

İSMETPAŞA MAHALLESİ SOSYAL KONUTLAR BÖLGESİ KENTSEL YENİLEME PROJESİ

PROJE ÖZETİ

TOPLAM İNŞAAT ALANI

83.440 m²

YÜKLENİCİ

PROJE TANIMI

Çanakkale Merkezde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile sınırları belirlenmiş alanda ve 32L.3A-32L.3D pafta 497, 498, 499, 500, 501, 505, 562, 565, 586, 860, 863, 864, 865 nolu adalar Çanakkale Sosyal Konutlar Mevkii Bölgesinde, güneyinde Sarıçay, batısında Tuğsavul Caddesi, kuzeyinde 116. Jandarma Alayı ve doğusunda 30 Ağustos Caddesi arasında kalan Tuğsavul Caddesi - 30 Ağustos Caddesi – Sarıçay arasında kalan alanda yapılacaktır.

Kentsel iyileştirme yapılması planlanan alan 1980'li yıllarda sosyal konut olarak inşa edilen yapılardan ve 860 birimden oluşan bir konut alt bölgesidir. Alandaki mülkiyetlerin %76 özel mülkiyet %24'ü Belediyeye ait mülkiyettir. Geçen süre içerisinde kentle bütünleşmesi bu bağlamda kullanıcı profilinde olan değişimler ile birlikte gereksinme ve beklentilerin farklılaşması, öte yandan yapılarda görülen eskimişlik ile bakım, onarım ve deprem güvenliği arayışındaki zorluklar ile maliyet ve bu nedenlerle ortaya çıkan mevcut kullanıcı talepleri sonucunda kullanıcılarla yapılan görüşmeler ve alan araştırmaları sonucu elde edilen bulgular gözetilerek bu alanın yıkılarak yenilenmesi kararı alınmıştır. Projede ana hedef; katılımcı bir dönüşüm modeli ile ekonomik, ekolojik ve sosyal bileşenleri eş zamanlı ve dengeli biçimde öncelleyen, kentin dinamiklerine aykırı düşmeden hızlı ve kolay uygulanabilir bir dönüşüm sürecini sağlamaktır. Proje alanı, ekonomik ve fiziksel değer kayıplarına rağmen, komşuluk grubu ölçeğinde iyi örgütlenmiş planlı bir mekân karakteristiğine sahiptir. Bu ölçeğin sürdürülebilirliği, projenin temel hedefidir. Mevcut komşuluk grubu izlerinin sürekliliği peyzaj girdilerini muhafaza edebilmeye de fırsat tanımasıdır. Proje ana kurgusu itibari ile ağırlık merkezinde donatı kümesini, Tuğsavul Caddesi ve Setboyu Caddesi hattında lineer ticaret koridorunu barındıran bir karma işlev projesidir. 30 Ağustos Caddesi boyunca avlulu bloklardan müteşekkil komşuluk grupları yer almaktadır. Projenin kent merkezine yakınlığı, yerleşik alan örüntüsünün ağırlık merkezinde yer alması, ulaşılabilirliği ve işlev çeşitliliği en önemli potansiyelleridir. İlkesel olarak proje bütününde yaya dostu bir tasarım felsefesi benimsenmiştir. Proje bütününde tasarıma yön veren en önemli parametre, toplam inşaat alanı beklentilerine getirilen yorumdur. Sosyal konut tipolojisinin en belirleyici özelliği, ekonomik ve hızlı üretilebilir şekilde özelleşmiş modüler içerikler tanımlamasıdır. Bu sebeple üretilecek yapı stoku için, modern ve çağdaş üslubuyla klasik sosyal konut tipolojisinden ayrılan iki farklı blok tipi önerilmiştir. Alışveriş sokağı etrafında ki yapılar lineer blok tipleri iken, 30 Ağustos Caddesi komşuluğunda ki bloklar, yarı kamusal ve özel açık alan kullanımlarını barındıran avlulu bloklar olarak tasarlanmıştır. Her blok tipi 5 kat podyum ve podyumlar üzerinden toplamda 9 veya maksimum 13 kata ulaşan yükselen bloklardan oluşur. 5 katlı podyumlar çevre yükseklik değerleri ile oluşan katmana eklenir. Yükselen bloklar birbirinin önünü kesmeyecek şekilde, hakim yöneliş esas alınarak podyumlar üzerinde konumlanır. Proje blok podyumlarında yapılacak kat adedi revizyonu ile maksimum inşaat alanı kapasitesine erişme potansiyelini bünyesinde barındırır. Ancak kent strüktürü ve morfolojisi ölçeğindeki endişeler ve yapılan üç boyutlu testler nedeni ile proje, toplam inşaat alanı bağlamında optimize edilmiştir. Proje bütününde kamusal, yarı kamusal ve özel alan hiyerarşisi göz önünde bulundurulmuştur. Kentsel açık ve yeşil alanlar arasında

ki ilişkiler, yaya geçişleri, avlular, zemin kat bahçe kullanımları ve çatı terasları bu hiyerarşi içerisinde ele alınmıştır. Zeminde yer alan açık alan kullanımlarına ilave olarak yükselen blokların ve podyumların çatı terasları kat bahçesi olarak değerlendirilmiştir. Amaçlanan yaşam kurgusu, alt katlar da avlular, üst katlarda ise çatı terasları üzerinden komşuluk ve sosyalleşme potansiyellerinin artırılması yönündedir.

PROJE BİLGİLERİ.

İHALE TARİHİ	SÖZLEŞME TARİHİ	YAPIM SÜRESİ	YER TESLİM TARİHİ	İŞ BİTİRME TARİHİ
	13/04/2015			20/07/2015

MALİYET

YAKLAŞIK MALİYET	SÖZLEŞME BEDELİ	İŞ ARTIŞI	KESİN PROJE MALİYETİ	SÜRE UZATIMI
	120.000 TL + KDV			