 5,8 kilometre olarak belirlendi. Üsküdar'da Marmaray Durağı, Altunizade'de ise metrobüs hattı ile entegre olan söz konusu hattın Kurtköy-Viapor'ta kadar uzatılması planlanıyor.

## Konut Satışlarında İpotekli Satışın Payı Yüzde 36,6 Oldu



Konut satışlarında TÜİK'in Haziran verilerine göre toplam ipotekli konut satışının payı yüzde 36,6 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli Konut satışları haziran ayında, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 26,5 artış göstererek, 40 bin 503'e yükseldi.

### İstanbul Yüzde 22 İle İlk Sırada

Toplam Konut satışları içinde ipotekli satışın payı yüzde 36,6 oldu. İpotekli satışlarda İstanbul 8 bin 911 konut satışı ve yüzde 22 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise yüzde 51,8 ile Artvin oldu.



## Kentsel Dönüşümde Vergi Avantajını Sınırlandı

**Kentsel dönüşümde bir binanın kat sahiplerinden alınan bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşası konut teslimi değil inşaat taahhüdü sayıldı.**

Kentsel Dönüşüm özellikle İstanbul için hayati önem taşıyor. Devlet de bu önemi görüp Dönüşüm yasası çıkardı ve dönüşümden yararlanmak isteyenlere çeşitli avantajlar sağladı. Ancak Dönüşüm bölgelerinde yapılan her iş için Vergi avantajı var diye beklemeyin. Zira maliyenin son öznelgesi Vergi avantajını sınırlıyor. Çünkü dönüşüm bölgesinde 1 apartmanda 10 kişi varsa ve o apartmandan başka kenardaki apartmanlardan kimse dönüşmek istemiyorsa yani sadece 10 kişi için dönüşüm yapılacaksa bu dönüşüme vergi avantajı sağlayamayacağı açıklanıyor.

**Birim Değerler Sokaklar İçin Ayrı Ayrı Belirleniyor**

Eskiden konutlar satılırken eğer 150 metrekareden küçükse yüzde 1 büyükse yüzde 18 KDV alınırdı. Ancak şimdi artık büyükşehirlerde net alanı 150 m2'ye kadar konutların satışında birim metrekare vergi değeri; 499 TL'ye kadar olan yerde inşa edilen konutların tesliminde KDV yüzde 1, 500 ile bin lira arasında olan konutlarda yüzde 8, bin liranın üzerinde olan konutlarda ise yüzde 18 uygulanacak. Birim değerlerde şehirlerin caddeleleri ve sokakları için ayrı ayrı belirlenmiş du-

rumda. Ancak Kentsel Dönüşüm için çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan inşaatlarda altındaki konutların satışında KDV oranı yüzde 1 olarak belirlendi. Sadece KDV değil kentsel dönüşüm alanları noter harcı, Tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, Damga Vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf tutuluyor.

**Taahhüt İşi Saydı**

Bu avantajdan yararlanmak isteyen bir şirket kentsel dönüşüm kapsamındaki bir alanda 10 dairelik bir binanın sahipleri ile sözleşme imzaladığını ve bu sözleşme gereği Arsa sahiplerinin isteği doğrultusunda çizilen projeye göre bina inşa edilip hak sahiplerine teslim edeceğini belirterek maliyeye Arsa sahiplerinin 10 kişiden oluştuğunu ve her malikin ödemelerde kendi borcundan sorumlu olacağı, ayrıca dairelerin net kullanım alanının 139 metrekare olduğunu belirterek, bu işleme uygulanacak KDV oranı ile KDV iadesi alınıp alınmayacağını sormuş. Maliye ise öznelgesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında olsa dahi bir binanın kat maliklerinden alınan bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşasını, Konut teslimi değil inşaat Taahhüt işi kapsamında değerlendirildiğinden, bu işlem nedeniyle düzenlenecek faturalarda genel oranda yani yüzde 18 KDV hesaplanması gerektiğini iletmiş.

Kaynak: Habertürk

## Mimarlar İhale Takip Merkezi Kurdu

**Mimarlar Odası Ankara Şubesi, ihale takip merkezi kurarak kentsel hizmetlerdeki ihale süreçlerini masaya yatırmayı hedefliyor.**

Mimarlar Odası Ankara Şube Başkanı Tezcan Karakuş Candan, "imar planlarındaki rant odaklı emsal değişikliklerini parsel parsel takip ediyoruz. İhale takip merkezi ile kentsel hizmetleri ihale ihale takip edeceğiz" dedi

**"Adrese teslim ihalelerden bahsediliyor"**

"Kentsel hizmetler yapılırken kamu kaynaklarının israf edilmemesi gerekiyor" diyen Candan "İhale süreçlerini izlemek üzere oluşturduğumuz ihale takip merkezi ile Ankara ölçekli yapılan ihaleleri takibe alacağız. Bu konuda şubemize üyelerimizden ve halkımızdan çok sayıda şikayet geliyor. Bu şikayetlerde adrese teslim ihalelerden bahsediliyor. İhale takip merkezi ile ihale ihale kentsel hizmetleri takip edeceğiz. İhale takip merkezimiz bayramdan sonra hizmete girecektir. Hiç kimsenin kamunun kaynaklarını israf etmesine, kamunun kaynaklarını hesapsızca kullanmasına izin vermeyeceğiz" şeklinde konuştu.

## Konya'ya İslam Kültür Merkezi kuruluyor

**Konya Büyükşehir Belediyesi, İslam Kültür Merkezi ile Konya'ya önemli bir yatırımı daha kazandırıyor.**

**M**evlevihane ve Panorama Mevlana olmak üzere iki bölümden oluşacak merkezin İslam Araştırmaları Merkezi, Siyer-i Nebi Külliyesi, Mevlana Araştırmaları Merkezi, kütüphane ve aşeviyle büyük bir kompleks olacak.

Konya Büyükşehir Belediyesi, bir kültür caddesi olacak Kışla Caddesi'nde Konya'da iz bırakacak önemli yatırımları hayata geçiriyor. Bunlardan biri olan İslam Kültür Merkezi'nde İslam kültürü ziryatçilerine aktarılacak.

İslam Kültür Merkezi'nin kısa sürede tamamlanacağını dile getiren Konya Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, Mevlevihane ve sergi salonu (Panorama) olmak üzere iki bölümden oluşacak merkezde, semahane, dünyadaki önemli

mevlevihanelerin minyatürleri, eğitim odaları, fuaye, müze, seminer salonu, çorba salonu ve otopark bulanacağını söyledi.

**Siyer-İ Nebi Külliyesi**

İslam Araştırmaları Merkezi, Mevlana Araştırmaları Merkezi, kütüphane ve aşeviyle büyük bir kompleksi Konya'ya kazandırdıklarını kaydeden Başkan Akyürek, komplekste ayrıca, Siyer-i Nebi Külliyesi'nin de yer alacağını vurguladı. Başkan Akyürek, "Burada Peygamber Efendimizin hayatı, hadis-i şerifler, ayeti kerimeler ve görsel unsurlarla desteklenerek anlatılacak. Siyer-i Nebi Külliyesi'ne girenler Peygamber Efendimizin doğumdan vefatına kadarki süreci adeta yaşayacaklar" diye konuştu.

Yaklaşık 11 milyon liraya mal olacak İslam Kültür Merkezi, ahşap ve mermerler kullanılarak, tarihi dokuya uygun olarak inşa ediliyor.

## Dünyanın en büyük özel mülkü 325 milyon dolara satışa çıkarıldı

**Avustralya'da yer alan, dünyanın en büyük özel mülkiyet arazisi 325 milyon dolara satışa çıkarıldı.**



liyor. Çiftlik Avustralya'daki sığır eti üretiminin yaklaşık yüzde 1,3'ünü sağlıyor.

Le Figaro'da yer alan habere göre, çiftlikle ilgilenen potansiyel alıcıların araziye aşına olabilmeleri için bir hafta turlamaları ve uçakla do-laşmaları gerekiyor. Satışa çıkarılan araziyle aralarında besicilerin, yerel ve yabancı yatırımcıların, et sektöründeki şirketlerin ve emeklilik fonlarının da yer aldığı otuz ka-dar alıcının ilgilendiği belirtiliyor.

