

Kente Çocukların Gözünden Bakmak: İstanbul95

İstanbul'un 0-3 yaş arası çocuklar ve ailelerine uygun bir kent haline gelmesine öncülük eden İstanbul95 programının amacını, çalışmalarını ve işbirliklerini Bernard van Leer Vakfı'ndan Neslihan Öztürk ve Yiğit Aksakoğlu ile konuştuk.

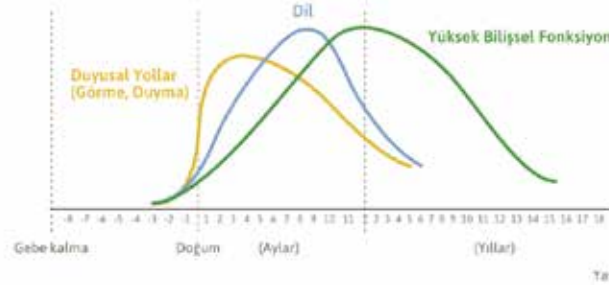


Bernard van Leer Vakfı bir süredir Kent95 adı altında farklı şehirlerde çeşitli çalışmalar yürütüyor. Bu çalışmalar nasıl başladı ve neyi amaçlıyor?

2050'de her 10 kişiden 7'si kentlerde yaşayacak. Her yıl kentsel nüfusa küresel olarak 60 milyon insan ekleniyor. Gelişmekte olan ülkelerde bu sayılar daha yüksek. Dolayısıyla her geçen gün daha fazla çocuk, kentsel alanlarda doğuyor ve büyüyor. Fakat kentler özellikle küçük çocukların büyümesi ve tam potansiyellerine ulaşmaları için uygun değil. Barınma, eğitim ve sağlık gibi bazı temel hizmetlerin yanı sıra açık alanlar, ebeveyn desteği ve kent içi hareketlilik gibi konularda çok önemli sorunlar da bu hızlı kentleşmeyle birlikte ortaya çıkıyor. Bazı temel hizmetlerin var olması herkesin o hizmetlere eşit koşullarda erişebileceği anlamına gelmiyor. Eğer kentleri küçük çocuklar ve ebeveynlerine uygun yaşam alanları haline getirebilirsek, herkese uygun alanlar haline dönüştürebileceğine inanıyoruz. Bernard van Leer Vakfı olarak küresel anlamda kentleşmenin getirdiği sorunlara 3 yaşında sağlıklı bir çocuğun boyu olan 95 cm'den bakarak üreteceğimiz çözümlerin tüm kentte yaşayan insanlar için iyi olacağını düşünüyoruz.

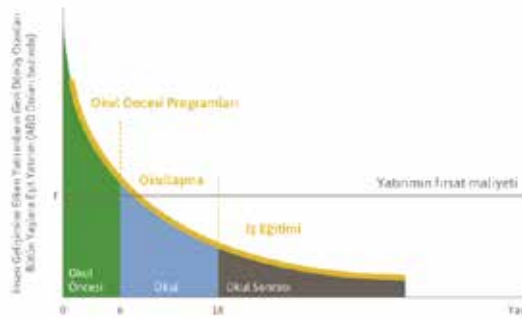
Peki, erken çocukluk diye de tabir edilen 0-3 yaş, kent planlaması açısından nasıl bir önem taşıyor?

0-3 yaş dönemi sadece kent planlaması için değil, her çocuğun tam potansiyeline ulaşabilmesi için büyük önem taşıyor. Son 20 yıldır yapılan araştırmalar artık



Çocukların duygusal, bilişsel, zihinsel ve duyuşsal işlevlerinin en çok geliştiği yıllar 0-6 yaş dönemi olarak belirtiliyor.

İnsan Beyninin Gelişimi Erken Deneyimlere Bağlı Sinaps Oluşumu,
Nelson, C.A. (2000).



Eğitim yatırımlarının Geri Dönüşü,
Carneiro ve Heckman (2003).

net bir şekilde beyin gelişiminin ilk üç yılda %85'inin tamamlandığına, bu dönemde beyin hücreleri arasında kurulan bağların yaşamlarımızın geri kalanında etkili olduğuna işaret ediyor. Beyin gelişimini inşaat olarak düşünürsek, kaba inşaat ilk üç yılda tamamlanıyor. Anaokulu, ilkökull yıllarına gelindiğinde aslında çocuklar ancak var olan altyapı üzerine yeni bilgi ve becerileri inşa edebiliyorlar.

İlk üç yılda bir çocuğun beyininde dakikada 1 milyondan fazla bağlantı kurulabiliyor. Desteklenen, ilişki kurulan, sevgi ve şefkat gören çocuklar tam potansiyellerine erişiyorlar. Bu çocukların ilerleyen yaşamlarında daha uzun süre okula devam ettikleri, daha iyi gelire sahip oldukları ve suç işleme olasılıklarının düştüğüne işaret eden araştırmalar var. //devamı, sayfa 6'da.

Gayrimenkulde Gündem: Sektöre Yön Veren Yenilikler

Binat İletişim&Danışmanlık'ın bi_özet çatısı altında 2016 yılında başlattığı ve her yıl farklı bir konuyu ele alan "Yapı Sektöründe İletişim Toplantıları"nın üçüncüsü Yapı Fuarı-Turkeybuild iş birliği ile 41. Yapı Fuarı-Turkeybuild İstanbul kapsamında düzenlendi. "Gayrimenkulde Gündem: Sektöre Yön Veren Yenilikler" başlıklı panel, Ersun Bayraktaroğlu (PwC Şirket Ortağı) moderatörlüğünde, Aydan Bozkurt (Propin Gayrimenkul Kurucu Ortağı), Ayla Heyfegil (Servotel Yönetici Ortağı), Hakan Malak (HOM Gayrimenkul Kurucusu), Kerim Alain Bertrand (REIDIN CEO'su), Muhammed Maraşlı (Türkiye İMSAD Kentsel Dönüşüm ve Yapı Güvenliği Komitesi Başkanı) ve Emir Serdar Gülpınar'ın (Türkiye İş Bankası Bireysel Krediler Bölümü Müdür Yardımcısı) katılımı ile 10 Mayıs 2018 Perşembe günü TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi Yapı Arena'da gerçekleşti.



Ersun Bayraktaroğlu, Ayla Heyfegil, Hakan Malak, Kerim Alain Bertrand, Muhammed Maraşlı, Emir Serdar Gülpınar, Aydan Bozkurt.
Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

Arık gayrimenkul denilince akla sadece konut gelmiyor; yeni gayrimenkul türleri yeni sorunları ve potansiyelleri ile gündemde. Değişen dünya ile birlikte gayrimenkul alanında farklı uzmanlıklar ortaya çıktı. Teknolojik gelişmeler gayrimenkul değerlemeden gayrimenkul projelerinin yönetimine, satıştan pazarlamaya, malzemeden finansmana her alanı etkiliyor. Binat İletişim&Danışmanlık'ın "Gayrimenkulde Gündem: Sektöre Yön Veren Yenilikler" başlıklı panelde, nüfus artışından yapay zekâyâ, büyük veriden dijital proje yönetimine sektöre yön veren faktörler gayrimenkul sektörünün farklı alanlarında uzman panelistler tarafından tartışmaya açıldı.

PwC Türkiye Gayrimenkul Sektörü Lideri Ersun Bayraktaroğlu'nun moderasyonu ile gerçekleşen panelde Servotel kurucu ortağı Ayla Heyfegil dünya gündemindeki yeniliklerden ve geleceğe yönelik alternatif projelerden bahsetti. HOM Gayrimenkul'ün kurucusu olan, çeşitli projelerde ve şirketlerde danışman olarak görev alan Hakan Malak gayrimenkul sektöründeki ileri derecedeki dijital uygulamalara ve bunların yerel ihtiyaçlar ile buluşturulmasına değindi. 2007 yılında kurulan ve gayrimenkul sektörüne odaklanan veri analitiği şirketi REIDIN'in CEO'su Kerim Alain Bertrand, büyük verinin gayrimenkul sektöründe nasıl kullanılacağını anlattı. //devamı, sayfa 2'de.

Yapı Kayıt Belgesi: İmar Affı/Barışı Başvuruları Devam Ediyor!



5

İzmir Tramvayının İzinde



Emlak Soruşturması kapsamında tramvay projesinin İzmir'deki konut piyasasına etkisini araştırdık.

10

"Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik"

5 Haziran 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik" ile emlak danışmanlığı faaliyetlerine önemli düzenlemeler getirildi.

3

Köşe Yazarları

Vergi, tüketici hakları, gayrimenkul değerlendirme, hukuk, marka iletişimi, güvenlik, sağlık, mimarlık konularında uzmanlardan köşe yazıları

Yapı Ürünleri

Detaylı künyeleriyle yenilikçi ve tasarım ödüllü yapı ürünleri

9



Ersun Bayraktaroğlu

“Demografik ve sosyal değişim, ekonomik güçteki değişim, hızlı kentleşme, iklim değişikliği ve teknolojik sıçrama. Dünyanın geleceği bu mega trendler üzerinden konuşuluyor.”

1. sayfadaki devam/1 İMSAD Türkiye Kent-Sel Dönüşüm ve Yapı Komite Başkanı Muhammed Maraşlı teknoloji ile birlikte sektöre büyük kolaylık getiren BIM uygulamalarının önemine, Türkiye’de konu ile ilgili yapılan çalışmalara değindi. Türkiye İş Bankası Bireysel Krediler Bölümü Müdür Yardımcısı Emir Serdar Gülpınar, dijitalleşmenin konut kredisi sürecindeki etkilerini, bu süreçte kullanıcıya sağlanan kolaylıkları ve fırsatları paylaştı. Ofis alanında yatırımcılara, geliştiricilere, ofisin kullanıcılarından ofisin mal sahibine hem aracılık hem de yatırım geliştirme sürecinde danışmanlık veren Propin Yatırım ve Danışmanlık şirketinin kurucu ortaklarından Aydan Bozkurt, Türkiye’deki fazla ofis ofislerinden ve teknolojiyi kullanarak elde edilen doğru veri ile bunun önüne nasıl geçilebileceğinden bahsetti.

Veri analitiğinden bankacılığa ofisten turizme, konuta, proje geliştirmeden yapı malzemesine birçok konunun bir arada ele alındığı panel, Ersun Bayraktaroğlu’nun dünyadaki değişimlere genel bir bakış sunduğu konuşması ile başladı. Bayraktaroğlu dünyanın geleceğini şekillendiren beş mega trendden bahsetti. “Dünyanın geleceği bu mega trendler üzerinden konuşuluyor. Geleceğimizi planlarken bunlara yakından bakmakta yarar var. Bu megatrendlerin beş tanesi çok önemli: demografik ve sosyal değişim, ekonomik güçteki değişim, hızlı kentleşme, iklim değişikliği ve teknolojik sıçrama. Ciddi bir demografik değişim yaşanıyor dünyada. Bir taraftan kuşaklar değişiyor; babyboomer’lar, X,Y ve Z kuşakları yani dört jenerasyon bir arada yaşıyor, bir yandan dünya nüfusu yaşıyor. Ayrıca 2030’a kadar dünya nüfusuna 1 milyar insan eklenmesi bekleniyor. Dolayısıyla dengelerin değiştiği bir dünya ile karşı karşıyayız. Dengeleri değiştiren hususlardan bir diğeri, dünyadaki ekonomik gücün batıdan doğuya doğru yer değiştirmesi. G20 ülkeleri (Amerika, Kanada, Japonya, İngiltere, Fransa, Almanya, İtalya) egemenliğini E7 (Çin, Hindistan, Endonezya, Rusya, Meksika, Brezilya, Türkiye) ülkelerine kaydırıyor. Dolayısıyla demografik değişimle birlikte bizim alıştığımız ekonomik ortam da değişiyor. En önemli değişikliklerden bir diğeri; hızlı kentleşme. 2050 yılında dünyada 37 tane mega şehir olması planlanıyor. Bir diğeri ise; iklim değişikliği. 2040’ta dünyanın bugün ile kıyaslandığında %35 daha fazla gıdaya, %50 daha fazla enerjiye ve %40 daha fazla suya ihtiyacı olacak. Dolayısıyla kaynaklar kutlayış. Buna da hep birlikte bir çözüm bulmamız lazım. Ve bildiğimiz en önemli değişiklik teknolojik ilerleme. Aslında teknolojik ilerleme 4. Sanayi Devrimi’nin de tetikleyicisi oldu diyebiliriz. Teknoloji herkesin işini devralıyor. Buna göre iş yapış şekillerimizi değiştirmek zorundayız. Teknolojik sıçrama ile birlikte akıllı planlama ve inşaatta, sürdürülebilir taşınabilirlik, temiz enerji ve kentsel sağlıkta, adapte olabilen kentsel sistemlerde ciddi değişiklikler bekliyoruz. Teknolojinin tetiklediği bir dünya, nesil değişikliği ve dünyadaki güçlerin yer değiştirmesiyle önümüzde çok farklı bir gelecek çiziliyor. Gayrimenkul sektörü, yapı sektörü, inşaat sektörü de bu değişen dünyada kendine bir yer bulmak zorunda.”



