DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN MİMARİ TASARIM YÖNÜNDEN İRDELENMESİ:

TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI ÖRNEKLERİ

Hale DEMİRCİ

Eylül, 2024
İZMİR

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN MİMARİ TASARIM YÖNÜNDEN İRDELENMESİ:

TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI ÖRNEKLERİ

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Mimarlık, Anabilim Dalı Bina Bilgisi Programı

Hale DEMİRCİ

Eylül, 2024
İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

HALE DEMİRCİ tarafından **PROF.DR. RENGİN ZENGEL** yönetiminde hazırlanan **"GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN MİMARİ TASARIM YÖNÜNDEN İRDELENMESİ: TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI ÖRNEKLERİ"** başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof.Dr. Rengin ZENGEL

Danışman

Doç. Dr. Hasan BEGEÇ

Jüri Üyesi

Prof. Dr. Gülnur BALLİCE

Jüri Üyesi

Prof. Dr. Okan FISTIKOĞLU

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans tezim boyunca bana destek veren ve katkıda bulunan herkese teşekkürlerimi sunmak istiyorum. Öncelikle, uzun süre ara verdikten sonra yeniden akademiye ısınmamı sağlayan bu süre zarfında gerek sabrı ve nezaketi gerekse bilgi birikimi ile bana her konuda destek olan, yorulduğumda yeniden enerji bulmamı ve devam etmemi sağlayan tez danışmanım Prof. Dr. Rengin Zengel'e teşekkürlerimi sunmak istiyorum.

Tez sürecim boyunca bana destek olan her daim sevgilerini ve yanımda olduklarını hissettiğim Annem, Ablam, Abim ve yanımızda bulunmasa da benim ben olmama sağlayan rahmetli Babama sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Tüm akademik çalışmalarım boyunca yanımda olan ve iniş çıkışlarıma tahammül eden değerli dostum Neşe Aydın'a, pes etmememi sağlayan arkadaşım Figen Kuleyin'e ve süreç boyunca desteğini esirgemeyen Murat Şimşek'e çok teşekkür ederim. Sizler olmasaydınız başaramazdım.

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı ve Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekan'ı Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'e bana Gayrimenkul Geliştirme'nin ne olduğunu öğrettiği ve farklı bir bakış açısı kazanmamı sağladığından dolayı teşekkürlerimi sunuyorum.

Son olarak, tüm süreçlerimde bana destek olan, sabırla yanımda yer alan Çalışma arkadaşlarıma ve bu çalışmanın oluşumunda doğrudan veya dolaylı olarak katkıda bulunan herkese, isimlerini burada belirtmesem de teşekkür ederim. Sizin destekleriniz, bu tezin tamamlanmasında büyük rol oynadı.

Teşekkürlerimle,

Hale Demirci

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN MİMARİ TASARIM YÖNÜNDEN İRDELENMESİ: TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI ÖRNEKLERİ

ÖZ

Barınma, insanlık tarihi kadar eski ve köklü bir sorun olmakla birlikte Endüstri Devrimi nedeniyle yaşanan kentleşme ile bir çatı altında yaşama gereksiniminin ötesine geçerek sosyal ve kültürel anlamda gündelik yaşantıya dahil olmuştur. Barınmada kullanışlılık, konfor, estetik ve sürdürülebilirlik gibi unsurların da önemli hale gelmesi ile "gayrimenkul geliştirme" adı altında çok yönlü ve disiplinlerarası bir prensip ortaya çıkmıştır. Gayrimenkul geliştirme süreçlerinin tasarım ve uygulama aşamaları kadar zamanlama ve kalitede mimarın rolü önemli hale gelmiştir. Günümüzde mimarlar tarafından yönetilen gayrimenkul geliştirme projelerinin, farklı disiplinlerden profesyonellerce yürütülen projelere kıyasla daha başarılı olduğu gözlemlenmektedir. Hem bir yatırım aracı hem de büyük ölçekli proje geliştiricisi olarak görülen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ABD'de ortaya çıkmış ve yatırım maliyeti yüksek geliştirme projelerini hayata geçirmiştir. Sonrasında pek çok ülkeye adapte edilen bu konut üretim biçimi Türkiye'de de farklı konut politikalarının ve problemlerinin yansıması olarak ortaya çıkmıştır. Araştırmanın temel amacı, gayrimenkul geliştirme süreçlerini makro ölçekten mikro ölçeğe doğru farklı tasarım parametreleri ile ele almak, başarılı projelerin ortak özelliklerini belirlemek ve projelerde iyileştirilmesi gereken noktalara değinmektir. Bu tez kapsamında farklı GYO'lar tarafından İstanbul, Ankara ve İzmir'de üretilen gayrimenkul geliştirme projeleri; yerleşim, tasarım ve mühendislik kriterlerine göre yıldız sistemiyle puanlanarak değerlendirilmiştir. Çalışmanın sonucu olarak, Türkiye'deki gayrimenkul geliştirme süreçlerinde mimarın ve mimari tasarımın önemi vurgulanmış ve GYO'lar tarafından üretilecek projelerin gelecek vizyonları için stratejik öneriler sunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Mimari tasarım, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul geliştirme, barınma.

EXAMINATION OF REAL ESTATE DEVELOPMENT PROCESSES IN TERMS OF ARCHITECTURAL DESIGN: EXAMPLES OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS IN TURKIYE

ABSTRACT

Although housing has been a fundamental and deeply rooted issue throughout human history, with the urbanization triggered by the Industrial Revolution, it has evolved beyond merely providing shelter, becoming an integral part of daily life in social and cultural terms. As elements such as functionality, comfort, aesthetics, and sustainability have become increasingly significant in housing, a multifaceted and interdisciplinary principle known as "real estate development" has emerged. In real estate development processes, the architect's role in terms of timing and quality has become as crucial as it is in the design and implementation phases. Today, it is observed that real estate development projects led by architects are more successful compared to those managed by professionals from other disciplines. Real Estate Investment Trusts (REITs), initially established in the United States as both an investment vehicle and a large-scale project developer, have successfully executed high-cost development projects. This model of housing production, later adapted in many countries, has also emerged in Turkey as a reflection of different housing policies and challenges. The primary aim of this research is to examine real estate development processes from macro to micro scale through various design parameters, identify the common characteristics of successful projects, and address areas that require improvement. Within the scope of this thesis, real estate development projects produced by different REITs in Istanbul, Ankara, and Izmir have been evaluated and rated using a star system based on criteria such as settlement, design, and engineering. As a result of this study, the importance of architects and architectural design in Turkey's real estate development processes has been emphasized, and strategic recommendations have been provided for the future vision of projects to be undertaken by REITs.

Keywords: Architectural design, Real Estate Investment Trust, real estate development, housing.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU ii
TEŞEKKÜR iii
ÖZ iv
ABSTRACT v
İÇİNDEKİLER vi
ŞEKİLLER LİSTESİ x
TABLOLAR LİSTESİ xiv
KISALTMALAR xvi

BÖLÜM BİR -GİRİŞ 1

1.1. Problem Tanımı 1
1.2. Çalışmanın Amacı ve Önemi 2
1.3. Çalışmanın Kapsamı 2
1.4. Çalışmanın Yöntemi 4

BÖLÜM İKİ - DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİM BİÇİMLERİ 7

2.1 Dünya'da Kentleşme ve Konut Üretim Politikalarına Yansımaları 7
2.2 Türkiyede Kentleşme ve Konut Üretim Politikalarına Yansımaları 13
2.3. Greenfield, Brownfield ve Kentsel Çöküntü Alanı Kavramları 20
2.4. Çöküntü Alanları ve Çöküntüleşme Süreçleri 26

BÖLÜM ÜÇ - GAYRİMENKUL PİYASALARI VE GELİŞTİRME SÜREÇLERİ 30

3.1. Gayrimenkul Geliştirmenin Tarihsel Gelişimi 33
3.2. Gayrimenkul Piyasasındaki Aktörler ve Mimarın Rolü 35
3.3. Dünyada GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri 39

3.3.1. ABD'de GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri 41
3.3.2. ABD'nin Etkilediği Diğer Ülkelerde GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri 54
3.3.3. Türkiye'de GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri 59

BÖLÜM DÖRT - GYO'LAR TARAFINDAN ÜRETİLEN PROJE SEÇKİSİ VE İNCELENMESİ 66

4.1. Projelerin Seçim Kriterlerine Ait Tanımlamalar 66
4.1.1. Yerleşim planlama kriterleri 71
4.1.1.1. Şehir Merkezine Yakınlık 72
4.1.1.2. Yerleşim Yoğunluğu 74
4.1.1.3. Ulaşım-Erişilebilirlik 76
4.1.1.4. Kamusal Alanlarla İlişki 78
4.1.1.5. Sosyal İzolasyon 81
4.1.1.6. Güvenlik 83
4.1.1.7. Kent İçindeki Proporsiyon 86
4.1.2. Tasarım Kriterleri 87
4.1.2.1. İkonik Olma İddiası 89
4.1.2.2. Kullanıcı Odaklı Tasarım 91
4.1.2.3. Rekreasyon-Doğa Teması 95
4.1.2.4. Sirkülasyon Alanları 98
4.1.2.5. Aydınlatma-Gün Işığı 100
4.1.2.6. Mahremiyet 103
4.1.2.7. Sosyal Alan Kullanımı: 106
4.1.3. Mühendislik Kriterleri 108
4.1.3.1. Kalite-Malzeme 109
4.1.3.2. Enerji Verimliliği 111
4.1.3.3. İç Mekânda İklimlendirme 113
4.1.3.4. Yapısal tasarım: 115
4.1.3.5. Ekonomi 117

4.2. Türkiyedeki GYO Konut Yerleşkelerinin Planlama, Tasarım ve Mühendislik Kriterlerine Göre İrdelenmesi 119
4.2.1. İstanbul İlinde Yer Alan GYO Projeleri 122
4.2.1.1. Manzara Adalar 122
4.2.1.2. Korupark 5 Levent Projesi 134
4.2.1.3. Next Level İstanbul 148
4.2.2. Ankara İlinde Yer Alan GYO Projeleri 161
4.2.2.1. Merkez Ankara 161
4.2.2.2. Cubes Ankara 175
4.2.2.3. Sinpaş Ege Vadisi 187
4.2.3. İzmir İlinde Yer Alan GYO Projeleri 198
4.2.3.1. Evora İzmir 198
4.2.3.2. Allsancak 210
4.2.3.3. Mistral İzmir 221

BÖLÜM BEŞ - DEĞERLENDİRME 233

5.1 Yerleşim Kriterlerine Göre Değerlendirme 238
5.1.1 Şehir Merkezine Yakınlık 239
5.1.2 Yerleşim Yoğunluğu 240
5.1.3 Ulaşım-Erişilebilirlik 241
5.1.4 Kamusal Açık Alanlala İlişki 241
5.1.5 Sosyal İzolasyon 242
5.1.6 Güvenlik 242
5.1.7 Kent içindeki proporsiyon 243
5.2 Tasarım Kriterlerine Göre Değerlendirme 243
5.2.1 İkonik Olma İddiası 245
5.2.2 Kullanıcı Odaklı Tasarım 245
5.2.3 Rekreasyon-Doğa Teması 246
5.2.4 Sirkülasyon Alanları 246
5.2.5 Aydınlatma-Gün Işığı 247
5.2.6 Mahremiyet 247

5.2.7 Sosyal Alan Kullanımı 248
5.3 Mühendislik Kriterlerine Göre Değerlendirme 248
5.3.1 Kalite-Malzeme 250
5.3.2 Enerji Verimliliği 250
5.3.3 İç Mekânda İklimlendirme 251
5.3.4 Yapısal Tasarım 252
5.3.5 Ekonomi 252
5.4 Öneriler 253

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2. 1 Dünyada kentleşmenin tarihçesi 10
Şekil 2. 2 Kentsel dönüşüm ve çevre sağlığı ile ilgili uluslararası süreçler 13
Şekil 2. 3 Kentsel dönüşüm ve çevre sağlığı ile ilgili Türkiye'deki süreçler 18
Şekil 2. 4 Kahverengi Alan (Brownfield) ve Yeşil Alan (Greenfield) geliştirme 22
Şekil 2. 5 Brezilya çöküntü alanları. 27
Şekil 2. 6 Ankara İli, Altındağ İlçesi gecekondu alanları 28

Şekil 3. 1 Standart geliştirme süreçleri. 37
Şekil 3. 2 Mimar Geliştiricinin dahil olduğu geliştirme süreçleri 37
Şekil 3. 3 Standart geliştirme süreçleri 38
Şekil 3. 4 Mimar Geliştiricinin dahil olduğu geliştirme süreçleri 39
Şekil 3. 5 ABD'de kurulan ilk GYO'lar 42
Şekil 3. 6 Landing Bayou projesi iç mekân görseli 44
Şekil 3. 7 Landing Bayou proje alanı Google Maps görüntüsü 45
Şekil 3. 8 Forest Pine proje alanı Google Maps görüntüsü 46
Şekil 3. 9 Forest Pine projesi dış mekân görseli 46
Şekil 3. 10 Forest Pine projesi iç mekân görseli 47
Şekil 3. 11 Prizma Park Avenue Güney Apartmanları iç mekân görseli 51
Şekil 3. 12 Prizma Park Avenue Güney Apartmanları dış mekân görseli 51
Şekil 3. 13 56 Leonard Street Projesi dış mekân görseli 52
Şekil 3. 14 8 Spruce Street Projesi dış mekân görseli 53
Şekil 3. 15 Glass House projesi dış mekân görseli 55
Şekil 3. 16 Dock Side Canada Water projesi dış mekân görseli 56
Şekil 3. 17 Schönburg projesi dış mekân görseli 57
Şekil 3. 18 Sylvia Park Precinct projesi dış mekân görseli-1 58
Şekil 3. 19 Sylvia Park Precinct Projesi Dış Mekân Görseli-2 58
Şekil 3. 20 King Toronto projesi dış mekân görseli 59

Şekil 3. 21 2023 yılı 1. çeyreği arası Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları şirket sayıları 63

Şekil 4. 1 Kent içindeki parkların hizmet yarı çapı..... 80
Şekil 4. 2 Mekâna bağlı kullanıcı deneyimi tasarımı (UXD) 92
Şekil 4. 3 Yapılı çevrede gün ışığı kullanımının etkileri 102
Şekil 4. 4 Google Maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir 122
Şekil 4. 5 Değerleme raporunda yer alan daire detay bilgileri..... 125
Şekil 4. 6 Değerleme raporunda yer alan blok detay bilgileri..... 125
Şekil 4. 7 Manzara Adalar proje dış mekân görseli-1 126
Şekil 4. 8 Manzara Adalar vaziyet planı 127
Şekil 4. 9 Manzara Adalar projesi dış mekân görseli-2 131
Şekil 4. 10 Manzara Adalar projesi 3+1 daire örnek kat planı 131
Şekil 4. 11 Manzara Adalar iç mekan görseli 132
Şekil 4. 12 Google Maps görüntüsü. 135
Şekil 4. 13 Gayrimenkul değerleme raporlarunda yer alan parsel bilgileri 136
Şekil 4. 14 Projede yer alan blok ve daire bilgileri 139
Şekil 4. 15 5 Levent Korupark projesi dış mekân görseli-1..... 140
Şekil 4. 16 Vaziyet planı 143
Şekil 4. 17 5 Levent Korupark projesi dış mekân görseli-2..... 144
Şekil 4. 18 5 Levent Korupark projesi rekreasyon alanı görseli 145
Şekil 4. 19 5 Levent Korupark projesi 3+1 daire örnek kat planı 145
Şekil 4. 20 5 Levent Korupark iç mekân görseli..... 146
Şekil 4. 21 Google maps görüntüsü 149
Şekil 4. 22 Gayrimenkul değerleme raporlarunda yer alan ruhsat bilgileri 152
Şekil 4. 23 Vaziyet planı 152
Şekil 4. 24 Next Level İstanbul projesi dış mekân görseli-1 153
Şekil 4. 25 Next Level İstanbul projesi dış mekân görseli-2 154
Şekil 4. 26 Next Level İstanbul projesi manzara evler 3+1 daire örnek kat planı ... 155
Şekil 4. 27 Next Level İstanbul projesi iç mekân görseli 159
Şekil 4. 28 Google maps görüntüsü 162
Şekil 4. 29 Merkez Ankara projesi ruhsat bilgileri 163

Şekil 4. 30 Merkez Ankara Projesi bağımsız bölüm brüt alanları 166
Şekil 4. 31 Merkez Ankara projesi vaziyet planı 167
Şekil 4. 32 Merkez Ankara projesi dış mekân görseli-1 167
Şekil 4. 33 Merkez Ankara projesi dış mekân görseli-2 171
Şekil 4. 34 Merkez Ankara projesi iç mekân görseli 172
Şekil 4. 35 Merkez Ankara projesi D Blok 3+1 A tipi daire örnek kat planı 172
Şekil 4. 36 Google maps görüntüsü 175
Şekil 4. 37 Vaziyet planı 176
Şekil 4. 38 Cubes Ankara projesi dış mekân görseli-1 179
Şekil 4. 39 Cubes Ankara projesi yürüyüş parkuru görseli 180
Şekil 4. 40 Cubes Ankara projesi havuz görseli 180
Şekil 4. 41 Cubes Ankara projesi iç mekân görseli 184
Şekil 4. 42 Cubes Ankara projesi Double Corner 4+1 daire örnek kat planı 184
Şekil 4. 43 Google maps 187
Şekil 4. 44 Bloklara ve bağımsız bölümlere ait alanları gösteren liste 188
Şekil 4. 45 Blokların blok bilgileri 188
Şekil 4. 46 Sinpaş Ege Vadisi projesi dış mekân görseli-1 191
Şekil 4. 47 Sinpaş Ege Vadisi projesi dış mekân görseli-2 195
Şekil 4. 48 Sinpaş Ege Vadisi projesi iç mekân görseli 195
Şekil 4. 49 Sinpaş Ege Vadisi projesi 3+1 daire örnek kat planı 196
Şekil 4. 50 Google maps görüntüsü 199
Şekil 4. 51 Evora İzmir projesi ruhsat bilgileri 200
Şekil 4. 52 Evora İzmir projesi dış mekân görseli-1 203
Şekil 4. 53 Evora İzmir projesi dış mekân görseli-1 204
Şekil 4. 54 Evora İzmir projesi dış mekân görseli-2 204
Şekil 4. 55 Evora İzmir projesi B1 blok A1 tip 4+1 daire örnek kat planı 205
Şekil 4. 56 Evora İzmir projesi iç mekân görseli 208
Şekil 4. 57 Google maps görüntüsü 211
Şekil 4. 58 Vaziyet planı 211
Şekil 4. 59 Allsancak projesi ruhsat bilgileri 212
Şekil 4. 60 Allsancak projesi dış mekân görseli 215
Şekil 4. 61 Allsancak projesi dış mekân görseli 215

Şekil 4. 62 Allsancak projesi iç mekân görseli 218
Şekil 4. 63 Allsancak projesi 3+1 daire örnek kat planı 219
Şekil 4. 64 Google maps görüntüsü 222
Şekil 4. 65 Mistral İzmir projesi ruhsat bilgileri 222
Şekil 4. 66 Vaziyet planı 225
Şekil 4. 67 Mistral İzmir projesi dış mekân görseli-1 228
Şekil 4. 68 Mistral İzmir projesi dış mekân görseli-2 229
Şekil 4. 69 Mistral İzmir iç mekân görseli 230
Şekil 4. 70 Mistral İzmir projesi 3+1 daire örnek kat planı 230

TABLOLAR LİSTESİ

Sayfa

Tablo 3. 1 American Realty Investors, Inc.'nin 2022 senesi raporu konut yapılarına ait portföyü. 43
Tablo 3. 2 American Realty Investors Inc. 2022 senesi raporu ticari yapılarına ait portföy bilgileri 47
Tablo 3. 3 Şubat 2024 itibariyle ABD'de halka açık olan GYO'ların listesi 48
Tablo 3. 4 2024 senesi Ocak ayı itibariyle aktif olan Gayrimekul Yatırım Ortaklıkları 64

Tablo 4. 1 Proje seçkisi inceleme kriterleri..... 68
Tablo 4. 2 İrdelenen projeler..... 121
Tablo 4. 3 Manzara Adalar projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 123
Tablo 4. 4 Manzara Adalar projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu 128
Tablo 4. 5 Manzara Adalar projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu .. 132
Tablo 4. 6 5 Levent İstanbul projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 136
Tablo 4. 7 5 Levent İstanbul projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu 141
Tablo 4. 8 5 Levent İstanbul projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu 147
Tablo 4. 9 Next Level İstanbul yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 149
Tablo 4. 10 Next Level İstanbul tasarım kriterleri değerlendirme tablosu 155
Tablo 4. 11 Next Level İstanbul mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu 160
Tablo 4. 12 Merkez Ankara projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 164
Tablo 4. 13 Merkez Ankara projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu 168
Tablo 4. 14 Merkez Ankara projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu . 173
Tablo 4. 15 Bloklara ait kat adedi ve bağımsız bölüm tablosu 176

Tablo 4. 16 Cubes Ankara projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 177
Tablo 4. 17 Konut ve daire tiplerini gösteren tablo 180
Tablo 4. 18 Cubes Ankara projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu 181
Tablo 4. 19 Cubes Ankara projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu ... 185
Tablo 4. 20 Sinpaş Ege Vadisi projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 189
Tablo 4. 21 Sinpaş Ege Vadisi projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu..... 192
Tablo 4. 22 Sinpaş Ege Vadisi projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu 197
Tablo 4. 23 Evora İzmir projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 201
Tablo 4. 24 Evora İzmir projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu..... 205
Tablo 4. 25 Evora İzmir projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu..... 209
Tablo 4. 26 Allsancak projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu 213
Tablo 4. 27 Allsancak tasarım kriterleri değerlendirme tablosu..... 216
Tablo 4. 28 Allsancak mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu..... 220
Tablo 4. 29 Mistral İzmir yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu..... 223
Tablo 4. 30 Mistral İzmir tasarım kriterleri değerlendirme tablosu..... 226
Tablo 4. 31 Mistral İzmir tasarım kriterleri değerlendirme tablosu..... 231

Tablo 5. 1 Proje değerlendirme tablosu 235
Tablo 5. 2 Proje değerlendirme tablosu (yüzdesel olarak)..... 237
Tablo 5. 3 Yerleşim kriterine göre değerlendirme tablosu 238
Tablo 5. 4 Tasarım kriterine göre değerlendirme tablosu..... 243
Tablo 5. 5 Mühendislik kriterine göre değerlendirme tablosu..... 248

KISALTMALAR

ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
CCTV	Kapalı Devre Güvenlik Sistemi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
PMP	Project Management Professional- Proje Yönetimi Uzmanı
REIT	Real Estate Investment Trust- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
IVSC	Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
KAKS	Kat Alanları Katsayısı
TAKS	Taban Alanları Katsayısı

BÖLÜM BİR
GİRİŞ

1.1. Problem Tanımı

Barınma, insanların güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevrede bulunmalarını sağlayan temel bir ihtiyaçtır. Mimarlık mesleği, insanların barınma gereksinimlerini karşılayan, ait olma hissinin oluşturan, yaşam kalitesini artıran, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturan ve sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılayan en önemli disiplindir. 18.yy'ın ortalarında başlayan Sanayi Devrimi ile mimari üretimlerde bir dönüm noktası yaşanmıştır. Bu dönemden sonra şehirlere kitlesel göçlerin yaşanması; şehirlerin hazırlıksız, kontrolsüz büyümesine ve çarpık kentleşmeye neden olmuştur. Dünyada çeşitli dönemlerde oluşturulan farklı konut politikaları aracılığıyla alternatif konut üretim biçimleri ele alınmıştır. Bu duruma bir çözüm olarak 20.yy'ın ortalarından itibaren tüm süreçleri kapsayan gayrimenkul geliştirme sektörü ortaya çıkmıştır. Gayrimenkul geliştirme sektörü tarihsel olarak kentleşme, ekonomik büyüme ve nüfus artışı gibi faktörlerle birlikte gelişmiştir. Gayrimenkul geliştirme ve mimarlık, inşaat projelerini başarıyla tamamlamak için birbirlerine bağlıdır, ancak farklı sorumluluklar, eğitimler ve odak alanlarına sahiptir. Mimarlık, binaların tasarımı ve estetik özellikleri konusunda uzmanlaşırken, gayrimenkul geliştirme sektörü mülkiyet yönetimi, konsept ve proje, yatırım, pazarlama ve işletme gibi farklı alanlarda yapının yaşam döngüsünün tamamını içeren süreçlerde uzmanlaşmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde, büyük ölçekli ve yüksek yatırım maliyetine sahip projelerin finansmanı ve yönetimi amacıyla ortaya çıkmış, ardından Avrupa'da da yaygınlaşarak önemli bir gayrimenkul geliştirme aracı haline gelmiştir. Cumhuriyetin ilanından itibaren Türkiye'de geliştirilen çeşitli konut politikaları da Dünya'dakine benzer şekilde GYO'ların oluşmasına imkân sağlamıştır. Türkiye'deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilen projeler, büyük ölçekli, yüksek yatırım değerine sahip ve karma kullanımlı projeleri kapsamakta olup, bu projeler yalnızca finansal getiriler açısından değil, aynı zamanda kentsel yaşam, çevre ve toplumsal yapılar üzerinde uzun vadeli etkiler yaratmaktadır. Bu tez çalışması kapsamında ele alınan temel problem, Türkiye'deki farklı konut politikalarına bağlı olarak büyüyen

konut sorununa çözüm olarak son yıllarda üretilen GYO geliştirme projeleri ile ilgili Türkiye konjüktürünü yansıtan mimarlık eksenli bir araştırma bulunmamasıdır. Bu bağlamda, mimari tasarımın rolü, estetik veya işlevsel bir gerekliliğin ötesine geçerek, stratejik bir unsur olarak ele alınması gereken bir boyut kazanmıştır. Projelerin başarılı ve geliştirilmesi gereken yönlerinin ortaya konulması fiziksel açıdan olduğu kadar sosyokültürel açıdan da insan odaklı çalışmalar yapılmasında literatürde bulunan boşluğun doldurulmasını sağlayacaktır.

1.2. Çalışmanın Amacı ve Önemi

Bu tez çalışmasında, GYO'lar tarafından Türkiye'de üretilen geliştirme süreçlerinin mimarlık ekseninde irdelenmesi hedeflenmektedir. Bu inceleme makro ölçekli kriterlerden mikro ölçekli kriterlere doğru yapılarken sadece mimari tasarım yönünden değil gerek yaşayanlar gerekse kentliler üzerindeki psikolojik, sosyolojik, kültürel, antropolojik, estetik ve fonksiyonel ihtiyaçları da göz önünde bulundurulmuştur. Bu kapsamda, İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde seçilen farklı GYO'lara ait geliştirme projeleri, saha planlaması, mimari tasarım ve mühendislik ana başlıkları altında farklı tasarım parametreleri üzerinden irdelenecektir. Farklı şehirlerden örnekler sunulması, şehirlerin kendilerine özgü gelişim ve ihtiyaçlarını gösterirken çeşitliliği yansıtmanın bir yolu olarak görülmektedir.

Mimari tasarım, gayrimenkul geliştirme projelerinin başarısı için kritik bir unsur olmasına rağmen, Türkiye'deki GYO projelerinde bu sürecin yeterince ele alınmadığı görülmektedir. Bu çalışma, mimari tasarımın GYO projelerinde ne ölçüde stratejik bir araç olarak kullanıldığını ortaya koyarak hem akademik literatüre hem de sektörel uygulamalara önemli katkılar sağlamayı hedeflemektedir. Bu çalışma, sektördeki profesyonellerin ve yatırımcıların daha bilinçli kararlar almasına katkı sağlayarak, sürdürülebilir ve başarılı gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine zemin hazırlayacaktır.

1.3.Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışma kapsamında gayrimenkul geliştirme süreçleri; Türkiye'de bu sektörün en büyük aktörlerinden olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tarafından yapılan projelerin mimari tasarımı ekseninde irdelenmektedir.

Türkiye'de Eylül 2023 itibari ile 42 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketi bulunmakla birlikte bunların azımsanamayacak bir kısmı; şirketler grubuna ait gayrimenkullerin avm, otel vb. faaliyet kolunda hizmet ve yatırımlarında sürdürülebilirliklerinin sağlanması ve profesyonelce yönetilmesi amacıyla kurulmuştur. GYO'lar tarafından yapılan karma kullanım içeren geliştirme projelerine bakıldığında ise TOKİ iş birliği nedeniyle Emlak Konut GYO başta olmak üzere İş GYO, Pasifik GYO, Torunlar GYO, Sinpaş GYO, Halk GYO, Vakıflar GYO ve Mistral GYO'nun sektörün öncüleri olduğu görülebilmektedir. Bu nedenle tez kapsamında irdelenen projeler bu GYO'lara ait proje havuzundan seçilmiştir. Bu seçkinin yapılmasında elde edilen verilerde başta Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP- https://www.kap.org.tr/tr/) adresinden elde edilen değerleme raporları olmak üzere şirketler ve projeleri ile ilgili pek çok kaynak kullanılmıştır. 2024 senesi 3. çeyreği itibariyle İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde seçilen geliştirme projeleri;

- Manzara Adalar projesinin 2018 senesinde tamamlandığı,
- Next Level İstanbul projesi inşaat işlerine devam edildiği,
- 5 Levent İstanbul projesinin 2024 Aralık ayında tamamlanmasının planlandığı,
- Merkez Ankara projesinin inşaat işlerine devam edilmekle birlikte blokların bir kısmının tamamlanmış ve kullanılmakta olduğu,
- Sinpaş Ege Vadisi projesinin Şubat 2022 itibariyle tamamlandığı,
- Evora İzmir ve Allsancak projelerinin 2024 senesinde tamamlanmasının planlandığı,
- Mistral İzmir projesinin ise 2017 senesinde tamamlandığı görülmektedir.

Dolayısıyla ele alınan projelerin tamamı son 7 senede tamamlanan veya inşaat işleri devam etmekte olan ve günceli yansıtan projelerdir.

Çalışmanın ikinci bölümünde konut üretiminde Dünya'da ve Türkiye'de gelişim irdelenmektedir. Tezin üçüncü bölümünde ise gayrimenkul geliştirme süreçleri ve aktif aktörlerinden olan GYO'lar tarafından Türkiye'nin 3 büyük şehri olan İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde üretilen geliştirme projeleri seçilen kriterler üzerinden irdelenmektedir. Çalışmanın dördüncü bölümünde; seçilen geliştirme projelerinin aralarındaki farklılıklar, benzerlikler, projelerin bağlama sağladığı olumlu katkılar veya olumsuz etkiler, kullanıcı memnuniyetleri faktörlerine ait çıktılar ortaya

konulmaktadır. Sonuç bölümü olan beşinci bölümde ise analizi yapılan bu verilerin değerlendirilmesi ve eleştirel bir yaklaşım ile şehircilik, mimarlık, mühendislik ve gayrimenkul geliştirme mesleklerine katkı sağlamak amacı ile yorumlanmaktadır.

