

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ: İZMİR SALHANE  
PROJESİ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Anıl BAŞTAŞ**

**Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme**

**Programı : Gayrimenkul Geliştirme**

**HAZİRAN 2009**



**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ: İZMİR SALHANE  
PROJESİ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Anıl BAŞTAŞ  
(516061035)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Mayıs 2009**

**Tezin Savunulduğu Tarih : 02 Haziran 2009**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Elçin TAŞ (İTÜ)  
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)  
Doç. Dr. Murat ÇIRACI (İTÜ)**

**HAZİRAN 2009**



*Annem'e,*



## ÖNSÖZ

Hayatın ve iş yaşamının yoğun temposu içerisinde yüksek lisans eğitimimi ve tez çalışmamı tamamlamam bazı kişilerin önemli desteği olmasa mümkün olamazdı.

Bu vesileyle, öncelikle yaşamım boyunca bana her anlamda destek olan, kendisi de bir eğitimci olan ve hayatın her aşamasında eğitimi teşvik eden, çok değerli çabalarıyla bugünlere gelmemi sağlayan annem, Sezen BAŞTAŞ'a ve hayata daha olumlu bakmamı sağlayan Ali TURPÇU'ya teşekkürlerimi ve sevgilerimi sunmak isterim.

İş hayatına adım attığım günden itibaren eğitimimi ve çalışmalarımı her zaman destekleyen, değerli yorumlarını esirgemeyen Tekfen Holding Başkan Yardımcısı Sn. Mehmet ERKTİN'e, yakın çalışma arkadaşlarım Nazlı HAN ve Emre ÜLGER'e önemli destekleri için teşekkürlerimi sunmak isterim.

Son olarak tez çalışmalarımda beni yönlendiren ve destek olan tez danışmanım Doç. Dr. Elçin TAŞ'a teşekkürlerimi sunuyorum.

Haziran 2009

Anıl Baştaş

(Şehir Plancısı)





## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET.....	xvii
SUMMARY.....	xix
<b>1. GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
1.1 Tezin Amacı.....	2
1.2 Tezin Kapsamı.....	5
1.3 Yöntem ve Sınırlamalar.....	6
<b>2. KARMA KULLANIMLI PROJELER.....</b>	<b>9</b>
2.1 Karma Kullanımlı Projelerin Tanımlanması.....	9
2.1.1 Üç veya daha fazla gelir getiren kullanım.....	10
2.1.2 Fiziksel ve fonksiyonel entegrasyon.....	10
2.1.3 Tutarlı bir plana göre geliştirme.....	11
2.2 Karma Kullanımlı Projelerde Fiziksel Ve Yapısal Çeşitlenme.....	11
2.2.1 Karma kullanımlı yapılar.....	11
2.2.2 Karma kullanımlı kompleksler.....	12
2.2.3 Karma kullanımlı kent parçaları.....	13
2.2.4 Karma kullanımlı örnek projeler.....	14
2.2.4.1 Karma kullanımlı yapılara örnek projeler.....	14
2.2.4.2 Karma kullanımlı komplekslere örnek projeler.....	17
2.2.4.3 Karma kullanımlı kent parçalarına örnek projeler.....	20
2.3 Karma Kullanımın Tarihsel Gelişimi.....	22
2.3.1 1950 öncesi dönemi.....	22
2.3.2 1960 dönemi.....	23
2.3.3 1970 dönemi.....	24
2.3.4 1980 dönemi.....	25
2.3.5 1990 sonrası dönemi.....	25
2.3.6 Türkiye’de karma kullanım.....	26
2.4 Gayrimenkul Projelerini Karma Kullanıma Yönlendiren Etkenler.....	27
2.4.1 Ekonomik ve finansal etkenler.....	28
2.4.2 Politik, sosyal ve yönlendirici etkenler.....	29
2.4.2.1 Akıllı büyüme (smart growth).....	29
2.4.2.2 Yeni şehircilik(new urbanism).....	30
2.4.3 Yapı ve tasarım etkenleri.....	32
2.4.4 Kullanıcı profili.....	33
<b>3. KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....</b>	<b>35</b>
3.1 Geliştiriciler.....	36

3.1.1 Arsa sahibi .....	37
3.1.2 Kamu kurumları.....	37
3.1.3 Geliştirici firmalar ve gayrimenkul şirketleri .....	38
3.2 Geliştirme Süreci Yönetimi .....	40
3.3 Geliştirme Koşullarının Değerlendirilmesi.....	41
3.3.1 Bölgesel değerlendirme .....	41
3.3.2 Arsa ve yakın çevresinin değerlendirilmesi.....	41
3.3.3 Yasal koşulların değerlendirilmesi .....	44
3.3.4 Piyasa analizi ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi .....	46
3.3.4.1 Ofis kullanımı .....	47
3.3.4.2 Konut kullanımı .....	48
3.3.4.3 Otel kullanımı .....	49
3.3.4.4 Perakende kullanımı .....	50
3.4 Planlama Ve Geliştirme .....	50
3.4.1 Planlama .....	51
3.4.1.1 Geliştirme programı .....	51
Kullanım karması ve kullanımların büyüklüğü .....	51
Temel kullanım & kullanımların dengesi .....	52
Zamanlama & fazlama .....	53
3.4.1.2 Finansal fizibilite .....	54
3.4.2 Tasarım .....	56
3.5 Geliştirme Sürecinde Ortaya Çıkan Zorluk Ve Fırsatlar .....	57
3.5.1 Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar .....	57
3.5.2 Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan fırsatlar .....	59
<b>4. KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ: İZMİR</b>	
<b>SALHANE PROJESİ ÖRNEĞİ.....</b>	<b>61</b>
4.1 Geliştiriciler .....	62
4.1.1 Tekfen-OZ gayrimenkul geliştirme şirketi.....	62
4.1.2 Rönesans Alışveriş Merkezleri şirketi.....	63
4.2 Geliştirme Süreci Yönetimi .....	63
4.3 Geliştirme Koşullarının Değerlendirilmesi.....	64
4.3.1 Bölgesel değerlendirme .....	64
4.3.1.1 Konum .....	65
4.3.1.2 Ulaşım .....	66
4.3.1.3 Genel ekonomik yapı .....	69
4.3.1.4 Ekonomik ve demografik yapı .....	72
4.3.2 Arsa ve yakın çevresinin değerlendirilmesi.....	74
4.3.2.1 Konum ve yakın çevre .....	74
4.3.2.2 Erişilebilirlik ve görülebilirlik .....	76
4.3.2.3 Arsa koşulları .....	80
4.3.2.4 Bölgede sağlanan hizmetler .....	81
4.3.2.5 Mülkiyet .....	81
4.3.2.6 Arsa maliyeti .....	81
4.3.3 Yasal koşulların değerlendirilmesi .....	82
4.3.3.1 İmar planı kademelenmesi .....	82
4.3.3.2 İmar planı lejandının kapsamının değerlendirilmesi .....	85
4.3.3.3 Yoğunluk(inşaat emsali) ve yükseklik koşulları .....	85
4.3.4 Piyasa analizi ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi.....	85
4.3.4.1 Ofis kullanımı .....	86
4.3.4.2 Konut kullanımı .....	87

4.3.4.3 Otel kullanımı	91
4.3.4.4 Perakende kullanımı	92
4.3.4.5 Planlanan projeler	94
4.4 Planlama Ve Geliştirme.....	96
4.4.1 Planlama ve finansal fizibilite .....	96
4.4.1.1 Geliştirme programı	96
4.4.1.2 Finansal fizibilite ve finansman	100
4.4.2 Tasarım .....	105
4.5 İzmir Salhane Projesi Genel Değerlendirmesi.....	108
4.5.1 İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar .....	109
4.5.2 İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinde ortaya çıkan fırsatlar .....	110
4.5.3 İzmir Salhane Projesi Değerlendirmesi .....	111
<b>5. SONUÇ .....</b>	<b>115</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>121</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>125</b>



## KISALTMALAR

<b>APA</b>	: Amerikan Planlama Birliği (American Planning Association)
<b>AVM</b>	: Alışveriş merkezi
<b>BREEAM</b>	: Bina araştırma kuruluşu çevresel değerlendirme metodu (BRE Environmental Assessment Method)
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul yatırım ortaklığı
<b>GSMH</b>	: Gayrisafi milli hasıla
<b>GSYİH</b>	: Gayrisafi yurtiçi hasıla
<b>ICSC</b>	: Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council of Shopping Centers)
<b>MAPIC</b>	: International Market for Real Estate
<b>MİA</b>	: Merkezi iş alanı
<b>TCDD</b>	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
<b>TDİ</b>	: Türkiye Deniz İşletmeleri
<b>TND</b>	: Geleneksel mahalle tasarımı (Traditional neighbourhood design)
<b>TUİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>ULI</b>	: Urban Land Institute
<b>USD</b>	: Amerikan Doları



## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

Çizelge 4.1 : Adnan Menderes uluslararası havalimanı yolcu ve uçak trafiği (DHMI, 2008) .....	68
Çizelge 4.2 : İzmir İli'nin Türkiye illerinde kişi başına gelir sıralamasındaki yeri ...	70
Çizelge 4.3 : İzmir gelir grupları (TUIK, 2003) .....	71
Çizelge 4.4 : İzmir-Kişi başına GSYİH 2000-2008 (TUIK,2003).....	71
Çizelge 4.5 : İzmir Salhane Projesi etki alanı tablosu (2007 nüfus verilerine göre).....	79
Çizelge 4.6 : İzmir Salhane Projesi etki alanı tablosu (2011 nüfus tahminlerine göre).....	79
Çizelge 4.7 : Arsanın mevcut koşulları.....	81
Çizelge 4.8 : İzmir Salhane Projesi imar durumu .....	85
Çizelge 4.9 : İzmir ofis projeleri .....	87
Çizelge 4.10 : İzmir rezidans projeleri.....	90
Çizelge 4.11 : İzmir 5 yıldızlı oteller .....	91
Çizelge 4.12 : İzmir alışveriş merkezleri .....	93
Çizelge 4.13 : İzmir Salhane Projesi'nde yer alan kullanımların büyüklükleri .....	101
Çizelge 4.14 : Proje kapsamında öngörülen inşaat maliyetleri .....	101
Çizelge 4.15 : Fizibilite çalışmasında kullanılan kabüller .....	102





## ŞEKİL LİSTESİ

### Sayfa

Şekil 2.1 : Jin Mao Tower, Şanghay .....	15
Şekil 2.2 : Süzer Plaza .....	16
Şekil 2.3 : Cabot Circus Projesi iç mekan.....	18
Şekil 2.4 : Cabot Circus projesi dış mekanda alışveriş alanları .....	18
Şekil 2.5 : Kanyon, İstanbul.....	19
Şekil 2.6 : City Place, West Palm Beach, Florida.....	20
Şekil 2.7 : Akaretler sıraevleri .....	21
Şekil 4.1 : İzmir şehir haritası .....	65
Şekil 4.2 : İzmir karayolu bağlantıları .....	66
Şekil 4.3 : İzmir limanları .....	67
Şekil 4.4 : İzmir raylı system projeleri.....	69
Şekil 4.5 : Ege bölgesi iller haritası .....	69
Şekil 4.6 : İzmir ilçeleri nüfus değişimleri 2007-2008 .....	72
Şekil 4.7 : İzmir Yıllık nüfus artış hızı (%), (TUIK,2008) .....	72
Şekil 4.8 : İzmir ili araç sahipliliği 2008 (TUIK) .....	73
Şekil 4.9 : İzmir ili gelir grubu haritası.....	73
Şekil 4.10 : İzmir Salhane bölgesi ve yakın çevresi .....	75
Şekil 4.11 : İzmir Salhane Proje alanı ve yakın çevresi.....	76
Şekil 4.12 : Proje alanının şehir içindeki konumu .....	77
Şekil 4.13 : İzmir Salhane Projesi mevcut ulaşım haritası.....	78
Şekil 4.14 : İzmir Salhane Projesi etki alanı .....	80
Şekil 4.15 : 1/5000 ölçekli İzmir yeni kent merkezi nazım imar planı.....	83
Şekil 4.16 : İzmir Salhane Projesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.....	84
Şekil 4.17 : İzmir Salhane bölgesinde mevcut ve planlanan projeler .....	95
Şekil 4.18 : İzmir Salhane Projesi fizibilite çalışması .....	103
Şekil 4.19 : Proje alanının yakın çevre ile ilişkileri.....	106
Şekil 4.20 : Proje alanı içerisinde sirkülasyon .....	107
Şekil 4.21 : Proje alanında kentsel tasarım çalışması .....	108



## **KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ: İZMİR SALHANE PROJESİ ÖRNEĞİ**

### **ÖZET**

Karma kullanım, geleneksel kentlerin çoğunda kendiliğinden oluşmuş bir arazi kullanım şeklidir. Günümüzde karma kullanım, özellikle büyük şehirlerde, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri kapsamında yeni bir önem kazanmıştır. Kentleşmenin hızla arttığı bu süreçte, yatırımlardan ve gayrimenkul geliştirme işinden mümkün olan en fazla faydayı sağlamak ve kısıtlı kentsel alanlar üzerinde optimum şekilde yapılaşmak gerekli hale gelmiştir. Kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle karma kullanımlı projeler artık gayrimenkul sektöründe bir eğilim olarak değil, kentliler, geliştiriciler ve yerel yönetimler açısından, sürdürülebilir gelişme için mantıklı bir yaklaşım olarak görülmektedir. Karma kullanımlı projelerin ardındaki fikir, bütünün, tek başına bileşenlerden daha güçlü olduğu gerçeğini vurgulamaktır.

Karma kullanımlı projeler, arsa ve arsa üzerinde geliştirilen kullanımlardan elde edilen getirileri maksimize ederek, yaşanabilir mekanlar yaratma hedefine sahiptir. Karma kullanımlı bir proje, ticaret, ofis, konut, otel, rekreasyon ve diğer fonksiyonların birkaçının entegre kullanılmasıyla ortaya çıkan gayrimenkul geliştirme projesidir. Birden fazla kullanımın birlikteliğini içeren ve doğası gereği karmaşık yapıya sahip olan karma kullanımlı proje geliştirme süreci, tek kullanım içeren projelere göre daha kapsamlı bir yapıya sahiptir. Bu bağlamda, karma kullanımlı proje geliştirme sürecinin farklı bir kapsama sahip olduğunu ortaya koymak amacıyla tez çalışmasında karma kullanımlı proje geliştirme süreci ele alınmıştır. Tezde, ilk olarak karma kullanımlı projelerin tanımı yapılmış ve sonrasında; geliştiriciler, süreç yönetimi, geliştirme koşullarının değerlendirilmesi, planlama ve geliştirme başlıkları altında konu detaylı olarak ele alınmış, geliştirme sürecinde geliştiriciler açısından ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler ışığında İzmir Salhane Projesi, karma kullanımlı proje geliştirme sürecine örnek oluşturması açısından ele alınmış, süreç içerisinde geliştirici açısından ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar belirlenmiş ve projenin değerlendirilmesi yapılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünü oluşturan giriş bölümünden sonra ikinci bölümde; karma kullanımlı projelerin tanımı, tarihçesi, fiziksel ve yapısal çeşitlenmesi ele alınmış ve kentlerde son dönemlerde geliştirilen gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren etmenler belirlenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde karma kullanımlı proje geliştirme sürecinin farklılığını ortaya koymak için, bu tip projelerin geliştirme sürecinde önemli yeri olan geliştiriciler ve sürecin yönetimi ele alınmış, süreç içerisinde yer alması gereken; arsa seçimine yönelik bölgesel analizler, kullanımlara yönelik piyasa analizleri, geliştirme programı ve finansal fizibilitiyeyi içeren planlama evresi, karma kullanımlı projelerde tasarım kriterleri gibi aşamaların kapsamı ve önemi belirlenmiştir.

Bu aşamada, karma kullanımlı projelerin içerisinde barındırdığı birden fazla kullanımın, planlı ve birbirleriyle entegre şekilde geliştirildiğinde, geliştirici ve projenin başarısı açısından sağladığı avantajlar vurgulanmıştır. Belirlenen kapsam sonrasında karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar belirlenmiştir.

Dördüncü bölümde karma kullanımlı proje geliştirme süreci konusunda örnek olarak İzmir Salhane Projesi ele alınmıştır. Karma kullanımlı proje geliştirme süreci kapsamında, projenin geliştiricileri rolünü üstlenen iki uzman geliştirme şirketi ve geliştirme sürecini yönetim biçimleri değerlendirilmiştir. Projeye yönelik konum, ulaşım, ekonomik ve demografik yapı, altyapı durumunu içeren bölgesel ve yakın çevre analizleri, imar planı kademelenmesi, yoğunluk ve yapılaşma koşullarını irdeleyen yasal süreç analizleri ve projede yer alabilecek ofis, konut, perakende ve otel kullanımlarına yönelik piyasa analizleri üretilmiş, bu kullanımların projeye sağladığı avantajlar ve proje içerisinde birbirleriyle etkileşimleri değerlendirilmiştir. Projenin planlama ve geliştirme aşamasında proje için üretilen analizler doğrultusunda, geliştirme programı ve finansal fizibilite çalışması hazırlanmıştır. Projeye yönelik analiz ve değerlendirmeler sonrasında ise, İzmir Salhane Projesi'nde ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar belirlenmiş ve projenin değerlendirilmesi yapılmıştır.

Çalışmanın sonuç bölümünde, tez çalışması kapsamında yapılan literatur araştırmaları, sektörde yer alan profesyonellerle görüşmeler, yurtdışı ve Türkiye'de incelenen örnekler ve çıkarımlar ile İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinin değerlendirilmesiyle elde edilen veriler doğrultusunda, Türkiye'de karma kullanımlı projelerin geliştirici, kullanıcı ve kent mekanı açısından değerlendirilmesi yapılmış, projelerin sundukları fırsatlar, karşılaşılan zorluklar ve zorluklara yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

## **MIXED USE PROJECT DEVELOPMENT PROCESS: İZMİR SALHANE PROJECT**

### **SUMMARY**

Mixed use, in most traditional cities, is a natural formation of land utilization. Today, the theme of ‘mixed use’, especially in metropolitan cities, has drawn great deal of attention concerning big scaled real estate development projects. In the process of urbanization, maintaining the maximum benefit from the investments and development projects by using the limited dense urban land in the most efficient way, has become an urgent need and agenda. Mixed use projects, has been exploited as a sustainability strategy for corresponding the needs of rapidly growing cities, by not only investors but also by local governments and citizens. Mixed use projects are based on the idea that, the whole is stronger than it’s components.

In the terms of mixed use projects, the aim is to maximize the benefits from the land and the uses developed on the land, by creating liveable places and place making. A mixed use project, is a real estate development project that is formed with the integration of different programmes such as; retail, office, residential, hotel, recreation and other land uses. The development process has a more complex structure compared to a single functioned one, since it has an integrated programme of different land uses. In this context, in order to demonstrate that a mixed used project has a more complex and different scope and agenda, ‘mixed use project development process’ has been researched within the thesis. In the thesis, first, the term of ‘mixed use project’ has been determined, after that a detailed research has been prepared comprising the contents; developers, process management, market analysis and evaluations, planning and development. While arguing these contents, the opportunities and the problems that developers experience and deal with during the development process, have also been stated.

In the thesis, after the theoretical part in the first section, the term of mixed use projects, functional and structural configurations, history of mixed use development projects and factors favoring mixed use development has been described in the second section.

In the third section, development objectives and development entity of mixed use projects, development management in the process, site evaluations and market analysis, development programme and financial feasibility in the planning stage and design process defined to bring out the different scope and programme of the development process. In this phase, the opportunities both for developers and users, that come out of the integrated and programmed uses which creates synergy in the projects, have been highlighted.

In the fourth section, as the case study of the mixed use development process, İzmir Salhane Project has been evaluated. First, two large scale development company, undertaking the process and their way of development management, has been evaluated in the context of mixed use development process. Then, site control and analysis comprising transportation and access, visibility, socio-economic structure, infrastructure, legal research comprising zoning provision and requirements, hierarchy of the zoning plans, market analysis comprising office, residential, retail and hotel uses produced for the project with their effect and integration with each other. Development programme comprising the mix and scale of uses with timing and phasing considerations and financial feasibility, has been prepared for the project, according to the site, zoning and market conditions. The opportunities and problems concerning İzmir Salhane Project development process, has been stated and the project itself has been evaluated in the last part of the fourth section.

In the conclusion part of the thesis, with the literature research, personal interviews with the professionals in the market, local and international case projects studied in this work, evaluations and inferences from İzmir Salhane Project case study, mixed used projects and development process has been evaluated for both developers, users and urban places first. Then, the problems and opportunities for developers have been determined with the formulas addressing to these problems.

## 1. GİRİŞ

Modern karma kullanım konsepti, çok katlı ofis yapıları, büyük oteller, geniş konut alanları, alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri ve entegre ulaşım bağlantıları gibi birçok modern yapı formunu içerisinde barındırmaktadır. Modern karma kullanım projeleri, küçük ölçekli olsalar bile, sundukları tasarım, ölçek, yaratılan etki, mekan hissi, ortak alan ve hizmetlerle ilgi odağı olmaktadır.

Karma kullanımlı projeler artık gayrimenkul sektöründe bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle, sürdürülebilir gelişme için mantıklı bir yaklaşım olarak görülmektedir. Bu çok kullanımlı merkezler, yaşayabilirliklerini ve önemlerini, birbiri ardına tüm dünya piyasalarında kanıtlamışlardır. Karma kullanımlı projelerin ardındaki fikir, bütünün, tek başına bileşenlerden daha güçlü olduğu gerçeğini vurgulamaktır. Günümüzde tek kullanımlı projelerin geliştiricileri, pek çok kullanımı tek bir mekanda sentezlemenin faydalarını anlamaktadırlar. Geliştirici ve yatırımcılar için belki de en önemlisi, karma kullanımlı projelerin, büyük ölçekli yapılanmalardaki riskleri değişik alanlara yönlendirme fırsatını yaratmasıdır. Bunun yanısıra, günümüz kentinde karma kullanımlı projelerin, kendiliğinden oluşan kentsel mekanların aksine tasarlanmış ve planlanmış çevreler olması, geliştirici ve planlılara, gayrimenkul projelerinde sürdürülebilir kentsel mekanlar yaratmak açısından fırsat ve rekabet ortamı sunmaktadır. Buna ek olarak, yapılaşmanın içinde çeşitlilik olması, kullanıcıları mekana çekmekte ve her bir yeni projenin cazibesine katkıda bulunmaktadır. Bu güçlü avantajlar eşliğinde, karma kullanımlı projeler, kentleşme sorunlarını hitap eden en iyi yapılaşma şekli olarak desteklenmektedir.

Böylesi bir proje için çok yoğun bir planlama ve çaba gerekmektedir. Projenin gücü, her bir bileşenin nasıl tasarlandığına ve bütünün içine nasıl entegre edildiğine bağlıdır. Geliştirici açısından karma kullanımlı proje geliştirme süreci, kompleks bir süreç olmakla beraber, geliştirme aşamasında kalıplaşmış yöntemleri uygulamaya elverişli değildir.

Karma kullanımlı projeler, üç ya da daha fazla gelir getiren kullanımı içeren gayrimenkul projeleridir. Başarılı bir karma kullanımlı proje geliştirmek için, projenin içerisinde yer alması planlanan her bir kullanım, geliştirme süreci kapsamında detaylı şekilde analiz edilmeli ve değerlendirilmelidir. Karma kullanımlı projelerde yer alması planlanan kullanımların birbirleriyle entegre şekilde geliştirilmesi ve birbirini destekleyen kullanımlar olması da ayrıca önem taşımaktadır. Karma kullanımlı projede yer alacak kullanımların her biri için detaylı analizler yapılması, analizler ışığında doğru kullanımların belirlenmesi, bu kullanımların entegre edilmesi ve proje kapsamında bütünlük yaratılması aşamaları, karma kullanımlı proje geliştirme sürecini, tek kullanımlı proje geliştirme sürecinden farklılaştırmaktadır. Bu doğrultuda karma kullanımlı proje geliştirme süreci, klasik gayrimenkul geliştirme sürecine göre daha detaylı analiz ve değerlendirme gerektiren, daha kapsamlı bir süreçtir. Geliştiricilerin ve kullanıcıların beklentilerine cevap veren, başarılı bir karma kullanım projesi için, geliştirme süreci doğru planlanmalı ve doğru aşamaları içermelidir. Karma kullanımlı projelerin başarılı olması için, karma kullanımlı proje geliştirme süreci, detaylı analiz ve değerlendirmeleri içermeli, belirli bir plan ve geliştirme programına bağlı olarak ilerlemeli ve uzman geliştirici gruplar tarafından iyi yönetilmelidir.

## **1.1 Tezin Amacı**

Karma kullanım kavramı, yeni bir kavram değildir. Tarih boyunca kentlerde yer alan yapılar, üst katlarda konut amaçlı kullanılırken, alt katlar ticaret alanları olarak ayrılmıştır. Bununla beraber otomobil sahipliğindeki artış ve düzensiz kentsel gelişme, yapılaşma eğilimlerini bu kavramdan uzaklaştırmıştır.

Günümüzde karma kullanım, özellikle büyük şehirlerde, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri kapsamında yeni bir önem kazanmıştır. Kentleşme bütün dünyada sürerken, yatırımlardan ve gayrimenkul geliştirme işinden mümkün olan en fazla faydayı sağlamak ve kısıtlı kentsel alanlar üzerinde optimum şekilde yapılaşmak gerekli hale gelmiştir. Bu durum tüm kentsel alanlar için geçerli olsa da, başta büyük şehirler olmak üzere imara açık arazi eksikliği çeken tüm kentler için daha büyük bir sorundur.



Türkiye’de gayrimenkul sektörü henüz yeni gelişen bir sektör olduğundan, karma kullanımın planlı olarak gayrimenkul projeleri kapsamında değerlendirilmesi, diğer ülkelere göre yeni bir yaklaşım sayılabilir. Bununla beraber, küreselleşme ile sağlanan sermaye hareketliliği tüm ülkelerde alınan yatırım kararlarını etkilemiştir. Bu kapsamda Türkiye’ye yabancı sermayenin girişi, ülke çapında gayrimenkul yatırımlarına hız kazandırmıştır. Kentsel büyüme, kent merkezlerinde yüksek yoğunluklar ve uluslararası gayrimenkul trendleri, ülkemizde özellikle metropolitan alanlarda, karma kullanımın gayrimenkul geliştirme projeleri kapsamında yer almasında önemli etkenlerden olmuştur. Karma kullanımlı projeler, kentsel büyümeyi kontrol etmek, kısıtlı arsalardan maksimum şekilde faydalanmak ve sürdürülebilir kentsel gelişmeyi desteklemek açısından büyük öneme sahiptir. Diğer yandan, bu demek değildir ki her karma kullanımlı proje büyük bir başarı gösterecektir. Bu tür büyük ölçekli projelerde, yüksek maliyetler, finansman ve operasyonda kapanması gereken açıklar, uygulama güçlükleri gibi pek çok engelle karşılaşılmaktadır. Karma kullanımlı projelerin içerdiği birden fazla kullanım, her kullanımın farklı özellikleri ve kullanımların entegrasyonu gibi konular, karma kullanımlı proje geliştirme sürecini tek kullanımlı proje geliştirme sürecine kıyasla kompleks bir süreç haline getirmektedir. Geliştirme sürecinde, proje içerisinde yer alan kullanımların her biri için ayrı ayrı analiz ve değerlendirmeler yapılmalı, kullanımların kendi içlerinde ve ortak işleyişleri ile birbirleriyle olan ilişkileri tasarlanmalı ve projenin geliştirici, kullanıcı ve kentsel alanlara getirileri öngörülmelidir. Tek kullanım içeren gayrimenkul projelerinde ise geliştirme süreci, birden fazla kullanıma yönelik analiz ve değerlendirmeler, kullanımların birbirleriyle uyumu ve ilişkileri, uygun kullanım karması ve geliştirme programı gibi konuları içermediğinden daha basit bir kapsamda ilerlemektedir. Bu kapsamda karma kullanımlı proje geliştirme süreci, tek kullanımlı projelere göre daha detaylı analiz ve planlamayı gerektirmektedir. Detaylı analiz edilmemiş ve planlanmamış bir karma kullanım projesi, yeterli talep çekmekte başarısız olacak ve tek bir bileşenin başarısızlığı tüm projeyi başarısızlığa sürükleyecektir.

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinin gerektirdiği kapsamlı analizler, değerlendirmeler, koordinasyon, yönetim ve uzmanlık gibi konulara açıklık getirmek ve bu süreci tek kullanımlı proje geliştirme sürecinden ayıran özellikleri vurgulamak amacıyla, bu çalışmada karma kullanımlı proje geliştirme süreci ele alınmış ve İzmir Salhane Projesi örneği kapsamında irdelenmiştir.

Ülkemizde mevcut karma kullanımlı projelerin tamamı, son yirmi yılda özel sektöre mensup kişi/kurumlar tarafından geliştirilen projelerdir. Bu kapsamda kamu yatırımlarının yetersiz kalması ve yavaş ilerlemesi, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine özel sektörün yön vermesine sebep olmaktadır. Dolayısıyla bu çalışmada, ‘Karma Kullanımlı Proje Geliştirme Süreci’nin, özel sektöre mensup bir gayrimenkul geliştirici yaklaşımıyla ele alınması amaçlanmıştır. Çalışmada karma kullanımlı proje geliştirme süreci, geliştirme sürecini başlatan kişi/kurumlar ile sürecin yönetim biçiminden başlanarak ele alınmıştır. Geliştirme koşullarının değerlendirilmesi aşamasında yer verilmesi gereken analizler, planlama ve geliştirme aşamalarında takip edilmesi gereken program, geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar ile, planlı bir geliştirme süreci kapsamında ilerleyen karma kullanımlı projelerin yarattığı değer ortaya konmuş ve bu süreç bir örnek proje üzerinde irdelenmiştir. Çalışmanın amacı; karma kullanımlı proje kavramının tanımlanması ve gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren etkenlerin belirlenmesi sonrasında, çalışma kapsamında yapılan araştırmalar, literatür taraması, sektörde yer alan profesyonellerle görüşmeler, yurtdışı ve Türkiye örneklerinden elde edilen çıkarımlar doğrultusunda, kompleks yapıya sahip karma kullanımlı projelerin geliştirme sürecini ve bu sürecin tek kullanımlı projelere göre farklarını, sürecin kapsamını belirleyerek ortaya koymaktır. Karma kullanımlı proje geliştirme sürecini İzmir Salhane Projesi örneğinde irdelleyerek, planlı bir geliştirme süreci sonrasında ortaya çıkan karma kullanımlı projeyi zorluk ve fırsatlarıyla beraber değerlendirmek, buradan elde edilen çıkarımlarla, Türkiye ölçeğinde projelerde ortaya çıkan zorluklara yönelik çözüm önerileri sunmak ve karma kullanımlı projelerin, geliştirici, kullanıcı ve kent açısından faydalarını ortaya koymaktır.

## 1.2 Tezin Kapsamı

Çalışma kapsamında birinci bölümde amaç, kapsam, yöntem başlıklarına değinildikten sonra ikinci bölümde karma kullanımlı projelerin tanımı yapılmış, uluslararası örnekler ve Türkiye örnekleriyle beraber fiziksel ve yapısal ayrımları ortaya koyulmuştur. Karma kullanımlı projelerin tarihsel gelişimi uluslararası anlamda ve Türkiye ölçeğinde incelenmiştir.

Karma kullanımlı projelerin tanımlanması ve tarihsel gelişiminin incelenmesi sonrasında, gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren ekonomik, finansal, politik, sosyal, yönlendirici, yapı ve tasarım etkenleri belirlenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde tezin konusunu oluşturan karma kullanımlı proje geliştirme süreci; geliştiriciler, geliştirme süreci yönetimi, geliştirme koşullarının değerlendirilmesi, planlama ve geliştirme ile geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar olarak 5 alt başlık altında detaylı olarak ele alınmış ve belirlenen detaylı kapsam ile tek kullanımlı projelere göre farklılığı ortaya konulmuştur.

Dördüncü bölümde, karma kullanımlı projelerde ortaya çıkan zorluklar, bunlara yönelik çözüm önerileri ve planlı bir süreç doğrultusunda geliştirilen projelerin yarattığı değeri belirleyebilmek açısından, karma kullanımlı proje geliştirme süreci bir örnek proje üzerinde irdelenmiştir. Örnek proje olarak, İzmir Salhane bölgesinde, kentin yeni gelişim bölgesi olarak ilan edilen sanayi dönüşüm alanı içerisinde yer alması planlanan karma kullanımlı proje ele alınmıştır. Örnek proje alanı olarak İzmir Salhane bölgesinin seçilmesindeki en önemli etken, bu bölgenin İzmir yerel yönetimi tarafından kentsel dönüşüm alanı ve yeni kent merkezi olarak belirlenmesidir. Dönüşüm alanı içerisinde yeni yatırımlar teşvik edilmekte ve bu tip alanlar karma kullanımlı proje geliştirme açısından cazip bir bölgeler olarak öne çıkmaktadır. Yerel yönetimlerin yeni yatırımları teşvik etmesi, karma kullanımlı projelere olanak veren daha esnek imar koşulları sunmakta, geliştiricilerin beklentilerine uygun projeler üretmesine olanak vermektedir. İzmir Salhane projesi bir önceki bölümde belirlenen başlıklar doğrultusunda; Geliştiriciler, Geliştirme Sürecinin Yönetimi, bölgesel, çevresel, yasal, kullanımlara yönelik piyasa analizlerini içeren Geliştirme Koşullarının Değerlendirilmesi, planlama, fizibilite ve tasarım aşamalarını içeren Planlama ve Geliştirme başlıkları altında ele alınmıştır.

Geliştirme süreci sonucunda proje kapsamında ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar belirlenmiş ve projeye yönelik genel değerlendirme yapılmıştır.

Beşinci bölümde, tez çalışması kapsamında yapılan literatur araştırmaları, gayrimenkul sektöründe yer alan profesyonellerle görüşmeler, yurtdışı ve Türkiye’de incelenen örnekler ve çıkarımlar ile İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinin değerlendirilmesiyle elde edilen veriler doğrultusunda, Türkiye’de karma kullanımlı projelerin geliştirici, kullanıcı ve kent mekanı açısından değerlendirilmesi yapılmış, projelerin sundukları fırsatlar, karşılaşılan zorluklar ve zorluklara yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

### **1.3 Yöntem ve Sınırlamalar**

Türkiye’de gayrimenkul geliştirme sektörü ve dolayısıyla karma kullanımlı projelerin geliştirilmesi uzun bir geçmişe sahip değildir. Bu nedenle, çalışmanın literatür araştırması bölümünde, karma kullanımlı projeler konusunda yeterli yerli kaynak bulunamamıştır. Çalışma kapsamında, literatür araştırması kısmında yararlanılan kaynaklar, genel olarak yabancı kaynaklardır. Amerikan kentleri, hızlı kentsel büyüme eğilimleriyle Türkiye’ye benzerlik gösterdiğinden, çalışmada kullanılan ana kaynaklar Amerika’da yayınlanan kaynaklardır. Türkiye’de durum değerlendirmesi ve yerli kaynak taramasına yönelik araştırmalar daha çok, konu ile ilgili seminer ve konferansların izlenilmesi ve sektörün içindeki profesyonellerle karşılıklı görüşme şeklinde olabilmektedir.

Çalışma kapsamında karma kullanımlı proje geliştirme süreci, geliştirme sürecinde diğer aktörlere göre daha önemli role sahip olan, özel sektörde yer alan bir geliştirici yaklaşımıyla ele alınmıştır. Çalışmada ele alınan proje geliştirme süreci; projenin fikir aşamasından inşaat başlangıcına kadar süren geliştirme dönemini kapsamaktadır. Proje geliştirme sürecinde birçok farklı aktör yer almasına karşın, çalışma kapsamında bu aktörlerden geliştirme sürecinin başlangıcında ve ilerlemesinde diğerlerine göre daha etkili role sahip olan geliştiriciler, yani süreci başlatan kişi/kurumlar değerlendirilmiştir.

Proje geliştirme süreci kapsamında; arsa ve bölgesel değerlendirme, piyasa analizleri, planlama ve programlama süreçlerini içeren analiz aşaması büyük önem taşıdığından, bu kapsamda yer alan başlıklar detaylı olarak ele alınmıştır. Proje geliştirme süreci içerisinde yeri olan, fakat projenin gerçekleşmesi sonrasında faaliyete geçen işletme ve yönetim konuları, tez kapsamına dahil edilmemiştir.

Çalışma kapsamında izlenen yöntemler açısından çalışma beş ana bölüme ayrılmaktadır. Birinci bölümde amaç, kapsam ve yöntem başlıklarına değinildikten sonra ikinci bölümde yabancı kaynaklardan yararlanılarak karma kullanımlı projelerin tanımı yapılmış, projelerin fiziksel ve yapısal çeşitlenmesi, yerli ve yabancı kaynaklar yardımıyla örneklerle incelenmiştir. Gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren etmenler uluslararası kaynaklardan faydalanarak ortaya konulmuştur.

Yabancı literatür araştırması ve gayrimenkul sektöründe yer alan profesyoneller ile karşılıklı görüşmeler sonucunda, üçüncü bölümde karma kullanımlı gayrimenkul geliştirme süreci ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde, karma kullanımlı proje geliştirme süreci Türkiye örneği incelemesi kapsamında İzmir Salhane karma kullanımlı projesi ele alınmıştır. Bu bölümde karma kullanımlı projelerin tek kullanımlı projelere göre farklılaşan geliştirme sürecinin kapsamı, Türkiye'ye özgü koşullar, zorluk ve fırsatlar İzmir örneği bağlamında ortaya konulmuştur. İzmir Salhane Projesi kapsamında öncelikli olarak İzmir kenti ile ilgili saha araştırması ve geliştirici gruplarla derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bu doğrultuda elde edilen verilerin yanısıra, istatistiki veriler, sektör raporları, piyasa analizleri, bölgesel analizler ve belediyelerde yer alan imar verilerinden yararlanılarak, projenin geliştirme süreci ele alınmış, projenin sunduğu fırsatlar ile ortaya çıkan zorluklar belirlenmiş ve projenin değerlendirilmesi yapılmıştır.

Beşinci bölümde, süreç kapsamında ortaya konan problemlere getirilen çözüm önerilerinin belirlenmesi açısından, çalışma kapsamında toplanan veriler doğrultusunda, İzmir Salhane örneği üzerinden Türkiye’de karma kullanımlı projeler için çıkarımlar yapılmış, proje geliştirme süreci, karma kullanımlı projelerin sundukları fırsat ve zorluklar Türkiye ölçeğinde değerlendirilmiş ve Türkiye’de karma kullanımlı projeler kapsamında karşılaşılan zorluklara çözüm önerileri sunulmuştur.

