

i STANBUL SEAPORT



İSTANBUL SEAPORT

ÇERİK

01. PLANLAMA GEREKÇESİ

02. YAKLAŞIM

2.1 ÖZGÜN KİŞİLİKLİ YAKLAŞIM

2.2 ESTETİK İNOVATİF

03. TANIM VE ANALİZ

3.1.1 KENT İÇİNDEKİ YERİ

3.1.2 BÖLGEDEKİ KONUMU

3.2 PLANLAMA ALANININ ÜLKE BÖLGEDEKİ YERİ

3.2.1 PROJE ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

3.3 ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.4 ULAŞIM BAĞLANTILARI

3.4.1 PROJE ALANI BAĞLANTI YOLLARI

3.5 PLANLAMA ALANI TEKNİK ÖZELLİKLERİ

3.5.1 YAT LİMANI TEKNİK ÖZELLİKLERİ

3.5.2 TEKNE BAĞLAMA KAPASİTESİ

3.6 KAZLIÇEŞME YAT LİMANI NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

04. TASARIM

4.1 TASARIM RAPORU

4.2 BÖLGESEL KADEMELENME

4.3 VAZİYET PLANI

4.4 ULAŞIM ŞEMASI YOL KESİTİ

4.4.1 AVM ARKASI 12.50

4.4.2 AVM İÇİ 9.50

4.4.3 AVM ÖNÜ 6.50

4.4.4 TERMİNAL ÖNÜ

4.5 ZEMİN KAT

4.6 KAT 1

4.7 KAT 2

4.8 ÇATI PLANI

4.9 OTOPARK VE SERVİS KATI

4.10 BİNA BAZINDA FONKSİYON YÜKSEKLİK ANALİZİ

4.11 KESİTLER

4.12 FARKLI KOTLARDA YEŞİL KULLANIMI

4.13 YÖNLENME MANZARA GÜNEŞ RÜZGAR KORUNUMU

4.14 EKONOMİK VE EKOLOJİK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

4.15 YAT ADA

4.16 OTEL

4.17 YAT KULÜP OTEL

4.18 OFİSLER

4.19 TEKNOPARK

4.20 TERMİNAL TİCARET

ALANLARI

4.21 ÇEKEK ALANI HİZMET

BİRİMLERİ

4.22 AÇIK SERGİ PAZAR ALANI

4.23 YAKIT İSTASYONU

4.24 YEŞİL ALAN

ORGANİZASYONU VE KENTSEL

MOBİLYALAR

05. ALAN HESAPLARI

06. GÖRSELLER

07. AÇIKLAMA METNİ

08. KÜNYE

İSTANBUL SEAPORT

PLANLAMA GEREKÇESİ

Küresel ölçekte,yat turizminin dünya turizm sektöründen aldığı pay her geçen gün artmaktadır.

İstanbul , değişen talepler ve farklı tur rotasyonları sebebiyle ülke turizminde de fırsat olarak belirmektedir.

Tarihi , kültürel,doğal çevre değerlerine sahip ülkede İstanbul; yat turizmine yönelik ihtiyaçların karşılanması , bu sektörün dünya pazarında söz sahibi olması ve ülke ekonomisindeki payının arttırılması için Kazlıçeşme yat limanı projesinin hayata geçirilmesiyle önemli bir değere sahip olacaktır.

YAKLAŞIM

Tüm dünyada Marka Olabilecek

İstanbul'un Tarihi ve Turistik Değerlerine Katkıda Bulunacak

Özgün , Kişilikli Tasarım

Fonksiyonel

Çevreci Yaklaşım

Sürdürülebilirlik

Estetik

İnovatif (Yenileşimci)

Uygulanabilirlik

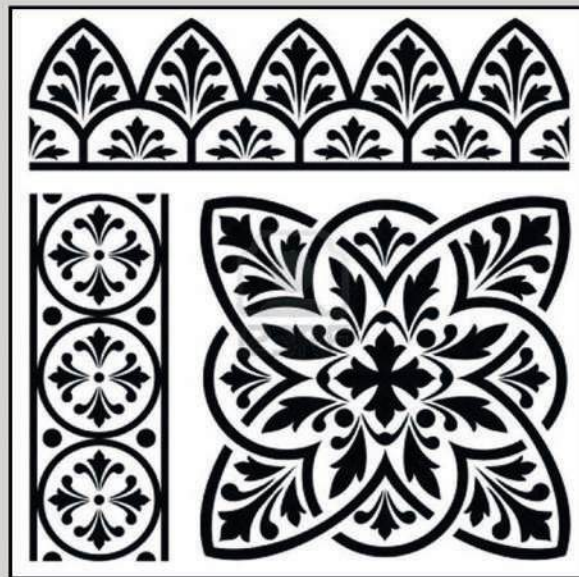
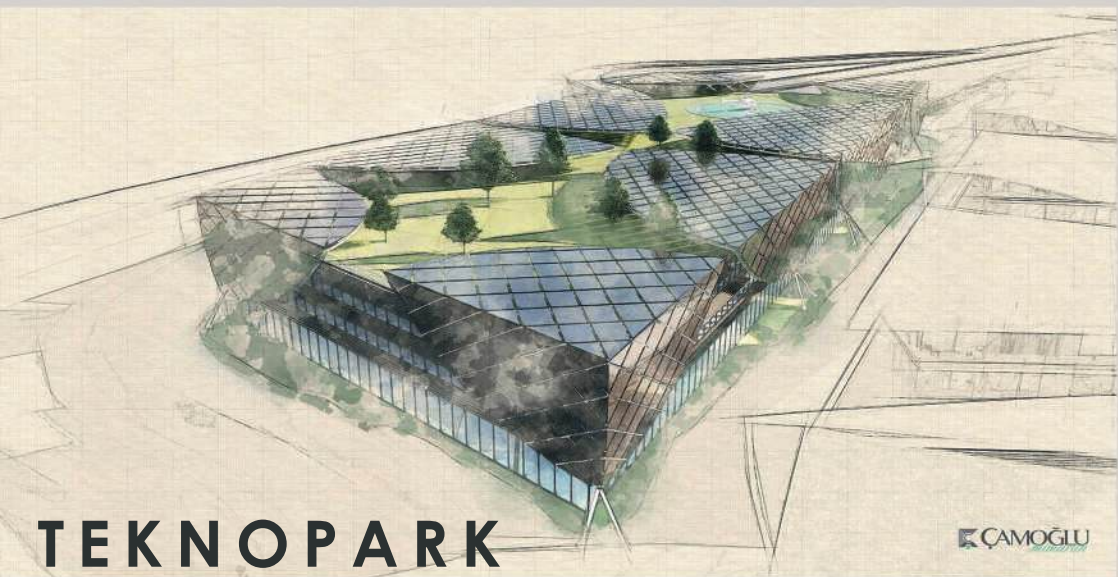
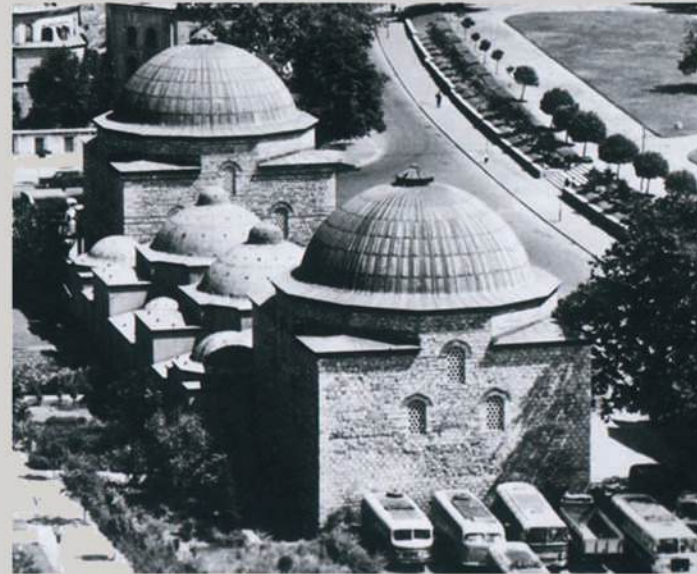
Ekonomik

01 & 02

PLANLAMA & YAKLAŞIM

iSTANBUL SEAPORT

2.1 YAKLAŞIM



İSTANBUL SEAPORT

2.2 YAKLAŞIM

TERMİNAL



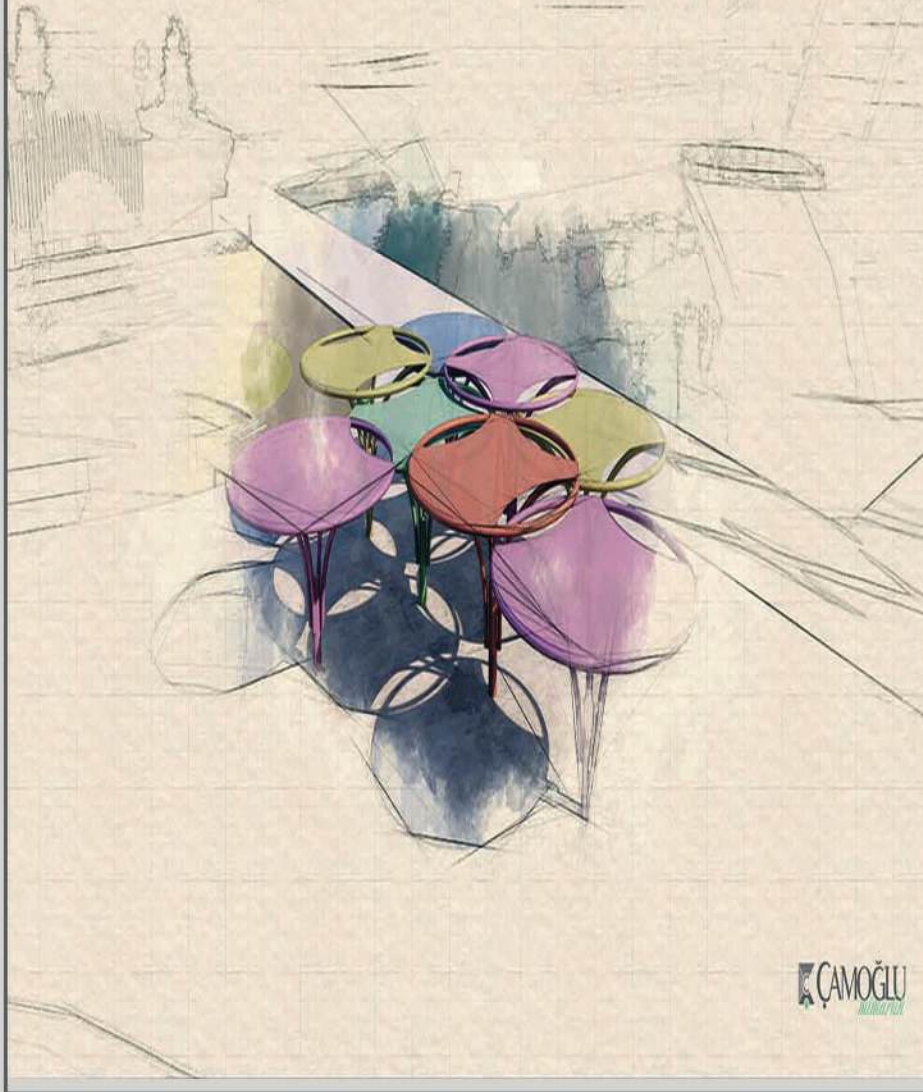
OFİS



ÇAMOĞLU



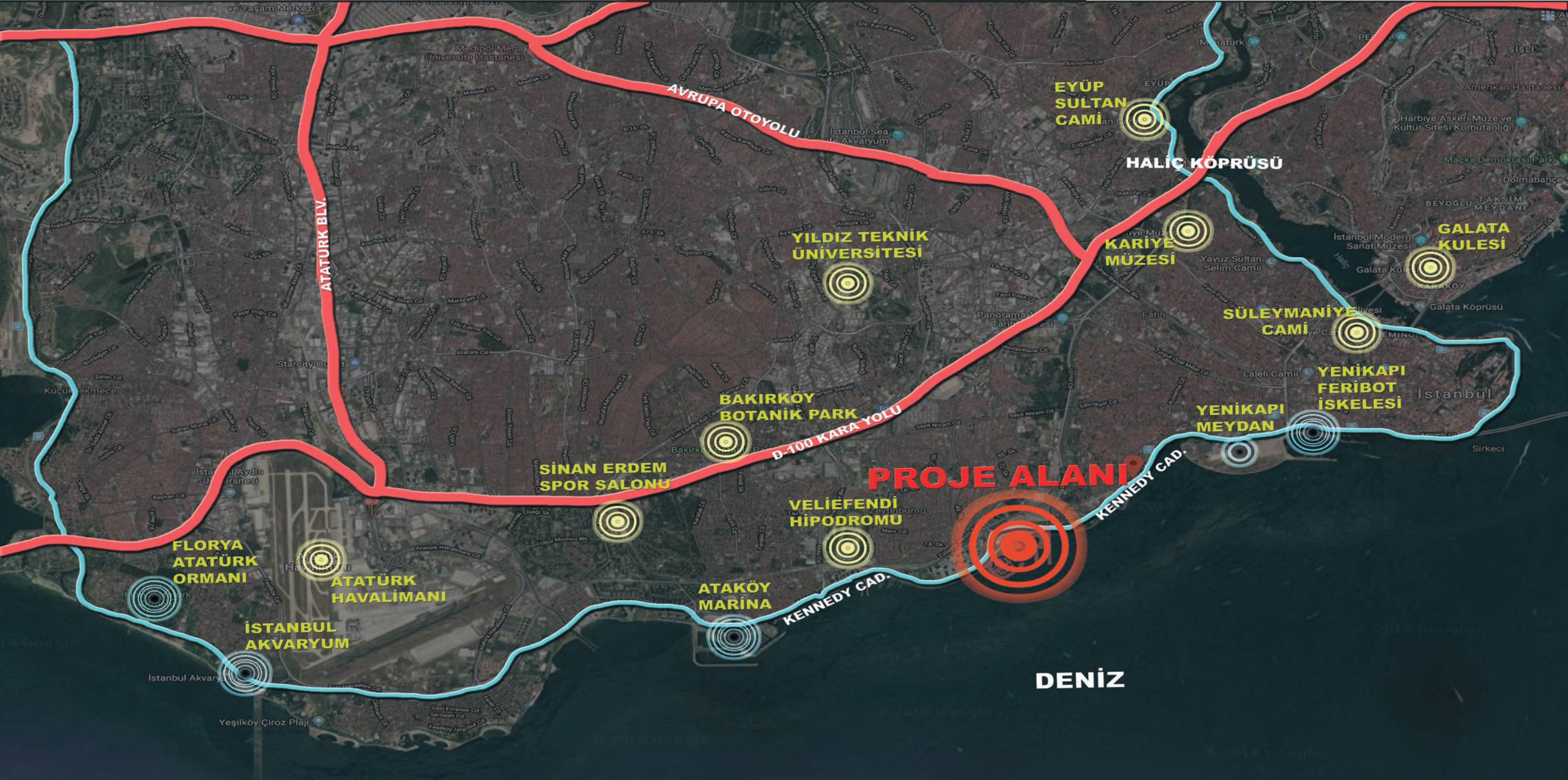
AÇIK SERGİ PAZAR ALANI



ÇAMOĞLU



İSTANBUL SEAPORT



3.1.1 PLANLAMA ALANI KONUMU KENT İÇİNDEKİ YERİ

İSTANBUL SEAPORT



**3.1.2 PLANLAMA ALANI KONUMU
KENT İÇİNDEKİ YERİ**

İSTANBUL SEAPORT

Planlama alanının içinde bulunduğu İstanbul ili 5313 km²'lik yüzölçümüne sahip olup kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Zeytinburnu ilçesi ise İstanbul Boğazı'nın batı yakasında bulunmaktadır. 30.07.1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı 'Zeytinburnu Bucağı' olarak örgütlenmiştir. Hızlı nüfus artışının bir sonucu olarak yeniden yönetilmesine karar verilen Zeytinburnu, İstanbul'un 14. ilçesi olmuştur.

Zeytinburnu ilçesi Kazlıçeşme mahallesindeki planlama alanı çevresinde önemli donatı alanları yer almaktadır. Alanın doğusunda Yenikapı Feribot İskelesi, batısında Zeytinburnu ile Bakırköy Deniz Otobüsü İskeleleri, Veliefendi Hipodromu vardır. Alanın güneyinde ise Marmara Denizi yer almaktadır.

3.2

PLANLAMA ALANININ ÜLKE BÖLGEDEKİ YERİ

İSTANBUL SEAPORT



3.2.1 PROJE ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

İSTANBUL SEAPORT

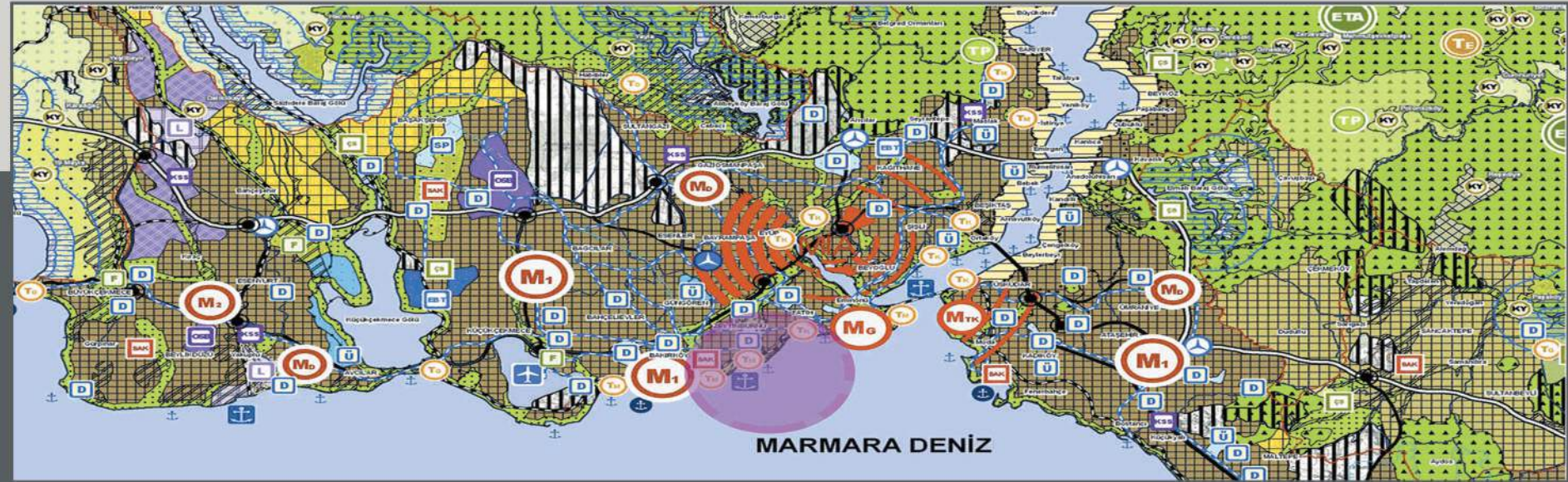
Planlamaya konu alan(19.09.1989 tarih ve 20281 nolu resmi gazetede yayımlanan İstanbul&Ataköy turizm merkezi) içinde bulunduğu bölgeye yönelik üst ölçek plan olarak İ.B.B Başkanlığı tarafından 13.02.2009 tarihinde onaylanan '1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'bulunmaktadır.

Çevre düzeni planı kapsamında Zeytinburnu ilçesi,Turizm Merkezi,Liman ve Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı olarak öne çıkmaktadır.Planlamaya konu alanda ise Turizm Merkezi , liman ve iskele şeklinde kullanım kararı getirilmiştir.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına göre liman kullanımlarında ise '...sınırları ile ilgili kurum ve kuruluşlarca yolcu ve yük taşımacılığına ilişkin yapılacak kapasite çalışmalarına göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir'denmiştir.

İskele kullanımlarına ilişkin plan kararları ise yat limanları ile birlikte ele alınarak belirtilmiş olup ; '..iskele ve yat limanlarının konumları ve kapasiteleri alt ölçekli planlarda ihtiyaç doğrultusunda belirlenecektir.Yat limanlarının içinde ,doğayı bozmamak ve kıyı mevzuatına aykırı olmamak şartıyla restoran,kafeterya,büfe,plaj,satış yeri,ofis,iskele,yat ikmal,bakım ve onarım yerleri ile bu fonksiyonun gerektirdiği diğer tesisler , gününbirlik hizmet tesisleri yer alabilir'denmiştir.

3.3 ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI



İSTANBUL SEAPORT

Zeytinburnu ilçesi konumu itibariyle çok çeşitli ulaşım imkanlarına sahiptir.D-100 karayolu ilçe içerisinde geçmekte olup hem bölgesel ve kentsel hem de Zeytinburnu ilçesi ile planlama alanı özelindeki en önemli ana ulaşım arteridir.Kıyı kesiminde ; Kennedy Cadesi olarak kıyıya paralel geçen aks karayolu ulaşımındaki diğer önemli arterlerden biridir.

Ayrıca Atatürk Havalimanı'ndan Aksaray'a kadar uzanan metro hattı ile Beylikdüzü-Söğütlüçeşme arasındaki metrobüs güzergahı da ilçe sınırlarına yakın konumlanmıştır.İstanbul Avrupa bağlantılı demiryolu olan Sirkeci-Halkalı Banliyo treni ilçedeki toplu taşıma için önemli bir alternatiftir.

Deniz ulaşımı açısından planlama alanı yakınında yer alan Zeytinburnu İskelesi,Bakırköy Deniz İskelesi ve Yenikapı Feribot İskelesi kullanılmaktadır. Planlama alanına havayolu ulaşımı ise alanın batısında bulunan Atatürk Havalimanından sağlanmaktadır.

ULAŞIM BAĞLANTILARI

İSTANBUL SEAPORT



3.4.1 PROJE ALANI BAĞLANTI YOLLARI

İSTANBUL SEAPORT

Plan kapsamında ele alınan deniz turizm tesisi; proje sahasının batı tarafındaki yat limanı , doğu tarafındaki mega yat bağlama iskeleleri ile bunların arasında yer alan konaklama , ofis ve ticari birimler olmak üzere 3 ana bileşenden oluşmaktadır.

Yat limanı , en küçük boydan 30 m boya kadar olan teknelere hizmet verecek şekilde planlanmıştır. Liman bir ana mendirek ve bir adet tali mendirek ile bölgede etkili olan lodos dalgalarına karşı korunarak, 600 adet teknenin bağlanmasına imkan sağlayacaktır.

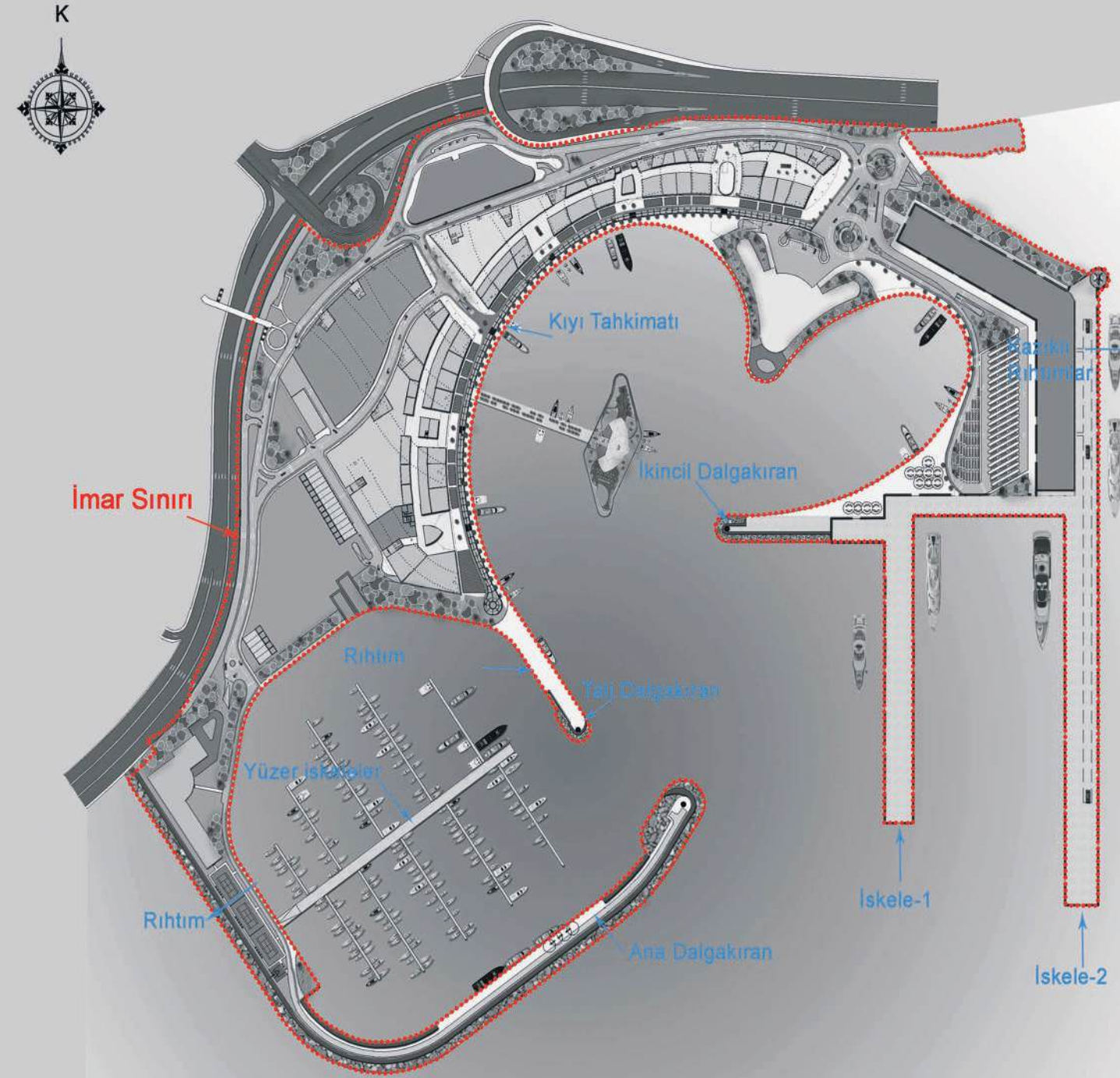
Yat limanının 5 çapalı hizmet seviyesinde olması hedeflenmektedir.

Kazlıçeşme Ataköy Turizm Merkezi kapsamında süper ve mega yatların bağlanabileceği özelliklerde 2 adet iskele yer almaktadır.

Bu iskelelerin biri 225m diğeri ise 300m boyunda olup genişlikleri 20m ve 35m olarak seçilmiştir.

Tesise aynı anda 10-12 adet mega yatın bağlanması mümkün olabilecektir.

Mega yat bağlama alanının geri sahasında teknelere hizmet verecek servis üniteleri ile birlikte gümrüklü ve gümrüksüz satış birimleri yer alacaktır.