1.4.Çalışmanın Yöntemi

Dünyada mimarlık mesleğinin etkin bir şekilde ortaya konulmasında pek çok disiplinin de etkisinin olduğu, insan odaklı tasarımlar ortaya koyabilmek için tasarım yaklaşımlarının sosyoloji ve psikoloji gibi alanlar ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği çok uzun süredir tartışılan bir yaklaşımdır. Aynı zamanda konut tipolojisinin ilk çağlardan itibaren değişimi ve insan gereksinimlerinin teknolojik gelişimler paralelinde geliştirilmesi de süregelmiştir. Gayrimenkul geliştirme ve mimarlık süreçlerinin ortak paydada ele alınmasında Dünya çapında yapılmış pek çok yayın bulunmakla birlikte Türkiye'de geliştirme süreçlerinin mimarlık ekseninde irdelenmesi konusunda ulaşılabilen yayın sayısı kısıtlıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ile ilgili Türkiye'de yapılmış olan tezler incelendiğinde toplamda yapılmış olan 74 adet tezin sadece 8 adedinin doktora tezi olduğu, geri kalanının ise yüksek lisans tezi olduğu görülmektedir. Yapılmış olan tezlerin 39'u İşletme, 7'si Ekonomi, 6'sı Sehircilik ve Bölge Planlama, 5'i Hukuk, 4'ü Ekonometri, 3'ü Maliye, 2'si Bankacılık- İşletme, 2'si İstatislik, 1'i Turizm, 1'i Kamu Yönetimi, 3'ü İnşaat Mühendisliği ve yalnızca 1'i Mimarlık üzerinedir.

Mimarlık ile ilgili yapılmış olan Yüksek Lisans Tezi 2001 senesinde Selin Özkul tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Değerlendirmesi" konusu ile yapılmıştır. Gayrimenkul Geliştirme ile ilgili Türkiye'de yapılmış olan 39 tezin yalnızca 2 adedi doktora tezidir. 19'u Şehircilik ve Bölge Planlama, 7'si Mimarlık, 6'sı İşletme, 2'si Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, 2'si İnşaat Mühendisliği, 1'i Enerji, 1'i İstatistik ve 1'i de Ekonomi üzerine yapılmıştır. Mimarlık ve Gayrimenkul Geliştirme ile ilgili yapılmış tezler kronolojik sıralaması ile;

- Leyla Sağında tarafından 2001 yılında yapılmış olan "Value in the real estate development process; the architect's contribution", "Gayrimenkul geliştirme sürecinde değer; mimarın katkısı" Yüksek Lisans Tezi,

- Rezzan Gülsün tarafından 2002 yılında yapılmış olan "Gayrimenkul geliştirme projeleri ve Türkiye koşullarında belirlenen problemlere yönelik bir gayrimenkul geliştirme model önerisi" Yüksek Lisans Tezi,

- Merve Kaya tarafından 2012 yılında yapılmış olan "İzmir-Salhane bölgesinin kentsel hizmet merkezine dönüştürülmesi deneyiminde gayrimenkul geliştirme sürecinin değerlendirilmesi" Yüksek Lisans Tezi,

- Mehmet Türk tarafından 2012 yılında yapılmış olan "Ticari gayrimenkul geliştirme sürecinde yer seçimi analizi: Türkiye'de alışveriş merkezlerinin kuruluş yerlerinin incelenmesi" Yüksek Lisans Tezi,

- Burcu Ülker tarafından 2017 yılında yapılmış olan "Gayrimenkul geliştirme açısından eğitim yatırımlarının çoklu durum analizi ile değerlendirilmesi" Yüksek Lisans Tezi,

- Jıbıd Bulğan tarafından 2017 yılında yapılmış olan "Adaptation of the Design Structure Matrix to the Turkish Real Estate Development Market" "Design Structure Matrix'in Türkiye Gayrimenkul Geliştirme Pazarına Uyarlanması" Yüksek Lisans Tezi ve

- Burcu Başar tarafından 2018 yılında yapılmış olan "Gayrimenkul geliştirme süreçlerine etki eden güncel yasal düzenlemeler" Yüksek Lisans Tezidir.

Türkiye'de daha önce yapılmış olan tez çalışmalarında mimarlık ve gayrimenkul geliştirmenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları paydasında ele alınmadığı görülmektedir.

Amerika'da 1960'larda başlayarak sonrasında farklı ülkelerde adapte edilen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mazisi Türkiye'de 1997 yılında başlamıştır. Geliştirme süreçlerinin proje fikrinin ortaya çıkmasından işletme dönemine gelene kadar yaşadığı sürecin en az 3-4 sene sürmekte olduğu ve Türkiye'de Eylül 2023 itibari ile 42 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketi bulunduğu dikkate alındığında geliştirme projesi portföyünün kısıtlı olması anlaşılır görülmektedir. Aynı zamanda GYO'ların temel amacının gelir elde etmek olduğu da dikkate alındığında Türkiye'de yapılan yatırımların genelinin İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde odaklandığı da

görülmektedir. Bu sayede farklı şehirlerden ele alınan örnekler Türkiye genelinde yorumlar yapabilmek ve çeşitliliği yansıtmak açısından kullanılacaktır.

Tez çalışması kapsamında karşılaştırmalı örneklem yöntemi tercih edilmiştir. Karşılaştırmalı çalışmalarda temel ilgi alanlarına göre birkaç vakanın karşılaştırılması söz konusudur. Analiz çalışmalarında ise, kentsel ve mekânsal özelliklerin de dikkate alınmasını sağlayan morfolojik analiz yöntemi tercih edilmiştir. Bu yöntem ilk olarak İsviçreli bilim insanı Zwicky ve Wilson (1967) tarafından geliştirilmiş olup analiz aşamasının şekillere göre yapılması anlamını taşımaktadır. Puanlama sisteminin morfolojik analize dahil edilmesi 1960-1970'li senelerde görülmeye başlamıştır. Puanlama yöntemi, iş değerleme süreçlerinde en yaygın kullanılan yaklaşımlardan biridir (Dağdeviren vd, 2004). Bu yöntemde, işin değeri çeşitli faktörler dikkate alınarak ve her bir faktöre belirli bir sistem dahilinde puan verilerek belirlenmektedir. Özellikle karar destek sistemleri ve optimizasyon problemlerinde; insan kaynakları, psikoloji, işletme gibi alanlar başta olmak üzere pek çok alanda kullanımı yaygındır. Akademik alanda mimarlık özelinde projelerin incelendiği ve kategorizasyonların yapılmasında puanlama sisteminin kullanıldığı çalışmalara ulaşılabilmektedir. Puanlama sistemi kullanılan çalışmalara örnek olarak; Muhammad Nisar Ali Mirza tarafından yapılan "Analysis of Post-Disaster Emergency Housing Projects In Terms Of Interior Space Quality Parameters-Afet sonrası acil konut projelerinin iç mekân kalite parametreleri açısından analizi" konulu yüksek lisans tezi (2020) ve Büşra Tankut tarafından yapılan "Üniversite Eğitim Yapısına Dönüştürülmüş Binalardaki Ara Mekânlara Yönelik Bir Mekânsal Kalite İncelemesi" konulu yüksek lisans tezi (2021) verilebilir. Bu entegrasyon, morfolojik analizi daha objektif ve ölçülebilir kılarak karar vericilere çeşitli seçenekler arasından en uygun olanını seçme konusunda daha kesin bilgiler sunulmasına olanak sağladığından çalışma kapsamında seçilen projeler; tablolarda yapılan sembolik puanlama yaklaşımı yardımıyla değerlendirilmiştir.

BÖLÜM İKİ
DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİM BİÇİMLERİ

Mimarlık ilk çağlardan itibaren insanlığın mekansal ihtiyaçlarının karşılanmasına odaklanmış çok önemli bir disiplindir. Temel odağı fiziksel ihtiyaçların karşılanması için mekanlar üretilmesi olan bu disiplin aynı zamanda güvenlik ihtiyaçları, sevgi ve aidiyet ihtiyaçlarının karşılanması için de gereklidir. Mimarlık, barınma ve sosyokültürel ihtiyaçları karşılarken insan yaşamını daha işlevsel, estetik ve rahat bir hale getirmek amacıyla mekânları şekillendirmektedir. Bu nedenle de barınma mimarlığın temel uğraşıdır. Özellikle kentleşmeyi tetikleyen Sanayi Devrimi ile kentsel nüfustaki hızlı artışa oranla barınma ihtiyacına cevap verilememiştir. Kentsel arazilerin değer kazanması ve insan yoğunluğu oluşması da mülkiyet kavramının önem kazanmasında büyük rol oynamıştır. Kentleşmenin hız kazanmasıyla birlikte konut ihtiyacı da artmış, bu da daha organize ve planlı yapıların inşasını gerekli kılmıştır.

İkinci Dünya Savaşı, Sanayi Devrimi'nde başlayan kentleşmede bazı temel değişimleri hızlandırmıştır. İkinci Dünya Savaşı'nda tahrip olan yapıların onarılmasıyla birlikte pek çok yapının da modern ve gereksinimlere uygun şekilde yeniden yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Özellikle Almanya, İngiltere gibi ülkelerde yaşanan yıkımlar sonucu hem kentsel ölçekte hem de konut ölçeğinde yeni alternatifler üretilmesi gerekmiştir. Savaş sonrası dönemde, konut ihtiyacının hızlı bir şekilde karşılanması için toplu konut projeleri ve planlamaları önem kazanmıştır.

2.1 Dünya'da Kentleşme ve Konut Üretim Politikalarına Yansımaları

Kentsel planlamanın tarihçesi, insanlık tarihi boyunca toplumların sosyo-ekonomik yapıları ile şekillenerek her dönemde farklı ihtiyaçlara yanıt vermek üzere evrilmiştir. İlk yerleşik topluluklardan bu yana, kentler ekonomik, sosyal ve politik merkezler olarak fonksiyon yüklenmiş; nüfusun yoğunluğunun oluştuğu bu alanların düzenlenmesi temel uğraşı haline gelmiştir. Özellikle Sanayi Devrimi'ne kadarki dönemde kentleşme kentsel yapı, tarım toplumu ve feodal düzenin etkisi altında şekillenmiş; ticaret yolları, tarım arazileri veya savunma amaçlı stratejik bölgelerde

kurulmuş şehirler olarak yapılanmıştır. Kent planlama ile ilgili en önemli gelişmelerin 18. yüzyılın dördüncü çeyreğinde ortaya çıktığını belirten Friedmann (2017), toplum hakkında bilimsel olarak temellendirilmiş, bilginin toplumun ilerlemesine uygulanabileceği fikrini ileri sürmektedir. Bu bakımdan Friedmann, entelektüel bilgi birikiminin kentsel tasarımda uygulanması ve kentin bu doğrultuda şekillenmesi gerektiğini belirtmektedir. Planlama teorisinde; kalkınma projelerinin planlama süreçlerine nasıl entegre edilebileceğini, toplumun farklı kesimlerinin özellikle de dezavantajlı grupların planlama süreçlerine dahil edilmesi gerektiğini, sosyal eşitsizlikleri azaltmaya ve toplumun geniş kesimlerini kapsamaya yönelik uygulamalar yapılmasının önemli olduğunu belirtmektedir. Tekeli (2002) de benzer şekilde, bir kent plancısının plan yapmadan önce çok yönlü ve kapsamlı bir araştırma yaparak kentin 20 yıl sonra alacağı formu kestirmesi/planlaması gerektiğini ve bu planın bütünlüğü, iç tutarlılığı olması gerektiğini vurgulamaktadır. Tekeli (2008) aynı zamanda kent planlamasının sosyal ve mekânsal boyutunun ilişkisine de eğilmiş ve kentsel planlamanın ölçeğinin Dünyada yeniden belirlendiği ve ölçek, kademelenmesinin temelinin sosyo-mekânsal bir olgu olduğunu ifade etmektedir. Bu kapsamda kentlinin mekânsal algılarının ve alışkanlıklarının inceleyen bir kent planı yapılması görüşü ile Lynch (1959); "Çevrenin İmgelemi" (The Image of the City) adlı eserinde kent sakinlerinin zihinsel haritalarını ve kentsel mekânlarının, kentsel planlamanın insan algısı ve kullanılabilirliği üzerindeki etkilerinin incelenmesi gerektiğini belirtmektedir. Kentin hareketli ögelerinin, özellikle kentte yaşayan insanların ve faaliyetlerinin de kentin sabit fiziksel kısımları kadar önemli olduğunu belirtmektedir. Sanayi Devrimi sonrası kentleşmenin fiziksel boyutu ile ele alınması bakımından en önemli husus ulaşım ve altyapı sorunlarının da çözülme kavuşturulması gerekliliğidir. Özellikle kamusal yatırımlar gerektiğinden yeni yerleşime açılacak bölgeler için ulaşım ve altyapı sorunları günümüzde de problem teşkil etmektedir.

Dünyada kentleşme süreçleri 18.yy. da Sanayi Devrimi ile başladıktan sonra ortaya çıkan koşulların fiziksel ve sosyolojik olarak insan gereksinimlerini karşılayamayacağı anlaşılmıştır. Bu nedenle kentsel alanların geliştirilmesini veya yenilenmesini düzenleyen yasal çerçeveler ve düzenlemeler oluşturulmaya başlanmıştır. Söz konusu uygulamalar farklı ülkeler ve bölgeler arasında değişiklikler

göstermekle birlikte bazı genel eğilimler ve tarihsel süreçler bakımından aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

1- Klasik Kentleşme Dönemi 18.ve 19. yüzyılda kentler; tarih öncesi dönemlerdeki gibi doğal bir gelişim sergilemiştir. Bu dönemde kentler, ticaret ve üretim merkezleri olarak işlev görmüştür.

2- Fordist Dönemde 20.yüzyılın başlarında hızlı kentleşme ve sanayileşmeye ile birlikte arazi kullanımını düzenlemek için uygulamalar yapılmıştır,

3- İkinci Dünya Savaşı sonrasında (1940-1960 seneleri) ülkelerdeki tahribata cevap verecek yeni yerleşim yerleri oluşturulmuş ve kentsel yenileme çalışmaları yapılmıştır,

4- 1970'lerde çevre sorunlarına doğru artan farkındalık ile kentsel alanlardaki yeşil alanların, su kaynaklarının ve biyolojik çeşitliliğin korunması hedeflenmiştir. Özellikle büyük şehirlerdeki hızlı nüfus artışı ve endüstriyel büyüme, hava kirliliği, su kirliliği, toprak erozyonu ve diğer çevresel sorunların artmasına yol açmıştır. Bu durum ekolojik sürdürülebilirlik endişelerini tetiklemiştir. Bununla birlikte bu dönemdeki kentleşme toplumsal değişimle de ilişkilendirilmektedir. Karışık sosyal sınıfların bir arada yaşamayı öğrendiği bir dönem olmasından dolayı toplumsal çeşitlilik ve etkileşimi de teşvik etmiştir. 1980'ler ve 1990'larda ise kapsayıcı ve katılımcı yaklaşımlar benimsenerek yerel halkın karar alma süreçlerine katılımının sağlanması, kentsel dönüşüm projelerinde halkın ihtiyaç ve kaygılarının dikkate alınması amacıyla kanunlar çıkarılmıştır. Bilgi Çağına geçilmesi ile birlikte fiziksel emeğin yerini beyin gücüne dayalı işler almıştır. Bilgi çağı beraberinde ekonomik ve sosyal dengelerin de değişmesine neden olmuştur. Kentler sadece nüfus yoğunluğunun odağı olmaktan çıkarak inovasyonun da merkezi haline gelmiştir.

5- 1990'lardan günümüze kadar olan süreçte ise küreselleşme kentleşmede çok önemli bir etki yaratmıştır. Bununla birlikte iklim krizi ve enerji verimliliği gibi hususlar ekseninde sürdürülebilir kalkınma ve akıllı büyümeye verilen önem giderek artmıştır. Kentsel dönüşüm yasaları; çevresel sürdürülebilirlik, verimli arazi kullanımı gibi hususlara odaklanmaktadır.

Bu süreçlerin özeti aşağıda belirtilmektedir (Şekil 2.1).



Şekil 2. 1 Dünyada kentleşmenin tarihçesi

Kentleşmenin uluslararası anlaşmalarda düzenlendiği görülmektedir. Bu anlaşmalardan tarihsel olarak ilki, Atina Anlaşmasıdır. Atina Anlaşması, 1941 yılında Paris'te kentsel çevre sağlığının korunması, kentsel yapı ile altyapısının kurulması ve bunun için gerekli denetim mekânizmalarının oluşturulması amacıyla imzalanmıştır (Fanid ve Kavacık, 2019). Le Corbusier (2015), *Congrès International d'Architecture Moderne* (Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi) bünyesinde kaleme aldığı Atina Anlaşması'nda dile getirilen ilkelerle, modernizmin ve fonksiyonalizmin sadece mimaride değil, şehir planlarında da hayata geçirilmesinde etkili olmuştur. Atina Anlaşmasında, kentleşmenin akılcı olması gerektiği, yüksekliğin öne çıkarılması ve kentsel işlevlerin birbirinden ayrılması vurgulanmıştır. Bu ilkeler ışığında Fransa'da;

kentin merkezi kısımlarında yer alan ve sağlıksız olarak addedilen konutların yıkılması, buralarda ikamet edenlerin ise şehrin dış kesimlerde (banliyö) inşa edilen konutlara yerleştirilmesi ile geniş çaplı bir kentsel modernleşme hareketi başlamıştır (Yılmaz, 2016).

Bu anlaşmanın daha sonraki mimari/şehircilik alanlarında temel referans oluşturmuş olan bazı maddeleri aşağıdaki gibidir (Le Corbusier, 2021);

Madde 14- Herkesin, maddi durumuna bağlı olmaksızın, belli bir refaha ulaşmasını sağlamak, sıkı bir şehir mevzuatı ile, tüm ailelerin ışıktan, havadan ve mekândan yoksun bırakılmalarını tamamen önlemek gerekir,

Madde 16- Bundan böyle, konutlarla trafiği birbirinden tamamen ayrı bölgelere yerleştirmek gerekecektir,

Madde 29- Yalnızca birbirinden uzakta inşa edilmiş yüksek yapılar geniş yeşil alanların oluşmasına ve arazinin kurtarılmasına olanak verir,

Madde 77- Şehirciliğin anahtarları bu dört işlevde gizlidir: oturmak, çalışmak, dinlenmek, dolanmak,

Madde 78- Planlama, bu dört anahtar işleve ayrılmış bölümlerin her birinin yapısını belirleyecek ve her birinin şehrin bütünü içinde nasıl yer alması gerektiğine karar verecektir,

Madde 82- Şehircilik iki boyutlu değil, üç boyutlu bir bilimdir. Yükseklik öğesinin kullanılmasıyla ortaya çıkan yeşil alanlardan faydalanılacak[tır].

Kronolojik olarak ikinci sırada gelen uluslararası anlaşma İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'dir. Beyannamenin 25. maddesinde konut hakkı ile ilgili düzenlemeye yer verilmiştir.

1. Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi denetiminin dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar (İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, 1999).

Konuyla ilgili diğer uluslararası anlaşmalar;

- 1972 yılında kabul edilen Stockholm Bildirgesi, kentsel alanların çevresel sürdürülebilirlik açısından önemini de vurgulamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel etkilerini ve sürdürülebilirliğini artırmak için bir çerçeve sunmaktadır.

- 1996 yılında düzenlenen *Habitat II* olarak da bilinen *Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı* diğer bir adı ile *İstanbul Konferansı; Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı* tarafından düzenlenen bir konferanstır. Bu konferansta kabul edilen *İstanbul Bildirgesi*, kentsel alanların sürdürülebilirliği ve insanların yaşam kalitesi için önemli ilkeleri ve eylem adımlarını içermektedir. Bu belge kentsel gelişim ve dönüşümün sürdürülebilirlik, adalet ve katılımcılık ilkelerine dayalı olması gerektiğini vurgulamaktadır.

- 2008 yılında kabul edilen Avrupa Kentsel Şartı; Avrupa'daki kentlerin sürdürülebilirliği için bir referans çerçeve sunan bu belge ile kentsel alanların yönetimi, planlaması, sosyal dahil edilme ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konuları ele almaktadır. Bu çerçevede Avrupa'daki kentler arasında deneyimlerin ve en iyi uygulamaların paylaşılmasına ve kentsel dönüşüm projelerinin daha sürdürülebilir ve katılımcı bir şekilde yapılmasına yardımcı olmayı amaçlamıştır.



Şekil 2. 2 Kentsel dönüşüm ve çevre sağlığı ile ilgili uluslararası süreçler

Bu uluslararası antlaşmalar ile kentsel dönüşüm ve kent gelişimi alanında küresel bir çerçeve sunulması ve standardın sağlanması amaçlanmıştır. Bu belgeler; kentsel dönüşüm projelerinin tasarımı ve uygulanmasında rehberlik ederken, çevresel, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik açısından önemli ilkeler sunmaktadır (Şekil 2.2).

2.2 Türkiyede Kentleşme ve Konut Üretim Politikalarına Yansımaları

Türkiye'deki kentleşme ve konut üretim politikaları, dünya genelindeki gelişmelerden önemli ölçüde etkilenmiştir. Türkiye, Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte modern bir devlet yapısına geçmiş, Osmanlı Devleti'nden sosyal, kültürel ve yapısal ögeleri miras almıştır. Özellikle şehircilik ve kentleşme alanında, Osmanlı'nın idari ve mimari yapısı, Cumhuriyet döneminde de etkisini sürdürmeye devam etmiştir.

Osmanlı döneminde benimsenen dini merkez çevresinde yapılaşmaya benzer bir yaklaşım Cumhuriyet'in erken dönemlerinde de devam etmiştir.

Bununla birlikte, Batı'lı modernleşme hareketlerinin adaptasyonu kapsamında modernleşme çalışmaları şehircilik anlayışına adepte edilmeye başlanmıştır. Kartal (2019); Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun Anadolu coğrafyasında önemli mekânsal değişimleri beraberinde getirdiğini, Türkiye'deki başkent değişikliğinin sadece jeopolitik veya askerî bir strateji olarak değil, aynı zamanda siyasal olarak etkileri olduğunu belirtmiştir. Böylece Türkiye'de hem Osmanlı mirasının korunması hem de Batı'dan gelen yenilikçi yaklaşımların benimsenmesi, kentleşme ve konut üretimi alanında özgün bir yapı oluşturmuştur. Özellikle Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle birlikte Batılı planlama modellerinin uygulama çalışmaları ile modern şehircilik anlayışı arayışlarına başlanmıştır. Uygulamaya alınmayan "Lörcher Planı" ve Kızılay bölgesinin imara açılmasını sağlayarak Ankara'da sonrasında yapılan imar çalışmalarına altlık olma niteliği taşıyan "Hermann Jansen Planı" gibi çalışmalar başkente yakışır anlayışlar ortaya çıkarmaya çalışmıştır (Cengizkan, 2003).

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren ise Türkiye'de nüfusun hızla artması ve kırsal alanlarda yaşanan çözülme ile birlikte kentlerin yoğun göç alması konut ihtiyacında artışa sebebiyet vermiştir. Avrupa ve Amerika'da uygulanan toplu konut projeleri ve modern mimarlık akımları, bu dönemin Türkiye'sinde kentleşme politikalarını yönlendirmiştir. Sanayi Devrimi'nin etkisiyle ortaya çıkan kitlesel konut üretimi anlayışı, Türkiye'deki büyük şehirlerde de benimsenmiş ve sosyal konut projeleri bu süreçte yaygınlaşmıştır. Aynı zamanda, altyapı, ulaşım ve şehir planlaması alanlarındaki küresel yaklaşımlar, Türkiye'deki kentleşme hareketlerinde önemli bir referans noktası oluşturmuştur.

Türkiye'de kentleşmenin tarihsel kategorizasyonu farklı teorisyenler tarafından farklı şekillerde ele alınmıştır. Bu teorilerden bazıları aşağıda belirtilmektedir;

- Tekeli (2011) tarafından; Osmanlı İmparatorluğu sonrası ve 2.Dünya Savaşı öncesi olarak yapılmıştır. Osmanlı'nın son dönemlerinde kentleşmenin tarıma dayalı bir ekonomi ve sınırlı sanayileşme ekseninde ilerlerlemesi ve Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte kentleşme politikalarında modernleşme hedefleri doğrultusunda şekillenme

görülmektedir. Bu dönemde, batılı şehircilik yaklaşımı ile ilgili görülen en önemli uygulama Ankara'nın kentsel planlamasıdır. II. Dünya Savaşı'ndan önceki süreçte ise, sosyal ve ekonomik reformların etkisiyle kırsal kesimden kente göç hızlanmış, İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere kentlerde nüfus yoğunluğu artmıştır.

-Yılmaz ve Çiftçi (2011) tarafından Türkiye'deki kentleşme süreçleri; Düşük Kentleşme Dönemi (1923-1950), Kırsal Çözülme Kaynaklı Kentleşme Dönemi (1950-1960), Çarpık Kentleşme Dönemi (1960-1980), Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Gelişim Dönemi (1980-2000), Günümüz Kentleşme Dönemi (2000-2020) olarak ele alınmıştır. Düşük Kentleşme Dönemi olarak tanımlanan 1923-1950 tarihleri arasında, nüfusun büyük bir kısmının kırsal alanlarda yaşamakta olduğu ve kentleşme hızının düşük olduğu görülmektedir. 1950-1060 seneleri arasında ise Kırsal Çözülme Kaynaklı Kentleşme Dönemine girilmesi, tarımda makineleşme ile kırsal alanlardan kentlere yoğun bir göç dalgasına neden olmuştur. 1960'lardan 1980'lere kadarki dönemde ise yoğun göç dalgasının verdiği ivme ile Çarpık Kentleşme Dönemine girildiği, bu nedenle düzensiz yapılaşma ve altyapı yetersizlikleriyle karşılaşıldığı görülmektedir. 1980'lerden sonrasında bu çarpık kentleşmeye bir düzen getirebilmek amacıyla çeşitli kanunlar düzenlenerek Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Gelişim Dönemi tetiklenmiş, kentsel alanların modernize edilmesi yönünde adımlar atılmıştır. Son olarak, Günümüz Kentleşme Dönemi olarak ifade edilen 2000-2020 yılları arasındaki süreçte küreselleşme etkisiyle kentlerin modernizasyonu ile birlikte, planlı ve sürdürülebilir olmaları ile ilgili çalışmalar yürütülmeye başlanmıştır.

- Yenice (2014) ise Türk kentlerindeki dönüşüm sorunsalına yönelik geliştirilen yöntem ve araçlar, dönemin sosyal, ekonomik ve siyasal izleri doğrultusunda kategorizasyon yapmıştır. Türkiye'deki kentsel dönüşümü; Osmanlıdan alınan kurumsal-yönetimsel miras, Ankara'nın imarı ve ilk sanayi kentlerinin kurulması (1923-1950), yasa dışı konut bölgeleri ile mücadele (1950-1980), yasal düzenleme çabaları (2000-2012) dönemleri olarak ayırmaktadır.

Okutan (1995); özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerdeki hızla artan nüfusa karşılık veremeyen konut stokunun gecekondu bölgelerinin oluşmasına yol açtığını belirtmiştir. Sosyal konutlar, toplu konutlar, kooperatifçilik gibi çeşitli alternatiflerin uygulanması ile barınma ve dolayısıyla konut ihtiyacının karşılanması

amaçlanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014). 1980'lerde yasa dışılık ile başa çıkmak için alınan önlemlere değinen Tekeli (2014); konut sorununa çözüm getirmek adına önce kooperatif birliklerinin, sonrasında ise müteahhitlerin bu konuda söz sahibi olmaya başladığını belirtmiştir. Arslan (2014) ise; kooperatiflerin orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğunu ve büyük sermayelerin konut için bu şekilde kullanılmaya başlandığını belirtmiştir. 1980'lerde kooperatifler kanalıyla üretilen konut oranının %30'lara yaklaştığını ancak 1990'lar ile birlikte kooperatif faaliyetlerinin etkinliklerini kaybettiğini belirtmiştir.

1980'lerde Avrupa ve Amerikada görülen yaşam ve konut biçimlerinin Türkiye'de de oluşturulması amacıyla başta konut olmak üzere yaşam alanlarında da değişimi söz konusu olmuştur. Arslan (2014); inşaat firmalarının ve konutları pazarlayan reklamcıların da müşterilere bunun bir ihtiyaç olduğunun ve sosyo ekonomik bir gösterge olduğunun şırınga edildiğini belirtmiştir. Bu durum "kapalı/kapılı yerleşimler" olarak adlandırılan konut sitelerinin İstanbul özelinde türemeye başlamasına yol açtığı görülebilmektedir. Bununla birlikte kent merkezlerinin yoğunluklu alanlar olmasından dolayı da "Residance" konsepti de tercih edilen bir oluşum olarak karşımıza çıkmıştır.

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı *Toplu Konut Kanunu* ile *Toplu Konut Fonu* kurulmuştur. Eşkinat (2012); Toplu Konut Fonu'nun kuruluş amacının, bireysel ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut yerleşim alanlarına arsa sağlanması, turizm alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, çocuk parkları ve benzeri tesisler, araştırma ve konut sektörü sanayini teşviki olduğunu belirtmiştir. Fonun kaynak kaybı nedeniyle özel sektöre sağladığı finansman azalmış ve bu nedenle 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırılmıştır. TOKİ, 1990lı yılları kısmen âtıl duruma geçmişse de 2002 senesinde değişen siyasi yaklaşımlar ile 2003 senesinde TOKİ'nin yeniden yapılanmıştır. Bu yapılanma sonrasında TOKİ'ye konut sektörü ile ilgili şirketler kurma veya şirketlere ortak olma yetkisi ile kâr amacı güden projeler geliştirme yetkisi verilmiştir.