## **2. KARMA KULLANIMLI PROJELER**

### **2.1 Karma Kullanımlı Projelerin Tanımlanması**

Karma kullanım son yıllarda ortaya çıkan bir kavram değildir. Aksine geleneksel kentlerin çoğunda kendiliğinden oluşmuş bir arazi kullanım şeklidir. Geçmişte karma kullanım kentli nüfusun konut, çalışma, serbest zamanlarını değerlendirme vb. aktivitelerinin aynı kısıtlı bölge içerisinde yer alması sonucunda, kentlerde doğal olarak ortaya çıkmış bir kullanımdır. Günümüzde karma kullanım, daha çok gayrimenkul projeleri kapsamında tasarlanan ve planlı olarak gelişen bir gayrimenkul geliştirme yaklaşımı olarak öne çıkmaktadır.

Kentsel planlama kapsamında amaç, yaşanabilir kentsel mekanlar ve gelecek için sürdürülebilir kentler yaratmaktır. Modern kentte yaşanabilir mekanlar; kentte yaşayan nüfusun sosyal hayatını destekleyen, kendi kendine yetebilen ve zamanı en verimli şekilde kullanmaya olanak sağlayan alanları gerektirmektedir (Grant, 2004). Bu kapsamda karma kullanımlı projeler, arsa ve arsa üzerinde geliştirilen kullanımlardan elde edilen getirileri maksimize ederek yaşanabilir mekanlar yaratma hedefine sahiptir.

Karma kullanımlı bir proje, ticaret, ofis, konut, otel, rekreasyon ve diğer fonksiyonların birkaçının entegre kullanılmasıyla ortaya çıkan gayrimenkul geliştirme projesidir. Yaya odaklı olmasının yanısıra yaşa-çalış-oyuna (live-work-play) çevresel elementlerini içerir. Alan kullanımını maksimize eder, araç trafiğinin ve dağılmanın olumsuz etkilerini hafifleten nitelik ve mimari anlatıma sahiptir (Niemira, 2007).

‘Urban Land Institute (ULI)’ tarafından yapılan tanımlamaya göre, Karma kullanımlı Projeler;

- Üç veya daha fazla gelir getiren kullanım içermeli,
- Önemli ölçüde fiziksel ve fonksiyonel entegrasyona sahip olmalı,
- Tutarlı bir plana göre geliştirilmelidir.

Karma kullanımlı projelerin bu tanımı, ilk olarak 1976 yılında, ULI tarafından yayınlanan ‘Karma kullanımlı geliştirme’ adlı yayında yer almıştır. ULI’nın karma kullanımlı projeler tanımı günümüzde halen geçerliliğini korumakta olup, geliştiriciler açısından karma kullanımlı projeler bu tanım kapsamında ele alınabilir.

### **2.1.1 Üç veya daha fazla gelir getiren kullanım**

Karma kullanımlı proje kapsamında yer alan kullanımlardan her biri, kendi müşteri kitlesini yaratabilecek, belirli bir bölgeye hitap eden ve kendini finanse edebilecek ölçekte olmalıdır. Gelir getiren her kullanım, diğer kullanımlardan bağımsız olarak kendi başına yaşayabilir olmalı, diğer kullanımlara bağımlı olmamalıdır. Karma kullanımlı projelerde ana kullanımlar genellikle ticaret, ofis, konut, otel gibi gelir getiren kullanımlardır. Gelir getiren kullanımlar açısından önemli olan kendi müşteri kitlelerini projeye çekebilmek olmalıdır (ULI, 2003).

### **2.1.2 Fiziksel ve fonksiyonel entegrasyon**

Karma kullanımlı projelerde ikinci karakteristik özellik, projede yer alan kullanımların fiziksel ve fonksiyonel olarak entegre edilmesi ve arazinin en verimli şekilde kullanılmasıdır. Projede yer alan her bir kullanım, yaya aksları aracılığıyla, birbiriyle bağlantılı olmalıdır. Kullanımların bu entegrasyonu birçok fiziksel formda oluşturulabilir (ULI, 2003);

- Kullanımların, tek bir yapı içerisinde, dikey olarak entegrasyonu
- Kullanımların, merkezde yer alan ortak alanlar çevresinde entegrasyonu (park, atrium, galeri, alışveriş alanları)
- Proje öğelerinin yaya aksları aracılığıyla birleştirilmesi (sokaklar, kaldırımlar, iç mekanda yürüyüş alanları, kapalı koridorlar, köprüler vb.)

Fiziksel ve fonksiyonel entegrasyon, karma kullanımlı projeleri ‘çoklu kullanım’ içeren projelerden(multi-use development) ayırmaktadır. Çoklu kullanım içeren projeler, iki ya da daha fazla arazi kullanımının aynı alanda uygulanmasıyla ortaya çıkan, fakat karma kullanım gibi planlama ve entegre fonksiyonlar içermeyen projelerdir. Bu projeler kapsamında sinerji ve entegrasyon sağlanamadığından, kullanımların birbirlerine olan olumlu etkilerinden söz edilemez (Rabianski & diğerleri, 2007).



### **2.1.3 Tutarlı bir plana göre geliştirme**

Karma kullanımlı projeler, tutarlı bir geliştirme stratejisi ve master plana göre tasarlanmalıdır. Karma kullanımlı bir projenin master plan çalışması, tek kullanım içeren bir projeye göre, çok daha kapsamlı etaplar içermekte ve birçok disiplinden uzmanların katılımını gerektirmektedir. Bu kapsamda yer alan uzmanlar, geliştiriciler, piyasa analistleri, mimar ve kent plancılar, mülk sahipleri ve finansman sağlayan kurumlar olarak sıralanabilir. Karma kullanımlı projeler, birden fazla kullanımı bünyesinde barındırdığından, planlama süreci diğer geliştirme projelerine göre daha karmaşıktır. Proje geliştirmeye yönelik planlar, piyasa araştırmaları, alternatifler içeren geliştirme programları, arazi ve yapı kullanım planları, fizibilite analizleri, pazarlama ve işletme planları gibi dökümanları içermelidir. Bu dökümanlar, proje ölçeğine uygun geliştirme, zamanlama ve fazlama, yoğunluklar, kullanımlar arası ilişkiler, açık alanlar ve altyapı konularında yol gösterici olacaktır (ULI, 2003).

## **2.2 Karma Kullanımlı Projelerde Fiziksel Ve Yapısal Çeşitlenme**

Karma kullanımlı projeler, birçok farklı tip, ölçek ve yapılanmaya göre geliştirilebilir olsa da, bazı temel fiziksel ve yapısal modeller karma kullanımı tanımlamaya yardımcı olabilir. Karma kullanımlı geliştirme projelerinin fiziksel olarak yapılanması 3 geniş kategoride incelenebilir; karma kullanımlı yapılar, karma kullanımlı kompleksler, karma kullanımlı kent parçaları. Bu kategoriler yüksek yoğunluktan düşük yoğunluğa doğru sıralanmaktadır (ULI, 2003).

### **2.2.1 Karma kullanımlı yapılar**

Karma kullanımlı bir yapı, tek bir yapı kapsamında yükseklik ve yoğunluğun maksimum seviyede kullanıldığı ve kullanımların dikey olarak katmanlara ayrıldığı, çok katlı yapı olarak ortaya çıkmaktadır. Proje kapsamında yer alan kullanımların birçok kombinasyonu yaratılabilir. Bunlardan biri tek bir yüksek yapı içerisinde, 3 ya da daha fazla kullanımın, katmanlar halinde yer almasıdır. Bu kategoride verilebilecek en iyi örnek Amerika, Chicago'da, konut, ofis ve ticaret fonksiyonlarını içeren John Hancock Tower olarak gösterilebilir.

Karma kullanımlı yapılara bir başka örnek ise, tabanda yayılan bir yapı üzerinde yükselen kule olarak gösterilebilir. Karma kullanımlı yapıların bu çeşidinde, tabanda yayılan alanda otopark alanı ve alışveriş merkezi, kule kapsamında ise konut/ofis ve otel kullanımları yer alabilir. Bu kategorinin örneklerinden biri olan 900 North Michigan Avenue, Chicago; yukarıdan aşağıya doğru konut, otel ofis ve ticaret fonksiyonlarını içermektedir. Water Tower Place, Chicago, örneğinde ise tabanda ticaret, eğlence ve ofis kullanımlarını içeren 10 katlı bir yapı üzerinde konut ve otel kullanımlarını içeren kule yükselmektedir. Karma kullanımlı yapıların bir başka çeşidi, büyük bir kuleye alçak katlı bir yapıyı eklemektir. Florida, Miami'de yer alan 35 katlı Esprito Santo Plaza, ofis, otel ve konut kullanımlarını bir yapıda birleştirmiş, tabanda geniş bir banka binası yer almaktadır. Banka binası çok katlı ayrı bir yapı olarak geliştirilmiş olup, kulenin alt katlarında yer alan ofis alanı banka tarafından kullanılmakta, üst katlarda ise konut ve otel kullanımları yer almaktadır (ULI, 2003).

Karma kullanımlı yapılarda en ayırt edici özellik fonksiyonların tek bir yapı içerisinde ve pazarlama konusunda da yardımcı olabilecek göze çarpan bir tasarımda birleştirilmesidir. Bu yapılar çevredeki diğer yapılara göre dikkat çekici ve öne çıkan özelliklere sahip olmalıdır. Bu yapılar kapsamında değerlendirilebilecek dezavantaj ise yeterince açık alan yaratılamamasıdır (ULI, 2003).

### **2.2.2 Karma kullanımlı kompleksler**

Karma kullanımlı kompleksler; zemin katlarda ortak alanlar, toplanma alanları, perakende alanları veya otopark alanları ile birbirine bağlanmış, birçok farklı yapı ve kullanımın entegre edilmesiyle ortaya çıkan projelerdir. Bu tür kompleksler daha çok merkezi iş alanlarında ya da yoğunluğun yüksek olduğu bölgelerde yer almaktadır (The Houston Galleria, Houston; Copley Place, Boston; Kanyon, İstanbul; Metrocity, İstanbul; Akmerkez, İstanbul vb.).

Karma kullanımlı komplekslerde birçok varyasyon yaratılabilir. Tabanda, çok katlı bir alışveriş merkezinden erişim sağlanan ofis yapısı, otel veya otopark alanının yanısıra, tek bir yapı olarak konut fonksiyonu öne çıkabilir.

Bazı durumlarda kuleler, otopark alanı, servis alanları ve perakende alanlarından oluşan, çok katlı ortak bir platform veya podyum üzerinde yükselir (Örn.; Sony Center Am Potsdamer Platz).

New York'ta bulunan AOL Time Warner Center projesi, çok katlı bir zemin üzerinde yükselen, iki karma kullanımlı kule olarak tasarlanmıştır. Bu projede, zemin altında yer alan iki kat, otopark alanı olarak kullanılmış, zemin üstünde yer alan 10 kat, ticaret, ofis ve kültürel tesislere ayrılmıştır. Bu yapı üzerinde yükselen iki karma kullanımlı kule, konut, ofis fonksiyonlarını ve kulelerden biri, ek olarak otel fonksiyonunu içermektedir (ULI, 2003).

Karma kullanımlı komplekslere Türkiye ölçeğinde verilebilecek en iyi iki örnekten biri İstanbul, Levent bölgesinde yer alan Kanyon kompleksidir. Kanyon projesinde, zemin katlarda açık alışveriş merkezi, çevresinde konut alanları ve ayrı bir yapı içerisinde ofis kullanımları yer almaktadır. Bir diğer örnek ise, Türkiye'nin en eski karma kullanım komplekslerinden biri olan Akmerkez Projesi olarak gösterilebilir. Akmerkez Projesi'nde, zemin katta yer alan alışveriş merkezi üzerinde, konut ve ofis kuleleri yükselmektedir.

### **2.2.3 Karma kullanımlı kent parçaları**

Karma kullanımlı kent parçaları; kent merkezleri, kentsel alanlar ve sokaklar etrafında geliştirilen projeleri kapsamaktadır. Bu alanlarda, ticaret, ofis, konut gibi kullanımların üst üste yığılmasından çok, çeşitli yapı ve kullanımların, cadde ve sokaklar boyunca, veya açık alanlar, meydanlar ve ortak alanlar çevresinde entegre edilmesi ve farklı kullanımlara hizmet etmesi söz konusudur.

Florida, Boca Raton'da, 1990 yılında açılan Minzer Park Projesi, karma kullanımlı kent parçaları konusunda en eski örneklerden biridir. Proje, ana cadde boyunca uzanan ticaret alanları ve caddenin ortasında yer alan park ile desteklenmiş, bir kent merkezi karma kullanım projesidir. Caddenin bir cephesinde, ticaret alanlarının üstünde konut kullanımı, diğer cephesinde ise ofis kullanımı yer almaktadır. Proje, faaliyete geçmesinden itibaren kent için merkez oluşturmuştur. City Place, West Palm Beach, Florida ve Valencia Town Center Drive, Valencia, California projeleri de, ticaret, ofis, eğlence ve konut kullanımlarını, ana cadde çevresinde birleştiren benzer projelerdir (ULI, 2003).

Karma kullanımlı projelerde günümüzde uygulanan tasarım, kent merkezleri ve kentsel alanlar yaratmak eğilimindedir. Banlıo alanları nüfus açısından büyümekte, kentsel yenileme alanlarında, meydanlar çevresinde karma kullanımlı projeler yaratılmaktadır.

Bu doğrultuda, gelecekte karma kullanım projelerinin takip edeceği eğilim açıkça görülmektedir. Kent parçaları üzerinde geliştirilen bu tür projeler, genellikle yapıların istenildiği gibi yerleştirilmesi ve kullanımların istenilen ölçüde, dikey veya yatay olarak karıştırılabilmesine olanak vermektedir. Projeler, açık alan, yaya bağlantıları ve meydanlarla bağlantı oluşturulmasına imkan veren, büyük ölçekli araziler üzerinde geliştirilmektedir. Kent parçaları üzerinde geliştirilen bu projeler, fizibiliteyi iyileştirme ve riski azaltmaya yardımcı olacak, zamanlama ve etaplama konularının ayarlanmasında, esneklik sağlayan projelerdir (ULI, 2003).

Türkiye’de bu kapsamda özel sektör tarafından gerçekleştirilen tek örnek İstanbul, Akaretler bölgesinde geliştirilen Akaretler projesidir. Bu projede eski yapıların renovasyonu öne çıksa da, proje konut, ticaret, otel ve ofis kullanımlarıyla tam anlamıyla bir karma kullanım projesidir. Bunun yanısıra, özellikle büyük şehirlerde kamu sektörü tarafından planlanan kentsel dönüşüm projeleri (Örn. Tarlabası, Kartal kentsel dönüşüm projeleri vb.) ve planlama kararlarıyla şekillenmiş olan bölgeler (Bağdat caddesi ve Nişantaşı örnekleri vb.) karma kullanım konseptini öne çıkaran projelerdir.

#### **2.2.4 Karma kullanımlı örnek projeler**

Karma kullanımlı projeler; karma kullanımlı yapılar, karma kullanımlı kompleksler ve karma kullanımlı kent parçaları olarak üç farklı başlık altında ele alınmıştır. Karma kullanımlı yapı, kompleks ve kent parçaları kavramlarının daha net şekilde anlaşılması açısından, aşağıda her başlığa ait iki örnek incelenmiştir. Karma kullanımlı proje örnekleri, yurtdışı ve Türkiye’den sırasıyla birer örnek olmak üzere seçilmiştir.

##### **2.2.4.1 Karma kullanımlı yapılara örnek projeler**

Karma kullanımlı yapılara örnek olarak, Çin’in Şanghay bölgesinde bulunan Jin Mao Tower ve İstanbul, Dolmabahçe’de bulunan Süzer Plaza incelenmiştir.

##### **Jin Mao Tower**

Jin Mao Tower, Çin’in finans merkezi olan Şanghay bölgesinde bulunmaktadır. 24.000 m2 arsa alanı üzerinde, China Jin Mao Group Co. Tarafından geliştirilen proje, 88 katlı bir karma kullanım projesidir. Projede yer alan ofis, otel ve ticaret kullanımları tek bir yapı içerisinde, dikey olarak konumlandırılmıştır.

1993 yılında planlamasına başlanan ve 1999 yılında tamamlanan projenin, yatırım maliyeti yaklaşık \$540 milyon olarak gerçekleşmiştir. Jin Mao Tower 123.675 m2 ofis alanı, 555 odalı 5 yıldızlı otel ve 32.280 m2 ticaret alanını içermektedir(Şekil 2.1). Proje içerisinde yer alan otel Hyatt grubu tarafından işletilmektedir (ULI, 2003).



**Şekil 2.1 : Jin Mao Tower, Şanghay**

Projenin mimari tasarımı; Skidmore,Owings&Merill(S.O.M.), Shangai Institute of Architectural Design&Research ve East China Architectural&Design Institute ortaklığıyla gerçekleştirilmiştir. Projenin girişinde bulunan iki katlı lobiye, 3 farklı giriş bulunmaktadır. Bunlardan ikisi 3-50. katlar arasında yer alan ofis kullanıcılarına aittir. Diğer giriş ise 53-87. katlar arasında yer alan Hyatt Regency oteline aittir.

88. katta yer alan manzara katı projeye ayrı bir özellik katmaktadır. Projede, kule kısmına birleşik olarak inşa edilmiş 6 katlı podyum alanı, Hyatt Regency oteli konferans&toplantı hizmetleri ile alışveriş merkezi, restoran ve gece kulübü alanı olarak kullanılmaktadır. Proje kapsamında 800 zemin altında olmak üzere, 900 araçlık otopark alanı ve 1.000 adet bisiklet park alanı ayrılmıştır.

Metro, otobüs gibi toplu taşıma alternatiflerinin yansira, düzenli servis hizmetiyle projeye erişim sağlanmaktadır (<http://en.wikipedia.org>).

Jin Mao Tower 370 m. yüksekliğiyle, 2007 yılına kadar Dünya'nın en yüksek 5. binası olma özelliğini kormuştur. 2007'den sonra aynı bölgede inşa edilen Shanghai World Financial Center ve tamamlanmak üzere olan Shanghai Tower, Jin Mao Tower'ın yüksekliğini geride bırakmıştır (ULI, 2003). Çin'in Şanghay bölgesinde, 1999 yılında tamamlanan Jin Mao Tower, tek bir yapı içerisinde planlanan karma kullanımlı yapılara en iyi örneklerden birini oluşturmaktadır.

### **Süzer Plaza**

Süzer Plaza, İstanbul, Dolmabahçe bölgesinde yer almaktadır. Yaklaşık 110.000 m<sup>2</sup>'lik bir inşaat alanına sahip olan, 34 katlı projenin geliştiricisi Süzer Grubu'dur. Proje kapsamında tek bir yapı içerisinde; Ritz Carlton Grubu tarafından işletilen otel alanı, rezidans hizmeti verilen lüks konut alanları, ofis ve ticaret alanları yer almaktadır (Şekil 2.2). Projede yer alan her kullanımın girişi, ayrı olarak tasarlanmıştır. Ticaret alanı kapsamında, restoranlar, sinema, sanat merkezi ve perakende alanları yer almaktadır. Otel alanı kapsamında ise 266 adet oda bulunmaktadır(<http://www.suzerplaza.com.tr>).



**Şekil 2.2 : Süzer Plaza**

Süzer Plaza'nın bulunduğu arsa, 1982 yılında Süzer Grubu iştiraki olarak kurulan Dolmabahçe Turizm A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Proje alanının Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi sınırları içerisinde olması, çeşitli imar kısıtlarını da beraberinde getirmiştir.

Yapı yüksekliği ve yapı yoğunluğu ile ilgili sınırlamalar kapsamında, 1982 yılından itibaren projede çeşitli imar problemleri ile karşılaşmıştır. Gelişen hukuki sürecin sonlanması ile, 2001 yılında Süzer Plaza faaliyete geçmiştir (<http://www.suzerplaza.com.tr>).

Süzer Plaza Projesi, imar problemleri, karışık hukuki geçmişi ve Boğaziçi silüetiyle uyumsuz yapısına karşın, Türkiye’de geliştirilen karma kullanımlı yapılara verilebilecek en eski örnektir. Bu kapsamda Türkiye’de yer alan diğer örnekler; İstanbul, Şişli’de, Polat İnşaat tarafından tamamlanan Polat Tower Residence (2002) ve İstanbul, Esentepe’de ofis, rezidans, alışveriş merkezi fonksiyonlarını içeren Kempinski Astoria Residences (2008) olarak sıralanmaktadır.

#### **2.2.4.2 Karma kullanımlı komplekslere örnek projeler**

Karma kullanımlı komplekslere örnek olarak, İngiltere’nin Bristol bölgesinde bulunan Cabot Circus Projesi ve İstanbul, Levent bölgesinde bulunan Kanyon Projesi incelenmiştir.

##### **Cabot Circus**

Cabot Circus projesi, Bristol(İngiltere) kent merkezinde bulunmaktadır. 2008 yılında tamamlanan proje, karma kullanımlı komplekslere örnek teşkil etmektedir. Cabot Circus’un tasarımı, üç yeni cadde ve kamusal alanların tasarımını içermektedir. Karma kullanımlı proje, içerdiği tüm öğelerle gün boyunca canlı ve hareketli kalacak bir çevre yaratmayı hedeflemiştir (Şekil 2.3). Cabot Circus Projesi, çevreye duyarlı tasarımı, mimari ayrıntılara verdiği önem ve Bristol’ün kentsel dönüşümüne sağladığı katkı ile pek çok ödül almıştır.

Projenin aldığı ödüller sırasıyla; MAPIC Retail Regeneration Award (2006), The British Council of Shopping Centers Supreme Gold Award (2008), BREEAM Retail Award(2008) ve MAPIC 2008 Yılın en iyi alışveriş merkezi ödülüdür (Gmtr, 2009).



**Şekil 2.3 :** Cabot Circus Projesi iç mekan

118.000 m2 arsa alanı üzerinde geliştirilen Cabot Circus Projesi; ticaret, ofis, otel kullanımlarını ve 260 adet konut birimini içermektedir. Proje kapsamında; 95.000 m2 ticaret ve eğlence alanı (ticaret alanında 15 ana kiracı ve 100 küçük ölçekli mağaza), 25.000 m2 ofis alanı, 10.000 m2 sosyal tesis alanı ve 2.650 araçlık otopark alanı yer almaktadır. Bristol Alliance Şirketi tarafından , yaklaşık €500 milyon yatırımla geliştirilen projenin, master planı ve ana mimari tasarımı Chapman Taylor Grubu tarafından yapılmıştır (Chapman Taylor, 2008). Aşağıdaki şekilde Cabot Circus Projesi kapsamında yaratılan açık alışveriş alanları görülmektedir.



**Şekil 2.4 :** Cabot Circus projesi dış mekanda alışveriş alanları



## Kanyon

İstanbul, Levent bölgesinde 30.000 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerinde geliştirilen, 250.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip Kanyon kompleksi, Türkiye'de yer alan karma kullanımlı projeler kapsamında farklılık yaratmış bir projedir (Şekil 2.5). Eczacıbaşı Grubu&İş GYO ortaklığıyla, konut, alışveriş ve iş merkezi olarak, 200 milyon dolarlık yatırımla gerçekleştirilen Levent Kanyon projesi, 2006 yılında tamamlanmıştır.



Şekil 2.5 : Kanyon, İstanbul

Kanyon Projesi'nin tasarımı için, 2001 yılında yerli ve yabancı beş farklı grubun davet edildiği uluslararası bir yarışma düzenlenmiş, Tabanlıoğlu, Arup ve Jerde Partnership'in oluşturduğu konsorsiyum yarışmayı kazanmıştır. Bu proje önderliğinde, Türkiye'de ilk kez bir alışveriş merkezi sokak konseptinde tasarlanmıştır. Proje kapsamında; 80-380 m<sup>2</sup> arasında değişen 179 konut birimi, 170 mağaza, toplam 1600 kişilik 9 sinema salonu, 3.500 m<sup>2</sup> yeşil alan, 8.500 m<sup>2</sup> sığınak alanı ve 2.300 araçlık otopark alanı yer almaktadır (<http://www.yapi.com.tr>).

Sokak konseptiyle geliştirilen tasarımı, zemin katta yer alan toplanma alanları, açık alanları ile Kanyon projesi, Türkiye'de son yıllarda geliştirilen yenilikçi karma kullanım projelerindedir. Proje kapsamında yer alan ofis, konut ve alışveriş kullanımlarına yönelik ayrı giriş noktaları, karma olarak geliştirilen kullanımların fonksiyonel bir şekilde ve birbirini rahatsız etmeden işlemlerini sağlamaktadır.

### 2.2.4.3 Karma kullanımlı kent parçalarına örnek projeler

Karma kullanımlı kent parçalarına örnek olarak, Amerika'nın Florida eyaletinde bulunan City Place Projesi ve İstanbul, Beşiktaş bölgesinde bulunan Akaretler projesi incelenmiştir.

#### City Place

City Place, Amerika'nın Florida eyaleti, West Palm Beach bölgesinde geliştirilen, bir kent merkezi karma kullanım projesidir. Proje kapsamında amaç, mevcut kent merkezinin dönüştürülmesi ve canlandırılması olmuştur. City Place projesi, 55.760 m2 ticaret alanı, farklı konut tiplerini içeren 600 konut birimi, 70.000 m2 alanı kapsayan 3 ofis bloğu, 400 odalı otel alanı ve Palm Beach Kongre merkezini içermektedir. City Place projesi, büyük ölçekli geliştirme projelerinde, kamu ve özel sektör ortaklığının önemini ortaya çıkaran projelerden biridir. Kamu sektörünün ve yerel halkın desteğiyle beraber, Palladium Company (New York) tarafından geliştirilen proje, 290.000 m2'lik geniş bir alanı kapsamaktadır (Şekil 2.6).



Şekil 2.6 : City Place, West Palm Beach, Florida

1996 yılında yerel yönetimlerden proje onayı alınmış, projenin yapımı, \$550 milyon yatırımla 2003 yılında tamamlanmıştır. Projenin master planı ve ana mimari tasarımı Elkus/Manfredi Architects Ltd.(Boston) tarafından üretilmiştir (ULI, 2003).

## Akaretler

İstanbul, Beşiktaş bölgesinde, Akaretler yokuşunda yer alan Akaretler projesi, bir restorasyon projesi olmasının yanısıra, karma kullanımlı kent parçalarına örnek teşkil etmektedir. Akaretler sıraevleri, orjinal haliyle 135 yıl önce Osmanlı devletinin ilk toplu konut projesi olarak inşa edilmiştir (Şekil 2.7).



**Şekil 2.7 : Akaretler sıraevleri**

Akaretler Sıraevleri, 1991'de Net Holding tarafından, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına 'Yap-İşlet-Devret' modeliyle kiralanmış, 1996'da restorasyona başlanmıştır. Çeşitli finansman sorunları dolayısıyla, Akaretler kompleksi restorasyonuna ara verilmiştir. Projenin mülkiyeti, 2003 yılında Net Holding'den Garanti Bankası'na geçmiş, 2005 yılında da işadamı Serdar Bilgili'ye devredilerek, tekrar onarıma başlanmıştır. Proje özelinde kurulan Akaretler Turizm Yatırımları A.Ş., 2008 yılında Akaretler Projesi'ni tamamlamıştır.

Akaretler sıraevleri, 55.000 m<sup>2</sup> kapalı, 5.000 m<sup>2</sup> açık alan olmak üzere, 60.000 m<sup>2</sup>'lik toplam kullanım alanına sahiptir (<http://www.akaretler.com.tr>). Toplam yatırım maliyeti \$75 milyonu bulan proje kapsamında; 59 rezidans, 34 mağaza, 6 adet kafe-restoran ve Starwood Grubu tarafından işletilen 135 odalı 'W Hotel' yer almaktadır (<http://www.arkitera.com>).

## **2.3 Karma Kullanımın Tarihsel Gelişimi**

Tarih boyunca kentler, karma kullanım kapsamında birçok model üretmiştir. Eski Yunan ve Roma kentleri, İtalya, Fransa ve İngiltere’de yer alan tarihi merkezler karma kullanım kapsamında yer alan ilk örneklerdendir. Karma kullanım kapsamında en önemli örneklerden biri ise Ortaçağ kenti olarak sayılabilir. Küçük ölçekli ve surlarla çevrili Ortaçağ kenti, doğası gereği, kendi kendine yeten ve kullanımların entegre edildiği bir yapıya sahiptir. Ortaçağ kentlerinde yaya odaklılık, kentlerin doğasında yer alan bir olgu olmuştur. Kent ölçeğinin küçük olmasının yanısıra bu durum, su ve hayvan taşımacılığının yüksek maliyetleri ile de açıklanabilir. Rönesans çağının ana merkezleri olarak gelişen Avrupa kentlerinde, ekonomik aktivitelerin ölçeğinin büyümesiyle bağlantılı olarak, daha açık bir kent formu gelişmeye başlamıştır. Üretimin artması gelirlerin artmasını tetiklemiş, araç taşımacılığı artmış, bununla beraber yollar genişlemiştir. Ekonomik aktivitelerin artmasıyla ticaret, açık alanlar ve tören alanlarına duyulan ihtiyaç artmıştır. Kent duvarları dışında yeni yerleşim alanları inşa edilse de, güvenliğe duyulan gereksinim sonucunda kentin duvarlar içerisinde sahip olduğu kompakt yapı korunmuştur. Kompakt yapı ve sınırlı ulaşım altyapısı kentlerde kullanımların birarada kullanılması geleneğini desteklemiştir.

Ekonomik gelişmelere rağmen, kompakt yapı, yüksek yoğunluklar ve karma kullanım, Rönesans dönemi kentlerinin karakteristik özelliği olmuştur. Benzer şekilde, birçok tarihi Amerikan kenti, kompakt yapı, yüksek yoğunluk, karma kullanım gibi öğeleri barındırmaktadır. Birçok küçük ölçekli Amerikan kentinde de, ana caddeler, alt katlarda ticaret alanları, üst katlarda ofis ve konut alanlarının yer aldığı karma kullanımları içermektedir. Karma kullanım, tarih boyunca yaygın olarak uygulanmasının yanısıra, en mantıklı arazi kullanım biçimi olmuştur (ULI, 2003).

### **2.3.1 1950 öncesi dönemi**

20.yy.’ın ilk yarısında, kent merkezleri, banliyo alanları, hatta yüksek yapılar gibi birçok kentsel kullanım, modern karma kullanım projeleri için model ve örnek oluşturmuştur. 20.yy.’ın ilk yarısında karma kullanımlı alanların çoğu ‘garden city’ akımıyla ilişkilendirilmiştir (ULI, 2003).

Ebenezer Howard (1902)' in 'garden city' akımı, kendi kendine yeten, ölçek konusunda mütevazı ve hareketliliği sağlayan ulaşım sistemleriyle birleştirilmiş yeni kentlerin avukatlığını yapmıştır. Teori olarak, garden city akımı daha sonra, endüstri üretiminin yan etkilerinden ortaya çıkan ve yeni ulaşım teknolojilerine imkan veren, daha gevşek bir karma kullanım üretmiştir (Grant, 2004). Bu dönemde, İngiltere'de geliştirilen New Earswick (1902), Letchworth (1904) ve Hampstead Garden Suburb(1906) kent merkezleri, Amerika'da Market Square(Lake Forest, Illinois,1916) ve Country Club Plaza District (Kansas city, Missouri,1922) bölgeleri, karma kullanımlı projelere örnek olarak sayılabilir (ULI, 2003).

1920'li yılları takip eden dönemde, kent merkezlerinde geliştirilen karma kullanımlı projeler, yükseklik ve yoğunluk konularına farklı bir bakış açısı getirmiştir. Cleveland Union Terminal (1930), Carew Tower (Cincinnati, Ohio, 1929) ve Rockefeller Center (New York, 1931) bu dönemde geliştirilen karma kullanımlı proje örnekleridir. New York'ta bulunan Rockefeller Center, öncelikli olarak ofis kullanımına yer vermekle beraber, ticaret, otel ve sahne sanatlarına yönelik bir gösteri alanı ile 20.yy.'ın en yenilikçi ve başarılı karma kullanımlı projelerinden biri olarak anılmaktadır (ULI, 2003).

### **2.3.2 1960 dönemi**

1940 ve 1950'li yıllarda geliştiriciler, karma kullanımlı projeler konusunda hareketsiz kalmış, faaliyet göstermemişlerdir. 1950'li yılların sonları ve 1960'lı yıllarda ise, modern karma kullanımlı projelerin üretilmesiyle yeni bir dönem başlamıştır. Bu projeler başlangıçta kent merkezlerinde geliştirilmiş, daha sonra diğer bölgelerde de uygulanmıştır. Projelerde ana kullanım olarak öne çıkan ticaret kullanımını, konut ve ofis kullanımı desteklemiştir. Uluslararası mimari tasarım öğretilerini içeren (örn. cam cepheler), büyük ölçekli karma kullanımlı yapılar da bu dönemde ortaya çıkmıştır. Bu dönem, özellikle kamu&özel sektör desteğiyle kent merkezi yenilenmesi amacıyla, Kuzey Amerika bölgesinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde geliştirilen karma kullanımlı projelere; Midtown Plaza (Rochester, New York,1959), Constitution Plaza (Hartford, Connecticut,1960) ve Prudential Center (Boston, 1959) örnek olarak gösterilebilir (ULI, 2003).

Bu dönemde, karma kullanımlı proje geliştirme açısından kent merkezleri tercih edilmiş olsa da, 1960'ların sonlarında projeler kent merkezi dışında da talep yaratmaya başlamıştır. Kent merkezi dışında yer alan konut alanları ve ulaşım sistemi geliştikçe, bu bölgeler karma kullanımlı projeler için çekim yaratan alanlar haline gelmiştir. Kent dışında geliştirilen karma kullanımlı projelere 4 proje öncülük etmiştir; Westmount Square (Montreal, 1965), La Defense (Paris, 1958), Century City (Los Angeles, 1961) Crystal city (Arlington, Virginia, 1964). İlk önemli karma kullanımlı yapı örneklerinden biri olan John Hancock Center (Chicago, 1965) ve Jin Mao Tower (Shangai) da bu dönemde geliştirilen projeler arasındadır (ULI, 2003).

1960'larda geliştirilen karma kullanımlı projeler genel olarak konut kullanımını öne çıkarmaktadır. Geliştirilen projelerin çoğu öncelikli olarak konut kullanımını içermektedir.

Projeler parsel ölçeğinde düşünülmemiş, aksine çevresine açık olarak tasarlanmıştır. Bu dönemde tasarımda açıklık ön plandadır. Projeler, uluslararası mimari tasarım ilkelerine göre geliştirilmiştir. 1960 döneminde kullanılan bu tasarım öğeleri; yaya bağlantıları, ortak alanlar ve sosyal alanlar yaratmak konularını öncelikli olarak ele almamıştır.

### **2.3.3 1970 dönemi**

1970'li yıllar karma kullanımlı projelerde içe yönelme yaklaşımına sahne olmuştur. 1960'larda karma kullanımlı projeler, dışa dönük ve çevresel etmenlerle belirli ölçüde ilişkilendirilmiş olarak geliştirmiştir. 1970'li yıllarda ise projelerde, kapalı alışveriş merkezleri, geniş galeri ve meydanların öne çıkmasıyla, içe dönük bir yaklaşım sergilenmiştir.

Alışveriş merkezlerinin gelişimi karma kullanımlı projeleri iki şekilde etkilemiştir. İlk olarak, tek bir yönetim tarafından işletilen kapalı alışveriş merkezleri, karma kullanımlı projelerin vazgeçilmez öğesi olarak öne çıkmıştır. İkinci olarak, banliyo alanlarında geliştirilen alışveriş merkezleri, karma kullanımlı projelerde baskın kullanım olarak öne çıkmıştır. Bu dönemin projelerine; Houston Galleria (Houston, 1967), IDS Center (Minneapolis, 1969), World Trade Center (New York City, 1970), Illinois Center (Chicago, 1969), Embarcadero Center (San Francisco, 1970) örnek olarak gösterilebilir (ULI, 2003).

1970'li yıllarda geliştirilen projeler 1960'lı yıllara göre farklılıklar göstermektedir. Projelerde konut kullanımı, 1960'larda olduğu kadar baskın ve öncelikli olmamıştır. Bu dönemde geliştirilen projeler genel olarak ofis, ticaret ve otel kullanımlarını içermektedir. Geliştirilen yapılar içerisinde geniş galeriler, meydanlar, toplanma alanları yer almış, kapalı alanlar öne çıkmıştır.

#### **2.3.4 1980 dönemi**

1980'lerde geliştirilen projeler, postmodern tasarım öğeleri ve yaklaşımlarını içermektedir. Projelerde, yapılar ve yapıların arasındaki ilişkilerin önemini vurgulayan kentsel tasarım yaklaşımları önem kazanmıştır. Projelerde, büyük ölçekli karma kullanımlı yapılar yerine, karma kullanımlı bölgeler yaratmak önemli olmuştur. Crescent (Dallas) ve Miami Lakes Town Center (Miami, Florida), 900 North Michigan Avenue (Chicago), Rowes Wharf (Boston), Janss Court (Santa Monica), The Williard (Washington, D.C.) bu dönemin projelerine örnek olarak gösterilebilir(ULI, 2003).

Postmodern tasarım öğeleri, özellikle Amerika'da karma kullanımlı projeleri yönlendirmiş olsa da; modern tasarım ilkeleri, başta Asya olmak üzere birçok bölgede etkinliğini korumuştur. Bu dönemde Asya'da karma kullanım kapsamında önemli projeler geliştirilmiştir. Raffles City (Singapur,1986) ve Pacific Place (Hong Kong,1988) Asya'da geliştirilen projelere örnek gösterilebilir. 1980 döneminin öne çıkan özellikleri; banliyo alanlarında geliştirilen projelerin artması, projelerde toplam iskan alanının azalması ve projelerde konut kullanımının tekrar öne çıkması olmuştur (ULI, 2003).

#### **2.3.5 1990 sonrası dönemi**

1990 döneminde daha önceki yıllarda geliştirilen karma kullanım modelleri değişmeye başlamıştır. Bu dönemde karma kullanımlı kent merkezleri ve kent parçaları önem kazanmıştır. Karma kullanımlı projeler için kentsel tasarım yapılması, bu dönemin özelliklerindedir. Bu dönemde geliştirilen karma kullanımlı kent merkezlerine; Reston Town Center (Florida), Minzer Park (Boca Raton, Florida), CambridgeSide Galleria (Cambridge), Canary Wharf(London) ve Kuala Lumpur City Center (Asya) örnek gösterilebilir (ULI, 2003). Bu dönemde karma kullanımlı projeler önemli değişimler sergilemiştir.