3.5.1

YAT LIMANI TEKNİK ÖZELLİKLERİ

İSTANBUL SEAPORT

AYGM PROJELERİ

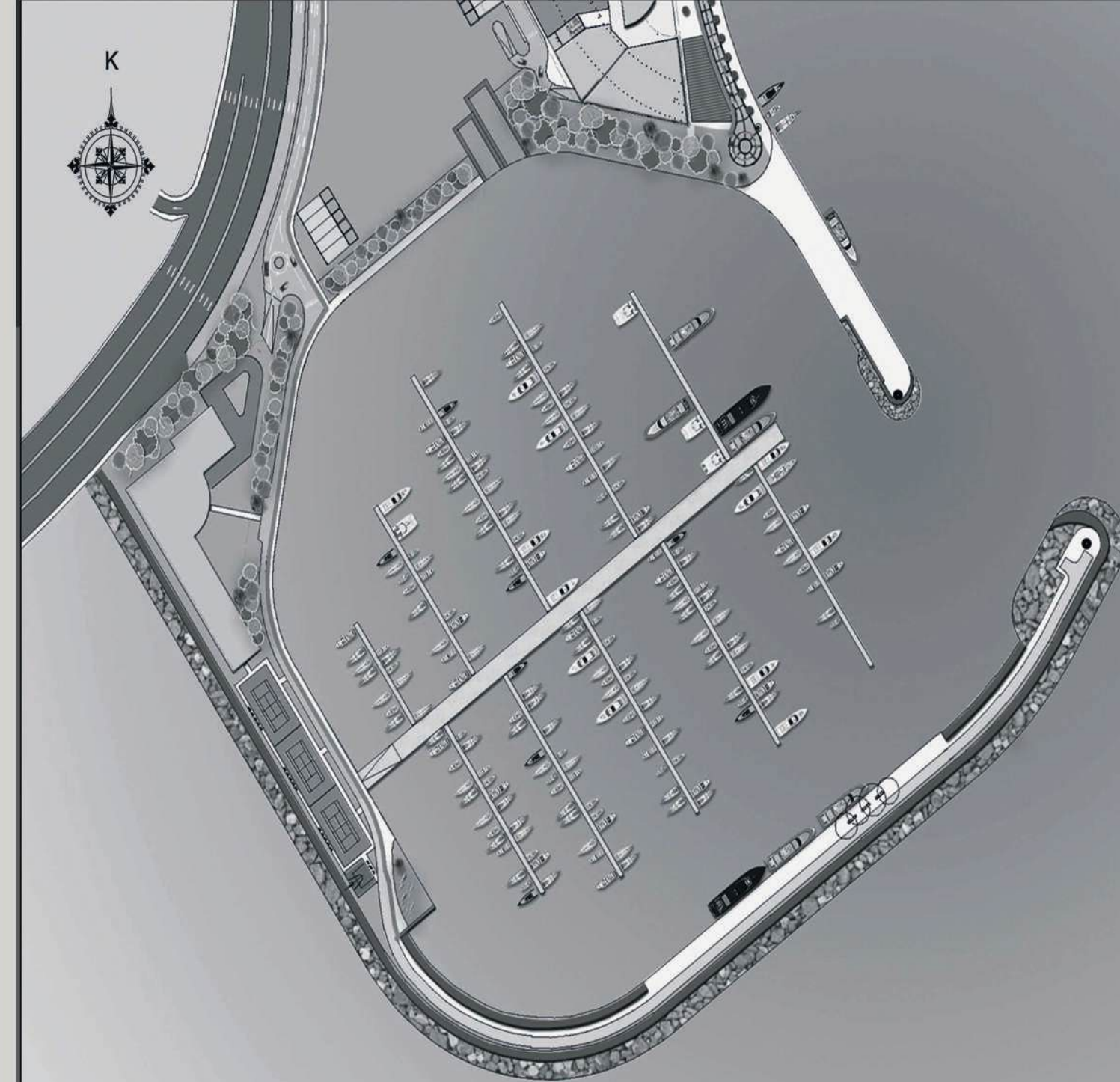
KAZLIÇEŞME YAT LİMANI TEKNE DAĞILIM TABLOSU					
Grup	Uzunluk	DEMİRLEME ALANI		Toplam	Yüzde
		En	Bağlanma Geniřliđi		
	m	m	m	adet	%
I	< 10.0	3.30	3.50	65	13.18%
II	10.0 - 13.0	3.60	4.00	127	25.76%
III	13.0 - 15.0	4.50	5.00	203	41.18%
IV	15.0 - 20.0	5.80	6.50	84	17.04%
V	20.0 - 25.0	6.20	7.00	6	1.22%
VI	25.0 - 30.0	7.00	8.00	5	1.01%
VII	30.0 - 50.0	8.50	11.00	3	0.61%
TOPLAM				493	100.00%

YATIRIM PLANI

KAZLIÇEŞME YAT LİMANI TEKNE DAĞILIM TABLOSU					
Grup	Uzunluk	DEMİRLEME ALANI		Toplam	Yüzde
		En	Bağlanma Geniřliđi		
	m	m	m	adet	%
I	< 10.0	3.30	3.50	65	10.83%
II	10.0 - 13.0	3.60	4.00	136	22.67%
III	13.0 - 15.0	4.50	5.00	203	33.83%
IV	15.0 - 20.0	5.80	6.50	135	22.50%
V	20.0 - 25.0	6.20	7.00	6	1.00%
VI	25.0 - 30.0	7.00	8.00	52	8.67%
VII	30.0 - 50.0	8.50	11.00	3	0.50%
TOPLAM				600	100.00%

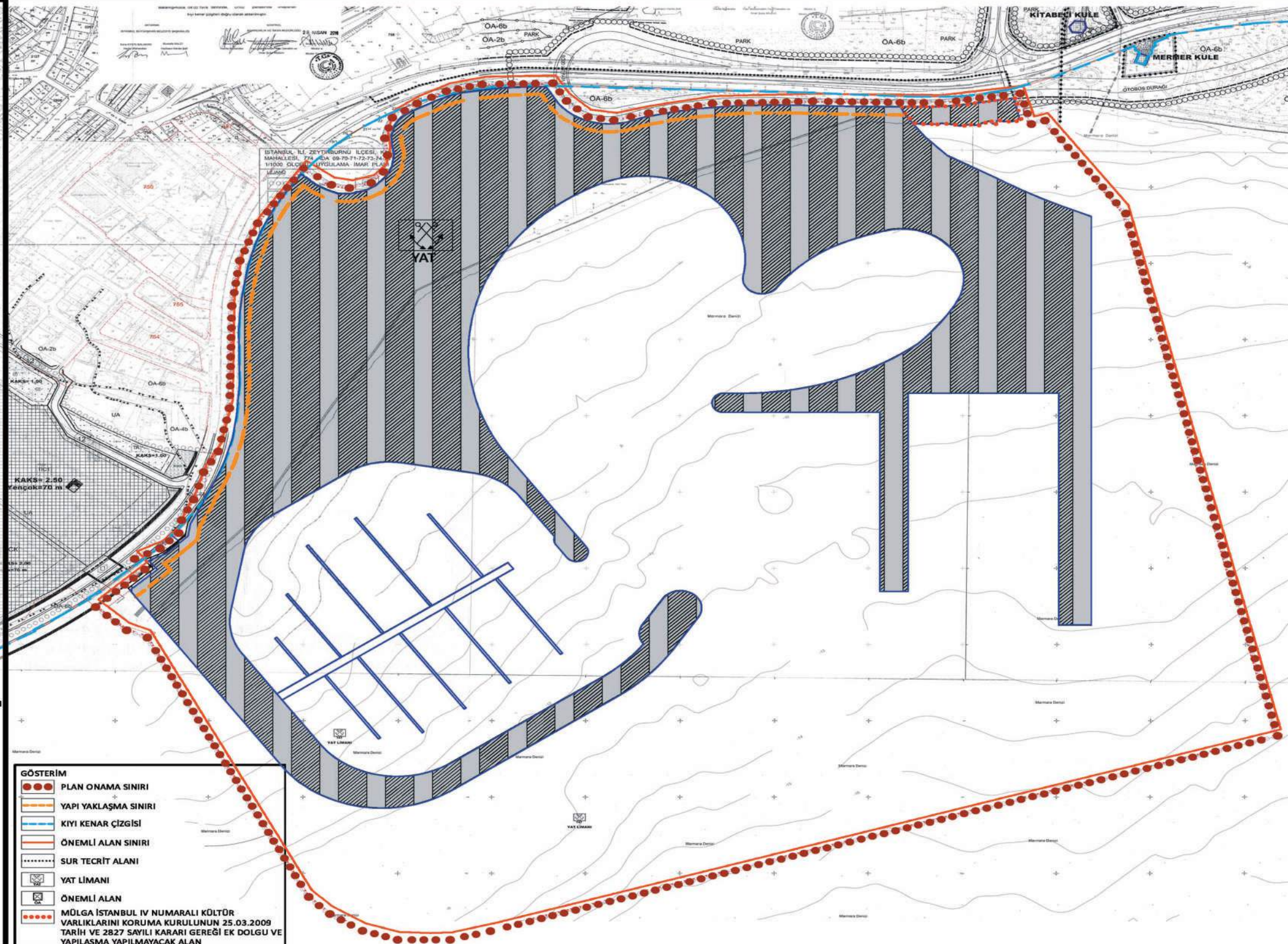
PLANLAMA ALANI TEKNİK ÖZELLİKLER

3.5.2 TEKNE BAĞLAMA KAPASİTESİ



İSTANBUL SEAPORT

- PLAN NOTLARI**
- 1) 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE 5561 SAYILI DENİZ TURİZMİ YÖNETMELİĞİ, 655 SAYILI ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, 1599 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU, İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK, 4857 SAYILI İŞ KANUNU-İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VE OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BU PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA KONUSUNA VE İLGİSİNE GÖRE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - 3) MEKÂN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
 - 4) KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA MEVCUT BULUNAN VE/VEYA YAPILMASI PLANLANAN KIYI YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE) ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI --ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEK, ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KESİNLİKLE BAŞLANILMAYACAKTIR VE MEVCUT KISIMLAR GEREKMEŞİ HALİNDE ONAYLANMIŞ BULUNAN UYGULAMA PROJESİNE UYGUN DURUMA GETİRİLECEKTİR.
 - 5) ALANDA YAPILAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
 - 6) UYGULAMA AŞAMASINDA CAN, MAL GÜVENLİĞİ VE YANGIN İÇİN EMNİYET SİSTEMİ KURULACAKTIR. İNŞAAT VE HAFİYAT SIRASINDA PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE TOKSİK MADDE KULLANILMAYACAKTIR. SEYİR GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ŞAMANDIRA, İŞİKLİ ŞAMANDIRA VE FENERLER İLE MARKALANMASI GEREKMEKTEDİR.
 - 7) YAPIMI PLANLANAN ALANLARIN İNŞAATI VE KULLANIMINDA DENİZ KİRLİLİĞİ VE SİĞLAŞMAYA NEDEN OLUNMAYACAK, SEYİR EMNİYETİ CAN, MAL VE DENİZ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK, GECE VE GÜNDÜZ UYGUN İŞARETLERLE MARKALAMA YAPILACAKTIR.
 - 8) DEMİRLEME SAHASI VE DENİZ TRAFİĞİNE YÖNELİK ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILACAK DÜZENLEMELERİ MÜTEAKİP İŞLETMEYE BAŞLANACAKTIR.
 - 9) ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENEN DENİZ TRAFİĞİ DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA STANDARTLARA UYGUN OLARAK KURULACAK OLAN SEYİR YARDIMCILARININ YATIRIMI VE İŞLETİMİ YATIRIMCI TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.
 - 10) BU PLANA GÖRE YAPILACAK HER TÜRLÜ FONKSİYON İÇİN DOLGU SIRASINDA DOLGU MALZEMELERİNİN ÇEŞİTLİ ETKENLERLE DENİZ İÇİNE YAYILMAK SURETİYLE SİĞLAŞMAYA VE KİRLİLİĞE SEBEBİYİ VERİLMEMESİ İÇİN ÖNCELİKLE ANROŞMAN VEYA BETON PERDE GİBİ YAPISAL ÖNEMLER ALINACAKTIR.
 - 11) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - 12) ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
 - 13) İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA DOLGU İLE KAZANILACAK SAHANIN TAPU İDARESİ TARAFINDAN TESPİTİ VE HAZİNE ADINA TESCİLİ EDİLMESİ GEREKLİDİR.
 - 14) KIYIDA DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLERDE ÜST YAPILARA RUHSAT ALABİLMEK İÇİN MALİYE BAKANLIĞINDAN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - 15) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ VE ÇEVRESEL GÜDÜLTÜNDÜ DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLECEKTİR.
 - 16) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNUNDA YER ALAN SU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ HÜKÜMLER İLE "SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİNİN" EK-B MADDESİNDE YER ALAN ATIK SU DEŞARJ DEĞERLERİNE UYULMASI VE DENİZ SUYUNDA ÇÖZÜNEN VE ZARARLI KİMYASAL MADDELER İÇEREN DOLGU MALZEMELERİNİN KULLANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.
 - 17) YAPIMI TAMAMLANAN TESİSİN İŞLETİMESİ AŞAMASINDA DENİZ, CAN, MAL VE SEYİR GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN KIYI EMNİYETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞÜ ALINARAK İALA STANDARTLARINA UYGUN GÜNDÜZ VE GECE İŞARETLERİ İLE MARKALANMASI GEREKLİDİR.
 - 18) BU PLAN ONAYI SONRASINDA, İNŞAATA BAŞLAMADAN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN DENİZ TURİZMİ TESİSİ TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. İNŞAAT TAMAMLANIP ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞINDAN İŞLETME İZİNİ ALINDIKTAN SONRA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN DENİZ TURİZMİ TESİSİ TURİZMİ İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - 19) YAPI VE TESİSLER, İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.
 - 20) YAT LİMANI OLARAK TANIMLI ALANDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK İLE 5561 SAYILI DENİZ TURİZMİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANDA EMSAL-KAKS=0.45'DİR. YAPILARIN TOPLAM TABAN ALANI KATSAYISI TAKS=0.30'U GEÇEMEZ.
 - 21) YAPILARA KOT HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN VERİLİR. YAPI YÜKSEKLİKLERİ İSE YAPILARIN KOT ALDIĞI NOKTA SEVİYESİNDEN BELİRLENECEKTİR.
 - 22) PLANLAMA ALANINDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI HALİNDE BU TESİSLERİN YÜKSEKLİKLERİ YENÇOK=6.50 METREYİ (2 KAT) VE EMSAL TOPLAM EMSALIN %20'SİNİ GEÇEMEZ. KONAKLAMA TESİSİ DIŞINDAKİ KULLANIMLARDA YAPI YÜKSEKLİKLERİ PLANLAMA ALANININ DOĞU KISIMINDA (KARA SURLARININ OLDUĞU BÖLÜMDE) YENÇOK=8.30 METRE (2 KAT), ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK=9.30 METRE (2 KAT); BATI KISIMINDA İSE YENÇOK=12.10 METRE (3 KAT), ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK=13.10 METRE (3 KAT) OLACAKTIR. YAPI YÜKSEKLİKLERİ İLE İLGİLİ UYGULAMALAR İLGİLİ KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
 - 23) YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ CEPHE ALINAN YOLDA 10 METREDEN AZ OLAMAZ. ALAN İÇERİSİNDEKİ YAPI KİTLELERİ VE KİTLELER ARASI MESAFELER İSE VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
 - 24) OTO PARK VE TEKNİK SERVİS AMAÇLI KULLANIMLARIN YER ALACAĞI 1 BODRUM KAT YAPILABİLİR.
 - 25) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ALAN İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
 - 26) UYGULAMA AŞAMASINDA ALAN İÇİ ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İLE İLGİLİ OLARAK İLGİLİ YEREL İDARELERDEN ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU KARARI ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - 27) UYGULAMALAR KÜMED RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
 - 28) İMAR PLANI VE BU PLANA GÖRE HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANI BİR BÜTÜN OLUP VAZİYET PLANLARINA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
 - 29) MERMER KULE VE KİTABELİ KULEDEN İTİBAREN 200 METRELİK BÖLGEDE EK DOLGU VE YAPILAŞMA YAPILAMAZ.
 - 30) MÜLGA İSTANBUL İV NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 25.03.2009 TARİH VE 2827 SAYILI KARARI UYARINCA PLANDA İŞARETLENEN BÖLGE İÇİNDE (PLAN SINIRININ DOĞUSUNDA) HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - 31) PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE DOLGU ALANI BÜYÜKLÜĞÜ ARTTIRILMADAN GİRİNTİ VE KANALLAR OLUŞTURULABİLİR.
 - 32) YUKARIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERİN GEREK İNŞAAT AŞAMASINDA GEREKSE UYGULAMA AŞAMASINDA YERİNE GETİRİLMEMESİ HALİNDE SORUMLULUK KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR İLE BİRLİKTE YATIRIMCIYA AİT OLACAKTIR.



3.6

KAZLIÇEŞME YAT LİMANI NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İSTANBUL SEAPORT

Tarihi,kültürel zenginlikleriyle ,iki kıtayı birleştiren eşsiz doğal güzellikleriyle dünyanın en önemli turizm merkezlerinden olma özelliğine sahip kentimizde tasarlanan İstanbul Seaport kompleksinin özgün anlatımı hedeflenmiştir.

Tarihi surların ve yarımadanın hemen yanı başında konumlanan tasarıma;Türk,Osmanlı,Selçuklu yaşam ve kültürü,çeşitli alıntılarla esinlenerek yansıtılırken,deniz doğal yaşamından da aynı anlamda yararlanılarak farklı,kişilikliitek ve örnek olabilecek tasarım elde edilmeye çalışılmıştır.

İmar durumunda 2 ve 3 katlı oluşan yatay mimari kullanım avantajını;fonksiyonları gereği oluşabilecek büyük kütleleri,tekdüzelikten kurtarmak,dinamizm,farklı mekanlar yaratmak,yapı insan ölçeğini alışılmadık sürpriz detaylarla zenginleştirmek,her bakışta farklı algı oluşturmak adına mimari elemanların ve oluşan kütlelerin tasarımı yapılmıştır.

Tasarlanan tesisin seçilen fonksiyonlarla çok çeşitli kullanıcı olması öngörülmüştür.

Örneğin büyük ve yabancı yatlar için yapılan terminal binası,vergisiz alışveriş olanakları,yat kulübü ve konaklama tesisleri İstanbul Seaport'un yat turizmine yönelik yatırımları olurken; çocuklara ve gençlere yönelik çok yönlü kullanım alanları zenginliği,film stüdyolarına varıncaya kadar değişik alternatif kullanımlarının bir arada sunulduğu alışveriş ortamı,tamamı cadde-bahçe kullanımlı yeme-içme düzeni kentin alternatif yaşam merkezi olarak,yakın çevre ve tüm İstanbulun davetkar cazibe merkezi olması amacıyla tasarlanmıştır.

Üniversite bağlantılı Teknokent,a.ık-kapalı spor alanları,piknik alanları,özel olarak düzenlenen kontrollü kumsaldan denize girme olanağı,İstanbul Seaport'ta sürekli yoğun kullanıcıyı tariflemektedir.Çevresinde bulunan taşıt yollarına yoğun trafik oluşturmayacak farklı kavşaklara bağlanmak,3 adet helikopter pistinin farklı yerlerde oluşacak ihtiyaca göre konumlandırılması,yeterli otopark olanakları,toplu taşımanın değerlendirilmesi İstanbul Seaport'un ulaşımını sorunsuz yapacaktır.

4.1

TASARIM RAPORU

İSTANBUL SEAPORT

Büyük yat olarak tasarlanan dev Selçuklu Yıldızı baca ve saçağın altında özel kullanım alanlarıyla adeta ada oluşturan, hareket edebilen YAT ADA görünümü ve kullanımı ile İstanbul Seaport'a ayrı bir değer katacak, günlük misafir kullanıcılar ve devamlı kullanıcılar için ayrıca manzara oluştururken, 647km sahili bulunan İstanbul için kompleksi tarifleyici olacaktır.

İstanbul Seaport birlikte kullanılabilen 3 ana bölgeden oluşmaktadır;

1. Bölge: 150-200m ve üzeri dev yatların limanda misafir edilebilecekleri pasaport ve gümrük işlemlerinin yapıldığı, freeshop ve ofislerden oluşan terminal binası.

Kalabalık yat misafirlerinin ve günlük tesis kullanıcılarının toplu ulaşım olanaklarının sağlanacağı taksi-otobüs durakları Modernize edilmiş eski Türk çarşısı (açık sergi-pazar alanı) Helikopter pisti.

2. Bölge: Konaklama tesisleri, alışveriş merkezi, eğlence, dinlenme, spor alanları, ofis, bilim-araştırma merkezi (teknokent) Helikopter pisti

3. Bölge: Çeşitli boyda (10-45) yelkenli ve motoryatların deniz ve kara park alanları, servis bakım yakıt istasyonu, YAT KULÜBÜ, spor tesisleri, Helikopter pisti

Terminal binası, Üniversite, Bilim-Araştırma merkezi (teknokent) çatısı ve avm çatısı ekolojik çatı olarak düzenlenmiştir. Teknokent üzerinde çalışanlara yönelik rekreasyon alanları yeşil dinlenme-aksiyon ihtiyacını karşılarken, bu bölgede ve bina cephesinde kullanılan güneş panelleri ile de güneş enerjisinden yararlanılarak güneş kontrolü sağlanmış olacaktır.

AVM üzerine tamamı deniz ve yat ada manzaralı özel lobili ofis blokları planlanmıştır.

Bu tesislerin AVM ekolojik çatısı herbirine özel bahçe-havuz, yürüme ve oyun alanları oluşturulurken farklı fonksiyonların bir arada bulunması komplekse yoğunluk kazandıracaktır.

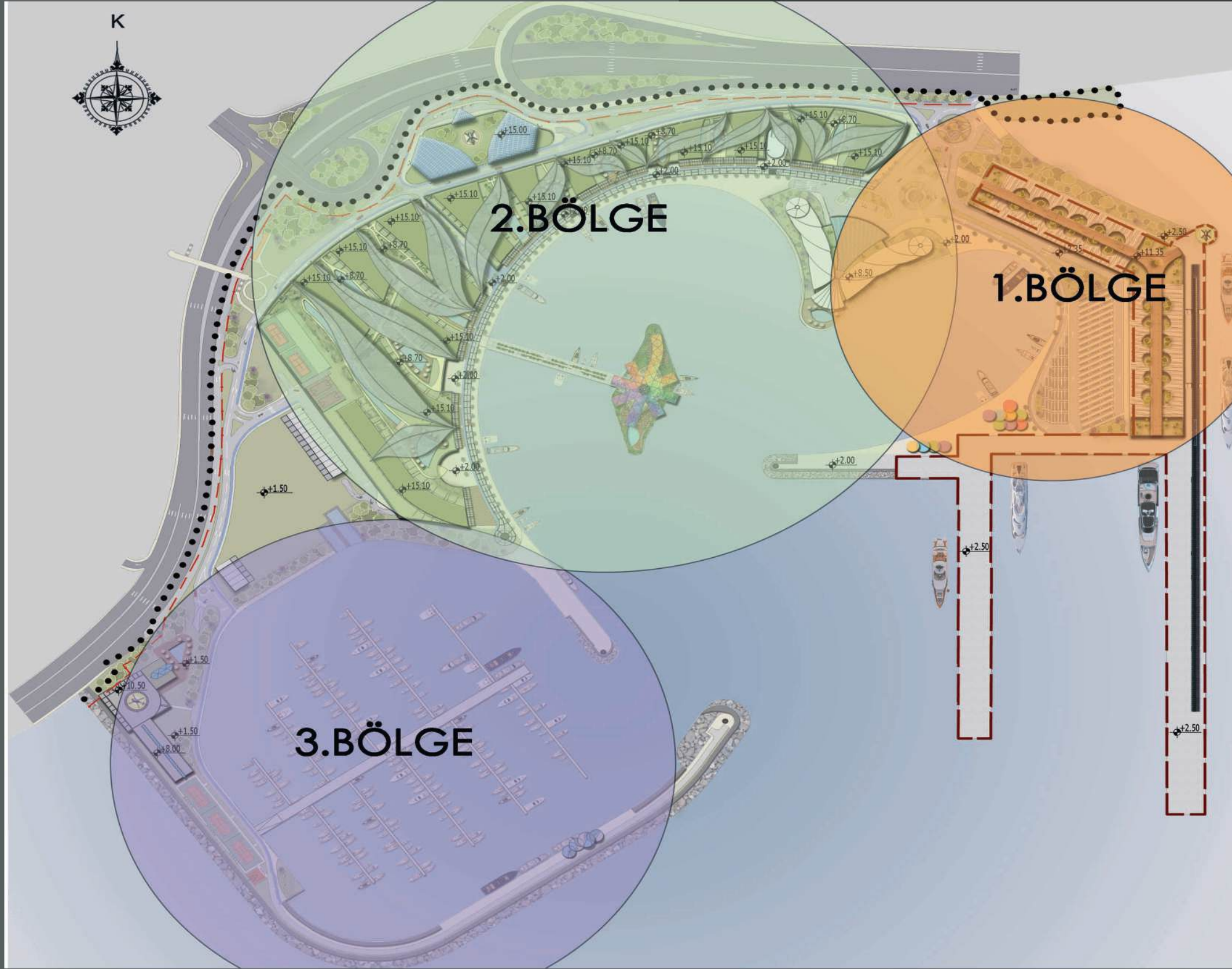
Freezone bölgede tasarlanan terminal ve ticari alanlar dahil teknokent, avm, yat kulübü ekolojik çatıları, ekonomik, sürdürülebilirlik adına güneş enerjisinden yararlanma, yağmur suyunu biriktirme ve dolayısıyla LEED Sertifikalı bir kompleks olarak tasarımının kusursuzluğu hedeflenmiştir.

4.1

TASARIM RAPORU

Saygılarımla;
Ömer ÇAMOĞLU

İSTANBUL SEAPORT



VAZİYET PLANI

Proje sahasının batı tarafında yer alan yat limanı, doğu tarafında yer alan mega yat bağlama iskeleleri ile bunların arasında yer alan konaklama-ofis-ticari birimleriyle alternatif bir yaşam alanı oluşturacaktır. Program zenginliği, ulaşım olanakları, turizm merkezi kapsamında bulunması, yat limanının 5 çipalı hizmet seviyesinde hedeflenmesi yerleşimi gerçek bir cazibe merkezi yapacaktır. Bu kapsamda proje alanında tasarlanan marina, otel, alışveriş merkezi, yat kulüp, terminal, teknopark, ofisler, gümrüklü gümrüksüz ticari birimler, yeşil donatı alanları, spor alanları çok daha fazla beklentiyi hak ederek, kullanıcılara ve yakın çevresine yaşam kalitesi, ekonomik mutluluk getirirken kent bütününde de alternatif mekan oluşturacaktır. Karayolu, denizyolu ve havayolu (tasarlanan üç adet helikopter pisti) kent bütünü ile kolay ve alternatifli ulaşımın entegrasyonu proje alanının önemini artıracaktır.

4.2 BÖLGESEL KADEMELENME

4.3 VAZİYET PLANI

İSTANBUL SEAPORT



4.3.1

VAZİYET PLANI MEGAYAT

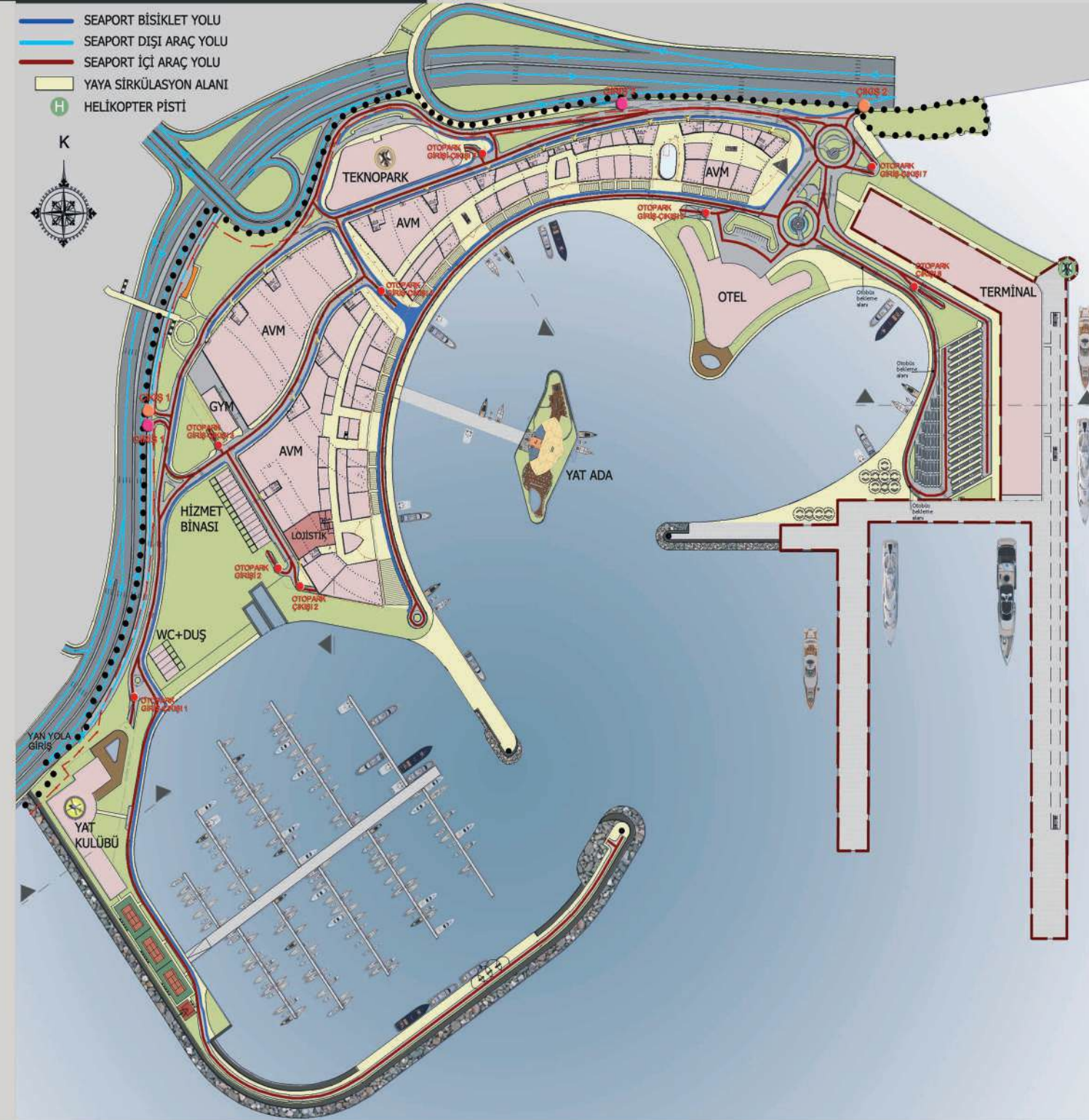
İSTANBUL SEAPORT

Yerleşim alanına araç giriş çıkışları, Kennedy cadesine paralel yan yol üzerinde düşünülen 2 giriş-2 çıkış noktası ile gerçekleştirilecektir.