1950'li yıllardan itibaren kentleşme sürecinde olan ve yukarıda açıklanan kentleşme süreçlerine maruz kalan Türkiye'de kentsel dönüşümü teşvik etmek amacı

ile kanun, yönetmelik gibi yasal düzenlemeler yapılmıştır. Kentlerin biçimlenmesinde belirleyici rol oynayan gecekondu ve kaçak yapılaşma sürecine karşı, farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar sergilenmiştir. Görgülü (2008); rolleri ve sorumlulukları sosyo-ekonomik ve politik değişimler etkisinde biçimlenen ve dönemsel olarak farklılaşan ama başat aktörleri kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları olan kentsel dönüşümün aşağıda sıralanan dört aşamadan geçtiği ifade edilmektedir. Bunlar;

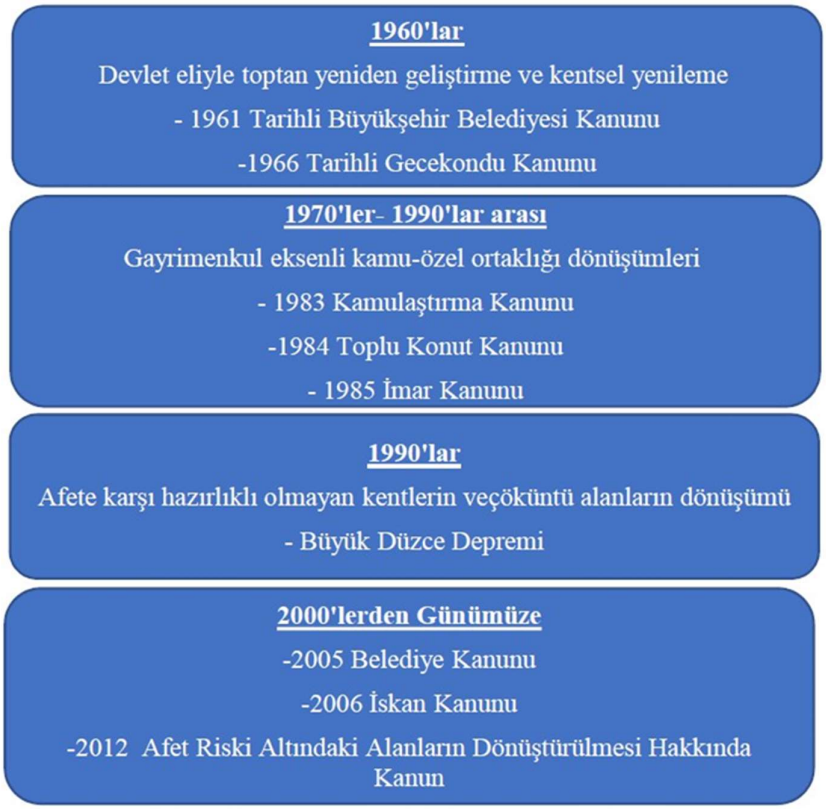
a) 1960'lara kadar devam eden "devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme; bu dönemde Türkiye, hızla artan nüfus, kentsel göç ve ekonomik değişimle başa çıkmak amacıyla kentsel dönüşüm projelerine odaklanmıştır. 1961 yılında çıkarılan Büyükşehir Belediyesi kanunu ile kentsel gelişimin düzenlenmesi amaçlanarak büyük şehirlerdeki belediyelerin sorumluluklarını genişletmiştir.

b) 1960'ların ortalarından 1970'lere kadar devam eden çok boyutlu "yeniden gelişim" ve "sağlıklaştırma" çalışmaları; 1960'lı yılların sonuna değin kaçak yapılaşmayı yıkma yönündeki eğilim, 1966 tarihli "Gecekondu Kanunu"na kadar devam etmiştir. Bu yasa ile "gecekondu önleme bölgeleri" oluşturulması ve kamu eliyle yeni yapılacak gecekonduların engellemesi amaçlanmıştır. Kamu eliyle gerçekleşmesi öngörülen o dönemin kentsel dönüşüm projesi niteliğindeki yaklaşım amacına tam olarak ulaşamamıştır.

c) 1970'lerden 1990'lara kadar devam eden "gayrimenkul eksenli kamu-özel ortaklığı dönüşümleri; 1970'li yıllar göçün ve kaçak yapılaşmanın en üst düzeye ulaştığı dönem olmuştur. 1983 ve 1985 tarihli imar affı yasaları ve yasaya daha sonra eklenen "ıslah imar planı" kavramı yeni bir kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcını oluşturmuştur. Bu dönemde imar planlarında ön koşul olan kentsel donatı alanları standartlarının bu planlarda aranmaması, bu bölgelerin tümüyle dört kata kadar yükselmesi ve yol dışında hiçbir donatıya yer verilmemesi şeklinde algılanmıştır.

d) 1990'ların ikinci yarısından itibaren ortaklık modellerinin çeşitlenerek devam ettiği ve "toplumun yeniden hatırlandığı" dönüşüm çalışmaları; özellikle 1999 Gölcük Depremi sonrası afete karşı hazırlıklı olmayan kentlerin ve özellikle çöküntü alanların dönüşümünün sadece yerel yönetimlere ve piyasaya bırakılamayacağı politika

söylemine girmiştir. 2000'li yıllarda TOKİ himayesinde girişilen toplu konut projeleri ve 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulması ile merkezi yönetim yerel yönetimlerin üstünde ve müdahaleci temel kentleşme politikası aktörü halini almıştır. 2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediye merkezli başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları, 2012 tarih ve *6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun* ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı merkezli bir hal almıştır. 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu kanunun Uygulama Yönetmeliği ile riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir (Şekil 2.3).



Şekil 2. 3 Kentsel dönüşüm ve çevre sağlığı ile ilgili Türkiye'deki süreçler

Ülkemizde kentsel dönüşüm hakkında düzenlemelerin bulunduğu kanunlar aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir;

- 775 sayılı *Gecekondu Kanunu* (30.07.1966); yayımlandığı dönemdeki amacı, plansız kentleşmeye ve gecekondulaşmaya çözüm getirmek olarak belirlenmiştir. Ancak zaman içinde uygulanmasıyla ilgili çeşitli sorunlar ortaya çıkmış ve kanunun etkinliği sorgulanmıştır. Bu nedenle, daha sonraki yıllarda çeşitli kentsel dönüşüm ve kentleşme politikaları geliştirilmiştir.

- 2942 sayılı *Kamulaştırma Kanunu* (08.11.1983); bu kanun, kamulaştırma işlemlerini düzenleyen ve devletin veya kamu kurumlarının belirli bir amacı için özel mülkiyete sahip olan taşınmazları elde etme sürecini belirleyen hukuki bir çerçeve sunmaktadır.

- 2985 sayılı *Toplu Konut Kanunu* (17.03.1984); Toplu Konut Kanunu, genellikle konut sorununun çözümü, gecekondulaşma ile mücadele ve toplu konut projelerinin planlanması ve uygulanması gibi konuları içermektedir.

- 3194 sayılı *İmar Kanunu* (03.05.1985); bu kanun, ülkedeki imar ve kentleşme süreçlerini düzenlemekte olup, kent planlaması, imar uygulamaları, yapılaşma koşulları gibi konuları içermektedir.

- 5366 sayılı *Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun* (05.07.2005); bu kanun, tarihi ve kültürel değere sahip taşınmaz varlıkların korunması, yeniden kullanılması ve yaşatılması için çeşitli düzenlemeler içermektedir.

- 5393 sayılı *Belediye Kanunu* (13.07.2005); bu kanun, belediyelerin kuruluşu, görevleri, yetkileri, teşkilat yapısı ve mali yönetimine dair düzenlemeler içermektedir. Belediye Kanunu, yerel yönetim alanında önemli bir mevzuat olarak kabul edilmektedir.

- 5543 sayılı *İskân Kanunu* (26.09. 2006); bu kanun, yapıların kullanım izinlerini düzenleyen ve iskân işlemleri ile ilgili hükümleri içeren bir mevzuattır.

- 6306 sayılı *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun* (31.05.2012); deprem riski ve benzeri afet riskleri altındaki alanlarda riski azaltmak, yapı stokunu güçlendirmek ve buna yönelik kentsel dönüşüm projelerini teşvik etmek amacıyla hazırlanmıştır (Görgülü, 2008).

Yayımlanan kanun ve yönetmelikler ile kentsel dönüşüm ve çöküntü alanlarının daha sağlıklı, güvenli ve sürdürülebilir bir hale getirilmesine yönelik önemli adımlar atılmıştır. Ancak uygulamada karşılaşılan mülkiyet hakları, finansman sorunları gibi çeşitli zorluklar nedeniyle süreçler olumsuz etkilenmiştir. Bu nedenle gayrimenkul geliştirme sektöründeki kuvvetli aktörlerin kentsel dönüşüm ve çöküntü alanlarının sağlıklılaştırılmasında etkili olduğu görülmektedir. Bununla birlikte; başlangıçta kamu yatırım araçları ile yürütülen dönüşüm sürecinin yerini zamanla önemi giderek artan özel sektöre bıraktığını belirtmektedir. Buna alternatif olarak kamu ve özel sektör iş birliklerinin öne çıktığını söylemenin mümkün olduğunu belirten Yenice (2014), konut odaklı başlayan eylemlerin önemini korumakla birlikte, konut dışı kentsel çalışma alanlarının da kentsel dönüşüme konu edildiğini belirtmektedir.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçlerinden de anlaşılabileceği üzere; öncelikle sağlıksız koşulların oluşmasına neden olan yapılaşmanın önlenmesi amaçlanmış ancak önüne geçilememesi nedeniyle bu sağlıksız durumlar ile ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır. Özellikle 1999 Düzce depremi sonrası fiziksel olarak sağlıklı olmayan yapıların neden olabileceği yıkım gözler önüne serilmiştir. Bu nedenle de günümüzde hala yürürlükte olan 6306 sayılı Kanun ile riskli görülen yapı stokunun yenilenmesi ile ilgili süreçler halen devam etmektedir. Türkiyedeki konut üretim biçimlerinde yaşanan problemlere bağlı olarak kentsel alanlarda halihazırda var olan çöküntü alanları üzerinden yeni konut biçimlenmeleri başlamıştır.

2.3.Greenfield, Brownfield ve Kentsel Çöküntü Alanı Kavramları

Kentsel alanlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Şehirler siyasi gücün merkezleridir ve aynı zamanda fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik geçişi yönlendiren birçok süreci de yansıtırlar. Şehirler kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğunda başlıca yaratıcılarıdır. Kentsel dönüşümün gerekliliğinin yalnızca değişen koşullara bir tepki olarak ortaya çıkmadığını vurgulayan Akkar Ercan (2006); bazı

durumlarda yenilenme proaktiflik veya ortaya çıkan bir sorundan kaçınma ve beklentileri karşılamak için de kentsel dönüşüm uygulamaları yapıldığını vurgulamaktadır. Tarih içinde kentsel sorunlar ve fırsatlar bakımından kentsel dönüşümü irdeleyen (Roberts, 2017); dönüşümü tetikleyen unsurları altı tema ile vurgulamıştır. Bu temaları;

- Fiziksel koşullar ile sosyal tepki arasındaki ilişki,
- Kentsel dokunun birçok unsurunun fiziksel olarak değiştirilmesine yönelik sürekli ihtiyaç,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesinin temeli olarak ekonomik başarının önemi,
- Kentsel araziden mümkün olan en iyi şekilde yararlanma ve gereksiz yayılmayı önleme ihtiyacı,
- Sürdürülebilir kalkınmanın önceliklerini yansıtacak yenilenme ihtiyacı,
- Kentsel politikaları egemen sosyal sözleşmeleri ve politik güçlerin yansıması olarak belirtmektedir.

Geliştirme projelerinin odaklandığı alanlar literatürde genel anlamı ile ikiye ayrılmıştır. Bunlardan biri kent çeperinde yeni alanların oluşturulması, bir başka deyişle daha önce geliştirilmemiş alanlar; Yeşil Alan Geliştirme (Greenfield Development), diğeri ise mevcut kentsel yerleşimlerde yapılacak geliştirme uygulamaları, diğer bir ifadeyle önceden inşaat yapılmış alanların geliştirilmesi, Kahverengi Alan Geliştirme (Brownfield Development) olarak adlandırılmaktadır (Şekil 2.4).



Şekil 2. 4 Kahverengi Alan (Brownfield) ve Yeşil Alan (Greenfield) geliştirme

Düşük yoğunluklu kentsel çeperde geliştirme yapılması, çoğu hükümet için yirmi birinci yüzyıldaki kentsel gelişimde baskın model olmuştur. Bu tür gayrimenkul geliştirme, daha önce işlenmemiş veya tarım için kullanılan arazilerin geliştirilmesini içerir. Çoğu durumda bunlar şehirlerdeki gelişmemiş ancak kısıtlı araziler veya kullanılmayan devlet arazileridir. Greenfield seçeneği, geliştiriciye büyük esneklikle birlikte gelen geniş alanlar sağlar. Bu, daha iyi sonuç için farklı proje konseptlerinin test edilebileceği anlamına gelmektedir. Kahverengi Alanların Geliştirilmesi için ABD Çevre Koruma Ajansı (United States Environmental Protection Agency-EPA, 2017) tarafından yapılan tanımda *"genişlemenin veya yeniden geliştirmenin gerçek veya algılanan çevresel kirlilik nedeniyle karmaşıklaşan, terk edilmiş, âtıl veya az kullanılan endüstriyel ve ticari tesisler"* şeklinde belirtilmektedir. Bu nedenle Kahverengi Alanlar hem bilinen hem de potansiyel olarak kirlenmiş alanları ifade eder. Bu alanlar; genellikle büyük kentsel alanların çekirdek bölümlerinde yer almaktadır

ve bu nedenle kentsel canlandırma çabaları için başlıca adaylardır (Şekil 3.5). Bununla birlikte genel literatürden farklı olarak Newton (2010) tarafından önerilen "Greyfields" yani Gri Alan kavramı, burada fiziksel, teknolojik ve çevresel açıdan eskimiş ve ekonomik olarak modası geçmiş, arızalı veya sınırlı yatırım yapılmış gayrimenkul varlıklarını temsil eden, kent çeperindeki yaşlanan, işgal edilen yerleşim bölgelerini tanımlamak için kullanılmaktadır.

Kent çeperindeki büyüme, Yeşil Alan Geliştirme, özellikle demiryollarının inşası ve daha sonra otobüs ve otomobilin ortaya çıkmasını takip etmiştir. Kent çeperlerine kaçış, daha varlıklı olan zümre için bir alternatif sağlamış olsa da şehirlerin iç kesimlerindeki sorunları hafifletmekte yetersiz kalmıştır. Proje üzerinde sıfırdan çalışıldığı için inşaatta yüksek kaliteli malzemeleri seçmenin kolay olduğunu, daha güvenli ortamlar tasarlanabileceğini, yetkililerin onayının daha hızlı olacağını ve tehlikeli madde bulunmadığından enkaz temizleme maliyetinin daha düşük olacağını belirtmektedir. Bununla birlikte sıfırdan başlanan projelerin karmaşık ve pahalı yapısını da vurgular. Yeni geliştirilen alanlarda projenin hayata geçirilmesi için gereken süre Brownfield Development yapılan alanlara nazaran daha uzun olabilmektedir. Kahverengi Alan Geliştirmenin Yeşil Alan Geliştirmeye kıyasla bir diğer faydası; yeşil alan geliştirmede olduğu gibi yeni altyapı ve hizmetlerin yerleştirilmesini gerektirmek yerine mevcut altyapı ve hizmetleri yeniden kullanmasıdır. Kahverengi Alan Geliştirme, kentsel arazilerin yeniden kullanılması yoluyla yeşil alanlar üzerindeki baskıları azaltmaktadır. Hem kamu hem de özel sektör tarafından yaygın olarak algılanan kahverengi alanların yeniden geliştirilmesinin bir başka faydası kentsel çevrelerdeki tarım arazilerinin ve doğal yaşam alanlarının korunmasıdır. De Sousa (2002); kahverengi alanların dönüşümünün gayrimenkulün ekonomik değerinin artmasına yardımcı olduğunu da belirtmektedir. Kent içi alanların iyileştirilmesi ve yeniden geliştirilmesiyle ilgili maliyet ve riskleri azaltmak ve böylece bunlara özel yatırımı teşvik etmek amacıyla çok çeşitli yenilikçi çevresel ve ekonomik politikalar ve programlar uygulamaya konulmuştur. Kahverengi Alan Geliştirmede önemli unsurlar De Sousa (2002) tarafından;

- Kamu-özel sektör sermaye ve işletme maliyetlerinin minimumda tutulması bakımından önemli olduğu (kent çeperlerine yayılmanın daha yüksek altyapı maliyetlerine ve daha yüksek kamu işletme maliyetlerine yol açtığı görüşü ile);

- Ulaşım ve seyahat maliyetlerinin düşük tutulmasına yardımcı olduğu (kent çeperlerine yayılmanın daha fazla araç yolculuğuna neden olduğu görüşü ile);

- Arazi ve doğal yaşam alanlarının korunmasına olanak sağladığı (kent çeperlerine yayılmanın tarım arazilerinin kaybına ve tarım arazilerinin verimliliğinin azalmasına yol açtığı görüşü ile);

- Yaşam kalitesinin niteliğinin korunması açısından önemli olduğu (kent çeperlerine yayılmanın daha fazla hava kirliliğine ve daha yüksek enerji tüketimine yol açtığı görüşü ile);

- Sosyal izolasyon sorununun önlenmesi bakımından önemli olduğu (kent çeperlerine yayılmanın mekânsal uyumsuzluğu ve dışlanmayı teşvik ettiği görüşü ile) belirtilmiştir.

Ülkemizde yapılan tanımlamalarda kent içi alanlardaki dönüşüm, geliştirme sektörü tarafından yapılan Kahverengi Alan-Brownfield terminolojilerden farklılık göstermektedir. Uluslararası literatürde "kentsel yenileme" şeklinde tanımlanan kent içi alanların eskimiş, yıpranmış, insanların yaşaması için uygun alanlar olmaktan çıkmış veya güvenli olmayan alanlarda yapılacak düzenlemeler vasıtasıyla yenilenen alanların tanımı ülkemizde "kentsel dönüşüm alanı" olarak yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşularını kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir (Akkar Ercan, 2006). TDK tarafından "Kentsel Dönüşüm" tanımı; "Kentin imar planına uymayan veya dayanıksız olan binaların yıkılıp yerine yeni toplu yerleşim alanlarının yapılması" olarak belirtilmiştir (Türk Dil Kurumu, b.t.). Eyidiker (2021); Literatürde kentsel dönüşümün kentsel yenileme olarak da adlandırıldığını, yenileşme kavramının eski olanın tamamen ortan kaldırılıp yerine yeninin

yapılandırılması olarak tanımlandığını belirtmekte ve kentsel yenileşmenin kentsel dönüşümün bir türü olduğunu vurgulamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, yenileşme çalışmaları olarak görülmekle birlikte özü bakımından farklı türleri olduğunu belirten Özden (2011), bu türleri aşağıdaki şekilde belirtmektedir;

Yeniden Canlandırma- Canlandırma (Revival-Revitalization): Sosyal, ekonomik, fiziksel gibi farklı sebeplerden ötürü çöküntüleşen kent parçasının, bu kötü duruma yolaçan unsurların kaldırılarak yeniden hayata döndürülmesidir,

- Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation): Kentsel alanın yenilenmesi açısından, bu alanda bulunan eskimiş ve köhne her şeyin yıkılıp yeniden inşa edilmesi,

- Yeniden Oluşum (Regeneration): Bozulmuş eskimiş alanlarda yeni dokusal alan yaratılması ya da alanların iyileştirilmesi,

- Soylulaştırma (Gentrification): Sosyal yapının farklılaştırarak kentsel alanların ıslahına yönelik dönüşümü,

- Eski Haline Getirme (Rehabilitation): Sağlıklaştırma manasına da gelmekle birlikte, kentsel deformasyonun başlamasına rağmen temel niteliğini kaybetmemiş kentsel alanların eski sağlıklı haline getirilmesini amaçlamaktadır.

Bu kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ise Roberts (2017) tarafından;

- Kentin deforme olan fiziksel özellikleri ile toplumsal sorunlar arasında bağlantı bulunması,

- Kentin farklılaşan koşullara uyum sağlamayan alanlarının mevcut ihtiyaçlara göre düzenlenmesi,

- Deforme olan kentsel alanların kullanabilme kapasitesininve dolayısıyla ekonomik değerinin arttırılarak refah ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi,

- Sürdürülebilir kentsel planlar yapılması ve âtıl kapasitelerin kullanılması yoluyla kentsel alanlardan optimal şekilde fayda sağlanması,

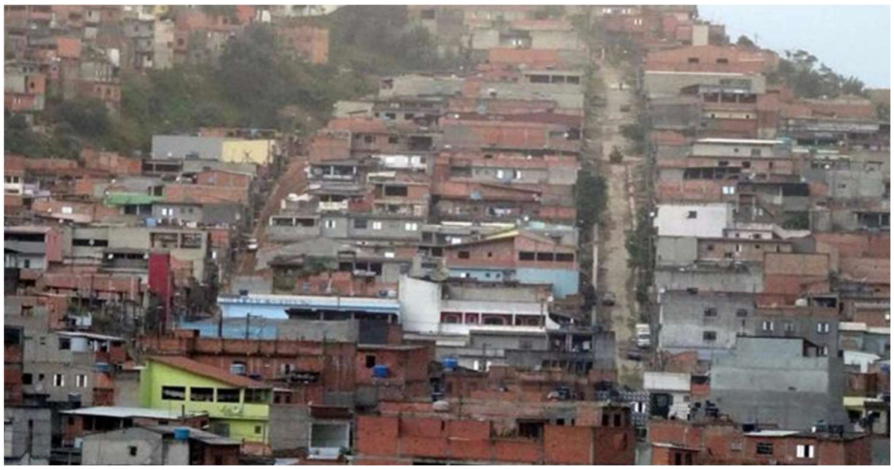
- Kentsel politikalarda toplum ve siyasetin tüm aktörlerinin bir araya getirilmesi ve ortak karar alınmasının sağlanması olarak belirtmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte ele alınması gereken konulardan biri de çöküntü alanlarının Dünya ve Türkiye'de kavramlar, yönetmelikler ve kısıtlar bakımından ele alınış biçimidir. Bu çerçevede; çöküntü, çöküntüleşme ve gecekondu kavramlarıyla bu kavramların yarattığı kentsel sorunların çözülmesinde uluslararası ve ulusal düzeyde alınmış önlemler tezin sonraki bölümlerinde ele alınmaktadır.

2.4.Çöküntü Alanları ve Çöküntüleşme Süreçleri

Kentsel dönüşümün anlaşılabilmesi için üzerinde durulması gereken en önemli kavramlardan biri çöküntüleşme kavramıdır. Orta ve orta üstünde tanımlanan gelir gruplarının şehir merkezini terk etmesiyle bu alanların eğitim düzeyi düşük, belirgin mesleği bulunmayan ve aslen şehirli olmayan bir sosyal örüntünün hâkim hale gelmesinin çöküntüleşme sürecinin sosyo-kültürel gerileme boyutu olarak görülebilmesi mümkündür. Çöküntüleşen bölgelere yapılması gereken yatırımların ve dolayısıyla iş potansiyelinin farklı alanlara kayması ile ortaya çıkmaktadır. (Davis, 2006). Kentsel alanlarda çöküntüleşmenin tanımı Uyan (2008) tarafından, zaman içinde eskiyen kentsel alanların yenilenmemesi sonucunda ortaya çıkan; kent merkezlerinde düşük gelir grubu kişilerin yaşadığı konut bölgeleri, kentin merkezinde kalmış, eski sanayi ve ticaret alanlarına yakın kentsel çöküntülerin görüldüğü mekânlar olarak yapılmıştır. Literatürde bir alanın çöküntüleşme sürecine girdiğini belirlemek için 3 (üç) kriterin kullanıldığını belirten Uyan (2008) bunların; yapısal (fiziki) çökme, sosyo-kültürel gerileme ve ekonomik gerileme olduğunu belirtmektedir. Çöküntüleşme kavramının kentin yapısal formunda ve sosyo-kültürel dokusundaki olumsuz yöndeki değişimi anlatmak için kullanıldığını belirten Ergönül ve Sadioğlu (2020) ise; çoğu ülkenin şehir merkezlerinde gerçekleşen çöküntüleşme sorunlarıyla nüfusun farklılaşan ekonomik ve sosyal dengesinin yakından alakası olduğunu belirtmektedir. Çöküntüleşmenin sebebini genel manada orta ve üzeri gelir grubunda yer alan nüfusun şehir merkezini tercih etmeyerek kent çeperinde yeni inşa edilen konut alanlarını tercih etmesi olduğunu da vurgulamaktadır.

Çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm amacının güdülmesi, kent planlamada tarihsel süreçte benimsenen farklı planlama yaklaşımlarının ortaya çıkmasında da önemli rol oynamıştır. Tarihsel süreçte benimsenen bazı kent planlama yaklaşımları Çakır (2023) tarafından; Bahçe Kent (Garden City), Geniş Dönüm Kent (Broadacre City), Işınsal Kent (The Radiant City), Yeni Şehircilik Hareketi (New Urbanism), Akıllı Büyüme (Smart Growth), Sürdürülebilir Kent (Sustainable Cities), Ekolojik Kent/Ekokent (Ecological City/Ecocity), Sakin Kent (Cittaslow), Dijital Kent (Digital Cities) ve Akıllı Kent (Smart Cities) olarak sıralanmıştır. Yaşam kalitesine ve sağlığa odaklanan kentsel alanlar tertiplemeye odaklanan politikalardan ilki "Bahçe Kent" yaklaşımı çerçevesinde şekillenmiştir. Bu yaklaşım, çöküntü ve sağlıksız hâle gelen kentsel alanların tekrardan doğa ile bütünleştirilmesini amaçlamaktadır. 1840'larda uygulamaya geçen bu kentsel planlama yaklaşımı ile kent ile doğanın bütünleşmesi amaçlanmıştır. "Bahçe Kent" yaklaşımı kapsamında 1844'te Liverpool Birkenhead Park, 1845'te Londra'da Victoria Park ve 1863'te de New York'ta Central Park gibi merkezive geniş alanlı kent parkları oluşturulmuştur. Çöküntüleşmiş ve sağlıksız hale gelmiş bölgelerin kent parklarına dönüştürülmesi ABD ve Avrupa'da ilk kentsel yenileme faaliyetleri olarak bilinmektedir (Olgun ve Yılmaz, 2019).



Şekil 2. 5 Brezilya çöküntü alanları (Anonim, 2024).

Kentsel dönüşümün en büyük tetikleyicilerinden biri çöküntü alanları (Şekil 2.5) iken bir diğeri ise gecekondu alanlarıdır. Bu nedenle gecekondu alanlarının dönüştürülme ihtiyacı da bu bağlamda incelenmelidir. Gecekondu bölgeleri özellikle

1950’lerdeki sanayileşme ve hızlı kentleşme etkisinin ekonomik yetersizliklerle birlikte doğurduğu sonuçlardan biridir. Keleş (2005); gecekonduların gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda olduğunu, bununla birlikte benzer koşullar ve nedenlere dayandığını, kırsaldan kentlere nüfus akınlarının ve bu ülkelerin toplumsal ile ekonomik gelişme düzeyinin doğrudan ürünleri olduğunu belirtmektedir. Keleş (2005); çöküntü alanları kavramı ile gecekondulaşma kavramının yetersiz fiziki yapılar olmaları bakımından karıştırılan iki kavram olmalarına rağmen oluşumu bakımından farklı olduğunu belirtmektedir. Çöküntü alanı, genellikle ekonomik, sosyal, çevresel veya altyapısal nedenlerden dolayı bozulmuş, terkedilmiş veya bakımsız durumda olan bir bölgeyi ifade ederken, gecekondu bölgesi, genellikle kentsel alanlarda plansız bir şekilde ve izinsiz olarak inşa edilmiş, düşük gelirli nüfusun yaşadığı yerleşim bölgelerini ifade etmektedir. Davis (2006); gecekondu mahalleleri kavramını tanımlarken, güvensizliğin yoğun olarak yaşandığı bölgeler olduğunu belirterek bununla birlikte, kanalizasyon, arıtma, sıhhi tesisat, temiz su, elektrik veya asfalt yollar gibi kentsel hizmet ve altyapının bulunmadığı standart altı konutların bulunduğu bölgeler olarak tariflemektedir. Türkiye özelinde bakıldığında ise 1950’li yıllardaki hızlı göç, konut ve altyapı yetersizliği gecekondu bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur.



Şekil 2. 6 Ankara İli, Altındağ İlçesi gecekondu alanları (Anonim, 2024).

Gecekondu kavramı; eskimiş, yoksulluğun ve sosyal düzensizliğin olduğu, nüfus bakımından yoğun kentsel alandır (Şekil 2.6). Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm uygulamaları başta gecekondulaşan bölgelerin ıslahını içermekte iken günümüzde sağlıksız yapı stokunun rehabilite edilmesi ve yenilenmesi yönünde uygulanmaktadır.

BÖLÜM ÜÇ
GAYRİMENKUL PİYASALARI VE GELİŞTİRME SÜREÇLERİ

Mimarinin en temel unsuru olan arazi, sınırlı ve üretilebilme özelliğine sahip olmayan doğal bir kaynaktır. Bu sınırlı kaynak üzerinde insan ihtiyacının karşılanmasına yönelik çeşitli fonksiyonlarda yapıların tasarlanması da mimarlığın temel uğraşıdır. Zuckerman ve Blevins (1991); başarılı bir gayrimenkul geliştirme için dikkate alınması gereken faktörleri; konum, planlama, zamanlama, finans, yapım maliyeti ve kontrolü, pazarlama, satış finansmanı, yönetim kontrolü, sağlıklı bir ekonomi, uzlaşma, kalite ve şans olarak sıralayarak bu faktörlerin birbiri ile etkileşiminin dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir. Bu faktörler aynı zamanda taşınmazın ekonomik değerini etkileyen temel unsurlardır.

Gayrimenkul piyasasının kurumsal bir yapı içerisinde mevcut olduğunu belirten D'Arcy ve Keogh (2002); bu piyasanın örgütlendiği siyasi, sosyal, ekonomik ve hukuki kurallar ve geleneklerle tanımlanan çerçevede değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Sonraki aşamayı ise gayrimenkul piyasasının kendisi ve yapısını tanımlayan, kapsamını ve işlevini belirleyen bir dizi özelliğe sahip bir kurum olarak kabul etmektedir. Diğer bir açıdan da gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren ana organizasyonları, yapılanmaları ve değişme biçimleri açısından ele alındığında her düzeydeki kurum ve kuruluşlar ile etkileşimli kurumsal bir yapı olduğu belirtmektedir. Gayrimenkul piyasasındaki kurumsal ortamların kategorizasyonunu ise siyasi kurumlar, sosyal kurumlar, ekonomik kurumlar ve yasal kurumlar olarak tanımlamaktadır. Gayrimenkul piyasasındaki sosyal organizasyonları ise; kullanıcılar, yatırımcılar, geliştirme uzmanları, müteahhitler, servis sağlayıcıları, finansal hizmet sağlayıcıları, resmi ve sivil toplum kuruluşları olarak kategorize etmektedir.

Küreselleşen dünyada gayrimenkul alım satımı uluslararası bir gayrimenkul piyasası oluşmasına neden olmaktadır. Sınırlı değerlerin etkin değerlendirilmesi endişesi ile gayrimenkuller üzerine yapılacak projelerin insan ihtiyaçlarına cevap vermesi önem arz etmektedir. Ancak insanca yaşamanın yanında ekonomik kaygıları da getiren kapitalist dünya görüşü nedeniyle gayrimenkullerin yüksek gelir getirmesi

de amaçlanmaya başlamıştır. Bu durum gayrimenkullerin geliştirilmesinin profesyoneller tarafından yapılan bir bilim halini almasına neden olmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarında en yüksek faydanın sağlanmasının amaçlandığı belirtilmektedir (IVSC- Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017).