Ayla Heyfegil

Ayla Heyfegil, Ersun Bayraktaroğlu’nun bahsettiği mega trendlerden yola çıkarak dijitalleşme ve kuşaklar ile gelen değişikliklere ve bunların sektöre yansımalarına değindi: “Artık Instagram, Facebook, Whatsapp gibi mecralar üzerinden sosyal yaşam da dijitalleşiyor. Dünyada, bu değişikliklerle ilgili olarak tasarimsal yapı yeniden ele alınıyor. Özellikle inşaatta ve mimaride yapay zekâ devreye girmeye başlayacak. Bazı üniversiteler yapay zekâlarla nasıl çalışabileceğini araştırıyor. Artık mimar tasarlayacak ve ondan sonraki tüm mekanik, elektrik gibi detay çizimler yapay bir robot tarafından yapılacaktır. Sadece gayrimenkul sektöründe değil bütün sektörlerde şöyle bir sorun çıkıyor ortaya: Eğer yapay zekâ tüm işleri alırsa bu işleri yapan insanlar ne olacak? Bu konuda iki yönelimden bahsediliyor: Bir tanesi fabrika ayarlarına geri dönmek; yani köy meydanlarının, kent içindeki avluların olduğu, insanların bu alanlarda sosyalleştiği mekânlarda yaşamak. İkinci bir yönelim ise bilim kurgu filmlerinde gördüğümüz gibi 3 boyutlu gözlükler ile daha bireyselleşmiş alanları tercih etmek. Hangisinin galip geleceğini bilmiyoruz ama benim tahminlerime göre fabrika ayarlarına geri dönmek daha ağır basacak. Mesela Türkiye’de yaptığımız birçok projede -özellikle konutta ve otelde- artık eski gibi güvenliği sağlamak için yüksek duvarlar yapıyoruz; farklı ortamları yaratmaya çalışıyoruz. Şimdi 4 jenerasyon bir arada yaşıyor ve ortalama insan ömrü uzadı. 3-4 jenerasyonun hem birlikte çalışabileceği hem de bir o kadar ayrı alanlara sahip olabileceği ortamlar oluşturulmaya dikkat etmemiz gerekiyor. Son 4-5 senedir, teknolojiyi kullanarak işini daha kısa sürede bitiren ve daha çok süreyi evinde veya otelinde/sosyal donatısında geçiren insanlar için mekânlar oluşturmaya çalışıyoruz.”



Hakan Malak

“Üretim bandının dışında bir üretim süreci var artık; dolayısıyla sonuç odaklı olmaktan ziyade süreç odaklı olmamız gerekiyor.”

HOM Gayrimenkul Kurucu ortağı Hakan Malak dünyadaki gayrimenkul yönetimi, alternatif gayrimenkul yatırımını gibi gayrimenkulün çeşitli alanlarında öncü sayılabilecek örnekler üzerinden konuyu açtı. Teknolojiyi kullanarak proje geliştirme, tasarım ve inşaat süreçlerini optimize eden ve daha sürdürülebilir, daha hızlı ve daha ekonomik projeler üretmesini amaçlayan Kaliforniya merkezli teknoloji firması Katerra’ya örnek gösteren Malak, teknolojik araçların ve verinin kullanımının önemine değindi. Yeni nesil üretim şekillerinin doğrusal değil döngüsel olduğuna dikkat çeken Malak, kısa süreliğine boş ofislerin kiralanabileceği “MorMekan” projesini örnek gösterdi: “Üretim bandının dışında bir üretim süreci var artık; dolayısıyla sonuç odaklı olmaktan ziyade süreç odaklı olmamız gerekiyor. Gayrimenkul sektörü farklı disiplinlerden oluşan yani disiplinlerarası bir sektör. Ancak burada artık transdisipliner yani disiplinlerötesi kavramı da söz konusu.” Farklı yatırım türlerinden de bahseden Malak, hem öğrenci yurdu hem de otel olarak işlenen hibrit bir yatırım modeli olan “Öğrenci Otel” (The Student Hotel) projesini örnek gösterdi. “Burada tek bir fonksiyon yok; çünkü ihtiyaçlar farklı. Farklı jenerasyonların iç içe geçmesiyle, ihtiyaçların esnek

“Sadece gayrimenkul sektöründe değil bütün sektörlerde şöyle bir sorun çıkıyor ortaya: Eğer yapay zekâ tüm işleri alırsa bu işleri yapan insanlar ne olacak?”



Ersun Bayraktaroğlu, Ayla Heyfegil, Hakan Malak, Kerim Alain Bertrand, Muhammed Maraşlı, Emir Serdar Gülpınar, Aydan Bozkurt. Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

olması ile bu tarz konseptler ortaya çıkıyor. Bu sistem mevsimsel bir esneklik de sağlıyor. Burada farklı fonksiyonları birleştirmek, sosyallığı teşvik etmek söz konusu”.

REIDIN CEO’su Kerim Alain Bertrand ise Zingat örneği üzerinden gayrimenkul sektöründe büyük verinin öneminden ve kullanım alanlarından, büyük verinin ve teknolojinin değerlendirilmesinin geleceğindeki etkisinden bahsetti: “Dünyada günde yaklaşık 2.5 terabyte veri üretiliyor ve bugün var olan verinin %90’ı son iki yılda üretilmiştir. Yaptığımız işin büyük bir bölümü bu verileri teknoloji yoluyla işleyerek, anlamlı hale getirmek. Büyük veride “3 V” önemlidir: volume (hacim), velocity (hız ve süreklilik), variety (çeşitlilik). Bir diğer esas ise value (değer); yani verinin aynı zamanda bir işe yaraması, bir amaca yönelik olması lazım. Büyük verinin önemi giderek artıyor ve iş kolları zamanla değişime uğrayacak. Bunlardan biri de değerlendirme. Konut sektörü çok farklı nitelikler arz eden ve aynı zamanda çok fazla veri üreten bir sektör. Birtakım teknolojik metotlar kullanmaya yönelmek durumundasınız. Mesela REIDIN olarak yapay zekâ kullanarak bir otomatik değerlendirme modülü çıkardık. Bu sayede %90’ın üzerinde bir doğruluk oranı ile bir konunun değerini tespit edebiliyoruz ama bu bir değerlendirme uzmanının yapacağı işin yerine geçmek değil; hem vakit hem nakit anlamında tasarruf sağlayan bir teknoloji. Şu an Zingat portalından ulaşabileceğiniz ve evinizin değerini yaklaşık uç noktalarda verebilecek bu modüle örneğin “banyosu var”, “şu mahallede” vb. kriterleri girdiğinizde hesaplar otomatik olarak yapılabiliyor. Yapay zekâ, kendini sürekli geliştirerek daha doğru sonuçlar çıkarmaya yönelik size hizmet edebiliyor. Ne kadar çok kaliteli ve nitelikli veriye ulaşırsanız sonuç o kadar tatminkar olur. Türkiye maalesef veri üretimi açısından bir hayli zorlayıcı bir ülke”.



Kerim Alain Bertrand

“Konut sektörü çok farklı nitelikler arz eden ve aynı zamanda çok fazla veri üreten bir sektör. Birtakım teknolojik metotlar kullanmaya yönelmek durumundasınız.”

Yeni teknolojilerin mimariyi, yaşamı nasıl etkileyeceği, bir değer tespiti aracı olarak nasıl kullanılacağı gibi konuların tartışılmasının ardından Muhammed Maraşlı yapı malzemeleri alanında teknolojik gelişmelerden, Türkiye İMSAD’ın çalışmalarından BIM ve Open BIM kavramları özelinde ele aldı: “Gelecekte yapım ile ilgili en temel değişimlerden biri verimlilik ile ilgili olacak. Gelecekte yapıları da artık bir fabrika gibi düşün-



Muhammed Maraşlı

“Eğer yapılarımızı aynı sanayi tesislerinde olduğu gibi verimlilik odaklı çalıştırabilirsek her aşamasını doğru şekilde kontrol edebilirsek bütün paydaşları bu şekilde bir araya getirebilirsek daha efektif, daha verimli, sürdürülebilir yapılar elde edebiliriz.”

mek zorundayız. Eğer yapılarımızı aynı sanayi tesislerinde olduğu gibi verimlilik odaklı çalıştırabilirsek, her aşamasını doğru şekilde kontrol edebilirsek, bütün paydaşları bu şekilde bir araya getirebilirsek daha efektif, daha verimli, sürdürülebilir yapılar elde edebiliriz. BIM bir tesisin fiziksel ve fonksiyonel tüm karakteristiklerinin sayısal olarak yeniden sunulması ve ilk konsept aşamasından yapımına kadar olan bütün aşamada alınacak kararların, verilerin yönetilmesi demek.”

Maraşlı, BIM’in yapı sektöründeki getirilerinden ve Türkiye’deki Open BIM çalışmalarından da bahsetti: “Türkiye’nin bütün yapı sistemi bileşenleri ile birlikte kendi standartlarını oluşturması için ‘building smart çalışma grubu’ oluşumu altında 1 yıla yakındır çalışıyoruz. Doğru standartlarda ve yerli malzemeyi destekleyecek bir BIM Kütüphanesi alt yapısı oluşturmak istiyoruz. Türkiye’de temel eksikliğimiz sistemsel bakış. İMSAD olarak sistemsel bakışı önemsiyoruz. Biz bu çalışma grubu ile Open BIM standartlarının Türkiye’de oturmasını hedefliyoruz. Özellikle kamu projelerinin yapımında BIM’in zorunlu hale gelmesi çok önemli.”

İş Bankası Bireysel Krediler Bölümü Müdür Yardımcısı Emir Serdar Gülpınar ise teknolojik gelişmelerin finansman açısından bahsetti; dijital ev kredisi sürecini anlattı. Kullanıcı alışkanlıkları, yeni



Emir Serdar Gülpınar

“Müşterinin yolculuğu evi arayarak başlıyor.”



Aydan Bozkurt

“Geleceğe iyimser bakmıyoruz; çünkü kentin büyümesinde arsası olanın eline teslim edilmiş bir plan var.”

yaşam tarzları, Z kuşağı, internet kullanım alışkanlıkları, iş yapış biçimlerinin değişmesi ve bu biçimlerde araçların rolü, alternatif kanallarla rekabet ve maliyet avantajı gibi nedenlerle alıcıların, dijital sistemlere yönelmesine dikkat çekti: “Müşterinin yolculuğu evi arayarak başlıyor. Müşteri dijital ortamda ev beğendikten sonra ihtiyacı varsa tüm konut kredisi sürecini de dijital ortamda yürütebiliyor. 1.5 senedir bu sistemi uyguluyoruz ve çok iyi geri dönüşler alıyoruz” diyen Gülpınar, dijital ortamda bireysel konut kredisi başvuru sürecinin yanı sıra banka müşterisi olmaksızın başvuru imkânı, kısa sürede ön onay, ekspertiz sürecinin dijital temas noktalarından bağlatılması, 7/24 süreç takibi, süreç boyunca danışman yardımı, hatırlatma gibi geri bildirimler vb. olmak üzere bankanın sağladığı bazı avantajlarına da değindi.

Son olarak Aydan Bozkurt ofis piyasasındaki güncel durumdan, ofis stoklarından, İstanbul’daki stok fazlasından ve bu fazla stoğu eritmek için neler yapılabileceğinden bahsetti: “Bu senenin sonunda İstanbul’da 6 milyon 600 bin m² ofis stoğu tamamlanmış olacak. 2021 itibarıyla ruhsatı almış projeler üzerinden yaptığımız ölçümler İstanbul’un yaklaşık 8 milyon m² ofis alanına sahip olacağını gösteriyor. Geleceğe iyimser bakmıyoruz; çünkü kentin büyümesinde arsası olanın eline teslim edilmiş bir plan var. Büyükşehir Belediyeleri’nin, bakanlıkların dijitalleşmeyi kullanması, verileri değerlendirmesi gerekiyor.

Bir ofis geliştirileceği zaman kullanıcı profillerine göre risk analizi de yapılması gerekiyor ki dünya çöp haline dönüşmesin. Şu anda stokta kullanıcıların psikolojisini, beklentilerini, öngörmenin %50’nin üstünde çöp proje var. Bu çöplüğü ölçümlüyor, kullanıcıyı ihtiyacı ile örtüşen projeler gerçekleştiren yatırımcılar da var. Onların projeleri, yeni trendleri takip eden kullanıcılar tarafından hızlı bir şekilde kiralanıyor, satılıyor. Dijitalleşmeye karşı hareket etmeyi doğru bulmuyorum. Bir yandan da jenerasyon değişiyor ve bu stok yeni jenerasyonla örtüşüyor; stoğu dönüştürmek gerekiyor. Ama hepsinin hastaneye okula dönüştüremezsiniz. Bu verileri kullanabilmek, anlatabilmek, anlayabilmek önemli. İş çok zor; ama bu analizleri çok dikkatli yapmamız gerekiyor.”

Değişen dünyada, teknoloji ve gayrimenkul ilişkisinin farklı aşalardan ele alındığı “Gayrimenkulde Günder: Sektöre Yön Veren Yenilikler” etkinliği soru cevapların ardından sona erdi. ●

Sektörün Hızına Yetişmeye Çalışıyoruz!