Karma kullanımlı projelerde; proje geliştirmek yerine projelerde kentsel mekan yaratmak, büyük ölçekli yapılar yerine kentle uyumlu projeler üretmek öne çıkan yaklaşımlar olmuştur.

### **2.3.6 Türkiye’de karma kullanım**

Karma kullanım kavramı, Türkiye için yabancı bir kavram değildir. Türkiye’de karma kullanım, geleneksel kent modellerinden birini oluşturmaktadır. Her mahalle, karma kullanım konseptinde gelişmiş küçük örnekler olarak görülebilir. Diğer ülkelerle benzer şekilde Türkiye’de de kentler, nüfus artışı ve büyümenin etkisiyle gelişmiş, banliyo alanlarında konut kullanımı desteklenmiştir. Banliyo alanlarında yer alan konut alanlarının, çalışma, ticaret vb. kullanımlarla yeterli ölçüde desteklenmemesi, nüfusun kent merkezine olan bağımlılığını sürdürmesine sebep olmuştur. Kent merkezine yapılan seyahatler, ulaşım maliyetlerini arttırmış, kent merkezinde yer alan arsalar hızla değerlenmiştir.

Özellikle büyük şehirlerde yaşanan kentsel büyümeye karşın, toplu taşıma olanaklarının yetersiz kalması, otomobil sahipliliği oranındaki artış ve gün boyunca katedilen mesafeler olumsuz koşullara sebep olmaktadır.

Toplumsal ilişkilerde eksiklikler, yüksek ulaşım maliyetleri, sağlık sorunları ve çevresel sorunlar bu olumsuzluklara örnek olarak sıralanabilir. Kentsel büyümenin olumsuz etkilerini azaltmada öne çıkan yaklaşımlardan olan karma kullanım, gayrimenkul geliştirme projeleri kapsamında önem kazanmaya başlamıştır.

Türkiye’de karma kullanımlı projelerin geçmişi, Amerika, İngiltere, Kanada, Çin, Japonya gibi ülkeler kadar kapsamlı değildir. Karma kullanımlı projelerin uygulanması, yaklaşık 20 yıl gibi kısa bir geçmişe sahiptir. Karma kullanımlı proje uygulamalarının ülkemiz için yeni olması, gayrimenkul geliştirme sektörünün geçmişine bağlanabilir. Türkiye’de gayrimenkul geliştirme sektörü diğer ülkelerle karşılaştırıldığında çok yeni bir sektördür. Ülkemizde gayrimenkul projeleri, uzun bir dönem boyunca kapsamlı bir plana bağlı olmaksızın, inşaat şirketleri tarafından gerçekeştirilmiştir. Günümüzde ise bu durum değişmekte, gayrimenkul geliştirme konusunda uzmanlaşmış pek çok gayrimenkul geliştirme firması bulunmaktadır.

Türkiye’de özel sektör tarafından gerçekeştirilen ilk karma kullanımlı proje; İstanbul, Etiler bölgesinde bulunan Akmerkez Projesi’dir.



1990 yılında lanse edilen ve 1993 yılında tamamlanan proje, Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortaklığıyla geliştirilmiştir. Proje kapsamında 180.000 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde, 14 ve 17 katlı ofis bölümleri, 23 katlı Akmerkez Residence ve apart otel, 1500 araçlık otopark alanı yer almaktadır. Akmerkez alışveriş merkezi, Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa'nın, 1996 yılında ise Dünya'nın en iyi alışveriş merkezi seçilmiştir (www.akmerkez.com.tr). Türkiye'de karma kullanımlı projeler kapsamında, en eski örneklerden biri de Süzer Plaza örneğidir. Polat Tower Residences (Fulya, İstanbul, 2002), Metrocity (Levent, İstanbul, 2005), Şişli Plaza (Şişli, İstanbul, 2006), Kanyon (Levent, İstanbul, 2006), Kempinski Residences Astoria (Esentepe, İstanbul, 2007), Palladium (Ataşehir, İstanbul, 2008) projeleri Türkiye'de yakın geçmişte geliştirilen karma kullanımlı projelere örnek olarak gösterilebilir.

Türkiye'de karma kullanımlı projeler kapsamında gerçekleşen örneklerin çoğu İstanbul'da yer almaktadır. Gerçekleşmiş örnekler sınırlı olmakla beraber, önümüzdeki 5 yılda planlanan birçok karma kullanımlı proje bulunmaktadır. Planlanan projeler genellikle İstanbul, İzmir, Ankara vb. büyük şehirlerde yer almaktadır. Büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olmasıyla artan arsa fiyatları, önümüzdeki dönemde geliştiricileri Anadolu kentlerinde proje geliştirmeye yönlendirecektir.

#### **2.4 Gayrimenkul Projelerini Karma Kullanıma Yönlendiren Etkenler**

Kullanımların ayrılığına dayanan, tek fonksiyonlu modern arazi kullanımı modeli, yüksek bireysel ve sosyal maliyetler getirmektedir. Tek fonksiyonlu arazi kullanımı, kentlerde yayılma & dağılmaya sebep olurken, otomobil bağımlılığı, enerji maliyetleri ve işgücü maliyetlerini arttırmaktadır. Tek fonksiyonlu arazi kullanımının sonucu olarak, özellikle Amerikan kentlerinde görülen 'Yayılmacı Gelişme (sprawled development)', birçok olumsuz koşula sebep olmuştur. Hava kirliliği, doğal alanların azalması, çevresel değerlerin kaybedilmesi ve küresel ısınma gibi durumlar, bu olumsuz koşullara örnek olarak gösterilebilir. Kent plancıları arasında da, yayılma ve tek fonksiyonlu arazi kullanımına karşı eleştiriler gittikçe artmaktadır. 'Yeni Kentleşme (new urbanism)' yaklaşımı, yeni ve mevcut kent parçalarında, daha az otomobil bağımlısı ve konut-çalışma alanı mesafesini kısaltan 'Karma Kullanım'ı desteklemektedir (Angotti & Hanhardt, 2001).

Kent plancıları için karma kullanım tartışmalarının başlaması, Jane Jacobs'un 'The Death And Life Of Great American Cities' adlı çalışmasından sonra olmuştur. Jacobs, kentsel yenileme, sosyal konutlar ve büyük ölçekli toplum projelerini etkileyen, arazi kullanımlarının ayrılmasını prensibini eleştirmiş, plancıların 'entegre çeşitlilik' prensibini teşvik etmesi gerektiğini savunmuştur (Angotti & Hanhardt, 2001). Planlamada ve kentsel alanlarda ortaya çıkan bu gelişmeler, kentlerde daha verimli çözümler üretmeye gayret eden gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren etmenlerden olmuştur.

Son dönemlerde karma kullanımlı projelerin ortaya çıkışı ve olgunlaşmasını destekleyen faktörler; ekonomik, finansal, politik, sosyal, kamusal, yapı ve tasarım faktörleri gibi birçok etkeni içermektedir.

Bunların tümü aynı anda ortaya çıkmış olmasa da, gün geçtikçe yeni trendler ortaya çıkmakta ve önem kazanmaktadır. Bazı yeni trendler ise eskilerinin yerini almaktadır (ULI, 2003).

#### **2.4.1 Ekonomik ve finansal etkenler**

Günümüzde, gayrimenkul geliştirme işiyle uğraşan gruplar, geçmişe göre çok daha yetenekli, başarılı ve bilgi birikimine sahip durumdadır. Zaman geçtikçe geliştirici firmalar, büyük ölçekli ve daha karmaşık projelerin altından kalkar hale gelmişlerdir. Uluslararası anlamda bir çok firma, yerel ve uluslararası piyasalarda faaliyet göstermektedir. Bu firmalar, sağlam sermaye yapısına sahip firmalar olup, karma kullanım projelerinde başarılı geçmişlere sahiptir. Amerika, Asya ve Avrupa'da yer alan büyük ölçekli uluslararası firmalar, karma kullanım projelerini üstlenmektedir. Bunun yanısıra, küçük ölçekli firmalar bu konuda daha yeterli hale gelmiş, niş bir piyasa olarak görülen karma kullanımlı projelerde yer almaya başlamışlardır (ULI, 2003).

Önemli metropolitan alanlarda -özellikle yoğun proje geliştirme faaliyetleri görülen ticari alanlarda-, arsa fiyatları yükselmiş durumdadır. Arsa fiyatları yükseldikçe, geliştiriciler yüksek yoğunluk ve karma kullanım aracılığıyla, daha 'kanıtlanabilir değerler' inşa etmenin yollarını aramaya başlamışlardır.

Bunun yanısıra geliştiriciler, piyasanın emilimine hız veren ve ham arazi üzerinde geliştirme maliyetlerini düşüren, kullanımları çeşitlendirme yoluyla daha çabuk sonuç veren proje geliştirme faaliyetlerine yönelmişlerdir.

Banliyo alanlarında ve kent çeperlerinde de, arsa fiyatlarının yükselmeye başlaması ve yoğunlukların artmasıyla, karma kullanım projeleri bu alanlarda da daha gerçekleştirilebilir hale gelmektedir (Grant, 2004).

#### **2.4.2 Politik, sosyal ve yönlendirici etkenler**

Kent plancılar ve kentsel tasarım üzerinde çalışan akademisyenlerin tek fonksiyonlu arazi kullanımını sorgulaması ve eleştirmeye başlaması, kamusal otoritenin de planlama ve uygulama politikalarını değiştirmiştir. Amerika’da kentsel planlama ve geliştirme üzerine yazılmış en önemli kitaplardan biri olan ‘Life and Death of Great American Cities (Jacobs, 1961)’, karma kullanım konseptinin, kentsel planlama ve geliştirme içerisinde tekrar yer almasını desteklemiştir.

Amerika, Asya ve Avrupa’da hükümetler tarafından 1960 ve 1970’li yıllarda planlama kararlarında yaratılan esneklikler, büyük ölçekli karma kullanım projelerinin önünü açmıştır. Son dönemlerde kentsel alanlarda yenileme ve dönüştürme ihtiyacının artması ve önemi, karma kullanım açısından önemli bir altyapı oluşturmaktadır. Kentlerde ortaya çıkan dönüşüm ihtiyacı, merkezi iş alanları, kıyı alanları, kentiçi alanlar ve banliyo alanlarında karma kullanımların geliştirilmesine olanak sağlamaktadır (ULI, 2003).

Amerikan kentlerinde, karma kullanımı politik, sosyal ve yönlendirici etkenler kapsamında destekleyen ve önemini vurgulayan iki yaklaşım; Akıllı Büyüme (smart growth) ve Yeni şehircilik (new urbanism) yaklaşımları olarak öne çıkmaktadır.

##### **2.4.2.1 Akıllı büyüme (smart growth)**

Akıllı büyüme (Smart growth), 1990’ların sonlarında Amerika’da planlama için yeni bir sentez olarak ortaya çıkmış bir akımdır. Bu akım, büyümenin olanaklı ve iyi olduğunu savunan bir teoridir. Amerikan kentlerinde yaşanabilir alanlar yaratmak ve yayılmanın önüne geçmek amacıyla, ekonomi, toplum ve çevre arasında denge sağlamayı hedefleyen akıllı büyüme (smart growth) akımı, 1997 yılında ilk ortaya çıkışından beri çok büyük bir ilerleme göstermiştir (Tombari, 2005).

‘Akıllı büyüme’ terimi, planlama çabalarını geliştirmeye çalışan her toplumun, ihtiyacına yönelik olarak esnek bir tanımdır. Bu konuda en kapsamlı tanımı yapan ‘Amerikan Planlama Birliği (APA)’ne göre akıllı büyüme;

- Özgün toplum ve mekan hissine sahip,

- Değerli doğal ve kültürel kaynakları koruyan ve geliştiren,
- Gelişmenin maliyet ve faydalarını dengeli dağıtan,
- Ulaşım olanakları, çalışma alanı ve konut seçeneklerini mali bir sorumluluk içinde geliştiren,
- Uzun vadeli bölgesel sürdürülebilirliği, kısa dönemde adım adım ilerleyen coğrafi çözümler üzerinden değerlendirebilen,
- Toplum sağlığı ve sağlıklı toplumları teşvik eden,

kentler yaratılması esnasında, bu oluşuma yol göstermek, tasarlamak, geliştirmek, yenilemek ve inşa etmek için kapsamlı planlamayı kullanmaktır.

Kompakt yapı, transit olarak erişilebilirlik, yaya odaklılık, karma kullanım konsepti ve arsaların yeniden kullanılması, akıllı büyüme ilkelerinin uygulamasına örnek oluşturmaktadır (APA, 2002).

Akıllı büyüme, sürdürülebilir gelişme ve sağlıklı toplum akımlarını yönlendiren stratejilerin çoğunu barındırmaktadır. Karma kullanım, ‘akıllı büyüme’ akımının uzun soluklu prensiplerinden biri olarak ayakta kalmıştır. Karma kullanım; kompakt form, yaya odaklı yaşama alanları, ulaşım ve konut çeşitliliği, aitlik hissi, açık alanları koruması ve toplum katılımı öğeleriyle birlikte, akıllı büyümenin temel prensiplerinden birini oluşturmaktadır (Smart Growth Network, 2004). Akıllı büyüme, ekonomik ve sosyal çeşitlilik yaratan karma kullanım konseptini savunmaktadır. Karma kullanım, canlı kentsel bölgeler yaratmak için gerekli olan ekonomik aktiviteyi geliştirmekle beraber, araç bağımlılığını azaltmakta ve toplu taşıma talebini desteklemektedir. Çeşitli kullanımların birbirine yakın olarak yer aldığı bölgelerde, insanlar işe, okula ve alışverişe yaya olarak erişmektedir.

#### **2.4.2.2 Yeni şehircilik(new urbanism)**

Yeni şehircilik (new urbanism), Amerika’da çevreyi tahrip eden, doğal kaynakları ve tarım alanlarını gelişme için tüketen, trafik yaratan ve yaşam kalitesini düşüren ‘kentsel yayılma (urban sprawl)’ hareketine karşı bir reaksiyon olarak ortaya çıkmıştır.

Yeni şehircilik hareketi, kentsel yayılmanın, çevresel tüketim, açık alanların yok edilmesi, araç trafiği yaratılması, yayılma ile meydana gelen ek finansal maliyetler, hatta banliyoların izole edilmesiyle ortaya çıkan sosyal problemler gibi, birçok soruna yol açtığını ve bu nedenden ötürü zararlı olduğunu ileri sürmektedir (Holcombe & Moore, 2002).

1960'ların başında Jane Jacobs ' The death and life of great american cities' adlı kitabında, yeni şehirci akıma örnek olacak şekilde, plancıları, arazi kullanımının tek fonksiyonlu olarak planlanmasının, otomobil bağımlılığı ve yalnız ticaret bölgelerinin sakıncaları hakkında düşünmeye teşvik etmiştir. 20. yy.'da yeni şehircilik hareketini etkileyen bir başka kişi filozof/tarihçi Lewis Mumford ise, savaş sonrası Amerika'nın kent dışı yaşam odaklı gelişmesini eleştirmiştir. Yeni şehirciliğin barındırdığı öğeler, yeni şehircilik kongresi'nin kurucularından ikisi Andres Duany ve Elizabeth Plater-Zyberk'e göre onüç faktör ile tarif edilen mahalle tasarımı öğeleridir.

Bu öğeler her ölçekte uygulanabilen; yaya odaklılık, bağlantılar, sokak ilişkileri, karma kullanım, çeşitlilik, karma konut kullanımı, özgün mimari, kentsel tasarım, geleneksel mahalle yapısı, arttırılmış yoğunluk, akıllı ulaşım, sürdürülebilirlik ve yaşam kalitesi olarak tanımlanmıştır (<http://www.newurbanliving.org>).

Yeni şehircilik, 1982'de Florida eyaleti Seaside bölgesinin inşası ile doğmuştur. Seaside bölgesi, yeni şehircilik prensiplerinden olan karma kullanım, konut çeşitliliği, konut-ticaret birlikteliği, özgün tasarım, rekreasyon ve kentsel alanlar yaratılması vb. gibi niteliklerin tümünü barındırmaktadır. Yeni şehircilik tasarım ilkeleri; karma kullanım, yaya ulaşımı gibi otomobil öncesi kentsel alanı karakterize eden öğeleri barındırdığından, bu hareket 'geleneksel mahalle tasarımı (traditional neighborhood development-TND)' olarak da anılmaktadır (<http://www.newurbanliving.org>).

Yeni şehircilik hareketinin tüm hedef ve kararları, akıllı büyüme (smart growth) yaklaşımınıninkilerle anlamlı olarak örtüşmektedir. Akıllı büyüme, çözüm önerilerinde daha çok politika odaklı hareket ederken, yeni şehircilik daha çok tasarıma dayalı olarak hareket etmektedir (Goldstein, 2006).

### 2.4.3 Yapı ve tasarım etkenleri

Yeni şehircilik ve akıllı büyümenin öngördüğü tasarım ve geliştirme konseptleri, yaya odaklı gelişime önem veren ve geniş fonksiyon çeşitliliği sunan; karma kullanımlı kent merkezleri, transit gelişme alanları ve diğer kent parçalarını desteklemektedir. Yeni şehirciliğin ortaya çıkmasına sebep olan ve destekleyen akademisyen ve uygulamacılar; geliştirme, planlama ve yerel otoritelerin yönlendirici kararları konusunda, Amerika’da ve uluslararası ölçekte önemli derecede etkili olmuşlardır (ULI, 2003).

Yeni şehircilik ve akıllı büyüme gibi akımların yanısıra, kullanımlara yönelik taleplerin farklılaşması da, gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren yapı ve tasarım etkenleri içerisinde sayılabilir. Ofis alanlarında kullanıcı taleplerinin, perakende sektöründe mağaza taleplerinin, eğlence aktivitelerinde ve konaklama alanlarında kullanıcıların taleplerinin değişimi, bu etkenlere örnek olarak gösterilebilir.

Örneğin, son yirmi yılda hizmet sektörünün hızlı büyümesi sonucu, ofis alanlarında istihdam edilen nüfusun artışı, ofis talebinin ve daha büyük ofis alanlarına olan ihtiyacın artmasıyla sonuçlanmıştır. Bu durum, karma kullanım projelerine yönelik talebi desteklemiştir. Ofis kullanımı, karma kullanımlı projelerde genellikle bir ‘temel kullanım’ olarak karşımıza çıkmaktadır. Büyük ölçekli ofis projelerinin bir çoğu, perakende, konut ve konaklama gibi tamamlayıcı kullanımlar açısından talep yaratmaktadır. Yaratılan bu talep, tek başına bir karma kullanım projesi geliştirmek için yeterli olamasa da, bir karma kullanım projesi kapsamında yer alan çeşitli kullanımlar için gerekli olan ek talebi karşılamaya yardımcı olacaktır. Proje kapsamında yer alan ofis alanı ne kadar büyük olursa, yeme-içme alanları, konaklama alanları ve ofiste çalışanlar için gerekli olan konut alanları gibi tamamlayıcı kullanımların büyüklüğü de o kadar artmaktadır. Ofis kullanımının tamamlayıcılarından olan oteller de, profesyonelleşmiş, kongre, toplantı, ticaret ve rekreasyon olanaklarıyla tam hizmet sunan yapılarıyla, karma kullanım çevreleri için uygun kullanımlar haline gelmiştir. Ofis kullanıcıları, sunulan bu hizmetleri müşterileri için vazgeçilmez unsurlar olarak görmekte ve bu hizmetlere olabildiğince yakın olmayı tercih etmektedir. Talep değişimi sonucunda ortaya çıkan bir başka yapı ve tasarım etkeni de, eğlenceye yönelik kullanımlarda görülmektedir.

Kentsel alanlarda nüfusun ihtiyacını karşılayacak eğlence, dinlenme ve rekreasyon alanlarının eksikliği, karma kullanımlı projelerde yer alan eğlence alanlarının yüksek taleple karşılaşmasına sebep olmaktadır. Son yıllarda, karma kullanım projeleri kapsamında yer alan eğlence alanları, proje içerisinde önemli bir kullanım olarak öne çıkmaktadır (ULI, 2003).

Karma kullanımlı projeler kapsamında yer alan kullanımlara yönelik talebin artması, projenin çekiciliğini arttırmaktadır. Bu kapsamda, projede yer alacak kullanımların güncel taleplere göre tasarlanması ve gelecekte değişebilecek taleplere yönelik değiştirilebilir olması önemlidir. Gün geçtikçe yaya dostu çevrelere, kentsel yaşam tarzına ve yaşanabilir alanlara karşı toplumun ilgisi artmaktadır. Gayrimenkul geliştirme ve tasarım trendleri bu unsurları sağlayan çevreler üretmek için karma kullanımı araç olarak kullanmaktadır. Sürdürülebilir gelişme ve yaşanabilir kentsel alanlar yaratmak için gayrimenkul projeleri karma kullanıma yönelmektedir.

#### **2.4.4 Kullanıcı profili**

Karma kullanımlı gayrimenkul projelerine artan ilgi; genç çalışan nüfus, çocuğuyla tek başına yaşayan ebeveynler, çocuksuz çiftler, erken emekli olanlar ve teknolojiden yararlanarak evden çalışanlar gibi nüfus gruplarının ve harcanabilir gelirin artışı gibi birçok sosyo-ekonomik faktörle açıklanabilir. Başka bir nüfus trendi ise 20'li ve 30'lu yaşlarında bekar kalmayı, kariyerlerine odaklanmayı seçen ve aile odaklı banliyolarda yaşama hevesini erteleyen çalışanların sayısındaki artıştır. Bu tüketici grupları; yerel restoranları, serbest zaman alanlarını ve eğlence mekanlarını, ortalama tüketiciden daha fazla kullandıklarından yerel ekonomiye önemli oranda katkı sağlayacaklardır (Coupland, 1997).

Gelir dağılımında, en yüksek %20'lik gelir dilimine mensup nüfus grubu, daha yüksek kaliteli ürün ve ek hizmetleri talep etmektedir. Tüketiciler, verimliliği değerlendirmenin yanısıra, eğlence, dışarıda yeme-içme gibi serbest zaman aktiviteleri ve toplumun bir parçası olmayı sağlayan sosyal aktiviteler için talep oluşturmaya başlamışlardır. Genel olarak karma kullanım projeleri, konforlu ulaşımına sahip, yüksek fiyatlı araziler üzerinde yer almaktadır. Çünkü bu alanlarda yaşayan kullanıcılar, daha küçük ve lüks perakendecilere yönelik tercihlerini destekleyebilecek gelire sahiptir (Marks, 2002).

Özellikle, kent merkezlerinde yer alan karma kullanım projelerinin öğelerinden olan; yüksek yoğunluklar, kompakt gelişme, yaşayan alanlar ve ulaşılabilirlik konuları yukarıda bahsedilen nüfus grupları tarafından tercih edilmektedir. Günün büyük çoğunluğunda çalışan ve günün kalanı için beklentilerini kısa bir zaman aralığına sıkıştıran; genç nüfus, tek başına yaşayan/çocuksuz çiftler ve yüksek gelir sahibi olanlar, karma kullanımı hayatı kolaylaştıran bir unsur olarak görmektedir. Bu kapsamda nüfusun ihtiyaç duyduğu fonksiyonları konut alanları içerisinde karşılayabilmek günümüz kent yaşamında gittikçe önem kazanan bir konu olmaktadır (Coupland, 1997).

Kent çeperlerinde ve daha az yoğun alanlarda gerçekleştirilen karma kullanımlı projelerde kullanıcı profili merkezlere göre farklılaşmaktadır. Daha az yoğun alanlarda yatayda yoğunlaşmayı destekleyen kullanıcılar daha çok, ulaşım maliyetlerini azaltmak isteyen, toplumsal ilişkiler ve erişilebilir sosyal alanlara önem veren nüfustan oluşmaktadır.

Karma kullanımlı projeler çekici fiziksel çevre, tarihi yapıların yeniden kullanılması ve yerel mirasın muhafaza edilmesi gibi çeşitli özellikler ile turizm ve serbest zaman aktiviteleriyle de yoğun etkileşim içerisindedir (Coupland, 1997). Bu kapsamda karma kullanımda yerel nüfus dışında kullanıcıların olduğu da düşünülmesi gereken bir konudur.

Karma kullanımı tercih eden kullanıcılar, yaşam tarzlarına göre farklılık gösterse de, kullanıcıların projelerden en önemli beklentileri; günlük yaşamı kolaylaştırması, çeşitli kullanımları entegre bir biçimde bir arada sunması, sosyal ilişkileri geliştirmeye yardımcı olan ortamlar yaratması ve kentsel mekan hissi yaratmasıdır.

Bu bölümde karma kullanımlı projelerin tanımı, kapsamı, fiziksel ve yapısal çeşitliliği, tarihsel gelişimi ortaya konulmuş ve gayrimenkul projelerini karma kullanıma yönlendiren etkenler belirlenmiştir. Üçüncü bölümde karma kullanımlı projelerin geliştirme süreci ele alınacaktır.



### 3. KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

Karma kullanımlı projelerin başarılı olmasını sağlayan en önemli faktörler; yetenekli ve çeşitlilik içeren bir geliştirme ekibi, detaylı ve güvenilir bir piyasa analizi, piyasanın beklentilerini karşılayabilecek yaratıcı bir geliştirme stratejisi ve programı olarak sıralabilir.

Geliştirme sürecinin başlangıç aşaması; doğru hedefler tanımlamak, sahayı ve piyasayı doğru analiz etmek, arsa üzerinde geliştirilecek kullanımların potansiyelini doğru belirlemek olmalıdır.

Geliştirme süreci, genel olarak iki yoldan birini izleyerek gelişmiş bir fikir ile başlamaktadır. Bu yollardan biri; seçilmiş bir arsa üzerinde proje geliştirilmesi, ikincisi; seçilmiş kullanımların yer alacağı bir arsa arayışıdır. Karma kullanımlı proje geliştirme süreci, bu denli basit olmamakla beraber, çoğu zaman süreç içerisinde iki yaklaşım birden rol alabilir. Birçok projenin geliştirme öncesi evresinde; arsası için yeni kullanımlar arayışında olan bir arsa sahibi ve karma kullanımlı proje geliştirme için arsa arayan, özel bir geliştirici firma yer almaktadır.

Karma kullanımlı proje geliştirme süreci öncesinde, finansal ve finansal olmayan geliştirme hedeflerinin net olarak ortaya konulması gerekmektedir. Bu hedeflerin doğası ve birbiriyle bağlantılı önem dereceleri, projeyi şekillendirecektir. Planlama ve geliştirme süreçleri ilerledikçe, bütün genel kararlar ilk belirlenen hedeflerle bağlantılı olacaktır. Özellikle kamu ve özel sektörden çeşitli aktörlerin katılımıyla gerçekleşen projelerde, hedefler net ortaya koyulmadığında ortaya çıkan esneklikler, aktörler arasında önemli karşıtlıklara yol açmaktadır. Sonradan değişen planlama süreci, projenin başarısını olumsuz etkilemektedir.

### 3.1 Geliştiriciler

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde rol alan kişi/kurumlar oldukça çeşitlidir. Bu kişi/kurumlar; geliştiriciler, tasarım/yapım ekibi, gayrimenkul servis firmaları ve finansörler olarak dört ana başlık altında sıralanabilir.

Geliştiriciler kapsamında, arsa sahipleri, kamu kurumları ve özel sektörde yer alan geliştirici firmalar yer almaktadır. Tasarım/yapım ekibi kapsamında, mimarlar, şehir plancılar, mühendisler, danışmanlar ve yükleniciler sıralanabilir. Gayrimenkul servis firmaları kapsamında, pazar araştırma şirketleri, değerlendirme uzmanları, avukatlar, aracılık şirketleri vb. firmalar yer alırken, finansörler kapsamında bankalar ve özel finans kurumları yer almaktadır. Karma kullanımlı gayrimenkul geliştirme sürecinde rol alan bu kişi/kurumlar, her türlü fonksiyona yönelik gayrimenkul geliştirme projelerinde karşımıza çıkmaktadır.

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde rol alanlar kapsamında özellikle incelenmesi gereken kişi/kurumlar ise, 'Geliştiriciler' başlığı altında yer alan; arsa sahipleri, kamu kurumları ve özel sektörde yer alan geliştirici firmalardır. Arsa sahipleri, kamu kurumları ve özel sektörde yer alan geliştirici firmalar, sürecin başlamasını tetikleyen ve geliştirme fikrinin oluşmasına sebep olan aktörlerdir. Süreçte yer alan tasarım/yapım ekibi, gayrimenkul servis firmaları ve finansörler ise, geliştirme fikrinin ortaya çıkışından sonra destek alınan firmalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu kapsamda tez çalışmasında, karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde, geliştirme fikrinin oluşmasını sağlayan ve sürecin başlamasına neden olan 'Geliştiriciler' ele alınmıştır. Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde bu aktörler oldukça önemli role sahiptir. Karma kullanımlı projelerin kompleks yapısı, bu kurumların koordinasyonunu ve uyumunu gerektirmektedir. Karma kullanımlı projelerde geliştirme hedefleri ve programı, projeyi başlatan geliştirici kurumun tavrından oldukça fazla etkilenmektedir. Arsa sahipleri, kamu kuruluşları ve özel geliştirici firmalar olarak incelenecek bu kurumlar, bazı durumlarda proje geliştirme sürecinde hepberaber yer alır ve farklı hedeflere sahiptir.

### **3.1.1 Arsa sahibi**

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde rol alan, en önemli kişi/kurumlardan biri arsa sahibi olarak karşımıza çıkmaktadır. Arsa sahibi, tek bir kişi olabileceği gibi, bir ya da birkaç kişi/kurumdan oluşabilmektedir. Bu kapsamda arsa sahipleri; kamu kurumları, üniversiteler, büyük şirketler, aileler, küçük işletme sahipleri ve kent ölçeğinde proje geliştiren geliştirici firmalar olarak sıralanabilir.

Arsa sahibi kişi/kurumlar, karma kullanımlı projenin kendisi haricinde birçok yan hedef ile hareket edebilmektedir. Örneğin bir üniversite, araştırma alanını genişletmek amacıyla veya ek konaklama alanı ihtiyacı sebebiyle, bir karma kullanımlı projede arsa sahibi olarak karşımıza çıkabilir. Kentsel ölçekte proje geliştiren özel geliştirici firmalar, belirli bir bölgede çevresel değerleri etkileyecek bir merkez yaratma çabası içerisinde bir arsa satın alabilir.

İki durumda da, arsa sahiplerinin projeden birinci derecede beklentileri projeye yön vermektedir. Geliştirilecek projenin kapsamı, hedefler, beklentiler ve üretilecek değerlerin, taraflar açısından açık ve net şekilde ortaya konulması gerekmektedir (Osborne, 2004).

Arsayı uzun dönemli mülkiyetinde bulunduran arsa sahipleri genel olarak, proje finansmanında sorun yaşamamak adına, arsayı borçsuz ve ipoteksiz olarak elinde bulundurmaya tercih etmektedir (Osborne, 2004). Bazı durumlarda daha geniş bir proje geliştirmeye olanak tanımak açısından, çevrede yer alan parselleri de zamanla mülkiyetlerine almaktadır. Arsa sahibi, projeyi kendisi geliştirebilir, bir ana geliştiriciye ihale edebilir, özel geliştirici firmalar veya kamu kurumlarıyla ortak proje geliştirebilir.

### **3.1.2 Kamu kurumları**

Kamu tarafından başlatılan projeler, genellikle birçok aktör ve hedef içeren karmaşık yapıları projeler olarak öne çıkmaktadır. Bu süreç genellikle, belirli bir bölgenin yenilenmesini, dönüşümünü, arsa birleştirme işlemlerini ve geliştirme ihalelerini kapsayan aşamaları içerir. Yaşayan kentsel çevreler yaratmak amacıyla planlanan karma kullanımlı projeler, genellikle kamunun dönüşüm ve yenileme hedefleriyle birebir uyumaktadır (ULI, 2003).

Çalışmanın 1. bölümünde yer verilen , karma kullanımlı proje örneklerinden City Place (West Palm Beach,FL) ve Jin Mao Tower (Shangai, Çin) projeleri, kamu tarafından başlatılan karma kullanımlı projelerdir. Bu projelerin birçoğu, kamu kurumlarının; arsa düzenlemesi, yasal düzenlemeler, kamu finansmanı, üst ölçek planlama ve koordinasyon konularında desteği olmaksızın, başarılması zor olan projelerdir (Bertolet, 2008).

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde kamu sektörü, proje geliştirici rolünden çok, arsa geliştirici rolüyle karşımıza çıkmaktadır. Kamu sektörünün proje başlangıcındaki önemli rolü sebebiyle, kamunun hedefleri de proje geliştirme sürecine yön vermektedir. Kamu sektörü hedeflerinin, sosyal öncelikleri içermesi ve kar odaklı hedeflerden uzak olması, çoğu zaman projeleri alışılmadık noktalara yönlendirmektedir (Osborne, 2004). Örneğin projenin en verimli kullanım analizi ofis ve otel kullanımlarını desteklerken, kamu hedefleri daha çok konut ve ticaret odaklı olabilir. Buna bağlı olarak, proje kapsamında ortaya çıkan nihai seçim ve kararlar, tarafların beklenti ve hedefleriyle örtüşmediğinde, geliştirme süreci öncesinde ortaya konulan finansal fizibilite geçersiz olacak, projenin başarısını olumsuz etkileyecektir. Kamu sektörünün hedef ve öncelikleri, projenin finansal olarak başarılı olmasına engel teşkil edecek durumlar içeriyorsa, proje kaynakları kamu tarafından sübvans edilebilir olmalıdır. Veya kamu tarafından, daha karlı kullanımların arttırılmasına yönelik teşvik unsurları yaratılabilir olmalıdır (Osborne, 2004). Bunlara örnek olarak; geliştirici yatırım maliyetlerini, proje işletme giderlerini, izin ve ruhsat giderlerini azaltan önlemler sayılabilir.

### **3.1.3 Geliştirici firmalar ve gayrimenkul şirketleri**

Arsa stoğuna sahip olmayan gayrimenkul geliştirme şirketleri ve gayrimenkul alım-satımı yapan şirketler de, karma kullanımlı proje geliştirme girişiminde yer almaktadır. Özel sektör kapsamında yer alan geliştirici firmaların hedefi; karlı geliştirme fırsatlarına ulaşmak ve güçlü pazarlarda yer alan, avantajlı lokasyonlara sahip arsalar üzerinde proje geliştirmektir. Geliştiriciler açısından öncelikli hedefler, kar maksimizasyonu ve piyasa koşullarına göre nitelikli projeler üretmektir.

Geliştirici firmaların değişkenlik gösteren finansal hedefleri, geliştirilen projenin doğasını etkilemektedir. Bu hedeflerin değişkenliğine bağlı olarak geliştirici, geliştirmenin hemen sonrasında projenin bir kısmını ya da tümünü satmak, kiralamak veya projenin gerçek değerine ulaşmasını bekleyerek, projenin tümünü elinde tutmak ve işletmek gibi opsiyonlara sahiptir (Adair & diğerleri, 1999).

Geliştirici firmanın yapısı ve büyüklüğü de, karma kullanım projesinin hedef ve doğasını etkileyen faktörlerdendir. Büyük ölçekli, deneyim ve yeterlilik sahibi firmalar, büyük ölçekli projeleri üstlenirken, küçük ölçekli projeleri daha az uzmanlaşmış küçük ölçekli firmalar üstlenmektedir. Bazı durumlarda ise küçük ölçekli yerel geliştirici firmalar, büyük ölçekli karma kullanım projelerinde birlikte çalışmaktadır (ULI, 2003). Karma kullanımlı proje geliştiren firmalar, genellikle büyük ölçekli geliştirme firmaları veya gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) olarak öne çıkmaktadır. Büyük ölçekli karma kullanım projelerinin çoğunda ise, süreçte yer alan birden fazla geliştirme ortağı yer almaktadır. Örneğin İstanbul, Levent bölgesinde yer alan Kanyon projesinde, İş yatırım ve Eczacıbaşı grubu ortak proje geliştirmiştir. İstanbul, Ataşehir bölgesinde yer alan Palladium Projesi ise, Tahincioğlu Gayrimenkul, Gençoğlu ve Nora grupları ortaklığıyla geliştirilmiştir.

Büyük ölçekli karma kullanım projelerinde, uzmanlık alanları farklı olan geliştirici gruplar çoğu zaman; riski paylaşmak, finansmanı kolaylaştırmak ve süreci daha doğru idare etmek adına ortak proje geliştirmektedir. Bu süreçte her konuda yeterli bilgiye sahip bir ana geliştirici olması geliştirme sürecini kolaylaştırmaktadır. Geliştirme süreci, ortaklar tarafından birlikte yönetilebileceği gibi, taraflardan biri ana geliştirici (master developer) olarak seçilebilir. Ana geliştirici, gayrimenkul geliştirme konusunda yeterli deneyim ve bilgi birikimine sahip, geliştirme sürecinin her aşamasını uygun şekilde yönetebilecek, ortaya çıkabilecek olumsuz koşullar karşısında çözüm üretebilecek gayrimenkul geliştirici kurum olarak tanımlanabilir (Florence, 1998). Bir karma kullanım projesinde geliştirici ortaklardan, daha fazla bilgi birikimi ve deneyime sahip herhangi biri ana geliştirici olarak yer alabilir.

Özel sektörde yer alan geliştiriciler açısından, finansal getiri öncelikli bir hedefdir. Fakat, deneyim gerektiren karma kullanımlı projelerde yer almak; kentsel yaşam alanları yaratmak, kenti biçimlendirmek ve sürdürülebilirliği sağlamak açısından geliştiricilere fırsat sunmakta, değerli bir bilgi birikimi ve referans oluşturmaktadır.

### 3.2 Geliştirme Süreci Yönetimi

Karma kullanımlı projeler birçok yapı kapsamında geliştirilebilir. Örneğin, büyük ölçekli bir geliştirici tek başına bir karma kullanım projesini üstlenebilir veya büyük ölçekli bir geliştirici firma, küçük ölçekli yerel bir geliştiriciyle ortaklık kurabilir. Bunun yanısıra büyük ölçekli bir karma kullanım projesi, yeterli bilgi birikimine sahip, iki ya da daha fazla uzman geliştirici ortaklığında geliştirilebilir.

Karma kullanımlı projelerde, geliştirici ortakların eşit bilgi birikimine ve deneyime sahip olmadığı durumlarda, projenin bir ana geliştirici (master developer) tarafından yönetilmesi gerekmektedir. Sürecin bir ana geliştirici tarafından yönetilmesi, ortaya çıkabilecek olumsuzlukların en kısa zamanda giderilmesi ve sürecin planlı işlemesi açısından önemlidir.