Gayrimenkul geliştirmenin tanımı ve süreçleri Dünyada ve Türkiye'de farklı akademik mecralar tarafından farklı şekillerde ele alınmaktadır. Proje fikrinin ortaya atılmasından başlayarak yapının yaşamının tamamlanmasına kadar geçen tüm süreçleri içeren Gayrimenkul geliştirme süreçleri uzun soluklu bir işleyişi tariflemektedir. Bu konu ile ilgili olarak Graaskamp (1981); gayrimenkul geliştirme süreçlerini 6 aşamada; fizibilitenin yapılması, satın almanın gerçekleştirilmesi, tasarım, finansmanın sağlanması, inşaat, operasyon ve yönetimi olarak tanımlamaktadır. Gayrimenkul geliştirme süreçlerine ekonomik açıdan bakan Guy ve Henneberry (2002) ise; Gayrimenkul Geliştirme Uzmanlarının, yatırım sermayesi çekecek binalar yolu ile sermaye arazinin ekonomik değerini artırdığını ifade etmektedir. Gayrimenkul geliştirme süreçlerini sosyal odaklı tanımlayan Peiser ve Frej (2003) ise; çevreyi şekillendiren, politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel bileşenlere bağlı olan organik ve evrimsel bir süreç olarak tanımlamaktadır. Hiçbir gayrimenkul geliştirme projesinin bir ötekine benzemediği ve süreç boyunca gerçekleşen aktivitelerin sürekli değişim içerisinde olduğunu vurgulamaktadır. Peiser ve Frej (2003) aynı zamanda Gayrimenkul geliştirmenin yaratıcı ve kompleks, kısmen içgüdüsel kısmen de mantıklı olabilen bir sanat olduğunu da belirtmektedir. Gayrimenkul geliştirmenin çok yönlü yapısını vurgulayan Peiser (2012) ise; mevcut binaların satın alınması, yenilenmesi ve yeniden kiralanmasından, ham arazinin alımı ve iyileştirilmiş parsellerin satışına kadar uzanan faaliyetleri de kapsayan çok yönlü bir iş olduğunu ifade etmektedir. Gayrimenkul geliştirme projelerinde Dünya'daki yaklaşım bu süreçlerin tamamının koordinasyonunun "Gayrimenkul Geliştirme Uzmanları" tarafından yapılması şeklindedir. Peiser (2012); Gayrimenkul Geliştirme Uzmanlarını, geliştirme faaliyetlerini başlatıp koordine eden, kâğıt üzerindeki fikirleri gerçeğe döken ve gayrimenkulü kentsel dokuya dönüştüren önemli aktörler olduklarını belirtmiştir. Miles vd. (2015); gayrimenkul geliştirmenin farklı bir tanımını, inşa edilmiş alanı hayata geçirme süreci olarak ifade etmişler, bununla birlikte gayrimenkul

geliştirme süreçlerinin bir fikirle başlayan ve kullanıcıların fiziksel alanı işgal ettiğinde sona eren bir süreç olduğunu belirtmişlerdir.

Gayrimenkul geliştirmede pek çok prensibin iç içe çalışması gerektiğini belirten Tanrıvermiş (2022); arazi geliştirme, proje geliştirme, pazarlama, portföy yönetimi, yenileme, elden çıkarma ve ekonomik ömrü sonunda söküm ve yıkımlarını gerçekleştirme gibi birbirinden farklı çok sayıda faaliyeti bünyesinde barındıran geniş kapsamlı bir iş alanı olduğunu belirtmektedir. Aynı zamanda, geliştirme süreçlerinin yönetiminin Proje Yönetimi Uzmanları-PMP (Project Management Professional) (Developer) tarafından yapılması gerektiğini de belirtmiştir. Gayrimenkul Geliştirme içindeki aşamaları; proje fikrinin ortaya çıkışından başlatarak ön fizibilite yapılması (Pazar analizi, teknik analiz, en verimli kullanım analizi, konsept araştırmalarının yapılması) sonrasında buradan alınan donelere dayanarak avan projenin hazırlanması gerektiğini belirtmektedir. Süreçlerin devamında uygun görülen mimari avan proje doğrultusunda kesin fizibilitelerin yapılması, uygulama projelerinin hazırlanması, projelerin onaylanması ve inşaat ruhsatının alınması, finansmanın yapılması, sözleşmelerin yapılması, inşaat işlerinin yapılması, yapı kullanma izin belgesinin alınması olarak belirtmektedir. Devamında satış veya kiralama/yönetim yapılacağı kararlarının verilmesi, "as-built" projelerin hazırlanması, proje açıklama raporunun verilmesi, projenin satışı veya işletilmesinin yapılması gerektiğini belirtmektedir. Gayrimenkul geliştirme ile ilgili süreçlerin içinde yer alan aşamaların tamamı gayrimenkul geliştirme uzmanları tarafından yürütülse de mimarlar bu süreçlerin pek çoğunda aktif olarak katkı sağlamaktadır. Mimarlar, tasarım konusundaki uzmanlıkları sayesinde mevzuatların gerekliliklerini yönlendirerek, yapılı çevrenin geliştiricilerin öngörüsüne uygun ve kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamasını sağlayacak şekilde oluşturulmasını sağlarlar. Bu durumda gayrimenkul geliştirme süreçlerinde profesyonel bir geliştirme uzmanının yanında farklı prensiplerden profesyonellerin de yer aldığı, ancak sağladığı özel bakış açısı bakımından mimarların yer aldığı aşamalara değerli katkılar sağladığı da aşikardır. İnşaat sektöründeki meslek gruplarının tarihte mimarlık mesleğini icra eden zanaatkar mimarlardan türediği görüşünden hareketle mimarlığın meslek haline gelmeden önce bir zanaat olduğu ve meslek haline geldikten sonra pek çok alana bölünerek farklı profesyonellik dalları oluştuğu ve bunlardan

birinin de gayrimenkul geliştirme olduğu söylenebilecek olsa da gayrimenkul geliştirmenin tarihsel süreçteki gelişiminin incelenmesi önem arz etmektedir.

3.1. Gayrimenkul Geliştirmenin Tarihsel Gelişimi

Gayrimenkul geliştirmenin Dünya'da bir sektör olarak ortaya çıkışı,1800'lü yılların sonu ve 1900'lü yılların başına tekabül etmektedir. Geçmişi çok geriye dayanmadığından literatürde tarihçesi ile ilgili kaynak kısıtlıdır (Weiss, 1988). Gayrimenkul geliştirme sektörü; kıt bir kaynak olan arazinin üzerinde yapılacak yapıların hem kullanış bakımından hem de kar elde elde edilmesi bakımından önem arz etmesi ile dünyada kentleşme ve teknolojinin etkisi de ortaya çıkmıştır. Mesleki açıdan hem projelendirme hem uygulama hem de sonrasında yapının kullanımı ile ilgili bilgi sahibi olan mimarların üstlendiği bu misyon on dokuzuncu yüzyılın sonlarında mimarlık mesleğinden birçok mesleğin türemesine yol açmıştır. Bu nedenle on dokuzuncu yüzyıl sonlarında mesleklerin profesyonel dallara ayrılması öncesinde geliştirme süreçlerinin ele alınması ve uygulanmasının da mimarlık mesleğini icra edenler tarafından yapıldığını söylemek mümkündür. Yapı tasarımı ile bina inşaatlarının birbirinden ayrı prensipler haline gelmesinin 150-200 yıl gibi bir yakın geçmişe dayandığını belirten de Valence ve Best (2002); yakın zamanda süreçlerin yönetimini yapan mimarların yerini büyük ölçüde proje yöneticilerinin aldığını belirtmiştir. Mimarın rolünün zaman içinde önemli ölçüde değiştiğini ve inşaat ile proje yönetimi alanlarında proje yönetimi ve koordinasyonunda uzmanlık sağlayan tek bir organizasyonla yeni disiplinler ortaya çıktığını vurgulamıştır.

Geliştirme süreçlerinin ele alınması bakımından parsel geliştirme ve proje geliştirme olarak iki bakımdan ele alınması da mesleki profesyonelleşme süreci sonrasında ortaya çıkmıştır. Ham parselin yapı yapmaya uygun olan nitelikte bir parsel halini almasını sağlayan parsel geliştirme süreçleri ile nitelikli parsel üzerinde bir proje geliştirilmesi ve hayata geçirilmesi aşamalarını da içinde barındıran geliştirme bütünsel bir şekilde ele alınması gereken süreçleri kapsamaktadır. Literatürde; farklı fonksiyonda yapı yapılmasına imkân tanıyan parsellerin geliştirilmesi ve bu parsellerde proje geliştirilmesi ile konut, ticari yapılar, karma kullanımlı gibi fonksiyonlar bakımından ayrımlar yapılmaktadır. Bu bakımdan irdelendiğinde literatürde yer alan en uzak geçmişe ait çalışmalardan birinin Amerika'daki konut

geliştirme sektör süreçlerini ele alan Weiss tarafından1890-1940 yılları arasında yapılmıştır. Bu çalışma kapsamında gayrimenkul geliştirme süreçlerinde kentsel arazi planlamasının önemi vurgulanmaktadır. Weiss (1991); ele alınması gereken teorik konulardan birinin özel gayrimenkul geliştirme karar alma süreçleri ve bu süreçlerin kamu politikası ile ilişkisi olduğunu belirtmektedir. Koordinasyona dayalı bir kamu-özel planlama sisteminin yaratılmasının iki Dünya Savaşı arasındaki Amerikan şehir tarihinin önemli bir sonucu olduğunu belirtmektedir. Bu bakımdan irdelendiğinde geliştirme projelerinin hayata geçebilmesi için gerekli en önemli unsur olan arazinin önemidir. Gayrimenkul geliştirme prensibini sadece arazi ile sınırlandırmayan ve yatırım önemi bakımından da ele alan Weiss; 1954 yılında Amerikan Kongresinin kabul ettiği kanunla gelir amaçlı gayrimenkul yatırımının teşvik edildiğini belirtmiştir. Kongre tarafından kabul edilen bu kanun ile özel sektörde yapı stoku üretim ve arzı teşvik edilmiştir. 1954 yılında kabul edilen bu kanun ile Gayrimenkul Geliştirmenin özel sektör temsilcisi olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (REITs) ortaya çıkmıştır.

Yirminci yüzyılın başından bu yana, kurumsal gayrimenkul ile ilgili faaliyetler, firma sahibinin/kurucusunun salt bir yan faaliyeti olmaktan çıkıp, işletme yönetimi ve akademi içerisinde ayrı bir disiplinin yaratılmasına doğru evrilmiştir. Yapıların ve genel olarak gayrimenkul portföylerinin artan büyüklüğüne ve karmaşıklığına paralel olarak kurumsal gayrimenkul portföylerinin yönetimi de değişim göstermeye başlamıştır. İkinci Dünya Savaşı'ndan 1960'lara kadar geçen süre içinde gayrimenkul faaliyetlerinin büyük çoğunluğu yeni konutların inşaatına odaklanmıştır. İş faaliyetlerinin genişlemesi, konaklama ve gayrimenkul portföylerini yönetecek departmanlara yönelik artan bir ihtiyacı da beraberinde getirmiştir. 1960'lı yıllara kadar gayrimenkul yönetimi ve gayrimenkul geliştirme ile ilgili henüz profesyonelleşen bir yapı oluşmamıştır. 1960'ların sonrasında şirketler, kurumsal personelin ve destekleyici fonksiyonların rolünü yeniden düşünmeye başlamıştır. Mimarlar; farklı ölçeklerde mekânsal çözümler üreten karmaşık ve zorlu süreçler olan gayrimenkul geliştirme içinde pek çok aşamada rol almakta olup bu aşamaların genel çerçevesinin ve öneminin de üzerinde durmak gerekmektedir.

3.2.Gayrimenkul Piyasasındaki Aktörler ve Mimarın Rolü

Gayrimenkul geliştiriciler farklı disiplindeki meslek gruplarıyla çalışmaktadırlar, bunlardan bazıları; mimarlar, şehir plancıları, yükleniciler ve danışmanları içeren inşaat ve bina yapımı profesyonelleri; emlak pazarlama işindeki kimseler, kiracılar ve müşteriler; avukatlar, bankacılar ve yatırımcılar, resmî kurumlar, devlet kurumları, kontrolörler ve sivil örgütlerdir (Leelarasamee, 2005). Belirtilmiş olan pek çok prensibin içinde yaratıcılık, estetik, fonksiyonellik gibi hususların pek çoğunu ele alarak geliri maksimize edebilecek en önemli aktörlerin mimarlar olduğunun söylenmesi mümkündür. Genel olarak, mimarlar, binaların güvenli, işlevsel ve görsel olarak çekici olmasının yanı sıra sürdürülebilir ve verimli olmasını sağlayarak, gayrimenkul geliştirme projelerinin tasarımında ve inşasında kilit bir rol oynamaktadır. Gayrimenkul geliştirme yapılacak sahanın tespitinden sonra ön fizibilitenin yapılmasından önce mimari grup tarafından saha analizinin yapılması gerekmektedir. Mimari grup tarafından öncelikle planlanan parselin fiziksel ve çevresel özellikleri sosyokültürel bakımdan da ele alınarak analiz edilmektedir. Binanın ön fizibilite çalışması için gerekli olan fonksiyonların birbiri ile ilişkisi dahil mimari avan proje veya konsept öneri projesi genellikle birden fazla alternatif önerecek şekilde hazırlanmaktadır. Bu projeler hazırlanırken taşınmazın bulunduğu yerin yasal özelliklerine uygun tasarım yapılması önemlidir. Genel anlamda bir zonlama yapılarak taslak bir yerleşim planı oluşturulmaktadır. Özellikle enerji verimli yapıların öngörülmesi durumunda kullanılacak malzeme ve yapıların formuna kadar pek çok kriterin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu aşamada parsellerin yasal durumları, yapılabilecek yapıların fiziksel özelliklerini etkilemektedir. Uygun görülen projelerin uygulama projesi aşamasına geçirilmesi, yaklaşık maliyet çalışmalarının yapılması, yapı ruhsatlarının alınması, inşaat işlerinin yapımı, yapı kullanma izin belgesinin alınması dahil pek çok aşamada görev alan mimarlar farklı bakış açıları ile geliştirme projelerinin hayata geçirilmesinde önemli rol oynamaktadır. Projenin yalnızca tasarımında değil zaman ve bütçesinde de önemli kararlar vermek mimari tasarım grubunun görevlerindendir. Aynı zamanda mimarlar sadece kendi mesleklerini icra etmenin ötesinde statik, mekanik, elektrik gibi prensiplerle yaptıkları iş birlikleri sayesinde çok yönlü çalışma prensibi bakımından gelişmiş kişiler

olduğundan çoğu proje yöneticisi mimar aynı zamanda koordinasyonu da sağlayarak proje döngüsündeki kilit pozisyonunu vurgulamaktadır.

Mimarlar arasında ve tüm dünyada inşaat sektörü ve inşaat sektörüyle ilgili farkındalığın yayılmasıyla birlikte mimarlar, gelişim sürecini anlamak ve kentsel ölçekte katkıda bulunmak için tasarım ve inşaat haricindeki süreçler üzerinde de hakimiyet sağlamaya çalışmaktadır. Mimarların da geliştirme süreçlerine dahil olma çalışmaları ile "mimar-geliştirici" konseptinde yeni bir geliştirici profili ortaya çıkmaktadır. Mimarlar ve geliştiriciler arasındaki geleneksel rol ayrımından bir sapmayı temsil eden bu ikili rol, mimar-geliştiricinin yalnızca bina tasarlamasına değil aynı zamanda geliştirilmesinde, finansmanında ve sıklıkla yönetiminde aktif rol almasına olanak tanımaktadır. Bir mimar-geliştiricinin herhangi bir geliştirme uzmanından farklı olarak;

- Genellikle mimarlık veya ilgili tasarım alanlarında bir geçmişi olmakla birlikte estetik ve işlevsel binalar yaratmak için gereken beceri ve bilgiye sahip olması,

- Tasarım becerilerinin yanı sıra; yer seçimi, fizibilite analizi, finansman, inşaat ve pazarlama dahil tüm gayrimenkul geliştirme süreçlerine dahil olması,

- Projeleri bir geliştirme şirketine devreden geleneksel mimarlara kıyasla genellikle tüm geliştirme süreçleri üzerinde kontrole sahip olmasıile birlikte bu kontrolün tasarım aşamasından tamamlanma aşamasına geniş bir bakış açısı ile süreçleri görmelerine olanak tanıması,

- Finansal risk ve finansal ödül potansiyeline hâkim olduklarından dolayı tasarım aşamasının ötesinde geliştirme sürecine katılarak, projenin karlılığından ve başarısından faydalanabilmesi,

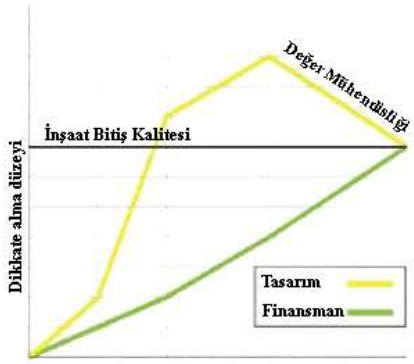
- Yenilikçi tasarım çözümlerini pratik geliştirme hususlarıyla bütünleştirerek gayrimenkul geliştirmeye benzersiz bir bakış açısı getirebilmesi,

- Mevcut yapıları yeni amaçlar için dönüştürme, binaların yeniden kullanılması ve korunması yoluyla sürdürülebilir kalkınma yaklaşımı ile farklı bakış açısı sağlayabilmesi,

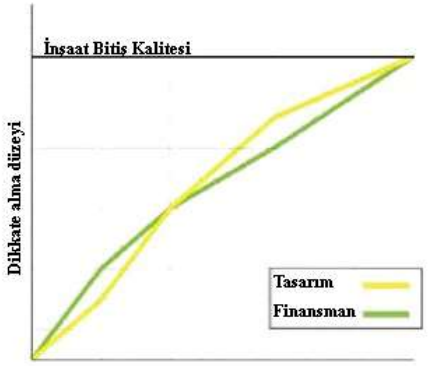
- Topluluk katılımına öncelik verdiğinden dolayı sosyal sorumluluklarının farkında olması gibi özellikleriyle mimar-geliştiriciler; geleneksel role sahip mimarlardan daha başarılıdırlar.

Mimar-geliştiriciler; hedefin ilk belirlendiği andan itibaren proje üzerinde çalışmaya başlamakta ve sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel hususları projenin başlangıcında dahil etmektedir. Geliştirici olarak mimari eğitim altyapısına sahip bu kimseler tasarım üzerinde daha iyi kontrol sahibi olmaktadır. Bununla birlikte; projeyi yeni teknolojinin kullanımı veya geleneksel gelişimin karşılayamadığı diğer kaygılar açısından değerlendirme özgürlüğüne sahiptirler. Lasner (2014); Mimar-geliştirici modelinin avantajlarının yanında hem tasarımdan hem de geliştirmeden sorumlu olmasından kaynaklı potansiyel çıkar çatışmalarının da gündeme gelmesinin dmümkün olduğunu ifade etmektedir. Yaratıcı tasarım ile finansal hususlar arasında bir denge kurmak bu aşamada büyük önem taşımaktadır.

Gayrimenkul Geliştirme süreçlerinde geleneksel geliştirici profiline kıyasla mimar-geliştirici tarafından süreçlerin ele alınmasını irdeleyen Gondaliya (2020); hedef ve süreçlerin planlananla eşzamanlı ve aynı doğrultuda gitmesi bakımından mimar-geliştiricilerin daha başarılı olduğunu aşağıdaki grafiklerle belirtmiştir:



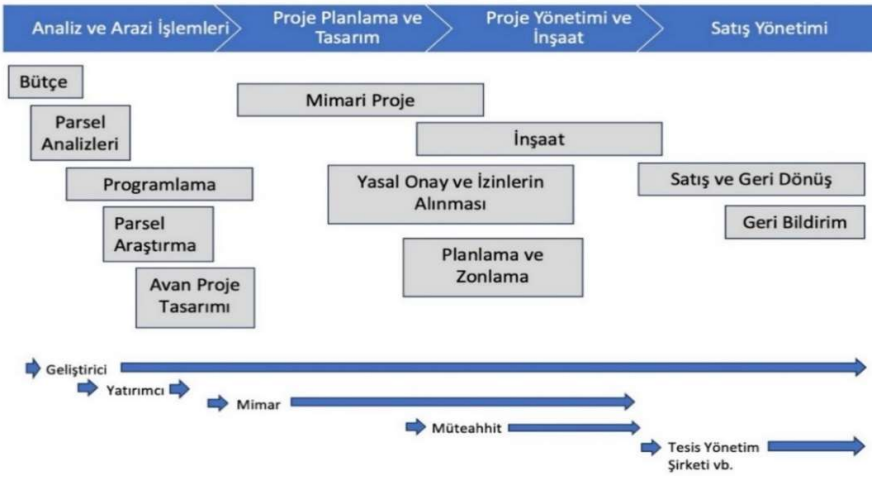
Şekil 3. 1 Standart geliştirme süreçleri (Gondaliya, 2020).



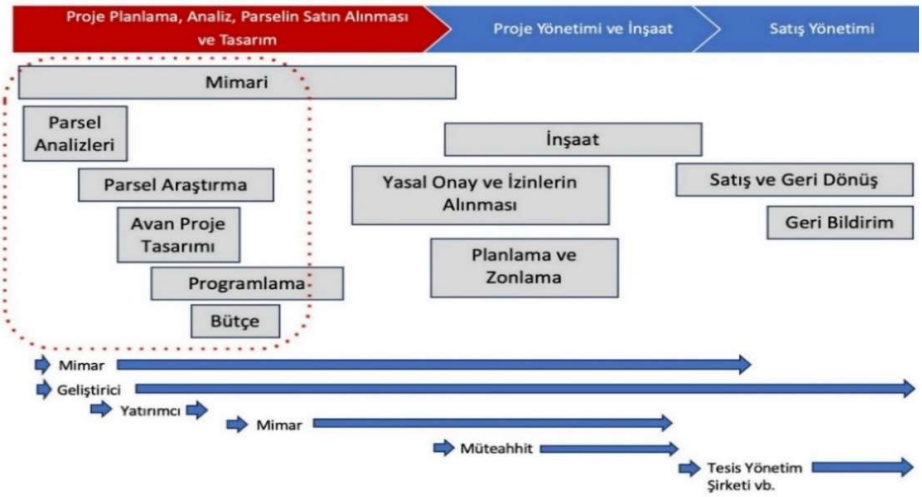
Şekil 3. 2 Mimar Geliştiricinin dahil olduğu geliştirme süreçleri (Gondaliya, 2020).

Grafiklerden de görülebileceği üzere geliştirme süreçlerinin mimarlar tarafından yapılmadığı durumlarda özellikle değer mühendisliği bakımından düzgün doğrusal bir ilerleme kaydedilmesi mümkün olmamaktadır. Hem bilgi birikimi hem de tecrübeli

bir mimarın aynı zamanda geliştirme eğitimi almış olması ve süreçleri ele alması halinde ise hem değer mühendisliği bakımından hem de tasarımda beklenen sonucun elde edilmesi bakımından doğrusal bir ilerleme kaydedilmektedir. Bununla birlikte hedeflenen inşaat kalitesinin elde edilmesi bakımından da mimar geliştiricinin inşaat kalitesinde daha yüksek bir bitiş kalitesi sağlanmasında etkili olduğu görülebilmektedir. Bu analizin yanı sıra yine (Gondaliya, 2020) tarafından gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yer alan bazı aktörlerin hangi aşamada yer aldığını belirtmek üzere grafikleştirilen çalışmada standart bir geliştirme uzmanı ile mimarın bir geliştirici olarak veya bir geliştirici ile birlikte yer aldığı proje süreçleri belirtilmektedir. Standart bir geliştirme sürecinde mimar yalnızca proje ve inşaat aşamalarında projeye dahil olurken, mimar geliştirici veya mimar ile geliştiricinin birlikte yer aldığı çalışma stilinde, satış-pazarlama veya işletme dönemleri haricindeki tüm dönemlerde mimarın da projede yer aldığı görülebilmektedir. Bu modelin önerilmesi yukarıda da ifade edilen şekilde süreçlerin sağlıklı ve planlanan şekilde yürütülmesi ile sonuç kalitesini etkilemektedir.



Şekil 3. 3 Standart geliştirme süreçleri (Gondaliya, 2020).



Şekil 3. 4 Mimar Geliştiricinin dahil olduğu geliştirme süreçleri (Gondaliya, 2020).

3.3.Dünyada GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, dünyada konut üretiminde önemli bir rol oynamaktadır. Genellikle büyük ölçekli konut projelerini finanse etmek ve geliştirmek için sermaye sağlayabilmektedirler. Konut talebindeki artış ve şehirleşme sürecinin hızlanmasıyla, GYO'lar giderek daha fazla konut üretim projelerine odaklanmaktadır. GYO'lar hem konut pazarının likiditesini artırmak hem de yatırımcılara çeşitlilik sunmak bakımlarından konut sektörünün büyümesine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca, GYO'lar konut üretiminde sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkelerini dikkate alarak kentsel dönüşüm ve yenileme projelerine de odaklanarak şehirlerin gelişimine katkı sağlamaktadır. Bu nedenle, dünya genelindeki gayrimenkul yatırım ortaklıkları, konut üretiminin sürdürülebilir ve yenilikçi bir şekilde gelişmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Dünyada GYO'ların kuruluşu bakımından irdelenmesinin yapılması da uygulamaları ve mimarlık prensibi ile ilişkilenmesinde önem arz etmektedir. Lekovic ve Stanisic (2017); GYO'ların genel sınıflandırmasını, özsermaye GYO'ları, ipotek GYO'ları ve hibrit GYO'lar olarak yapmaktadır. Öz sermaye GYO'ları doğrudan hisse sahibidir. Gayrimenkulleri portföylerinin bir parçası olarak yönetmektedir ve gelir yapıları gayrimenkule dayalıdır. Öte yandan, ipotek GYO'ları gayrimenkul sahibi

değildir veya yönetmezler ancak gayrimenkul sahiplerini mortgage olarak bilinen ipotek kredileri yoluyla finanse ederler. Bu fonların önemli bir özelliği, yüksek düzeyde borçluluk içermesi veya yüksek finansal kaldıraçlı yapıda olmasıdır. Son olarak, hibrit GYO'lar, özsermaye ve ipotek GYO'larının özelliklerinin ve yatırım stratejilerinin bir kombinasyonu ile işletilmektedir. İpotek GYO'ları taşınmazların el değiştirmesi üzerinde etkili olduğundan üretim ve mimarlık bakımından piyasada doğrudan bir etki yaratmamaktadır. Bunun yanında öz sermaye GYO'larına bakıldığında proje ve taşınmazlara doğrudan yatırım yapması veya işletmelerini yapması bakımından mimari açıdan üretimde etkili aktörler olduğu görülmektedir.

Öz sermaye GYO'ları ile ilgili güncel ve detaylı bir ayrım yapan Ulusal Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Birliği (National Association of Real Estate Invest Trusts (Nareit), b.t.) tarafından yapılan katogorizasyonda ise; GYO'ların satın alma ve yönetme konusunda uzmanlaşmasına göre;

- İş tesisleri (ofis GYO'ları),
- Endüstriyel tesisler (endüstriyel GYO'lar),
- Perakende satış mağazaları (perakende GYO'lar),
- Otel tesisleri (otel veya konaklama GYO'ları),
- Konutlar (konut GYO'ları),
- Orman zenginliği (timberland GYO'ları),
- Sağlık hizmeti sağlayan kurumlar (sağlık GYO'ları),
- Depolar ve depolama alanları (depolama GYO'lar),
- Endüstriyel altyapı (altyapı GYO'ları),

Yukarıda belirtilen kurumların, tesislerin ve alanların birleşimi olarak çeşitlendirilmiştir. GYO şirketlerine ait hisse senetleri halka arz edilmek suretiyle 1. Piyasalara (Anadolu Üniversitesi, b.y.-a) ve el değiştirdiğinde 2.cil piyasalara (Anadolu Üniversitesi, b.t.-b) arz olmaktadır. Bu sayede yatırımcılar açısından bir araç olarak görülmektedir. GYO'lar için ise sermaye birikiminin sağlanması bu yöntem ile gerçekleşmektedir.

3.3.1. ABD'de GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri

GYO'lar özellikle yeşil alan ve kahve rengi alan dönüşümleri konusunda yaptıkları yatırımlar bakımından etkili aktörlerdir. ABD Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) piyasası dünyanın en eski ve en köklü GYO piyasasıdır (Stevenson, 2013).

ABD'de bir şirketin GYO olarak nitelendirilebilmesi için; şirketin karşılaması gereken gereksinimler şunlardır; tamamen devredilebilir hisselere sahip olmalıdır, en az 100 hissedarı olmalıdır, bir veya daha fazla yönetici tarafından yönetilmelidir, brüt gelirinin en az yüzde 75'ini gayrimenkul kiralarından, kredilerden, satıştan elde edilen kazançtan veya vergi indirimleri ve iadeleri dahil olmak üzere gayrimenkul varlıklarının diğer dağıtımlarından ve ayrıca hacizli mülkten elde edilen gelir ve kazançtan elde etmelidir, brüt gelirinin yüzde 30'undan fazlasını 4 yıldan az tutulan gayrimenkullerin veya 12 aydan az tutulan menkul kıymetlerin satışından elde edemez, vergilendirilebilir gelirinin (net sermaye kazançları hariç) en az yüzde 95'ini temettü olarak dağıtmalıdır; varlıklarının en az yüzde 75'ini gayrimenkul veya gayrimenkul ipoteklerine, nakit ve nakit kalemlerine (alacaklar ve devlet tahvilleri dahil) yatırmalıdır, varlıklarının yüzde 5'inden fazlasını herhangi bir ihraççının menkul kıymetlerine yatıramaz, ve herhangi bir ihraççının oy hakkı bulunan menkul kıymetlerinin yüzde 10'undan fazlasına sahip olamaz. Geleneksel şirketlere ilişkin düzenlemelerle karşılaştırıldığında, bu hükümler bir GYO'nun kazançlarını muhafaza etme ve işletme geliri elde etme kabiliyetini ciddi şekilde sınırlamaktadır (Ambrose ve Linneman, 1999).