24.000 km<sup>2</sup>'lik arazi İsrail ya El Salvador gibi ülke-lerin yüzölçümünden bile daha büyük; Makedon-ya, Ruanda gibi ülkelerinkinden ise biraz aşağıda. Halen S.Kidman ve Co adlı şirkete ait olan arazi-de Hayvancılık yapılıyor ve 185 bin sığır yetiştiril-

Anna Creek Station adıyla bilinen bu uçsuz bucak-sız Çiftlik Avustralya'nın güneyinde, Adelaide'in 680 km kuzeyinde yer alıyor.

## Rusya doğalgaz boru hattı için teklifini sundu



**Rusya, doğalgazını Türkiye üzerinden Avrupa'ya taşıyacak boru hattı projesinin ilk ayağı için hazırlanan anlaşma metnini Ankara'ya gönderdi.**

Rus haber ajansı Sputnik'in haberine göre, Boru

hattı projesinin ilk ayağı için Rusya tarafından hazırlanan anlaşma metni Türkiye'ye gönderildi. Rusya Enerji Bakanlığı yetkilileri, "Projenin ilk aşaması için anlaşma metnini Türkiye'ye gönderdik. Rus tarafı teklifini sundu" ifadelerini kullandı. Söz konusu teklifin, projenin sadece ilk aşamasını kapsadığını belirten yetkililer, projenin diğer kısımları için ayrı anlaşmalar imzalanacağını kaydetti.

Rus gazını Türkiye üzerinden Avrupa'ya taşıması planlanan projenin 63 milyar metreküp kapasiteli olacağı duyurulmuştu. Bu miktarın 47 milyar metreküplük kısmı Avrupa'ya iletilirken, geri kalan 16 milyar metreküplük bölümünün Türkiye'nin iç piyasasında tüketilmesi öngörü-lüyor.

## Açık Artırma İle Konut Satışı Yapacak Olan Tapu.com Yayına Girdi

Daha önce çok fazla bilgi sahibi olmadığımız girişimin iş modeli, açık artırma yöntemi ile konut satışının gerçekleştirilmesi üzerine kurulu. Ol-dukça sade ve kolay kullanılabilir bir tasarıma sahip olan **Tapu.com** web sayfası, ilgililerin zorluk çekmeden adapte olabilecekleri bir alan.

İlana konu olan konutun, belirlenen gün ve saatte online olarak yapılacak olan açık artıma yöntemi ile satışını gerçekleştirmeyi hedefleyen girişim bu sayede konutun gerçek değeri ile satışını hedefli-

yor. Teklifler şeffaf bir şekilde bütün katılımcılar tarafından görülebilir.

Açık artırmayı kazanan kişi ile konut sahibi satış işlemlerini kendileri gerçekleştiriyor. Tapu.com'un kazanç modeli ise ihale giriş ücreti. Üye-ler ihaleye dahil olmak için bir katılım bedeli ödü-yor. İhaleyi kazananın haricinde ihaleye katılan üyelere katılım bedelleri geri ödeniyor. Önemli yatırımcıları ile yayına geçen **Tapu.com**'un iş modelinin sürekliliğinin olup olmayacağı ilerleyen aylarda gözlemleyeceğiz.

## TOKİ 'mülteci kampı' kuracak

**TOKİ Başkanı Turan, Göç İdaresi ile ortak çalışma yaparak Çanakkale'de "mülteci kampı" kuracaklarını açıkladı.**

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı Mehmet Ergün Turan, Göç İdaresi Başkanlığı ile iş birli-ği yaparak, mülteci kampları inşa edeceklerini açıkladı. İdare'nin Ege Bölgesi'ndeki çalışmalarını incelemek üzere hazırlanan program kapsamında Çanakkale'ye gelen Mehmet Ergün Turan, 500 yataklı devlet hastanesi inşaatını gezerek yetkililerden bilgi aldı. Örnek hastane odasında incelemelerde bulunan Mehmet Ergün Turan, kullanılan malzeme ve içerikleri değerlendirdi.

### TOKİ hastane de yapıyor

Mehmet Ergün Turan, incelemelerinin ardından yaptığı açıklamada, TOKİ olarak Sağlık Bakanlı-ğı için 3 yılı kapsayan dönemde 286 hastanenin inşaatını yürüttükleri söyledi. Sadece sağlık yatırımları yapmadıkları, başka çalışmalarının da bulunduğu altını çizen Mehmet Ergün Turan, "Mülteci kampları ile ilgili olarak, Göç İdaresi Başkanlığımız ile TOKİ olarak ortak bir çalışmamız var. Bundan sonra Göç İdaresinin mülteci kamp-larıyla ilgili çalışmalarında ikili protokollerimiz olacak" diye konuştu.

### Türkiye'nin gelecek 50 yılı planlandı

Türkiye'nin gelecek 50 yılını planlayıp inşa ettik-lerini ve bundan sonraki nesillerin bu süreçte sağlık kuruluşu yapma konusunda işlerini ko-laylaştırdıklarını anlatan Mehmet Ergün Turan, Anadolu'da 10 ila 800 Yatak kapasiteli tesislerin yapımının sürdüğünü dile getirdi.

### Çok Sayıda Proje Hayata Geçiriliyor

Bunun yanı sıra Sağlık, Gençlik ve Spor, Milli Savunma, İçişleri, Aile ve Sosyal Politikalar gibi bakanlıklar ile Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna, yaklaşık 20 üniversiteye binalar yaptıklarını dile getiren Mehmet Ergün Turan, şöyle konuştu: "Şu anda 81 vilayette şantiyesi olan bir kuruluşuz. Bu şantiyeleri gezerek geliyoruz. Mesela bu seyahatimize Manisa'dan, Afyon'dan başladık, Afyon, Uşak, Manisa, İzmir, Balıkesir, Çanakkale ve buradan Tekirdağ'a geçip İstanbul'a varacağız. Bu 3-4 günlük bir seyahat. Yapılan iş-lerden bahsediyorum. Bu işlerin büyük bir kıs-mında kurum olarak bizim de emeğimiz var. Arkadaşlarımızın da emeği var ama yapılan işler sağlıkta olsun, gençlik ve sporda olsun, bakanlık-larımızın yatırımları. Sadece Kredi ve Yurtlar Ku-rumuna toplamda 60 bin kişilik yurt yapıyoruz. 1-2 ay içinde 15 bin kişiye yakın yurdu teslim edeceğiz. Toplamda 400-420 bin Koltuk kapasiteli stadyumlar yapıyoruz."

# TOKİ Kentsel Dönüşümde Daha Aktif Rol Oynayacak

**TOKİ, turizm bölgelerinde turizm çalışanlarına yönelik inşa ettiği toplu konut sayısını artıracak. Çeşme'de başlayan uygulama, Antalya'yla devam edecek. TOKİ, kentsel dönüşümde daha aktif rol oynayacak.**



**B**aşbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ), özellikle Turizm çalışanlarını düşünerek, Turizm bölgelerinde alt gelirli kesim için Konut üretimini odağına aldı. Bu kapsamda başladığı Çeşme Konutları projesinde çalışmalar sürüyor. Toplu Konut İdaresi Başkanı Mehmet Ergün Turan,

Antalya'dan gelen talepler üzerine bu şehirde de yakın zamanda konut üretmeye başlayacaklarını söyledi. Çeşme'nin Reisdere mevkiinde, daha önce 4 katlı olması planlanan TOKİ konutları mahkeme tarafından durdurulmuştu ancak Mehmet Ergün Turan, kendi döneminde bu sorunları aştıklarını

belirterek, bölgedeki 1153 adet konutun inşasında önemli yol alındığını dile getirdi.

## Mehmet Ergün Turan, şöyle devam etti:

Toplu Konut İdaresi'nin, ben gelmeden önceki çalışmasıydı, ben gelince müdahil oldum. Zemin artı üç kattı, ben geldiğimde bölgeyi de bilen biri olarak, olaya müdahil oldum ve zemin artı iki kat oldu. Tartışmalara girmek istemiyorum.