Banu Binat, Yüksek Mimar
Binat İletişim&Danışmanlık



bi_özet gayrimenkul gazetesi yayın hayatında 15 ayı geride bıraktı. Bu süre içinde hepsi kendi alanında fikir önderi olan değerli köşe yazarlarımız, teknik bilgilerini, araştırmalarını bizimle paylaşan sektör firmalarımız ile büyük bir bilgi kaynağı oluşturduk. "Gayrimenkul Kimin İçin" ve "Gayrimenkulde Gündem: Sektöre Yön Veren Yenilikler" başlıklı iki etkinlik organize ettik. Aslında burada amaç tüm tarafları tek bir çatı altında toplamak ve bir "ortak akıl" oluşturmaktır. Bu yolda da bizi izleyenlerden gelen geri dönüşler sayesinde olumlu adımlar attığımızı görüyoruz. Türkiye'de gayrimenkul sektörü iniş çıkışlarıyla belki de son yılların en hareketli sektörü haline gelmiş durumda; haliyle bu dinamizm sektörün yayımlarına da yansıyor. İlk 4 sayımızın Dünya gazetesi ile dağıtılması, sektörün karar vericilerine doğrudan ulaşmamız açısından çok önemliydi; bir yandan ikinci sayıdan itibaren internet yayını, ardından da mobil yayını devreye girdi ve dijitalleşerek ulaştığımız kitleyi her sayıda misliyle artırdık ve artırmaya devam edeceğiz. Gayrimenkul kullanıcıları, alıcısı, yatırımcısı ve sektöre hizmet eden profesyonellerin bu hareketliliği doğru takip edebilmesi, doğru bilgiye ulaşabilmesi de çok önemli. Gazetemizin en büyük misyonu da doğru bilgiye ulaşmakta bir kaynak olmak, rehber olmak ya da buna aracı-

lık etmek. Şunu unutmamalıyız, bu sektörde hiçbir şey görüldüğü ve bize sunulduğu gibi olmayabilir ya da her gayrimenkul bizim için doğru seçim olmayabilir. Sektörün liderleri bu sektörü sadece büyük bir yatırım aracı ve ülke ekonomisinin lokomotifleri olarak görmeye devam ederse ortaya hiç de iyi bir tablo çıkmayacak. Müteahhitlerin, gayrimenkul yatırımlarının yaptıkları işin modelini "sermaye, süreç, üretim" ve "geri dönüşü"nü de "kâr" olarak kurgulaması çok normal. Müteahhit, ne kadar az maliyet olursa ve ne kadar yüksek getirisi olursa o kadar başarılı olacak. Yarattığımız ortak akıl gayrimenkulün herhangi bir yatırım aracı, hisse senedi gibi değerlendirilemeyeceğini, işin içinde ve odağında her zaman "insan" olduğunu hatırlatıyor. Gayrimenkullerin içinde bizler yaşıyoruz, bir gayrimenkul insan için sağlıklı, güvenli, motive edici bir mekân sunmak zorunda. Müteahhitlerin de fark yaratmak ya da değer artırmak için daha iyi tasarım, daha nitelikli üretim, doğru lokasyon ve enerji verimli çözümlere yönelmesi, alıştığımız klasik tabirle "malzemenin çalınmaması" gerekiyor. Ben buna bir de "iyi tasarımdan çalınmaması" eklemek istiyorum. Deprem kuşağında alüvyon zemine yapılmış konut, ofis, AVM gibi bir sürü bina var. Bir gün bu milyonluk, "senede şu kadar kâr getiriyor" denilen yatırım, depremde yerle bir olduğunda ne olacak? Gayrimenkul, kentsel dönüşüm ya da gayrimenkulün kendi içinde dönüşümü (stok fazlası AVM'lerin hastaneye, ofis yapılarının otele dönüşmesi gibi) ile de uzun süre hareketliliğini sürdürecektir gibi düşünüyor. Devletimiz de bu sektörün önünü açmak için pek çok önlem alıyor. Tüm bunları alt alta yazdığımızda takip edilmesi oldukça

zor dinamiklerle karşılaşıyoruz. İşte bu yüzden yayın olarak toplama bunları bir filtreden geçirerek sunmanın sorumluluğunu taşıyoruz ve bunları dijital ortamda herkese açmanın önemini bir kez daha hatırlatıyoruz. Gazetenin yayın hayatına başlamasından 6 ay kadar önce çalışmaya, araştırmaya koyulduk. Yani o tarihten bu yana sadece 2 yıl geçmiş. O günlerde resmi açıklamalara göre önümüzde 6 milyon binanın kentsel dönüşümü gireceği bilgisine dayanarak çalışmalar, yorumlar yaptık. Bugün baktığımızda bu sayının resmi açıklamalara göre 7 milyon olduğunu görüyoruz. Geçen süre içinde dönüşüm geçiren binalarla birlikte rakamlar düşmedi aksine en azından 1 milyon yapının daha kentsel dönüşümü girmesiyle arttı. Geçtiğimiz 2 yıl içerisinde kentsel dönüşüm ile ilgili yönetmelikte pek çok değişiklik yapıldı. Bir süreliğine tapu harçları kalktı. Gayrimenkul alış-satışında vergi indirimleri hatta iptalleri oldu. Gayrimenkul sertifikası diye yeni bir yatırım aracı çıktı. Yeni yapıtım yönetmeliği, akustik yönetmeliği çıktı. Batan inşaat firmaları ardında pek çok sorun ve mağdur bıraktı. Kredilerde inanılmaz yenilikler, kolaylıklar görmeye başladık. İmar Affı/Barışı çıktı, ruhsatsız milyonlarca bina şimdi kayıt altına alınıyor. Bu kadar bina sahibi af için başvuracak, pek çoğu binasının projesini gösterebilmek için mimarlarla belki de ilk kez çalışmak zorunda kalacak. Umutsuz olmayalım, içinde yaşadığımız, çalıştığımız, vakit geçirdiğimiz her mekan, her bina kaliteli olabilir: sağlıklı malzeme + sağlamlık + iyi tasarım. Tüketici olarak tercihlerimizi doğru yaparsak, nitelikli yapı üretimi hiç de zor değil. Sorumluluk hepimizin. •

Daha yeşil, daha çevreci bir dünya için...

btm OPTIGREEN
BİTKİLENDİRİLMİŞ YEŞİL ÇATILAR

www.btm.co.tr info@btm.co.tr 444 4 236

"Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik" ile Emlak Danışmanlığında Yeni Dönem

5 Haziran 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik" ile emlak danışmanlığı faaliyetlerine önemli düzenlemeler getirildi.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın hazırladığı 30442 sayılı "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik" 5 Haziran 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelikle, taşınmazlarla ilgili danışmanlık hizmeti veren kişilerin faaliyetleri, yetki belgesi verilmesi ve taşınmaz ticaretiyle uğraşan işletmelerde aranacak şartlar belirlendi. Yönetmelik sayesinde, Türkiye'de 300 bini geçtiği düşünülen kayıtsız emlakçı sayısının 40 binlere düşeceği öngörüldü.

Mesleki Yeterlilik Belgesi Aranacak

Emlak danışmanlığı yapmak için mesleki yeterlilik belgesi şartı koyan düzenlemeye göre, taşınmaz ticaretini, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirlerle esnaf ve sanatkarlar yapabilecek. İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için yetkilinin, en az lise mezunu, iflas etmemiş, konkordato ilan etmemiş olması gerekecek.

Komisyon Bedeli %4'ü Geçemeyecek

Yeni yönetmelik maddeleri arasında, gayrimenkul satış sırasında emlak komisyonu hizmet bedelinin %4'ü geçmeyeceği gibi önemli düzenlemeler dikkat çekiyor. Daha önce taşınmaz satış sırasında satıcı ve alıcı tarafından ayrı ayrı %3 komisyon ödenirken yeni yönetmelik ile birlikte bu oran

%2'ye düşürüldü. Kiralama işlemlerinde ise hizmet bedeli, kira bedelinin KDV hariç bir aylık tutarından fazla olamayacak.

Emlak Ofislerine Fiziksel Şartlar

Yeni düzenleme ile emlak ofislerine de bazı şartlar getirildi. Bu şartlar arasında ofislerin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenen bağımsız bölüm niteliğinde ve net alanının en az 30 m² olması gibi noktalar yer alıyor. Ofis içinde idari büro ve kabul yeri ile dosyalama işleminin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması şartı da aranacak.

Yetki Belgelerini Alması İçin Son 17 Ay

Taşınmaz ticaretiyle ilgilenen kişilerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 18 ay içerisinde, düzenlemede belirtilen şartları yerine getirerek yetki belgelerini almaları gerekiyor. Yetki belgesi başvurusu, belge verilmesinde aranan şartların taşındığını gösteren belgelerle Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi üzerinden yapılacak. İşletmenin belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı, başvuru tarihinden itibaren yedi gün içinde Ticaret İl Müdürlüğü tarafından bir tutanakla yerinde tespit edilecek. •

biozetgayrimenkul.com
adresinden okuyabilirsiniz

bi_özet [gayrimenkul]

Taşınmazlarda Yeniden Değerleme: Maliyetine Rağmen Önemli Bir Fırsat

Ersun Bayraktaroğlu, YMM, Gayrimenkul Sektör Lideri, PwC Türkiye, ersun.bayraktaroglu@pwc.com



Bu çok önemsedikim ve yazmaktan memnuniyet duyduğum yayındaki yazılarımı genel olarak bireysel gayrimenkul sahiplerine yönelik olarak kaleme alıyorum; ama bu yazımın hedef kitlesi, bana göre son derece önemli olan bir düzenleme sebebiyle bilanço usulüne göre defter tutan gerçek ve kurumsal gayrimenkul yatırımcıları bu kez...

Taşınmazlarda Yeniden Değerleme

Vergi Usul Yasası'na eklenen bir geçici madde ile bilanço esasına göre defter tutan Gelir ve Kurumlar Vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazları yeniden değerlemeye tabi tutarak gayrimenkullerinin değerlerini bir defalık güncellemelerine ve bu varlıklarını güncellenmiş değerleri ile yasal kayıtlarında izleyerek vergilendirmeye dikkate alınmalarına izin verilmiştir. Kapsama giren mükelleflerce 30 Eylül 2018 tarihine kadar yapılmasına izin verilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemi bir zorunluluk değil, mükellefe sunulmuş seçimlik bir haktır. Birçoğunuzun bildiği gibi gayrimenkuller mükelleflerin mali tablolarında "maliyet bedeli" ile yer alırlar. Vergi Usul Yasası'nın 262. maddesinde maliyet bedeli: "İktisadi bir kıymetin iktisab edilmesi veya hata değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder" şeklinde tanımlanmıştır. Başka bir ifade ile bilançoda yer alan bir taşınmaz vergi ile işlemler açısından kural olarak satın alındığı/iktisab edildiği tarihteki değeri ile takip edilir. Gayrimenkulün piyasa değerinde satın alma/iktisab tarihinden

sonra meydana gelen artış ya da azalışlar kural olarak vergisel hesaplamalarda değişiklik gerektirmez, ta ki söz konusu gayrimenkul elden çıkarılana kadar. Satın alma/iktisab tarihi ile satış/elden çıkarma tarihi arasında gayrimenkulde meydana gelen değer artışı ya da azalışları bu elden çıkarma tarihinde kâr ya da zarar olarak vergi hesabında dikkate alınır.

Öteden beri önemli bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkul, özellikle enflasyonist ortamlarda yatırımcılar açısından tercih görmüş ve yıllar içinde pek çok işletmenin mali tablosunda gerek kullanım ve gerekse de yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü oluşturmuştur. Vergi Usul Yasası'nın yukarıda yer verdiğimiz değerlendirme hükmü nedeniyle bir anlamda "tarihi" maliyetle mali tablolarda yer alan taşınmazlar, oluşan önemli değer artışını mali tablolarda yansıtamaz duruma gelmiştir. Özellikle döviz cinsinden borçlanma ve artan faiz giderleri nedeniyle sermaye yapısı bozulmuş ve özsermayesi negatife dönen KOBİ'ler başta olmak üzere tüm işletmeler için gayrimenkulde oluşan değer artışının mali tabloya yansıtılması, bu negatiz özsermaye durumundan çıkış için bir yol olarak düşünülmüştür.

Değeri Güncellenmenin Maliyeti

Bilanço usulüne ilişkin defter tutan mükelleflere seçimlik bir hak olarak sunulan (yani yapılması zorunlu olmayan ancak yapılmak istenmesi halinde ise toplu olarak sahip olunan tüm gayrimenkuller için yapılabileceği Genel Tebliğ Taslağı'nda belirtilen) bu yeniden değerlendirme uygulamasının mükellefe maliyeti %5 oranında Gelir ya da Kurumlar Vergisi'dir. Söz konusu %5'lik vergi, gayrimenkulün yeniden değerlendirme öncesi net defter değeri (kural olarak alış maliyeti-amortismanlar) ile yeniden değerlendirme sonrası net defter değeri arasındaki pozitif farka uygulanacaktır.

Söz konusu %5'lik vergi mükellefler için oldukça yüksek gelebilir ancak unutulmamalıdır ki bu vergi ödenerek ilgili taşınmazın vergi defter ma-

liyeti yükseltilmekte ve daha sonra piyasa fiyatı ile yapılacak olası bir satışta tarihi maliyet ile piyasa fiyatı arasında oluşacak ve hâlihazırda %22 oranında hesaplanacak Kurumlar Vergisi ya da %35'e varan Gelir Vergisi'ne alternatif yaratılmaktadır. Yani, ileride ödenecek %22 ya da %35'lik vergi yerine bugün %5 ödeyerek işlemi gerçekleştirmek mümkün olabilecektir.

Ayrıca yapılacak bu güncelleme/yeniden değerlendirme ile oluşacak ve ilgili taşınmazın mali tabloda yer alan değerinde meydana gelecek değer artışı karşılığında mali tablonun özsermaye kısmında bir fon hesabı oluşturulacaktır. Oluşan bu fon işletmenin özsermayesinin güçlenmesine imkân sağlayacaktır.

Düşünmekte Yarar Var

Yasa kapsamında bilanço usulüne göre defter tutan mükelleflerlerden;

- Aktiflerinde yer alan gayrimenkullerinin piyasa değerleri ile vergi uygulamasında dikkate alınan defter değerleri arasında çok önemli fark olanların;
- Özellikle dövizli borçları nedeniyle ya da başka sebeplerle mali yapısı bozulmuş, özsermayesi negatife dönmüş ya da yaklaşmış olanların;
- Söz konusu gayrimenkulleri daha sonraki tarihlerde elden çıkarma planı yapanların

%5 oranında bir vergi ödeyerek söz konusu gayrimenkullerinin vergi uygulamalarında dikkate alınacak değerlerini 30 Eylül 2018 tarihine kadar güncelleme imkânlarını değerlendirmelerini salık veririm. Yukarıda çok temel özelliklerini belirterek anlatmaya çalıştığım değerlendirme ile ilgili detaylara Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ Taslağı ve PwC Vergi Bülteni üzerinden ulaşmanız mümkün. •

* Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ Taslağı'na www.gib.gov.tr; PwC Vergi Bülteni'ne www.vergiportali.com üzerinden ulaşabilirsiniz.