Karma kullanımlı projelerde yer alan ana geliştiricinin sahip olması gereken özellikler;

- Fırsat ve sorunları iyi değerlendirebilecek yetenekli ve çeşitlilik içeren bir geliştirme takımı,
- Risk yönetimi ve uzun vadeli proje sürecini yönetebilecek bir ekip,
- Proje başlangıcında ve kritik dönemlerde finansal kaynaklara ulaşabilirlik,
- Süreç içerisinde ortaya çıkabilecek sorunların çözümü ve etkisinin belirlenmesi konusunda yeterlilik,
- İlgili arsa ve geliştirme süreci konusunda detaylı ve yeterli bilgiye sahip olması,
- Çevresel etkiler açısından kentsel tasarımın önemini ve değerini kavrayabilecek bir yapı olarak sıralanabilir (Florence, 1998).

Ana geliştirici firma bünyesinde olması gereken bu gibi gereklilikler, detaylı şekilde değerlendirilmeli ve projede yer alacak diğer kurumlar da, bu yapıyla uyum sağlayacak şekilde seçilmelidir.

Karma kullanımlı projelerde yer alan bir ana geliştirici, tek bir kullanım yerine birçok kullanım ile ilgilenmek durumundadır. Projede planlanan her kullanım, farklı yaklaşım ve bilgi birikimini gerektirmektedir. Sadece bu gereksinim bile, projelerde uzman ana geliştiricileri destekleyen bir etkidir.

Tek bir kullanım konusunda uzmanlaşmış, büyük ölçekli bir çok geliştirici dahi, başka bir kullanımı geliştirme aşamasında yetersiz kalabilmektedir. Bu kapsamda birçok ana geliştirici, karma kullanımlı projelerde, belirli konularda uzmanlaşmış geliştirici gruplarla ortaklık yoluna gitmektedir (Florence, 1998). Örneğin, ofis konusunda uzmanlaşmış bir ana geliştirici, konut, alışveriş veya otel konularında uzman başka bir geliştirici grupla, proje geliştirme, fonksiyonların işletmesi veya başka konularda ortaklık kurabilir.

Karma kullanımlı proje geliştirme süreci, planlı şekilde yönetilmesi gereken, kapsamlı bir süreçtir. Geliştirme sürecinde karşılaşılabilecek sorunların, en kısa zamanda çözüme ulaştırılması büyük önem taşımaktadır. Sürecin yönetilmesinde ortaya çıkacak en küçük aksaklık, projenin zamanlamasında olumsuzluklara sebep olacak, geliştiriciler ve kullanıcılar açısından finansal kayıplara sebep olacaktır. Bu kapsamda projede yer alan geliştiricilerin deneyim ve uzmanlık alanlarına uygun yönetim modelinin seçilmesi gerekmektedir. Geliştirici ortakların eşit bilgi ve deneyime sahip olmadığı durumlarda, sürecin ana geliştirici tarafından yönetilmesi uygun olacaktır.

### **3.3 Geliştirme Koşullarının Değerlendirilmesi**

#### **3.3.1 Bölgesel değerlendirme**

Bir arsanın karma kullanım projesine uygunluğunun belirlenmesi aşamasında, bölgesel bir değerlendirme yapmak, arsanın bulunduğu bölge veya kentin piyasa koşullarının anlaşılması açısından önemlidir.

Bölgenin demografik, sosyo-ekonomik, yapısal, doğal vb. özelliklerinin analiz edilmesi, piyasanın gelişme trendlerini anlamak açısından yol gösterici olacaktır.

Gayrimenkulün bulunduğu kent veya bölgeye yönelik analizler; konum, lokasyon, ulaşım, demografik, sosyo-ekonomik veriler vb. başlıklar altında gerçekleştirilir. Bölgesel anlamda detaylı bir analiz, bölgeye özgü verileri yakalamak açısından yararlı olacağı gibi, gayrimenkul geliştirme sürecinin olmazsa olmaz bir parçasıdır.

#### **3.3.2 Arsa ve yakın çevresinin değerlendirilmesi**

Karma kullanımlı proje geliştirmeye uygun arsanın seçimi, projenin en önemli kararlarından birini oluşturmaktadır.

Doğru arsa seçimi, biręok faktörün değerlendirilmesiyle ortaya ęıkan bir karardır. Bu karar, deneyimli bir ekibin arsa ve ęevresi kapsamında gözlemlerine ve karma kullanımlı proje geliştirme konusunda uzman bir ekibin değerlendirmelerine dayanmalıdır. Bir arsa üzerinde, tek fonksiyonlu ya da karma kullanımlı bir proje yer alabilir, bu kullanımlar zaman içerisinde değişebilir, gelişebilir ya da yok olabilir. Fakat, arsa ile ilgili değerlendirme yapılırken düşünülmesi gereken en önemli nokta, arsanın kendisinin hiçbir zaman değiştirilemeyeği olmalıdır (ULI, 2003).

Bir arsayı değerlendirirken, belirli kapsamlarda arsanın olumlu ve olumsuz yönlerini ortaya koyarak başlamak gereklidir. Karma kullanımlı proje geliştirme işine konu olan arsanın, aşığıdaki kapsamda değerlendirilmesi uygun olacaktır;

- **Konum ve yakın ęevre**

- Arsanın bulunduğu alanın karakteri ve gelişme potansiyeli (kent merkezi, konut alanı, ęalışma alanı, konaklama alanı vb.)
- Yakın ęevrede yer alan mevcut odak noktaları ve potansiyel ęekim alanları (AVM, rekreasyon vb.)
- Komşu arsaların mevcut ve gelecekteki kullanımları

- **Erişilebilirlik ve görülebilirlik**

- Arsaya toplu taşıma veya özel araçla ulaşım alternatifleri, alternatiflerin ęeşitlilięi
- Yaya ulaşımı
- Arsanın ęevreden algılanabilirliği ve görünürlüğü,
- Arsadan ęevrede bulunan diğer odaklara erişilebilirlik

- **Arsa koşulları**

- Arsanın şekli
- Arsanın büyüklüğü
- Arsanın topoğrafyası ve zemin yapısı
- Arsa üzerinde bulunan mevcut yapılar
- Arsanın karma kullanım projesine uygunluğu



- **Bölgede sağlanan hizmetler**

- Altyapı&Yollar
- Kamu hizmetleri

- **Mülkiyet**

- Projeye uygunluk (tek mülkiyet, parçalı mülkiyet, ortak mülkiyette ortaya çıkabilecek sorunlar ve mülk sahiplerinin onayı vb.)
- Mülkiyetin gerektirdiği şartlar (arsa birleştirme, hisse devri, maliklerin ikna edilmesi vb.)

- **Arsa maliyeti**

- Yukarıdaki kapsam ve projeye uygunluğun değerlendirilmesi sonrasında ortaya çıkan arsa maliyeti

Karma kullanımlı projeler için uygun arsaların karakteristikleri çok çeşitlilik gösterse de, en önemli etkenlerden biri arsanın büyüklüğü ve bölge içindeki konumudur. Arsanın, karma kullanımın gerektirdiği fonksiyon ve yoğunluklara büyüklük ve lokasyon olarak uygun olması, sorgulanması gereken bir faktördür. Karma kullanımın gerektirdiği farklı fonksiyonların, bir arada aynı arsa üzerinde geliştirilmesi ve imar durumunun izin verdiği yoğunluğun bu fonksiyonları desteklemesi önemlidir. Karma kullanımlı projelerde genel olarak yüksek yoğunluklar uygulanmakta olup, projenin finansal olarak uygulanabilirliği de bu yoğunluklarla paralel gelişim göstermektedir (Gardner, 2004). Arsanın yasal koşullarının değerlendirilmesi, bir sonraki aşamada detaylı olarak ele alınacaktır.

Arsanın değerlendirilmesi aşamasında ikinci önemli konu, arsanın alternatif ulaşım olanakları sunması ve kullanıcılarda güçlü bir algı bırakacak şekilde görünebilir olmasıdır. Proje ne kadar başarılı olursa olsun, ulaşım olanakları kısıtlıysa, kullanılabilirlik de o kadar kısıtlanmakta, müşteri portföyü daralmaktadır. Çevresel etkenlerin ve arazi kullanımların, çevrede yer alan merkez ve odak noktalarının ve bunların projeye olası etkilerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bölgenin gelişme potansiyeli ve gayrimenkul piyasası, karma kullanımlı projeler için arsa seçiminde önemli faktörlerdendir (Gardner, 2004).

Özel sektörde faaliyet gösteren geliştirici firmaların, arsa seçim sürecinde yalnızca değerlendirme ve seçim konularında karar verici olduğunu söylemek yanlış olmaz. Örneğin, kamu sektöründe yer alan geliştiriciler; arsanın imar koşullarını, çevresel kullanımları ve gelişme yönünü belirleme şansına sahipken, özel geliştirici firmalar bahsedilen faktörleri değiştirme şansına sahip değildir. Geliştiricilerin arsa seçimindeki rolü, portföylerinde yer alan veya geliştirme talebine yönelik arsaları, belirlenen kapsam dahilinde değerlendirmek ve uygun olanları seçmek olarak tanımlanabilir. Bu doğrultuda arsa ve yakın çevresinin detaylı şekilde analiz edilmesi, değerlendirilmesi ve geleceğe yönelik etkilerin belirlenmesi geliştirici ve projenin başarısı açısından oldukça önemlidir.

### **3.3.3 Yasal koşulların değerlendirilmesi**

Karma kullanımlı projeler kapsamında uygulanan yasal süreç, birçok ülkede farklılık göstermektedir. Kentleri dönüştürmek ve sürdürülebilir kentler yaratmak amacıyla, karma kullanımı destekleyen ülkeler, genel olarak yasal düzenlemeler konusunda daha uzun ve detaylı geçmişe sahiptir. Bazı ülkelerde ise, karma kullanımın şüpheyle yaklaşılan bir geliştirme biçimi olarak algılanması, bu kullanım için gerekli yasal düzenlemeleri de geciktirmiş durumdadır.

Amerika, bu konuda görece kapsamlı geçmişe sahip olan ülkelerin başında gelmektedir. Amerikan kentlerinde, karma kullanım uygulamaları kanunlar tarafından desteklenmektedir. Fakat proje geliştirme süreci kapsamında ortaya çıkan zorluklar, Türkiye’de karşılaşılan engellerden daha hafif değildir. Amerika’da kentsel planlama, belirli bir arsayı karma kullanım alanı olarak ilan etmekten çok daha öteye gitmekte, bu kapsamda birçok yasa ve yönetmelik yer almaktadır (Tombari, 2005).

Amerikan planlama sisteminde, karma kullanım kapsamında bir başka önemli konu da toplumun onayıdır. Karma kullanımlı projeler, proje alanı çevresinde yaşayan tüm nüfus ve yerel halk tarafından kabul gördüğü takdirde hayata geçmektedir. Bu kapsamda gerçekleşen karma kullanımlı projelerinin yasal boyutunun çözümlenmesi 3-7 yıl arasında zaman diliminde gerçekleşmektedir (Osborne, 2004).

Türkiye’de üç ya da daha fazla fonksiyonun birlikte yer alabildiği, karma kullanım konseptine uygun imar planı lejandı ‘Merkezi İş Alanı(MİA)’ olarak belirlenmiştir. Fakat bu tanım içerisinde yer alabilecek fonksiyonların belirlenmesi dışında, karma kullanım kapsamında detaylı bir kanun veya yönetmelik çalışması bulunmamaktadır. Karma kullanım, MİA lejandının yanısıra imar planı notlarının kapsamına bağlı olarak; ticaret, ticaret+konut gibi kullanımlar doğrultusunda da geliştirilebilmektedir. Fakat genel olarak, bu kullanımların kapsamı MİA lejandına göre daha kısıtlı olmaktadır. Karma kullanımlı projelerde imar planları açısından değerlendirme yapılırken dikkat edilmesi gereken unsurlar aşağıdaki sıralanabilir;

- **İmar planı kademelenmesi**

- Üst ölçek planlardan uygulama planlarına kadar farklı kademelerde arsa için belirlenen fonksiyonların karşılaştırılması, üst ölçek ve uygulama planlarının uyumunun kontrol edilmesi
- Üst ölçek kararlar ve gelişme potansiyelinin değerlendirilmesi
- Arsanın bulunduğu bölgenin gelişme alanları ve odak noktalarının belirlenmesi

- **İmar planı lejandının kapsamının değerlendirilmesi**

- Karma kullanıma izin veren imar planı lejandının kapsamının belirlenmesi
- Plan lejandı kapsamında yer alan fonksiyonlar ile ilgili olarak belirlenmiş yönetmelik ve kararların değerlendirilmesi (örn. Yüksek yapılar yönetmeliği, otopark yönetmeliği vb.)

- **Yoğunluk(inşaat emsali) ve yükseklik koşulları**

- Çevrede yer alan yoğunlukların kontrol edilmesi
- İzin verilen yoğunluğun proje kapsamında değerlendirilmesi
- Yatay/dikeyde yapı boyutları&yoğunluk kısıtlamaları

Türkiye’de karma kullanımlı projeler, mevcut durumda yetersiz yasal düzenlemeler doğrultusunda geliştirilmektedir. Halbuki bu kullanımın doğası gereği gereksinim ve ihtiyaçları diğer fonksiyonlardan farklılıklar göstermektedir. Yüksek yoğunluk ve en az üç fonksiyonun birlikteliğini içeren bu projelerde, gün boyunca yaya-araç sirkülasyonu sağlanmaktadır.

Projenin içerdiği yoğunluk ve fonksiyon çeşitliliği, en basit örnekle trafik yoğunluğuna sebep olmakta ve farklı ulaşım alternatifleri ve çözümleri gerektirmektedir. Günümüzde ve gelecekte gerçekleştirilecek projeler kapsamında düşünülmesi gereken en önemli konu, karma kullanımın yasal düzenlemeler kapsamına alınması ve gerekliliklerinin belirlenmesidir. Bu doğrultuda kamu ve yerel yönetimlerden beklenenler, gerekli düzenlemelerin yanısıra, bu süreci geliştirici açısından kolaylaştırmaktır.

Yasal koşullar kapsamında geliştirici açısından değerlendirilmesi gereken bir başka konu da, arsanın bulunduğu bölgede yetkili olan yerel yönetimlerin tutum ve yaklaşımlarıdır. Büyük ölçekli bir karma kullanım projesi kapsamında, geliştiricinin düşünmesi gereken en önemli konulardan biri de yerel yönetimlerin desteği olmalıdır. Projenin fikir aşamasından itibaren, geliştirici ve yerel yönetimler arasında sağlıklı ilişkiler kurulmalıdır. Sürdürülebilir kentler açısından karma kullanım bir araç olarak kullanılıyorsa, yerel yönetim ve hükümetlerin desteği olmazsa olmaz bir koşuldur. Yasal merciler, karma kullanımı çok geç olmadan sağlıklı kentler geliştirilmesinin aracı olarak kabul etmeye başlamalı, gerekli yasal düzenlemeleri ve geliştiricilere destek sağlayacak uygulama kararlarını üretmelidirler.

### **3.3.4 Piyasa analizi ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi**

Belirli bir arsa, değerlendirme süreci sonrasında proje için uygun bulunuyorsa, geliştirici açısından bu kararın doğrulanması için daha detaylı piyasa analizlerine gerek duyulmaktadır. Karma kullanımlı proje geliştirilecek arsanın belirlenmesinden önce, detaylı piyasa analizleri yapılmalı ve karma kullanım açısından, arsanın geliştirme potansiyeli ve etki alanı net olarak belirlenmelidir.

Karma kullanımlı projeler için yapılan piyasa araştırmasının yöntemi, tek kullanımlı projelerle benzer olmakla beraber, kapsamı çok daha geniştir. Bu tür projelerde, birden fazla kullanım aynı arsa üzerinde yer aldığından, her bir fonksiyonun diğerine etkisi ve proje bütününde bu etkilerin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Piyasa araştırması çalışmaları kapsamında yapılan analizler, projede yer alabilecek her bir potansiyel kullanım ve karma kullanım kompleksinin bütünü için ayrı olarak ele alınmalıdır. Projenin potansiyeli bu değerlendirmeyle belirlenmelidir. Projede yer alan her bir kullanım finansal fizibilite ve pazarlama açısından kendi başına ayakta durabilir olmalıdır (ULI, 2003).

### **3.3.4.1 Ofis kullanımı**

Ofis kullanımı karma kullanımlı projelerde yer alan ana kullanımlardan biri olmakla beraber, projelerde itici güç olarak yer almaktadır. Piyasayı tanımlayan güvenilir bir analiz, tüm proje kapsamında talebi ortaya koyacak, talep oluşturan ofis özellikleri ve ek hizmetler ile ilgili de temel oluşturacaktır.

#### **Ofis talebi ve kullanıcılar**

Karma kullanım kapsamında ofis kullanımı için yapılacak piyasa analizi, metropolitan alan ve alt bölgeler kapsamında; ofis kullanıcılarının taleplerini ve mevcut arzın değerlendirilmesini içermelidir. Ofis kullanıcıları içerisinde, her kiracının ihtiyaç ve talepleri farklılık göstermektedir. Ofis alanının kalitesi, bulunduğu çevre, sağlanan ek hizmetler, alansal büyüklükler ve fiyat tercihleri bu doğrultuda değişmektedir.

#### **Ofis arzı**

Ofis piyasası açısından öne çıkan piyasa göstergelerinden biri de, mevcut arz ve boşluk oranlarıdır. Piyasada ofis arzını oluşturan mevcut ve planlanan projelerin analiz edilmesi, piyasadaki ofis alanı arzı açısından boşlukların belirlenmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra, kentsel ölçekte yakın geçmişte geliştirilen karma kullanım projeleri mevcutsa, bu kapsamda yer alan ofis alanları ve tek fonksiyonlu ofis alanları, kiralamar ve boşluk oranları açısından karşılaştırılabilir. Kentsel ölçekte yapılan analizler, piyasa koşullarını genel olarak ortaya koyacak, projenin geliştirileceği bölge ve yakın çevresi özelinde ofis alanlarının; yaş, sınıf, sunulan hizmetler, boşluk oranları ve kira değerleri açısından değerlendirilmesi yönlendirici olacaktır (Leland Consulting Group, 1999). Projede yer alacak ofis alanına yönelik, kent genelinde ofis projeleri ve özellikleri belirlendikten sonra geleceğe yönelik öngörüler ortaya konmalıdır.

#### **Avantajlar**

Karma kullanımlı projeler kapsamında yer alan ofis alanları, tek fonksiyonlu yapılara göre avantajlara sahiptir. Tek bir ofis yapısında sunulması mümkün olmayan; konut, alışveriş, yeme-içme, sosyal tesisler ve konaklama alanları, tamamlayıcı fonksiyonlar olarak görülmekte ve projenin çekiciliğini arttırmaktadır.

Bu kapsamda, karma kullanımlı projeler içerisinde yer alan ofis alanları daha çok talep yaratırken, kiralamalar tek fonksiyonlu ofis yapılarına göre daha yüksek değerlerden gerçekleşmektedir (ULI, 2003).

### **3.3.4.2 Konut kullanımı**

#### **Konut talebi ve kullanıcılar**

Konut talebinin belirlenmesi; nüfus artışı, hanehalkı büyüklüğü vb. demografik verilerin, sosyal statü, eğitim durumu, nüfusun konut edinimi için ayırabileceği gelir vb. sosyo-ekonomik verilerin, mevcut arz - talep eğilimlerinin ve konut tercihlerinin analiz edilmesi sonucunda yapılan, kapsamlı bir değerlendirme ile mümkün olmaktadır.

Karma kullanımlı projeler kapsamında tasarlanan konut alanlarının hedef kitlesi, son yıllarda metropolitan alanlarda kullanıcıların önemli kısmını oluşturan, genç profesyoneller ve çocuksuz aileleri kapsamaktadır (Coupland, 1997).

#### **Konut arzı**

Piyasada yer alan mevcut konut stoğu ve net konut ihtiyacının belirlenmesi, konut piyasası açısından genel büyüme trendlerini göstermektedir. Yeni projelerin satış hızları, ortalama satış fiyatları, ödeme koşulları ve planlanan projeler, konut analizi kapsamında değerlendirilmelidir. Bölgesel anlamda konut piyasası trendlerinin analiz edilmesi, karma kullanımlı projede yer alacak konut tipi ve büyüklüklerinin belirlenmesi açısından yönlendirici olacaktır.

#### **Avantajlar**

Konut alanlarının karma kullanım kapsamında yer alması kullanıcılara birçok avantaj sunmaktadır. Yaşama, çalışma, konaklama, ticaret alanları gibi kullanım alanlarını, sosyal-kültürel tesisler ve tamamlayıcı fonksiyonlarla aynı alanda barındıran karma kullanım projeleri, kullanıcılara her türlü ihtiyacı yürüme mesafesinde sunmaktadır. Karma kullanım projeleri kapsamında yer alan konut alanları, rekreasyon alanları, açık ve ortak alanlar, yeme-içme ve alışveriş alanları ile sosyal hayat desteklenmektedir (ULI, 2003).

### **3.3.4.3 Otel kullanımı**

#### **Konaklama talebi ve kullanıcılar**

Belirli bir bölge için konaklama talebi, bölgesel özellik ve çekiciliklerle doğru orantılı olarak gelişmektedir. Bölgesel olarak stratejik lokasyon, yaz ve kış turizmi olanakları, kongre, toplantı, fuar gibi aktivitelerin düzenlenmesi, konaklama talebini arttırmaktadır. Bir çok kentte turizm olanaklarının yanısıra, kongre, fuar ve toplantılara yönelik iş oteli konsepti gelişmiş olup, genel olarak karma kullanım projelerinde yer alan konaklama alanları bu ihtiyaca yönelik geliştirilmektedir. Özellikle ofis alanlarında yer alan kullanıcıların misafirlerine yönelik konaklama talebi, karma kullanım projelerinde otel fonksiyonunu destekleyen bir faktördür. Bu kapsamda otel piyasasındaki talebi belirlemek açısından bölgesel anlamda düzenlenen organizasyon çeşitliliğini değerlendirmek gerekmektedir (Pucciarelli, 2006).

#### **Otel arzı**

Otel arzınının ve geleceğe yönelik potansiyelinin belirlenmesi, bölgede mevcut otel projelerini ve doluluk oranlarını değerlendirmekle mümkün olmaktadır. Karma kullanım projesi kapsamında yer alabilecek otel fonksiyonunun hedef kitlesi düşünülerek, mevcut ve planlanan projeler değerlendirilmelidir (Pucciarelli, 2006).

#### **Avantajlar**

Karma kullanım projeleri kapsamında yer alacak otel fonksiyonu, kendi bünyesinde verilen hizmetlere ek olarak, alışveriş, yeme-içme alanları gibi hizmetlerden de faydalanmaktadır. Otel kullanımı, projede yer alan perakende ve ofis kullanımı ile etkileşim içerisinde. Kimi zaman ofis kullanımı otele yönelik talep yaratmakta, perakende kullanımı diğer kullanımlarla beslenmektedir. Otel fonksiyonu, yatırımın geri dönüşü açısından diğerlerine göre daha uzun zamana ihtiyaç duyduğundan, karma kullanımlı projelerde diğer fonksiyonlara göre daha az tercih edilmektedir. Yine de bu durum piyasa talebine göre değişkenlik göstermektedir (ULI, 2003).

### **3.3.4.4 Perakende kullanımı**

#### **Alışveriş talebi ve kullanıcılar**

Karma kullanımlı projelerde yer alan perakende alanları, karma kullanımın yapısal ve bölgesel çeşitliliğine göre farklılık göstermektedir. Kompleks veya kule şeklinde geliştirilen projelerde, perakende alanları alışveriş merkezleri biçiminde ortaya çıkmaktadır. Kentsel ve bölgesel ölçekte, mahalle tasarımı prensiplerine göre geliştirilen projelerde ise, cadde perakendeciliği öne çıkmaktadır. Karma kullanım kapsamında hangi tür perakende yer alırsa alsın amaç, kullanıcılara alışveriş ve diğer kolaylıkları aynı mekanda sunmaktır (Beyard & diğerleri, 2003).

#### **Perakende arzı**

Perakende arzını ve potansiyeli belirlemek için, mevcut projelerin kiralanabilir alan, mağaza çeşitliliği, mağaza karması, eğlence ve ortak alan gibi kolaylıklar ve kira değerleri açısından değerlendirilmesi gerekmektedir. Bölge genelinde kişi başına düşen kiralanabilir alan değerleri, bölge ve ülke ortalamasıyla karşılaştırıldığında, geleceğe yönelik potansiyelin belirlenmesi daha kolay olacaktır. Geliştirildiği lokasyona göre, uygun büyüklük ve mağaza karmasına sahip perakende alanları, karma kullanımlı projeler kapsamında başarılı olmaktadır (Beyard & diğerleri, 2003).

#### **Avantajlar**

Alışveriş ve yeme-içme alanları, gün içinde her zaman diliminde aktif olma potansiyeli olan alanlardır. Buna karşın ofis ve konut alanları günün belirli dilimlerinde kullanılmaktadır. Günün her saatinde aktif olan alanlar, karma kullanımlı proje kapsamında canlılığı ve sirkülasyonu sağlamaktadır. Projede bulunan her bir fonksiyona hizmet sağlayan perakende alanları, ölçeğine göre yakın çevre ve bölge geneline hitap edebilmekte, proje alanına çekim yaratmaktadır (ULI, 2003).

### **3.4 Planlama Ve Geliştirme**

Çalışma kapsamında daha önceki bölümlerde yer alan başlıklar, daha çok projeye yönelik fiziksel, çevresel ve piyasa koşullarının belirlenmesi amaçlı analiz ve değerlendirmelerdir.



Bu noktadan sonra projeyi geliştirici açısından gerçekleştirilebilir kılmak, elde edilen verilerin doğru değerlendirilmesi ve doğru bir planlama süreci ile mümkün olabilir.

### **3.4.1 Planlama**

Projenin başlangıç aşamasında gerçekleştirilen analizler sonrasında, geliştirme takımı projede yer alacak kullanımları, bu kullanımların en etkin şekilde birleşimi, her birinin finansal fizibilitesini ve bunları kapsayan geliştirme programını içeren kararları vermek durumundadır. Bu doğrultuda geliştiricinin kararları aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Kullanım karmaşı, kullanımların ölçekleri
- Zamanlama ve fazlama kararları
- Her kullanımın geliştirme maliyetleri, elde edilen gelirler ve uzun dönemli nakit akışı projeksiyonlarını içeren finansal fizibilite analizi

Yukarıda belirtilen çalışmalar, geliştirme yaklaşımını belirleyen kararlar olmakla beraber, piyasa analistleri, plancılar, mimar ve mühendisler, yükleniciler, finansal analistler, ve mülk sahipleri gibi bütün geliştirme takımları tarafından sağlanan veriler kapsamında şekillenir (ULI, 2003).

#### **3.4.1.1 Geliştirme programı**

Geliştirme programı, projenin ana kararlarını içeren bir planlama bütünüdür. Proje kapsamında hangi kullanımın hangi büyüklükte yer alacağı ve hangi aşamada inşaatına başlanıp tamamlanacağı gibi kararlar bu aşamada belirlenir. Bu kararların projenin başlangıcı öncesinde alınması, doğru öngörüler yapmak, disiplinli ve programlı ilerlemek açısından önemlidir.

#### **Kullanım karmaşı ve kullanımların büyüklüğü**

Karma kullanımlı projeye konu olan arsanın, geliştirici açısından en verimli şekilde değerlendirilmesi ve kararların bu doğrultuda verilmesi, projeyi başarıya götüren en önemli faktörlerdendir.

Kullanım karmaşı ve kullanımların büyüklüğünün şekillenmesi aşamasında proje için yapılan piyasa analizinden yararlanır.

Piyasa analizinde belirlenen boşluklar ve piyasa eğilimleri doğrultusunda projede yer alacak kullanımların optimum büyüklükleri belirlenir. Projede yer alması düşünülen; konut, ofis, perakende, otel vb. kullanımlarının her birinin, piyasa koşulları ve gelir beklentileri açısından proje alanında yer almasının gerekliliği, getirileri ve büyüklükleri belirlenir. Piyasada belirlenen boşluklar ve öngörülen yeni pazarlar bu kapsamda değerlendirilir.

Jane Jacobs (1992)'a göre karma kullanımda verimli çeşitlilik yaratmak;

- Projenin yer aldığı bölge bütün kapsamıyla; öncelikli bir, ya da ikiden fazla fonksiyona hizmet etmelidir.
- Bu kullanımlar, pek çok fasiliteyi ortak kullanan ve farklı zaman dilimlerinde farklı amaçlar için proje alanında yer alan kullanıcıların varlığını garanti etmelidir.
- Blok yapı cephelerinin büyük kısmı kısa olmalı, sokak ve köşeyi dönecek fırsatlar yaratılmalıdır.
- Bölgede yaş ve durum olarak farklılaşan yapılar karıştırılmalıdır.
- Ne amaçla olursa olsun bölgede bulunan insanların yeterli konsantrasyonu sağlanmalıdır (Jacobs, 1992).

### **Temel kullanım & kullanımların dengesi**

Günümüzde karma kullanımlı projelerde yer alan fonksiyonlar için, literatürde farklılaşan iki kavram yer almaktadır. Bunlardan biri; temel kullanım (cornerstone use), diğeri; baskın kullanım (dominant use) olarak adlandırılmaktadır. 'Temel kullanım', proje içerisinde en yaşayabilir, en uygun ve en yararlı kullanımdır. 'Baskın kullanım' ise, geliştirme konseptini ve bunun yanısıra, projeye uygunluk ve projede diğer konseptlerle uyumluluk kararlarını yönlendirir.

Baskın kullanım, proje içerisinde en fazla yer kaplayan kullanımdır. Baskın kullanım temel kullanım olmak zorunda değildir, fakat finansal olarak güçlü olmak zorundadır (Rabianski & diğerleri, 2007).

Karma kullanımlı projelerde yer alan kullanımlardan biri çoğu zaman temel kullanım olarak öne çıkmaktadır. Temel kullanım, proje içerisinde en tutarlı ve en çok gelir getiren kullanımdır.

Temel kullanım, çoğu zaman geliştirici tarafından belirlenir ve projenin itici gücü olarak tanımlanır. En çok gelir getiren kullanım, genel olarak projenin canlılığını sağlayan kullanım olarak da tanımlanabilir. Örneğin, bir karma kullanım projesi kapsamında yer alan ofis veya perakende kullanımı, günün büyük bölümünde projeye yapılacak ziyaretleri belirlediği gibi, gün boyunca sirkulasyonu sağlamaktadır (Curry, 2008).

Karma kullanımlı projeler kapsamında, bir kullanımın temel kullanım olarak öne çıkmadığı durumlar da görülmektedir. Piyasa koşullarına göre her kullanım, denge içinde eşit ağırlıkta geliştirilebilir. Yapılan analizler sonrasında, piyasa ilgisinin ve gelir beklentilerinin her kullanım açısından birbirine yakın seviyede ortaya çıktığı durumlarda, kullanımların dengesi sağlanmıştır (Curry, 2008).

### **Zamanlama & fazlama**

Karma kullanımlı proje geliştirme süreci, oldukça uzun ve kapsamlı bir zaman dilimidir. En ufak bir sapma, sürecin uzun olduğu ve planlamanın yetersiz olduğu durumlarda büyük sorunlara yol açabilir. Geliştirici açısından zaman para anlamına gelmektedir. Proje kapsamında, zaman yetersiz veya iyi yönetilmemişse beklenen kar yok olacaktır. Bu doğrultuda, geliştirme sürecinin detaylı ve gerçekçi planlanması büyük önem taşımaktadır (ULI, 2003).

Karma kullanımlı projeler çeşitli kullanımları içerdiğinden ve farklı piyasalardan etkilendiğinden, zamanlama ve fazlama aşamalarında yeterli esnekliğe de yer verilmelidir. Projede yer alacak kullanımlardan herhangi biri için piyasa koşulları değiştiğinde, diğer kullanımlar üzerinde etkisinin en aza indirilmesi gerekmektedir. Fazlama süreci geliştiricilere, proje inşaatını mantıklı bir zaman dilimine yayma ve risklerini azaltma imkanı verir. Büyük ölçekli karma kullanım projeleri, çoğu zaman ancak fazlama ile gerçekleştirilebilmektedir. Genel olarak fazlama yapılırken bir faz diğerinden tamamen ayrı tutularak, her bir fazın tek başına ayakta kalabilmesi şartı aranır.

Böylece, herhangi bir kullanım için piyasa koşulları değiştiğinde, diğer kullanımlar bu durumdan en az derecede etkilenir. İlk fazlar genel olarak projenin nitelik ve imajını belirlemektedir, bu doğrultuda bu fazların da kendi başlarına başarılı olmaları projenin ayakta durmasını sağlayacaktır (Rabianski & diğerleri, 2007).

Karma kullanım projelerinde fazlama ve zamanlama konuları tek kullanım içeren projelere göre daha büyük önem teşkil etmektedir. Bu yaklaşıma göre;

- Her faz diğer fazların inşa edilmediği düşünülerek kendi başına ayakta kalabilmelidir.
- İlk faz proje genelinde tema, nitelik ve kalite düzeyini belirler.
- Her faz aynı zaman dilimi ve aynı büyüklükte gerçekleşmek zorunda değildir.
- Bir sonraki fazın finansal fizibilitesi önceki fazların finansal fizibilitesini yansıtmaz, daha iyi ya da daha kötü olabilir.
- Başlangıç fazında yeterli büyüklük yaratılması gerekliliğinden fazlama daha zordur. Bu durum normal emilim analizi yapmayı zorlaştırır (Rabianski & diğerleri, 2007).

#### **3.4.1.2 Finansal fizibilite**

Karma kullanımlı bir projede finansal fizibilite; proje gelir beklentilerini karşıladığında/geçtiğinde veya geliştirici/yatırımcı için gerekli geliri sağladığında oluşan durumu tarif eder. Kısaca, projenin finansal başarısını tarif eder. Finansal başarıyı ölçme araçları farklı şekillerde ifade edilir. Projenin içverim oranını (IRR) üreten, indirgenmiş nakit akışı analizi (fizibilite analizi) finansal başarıyı ölçmede önemli bir araçtır.

Fizibilite analizi, olası veya geriye dönük bir yaklaşımla sorulan ‘proje geliştirildiğinde ne kazandıracak?’ veya ‘proje ne kazandırdı?’ sorularıyla bağdaştırılabilir. Finansal başarı;

- Projeyi daha hızlı inşa etmeye, daha hızlı satış ve kiralamaya dayanır. İnşaat süresi ne kadar kısa ve başlangıç doluluğu ne kadar yüksek olursa fizibilite hedeflerine ulaşma ihtimali o kadar yüksek olur.
- Özsermaye çıkışını minimize etmeye dayanır. Yerel yönetimlerin teşvikleri, borç veren kurumların ve yatırımcıların desteği ile özsermaye çıkışı minimize edilebilir.
- Piyasa koşulları, fırsatlar ve ekonomik çerçevede projede yer alan kullanımları maksimize etmek ve birleştirmeye dayanır (Rabianski & diğerleri, 2007).

Faaliyete geçmiş bir projede finansal fizibiliteyi ölçmenin en iyi yollarından biri, finansal fizibiliteyi geçmişe dönük olarak kullanarak, beklenen nakit akışı ve projenin mevcut performansını karşılaştırmaktır.

Karma kullanımlı bir projede finansal başarıya götüren faktörler; ekonomik ve finansal faktörler olarak incelenebilir. Bu kapsamda ekonomik faktörler gayrimenkul piyasası faktörleridir. Arsa üzerinde yaratılan her bir kullanım, kendine göre önemli oranda piyasa payını çekmelidir. Kullanımlar, uyumlu, tamamlayıcı, karşılıklı olarak destekleyici olmalı ve kendileri üzerinden sinerji yaratmalıdır. Finansal faktörler düşünülürse, aynı ölçekte tek bir kullanım içeren bir proje ile karma kullanımlı proje karşılaştırıldığında, karma kullanımlı projeyi finanse etmenin zorluğu ortaya çıkmaktadır. Bu durumda karma kullanımlı projelerde (Rabianski & diğerleri, 2007);

- Özsermaye gereksinimleri daha fazladır
- Karma kullanım fazlama dolayısıyla, daha uzun bir geliştirme süreci ve finansman süreci gerektirir
- Büyük ölçekli sermaye gereksinimi, karma kullanım projesi geliştirmeyi üstlenecek geliştirici sayısını ve borç veren kurumları sınırlamaktadır
- Her kullanım farklı işlediğinden karmaşıklık artar
- Finansal kurumlar, karma kullanımdan çok, tek kullanımlı geliştirme projelerine kredi vermeye eğilim gösterir
- Projelere özsermaye sağlayan yatırımcılar, karma kullanım projelerini daha yüksek riskli yatırımlar olarak algılamaktadır
- Sermaye piyasasında gayrimenkul için ayrılan kaynakların artması, geliştiricilerin yanlış lokasyon ve yapıda, piyasayı anlamadan yatırım yapmalarına neden olmaktadır
- Karma kullanımda başlangıçtaki planlama maliyetleri daha yüksektir
- Karma kullanım için uygun olan arsaların, daha farklı piyasalara hizmet edecek nitelikte olması nedeniyle, arsa fiyatları daha yüksektir
- Karma kullanımlı projelerde, kullanımların çeşitliliğinden doğan inşaat maliyetleri daha yüksektir

### 3.4.2 Tasarım

Karma kullanımlı projeler diğer geliştirme projeleriyle karşılaştırıldığında, mimari tasarımın ötesinde, arazi kullanım tasarımı ve kentsel tasarım öğelerini içeren daha karmaşık bir tasarım sürecini gerektirmektedir. Karma kullanımlı projeler kapsamında yaratılan kentsel mekan hissi, açık alan ve sokaklar, birbiriyle entegre ve kimlik sahibi mekanlar, yaya sirkülasyonu ve park alanları gibi tasarım elemanları, projelerin ekonomik anlamda başarısını etkilemektedir. Bu kapsamda karma kullanım projeleri tasarım aşamasında yapılması gerekenler (ULI, 2003).;

- Maksimum verim almak, proje bütünlüğü sağlamak ve kullanımların birbirlerine olan getirilerinden faydalanmak açısından, her kullanımı diğer kullanımlarla entegre olarak tasarlamak ve yerleştirmek
- Her kullanımın farklı ihtiyaçlarına cevap verebilecek yeterli ve işlevli bir altyapı sağlamak
- Toplu taşıma, araç ve yaya sistemlerini içeren iyi entegre edilmiş bir ulaşım sisteminin faydalarını maksimize etmek
- Projede yer alan kullanımlara ve çevrede yer alan odaklara kolay ve efektif yaya ulaşımı sağlamak
- Tek kullanımlı bir projede sağlanması mümkün olmayan açık alanlar, ortak alanlar ve sinerji yaratmak
- Proje kapsamında mimari olarak ayırddedici bir karakter yaratmak amacıyla, kullanımları harmanlamak ve biraraya toplamak
- İç ve dış mekanlarda yoğunluk, yapıların birlikteliği ve mimari imajı destekleyecek insan ölçeği ve kentsel ölçek açısından uyumlu alanlar yaratmak, mevcut kentsel çevreye katkı sağlamak
- Her kullanımı belirlenen fazlar kapsamında, kendi kendine yaşayabilecek ve aynı zamanda diğer kullanımlarla entegre olabilecek şekilde tasarlamak
- Farklı zaman dilimlerinde aktif olan kullanımların, çıkar ve gereksinimlerini gözeterek tasarım yapmak

- Plancılar, mühendisler ve mimarlar ile tasarım sürecini yönetirken, yükleniciler ve diğer servis sağlayıcılar ile entegre bir tasarım süreci yönetmek olarak sıralanmaktadır.