Sosyal konut olmasına rağmen, muhatap kitlemiz çalışan alt gelir olmasına rağmen, bu binaların tamamında, Alaçatı'da binaların cephelerinde kullanılan taşlar vardır, tüm evlerde Alaçatı taşını kullanıyoruz. Gittiğimiz her bölgede, bölgenin yapısına önem veren araştırmalar yapmadan hiçbir projeye başlamıyoruz. Turizm çalışanlarının durumu çok kötü. Yaşadıkları yerlere ailelerini bile getiremiyorlar çünkü etraf Turizm alanı ve çok pahalı.”

## Devlet Artık Dönüşümde

İstanbul'da artık bütün motivasyonun kentsel dönüşümüne verilmesi gerektiğini vurgulayan Başkan Mehmet Ergün Turan, bu nedenle TOKİ'nin İstanbul birimini Ankara'dan yapılan personel tayinleriyle güçlendirdiklerini söyledi. Mehmet Ergün Turan, bu yıl itibarıyla İstanbul başta olmak üzere TOKİ'nin adının kentsel dönüşümde daha sık anılacağını dile getirdi.

Mehmet Ergün Turan, “Beyoğlu Sütlüce-Örnektepe dönüşümünü Belediye ile yürütüyoruz. Üsküdar, Güngören, esenler, Gaziosmanpaşa, Bağcılar'da işlemlerimiz var. Toplu Konut İdaresi kar gütmmez. 100 lira harcadıysak 100 lira kazanalım yeter. Devlet artık daha yoğun el atması olacak” dedi.

## İstanbul Kaşıkçı Elması

Her şeyden önce deprem gerçeğinin büyük bir sorun olduğunu belirten Mehmet Ergün Turan, böyle bir dönüşümü devletlerin de kendi kaynaklarıyla çözmesinin zor olduğunu, ancak TOKİ gibi kurumlarla maliyeti sonuca denk getirerek sorunun çözülebileceğini söyledi.

Mehmet Ergün Turan, “Mesela Beyoğlu, İstanbul'un Kaşıkçı Elması, buna uygun hareket etmeniz lazım her şeyden önce. Yeni dönemde, birçok ilçede, TOKİ'yi İstanbul'da daha aktif ve işin içinde göreceksiniz. Uşak, Niğde, Çankırı, Trabzon, Malatya, Şanlıurfa, 53 şehirde Dönüşüm yapıyoruz. İstanbul'da

insanların yerinden olma endişesi olmadan Dönüşüm modelini işleyeceğiz” diye konuştu.

## Vizyon Yenilendi, Cadde Ve Esnaf Geldi

Mehmet Ergün Turan, ‘muhabatımız’ dediği konutta erişmekte zorlanan alt gelir grubuna artık sadece ‘barınak’ temelli bir yapılaşma sunmadıklarını dile getirdi. İnsanların talep ve beklentilerinin değiştiğini söyleyen Mehmet Ergün Turan, bu isteklere yönelik hareket ettiklerini anlattı.

## Mehmet Ergün Turan, şunları söyledi:

“Öncelikle yatay mimariye odaklanıyoruz. Gittiğimiz şehirde önce verileri topluyoruz, şehirdeki Mimari doku, geleneksel yapı, önce bu araştırmaları yapıyoruz. Konut sayısına bağlı olarak, her yaptığımız işte binlerce insan yaşıyor. Mutlaka içinden bir sokak, cadde geçmesi, mutlaka bu yaşam merkezinde küçük esnafın da olmasına özen gösteriyoruz. Çünkü geleneksel olarak buradan geliyoruz. Cami yapıyorsak bir meydana açılıyor. Çocuklar nasıl vakit geçirir, çalışmayan kadınlar erkekler neler yapabilir, işten eve dönen insanlar neler yapmak ister, hepsini düşünerek alanlar oluşturuyoruz.”

## Talep Patlaması Var

TOKİ Kayaşehir'e 2 bin 500 konutluk yeni bir toplu konut çalışmasına hazırlanıyor. Ancak 81 şehirde de talep patlaması hala sürüyor. Gebze Çayırova'da 200 konuta 5 bin talep geldi, Konya'da kalan 19 konut için bir haftada 5 bin 200 müracaat, Sivas'ta 750 konuta 12 bin, Gaziantep'te 1000 konuta 15 bin müracaat alındı.

Talep her projede katlanarak artıyor. Bu nedenle emekli için her projede projenin yüzde 20'sine kadar kota ayırmaya başladıklarını belirten Mehmet Ergün Turan, “Bir başka uygulama ise, emekli vatandaşlarımız buldukları vilayetlerde dernek olarak bir araya geliyorlar, mesela bize 500 konut yapın talebini iletiyorlar. Birkaç şehir hariç bunu yapamayacağımız yer yok. Burada samimi olmak lazım, ilk akla gelen İstanbul. İstanbul'da arazi koşulları nedeniyle bunu uygulamak zor, bir tarafı ormanlar, bir tarafı deniz, su havzaları, sadece emekli için ayrı yer üretmek mümkün olmayabilir ama kota uygulaması hemen başlayacak” dedi.

## TOKİ, 29 ilde 125 taşınmazı satışa çıkarıyor

**TOKİ, Ankara, İstanbul, Bursa, Adana, Balıkesir, Diyarbakır, Malatya, Trabzon ve Erzincan gibi büyükşehirlerin de aralarında bulunduğu 29 ilde 125 taşınmazı satışa çıkarıyor.**

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Ankara, İstanbul, Bursa, Adana, Balıkesir, Diyarbakır, Malatya, Trabzon ve Erzincan gibi büyükşehirlerin de aralarında bulunduğu 29 ilde 125 taşınmazı satışa çıkarıyor.

Açık artırma yöntemiyle satışı gerçekleştirilecek taşınmazlar, yüzde 10-15-25 peşin ve 96-108-120 ay vade seçenekleriyle alıcıya sunulacak.

Düzenlenecek açık artırmada; Adana, Afyonkarahisar, Ankara, Aydın, Balıkesir, Bursa, Bolu, Çankırı, Çorum, Denizli, Diyarbakır, Elazığ, Erzincan, Gaziantep, Hatay, Iğdır, İstanbul, Kahramanmaraş, Kırıkkale, Malatya, Mersin, Ordu, Osmaniye, Sivas, Şanlıurfa, Tokat, Trabzon, Yozgat, Zonguldak illerinde, 97 iş yeri ve 28 Konut olmak üzere toplam 125 taşınmazın satışı yapılacak.

### Kuzey Ankara'da 16 Konut Satılacak

Başkent Ankara'nın yükselen değeri Esenboğa Havalimanı yolundaki Kuzey Ankara Kentsel Yenileme Projesi'nde 16 konut da satışa çıkarılacak taşınmazlar arasında yer alıyor. Bu konutlar 100 bin lira üzerinden açık artırmaya çıkarılacak.

Kuzey Ankara Projesi çerçevesinde satışa sunulacak taşınmazlar arasında 1 iş yeri de bulunuyor.

Etimesgut ilçesinde bir konut ile Şereflikoçhisar'da 2 iş yeri de alıcıya sunulacak. Şereflikoçhisar ilçesindeki iş yeri 55 bin lira üzerinden alıcı bekleyecek.

### İstanbul Kayabaşı'nda 60 Bin Liraya İşyeri

İstanbul Gaziosmanpaşa Taşoluk'ta 2 iş yeri, Küçükçekmece Kayabaşı'nda bir iş yeri de satışa çıkarıldı. Kayabaşı'ndaki iş yeri için 60 bin lira fiyat belirlendi.

Ayrıca İstanbul Sulukule'de de 4 konut, satışa sunulan taşınmazlar arasında bulunuyor.

Trabzon Bahçecik Zağnos Vadisi'nde ise 13 iş yeri satılıyor. Bu iş yerleri 18 bin liradan başlayan fiyatlarla satılacak.

Taşınmazlar açık artırmada yalnızca vadeli olarak satışa sunulacak.

Müzayede, 11 Ağustos 2015'te İstanbul Şişli'de bulunan Turyap Müzayede Salonu'nda saat 14.00'te yapılacak. TOKİ'nin Ankara Bilkent'teki merkez binasından müzayedeye canlı bağlantı yoluyla teklifler alınabilecek.