Riano (2015); GYO'nun kuruluşu ve geçmişinin 1880 yılında kurulmuş olan Massachusetts Business Trust'a kadar uzanmakta olduğunu belirterek o dönemde Massachusetts'te yaygın olan ve mülkün, devredilebilir menfaat sertifikalarının sahiplerinin yararına yönetilmesi için bir mütevelliye devredildiği bir düzenlemeden oluşan bir ticari varlık biçimi olduğunu belirtmiştir. Etkili bir yatırım aracı olarak kendini ispat etmesinden sonra kullanımının Detroit, Chicago, Minneapolis gibi eyaletlere de yayıldığı görülmektedir. 14 Eylül 1960'da Amerikan Başkanı Eisenhower, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yasasını imzalamıştır. Böylece ilk GYO yapısı 1960 yılında ABD Kongresi tarafından resmen tanınmış. ABD'de kurulan ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 1960 yılında American Realty Trust adı ile

kurulmuştur. 1960 senesinde yayınlanan mevzuat, küçük yatırımcılara gayrimenkul tarzında mülkleri doğrudan satın almak, yönetmek veya finanse etmek zorunda kalmadan gelir getiren gayrimenkullere yatırım yapma fırsatı sağlamıştır. Bailey (1966); gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kökeninin ilk olarak 1850'lerde ABD Massachusetts'te ortaya çıkan ticari ortaklıklara dayandığını belirtmektedir. Ekim 1960 ile 8 Şubat 1963 arasında 65 GYO'nun, Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu'na uzun formda kayıt bildirimlerini sunduğunu; 8 Şubat 1963 tarihindeki bilgilere göre bu kayıt beyanlarından 18'inin geri çekilmiş, 11'inin beklemede ve 36'sınını da yürürlükte olduğunu belirtmiştir (Şekil 3.5).

Amecana Properties Trust
American Realty Trust
Anaconda Real Estate Investment Trust
California Real Estate Investment Trust
Century Real Estate Investment Trust
Columbia Realty Trust
Commonwealth Realty Trust
Continental Mortgage Investors
Dennis Real Estate Investment Trust
Denver Real Estate Investment Association
Federal Realty Investment Trust
First Diversified Real Estate Association
First General Real Estate Trust
First Mortgage Investors
First National Real Estate Trust
First Real Estate Investment Trust of New Jersey
First Union Realty

Flato Realty Investments
Franklin Realty
Gateside-Architects Building Trust
Great Southern Real Estate Trust
Greenfield Real Estate Investment Trust
Investors Realty Trust
Liberty Real Estate Trust
National Realty Investors
NationWide Real Estate Investment Trust
North America Real Estate Trust
Pennsylvania Real Estate Investment Trust
Prudent Realty Investment Trust
Real Estate Investment Trust of America
Sixty Realty Trust
Stephen Realty Investment Company
U.S. Realty Investments

Urban America Real Estate Trust
Washington Real Estate Investment Trust
Western States Real Estate Trust

Şekil 3. 5 ABD'de kurulan ilk GYO'lar (Bailey, 1966)

American Realty Trust, başlangıçta apartman kompleksleri ve alışveriş merkezleri gibi bir dizi gelir getiren mülke yatırım yapmıştır. GYO'ların erken dönemi olan 1968 ve 1972 yılları arasında GYO varlıklarının çoğu kısa vadeli inşaat kredilerine yatırılmıştır. Sonrasında kurulan erken dönem GYO'lar da benzer tipte mülklere yatırım yapmış ve yatırımcılarına kira geliri ve sermaye artışı sağlamayı hedeflemiştir. GYO'ların yatırım aracı olarak görülerek onlara yapılan yatırımlardaki artış, 1986 Vergi Reformu Yasası ile başlayarak 1993 yılında emeklilik fonlarının yatırım yapması önündeki engelleri de kaldırmıştır. Bu sayede GYO'lara yüksek kaliteli taşınmaz yatırımları yapma olanağı arttırmıştır (Mazurczak, 2011). ABD'de 1980'li yılların sonları ve 1990'lı yıllarda imar değişimleri sonucu yaşanan arz fazlası yapı stokunun artmasına ve sonucunda arz fazlasına yol açmıştır. Bu durum gayrimenkul geliştirme işi ile ilgili olan firmaların da mülk sahiplerinin de temerrüt, haciz ve iflaslarla karşılaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde ticari bina satış fiyatlarında yüzde 40-50 oranında düşüş yaşanmıştır (Downs, 1998).

American Realty Investors, Inc. 2022 senesi sonu ile ilgili açıkladığı senelik raporda; 14 konut kompleksine yatırımı yapılmış olup bu yatırımların inşaat tarihlerinin 1999 ile 2020 seneleri arasındadır. Yatırım yaptığı ticaret vasıflı taşınmazlar 4 adet ve bunların inşaat tarihleri 1970 ile 2007 arasındadır. Bununla birlikte portföyün arazi yatırımları açısından bakıldığında 8 adedi açık bir şekilde belirtilmiş olup diğerleri sekmesi altında arazi yatırımı da yaptığı görülmektedir. Konut portföyündeki doluluk oranlarının bir taşınmaz haricinde %90'ın üzerinde olduğu görülmektedir (Tablo 3.1).

Tablo 3. 1 American Realty Investors, Inc.'nin 2022 senesi raporu konut yapılarına ait portföyü (American Realty Investors, Inc. Annual Report, 2022).

Konut Yapılarına Ait Portföyünde	**Eyalet**	**İnşa Edildiği Yıl**	**Unite sayısı**	**Doluluk**
Blue Lake Villas (1)	Texas	2002	186	96,30%
Blue Lake Villas Phase II (1)	Texas	2004	70	97,20%
Chelsea	Texas	1999	144	90,60%
Forest Grove	Texas	2020	84	98,20%
Landing Bayou	Los Angeles	2005	240	46,20%

Tablo 3.1 Devam

Legacy at Pleasant Grove	Texas	2006	208	94,10%
Northside on Travis (1)	Texas	2008	200	97,20%
Parc at Denham Springs (1)	Los Angeles	2007	224	93,00%
Parc at Denham Springs Phase II	Los Angeles	2010	144	91,60%
Residences at Holland Lake (1)	Texas	2004	208	96,70%
Villas at Bon Secour	Alabama	2007	200	96,50%
Villas of Park West I (1)	Colorado	2005	148	97,50%
Villas of Park West II (1)	Colorado	2010	112	97,90%
Vista Ridge	Mississippi	2009	160	94,40%
		Toplam	2.328	

Doluluk oranı düşük olan Landing Bayou projesi 46m² stüdyo daireden başlayarak 1+1,2+1 ve 140m² olan 3+1 240 adet daireden oluşmaktadır (Şekil 3.5). Proje kapsamında ortak açık alanlar ve havuz bulunmaktadır. Konum bakımından irdeleme yapıldığında; şehir merkezi sayılabilecek bölgeye uzak olduğu, etrafında benzer özellikli çok fazla yapı bulunduğu, benzerlerine göre çekici kılınabilecek deniz/okyanus kıyısına mesafesinin oldukça uzak olduğu ve tasarımsal bakımdan farklılaşan bir özellik sunmadığı görülmektedir (Şekil 3.6).

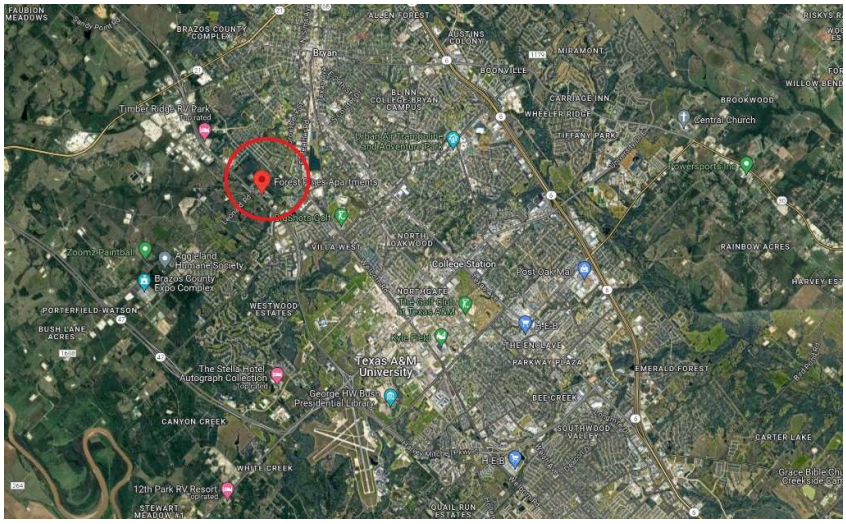


Şekil 3. 6 Landing Bayou projesi iç mekân görseli (The Landing Bayou, b.t.).

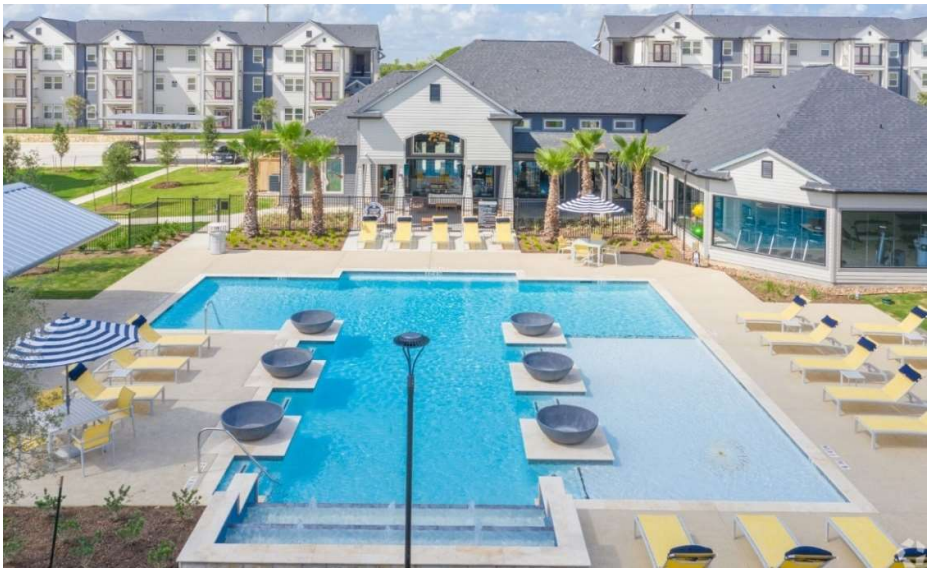


Şekil 3. 7 Landing Bayou proje alanı Google Maps görüntüsü (The Landing Bayou, b.t.).

En yüksek doluluk oranına sahip Forest Grove diğer adı ile Forest Pine ise 68m² den başlayan 1+1 ve 93m² den başlayan 2+1 84 adet daireden oluşmaktadır. Landing Bayou projesine benzer şekilde ortak açık alanlar ve havuz bulunmaktadır. Konum bakımından irdeleme yapıldığında; şehir merkezi sayılabilecek bölgeye mesafesi olduğu halde Landing Bayou projesi ile kıyaslandığında daha merkezi konumda yer aldığı (Şekil 3.7), etrafında benzer özellikli yapılar olmasına rağmen iç mekân tasarımları bakımından renkli ve kullanıcı dostu alanlar sunduğu görülebilmektedir (Şekil 3.8) (Şekil 3.9). Bu projenin GYO'nun diğer projeleri ile kıyaslandığında inşa tarihi bakımından da en yeni projesi olduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 3. 8 Forest Pine proje alanı Google Maps görüntüsü (02.03.3024).



Şekil 3. 9 Forest Pine projesi dış mekân görseli (Forest Pines ve Forest Grove, b.t.)



Şekil 3. 10 Forest Pine projesi iç mekân görseli (Forest Pines ve Forest Grove, b.t.).

Firmanın proje portföyündeki ticari taşınmazların doluluk oranlarının %55,20 ile %100 arasında farklılıklar gösterdiği görülmektedir (Tablo 3.2).

Tablo 3. 2 American Realty Investors Inc. 2022 senesi raporu ticari yapılarına ait portföy bilgileri (American Realty Investors, Inc. Annual Report, 2022).

Ticari Yapılarına Ait Portföy	**Eyalet**	**İnşa Edildiği Yıl**	**M²**	**Doluluk**
770 South Post Oak	Texas	1970	95.450,00	55,20%
Browning Place	Texas	1984	625.297,00	71,70%
Senlac	Texas	1971	2.812,00	100,00%
Stanford Center	Texas	2007	333.234,00	61,60%
		Toplam	1.056.793,00	

Şubat 2024 itibariyle ABD'de halka açık olan 171 adet GYO vardır (National Association of Real Estate Invest Trusts (Nareit), b.t.) (Tablo 3.3).

Tablo 3. 3 Şubat 2024 itibariyle ABD'de halka açık olan GYO'ların listesi (National Association of Real Estate Invest Trusts (Nareit), b.t.)

1	Diversified Healthcare Trust	30	Ladder Capital Corp
2	Angel Oak Mortgage, Inc.	31	Starwood Property Trust, Inc.
3	Modiv Industrial, Inc.	32	CareTrust REIT, Inc.
4	Tanger Inc.	33	InvenTrust Properties Corp.
5	Seven Hills Realty Trust	34	AMH
6	Whitestone REIT	35	Essential Properties Realty Trust, Inc.
7	Iron Mountain	36	BrightSpire Capital, Inc.
8	Digital Realty	37	Plymouth Industrial REIT, Inc.
9	Ryman Hospitality Properties, Inc.	38	Invitation Homes
10	Welltower Inc.	39	Vornado Realty Trust
11	Park Hotels & Resorts	40	Lamar Advertising Company
12	Macerich	41	Apollo Commercial RE Finance, Inc.
13	Equinix, Inc.	42	Kite Realty Group Trust
14	SL Green Realty Corp.	43	Alexander's, Inc.
15	Empire State Realty Trust	44	SITE Centers Corp.
16	Simon Property Group, Inc.	45	Prologis, Inc.
17	Acadia Realty Trust	46	Brixmor Property Group Inc.
18	Urban Edge Properties	47	Sunstone Hotel Investors, Inc.
19	EastGroup Properties, Inc.	48	AvalonBay Communities, Inc.
20	EPR Properties	49	First Industrial Realty Trust, Inc.
21	First Real Estate Investment Trust of New Jersey, Inc.	50	Armada Hoffler Properties, Inc.
22	STAG Industrial, Inc.	51	Weyerhaeuser
23	Host Hotels & Resorts, Inc.	52	CubeSmart
24	Omega Healthcare Investors, Inc.	53	Regency Centers Corporation
25	ACRES Commercial Realty Corp.	54	Franklin BSP Realty Trust Inc.
26	Phillips Edison & Co.	55	Service Properties Trust
27	Essex Property Trust, Inc.	56	Postal Realty Trust, Inc.
28	Sabra Health Care REIT, Inc.	57	Apple Hospitality REIT, Inc.
29	MFA Financial, Inc.	58	Equity LifeStyle Properties, Inc.

Tablo 3.3 Devam

59	Aimco	90	Uniti Group Inc.
60	Broadstone Net Lease, Inc.	91	Farmland Partners Inc.
61	National Health Investors, Inc.	92	Alexander & Baldwin, Inc.
62	Terreno Realty Corporation	93	Equity Commonwealth
63	Dynex Capital, Inc.	94	Blackstone Mortgage Trust, Inc.
64	Equity Residential	95	American Tower Corporation
65	Arbor Realty Trust, Inc.	96	NexPoint Real Estate Finance
66	CBL Properties	97	Veris Residential, Inc.
67	RLJ Lodging Trust	98	Kilroy Realty Corporation
68	National Storage Affiliates	99	Apartment Income REIT Corp.
69	DiamondRock Hospitality Company	100	BXP
70	Public Storage	101	LTC Properties, Inc.
71	Saul Centers, Inc.	102	Industrial Logistics Properties Trust
72	Global Medical REIT	103	Four Corners Property Trust
73	PotlatchDeltic Corp.	104	UDR, Inc.
74	Federal Realty Investment Trust	105	Cousins Properties
75	NETSTREIT	106	Realty Income Corporation
76	VICI Properties, Inc.	107	KKR Real Estate Finance Trust Inc.
77	Kimco Realty Corporation	108	Agree Realty Corporation
78	AGNC Investment Corp.	109	UMH Properties, Inc.
79	Xenia Hotels & Resorts, Inc.	110	LXP Industrial Trust
80	Ventas, Inc.	111	BSR Real Estate Investment Trust
81	Rayonier Inc.	112	Gladstone Commercial Corporation
82	Extra Space Storage, Inc.	113	JBG SMITH
83	CTO Realty Growth, Inc.	114	Getty Realty Corp.
84	NNN REIT, Inc.	115	Franklin Street Properties Corp
85	Americold Realty Trust	116	Centerspace
86	Pebblebrook Hotel Trust	117	Sun Communities, Inc.
87	Gaming and Leisure Properties, Inc.	118	Independence Realty Trust
88	Global Self Storage, Inc.	119	American Assets Trust
89	One Liberty Properties, Inc.	120	Alpine Income Property Trust

Tablo 3.3 Devam

121	Camden Property Trust	147	Creative Media & Community Trust
122	Physicians Realty Trust	148	Medalist Diversified REIT, Inc.
123	W. P. Carey Inc.	149	American Strategic Investment Co.
124	Summit Hotel Properties, Inc.	150	Global Net Lease
125	Healthcare Realty Trust	151	NexPoint Residential Trust Inc.
126	Easterly Government Properties	152	Community Healthcare Trust
127	Ready Capital Corporation	153	Safehold Inc.
128	Highwoods Properties, Inc.	154	Sotherly Hotels Inc.
129	MAA	155	City Office REIT
130	Chatham Lodging Trust	156	Orion Office REIT Inc.
131	Claros Mortgage Trust, Inc.	157	Braemar Hotels & Resorts, Inc.
132	Clipper Realty Inc.	158	Medical Properties Trust Inc.
133	TPG RE Finance Trust, Inc.	159	Ashford Hospitality Trust
134	Crown Castle Inc.	160	Office Properties Income Trust
135	Alexandria Real Estate Equities, Inc.	161	CorEnergy Infrastructure Trust
136	Great Ajax Corp	162	G City
137	SBA Communications Corporation	163	Strawberry Fields REIT
138	ARMOUR Residential REIT	164	COPT Defense Properties
139	Hudson Pacific Properties, Inc.	165	PREIT
140	Paramount Group, Inc.	166	Sachem Capital Corp.
141	Gladstone Land Corporation	167	Elme Communities
142	Brandywine Realty Trust	168	Peakstone Realty Trust
143	Bluerock Homes Trust, Inc.	169	Kennedy Wilson
144	Healthpeak Properties, Inc.	170	Urstadt Biddle Properties, Inc.
145	OUTFRONT Media Inc.	171	Cyxtera Technologies
146	Piedmont Office Realty Trust, Inc.		

ABD'deki GYO'lar bakımından konut odaklı faaliyetleri olan bir diğer GYO ise 1967 senesinde kurulmuş olan *Equity Residential*'dır. 31 Aralık 2022 itibarıyla şirket, Güney Kaliforniya, San Francisco, Washington, D.C., New York City, Boston, Seattle,

Denver, Atlanta, Dallas ve Austin'de 79.597 daireden oluşan 308 yatırımı vardır (United States Securities And Exchange Commission, b.t.). New York City'de bulunan 34 kompleksinde toplamda 8.536 ünitesi bulunan şirketin bölgedeki konut yatırımlarından biri 2015 senesinde inşa edildiği belirtilen *Prizma Park Avenue Güney Apartmanları* (Prism at Park Avenue South Apartments) dır (Şekil 3.10) (Şekil 3.11).



Şekil 3. 11 Prizma Park Avenue Güney Apartmanları iç mekân görseli (EquityApartments, b.t.)



Şekil 3. 12 Prizma Park Avenue Güney Apartmanları dış mekân görseli (EquityApartments, b.t.)

21.yy'da GYO'lar popüler mimarlık firmaları ile iş ortaklığı yapmaktadır. Bunlardan bazıları Herzog & de Meuron ve Frank Gehry gibi Dünya çapında tanınmış mimarlardır. Herzog & de Meuron mimarlık tarafından tasarlanan *56 Leonard Street* projesi (Şekil 3.12), New York ABD'de bulunmaktadır. *Equity Residential* gayrimenkul yatırım ortaklığı da bu taşınmazın sahipleri arasında yer almaktadır. Bir konut gökdeleni kategorisinde değerlendirilebilecek bir projedir. Şehrin merkezinde yer alması, MOMA gibi önemli yerlere komşuluğu ve iç mekânlarda getirdiği alternatif çözümleri bakımından özellikli projeler arasında yer almaktadır.



Şekil 3. 13 56 Leonard Street Projesi dış mekân görseli (Herzog De Meuron, b.t.)

Forest City Realty Trust tarafından Frank Gehry ile iş birliği yapılmış olan *8 Spruce Street* projesi 2011 senesinde kullanıma açılmış olan 76 katlı bir konut kulesidir (Şekil 3.13). Hem merkezi konumu hem de iç mekân tasarımı bakımından yarattığı farklılıklar ile oldukça değerli görülmektedir. İçinde; yüzme havuzu, fitness salonu, çalışma alanları, güneşlenme alanı gibi ortak alanlar bulunmakla birlikte aynı zamanda daire içlerinde oda servis hizmeti gibi hizmetler de sunulmaktadır. Bina kapsamında stüdyo daireden 3+1 dairelere kadar farklı alternatifler sunulmaktadır.



Şekil 3. 14 8 Spruce Street Projesi dış mekân görseli (Spruce Street, b.t.)

3.3.2. ABD'nin Etkilediği Diğer Ülkelerde GYO'ların Konut Üretimindeki Yeri

GYO'ların ilk çıkışı olan ABD'den sonra uluslararası gelişiminin irdelemesi de önem arz etmektedir. GYO'lar kuruldukları ülkelerde ABD'ye benzer kalıpları izlemiş ve ilk yatırımlarını gelir getiren gayrimenkul varlıklarına ve projelere yapmıştır. Brezilya'da 1993'te, ise 1994'te ve Belçika'da 1995'te, kullanılmaya başlanmış ancak esas büyüme dönemi 2000'li yıllardan sonra gerçekleşmiştir. Japonya (2000), Singapur (2002) ve Hong Kong (2003) gibi Asya pazarlarının tümü GYO'ları milenyumun hemen ardından tanıtırken, Fransa, İngiltere ve Almanya'da ise GYO'ların gelişimi 2000'li senelerde yaşanmıştır (Sotelo ve McGreal, 2013).

EPRA'nın (Avrupa Halka Açık GYO'lar Derneği) 2023 yılı raporunda, 2023 yılı sonu itibarıyla 44 ülkede GYO'ların bulunduğu, bunların;

- Avrupa'da 16 ülke (Belçika, Bulgaristan, Finlandiya, Fransa, Almanya, Yunanistan, Macaristan, İrlanda, İtalya, Litvanya, Lüksemburg, Hollanda, Portekiz, İspanya, İngiltere ve Türkiye)

- Amerika'da 7 ülke (ABD, Brezilya, Kanada, Şili, Kosta Rika, Meksika ve Porto Riko),

- Asya'da ise 15 ülkenin (Avustralya, Çin, Hong Kong, Hindistan, Endonezya, Japonya, Malezya, Yeni Zelanda, Pakistan, Filipinler, Singapur, Güney Kore, Tayvan, Tayland ve Vietnam),

- Ortadoğu ve Afrika'da ise 6 ülke (Dubai, İsrail, Kenya, Suudi Arabistan, Nijerya ve Güney Afrika) olarak dağılım gösterdiği belirtilmiştir (GYODER, 2024).

GYO şirketlerinin özel odağına, stratejisine ve faaliyet gösterdikleri piyasa koşullarına bağlı olarak ofis binaları, perakende satış yapılan yerler, oteller ve konut kompleksleri gibi çeşitli mülk türlerini içermektedir. GYO'ların dünya çapındaki ilk projeleri genel olarak yatırım araçlarının temel amacını yansıtarak yatırımcılara hisse senetlerine benzer likidite ve vergi avantajları sunmak ve gelir getiren gayrimenkul varlıklarından oluşan çeşitli portföylere erişim sağlamak olarak görülmüştür. Avrupa kıtasında GYO'ların 1969 yılında Hollanda'da kurulması ile başlayan süreci Orta ve

Güney Avrupa'da yer alan diğer ülkeler takip etmiştir (EPRA Global REIT Survey, 2019).

Hollanda'dakien büyük üç GYO; *WFD Unibail Rodamco*, *Euro Commercial Property* ve *Wereldhave* şirketleri portföylerinde ofis ve ticari vasıflı taşınmazlar bulundurmaktadır. Bununla birlikte konut alanında en aktif GYO'lardan olan *NSI N.V.* şirketi portföyünde Hollanda'nın pek çok şehrinde yer alan ofis vasıflı taşınmazların yoğunlukta olduğu görülmektedir. Şirketin portföyünde yer alan pek çok taşınmazdan biri *Glass House* adı ile anılan, Amsterdam şehrinde yer alan ve 2009 senesinde inşa edilmiş projedir (Şekil 3.14).



Şekil 3. 15 Glass House projesi dış mekân görseli. (NSI,b.t.)

İngiltere'deki ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; 2006 Finans Yasası'nda GYO mevzuatının getirilmesinin ardından GYO statüsüne dönüşen, Ocak 2007 yılında faaliyete geçen *British Land Company PLC* olarak bilinmektedir. Perakende satış, ofis ve konut projelerini de içeren geniş bir ticari mülk portföyüne sahip, Birleşik Krallıktaki en büyük emlak geliştirme ve yatırım şirketlerinden biri olarak bilinen şirketin GYO statüsüne dönüştürülmesi, İngiltere'nin GYO sektörünün gelişiminde önemli bir kilometre taşı olarak görülmüştür. Bu GYO'nun en kapsamlı projelerinden biri *Dock Side Canada Water* projesidir (Şekil 3.15).



Şekil 3. 16 Dock Side Canada Water projesi dış mekân görseli (British Land, 2023)

Avrupanın gelişmiş bir diğer ülkesi olan İsviçre'de *Swiss Prime Site* firmasıdır. Ofis, özel fonksiyonlu yapılar, ticari üniteler, oteller ve konutlar gibi fonksiyonlara yatırım yapmaktadır. *Schönburg* projesi (Şekil 3.16) Bern İsviçre'de yer almaktadır. 1970 yılında yapılmış projenin 2020 senesinde renovasyonu yapılmıştır. Projenin kapsamında yaşam alanları, otel ve gastronomi üniteleri yer almaktadır (Swiss Prime Site, b.t.).



Şekil 3. 17 Schönburg projesi dış mekân görseli (Swiss Prime Site, b.t.)

Avrupa Ulusal Gayrimenkul Derneği'nin (*European Public Real Estate Association*- EPRA) Yeni Zellanda GYO'ları ile ilgili hazırladığı 2016 tarihli raporda Yeni Zellanda'nın en büyük GYO'su olarak belirtilen *Kiwi Property Group* tarafından karma kullanım, ticari, ofis fonksiyonlu gayrimenkuller ve geliştirme projelerine yatırım yapıldığı görülmektedir (EPRA Global REIT Survey, 2019). Şirket portföyü içinde yer alan *Sylvia Park Precinct* (Şekil 3.17) (Şekil 3.18) kapsamında yaşam alanları, ofisler, alışveriş merkezi ve oyun alanları bulunmaktadır. Karma fonksiyonlu yapı 2007 senesinde yapılmış olup 2023 senesinde yeniden geliştirilmiştir (Kiwi Properties, b.t.) .



Şekil 3. 18 Sylvia Park Precinct projesi dış mekân görseli-1 (Kiwi Properties, b.t.)



Şekil 3. 19 Sylvia Park Precinct Projesi Dış Mekân Görseli-2 (Kiwi Properties, b.t.)

Danimarkalı Dünyaca ünlü mimar *Bjarke Ingels* ve mimarlık firması BIG tarafından Kanada Toronto'da tasarlanan *King Toronto* projesi (Şekil 3.19) Westbank şirketi ve Allied Properties Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için tasarlanmış dünyaca ünlü örneklerden biridir. Hem konut hem ticari fonksiyonları birleştiren bu tasarımda

400’den fazla yeşil çatıya erişimi olan ünite bulunmaktadır. Yaklaşık 1950m²’lik kamusal alanın da tasarlandığı bu proje şehir merkezinde yeşil dokunun tüm yapıya yayılması bakımından yeni bir çözüm getirmiştir.



Şekil 3. 20 King Toronto projesi dış mekân görseli (King Condos by Westbank Developments, b.t.)

Dünya genelinde gayrimenkul yatırım ortaklığı firmalarının dünyaca ünlü mimarlarla iş birliği yaptığı örneklere özellikle ikonik olma iddiaları olan projelerde rastlanmaktadır. GYO’lar finansal güçleri sayesinde özellikle büyük ölçekli karma kullanımlı yapılara yatırım yapabilmektedir. Bu büyük ölçekli projeler yalnızca yapısal bakımdan değil kentsel tasarım boyutu ile de şehirlerin ve bölgelerin mimari ve kentsel dönüşümüne önemli katkılarda bulunmaktadır. Aynı zamanda yüksek arsa ve inşaat maliyetine katlanabilmeleri bakımından GYO’lar tarafından proje alanı olarak tercihin daha çok kent içi alanların dönüşümü, diğer bir deyişle “Kahve Rengi Alan Dönüşümü” tercih ettikleri görülebilmektedir.

3.3.3. Türkiye’de GYO’ların Konut Üretimindeki Yeri

Amerika’da olduğu gibi, dünya genelinde GYO’lar gayrimenkul yatırımlarında önemli bir finansal araç olmuş ve gayrimenkul piyasalarına likidite ve çeşitlilik

getirmiştir. Türkiye'de de son yıllarda GYO'lar önemli bir ivme kazanmış ve gayrimenkul sektörüne büyük bir katkı sağlamıştır. Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının mimarlık ve yapı stoku açısından önemli bir rolü vardır. Finansal açıdan güçlü aktörler olmasından dolayı kentsel dönüşüm, şehir planlaması ve mimari kalite konularında önemli çözümler üretmektedirler. Türkiye'de özellikle konut finansmanına ağırlık verdiklerinden çoğu GYO firmasının özellikle konut ve karma kullanımlı proje ürettiği görülebilmektedir. Bu bağlamda yaptıkları çalışmalar ile güncel mimarlık akımlarının uygulanması bakımından olduğu kadar yapı stokuna sürdürülebilirlik gibi kaygılara uygun teknolojiler entegre edilmesi hususunda da öncü olduklarının söylenmesi mümkündür. Konutların mimari mekân biçimlenmesi ve yeni mimari dil oluşturulması konularında etkin ve verimli çalışmalar yürütmektedirler. Bu açıdan bakıldığında GYO'ların hem dünya genelinde hem de Türkiye'de etkili olduğunu söylemek mümkündür. GYO'ların etkileri, küresel ölçekte çıkış noktası olan Amerika ve devamında etkili olduğu Avrupa irdelendikten sonra bu etkilerin Türkiye'deki yansımasının da irdelenmesi gerekmektedir. Türkiye'de gayrimenkul sektöründe 1990'lı yıllara kadar baskın aktörlerin; yap-sat yapan firmalar ve kooperatifler olduğu görülmektedir. Kooperatifçilik, Türkiye'de özellikle konut ihtiyacının karşılanması ve kentsel dönüşüm gibi alanlarda önemli bir rol oynamıştır. Bu model, bireylerin veya grupların ortak ihtiyaçlarını karşılaması, ekonomik ve sosyal kalkınmanın desteklemesi amacıyla bir araya gelinmesi yolu ile oluşturulmaktadır. Kooperatif üyelerinin bir araya gelerek arsa satın alması, projelerin geliştirilmesi ve inşaat sürecinin yönetilmesini içeren süreçler yürütülmektedir. Böylece, kooperatif üyeleri uygun fiyatlı konutlara erişim sağlayabilir ve kendi ihtiyaçlarına uygun konutlar inşa edilir. Böylelikle projelerin mimari özellikleri ve yapı stoku, kooperatif üyelerinin ihtiyaçları ve tercihleri doğrultusunda şekillenmektedir. Diğer aktörler bakımından irdelendiğinde yapı stokunun diğer üreticileri olan müteahhitlerin ve yap-sat yapan firmaların finansmanları kısıtlı olduğundan büyük ölçekli kitlelere ulaşması mümkün olmamıştır. Öte yandan arsa yetersizliğinin neden olduğu "kıtlık rantları" konut sahibi olmanın toplumsal ve ekonomik bir sorun haline gelmesine neden olmuştur. Bir kentin ekonomik etkenlerinden biri olarak konut, hatalı kentsel politikalar nedeniyle rant uygulamalarının en önemli faktörlerinden biri haline gelmiştir. Bu durum konut

fiyatlarının yükselmesine ile dar gelirli kesimin barınma ihtiyacını karşılamada zorlanmasına neden olmuştur. Bir sonuç olarak büyük çaplı yatırımların yapılmasında yaşanan tarihsel gelişmeler önce kooperatifçilik ile bu sorunun çözülmesini sağlamaya çalışmış, sonralarında ise özel sektörün de devreye girmesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) olarak ortaya çıkmıştır. 1995 yılında SPK tarafından hayata geçirilen yasal düzenlemeler ile 1997 yılında GYO şirketleri ilk defa borsada işlem görmeye başlamıştır. Kandır ve Özhan (2018); GYO'ların ilk zamanlarda temel işlevinin gayrimenkul piyasasındaki finansman sorununa çözüm getirmek ve gayrimenkul piyasasına şeffaflık kazandırmak olduğunu, taşınmaz varlıkların, menkul değerler haline getirilmesi ve küçük yatırımcılara finansal kaynak sağlayarak büyük ölçekli projelerin hayata geçirilebilmesini sağlayan önemli bir sermaye piyasası kurumu olduğunu vurgulamıştır. TOKİ ise toplu konut üretimi görevini, 1987 yılında kurulan ve TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Konut GYO'nun desteğiyle yerine getirmeye başlamıştır.