Projenin tasarımı konusunda öne çıkan bir başka konu da, ‘kentsel mekan yaratmak(place making)’ olmalıdır. ‘Kentsel mekan yaratmak’ ifadesinin en iyi tanımı: birbirini tamamlayıcı arazi kullanımlarını birleştirerek, canlı ve yaya dostu alanlar meydana getirmektir. Mekan yaratmak kapsamında öne çıkan belirli noktalar aşağıdaki gibidir (Rabianski & diğerleri, 2007);

- Karma kullanım, arazinin geçmiş ve geleceğine karşı duyarlı olmalı ve tasarım öğelerini bunlarla ilişkilendirmelidir
- Karma kullanım projesi içerisinde yer alan yapılar, tasarım açısından farklı öğeler barındırmalıdır
- Mekan yaratmak için önemli tasarım öğelerinden biri açık alanlardır. Açık alanların yapılarla ve yapıların kendi aralarında başarılı biçimde entegre edilmesi gerekmektedir.

### **3.5 Geliştirme Sürecinde Ortaya Çıkan Zorluk Ve Fırsatlar**

Karma kullanımlı projeler, diğer projelere göre daha zorlu geliştirme sürecine sahip projeler olarak tanımlanabilir. Bu projeler, olağanüstü planlama, idare becerisi, politik sabır ve özkaynak gerektirmektedir. Karma kullanımlı projelerin başarıya ulaşmasından önce, birçok engelin aşılması gerekmektedir. Bunun yanısıra, bu projeler tek kullanımlı projelere göre, geliştiricilere daha cazip fırsatlar sunmaktadır. Geliştiricilerin yüksek getiri beklentileri, ancak projenin başarıya ulaşmasıyla sağlanmaktadır.

Ancak, konusunda uzman, yeterli donanım, bilgi birikimi ve güçlü geliştirme takımına sahip firmalar, bu süreçte engelleri aşıp, fırsatları değerlendirebilmektedir.

#### **3.5.1 Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar**

Karma kullanımlı projeler doğası gereği birden fazla kullanımı bünyesinde barındırmaktadır. Karmaşık yapıları nedeniyle, geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluk ve engeller, tek kullanımlı projelere göre daha fazladır.

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- Olganüstü planlama, idare, politik sabır, sermaye kaynakları gereksinimi ve risk faktörü
- Ekonomi ve piyasa döngülerine bağımlılık
- Birleştirilen arazi parçaları, mülkiyet sorunları
- Yetersiz sermaye planlaması ve sınırlı olanaklar
- Kamu-özel sektör birlikteliklerinin faydaları konusunda yetersiz bilgi
- Yerel yönetimlerde imar kararları arasında manevralar
- İdari zorluklar
- Çevresel sorunlara hitap etmek
- Danışmanlarla çalışmak
- Yerel halk ile çalışmak
- Birden fazla geliştirme takımıyla beraber çalışmak
- Birden fazla mal sahibi ile çalışmak
- Ulaşım alternatiflerine yönelik çalışmak ve varsa ulaşım sorunlarını gidermek
- Otopark planlaması
- Yaya dostu çevre planlaması (seyahat sıklığı yaratmak, cadde kapasitesi, su kullanımı, hava dolaşımı, kanalizasyon kapasitesi, tehlikeye atılan çevresel limitler)
- Lokasyon
- Kullanımların sağlıklı dengesini sağlamak

Belirtilen zorluk ve engellerin başarıyla aşılması halinde karma kullanımlı projeler, geliştiriciler açısından daha yüksek finansal getiriler, kentsel çevre ve kullanıcılar açısından tatmin edici ve ihtiyaçlara cevap veren kentsel çevreler yaratabilmektedir (Rabianski & diğerleri, 2007).



### 3.5.2 Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan fırsatlar

Karma kullanımlı projelerde geliştiriciler birçok zorlukla karşı karşıya kalmaktadır. Bu zorluklara karşın, bu tür projelerin geliştiricilere sunduğu fırsatlar oldukça fazladır. Karma kullanımlı projelerde ortaya çıkan fırsatlar aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- Karma kullanım, yüksek yoğunluklu alanlar yaratırken, kullanıcılar açısından daha çok nitelikli açık alan ve ek hizmet sağlamak için kullanılabilir.
- Karma kullanıma izin veren planlama sistemleri, toplum yararı açısından açık alanlar, ortak alanlar, sosyal-kültürel hizmetler vb. gerekliliklerin geliştirici tarafından karşılanması durumunda, imar koşullarını iyileştirebilmekte, hem kamu hem özel sektör açısından karlı projeler gerçekleştirilmektedir.
- Karma kullanım, proje geliştirilecek arsanın daha hızlı dönüştürülmesi için kullanılabilir.
- Aynı anda birden çok kullanım ve ürün çeşidi sunmasıyla karma kullanım, piyasanın emilim sürecini hızlandırarak, yatırımın bugünkü değerini arttırmakta ve arsa maliyetlerini düşürmektedir.
- Her kullanım için sorgulanabilir piyasa koşulları olduğu durumlarda, karma kullanım rekabetçi yapısıyla güçlü ve yüksek getirisi olan ürünler sunabilir. Ofis, otel, konut vb. kullanımların herhangi biri açısından piyasa koşulları olumsuz olsa da, diğer fonksiyonların desteğiyle zayıf olan fonksiyon, tek kullanımlı projelere göre daha rekabetçi olacaktır.
- Karma kullanımda altyapı birden fazla fonksiyon tarafından ortak kullanıldığından altyapı maliyetleri paylaşılmaktadır.
- Karma kullanım, çok yüksek kiralar ve doluluk oranları vb. üstün performans ile sonuçlanabilir. Projede daha önce üretilmemiş özel bir tema yaratılması, ek hizmetler sunulması, nitelikli mekanlar yaratılması ile, yüksek kiralar, satış fiyatları, daha hızlı satış ve kiralama olarak ortaya çıkabilir. Bunun yanı sıra, birbiriyle entegre ve destekleyici kullanımların bir arada yer almasından doğan sinerji de, üstün performans konusunda tetikleyici olacaktır.

- Karma kullanım, projenin gerekleŖtiđi arsanın uzun vadede değerlenmesini ve gayrimenkul değerinin artmasını sağlayabilmektedir. Mülk sahipleri, kullanımların birleŖtirilmesinde yenilikçi yaklaŖımlar ve yaratıcı kentsel tasarım ilkeleri ile, nitelikli mekanlar yaratabilir. Projenin kendisi ve çevredeki boŖ parseller kapsamında, uzun vadeli değer elde edebilmektedir (ULI, 2003).

Bu bölümde karma kullanımlı proje geliŖtirme süreci; geliŖtiriciler, geliŖtirme süreci yönetimi, geliŖtirme koŖullarının değerlendirilmesi, planlama ve geliŖtirme, geliŖtirme sürecinde ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar baŖlıkları kapsamında ele alınmıŖtır. Dördüncü bölümde karma kullanımlı proje geliŖtirme süreci İzmir Salhane Projesi rneği kapsamında ele alınacaktır.

#### **4. KARMA KULLANIMLI PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ: İZMİR SALHANE PROJESİ ÖRNEĞİ**

Daha önceki bölümlerde kapsamı belirlenen karma kullanımlı proje geliştirme süreci, bu bölümde İzmir Salhane projesi örneği üzerinden irdelenmiştir. İzmir Salhane Projesi örneği kapsamında karma kullanımlı proje geliştirme süreci; geliştiriciler, geliştirme süreci yönetimi, geliştirme koşullarının değerlendirilmesi, planlama ve geliştirme aşamaları ile süreç içerisinde ortaya çıkan zorluklar, fırsatlar ve sürecin genel olarak değerlendirilmesini içeren değerlendirme aşamasını kapsamaktadır.

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinin irdendiği bu tez çalışmasında, İzmir ili'nin örnek olarak seçilme nedeni; İzmir'in konum, ulaşım ilişkileri, demografik, sosyo-ekonomik yapısı vb. özellikleri ve doğal güzelliklerinden kaynaklanan gelişme potansiyeliyle Türkiye'nin önde gelen büyük şehirlerinden olmasıdır. İzmir'de günümüze kadar gerçekleşmiş gayrimenkul yatırımları oldukça sınırlıdır. Buna karşın, son dönemde planlanan kentsel dönüşüm faaliyetleri ve yeni yatırımların yerel yönetimlerce teşvik edilmesi, İzmir ili'ne yapılacak gayrimenkul yatırımlarını arttıracaktır.

Tez çalışması kapsamında ele alınan Salhane bölgesi ise, karma kullanımlı proje geliştirme açısından yüksek potansiyele sahip bir bölgedir. İzmir körfezine kıyısı bulunan bu bölge, deniz ulaşımı avantajından yararlanılarak geçmişte sanayi alanı olarak kullanılmıştır. Kentsel arazilerin kısıtlı olduğu günümüzde, İzmir gibi büyük şehirlerde kent içerisinde kalan arsalar gittikçe değerlenmeye başlamıştır. Bu kapsamda İzmir ili, Salhane bölgesi de, 'İzmir Yeni Kent Merkezi-Merkezi İş alanı' ilan edilmiştir. Salhane bölgesinde, dönüşümün en kısa sürede gerçekleşmesini destekleyen yerel yönetimler, bölgede kentin diğer alanlarına kıyasla, daha esnek yapılaşma koşulları belirlemiştir. Salhane Bölgesi'nin merkezi iş alanı ilan edilmesiyle beraber, bölgeye yatırımcıların ilgisi gün geçtikçe artmaya başlamıştır.

Bölgenin kent merkezinde yer alan bir dönüşüm alanı olması ve yüksek yoğunluğa izin veren yapılaşma koşulları, Salhane bölgesi'ni karma kullanımlı proje geliştirme açısından cazip kılmaktadır. Bu bağlamda tez çalışmasında, karma kullanımlı proje geliştirme süreci, İzmir, Salhane örneği kapsamında ele alınmış, İzmir Salhane Projesi çalışmanın ikinci bölümde belirlenen başlıklar kapsamında incelenmiştir.

#### **4.1 Geliştiriciler**

İzmir Salhane Projesi'nde geliştiriciler “Tekfen-OZ Gayrimenkul Geliştirme (Tekfen-OZ)” ve “Rönesans Alışveriş Merkezleri(Rönesans)” şirketleridir. Gayrimenkul geliştirme konusunda uzman olan Tekfen-OZ ve alışveriş merkezi geliştirme konusunda uzman olan Rönesans şirketleri, İzmir Salhane bölgesinde yaklaşık 42.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerinde karma kullanımlı proje geliştirmek üzere biraraya gelmişlerdir.

Karma kullanımlı proje geliştirme süreci, Tekfen-OZ'un bağlı bulunduğu Tekfen Holding şirketlerinden, Toros Gübre'nin üretim tesislerinin üzerinde yer aldığı arsayı değerlendirmek istemesiyle başlamıştır. İzmir Salhane Bölgesi'nin yerel yönetimler tarafından yeni kent merkezi ilan edilmesi ve bölgede yer alan sanayi alanlarının dönüşümü, arsanın karma kullanımlı proje geliştirme açısından potansiyelini desteklemiştir. Tekfen-OZ'un, İzmir ilini ve Salhane bölgesini gelişme potansiyeline sahip bir bölge olarak değerlendirmesi ve Rönesans'ın, aynı anlayışla bu bölge içerisinde proje geliştirmek üzere arsa arayışında olması, iki grubu biraraya getirmiştir. İzmir Salhane Projesi kapsamında Tekfen-Oz ve Rönesans şirketleri, arsa sahibi ve proje geliştirici ünvanına sahiptir.

##### **4.1.1 Tekfen-OZ gayrimenkul geliştirme şirketi**

2000 yılında Tekfen Holding bünyesinde gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini yürütmek üzere kurulan Tekfen Emlak Geliştirme Grubu, 2007 yılında alınan bir kararla uluslararası varlık yönetimi şirketi Och – Ziff (OZ) ile bir ortaklık anlaşması imzalamış ve “Tekfen-OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.(Tekfen-OZ)” ismiyle yeni bir şirket kurmuştur. Tekfen-OZ, konsept çalışmasından uygulamaya, piyasa araştırmasından pazarlamaya ve bina yönetimine kadar, yüksek tasarım ve inşaat kalitesiyle anahtar teslim gayrimenkul projeleri geliştirmektedir.

Grubun hizmet portföyünde; konsept tasarım, teknik ve ekonomik fizibilite çalışmaları, tasarım geliştirme, pazar araştırmaları ve anahtar teslim proje yönetimi, pazarlama, gayrimenkul yönetimi hizmetleri yer almaktadır. Tekfen-OZ'un portföyünde; İstanbul Kağıthane ve Levent bölgelerinde olmak üzere iki ofis projesi, İstanbul-Bomonti, Konya-Kozağaç, Bodrum-Gümüşlük ve Yalıkavak bölgelerinde konut projeleri bulunmaktadır.

#### **4.1.2 Rönesans Alışveriş Merkezleri şirketi**

“Rönesans Alışveriş Merkezleri”, Rönesans İnşaat iştiraki olan bir AVM Proje Geliştirme şirkettir. 1993 yılında kurulan Rönesans İnşaat, Türk müteahhit firmaları içinde de ikinci sırada yer almaktadır. Bugüne kadar toplam 4 milyar dolar değerinde projeyi hayata geçirmiştir. Yaklaşık 15.000 çalışanı bulunan şirket, 2010 yılında 3 milyar avroluk yatırımıyla toplam 25 alışveriş merkezi daha açmayı planlamaktadır. Dünyanın en büyük inşaat şirketleri sıralamasında 2007 yılı itibariyle 61'inci ve Türkiye sıralamasında ikinci olan Rönesans İnşaat'ın iştiraki olan Rönesans Alışveriş Merkezleri şirketi, Ankara'da yaptığı Türkiye'nin en büyük outlet merkezi Optimum'dan sonra; başta Gaziantep, İstanbul, İzmir, Malatya ve Adana olmak üzere, 22 ilde daha alışveriş merkezi açmayı hedeflemektedir. Şirketin portföyünde bulunan projeler arasında; 2004 yılında Ankara Etimesgut bölgesinde açılan Optimum Outlet Ankara, 2008 yılında İstanbul Kadıköy'de açılan Optimum Kadıköy, 2008 yılında İzmir Gaziemir bölgesinde inşaatına başlanan Optimum Gaziemir, Silivri ve Adana'da yer alacak alışveriş merkezleri projeleri gibi projeler yer almaktadır.

#### **4.2 Geliştirme Süreci Yönetimi**

İzmir Salhane Projesi için geliştirici gruplar tarafından kurulan ortaklık, her iki grubun da eşit koşullara sahip olduğu bir ortaklıktır. Tekfen-OZ grubunun gayrimenkul sektörü kapsamında ofis, konut, alışveriş merkezleri gibi her kullanıma yönelik projeler üretmesi ve Rönesans grubunun özellikle alışveriş merkezleri konusunda uzmanlaşmış olması, proje geliştirme sürecinin birbirini tamamlayan iki ortak tarafından yürütülmesine olanak tanımıştır. Ortaklık yapan iki grubun da gayrimenkul geliştirme konusunda geniş bilgi birikimine ve deneyime sahip olması, proje geliştirme sürecini kolaylaştırmaktadır.

Birden fazla geliştirici firma tarafından geliştirilen, büyük ölçekli karma kullanım projelerinde geliştirme süreci yönetimi, ortakların bilgi ve deneyiminin eşit olmadığı durumlarda, daha fazla deneyim ve bilgi birikimine sahip geliştirici firma(Ana Geliştirici) tarafından gerçekleştirilmektedir. İzmir Salhane Projesi örneğinde ise, geliştirici ortakların her ikisi de gayrimenkul geliştirme konusunda yeterli deneyime sahip olan , uzmanlaşmış kurumlardır. Bu doğrultuda, büyük ölçekli karma kullanım projelerinde ihtiyaç duyulan ‘Ana geliştirici’ rolü, İzmir Salhane projesi kapsamında iki şirket tarafından ortaklaşa olarak üstlenilmiştir.

Geliştirme sürecinin başladığı andan itibaren, iki şirketin ortak katılımıyla düzenlenen haftalık toplantılar yapılmaya başlanmıştır. Toplantılar kapsamında geliştirme sürecinde yer alan bölgesel değerlendirmeler, piyasa analizleri, planlama, tasarım, işletme ve yönetim konuları ele alınmış, yapılan analizler değerlendirilerek, proje geliştirme sürecinin en verimli şekilde işlemesi sağlanmıştır.

### **4.3 Geliştirme Koşullarının Değerlendirilmesi**

İzmir Salhane Projesi geliştirme aşamasında değerlendirilecek en önemli veriler, bölgesel ve arsanın yakın çevresini ele alan analiz ve değerlendirmeler sonucunda ulaşılan verilerdir. Geliştirme koşullarının değerlendirilmesi aşamasında elde edilen veriler, planlama ve geliştirme aşamalarında doğru projeyi üretmek ve doğru kararlar vermek açısından girdi oluşturacaktır. Bu kapsamda, projenin yer aldığı İzmir ili ve Salhane bölgesi, Bölgesel değerlendirme, Arsa ve Yakın çevresinin değerlendirilmesi, Yasal Koşulların Değerlendirilmesi ve Piyasa analizi & Piyasa koşullarının değerlendirilmesi başlıkları altında ele alınmıştır.

#### **4.3.1 Bölgesel değerlendirme**

İzmir ili, bölgesel değerlendirme kapsamında; konum, ulaşım, genel ekonomik yapı, ekonomik ve demografik yapı başlıkları altında ele alınmıştır. Bölgesel değerlendirme kapsamında değerlendirilen istatistikî veriler, nüfus büyüklüğü dışında, 2007 yılına ait verilerdir. 2008 yılına ait veriler, ilgili kurum TÜİK tarafından henüz düzenlenmemiştir.

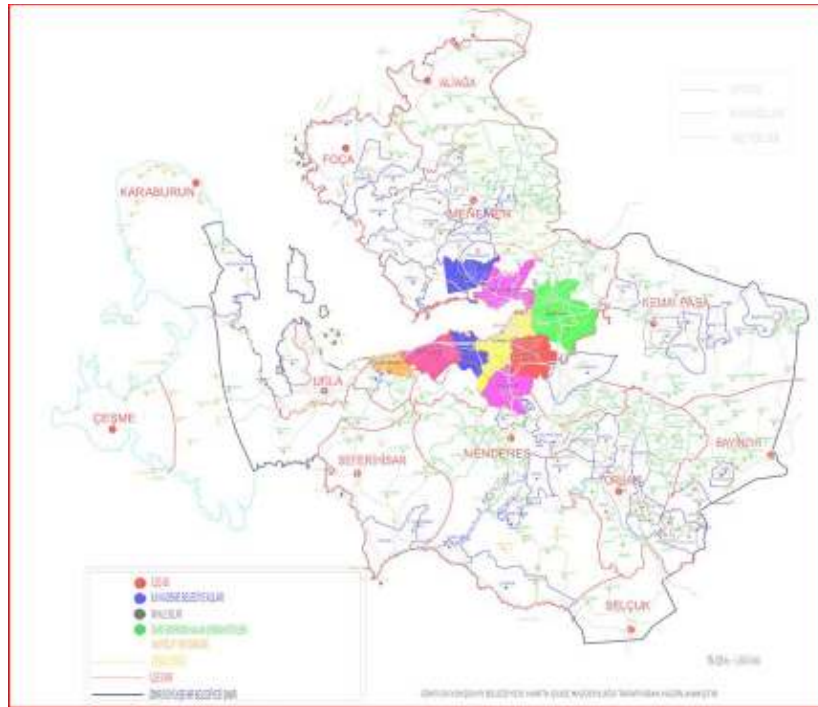
#### 4.3.1.1 Konum

İzmir yaklaşık 3,8 milyon nüfusu ile Türkiye'nin üçüncü en büyük şehri, İstanbul'dan sonra ikinci en büyük limanına sahip çok önemli bir ulaşım merkezidir.

Çok büyük bir kıyı şeridinde kurulmuş olan ilin, etrafı dağlar ile çevrenmiştir. Modern, gelişmiş ve yoğun bir ticaret merkezine sahiptir. Bir zamanların Smyrna'sı, geniş bulvarları, cam giydirme binaları ve modern alışveriş merkezleri arasına serpiştirilmiş kırmızı kiremit çatılı binaları, 18. yüzyıldan kalmış tarihi çarşısı, eski cami ve kiliseleri ile geleneksel bir Türk kenti olmanın ötesinde Akdeniz Avrupa'sı atmosferini taşımaktadır.

İzmir, 12.012 m<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle Türkiye'nin %1.6'lık alanını oluşturmaktadır. Bölgede hakim olan ılıman Akdeniz iklimi ve verimli topraklar, tarımsal üretim için güçlü bir altyapı oluşturmaktadır. Bu altyapıdan hareketle, bölgenin uluslararası ticari ilişkileri ve ihracat sektörü oldukça gelişmiştir.

İzmir ili 28 ilçeden oluşmaktadır. İzmir kent merkezi ise, İzmir körfezi çevresinde konumlanmış olup, 9 ilçeyi içermektedir; Konak, Karşıyaka, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe. En yoğun nüfusu barındıran ilçeler kuzeyde; Konak, Buca, Balçova, güneyde; Karşıyaka Çiğli, doğuda ise; Bornova ilçeleridir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 : İzmir şehir haritası

Şehrin merkezini Konak, Alsancak-Fuar Alanı ve Kemeraltı bölgeleri üçgeni oluşturmaktadır. Alsancak-Fuar Alanı düzenli bir yerleşim izlerini taşıırken Konak-Kemeraltı bölgeleri eski yerleşimin karışık yapısını barındırmaktadır. Bu bölgelerde ticaret ağırlıklı olmak üzere özellikle Alsancak'ta konut kullanımı da yer almaktadır. Bugün için şehrin yeni planlı Merkezi İş Alanı (MİA), Cumhuriyet ve 9 Eylül Meydanları arasında, Salhane bölgesinde yer almaktadır. Kemeraltı ise, eski yerleşimin kendi kendine oluşmuş iş alanı bölgesidir. Kemeraltı bölgesi ticari hayatın farklılık göstermesi ile büyüme göstermez iken, MİA bölgesi gerek yatay gerekse yüksek yapılarda yeni yerler arayışı içindedir.

#### 4.3.1.2 Ulaşım

İzmir'de günlük yolcu sirkülasyonu yerleşmeler arasında seyahat eden kişiler ile birlikte yaklaşık 2,5 milyon kişi olmaktadır. Bu sirkülasyon güçlü bir ulaşım sistemi talebi yaratmaktadır.

#### Karayolu ulaşımı

1.788 km karayoluna sahip olan İzmir, karayolları açısından bir kesişim noktasıdır. İzmir'in, Çeşme, Aydın, Manisa ve Menemen'e ulaşımı sağlayan güçlü karayolu bağlantıları bulunmaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 : İzmir karayolu bağlantıları



Yeni açılan Çevre yolu sayesinde İzmir – Aydın yolunda trafik sıkışıklığı giderilmiştir. Geçtiğimiz yılda açılan Karşıyaka Bornova otoyolu, şehir içindeki ulaşımı önemli ölçüde rahatlatmıştır.

### Denizyolu ulaşımı

İzmir'in kendi içinde ve çevresinde; Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı, İzmir limanı, raylı sistem bağlantıları, Çeşme ve Dikili Ro-Ro limanları ile iyi bir otoyol ulaşımı ağı bulunmaktadır. TCDD'nin işletmeciliğini yaptığı liman, geniş tarımsal ve endüstriyel hinterlanda sahiptir (Şekil 4.3). Ege Bölgesinin tarım ve endüstri limanı olan İzmir, aynı zamanda ülkenin ihracatında önemli rol oynar.

Limanda gemi trafiği oldukça rahattır. Liman kendi içinde bir kaç bölüme ayrılmıştır; Dış liman, Orta liman, İç liman ve patlayıcı madde limanı. İç limanın iki ana liman imkânı bulunmaktadır, bunlar: dalgakıranla korunan eski liman ve Alsancak'tır.



Şekil 4.3 : İzmir limanları

Limana giren ve çıkan gemiler için kılavuz almak zorunludur. Pilotaj ve Römorkaj hizmetleri, 24 saat boyunca, TDİ tarafından verilmektedir. İzmir'in Ege'deki tarihi ve turistik yerlere çok yakın olmasından dolayı, liman yolcu terminali önemli ölçüde trafiğe sahiptir.

## Havayolu ulaşımı

Adnan Menderes havalimanı şehir merkezine 18 km. uzaklıkta kurulmuş olup, 4,6 milyon yolcu kapasitesini 10 milyon yolcu kapasitesine yükseltmeyi hedeflemektedir. Her gün iç ve dış hat seferleri düzenlenmektedir. İzmir'e yurt dışından gelen uçaklar İstanbul üzerinden gelmektedirler.

Aşağıdaki çizelgede Adnan Menderes Havalimanına ait yolcu ve uçak trafiğini gösteren bilgiler verilmiştir.

**Çizelge 4.1** : Adnan Menderes uluslararası havalimanı yolcu ve uçak trafiği (DHMI, 2008)

Yıl 2008	İç Hatlar	Dış Hatlar	Toplam
Yolcu Trafiği	3.756.736	1.698.344	5.455.080
Uçak Trafiği	37.605	14.000	51.605

## Demiryolu ulaşımı

İzmir'de, çevresindeki yerleşim birimlerinden gelen nüfus ile birlikte, günlük yolcu sirkülasyonu 2,5 milyonu bulmaktadır. İzmir metrosu mevcut durumda Üçyol – Bornova arası hizmet vermektedir. Toplu ulaşım ağırlık vermek amacıyla, TCDD ve İzmir Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile, 80 km'lik Aliğa – Menderes banliyö hattının, metro standartlarına ulaştırılması projesi hazırlanmıştır. Mevcut banliyö sisteminin iyileştirilmesi ile, kentın 2/3'lük kısmı metro ile yolculuk yapabilecektir.

Planlanan demiryolu projelerinin birinci aşaması kapsamında, Üçyol – Bornova güzergâhında, 10 adet istasyon bulunmaktadır. İkinci aşama, mevcut Üçyol–Bornova metrosuna Üçyol–Altay güzergâhının eklenmesidir. Üçüncü aşama, Bornova merkez ve otogar bağlantılarının tamamlanmasından oluşmaktadır. Dördüncü aşamada, Altay ile Dokuz Eylül üniversitesi bağlantısı ve beşinci aşamada ise Üçyol – Buca, Dokuz Eylül Üniversitesi bağlantılarının yapılması planlanmaktadır.



Şekil 4.4 : İzmir raylı sistem projeleri

#### 4.3.1.3 Genel ekonomik yapı

TUİK 2008 nüfus sayımına göre İzmir, 3.795.978 nüfusu ile İstanbul ve Ankara'dan sonra en çok nüfusa sahip üçüncü ilimizdir. İzmir, Türkiye GSMH'sının sinin ortalama % 15,3'ünün oluşturan Ege Bölgesi'nde bulunmaktadır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 : Ege bölgesi iller haritası

Aşağıdaki tablo, İzmir'in Türkiye illeri içerisinde kişi başı gelire göre sırasını göstermektedir (Çizelge 4.2). Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) verileriyle, İzmir ili 2001 yılı Kişi Başına Gayri Safi Yurtiçi Hasıla cari fiyatlarla iller sıralamasında 3.215 \$ ile 6. sırada ve Türkiye ortalamasının üzerinde yer almaktadır (Güncel veriler açıklanmamıştır).

**Çizelge 4.2 : İzmir İli'nin Türkiye illerinde kişi başına gelir sıralamasındaki yeri**

Sıra	Kent	Nüfus	GSYİH(USD)	Kişi başı GSYİH (USD)
1	Kocaeli	1.225.641	7.561.977.400	6.165
2	Bolu	270.537	1.140.462.837	4.216
3	Kırklareli	329.120	1.181.575.242	3.590
4	Yalova	170.923	591.858.466	3.463
5	Muğla	728.316	2.409.013.984	3.308
<b>6</b>	<b>İzmir</b>	<b>3.436.446</b>	<b>11.047.911.031</b>	<b>3.215</b>
7	İstanbul	10.243.054	31.378.257.448	3.063
8	Zonguldak	610.658	1.813.336.348	2.959
9	Ankara	4.061.213	11.174.901.786	2.752
15	Manisa	1.265.470	3.111.255.641	2.459
22	Denizli	848.471	1.809.658.533	2.133
25	Aydın	958.627	1.933.908.544	2.017
	<b>Türkiye</b>	<b>68.617.998</b>	<b>147.284.822.300</b>	<b>2.146</b>

İzmir, Ege Bölgesi ve çevresindeki illeri kapsayan bir merkez konumundadır. İzmir'e komşu şehirler de İzmir'in önemli ticari ortaklarından olup, İzmir perakende ve endüstri sektörlerini desteklemektedirler. Bunun yanısıra komşu şehirlerde yaşayan birçok işadamı ve sanayici, İzmir'de ev sahibi olmuş ve çocuklarının eğitimlerini İzmir'de sürdürmelerine destek vermektedir. Bu bulgular kentin ticari potansiyelini belirlemek açısından fayda sağlamaktadır. Aşağıda İzmir ile ilgili bazı ekonomik bilgiler özetlenmiştir;

- İzmir kişi başı GYSIH 2001 yılı için 3.215 USD olarak açıklanmıştır.
- Türkiye kişi başı GYSIH 2007 yılı için 9.333 USD olarak açıklanmıştır<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Türkiye için TUIK tarafından 2007 için son kişi başı GYSIH açıklanmış olmasına rağmen, il il kişi başı GYSIH rakamları açıklanmamıştır.

- İzmir kişi başı GYSIH 2007 yılı için 13.979 USD olarak tahmin edilmektedir<sup>2</sup>.
- Avrupa birliğine üyelik sürecinin devam etmesinden dolayı GYSIH hesaplanırken 1987’den sonra meydana gelen ekonomik gelişim göz önünde tutulmuştur. 2001 ve 2007 arasındaki GYSIH hesaplanırken düzenli bir artış dikkate alınmıştır.

İzmir İli gelir dağılımı İstanbul ile karşılaştırıldığında nispeten dengelidir(Çizelge 4.3). 2003 yılı TUIK verilerine göre “gini” katsayısı İzmir’de 0,39 iken, İstanbul’ da 0,43’ tür (0,0 dengeli- 1,0 dengesiz).

**Çizelge 4.3 : İzmir gelir grupları (TUIK, 2003)**

Grup (İzmir)	Her dilim için milli gelirden alınan pay (%)	Her %20’lik dilim için milli gelirden alınan pay (USD)	Kişi başına düşen gelir (USD)
İlk %20	6,6 %	763.858.511	216
İkinci %20	10,8 %	1.260.437.713	357
Üçüncü %20	15,1 %	1.761.820.645	499
Dördüncü %20	22,1 %	2.574.367.496	730
Beşinci %20	45,3 %	5.275.645.023	1.495
Toplam	100 %	11.636.129.388	

Resmi bilgilerden hareketle yapılan tahminler doğrultusunda, İzmir’in kişi başı GYSIH 2008 yılı için yaklaşık olarak 14.678 USD’dir (Çizelge 4.4). Türkiye için TUIK tarafından 2007 için son kişi başı GYSIH açıklanmış olup, aşağıdaki çizelgede bu verilere dayanarak büyüme projeksiyonu yapılmıştır.

**Çizelge 4.4 : İzmir-Kişi başına GSYIH 2000-2008 (TUIK,2003)**

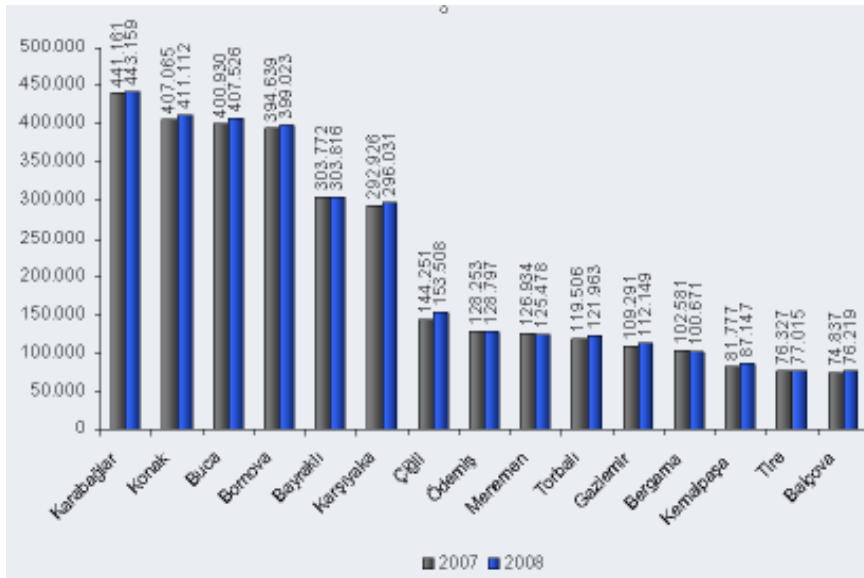
Yıl	İzmir-Kişi başı GSYIH (\$)	Büyüme oranı (%)	Nüfus	Tahmini nüfus büyüme oranı (%)
2000				
2001	3.215			
2007*	13.979		3.175.133	1,2%
2008*	14.678	5%	3.213.235	1,2%

<sup>2</sup> İzmir için 2007 yılı kişi başı GYSIH tahmin edilirken, Türkiye geneli için açıklanan 2000 ve 2007 yılı için hesaplanan kişi başı GYSIH dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır.

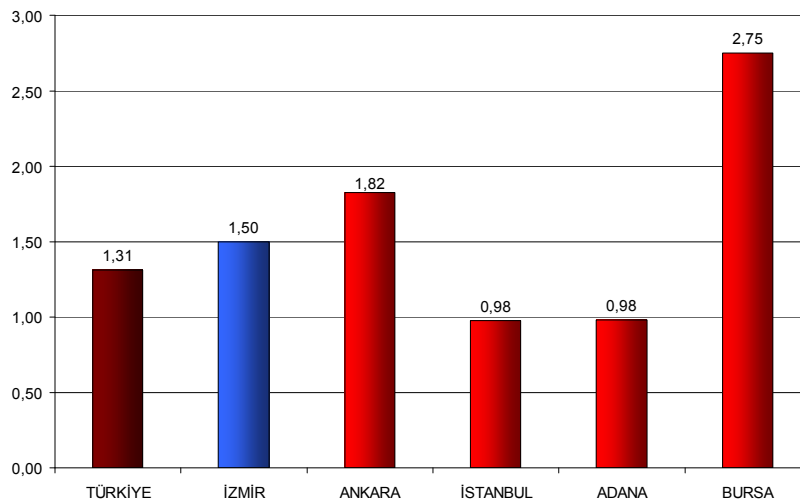
\*2007-2008 yılına ait değerler 2003 yılında TUIK tarafından yapılan nüfus ve büyüme projeksiyonuna dayanan tahmini değerlerdir.

#### 4.3.1.4 Ekonomik ve demografik yapı

İzmir, Türkiye'nin nüfusu en fazla olan üçüncü şehridir. Türkiye'de 1980'lerde yaşanan kentler arası göç hareketinden etkilenmiştir. Son dönemde, göç hareketinin ve nüfus büyüme oranlarının yavaşladığını söylenebilir. 2007 TÜİK verilerine göre 3.739.353 kişi olan toplam nüfus, 2008 yılı verilerine göre 3.795 978'dir. Nüfus büyüme oranları % 2 civarlarındadır. Son beş yılda ise bu oran %1 ile %1,5 arasında değişmektedir. Aşağıdaki şekillerde, İzmir ili ve ilçelerine ait TÜİK'ten alınan 2007-2008 yılı nüfus dağılım bilgileri ve İzmir ilinde 2008 yılına ait yıllık nüfus artış hızı görülmektedir.