**Ayrıntılı bilgiye "www.toki.gov.tr" ve "www.tur-yap.com.tr" internet adreslerinden ulaşılabilir.**



## Binaların Isı Yalıtımında Niteliksiz Uygulamalara Son

**İlk kez 2002 yılında yayınlanan ve daha sonra 2009 yılında yenilenen yönetmelik, sektördeki tecrübe ve teknolojik gelişmelere cevap verebilecek şekilde revize ediliyor.**

Enerji Tüketimimizin yüzde 72'si ithalata dayalı olup, ülkemizdeki enerji tüketiminin yüzde 37'si binalarda gerçekleşiyor. Bu enerji tüketiminin yüzde 80'i ise ısıtma ve soğutma amaçlı olarak tüketiliyor.

Yönetmelik değişikliğinde, can ve mal güvenliği ön planda tutularak, Almanya'da konuyla ilgili standartların hazırlanmasında görev yapan yetkin uzmanlar davet edildi. Tüm sektörlerin, sivil toplum kuruluşlarının, yangınla ilgili akademisyenlerin ve İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehir belediyesi itfaiye dairesi başkanlıklarının da katılımıyla çalıştaylar düzenlendi.

Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Selami Merdin ve ekibi ile RMI – Türkiye yetkililerinin katılımıyla Kayseri'de, gerçek bina ölçeğinde dört farklı dış cephe yalıtım sistemi, ağırlaştırılmış koşullarda yangın deneyine tabi tutuldu ve bilimsel metotlar çerçevesinde yalıtım sistemlerinin davranışları, gözlemlendi ve edinilen sonuçlar yönetmeliğe taşındı, ülkedeki laboratuvar alt yapı analizleri ve iş süreçleri yapılmış ve tüm bakanlıkların görüşleri alınarak çalışmalar yürütüldü.

Yapılan çalışmalar ile bir taraftan ortalama yüzde 50 yakıt tasarrufu sağlayan, kendini 2-5 yılda amorti eden, sadece kış aylarında yakıt giderlerini değil, yazın da soğutma giderlerini azaltan, mekânlarda ısının dengeli dağılımını sağlayan, konut içindeki dengeli ısı dağılımı sayesinde, yaşanan mekânlarda rutubetsiz, sağlıklı ve konforlu yaşam ortamı oluşmasını sağlayan, dış cephe yalıtım sistemlerine, sisten yangına

dayanıklılık sertifikası zorunluluğu getirilerek özellikle bina cephe yangınlarının oluşumu veya yayılması önlenirken, getirilen sistem ve sertifikasyon zorunluluğu ile yapılan yalıtım uygulamalarına bir standart getirilmekte ve gerçek anlamda dış cephe ısı yalıtımının yapılması sağlanmış olacak.

Ayrıca, yapılacak değişikliklerde özellikle, düğün salonu, sinema v.b. insanların toplu bulunduğu mekânlarda insanların tahliyesi konusunda son derece hassas davranılarak, can ve mal güvenliği bakımından gelişmiş ülkelerdeki benzer uygulamalar esas alınarak, kapasiteye bağlı olarak kaçış genişlikleri yeniden düzenlendi. Yönetmelikte yapılan yeni düzenleme ile bina taşıyıcı sistemini doğrudan etkileyen, dış döşeme sistemlerinde kullanılan dolgu malzemeleri için sistem yangına dayanım sertifikası getirilerek yapı güvenliği sağlandı. Bu şekilde malzeme üreticileri yangın dayanımı belgelenmiş ürün veya farklı malzeme bileşenlerinden oluşan Sistem ürünlerini imal etmesi sağlanarak, tüketici korunmaya çalışıldı.

Diğer taraftan, binalardaki havalandırma kanalları, kaçış yolları, tesisat sistemleri ve asansörler gibi birçok yapı bileşeni ile ilgili güvenliği artırıcı yeni kurallar getirilirken, oksijen azaltma (OxyReduct) yoluyla, yaşam olmayan kapalı alanlarda yangın oluşumunun engellenmesi teknolojisinin de kullanımına izin veriliyor. Aynı şekilde gerekli tedbirlerin alınması şartıyla, yakıt depolaması olmayan çatı arasına ısı teshin merkezi kurulabilmesi sağlanarak yeni teknolojilerin önü açılıyor.

Yeni getirilen tüm bu düzenlemelerle, ülkemizdeki yapı üretim pratiğinin yanısıra insan davranış biçimleri de göz önüne alındı. Bir taraftan ülkemizdeki teknolojiden yararlanmak hedeflenirken, diğer taraftan da güvenlik ve sürdürülebilir yapılaşma ön planda tutuldu.

## MİMARLAR ODASINDA UYGULAMA PROJELERİNİN İÇERECEĞİ BİLGİLER VE ÇİZİM STANDARTLARI

### YERLEŞİM PLANLARINDA :

- Yerleşim Planında Zemin Kat çizilir, Bina dış boyutları ile bahçe mesafeleri işlenir, Yapı Yaklaşma sınırı farklı bir çizgi ile belirlenir.

- **TAKS:** Yapı ve yapıların, zeminle irtibatını sağlayan taşıyıcı sistem elemanı olan kolonları birbirine bağlayan kirişlerin dışının çevrelediği alandır. Bahçeye yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır. Gömme balkonlar TAKS a dahildir.

- Mevcut durum (yapılar, sınırlar, yollar, yeşil örtü), imar sınırları, önerilen yapı konumları ve çevre düzenlemeye ait çizgiler farklı teknikte çizilir.

- Kadastro ve imar sınırları çaplarına uygun olarak yerleşme planı üzerine işlenir.

- **VAZİYET PLANI:** Parsel köşe ve parsel düzenleme kotları verilecektir. Parselde birden fazla yapı varsa her biri için ayrı ayrı düzenleme ve subasman kotları verilecektir. Parseli boydan geçen ve her bloğu gösteren kotlanmış kesit çizilecektir. Düzenleme sonucu istinat duvarı çıkıyorsa boy ve yüksekliği belirtilecektir.

- Bloklar kodlanır (isimlendirilir). Blok kodları için A; B,N şeklinde harfler, aynı blokların tekrarlarına A-1, A-2,A-n şeklinde harf ve rakamlar tercih edilmelidir.

- Blokların içine kat adetleri, dışına blok dış boyutları yazılır, saçak izdüşümleri işaretlenir.

- Paftanın uygun yerine, blokların kat adetleri, gabarileri, her kat alanı, toplam inşaat alanları yazılır.

- Blokların, yol ve komşu binalara, parsel sınırlarına röper noktalarına, korunacak yapılara uzaklıkları, gerekiyorsa konum açıları, eksiksiz ölçülendirilir.

- Blok köşeleri, arsa içi servis yolları, istinad du-

varları, meyil, rampa ve merdivenlerin başlangıç ve bitiş noktaları, servis avluları, zemin altındaki tesisler ve gerekli başka noktalar plankote röper kotuna göre kodlandırılır ve bu kotların altına ayırt edilebilecek şekilde hali hazır duruma ait kot yazılır.

- Otopark yönetmeliğine uygun olarak parsel içinde düzenlenen otopark yerleri belirlenir, ölçülendirilir ve m2leri yazılır. Paftanın bir köşesine otopark alanı ihtiyacı hesabı yazılır.

- **OTOPARKLAR:** Bina içinde projelendirilecekse rampa eğimi max %20 bahçede düzenlenecekse yan bahçe tarafından (bina girişleri hariç) 3.00 mt şartı sağlanacaktır.

- Binanın önemi gerekiyorsa çevreyi içeren, iki kesit yada siluet çizilir.

- Fosseptik yapılacaksa yeri ve ölçüleri belirlenir.

- Müştemilat bahçede çözülmüşse ölçüleriyle çizilir.

### PLANLARDA :

- Bütün kat planları ile benzer kat planlarının biri çizilir, Tekrar eden katlar için açıklama yazılır.

- Taşıyıcı aks sistemi, statik projeye uygun harf ve sayılarla (koordinat sistemi esaslarına göre X eksenine üzerine harfler, Y eksenine üzerine sayılar olmak üzere) belirlenir.

- Bloklar, katlar ve katlardaki her mahal kodlandırılır ve mahal isimleri yazılır.

- Kat planlarının kesit geçirilen yerlerinde kesit çizgisinin tümü ve bakış yönü gösterilir.