[ASANSÖR VE YÜRÜYEN MERDİVENLER]

İnşaat Aşamalarında ve Sonrasında Yapılan Yanlışlara Dikkat!

Asansör ve yürüyen merdivenlerin proje tasarımından imalatına, bakımından periyodik kontrol sürecine kadar tam kapsamlı denetim hizmeti sunan Liftinstituut'un danışmanlık şirketi Liftinstituut Solutions; inşaat, alışveriş merkezi ve konut firmalarını, asansör ve yürüyen merdivenlerin seçim, montaj ve yapım süreçleriyle ilgili uyarıyor.

- Her projenin düşey taşıma sistemi ihtiyacının farklı olduğunu biliyor musunuz?**
Bir ofis kulesi veya konut projesinde kullanılan asansörlerin hız, kapasite ve kumanda sistemi gereksinimleri farklılıklar gösterir.
- Alışveriş merkezlerinde, asansörlerin tek başına yetersiz kaldığının farkında mısınız?**
Alışveriş merkezlerinde, asansörlerin yanı sıra yoğun taşıma ihtiyaçlarına yanıt verebilmek için yürüyen merdiven ve yürüyen bantların da kullanılması gerekir. Ancak, bir metro istasyonundaki yürüyen merdiven ve bantların, özellikle alışveriş merkezlerindeki merdiven ve bantlara göre çok daha farklı olması gerekir.
- Restoranlarda ve otoparklarda kullanılan asansörlerin farklı özelliklerde olması gerektiğini biliyor musunuz?**
İki farklı ofis projesi düşünülüyorsa; projelerin kat sayısı, binaların popülasyonu, projelerdeki kiracı/malik sayısı (tek kullanıcı, birden fazla kullanıcı, her katta birden fazla kullanıcı), otoparktan ofislere geçiş yöntemi, restoran katlarının yerleri ve dinlenme alanlarının bulunduğu katlar; gerekli asansörlerin özelliklerini önemli ölçüde etkiler.
- 10 dakika boyunca beklemek yerine, 40 saniyede asansöre ulaşabileceğiniz farkında mısınız?**
Tüm parametreler doğru analiz edilip uygun asansörler seçilmediği takdirde; asansörü çağdırdıktan sonra en fazla 40 saniye olması gereken bekleme süresinin halde 3-5 dakikaya hatta bazen 10 dakikaya bile çıkabildiği görülmektedir.
- Asansör bekleme süresinin, projenin değerini düşürdüğünü biliyor musunuz?**
Asansörü bekleme süresinin düşük olması projeyi ne kadar değerli yapıyor, bekleme süresinin fazla olması da projenin değerine, tercih edilirligine bir o kadar zarar verir.
- Projenin ihtiyaç duyduğu, doğru özelliklere sahip düşey taşıma sistemlerinin tasarlanması için yapılması gerekenleri biliyor musunuz?**
Bunun için doğru trafik analizi yapılmalı, projenin özellik ve ihtiyaçları doğru belirlenmeli ve analiz için elde edilen doğru veriler ile tarafsız şekilde hesaplama ve analiz yapılmalı.
- Doğru düşey taşıma planlaması yapılmayan projelerde, ortaya ne kadar çok sorun çıktığını biliyor musunuz?**



deniz yıldırım

İnsanlar dakikalarca kapısının önünde asansörün gelmesini bekler, asansör gelir, yolcu alır, sonra birçok katta yolcu almak ve bırakmak için durur ve sonuçta yolcu bu duruş kalkışlarda hep beklemek zorunda kalır.

- Yılda 3 ila 5 gününüzün asansör beklemeyle geçtiğinin farkında mısınız?**
"Zaman"ın konfor ve para olduğu günümüzde, asansörde harcanan zamanlar önemli kayıplardır. Çok katlı bir ofis ve konutta oturan bir insanın, her yıl ortalama 3-5 günün asansör beklemek ile geçiyor.

- Doğru düşey planlamada; ekipman, malzeme ve eşyaların uygun şekilde ve zarar görmeden gitmesi gereken kata taşınmasının ne derece önemli olduğunu biliyor musunuz?**
Örneğin bir piyanonun parçalanmadan ve güvenli bir şekilde daireye taşınabilmesi için düşey planlamanın doğru yapılması büyük önem taşır.

- Asansör trafiğinin yanlış planlanmasının müşteri memnuniyetsizliğini büyük ölçüde artırdığını biliyor musunuz?**
Yanlış planlama sonucunda ihtiyaçlar ile örtüşmeyen ürünler aşırı alan

işgali, yüksek satın alma ve işletme giderlerine; aynı zamanda çok fazla bekleme süresi yüzünden kullanıcı memnuniyetsizliğine ve proje değerinde düşüşe sebep olur.

- Aşırı yüklenmiş asansörlerin nelere neden olabileceğini biliyor musunuz?**
Asansörlerde aşırı yüklenme; yüksek arıza sayısına, bakım onarım sürelerinin uzamasına ve artmasına, sık parça değişimi yüzünden de yüksek işletme maliyetlerine neden olur. •

[Liftinstituut'un katkılarıyla]

İmar Barışı'nın Şimdisi ve Sonrası

Makbule Yönel Maya, Genel Müdür
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
yonelm@tskb.com.tr



Bu yıl itibarıyla yeni bir kavram katıldı aramıza: "İmar Barışı". İmar Barışı kavramı her ne kadar yeni olsa da, benzer nitelikte değerlendirilebilecek uygulamalar 1957, 1975 ve 1983 tarihlerinden aşınayız. İmar Barışı ile birlikte bunların arasında artık 2018'i de bir milat olarak sayacağız.
İmar Barışı'yla uzun yıllardır süregelen yasal duruma aykırı kullanımların, belirli istisnalar dışında, konularda belirlenen bedelin %3'ü, ticari yapılarda ise %5'i oranında ödenmesi hâlinde Yapı Kayıt Belgesi verilerek yasal hâle getirilmesi öngörülmüyor. Buradaki bedel ise şöyle hesaplanıyor: Yapının bulunduğu arsının emlak vergi değerine, "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar"da belirtilen birim maliyet ile beyan edilen bina alanının çarpılmasıyla elde edilen bina maliyeti ekleniyor. Örnek olarak 3 katlı binada yer alan 100 m² beyan edilen bir bölüm için maliyet bedeli, 100 m² ile "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar"da belirtilen 1.000 TL/m²'nin çarpılmasıyla 100.000 TL olarak hesaplanıyor. Taşınmazın arsasının emlak vergi değeri de örnek olarak 50.000 TL olsun. Toplam bedel olan 150.000 TL'nin %3'ü olan 4.500 TL'nin ödenmesiyle Yapı Kayıt Belgesi alınabiliyor.
İmar Barışı için başvurular 8 Haziran itibarıyla başladı ve bir aydan kısa sürede 1,3 milyon konut için başvuru yapıldığı belirtiliyor. 31 Ekim'e kadar olan başvuru süresi içerisinde bu sayı çok daha fazla artacaktır.
Hâl böyle olunca, biz burada İmar Barışı'nın şimdisine ve gayrimenkul profesyonellerini nasıl etkileyeceğine bakalım. İlk olarak yapı kullanma izin belgeli taşınmaz, yapı kayıt belgeli taşınmaz ve bunların her ikisine de sahip olmayan taşınmazlar için üç ayrı fiyat oluştuğunu görmemiz mümkün. Bu da yeni bir pazar anlayışı demek; bunun yansımaları, nasıl fiyatlanacağına pazarda göreceğiz. Yapı Kayıt Belgesi'ne sahip olan taşınmazlarda en büyük handicap yapının depreme dayanıklılığı da dahil her türlü sorumluluğunun mal sahibinde olması. Her ne kadar yasal olarak değerlendirileceklerse de örneğin yapının kentsel dönüşüme girmesi durumunda bu hakkın ortadan kalkması gibi riskler bulunuyor. Önümüzdeki yıl itibarıyla bu ayrımın piyasada fiyatlanma ihtimalini göz önünde bulunduruyoruz.
Yapı Kayıt Belgesi alan taşınmazların bankalara kredi karşılığı ipotek gösterilmesinin önünde de bir engel şimdilik bulunmuyor. Yapı kullanma izin belgesine sahip bir taşınmaz özellikle yapı denetim sonrasında bankalar açısından bir güven unsuru oluşturuyor. Ancak beyana dayalı olarak verilen Yapı Kayıt Belgesi'ne sahip yapılar da ipotete konu edilebilecek. Bankacılık sektörünün, Yapı Kayıt Belgesi olan taşınmazlara bakış açısı ve

risk algısının nasıl olacağını da birlikte göreceğiz.
İşin bir de kat mülkiyet tarafı var. İmar Barışı'na konu taşınmazlar kat mülkiyetine de konu olabiliyor ve yapı kullanma izin belgesine sahip bir yapı gibi değerlendiriliyor. Bu tespiti, Yapı Kayıt Belgesi ya da yapı kullanma izin belgesinin sorgulanmasıyla gerçekleştirebiliriz. Bu ayrımın yapılması için tapulara şerh düşülmesi de sağlanabilir. Böyle bir çözümün yokluğu hâlinde ise değerlendirme sektörü faaliyetlerinden birisi olan taşınmazların yasal durumunun tespiti toplumun tüm kesimleri için ayrı bir önem arz edecek konulardan olmalıdır. Hâlihazırda taşınmazların yasal durum ve mevcut durumlarının tespiti, değerlendirme faaliyeti kapsamında gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır. İmar Barışı'na yönelik olarak da yasal-mevcut durum tespitinde değerlendirme şirketleri birikimleriyle katkı sağlayabileceklerdir.

Ayrıca kurulacak yeni kat mülkiyetleri ile değişecek arsa paylarının adil bir şekilde dağıtımı için, gayrimenkul değerlendirme firmalarının önemli bir rol oynaması gerektiğinin de altını çizmek isterim.
Bir diğer konu da kentsel dönüşüm... İmar Barışı kapsamında elde edilen gelirlerin bakanlıkça afete hazırlık kapsamında kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması amacıyla kullanılacağı belirtilmektedir. Ancak burada şu hususu da değerlendirmemiz gerekiyor. Yapı Kayıt Belgesi'nde başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ile diğer hususların yapı sahibinin beyanına göre doldurulacağı belirtilmektedir. Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi herhangi bir teknik değerlendirmeye dayalı olarak düzenlenmemektedir.
Yapı Kayıt Belgesi, sadece yapı sahibinin beyanı esas alınarak düzenlendiğinden, yapının depreme dayanıklılığında beyanda bulunan yapı sahibi sorumludur olacaktır. Bu durum, dayanıklı olmayan yapıların kullanımına izin vermek gibi algılanabilir. Diğer taraftan da yapısı yasal hâle gelen kişilerin daha fazla özen göstereceği, belki güçlendirme yapacağı da değerlendirilebilir. Tüm bunlarla birlikte kentsel dönüşüm için gereken kaynağa önemli bir katkı sağlayacak olması İmar Barışı'nın pozitif yönü olarak öne çıkıyor.

Buraya kadar her şey İmar Barışı'nın şimdisiyle, bugünüyle ilgiliydi. Aslında bir de İmar Barışı'nın sonrasına odaklanmamız gerekiyor. İmar Barışı benzeri uygulamalar çözüm odaklı ve başarılı olarak değerlendirilse de plancılık açısından bazı endişeleri de beraberinde getirmiyor değil. Ancak konunun diğer taraflarında da çözümün yapılması için gereken kaynakların mevcut olması bu konuda önemli bir adım atılmamış durumda. Bu işin içerisinde yer alan insanlar olarak, bizim İmar Barışı benzeri uygulamalar yerine bu durumu önleyici aksiyonlar peşinde koşmamız gerekiyor. Nasılsa İmar Barışı olur şeklinde bir düşünce yapısının yerleşmesi bu işin en çok dikkat edilmesi gereken yönü. Bu sorunun tamamıyla çözümüne yönelik girişimlerimiz olmalı. Hem plancılık disiplini açısından hem de birlikte yaşamın gereklilikleri açısından içerisinde bulunduğumuz bu zaman diliminin fırsat olarak değerlendirilmesinin birinci önceliğimiz olduğunu düşünüyorum. •

Satış Ofisi

Umut Saçan, Marka Danışmanı,
US Brainworks,
umutsacan@usbw.us



Satış... Satış... Satış...