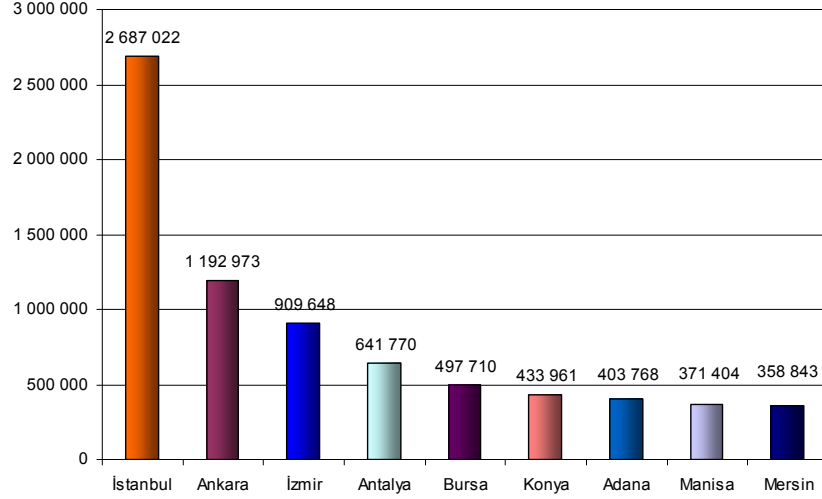


Şekil 4.6 : İzmir ilçeleri nüfus değişimleri 2007-2008



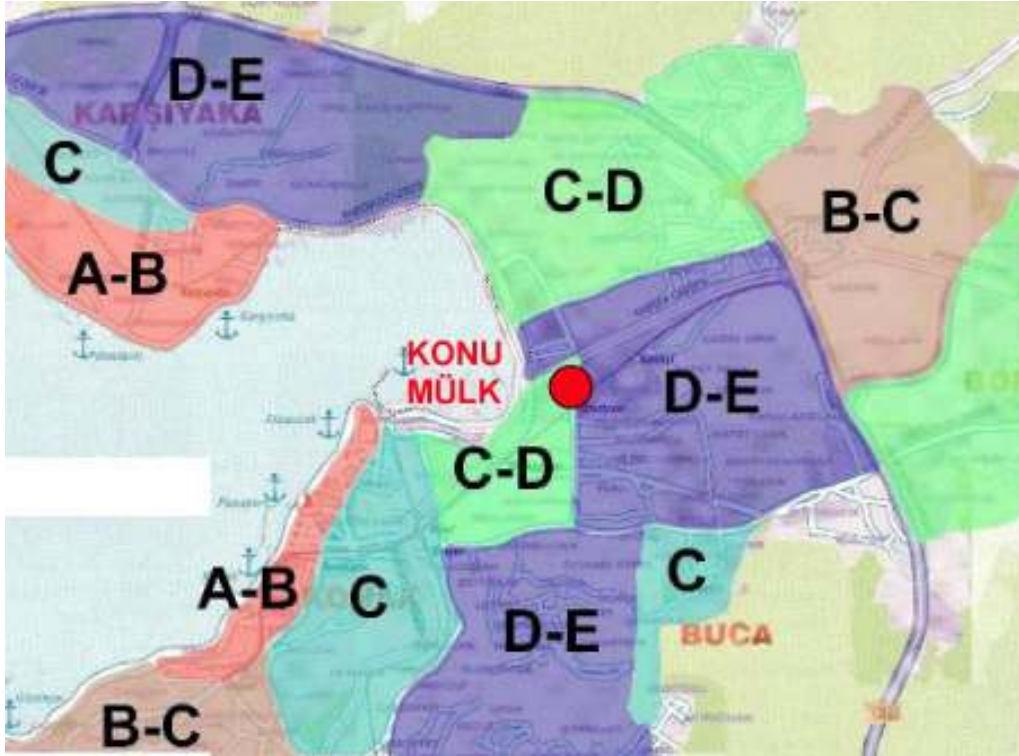
Şekil 4.7 : İzmir Yıllık nüfus artış hızı (%), (TÜİK,2008)

Ekonomik yapı açısından bir başka gösterge de araç sahipliliği olarak kabul edilmektedir. Türkiye'nin diğer gelişmiş şehirlerine ve ülke ortalamasına göre İzmir'de araç sahipliliği oranı yüksektir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 : İzmir ili araç sahipliliği 2008 (TUİK)

Aşağıdaki şekilde İzmir şehir merkezinin gelir grubu haritası bulunmaktadır. Haritada izlendiği gibi, konu mülkün çevresinde orta gelir grubu bulunmaktadır.



Şekil 4.9 : İzmir ili gelir grubu haritası

Mevcut durumda Salhane bölgesinin dönüşüm alanı olması, gelir grupları açısından geçiş evresinde olduğunu göstermektedir. Bölgenin yeni kent merkezi ilan edilmesiyle, Salhane bölgesi kapsamında planlanan yatırımlar artmıştır. Bölgenin dönüşüm sürecini tamamlaması sonucunda, gelir grubunda artış olacağı öngörülmektedir.

Yapılan bölgesel değerlendirme doğrultusunda İzmir İli'nin, bölgesel konumu, ulaşım alternatifleri, güçlü sosyo ekonomik yapısı ile avantajlı bir bölge olduğu görülmektedir. Bölgede kişi başına düşen gelir, Türkiye ortalamasının üzerindedir. İzmir, ticari faaliyetleri ve güçlü ekonomik yapısı ile gelişme potansiyeline sahiptir. İzmir ili için yapılan bölgesel değerlendirme kapsamında, İzmir'in gayrimenkul yatırımları açısından uygun ve avantajlı bir lokasyon olduğu belirlenmiştir.

### **4.3.2 Arsa ve yakın çevresinin değerlendirilmesi**

#### **4.3.2.1 Konum ve yakın çevre**

Proje alanı, Konak belediyesi sınırları içerisinde, Salhane bölgesinde yer almaktadır. Geçmişte sanayi fonksiyonuna sahip Salhane bölgesi, İzmir Büyükşehir belediyesi tarafından 'Yeni Kent Merkezi' ilan edilmiştir. Yeni kent merkezi ilan edilen alan kapsamında, sanayi kullanımına sahip arsalar dönüşüm sürecine girmiştir. Proje kapsamında liman yenilemesi de yapılacaktır. Yeniden geliştirilecek alan, yaklaşık 550 hektar ve 20 milyar dolarlık bir yatırımı içermektedir (Şekil 4.10).

Geçmişte İzmir'in üretim merkezi olan Salhane bölgesinde; Şark Mensucat fabrikası, Take, Tariş, Nato arazisi, İzmir Atatürk ve Alsancak Statları, Eski otobüs terminali, bölgesel ve ulusal yayın organizasyonları (Hürriyet, Milliyet, Sabah, Yeni Asır), otomobil galerileri (Toyota vb.) ve Sümerbank fabrikası bulunmaktadır. Aşağıdaki şekilde İzmir Salhane bölgesi ve yakın çevresi görülmektedir. Konu mülk yakın çevresi incelendiğinde, Atatürk caddesine cephesi bulunduğu ve mülkün çevresinde endüstriyel faaliyetler yer aldığı belirlenmiştir. Diğer kullanımlar ise; Opel, ROD-CAR, Fiat, Arkas vb. olarak sıralanabilir.





**Şekil 4.10 :** İzmir Salhane bölgesi ve yakın çevresi

Proje alanının yakın çevresinde yapılması planlanan yatırımlar arasında, İş Bankası, Petrol Ofisi, Turyağ, Piyale ve Tariş firmalarının yatırımları bulunmaktadır. Türkiye Devlet Demiryolları kurumunun da bu bölgede arsası bulunmaktadır. İş GYO firması, bölgede bulunan 18.392 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde rezidans ve alışveriş merkezi yatırımı planlamaktadır. Yatırımın, arsa değeri hariç 110 milyon dolar civarında gerçekleşeceği bilinmektedir.

İzmir limanının arka tarafında otel, ofis ve alışveriş merkezi içeren proje gerçekleştirmeyi düşünen Varyap grubu ise, yaklaşık 90.000 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde İzmir'in en büyük alışveriş merkezlerinden birini yapmayı planlamaktadır.

İnşaatların 2009 yılı içinde başlaması beklenmektedir. Aşağıdaki şekilde İzmir Salhane Proje alanı ve yakın çevresindeki alanların kullanımı görülmektedir.



Şekil 4.11 : İzmir Salhane Proje alanı ve yakın çevresi

#### 4.3.2.2 Erişilebilirlik ve görülebilirlik

Salhane’de 1592 ve Ankara sokaklarının kesişim noktasında konumlanan proje alanı, Bornova’dan 5 dakikalık sürüş mesafesinde bulunmaktadır. Konak ve Karşıyaka bölgelerinden proje alanına ulaşım son derece rahat sağlanabilmektedir. Proje alanına yaklaşık 5 dakikalık yürüme mesafesinde bulunan İzmir Adliye Sarayı, 2004 yılında açılmış olup, bölgedeki ofis talebini arttırmıştır. Aşağıdaki şekilde proje alanının şehir içindeki konumu gösterilmiştir.



Şekil 4.12 : Proje alanının şehir içindeki konumu

Aşağıdaki şekilde proje alanına mevcut ulaşım durumu gösterilmektedir. Proje alanına ulaşım alternatifleri son derece kuvvetli olup, Karşıya yönünden de ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Kırmızı ile gösterilen rota, şehir merkezinden Ankara Caddesi ile sağlanan erişebilirliği, yeşil ile gösterilen rota Karşıya yönünden sağlanan erişebilirliği göstermektedir. Bunlara ek olarak, bütün renkli rotalar proje alanına ulaşımı sağlayan mevcut yolları göstermektedir.



**Şekil 4.13** : İzmir Salhane Projesi mevcut ulaşım haritası

Karayolu ulaşımının yanısıra, mevcut metro hattı proje alanının güneyinden geçmekte, İzmir şehir merkezini Bornova'ya bağlamaktadır. Proje alanına en yakın istasyon olan stadyum istasyonu, mülkün yaklaşık 500 metre güneyinde konumlanmaktadır. Proje alanına sağlanan metro ulaşımı yaya ulaşımını desteklemektedir. Projenin hayata geçmesi ve çevredeki alanların dönüşümüyle birlikte yaya ulaşımına yönelik düzenlemelerin arttırılacağı öngörülmüştür.

Proje alanı, ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında yer aldığından görülebilirliği oldukça yüksektir. Havaalanı ve kent merkezi aksı üzerinde yer alan proje alanı, gidiş ve geliş yönünde görülebilir ve algılanabilir bir konumdadır.

Proje alanından diğer odak noktalarına erişilebilirlik değerlendirildiğinde; başlıca ticaret merkezlerinin bulunduğu Alsancak, Karşıyaka ve Bornova bölgelerine erişim karayolu bağlantılarıyla oldukça kolaydır. İzmir Adliye binasının yaklaşık 5 dakika yürüme mesafesinde ofis binaları bulunmaktadır. Muhendisler Plaza, Otoplaza ve Sunucu Plaza (inşaat halinde) proje alanının çevresinde bulunan modern ofis binalarıdır.

Bornova bölgesinde yer alan, Forum Bornova alışveriş merkezi projesi ve Bornova merkezindeki geleneksel perakende caddesi, projenin en önemli rakipleri konumundadır.

Proje alanının rakipleri ile karşılaştırılabilmesi açısından, proje alanına yönelik bir etki alanı analizi yapılmıştır. Etki Alanı analizi çalışması kapsamında, proje alanına yakın bölgeler ziyaret edilmiş ve farklı konumlardaki sürüş zamanlarını gösteren bir harita hazırlanmıştır. Farklı zaman dilimlerini içeren çeyrekler hazırlanarak (0-5 min. / 5-10 min. / 10-15 min.), bu sürüş zamanlarına denk gelen nüfuslar hesaplanmıştır(Çizelge 4.5). TUIK, 2007 nüfus sayımı verilerine göre uygulanan etki analizi yöntemi kapsamında 2011 yılı için de nüfus projeksiyonu yapılmıştır(Çizelge 4.6). 2011 nüfusu tahmin edilirken, 2000 ve 2007 arasındaki nüfus büyüme oranlarının, 2007-2011 yılları arasında da geçerli olacağı varsayılmıştır.

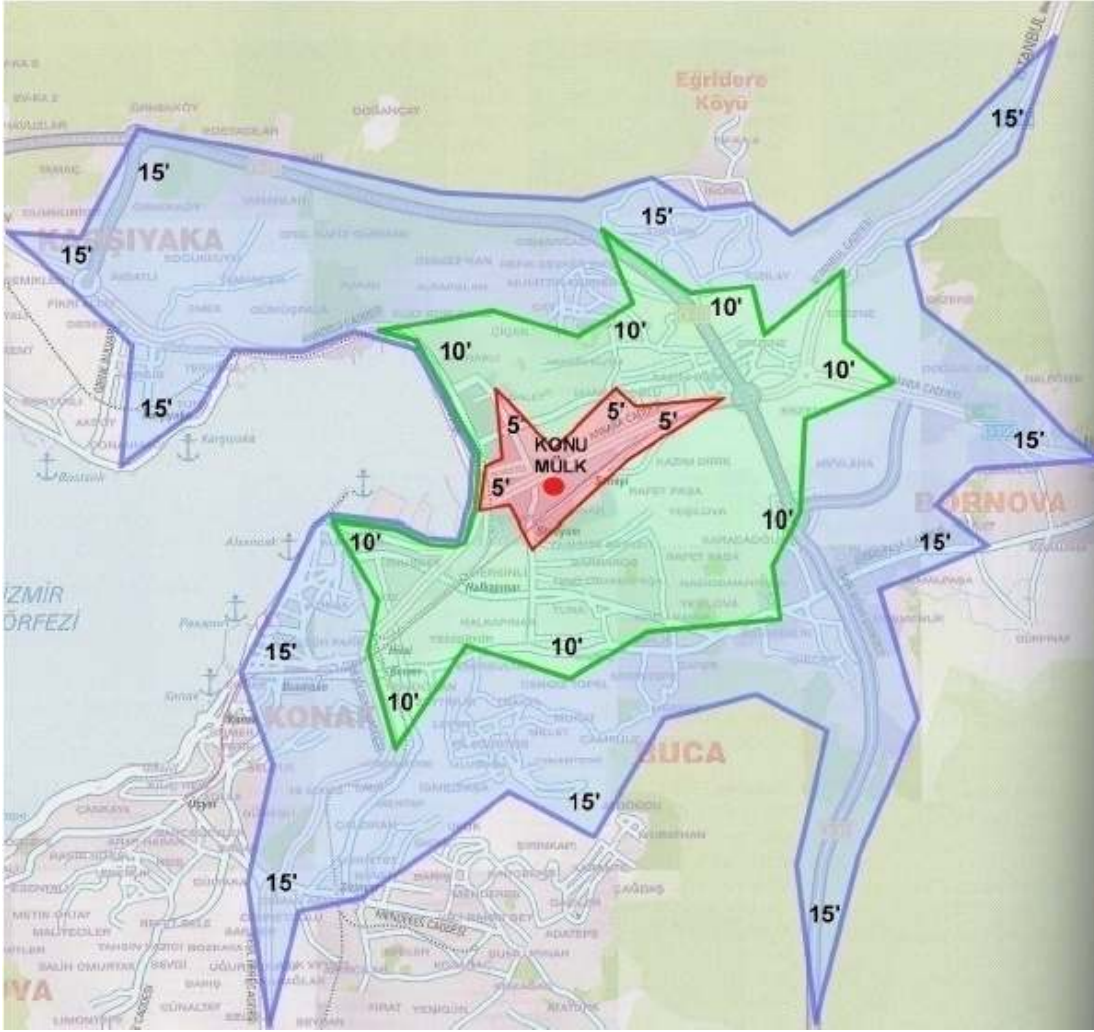
**Çizelge 4.5 : İzmir Salhane Projesi etki alanı tablosu (2007 nüfus verilerine göre)**

Alan	Toplam nüfus	%	Toplam nüfus (kümülatif)	%
5-Dk-Alan	220.974	9%	220.974	9%
10-Dk-Alan	591.952	23%	812.925	31%
15-Dk-Alan	725.078	28%	1.538.003	59%
20-Dk-Alan	586.670	23%	2.124.673	82%
25-Dk-Alan	353.706	14%	2.478.379	96%
30-Dk-Alan	107.792	4%	2.586.171	100%
<b>Toplam</b>	<b>2.586.171</b>	<b>100%</b>		

**Çizelge 4.6 : İzmir Salhane Projesi etki alanı tablosu (2011 nüfus tahminlerine göre)**

Alan	Toplam nüfus	%	Toplam nüfus (kümülatif)	%
5-Dk-Alan	231.773	9%	231.773	9%
10-Dk-Alan	620.881	23%	852.653	31%
15-Dk-Alan	760.513	28%	1.613.167	59%
20-Dk-Alan	615.341	23%	2.228.508	82%
25-Dk-Alan	370.992	14%	2.599.500	96%
30-Dk-Alan	113.060	4%	2.712.560	100%
<b>Toplam</b>	<b>2.712.560</b>	<b>100%</b>		

Aşağıdaki şekilde İzmir Salhane bölgesinde yer alacak karma kullanımlı projenin etki alanı görülmektedir.



Şekil 4.14 : İzmir Salhane Projesi etki alanı

#### 4.3.2.3 Arsa koşulları

İzmir Salhane Proje Alanı, 53.592 m2 brüt ve 42.279 m2 net arsa alanına sahiptir. Arsanın büyüklüğü yaklaşık olarak dikdörtgen olup, arsanın anayola cephesi bulunmaktadır. Arsanın bulunduğu alanda topografya düz bir yapıya sahiptir ve zemin oldukça hassastır. Bölgede zemin dolgu yöntemiyle oluşturulduğundan, inşaat sürecinde gerekli önlemleri almak gerekmekte, imar koşulları da bu durumu desteklemektedir.

Mevcut durumda proje alanını kullanan Toros Gübre tesisleri, Horoz Nakliyat deposu, Gizlik Plant ve Metruk şirketleri, faaliyetlerini taşımak amacıyla çalışmalarını yürütmektedir. Aşağıdaki çizelgede arsanın mevcut durumu özetlenmiştir.

**Çizelge 4.7 : Arsanın mevcut koşulları**

Tip	Arsa
Belediye	Konak
Kullanıcı	Horoz, Metruk, Gizlik Plant, Toros Gübre
Mülk sahibi	Tekfen-Rönesans
Bölge	Sanayi
Bölgenin doluluk oranı	>25%
Bölgenin inşaat hızı	Normal
Brüt arsa alanı (m2)	53.592
Net arsa alanı (m2)	42.279

Arsa koşulları büyüklük, şekil ve topografyası bakımından değerlendirildiğinde; karma kullanım projesine uygun bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Arsanın bulunduğu alanda zemin yapısının zayıf olduğu belirlenmiş olup, proje açısından bu durum inşaat sürecinde alınan önlemlerle üstesinden gelinebilecek bir durumdur.

#### **4.3.2.4 Bölgede sağlanan hizmetler**

Proje alanının bulunduğu Salhane Bölgesi, mevcut durumda yapılaşmış bir kent parçası özelliğine sahiptir. Bu kapsamda bölgede altyapı ve ulaşım gibi hizmetler mevcut durumda sağlanmaktadır. İzmir yerel yönetimi ‘Yeni kent merkezi’ projesine önem vermekte ve bu bölgede yapılacak yatırımları desteklemektedir. Bölgenin dönüşüm alanı olarak planlanması, bölgede sağlanan kamu yatırımları hizmetlerinin geliştirileceğini göstermektedir.

#### **4.3.2.5 Mülkiyet**

Proje alanı kapsamında mülkiyet yapısı çeşitlidir. Yaklaşık 53.600 m<sup>2</sup>’lik brüt arsa alanı kapsamında TekfenOZ, Rönesans ve küçük bir oranda şahıs arazisi yer almaktadır. Proje geliştirme sürecinde şahıs arazileri, proje geliştirici gruplar tarafından ortaklaşa satın alınmaktadır. Proje geliştirme evresi tamamlandığında, mülkiyet geliştirici gruplar tarafından eşit oranda edinilmiş olacaktır.

#### **4.3.2.6 Arsa maliyeti**

Salhane Bölgesi’nde yapılan piyasa araştırması sonucunda, bölge genelinde gerçekçi arsa değerlerinin 1.000\$/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Geliştirici gruplarla yapılan görüşmeler sonrasında ise arsa için belirlenen maliyetin yaklaşık 40 milyon USD olduğu verisine ulaşılmıştır.

Proje alanının konumu, ulaşım olanakları, erişilebilirlik ve görülebilirlik konuları ve piyasa koşulları değerlendirildiğinde, arsa maliyetinin büyük ölçekli bir karma kullanım projesi için uygun olduğu belirlenmiştir.

İzmir Salhane bölgesinde bulunan arsa ve yakın çevresinin değerlendirilmesi kapsamında söz konusu arsanın, konum, ulaşılabilirlik ve görülebilirlik açısından önemli avantajlara sahip olduğu belirlenmiştir. Arsanın kentsel dönüşüm alanı içerisinde yer alması, bölgenin gelecekteki gelişimi açısından önemlidir. Arsa koşulları kapsamında değerlendirilen; arsa büyüklüğü ve yapısı, geliştirilecek karma kullanımlı projeye uygundur. Bölgede sağlanan altyapı hizmetlerinin, mevcut durumda yeterli olmasına karşın, bölgenin dönüşümü sürecinde geliştirileceği bilinmektedir. Arsa kısmen parçalı mülkiyete sahiptir, fakat proje geliştirme sürecinde mülkiyet, geliştirici gruplar tarafından edinilecektir. Arsa maliyeti karma kullanımlı proje ölçeğinde düşünülürse uygun görünmektedir. Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda, arsa ve yakın çevresinde belirlenen koşulların, arsa üzerinde karma kullanımlı proje geliştirmeye uygun olduğu ortaya çıkmaktadır.

### **4.3.3 Yasal koşulların değerlendirilmesi**

#### **4.3.3.1 İmar planı kademelenmesi**

İzmir Büyükşehir Belediyesi 2001 yılında kentin Alsancak-Turan arasında kalan bölgesi için kentsel tasarım uluslararası fikir yarışması düzenlemiştir. 30 ülkeden 136 projenin katılımıyla düzenlenen yarışmayı Alman mimar Jochen Brandi kazanmıştır. Uluslararası fikir yarışmasında ortaya çıkan fikirlerden de yararlanılarak, Turan ile Alsancak bölgeleri arasında kalan 550 hektarlık alan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Liman Bölgesi Planlama Grubu tarafından 'Yeni Kent Merkezi' olarak planlanmış ve söz konusu plan, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 07.07.2003 gün ve 05/82 sayılı kararı ile onaylanmıştır (Şekil 4.15).

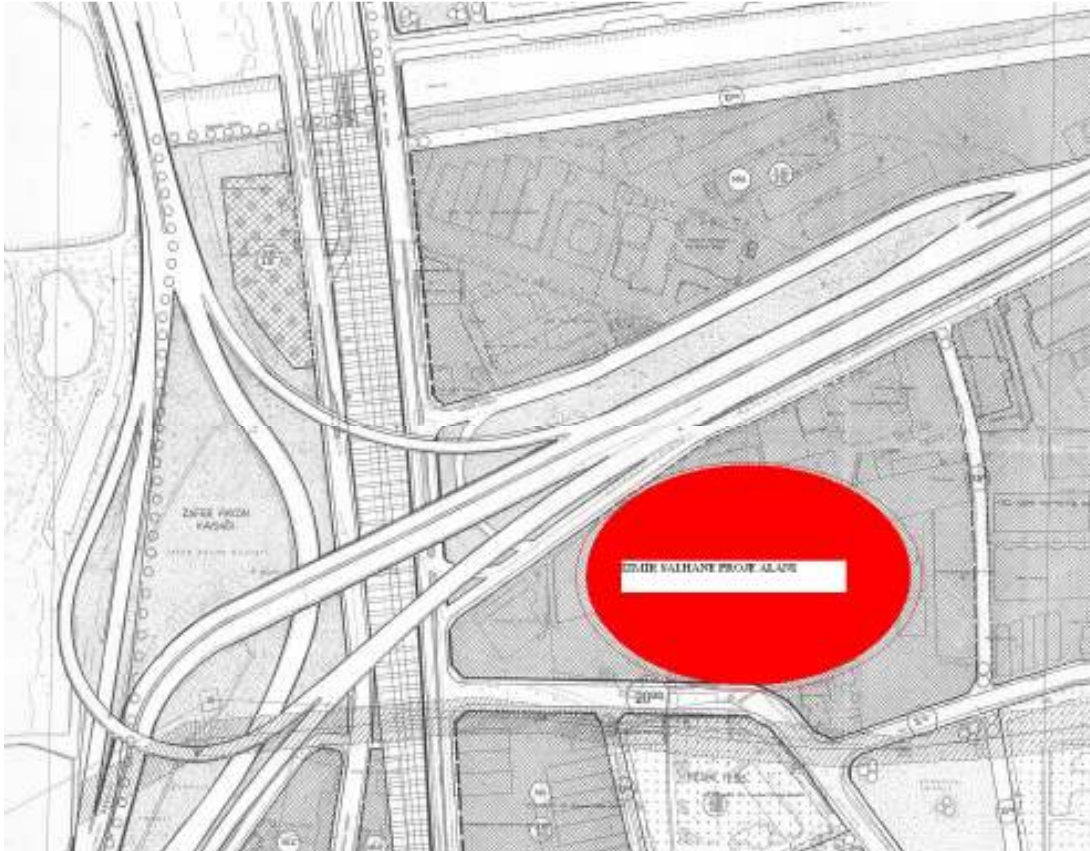
Söz konusu planlama alanı, kuzeyde Karşıyaka girişindeki Turan mahallesi, doğuda Salhane bölgesi, güneyde de alsancak Liman gerisi olmak üzere kıyı boyunca uzanan üç ana bölümden oluşmaktadır. Planlanan alanda turizm ve ticaret sektörlerinin öne çıkarıldığı bir anlayış geliştirilmiştir. Bölgenin 1/5000 ölçekli planlarda yeni kent merkezi olarak belirlenmesi, kentin merkezinde bulunan bu değerli alanın gelişme potansiyelini göstermektedir.





Bölgedeki gelişimin, yerel yönetim tarafından plan kararlarıyla desteklenmesi oldukça önemli bir konudur. Yerel yönetimin ve kamunun desteği, karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde kolaylaştırıcı unsurlardan birisidir. Karma kullanımlı projeler kapsamında, yerel yönetimlerin ve kamunun desteği olmadığı durumlarda, geliştirme sürecinde planlanmayan birçok engelle karşılaşmaktadır. Projelerin yatırım kararı, onay ve ruhsat aşamalarında yerel yönetimlerle sağlanan olumlu ve yapıcı ilişkiler geliştirme sürecini kolaylaştıracaktır.

Arsanın bulunduğu alana ait 1/1000 ölçekli imar planı incelendiğinde, arsanın bulunduğu bölgenin merkezi iş alanı (MİA) lejandına sahip olduğu görülmektedir. Arsa ile beraber; kuzey, kuzeydoğu ve güneybatıda kalan alanlar da MİA lejandına sahiptir. Güneyinde kalan alanlar ise, resmi kurum alanı olarak planlanmıştır. Aşağıda arsanın içerisinde bulunduğu 1/1000 ölçekli uygulama planı yer almaktadır.



**Şekil 4.16 :** İzmir Salhane Projesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

#### 4.3.3.2 İmar planı lejandının kapsamının değerlendirilmesi

Onaylanan 1/5000 ölçekli plan kapsamında, Salhane bölgesi olarak adlandırılan ve Anadolu caddesinden başlayarak kara yönüne doğru devam eden alanda, yoğun olarak iş alanları (MİA) yer almaktadır. Bu alanda bir kent merkezinde yer alabilecek ofis, iş merkezi, büyük sermaye şirketlerinin yönetim merkezleri, otel, kongre, toplantı ve gösteri salonlarıyla eğlence ve alışveriş merkezleri ile rezidans fonksiyonu yer alabilecektir. Onaylanan 1/1000 plana göre MİA lejandı kapsamı, karma kullanımlı proje geliştirmeye olanak sağlamakta, bölgenin gelişme potansiyeli de karma kullanımı desteklemektedir.

#### 4.3.3.3 Yoğunluk(inşaat emsali) ve yükseklik koşulları

Proje alanının imar durumu Merkezi iş alanı (MİA) olup, bölgede izin verilen inşaat emsali 3,5 olarak belirlenmiştir (Çizelge 4.8). İmar planına göre kullanılacak maksimum taban alanı, arsa alanının %40'ıdır ve yükseklik sınırı verilmemiştir. Plan kapsamında belirlenen sınırlamalar çerçevesinde, alanın en fazla 1/3'ü rezidans alanı olarak kullanılabilir. Açık otopark alanları arsa alanının %20'si kadar olmalıdır.

**Çizelge 4.8 : İzmir Salhane Projesi imar durumu**

Kullanım	Alan (m2)	Yoğunluk	Toplam inşaat alanı (m2)
MİA	42.279	350%	147.977
TOPLAM	42.279		147.977

MİA lejandı kapsamında bölge için belirlenen 3,5 emsal, gayrimenkul geliştirme projeleri açısından oldukça yüksek bir emsaldir. Emsal oranının bu şekilde belirlenmesi, bölgenin dönüşümünü hızlandırmak ve yatırımları bölgeye çekmek amacıyla, yerel yönetimler tarafından uygulanan bir teşvik niteliğindedir.

İzmir Salhane Projesi; imar planı kademelenmesi, imar planı lejandının kapsamının belirlenmesi ve Yoğunluklar kapsamında değerlendirildiğinde, ilgili yasal koşulların, karma kullanımlı proje geliştirmeye elverişli ve destekleyici olduğu görülmektedir.

#### 4.3.4 Piyasa analizi ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi

İzmir Salhane Projesi piyasa analizi kapsamında, İzmir genelinde ofis, konut, otel ve perakende kullanımlarına yönelik piyasa analizleri yapılmıştır.

Bu analizler kapsamında ofis, konut, otel ve perakende kullanımlarına yönelik mevcut arzın büyüklüğü, projelerde satış ve kiralama fiyatları araştırılmıştır. Yapılan analizler doğrultusunda kullanımlara yönelik değerlendirme yapılmış, mevcut durumda piyasada öne çıkan hususlar kapsamında piyasa koşulları değerlendirilmiştir.

#### **4.3.4.1 Ofis kullanımı**

İzmir'in merkezinde, iş alanı ve ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgeler; Konak, Alsancak, Çankaya-Basmane-Pasaport ve Karşıyaka'dır. Ancak, bu bölgelerdeki binalar eski olduğundan ve teknik donatıları yeterli olmadığından, nitelikli ofis ihtiyacını karşılayamamaktadır. Ofis stokunun büyük kısmı konutların ofise dönüşümüyle oluşmuş, B ve C sınıfı ofislerden oluşmaktadır. Bu bölgelerde özellikle otopark yetersizliği dikkat çekicidir. Modern ofis piyasası 1990'lardan itibaren inşaa edilmeye başlamış olmasına karşın, binaların çoğunun 5-10 katlı olduğu ve teknik donanım açısından yetersiz kaldığı gözlenmiştir.

İzmir'de Karşıyaka, Bornova ve Adliye bölgesinde ofis talebini bireysel kullanımlar (doktor, avukat, muhasebe vb) belirlerken (max. 150 m<sup>2</sup> büyüklüğünde), Çankaya, Konak ve Alsancak gibi merkezlerde sektörel yapıya bağlı olarak çeşitli kullanımlar yer almaktadır.

Ofis stoğu, tipleri ve fiyatları kentte çeşitlilik göstermesine karşın, konuttan ofise dönüşmüş kullanımın yaygın bir kullanım olduğu görülmektedir. Buna karşılık son bir kaç yıl içinde MMO Binası, Heris Tower ve Punta İş Merkezi gibi A sınıfı ofis binaları hayata geçmiş olup, kira rakamları \$15-23/m<sup>2</sup>/ay seviyelerine ulaşmıştır. Yapılan görüşmelerde kiralık veya satılık A sınıfı ofis stoğunun bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Megapol Grubu tarafından inşa edilen ve inşaat aşamasında olan Adliye Binası'na komşu Sunucu Plaza projesi'nde de satışlar tamamlanmıştır. A sınıfı ofis projelerinde boşluk oranları %5'in altında olup, A sınıfı ofis arayışında olan bir çok firma olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Alsancak Limanı ve Turan-Karşıyaka bölgesi arasındaki mevcut sanayi alanlarının Yeni Kent Merkezi projesi kapsamında Merkezi İş Alanı'na dönüştürülmesi amaçlanmaktadır. İzmir ofis piyasasında mevcut ofis stokunun, yerini nitelikli ve teknik donatı olarak gelişmiş ofis stokuna bırakması beklenmektedir.

Aşağıdaki çizelgede İzmir ofis piyasası açısından önemli olan mevcut ve planlanan ofis projeleri görülmektedir.

**Çizelge 4.9 : İzmir ofis projeleri**

Proje	Geliştirici	Lokasyon	Açılış tarihi	Toplam inşaat alanı (m2)	Kat alanı	Kat sayısı	Kira (\$/m2/ay)
<b>Tamamlanmış projeler</b>							
Heris Tower	-	Çankaya	2001	19.000	450	26 kat	23-26
Punta İş Merkezi	Birlik İnşaat	Kordon	2006	30.000	50 ünite	21 kat	15-18
MMO Binası	MMO	Salhane	2004	-	-	-	12-17
<b>Planlanan projeler</b>							
Sunucu Plaza	Megapol İnşaat	Bayraklı	İnşaat	34.100	950	21 kat/2 blok	-
Salhane Business Center	Megapol İnşaat	Salhane	Planlama	21.270	1.500	6 kat/2 blok	-
Hürriyet Plaza	Megapol İnşaat	Salhane	Planlama	25.000	1.000	25 kat	-
Saygın Plaza	-	Salhane	İnşaat	-	-	-	-

İzmir ofis piyasasıyla ilgili öne çıkan husular;

- Nitelikli ve A sınıfı ofis projelerine ilginin yoğun olduğu,
- Son dönemde A sınıfı ofis kiralarında %50'ye varan artışlar olduğu,
- A sınıfı ofis projelerinde doluluk oranlarının çok yüksek olduğu,
- Mevcut arzın nitelikli ve teknik donatı olarak ofis talebini karşılayamadığı ve bu alanda pazarda boşluk olduğu

olarak sıralanabilir.

#### **4.3.4.2 Konut kullanımı**

İzmir'de konut kullanımına yönelik analizler, 'Karşıyaka-Konak ve Bornova Bölgesi', 'Çiğli-Mavişehir Bölgesi' ve 'Balçova-Güzelbahçe-Narlidere-Urla Bölgesi' alt bölgeleri kapsamında ele alınmıştır.

## **Karşıyaka-Konak ve Bornova bölgesi**

İzmir’de diğer bölgelerden farklılaşan Konak ve Karşıyaka bölgeleri, öncelikli konut bölgesi olarak gelişimini tamamlamış olup, Konak ilçesi kentin ilk yerleşim alanlarından biridir. Bu bölgede sahil şeridinde yer alan konutlar, 1970-1980 yılları arasında apartmanlaşmış, üst gelir grubuna hitap eden, 7-10 katlı yapılardan oluşmaktadır. Bölge kapsamında Alsancak ve Kordon sahil şeridi, kentin en değerli alanlarını oluşturmaktadır. Bölgede yer alan eski yapı stoğu, günümüzde özellikle 1.Kordon bölgesinde parçacıl arsalar bazında dönüşmekte olup, planlanan ve devam eden rezidans projelerinin bir kısmı bu alanlarda yer almaktadır. Bölgede yeni konut alanları için oluşan talep, sınırlı arz sebebiyle yeni projelerdeki satış oranlarını yüksek tutmaktadır. Konak bölgesinde bulunan konut alanları geçmişten bugüne üst gelir grubuna hitap etmiş ve günümüzde de aynı grubun talep gösterdiği alanlardır.

Konak ilçesi, Salhane ve Mersinli bölgelerinde bulunan sanayi alanları, şehrin dışına taşınmaya başlanmış, 2008 yılı Mart ayı içerisinde ise Salhane bölgesi tamamen kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Bölge, körfeze kıyısı olması ve dönüşüm projesi kapsamına alınması nedeniyle, konut alanları ve diğer fonksiyonlar açısından potansiyel teşkil etmektedir. Yakın gelecekte, bölgenin ulaşım ve lokasyon avantajları ve büyük grupların gerçekleştireceği projelerin de etkisiyle kent merkezinde öne çıkan bölgelerin başında geleceği kanaati edinilmiştir.

Karşıyaka bölgesi, körfeze kıyısı olması ve Konak bölgesinin sahil şeridinde devamında yer alması nedeniyle konut alanları açısından Konak bölgesine yakın özelliklere sahiptir. Buna karşın, kentin önemli ticaret alanları ve önemli fonksiyonlarının, Alsancak ve Kordon bölgelerinde yer alması ve üst gelir grubunun konut tercihleri, Konak bölgesini Karşıyaka’ya göre öne çıkarmaktadır. Bununla beraber Karşıyaka bölgesinde yer alan konut alanlarının çoğunlukla orta ve orta üst grubuna hitap ettiği gözlenmektedir.

Bornova bölgesi, Konak ve Karşıyaka bölgelerinin doğusunda yer almaktadır. Bölgede yer alan konut alanları orta gelir grubuna hitap etmektedir. Bu bölgede yer alan konut alanları, Multiturkmall grubunun geliştirdiği Forum Bornova AVM projesinin hayata geçmesiyle beraber değer kazanmıştır. Konut alanları, bölgenin doğusuna doğru büyümektedir.

### **Çiğli-Mavişehir bölgesi**

Çiğli bölgesi, kentin sanayi alanlarını içinde barındırmaktadır. Çiğli bölgesinde yer alan sanayi kullanımı, konut karakterini de büyük ölçüde etkilemiş, bu bölgede alt gelir grubuna yönelik konut alanları oluşmuştur.

Bunun yanısıra, Çiğli ilçesi doğusunda bulunan Mavişehir bölgesi, kent merkezinde görülen kısıtlı arsa arzının da etkisiyle, konut alanı olarak gelişmeye başlamıştır. Bölgede orta üst gelir grubuna yönelik, sosyal ve kültürel olanaklara sahip konut projeleri öne çıkmaktadır. Bölgede projeleriyle öne çıkan gruplar; Soyak, Bozoğlu ve Albayrak gruplarıdır. Bölgenin genelinde inşaat halindeki konut projeleri göze çarpmaktadır. Bölgede yoğun bir konut arzı olmasına karşın, son dönemde yaşanan ekonomik ve siyasi belirsizlikler genel olarak konut fiyatlarında düşüşe sebep olmuştur. Konut fiyatları bu bölgede gerileme dönemine girmiştir. Soyak ve Bozoğlu gruplarının projeleri için yapılan görüşmeler ve izlenimler doğrultusunda, satış oranlarının düşük olduğu ve istenen fiyatların 75m<sup>2</sup>-157 m<sup>2</sup> aralığındaki daireler için \$1.950-\$2.050/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bölgede yer alan önemli projelerden olan Albayrak Mavişehir projesinde ise, ikinci el satılık konut olmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

### **Balçova-Güzelbahçe-Narlidere-Urla bölgesi**

Balçova bölgesi orta gelir grubuna hitap eden konut alanlarını barındırmaktadır. Konut projesi üreten grupların Balçova bölgesine talep gösterdiği, özellikle AVM projelerinin bölgede yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Güzelbahçe, Narlıdere ve Urla bölgeleri ise, nispeten şehir merkezine uzak olması nedeniyle, geçmişte üst gelir grubunun ikinci konut alanı olarak öne çıkmıştır. Günümüzde ise, 1997 yılında açılan İzmir çevreyolunun da etkisiyle, bu bölgenin birinci konut alanı olarak da tercih edildiği belirlenmiştir.