- **KOTLAMALAR:** Zemin kat planında sahanlık ve kat kotları, normal kat planında ise tüm katların kotları verilecektir. Kesitlerde bina içi kaplama üst kotu verilmeyecektir. Kesit ve cephelerde mevcut arazi nokta nokta, düzenlenmiş arazi koyu çizgi olarak çizilecektir.

- Dilatasyonlar ve bacalar her katta gösterilir ve ölçülendirilir.

- Modüller, inşai akslar ve kesişme noktaları belirlenir.

- Yeterli ölçü verilir. (Her mekandan duvar hareketlerini gösterecek şekilde, yatayda 2, düşeyde 2 olmak üzere en az 4 ölçü çizgisi verilir.)

- **ÖLÇÜLENDİRME:** Bina dışında doluluk-boşluk, girinti-çıkıntı, aks ve toplam olmak üzere en az dört, bina içinden ise biri dış duvar tarafı olmak üzere en az iki ölçü verilecektir.

- Taşıyıcı elemanlar (kolon, perde duvar, pano vb.) ayrı çizim tekniği ve gerçek boyutları ile gösterilir.

- Pano canlı bölme, alçak duvar vb. gibi mahal ve bina ayırım elemanları eksiksiz gösterilir şematik açıklamalar yapılır, yükseklikleri yazılır.

- Mutfak, ofis, laboratuvar, çamaşırhane, banyo, wc vb. gibi hacimlerde bütün tezgahlar, lavabo, eviye banyo ve duş tekneleri, pisuvar ve wc. Taşları sağlık donatımı ile doğalgaz kullanımına açık bölgelerde (kombinin yeri), mekanda ısıtma amaçlı soba kullanılıyor ise doğalgaz sobasının yeri ve bunların olduğu mekamlarda bacanın projelerine ve imalat tariflerine uygun çizilmesi gerekir.

- Tüm farklı kat planında tefriş yapılır.

- **TEFRİŞ:** 1/50 uygulama projelerinde sabit elemanlar dışında tefriş yapılmayacak, taramalarda aşırıya kaçılmayacak ve ince çizgi kullanılacaktır. Tefrişli planlar isteniyorsa ayrıca 1/50 veya 1/100 ölçekli verilecektir.

- Bütün doğramalar detayına uygun ve şematik olarak çizilir, açılan kanatları belirtilir, aksları gösteren çizgiler üzerinde eni ve yüksekliği ile kaba yapı boşluğu gösterilir.

- Esas giriş önü tretuvar kotu 0.00 kabul edilerek, döşemelerdeki bütün kot farklarına ait değerler bitmiş ve kaba yapı kotu olarak ayrı ayrı gösterilir.

- Merdivenler konstrüksiyonlarına uygun olarak çizilir, merdiven numarası, basamak adedi, genişlik ve riht yüksekliği yazılır. Merdiven ve sahanlık aksını gösteren çizginin basamakları kestiği noktalar çıkış yönünde numaralanır ve

bu çizgi en son basamakta ok ucu olarak bitirilir. Korkuluklar çizilir, merdiven genişliği ölçüleri verilir. Başlangıç ve bitiş noktalarında ve sahanlıklarda kaba döşeme kotları verilir. Rampaların çıkış yönü okları, eğimleri, korkulukları, başlangıç ve bitiş noktalarının kaba döşeme kotları yazılır ve ölçüleri verilir.

- Asansör, yürüyen merdiven, monşarjlar kapasitelerine ve donatım projelerine uygun olarak çizilir.

- Zemin kat planlarında çevre tanzimi, (tretuvar, bağlantı yolları, giriş platoları, çiçeklikler vb.) gerektiği kadar işlenir. Kaba ve bitmiş kotları verilir, yapı ile ilişkili olarak ölçülendirilir.

- Asma tavan yapılması gerekli mahaller belirtilir. Malzemesi mahal listesinde gösterilir.

- Planın geçtiği düzlem ile tavan arasında kalan imalat nokta nokta işlenir(saçak, ara kat, çıkma vb.).

- Çarpık-eğri imalatların gerçek ölçüleri hesaplanarak üzerlerine yazılır.

- Karo seramikler gerçek ölçülerine göre taranır.

- Çatı planı çizilir. Meyiller, su toplama yerleri, dereler, tesisat, ve asansör çıkıntıları, bacalar, yağmur inişleri, çatı çıkış delikleri gösterilir ve gerekli kotlar verilir.

- **ÇATILAR:** Çatı formu ( kırma, beşik, vs.) proje müellifince belirlenecek ancak mahya kotu h:3.50 mt-yi çatı eğimi %35 geçmeyecektir. Çatı eğimi saçak ucundan başlayacaktır. Çatı planında duman ve havalandırma bacaları gösterilecek ve çatı eğimi yazılacaktır. Merdiven kova duvarları çatı arasında da devam edecek ve çatı arasına kapı ile girilecektir. Çatı eğimli plak olarak düşünülmüşse bu durum statik hesap ve betonarme projede dikkate alınacaktır. Yüksekliği 2 mt aşan kalkan duvarlar 20 cm olarak projelendirilecek ve üzerine en az 20/20 cm hatıl dönülecektir. Çatı fenerleri pencere ( fener içi pencereleri max 120 cm den olacaktır.) boyutunu aşmayacaktır.

- Yağmur iniş boruları gerçek boyutlarında çizilir ve ölçüleri yazılır.

- Zemin kat planlarında kuranglezlerin görünüşleri konstrüksiyonlarına uygun çizilir, ölçülendirilir.

- Sabit röpere göre tüm kotlamalar bağlanır.
- Müştemilat bahçede çözülmüşse ölçüleri ile gösterilir.
- **ÇIKMALAR:** Yapının ön ve arka bahçe tarafında max 1.50 mt ve muvafakat alınması şartıyla tüm cephe boyunca ( kapalı çıkmalarda yoğunluk ölçüsünde), yan bahçe tarafında 1.00 mt ve cephe boyunun 2/3 kadar yapılabilir. Zemin kat balkonlarının altı kapatılacaktır.
- **BODRUMLAR:** Bodrum katta her bağımsız bölüm için min. 2.5 m2 müştemilat alanı ayrılacaktır.
- **OTOPARKLAR:** Bina içinde projelendirilecekse rampa eğimi max %20 bahçede düzenlenecekse yan bahçe tarafında ( bina girişleri hariç ) 3.00 mt şartı sağlanacaktır.
- **ASANSÖRLER:** Projelerde kova boyutları asansör firmalarınca hazırlanan avan projelerde göre seçilecek, yapımı düşünülen kapı tipi yazılacaktır. Asansör bodrum kata iniyorsa temelde, inmiyorsa bodrum katta kova dip kotu verilecektir.

### KESİTLERDE :

- Her bloktan en az iki kesit çizilir. Kesitlerden biri merdivenden, diğeri yapıda konstrüktif özelliği olan yerlerden en çok bilgi verecek şekilde geçirilir. Gerektiği durumlarda kesit sayısı çoğaltılır.
- En az bir kesit kapı ve pencerelerden geçirilir.
- Kesitin geçtiği yerlerdeki mahallerin kodları ve isimleri yazılır.
- Yapının strüktürü ile ilgili dekoratif elemanlar detaylarına uygun ve şematik olarak çizilir, malzeme açılımları yapılır.
- Asma tavan alt yüzü ile bitmiş döşeme arasındaki net kat yüksekliği ayrı bir ölçü çizgisiyle verilir.
- Pencere altı dolu kısımlarının yapım şekli açık olarak belirtilir.Kiriş bitişi, duvar dolgusu ayrı ayrı kodlandırılır, radyatör yüksekliği gösterilir. Parapet-denizlik detaylarına uygun çizilir. Su toplama şekli gösterilir.