Girişlerdeki kontrollerle güvenlik ayrıca oluşturulacaktır.

Ana girişler, yerleşim içi araç yollarıyla planlama alanı içinde yapılan rampalarla otopark katına bağlanmıştır.

Sahil boyunca araç-yaya dolaşımına imkan veren bulvar; meydan, açık hava fitness alanları, oturma, dinlenme, manzara seyir, yeşil alan vb. ortak alanlarla desteklenmiştir.



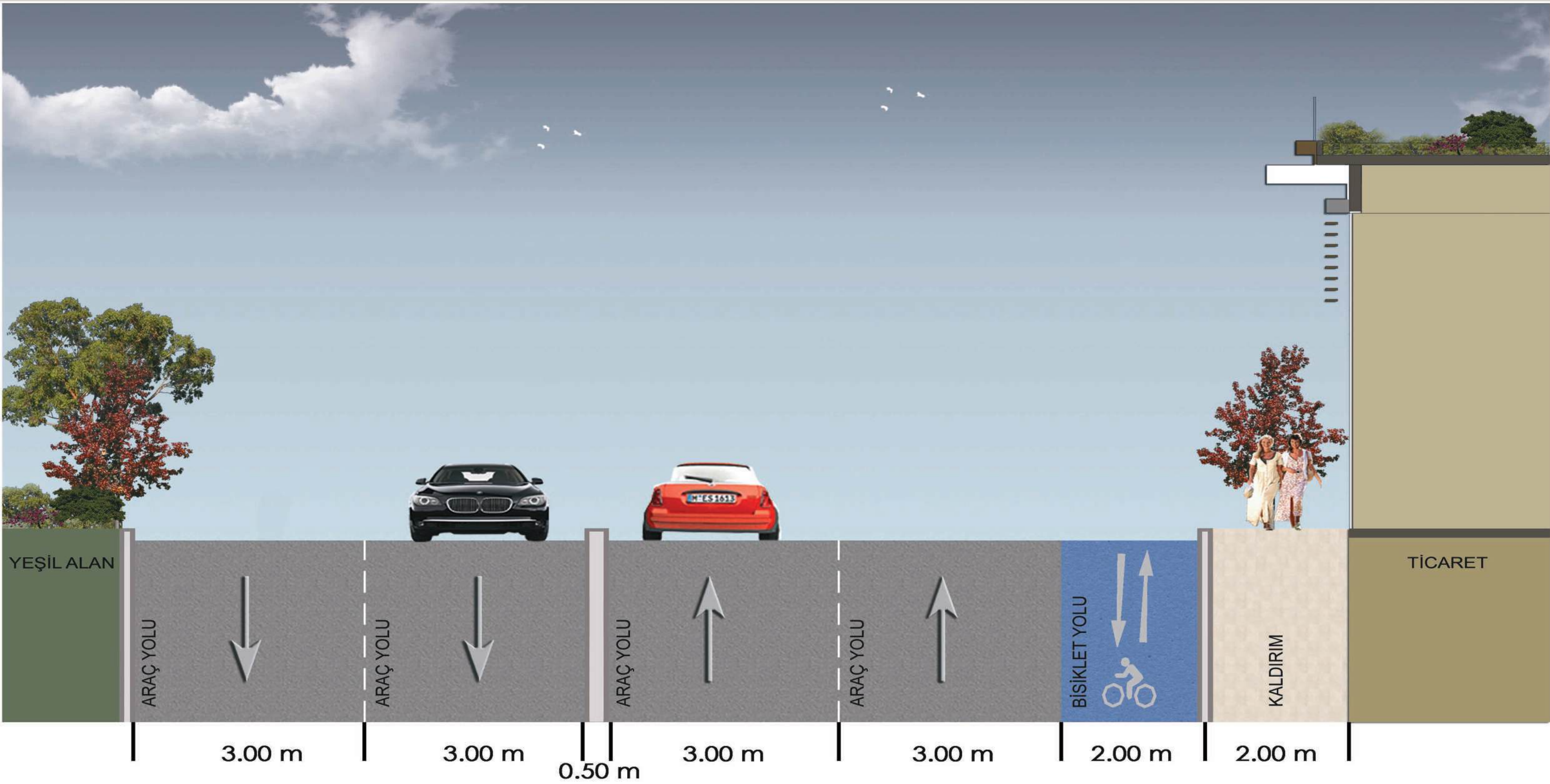
4.4

ULAŞIM ŞEMASI YOL
KESİTLERİ

iSTANBUL SEAPORT

4.4.1 AVM ARKASI

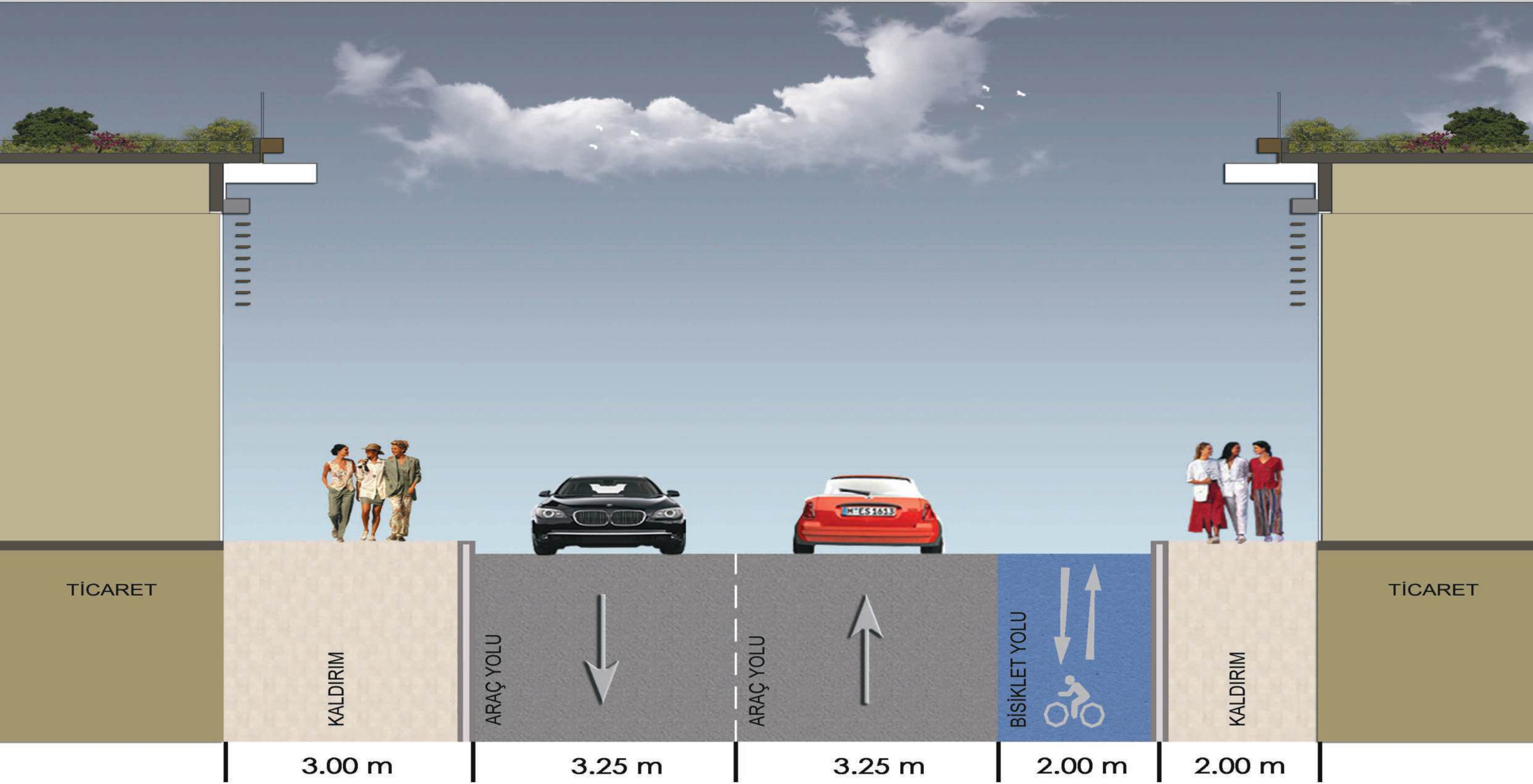
12.50M lik Yol Kesiti



İSTANBUL SEAPORT

4.4.2
AVM İÇİ

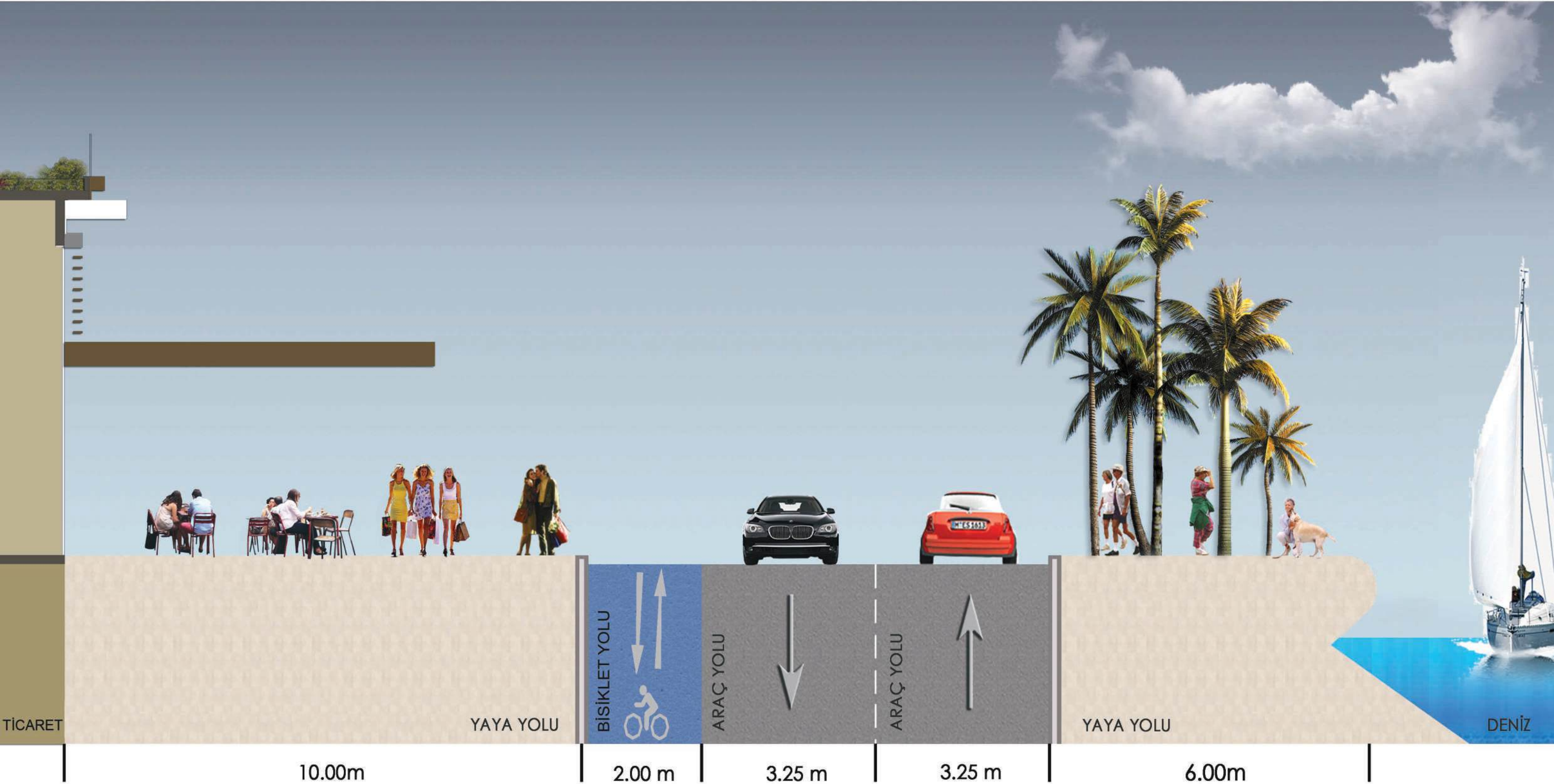
8.50M lik
Yol Kesiti



İSTANBUL SEAPORT

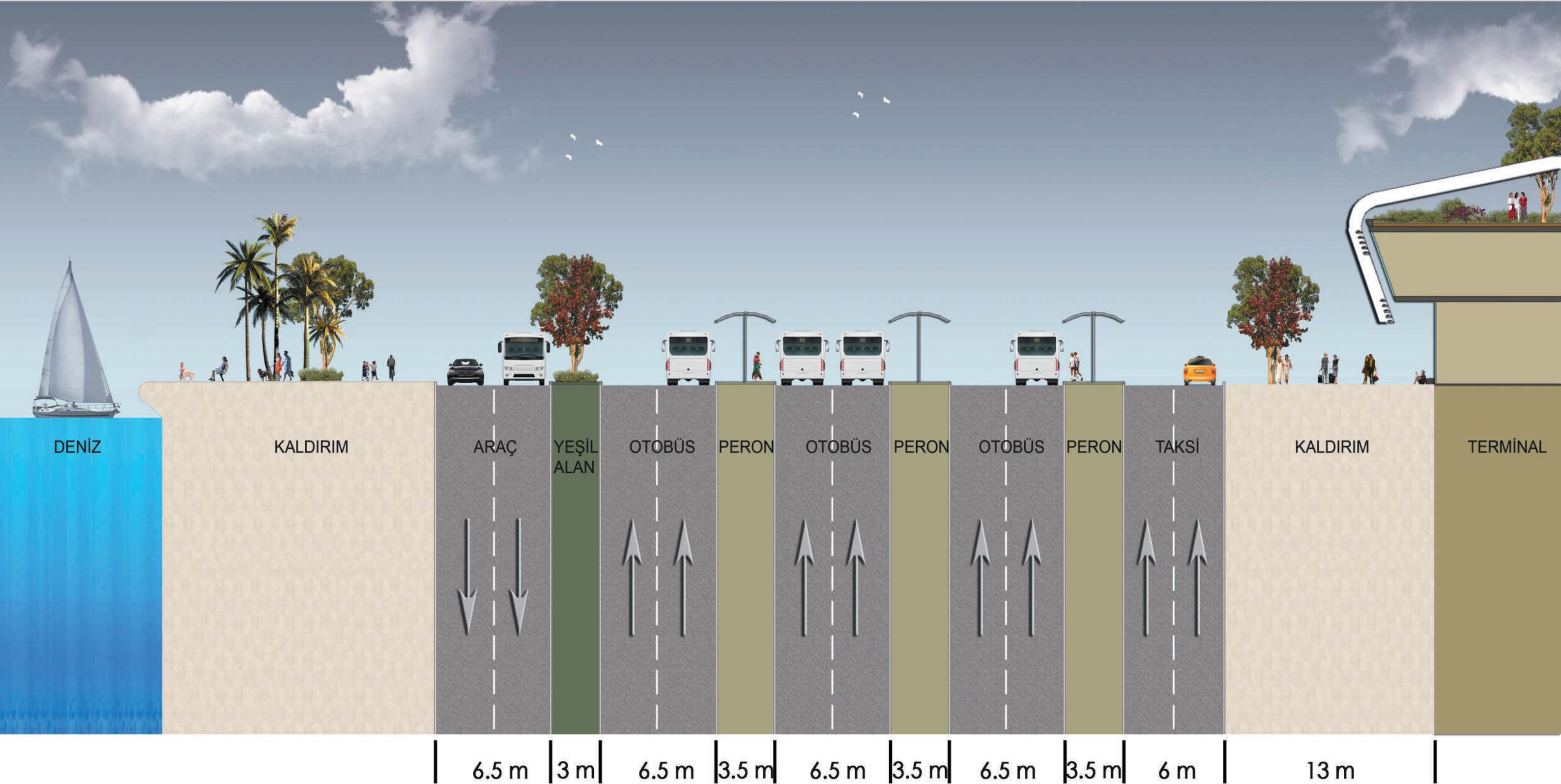
4.4.3 AVM ÖNÜ YAYA-ARAÇ İLİŞKİSİ

6.50M lik
Yol Kesiti



İSTANBUL SEAPORT

4.4.4 TERMİNAL ÖNÜ YOL KESİTİ



İSTANBUL SEAPORT

Yerleşik, yakın ve uzak çevre kullanıcılarına ticaret, sanat, kültür, sosyal aktivite alanları, alışveriş, eğlence, spor olanakları sağlanmıştır. Zemin kat oturumunda yer alan buz pateni pisti, paintball alanı, çocuk eğlence alanlarının ve film stüdyolarının varlığı ile bulunduğu bölgede referans alınacak bir merkez olacaktır.

1. YAT KULÜBÜ
2. YÜZME HAVUZU
3. OYUN SAHALARI
4. MARİNA
5. DENİZ FENERİ
6. YAKIT İSTASYONU
7. ÇARŞI
8. LOJİSTİK
9. HİZMET BİNASI
10. WC+DUŞ
11. PAINTBALL ALANI
12. SEAPORT GYM
13. FİLM STÜDYOSU
14. TEKNOPARK
15. TAKSİ DURAĞI
16. PİKNIK-MANGAL
17. HAVUZ
18. OTEL
19. TERMİNAL - TİCARİ ALAN

20. OTOBÜS DURAĞI
21. AÇIK SERGİ PAZAR ALANI
22. YAT ADA
23. BUZ PİSTİ
24. KIDZANIA
25. MARKET
26. YEŞİL REKREASYON



4.5 ZEMİN KAT PLANI AVM KATI

İSTANBUL SEAPORT

Baza üzerinde ofis ve teknopark birimlerinden oluşan 12 blok yer almaktadır. Bloklar, birbirlerine uzak konumlandırılarak deniz bakış açısından olabildiğince maks. düzeyde yararlanılması amaçlanmıştır. Bloklar arası özel bahçe alanları, açık havuzları, yeşille bütünleşik seyir teraslarıyla konforlu açıklıklar oluşturulmuştur.

1. YAT KULUBÜ
2. HİZMET BİNASI
3. WC+DUŞ
4. OFİS
5. TEKNOPARK
6. YAT ADA
7. OTEL
8. TERMİNAL+TİCARET
9. OYUN SAHALARI
10. REKREASYON ALANLARI
11. YÜZME HAVUZ+SEYİR TERASI
12. ÇOCUK OYUN ALANI
13. PERGOLA



4.6 1. KAT PLANI

iSTANBUL SEAPORT

- 1.YAT KULUBÜ
- 2.HİZMET BİNASI
- 3.WC+DUŞ
- 4.OFİS
- 5.TEKNOPARK
- 6.YAT ADA
- 7.OTEL
- 8.TERMİNAL+TİCARET



4.7
2.KAT PLANI

iSTANBUL SEAPORT

- 1.YAT KULUBÜ
- 2.HİZMET BİNASI
- 3.WC+DUŞ
- 4.OFİS
- 5.TEKNOPARK
- 6.YAT ADA
- 7.OTEL
- 8.TERMİNAL+TİCARET
- 9.YAKIT İSTASYONU
- 10.AÇIK SERGİ PAZAR ALANI

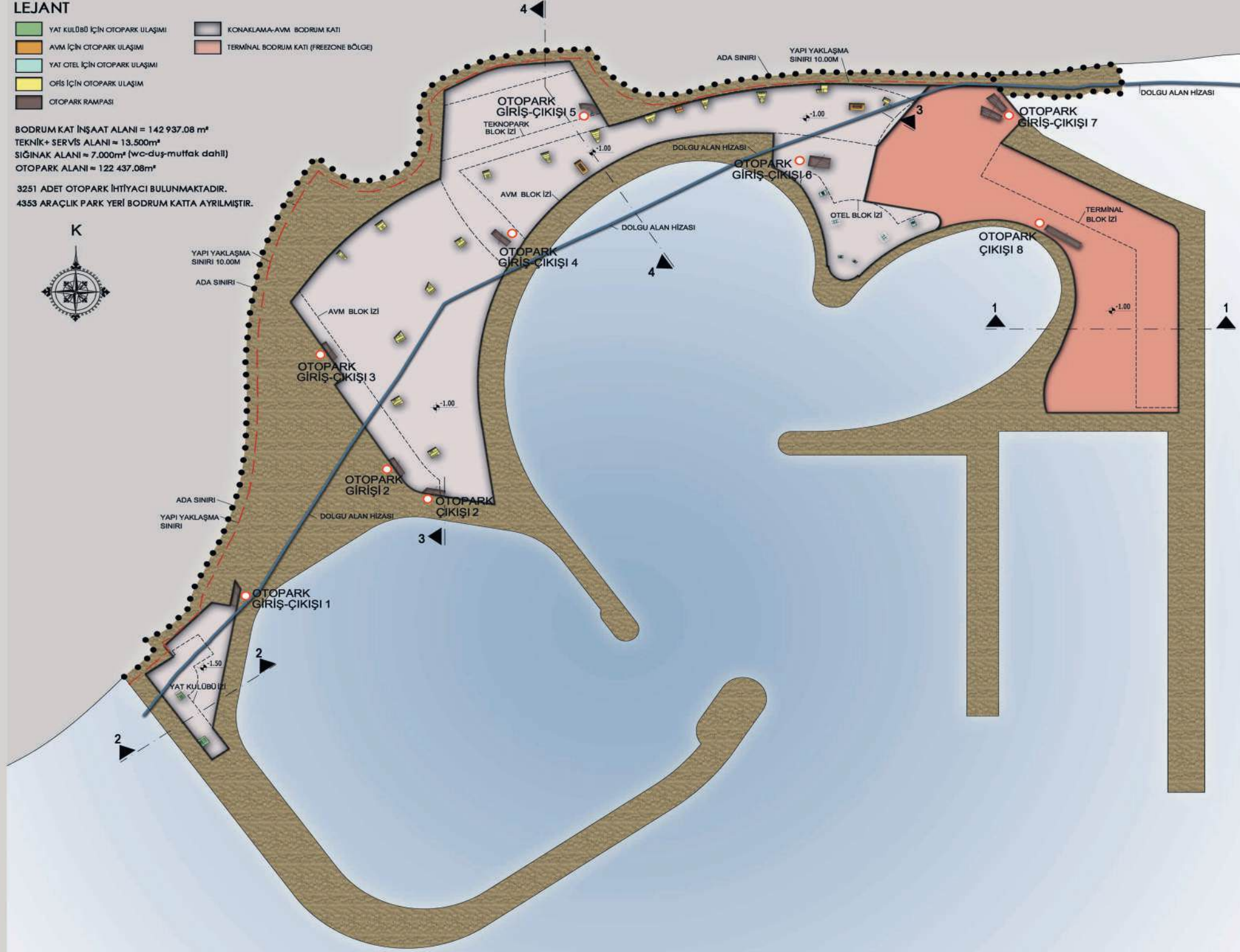


4.8 ÇATI PLANI

İSTANBUL SEAPORT

Kazlıçeşme yat limanı nazım imar planının tanımladığı plan notları doğrultusunda, otopark ve teknik servis amaçlı kullanımların yer alacağı bir bodrum kat yapılmıştır. Yaklaşık 7000m² sığınak alanı, 13.500m² teknik servis alanı ayrıldıktan sonra geri kalan kısım otopark olarak planlanmıştır. (yaklaşık 4353 araç)

Otopark alanının en iyi şekilde AVM konaklama birimleri, ofis ve terminal binasına gelen misafirlere hizmet verebilmesi için araç bağlantısını sağlayan 8 adet otopark giriş-çıkışı yapılmıştır. Aynı amaçla yaya ulaşımı için düşey sirkülasyon bağlantıları sağlanmıştır.



4.9

OTOPIK VE SERVİS KATI

İSTANBUL SEAPORT

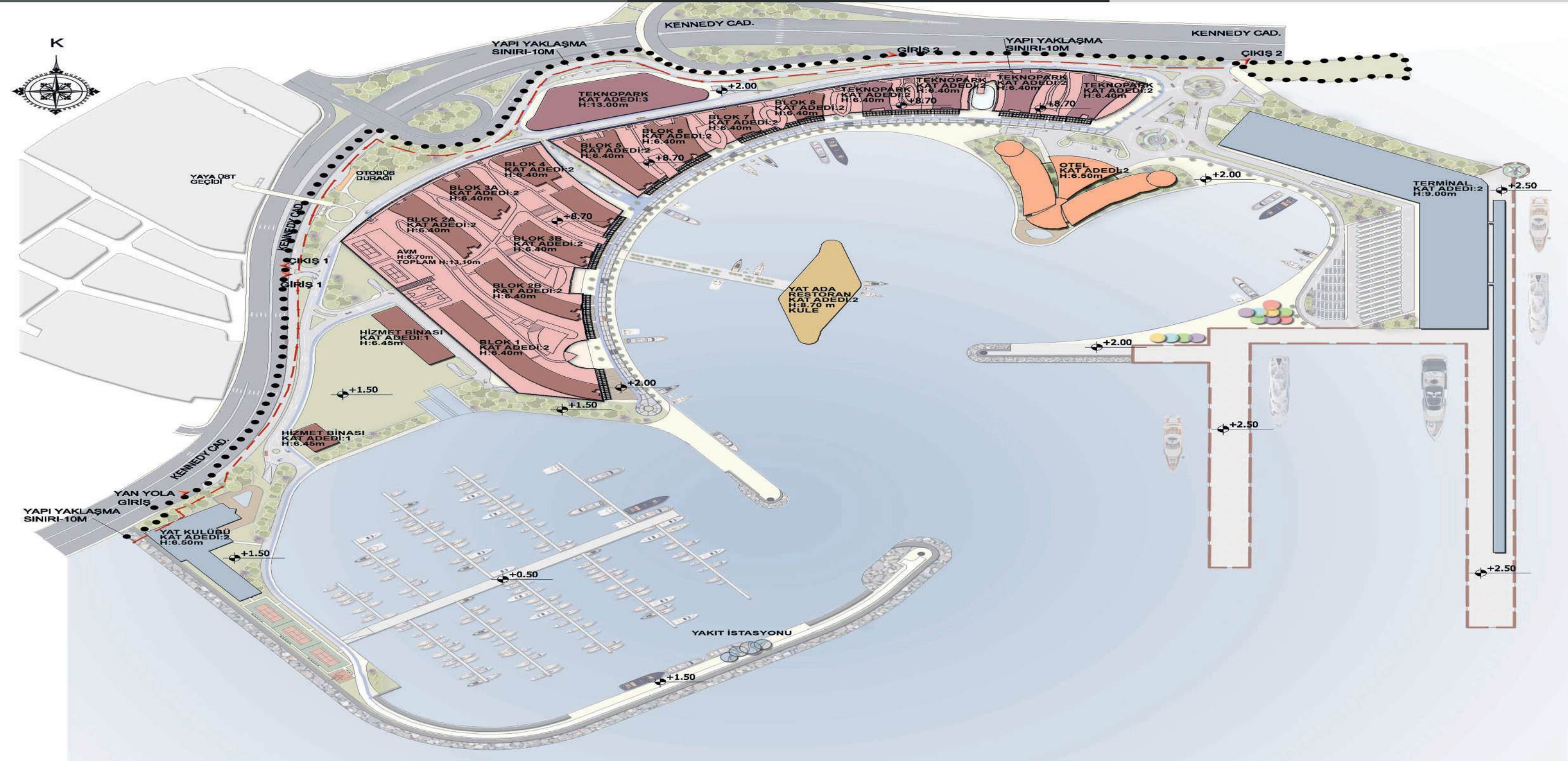
- 1.YAT KULUBÜ
- 2.HİZMET BİNASI
- 3.ALİŞVERİŞ MERKEZİ
- 4.OFİS
- 5.TEKNOPARK
- 6.YAT ADA
- 7.OTEL
- 8.TERMİNAL+TİCARET



4.10.1

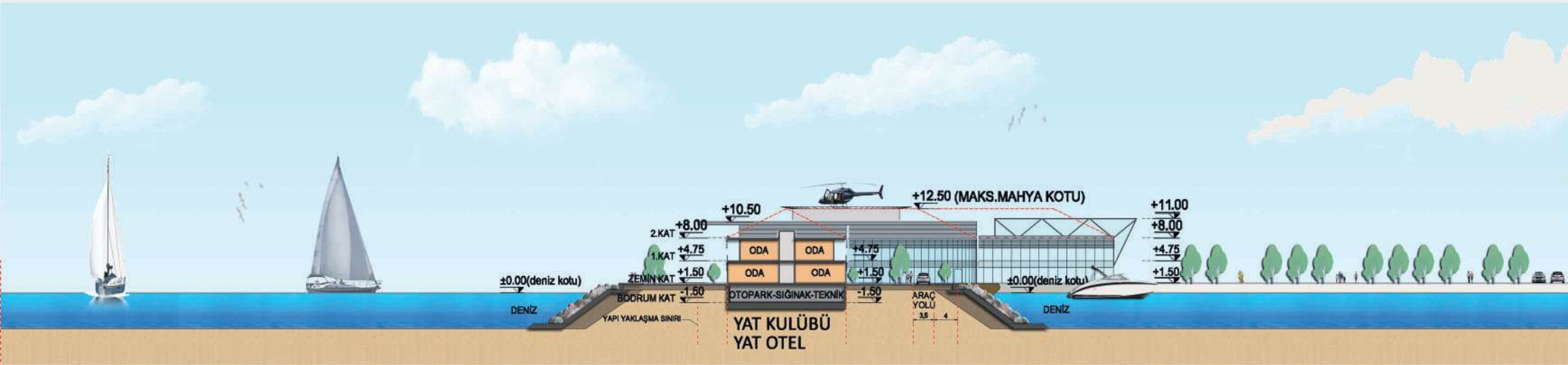
BİNA BAZINDA FONKSİYON
DAĞILIMI

İSTANBUL SEAPORT

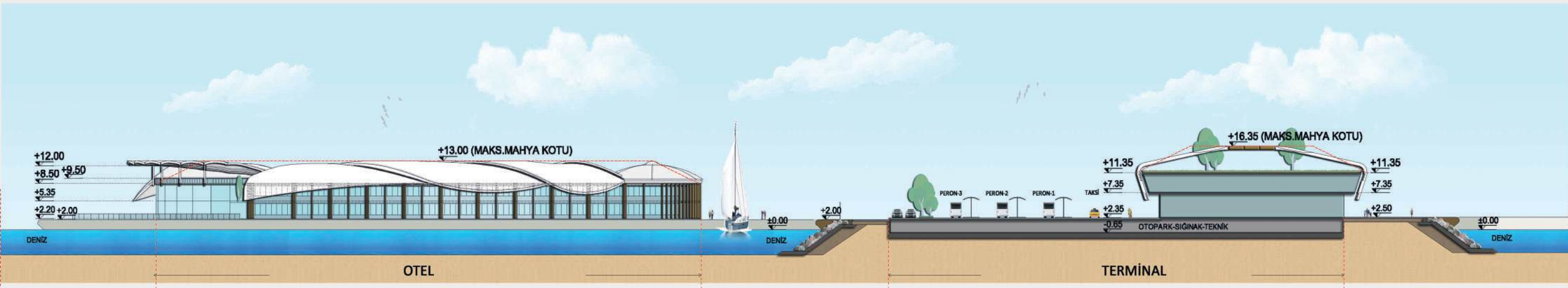
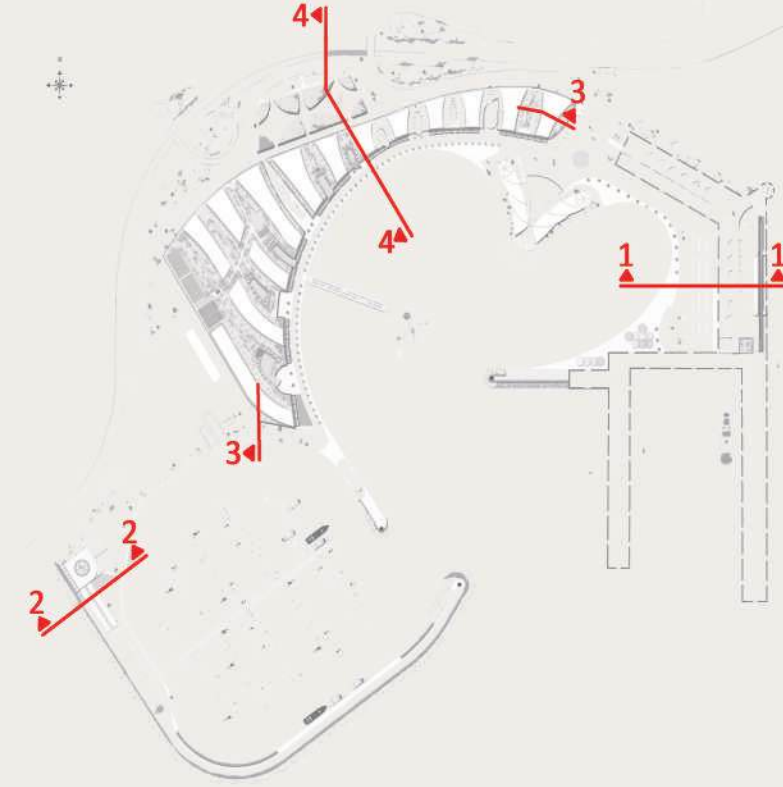


4.10.2 YÜKSEKLİK ANALİZİ

iSTANBUL SEAPORT



KESİT 2-2



KESİT 1-1

4.11.1
KESİT 1.1 2.2

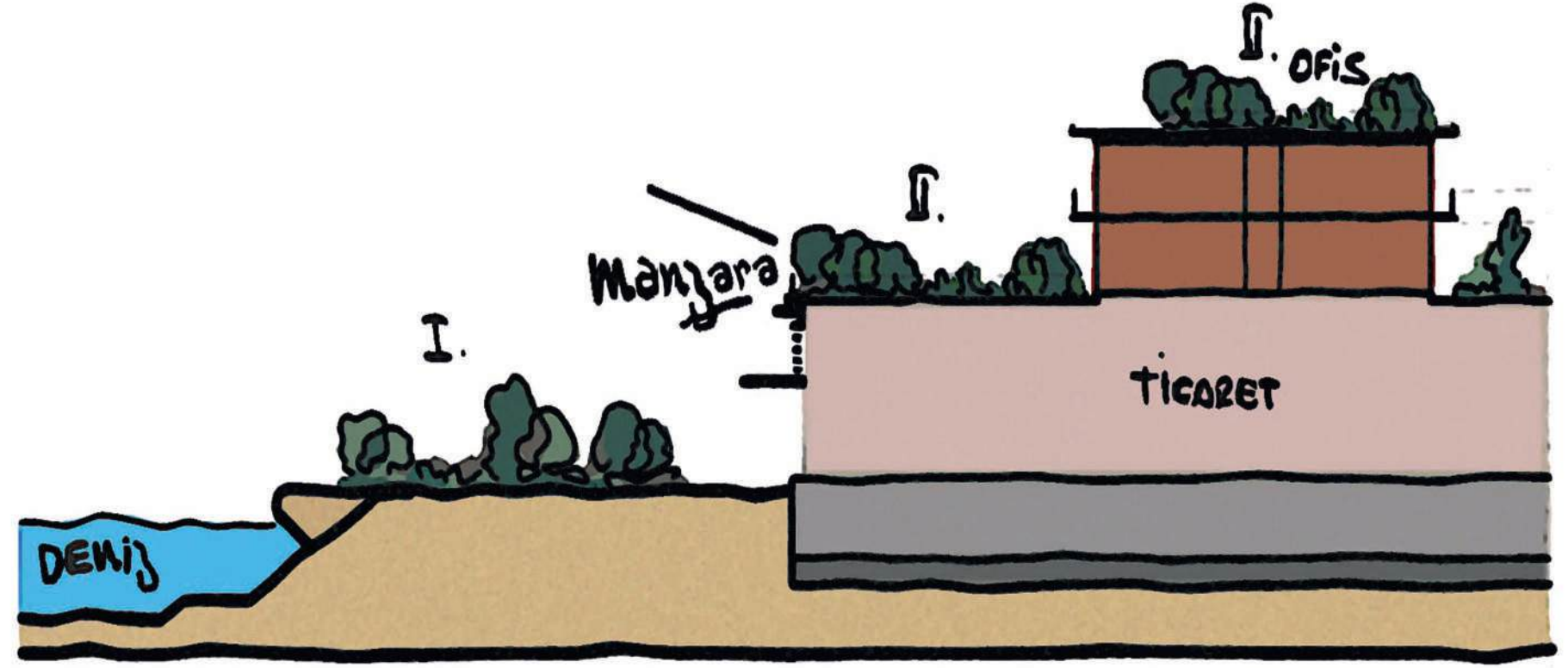
İSTANBUL SEAPORT

Projede farklı 2 kotta yeşil kullanımı mevcuttur.

Yaya kotunda kamusal aktif yeşil alanlarda

Yaya kotundan 6.70m yükseklikte AVM kotunun üzerinde teras çatı konseptinde düzenlenen yeşil alanlar ofis kullanımlı blokların özel alanları halindedir. Bahçe, havuz, oyun ve spor aktiviteleri, çocuk parkları, süs havuzları ve yaya yolları olanakları sunar.

Teknopark ve Terminal binalarının teras çatılarında da özel yeşil alan kullanımları mevcuttur.



I. Kamusal Alanlar - Ortak Alanlar

II. Özel Alanlar - Ortak Alanlar (Manzara Açılımı)

4.12

FARKLI KOTLARDA YEŞİL
KULLANIMI

İSTANBUL SEAPORT

Proje alanının deniz ve marina manzarasına yönelik tasarımı oluşturulmuştur. Planlama alanında imarın öngördüğü maks.bina yüksekliği 13.10m olduğundan arkada yakın çevrenin manzaradan olumsuz etkilenmesi söz konusu değildir.

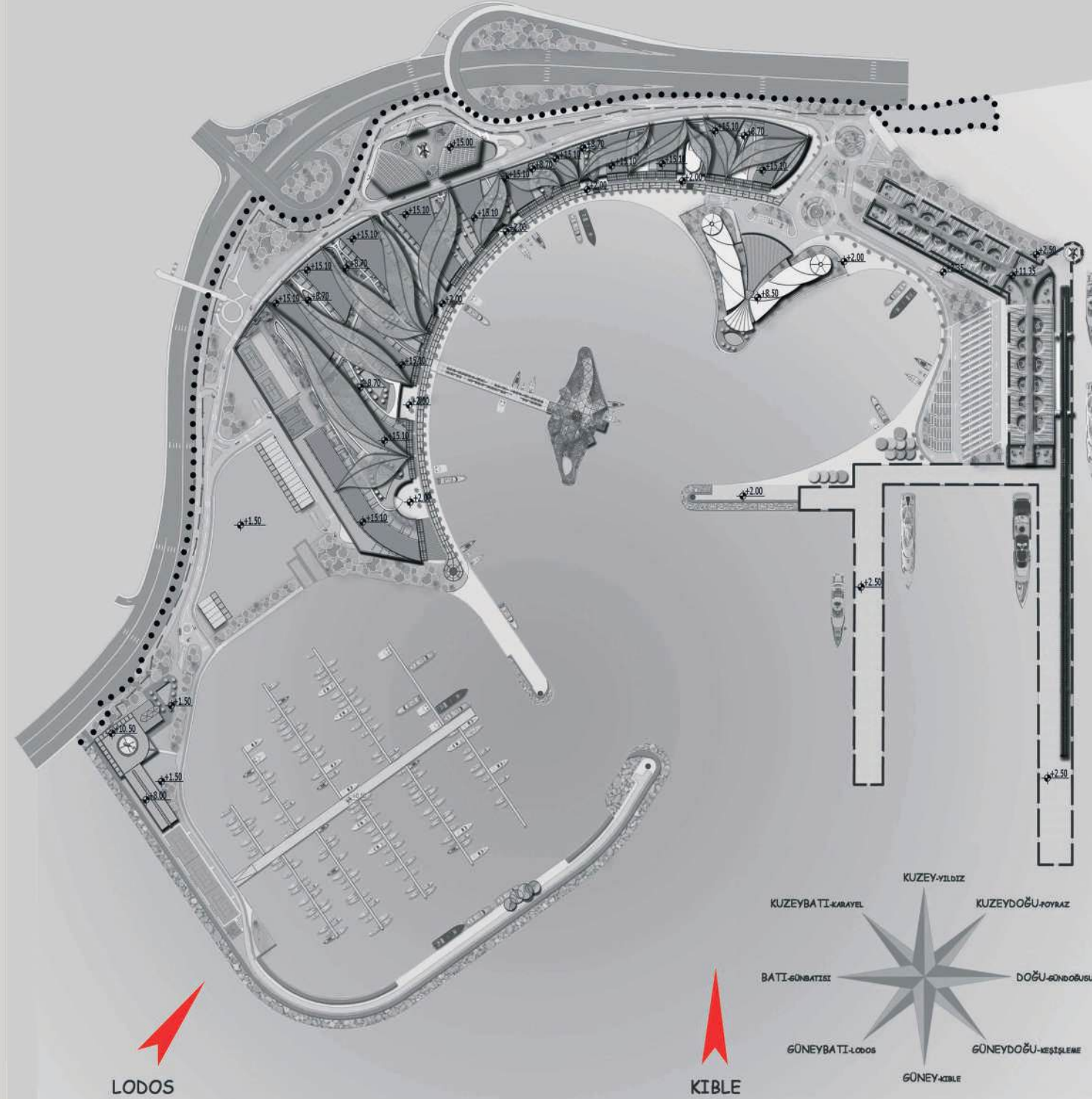
GÜNEŞ VE RÜZGAR

Proje alanında manzara açılımına yönlendirilen yapı kütleleri bütün gün güneşten yararlanacaktır. Alışveriş merkezi kütlesi üzerinde tasarlanan birden fazla blok kendi aralarında gölge alarak etkilenmeyecek mesafelerde konumlanmıştır. Bu blokların üzerini kapatan organik örtü yağmur, güneş kısmen rüzgar korunumunu sağlarken aynı zamanda görsel bir şölen sunacaktır.

Proje alanında yaya aksları, düzenlenen yapı kütlelerinin maks. taban alanında konumlandırılmasından yararlanılarak rüzgar korunumlu kabul edilebilir.

Yaya kotundaki yeşil alanlarda bitki örtüsünden rüzgar engeli olarak yararlanılması öngörülmüştür.

Liman bir adet ana mendirek ve bir adet tali mendirek ile bölgede etkili olan lodos dalgalarına karşı korunacaktır.



4.13

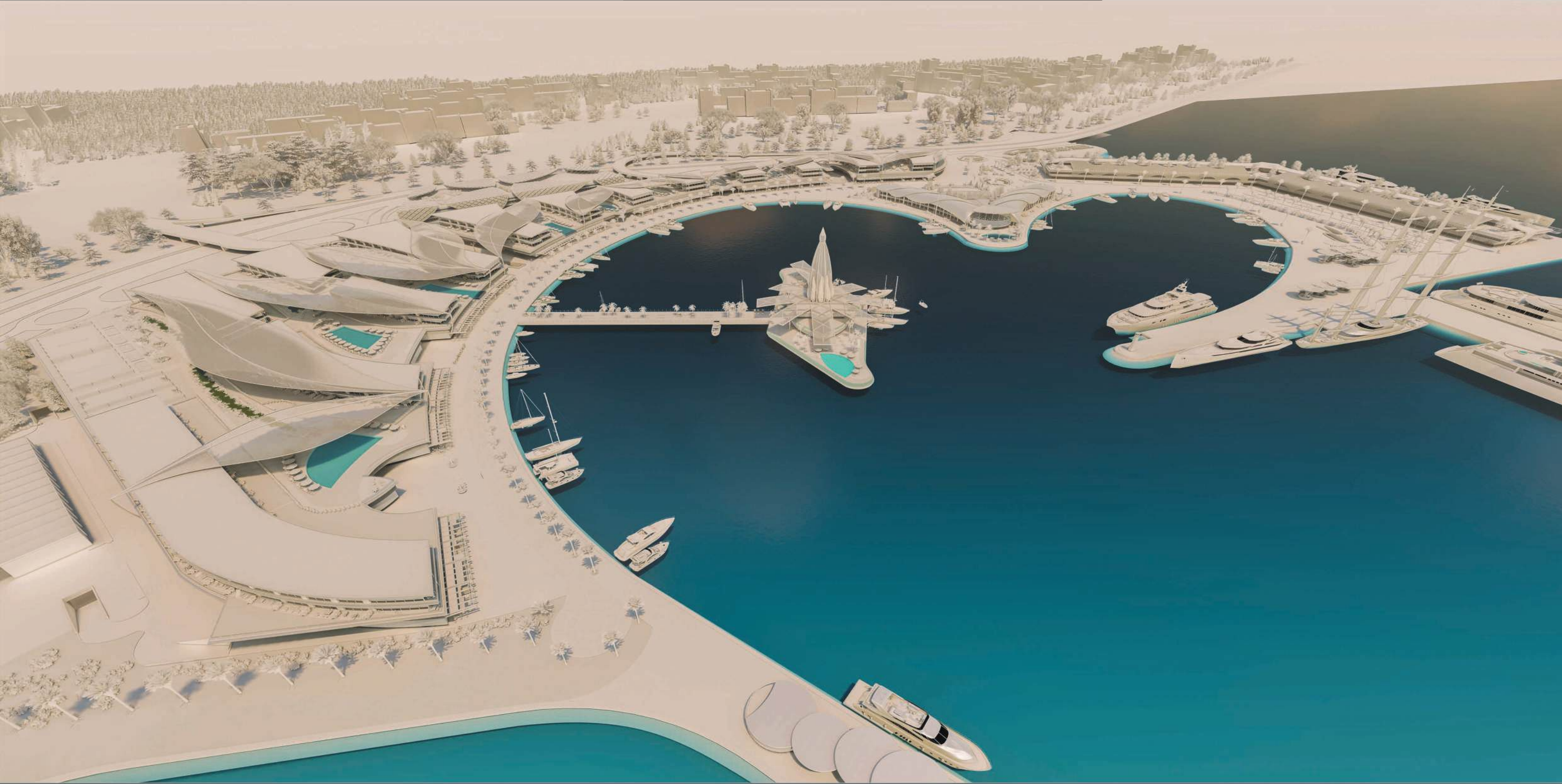
YÖNLENME.MANZARA.GÜNEŞ.RÜZGAR KORUNUMU

iSTANBUL SEAPORT



4.13.1
GÜNEŞ ALMA ANALIZİ SAAT 10.00

iSTANBUL SEAPORT



4.13.2
GÜNEŞ ALMA ANALIZI SAAT 13.00

iSTANBUL SEAPORT



4.13.2
GÜNEŞ ALMA ANALIZİ SAAT 17.00

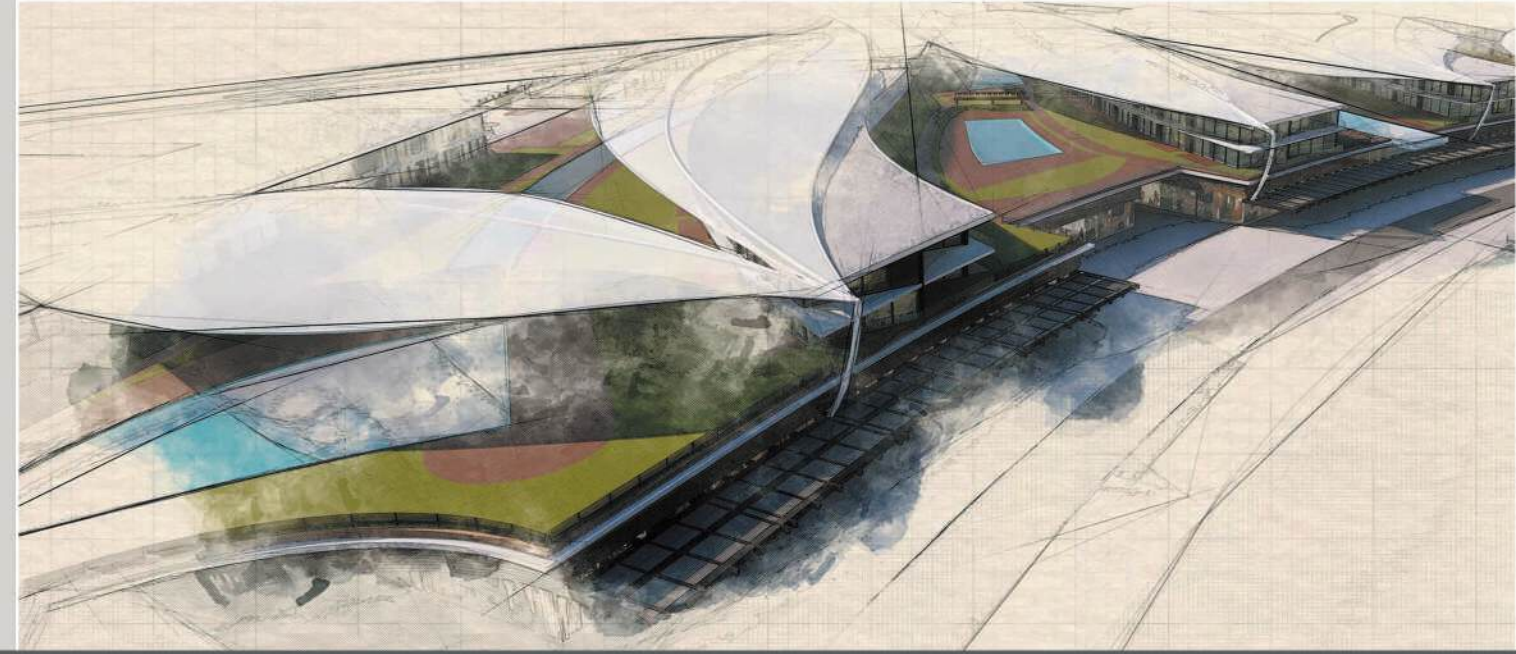
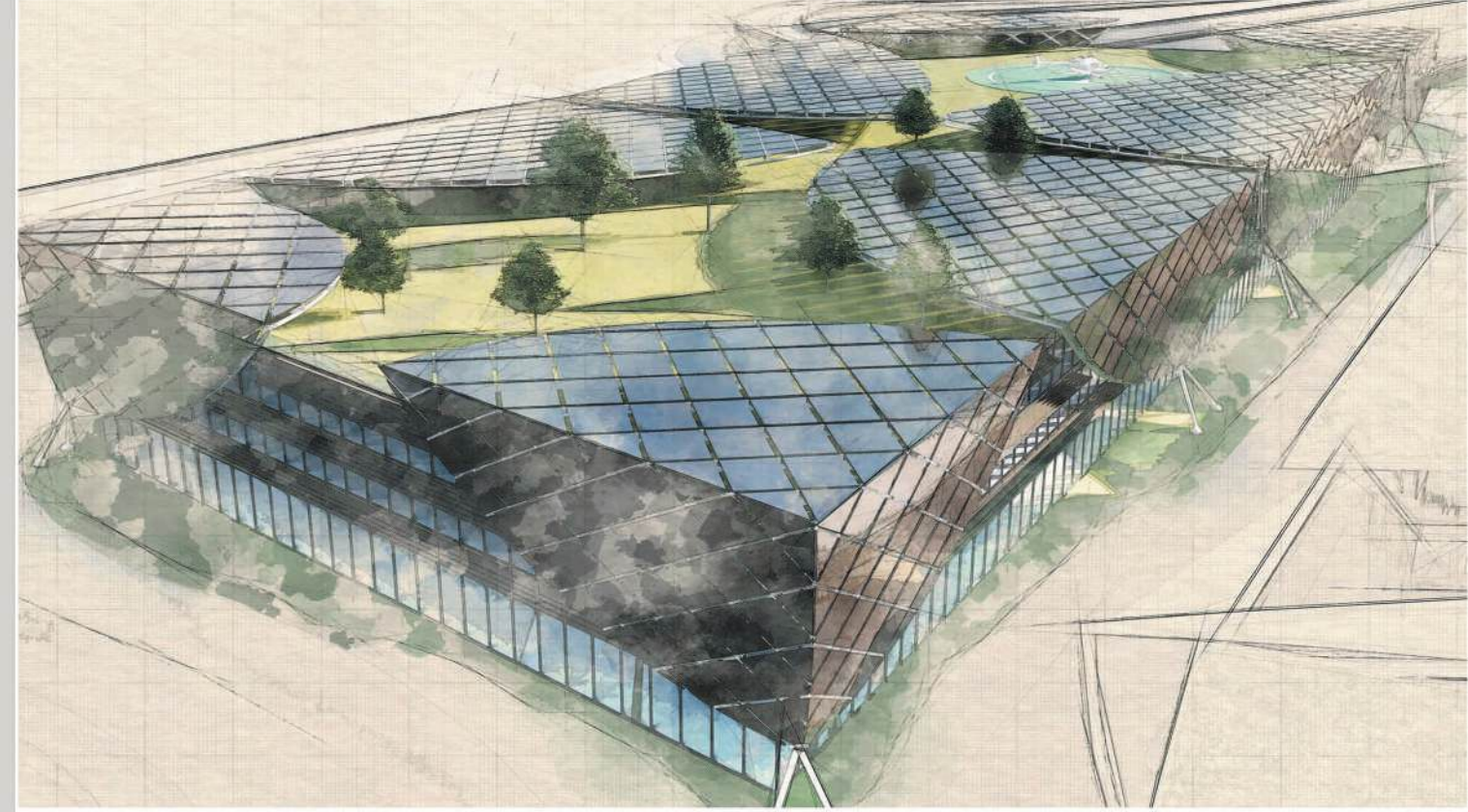
İSTANBUL SEAPORT

Enerji tasarrufuna yönelik hedefler koymak ve bu yolda tasarımsal ,teknik ve finansal ekipmanlarla önlemler almak proje tasarımcısının önemli bir sorumluluğudur. Bu çerçevede içerisinde önemli teknik ve tasarımsal önlemler alınmıştır.Bu önlemlerin bazıları aşağıda belirtilmiş olup, uygulama projesi aşamasında daha detaylı bilgi ve raporlar sunulacaktır.

Proje alanında ortak ve özel kullanım alanlarının aydınlatılmasının güneş enerjisinden yararlanılarak yapılması yağmur sularının tüm yeşil alanlar,taşıt yolları ,yaya yolları ,meydan,bulvar ve bina teraslarından toplanarak biriktirilmesi ,yeşil sulama alanlarında tekrar kullanılması,bu suların arıtma ile yapılarda kullanılması kararları ile enerji tasarrufuna gidilecektir.

Yapı teraslarında kullanılan toprak,bitki örtüsü ile bu alanlar aktive edilerek kazanca gidilmiş hemde yeşil dokunun çevresel olumlu etkilerinden yararlanılmıştır. Sera etkisini engellemesi,gürültüyü yutması su yalıtım elemanlarının ömrünü uzatması yağışın bir miktarını tutarak drene edilecek su miktarının azalmasını sağlaması gibi önemli özelliklere sahip bahçe teraslar ,kentsel toz ve duman seviyesinin ayalmasını da sağlayacaktır.