### **Rezidans projeleri**

İzmir'de rezidans konsepti, yeni oluşmaya başlamış bir konsept olup, rezidans olarak nitelendirilebilecek projeler sayılıdır. İzmir'de uygulanan rezidans konsepti mevcut haliyle, genel olarak İstanbul'da uygulanan modellerden farklılık göstermektedir (kısa dönemli kiralama yapılan projeler, örn:Astoria Rezidans). İzmir'de rezidans olarak nitelendirilen projelerde sunulan hizmetler kısıtlıdır.

Projelerde kısa dönemli kiralama söz konusu değildir. Rezidans projelerinde en kısa kira dönemi altı ay olarak belirlenmiştir. Rezidanslar klasik konut satın alma ve kiralama sistemiyle kullanılmaktadır.

Mevcut rezidans projeleri, Alsancak-Kordon bölgesinde yer almaktadır. Alsancak bölgesinde, merkezde yer alan Gürel Rezidans ve 1. Kordon, Cumhuriyet caddesinde bulunan Punta Rezidans projeleri, İzmir’de öne çıkan rezidans projeleridir (Çizelge 4.10). Bu bölgede, Port Rezidans, Aksoy Rezidans ve Kordon Kule olarak üç rezidans projesinin inşaatı sürmektedir.

**Çizelge 4.10 : İzmir rezidans projeleri**

Proje	Tipi	Brüt alan (m2)	Oda sayısı	İstenen fiyat(\$)
<b>Punta Residence</b>				
Karma kullanım	Kiralık daire	140	2+1	2000-2850
<b>Aksoy Residence</b>				
Karma kullanım	Satılık daire	100	2+1	317.000
	Satılık daire	140	3+1	340.000
	Satılık daire	170	3+1	585.000
<b>Kordon Kule</b>				
Rezidans	Satılık daire	190	3+1	1.520.000
<b>Gürel Residence</b>				
Karma kullanım	Kiralık daire	130	2+1	2.500
	Satılık daire	65	1+1	325.000

Projeler için yapılan görüşmelerde inşaatı biten projelerin tamamının satıldığı, birkaç dairenin ikinci el satış ve kiralamalarının gerçekleştiği belirlenmiştir. İzmir kent merkezinde mevcut konut stoğunun eski olması ve mevcut konutların sosyal olanaklardan yoksun olması sebebiyle, nitelikli bölgelerde gerçekleşen projelere talep yüksektir.

Şehir merkezinde tamamlanmış rezidans projelerinin gözlenen satış oranları, İzmir’de rezidans konseptine ilginin yoğun olduğunu ve bu anlamda özellikle kent merkezinde rezidans konsepti konusunda belirli bir talebin varlığını göstermektedir.



İzmir konut piyasasıyla ilgili öne çıkan hususlar;

- Eski ve sosyal olanaklardan yoksun konut stoku kaynaklı konut ihtiyacı
- Nitelikli ve marka konut projelerinin azlığı,
- Şehir merkezindeki projelerin başarılı satış performansları,
- Mavişehir, Çiğli, Bostanlı bölgesinde oluşan yüksek arz ve buna bağlı konut fazlası,
- Rezidans projelerine gösterilen yoğun ilgi,
- Mevcut/İnşaat halindeki projelerin mimari ve sosyal olanaklar açısından yetersizlikleri

olarak özetlenebilir.

#### 4.3.4.3 Otel kullanımı

İzmir’de Mart 2008 itibariyle turizm işletme belgeli 135 tesis, 25.308 yatak kapasitesiyle hizmet vermektedir. İzmir’de ortalama kalış süresi 2,3 gece olarak belirlenmiş olup, konaklamaların %85’i iş amaçlı, %15’i turistik amaçlıdır. Konaklamaların %33’ü, 5 yıldızlı otellerde; %20’si, 4 yıldızlı otellerde gerçekleşmektedir (DTZ, 2008). Aşağıdaki çizelgede İzmir’de faaliyet gösteren 5 yıldızlı oteller görülmektedir.

**Çizelge 4.11 : İzmir 5 yıldızlı oteller**

Otel adı	Lokasyon	Oda sayısı	Yatak sayısı	Fasiliteler	Standart iki kişilik oda fiyatı (\$/gece)
Hotel Princess	Balçova	300	900	Termal spa, 6200 kişilik toplantı kapasitesi	144
Crowne Plaza Otel	Balçova	219	388	Termal spa, 9 adet konferans salonu, 1 balo salonu	120-260
Mövenpick Otel	Konak	185	404	4 adet konferans salonu (850 kişi)	190-250
Hilton Otel	Konak	380	771	18 adet konferans salonu(2000 kişi)	308-466
Swissotel	Konak	402	745	13 toplantı odası (932 kişi), balo salonu (785 kişi)	172-200

İzmir’de bulunan 5 yıldızlı otellerden Mövenpick, Swisotel ve Hilton otelleri, Konak, Çankaya bölgesinde, aynı bölge içerisinde yer almaktadır. Crowne Plaza ve Hotel Princess, Balçova bölgesinde yer almakta, aynı zamanda termal turizme hizmet etmektedir.

Mövenpick, Swisotel ve Hilton otellerinin merkezi lokasyonları ve içerdiği tesisler göz önüne alındığında, daha çok iş amaçlı seyahatlere yönelik olarak ve küçük-orta ölçekli toplantılar düzenlemek amaçlı kullanıldığı söylenebilir. Princess ve Crowne Plaza otelleri, şehir merkezine nispeten uzak olmasına karşın, büyük toplantı ve organizasyonlara ev sahipliği yapacak kapasiteye sahiptir.

İzmir otel piyasasıyla ilgili öne çıkan konular:

- Türkiye’de ikinci büyük ekonomiye sahip olan kentte konaklamaların büyük çoğunluğunun iş (fuar ve organizasyonlar) amaçlı seyahatlerden oluştuğu,
- Fuarlarla beslenen şehirde, toplam iş hacmi göz önüne alındığında nitelikli oda sayısında görülen eksiklik,
- Yıldızlı otelledeki yüksek doluluk oranları ve yer bulmada zorluk yaşanması,
- Mevcut 5 yıldızlı otellerin Konak ilçesi-Çankaya bölgesi ve Balçova’da yer aldığı, havalimanına kolay erişilebilir diğer bölgelerde otel yatırımı bulunmadığı olarak sıralanabilir.

#### **4.3.4.4 Perakende kullanımı**

İzmir’de mevcut ve inşa edilmekte olan AVM sayısı 12 olup, büyük bir bölümü 2000 yılı sonrasında açılmıştır. Projelerin çoğu küçük ve orta ölçekli AVM projeleridir. Kiralanabilir alan büyüklükleri (Forum Bornova hariç) 10.000 – 30.000 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. İzmir AVM’lerde toplam kiralanabilir alan 263.187m<sup>2</sup>, kişi başında düşen kiralanabilir alan 70,4 m<sup>2</sup> iken, İstanbul’da toplam kiralanabilir alan 1.363.572 m<sup>2</sup>, kişi başına düşen alan 108.4 m<sup>2</sup>’dir. İzmir 2010 yılı itibariyle alışveriş merkezi potansiyeli en yüksek olan şehir olarak nitelendirilmektedir (GYODER, 2008).

AVM’ler, Balçova ve Çiğli Bostanlı bölgesinde yoğunlaşmıştır. Forum Bornova dışında AVM’ler, konsept, anchor, ürün miksi ve sosyal tesisler (sinema, spor ve sağlık kompleksi, marka restaurant gibi) açısından kentin tümüne hitap edebilecek bir cazibeye sahip değildir.

Daha çok, etki alanlarında yer alan konut alanlarına hitap etmektedirler. AVM'ler çoğunlukla hipermarket ve eğlence alanları için tercih edilmektedir. Sosyal tesisler kapsamında, yalnızca Egepark Mavişehir'de spor kompleksi(Sports International) yer almaktadır.

Aşağıda İzmir'de bulunan alışveriş merkezi projeleri çizelgesi görülmektedir. Mevcut ve yapılmakta olan projeler incelendiğinde, kentte pazarda boşluk olduğu görülmektedir.

**Çizelge 4.12 : İzmir alışveriş merkezleri**

Proje adı	Açılış tarihi	Toplam inşaat alanı (m2)	Kiralanabilir alan (m2)	Ana kiracılar	Sinema-Eğlence
Kipa Çiğli	1999	77.743	28.000	Boyner, Maxitoys	Cinecity (9 salon), kiddyland
CarrefourSa Çiğli	2000	45.000	32.600	Praktiker, Marks&Spencer	Sinema (8 salon), kiddyland
Egepark Mavişehir	1999	44.000	21.800	-	AFM(4 salon), bowling
Konak Pier	2002	17.300	11.200	Beymen, Homestore	Cinebonus (5salon)
Pastell	2004	15.000	9.750	-	AFM
Forum Bornova	2006	67.900	67.900	İkea, Zara	AFM (7 salon)
Park Bornova	1998	17.000	11.000	Sarar, Altinyıldız	AFM, bowling kiddyland
Agora	2002	41.000	13.500	Marks&Spencer, Mudo City	Sinema (8 salon), play planet
Agora 2	İnşaat halinde	47.000	15.100	-	-
Palmiye	2003	23.500	10.050	Koçtaş	Sinema (8 salon)
Egepark Balçova	İnşaat halinde	-	-	-	-
Özdilek	2001	20.000	13.000	-	-

İzmir AVM piyasasıyla ilgili öne çıkan noktalar;

- Kentsel ve bölgesel ölçekte çekim yaratan AVM projelerinin bulunmadığı,
- Mevcut projelerin fonksiyonel olarak yetersiz planlandığı,

- Mevcut projelerin mağaza karması açısından iyi planlanmamış olduğu,
- Sosyal, kültürel ve eğlence olanakları açısından AVM projelerinin yetersiz kalması olarak sıralanabilir.

#### 4.3.4.5 Planlanan projeler

İzmir’de Salhane ve Bayraklı bölgelerini içeren bölgenin, imar planlarında kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi, bu bölgedeki hareketleri canlandırmış durumdadır. Mevcut durumda yoğunlukla sanayi alanı fonksiyonuna sahip olan bölgede, arsalar üzerinde büyük grupların çeşitli proje gerçekleştirme planları bulunmaktadır. Arsaların bir bölümü ise, satış ya da el değiştirme aşamasındadır.

Salhane ve Bayraklı bölgeleri, konum ve ulaşım açısından büyük potansiyele sahiptir. Orta ve büyük ölçekli arsalar üzerinde planlanan projeler, genel olarak ofis ve karma kullanım ağırlıklıdır. Bölgede planlanan birçok proje olmasına karşın, mevcut durumda çoğu arsa sahibi bekleme durumundadır. Mülk sahipleri tarafından gelişmeler gözlenmekte olup, planlanan projelerin çoğu son halini almamıştır.

Bölgede varolan canlılık ve yeni planlarla izin verilen yüksek inşaat hakkı, arsa fiyatlarında yukarı yönlü bir etkiye neden olmuştur. Bayraklı bölgesinde Adliye yakınında 8.785m<sup>2</sup> büyüklüğünde örnek bir arsanın, gerçekleşen satış fiyatı 1.006\$/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Bölgede arsa birim fiyatları 1.055\$-1.400\$/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bölgedeki hareketlenme, arsa fiyatlarında spekülasyonlara sebep olmaktadır. Yüksek getiri sağlamak isteyen arsa sahipleri, arsa değerinin üzerinde fiyatlar talep etmektedir. Örneğin, Salhane bölgesinde yer alan, Mertaş grubunun 15.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsası için istenen birim fiyat 2.100 \$/m<sup>2</sup>’dir.

TARİŞ Grubu, Alsancak liman bölgesinin gerisinde, 83.560 m<sup>2</sup> brüt, yaklaşık 50.000 m<sup>2</sup> net alanlı Pamukyağı Kombinasyonu arsası üzerinde, karma kullanımlı proje geliştirmeyi planlamaktadır. İzmir Salhane bölgesinde planlanan ve mevcut projelerin lokasyon ve özellikleri ise aşağıdaki şekilde görülmektedir (mevcut projeler mavi renkte planlanan projeler kırmızı renkte gösterilmiştir).



Şekil 4.17 : İzmir Salhane bölgesinde mevcut ve planlanan projeler

İzmir Salhane bölgesi için yapılan bölgesel piyasa analizleri doğrultusunda, ofis, konut ve perakende fonksiyonlarına yönelik gayrimenkul projelerinin, nitelikli arzı yansıtmadığı belirlenmiştir. Bölgede yer alan ofis ve konut arzı, genel olarak eski yapı stoğundan oluşmaktadır. Perakende alanları ise, farklılık çekicilik yaratacak güce sahip değildir. Bölgede yer alan otel kullanımı, diğer kullanımlara göre daha niteliklidir. Otel fonksiyonuna yönelik talebin artması, bölgesel yatırımlar ve düzenlenen aktivitelerin geliştirilmesi ile doğru orantılıdır. Salhane bölgesinde planlanan yatırımların yoğunluğu, bölgenin yakın gelecekte önemli bir kent merkezine dönüşeceğini göstermektedir. Yapılan piyasa analizleri doğrultusunda, İzmir İli ve Salhane bölgesi kapsamında ofis, konut ve perakende kullanımlarına yönelik nitelikli arzın yetersiz olduğu ve Salhane bölgesinin gayrimenkul yatırımları açısından önemli bir potansiyele sahip olduğu belirlenmiştir.

#### **4.4 Planlama Ve Geliştirme**

İzmir Salhane Projesi karma kullanımlı proje geliştirme koşulları, bir önceki bölümde bölgesel, yasal ve piyasa koşulları çerçevesinde analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir. Projenin planlama ve geliştirme aşamasında ise, bu veriler doğrultusunda, projede uygulanacak olan kararların verilmesi gerekmektedir.

##### **4.4.1 Planlama ve finansal fizibilite**

Karma kullanımlı proje geliştirme süreci kapsamında planlama aşaması, projenin başarısı açısından oldukça büyük önem taşımaktadır. Bu aşamada önemli olan, planlamanın, bir önceki evrelerde yapılan analizlerin doğru değerlendirilmesi sonucunda gerçekleşmesidir. Projede yer alacak kullanımların seçilmesi, bu kullanımların belirlenen talebe yönelik optimum büyüklüklerinin belirlenmesi, temel kullanım kararı, projenin zamanlaması ve finansal fizibilite yapılması konuları, planlama aşamasının kapsamını oluşturmaktadır. Planlama ve finansal fizibilite aşaması, Geliştirme programı ile Finansal fizibilite ve finansman başlıkları kapsamında ele alınmıştır.

##### **4.4.1.1 Geliştirme programı**

İzmir Salhane projesi kapsamında geliştirme programı; Kullanım karması ve kullanımların büyüklüğü, Temel kullanım ve kullanımların dengesi, Zamanlama ve fazlama olarak üç başlık altında incelenmiştir.

##### **Kullanım karması ve kullanımların büyüklüğü**

İzmir Salhane Projesi kapsamında yapılan analizler ve değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede yer alan ofis, konut ve perakende kullanımlarına yönelik nitelikli arzın yetersiz olduğu belirlenmiştir. Bu kapsamda projede yer alması planlanan fonksiyonlar ve büyüklükleri, ofis, konut ve perakende kullanımı başlıkları altında ele alınmıştır.

- Ofis kullanımı

İzmir'de toplam 290.000 m<sup>2</sup> (DTZ, 2008) olan ofis stokunun yaklaşık %10-15'i A sınıfı ofis binası olup, Heris Tower, Punta Plaza, Makine Mühendisleri Odası ve Arkas Yönetim Binası gibi önemli iş merkezlerini içermektedir.

Punta Plaza ve Heris Tower gibi A sınıfı ofis binalarında kira rayiçleri, İstanbul'a kıyasla düşük olmasına karşın, son dönemde önemli ölçüde artış göstermiş ve 18-23 \$/m<sup>2</sup> düzeylerinde seyretmektedir. Nispeten daha eski ve teknik donatı olarak çok yeterli olmayan B sınıfı binalarda bu rakam, \$15/m<sup>2</sup>/ay seviyelerine ulaşmıştır. A sınıfı binalarda boşluk oranlarının %3 ve %5 seviyelerinde olduğu ve İzmir ofis piyasasında arzın talebi karşılayamadığı açıktır. İzmir ofis piyasasında yıllık getiri oranının (yield) % 8,5 ve %9,5 seviyesinde seyretmesi de yatırım için fırsat oluşturan etkenler arasındadır (Colliers, 2008).

İleri teknoloji ile donatılan ve 'Akıllı Bina' olarak nitelendirilen ofis binaları, güvenlik, otopark, havalandırma, yangın sistemleri, data hatları, yüksek telefon hattı kapasiteleri gibi özellikleri ile, uluslararası ve kurumsal yerli şirketlerin tercihi olmaktadır. İzmir, ihracat kapasitesi ve limanı ile Türkiye'nin en önemli ticaret merkezlerinden birisidir. Uluslararası ve yerli kurumsal şirketlere yönelik, temsil niteliği yüksek ofis binalarının yetersiz olduğu düşünülmektedir.

Bu kapsamda, İzmir Salhane Bölgesi'nde geliştirilecek karma kullanımlı proje kiralanabilir alanının, yaklaşık 20.000 m<sup>2</sup>'sinin (%15) ofis alanı olarak kullanılması öngörülmüştür. Projede yer alacak ofis alanı ve planlanan diğer ofis projelerinin de etkisiyle, Mersinli-Bayraklı bölgesinde mevcut ofis talebinin önemli ölçüde karşılanacağı düşünülmektedir.

- Konut kullanımı

İzmir'de (i) hanehalkı sayısı, (ii) kentsel dönüşüm ve (iii) yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olduğu sayısal verilerle desteklenmektedir (GYODER, 2008). Orta üst ve üst gelir grubunun genel eğilimi ise, markalı, site tarzı, teknik ve sosyal altyapıya sahip yeni konut projelerini tercih etme yönündedir. Yeni gelişmekte olan rezidans konseptine ilgi büyüktür. Bölgede yapılan araştırmalarda Punta, Gürel gibi çok katlı rezidans konseptli konutlara yönelik yoğun talebin olduğu görülmektedir. Karşıyaka-Çiğli ile Narlıdere-Urla-Güzelbahçe bölgelerinde konut üretimi açısından hareketlilik olmasına karşın, bu bölgeler henüz üst ve orta-üst gelir grubuna hitap etmemektedir. Bölgede kaliteli konut ihtiyacı mevcuttur. İzmir'de rezidans konsepti henüz tam olarak yerleşmemiştir. Projelerde kısa süreli kiralamarlar (günlük, haftalık, aylık vb) yapılmamaktadır.

İzmir Salhane Bölgesi'nde geliştirilecek karma kullanımlı proje içerisinde, emsal alanının 1/3'ü olan yaklaşık 45.000 m<sup>2</sup>'nin konut alanı olarak kullanılması öngörülmüştür. Konut için ayrılan bu alanın, tüm teknik ve sosyal donatılara sahip olacak şekilde, rezidans konseptinde geliştirilmesi uygun olacaktır. Rezidans konsepti, gelecekte bölgede ortaya çıkabilecek otel talebine bağlı olarak, alternatifli şekilde apart otel kullanımıyla kiralamaya da uygun bir konsepttir.

- Perakende kullanımı

Salhane Bölgesinde, doğru kapsam ve konseptle geliştirilecek bir alışveriş merkezi (AVM) projesinin, İzmir ve çevre kentler için bir cazibe merkezi olacağı öngörülmektedir. 60.000 m<sup>2</sup> ve üstünde kiralanabilir alana sahip, İzmir'in iklim ve yaşam tarzına uygun, mimari özellikleri ile İzmir için sembol olacak, orta ve yüksek gelir grubuna aynı anda hitap eden, İzmir ve çevresine ilkleri sunacak (iki veya daha fazla büyük ölçekli kiracı mağazanın bulunduğu, mağaza çeşitliliği, spor&yaşam merkezi ve sosyal tesislerini barındıran) bir alışveriş merkezi geliştirilmesi, projenin rekabet gücünü arttıracaktır.

Bu kapsamda İzmir Salhane bölgesinde geliştirilecek proje içerisinde 65.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanın AVM için ayrılması öngörülmüştür. Geliştirilecek AVM içerisinde, mevcut durumda gözlenen eksikler doğrultusunda olması gerekenler; alanında marka olmuş güçlü bir spor kompleksi, nitelikli restoranlar, geniş bir gelir grubuna hizmet verebilecek uyumlu bir mağaza karması olarak sıralanabilir.

### **Temel kullanım ve kullanımların dengesi**

Karma kullanımlı projelerde baskın kullanım, proje içerisinde en fazla yer kaplayan kullanımdır. Temel kullanım ise, proje içerisinde en tutarlı ve en çok gelir getiren kullanımdır.

İzmir Salhane Projesinde kullanım karması ve büyüklükler kapsamında; 20.000 m<sup>2</sup> ofis, 45.000 m<sup>2</sup> konut ve 65.000 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi alanı öngörülmüştür. Bu kapsamda projenin baskın kullanımı, proje içerisinde en çok kiralanabilir alana sahip olan perakende kullanımı, yani alışveriş merkezidir. Temel kullanım, projede en çok gelir getiren kullanım olmasının yanısıra, projenin canlılığını ve çekiciliğini sağlamaktadır. Bu kapsamda İzmir Salhane Projesinde öne çıkan temel kullanım, günün büyük bölümünde projeye yapılacak seyahatleri belirleyecek olan alışveriş merkezidir.



Projede yer alacak olan ofis, konut ve perakende kullanımlarının büyüklüğü, yapılan analizler ve belirlenen talep doğrultusunda öngörülen büyüklüklerdir. Geliştirilecek ofis, konut ve perakende alanları, bölgesel anlamda yeterli olacaktır. Bunun yanısıra, proje kapsamında öngörülen üç farklı kullanım da birbirini destekleyen kullanımlardır. Günün büyük çoğunluğunda projeye seyahatleri düzenleyecek olan alışveriş merkezi, gün boyunca canlılık ve sirkülasyonu sağlayacaktır. Ofis alanı, sabah ve akşam saatlerinde önemli bir sirkülasyon sağlayacağı gibi, günün belirli zamanlarında alışveriş merkezinden servis alacak ve perakende kullanımını destekleyecektir. Konut kullanımı ise, projenin iş saatleri dışında da yaşayabilir olmasını destekleyen kullanımdır. Rezidans konseptini tercih edecek hedef kitle, büyük çoğunlukla genç profesyonellerden oluşmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarında çalışanların, proje kapsamında yer alan konut alanlarını tercih etme şansı da bulunmaktadır. Bu durum, ofis alanlarında çalışan nüfusa büyük kolaylık sağlayacaktır. Proje kapsamında yer alacak olan ofis, konut ve perakende kullanımlarının birleşmesi, proje alanının gün boyunca çekim alanı olmasını destekleyecek, her kullanım birbirinden faydalanarak işleyecektir.

### **Zamanlama ve fazlama**

İzmir Salhane Projesi, karma kullanımlı bir kompleks özelliğini taşımaktadır. Karma kullanımlı kompleksler; zemin katlarda ortak alanlar, toplanma alanları, perakende alanları veya otopark alanları ile birbirine bağlanmış, birçok farklı yapı ve kullanımın entegre edilmesiyle ortaya çıkan projelerdir. Karma kullanımlı kompleksler tek bir yapı olarak geliştirilen projeler olup, tabanda yer alan podyum alanı üzerinde kuleler veya benzer varyasyonlar yer alır. Kompleks olarak geliştirilen bu projeler, bir yapı bütününe kapsadığından, projenin birbirinden tamamen ayrı fazlar halinde geliştirilmesi zordur. İzmir Salhane Projesinde planlanan fazlar birbirinden tamamen ayrı olarak düşünülmemiştir.

İzmir Salhane projesinde, zemin katlarda podyum alanı içerisinde alışveriş merkezi alanı, podyum üzerinde ise yükselen ofis ve konut kuleleri tasarlanmıştır. İnşaat zemin ve üzerinde yer alan podyum alanından başlayacak, ofis ve konut alanlarında devam edecektir. Proje kapsamında inşaat işleri; inşaat kabasının tamamlanması ve ince işlerin tamamlanması olarak iki kısma ayrılabilir. Bu kapsamda alışveriş merkezinin kaba inşaatı projenin ilk fazını oluşturmaktadır.

İkinci faz ise; alışveriş merkezi ince işlerinin tamamlanması ile konut ve ofis kulelerinin kaba inşaatının tamamlanmasını içermektedir. 3. Faz ise, konut ve ofis kulelerinin ince işlerinin tamamlanması olarak belirlenmiştir. Alışveriş merkezi inşaatının önce tamamlanması, ofis ve konut alanlarından önce hizmete açılmasına olanak sağlamaktadır. Konut ve ofis kuleleri, podyum alanının üzerinde yer aldığından, inşaatları sırasında alışveriş merkezinin hizmeti konusunda olumsuz bir etki yaratmayacaklardır. Finansal fizibilite yapılırken bu fazlama dikkate alınabileceği gibi, güvenli tarafta kalmak açısından her kullanımın aynı anda hizmete açılacağı öngörülebilir.

- 1.Faz: Alışveriş merkezi (otopark, servis alanları, perakende alanları vb.) kaba inşaatının tamamlanması,
- 2.Faz: Alışveriş merkezinin ince işlerinin tamamlanması & konut ve ofis kulelerinin kaba inşaatının tamamlanması
- 3.Faz: Konut ve ofis kulelerinin ince işlerinin tamamlanması

Zamanlama; inşaat ve satış&kiralamalar olarak iki kısımda incelenebilir. Projenin tüm fazlarını kapsayan inşaat sürecinin 36 ay süreceği öngörülmüştür. Alışveriş merkezi alanı ve ofis alanının tümüyle kiralanacağı, konut alanlarının ise tümüyle satılacağı varsayılmıştır. Bu kapsamda alışveriş merkezi ve ofislerin kiralama süreci 2012-2016, konut alanlarının satış süreci 2010-2012 olarak öngörülmüştür.

#### **4.4.1.2 Finansal fizibilite ve finansman**

Karma kullanımlı projelerde finansal fizibilitenin şekillenmesi için en önemli kriterler; kullanım alanlarının büyüklükleri ve inşaat maliyetleri ile, bu alanlardan birim m2 başına elde edilen gelirlerdir. İzmir Salhane Projesi kapsamında yer alacak kullanımlar, geliştirme programı aşamasında belirlenen büyüklüklere göre aşağıdaki çizelgede görülmektedir. Projede yer alacak kullanım alanları, geliştirme programında öngörülen büyüklükler brüt kiralanabilir alana denk gelecek şekilde ayrılmıştır. Aşağıda yer alan çizelge, İzmir Salhane Projesi'nde yer verilen kullanımların büyüklüklerini göstermektedir.

**Çizelge 4.13 : İzmir Salhane Projesi’nde yer alan kullanımların büyüklükleri**

KULLANIM	Brüt inşaat alanı (m2)	Brüt kiralanabilir alan (m2)	Zeminaltı inşaat alanı (m2)	Zeminüstü inşaat alanı (m2)
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	82.977	66.382	N/A	82.977
OFİS	20.000	20.000	N/A	20.000
REZİDANS	45.000	44.100	N/A	45.000
OTOPARK&TEKNİK ALAN	90.000	N/A	90.000	N/A
<b>TOPLAM</b>	<b>237.977</b>	<b>130.482</b>	<b>90.000</b>	<b>147.977</b>

Projede yer alan fonksiyonlardan ofis ve rezidans kullanımlarında, brüt inşaat alanı ve brüt kiralanabilir alanlar arasında önemli bir fark olmadığı öngörülmüştür. Alışveriş merkezi alanında ise durum daha farklıdır. Alışveriş merkezlerinde yer alan galeri boşlukları, koridor ve diğer ortak alanlar, projenin inşaat alanında önemli bir payı oluşturmakta, fakat kiralama alanına dahil edilmemektedir. Bu doğrultuda, brüt inşaat ve kiralanabilir alan büyüklükleri belirlenirken, alışveriş merkezi brüt inşaat alanından %20, rezidans alanından %2 kayıp alanı olduğu öngörülmüştür. Ofis alanlarında ise kiralama alanı brüt alan üzerinden yapıldığından, inşaat alanı ve kiralanabilir alanların eşit büyüklükte olduğu varsayılmıştır. Proje kapsamında öngörülen inşaat maliyetleri aşağıdaki çizelgede görülmektedir.

**Çizelge 4.14 : Proje kapsamında öngörülen inşaat maliyetleri**

Kullanım	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir/ Kiralanan alan (m2)	Birim maliyet (\$/m2)	İnşaat maliyeti (\$)
Rezidans	45.000	44.100	\$ 1.000,00	\$ 45.000.000
Ofis	20.000	20.000	\$ 850,00	\$ 17.000.000
Alışveriş Merkezi	82.977	66.382	\$ 950,00	\$ 78.828.150
Otopark & Teknik Alan	90.000		\$ 450,00	\$ 40.500.000
<b>TOPLAM</b>	<b>237.977</b>	<b>130.482</b>	<b>762</b>	<b>\$ 181.328.150,00</b>

**Yüklenici bedeli @%10 \$ 18.132.815,00**

Belirlenen büyüklükler ve inşaat maliyetleri doğrultusunda projenin finansal fizibilite çalışması yapılmıştır. Fizibilite çalışmasında kabuller aşağıdaki gibidir.

**Çizelge 4.15 : Fizibilite çalışmasında kullanılan kabüller**

KULLANIM	Brüt kiralabilir alan (m2)	Birim kira/satış değeri (\$)	Yıllık birim fiyat artışı (%)	Doluluk oranı/Satış oranı (%/yıl)	Kapitalizasyon oranı (%)
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	66.382	40	3%	90% - 95% - 95% - 95% - 95%	11%
OFİS	20.000	22	3%	85% - 90% - 95% - 95% - 100%	10%
REZİDANS	44.100	3.000	10%	20% - 35% - 45%	N/A

Fizibilite çalışması hazırlanırken; inşaat süresinin 36 ay, yapılan analizler ışığında arsa maliyetinin ise \$40 milyon olduğu öngörülmüştür. Fizibilite çalışmasında güvenli tarafta yer almak açısından ofis ve perakende alanlarında ön kiralama yapılmamıştır. Projede yer alan perakende ve ofis alanları, inşaat tamamlandıktan sonra (2012) kiralanmaya başlanmış, 5. kira döneminin (2016) sonunda ise, sırasıyla %11 ve %10 kapitalizasyon oranlarıyla satılmıştır. Projede yer alan rezidans alanlarında ise inşaat tamamlanmadan ön satış yapılmıştır. İnşaatın ikinci senesinde (2010) rezidans alanlarının satışına başlanmış; 2010 yılında %20, 2011 yılında %35 ve 2012 yılında % 45 oranlarında satışlar gerçekleştirilmiştir (Bkz. Çizelge 4.15).

Şekil 4.18’de İzmir Salhane Projesi için yapılan fizibilite çalışması görülmektedir.

**İZMİR SALHANE PROJESİ FİZİBİLİTE ANALİZİ**

GELİRLER	Toplam	T=0	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>PERAKENDE</b>										
Kiralanabilir Perakende Alanı	66.382					59.744	63.063	63.063	63.063	63.063
<i>Doluluk %</i>						90%	95%	95%	95%	95%
Birim kira değeri (USD)						\$ 40	\$ 41	\$ 42	\$ 44	\$ 45
Birim fiyat artışı	3%					3%	3%	3%	3%	3%
Kira geliri (KDV hariç)	<b>159.115.392</b>					\$28.677.024	\$31.178.298	\$32.113.647	\$33.077.056	\$34.069.368
Terminal Değer (11% CR)	<b>306.624.310</b>									\$306.624.310
<b>OFİS</b>										
Kiralanabilir Ofis Alanı	20.000					17.000	18.000	19.000	19.000	20.000
<i>Doluluk %</i>						85%	90%	95%	95%	100%
Birim kira değeri (USD)						\$ 22	\$ 23	\$ 23	\$ 24	\$ 25
Birim fiyat artışı	3%					3%	3%	3%	3%	3%
Kira geliri (KDV hariç)	<b>26.127.840</b>					4.488.000	4.894.560	5.321.474	5.481.119	5.942.687
Terminal Değer (10% CR)	<b>59.426.865</b>									59.426.865
<b>REZİDANS</b>										
Satılabilir Konut Alanı	44.100			8.820	15.435	19.845				
<i>Satış oranı</i>				20%	35%	45%				
Birim satış değeri (USD)				3.000	3.300	3.630				
Birim fiyat artışı	10%			10%	10%	10%				
Toplam Satış Geliri (KDV Hariç)	<b>149.432.850</b>			26.460.000	50.935.500	72.037.350				
<b>Toplam Gelir(KDV hariç)</b>	<b>700.727.257</b>			<b>26.460.000</b>	<b>50.935.500</b>	<b>105.202.374</b>	<b>36.072.858</b>	<b>37.435.121</b>	<b>38.558.175</b>	<b>406.063.229</b>
<b>KDV</b>	<b>43.102.974</b>					<b>43.102.974</b>				
<b>Toplam Gelir(KDV Dahil)</b>	<b>743.830.231</b>			<b>26.460.000</b>	<b>50.935.500</b>	<b>148.305.348</b>	<b>36.072.858</b>	<b>37.435.121</b>	<b>38.558.175</b>	<b>406.063.229</b>
<b>HARCAMALAR</b>										
<b>TÜM FAZLAR</b>										
İnşaat Maliyeti	<b>-181.328.150</b>		<b>-63.464.853</b>	<b>-90.664.075</b>	<b>-27.199.223</b>					
<i>İnşaat İlerlemesi</i>			35%	50%	15%					
Yüklenici Bedeli (%10)	<b>-18.132.815</b>		<b>-6.346.485</b>	<b>-9.066.408</b>	<b>-2.719.922</b>					
<b>Toplam inşaat maliyeti (KDV hariç)</b>	<b>-199.460.965</b>		<b>-69.811.338</b>	<b>-99.730.483</b>	<b>-29.919.145</b>					
<b>Arsa Maliyeti</b>	<b>-40.000.000</b>		<b>-40.000.000</b>							
KDV (%18)	<b>-43.102.974</b>		<b>-19.766.041</b>	<b>-17.951.487</b>	<b>-5.385.446</b>					
<b>Toplam Maliyet (KDV dahil)</b>	<b>-282.563.939</b>		<b>-129.577.379</b>	<b>-117.681.969</b>	<b>-35.304.591</b>					
<b>Proje Nakit Akışı</b>	<b>461.266.292</b>		<b>-129.577.379</b>	<b>-91.221.969</b>	<b>15.630.909</b>	<b>148.305.348</b>	<b>36.072.858</b>	<b>37.435.121</b>	<b>38.558.175</b>	<b>406.063.229</b>

<b>IRR</b>	<b>25,8%</b>
<b>Proje Karlılığı</b>	<b>65,8%</b>

4.619 Ortalama satış fiyatı/Perakende :(KDV Hariç)  
2.971 Ortalama satış fiyatı/Ofis :(KDV Hariç)  
3.389 Ortalama satış fiyatı/Rezidans :(KDV Hariç)

**Şekil 4.18 : İzmir Salhane Projesi fizibilite çalışması**



İzmir Salhane Projesi'nde finansmanın, geliştirici grupların özkaynakları kullanılarak yapılacağı öngörülmüştür. Projenin, arsa fiyatı dahil toplam maliyeti \$282,6 milyon USD'dir. Projenin inşaatı süresince yıllık nakit ihtiyacı sırasıyla \$129 milyon, \$117 milyon, \$35 milyon olacaktır. İnşaatın ikinci senesinde (2010) ve üçüncü senesinde (2011) rezidans alanlarının satışına başlanması, finansman konusunda destekleyicidir. Rezidans alanlarından elde edilen gelirler hesaba katıldığında, projenin nakit ihtiyacı ilk iki yıl boyunca \$129 milyon ve \$91 milyon olacaktır.

Proje kapsamında yer alan gelirler, kiralama ve satışlardan elde edilecektir. Projeden elde edilen gelirlerin büyük kısmını, konut alanlarının ve alışveriş merkezinin satışından elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Projede yer alacak kullanımların, doluluk oranları, satış hızları, kiralama ve satış fiyatları yükseltilerek alternatif senaryolar oluşturulabilir ve gelir artışı sağlanabilir. Fakat tez çalışması kapsamında oluşturulan fizibilite çalışmasında, güvenli tarafta kalmak açısından, ihtiyatlı senaryo öngörülmüştür. Fizibilite çalışması sonucunda ortaya çıkan ve projenin başarısını ölçmeye yarayan iç verim oranı, 25,8%, karlılık oranı ise 65,8% olarak ölçülmektedir. Öngörülen şekilde gerçekleştiği takdirde bu değerler, projenin kendi içerisinde başarılı bir proje olduğunu göstermektedir.

#### **4.4.2 Tasarım**

Karma kullanımlı projelerde tasarım, projenin kentle bütünlük oluşturması, kullanıcılara maksimum konfor ve güvenlik sağlaması kapsamında oldukça önemlidir. İzmir Salhane projesi tasarım süreci, geliştirici gruplarla yapılan görüşmeler doğrultusunda ele alınmıştır.

Projenin tasarım aşaması öncesinde, mimari ve kentsel tasarım konusunda tecrübeli ve karma kullanım projeleri tasarımında deneyimli yedi mimari gruba teklif gönderilmiştir. Bu teklif kapsamında, projenin tanımı yapılmış ve geliştirici grupların projeden beklentileri belirtilmiştir. Projeyi tasarlamak konusunda istekli olan bu mimari gruplardan üçü, mimari konsept çalışması hazırlamak üzere yarışmaya davet edilmiştir. Konsept çalışması için düzenlenen yarışma sonucunda "5+ Design" grubu proje konsepti oluşturma aşaması, "Swanke Hayden Connell Architects" grubu ise uygulama projesi oluşturma aşaması için seçilmiştir.

Hazırlanan konsept proje, 3 bodrum kat ve 4 zeminüstü kattan oluşan bir podyum alanı ve üzerinde yükselen 20 katlı bir ofis bloğu ile 30 katlı rezidans bloğunu içermektedir. Ofis ve rezidans kuleleri birbirinin manzarasını kesmeyecek şekilde konumlandırılmıştır.

İzmir Salhane Projesi tasarım sürecinde önem verilen kriterler aşağıdaki başlıklar altında ele alınmıştır.

### Proje bütününde uygulanan tasarım kriterleri

- Projenin kent ile ilişkisinin kurulması (Şekil 4.19).