- Giriş saçakları ve balkonlar eğimleri, örtü ve yalıtım malzeme açılımları yazılarak sistem ve imalat detaylarına uygun çizilir. Malzeme isimleri verilir.
- Bodrum döşeme ve duvarlarında yalıtım gerekiyorsa sistemi hakkında açıklama yapılır.
- Kuranglezler konstrüksiyonlarına ve detaylarına uygun olarak çizilir. Su toplama şekli ve yalıtım hususları ile diğer malzeme açılımları verilir., kot ve ölçüleri yazılır.
- Doğal zemin nokta nokta, önerilen zemin devamlı çizgi ile gösterilir ve her ikisine ait gerekli kotlandırma eksiksiz yapılır.
- Bütün kotlar, sabit röper kotu ile bağlantılıdır.
- Cephelerdeki elemanlar güneş kırıcılar detayların uygun olarak çizilir, malzemeleri ve kotları yazılıp ölçülendirilir.
- Cephelerdeki hareketler işlenir, gerekirse açıklayıcı notlar yazılır.
- Çatı konstrüksiyonu gerçek şekil ve ölçüleri ile detayların uygun olarak çizilir. Kullanılan bütün malzemelerin isim ve ölçüleri derelerin, mahyaların, asansör ve diğer çıkıntılarının, bacaların kotları ile çatı eğimi yazılır.
- Kesit düzleminin arkasında kalan ve görünen kısımları, görünüşlerde istenenlere uygun olarak çizilir.
- Planlarda görülmeyen ölçüler verilir.
- Müştemilat bahçede çözülmüşse en az bir kesitte ölçüleri ile gösterilir.

### GÖRÜNÜŞLERDE :

- Bütün görünüşler çizilir. Buldukları düşey düzlemlere göre farklı çizim tekniği ile gösterilir.
- Mimari ile ilgisi olmayan çizgilere yer verilmez.
- Doğal zemin nokta nokta, önerilen zemin devamlı çizgi ile gösterilir ve kotlandırılır.
- Zemin altında kalan yapı kısımlarının dış hatları kesik çizgilerle belirtilir ve kotlandırılır.

- Cepheye arkadan bağlanan bütün giriş ve döşemeler nokta nokta (ifade edecek kadar) işlenir.
- Cephe kaplama malzemesi ve renkler yazılır. Cephelerdeki hareketler belirtilir, gerekiyorsa not yazılır.
- Yağmur inişleri ve olukları, paratoner inişleri gösterilir.
- Kapı ve pencere görünüşleri, korkulukları detaylarına uygun olarak çizilir, açılan kanatlar işaretlenir.
- Saçaklar, balkonlar, döşeme denizlik altı,lento altı, kalkan duvarları, oluk, mahya, baca ve çıkıntılarına kot verilir.Plan ve kesitlerde gösterilemeyen ölçüler yazılır (Saçak kalınlığı, balkon korkuluğu yüksekliği, konsollar vb.).
- Müştemilat bahçede çözülmüşse gösterilir.

### SİSTEM DETAYLARINDA :

- Balkon korkuluğu, merdiven, çatı, sistem detayları ve cephe sistem detayları uygulama projesinin ekinde sunulacaktır.
- Sistem detayının planı, kesiti ve görünüşü aynı ölçekte, olanaklı ise aynı paftaya çizilir.
- Değişik malzeme, imalat yada yapı elemanlarının tüm birleşme özellikleri şematik olarak gösterilir, ayrıntı imalat detayında verilir.
- Tüm malzeme isimleri yazılır, malzeme açılımları yapılır.
- Malzeme isimlerinin yanlarına gerekiyorsa pano- ları yada referans no- ları yazılır.
- İmalat detaylarının referans numaraları ve buldukları pafta numaraları yazılır.
- Sistem detayının yer aldığı mahal no- ları ve uygulama projesi pafta no- ları yazılır.
- **SİSTEM DETAYI:** Sistem detayları mevcut kesitin büyütülmüş ölçekli kopyası değil, detayları gösterir tarzda verilecektir. Özellikle ısı yalıtım uygulamasına geçilmesi sebebiyle Betonarme elemanları yapılacak ısı yalıtım malzemeleri ile duvar birleşim detayları gösterilmelidir.

- ISI YALITIM DETAYLARI: Projenin şekli ilavesi değil uygulanabilir boyutlarda değerlendirilerek projelendirilecektir. Yürürlükte bulunan 8.5.2000 tarih ve 24043 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan -Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği- şartlarına uyulacaktır.

### MERDİVEN DETAYLARINDA :

- Merdivenin 1/20 ölçekli Plan ve Kesiti çizilir, Balasmanlı merdiven planlarında tüm basamakların dar ve geniş ölçüleri yazılır. Kesitlerde basamak yükseklikleri belirtilir. Malzeme ile ilgili bilgiler eksiksiz olarak işlenir.

### TÜM PROJELERDE :

- 3194 Sayılı İmar Kanunu.
- Kat Mülkiyeti Kanunu.
- 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik.
- Asansör Yönetmeliği.
- Sığınak Yönetmeliği.
- Otopark Yönetmeliği.
- Mimarlar Odası Yönetmelikleri.
- Tüm imar mevzuatı hükümlerine ve Merkez İlçe ve Diğer İlçelere deki, İlgili Belediyelerin Plan Notları ve Meclis Kararlarına uyulması zorunludur.

**İmar Durumu:** Yapı yapılacak parselde, imar planı ile plan notlarında ve imar yönetmeliğinde öngörülen kuralları, yazı, rakam ve kroki ile belirten belgedir.

**Avan Proje:** Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden 1/100, 1/200 ölçeklerde yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuatına göre düzenlenen projedir. Avan projeler imar durumu mahiyetinde olup imar planında meydana gelecek değişikliklerden dolayı hiçbir hak iddia edilemez.

**Ruhsat Ekleri:** Bu yönetmelikte geçen ruhsat ekleri tabirinden, dilekçe ile beraber Belediye ye

verilen tapu, çap, röperli kroki, istikamet rölevesi, kot-kesit belgesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı ile birlikte tasdik edilen mimari, statik, elektrik ve tesisat plan, proje, resim ve hesaplar anlaşılır.

**Taban Alanı (TA):** Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır. İç bahçe, Yangından Korunma Yönetmeliğinin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (şaftlar), SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi), başka amaçla kullanılan yangın kaçış koridoru, ışıklık, asansör boşluğu, trafo, havuz iç boşluğu ile bina konturları dışında ve tamamen toprak altında yapılan su depoları taban alanına dahil değildir.

**Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS):** Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde ayırık nizam tabii arsalarda binaların taban alanı, irtifa sınırlaması getirilmiş ve imar planında bahçe mesafeleri belirlenmemiş ise %35 i; irtifa serbest ise %25 i geçemez. Bu miktarların tespiti mevcut binaların ve müştemilatların taban alanları da hesaba katılır.

**Yapı İnşaat Alanı:** Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, açık ve kapalı çıkmalar ve çatı arasında yer alan mekanlar ile ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

**Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar Alanı (KA) bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

**Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Alanlar:** Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ışıklık ve hava bacaları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, Yangından Korunma Yönetmeliğinin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (şaftlar)

SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi), başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru, asansör boşluğu, kalorifer dairesi, (60) m<sup>2</sup> yi geçmeyen kapıcı dairesi, bina için gerekli minimum sığınak alanının 1,3 katını geçmeyen sığınak alanı, su deposu, bodrum katlarında toplam alanı ait olduğu bağımsız bölümlerin 0,10 unu geçmeyen depo mahalleri, çatı piyesleri ile irtibatlı açık teraslar Katlar Alanına (KA) katılmazlar. Bu maddede sınırlı sayıda sayılan alanlar dışında, bir yapının avan ve uygulama projelerinde her ne nam ve suretle olursa olsun önerilen her şey katlar alanı (AKS) hesabına dahil edilir.

**Brüt İnşaat Alanı:** Binanın inşa edilen bütün alanlar toplamıdır. Bu alana tabii zemine oturan açık teraslar, avlular, ışıklıklar her nevi hava bacaları saçaklar dahil edilmez.

**Net Alan (Kullanım Alanı):** Bağımsız bölüm içerisindeki duvarlar arasında kalan temiz alandır. Binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların büyümesi ile meydana gelen teraslar, genel giriş, merdivenler sahanlıklar, asansörler, binalarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları, karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları, açık çıkmalar ve teraslar, 2 katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altlarında (1.70) m. yüksekliğinden az olan yerler bodrumlarda konut başına bir adet konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4) m<sup>2</sup> den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık, bina içindeki otoparklar ile bina dışında konut başına (20) m<sup>2</sup> den büyük olmamak üzere yapılan otoparklar net alan dışındadır.

