

ZAFER PLAZA ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Zafer Meydanı 27.P .I.a – 28.P.IV.d pafta, 6873 ada, 2 parsel no'lu alanda Alışveriş Merkezi ve Otopark İnşaatı yaptırılmak üzere, Encümen'in **05.09.1996** tarih ve **166** sayılı Kararı ile Toray İnş. San ve Tic. A.Ş. 'ne kat karşılığı olarak ihale edilmiş olup, **30.09.1996** tarih ve **12230** no'lu kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve **29.11.1996 tarih - 87/43 sayılı inşaat ruhsatı alınarak Zafer Plaza Alışveriş Merkezi inşaatına başlanmıştır. 14.04.1999 tarih - 107/21 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup, inşaat 30.06.1999 tarihinde tamamlanmış ve 9 ekim 1999 tarihinde işletmeye açılmıştır.**

Arsa Alanı

- 1998 yılında yapılan 18. md. Uygulaması öncesinde;
6873 ada 1 parsel : 6605 m2 - Belediye ve 109 hissedar
1296 ada 26 parsel: 668 m2 - Belediye
- 1998 yılında yapılan 18. md. Uygulaması sonrasında;
6873 ada, 2 parsel : 9574.11 m2 arsa alanı, % 66.75 Belediye, % 33.25 109 hissedar

Proje Gelişimi

- Mimari proje yarışması, 52 proje (1988).
- 1. Ödül, Y.Mimar Ümit Asutay.
- Avan ve uygulama projelerinin hazırlanması, Ümit Asutay (1989-1990).
- Proje müellifinin onayı ile tadilat avan projeleri, fizibilite çalışmaları, ihale şartnamesi, teknik şartname ve sözleşme hazırlanması, diğer mülkiyet sahipleri ile anlaşma - MG Strateji Planlama (1995-96).
- Eski itfaiye alanı, yol altı, 6873 ada-1 parsel ve yeni itfaiye alanı üzerinde ; 1 parselde bulunan 86 (intikallerle 109) hissedardan inşaat yapmak üzere vekaletler alınması (1996).
- Belediye ve hissedarları adına kat karşılığı inşaat ihalesi (1996).
- Yüklenici firma Toray İnş. San Ve Tic. A.Ş. ile, düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı bina yapımı ve satış vaadi sözleşmesi imzalanması (30.09.1996).
- Sözleşme ve ekinde bulunan teknik şartname , mimari avan proje ve bağımsız bölümler paylaşım listesine uygun olarak inşaat ruhsatı alınması ve inşaata başlanması(1996).
- Uygulama kontrollüğünün müşavir firmaya ihalesi ve kontrollüğü, Binted Ltd.Şti.(1996-1999).
- Toray İnş. San Ve Tic. A.Ş. tarafından yaptırılan fizibilite çalışmaları sonucu ve kiracı firmaların alan büyüklükleri, kullanım şekli ile ilgili talepleri nedeniyle projede değişiklikler yapılması. Buna bağlı olarak sözleşme eki bağımsız bölümler listesinin , sözleşmedeki paylaşım oranlarına bağlı kalmak suretiyle yeniden düzenlenmesi ve ek sözleşme yapılması (1999).
- İmar planı değişikliği ve 18. Madde uygulaması yapılarak tapuya tescilinin tamamlanması (1998). Bunun sonucu olarak eski itfaiye alanı, yol altı, 6873 ada-1 parsel ve yeni itfaiye alanlarının birleştirilerek tek parsel haline dönüştürülmesi, yol altındaki mağazaların kat irtifakına dahil edilmesinin sağlanması.
- Uygulama projelerinin hazırlanması , Toray - HF Tasarım Ltd. Şti. (1996-1999).
- Koruma Kurulu onayı ve tadilat ruhsatı alınması (1997-1999).
- Sözleşme gereğince Belediye ve hissedarlar adına, her tamamlanan inşaat aşamasında, Toray İnş. San Ve Tic. A.Ş.'ne aşamalı olarak arsa payı satışı yapılması (a.p.k.).
- Vekaletlerin, projedeki değişiklikler ve yönetim şirketi kurulması yetkisi gerektiğinden yenilenmesi.

Hissedarlar

- Arsa alanının; eski itfaiye alanı, yol altı, 6873 ada-1 parsel ve yeni itfaiye alanlarının birleştirilerek tek parsel haline dönüştürülmesi sonucu **9574.11 m2** olarak tapuya tescil edilmesi. **9574.11 m2 arsa alanı, % 66.75 Belediye, % 33.25 109 adet hissedar.**
- Hissedarlara verilecek mağaza alanları hesabında, arsa tapu kaydındaki Belediye ve hissedar oranlarının esas alınarak Belediye ve hissedarlar toplam alanlarının belirlenmesi. (1998-1999)
- Hissedarların mağaza alanlarına göre plan üzerinde yerleşiminin yapılması.(1998-1999)

Yönetim

- Alışveriş merkezinin Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş. tarafından yönetilmesi, kiralanması ve kira gelirlerinin havuz sistemi ile tüm hissedarlara arsa payları oranında paylaşılması.
- Zafer Plaza yönetim Şirketi oluşturulması, kira gelirlerinde havuz sistemine katılma ve Belediye Mağazaları'nın diğer hissedarlara kiraya verilmesi konularında Meclis Kararı alınması (1998)
- Toray İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kira sözleşmesi yapılması (a.p.k. 1999)

Proje Bilgileri

- 156 adet bağımsız bölüm ; mağazalar, katlı mağaza, büyük mağazalar, süper market, fast foodlar, sinemalar, itfaiye ve garajı, depolar , eklentiler.
- Otopark, ortak alanlar, servis koridorları, teknik servisler, servis avlusu, yangın - servis merdivenleri, su depoları, otopark giriş ve çıkış rampaları, yönetim.
- Alt ve üst meydan düzenlemeleri.
- **Toplam inşaat alanı : 54 818.18 m2 (boşluklar hariç)**

Tülya Hatiboğlu
y.mimar