Proje alanında taşıt-yaya yolları,yaya-sokak,meydan ve bulvarları,yaya servis yolları ,yeşil alanlar günlük kullanıma uygun ,ihtiyaçlara cevap verebilecek ,kullanım değişikliklerine kolayca uyum sağlayabilecek tasarımla yerleşimin ekonomik sürdürülebilirliğine katkıda bulunacaktır.Uygulamada bu alanlara seçilecek malzeme ve yeşil bitki örtüsünün ,dış hava şartlarından kolayca etkilenmeyen dayanıklı güzel yaşlanan ucuz ve kolay bakımı yapılabilen özelliklerde seçilmesi öngörülmüştür. Ayrıca ekonomik sürdürülebilirlik için proje alanında sürekli gelir getirecek yapılar tasarlanmıştır.Proje alanında yasarlana binalarda Leed Yeşil Sertifikası hedeflenmiştir.

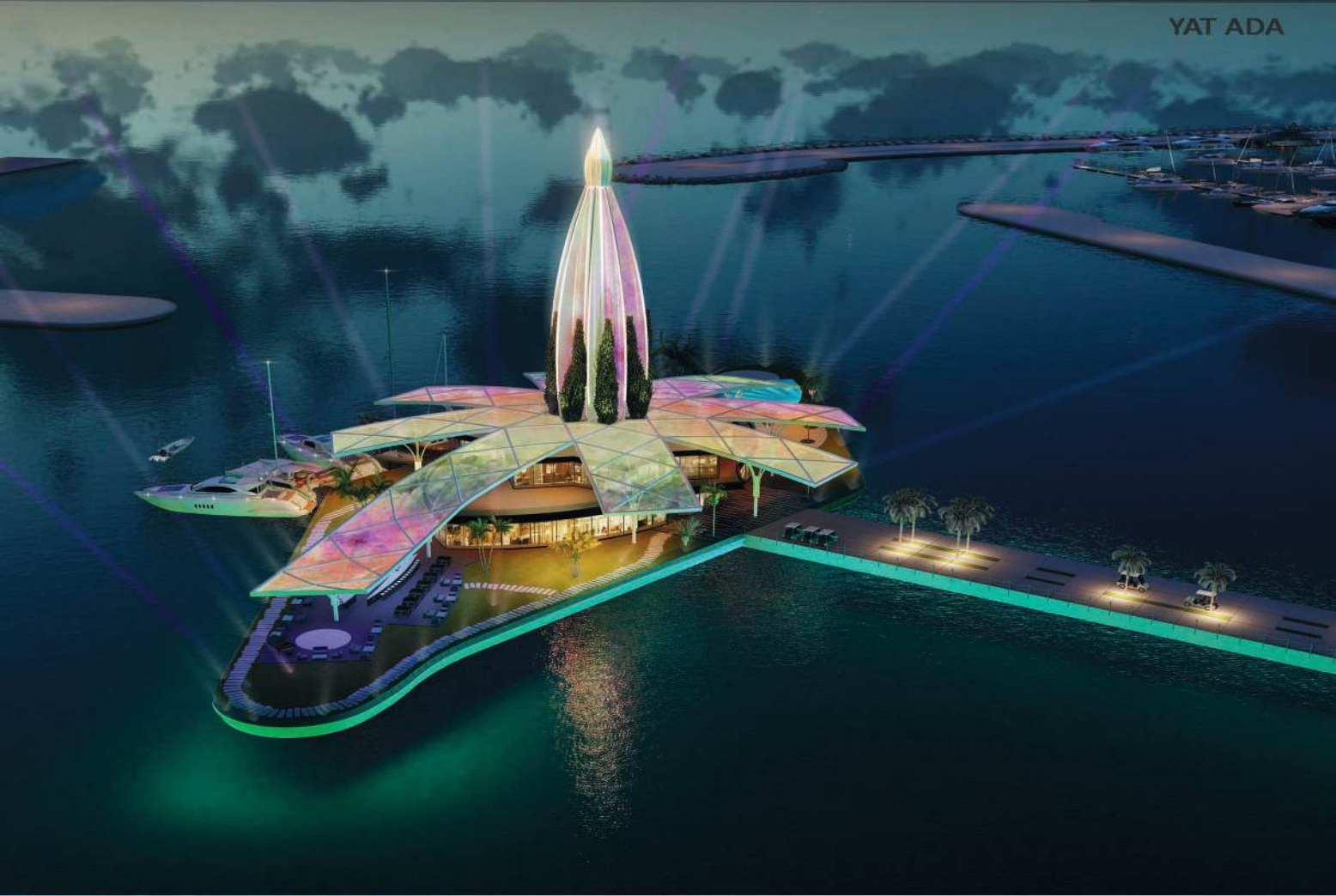


4.14

**EKONOMİK VE EKOLOJİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK**

iSTANBUL SEAPORT

YAT ADA



The Street of Monaco

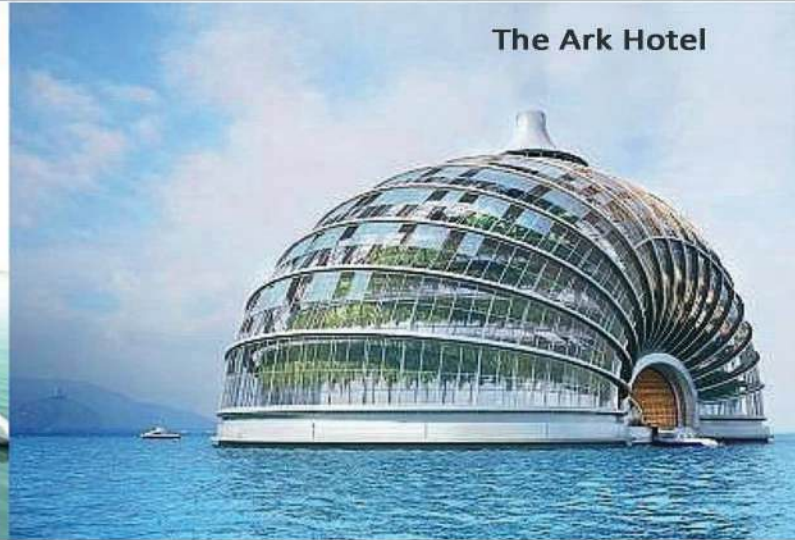


yacht island
DESIGN

Orsos Island



The Ark Hotel



Aequorea



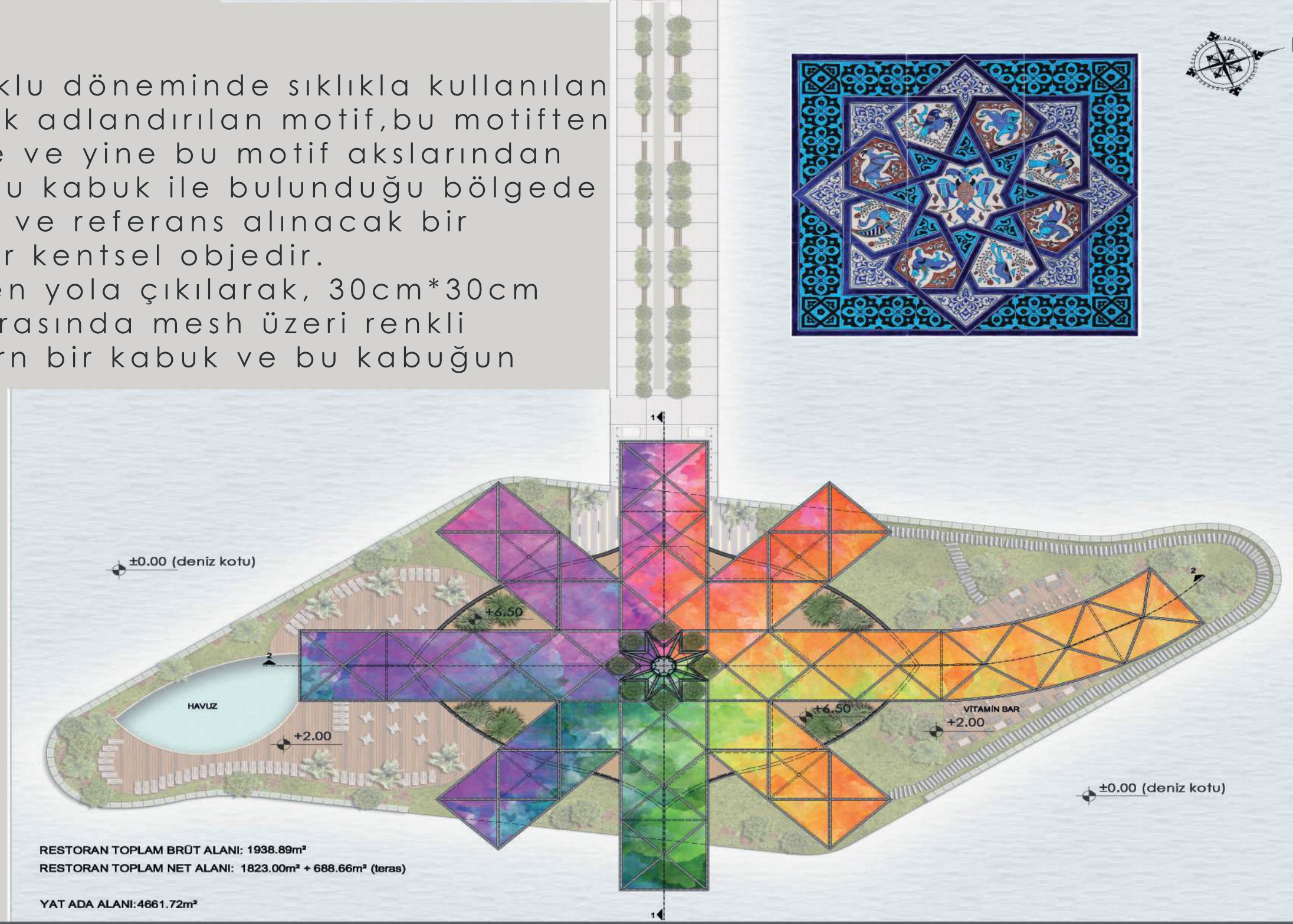
Lilypad City



4.15.1 DÜNYADAN YAT ADA ÖRNEKLERİ

İSTANBUL SEAPORT

Yat ada, ortasında Selçuklu döneminde sıklıkla kullanılan ve 'Selçuklu yıldızı' olarak adlandırılan motif, bu motiften yükselen modern bir kule ve yine bu motif akslarından çıkan kolların oluşturduğu kabuk ile bulunduğu bölgede fark edilen, yol gösterici ve referans alınacak bir merkez olarak prestijli bir kentsel objedir. Selçuklu yıldızı motifinden yola çıkılarak, 30cm*30cm ve 30cm*50cm borular arasında mesh üzeri renkli camlardan oluşan modern bir kabuk ve bu kabuğun ortasında yükselen 40 metre yüksekliğinde uç kısmında lazer bulunan kule yer almaktadır.



4.15.2

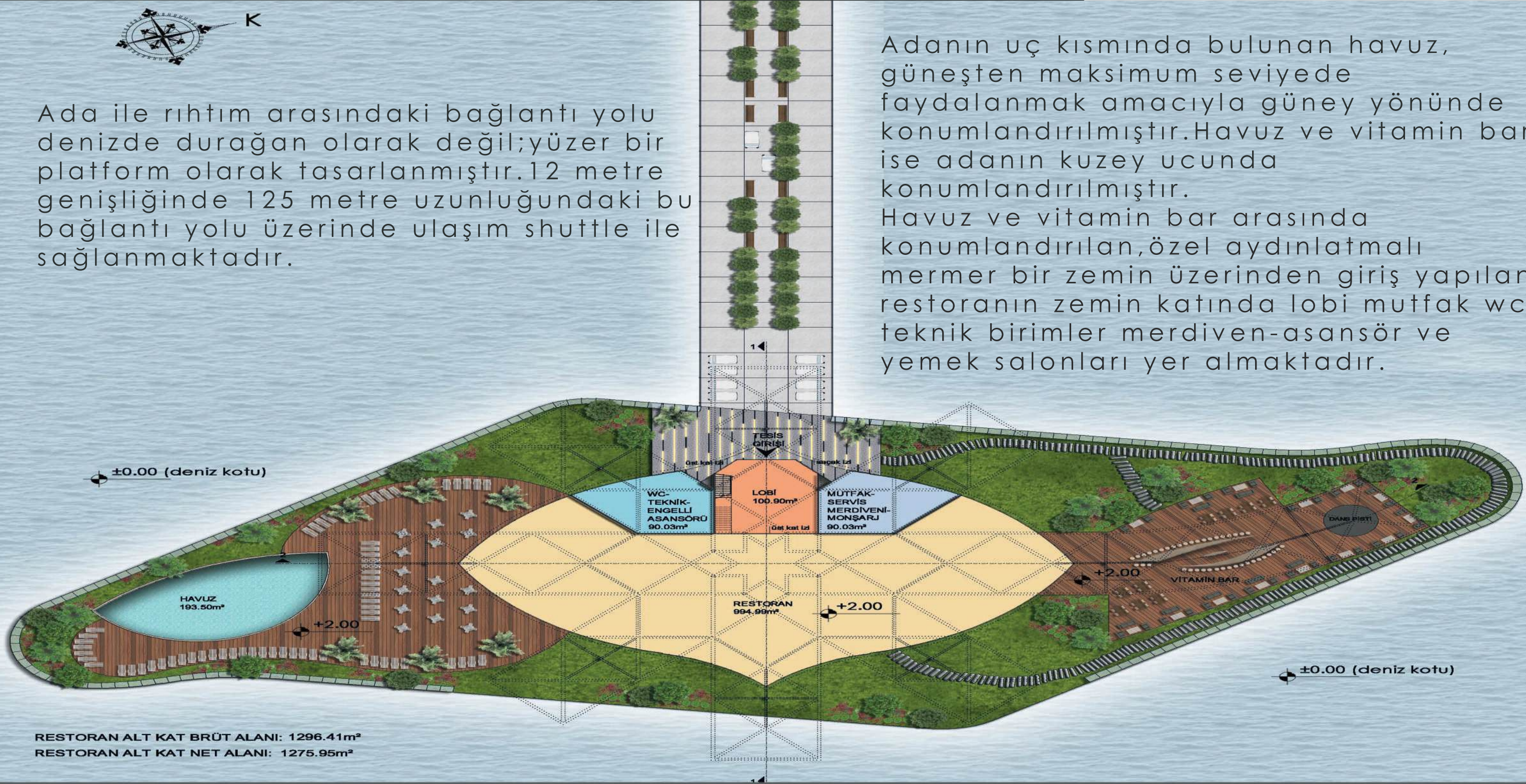
YAT ADA VAZİYET PLANI

İSTANBUL SEAPORT



Ada ile rıhtım arasındaki bağlantı yolu denizde durağan olarak değil; yüzer bir platform olarak tasarlanmıştır. 12 metre genişliğinde 125 metre uzunluğundaki bu bağlantı yolu üzerinde ulaşım shuttle ile sağlanmaktadır.

Adanın uç kısmında bulunan havuz, güneşten maksimum seviyede faydalanmak amacıyla güney yönünde konumlandırılmıştır. Havuz ve vitamin bar ise adanın kuzey ucunda konumlandırılmıştır. Havuz ve vitamin bar arasında konumlandırılan, özel aydınlatmalı mermer bir zemin üzerinden giriş yapılan restoranın zemin katında lobi mutfak wc teknik birimler merdiven-asansör ve yemek salonları yer almaktadır.



4.15.3

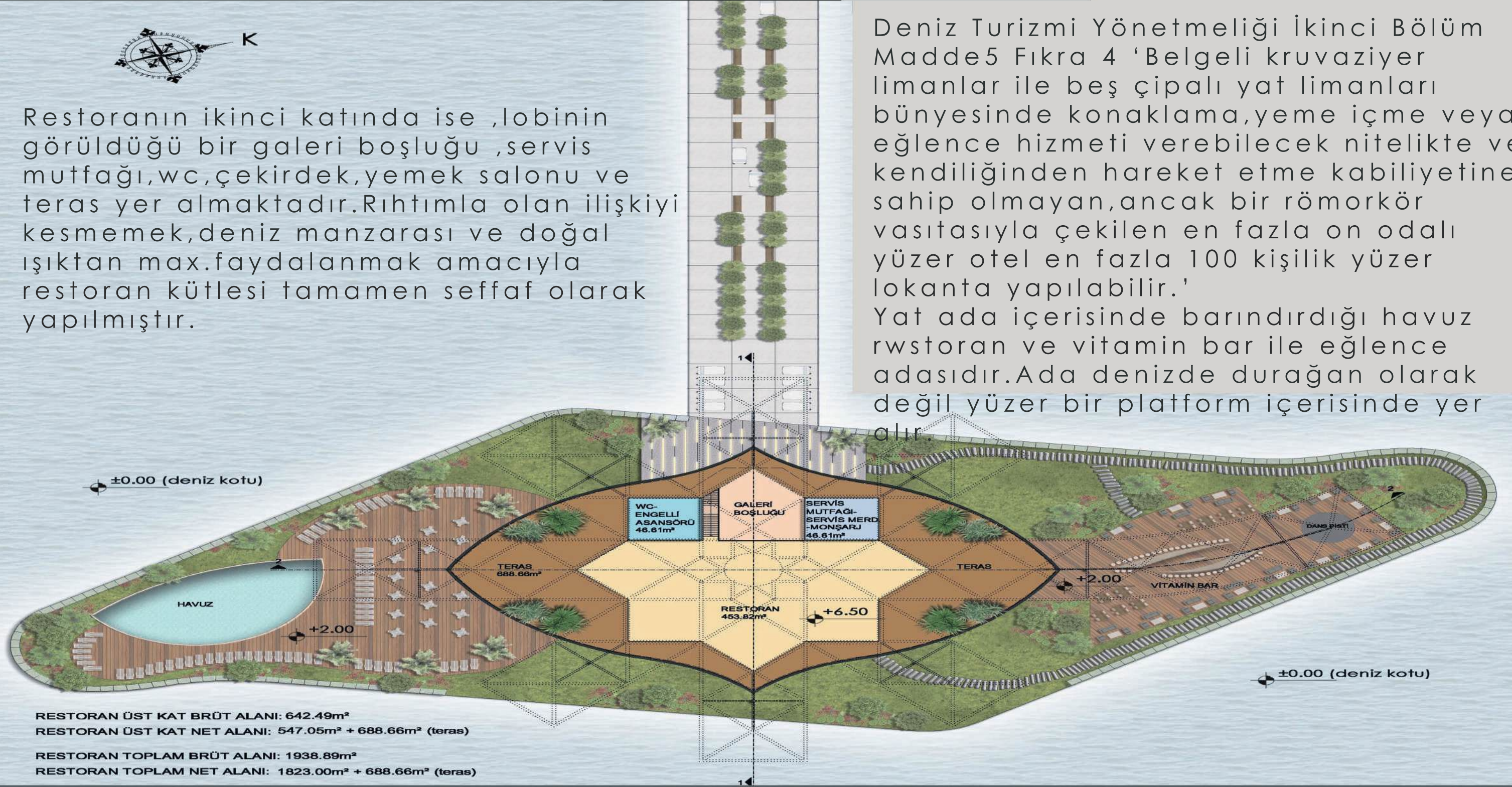
YAT ADA ARTI 2.00 KOTU
PLANI

İSTANBUL SEAPORT



Restoranın ikinci katında ise ,lobinin görüldüğü bir galeri boşluğu ,servis mutfağı,wc,çekirdek,yemek salonu ve teras yer almaktadır.Rihtimla olan ilişkiyi kesmemek,deniz manzarası ve doğal ışıktan max.faydalanmak amacıyla restoran kütlesi tamamen seffaf olarak yapılmıştır.

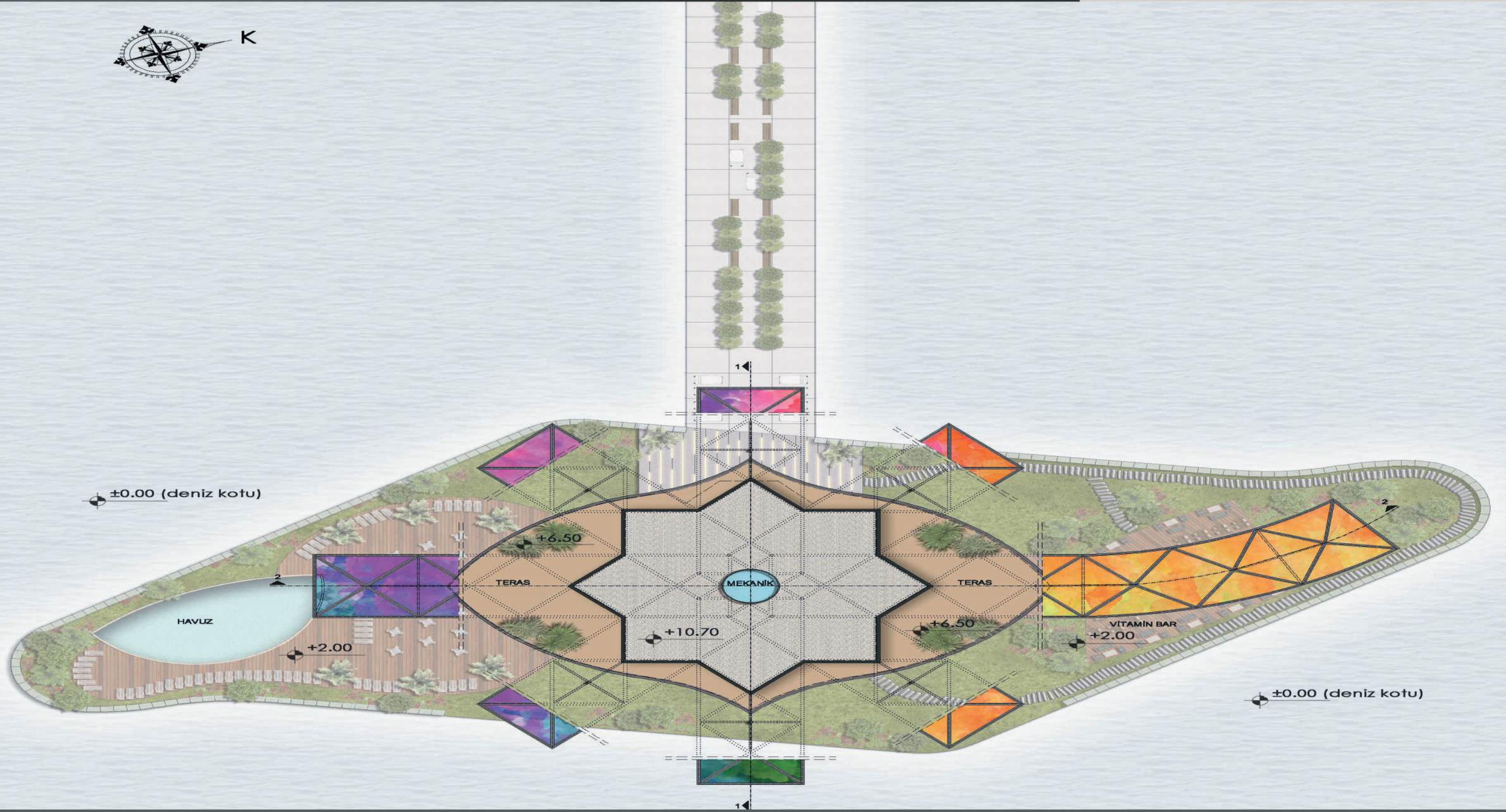
Deniz Turizmi Yönetmeliği İkinci Bölüm Madde5 Fıkra 4 'Belgeli kruvaziyer limanlar ile beş çipalı yat limanları bünyesinde konaklama,yeme içme veya eğlence hizmeti verebilecek nitelikte ve kendiliğinden hareket etme kabiliyetine sahip olmayan,ancak bir römorkör vasıtasıyla çekilen en fazla on odalı yüzer otel en fazla 100 kişilik yüzer lokanta yapılabilir.' Yat ada içerisinde barındırdığı havuz rwstoran ve vitamin bar ile eğlence adasıdır.Ada denizde durağan olarak değil yüzer bir platform içerisinde yer alır.



RESTORAN ÜST KAT BRÜT ALANI: 642.49m²
RESTORAN ÜST KAT NET ALANI: 547.05m² + 688.66m² (teras)
RESTORAN TOPLAM BRÜT ALANI: 1938.89m²
RESTORAN TOPLAM NET ALANI: 1823.00m² + 688.66m² (teras)

4.15.4 YAT ADA ARTI 6.50 KOTU PLANI

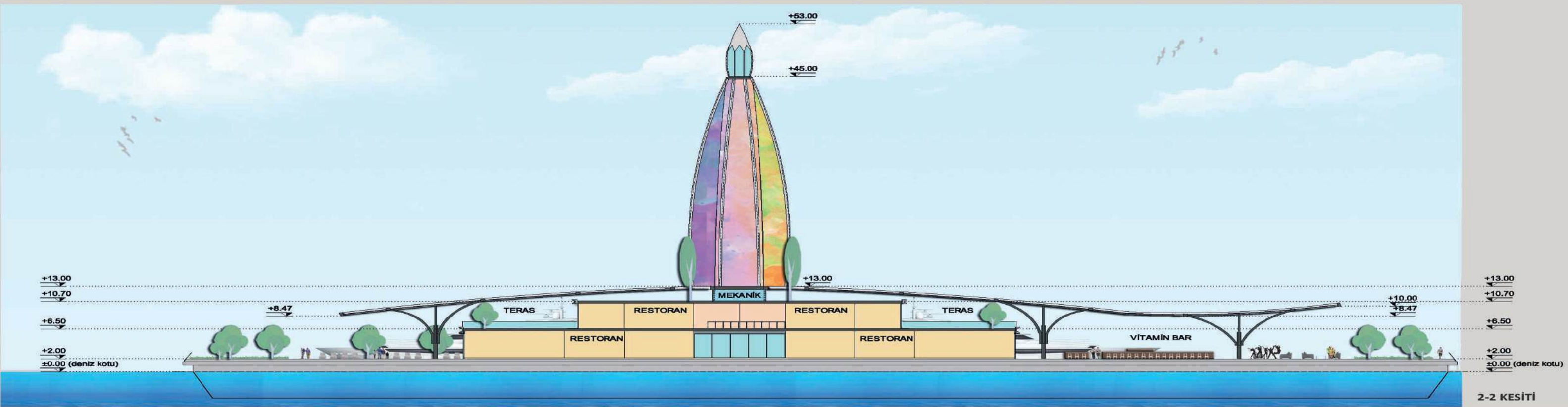
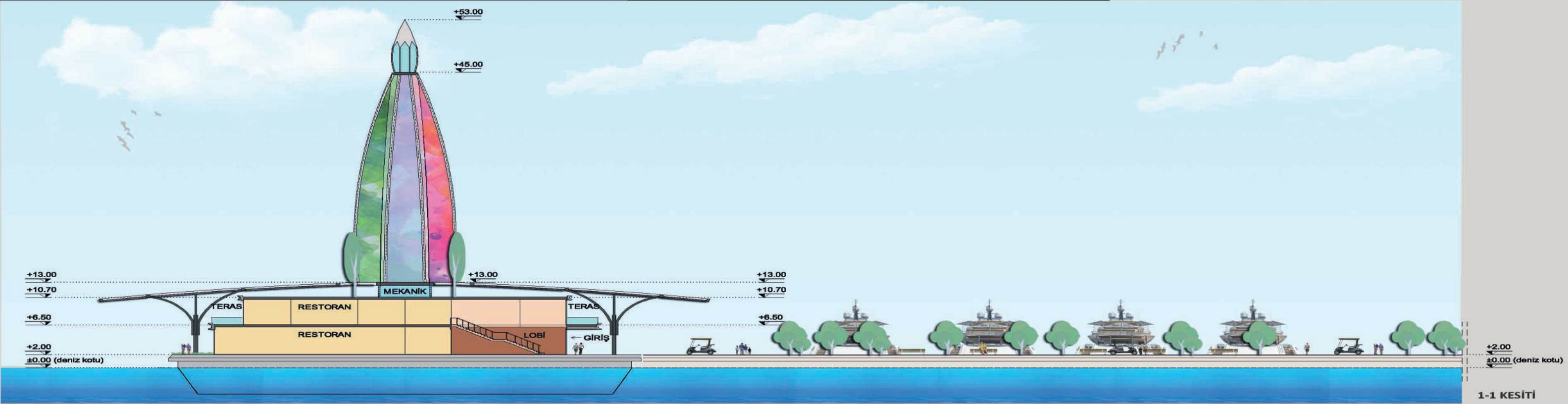
iSTANBUL SEAPORT



4.15.5

YAT ADA ARTI 10.70 KOTU PLANI

iSTANBUL SEAPORT



4.15.6 YAT ADA KESİTLERİ

İSTANBUL SEAPORT

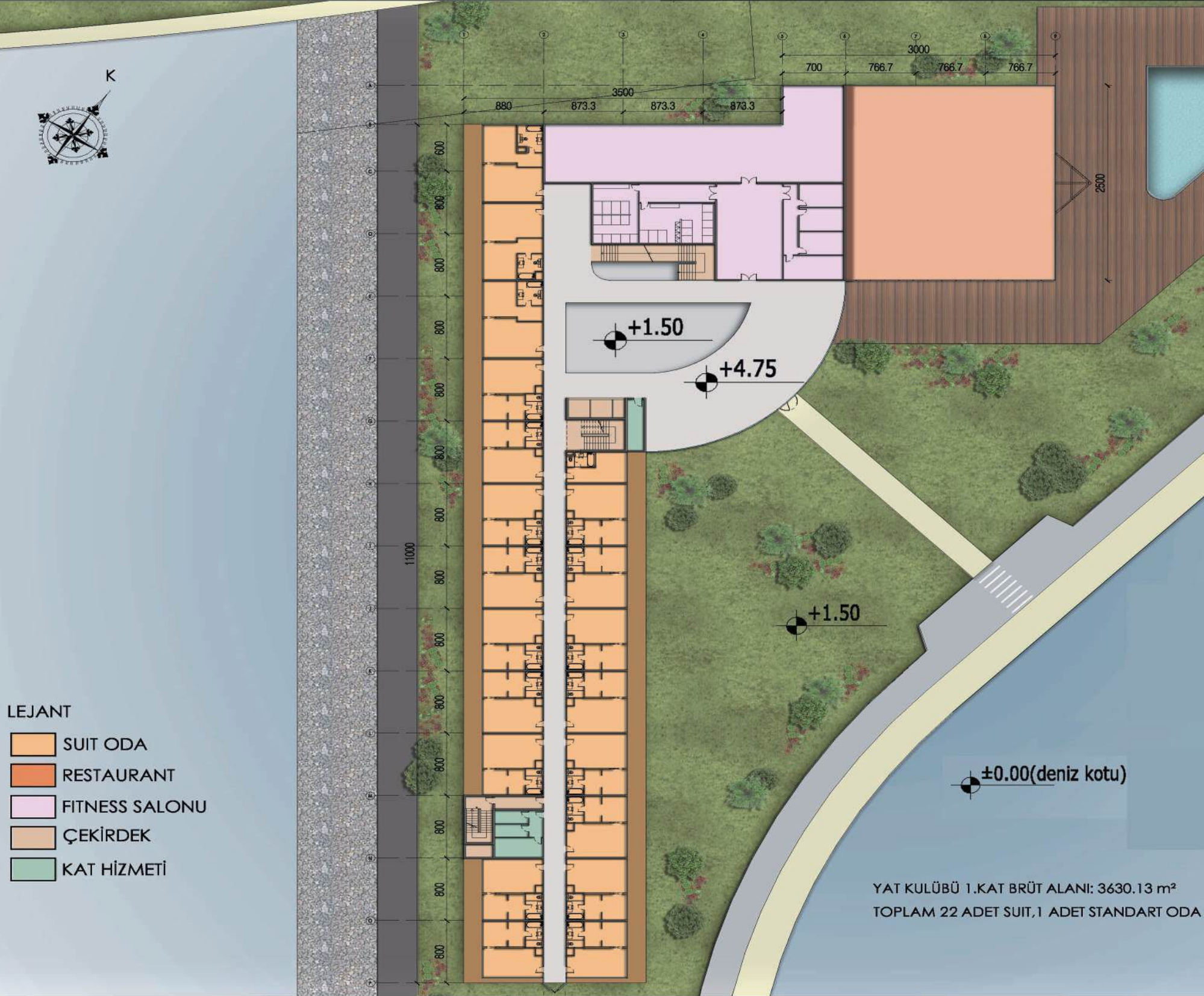


Binanın estetik karakteri;bugüne ait , yarına referans veren ,bulduğu çevre ile bir algı bütünlüğü içerisindedir.Gelişen modern mimari çizgiler üst örtü tasarımında dikkat çekmektedir.Bina,gelişmiş teknik ve mekansal çözümler ile fonksiyonel bir kurguya sahiptir. Zemin ve 1.katta toplam 136 adet otel odası bulunmaktadır.Orta aksta yer alan restoran ve açık havuz alanı aynı zamanda davet mekanı olarak da tasarlanmıştır.

4.16

OTEL YATAK KATI PLANI

İSTANBUL SEAPORT



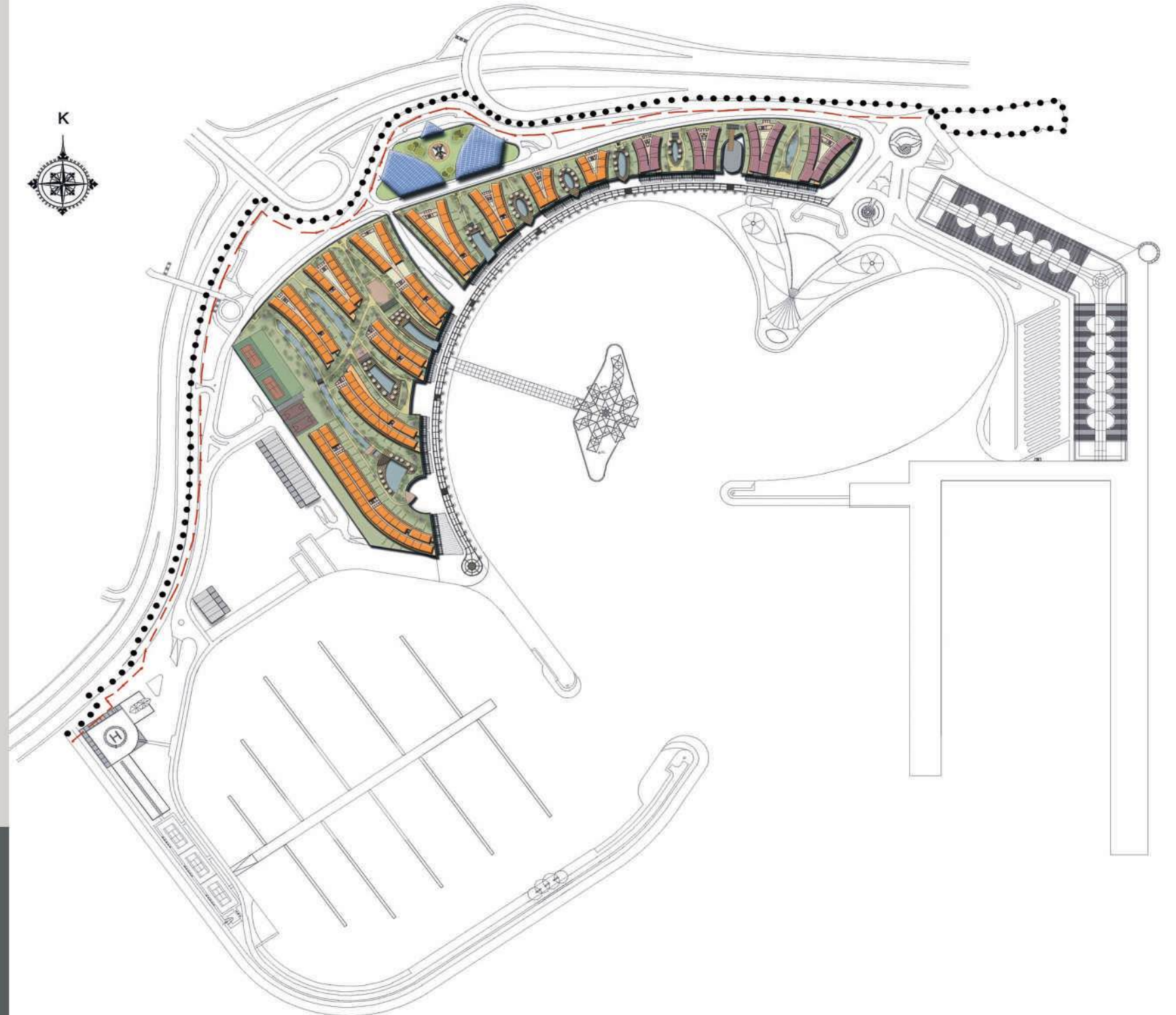
1.Katta otel odalarının yanında fitness ve ders salonları da yer almaktadır. Proje konsepti gereği ihtiyaç duyulan helikopter pistlerinden biri de yat kulübü çatısında konumlandırılmıştır.

4.17.2

YAT KULÜBÜ OTEL 1.KAT PLANI

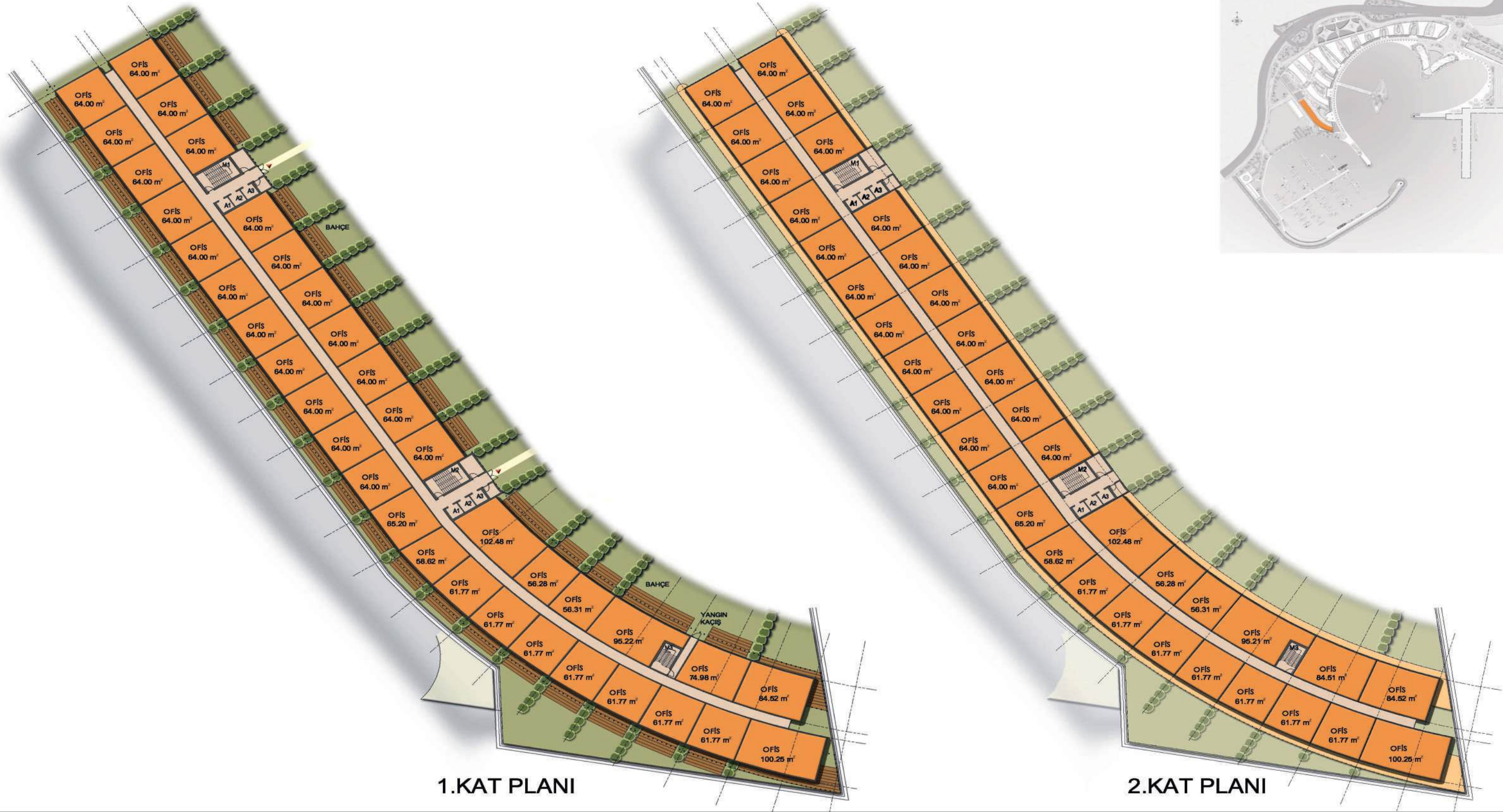
iSTANBUL SEAPORT

Baza üzerinde yer alan 12 adet blok ofis bloğu olarak tasarlanmıştır. Bloklar arasında manzara seyir alanları ,yeşil alanlar,oturma ve dinlenme alanları yer almaktadır. Ofisler, 8/8m'lik aksların modülasyonu ile ihtiyaçlar doğrultusunda farklı m2 ler elde edilebilecek şekilde flexible olarak tasarlanmıştır.



4.18
OFISLER

iSTANBUL SEAPORT



4.18.1 OFİS BLOK 1

iSTANBUL SEAPORT



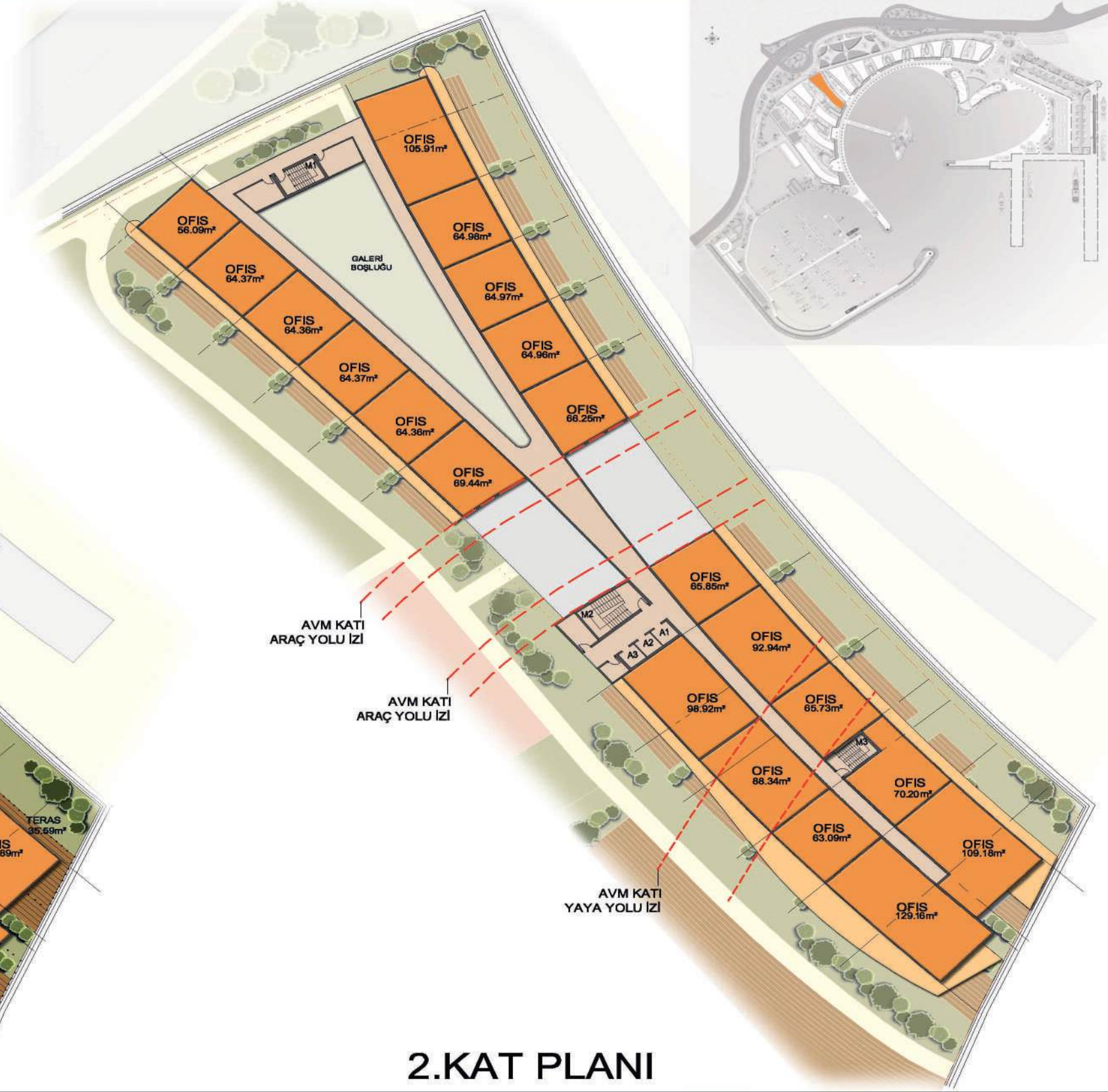
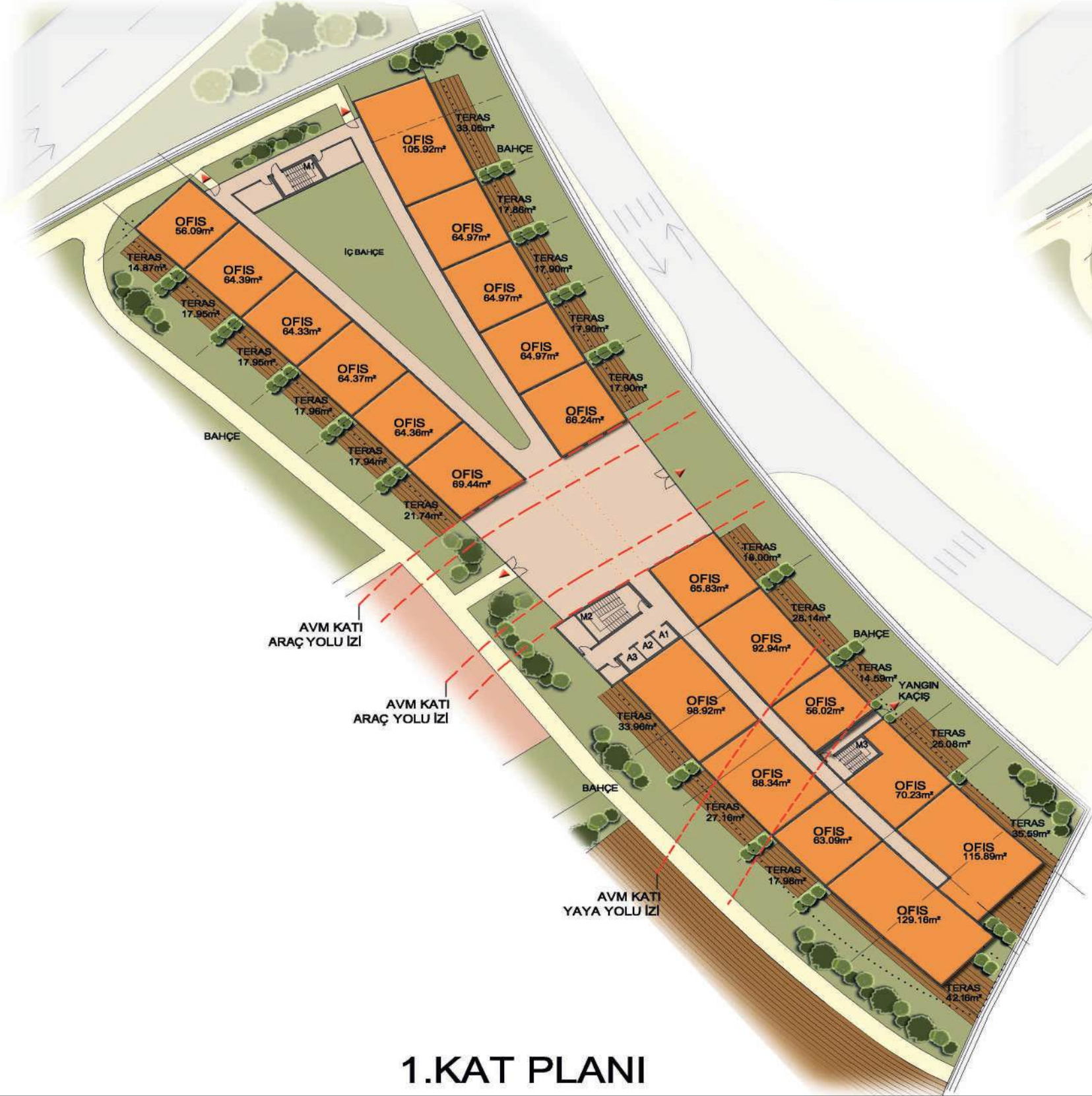
4.18.2 OFIS BLOK 2

iSTANBUL SEAPORT



4.18.3 OFIS BLOK 3

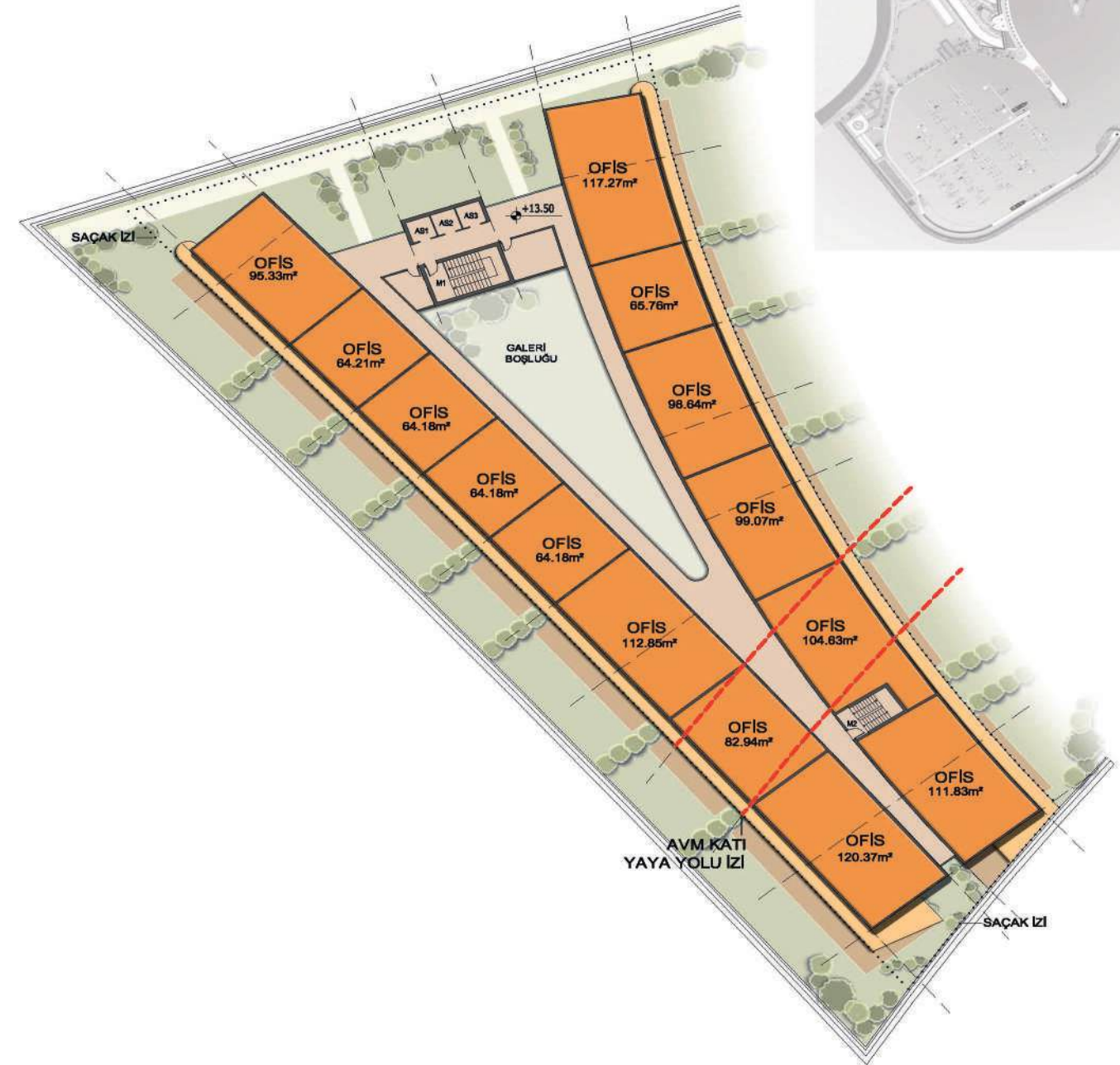
İSTANBUL SEAPORT



iSTANBUL SEAPORT



1. KAT PLANI

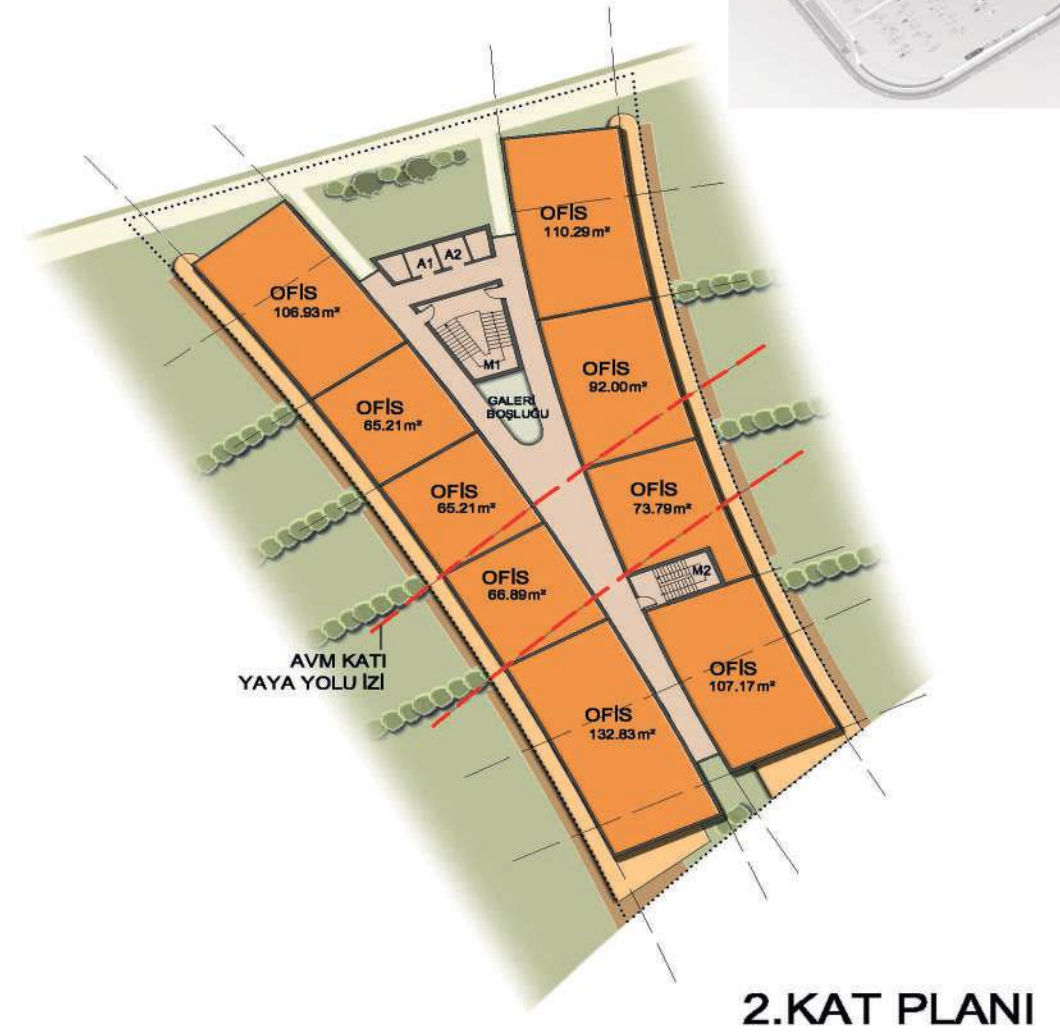


2. KAT PLANI



4.18.5
OFIS BLOK 5

iSTANBUL SEAPORT



4.18.6
OFIS BLOK 6

iSTANBUL SEAPORT

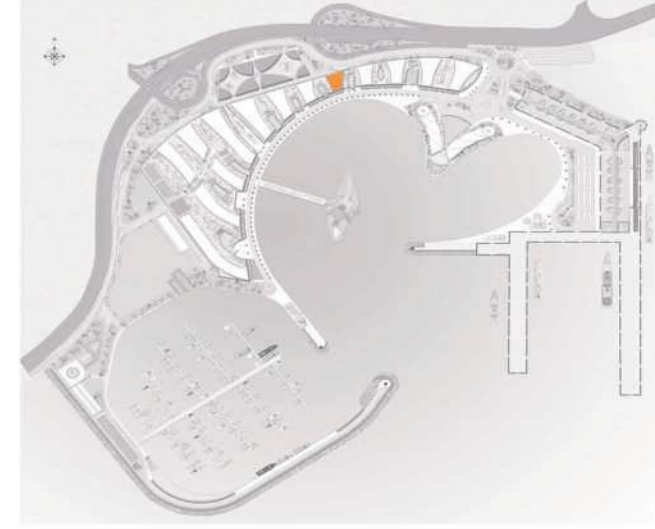


1. KAT PLANI

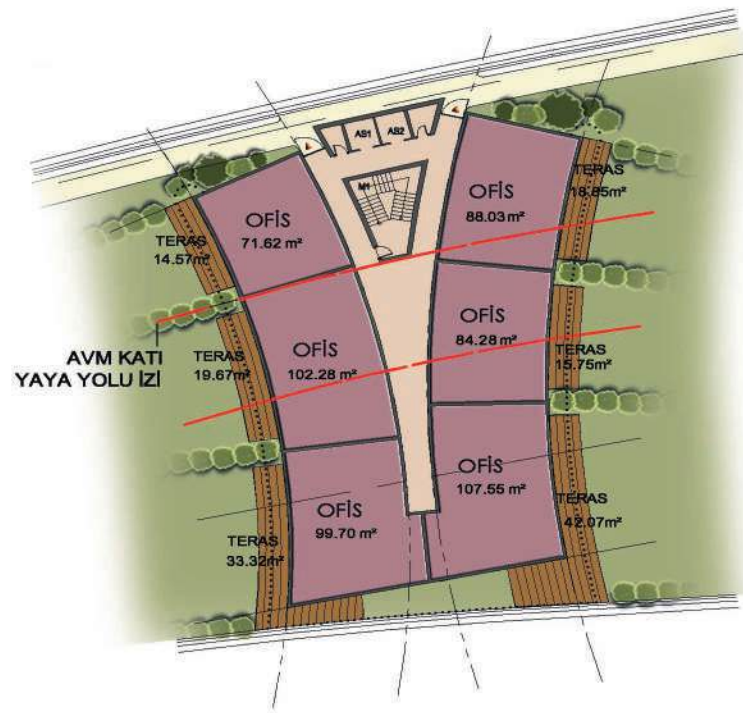
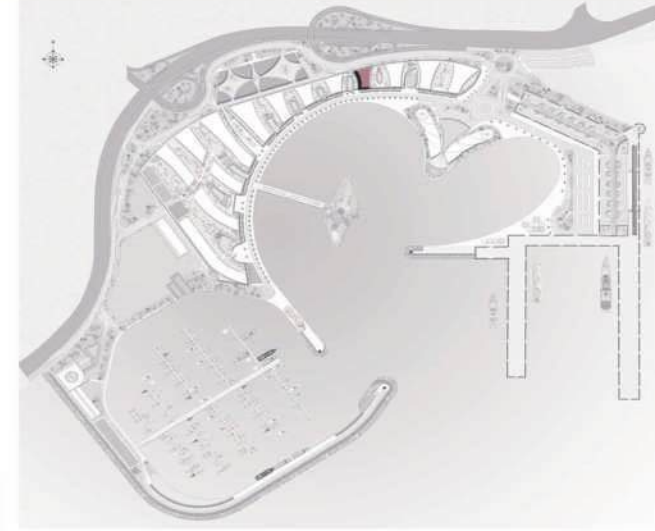


2. KAT PLANI

iSTANBUL SEAPORT



iSTANBUL SEAPORT

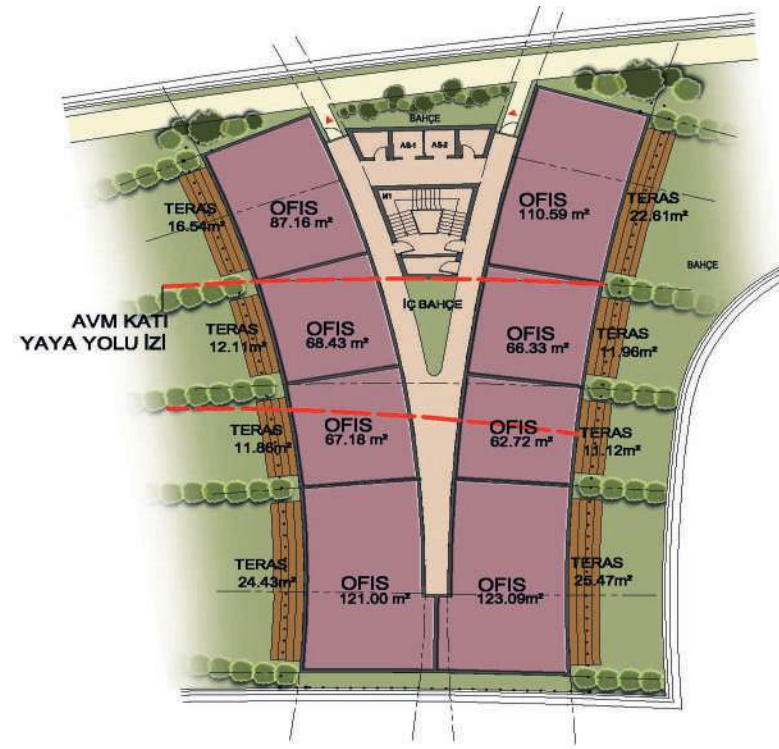


1. KAT PLANI

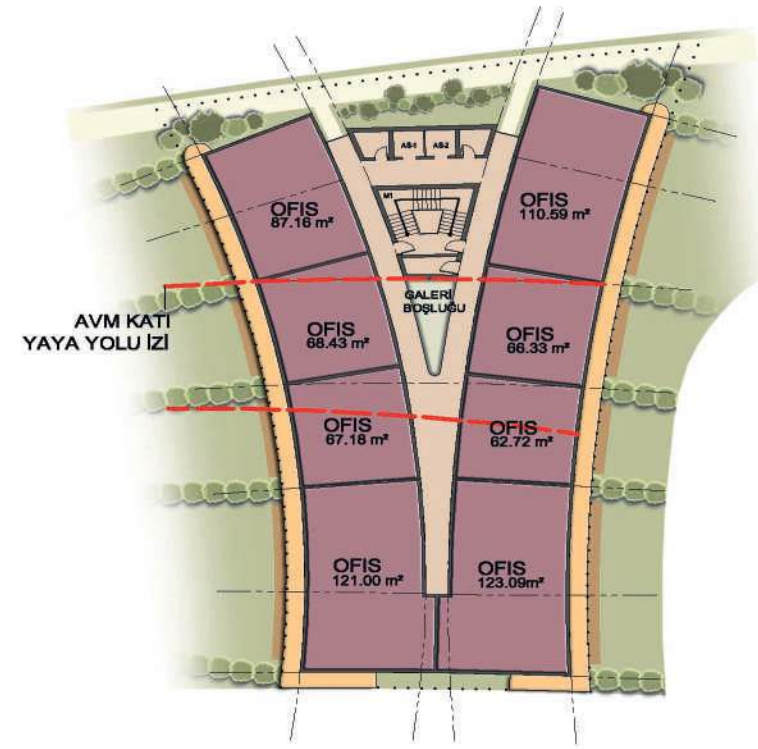


2. KAT PLANI

iSTANBUL SEAPORT



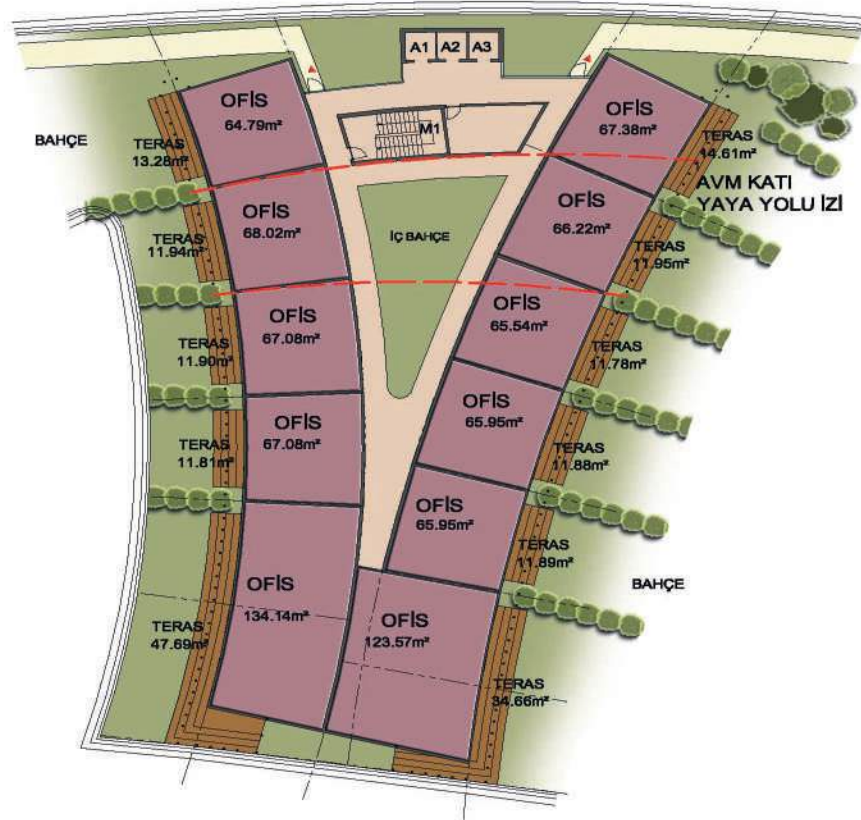
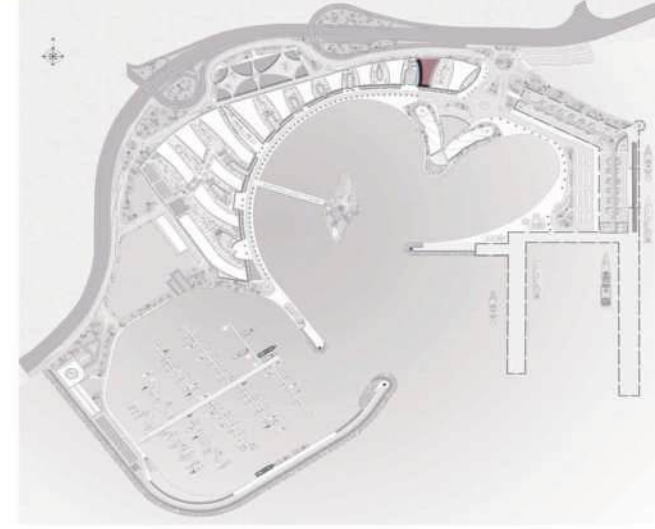
1. KAT PLANI



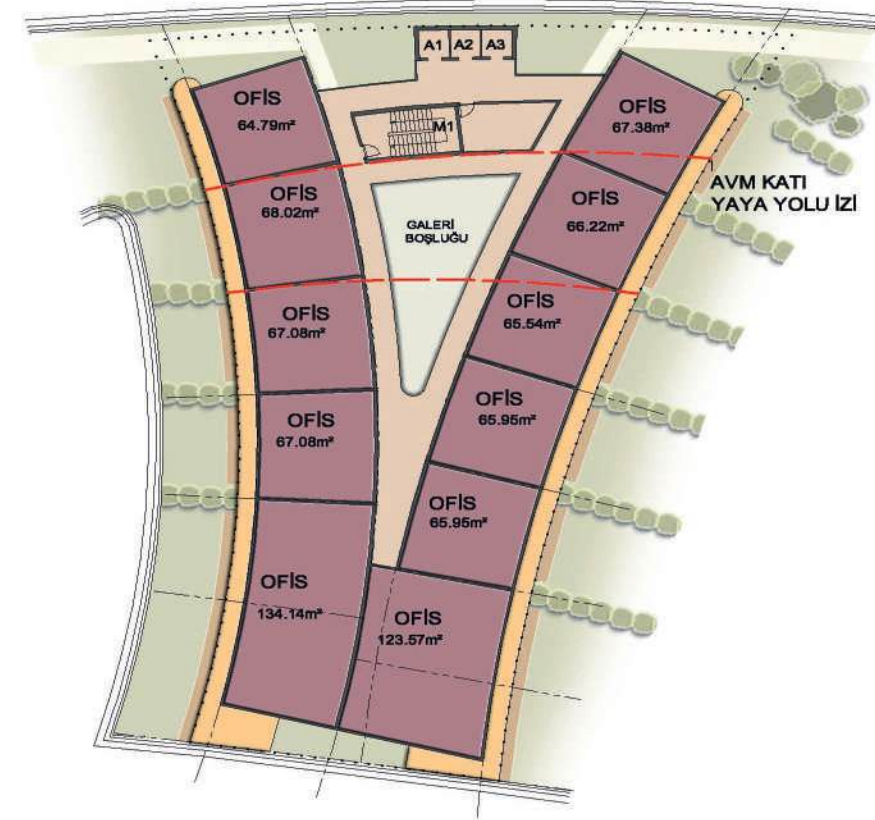
2. KAT PLANI



iSTANBUL SEAPORT



1.KAT PLANI



2.KAT PLANI

4.18.11
OFIS BLOK 11

iSTANBUL SEAPORT

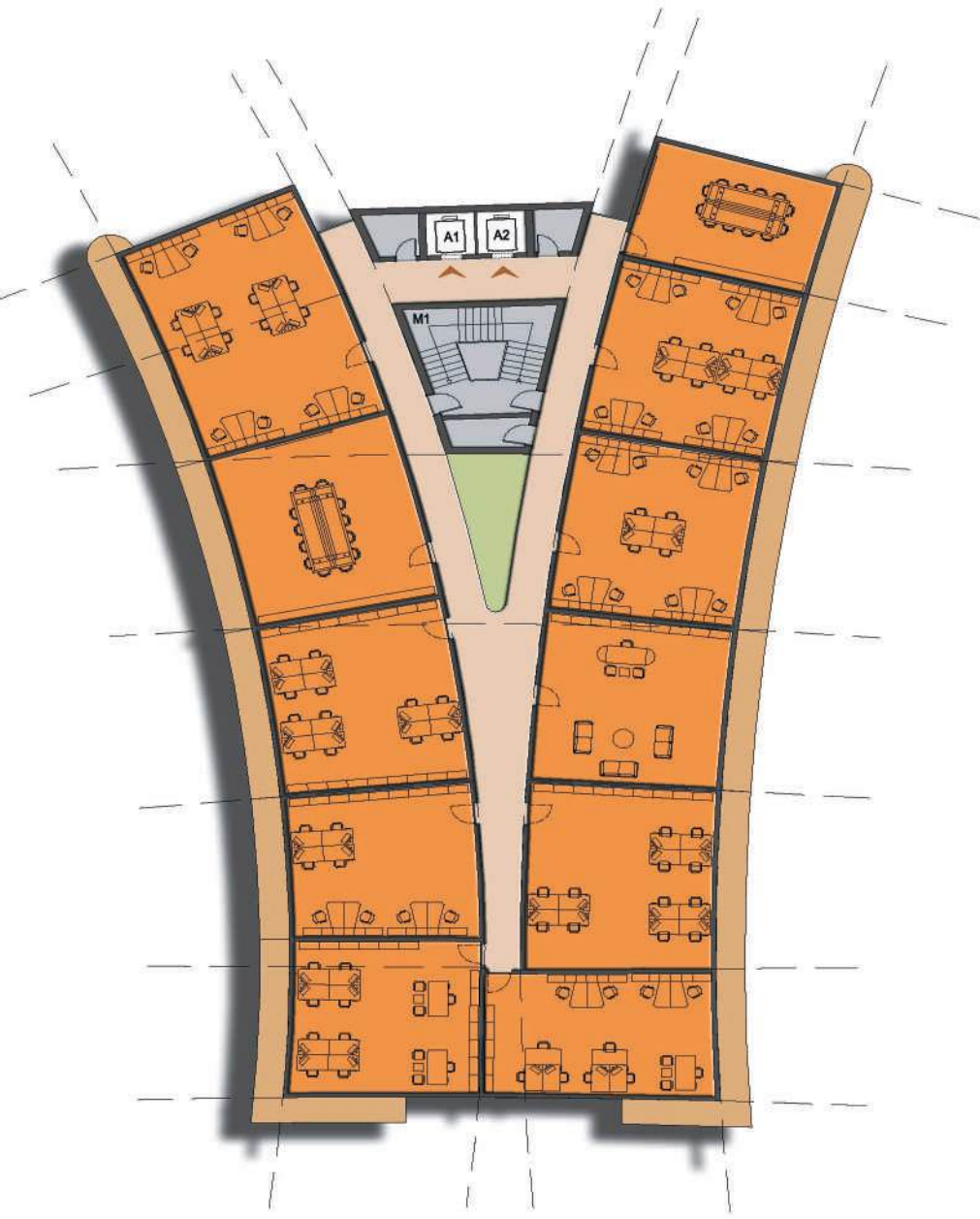


1.KAT PLANI

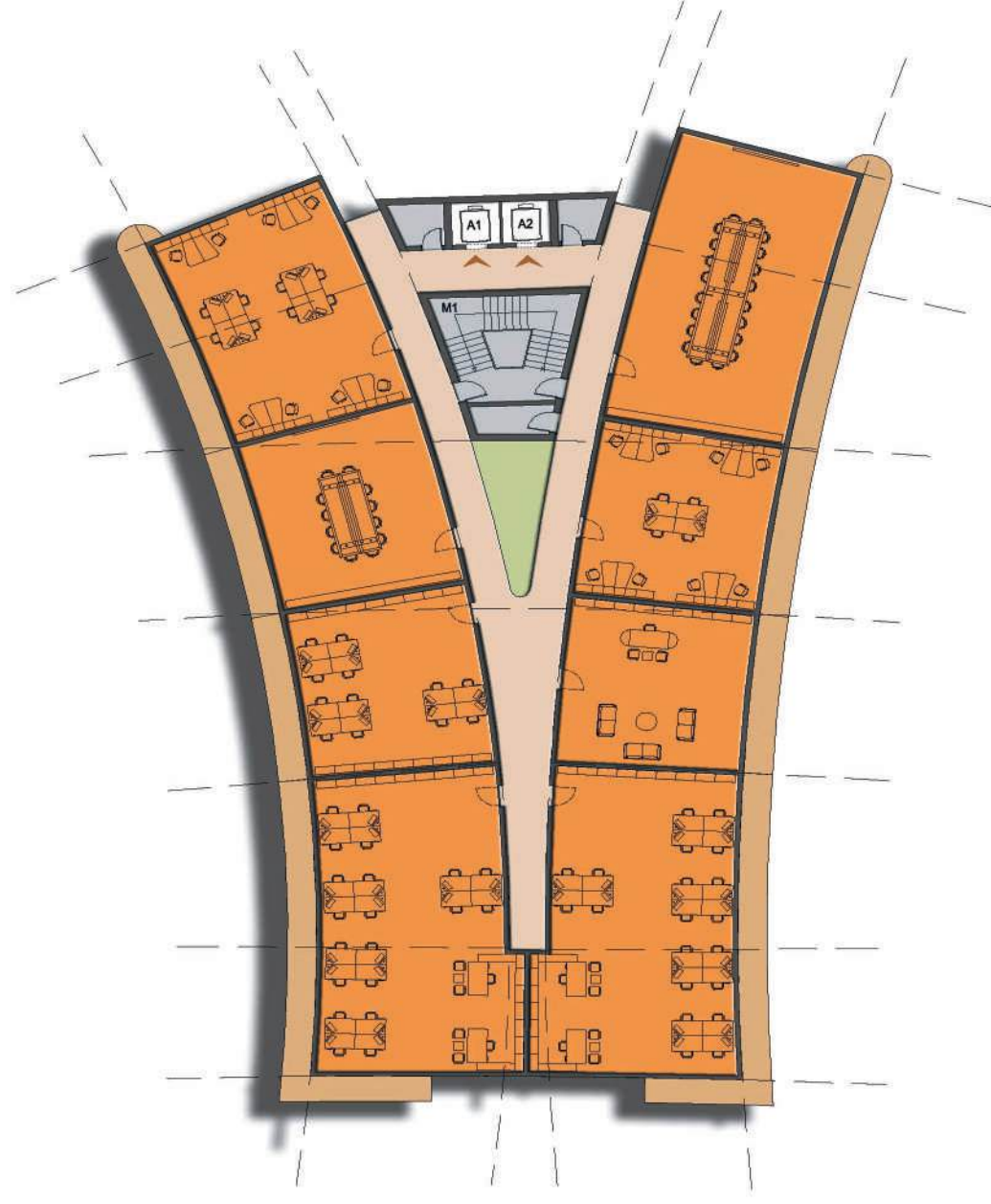


2.KAT PLANI

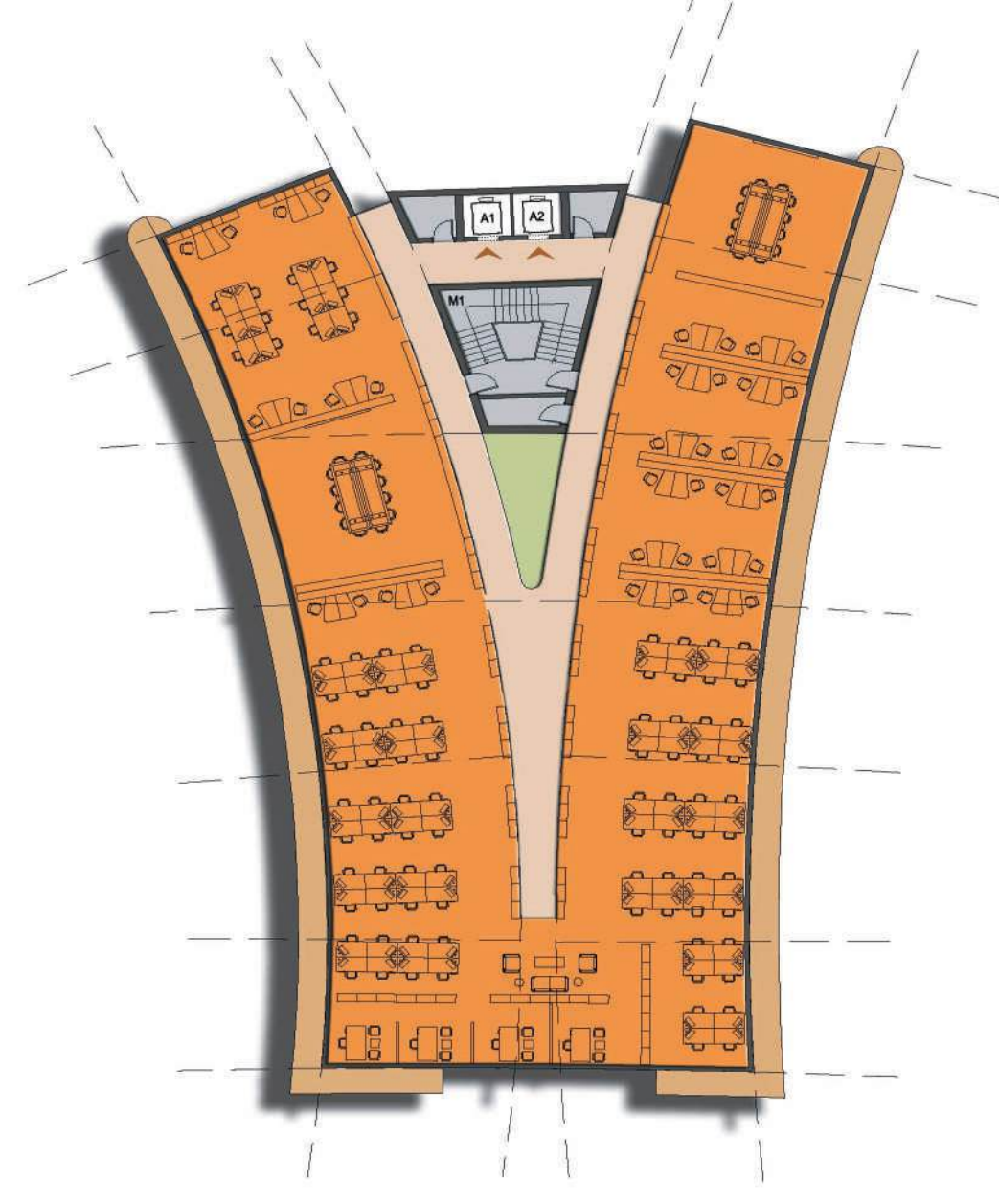
iSTANBUL SEAPORT



HÜCRESEL TİP OFİS YERLEŞİMİ



KOMBİNASYON OFİS YERLEŞİMİ



AÇIK OFİS YERLEŞİMİ

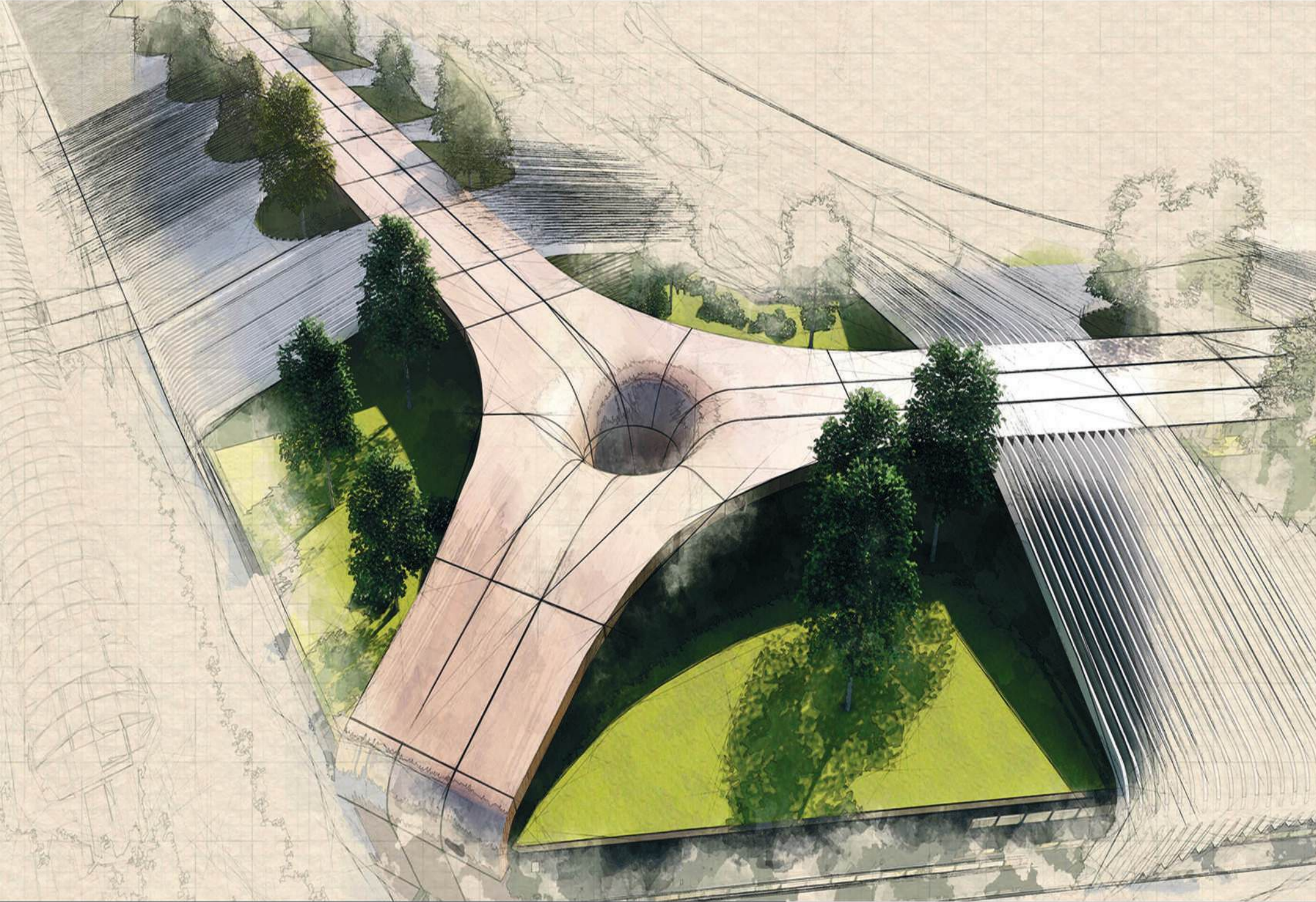
İSTANBUL SEAPORT

Yapı tamamen fonksiyonel ve esnek bir kurgu ile tasarlanmıştır. Alçak katlı yatayda büyüyen mimarisi ile çevre binalarla uyum içerisinde, yıllar içerisinde değişecek çalışma koşullarına uyum sağlayacak şekilde planlanmıştır. Bina tasarımında ; cephede 3500m²'lik alanda, çatıda ise 5300m²'lik alanda kullanılan güneş cephe panelleri (fotovoltaik panel) yenilenebilir enerji kaynaklarından biri olarak hem temiz enerji üretmeyi sağlamak hem de estetik birer mimari unsur olarak kullanılmıştır. Teras çatıda kullanılan yeşil rekreasyon, çalışanların nefes alabileceği seyir teras alanları olarak planlanmıştır. Çatıda helikopter pisti de yer almaktadır.

4.19 TEKNOPARK



İSTANBUL SEAPORT

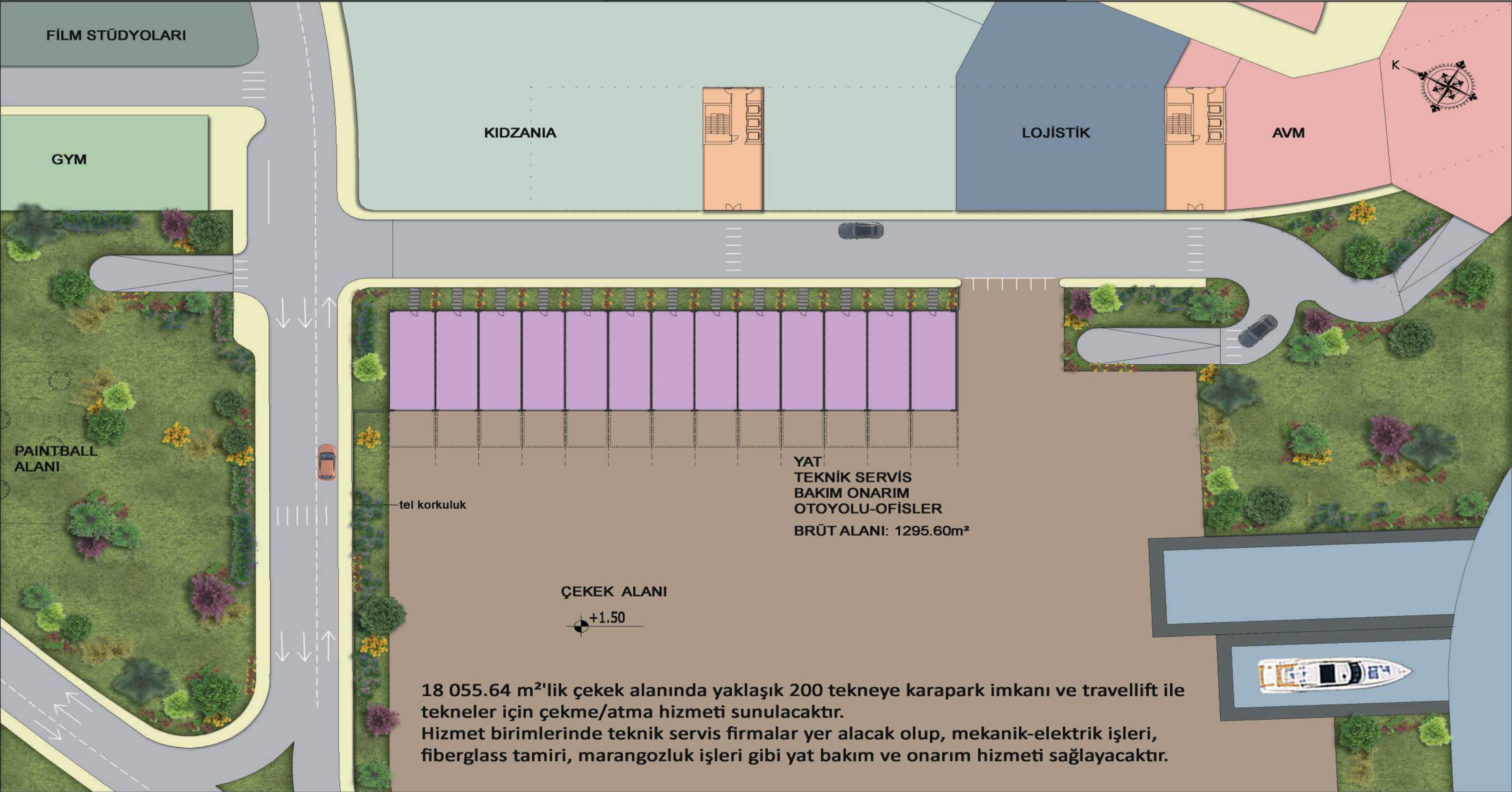


Mega-yat bağlanma alanının geri sahasında, toplam 30.000m² alanda 2 kat olarak tasarlanmış olan terminal binasında süper ve mega yatlara hizmet verecek servis üniteleri ile birlikte gümrüklü-gümrüksüz satış birimleri, yeme-içme alanları olması planlanmıştır.

Kullanıcıların bahçe ve seyir terası olarak kullanabilecekleri 18.283.84 m² alana sahip yeşil teras çatı üzerinde tasarlanan modern üst kabuk ile hem güneş kontrolü sağlanmış hem de binaya hareket ve estetik kazandırılmıştır. Terminal binasıyla ilişkili olan Mega-yat kullanıcılarının bağlandıkları alanın bazen de tüm iskelenin kendilerine ayrılması ve bu şekilde ileri düzeyde mahremiyet yalep ettikeleri bilindiğinden iskele boyutlandırılmasında, müşteri talepleri esneklik ve cevap verebilecek düzenlemelere imkan verilmiştir.

4.20
TERMINAL TİCARET
ALANLARI

İSTANBUL SEAPORT



4.21.1

ÇEKEK ALANI HİZMET BİRİMLERİ ZEMİN KAT PLANI

İSTANBUL SEAPORT



4.21.2

ÇEKEK ALANI HİZMET BİRİMLERİ ÇATI PLANI

İSTANBUL SEAPORT

Proje alanına gelen misafirlerin; geleneksel el sanatları, hediyelik eşya vb. dallarda alışveriş yapabilmeleri amacıyla ortak bir alanda buluşturmayı amaçlayan yarı-açık, kapalı sergi ve pazar alanı düşünülmüştür. Renkli, dinamik, çarpıcı gerektiğinde kapatılabilen ayrı ayrı birimlerden oluşan açık sergi--pazar alanı büyüklüğü 1356m2dir.

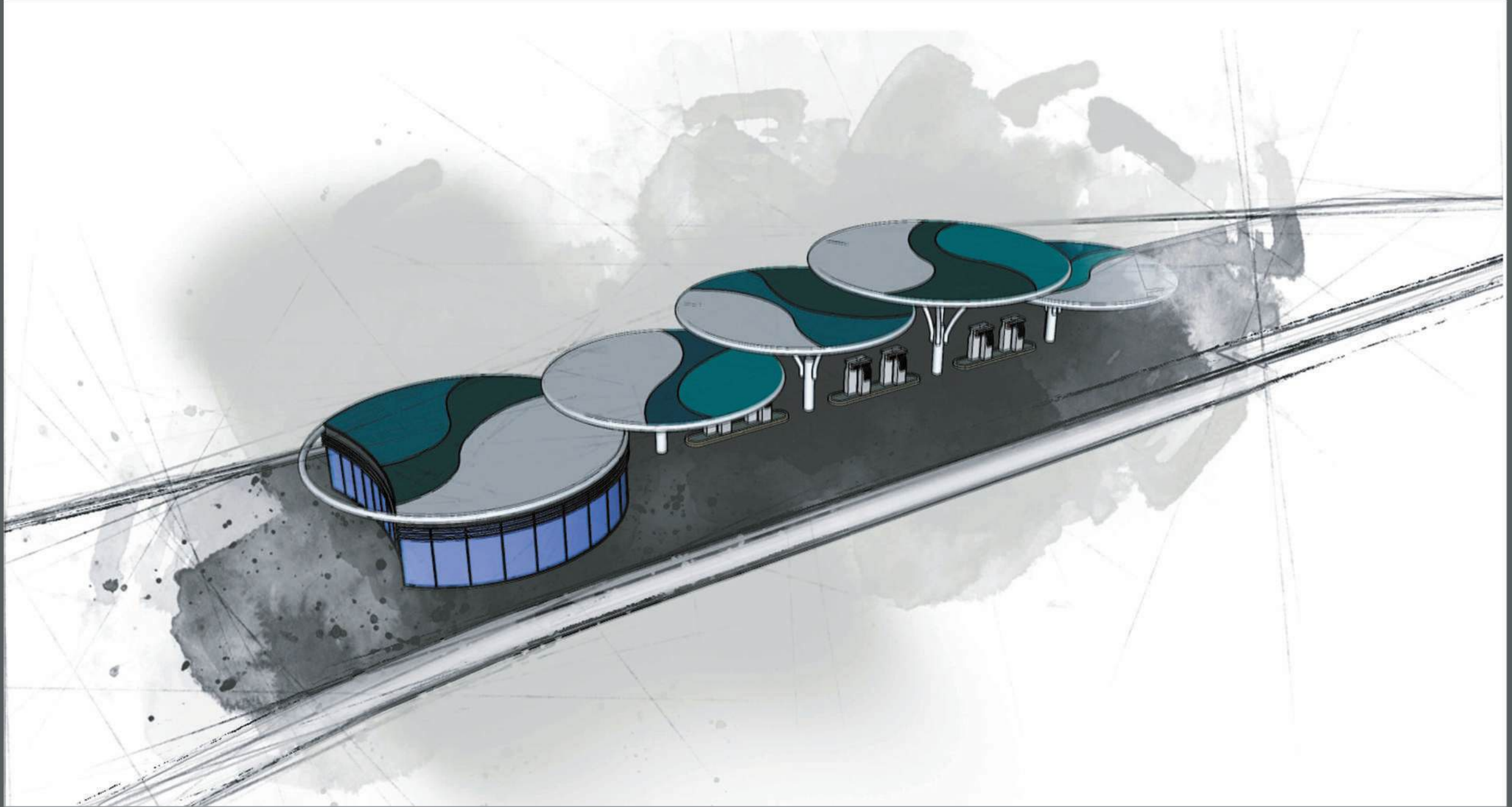


4.22

AÇIK SERGI PAZAR ALANLARI

İSTANBUL SEAPORT

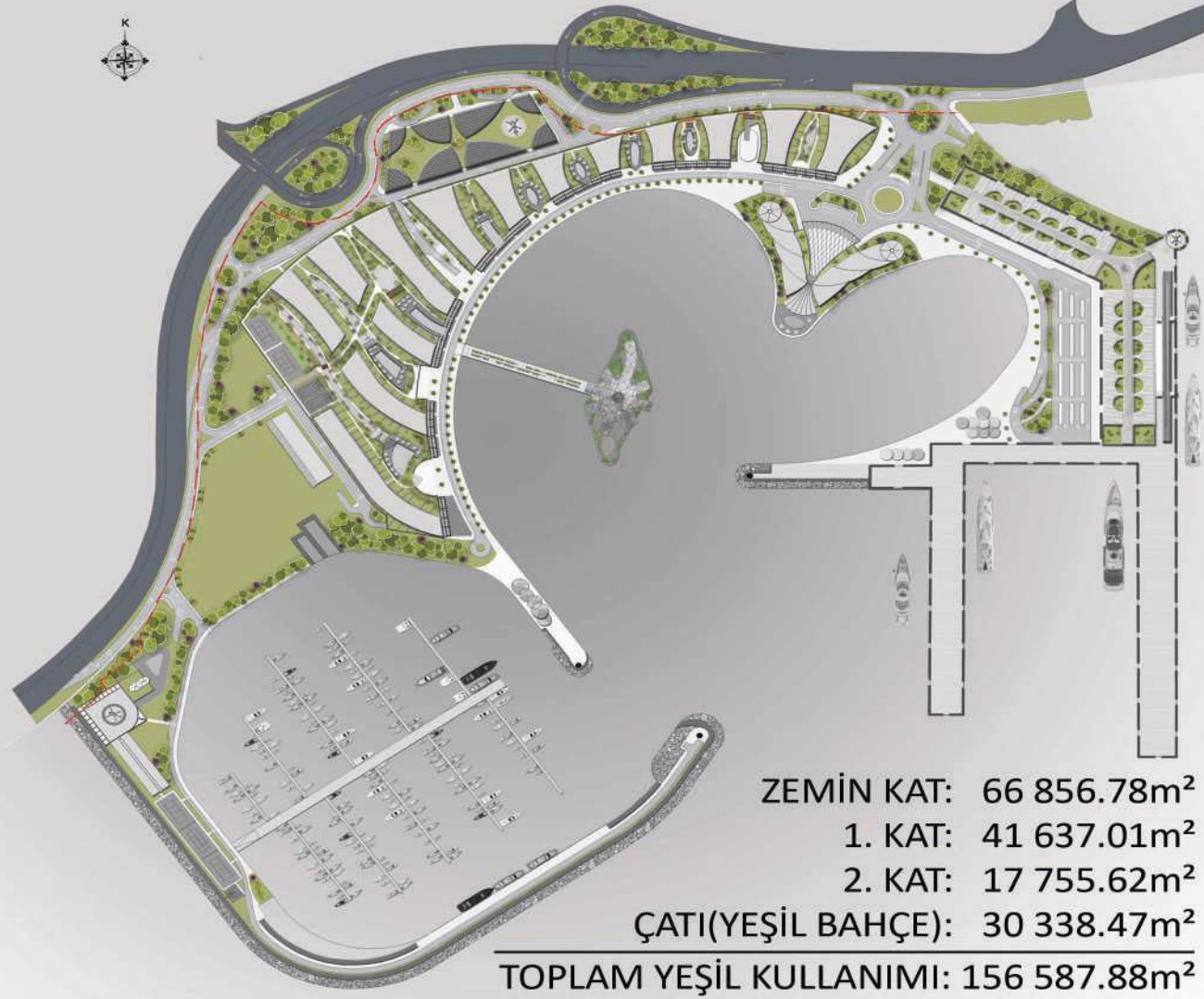
Akaryakıt istasyonu bağlantılı olduğu ve alışveriş imkanı sağlayan market ile hem gelen yatların akaryakıt ihtiyacını hem de müşterilerinin araç gereç, gıda ve benzeri ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte tasarlanmıştır. İstasyon aynı zamanda farklı kot ve dokuya sahip üst örtüsüyle de modern mimari çizgiler yansıtmaktadır.



4.23

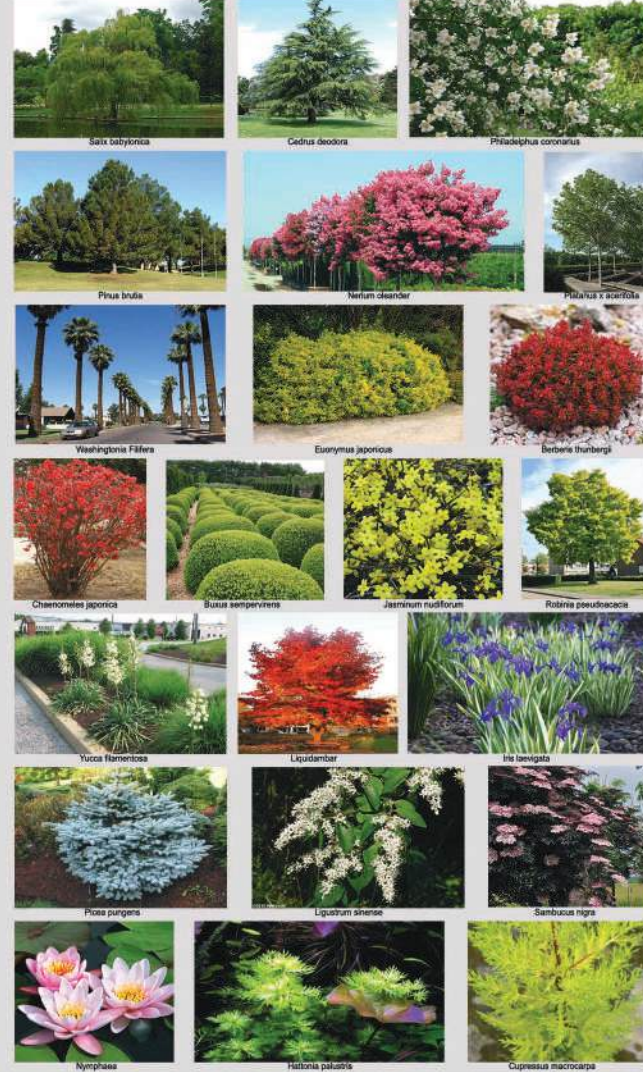
YAKIT İSTASYONU

İSTANBUL SEAPORT



Bitki türlerinin seçimi yapılırken , İstanbul'un sahip olduğu iklim şartları, bitki örtüsü, toprak karakteristiği, ekolojik verileri ve bitki türlerinin çevredeki doğal ekosistemle olan benzerliği ölçüsünde sürdürülebilirliği gerçeği göz önüne alınmıştır. Küresel ısınmanın getirdiği sorunlar düşünülerek genel alanlarda "en az sulama, en az bakım gerektiren türlerin seçilmesi"ne dikkat edilmiştir. Tasarım kararlarına uygun bölgelerde geniş rekreasyon alanları oluşturulmuştur. Terminal, otel, yat kulübü, teknopark gibi birimlerin çatısında ise yeşil çatı sistemi kullanılmıştır. Bu sistem, şehir havasındaki toz ve zararlı maddelere karşı filtre görevi görmektedir, çatılardaki toprak katmanı ise ses ve ısı yalıtımı sağlamaktadır. Küresel ısınmanın imdat sinyalleri verdiği şu dönemde daha az enerji ihtiyacı gerektirecek ve daha az ısınmaya neden olacaktır. Tasarım kararları doğrultusunda oluşturulan apart otel ve ofis binaları aralarındaki süs havuzlarında ekolojik ortamı tamamlaması açısından su bitkileri kullanılmıştır. Yeşilin tonları ve diğer renk kombinasyonlarıyla birlikte kentsel mekanlar oluşturulmuş, bu mekanlar mimari yapı ile bütünleşip, insanları yönlendiren, mekanları ayıran ve ekosisteme uyum sağlayan bir düzenlemeye gidilmiştir.

YEŞİL ALAN ORGANİZASYONU



Seaport proje alanı için önerilen ağaçlar, İstanbul ilinin iklim ve toprak yapısında yetişmeye uygun ve mevcut durumda mesire alanlarında, açık ve yeşil alanlarda kullanılan ağaçlar önerilmiştir. **SALIX BABYLONICA**, **CEDRUS DEODORA** ve **PINUS BRUTIA** geniş dallı formlarıyla büyük yeşil rekreasyon alanlarında gölge vermek amaçlı kullanılmıştır. Küçük ağaç formunda olan ve gölge oluşturan **NERIUM OLEANDER** ve **PHILADELPHUS CORONARIUS** göz alıcı çiçek renkleri ile yaya yollarını vurgulamak için kullanılmıştır. **PLATANUS X ACERIFOLIA** araç yolları kenarlarındaki yeşil alanları vurgulamak amaçlı kullanılmıştır. Soğuğa ve rüzgara dayanıklı olması sebebiyle **WASHINGTONIA FILIFERA** sahil yolu boyunca güzel bir görünüm yaratmak için kullanılmıştır. Ofis ve apart blokları arasında ve mekansal ayrımın gerekli olduğu bölgelerde, yaprak renkleri ve çiçekleriyle mekanı canlandıran **BUXUS SEMPERVIRENS** ve **EUONYMUS JAPONICUS** ile bitki duvarları oluşturulacaktır. Bu bitki duvarları sesleri absorbe edecek ve oluşturduğu duvar görünümü ile mekansal gizlilik sağlayacaktır. Geniş yeşil alanlarda, **CHAENOMELES JAPONICA**, **YUCA FILAMENTOSA**, **CUPRESSUS MACROCARPA**, **LIGUSTRUM SINENSE**, **SAMBUCUS NIGRA** çalı ve yer örtücüler sahip oldukları yaprak ve çiçek renkleriyle kullanıldıkları alanlarda mekanın prestijini arttırmak ve görsel zenginlik yaratmak için kullanılmıştır. Teras-çatı bahçelerinde bitki kökleri sınırlı toprak tabakası ile gelişeceğinden sınırlı az bir kök hacmiyle, en az besin maddeleriyle yetinebilecek bitki türleri kullanılmıştır. Çatı bitkilendirmesinde vejetasyon tabakası bu amaçlar doğrultusunda **PICEA PUNGENS**, **IRIS LAEVIGATA**, **BERBERIS THUNBERGII**, **YUCA FILAMENTOSA** kullanılmıştır. Süs havuzu alanlarında, su yüzeyine beyaz, pembe, sarı çiçek renkleri ve yaprakları ile maviyle buluşma sağlayacak **NYMPHAEA** kullanılmıştır. Ayrıca su menekşesi olan **HATTONIA PALUSTRIS** su bitkisi olarak kullanılmıştır. Su kenarı bitkisi olarak ,altın sarısı izli şerit biçimli yaprakları ile büyük mavi-mor çiçekleri bulunan **IRIS LAEVIGATA** kullanılmıştır.

KENTSEL MOBİLYALAR



DİNLENME ALANLARI

PARK ALANLARI AYDINLATMA ELEMANLARI



SPOR - AKTİVİTE ALANLARI

4.24

YEŞİL ALAN ORGANİZASYONU VE KENTSEL MOBİLYALAR

iSTANBUL SEAPORT

ARSA BİLGİLERİ	
TOPLAM ARSA ALANI	300.000m ²
EMSAL	0.45
TOPLAM KULLANILABİLİR EMSAL ALANI	135.000m ² (max)
TAKS	0.30
TOPLAM KULLANILABİLİR TAKS ALANI	90.000m ² (max)

TAKS KULLANIMI	
AVM+OFİS-ÇEKİRDEKLERİ TAKS ALANI	59 479.18 m ²
TİCARİ ALAN+TERMİNAL TAKS ALANI	14 045.16 m ²
OTEL TAKS ALANI	5492.52 m ²
TEKNOPARK TAKS ALANI	5579.44 m ²
ÇEKEK OFİS TAKS ALANI	1813.55 m ²
YAT KULUBÜ TAKS ALANI	3583.85 m ²
TOPLAM KULLANILAN TAKS ALANI	89 993.70 m ²

5.1 HESAPLAR TAKS KULLANIMI

İSTANBUL SEAPORT

ARSA BİLGİLERİ	
TOPLAM ARSA ALANI	300.000m ²
EMSAL	0.45
TOPLAM KULLANILABİLİR EMSAL ALANI	135.000m ² (max)
TAKS	0.30
TOPLAM KULLANILABİLİR TAKS ALANI	90.000m ² (max)

TOPLAM EMSAL ALANININ %20'Sİ KADAR KONAKLAMA YAPILABİLİR.

EMSAL KULLANIMI	
YAT ADA EMSAL ALANI	1746.21m ²
OFİS EMSAL ALANI	30 101.58 m ²
OTEL EMSAL ALANI	7 355.84 m ²
AVM EMSAL ALANI	50 127.13 m ²
TİCARİ ALAN+TERMİNAL EMSAL ALANI	21 885.73 m ²
TEKNOPARK EMSAL ALANI	17 461.21 m ²
YAT KULUBÜ EMSAL ALANI	4516.61 m ²
ÇEKEK OFİS EMSAL ALANI	1802.24m ²
TOPLAM KULLANILAN EMSAL ALANI	134 996.55 m ²

TOPLAM EMSAL ALANI :
135.000M²

TOPLAM EMSAL ALANIN %20'Sİ :
27.000M²

YAPILAN KONAKLAMA EMSAL ALANI :11.872.45M² < 27.000 M²

5.2 HESAPLAR EMSAL KULLANIMI

İSTANBUL SEAPORT

GENEL İNŞAAT ALAN HESAPLARI

YAT ADA ALANI	2616.73m ²
OFİS ALANI	45 031.03 m ²
OTEL ALANI	9323.56 m ²
AVM ALANI	59 814.09 m ²
TİCARİ +TERMİNAL ALANI	30 120.84 m ²
TEKNOPARK ALANI	19 593.47 m ²
YAT KULUBÜ ALANI	6685.26 m ²
ÇEKEK OFİS ALANI	1802.24 m ²
EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI	175 282.04 m ²

ÇEKEK ALANI	18 055.64 m ²
PAİNTBALL ALANI-REKREASYON ALANI	2400.85 m ²
AÇIK SERGİ-PAZAR ALANI	3707.17 m ²
YAT ADA ZEMİN TERASI	3365.30 m ²
OFİS OTEL ZEMİN KAT TERAS	3914.89m ²
DÜKKAN ÖNÜ TERAS ALANLARI	4839,22m ²
EMSALE DIŞI İNŞAAT ALANI	36 283.07 m ²

BLOK ÇATI TERASLARI TOPLAMI	97 417.55m ²
-----------------------------	-------------------------

BODRUM KAT ALANI	142 937.08 m ²
------------------	---------------------------

EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TOPLAMI	415 636.67m ²
----------------------------------	--------------------------

GENEL İNŞAAT ALANI TOPLAMI	451 919.74m ²
----------------------------	--------------------------

YEŞİL KULLANIMI

ZEMİN KAT YEŞİL KULLANIMI	: 66 856.78m ²
1.KAT YEŞİL KULLANIMI	: 41 637.01m ²
2.KAT YEŞİL KULLANIMI	: 17 755.62m ²
ÇATI YEŞİL BAHÇE	: 30 338.47m ²
* TOPLAM YEŞİL KULLANIMI	: 156 587.88 m ²

ZEMİN KAT OYUN ALANLARI TOPLAMI	: 2240.86m ²
1.KAT OYUN ALANLARI TOPLAMI	: 2722.41m ²
* TOPLAM OYUN ALANLARI	: 4963.27m ²

* AÇIK OTOPARK ALANLARI TOPLAMI	: 6903.34m ²
---------------------------------	-------------------------

*ARAÇ-BİSİKLET-YAYA YOLLARI TOPLAMI	: 51 730.01m ²
-------------------------------------	---------------------------

5.3 5.5 HESAPLAR İNŞAAT ALANI VE YEŞİL KULLANIMI

İSTANBUL SEAPORT

OTEL ODA SAYISI : 136

YAT KLUBU ODA SAYISI : 58

ÇEKEK ALANI HİZMET BİNASI

AVM ÜSTÜ OFİS ALANLARI

TEKNOPARK OFİS ALANLARI

AVM

TERMİNAL BİNASI

YAT ADA RESTORAN

493 ADET TEKNE BAĞLAMA ALANI

GEREKLİ OTO SAYISI : 3251 ADET

YAPILAN OTO SAYISI : 4353 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI 46 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI 19 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 33 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 753 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 437 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 1415 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 292 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 108 ADET

GEREKLİ OTO SAYISI : 148 ADET

SIGINAK HESABI: 4945.32 m²(WC-DUS HARİÇ) SIGINAK ALANI BODRUM KATTA AYRILMIŞTIR.

5.4 HESAPLAR OTOPARK VE SİĞİNAKLAR

i STANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

i STANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR

iSTANBUL SEAPORT



FOTOĞRAFLAR