**Yapı Yaklaşma Sınırı:** İmar planında ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının imar istikametine, yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

**Cephe Hattı:** 3194 sayılı İmar Kanunu nun 12. maddesinde İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz kuralı ile ifade olunan imar istikametleridir.

**Ön Bahçe:** Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yapı ile yol

arasında kalan parsel bölümleri de bu tanıma girer.

**Yan Bahçe:** Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafedir. Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafından yan bahçe mesafesi yerine o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır. Gerekli görülen hallerde yan bahçe mesafe sınırları içerisinde otopark rampası yapılabilir.

**Arka Bahçe:** Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

**İç Bahçe:** Yapı kitlesi içerisinde taban alanı dışında tertiplenen ve estetik değerler için düzenlenen bahçedir.

**Dış Bahçe:** Yapının taban alanı (TA) dışında kalan ve ön, yan ve arka bahçelerini içeren alandır. Dış bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

**Bina Derinliği:** Binanın ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların ortalamasıdır.

**Tabii Zemin:** Arazinin tesviye edilmemiş halihazır durumudur.

**Düzenlenmiş Zemin:** Bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre tesviye edilen zemin durumudur.

**Tesviye:** Bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın kazandığı son durumdur.

**Saçak Seviyesi:** Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

**Bina Yüksekliği:** Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

**Kat Yüksekliği:** Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

**Bodrum Kat:** Zemin katın altındaki katlardır.

**Zemin Kat:** İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre 1. normal katın altındaki kattır. ±0.00 kotunun üzerindeki ilk kattır.

**Asma Kat:** Binaların iç yüksekliği en az (5.50)

m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği (2.50) m.den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere (3.00) m.den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

**Normal Kat:** Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

**Son Kat:** Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

**Ayrık Nizam:** Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

**Blok Nizam:** İmar planında cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

**Bitişik Nizam:** Birden fazla komşu parseldeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

**İkiz Nizam:** Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parselde bitişik yapı nizamıdır.

**Blokbahşi Bina:** Bitişik veya blok nizam binalarda bloğun cephe uzunluğunun başlangıç ve bitim parsellerinde teşekkül eden üç cepheli binadır.

**Işıklık:** Bina kitlesi içinde kalan ve binanın bir kısım piyeslerinin ışık ve hava almasını sağlayan boşluklardır.

**Hava Bacası:** Bina kitlesi içinde kalan banyo, wc, yıkanma yeri gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşluklardır.

**Resmi Bina:** Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

**Umumi Bina:** Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı alışveriş merkezleri gibi ticari yapılar, spor tesisleri, turistik tesis, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

**Mevcut Bina:** 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış olduğu İl Özel İdare Müdürlükleri ve benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tapu kayıtları ile belgelenen yapılar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan 6785, 2981 ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak yapılmış veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün bina ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı binadır.

**Mevcut Teşekkül:** Bir yapı adasında mevcut bina tanımına uygun yapıların belirlediği oluşumdur. Bu oluşum; bu yönetmeliğin genel esaslara ilişkin 1.04.1 maddesinde yer alan bulunduğu bölgenin şartlarını ve avan proje uygulamalarına ilişkin 3.02 ve 3.03 maddelerinde adı geçen çevre yapılanma koşullarını ifade etmektedir.

**Basit Tamir ve Tadil:** Yapılarda derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarım ve kiremit aktarılması işlemleridir.

**Esaslı Tadilat:** Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

**Yüksek Yapılar:** Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılar (yüksek yapılar) olarak kabul edilir.

**Ortak Alanlar:** Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

**Rezidans:** Ticaret, ticaret+hizmet, ticaret+konut ve konut alanlarında yapılan, minimum konut şartlarını sağlayan, birden fazla bağımsız bölümden oluşan ve konaklama tesisinin verdiği hizmetlerden de faydalanan konut binalarıdır.

**Açıt :** Pencere yada kapı boşluğu

**Ağörgü :** Taşları ağ şeklinde yerleştirilmiş duvar örgüsü

**Akıtmalık :** Çatı kaplama işlerinde yedirmelik ya da kurşun şerit ile örtülü birleşme ya da tonoz geçmesi

**Alınlık :** Kimi yapılarda giriş kısmının ya da kapı ve pencerelerin üstünde bulunan üçgen veya yarı değirmi süsleme

**Anaduvar :** Yığma bir yapıda taşıyıcı duvar

**Arnavut bacası :** Tavan arasına ışık sağlayan çatı penceresi

**Aypencere :** Yarım daire biçiminde pencere

**Bağlama :** Bir yapının çeşitli öğelerini kendi aralarında birbirlerine kenetleme işi

**Bakkal tavanı :** Döşeme krişlerinin alttan görünecek şekilde açıkta kaldığı ahşap tavan türü.

**Basık :** Tavan yüksekliği alışlagelmiş ölçülerden az olan

**Beden duvarı :** Yığma yapıda taşıyıcı duvar

**Bindirme :** Bir duvarda cumba, çıkma gibi taşkın ve altı boş olarak yapılan ve bindirmelik yada destek üzerinde taşınan yapı parçası

**Cam kiremit :** Işık geçiren çatı örtüsü yapmakta kullanılan, camın preslenmesiyle elde edilen bir tür kiremit.

**Cam tuğla :** Yarı saydam duvar yapmakta kullanılan içi boş cam blok

**Çadır çatı :** Orta noktadan başlayarak dört yana düşen yüzeyleri olan, kare piramit şeklinde çatı

**Çardak :** Üstüne sarmaşıklı ağaç veya çiçek sarılarak yapılmış kafesli gölgelik

**Çatı :** Yapıların üzerini, akıntılı bir tarzda örtecek malzemeyi taşımak üzere yapılan iskelet

**Çatı eğimi :** Çatı ile binanın yan duvarı arasında meydana gelen açı

**Çıkma :** Bir binanın üst katlarından dışarıya doğru taşan bölüm

**Çıplak ahşap :** Üzerinde boya, cila veya vernik bulunmayan ahşap

**Çürütmek :** Eski kagir yapılarda aşınmış ince yonu taşları çıkararak yerine yenilerini koymak ve çevresini çimento harcı ile doldurmak

**Dam başağı :** Çatıların tepelerine süs olarak konuların başak biçiminde sivri tepelik

**Dayak :** Bir yapı parçasının yıkılmaması için dayatılan, çoğu ağaç destek, kısa payanda

**Duvar :** Yapılarda taş, tuğla, briket, kerpiç ve benzeri gereçlerle yapılan düşey bölge ögesi

**Düz çatı :** Eğimi yatay ile 10 derece arasında olan çatı

**Eskis :** Bir tasarımın ön taslağı

**Eşik :** Kapı boşluğunun altında boydan boya giden ve kapının ayırdığı iki hacmin döşemelerinden biraz yüksekçe olan kısım

**Etek :** Binanın kaide bölümü, subasman

**Filiz :** Betonarmede, ileride yapılacak eklemeler için beton dökümü sırasında dışta bırakılan demir uçlarına verilen ad

**Firkete :** "U" harfi şeklinde bükülmüş, çoğu 12 metre boyunda beton çeliği

**Füruş :** Saçakların ve çıkmaların altına yalnızca süsleme amacıyla konulan küçük destek yada oymalı süsler

**Geçme :** Lehim, kaynak veya çakma işlemlerinden yararlanmadan, parçaları birbirine takıp kenetleme

**Giyotin pencere :** Düşey sürme pencere

**Görünüş :** Bir yapının tümünün ya da bir parçasının düşey bir düzleme perspektifsiz olarak düşürülmüş gibi çizilen şekli

**Gözpencere :** Çatı katlarında veya kapı üstlerinde yapılan yuvarlak ya da oval biçimli, çoğu süslü küçük pencere

**Harç :** Yapıda tuğla ve taşları birbirine bağlamak ve kagir duvar ile tavanları sıvamak için kullanılan, kum, kireç, çimentoyu su ile kararak yapılan hamur

**Hatıl :** Ağırlığı yatay olarak dağıtmak ve duvarların düşey olarak çatlamasını önlemek amacıyla, duvarın içine yatay olarak boydan boya uzatılan ahşap, tuğla ya da beton bağlama ögesi

**Helik :** Duvar örülürken büyük taşların arasına yerleştirilen küçük taşlar

**İç balkon :** Binaların içinde yer alan giriş holüne, salona veya sofaya bakan balkon.

**İspanyol merdiveni :** Öne doğru eğimli geniş basamakları olan dış merdiven.

**İşlev :** Kullanış veya işleyiş bakımından maksada uygunluk.

**İtalyan damı :** Çevresi korkuluklu, üstü teras şeklinde düz dam.

**İzole :** Yalıtılmış, geçirimsiz hale getirilmiş.

**Kabartma :** Kil, alçı, taş gibi işlenebilir gereçleri alçaklı, yüksekli yüzeyler halinde biçimlendirerek meydana getirilmiş yapıt.

**Karkas :** Bir yapının taşıyıcı öğelerinin tümüne verilen ad; iskelet de denir.

**Kiriş :** Boyu doğrultusundaki eksenine dik kuvvetlerin etkisi altındaki çubuk.

**Korkuluk :** Köprü, merdiven, balkon gibi düşme tehlikesi olan yerlerin kenarlarına dikilen alçak duvar veya parmaklık.

**Lambri :** Ahşap, plastik, metal veya taşla yapılan iç duvar kaplaması.

**Limon kirişi :** Bir merdiven kolunun iki yanında uzanan kirişlerden her biri.

**Mahya :** Çatıdaki iki eğik yüzeyin birleştiği çizgi.

**Mansart :** Her yüzünde değişik eğimli iki dam yüzeyi bulunan bir çeşit kırma çatı.

**Markiz :** Bir kapı ya da pencere önünü yağmurdan korumak için yapılan saçak.

**Menteşe :** Kapı ve pencere kanadını açılıp kapanacak şekilde tuturmaya yarayan eklemli madeni parça.

**Merdiven kovası :** Dönerek çıkılan merdivenlerde ortadan görülen boşluk.

**Nefeslik :** Bodrum katında hava ve ışık almak için tavana yakın olarak açılmış pencere.

**Oturma :** Bir yapının, altındaki zeminin hareketi veya sıkışması dolayısıyla aşağı doğru hareketi.

**Orta derecede eğimli çatı :** Eğimi yüzde 25 ile yüzde 70 arasında olan çatı.



**Ölçme nişanı :** Çatlak duvarların daha çok açılıp açılmadıklarını ak için çatlağın iki yanına tutturulan cam.

**Örgü :** Duvar veya ayak örme işi veya tarzı.

**Örmek :** Taş, tuğla gibi gereçler ile duvar veya ayak yapmak.

**Panel duvar :** Taşıyıcı niteliği olmaksızın bölme olarak kullanılan ince duvar.

**Parapet :** Teras, balkon ve köprü gibi yerlerde yapılan, yaklaşık olarak 90 cm. yüksekliğinde korkuluk duvarı.

**Prefabrikasyon :** Hazır elemanlar veya bileşenlerle yapı kurma.

**Proje :** Bir yapının gerçekleştirilebilmesi için gerekli plan, kesit ve görünüş gibi çizimlerin tümü.

**Repetisyon :** Belli bir aletle yapılan açı ölçmesinin duyarlılığını artırmak için ölçmenin yinelenmesi yöntemi.

**Restitüe etmek :** İlk şekline getirmek; eski şeklini yapmak.

**Sahanlık :** Binalarda kapı önünde, merdiven başlarında veya ortasında bulunan düzlük.

**Salmastra :** Sızdırmazlık işlerinde kullanılan, saö gibi örtülü bir çeşit kordon.

**Sarak :** Yapı yüzlerinde boydan boya giden yatay, enli, az çıkıntılı, süslü veya düz kışak.

**Strüktür :** Bir yapının taşıyıcı bölümü.

**Sundurma :** Yağmur veya güneşten korunmak için bir kapı üstüne ya da duvar önüne yapılan saçak.

**Taşıyıcı :** Yapının maruz kaldığı çeşitli kuvvetleri ve zorlamaları karşılayan bölümleri meydana getiren (gereç, yapı elemanı, yapı bileşeni).

**Tadilat projesi :** Yapıdaki herhangi bir değişikliği göstermek üzere hazırlanan ve asıl projenin eki olan proje.

**Tesisat :** Belli bir işin sağlanmasına yardım eden alet ve araçların uygun yerlere, birbirine bağlı olarak döşenmesi veya döşenen bu araçların tümü.

**Üstemel :** Bina eteği, etek duvarı.

**Üstyapı :** Bir yapının toprak üzerinde kalan bölümü.

**V kolon :** Yükleri üstteki iki noktadan alıp tek bir yük halinde temele aktaran kolon.

**Vasistas :** Pencere veya kapı üzerinde bulunup, havanın değiştirilmesine yarayan, alttan menteşeli pencere, bir çeşit üstlük.

**Yapı donanımı :** Sabit ve sabit olmayan mobilya ile çeşitli cihazlar ve tesisat.

**Yüz :** Yapının cephesi.



*Değerlemede Öncü...*

## A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### HİZMETLERİMİZ;

- Gayrimenkul Değerleme ( arazi ve arsalar, meskenler, işyeri binaları, sınıai tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, vakıf malları, turizm tesisleri, yolcu ve yük gemileri, yatlar ve deniz araçları )
- Yatırım projelerinin fizibilite analizi
- Makine ve ekipman değerlemesi
- Maden tesisleri değerlemesi
- Piyasa araştırması
- Şirket aktiflerinin değerlemesi
- Yer seçim analizi
- Proje yönetimi danışmanlığı
- Resmi kuruluşlara bilirkişi hizmeti
- Şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık
- Turizm yatırım projelerinde yer seçim analizi
- Kira bedeli tespiti
- En etkin ve verimli kullanım analizi

Değerlemede Öncü...

444 5 205



aartibir@aartibirgd.com  
www.aartibirgd.com



#### GENEL MÜDÜRLÜK

444 5 205

Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya

0 507 614 08 68 - 0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01

0 (332) 238 30 02 aartibir@aartibirgd.com www.aartibirgd.com

#### İSTANBUL ŞUBE OFİSİ

Atatürk Mah. Girne Cad.  
11/5  
Ataşehir/İstanbul  
0 (216) 548 11 26  
0 507 430 70 15  
0 553 406 96 76

#### ANKARA ŞUBE OFİSİ

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı  
No:52/20 Maltepe/Ankara  
0 (312) 232 65 67  
0 507 614 08 66

#### İZMİR ŞUBE OFİSİ

Gaziosmanpaşa Bulvarı No:87  
Koçuş İşhanı Kat:5 No:508  
Çankaya/İzmir  
0 (232) 441 20 41  
0 553 406 96 73

#### ANTALYA ŞUBE OFİSİ

571. Sk. HBC İş Merkezi K:2  
No:6/9 Muratpaşa/Antalya  
0 (242) 244 10 39  
0 544 442 74 46

#### ŞANLIURFA ŞUBE OFİSİ

Atatürk Mah. Atatürk Bulvarı  
Cebeci İşhanı No:54/33  
Haliliye/Şanlıurfa  
0 (414) 216 08 66  
0 544 442 74 45

#### KAYSERİ ŞUBE OFİSİ

Hoca Ahmet Yesevi Mah. 3885  
Sk. No:10/6 Kocasinan/Kayseri  
0 (352) 438 11 15  
0 546 406 96 79

#### BURSA ŞUBE OFİSİ

Kırcaali Mah. Kiremitçi Cad.  
Karakaşgil Plaza Kat:5 No:3 D:507  
Osmangazi/Bursa  
0 (224) 502 07 18  
0 544 442 74 43

#### GAZİANTEP İRTİBAT BÜROSU

Fatih Mahallesi 24 Nolu Sokak  
Irmak Apt Zemin Kat  
Şehitkamil/Gaziantep  
0 (342) 322 84 74  
0 532 741 15 18

Değerli Okuyucularımız;

E-Bültenimizi almak istemiyorsanız HAYIR yazarak lütfen tarafımıza e-posta ile bildiriniz.