Şekil 4.19 : Proje alanının yakın çevre ile ilişkileri

- Projede yaratılan mekan kalitesi
  - Her kullanım için ayrı giriş alanları sağlanarak kullanımların tek başına yaşayabilirliği
  - Kullanımların ortaklaşa olarak ve kendi içinde doğru işleyişi
  - Kullanımların büyüklük, yerleşim ve yönlenme açısından doğru konumlandırılması
  - Proje bütününde ortak alanlar ve toplanma alanları yaratılması
- Erişilebilirlik ve görülebilirliğe yönelik tasarım
  - Ana girişlerin toplu taşıma olanaklarına uygun tasarlanması



- Ana yol cephesinde görülebilirliği sağlayacak meydan, giriş ve algılanabilir yükseklikler
- Trafik sirkülasyonu açısından; servis, otopark ve yaya girişlerinin birbirinden ayrı noktalara yerleştirilmesi
- Kullanımların entegre edildiği ortak noktalarda, açık ve kapalı toplanma alanları yaratılması
- Ana giriş olan, yaya girişi tarafında ana toplanma alanının konumlandırılması

#### **Alışveriş merkezi alanında uygulanan tasarım kriterleri**

- Alışveriş merkezi alanına ofis ve rezidans alanlarından kolay ulaşım sağlanması
- Ana mağazaların konumlandırıldığı odak noktalarıyla sirkülasyon yaratılması (Şekil 4.20).



**Şekil 4.20** : Proje alanı içerisinde sirkülasyon

- Alışveriş merkezi alanında konser, gösteri vb. aktivitelerin düzenleneceği açık ve kapalı toplanma alanları (Şekil 4.21).



**Şekil 4.21** : Proje alanında kentsel tasarım çalışması

- Sosyal tesisler kapsamında 3.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde sinema, 5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde spor merkezi alanı
- Yeme içme alanlarında, projenin akşam saatlerinde de canlılığını sağlayacak restoranlar
- Bütün perakende birimlerinin arka cephede servis koridorları ile beslenmesi

#### **Ofis ve rezidans alanında uygulanan tasarım kriterleri**

- Yönlenme ve manzara açısından ofis ve konut kulelerinin birbirini engellememesi
- Ofis ve rezidans alanlarından alışveriş merkezi alanına sağlanan kolay ulaşım karşılığında, alışveriş merkezinden ofis ve rezidansa kontrollü girişler
- Güvenlik kapsamında rezidans alanına yönelik ayrı otopark alanı
- Ofis ve alışveriş merkezine yönelik otopark alanlarının ayrılabilir tasarımı

#### **4.5 İzmir Salhane Projesi Genel Değerlendirmesi**

Bu bölümde, geliştirici gruplarla yapılan görüşmeler ve çalışma kapsamında yer alan değerlendirmeler doğrultusunda, İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluk ve fırsatlar belirlenmiş ve projenin değerlendirilmesi yapılmıştır.

#### 4.5.1 İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar, tek kullanımlı projelere göre oldukça fazladır. Proje için yapılan bölgesel analiz ve değerlendirmeler, öngörülen geliştirme programı ve finansal fizibilite çalışmaları, diğer projelere göre daha kapsamlı olarak ele alınmalıdır. Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde, olağanüstü planlama, idare becerisi, politik sabır ve özkaynak gereksinimi duyulmaktadır. Bu doğrultuda İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklar aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Geliştirme sürecinde belirleyici kararlar, geliştirici gruplar tarafından ortaklaşa alınmıştır. Geliştirme programı ve planlama aşamaları, iki grubun mutabakatını gerektirdiğinden, tek geliştirici grup tarafından geliştirilen projelere göre daha uzun bir süreç olmuştur.
- Geliştirme sürecinde ekonomik koşullar belirsizlik göstermektedir. Projenin hayata geçeceği dönemde (2012), ekonomik koşulların daha dengeli olacağı varsayılmış, geliştirme programı bu varsayıma göre şekillendirilmiştir.
- Projenin geliştirileceği arsa kısmen parçalı mülkiyete sahiptir. Proje kapsamında yer alan üçüncü şahıslara ait arsaların, proje inşaatı başlangıcı öncesinde geliştirici gruplar tarafından edinilmesi gerekmektedir. Geliştirme süreci kapsamında arsaların edinilmesi ve parselasyon sürecinde zorluklarla karşılaşmıştır.
- Projede yer alan kullanımların çeşitliliği sebebiyle, geliştirme sürecinde danışmanlık firmaları ve farklı disiplinlerle çalışılmıştır.
- Tasarım aşamasında iki farklı uluslararası mimari grupla çalışılmıştır. Mimari grupların birbirleriyle ve geliştirici gruplarla koordinasyonu olağanüstü planlama ve idare becerisi gerektirmektedir.
- Tasarım aşamasında yer alan uluslararası mimari gruplar, yerel yönetmelik ve koşulları anlamak ve bunlara uygun tasarım yapmak konularında, geliştirici grupların yönlendirmesine ihtiyaç duymuştur.

#### 4.5.2 İzmir Salhane Projesi geliştirme sürecinde ortaya çıkan fırsatlar

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan zorluklara karşın, bu tür projeler, geliştiricilere tek kullanımlı projelere göre daha çok fırsat sunmaktadır. İzmir Salhane Proje geliştirme sürecinde ortaya çıkan fırsatlar aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Proje alanı İzmir için planlanan ‘Yeni Kent Merkezi’ içerisinde yer almaktadır. Projenin yer aldığı bölgede dönüşüm ve yatırımlar, yerel yönetimler tarafından desteklenmektedir.
- Bölgede planlanan dönüşümün kısa vadede gerçekleşmesini desteklemek amacıyla, yerel yönetimler bölge genelinde yüksek yoğunluk öngörmektedir. Arsa alanı için izin verilen 3,5 emsal, karma kullanımlı proje geliştirmek açısından oldukça avantajlı bir büyüklük sağlamaktadır.
- İzmir’de gayrimenkul yatırımları yetersizdir. Bölge genelinde, ofis, konut ve perakende alanları açısından, nitelikli arza ihtiyaç duyulmaktadır. Projede yer alacak ofis, konut ve perakende alanlarında piyasa emilimi, arzın yetersiz olması sebebiyle daha çabuk gerçekleşecektir.
- Salhane Bölgesi yeni kent merkezi ilan edilmesine karşın, bölgede günümüze kadar hayata geçmiş büyük ölçekli gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Bölgede arsa sahibi olan yatırımcılar, proje geliştirme açısından bekleme sürecindedir. Salhane projesi, bölgede gerçekleştirilen ilk büyük ölçekli proje olması sebebiyle, bölge için örnek bir proje olacaktır.
- Karma kullanım konsepti, İzmir ili için yeni bir konsepttir. İzmir Salhane Projesinde yaratılan karma kullanım konsepti, proje açısından önemli bir ayırdedicilik ve çekicilik yaratacaktır.
- Proje kapsamında tasarlanan kentsel alanlar, toplanma alanları ve sosyal tesisler birçok açıdan İzmir ili’ne yenilikler getirecektir.

### 4.5.3 İzmir Salhane Projesi Değerlendirmesi

İzmir, 3.8 milyon nüfusu ile İstanbul ve Ankara'dan sonra en çok nüfusa sahip üçüncü ilimizdir. Ege Bölgesi ve çevresindeki illeri kapsayan bir merkez konumundadır. İzmir'e komşu şehirler de İzmir'in önemli ticari ortaklarından olup, İzmir perakende ve endüstri sektörlerini desteklemektedirler. Bunun yanısıra komşu şehirlerde yaşayan birçok işadami ve sanayici, İzmir'de ev sahibi olup, çocuklarının eğitimlerini İzmir'de sürdürmelerine destek vermektedir. Bu bulgular, kentin ticari potansiyelinin önemini vurgulamaktadır. İzmir ili, konumu, ulaşım olanakları, sosyo-ekonomik yapısı, ticari faaliyetleri ile gayrimenkul yatırımları açısından önemli potansiyele sahiptir.

Buna karşın, bugüne kadar bölgeye yönelmiş olan yatırımlar oldukça kısıtlıdır. Kentin büyük çoğunluğu, yenileme ve dönüşüm ihtiyacı doğrultusunda gayrimenkul yatırımlarına gereksinim duymaktadır. Bölgede özellikle ofis ve konut alanlarında yer alan yapı stoğu, genel olarak eski ve niteliksizdir. Kentin çeperlerinde yeni gelişen konut alanları, kent merkezinde parsel bazında geliştirilen ofis ve konut projeleri, belirli noktalarda alışveriş merkezi yatırımları olmasına karşın, kentin genel çehresini değiştirecek bütüncül yatırımlar yapılmamıştır. Kent merkezinde ofis, konut, perakende kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırımları, genel olarak parsel bazında gerçekleşmekte ve projeler kapsamında yeterli hizmet sunulmamaktadır.

Kentin yakın gelecekte en büyük gelişmeyi göstermesi beklenen bölgesi ise, Salhane – Turan arasında yer alan bölgedir. Geçmişte sanayi fonksiyonuna sahip Salhane bölgesi, İzmir Büyükşehir belediyesi tarafından 'Yeni Kent Merkezi' ilan edilmiştir. Bölgenin en önemli özelliği sanayiden dönüşen kullanım alanı geniş arsaların varlığı ve buna eşlik eden yüksek yapılanma izinleridir. Yeni kent merkezi ilan edilen alan kapsamında, sanayi kullanımına sahip arsalar dönüşüm sürecine girmiştir. Bölgenin yeni kent merkezi ilan edilmesiyle, Salhane bölgesi kapsamında planlanan yatırımlar artmıştır. Bölgenin dönüşüm sürecini tamamlaması sonucunda, gelir grubunda artış olacağı öngörülmektedir. Yeniden geliştirilecek alan, yaklaşık 550 hektar ve 20 milyar dolarlık bir yatırımı içermektedir.

Çalışmada örnek olarak incelenen İzmir Salhane Proje Alanı da, bahsedilen Yeni Kent Merkezi içerisinde yer almaktadır. Salhane bölgesi, karma kullanımlı proje geliştirme açısından yüksek potansiyele sahip bir bölgedir.

Bölgenin kent merkezinde yer alan bir dönüşüm alanı olması ve yüksek yoğunluğa izin veren yapılaşma koşulları, Salhane bölgesi'ni karma kullanımlı proje geliştirme açısından cazip kılmaktadır. Salhane bölgesinde, dönüşümün en kısa sürede gerçekleşmesini destekleyen yerel yönetimler, bölgede kentin diğer alanlarına kıyasla, daha esnek yapılaşma koşulları belirlemiştir. Salhane Bölgesi'nin merkezi iş alanı ilan edilmesiyle beraber, bölgeye yatırımcıların ilgisi gün geçtikçe artmaya başlamıştır. Bölgenin körfez kıyısındaki konumu, İzmir limanı vasıtasıyla uluslararası ulaşımı da desteklemektedir.

Karma kullanımlı proje geliştirme sürecine konu olan, toplamda 53.592 m2 brüt, 42.279 m2 net alana sahip arsa, 147.977 m2'lik emsal inşaat iznine sahiptir. Proje alanına en kolay ulaşım, özel araç ve raylı sistem aracılığıyla sağlanmaktadır. Bölgede, başta raylı sistem olmak üzere toplu taşıma sisteminin ve altyapı olanaklarının iyileştirilmesi ile ilgili önemli çalışmalar yapılmaktadır. Dönüşüm sürecinde olan bölge, birçok yerli ve yabancı yatırımcı grubun ilgi odağı olmuş, yakın geçmişte büyük ölçekli geliştirici gruplar bölgede arsa satın almaya başlamışlardır. Yatırımlar gerçekleştiği takdirde bölge, sahip olduğu stratejik lokasyonun da yardımıyla İzmir'in en önemli çekim merkezlerinden biri haline gelecektir. Bu doğrultuda, Salhane bölgesinde yer alacak karma kullanımlı proje için gerçekleştirilen bölgesel analizler, arsanın yakın çevresi analizleri ve yasal koşulların değerlendirilmesi kapsamında, bölgede karma kullanımlı proje geliştirmenin avantajlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

İzmir ili ve Salhane bölgesi için yapılan piyasa analizleri ve değerlendirmeler, İzmir Salhane Projesi'nin planlama ve geliştirme süreçlerini yönlendirmiştir. Kentsel ve bölgesel ölçekte gerçekleştirilen piyasa analizleri, İzmir kenti genelinde ofis, konut ve perakende kullanımları açısından nitelikli arzın kısıtlı olduğunu doğrulamıştır. Yakın geçmişte geliştirilen projeler bütüncül yaklaşımlardan uzak ve yeterli donatılara sahip değildir. Yapılan analizler kapsamında, ofis, konut ve perakende kullanımlarına yönelik kısıtlı arza karşın, nitelikli projelere karşı talebin yoğun olduğu belirlenmiştir. Bu durum, ofis, konut ve perakende kullanımlarının, karma kullanımlı proje kapsamında yer alması gereğini desteklemiştir. Projede yer alacak ofis, konut ve perakende kullanımlarının büyüklüğü, mevcut projeler analiz edilerek belirlenmiştir. Bu kapsamda küçük ölçekli arsalar üzerinde geliştirilen projelerin, hizmet ve sosyal donatı sağlamakta yetersiz kaldığı belirlenmiştir.

Yapılan analiz ve değerlendirmeler sonucunda, İzmir Salhane Projesinde yer alması planlanan ofis, konut ve perakende alanları büyüklüklerinin sırasıyla; 20.000 m2, 45.000 m2 ve 65.000m2 olması öngörülmüştür. Belirlenen bu büyüklükler, her üç kullanımın da yararlanacağı, sosyal tesisler, açık ve kapalı toplanma alanları, kentsel mekan kalitesi gibi öğelerin sağlanması için uygun büyüklükler olarak belirlenmiştir. İzmir Salhane Projesinde öne çıkan baskın kullanım ve temel kullanım, proje içerisinde en çok kiralanabilir alana sahip olan ve günün büyük bölümünde projeye yapılacak seyahatleri belirleyecek olan alışveriş merkezi olarak ortaya çıkmaktadır.

İzmir Salhane Projesi için belirlenen kullanımlar ve büyüklükleri kapsamında finansal fizibilite çalışması yapılmıştır. Fizibilite çalışmasında projede yer alacak kullanımların son halleri; 66.382 m2 kiralanabilir alışveriş merkezi alanı, 20.000 m2 kiralanabilir ofis alanı, 44.100 m2 kiralanabilir rezidans alanı olarak belirlenmiştir. Fizibilite çalışması kapsamında projenin inşaat süreci 36 ay olarak belirlenmiştir. İnşaat sürecinde projede yer alan rezidans kullanımını ön satış yöntemi ile proje finansmanını desteklemektedir. Ofis ve alışveriş merkezi ise inşaat bitiminde kiralanmaya başlanmış ve 5 yıl işletildikten sonra satılacağı öngörülmüştür. Bu veriler doğrultusunda İzmir Salhane Projesi'nde ortaya çıkan iç verim oranı 25,8%, karlılık oranı ise 65,8% olarak belirlenmiştir. Bu değerler, öngörüldüğü gibi gerçekleştiği takdirde, İzmir Salhane projesinin finansal başarısını desteklemektedir.

Projenin tasarım süreci, karma kullanımlı projelerde gözönüne alınması gereken tasarım kriterleri açısından irdelenmiştir. Projenin tasarım sürecinde yapılan çalışmalar, proje alanının kent ile bütünlük oluşturması, projede yer alan kullanımların kendi içinde ve ortak işleyişleri, kullanıcılara yönelik kolaylaştırıcı düzenlemeler ve kentsel mekan yaratmak konusunda yoğunlaşmaktadır. Bu durum, İzmir Salhane Projesi tasarım sürecinin, karma kullanımlı proje tasarım kriterleri ile uyumlu olduğunu ortaya çıkarmıştır.

İzmir ve Salhane bölgesinin karma kullanımlı proje geliştirmeye uygunluğunu ölçmek amacıyla, İzmir Salhane Projesi geliştirme süreci kapsamında detaylı analiz ve değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen detaylı analiz ve değerlendirmeler doğrultusunda, Salhane bölgesinde karma kullanımlı proje geliştirmenin geliştirici açısından avantajlı olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Salhane bölgesinde yer alan proje alanının kent içerisindeki önemli konumu, erişilebilirliği, görülebilirliği, arsa koşulları ve yasal değerlendirmeler bu durumu desteklemektedir. Kent genelinde karma kullanımlı proje konseptinin yeni bir konsept olması, projeye ilgiyi arttıracaktır. Bu durum, projede yer alan kullanımlara yönelik piyasa talebinin, İzmir Salhane Projesi'ne yönelmesini sağlayacaktır. Proje kapsamında tasarlanan kentsel mekan, her türlü teknik ve sosyal donatıya sahip kullanım alanları, ortak alanlar, oluşturulacak sosyal çevre ve projede sunulan hizmetler, İzmir Salhane Projesi'ni kentsel ve bölgesel anlamda çekim merkezi haline getirecektir.



## 5. SONUÇ

Uluslararası ölçekte yaklaşık yüz yıllık bir geçmişe sahip olan karma kullanımlı proje geliştirme, Türkiye’de yaklaşık yirmi yıllık kısa bir geçmişe sahiptir. Bu durum, Türkiye’de gayrimenkul sektörünün, yabancı ülkelerle karşılaştırıldığında yeni gelişen bir sektör olmasıyla açıklanabilir. Küreselleşme ile beraber uluslararası yatırımların artması, Türkiye’de gerçekleşen gayrimenkul yatırımlarına da hız kazandırmış, gayrimenkul sektörünün son on yılda hızla büyümesine sebep olmuştur. Gayrimenkul geliştirme kapsamında gerçekleşen projeler, uluslararası gayrimenkul trendlerinden etkilenmeye başlamıştır. Uluslararası gayrimenkul geliştirme faaliyetleri içerisinde, öne çıkan geliştirme biçimlerinden biri de karma kullanım olmuştur.

Karma kullanım, günümüzde kentsel alanlar ve gayrimenkul geliştirme sektörü faaliyetleri açısından büyük öneme sahiptir. Kentsel alanlarda, arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle, birim alandan maksimum faydayı elde etmek, eğilimden çok gereklilik haline gelmiştir. Karma kullanımlı projeler artık gayrimenkul sektöründe bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle, sürdürülebilir gelişme için mantıklı bir yaklaşım olarak görülmektedir. Bu çok kullanımlı merkezler, yaşayabilirliklerini ve önemlerini, birbiri ardına tüm dünya piyasalarında kanıtlamışlardır. Karma kullanımlı projelerin ardındaki fikir, bütünün, tek başına bileşenlerden daha büyük olduğu gerçeğini vurgulamaktır. Günümüzde tek kullanımlı projelerin geliştiricileri, pek çok kullanımı tek bir mekanda sentezlemenin faydalarını anlamaktadırlar. Geliştirici ve yatırımcılar için belki de en önemlisi, karma kullanımlı projelerin, büyük ölçekli yapılanmalardaki riskleri değişik alanlara yönlendirme fırsatını yaratmasıdır. Buna ek olarak, yapılaşmanın içinde çeşitlilik olması, kullanıcıları mekana çekmekte ve her bir yeni projenin cazibesine katkıda bulunmaktadır. Bu güçlü avantajlar eşliğinde, karma kullanımlı projeler, kentleşme sorunlarını hitap eden en iyi yapılaşma şekli olarak övgü almaktadır.

Üç veya daha fazla gelir getiren kullanımı içeren karma kullanımlı projeler, tek kullanımlı projelere göre karmaşık bir yapıya sahiptir. Karma kullanımlı projelerin içerisinde yer alan kullanımlar, tek başlarına ve birbirleriyle ilişkileri kapsamında sürdürülebilir olmalı, aynı zamanda kentsel dokuyla uyumlu bir şekilde geliştirilmelidir. Birden fazla fonksiyonun birlikteliğini içeren karma kullanımlı projeler, geliştirme aşamasında tek kullanımlı projelere göre daha kapsamlı ve detaylı bir geliştirme sürecine ihtiyaç duymaktadır.

Karma kullanımlı proje geliştirme süreci konusunda rehber oluşturması açısından bu çalışma kapsamında belirlenen amaç, karma kullanımlı proje geliştirme sürecini kapsamlı bir şekilde tanımlayarak farklılıklarını ortaya koymak, süreci İzmir Salhane örneği üzerinden değerlendirerek ortaya çıkan fırsat ve zorlukları belirlemek ve Türkiye ölçeğinde zorluklara yönelik çözüm önerileri sunmak olmuştur.

Bu kapsamda çalışmada örnek olarak incelenen karma kullanımlı proje, İzmir, Salhane bölgesinde yer almaktadır. İzmir, 3.8 milyon nüfusu ile İstanbul ve Ankara'dan sonra en çok nüfusa sahip üçüncü ilimizdir. Ege Bölgesi ve çevresindeki illeri kapsayan bir merkez konumundadır. İzmir'e komşu şehirler de İzmir'in önemli ticari ortaklarından olup, İzmir perakende ve endüstri sektörlerini desteklemektedirler. Bu bulgular, kentin ticari potansiyelinin önemini vurgulamaktadır. İzmir ili, konumu, ulaşım olanakları, sosyo-ekonomik yapısı, ticari faaliyetleri ile gayrimenkul yatırımları açısından önemli potansiyele sahiptir. Buna karşın, bugüne kadar bölgeye yönelmiş olan yatırımlar oldukça kısıtlıdır ve İzmir gayrimenkul yatırımları açısından avantajlı bir lokasyon olarak öne çıkmaktadır. Çalışmada örnek olarak incelenen İzmir Salhane Proje alanının içerisinde bulunduğu bölge, yerel yönetimler tarafından 'Yeni Kent Merkezi' ilan edilmiş olup, sanayiden dönüşüm alanı vasfına sahiptir. Kent merkezinde yer alan dönüşüm alanları, arsa arzının kısıtlı olduğu günümüz koşullarında, kent ve kentliler için büyük öneme sahiptir. Bu alanlardan kent, kentliler ve yerel yönetimler açısından maksimum faydanın elde edilmesi için en uygun yöntemlerden birisi karma kullanımlı projelerdir. Bu doğrultuda, başarılı bir proje geliştirme süreci sonrasında ortaya çıkan proje ile, geliştiriciler de yüksek gelir beklentileri karşılanmaktadır. Karma kullanımlı projeler başarılı geliştirme süreci sonucunda geliştirildiklerinde; kentliler açısından farklı kullanımların birarada sunulduğu kentsel mekanlar ve sosyal alanlar yaratmak, geliştiriciler açısından yüksek gelir beklentilerini karşılamak ve yerel

yönetimler açısından dönüşümün hızlandırılmasının yanısıra, kentin sürdürülebilirliğinin sağlanması konularında beklentileri karşılamaktadır. Bu bağlamda Salhane bölgesi, karma kullanımlı proje geliştirme açısından yüksek potansiyele sahip bir bölgedir. Bölgenin kent merkezinde yer alan bir dönüşüm alanı olması ve çeşitli kullanımlara izin veren yapılaşma koşulları, Salhane bölgesi'ni karma kullanımlı proje geliştirme açısından cazip kılmaktadır. Salhane bölgesinde, dönüşümün en kısa sürede gerçekleşmesini destekleyen yerel yönetimler, bölgede kentin diğer alanlarına kıyasla, daha esnek yapılaşma koşulları belirlemiştir. Salhane Bölgesi'nin yeni kent merkezi ilan edilmesiyle beraber, bölgeye yatırımcıların ilgisi gün geçtikçe artmaya başlamıştır. Bölgenin körfez kıyısındaki konumu ve kentin limanı, uluslararası ulaşımı da desteklemektedir. Çalışmada karma kullanımlı proje geliştirme sürecinin kapsamı belirlenerek, farklılığı ortaya konulmuş ve İzmir Salhane Projesi bu bağlamda değerlendirilmiştir. İzmir Salhane Projesi, geliştiricilerin süreci yönetim biçimi, tez kapsamında üretilen analiz ve değerlendirmeler, planlama ve tasarım kararları gibi aşamalar bağlamında literatüre uygun şekilde geliştirilmiştir. Bu sebeple, geliştiriciler açısından karma kullanımlı proje geliştirme süreci konusunda örnek oluşturmaktadır. Salhane bölgesinde yer alan proje alanının kent içerisindeki önemli konumu, erişilebilirliği, görülebilirliği, arsa koşulları ve yasal değerlendirmeler, karma kullanıma uygunluğunu desteklemektedir. Geliştirme süreci kapsamında tasarlanan kentsel mekan, her türlü teknik ve sosyal donatıya sahip kullanım alanları, ortak alanlar, oluşturulacak sosyal çevre ve projede sunulan hizmetler, İzmir Salhane Projesi'ni kentsel ve bölgesel anlamda çekim merkezi haline getireceği sonucuna ulaşılmıştır. Projenin sonuçlarından Türkiye ölçeğinde karma kullanımlı proje geliştirme sürecine yönelik çıkarımlar yapılmıştır. Bu doğrultuda, bu tip projelerin geliştirme süreci aşamasında, geliştiricilerin karşılaştığı belirli zorluk ve fırsatlar olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu bölümünde, karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde, geliştiricilerin karşılaştığı zorluklara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Tezde ele alınan sürece yönelik geliştiricilerin karşılaştığı zorluklar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır.

- Türkiye ölçeğinde geliştiricilerin karma kullanımlı geliştirme sürecinde karşılaştıkları zorluklar, bu tip projelerin ülkemizde Avrupa ülkeleri ve Amerika'ya göre daha kısa bir geçmişe sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü henüz yeni gelişen bir sektör olduğundan,

karma kullanımın planlı olarak gayrimenkul projeleri kapsamında değerlendirilmesi, diğer ülkelere göre yeni bir yaklaşım sayılabilir. Türkiye’de yer alan karma kullanımlı proje uygulamalarının ve bu konuda geliştiricilere rehberlik edecek yerli yayınların kısıtlı olması geliştiricilerin başlangıç aşamasında karşılaştığı zorluklardan birisidir.

- Ülkemizde bu tip projelerde geliştiriciler açısından karşılaşılan en büyük zorluklardan bir diğeri ise; karma kullanım konusunda yasal düzenlemelerin yetersiz kalmasıdır. Ülkemizde mevcut yasal koşullar bu projelerin kent merkezlerinde özellikle ‘Merkezi İş Alanı(MİA)’ olarak tanımlanan alanlarda geliştirilmesine olanak vermektedir. Buna karşın, yerel yönetimler tarafından MİA lejandının kapsamının belirtilmesi dışında, bu bölgeler için özel bir yasa, yönetmelik veya düzenleme getirilmemiştir.
- Arsanın mülkiyeti ile ilgili sorunlar, imar planlarında karşılaşılan istikrarsızlık ve imar planlarının belirli bir süreçle bağlı olmaksızın değişmesi gibi konular yine bu süreçte geliştiricilerin yasal sorunlar kapsamında karşılaştığı zorluklardandır.
- Karma kullanımlı proje geliştirme süreci kapsamında geliştiriciler tarafından karşılaşılan diğer zorluklar da sürecin ilerleyişiyle ilgilidir. Bu projeler üç ya da daha fazla gelir getiren kullanımı içerdiğinden, kullanımların analiz aşaması sonrasında ortaya konulan değerlendirmeler ve kullanımların optimum verimliliği sağlayacak şekilde entegrasyonu konularında birçok farklı disiplinden uzmanla çalışılmaktadır.
- Projede yer alacak doğru kullanımların seçilmesi aşaması başarıyla tamamlandıktan sonra ortaya çıkan bir başka zorluk, bu kullanımların kentle bütünleşecek ve kentlilere maksimum verimlilik ve sosyal olanakları sunacak şekilde tasarlanmasıdır. Karma kullanımlı projeleri başarıya götüren en önemli faktörler; doğru kullanımların uygun büyüklüklerde seçilmesi, bu kullanımların en yüksek verimlilik elde edilecek şekilde proje özelinde ve kent bütününde entegre edilmesi ile işleyişlerinin sağlanması, doğru zamanlama ve finansal olarak gerçekçi öngörülerle geliştirilmesi olarak sayılabilir. Bu aşamaların başarılı şekilde tamamlanması için detaylı planlama, yönetim ve koordinasyon gerekmektedir.

Tezde, karma kullanımlı proje geliştirme süreci kapsamında belirlenen zorluklara karşılık, üretilen çözüm önerileri aşağıda sıralanmıştır.

- Türkiye’de yer alan karma kullanımlı proje uygulamaları ve bu konuda geliştiricilere rehberlik edecek yerel yayın ve kaynaklar kısıtlıdır. Ülkemizde gayrimenkul geliştirme sektörüne büyük katkı sağlayan ve profesyoneller tarafından saygı gören birden fazla kurum ve kuruluş yer almaktadır. Sektörde yer alan profesyonellerin de desteğiyle, bu kurumlar tarafından konuyu ele alan toplantı, panel ve eğitimler düzenlenmeli, geliştiricilere rehber olması açısından konuya yönelik araştırma ve yayınlar desteklenmelidir.
- Karma kullanımlı proje geliştirme sürecinde karşılaşılan en büyük zorluklardan biri olan yasal sorunlara yönelik düzenlemeler, kamu tarafından oluşturulmalıdır. Büyük ölçekli yatırım ve planlama gerektiren bu alanlarda düzenleyici yasa ve yönetmeliklerin yanısıra, geliştiricilere yönelik teşvik ve kolaylaştırıcı koşullar sağlanmalıdır. Geliştiriciler, karma kullanımlı projelerle, kendi gelir beklentilerini karşılamadan ötesinde kente büyük katkı sağlamaktadır. Bu kapsamda oluşturulacak teşvik ve düzenlemeler ile geliştiricilere sürecin işleyişinde kolaylık sağlanırken, kamunun kentlerin dönüşümü ile ilgili hedefleri daha kolay gerçekleştirebilecektir. Karma kullanımlı projeler, kentsel büyümeyi kontrol etmek, kısıtlı arsalardan maksimum şekilde faydalanmak ve sürdürülebilir kentsel gelişmeyi desteklemek açısından büyük öneme sahiptir. Bu projeler, kent içerisinde yer alması gereken fakat yetersiz kalan donatılar, açık ve ortak toplanma alanları yaratma konusunda kente katkı sağlayabilmekte, başarılı projeler etkili tasarım ve entegre kullanımların bütünlüğü ile kentsel mekanın sürdürülebilirliğini sağlanmasına olanak sağlamaktadır.
- Arsanın mülkiyeti ile ilgili sorunlar, imar planlarında karşılaşılan istikrarsızlık ve imar planlarının belirli bir sürece bağlı olmaksızın değişmesi gibi zorluklar da, yerel yönetimlerin katkıları ile çözümü kolaylaşabilecek konulardır. Bu tür büyük ölçekli projelerde geliştiricilerin, yatırım büyüklüğüne bağlı olarak zaman zaman karşılaştığı sermaye sıkıntıları ve benzer finansal sorunlar ile, uygulama güçlükleri de kamunun teşvik edici düzenlemeleri ile aşılabılır. Kentin bütünlüğünü ve sürdürülebilirliğini

sağlamak açısından önemli yere sahip olan bu projeler için, geliştiricilere kamu tarafından gerekli teşvikler sağlanmalı, gerekli yasal düzenlemeler, yönlendirmeler ve bu tip projelerde kolaylaştırıcı olacak kamu-özel sektör ortaklıklarına ilişkin modeller yerel yönetimler tarafından üretilmeli, karma kullanım kamu tarafından desteklenmelidir.

- Geliştirme sürecinde ortaya çıkan, işleyişle ilgili zorlukların çözümlenmesinde, en büyük rol projeyi yöneten geliştiricilere düşmektedir. Geliştirme sürecinin yönetimi projenin başarısını doğrudan etkileyen bir faktördür. Geliştirme süreci, düzenli toplantılar kapsamında ele alınmalı, kontrol edilmeli, farklı disiplinler arasındaki koordinasyon zaman faktörü düşünülerek uygulanmalı, olası risk ve olumsuz koşullar önceden öngörülmesi, gecikmelere karşı önlemler olumsuzluklarla karşılaşılardan önce belirlenmelidir. Bu kapsamda geliştirme sürecinin başarılı olmasında önem kazanan koordinasyon, planlama, zamanlama ve kontrol konuları geliştiriciler açısından titizlikle ele alınması gereken başlıklar olarak öne çıkmaktadır.

Belirlenen zorluklar ve bunlara yönelik çözüm önerileri doğrultusunda, yerel yönetimler ve kamu tarafından karma kullanımlı projelerin uygulanması konusunda üretilen yasa, yönetmelik, düzenleme ve teşviklerin yardımı ve karma kullanımlı proje geliştirme sürecinin yönetimi konusunda geliştiricilerin göstereceği titizlik ve planlama becerisi, başarılı karma kullanımlı projelerin geliştirilmesine olanak sağlayacak ve kısa vadede gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin sürdürülebilir kentler yaratmak açısından faydaları ortaya çıkacaktır.

## KAYNAKLAR

- Adair, A., & diğ erleri** (1999). The Effectiveness of The Private Sector Finance in Urban Regeneration, The Cutting Edge Conferences, The Royal Institute Of Chartered Surveyors.
- American planning assn. (APA)**, (2002). *Policy guide on smart growth*, 1-2
- Angotti, T. & Hanhardt, E.**, (2001). Problems and Prospects for Healthy Mixed-use Communities in New York City. *Planning Practice & Research*, Vol. 16, No. 2, 145– 154.
- Anziani, R.**, (2002). Town Centers: Its All in The Mix. *Shopping Center World*, May, 210-211
- Bartlett, R.**, (2003). Testing The Popsicle Test : Retailing of Retail Shopping in New Traditional Neighbourhood Development. *Urban Studies*, 40(8), 1471-1485
- Bertolet, D.**, (2008). Public Private Partnerships Redevelop Town Centers. *Urban Land Magazine*, August, 122-125.
- Beyard, M., D., & diğ erleri** (2003). Ten Principles For Rebuilding Neighborhood Retail, *ULI Panel*.
- Chapman Taylor**, 2008. Cabot Circus Fact Sheet
- Colliers International(Colliers)**, 2008. Turkey Real Estate Market Review: 1st half 2008, 39-40
- Coupland, A.**, (1997). *Reclaiming the city: Mixed use development*. London: E&FN SPON.
- Curry, Linda B.**, (2008). *Structuring The Mixed-Use Development*. Weissman Nowack&Curry Wilco, PC.
- DTZ**, 2008. İzmir Mersinli Property Report, June
- Florence, M.,M.**, (1998). Conversation of Segregated Land Use Patterns Into Mixed Use Developments. *Master Of Urban Design Thesis*, Hong Kong Polytechnic University.
- Gardner, C.**, (2004), Mixed Use Development: A Development Case Study. *Master of Science in Real Estate Development Thesis*, Massachusetts Institute Of Technology
- Gayrimenkul yatırım geliştirme ve iş kültürü dergisi(Gmtr)**, 2009. Yakın plan: Ödül Avcısı Cabot Circus, *sayı 5*, ocak-şubat, 44-47.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği(GYODER)**, 2008. Türkiye’de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler, Haziran

- Goldstein, D., S.,** (2006). New Urbanism: Recreating Florida By Rewriting The Rules. *Florida Bar Journal*, vol.80, No.4, April
- Grant, J.,** (2004). Encouraging Mixed Use in Practice. *International Planning Symposium on Incentives, Regulations, and Plans –The Role of States and Nation-States in Smart Growth Planning*, National Center for Smart Growth Research and Education, University of Maryland, The Netherlands
- Hemakom, R.,** (2002). New Directions. *Journal of Housing And Community Development*, 59, September/October, 32-40
- Holcombe, R., G. & Moore, D.,L.,** (2002). *New Urbanism From A Market Oriented Perspective*. Florida State University Publications, USA.
- Jacobs, J.,** (1992). *The Death And Life Of Great American Cities*. Vintage Usa, New York
- Kim, Y., Jolly, L., Fairhurst, A., Atkins, K.,** (2005). Mixed Use Development: Creating A Model Of Key Success Factors. *Journal Of Shopping Center Research*, Volume 12, N.1, Spring/Summer
- Leland Consulting Group,** (1999). Focused Growth Alternatives: Mixed Use Case Studies. City of Spokane, Washington Planning Services, March
- Marks, D.,** (2002). Retail Industry Continues to Consolidate Due to More Efficient Retailers and Changes in Consumer Values. *Shopping Center World*, 31(5), 142-143
- Mixed Use Projects Serve,** (2000). *Chain store age*, January, 144-148
- Niemira, M.P.,** (2007). The Concept and Drivers of Mixed Use Development: Insights From A Cross-Organizational Membership Survey. *Research Review*, Vol.4, No.1, 54
- Osborne, S., B.,** (2004). Mixed Use Developments: Overview Of Planning Issues. *ABA, 15th Annual Real Property Symposium*, Seattle, Washington.
- Pucciarelli, A., J.,** (2006). Agreements for a Mixed Use Hotel-Residential Resort Project.
- Rabianski, J., S., & diğerleri,** (2007). Mixed Use Development: A Review Of Professional Literature. *Ph.D., CRE* J. Sherwood Clements, MBA Department of Real Estate, Georgia State University, Atlanta, GA
- Tombari, Edward A.,** (2005). Smart Growth, Smart Choices Series: Mixed Use Development. National Association Of Home Builders(NAHB), AICP Land Development Services
- Smart Growth Network,** (2004). Smart Growth – Basic information, U.S. Environmental Protection Agency
- Urban Land Institute (ULI),** (2003). *Mixed Use Development Handbook*, Second Edition, Urban Land Institute, Washington, D.C.



- URL-1** <[http://en.wikipedia.org/wiki/Jin\\_Mao\\_Tower](http://en.wikipedia.org/wiki/Jin_Mao_Tower)>, alındığı tarih 15.12.2008.
- URL-2** <<http://www.suzerplaza.com.tr>>, alındığı tarih 17.12.2008.
- URL-3** <[http://www.yapi.com.tr/Haberler/kanyon-mimaride-ve-yasam-tarzinda-yenilikci-bir-yaklasim\\_46416.html](http://www.yapi.com.tr/Haberler/kanyon-mimaride-ve-yasam-tarzinda-yenilikci-bir-yaklasim_46416.html)>, alındığı tarih 17.12.2008.
- URL-4** <<http://www.arkitera.com/h28936-siraevler-istanbulun-yeni-cekim-merkezi-oldu.html>>, alındığı tarih 19.12.2008.
- URL-5** <<http://www.akaretler.com.tr/Akaretler.ResidencesOffices.html>>, alındığı tarih 19.12.2008.
- URL-6** <<http://www.newurbanliving.org/recourses/what-is-new-urbanism>>, alındığı tarih 27.12.2008.



## ÖZGEÇMİŞ



**Ad Soyad:** Anıl BAŞTAŞ

**Doğum Yeri ve Tarihi:** İstanbul, 1983

**Adres:** Sinan Ercan cad. Parlar-Başıoğlu ap. 15/3 Kazasker İstanbul

**Lisans Üniversite:** Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümü