

T.C.  
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

# **“ ARAZİ ANALİZİ KONUSUNDA BİR ÇALIŞMA ”**

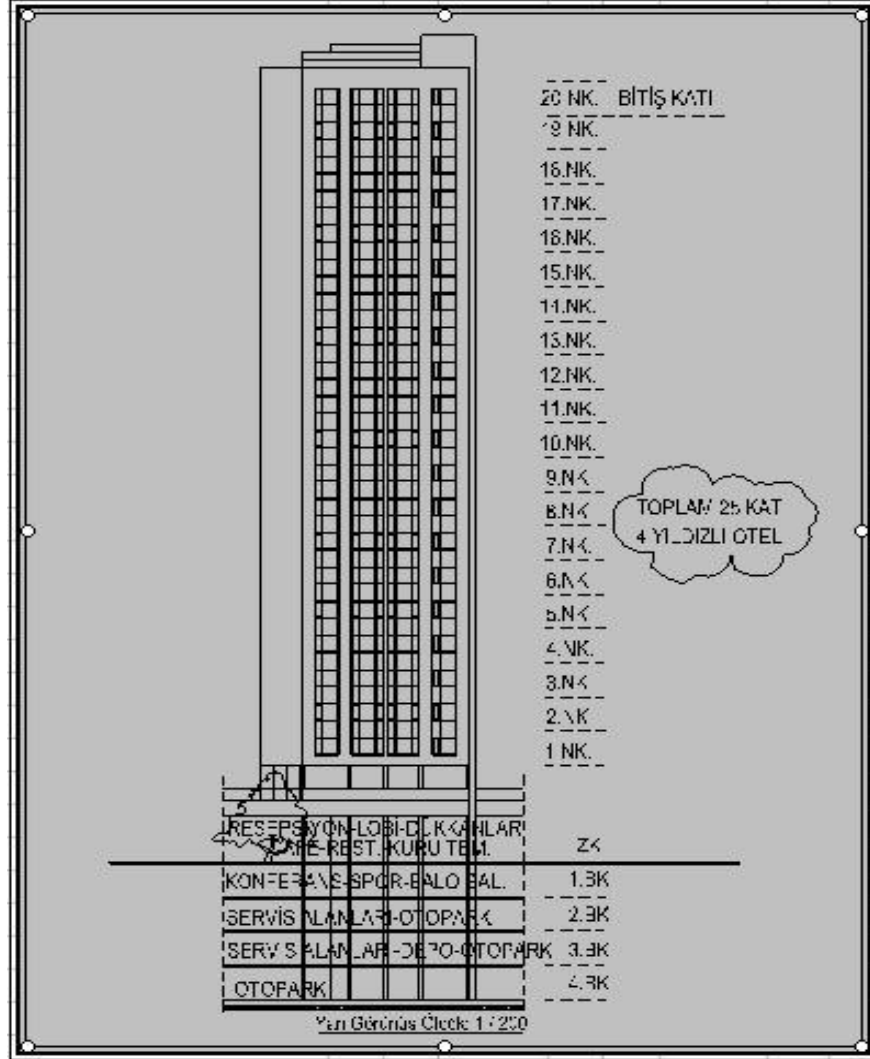
**HAZIRLAYAN: MİMAR ÇİĞDEM PAKER**

MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI  
PROJE YÖNETİMİ VE TASARIM SİSTEMLERİ DERSİ İÇİN  
HAZIRLANAN RAPOR-2  
GÜZ DÖNEMİ - 2007

Öğretim Üyesi: Ender Armağan

**KONU:**

Uygulaması Yapılacak Olan 250 Odalı, Toplam 25 kattan oluşan 4 Yıldızlı bir Otelin Yapılacağı *Arsanın Seçimi İçin* Yapılan Analiz Çalışması.



**Tablo-1.Otel Kroki Çizimi**

*Bodrum Katlarda:* Konferans, Balo, Spor Salonları- Servis-Hizmet Alanları( Mutfaklar-Depolar vs.)

*Giriş Katı:* Resepsiyon-Lobi-Dükkanlar-Cafe-Restaurant - Kuru Temizleme

Yatak Katları ve aralarda Tesisat Katları.

Toplamda yaklaşık 1 kat alanı: 1.000 m<sup>2</sup> olarak düşünüldüğünde toplam inşaat alanı 25x1.000=25.000m<sup>2</sup> olacaktır.

	Arsa Seçimini Etkileyen Etmenler	Taksim		Kadıköy		Atatürk Hav. Bölgesi				
1	Arazinin m <sup>2</sup> fiyatı	20	40	800	20	70	1400	20	50	1000
2	Ulaşım	19	80	1520	19	50	950	19	100	1900
3	İklimsel Değerler	17	50	850	17	70	1190	17	30	510
4	Rüzgar	17	30	510	17	50	850	17	20	340
5	Manzara	16	80	1280	16	70	1120	16	40	640
6	Denize yakınlık	16	30	480	16	50	800	16	30	480
7	Sosyal Tesislere Yakınlık	15	90	1350	15	80	1200	15	50	750
8	Çevredekî Tarihi Yapılar	18	90	1620	18	60	1080	18	70	1260
9	Kültürel Tesislere Yakınlık	14	90	1260	14	60	840	14	70	980
10	Çevrenin Genel Emniyeti-Güvenlik	13	20	260	13	40	520	13	60	780
11	Deprem Bölgesinde Olma	17	70	1190	17	40	680	17	20	340
12	Bölgedeki Rekabet Oluşturabilecek Oteller	18	90	1620	18	60	1080	18	80	1440
13	İmar	20	10	200	20	30	600	20	80	1600
14	Gürültü Korunumu	18	50	900	18	60	1080	18	10	180
15	Bölgenin Mevcut Otopark Alanları	10	10	100	10	25	250	10	70	700
16	Otel Servis Alanına Giriş Çıkışlar	11	10	110	11	20	220	11	100	1100
17	Şantiyenin İşleyebilirliği	8	20	160	8	40	320	8	100	800
18	Genişleme Olanakları	6	10	60	6	20	120	6	100	600
19	Personel Ulaşımı	7	70	490	7	30	210	7	90	630
20	Hafriyat Yapılması ve Nakliyesi	10	10	100	10	30	300	10	90	900
21	Arazinin teknik altyapısı	9	80	720	9	90	810	9	40	360
22	Çevrenin Sosyal ve Kültürel Durumu	18	80	1440	18	60	1080	18	40	720
	<b>Toplamlar</b>			<b>17020</b>			<b>16700</b>			<b>18010</b>
		1-20	1-100		1-20	1-100		1-20	1-100	

***Tablo-2.Arazi Analizi Matrisi***

Arazi seçilirken birinci derecede seçimi etkileyecek olan etmen arazinin *birim fiyatıdır*. Örnekte Taksim’de arsa m<sup>2</sup> fiyatı en yüksek olduğu, daha sonra Atatürk Havaalanı Bölgesi ve sonra da Kadıköy geldiği düşünülmüştür.

Ulaşım önemli bir kriterdir; çünkü ana ulaşım arterlerine uzak belki de çok da elverişli olmayan durumda bulunan otele müşteri gelmek istemeyecektir. Ya da daha inşaata henüz başladığında görülecektir ki, malzemelerin bile şantiyeye ulaştırılması problem olacaktır. Ulaşımında en elverişli arsa alanı olarak önce Atatürk Havaalanı Bölgesi ve sonra da Taksim, en son olarak da Kadıköy’ün geldiği düşünülmüştür.

*İklimsel* değerlerdeki farklılıklarda, en elverişli iklimi olan arsa alanı olarak Kadıköy, sonra Taksim en son olarak da daha soğuk olduğu için Atatürk Havaalanı Bölgesi düşünülmüştür.

*Rüzgar*, özellikle yüksek yapılarda olumsuz bir fiziksel faktördür. Otel örneğinde olduğu gibi yüksek olan yapılarda, binaya etki eden rüzgarın şiddeti dikkate alınmalıdır. Binanın üst katlarda yapacağı salınım değerlerine göre statik proje yapılmalıdır. Ayrıca cephelerde kullanılacak malzemelerin ve hatta binada bırakılacak pencere ve boşlukların özelliklerine de etki edecek bir faktör olarak dikkate alınmalıdır.

Şehir otellerinde manzara, tatil otellerindeki gibi birinci derecede önemli olmasa da yine de örnekte manzarası en iyi olan arsa olarak Taksim ve Kadıköy'ün Atatürk Havaalanı Bölgesi'ne göre daha iyi olduğu düşünülmüştür.

Otelde kalan müşteriler kaldıkları ülkeyi yakından tanımak, kültürel yapılarını görmek isteyeceklerdir.Sosyal alanların otel yakınında bulunması da artı olacaktır.Bu yönden irdelediğimizde, Taksim'deki bir arsa en şanslı olacaktır,daha sonra Kadıköy sonra da Atatürk Havaalanı Bölgesi olacaktır şeklinde düşünülmüştür.

Günümüzde, otellerin bulunduğu bölgenin can ve mal güvenliği bakımından güven verici bir yerde olması o otelde konaklamaya imkan veren önemli bir etmen olduğu düşünülürse bu yönden en elverişli bölge Atatürk Havaalanı Bölgesi, daha sonra Kadıköy ve Taksim olarak düşünülmüştür.

Müşteri kalacağı oteli seçerken, deprem yönünden emniyetli bir bölgede konaklamak isteyecektir.Bu yüzden seçilen arsa deprem açısından güvenli bir yerde olmalıdır.Deprem için en güvenli bölge olarak ilk Taksim sonra Kadıköy sonuncu olarak da Atatürk Havaalanı Bölgesi düşünülmüştür.

Oteller buldukları bölge için bir sembol, güç ve de şehir için de bir odak nokta durumundadırlar.Bu yüzden arsa yakın çevresinde, rekabet oluşturacak otellerin olmasının o arsa için artı olacağı düşünülmüştür. Buna göre değerlendirdiğimizde Taksim en elverişli, daha sonra Atatürk Havaalanı Bölgesi sonuncu olarak da Kadıköy düşünülmüştür.

Çevrede insan konforunu olumsuz etkileyecek şiddette gürültü varsa ayrıca önlemler almak gerekecektir.Havaalanına yakın olması sebebiyle Atatürk Havaalanı Bölgesi en elverişsiz konumdadır.

Otel yakın çevresinde otopark olması ulaşımı rahatlatacaktır. Atatürk Havaalanı Bölgesi otopark alanları ile en elverişli bölge, daha sonra Kadıköy son olarak da Taksim olduğu düşünülmüştür.

Otellerde, yatma hacimlerinden daha önem kazanan servis alanlarının, müşterilerin sirkülasyon alanlarından ayrılması, görülmemesi esas oluşturmaktadır. Buna imkan verebilecek şekilde Atatürk Havaalanı Bölgesi en elverişli bölge, daha sonra Kadıköy son olarak da Taksim olduğu düşünülmüştür.

Santiyelerin sirkülasyonu çok olduğundan, arsa yer olarak malzeme girişlerine, bekleme, depolamaya vs. imkan verecek konumda olmalıdır. Buna göre Atatürk Havaalanı Bölgesi en elverişli bölge, daha sonra Kadıköy son olarak da Taksim olduğu düşünülmüştür.Personelin çalışacağı yere ulaşımı da önemlidir ancak bunun servislerle sağlandığını veya personelin işletme yakın çevresinden seçildiğini düşünebiliriz.

Arsa seçiminde etkili olan en önemli etkenlerin arasında o bölgenin imar durumu gelmektedir.Çünkü eğer siz çok katlı bir otel yapmak istiyorsanız ve seçtiğiniz arsanın imarı birkaç kata izin veriyorsa yani H:serbest değilse istediğiniz projeyi o arsada uygulayabilirsiniz.(Yerel Yönetimler Yani Belediyeler)

İleride işletmenin üretimine bağlı olarak genişlemesi konusu düşünülürse seçilen arsa buna imkan tanıyabilecek midir?Bu etken de dikkate alınması gerekli bir etkidir.Otel için genişlemeye en müsait arsa alanı olarak Atatürk Havaalanı Bölgesi belirlenmiştir.Daha sonra Kadıköy ve Taksim gelmektedir.

Hafriyatın yapılması ve saha dışına atılması, arazinin teknik alt yapısının yeterli olması, çevrenin Sosyal ve Kültürel Durumu kriterleri ile birlikte bütün arsa verilerini değerlendirdiğimizde; bu şehir içi oteli projesi için en uygun olan arsanın **Atatürk Havaalanı Bölgesi'**nde olduğu anlaşılmaktadır.