Kıyasıya bir yarış; bu kaygılarla kafalar kaç karış? Bir kimse, bir kurum, bir inşaat şirketi niyetini sadece satış üzerine kurmamalı. Bu ileride çok daha büyük satış kaygılarına yol açabilir. Hangi projeye bakarsak, gözümüzü hangi projenin şantiyesine çevirirsek devasa puntolarla yazılan "Satış Ofisi" ibaresini görürüz. Firmaların, yaptığı projeden konut ya da işyeri satmayı istemeleri gayet normal ve olması gereken bir durum, buraya kadar her şey normal; ancak bunu her projede bir klişe olarak görmek, normal olmaktan çıktı. Neden "Satış Ofisi"? Birine bir şeyi satmak veya birinin size bir şeyi satmaya çalışması çok da sık durmuyor aslında. Hatta bazen itici bile olabiliyor. Bir projeyi; satışa giden yolda projenin konumundan mimarisine, sunduğu faydadan finansal kazanımına kadar birçok spesifik parametre besliyor, haliyle tüketici veya yatırımcı da buna göre karar veriyor. Esas bir parametre var ki; o da gözle görülmeyen, elle tutulmayan, tıpkı din gibi varlığı ile herkesi etkisi altına alan "marka değeri". Bu yüzden son zamanlarda marka projeler popülasyonuna doğru ilerliyoruz; bu konuda yolu yarılamaş inşaat şirketlerini tebrik etmek beraber yola henüz çıkmamış inşaat şirketlerine de geç kaldıklarını üzülerek söylemek istiyoruz. Dünya ekonomisine baktığımızda Amerika ve Japonya örneğini vermek isteriz: 1997 yılında ülke olarak aynı ciroya sahip olmalarına rağmen Amerika %63, Japonya %11 kâr ediyor, bunun en büyük sebebi ise markalaşma yetisi. Marka proje yapmak projelere sadece konsept adı vermekle olmaz, markanızın bütünsel misyonunu her projeye taşımalısınız. Misyonunuz teknoloji ise teknolojiyi sonradan eklenen bir inovasyon olarak değil de işinizin tam merkezine koymalısınız ve bu her projenizde olmalı. Farkındaysanız marka inşaat şirketleri "ulaşılabilir lüks", "erişilebilir özgürlük" tarzında konumlandılarla sahiptir ve bunları tüm projelerine yansıtılmaktadır. Sizin de sürdürülebilir marka değeri oluşturabilmek için yapacağınız projeleri marka değerimize uyacak nitelikte seçmeniz, marka konumlandırmanızı da projelerimize işlemeniz gerekmektedir. Bir proje için marka değeri oluştururken karşı tarafın beklentisine uygun olmakla beraber sizin de yeni değerler sunmanız gerekmektedir ki markalaşmanın temel unsurlarından farklılaşmayı yakalayabilesiniz. İşte tam da burada buna satış ofislerinden başlayabiliriz. Misafir ofisi mi dersiniz, bilgi ofisi mi dersiniz sizin tercihiniz ancak bu klişeyi yıkmanın tam vakti. Satış ofislerinin -ki artık satış ofisi de demek istemiyorum- gösterişten ziyade, her potansiyel müşteriye aynı yaklaşım ve heyecanla bakan misafirperver ve marka değerinin en olduğunu çok iyi bilen marka satış ekiple-rine ihtiyacı var. Markalaşmak şirketlerin vizyon ve misyon bildirelerinden ziyade o şirketlerde çalışan insanların tutkuları ile olur. Tablasında satış ofisi çazan bir yere girdiğimde bana değer veren, beni bilgilendiren, yanıltıcı cümlelerden uzak, ihtiyacıma yönelik samimiyeti sunan ve zorla bir şey satmaya çalışmayan değerli yeni yerler ile karşılaşmak ümidiyle. Satışınız bol olsun. •



Programın bir de tasarım ayağı var. Proje kapsamında bu alanların tasarlanması ve uygulanması konusunda nasıl çalışmalar yapılıyor?

Öncelikle Kadir Has Üniversitesi, İstanbul Çalışmaları Merkezi ve TESEV iş birliğinde İstanbul'un bir sosyal atlasını hazırladık. Her iki kurum da titiz ve özverili bir çalışmayla Türkiye'de ilk defa yerel ve ulusal veriyi birlikte kullanarak bahsettiğimiz haritaları ürettiler. İstanbul genelinde bu haritalar bize en dezavantajlı ve en çok küçük çocuğun olduğu mahalleleri gösteriyor. İlçe bazında haritalar ilçe belediyelerinin sağladığı, kreş, sağlık ve park gibi hizmetleri de gösteriyor. Böylece her bir ilçe belediyesi hangi bölgelerde daha çok ve dezavantajlı çocuk olduğunu ve bu bölgelere göre kendi hizmetlerinin dağılımını net bir şekilde görebiliyor. Daha önceden de bildiğimiz ama haritaların bize net bir şekilde gösterdiği bir şey var; sosyo-ekonomik farklılaşma E-5 ve TEM gibi belirleyici bazı çizgilerle hizmetlere erişimin de farkına işaret ediyor.

Biz birlikte çalıştığımız dört ilçe belediyesiyle, bu haritalar aracılığıyla belirlediğimiz mahallelerde gösterdikleri alanlara 0-3 yaş ve ebeveynlerine uygun parklar tasarlayıp, belediyelerle birlikte inşa ediyoruz. Bu dört örnek üzerinden bu tür parklar yapmanın düşük maliyetli, basit tasarımlara dayanan fakat çocukların gelişimine önemli katkısı olan alanlar yaratmanın mümkün olduğunu gösterebilmeyi amaçlıyoruz.

Tasarım sırasında birlikte çalıştığımız Superpool öncelikle 0-3 yaş arası çocuklar ve ebeveynlerine uygun bir park tasarımı rehberi geliştirdi. Rehber bu yaş grubundaki çocukların ve ebeveynlerinin ihtiyaçlarını ve bu ihtiyaçlara cevap verecek tasarım elemanlarına değiniyor. Bu rehberden üretimi sırasında edindikleri bilgilerden hareketle Superpool çocukların fiziksel, zihinsel ve duygusal gelişimlerini destekleyen tasarım öğelerinin yanı sıra, su, gölge ve güvenlik gibi ebeveyn ihtiyaçlarını da gözeten tasarımlar geliştiriyor.

"Gayrimenkul yatırım şirketlerini de daha çok aileye ve çocuğa ulaşabilmek için önemli potansiyel partnerler olarak görüyoruz. Onlarla da işbirlikleri geliştirmeyi planlıyoruz."



rin yine belediye içerisinden bir süpervizör bulunuyor. Tüm süreç ise Boğaziçi Üniversitesi Psikoloji Bölümü ve Eğitim Bilimleri Fakültesi'nden akademisyenlerin süpervizörlüğünde gerçekleşiyor. Programın müfredatını da hazırlayan akademik ekip ayda bir belediyelerde ev ziyareti yapan ekiplerin süpervizörlerine süpervizyon vererek programdaki gelişmeleri güncel olarak takip edebiliyor. Bu da müfredatın sahadan gelen geri bildirimlerle revize edilmesine ve daha verimli işlemesine olanak tanıyor.

Aileler, İstanbul İlçe Belediyelerinde Çocuğa ve Aileye Yönelik Hizmetler Haritası'ndan tespit edilen, çocuk nüfusunun yoğun olduğu ekonomik dezavantajlı bölgelerde belirlendi. 3. çocuğunu büyüten bir annenin "Emzirirken çocuğumun gözünün içine bakıp onunla konuşmam gerektiğini, beni anlayabildiğini ve bu iletişimin onun gelişiminde faydalı olduğunu daha önce bilmiyordum" demesi gelen anlamlı geri bildirimdi.

Pilot uygulamaların tamamlanmasının ardından İstanbul'95 projesi nasıl devam edecek?

Pilot uygulamaları yaparken tüm paydaşlarımızla birlikte çok şey öğreniyoruz. Her bir hatayı, karşılaşılan güçlük ve sorunu bir öğrenme fırsatı olarak görüyoruz. Partnerlerimizle birlikte yürüttüğümüz bu çalışma sadece ulaşmaya çalıştığımız aileleri ve çocukları değil, hepimizi dönüştürüyor. Dolayısıyla pilot dönemini, yaygınlaştırmadan önceki çok önemli bir öğrenme ve birlikte gelişme dönemi olarak görüyoruz.

Türkiye'de ise özellikle İstanbul, İzmir ve Ankara gibi büyükşehir belediyeleri ile iş birliğine önem vererek, veriye dayalı karar verme araçlarını yaygınlaştırmak, ebeveyn destek programlarını daha çok aileye ulaştırmak, yeşil alanların daha çok küçük çocuklar ve ebeveynlerine yönelik tasarlanmasına katkıda bulunmak ve kent içi hareketlilik konusunda iyileştirme örnekleri oluşturmak istiyoruz.

Gayrimenkul yatırım şirketlerini de daha çok aileye ve çocuğa ulaşabilmek için önemli potansiyel partnerler olarak görüyoruz. Onlarla da işbirlikleri geliştirmeyi planlıyoruz.

Bundan sonraki dönemde öğrendiklerimizden hareketle daha fazla kamu kaynağını harekete geçirmek üzere bir teknik destek altyapısı kuruyoruz. Küresel ölçekte çalışan bir Vakıf olarak Harvard Üniversitesi Kennedy Yönetişim Okulu, Columbia Üniversitesi Dart Gazetecilik Merkezi, Johns Hopkins Üniversitesi, Gehl Mimarlık, Dünya Sağlık Örgütü ve Susam Sokağı gibi çok farklı kurum ve kuruluşlarla Türkiye'den kurum ve kuruluşları bir araya getirmeyi amaçlıyoruz. Yakın dönemde Türkiye'den yurt dışına saha ziyaretleri kadar, yurt dışından Türkiye'ye farklı ülkelerden temsilcilerin gelmesini sağlayarak ürettiğimiz iyi örnekleri küresel olarak yaygınlaştırmak istiyoruz. ●

Havuz Körlüğü

Prof. Dr. Erdem Kaşıkçıoğlu, İç Hastalıkları, Kalp-Damar Hastalıkları, Spor Hekimliği Uzmanı, ekasikcioglu@gmail.com



Yaz aylarının bunaltıcı sıcaklarının gelmesiyle birlikte serinleme ihtiyacı duyulmakta ve imkânlar ölçüsünde genellikle iki yolu tercih etmekteyiz. Denize yakın yerleşim alanlarında deniz sıklıkla ilk tercih edilenken, aksi durumda çoğunlukla yaşam alanlarımızın içinde bulunan havuzları kullanmaktayız. Hiç kendi kendinize sordunuz mu: Kullandığımız bu havuzlar ne kadar hijyenik ve hangi sağlık risklerini taşıyorlar?

Atalarımızdan kalan şu sözleri birçoğumuz duymuştur: Akan su pislik tutmaz. Bu söz her zaman doğru olmamasına rağmen gerçek anlamıyla tam da havuz gibi su birikimlerinin hijyen açısından risk oluşturabileceğini akla getirmelidir. Bu riskleri önlemek için birtakım temel yaklaşımlar vardır. Bunlardan birisi etkin bir şekilde çalışan filtreleme sisteminin kullanılması. Filtreleme sistemi olmayan veya etkin olarak çalışmayan havuzlarda zararlı mikroorganizmaların fazlasıyla üreyebileceği bir ortamın oluşacağını unutmamak gerekir. İnsan bedeninde ciddi sağlık sorunlarına yol açabilecek bu mikroorganizmaların bir kısmı temizleme solüsyonlarıyla dahi yok edilemeyeabilmektedir. Bu sebeple sudan klor ya da kötü koku hissedildiği durumda filtreleme sistemi düzenli bakımlar dışında da gözden geçirilmelidir.

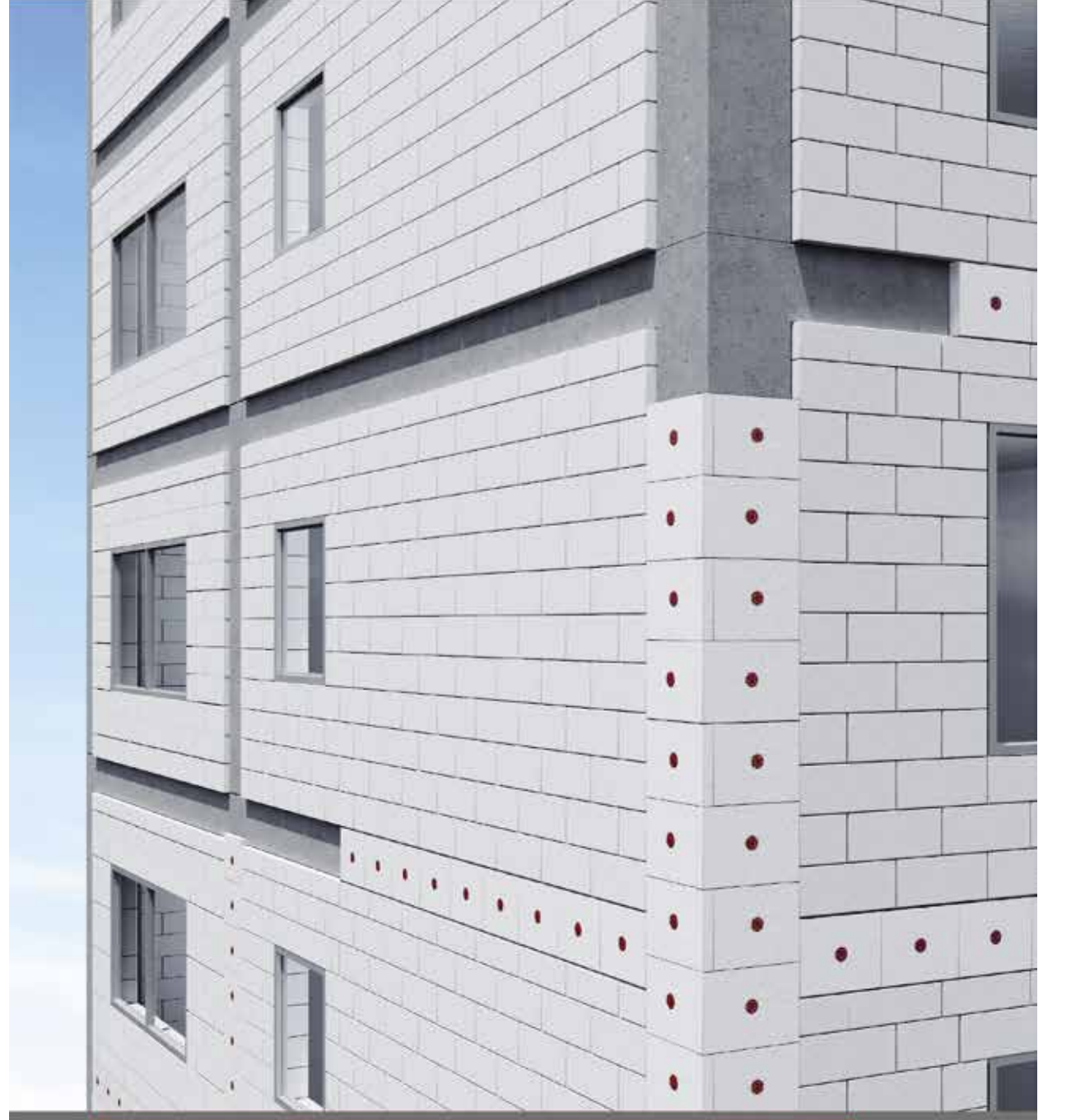
Mikroorganizmaların klorlamaya direnç gösterebildiği diğer ortamlar ise tortu ve yosunlaşmanın olduğu yüzeylerdir. Tortu ve yosunlaşmayı gözle fark edebilmek çoğunlukla zordur. Bu sebeple, havuz yüzeyine dokunulduğunda herhangi bir kayganlık hissi alınıyorsa tortu ve yosunlaşmanın gelişmiş olduğu kabul edilmelidir. Mümkünse robotik temizleme cihazlarıyla; değilse manuel bir şekilde yüzeyler temizlenmelidir. Organik tortulaşmanın azaltılması için havuzu kullanacak bireylerin hemen öncesinde duş almaları sağlanmalıdır.

Bütün bunların yanı sıra, bireylerin bedeninden kaynaklanan ya da doğadan kaynağını alan mikroorganizmaların yok edilmesi için başta klor olmak üzere çeşitli dezenfeksiyon yöntemleri mutlaka kullanılmalıdır. Çamaşır suyunun yapısında bulunan ve etkin temizlikte sıklıkla kullanılan dezenfektanlardan biri olan klorun uygun yapı ve dozda kullanılmadığı takdirde insan organizmasına zarar verebileceğini hesaba katmak gerekir. Türk standartlarına uygun yapılan havuzlarda (havuz suyunun filtrelenme hızının 30-20 m³/saat ve devir daim süresinin de halka açık havuzlarda maksimum 3-4 saat olduğu kabul edilir) yeterli dezenfeksiyonun sağlanması için serbest klor düzeyinin 0.3-0.6 ppm, standart dışı açık havuzlarda ise bu düzeyin 1-3 ppm olması önerilmektedir. Ne yazık ki, spor amaçlı kullanılan havuzlarda bile temizliğe dikkat edilmemekte ve de bu, ciddi sağlık sorunlarına yol açabilmektedir. Yetersiz dezenfeksiyonun zararlarının yanı sıra belirlenen düzeylerin üzerindeki dezenfeksiyon da direkt kimyasal iritasyon etkisiyle astım, gözlerde ve ciltte iritasyon ve dış kulak yolu enfeksiyonlarına neden olmaktadır.

Havuzlardan kaynaklanan hastalıklar iki ana yolla insan bedenine bulaşabilmektedir: suyla temas ederek ve su yutarak. Bu iki yolla birçok bakteri, mantar ve parazitler karşı karşıya kalılabilmektedir. Bu mikroorganizmalar oldukça geniş bir hastalık yelpazesi oluşturabilmektedir. Tifodan ve salmonellaların yol açabileceği bağırsak iltihaplarından tutun da, tedavileri zor olabilen cilt lezyonları, körlüğe yol açabilecek göz iltihapları ve de ölümcül giden beyin iltihapları görülebilmektedir.

Havuzların kullanımında gelişebilecek sağlık sorunlarının önüne geçilebilmesi için:

- Havuzların filtreleme ve devir daimleri standartlara uygun hale getirilmeli
- Dezenfeksiyon için kullanılan kimyasallar, önerilen konsantrasyon düzeylerine sadık kalınarak uygulanmalı.
- Havuz gözlüğü, kulak tıkaçı ve bone kullanım alışkanlığı kazanılmalı.
- Havuz kullanımından önce hijyen sağlanmalı ve duş alınmalı.
- Hijyen alışkanlığını tek başına gerçekleştiremeyen çocuk ve bireyler uygun kıyafetlerin yanı sıra sürekli bir eşlikçi ile bir arada olmalı.
- Lens kullanan bireyler lenslerini çıkartmalı.
- Çocuklara havuz kullanım kuralları öğretilmeli ve kesinlikle su yutulmamasının önemi titizlikle anlatılmalıdır. ●



Tek Katman Cephe Sistemi

Yanmaz, yalıtımı güçlü binalar

Yapılarda bütünsel çözümün en pratik yolunu sunan AKG Gazbeton, Tek Katman Cephe Sistemi ile ısı ve soğuktan etkilenmeyen, yanmaz ve nefes alan cepheler sunar.



www.akg-gazbeton.com
/AKG.Gazbeton
@AKG_Gazbeton



[SU YALITIM ÇÖZÜMLERİ]

Bitkilendirilmiş Yeşil Çatılar

MÖ 600'lü yıllarda Babil'in Asma Bahçeleri'ndeki ilk örneklerden, günümüzde teknolojik açıdan son derece geliştirilmiş yapı malzemeleri ile detaylandırılan sistemlere kadar Bitkilendirilmiş Yeşil Çatılar hayatımızda önemli bir yere sahip.

Yeşil çatıların insan hayatına dokunması ve bitkilendirme ile görsel zenginlik katması, MÖ 600'lü yıllarda Babil'in Asma Bahçeleri'nde ilk uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır. Yine yüzyıllar boyunca Kuzey İskandinavya'da soğuktan korunma amacıyla çatıların doğal kaplama örtüsü olarak çim bitki örtüsü kullanılmıştır. 20. yüzyıl başlarında özellikle Avrupa ve Amerika'da yoğun olarak birçok binada yeşil çatı uygulanmış olsa da, sanayi ve endüstri yapılarında, özellikle teraslarda etkin kullanımı 1960'lı yıllarda Almanya'da başlamıştır. Günümüzde Avrupa'da yeşil çatı uygulamalarının yanı sıra ye-

şil çatılarla bütünleştirilmiş fotovoltaik paneller ile güneş enerjisinden elektrik üretimi bir şehir politikası olarak benimsenmiş; Almanya, Fransa gibi ülkelerdeki ticari yapıların belirli alanlarında zorunlu hâle getirilmiştir.

Ülkemizde ise 1988 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmış olan Küçükçiftlik Otoparkı'nın çatısı, bilinen ilk uygulamalar arasında yer alır. Yine aynı yıllarda Ankara'da yapılan ve halen kullanılmakta olan Karum İş Merkezi otoparklarının çatıları ise geleneksel yöntem ile yapılmış bahçe çatılarına örnektir.

Günümüzde ise artık yeşil çatılar, teknolojik açıdan son derece geliştirilmiş yapı malzemeleri ile detaylandırılarak sistem hâline getirilmiştir. Yeşil çatı sistemi genel olarak; su geçirimsiz kök itici bir yalıtım katmanı, nem tutucu örtü, drenaj sistemi, filtre, hafif bahçe çatı toprağı, sulama sistemi ve bitki tabakasından oluşmaktadır. Yeşil çatılar uygulama açısından düz yeşil teras çatılar ve eğimli yeşil çatılar olarak; bitkilendirme bakımından ise Ekstensif (Seyrek) yeşillendirme ve İntensif (Yoğun) yeşillendirme olarak ikiye ayrılmaktadır. Hem eğimli hem düz çatılarda, her iki türde bitkilendirme tercih edilse de eğimli alanlar için seyrek yeşillendirme önerilmektedir. •

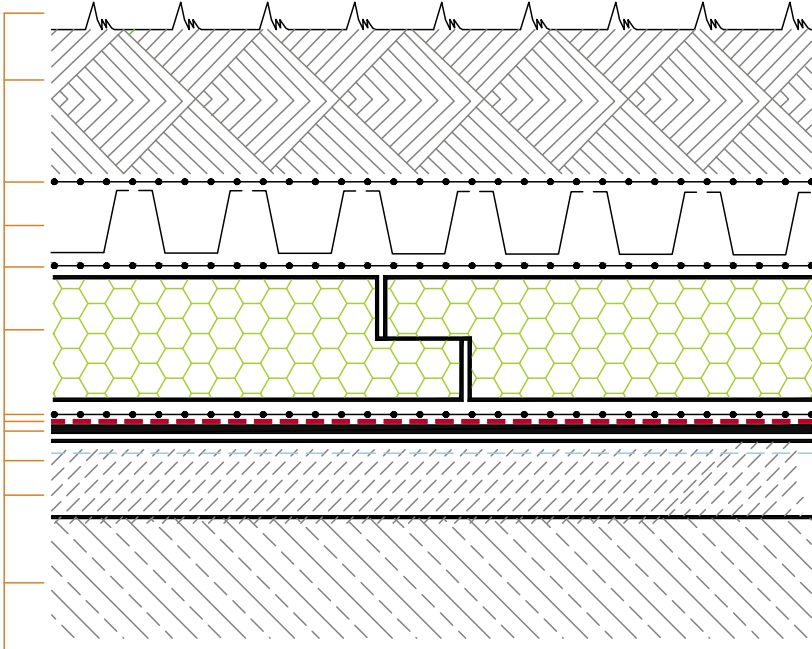


Yeşil Çatı: Teras çatılarının klasik kaplaması olan çakıl, mermer, seramik vb. ürünlerin yerine doğru yalıtım çalışması ile yeşil bitki ve çiçeklerden oluşan, yaşama alanı olarak kullanılabilecek sistemin oluşturulmasıdır.

Ekstensif (Seyrek) Yeşil Çatı: Tercih edilen, ince ve hafifletilmiş toprak kullanılan, az yoğun bitkilendirilmiş çatılardır. 7-20 cm derinliğinde sığ bir toprak katmanı ve sedum tarzı az su ve bakım isteyen bitkilerden oluşur. Sistemin ağırlığı m² başına 70-170 kg'dır. Bu sistem, Sedum bitkilendirme, hafifletilmiş bahçe çatı toprağı, sistem filtresi, su tutma hazneli drenaj levhası (h: 20-25 mm), nem tutucu örtü, su geçirimsizliği sağlayan kök tutucu folyo veya kök tutma özelliği su yalıtım katmanından oluşur..

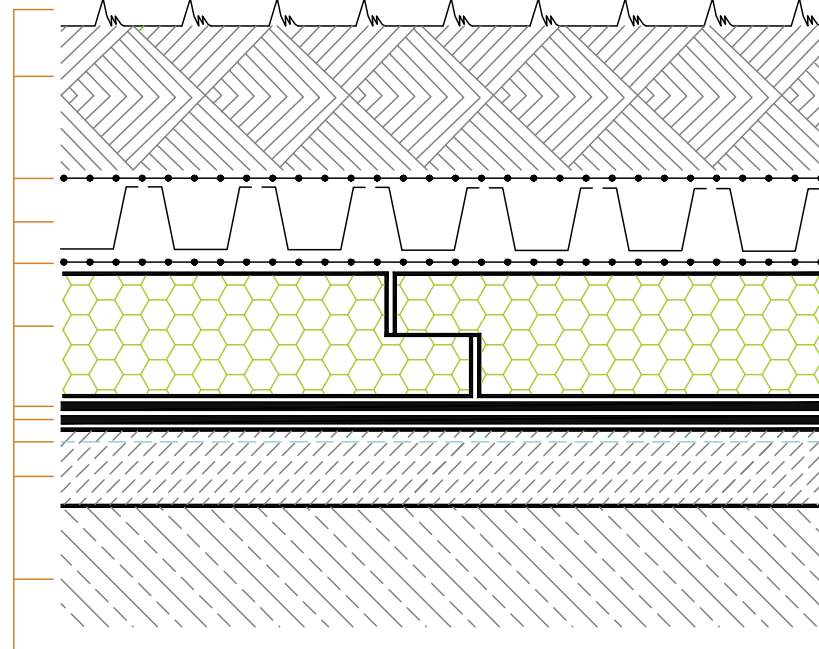
İntensif (Yoğun) Yeşil Çatı: Daha kalın ve hafifletilmiş toprak tabakası kullanılan yoğun olarak bitkilendirilmiş çatılardır. 20-60 cm hatta 150 cm toprak derinliğine varan uygulamalar yapılabilir. Kökü daha derine inen küçük ağaç ve çallara uygun bir sistem olduğu için bitkilendirme için daha çok seçenek sunar. Daha özel bir sulama ve profesyonel bakım gerektirir. Maliyeti daha yüksektir. Ekstensif Yeşil Çatı sistemine göre daha fazla suya ihtiyaç duyulacağı için sistemde 40-60 mm'lik drenajlar tercih edilir.

Eğimli Yeşil Çatı: 15 derece eğimden 45 derece eğime kadar olan çatılarda, kök tutma özelliği su yalıtımı üstünde, özel kaydırmaz örtüler ve toprak tutucu hücreli bölme kullanılarak max. 10-15 cm toprak kalınlığında sedum tarzı bitkilendirme ile yapılan uygulamalardır. Eğimli çatının maliyetinin azaltılması açısından sedum bitkilendirme, çim örtü tipine göre öncelikli tercih edilmelidir.



- BİTKİ
- BAHÇE TOPRAĞI
- BTM GREEN SİSTEM FİLTRESİ (SF 32 110 GR /M2)
- BTM OPTIGREEN DRENAJ LEVHASI (FKD 25)
- BTM OPTIGREEN BUHAR GEÇİRGENLİĞİ YÜKSEK AYIRICI ÖRTÜ (SF 27 90 GR/M2)
- BTM POLPAN ISI YALITIMI (EKSTRUDE POLİSTREN)
- BTM OPTIGREEN NEM TUTUCU ÖRTÜ
- BTM GREEN KÖK TUTUCU FOLYO
- BTM POLİÜRETAN (PU 1000) SU YALITIMI
- BTM EPOKSİ ASTAR (AA 0106)
- EĞİM BETONU
- STATİK BETONU

Ters Çatıda Isı Yalıtımlı Likit Su Yalıtımı ile Bahçe Çatı Detayı



- BİTKİ TABAKASI (ÇİM VEYA SEDUM AĞIRLIKLIL)
- BAHÇE TOPRAĞI (HAFİFLETİLMİŞ ÖZEL KARIŞIM)
- BTM GREEN SİSTEM FİLTRESİ (110gr/m2)
- BTM OPTIGREEN DRENAJ LEVHASI (FKD 20-25) 20-25 mm su tutma hazneli drenaj levhası
- BTM GREEN BUHAR GEÇİRGENLİĞİ YÜKSEK AYIRICI ÖRTÜ (90 gr/m2)
- BTM POLPAN ISI YALITIMI (EKSTRUDE POLİSTREN)
- BTM BOTANİK PE4 SU YALITIM ÖRTÜSÜ (EN 13948 FLL BİTKİ KÖKLERİNE DAYANIM SERTİFİKASI)
- BTM ELASTOMERİK SU YALITIM ÖRTÜSÜ PE3
- BTM BİTÜMER ASTAR
- EĞİM BETONU
- STATİK BETONU

Ters Çatıda Isı Yalıtımlı Bitümlü Örtü ile Bahçe Çatı Detayı

[BTM'nin katkılarıyla]

Mimar Gibi Düşünmek (Design Thinking)

Ayşe Hasol Erkin, Mimar, HAS Mimarlık, ayse.erkintin@hasmimarlik.com.tr



Mimarlık eğitiminin genel kültür açısından eşsiz bir deneyim kazandırdığını; yaşamın her alanında başarıya götüreceği bir eğitim olduğunu öteden beri savunurum. Mimarlık, çok yönlü düşünmeyi, kısıtlı kaynakları optimize etmeyi, sanat ve teknolojiyi birlikte kullanmayı öğretir.

Bu düşünce son yıllarda, "tasarım odaklı düşünce" adı altında tartışılmaya başlandı. "Tasarım odaklı düşünce" sistematigi sadece mimarlık için değil, işletme, mühendislik, kamu yönetimi, kısaca yaşamın her alanındaki üretim ve hizmetler için büyüteç altına alındı. İşletme kuramcıları, tasarım odaklı düşüncenin çağdaş dünyada yaşamın her alanında kullanımını öneriyorlar. Tasarım odaklı düşüncenin ne olduğunu tasarımcıların içselleştirdiği davranış biçimlerinden çıkarmak olanaklı. İşte tasarımcıların öne çıkan alışkanlıkları:

1. İzlemek

Tasarımcılar izlemeyi severler. Bakmayı bilirler. Problem bulmayı ve çözmeyi severler. İşlemeyen parçaları görürler, çözüm ararlar. İleriye görmeye yatkındırlar.

2. Özdeşleşmek

İhtiyacı tespit ederken yalnızca kullanıcının ne istediğini sormakla yetinmez; eksikliğine ne olduğunu yorumlarlar. Kullanıcıyla özdeşleş-

şir; çizim üstünde binada dolaşır; kullanıcı adına tasarımı yaşarlar. Tasarladıkları ürünün nasıl işleyeceğinin senaryosunu yazarlar. İleriye görmeye, çözüm getirmeye çalışırlar. Gelecekteki ihtiyacı tespit ederler.

3. Görselleştirmek

Görselleştirmeyi, fikri somutlaştırmayı bilirler. Sorunu, bilmeyen 3. kişilere anlatırken görselleştirip anlaşılır hale getirmeye alışkıntırlar. Böylece yenilikçi yaklaşımları, sıra dışı düşünceleri görece tutucu kişilere daha etkileyici bir biçimde sunabilir ve onları ikna edebilirler.

4. Büyük resmi kaybetmeden çözüm

Genel bakabilme; karmaşık problemleri parçalara ayırıp çözebilme yetisine sahiptirler. Bir yandan bütünü ele alırken, diğer yandan problemleri teker teker ama işleyen bir bütün içinde irdeleyip çözmeyi bilirler.

5. Eşgüdüm

Her şeyi bilemez ama bilgiyi kimden, nereden elde edeceğini bilirler. Çoklu uzmanlıklarla çalışmaya alışkıntırlar. Diğer disiplinlerden yararlanırlar ve çelişkili kararları optimize ederler. Farklı disiplinler arasında tercümanlık yapabilirler.

6. Somutlaştırmak

İşî yarıda bırakmak istemezler. Elle tutulur bir sonuç almayı hedeflerler. Ulaşılamayacak bir ideal beklentisi yerine ideale en yakın çözümlü benimseyebilirler. Projeyi tamamlama arzusuyla, sonuna kadar gidip üretmek isterler. Somutlaşmayan fikir, tasarımcı için azaptır.

7. Doğrulama döngüsü

Süreç boyunca maketler, görselleştirmelerle fikirlerini denerler. Uyumsuzlukları, işlemeyen noktaları gidermek için yeniden tasarlar, revize ederler. Proje sonuçlanana kadar sürekli bir tasarım-deneme-düzeltilme döngüsü devam eder.

İleriye yönelik yaşamı senaryolaştırmak ve öngörü, dünyanın en eski mesleklerinden biri olan mimarlığın öteden beri kullanmak zorunda olduğu yöntemlerdir. Endüstri devrimiyle ortaya çıkan uzmanlaşma ile birlikte, mimarlar çok uzmanlıklı takımlarla çalışma konusunda da deneyim kazandılar. İçinde bulunduğumuz "Endüstri 4.0" döneminde ise geleneksel mesleklerin yerini alan ve akıl almaz bir hızla evrilen uzmanlık türlerinden yararlanmak; bunları eşgüdüm içinde çalıştırmak, kendi içinde başlı başına ayrı bir uzmanlık alanı...

"Tasarım odaklı düşünce"yi savunanlar, mimarların öngörülü ve çok uzmanlıklı çalışma ilkelerini; ürettiklerini somutlaştırma yeteneklerini, iş dünyasının diğer dallarında da kullanılır kılmayı amaçlıyorlar. Mimarların çalışma biçimlerini ayrıntılı olarak inceleyerek tasarım sürecindeki adımların diğer sektörlerde de uygulanmasını öneriyorlar.

Böyle giderse bir gün herkes "mimar gibi düşünecek"...* •

* Kaynaklar:

Simon Rucker, "How Good Designers Think", *Harvard Business Review*, Nisan, 2011
Tim Brown, "Design Thinking", *Harvard Business Review*, Haziran 2008

TegaLModerN // Kiremit

Koleksiyon/Seri adı: **Braas Kiremit - TegaLModerN**
 Üretici/Dağıtımçı: **Braas Çatı Sistemleri**
 Kullanım alanları: **Çatı / Tüm yapılar**
 Ebat seçenekleri: **33x42 cm**
 Renk seçenekleri: **Magma Gri, Titanyum Gri**
 Garanti süresi: **Suya ve dona karşı 30 yıl**
 Kalite belgeleri: **TSE, CE Belgeleri**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Evolution Innotech yüzey kaplama teknolojisi**

Ekoplak**// İkinci Nesil Polimer İnşaat Kalıbı**

Koleksiyon/Seri adı: **Plastik Plywood**
 Üretici/Dağıtımçı: **ABS Yapı**
 Kullanım alanları: **Kaba yapı**
 Ebat seçenekleri: **1.250x2.500x18 mm**
 Renk seçenekleri: **Gri**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Uzun ömürlü; her türlü iklim koşuluna, darbeye, çizilmeye karşı dayanıklı yapı; olumsuz depolama koşullarından etkilenmeden her ortamda istiflenebilir özellikli**

Şişecam Temperlenebilir Boyalı Cam**// Mimari Cam**

Üretici/Dağıtımçı: **Şişecam Düzcam**
 Kullanım alanları: **İç mekân, dış mekân / Konut, ticari yapılar / Cephe, mobilya, iç mekân dekorasyonu**
 Ebat seçenekleri: **4x3,21x2,5 ve 6x3,21x2,5 mm**
 Renk seçenekleri: **Siyah**
 Ödüller: **Çatı ve Cephe Dergisi Yılın Cephe Malzemesi Ödülü 2017**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Temperlenebilir özellikli ile cephede kullanım imkânı, emniyet ihtiyacına yönelik çözümler, iç mekân dekorasyonunda kullanılabilir**

Comfort // Çatı Penceresi

Koleksiyon/Seri adı: **Comfort Serisi**
 Üretici/Dağıtımçı: **VELUX**
 Kullanım alanları: **Çatı / Tüm yapılar**
 Ebat seçenekleri: **55x70 cm ile 134x180 cm arasında değişen ölçülerde**
 Renk seçenekleri: **Ahşap, beyaz**
 Garanti süresi: **5 yıl**
 Kalite belgeleri: **CE Belgeleri**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Yüksek ısı kesme değerleri, pencere kapalıyken havalandırma özelliği, 180 derece dönebilir ve sabitleme, kolay temizlenebilir**

Soly // Bekleme Grubu

Üretici/Dağıtımçı: **Bürosit**
 Tasarımcı: **Bürosit Ar-Ge**
 Kullanım alanları: **İç mekân / Ticari yapılar, sağlık yapıları**
 Ebat seçenekleri: **65x65x73 cm, 130x65x73 cm, 195x65x73 cm, 260x65x73 cm, 325x65x73 cm**
 Renk seçenekleri: **Kumaş ve suni deride muhtelif renkler**
 Garanti süresi: **3 yıl**
 Kalite belgeleri: **TSE, EN 16139, ISO 9001, 10002, 14001, 27001**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Minimal tasarım, fiziksel ve psikolojik konfor**

PP-R Aquasystem**// Basıncılı Boru Sistemleri**

Koleksiyon/Seri adı: **Bina İçi Tesisat / Üst Yapı**
 Üretici/Dağıtımçı: **GF Hakan Plastik**
 Kullanım alanları: **Üst yapı uygulamaları / Isıtma ve soğutma sistemleri / İçme suyu şebeke sistemleri**
 Ebat seçenekleri: **Çap: 20-160 mm**
 Renk seçenekleri: **Beyaz, yeşil, gri, mavi, bej**
 Kalite belgeleri: **TS EN ISO 15874-1, TS EN ISO15874-2, TS EN ISO 15874-3, DIN 8077, DIN 8078, AENOR, WRAS, Lloyd's, Hygiene, Gost, İstanbul Hıfzıssıhha**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Hijyenik, düşük maliyetli, kimyasallara ve korozyona karşı dirençli, zor çalışma koşullarına karşı dayanıklı ve uzun ömürlü sistem, hızlı ve kolay montaj özelliği**

Darling New C-Bonded**// Banyo Serisi**

Koleksiyon/Seri adı: **Darling New**
 Üretici/Dağıtımçı: **Duravit**
 Tasarımcı: **Sieger Design**
 Kullanım alanları: **İç mekân / Banyo**
 Ebat seçenekleri: **800x540 mm ve 1000x540 mm**
 Renk seçenekleri: **31 renk**
 Garanti süresi: **5 yıl**
 Ödüller: **Red Dot Award 2017, iF Award 2017**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Seramik ile mobilyanın sıfıra sıfır birleşimi, seramik gider kapağı, çekmecelerde tip-on teknolojisi (bas-aç özelliği/sistemi)**

Crafted Series // Karo Halı

Koleksiyon adı: **Crafted Series**
 Üretici: **Milliken**
 Dağıtımçı: **PETRA The Flooring Co.**
 Kullanım alanları: **İç mekân / Ticari yapılar**
 Ebat seçenekleri: **500x500 mm**
 Renk seçenekleri: **Kömür, uçuk yeşil, indigo, parşömen, turuncu ve deniz mavisi**
 Garanti süresi: **12 yıl yıpranma garantisi, ömür boyu antistatik garantisi, gizli ayıp garantisi**
 Kalite belgeleri: **CRI Green Label Plus, GuT, EPD, BRE**
 Öne çıkan teknik özellikler: **TractionBack® taban sistemi ile yapıştırıcı gerektirmeyen uygulama, uçucu organik bileşik (VOC) salımı yapmama, Stainsmart® teknolojisi sayesinde leke tutmazlık, 1. sınıf yanmazlık**

Polar // Koltuk Serisi

Koleksiyon adı: **Polar**
 Üretici/Dağıtımçı: **Ersa**
 Tasarımcı: **Balutto Associati**
 Kullanım alanları: **İç mekân / Havaalanı, hastane, ofis vb. yapıların ortak alanları**
 Ebat seçenekleri: **60x60x85 cm, 60x60x105 cm, 82x65x72 cm, 82x75x120 cm**
 Renk seçenekleri: **Farklı kumaş alternatifleriyle muhtelif renkler**
 Garanti süresi: **2 yıl**
 Kalite belgeleri: **ISO 9001, 14001, 18001**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Farklı ayak, sırt, gövde tasarımları ve kolçak alternatifleri, konforlu kullanım**

İzmir Tramvayının İzinde

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2009 tarihli "Ulaşım Ana Planı" kapsamında yapılan; 8,7 km uzunluğunda, 14 duraktan oluşan Karşıyaka tramvayı (Ataşehir-Alaybey hattı) Nisan 2017'de; 12,6 km uzunluğunda 19 duraklı Konak tramvayı (Halkapınar-Fahrettin Altay hattı) ise Şubat 2018'de açıldı. bi_özet gayrimenkul Emlak Soruşturması kapsamında Konak tramvay hattı üzerinde konumlanan sekiz emlak ofisinin yanı sıra TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi'nden de görüş alarak tramvay projesinin İzmir'deki konut piyasasına etkisini araştırdık.

İzmir tramvay projesinin 2013'te kamuya duyurulmasının ardından TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi Ulaşım Komisyonu, Ağustos 2014'te bir rapor yayımlamıştı. Rapor, tramvayın, trafik sıkışıklığı sorununa çözüm olabilemesi için tüm ulaşım sisteminin doğru kurgulanması gerektiğine vurgu yapıyordu. Rapor, bütünsel bir ulaşım sistemi kurgusunun önemli öğelerinden sayılan; Avrupa ve Amerika'da sıklıkla uygulanan "park et-devam et" uygulamasının mevcut sistemdeki aktarma merkezlerinde (Fahrettin Altay Meydanı, Üçyol, Basmane, Evka-3, Bornova, Halkapınar, Hilal, Konak, Bahri-baba ve Bostanlı) bulunmaması da eleştiriliyordu. Konak ve Karşıyaka tramvay hatlarına paralel olarak hâlihazırda birçok otobüs hattının (8, 121, 311 vs.) işliyor olması da eleştirilerden biriydi. Rapor, ayrıca tramvay yollarının kent sakinlerince aktif olarak kullanılmakta olan kıyı yeşil alan düzenlemeleri üzerinden geçecek olmasına da dikkat çekiyordu. Tüm itirazlara rağmen hayata geçirilen projeye dair, TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi'nde görüşülen yetkili tramvay inşaat sürecinin planlı olmadığını, bazı durakların inşaat bittikten sonra plana işlendiğini belirtti. Oda'nın trafik konusunda bir çalışmasının olmadığını belirten yetkili toplu taşımada rahat ve alternatif çözümler sunulduğu zaman tramvayın trafiği rahatlatılabileceğine dikkat çekti. Mevcut haliyle tramvayın trafiği rahatlatılmadığı, insanların sadece başka bir araca aktarıldığını ve alternatifsiz bir ulaşım oluşturulduğunu da sözlerine ekledi.

"Emlak Fiyatlarındaki Artışın Nedeni Tramvay Değil Göç"

Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi'ndeki yetkilinin yorumları bu şekilde iken araştırma kapsamında görüşleri alınan emlak ofisleri, genel olarak tramvayın emlak piyasasına bir etkisinin olmadığını düşünüyorlar.

Hattın son durağı olan Fahrettin Altay'da ise emlak fiyatlarında etkili olan başlıca faktörün inşaatına 2017 yılında başlanan AVM projesi olduğunu belirtiyorlar. Tramvay daha faaliyete başlamadan önce, başta yalı daireleri olmak üzere satış fiyatlarında ve kiralarda artış gözlemlendiğini belirten emlak ofisleri piyasanın durgunluğu nedeniyle satış yapılmadığını da ekliyorlar. Şehir Plancıları Odası'nın görüşlerini destekler biçimde tramvayın ulaşımın merkezinde bulunmadığını düşünüyorlar ve tramvayın başlangıçta aktif kullanılıyor olmasını 1 Temmuz'a kadar ücretsiz hizmet vermesine bağlıyorlar.

Emlak fiyatlarının artışında göç faktörünün tramvaydan daha etkili olduğunu düşünen emlak ofisleri; mülk sahiplerinin göç nedeniyle kiralık ve satılık evlerin fiyatlarını %20 ile %50 arasında artırdığını belirtiyorlar.

Araştırma kapsamında görüşülen Emlak ofislerinin büyük çoğunluğu, İstanbul'un genelinde "Bir yatırımımız da İzmir'de olsun" düşüncesi ile hareket ederek Urla, Seferihisar, Güzelbahçe gibi yazlık yerleri tercih ettiklerini, bu nedenle göçün Konak ve Alsancak'ta çok etkili olmadığına dikkat çekiyorlar. Alsancak ve Halkapınar'da İstanbul'dan gelen yatırımcıların amaçla tercih edildiğini belirten emlak ofisleri, yakın zamanda İstanbul'daki fiyatların da artışıyla bu yatırımın daha kolay ulaşılabilir 1+1, 2+1 konut ya da dükkânlara yönelik olacağını tahmin ediyorlar. Karataş bölgesinde ise daha çok Suriyelilerin ve İranlıların ev aradıklarını; ev sahiplerinin ise genelde yabancıya konut vermediklerini belirtiyorlar.

Araştırma kapsamında görüşülen emlak ofisleri, daha önce Kemeraltı ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi'nin özellikle tercih edildiğini ama yeni açılan AVM'lerin Konak ve Kemeraltı'nın cazibesini azalttığını, ticari merkezin Bornova, Bayraklı ve Altınyol tarafına kaydığını söylüyor-

lar. Alsancak'ın eğlence merkezi haline gelmesiyle bu bölgede daha çok kafe, restoran vb. mekânlar aranırken, az da olsa ofislerin de talep gördüğünü belirtiyorlar. Alsancak'ta güvenlik nedeniyle konutlar tercih edilmezken ağırlıklı olarak ailelerin yaşadığı Fahrettin Altay ve Güzelyalı'da 2+1 ve 3+1 daireler tercih ediliyor. 1+1 konutlara talep olsa da bu daireler yalnızca Karataş'ta az sayıda bulunabiliyor.

Konak tramvay hattı üzerindeki bölgelerin çoğunlukla aileler tarafından tercih edildiğini ve asansör faktörünün konut ararken ilk sırada yer aldığını belirten emlak ofisleri; Fahrettin Altay ve Alsancak'ta çoğunluğu 60-70 yıllık birçok binada asansör bulunmadığını hatta Alsancak'ta birçok mahallede doğalgaz hattının bile olmadığını söylüyorlar. Emlak ofislerine göre bölgede asansörden sonra ulaşım ve otopark imkânları soruluyor. Bölgede toplu taşımının yaygınlaştırılmaya çalışıldığına ama araç park alanlarının tramvay ve metro duraklarına erişimin yetersiz olduğunu dikkat çekiyorlar. Birçok binanın otopark imkânının olmadığını; bu amaçla kullanılan yolların tramvay inşaatı nedeniyle trafiğe kapatılmasının da otopark sorununu artırdığını belirtiyorlar.

Banyo ve mutfakların niteliği, binanın yaşı, dairenin ara katta konumlanması gibi konuların yanı sıra kentsel dönüşüm planları gibi bölgenin geleceğine yönelik sorular da konut arayanlar tarafından sıkça dile getiriliyor.

Emlak soruşturması kapsamında görüşülen ve tramvay aksı üzerinde konumlanan emlak ofislerinin tamamı buldukları bölgenin en önemli tercih nedeninin ulaşım kolaylığı olduğunu belirtirken; Konak, Alsancak gibi merkezle ve sahile yakınlığın da tercih sebepleri arasında yer aldığını vurguladı. Halkapınar'ın tercih edilmesinde ise yerleşim alanlarının o bölgeye doğru genişlemesinin etkili olduğunu düşünüyorlar.

Konak tramvayının çevresinde yer alan emlak ofislerinin çoğu son zamanlarda yapılan konut kampanyalarının daha çok inşası yeni tamamlanan veya İzmir'in periferisinde bulunan binalar için geçerli olduğuna, eski yapıların ağırlıkta olduğu yerleşim yerlerini etkilemediğine dikkat çekiyor.

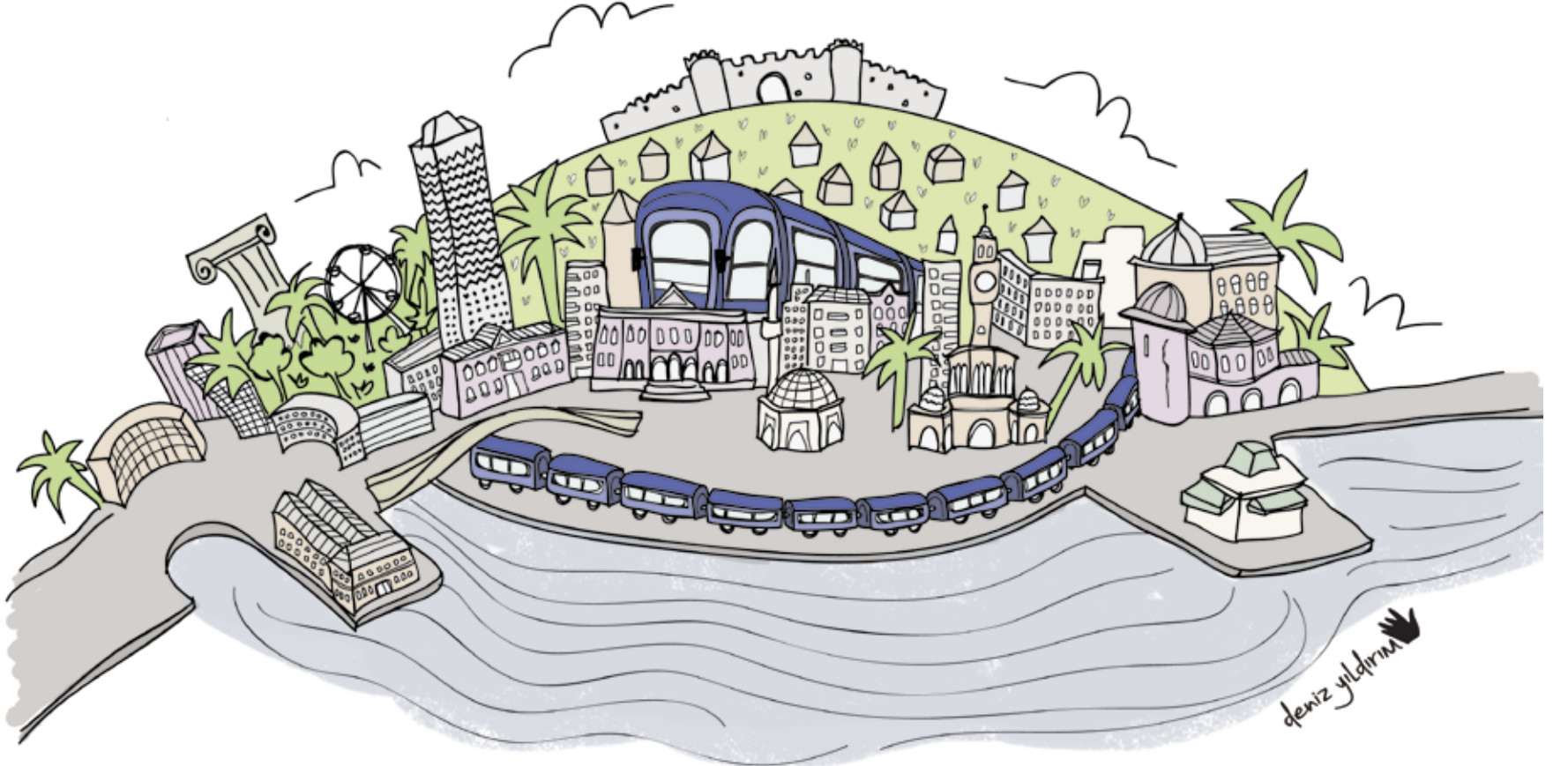
Yeni emlak yasası kapsamında taşınmaz ticarilerin komisyon bedelinin %6'dan %4'e indirilmesinin de etkisini görmediklerini belirten İzmirli emlak ofisleri; eski oranların zaten daha çok İstanbul'da geçerli olduğunu söylediler. Bazı emlak ofisleri bu indirimi olumlu karşıladıklarını çünkü komisyonların alıcının gözünü korkuttuğunu belirtirken, bazıları komisyonun müşteriler

için önemsiz olduğuna; bunun yerine uygun fiyatların daha belirleyici olduğuna değindi. Bunun yanı sıra alım satım tapu harçlarının %2'den %1,5'a düşürülmesinin alıcıları isteklendirdiği görüşünde olan emlak ofisleri de mevcut. Öte

yandan emlak ofisleri, genel olarak yeni yasaların ve kampanyaların etkisinin görülebilemesi için henüz erken olduğu görüşünde. ●

Haber: Yeşim Kadioğlu

*Araştırma kapsamında 2018 Haziran ayı içinde Fahrettin Altay- Halkapınar tramvay hattı güzergahında yer alan Barın Emlak, Batı Emlak, Birlik Emlak, Boranem Gayrimenkul, Güzelyalı Emlak, Lider Emlak, My Ofis Global Real Estate ile görüşüldü.



PROJELERİNİZİN CAM DANIŞMANI
ŞİŞECAM DÜZCAM
ŞEFFAF ÇÖZÜMLER SUNUYOR

444 9 872
mimaricam@sisecam.com
sisecamduzcam.com
f/sisecamduzcam

ŞİŞECAM DÜZCAM

Balçık Güneşli
Mimarî Tasarım: AYO Architects
Çeşitli Danışmanlık
Yatırımcı: Balance Gayrimenkul
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 62/44
Solar Low-E Cam Nötral Nötral 50/33

Borsa İstanbul
Mimarî Tasarım: İli Design Group
Çeşitli Danışmanlık
Yatırımcı: Kuyuncukent Gayrimenkul Yatırımcıları A.Ş.
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 50/33

TFKB Genel Müdürlük
Mimarî Tasarım: AS/OS Mimarlık & L3S Architects
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 41/27, Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam

Şişecam Genel Merkez
Mimarî Tasarım: SOM + Duzay Grup
Çeşitli Danışmanlık
Yatırımcı: İY GYO
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 62/44

Öztaşar İstanbul
Mimarî Tasarım: S.A. Enra Arrol Architects
Çeşitli Danışmanlık
Yatırımcı: Viatron A.Ş.
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 62/44

Tal-Tuğay Akademi
Mimarî Tasarım: Hatirli Mimarlık Yatırımcı: Türk Hava Yolları ve Uçuş Sanayii A.Ş.
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 50/33

Folkart Blu Çesme
Mimarî Tasarım: Dilekci Architects
Çeşitli Danışmanlık
Yatırımcı: Folkart Yapı A.Ş.
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam Nötral 50/33

Dakar Kongre Merkezi
Mimarî Tasarım: Tabanlıoğlu Architects
Yatırımcı: Simma İnşaat
Ürün: Şişecam Temperlenebilir Solar Low-E Cam