

KENTSEL KONUT + TİCARET / KAVRAMSAL TASARIM

Sokağın ritmine yeni bir eşik.

İnce parsel geometrisini; ışık, mahremiyet ve güçlü bir kent cephesi üzerinden yeniden yorumlayan zemin + 7 katlı karma yapı önerisi.

[Planları incele](#) ↓

YAPI

Zemin + 7 Kat

PROGRAM

Ticaret + Konut

KONUT

2+1 / Kat Başına 1

CEPHE

14,80 m / 511 Sokak

Yoğun kent dokusuna sakin, ölçülü ve zamansız bir ek.

A

Dikey ritim

İnce metal elemanlar uzun cepheyi insan ölçeğinde bölerek güçlü bir gölge derinliği kurar.

B

Yaşayan eşik

Şeffaf ticari zemin sokağa açılır; ayrı konut girişi gündelik akışı yalın biçimde ayrıştırır.

C

Filtrelenmiş ışık

Balkonsuz cephede geniş pencereler ve düşey kanatlar gün ışığı ile mahremiyeti dengeler.

Malzeme, oran ve ışık

Gündüz

Gece



Öneri, AYGAZ binasının yerine; sağ komşunun çatı yüksekliği ve kat hizaları esas alınarak, balkonsuz zemin + 7 katlı bir yapı olarak tasarlanmıştır. Sokak bağlamını koruyan bu görsel kavramsal bir fotomontajdır; kesin kotlar ve parsel uyumu ölçülü proje ile doğrulanmalıdır.

Açık tonlu doğal taş kat bantları

Şampanya tonlu metal güneş kırıcılar

Balkonsuz cephe, geniş kapalı pencere yüzeyleri

Malzeme, oran ve ışık

Gündüz

Gece



Öneri, AYGAZ binasının yerine; sağ komşunun çatı yüksekliği ve kat hizaları esas alınarak, balkonsuz zemin + 7 katlı bir yapı olarak tasarlanmıştır. Sokak bağlamını koruyan bu görsel kavramsal bir fotomontajdır; kesin kotlar ve parsel uyumu ölçülü proje ile doğrulanmalıdır.

Açık tonlu doğal taş kat bantları

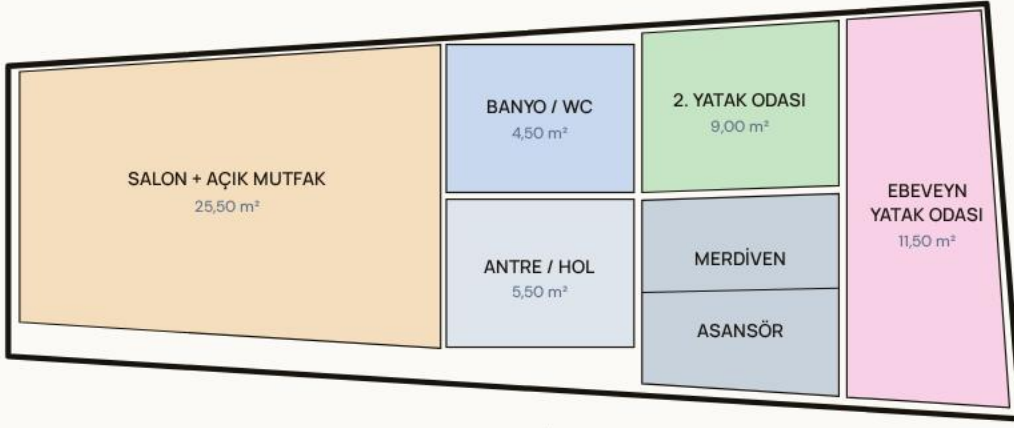
Şampanya tonlu metal güneş kırıcılar

Balkonsuz cephe, geniş kapalı pencere yüzeyleri

İnce parsel, net kurgu.

Tipik Kat

Zemin Kat



TIPIK KONUT KATI

2 + 1

Yaşam alanı sokağa, yatak odaları daha kontrollü cephelere yönelir. Islak hacim ve dolaşım, kompakt servis çekirdeğinde çözülür.

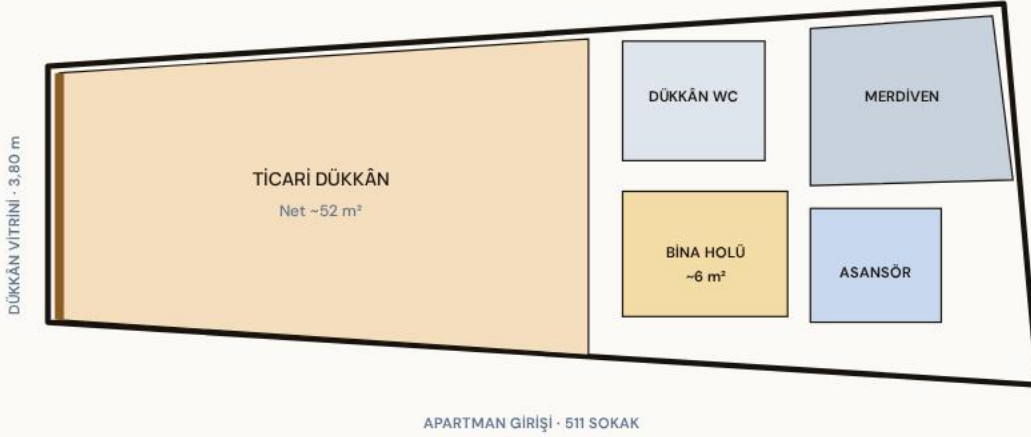
Salon + açık mutfak	25,50 m ²
Ebeveyn yatak odası	11,50 m ²
2. yatak odası	9,00 m ²
Banyo / WC	4,50 m ²
Antre / hol	5,50 m ²



İnce parsel, net kurgu.

Tipik Kat

Zemin Kat



SOKAK KOTU



Ticari zemin

3,80 m vitrin cephesiyle görünür bir ticari birim;
bağımsız apartman girişi, asansör ve merdiven
çekirdeğiyle ayrışır.

NET TİCARİ KULLANIM

~52 m²



511 SOKAK / KONSEPT ÖNERİ

Kentle güçlü bir ilişki.
Evde sakin bir yaşam.



Parselin potansiyeli. Yatırımın çerçevesi.

72,00 m² parsel üzerinde ticari zemin ve yedi konut katı. Yapılaşma, yaklaşık maliyet ve bölgesel satış öngörülerıyla projenin ön değerlendirmesi.

Tapu / taban alanı	Toplam inşaat alanı	Yapılaşma öngörüsü	Bağımsız bölümler
72,00 m²	576,00 m²	Zemin + 7 kat	1 + 7 dükkan / mesken

01 / YAKLAŞIK YATIRIM BÜTÇESİ

Öngörülen tamamlanma bütçesi

~30 milyon TL

Projelendirme öncesi, yaklaşık bütçe. İnşaat için esas alınan birim maliyet 45.000 TL/m²'dir.

İnşaat maliyeti	~26.000.000 TL
576 m² × 45.000 TL/m²	
Bina yıkım işleri	~2.500.000 TL
Mevcut yapının yıkımı	
Mimari proje	~1.250.000 TL
Projelendirme süreci	
İnşaat hesabı: 576 × 45.000 = 25.920.000 TL; yaklaşık 26.000.000 TL olarak yuvarlanmıştır. Toplam bütçe de yaklaşık bir öngörüdür.	

02 / YAPILAŞMA VE PROJE KOŞULLARI



Mevcut yapıdan yeni programa

Parselde mevcut durumda zemin + 5 katlı bina bulunmaktadır. Yeni öneri; 72,00 m² taban alanında zemin katta bir dükkan, üst katlarda toplam yedi meskendir.



Otopark ve asansör

İletilen analizde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında otopark ve asansör zorunluluğu öngörülmektedir. Otopark zeminde çözülürse dükkan alanı küçülür; alternatif bodrum kattır. Kesin çözüm ve bütçe etkisi projeye doğrulanmalıdır.



Projelendirme süreci

Yıkım ruhsatı ve bina yıkımı; çap, aplikasyon ve imar durumu belgeleri; ardından mimari proje süreçleri. Yapılaşma koşulları ve kesin alanlar ilgili kurumlarla netleştirilecektir.

03 / BÖLGESEL PIYASA ÖNGÖRÜSÜ

Satış değerleri ve kat karşılığı

Dükkan / tahmini satış

12–15 milyon TL

12.000.000 – 15.000.000 TL

Daire / birim tahmini satış

5,5–6,5 milyon TL

5.500.000 – 6.500.000 TL / daire

Kat karşılığı / mal sahibi payı

~%35

Bölge ve cadde emsallerine dayalı oran öngörüsü; kesin bir anlaşma oranı değildir.



HANE35 YAPI
MİMARLIK SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ.

Geleneksel'den geleceğe...



HANE35YAPI.COM.TR



@HANE35YAPIMIMARLIK

İnsan odaklı ve nitelikli tasarımlar.

HANE35 YAPI MİMARLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 2018 yılında, gayrimenkul yönetimi ve proje geliştirme sektöründe danışmanlık başta olmak üzere, yap-sat, taahhüt, yapım ve konut projeleri üretmek amacıyla İzmir'de kurulmuştur.

Firmamız Türkiye genelinde ve özellikle Ege Bölgesi'nde faaliyetlerine devam etmektedir. 2009 yılında gayrimenkul yönetimi ve proje geliştirme alanlarında gayrimenkul sektörüne giren firmamız, son yıllarda konut projeleri yapımı alanında insan odaklı ve nitelikli tasarımları ile sektör içerisinde varlığını sürdürmektedir.

SEÇİLİ PROJELER

- ✓ Tiny Hane Karakoca
- ✓ Urla Özbek Bağevi
- ✓ Seferihisar MadanS Apartmanı
- ✓ Ulamış Villa