GYO'ları kuruluşları bakımından incelemek gerekirse; Türk Ticaret Kanunu kapsamında yeni bir anonim şirket olarak ani usulde kurulabilmektedirler. Bununla birlikte daha önce başka amaçla kurulmuş şirketlerde esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak değiştirmek suretiyle GYO'ya dönüştürebilmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının tanımı SPK tarafından; "Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına, … yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları" olarak yapılmıştır. (Sermaye Piyasası Kurulu, 2022).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'inin yedinci bölümü Madde-22 ve Madde-23'te GYO'lar tarafından yapılabilecek iş ve işlemler ile yapılamayacak iş ve işlemler belirtilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aktifleri genellikle büyük çaplı projeleri gerçekleştirmekte finansman sağlamak amacı ile kullanılmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ile ilgili düzenlemeler *6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu* doğrultusunda yapılmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabidir. Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıkları; getiri potansiyeli yüksek gayrimenkuller ile gayrimenkul projelerine yatırım yaparak portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmeyi amaçlayan şirketlerdir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından elde ettikleri karı yıl sonunda ortaklarına temettü (kâr payı) olarak dağıtabilir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait hisse edinmek suretiyle ortak olan bir yatırımcı bu şekilde firmanın gayrimenkul gelirlerine de ortak olmuş olur. Bahse konu hisselere sahip yatırımcılar aynı zamanda firma hisselerinin borsadaki artışından ve azalışından da etkilenmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sistemi ile gayrimenkul yatırımlarındaki likidite sorununun önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyet gösterebileceği alan gayrimenkule dayalı portföy ile sınırlandırılmıştır. Bu nedenle firma portföylerinde alet ve ekipman bulunduramazlar. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları başka şirketler tarafından yapılan inşaat faaliyetlerine finansman sağlayabilirler ancak; inşaat işlerinin yapılmasında faaliyet gösteremezler ve projelerin yürütülmesini üstlenemezler (*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)*, 2014). GYO'lar; kanun, yönetmelik ve tebliğ ile yapamayacakları belirtilen işler için hizmet alabilmektedir.

Yine *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1)*'in *Tanımlar ve Kısaltmalar* konulu 3.maddesinde, GYO'ların arazi ve proje geliştirmeden başlayarak işletmeyi de kapsayan faaliyet yapılarını ve birçok şirket ile ortak çalışmalarını ifade eden bazı önemli tanımlar aşağıda belirtilmektedir;

Müteahhit: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, ortaklığın portföyünde yer alan projelerin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişi,

İşletmeci şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkuller ile altyapı yatırım ve hizmetleri kapsamında kurulan tesisleri ticari maksatla işleten şirketi,

Danışman şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik veya ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmetleri sunan şirketi.

GYO'ların tasarım yaklaşımları; genellikle çoklu kullanım alanlarını içerir. Ofis, konut, alışveriş, eğlence ve toplu yaşam alanları gibi farklı fonksiyonları bir araya getiren karma kullanım projeleri yaygındır. Bu finansman yükünün büyüklüğünün karşılanması için kredi gereksinimi duyulabilmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları yapısı itibariyle proje finansmanı, hisselerine yatırım yapanlar tarafından karşılandığından öz kaynak gereksinimi azalmış olur. GYO'lara devlet tarafından uygulanan vergi teşvikleri bir yönü ile hem büyük bütçeli projelerin finansmanının sağlanmasını, diğer yönü ile de inşaat sektörünün kontrollü hale gelerek ödenen vergilerin hesabının tutulması sağlamaktadır.

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39

Şekil 3. 21 2023 yılı 1. çeyreği arası Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları şirket sayıları (GYODER, 2023)

GYODER tarafından yayımlanan 2023. 3. Çeyreğine ait raporda; 2014 ve 2015 senelerinde 31, 2016 senesinde 32, 2017 senesinde 31, 2018, 2019 ve 2020 senelerinde 33, 2021 senesinde 37, 2022 senesinde 39 ve 2023 senesinde 43 GYO firmasının Borsa İstanbul'da işlem gördüğü belirtilmektedir (Şekil 3.20). 2023 yılının 3. Çeyreği itibariyle 43 adet GYO şirketinin piyasa değerleri toplam 355.252 Milyon TL olarak belirtilmiştir. Bu şirketlerden aktif toplamı en yüksek olan ilk beş sırasıyla; Emlak Konut GYO, Torunlar GYO, Ziraat GYO, Özak GYO ve Sinpaş GYO'dur (GYODER, 2023).

Ocak 2024 tarihi itibariyle SPK tarafından belirtilen 48 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı firmalarına ait liste ise aşağıda belirtilmektedir (Tablo 3.4);

Tablo 3. 4 2024 senesi Ocak ayı itibariyle aktif olan Gayrimekul Yatırım Ortaklıkları

ŞİRKET ADI			
1	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
2	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**19**	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	**20**	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**21**	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**22**	Kobi Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**23**	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**24**	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**25**	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**26**	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**27**	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
11	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**28**	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
12	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**29**	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
13	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**30**	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
14	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**31**	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
15	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**32**	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
16	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**33**	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
17	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**34**	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tablo 3.4 Devam

35	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**42**	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
36	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**43**	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
37	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**44**	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
38	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**45**	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
39	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**46**	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
40	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**47**	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
41	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**48**	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından yatırım yapılan proje alanları genellikle MİA (Merkezi İş Alanı) antetli alanlarda kalmaktadır. Karma kullanımlı (en az üç veya daha fazla farklı fonksiyonu bünyesinde barındıran) yapı yapmaya elverişli bu alanlarda genellikle; iş merkezleri, alışveriş merkezleri, ofisler, konut gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yapılmasına olanak sağlamaktadır. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2022). GYO'lara ait hisselerin borsada işlem görmesi nedeniyle gerçekleşen edinimleri gayrimenkul geliştirme projeleri başta olmak üzere farklı faaliyetlerinde kullanılmaktadır.GYO'ların Türkiye'de yaptıkları projeler incelendiğinde genellikle karma kullanımlı projelere önem verdikleri, bu projelerin kapsamındaki konut fonksiyonlu yapıların projeleri kapsamında ağırlıklı olduğunun görülebilmesi de mümkündür. Bu nedenle bu tez kapsamında yapılan araştırma, GYO'lar tarafından yapılmış konut projelerini merkeze almaktadır.

BÖLÜM DÖRT
GYO'LAR TARAFINDAN ÜRETİLEN PROJE SEÇKİSİ VE İNCELENMESİ

4.1. Projelerin Seçim Kriterlerine Ait Tanımlamalar

Türkiye'de konut sektöründeki karar alma süreçlerinde, tasarım felsefelerinde geliştirme projesi bakımından en önemli üreticiler devlet ve özel sektördür. Hızlı nüfus artışının konut ihtiyacında açık yaratması nedeniyle sağlıklı barınma koşulları hala bir sorun olarak karşımıza gelmektedir. Bu probleme çözüm üreten sektör aktörleri olan GYO'ların Eylül 2023 itibari ile 42 A.Ş. oldukları görülmüştür. GYO'lar tarafından yapılan karma kullanım içeren geliştirme projelerine bakıldığında TOKİ iş birliği nedeniyle Emlak Konut GYO başta olmak üzere İş GYO, Pasifik GYO, Torunlar GYO, Sinpaş GYO, Halk GYO, Vakıflar GYO ve Mistral GYO'nun sektörün öncüleri olduğu görülebilmektedir. Bu nedenle tez kapsamında irdelenen projeler bu GYO'lara ait proje havuzundan seçilmiştir. Bu seçkinin yapılmasında elde edilen verilerde başta Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP- https://www.kap.org.tr/tr/) adresinden elde edilen değerleme raporları olmak üzere şirketler ve projeleri ile ilgili pek çok kaynak kullanılmıştır. 2024 senesi 3. çeyreği itibariyle İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde seçilen geliştirme projeleri; Manzara Adalar, Next Level İstanbul, 5 Levent İstanbul, Merkez Ankara, Sinpaş Ege Vadisi, Evora İzmir ve Allsancak projelerin tamamı son 7 senede tamamlanan veya inşaat işleri devam etmekte olan ve günceli yansıtan projelerdir.

Bu çalışma kapsamında yapılan karşılaştırmalar projelerin; saha planlama, tasarım ve mühendislik yönleriyle irdelenmesini içermektedir. Makro ölçekteki arazi ve vaziyet planı kararlarından mikro ölçekte iç mekân kararlarına kadar seçilen kriterler üzerinden değerlendirme yapılmaktadır. Seçilen kriterlerin irdelenmesi; farklı projelerin bağlamı ile uygunluğunu, çevresel olarak etkililiğini ve gereksinimleri karşılama kapasitelerini değerlendirmek bakımından temel oluşturmaktadır. Yerleşim planlama kriterleri, bir toplu konut projesi için lokasyonun uygunluğunu değerlendirmek üzere seçilmiştir. Tasarım yönlerine ait kriterler; konut projesinin

estetik, işlevsel ve yaşanabilirlik yönlerine odaklanırken mühendislik kriterleri ise teknik gereksinimler, sürdürülebilirlik ve inşaat kalitesine odaklanmaktadır. Seçilen geliştirme projesi örnekleri, önceden belirlenen kriterlere göre değerlendirilirken projelerin olumlu, orta ve gelişime açık yönleri karşılaştırılmaktadır. Bu kriterlerin değerlendirilmesinde sadece fiziksel özellikler değil, kullanıcıların psikolojik ihtiyaçları da göz önüne alınmıştır.

Tez çalışması kapsamında tercih edilen karşılaştırmalı örneklem yöntemi ile analiz çalışmalarında tercih edilen morfolojik analiz yöntemi seçilen projelerin objektif bir şekilde sunulmasına yardmcı olmaktadır. Morfolojik analiz yöntemi ilk olarak İsviçreli bilim insanı Zwicky ve Wilson (1967) tarafından geliştirilmiş olup puanlama sisteminin morfolojik analize dahil edilmesi ise 1960-1970'li senelerde görülmeye başlamıştır. Puanlama yöntemi, iş değerleme süreçlerinde en yaygın kullanılan yaklaşımlardan biridir (Dağdeviren vd., 2013). Bu yöntemde, işin değeri çeşitli faktörler dikkate alınarak ve her bir faktöre belirli bir sistem dahilinde puan verilerek belirlenmektedir. Özellikle karar destek sistemleri ve optimizasyon problemlerinde; insan kaynakları, psikoloji, işletme gibi alanlar başta olmak üzere pek çok alanda kullanımı yaygındır. Akademik alanda mimarlık özelinde projelerin incelendiği ve kategorizasyonların yapılmasında puanlama sisteminin kullanıldığı çalışmalara ulaşılabilmektedir. Bu entegrasyon, morfolojik analizi daha objektif ve ölçülebilir kılarak karar vericilere çeşitli seçenekler arasından en uygun olanını seçme konusunda daha kesin bilgiler sunulmasına olanak sağladığından çalışma kapsamında seçilen projeler; tablolarda yapılan sembolik puanlama yaklaşımı yardımıyla değerlendirilmiştir.

Kriterlere ait özet tablo aşağıda yer almaktadır (Tablo 4.1).

Tablo 4. 1 Proje seçkisi inceleme kriterleri

Yerleşim Planlama Kriterleri	Tasarım Kriterleri	Mühendislik Kriterleri
• Şehir Merkezine Yakınlık • Yerleşim Yoğunluğu • Ulaşım-Erişilebilirlik • Kamusal Alanlarla İlişki • Sosyal İzolasyon • Güvenlik • Kent İçindeki Proporsiyon	• İkon Olma İddiası • Kullanıcı Odaklı Tasarım • Rekreasyon-Doğa Teması • Sirkülasyon Alanları • Aydınlatma-Gün Işığı • Mahremiyet • Sosyal Alan Kullanımı	• Kalite-Malzeme • Enerji Verimliliği • İç Mekânda İklimlendirme • Yapısal Tasarım • Ekonomi

"Yerleşim Planlama Kriterleri" irdedelendiğinde;

- "Şehir Merkezine Yakınlık" için Le Corbusier (1887), Kumbasar (2008), Keleş (2021) ile Keleş ve Atabeyli (2018) kentsel alanlarda konut tercihlerinin temel ve ikincil ihtiyaçlara, merkezi iş alanlarına ve hizmetlere yakınlığın önemini;
- "Yerleşim Yoğunluğu" kriteri için Ertaş (2022) ve Balcı (2011), yerleşim yoğunluğunun farklı faktörler aracılığıyla ölçülmesinin kentsel gelişimi yönetmeye yardımcı olduğunu;
- "Ulaşım-Erişilebilirlik" kriterleri için Yasak (2021), Olgun ve Yılmaz (2019), Şimşek (2015), Fırat (2009), Tıpı (2011) ve Frey (1999), ulaşım ve erişilebilirliğin kentsel planlama ve mimari tasarımda kritik bir rol oynadığını;
- "Kamusal Alanlarla İlişki" kriteri için Erdönmez Dinçer (2005), Benhabib (1998), Assmann (1997) ve Rossi (2006), kamusal alanların kentsel belleğin, sosyal etkileşimin ve şehir kimliğinin oluşumundaki önemini;
- "Sosyal İzolasyon" kriteri için Rowe (2015), Rook (1984), Kıral ve Mavruk (2019), Bektaş (2016), Şenyapılı (2003), Blakely ve Snyder (1997), Akyol Altun (2010) ve Maslow (1943), sosyal izolasyonun bireyler üzerindeki etkilerini, kapalı konut yerleşkelerinin ortaya çıkışını, sosyal ilişkilerin ve ihtiyaçların konut yerleşkeleriyle bağlantısını;

- “Güvenlik” için Guleç Solak (2017), Yıldırım Erniş (2012), Erşan ve Demirarslan (2023), Babacan ve Kısar Koramaz (2021), Kim (2006) ve Tahir ve Hussin (2011), aidiyet, güvenlik ve mekânsal algı arasındaki ilişkileri;
- “Kent İçindeki Proporsiyon” kriterleri için Koçyiğit (2022), Price (2008), Smith (2006), Vitruvius (2016) ve Venturi (1996), mimarlıkta bağlamsalcılık, proporsiyon ve kentsel estetik konularını vurguladığı tespit edilmiştir.

Tasarım Kriterleri” irdedelendiğinde;

- “İkon Olma İddiası” için Lynch (1959), Keleş (2014), Sklair (2010), Jencks (2005), Işıkoğlu (2020), McNeill (2009), ikonik mimarlığın kent kimliği ve tanınırlık üzerindeki etkilerini;
- “Kullanıcı odaklı tasarım” için Nazlı Erap vd. (2021), kullanıcı odaklı tasarımda mekânın algıya ve eyleme bağlı olarak şekillendiğini belirtirken, Amerikan Mimarlar Enstitüsü, kullanıcı merkezli tasarımın, kullanıcıların özel ihtiyaçlarına göre uyarlanmış ortamlar yaratmanın önemini;
- “Rekreasyon ve doğa teması” için Kurtoğlu ve İnceoğlu (2022), Kellert (2016), Acar C. ve Acar H. (2020), Tatar (2014), Geçimli ve Yamaçlı (2018), Özmehmet (2007), Dönmez vd. (2015), Karadağ ve Gültekin (2019), Karabağ ve Hasgül (2020), ve Addas (2023), kentsel çevre, biyofilik tasarım, sürdürülebilirlik ve konut yerleşkelerindeki rekreasyonel alanların önemini;
- “Sirkülasyon alanları” için Ching (2002), Canbakal Ataoğlu (2009), Bhonsle (2010) ve Çolak (2011), sirkülasyon alanlarının mekân organizasyonu ve mimari tasarım üzerindeki etkilerini;
- “Aydınlatma ve gün ışığın” için Aslan vd. (2015), Alexander (1979), Aydıntan (2001), Şentürk Sipahi ve Yamaçlı (2021), doğal aydınlatmanın mimari tasarımda ve insan sağlığı üzerindeki önemini;
- “Mahremiyet” için Sungur ve Aydın (2020), Namazian ve Mehdipour (2013), ve Hollis (2013), mimarlıkta mahremiyetin önemini ve etkilerini;
- “Sosyal alan kullanımı” için Şenik ve Uzun (2020), konut çevresi ve park alanları için kişi başına düşmesi gereken alan miktarını belirlerken, Neufert (2008), spor alanlarının kişi başına düşen optimum büyüklüğünü vurgulamaktadır.

Mühendislik Kriterleri irdelendiğinde;

- "Kalite-Malzeme" için Vitruvius (2016), mimaride kalitenin dayanıklılık, işlevsellik ve estetikle ölçüldüğünü belirtirken, Hegger vd. (2006), yapı malzemelerinin algısal, gereksinimsel ve teknik özelliklerle değerlendirilebileceğini; Çakmak (2021) ise, Endüstri Devrimi ile yapı malzemelerinde köklü değişikliklerin meydana geldiğini;
- "Enerji verimliliği" için Soğukoğlu ve Vatan (2014), artan nüfusun barınma ihtiyacının enerji tüketimini artırdığını ve bu nedenle binalarda enerji performansını yükseltmek için tasarım ve yapım sürecinde enerji verimliliğini artırıcı sistemlerin entegre edilmesi gerektiğini, Lechner (2014) ise pencerelerin boyutu ve cam seçiminde doğal aydınlatma, enerji kayıpları ve ısı kazanımlarının dikkate alınmasını önerirken, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2016), entegre tasarım anlayışının tercih edilmesi gerektiğini;
- "İç mekânda iklimlendirme" için Altuncu (2016), kullanıcı konforunu ve memnuniyetini sağlamak amacıyla iç mekân çevre kalitesinin (IEQ) giderek daha önemli hale geldiğini, bunun iç mekân hava kalitesinin, aydınlatmanın, akustiğin ve termal konforun optimize edilmesini içerdiğini;
- "Yapısal tasarım" için Koçu ve Dereli (2005), betonarme karkas yapılardaki hataların genellikle malzeme, işçilik, zemin analizi, statik tasarım hataları ve bakım eksikliklerinden kaynaklandığını belirtirken, Korkmaz (2004), mimarlığın insanın mekân algısı ve deneyimiyle ilişkili olduğunu, bu yüzden esneklik ve hareket ihtiyaçlarına karşılık vermesi gerektiğini;
- "Ekonomi" için İzmirli Ata ve Öncü (2017), inşaat sektörünün yerli sanayiye dayanması, yüksek istihdam sağlaması, yan sanayileri desteklemesi ve döviz kazandırıcı niteliği ile ekonomide önemli bir rol oynadığını belirtmektedir. Uğural Şahin (2020) ise, inşaat projelerinin karmaşıklığının belirsizlik ve risk ortamı doğurduğunu, bu nedenle maliyetleri minimize etmek isteyen şirketlerin proje yönetimi üzerinde çalıştığını vurgulamaktadır.

Üst ölçekli karar mekanizmalarının irdelenmesinde seçilen kriter seti; şehir merkezine yakınlık, yerleşim yoğunluğu, ulaşım-erişilebilirlik, kamusal alanlarla ilişki, sosyal izolasyon, güvenlik ve kent içindeki proporsiyon makro ölçekte

irdelenecek kriterler olarak ele alınmaktadır. Yapısal ölçekte incelenecek kriterler seti; ikon olma iddiası, kullanıcı odaklı tasarım, rekreasyon-doğa teması, sirkülasyon alanları, aydınlatma-gün ışığı, mahremiyet ve sosyal alan kullanımı olarak seçilmiştir. Üçüncü kriter seti ise mühendislik odaklı irdelemeyi içermekte olup kalite-malzeme, enerji verimliliği, iç mekânda iklimlendirme, yapısal tasarım ve ekonomi olarak seçilmiştir. Seçilen projeler arasında karşılaştırma yapmak için; projelerde söz konusu değerlendirme kriteri,

- Kriterlerin iyi, tamamen veya çoğunlukla karşılanması durumunda iyi olarak derecelendirilmiş ve 3 puan (***) verilmiştir;

- Kriterlerin kısmi düzeyde sağlanması durumunda orta iyi olarak derecelendirilerek 2 puan (**) verilmiştir;

- Kriterlerin düşük veya yetersiz düzeyde sağlanması durumunda yeterli değil olarak derecelendirilerek 1 puan (*) verilmiştir;

- Bazı kriterlerin hiç sağlanmaması durumunda o kriter özelinde puan ve dolayısıyla da yılkdız verilmemiştir.

Değerlendirmeler bir tabloda toparlanarak seçilen geliştirme projelerinin başarılı, gelişime açık ve başarılı olmayan yönlerini ortaya koymak üzere kullanılmıştır. Bu karşılaştırma potansiyel olarak, toplu konut gelişiminin bazı yönlerine ilişkin bir fikir vermesi ve seçilen toplu konut projelerinde yaşayan insanların standartlarının iyileştirebilmesinde tasarım öğelerinin önemini belirtmektedir.

4.1.1. Yerleşim planlama kriterleri

Tasarımda nitelik önemli olduğu kadar nicelik bakımından da kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayan mekânların oluşturulması önemlidir. Bu durum herhangi bir mekânın tasarlanması için olduğu kadar konut ve yaşam alanlarının tasarlanması için de büyük önem taşımaktadır. Samsunlu (2007); ülkelerin hayat kalitesinin artırılmasında barınacak alana sahip olmak kadar bu alanların niteliklerinin de önemli olduğunu ve kötü konut koşullarının yeterli beslenememeden sonra, düşük yaşam düzeyinin en açık göstergesi olduğunu ifade etmektedir. Konut yerleşkelerinin düzenlendiği alanlar; mimari tasarım, sosyal etkileşim ve mekânsal algı; kişilerin konut edinme

davranışlarında önemli rol oynayan faktörlerdir. Çetin (2012); çevresel düzenlemeleri yetersiz, estetikten özelliği olmayan binaların, yani gecekonduların ruhsatla yapılmış, modernize görünen, çok katlı hali olduklarını belirtmektedir. Konut alanlarının çevre düzenlemesi, ulaşım olanaklarının yaygınlığı, yaşam kalitesinin artırılması adına park ve bahçe düzenlenmeleri, depremselliği yüksek bölgelerdeki konutlarda güçlendirilmesi, kentin kültürel ve tarihi dokusuna uygun yapıların inşa edilmesinin gerekliliğini de vurgulamaktadır.

Yerleşim planlama kriterleri irdelenirken; Şehir Merkezine Yakınlık, Yerleşim Yoğunluğu, Ulaşım-Erişilebilirlik, Kamusal Alanlarla İlişki, Sosyal İzolasyon, Güvenlik, Kent İçindeki Proporsiyon kategorinde ele alınmıştır.

4.1.1.1.Şehir Merkezine Yakınlık

Konutların şehir merkezlerine yakın olması fiziksel ve sosyolojik olarak hem olumlu hem de olumsuz yönleri olan bir konu olarak ele alınmaktadır. Mimarların bu durumu dikkate alarak sürdürülebilir, işlevsel ve estetik olarak uyumlu projeler tasarlaması gerekmektedir. Le Corbusier (1887); temel kentsel fonksiyonları ‘yaşama’, ‘çalışma’, ‘vücudu ve aklı geliştirme’ ve ‘dolaşım’ olarak tanımlamış ve Sosyal Merkezi (Civic Center) bir kent elemanı olarak ortaya koymuştur. Bu kentsel fonksiyonların gerçekleştirilmesinde fonksiyonların birbiri ile ilişkisinin sağlıklı bir şekilde kurulabilmesi için fiziksel olarak da ilişkili olmaları önemlidir.

20. yy.’ın başlarından bu yana, şehirlerin dokusunun oluşumunda en önemli faktörlerden biri merkezi bölgelerde çok yoğun biçimde toplanan iş merkezleri olmuştur (Kumbasar, 2008). Merkezi iş bölgelerinde çalışanların istihdam olanaklarına erişmesi de kolaydır. Şehir merkezine yakın yaşamanın bir diğer avantajı da beraberinde gelen topluluk duygusudur. İnsanların yoğunlaşması ve hareketli bir şehirde yaşamanın ortak deneyimleri nedeniyle güçlü bir topluluk duygusu gelişmektedir. Sosyolojik açıdan şehir merkezinde yaşamak, mağazalar, restoranlar, eğlence mekânları, toplu taşıma, okul ve sağlık tesisleri gibi bu hizmet ve aktivitelere erişimi daha kolay ve rahat hale getirmesi bakımından insanlar için önemlidir.

Keleş (2021) tarafından yapılan diğer bir çalışmada; konut tercihinde temel ihtiyaçlara ulaşım ve ikincil ihtiyaçlara ulaşım ilk sıralarda etken olduğu, sosyal çevre

ve komşuluk, pozitif dışsallıklar ile konfor ve iç mekân genişliğinin ise takip ettiği belirtilmiştir. Bu çalışma temel ihtiyaçlara yakınlığın konut tercihi üzerinde yüksek düzeyde bir etkiye sahip olduğunu göstermiştir. Yine bu çalışma kapsamında "işyerine yakınlık", "hastaneye yakınlık" ve "okullara yakınlık" önemli bulunmuştur. Konut tercihinde hizmet alanlarına yakın mekânlar tercih sebebi olarak ortaya çıkmaktadır. Ulaşım maliyeti ve zaman tasarrufu bu konuda önemli rol oynamaktadır. İkincil ihtiyaçlara yakınlığın da konut tercihi üzerinde yüksek düzeyde bir etkisi olduğu görülmüştür. "Toplu taşıma duraklarına yakınlık" ve "mesire alanlarına yakınlık" da çalışma kapsamında önemli bulunmuştur.

Şehir merkezinde veya yakınında yaşamanın yüksek yaşam maliyeti nedeniyle bu bölgelerdeki konut ihtiyacını karşılamak için genellikle yüksek yoğunluklu ve yüksek katlı yapılar tasarlanmaktadır. Keleş ve Atabeyli (2018) tarafından yapılan çalışmada; inşaat faaliyetinde bulunan şirketler için konut alanları teşkil edilirken veya siteler inşa ederken konumun şehir merkezine yakın olması yine şehir merkezine ve hizmet alanlarına yakın olması hedonik fiyat üzerinde önemli bir faktör olarak ele alınmıştır. Kent merkezine yakın konutlar ile özellikle hastane ve okullara yakın olan konutların daha değerli olduğu çalışma sonucunda belirlenmiştir. Bu yapılar, sınırlı arazi kullanımıyla daha fazla konut birimi sığdırmayı hedeflerken aynı zamanda yaşam alanlarının ticari, kültürel ve eğlence alanlarıyla entegre edilmesini hedeflemektedir. Şehir merkezlerinde veya yakınında yaşamanın olumlu yönlerinin yanında birtakım dezavantajları da bulunmaktadır. Şehir merkezlerinin ve merkezi iş alanlarının yoğunluğu insan ve araç sirkülasyonu nedeniyle gürültü ve hava kirliliği gibi olumsuz faktörlerden etkilenebilmektedir. Trafik problemleri yaşanması, insan başına düşen yeşil alan m^2'lerinin yetersiz olması gibi faktörler bu bölgeleri olumsuz etkilemektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin şehir merkezine yakınlık kriterleri; şehir merkezine mesafesi, ilkokul ve ortaokula mesafesi, hastaneye mesafesi bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili yapılan incelemelerde kısa mesafe olarak kabul edilebilerek 0-1km arası mesafe için 3 yıldız, yaklaşık 30dk yürüyüş mesafesi olabilecek 1-3km için iki ve üzeri mesafe için bir yıldız verilmiştir.

4.1.1.2.Yerleşim Yoğunluğu

Bir bölgenin yerleşim yoğunluğunun oluşturulacak tasarım açısından olumlu ve olumsuz yönleri olabilmektedir. Yoğun yerleşim bölgelerinin olumlu yönleri arasında, daha etkili altyapı kullanımı, daha az karayolu ulaşımına bağımlılık, daha fazla toplu taşıma kullanımı ve sosyal etkileşimlerin artması gibi faktörler bulunmaktadır. Bir yerleşim bölgesindeki yoğunluk; birim alana düşen kişi sayısı (yaşayan kişi), birim alana düşen çalışan sayısı (çalışan kişi), yaşayan çalışan ve ziyaret eden kişilerin tümü (kullanıcı) ve birim alana oranla izin verilen yapılaşma hakkı (yapı stoku) gibi farklı faktörler ele alınarak ölçülebilmektedir (Ertaş, 2022). Bu faktörlerin kombinasyonunun kullanılması kentsel gelişimi etkili bir şekilde yönetmeye yardımcı olmaktadır. Bir yerleşimin yoğunluğu ilgili idareler tarafından hazırlanan imar planlarında TAKS (taban alanı katsayısı) ve KAKS (kat alanları katsayısı) ile belirlenmektedir. Bu değerler yatay veya düşeyde yapılaşmanın oluşumunu belirlediğinden hem şehircilik hem yapı tasarımı bakımından önem arz etmektedir. Belediyeler için imar, hem bir toplu konut kompleksinin iç kısmında hem de bulunduğu daha geniş şehir veya belediyede arazi kullanımını ve kalkınmayı düzenlemek için önemli bir araçtır. Bir toplu konut kompleksinin imar edilmesi, arazinin konut kullanımı, ticari kullanım, kamusal alanlar ve açık alanlar için belirlenmiş alanlar gibi farklı bölgelere veya alanlara ayrılmasını içermektedir. Kent içindeki parsellerde yapılan imar değişiklikleri genellikle belirli bölgedeki çarpık kentleşmenin belirli bir standarta uygun yapılaşmasını ve bu sayede iyileşmesini hedeflemektedir.

Bir bölge nüfusunun yoğunluğunun fazla olması, geliştirme projeleri için yeterli alan kalmamasına neden olduğundan kahverengi alan dönüşümügerekliliğini beraberinde getirmektedir. Mevcut kentsel alanların yetersizliğinin neden olduğu bu durumda ekonomik ömrünü doldurmuş veya fiziksel yeterliliği olmayan yapı stokunun bulunduğu alanlarda yer alan yapıların yıkılması ve yeni projeler geliştirilmesi söz konusu olmaktadır. Bu gibi durumlar; yapı yıkımı, hafriyat gibi masrafları da beraberinde getirdiğinden inşaat maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Diğer bir yönü ile irdelendiğinde yerleşim alanlarında yüksek yoğunluk tercih edilmesinin mevcut arazi kaynaklarının daha verimli kullanılmasını sağladığını söylemek

mümkündür. Sınırlı olan kentsel parsellerinkapasite bakımından verimli ve etkin değerlendirilmesi ilekent içindeki yeşil alanlarınkorunması mümkündür. Yoğun konut yerleşimlerinin avantajlarından bir diğeri toplu taşıma sistemlerinin ve altyapının geliştirilmesini de teşvik etmesidir. Bu durum konut yerleşkelerinde yaşayanların iş yerlerine, alışveriş merkezlerine, eğitim kurumlarına ve diğer önemli noktalara daha kolay ulaşmasını sağlamaktadır. Yoğun yerleşimler genellikle toplumsal etkileşimi artırmak konusunda da başarılı sonuçlar elde edilmesini sağlamaktadır. Daha fazla insanın bir arada yaşaması, komşuluk ilişkilerinin güçlenmesini sağlarken sosyal etkinliklerin ve topluluk aktivitelerinin daha sık gerçekleşmesini de sağlamaktadır.

Diğer taraftan olumsuz yönleri bakımından irdelendiğinde, yoğun kentleşme trafik sıkışıklığı, hava kirliliği, yeşil alan eksikliği ve gürültü gibi olumsuz etkilere de yol açabilmektedir. Balcı (2011); özellikle konut yetersizliğine ve gecekondulaşmaya karşı önlem olarak ortaya çıkan toplu konutların gerek yapılış aşamasından gerekse yapı tarzlarından dolayı bazı problemler olduğunu, çok katlı yoğun yapılaşmanın yeşil alanların ve oyun alanlarının kıtlığına, hava ve çevre kirliliğine, yoğun trafik, ulaşım ve park sorunlarına yol açtığını belirtmiştir. Yapı stok yoğunluğunun yüksek olduğu bölgelerde yaşamanın en önemli dezavantajlardan bir diğeri de kişisel alan eksikliğidir. Çevredeki yapı yoğunluğu nedeniyle önerilen GYO projeleri tasarımda genellikle daha küçük yaşam alanları ile çözümlenmeler, mahremiyet konusunda problemler ve açık alanlarla daha az ilişkilenme gibi sorunlarla karşılaşılabilmektedir. Özellikle Kahve Rengi Alanda (Brown Area) geliştirme yapılan projelerin arazi bedellerinin yüksek olmasından dolayı satılabilir veya kiralanabilir alanlar maksimumda değerlendirilmektedir. Bu da sosyal ve ortak alanlar için minimumda alan bırakmaktadır. Bununla ters orantılı olan Yeşil Alan (Green Area) geliştirmelerinde şehrin çeperine bulunan yerleşimlerde arazi bedellerinin nispeten düşük olması, yapılaşma koşullarının daha az katlı yapılaşma ve daha küçük taban alanlarına izin vermesi nedeniyle daha geniş açık alan kullanımı mümkün olabilmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin yerleşim yoğunluğu kriterleri; projenin yapıldığı parselin emsal değeri, konut başına düşen yaklaşık parsel alanı, kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili yapılan incelemelerde; projenin yapıldığı parselin emsal değeri bakımından 1-2 arası değerler için üç yıldız, 2-3 arası değerler için iki yıldız ve 3'ten büyük değerler

için bir yıldız verilecektir. Konut başına düşen parsel alanının 60m² veya daha fazla olması durumunda üç yıldız, 60m² ile 40m² arasında olması durumunda iki yıldız ve 40m²'den küçük olması durumunda bir yıldız verilecektir. Sağlıklı bir yaşam için Avrupa Birliği Planlama Standartlarına göre kişi başına ayrılması gereken minimum açık alan genellikle 20 m² olarak belirlenmiş olup bu standardın sağlanması durumunda projeye üç yıldız, ABD'de, Amerikan Planlama Derneği (APA) tarafından önerilen kişi başına minimum 10 m² toplam açık alanın sağlanması durumunda proje 2 yıldız, bu m²'lerden daha düşük m²'ler sağlanması durumunda ise projeye bir yıldız verilmiştir.

4.1.1.3.Ulaşım-Erişilebilirlik

Mimarlık, sadece yapıların fiziksel özelliklerini değil, aynı zamanda yapıyı deneyimleyen kişilerin günlük yaşamlarını nasıl şekillendirdiğini de yansıtan kapsamlı bir disiplindir. Bu bağlamda ulaşım, mimari tasarımın temel unsurlarından biridir çünkü bir binanın işlevselliği ve kullanılabilirliği, ona ulaşımın kolaylığı ve etkinliği ile doğrudan ilişkilidir. Kent merkezleri için ulaşım büyük bir problem olarak ortaya çıkmamakla birlikte özellikle kent çeperlerine doğru yayılan yerleşimler için önemli bir unsurdur. Bir yerleşimin geri kalmışlık probleminin çözülmesi ya da cazibesinin artırılmasında ulaştırma altyapısı önemli rol oynamaktadır. Yasak (2021); bireysel ihtiyaçlar için sunulan hizmetlere mekânda erişilebilirlik kavramının kentleşen dünya planlamasının önemli bir öğesini oluşturduğunu belirtmektedir. Kentlerin devam eden nüfus birikim süreçleri neticesinde her geçen gün alansal olarak büyümekte olduğunu vurgulayan Yasak artan kent nüfusunun kentsel alanlarda düzenli bir yayılışının olmamasından dolayıbüyüyen ve gelişen kentsel alan parçalarında hizmetlere erişilebilirliğin önem taşıdığının altını çizmektedir. Kentlerin bir ekosistem olduğunu vurgulayan Olgun ve Yılmaz (2019) ise; kentlerin antropojenik faaliyetlerin yoğunlaştığı alanlar olmalarının yanı sıra doğal yapı ve sistemleri barındıran, kültürel ve doğal yapıların karşılıklı etkileşimini içerdiğini belirterek bu ekosistemdeki fonksiyonların dengeli ve sağlıklı şekilde sürdürebilmesi için kentleri ekosistem algısıyla ele alan planlama pratikleriyle mümkün olabileceğini belirtmektedir.

Erişilebilirlik, bireylerin yapılı ortamlara erişim ve gezinme kolaylığını tarifleyen bir kavram iken günümüzde, fiziksel engellerin ötesine geçerek ulaşım, iletişim ve

sosyal kapsayıcılık gibi unsurları da içeren bir kavram olarak algılanmaya başlamıştır. Şimşek (2015) erişilebilirlik için; ulaştırmanın önemli bir bileşeni olduğu ve gelişmiş toplumlarda refah göstergesi olarak kabul edildiğini, aynı zamanda bir yerleşimin gelişmesine etki eden kilit faktörlerden biri olarak değerlendirmektedir. Toplu taşıma hatlarına veya ana yol bağlantılarına yakın olan konutlar, genellikle daha yüksek talep görme eğilimdedir. İyi tasarlanmış yollar, yaya yolları ve bisiklet yolları güvenli bir şekilde hareket edilmesini sağlar.

Ulaşım ve Erişilebilirlik konularında en önemli belgelerden olan Avrupa Kentsel Şartları; kent içi ulaşım sistemlerinin sürdürülebilirliğini vurgulamakta ve toplu taşıma, bisiklet yolları ve yaya yolları gibi çevre dostu ulaşım alternatiflerinin teşvik edilmesini önermektedir. Bu öneriler, trafik yoğunluğunu azaltarak hava kirliliğini ve çevresel etkileri en aza indirmeyi amaçlamaktadır. Avrupa Kentsel Şartlarının en önemli maddeleri erişilebilirlik ile ilgilidir. Fırat (2009) erişilebilirlik (ulaşılabilirlik) kavramını, fiziksel ve sosyal tüm gereksinimlere ulaşım olanağını ifade eden bir yaklaşım olarak ele almaktadır. Konutlar, iş ve alışveriş merkezleri, tiyatro ve parklar dahil tüm yaşam alanlarının erişilebilir ve kullanılabilir olması gerektiğini vurgulamaktadır.

Avrupa Kentsel Şartı İlkelerinde; Avrupa kentli haklarında tariflenen konuların uygulanması hedefi ile kentlerin nasıl olması gerektiğini tanımlanmakta ve göz ardı edilen dezavantajlı gruplar olan engelli, yaşlı ve çocuk kullanıcılar için kentsel alan ve yapıların kullanımına yönelik mimari düzenlemeler üzerinde durmaktadır (Tıpı, 2011). *Avrupa Kentsel Şartı* İlkelerinde yer alan Ulaşım ve Dolaşım İlkelerinde ise; özel araçlarla seyahat hacminin azaltılması, dolaşımın yaşanabilir bir kent oluşturmaya yönelik bir biçimde düzenlenmesi ve çeşitli ulaşım alternatiflerine izin verilmesi, sokağın sosyal bir arena olarak algılanması ve sürekli bir eğitim ve öğretim çabasının gerekliliği belirtilmiştir. Frey (1999) de benzer şekilde; bir mekânın tasarımında en önemli noktanın, hareket kabiliyeti bakımından dezavantajlı gruplara hizmet edebilmesi olduğunu ifade etmektedir.

Erişilebilirlik hem mimarlık hem de kentsel planlama açısından konut yerleşkelerinin tasarımında ve planlanmasında dikkate alınması gereken önemli bir unsurdur. Bu, çeşitli yaş gruplarına, fiziksel yeteneklere ve ihtiyaçlara sahip sakinlerin

konforlu ve güvenli bir şekilde yaşamalarını sağlar. Erişilebilirlik kavramının en önemli yönlerinden biri engelli bireylerin alan içinde herhangi bir kısıt olmaksızın dolaşabileceği alanların oluşturulması ile ilgilidir. Engelliler için uygun yürüme yolları, tekerlekli sandalye erişimini kolaylaştıran rampalar ve asansörler gibi özellikler erişilebilirlik için olduğu kadar çocuklu ailelerin de tercihlerinde etkilidir. Bu hususlar konut projelerinin başarısı ve kullanıcıların yaşam kalitesi üzerinde belirleyici bir rol oynamaktadır.

Konut yerleşimlerinde yollar ve yürüyüş yolları engellilerin kolayca erişebileceği şekilde tasarlanması gerekmektedir. Eğimlerin engelli dostu olacak şekilde ve yönetmeliklere uygun olması önemlidir. Konut yerleşimlerinde, engelliler için ayrılmış otopark alanları sağlanması gerekmektedir. Konut yerleşimlerinde; toplu taşıma hizmeti sunulması, durakların ve otobüslerin engelli bireyler için olduğu kadar küçük çocukları olan aileler içinde erişilebilir olması önemlidir. Ortak alanlarda olduğu kadar konut içlerinde de erişilebilirlik önlemlerine dikkat edilmelidir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin ulaşım-erişilebilirlik kriterleri; yerleşkeden toplu taşımaya erişim ve engelli dostu çevre tasarımı yapılmış olup olmaması bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili yapılan incelemelerde yerleşkeden toplu taşımaya erişim ile ilgili 0-1km arası mesade için 3 yıldız, yaklaşık 30dk yürüyüş mesafesi olabilecek 1-3km için iki ve üzeri mesafe için bir yıldız verilmiştir. Projede özellikle erişilebilirlik ile ilgili hassas önlemlerin alındığının belirtilmiş olması durumunda 3 yıldız, bu önlemler ile ilgili herhangi bir belirtme olmamasına rağmen engelli yönetmelikleri gibi yönetmeliklerin uygulanmış olması halinde iki yıldız, herhangi bir belirtme olmaması ve yüksek kot farklarının oluştuğu projeler olduğunun görülmesi durumunda bir yıldız verilmiştir.

4.1.1.4.Kamusal Alanlarla İlişki

Bu çalışma kapsamında kamusal alanla ilişki, konut yerleşkelerinin kamusal alanla ilişkisi olarak "Yerleşim Planlama Kriterleri" başlığı altında değerlendirilerek şehircilik ve mekânsal algı boyutu ile ele alınacaktır. Mimarlık, kamusal alana yapılan tasarımlarla şehirleri ve toplumları birleştirir, anlamlandırır ve iyileştirir. Kamusal alanlar, toplumun kullanımına açık olan ve herkesin eşit şekilde faydalanabildiği alanlardır. Bu alanlar, parklar, meydanlar, sokaklar, kütüphaneler, müzeler, okullar

gibi çeşitli yerleri kapsar. Kamusal alanlar genellikle toplumun tüm kesimlerine erişilebilir olmalıdır. Kentlerde binalar arasında kalan tüm mekânlar, dış mekân, ya da kentsel toplumsal mekân olarak değerlendirilmektedir. Kentsel mekânlar işlevsel ve yapısal olarak tanımlanmış kişi, grup veya grupların ortak toplumsal karakteristikleriyle olabildiği gibi çeşitli fiziksel, toplumsal, simgesel özelliklerle sınırları belirlenmiş oluşumlardır Erdönmez Dinçer (2005). Etkileşimin arttığı bu alanlar toplumun sosyal, kültürel ve politik hayatında önemli bir rol oynarlar. (Benhabib (1998) kamusal alanlar ile ilgili; Hannah Arendt'in görüşlerinden hareketle sivil yaşama dayanan, ortak, tartışmacı bir görüş, Kant'ın görüşüne dayanan adil ve Habermas'ın görüşüne dayanan söylemsel ve kamu diyaloğunu odak alan üç farklı model açıklamaktadır. Kamusal alanlar, kentli tarafından en fazla deneyimlenen mekânlar olduğundan kentliler arasındaki iletişim ve dolayısıyla kentin kimliğinin şekillenmesi konusunda önemli görülmektedir. Assmann (1997); kentlerin yaşayan ve çok katmanlı bir yapıda olduklarından dolayı unutma veya hatırlama durumlarının bulunduğunu, bireylerin bölgeyi deneyimlemesi ve yerleşimin fiziki yapısının bütünleşmesi ile kentsel belleğin oluştuğunu belirtmektedir. Rossi (2006) benzer şekilde; kentin tecrübeler ile fiziki boyutunun ötesinde, deneyimler sayesinde kentsel belleğin oluşturulduğunu ve bu şekilde belleğin aktarıldığını ifade etmiştir.

Konut yerleşkelerinin çevresinde kamusal açık alanların bulunması, bir dizi olumlu ve olumsuz etkiyi beraberinde getirmektedir. Olumlu yönleri arasında bu alanların yaşam kalitesinin artırması sayılabilmektedir. Parklar, yeşil alanlar, yürüyüş yolları gibi kamusal açık alanlar, kullanıcılara dinlenme, egzersiz ve doğayla etkileşim imkânı sunmaktadır. Böylece fiziksel ve zihinsel sağlık üzerinde olumlu etkiler yaratmaktadır. Daha sürdürülebilir, sağlıklı ve toplumsal etkileşimi teşvik eden yerleşkelerin oluşturulmasında da katkı sağlamaktadır. Ancak, kamusal açık alanların çevresindeki olumsuz yönlerin de göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Özellikle kötü tasarlanmış veya bakımsız kamusal açık alanlar, suç oranlarının artması, güvenlik endişeleri ve çevresel kirlilik gibi sorunlara neden olabilmektedir. Olumsuz yönlerinden bir diğeri ise trafik yoğunluğunu artırması ve otopark yetersizliği gibi sorunlara yol açmasıdır. Dolayısıyla, konut yerleşkelerinin çevresinde kamusal açık alan bulunmasının avantajları ve dezavantajları dikkate alınarak planlanması ve yönetilmesi gerekmektedir, böylece kullanıcıların yaşam kalitesinin artırılması ve olumsuz

etkilerinin minimize edilmesi sağlanabilmektedir. Bu bakımdan konut yerleşkelerinin kamusal açık alanlarla ilişkili olması sosyal izolasyondan sakınmakve toplulukla bağlantılı yaşantı sürdürmek bakımlarından insan yaşantısı için önemli bir unsurdur. Dünyada olduğu kadar Türkiye'de de GYO'ların odak noktası kent içi alanlarda yapılan ve kamusal açık alanla ilişkili bölgelerde yapılan projelerdir. Kentsel Açık ve Yeşil Alan Planlaması ile ilgili İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan çalıştay raporunda belirlenen yarıçaplar tez çalışması kapsamında dikkate alınmıştır (Şekil 4.1).

Donanım türü		**Donatılar/ Kullanımlar**	**Hizmet yarıçapı (m)**
Konut ve konut yakın çevresi	Çatı bahçesi	-	-
	Oturma Alanı	Oturma birimleri, dikey bahçeler, vb.	En fazla 100
	Çocuk oyun yeri (1-3 yaş)	Kum havuzu, tırmanma, oturma birimleri, vb.	En fazla 100
	Çocuk bahçesi (3-6 yaş)	Çocuk oyun ekipmanları, oturma birimleri, dikey bahçeler, vb.	100-800
	Çocuk oyun alanı (6 yaş ve üzeri)	Donatısız	400-800
Cep parkı (Tüm yaş grubu)		Oturma alanı, çocuk bahçesi, dikey bahçeler, vb.	En fazla 300
Mahalle parkı (Tüm yaş grubu)		Oturma alanı, çocuk bahçesi, dikey bahçeler, spor alanları, piknik alanı vb.	500-1.500
Semt parkı (Tüm yaş grubu)		Mahalle parklarındaki kullanımlara ek olarak, botanik bahçesi, otopark, arboretum, vb.	1.500-2.500
Kent parkı (Tüm yaş grubu)		Semt parklarındaki kullanımlara ek olarak, hayvanat bahçesi, eğlence parkı, temalı parklar, kent ormanı, açık hava müzesi, vb.	1.000-10.000

Şekil 4. 1 Kent içindeki parkların hizmet yarı çapı (Şenik ve Uzun, 2020)

Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin kamusal açık alanla ilişki kriterleri; yerleşkenin 1km, 2,5km ve 10km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ve büyüklüğü ile bu alanlara eşim bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili yapılan

incelemelerde; projenin 1 km çapında bulunan kamusal açık alana yürüme imkânı bulunduğu için bu alanların sayısı ile bu kriter için en az 3 adet alternatif alan bulunması durumunda üç yıldız, iki alternatif alan bulunması durumunda iki yıldız ve tek alternatif alan bulunması durumunda ise bir yıldız verilecektir. Projenin 2,5 km çapında bulunan kamusal açık alanların semt parkı kategorisine girmesi nedeniyle makro ölçekli değerlendirmeye girmektedir. Bu kriter yerleşkenin orta-yakın çevresinde yaşam alanları bulunduğunun da bir göstergesidir. Bu alanların sayısı ile bu alana hem yürünerek hem de vasıta ile erişim olabilecektir. 2,5km çap ile ilgili yapılan değerlendirmede yıldız verilirken de benzer standartlar kullanılacaktır. Projenin 10km çapında kalan kamusal açık alanların ise kent parkı kategorisinde kalmaları nedeniyle ve erişimin muhakkak vasıta ile yapılması gerekmektedir. Bu alanlar için de puanlama yapılırken benzer standartlar kullanılacaktır.

4.1.1.5.Sosyal İzolasyon

Evrimsel, sosyal ve gelişimsel perspektiflere dayanan klasik ve çağdaş teoriler, insanların yaşamın en erken günlerinden itibaren sosyal etkileşimleri ve başkalarıyla yakın ilişkileri arama, kurma ve sürdürme konusunda motive olduklarını ileri sürmektedir. Sosyal yapıya sahip herhangi bir tür için, diğer belirli üyelerden izolasyon, çevresel olarak temel bir ihtiyaçtan yoksun bırakma anlamına gelmektedir (Rowe, 2015). Dolayısıyla sosyal bağların kurulmasındaki problemlerin sosyal izolasyona neden olduğu görülebilmektedir. Sosyal izolasyon kavramı Rook (1984) tarafından, diğer insanlarla ilişkilerin azlığı ve anlamlı ilişkiler kurulabilmesinde yaşanan problemlerle ilişkilendirilmiştir. Kıral ve Mavruk (2019) sosyal izolasyonun literatürde nesnel (objektif) ve öznel (subjektif) sosyal izolasyon olarak iki farklı şekilde kategorize edildiğini belirtmiş ve nesnel sosyal izolasyonun, gerçek toplumsal izolasyon olduğunu, öznel sosyal izolasyonun ise yalnızlık olaraktanımlanan sosyal izolasyon olarak algılandığını belirtmiştir.

Bu çalışma kapsamında sosyal izolasyon kavramı konut yerleşkelerinin makro ölçekli değerlendirilmesinde bir kriter olarak belirlenmiştir. Bu kavram konut yerleşkelerinin kamusal alanla ilişkili olmamasının bir sonucu olarak ele alınması gereken bir kavramdır. Konut yerleşkelerinin fiziksel tasarımı, sosyal izolasyonu etkileyen önemli faktörlerden biridir. Sosyal izolasyonun konut yerleşkelerindeki

etkilerini anlamakta Kapalı/Kontrollü Konut Yerleşkesi (Gated Comunity) kavramının ele alınması değerli görülmüştür. Kapalı konut yerleşmelerinin ortaya çıkması bakımından; oluşum-tasarlanma ve sunulma stratejilerinin güvenlik, prestij, ayrıcalık, kendi gibilerle olmak vb ihtiyaçları gerçekleştirmek için kurulduğu görülmektedir. Bu kapalı konut yerleşmeleri, tüketim kültürünün toplumsal ihtiyaçları doğrultusunda çeşitlilik göstermektedir. Kapalı konut yerleşmeleri "bulunduğu alana uygun işlev, biçim ve örgütlenmedeki önceliklere göre" farklılaşmaktadırlar (Bektaş, 2016). 1980'lerde ortaya çıkması ile kapalı konut yerleşmeleri "güvenlik, şehir yaşamıyla kırsal yaşam tarzlarının birleştirilmesi, lüks yaşamın mekâna güvenlik endişesi olmadan yansıtılabilmesi, benzer sosyal gruplar ile paylaşılabilen ortak yaşam ve bu yaşamın verdiği ayrıcalıklı olma duygusu" ile tercih edilmiştir (Şenyapılı, 2003).İlk olarak ABD'nin Kaliforniya eyaletinde 1980'li yıllarda ortaya çıkan kapalı/kapılı yerleşmelere bugün dünyanın birçok ülkesinde rastlamak mümkündür. Blakely ve Snyder (1997); kapalı sitelerin normalde kamusal alanların özelleştirildiği, sınırlı erişime sahip yerleşim alanları olduğunu ve bunların yerleşik olmayanların girişini engellemeyi amaçlayan, genellikle duvarlar veya çitler ve kontrollü girişler olmak üzere belirlenmiş çevrelere sahip güvenlik önlemleri bulunduğundan bahsetmektedir. Akyol Altun (2010), bu tarz konut yerleşkelerini; etrafları duvar, parmaklık, çit, tel örgü gibi fiziksel bariyerlerle sınırlı, giriş çıkışları denetim altında olan ve çeşitli güvenlik önlemleriyle korunan, içindeki yollar genellikle trafiğe kapalı siteler olarak tanımlamaktadır. Güvenlik önlemlerinin yanı sıra; yüzme havuzları, özel barları, çocuk oyun alanları gibi belli boş zaman olanakları sunmaktadırlar ve kendine yeterli bir yaşam tarzı kurgusu etrafında biçimlenmiş konut alanlarıdır. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde; fizyolojik ihtiyaçlar, güvenlik ihtiyacı, sevgi/bağlantı ihtiyacı, saygı ihtiyacı ve kendini gerçekleştirme ihtiyacı olmak üzere beş aşama bulunmaktadır. Sevgi/bağlantı ihtiyacı, saygı ihtiyacı ve kendini gerçekleştirme ihtiyaçlarının tamamı insanların ilişki kurmasıyla gerçekleştirilebilmektedir. Yani bir kişinin, yiyecek, su ve barınma ihtiyaçlarını ve güvenlik ihtiyacının karşılanmasından sonra sevgi/bağlantı ihtiyacı, saygı ihtiyacı ve kendini gerçekleştirme ihtiyaçlarının da karşılanmasını gerekli hissetmektedir. Bu nedenle, kapalı ve güvenlikli konut yerleşkeleri, insanların güvenlik ihtiyaçlarını karşılamak için bir cevap olarak görülebilmektedir. Bu nedenle ihtiyaçlar hiyerarşisinde bir aşamayı temsil ettiği söylenebilmektedir. Bununla birlikte,

bu tür yerleşkelerin yüksek maliyeti ve sınırlı özgürlüğü bazı dezavantajlar olarak görülebilir. Güvenlik, bakım ve ortak alanların masrafları, sakinlerin ödemek zorunda olduğu yüksek aidatlara yansır ve bazı sakinler için erişim ve çıkışların sınırlanması özgürlüğü kısıtlayabilir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin sosyal izolasyon kriterleri; yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı, yerleşkenin ulaşım imkanları bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili ilçe merkezine mesafe bakımından yapılan incelemelerde kısa mesafe olarak kabul edilebilerek 0-1km arası mesade için 3 yıldız, yaklaşık 30dk yürüyüş mesafesi olabilecek 1-3km için iki yıldız ve 3 km üzeri mesafe için bir yıldız verilmiştir. Ulaşım imkanları bakımından 1km çapında ikiden fazla ulaşım türü ile ulaşım imkânı olması durumunda üç yıldız, iki ulaşım türü olması durumunda iki yıldız ve yalnızca bir ulaşım türü imkânı olması durumunda bir yıldız verilmiştir.

4.1.1.6.Güvenlik

Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisinde, ait olma/aidiyet gereksinimi ve güvenlik gereksinimi en önemli ilk iki ihtiyaç içinde tanımlanmaktadır. Aidiyet ile güvende hissetme birbiri ile yakın ilişkili iken güvenlik daha çok yapılı çevrenin insanda yarattığı korunmakta olmak hissi ile alakalıdır. Gulec Solak (2017) aidiyet duygusunun yere ve mekâna bağlılık; yer, mekân, zaman, yaşantı, anılar, aktiviteler, sosyal ilişkiler, psiko-sosyal gereksinimler, kimlik, simge ve semboller gibi bileşenler ve bütünde bireyin çevresine karşı geliştirdiği algı ile ilişkili olarak geliştiğini belirtmektedir. Gulec Solak aynı zamanda mekânın anlaşılması, yorumlanması ve insan ile olan etkileşimine yönelik çalışmaların sembolik, yapısalcı, psikolojik, fenomenolojik, hermeneutik, organizmik, bağlamsal, dönüşümsel, etkileşimsel, davranışsal, kültürel, ampirist/deneyimci, kişi temelli, sosyal grup temelli, antropolojik ve tarihsel gibi pek çok başlık altında incelendiğini belirtmektedir. Buradan da anlaşılabileceği üzere, bireylerin yaşam döngüsündeki tecrübeleri ve yaşanmışlıkları aidiyet ve güvenlik duygusu bakımından önem teşkil etmektedir. Yıldırım Erniş (2012) ise; mekânsal olarak aidiyetin güvende hissetme duygusu ile desteklendiği düşüncesinin de dile getirilmesinin nedenini insanların kendilerine tanıdık gelen mekânlarda kendilerini daha güvende hissetmesine ve bu koşul

gerçekleştikten sonra da aidiyet duygusunu geliştirmesinden kaynaklandığını belirtmektedir (Yıldırım Erniş, 2012).

Mekân kavramı içerisinde kapsamlı pek çok anlam barındırsa da canlı tarafından düzenlenmiş olan ve canlıya güven içinde yaşama hakkı veren alan olarak tanımlanabilmektedir (Erşan ve Demirarslan, 2023). Mimarlık, insanların barınma ihtiyacını karşılamak için fiziksel çevreleri planlama ve tasarlama sanatıdır. Bu süreçte güvenlik, mimarların en temel endişelerinden biridir. Güvenli bir barınma alanı sağlamak, insanların yaşam kalitesini artırmak ve onları dış tehditlerden korumak için kritik önem taşımaktadır. Mimari tasarımın güvenlikle ilişkisi, bir dizi faktörü içermektedir. Örneğin, bir binanın yerleşimi, sokakların genişliği, girişlerin konumu ve yapı malzemeleri gibi unsurlar, güvenlik düzeyini etkileyebilmektedir. Ayrıca, aydınlatma düzenlemeleri, güvenlik kameraları ve erişim kontrol sistemleri gibi teknolojik çözümler de mimari tasarımın bir parçası olarak entegre edilebilmektedir. Böylece, güvenlik odaklı mimari tasarım, insanların barındıkları mekânlarda kendilerini güvende hissetmelerini sağlar ve yaşam kalitelerini artırmaktadır. Mimarlar, bu dengeyi sağlarken estetik kaygıları da göz önünde bulundurarak güvenlik önlemleri ile estetik arasında denge kurmaya çalışmaktadır. Böylelikle insanların barındıkları mekânlarda hem güvende hissetmeleri hem de estetik olarak tatmin edici bir çevre içinde yaşamalarının sağlanması önemlidir. Bu nedenle, güvenlik ile barınmanın mimarlık bakımından ilişkisi, mimarların insan ihtiyaçlarına duyarlı çözümler üretirken, fonksiyonellik, güvenlik ve estetik arasında denge kurulmasını gerektirmektedir.

Babacan ve Kısar Koramaz (2021); rahatlık ve güvenlik başlığında fiziksel ve psikolojik konfor bir arada değerlendirilmesi gerektiğini belirterek fiziksel konforu bireyin beslenme, iklim ve fiziksel güvenlik gibi ihtiyaçları içeren bir olgu olarak belirtirken psikolojik konforu ise bireyin kendini mekânda güvende ve rahat hissetmesi ile ilgili bir olgu olarak belirtmektedir.

Konut yerleşkeleri bakımından güvenlik kavramının oluşturulmasında; fiziksel, psikolojik ve sosyal açının ele alınması gerekmektedir. Fiziksel güvenlik; binaların tasarımı, erişim kontrolü, çevre düzenlemeleri, güvenlik sistemleri ve altyapı gibi faktörleri içermektedir. Psikolojik güvenlik; bireylerin korku, stres ve endişe

duymadan yaşamalarının sağlanması ve kendilerini güvende hissetme durumlarını açıklamaktadır. Sosyal güvenlik kavramı ise bu yerleşkede yaşayanların birbirine ve topluluğa güveni ile ilişkilidir. Bu nedenle güvenli bir çevre oluşturulması açısından fiziksel, psikolojik ve sosyal güvenlik önlemlerinin tamamının ele alınması önem arz etmektedir. Kim (2006); güvenliğin kapalı siteler oluşturulmasında önemli bir sebep olduğunu vurgulamaktadır. Özellikle ABD'de suçların kategorize edilmesinde; şiddet suçları ve mülkiyet-eşya suçları olarak ikiye ayrıldığını ve mülkiyet-eşya suçlarının diğer suçlara kıyasla daha fazla olduğunu belirtilmektedir. Bu nedenle insanların güvenlik algısının yaşama alanlarındaki önemini vurgulamaktadır. Türkiye bağlamında bakıldığında da özellikle 1990'lı yıllarda yapılmaya başlanan güvenlikli site kavramı günümüzde çevre duvarları, 7/24 güvenlik personeli ve kameralar ile sağlanmaya çalışılmaktadır. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin güvenlik kriterleri; yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği, güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili yerleşkede çevre duvarı bulunması kriteri irdelenirken masif/betonarme vb. malzemeden çevre duvarı bulunması halinde üç yıldız, düşey korkuluk/cam korkuluk gibi elemanlarla görsel temas kesilmeden özelleştirilmiş yerleşkeler için iki yıldız ve çevre duvarı olmayan fakat blok girişlerinde güvenlik önlemleri alınan yerleşkeler için bir yıldız verilmiştir. Konut yerleşkelerinde güvenlik noktaları ve adedi belirlenirken en önemli konu konut sayısı ve sakinlerin güvenlik algısıdır. Aynı zamanda güvenlik noktaları belirlenirken teşkil edilmiş olan teknolojik sistemler de göz önünde bulundurulmaktadır. Tahir ve Hussin (2011); güvenlik görevlileri genellikle güvenlikli sitelerin ana girişlerinde yer aldığını, burada yaşayanlar ile ziyaretçilerin araç girişleri için ayrı şeritler bulunduğunu belirtmektedir. Güvenlik noktalarının nöbetçi kulübeleri, otomatik kapılar, CCTV kameraları ve monitörlerle donatılmış olup, mülke giriş-çıkışları izlemek üzere vardiyalı olarak çalışan güvenlik görevlileri tarafından sürekli olarak kontrol edilmekte olduğunu vurgulamıştır. Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı ile ilgili değerlendirmede bir konut yerleşkesinde her 200 konut için bir güvenlik noktası oluşturulmasının uygun olduğu kabulü ile 1/200=0,005 oranı veya üzerinde bir oranda güvenlik teşkil edilmiş olması durumunda üç yıldız, 0,005 ile 0,001 arasında bir değerde oran bulunması durumunda iki yıldız ve

0,001'den küçük bir oran bulunması durumunda ise sirkülasyonda yoğunluğa neden olacağı öngörüsü ile bir yıldız verilecektir.

4.1.1.7.Kent İçindeki Proporsiyon

Mimarlık ve ürünü olan mimari yapılar, kentlerin karakterini belirleyen ve kentsel mekânların hacimsel denge ve uyumunu sağlayan önemli unsurlardır. Bağlamsalcılık (contextualizm); postmodern dönemde, belirgin tarihi çevreyle uyum ve yeni yapıların tarihi çevre içerisinde konumlanmasındaki problemlerin giderilmesi ihtiyacından ortaya çıkmıştır. Bu nedenle kentsel doku içerisindeki mimari obje ile yakın çevresi arasındaki ilişkilerde önem kazanmıştır. Bir kentteki yapıların hacimsel dengeye uygun olması, o kentin estetik ve fonksiyonel bütünlüğünü korumasına yardımcı olmaktadır. Yapılı çevre oluşturulurken çevresel faktörler, kentin bütünsel dokusu ve tasarlanan yapının kent içindeki proporsiyonu da göz önünde bulundurulmalıdır. Mimarlık alanında bağlam, tasarım nesnesinin kendi dışında var olan unsurlarla nasıl bir bütün oluşturduğu, oluşturacağı veya oluşturması gerektiği, aynı zamanda tasarımın içindeki ögelerin neden ve nasıl bir araya geldiği, geleceği ya da gelmesi gerektiği gibi sorulara göndermede bulunarak, mimari tasarımın merkezinde yer alan temel sorunu sorgulamak, açıklamak ve temellendirmek için kritik bir kavramdır. (Koçyiğit, 2022).

Price (2008); felsefe prensibini de göz önünde bulundurarak bağlamsalcılığıönemli bulmakta ve felsefi açıdan bakıldığında eylemlerin, sözlerin ve ifadelerin yalnızca kendi bağlamları içinde ele alındığında anlamlı olduğunu belirtmektedir. Smith (2006) ise; bağlamsalcılığın tanımında kavramı kültürel ve zamansal özelliklerin yanı sıra yakın çevrenin fiziksel özellikleriyle de ilişkilendirmektedir. Mimari yapıların tasarımlarında, oran, orantı, ölçü, ölçek gibi kıyaslama içeren kavramların fiziksel kıyaslama kriterleri olarakproporsiyonu oluşturmaktadır. Vitruvius (2016) "De Architectura" adlı eserinde mimarlığın ve şehirciliğin; düzen, tertip, proporsiyon, simetri, uygunluk ve ekonomiye bağlı olduğunu belirtmektedir. Bu da mimarlığın ana unsurlarından birinin proporsiyon kavramı olduğunu göstermektedir. Proporsiyon, yapının yüksekliği ve genişliği arasındaki oranlar benzeri yapısal formu oluşturan ve yapının estetik görünümüne katkı sağlayan ölçülerdir. İnsan algısınagöre yapının belirli oranlar ve ölçüler gözetilerek tasarlanması, yapının mimari etkisinin güzel

olmasını sağlamaktadır. Proporsiyon, estetik görünüşe sahip şehirler ve estetik görünümlü bir yapı tasarlamak için, mimarlığın temelini oluşturmaktadır.

Venturi (1996); tasarımda çevresel koşulların ve verilerin etki ettiğini ifade etmiştir. Tasarım yapılacak araziyi çevreleyen ve var olan koşullar tasarım probleminin bir parçası olarak saygı gösterilmesi gereken bir konu olarak nitelendirmiş ve tasarımcıların yeniyi kullanarak eskinin algısını arttırabileceklerini ifade etmiştir. Yapıların kent içindeki proporsiyonları, bir şehrin genel estetik dengesini ve harmonisini etkilemektedir. Yapıların çok büyük veya çok küçük olması insanların kendilerini mekânda yabancılaşmış veya sıkışmış hissedebilmelerine neden olmaktadır. Yüksek ve büyük ölçekli binalar, hapsedilmişlik hissi yaratabilirken proporsiyon bakımından insan ölçeği düşünülerek tasarlanan binalar, sakinler arasında topluluk duygusunun ve çevreleriyle sosyal bağın geliştirilmesine yardımcı olabilmektedir.Konut yerleşkeleri açısından doğru proporsiyon, yerleşkenin çevresiyle uyum içinde olmasını ve kentsel dokuya katkıda bulunmasını sağlarken kötü bir proporsiyon kullanımı, yerleşkenin sıkışık veya boş hissedilmesine neden olabilmekte ve bununla birlikte mekanların işlevselliğini ve estetik değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Bu nedenle, proporsiyonun dikkatlice planlanması ve uygulanması, konut yerleşkelerinin kentsel iletişimi ve estetiği açısından önemlidir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin kent içindeki proporsiyon kriterleri; çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği, konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili emsal bakımından benzerliği irdelenirken emsal değerinde 1'den küçük veya 1-1,15 oranında farkı olması durumunda üç yıldız, 1,15- 1,2 oranında fark olması durumunda iki yıldız ve 1,2 oranından fazla fark olması durumunda ise bir yıldız verilmiştir. Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı bakımından 1'den küçük veya 1-1,15 arası için 3 yıldız, 1,15-1,2 arası için iki yıldız ve 1,2'den büyük değerler için bir yıldız verilecektir.

4.1.2. Tasarım Kriterleri

Konut projelerinde, kullanıcıların yaşam kalitesini artırmak, konforlarını sağlamak ve genel olarak mutlu bir yaşam sürmelerini sağlamak için tasarım kritik rol oynamaktadır. Kullanıcı dostu tasarım, konut birimlerinin işlevselliği, estetiği,

güvenliği ve sürdürülebilirliği açısından düşünülerek tasarlanmış olmalıdır. İşlevsel bir tasarım, sakinlerin günlük ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli düzenlemeler yapılmış alanlar sunarken estetik açıdan çekici bir tasarım isekullanıcıların yaşam alanlarında ruhsal ve duygusal durumlarını etkilemektedir. Özellikle barınma ihtiyacının karşılanması için oluşturulan alanlar insanlık tarihi kadar eski dönemlere tarihlenmekte ve o dönemlerden itibaren insan yaşayışına uygun olarak şekillenmektedir. Asasoğlu (2013); konut tasarımının süreç olarak, modern insanın tarihsel gelişimi ile örtüşmekte olduğunu ve mimarlık kavramının da birlikte gelişerek günümüze geldiğini belirtmiştir. Eleştirel bir bakış açısı ile yaklaşan Asasoğlu (2013); kültürel ve sosyal bakımdan yaşanan yozlaşmanın fiziksel manada üst ölçekte kentlerde ve kentsel mekânlarda, daha alt ölçekte ise konut alanlarında kendini gösterdiğini belirtmiştir. Bu yozlaşma durumunun; tanımlanıp sınıflanamayan, kimlik atfedilemeyen, kültürel arka yapısı boş yapılarla birbirine benzeyen ve giderek kimliksizleşen yoz kentler ve kent parçaları ile konut yapıları ortaya çıkmaya başladığını belirtmiştir.Soydaş Çakır (2021) ise; konut tasarımlarının kullanıcı ihtiyaçları, çevresel faktörler, coğrafi ve iklimsel veri, ekonomik ve politik koşullar gibi pek çok faktör çerçevesinde şekillendiğini belirtmiştir. Konutların, barınma temel gereksinimini karşılamasının yanında fonksiyonel ve estetik mekânların oluşumu ile geliştirildiğini ifade etmiştir. Kullanıcıların yaşam biçimlerinin, alışkanlıklarının ve tercihlerinin konutun tasarlanacağı yerin çevre ve doğa ile ilişkisinin tasarım kararlarında önemli unsurlar olduğunu vurgulamıştır. Konut yerleşkesinin yapı tasarımı bakımından irdelenmesi, yaşam alanlarının fiziksel özelliklerinin ve yapısal unsurlarının optimal bir şekilde planlanması açısından önemlidir. Bu kriterler doğru yapı tasarımını etkilediğinden, sakinlerin konforunu, güvenliğini ve yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir. Yapı tasarımının nitelikli olması, konut birimlerinin sağlam ve dayanıklı olmasını sağlamanın yanı sıra, kullanıcıların ihtiyaçlarına uygun şekilde düzenlenmiş iç mekânlara sahip olmalarını da sağlamaktadır. Bu çalışma kapsamında tasarım kriterleri irdelenirken; İkon Olma İddiası, Kullanıcı Odaklı Tasarım, Rekreasyon-Doğa Teması, Sirkülasyon Alanları, Aydınlatma-Gün Işığı, Mahremiyet ve Sosyal Alan Kullanımı kategorinde ele alınmıştır.

4.1.2.1.İkonik Olma İddiası

Her şehrin kendi kültürüne katkıda bulunan ve kendi kimliği olarak oluşturulabilecek kendine özgü özellikleri vardır. Lynch (1959), *Kent İmgesi* (The Image of the City) kitabında, bazı yapıların isimlerinin bulundukları şehirlerin isimleriyle özdeşleştiğini belirtmektedir. Bir yapının ayırt edici özelliklerinin olması aynı zamanda insanların yapının yerini tespit etmesi ve şehir içindeki bölge ile ilişkilendirmesi açısından önemlidir. Keleş (2014) ise bu ikonik yapı örneklerini simge değeri üzerinden özdeşleştirerek örneklerini; Eyfel Kulesi Paris'le, Topkapı Sarayı ve Sinan camileri İstanbul'la, Empire State ise New York'la özdeşleşmiş olduğunu belirterek vermektedir. Bir binanın karakterini oluşturan etmenler; mimari tarzı, kullanılan malzemeler, tarihi ve çevre bağlamında ele alınışı gibi ögelerin birleşmesinden oluşmaktadır. İkonik özelliği olan binalar, bir şehrin veya bir şirketin simge yapıları ve sembolleri haline gelebilmekte bu durum da söz konusu ikonik yapıların insanlar tarafından tanınmasını ve algılanmasını kolaylaştırmaktadır. Bir yapının ikonik olması; yapının mimari uslübuna, büyüklük veya yükseklik gibi özelliklerine, tarihi ve kültürel önemine, konumuna, tanınmasına ve popülerliğine veya teknolojik bakımdan yenilikçi özelliklere sahip olmasına bağlı olarak gelişebilmektedir. Sklair (2010) ise, mimarlıkta ikon kavramının, anlam ve güç mücadeleleri için bir kaynak olarak ortaya çıktığını belirtmektedir. İkonik mimarlık; imajları, insanları, yapıları, yaşam biçimlerini ve bazen de mimarları temsil etmektedir. Bu temsil kullanıcılar bakımından satın alma, kiralama gibi hususlarda teşvik edici özellikte olabilir.

Öte yandan Jencks (2005); "İkonik yapılar" tanımını; ikonik objelerin özelliklerini kendi bünyesinde bulunduran, ikonik objeyi betimleyen veya temsil eden yapılar olarak yapmaktadır. Onur Işıkoğlu (2020) da göstergenin (temsil), mimarlıkta bir düşünme biçimi, bir anlatım aracı ve yöntemi olduğunu belirterek mimarlık disiplinini, göstergenin en yaygın kullanıldığı, insanın çevresiyle ilişkisini kurgulayan bir alan olarak tanımlamaktadır. Mimari tasarımın, yapılı çevrede kimlik oluşumuna katkıları irdelendiğinde, özellikle tasarımları ile farklılaşan yapıların etkili sonuçlara ulaşılabildiği görülmektedir. Röper noktası olma özelliği taşıyan yapılar genellikle belirgin bir bölgenin merkezi veya önemli noktası olarak görülmektedir. Kent içinde

kolayca tanımlanabilir ve ayırt edilebilir özelliktedirler. Bu farklı özellik genellikle bir mimari tarza sahip olmalarından kaynaklanmaktadır. Ayrıca röper noktası olarak seçilen yapıların zamanla değişmeyen veya uzun süreli olarak varlığını sürdürebilen yapılar olması önemlidir.

İkonik yapıların hem mimarlık mesleği hem de bir pazarlama tekniği olması açısından kapitalist ekonominin önemli araçlarından olduğu söylenebilir. Küresel bazda yaşanan rekabet piyasası yeni proje ve yatırımlar için farklı fikirler oluşturulması gereksinimine neden olmuştur. Bu noktada, tasarım ve uslup bakımından farklılık yaratmış, küresel bazda tanınan mimarlar ve sahip oldukları imaj, yaptıkları tasarımları da ikonik hale getirerek gerek kentlerin gerekse yapıların pazarlanmasında önemli bir araç haline getirmiştir. McNeill (2009); Hadid, Rem Koolhaas, Frank Gehry gibi yıldız mimarlar tarafından üretilmişprojelerin, ödül almaları, eleştirmenler tarafından değerlendirilirken farklı mecralarda tanıtılmaları gibi özellikleri olduğunun görülebildiğini belirtmektedir. Hem popüler olarak bilinirlikleri hem de meslek içi ve meslek dışı tanınırlık bakımındanprojelerin biçimsel bakımdan imza etkisinin olması kentsel imgelemle ilgili yıldız mimarların bir pazarlama aracı olarak görülmesine neden olmaktadır. Gerek dünyaca ünlü mimarlar nedeniyle gerekse de form veya fonksiyon nedeniyle özellik atfedilsin bu durum projelerin tanınırlığını artırmaktadır.

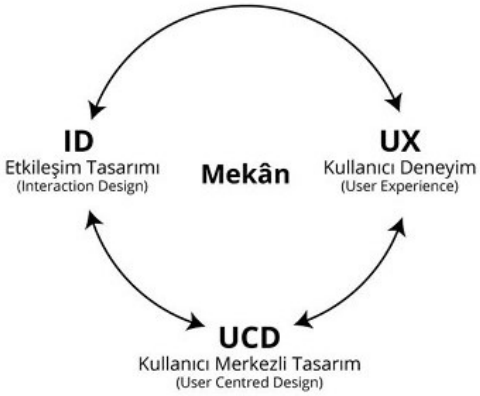
Benzer şekilde GYO'lar tarafından tasarlanan bir konut projesinin başarılı olabilmesi için önemli faktörlerden biri de ikonik olabilmesine bağlıdır. Mimari tasarım bakımından çarpıcı, çağdaş tasarıma sahip, teknolojik bakımdan gündemi takip eden konut projeleri ikonik olma eğilimindedir. Özellikle son dönemde sürdürülebilirlik bakımından önlemler alınmış, LEED ve Bream gibi sertifikalara sahip, enerji verimli yapılar fark yaratarak tercih sebebi olma konusunda önelidir. Ortak alanlar, spor tesisleri, yüzme havuzları, yeşil alanlar gibi sosyal ve rekreasyonel alanlar da projenin popüler olmasını sağlayabilmektedir. Bazı konut projelerinde yer alan kule blokları da kent içinde röper noktası oluşturmak bakımından dikkat çekici olabilmektedir. GYO'lar tarafından tasarlanan konut yerleşkelerinde yukarıda belirtilen özelliklerden bir veya birkaçı proje tasarımında değerlendirilmekte ve fark yaratarak ikonik olmaya çalışılmaktadır.GYO'lar, mimari tasarımı markalaşmanın bir

parçası olarak kullanmakta ve projelerinin tanıtımında bu tasarımların görselliğini ön plana çıkarmaktadır. İkonik mimarlık, bu şirketlerin projelerini diğerlerinden ayırt etmelerini ve şehir siluetine katkıda bulunarak marka değerlerini artırmalarını sağlamaktadır. Bu nedenle, GYO'lar ikonik mimarlık konusundaki iddialarını artırarak, çağdaş şehir yaşamının önemli bir parçası haline gelmektedirler. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin ikonik olma iddiası kriterleri; şehir içindeki algılanabilirliği, cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi, yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde şehir içinde uzak mesafeden algılanabilen projeler için üç yıldız, yakın mesafelerden algılabilen projeler için iki yıldız ve kent içinde algılanması zor olan projeler için bir yıldız verilecektir. Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından yapılan incelemelerde bağlamıyla farklılaşan, yenilikçi yapım yöntemleri ve malzemeler kullanılması durumunda üç yıldız, dönemine uygun yapım sistemleri ve cephe malzemeleri kullanılması durumunda iki yıldız ve genel ile farklılık içermeyen yapım yöntemleri ile kullanılan malzemeler için ise bir yıldız verilecektir. Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı bakımlarından yapılan incelemelerde ise 18 kata kadar olan yapılaşma durumunda üç yıldız 18-25 kat arası için iki yıldız ve 25 kat üzeri için bir yıldız verilecektir.

4.1.2.2.Kullanıcı Odaklı Tasarım

Kullanıcı odaklı tasarım yaklaşımı, multidisipliner tasarım alanlarının ortak sürecini kapsamaktadır. İnsan fizyolojisi, sosyoloji, psikoloji gibi alanların tümünün bir sentezi sonucu oluşan bilgi birikiminin insan davranışlarına yansımasının mekân tasarımında göz önünde bulundurulmasını içermektedir. Mekân büyüklüğü ve oranları, mimarlıkta tasarımın temel unsurlarından biri olarak kullanıcı odaklı ve işlevsel bir tasarım için gereklidir. Bir yapının amaçlanan işlevsellik ve estetiğine ulaşmasında mekân büyüklüğü ve oranının uygun kullanımı çok önemlidir. İnsan vücut ölçüleri ve hareket alanları, mekânların düzenlenmesinde birincil öncelik olarak ele alınmalıdır. Mekânların insan ölçeğine uygun olması, hem vaziyet kararları bakımından ezici kütlelerin oluşmaması için hem de iç mekân tasarımında kullanıcıların kendilerini rahat hissetmeleri için önemlidir. Nazlı Erap vd. (2021); insan ve mekân ilişkisinde, alanın algıya dayalı varoluşu ve eyleme bağlı

şekillenmesinin boşluğun tasarımını oluşturduğunu belirtmektedir. Bu boşluğun, hareket ve davranışlardan etkilenen bir alan olmasından dolayı kullanıcı odaklı çözümler aranmaktadır. Mekânın kullanılabilirliğinden gelen sorunlara çözüm arayışı kullanıcı merkezli tasarım kavramını ortaya çıkarmaktadır. İhtiyaca dayalı çözüm arayışındaki her tasarım temelinde insanın beden, eylem, davranış, algı ve yaşam biçimi ile oluşmaktadır. Dünya üzerinde genel geçer kriterleri belirleyen ISO 9241-210'de de belirtildiği üzere; "İnsan merkezli tasarım" ifadesi zaman içinde "kullanıcı merkezli tasarım" yerine de kullanılır bir hal almıştır.



Şekil 4. 2 Mekâna bağlı kullanıcı deneyimi tasarımı (UXD) (Nazlı Erap vd., 2021)

Mimarlık alanında etkileşim tasarımı, kullanıcı deneyimi ve kullanıcı merkezli tasarım, mekânların insanlarla olan etkileşimini ve deneyimlerini iyileştirmek için önemli kavramlardır (Şekil 4.2). Etkileşim tasarımı, kullanıcıların mekânlarla olan etkileşimlerini ve bu etkileşimlerin nasıl optimize edilebileceğini incelemektedir. Örneğin, bir binanın girişinin nasıl düzenleneceği veya iç mekânlarda dolaşımın nasıl kolaylaştırılacağı gibi konular etkileşim tasarımının kapsamına girmektedir. Kullanıcı deneyimi ise, mekânların kullanıcılar tarafından nasıl algılandığını, kullanıldığını ve deneyimlendiğini değerlendirmektedir. Kullanıcıların bir mekânda hissettiği konfor, güvenlik, kolaylık gibi faktörler kullanıcı deneyimi tasarımının odak noktasında yer almaktadır. Kullanıcı merkezli tasarım ise, tasarım sürecinde kullanıcıların ihtiyaçları, tercihlerini ve deneyimlerini öncelikli olarak ele almaktadır. Örneğin, bir konut projesinin kullanıcı merkezli tasarımı, farklı yaş gruplarına veya aile dinamiklerine

uygun olarak planlanan yaşam alanları, doğru konumlandırılmış sosyal alanlar veya erişilebilirlik standartlarına uygun olarak tasarlanmış mekânlar gibi unsurları içerebilmektedir. Bu bağlamda, mimarlık alanında etkileşim tasarımı, kullanıcı deneyimi ve kullanıcı merkezli tasarım, insanların yaşadıkları mekânlarda daha tatmin edici, işlevsel ve konforlu deneyimler yaşamalarını sağlamak amacıyla bir araya gelmektedir. Bu kavramlar, mekânların sadece fiziksel özelliklerini değil, aynı zamanda insanlarla olan etkileşimlerini ve duygusal deneyimlerini de dikkate alarak tasarlanmaktadır.

Tasarımcıların ve mimarların kullanıcı etkileşiminden edindiği geri dönüşleri ölçümlemesi ve değerlendirmesi ile elde ettiği veriler mekânın şekillenmesini etkileyecek bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sayede mekânın algılanabilirliği ve kullanılabilirliği maksimum verimlilikte sağlanmakta ve estetik detayların eklenmesi ile deneyime dayalı, kullanıcısına hizmet eden bir mimari yapı olarak tasarım değeri oluşturmaktadır. Amerikan Mimarlar Enstitüsü'nün de belirttiği üzere, kullanıcı merkezli tasarım, insan deneyimini geliştiren ortamlar yaratmak için empatinin, gözlemin ve yinelenen geri bildirimin önemini vurgulamaktadır. Bu yaklaşım sadece işlevsel alanlar yaratmanın ötesine geçerek, kullanıcıların özel ihtiyaç ve tercihlerine göre uyarlanmış ortamlar oluşturmaya odaklanılması gerektiğini vurgulamaktadır.

Konut projelerinde kullanıcı odaklı tasarım için alınabilecek önlemler arasında, başlangıç aşamasından itibaren kullanıcı ihtiyaçlarını ve tercihlerini belirlemek için detaylı araştırmalar yapmak, tasarım sürecinde kullanıcı geri bildirimlerini sürekli olarak dikkate almak ve uygulamak gibi hususların göz önünde bulundurulması önemlidir. Mekânların işlevselliğini ve ergonomisini ön planda tutan yaşam alanları tasarlamak, esnek tasarım çözümleri sunmak, kişiselleştirme imkânı tanımak, estetik ve duygusal bakımdan ihtiyaçlara cevap veren tasarımlar yapılması önemlidir. GYO'lar tarafından tasarlanan projelerde kullanıcıların farklı ihtiyaçlarına ve tercihlerine cevap verebilmek için çeşitli konut tipolojileri sunulmaktadır. Farklı büyüklükte ve düzenlenmiş daireler, çatı katı, bahçe kullanımı gibi seçenekler, kullanıcıların ihtiyaçlarına uygun olarak seçim yapmalarına olanak sağlamaktadır.

Kullanıcı odaklı tasarımda odalar arasındaki ergonomik düzen, alanların kullanılabilirliğini ve işlevselliğin optimize edilmesini de içermektedir.

GYO'lar tarafından yapılan konut yerleşimlerinde; projenin planlama aşamasında pazar araştırmaları ve kullanıcı geri bildirimleriyle başlayarak, potansiyel kullanıcıların ihtiyaçları, tercihleri ve beklentileri belirlenmektedir. Cinsiyet, yaş, hane halkı geliri, hane halkı sayısı, genç/yaşlı nüfus oranı, bölgedeki eğitim seviyesi gibi veriler bu aşamada değerlendirmeye alınmaktadır. Bu bilgiler, konut birimlerinin ve ortak alanların tasarımında ve düzenlenmesinde temel bir rehber olarak kullanılmaktadır. Projelerin mimari tasarımı, iç mekân düzenlemesi ve kullanılan malzemeler, bu tespitlerin sonuçlarına dayanarak potansiyel kullanıcıların ihtiyaçlarını ve yaşam tarzlarını karşılayacak şekilde optimize edilmektedir. Ayrıca, projenin sunacağı hizmetler ve olanaklar da kullanıcı tespiti sürecinde belirlenen öncelikler doğrultusunda şekillenmektedir. Yürütülen bu kullanıcı odaklı yaklaşım, proje kullanıcılarının memnuniyetini artırarak yaşam kalitelerini yükseltmeyi hedeflemektedir. Bununla birlikte, projenin tamamlanmasının ardından da kullanıcıların geri bildirimleri ve deneyimlerinin düzenli olarak değerlendirilmesi ve bu doğrultuda gerekli iyileştirmelerin yapılması ile kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına ve beklentilerine yanıt verilmeye çalışılmaktadır. Bu süreç, GYO'lar tarafından yapılan projelerin kullanıcı odaklı proje geliştirmesini sağlamaktadır. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin kullanıcı odaklı tasarım kriterleri; konut ünitelerinin çeşitlenmesi, konut ünitelerinin özgünlüğü, konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde konut ünitelerinin çeşitlenmesi kriteri incelenirken her birinde çoğu çözümde; 3 veya daha fazla çeşitlenme olması durumunda üç yıldız, 2 çeşitlenme olması durumunda iki yıldız ve tek çeşit çözüm üretilmiş olması durumunda bir yıldız verilecektir. Konut ünitelerinin özgünlüğü irdelenirken; standart dışı çözümler yapan ve yenilikçi çözümler sunan projeler için üç yıldız, standart plan çözümlerine küçük ölçekli değişiklikler getirerek özgünleştiren projeler için iki yıldız ve standart çözümler uygulanmış projeler için ise bir yıldız verilecektir. Konut ünitelerinin esnekliği ile ilgili incelemelerde ise; esnek tasarım ve yerleşime imkân tanıyan çözümler için üç yıldız, kısmi esneklik sağlayan tasarımlar için iki yıldız ve esnek olmayan tasarım çözümleri için bir yıldız verilecektir.

4.1.2.3.Rekreasyon-Doğa Teması

Özel mülkiyetli kamusal alanları hem mülkiyeti hem de yönetimi yapı sahibine ait alanlar olarak tanımlayan Kurtoğlu ve İnceoğlu (2022) bu alanların yapısal özellikleri dikkate alındığında kentsel çevrenin konforuna katkı sağlayan karakterli alanlar olduğunu söylemenin mümkün olduğunu belirtmiştir. Kullanıcıların rahatça yürüyebildiği, oturabildiği, dinlenebildiği, izleyebildiği, birlikte zaman geçirebildiği özel mülkiyetli kamusal açık alanlarda kullanılan fiziksel unsurları şu şekilde belirtmektedir; oturma elemanları, bitki materyalleri, hava koşullarından korunma, diğer ögeler (işaretçiler, sanat ögeleri ve su ögeleri).

Doğa temasının proje tasarımına dahil edilmesi, kullanıcıların yaşam kalitesini artırmak, doğal çevreye olan bağlarını güçlendirmek ve sürdürülebilir bir yaşam tarzını teşvik etmek açısından büyük önem taşımaktadır. Doğa teması, yeşil alanların ve peyzaj düzenlemelerinin yanı sıra doğal malzemelerin kullanımını da içermektedir. Bu unsurlar, kullanıcılar için rahatlatıcı ve huzurlu bir çevre sunmayı amaçlamaktadır. Ayrıca, doğa teması projelerin çevresel etkilerini azaltarak biyolojik çeşitliliğin korunmasını da sağlayabilmektedir.

Kellert (2016); biyofili kavramını bireylerin fiziksel ve zihinsel sağlık, yaşamsal memnuniyet ve tatmini için genetik bakımdan doğaya ihtiyaçlarının olması ve bu sebeplerle doğaya dönme, doğayla bütünleşme çabası şeklinde tanımlamaktadırBiyofili kavramının mimarlık ve tasarım bakımından uygulanması ise biyofilik tasarım olarak nitelendirilmektedir. Acar C. ve Acar H. (2020); biyofilik tasarım yaklaşımında mimari ya da yapılı çevrelerde doğa ya da doğaya atıfta bulunan çözümlerin önerildiğini, bu sayede yapı yoğunluğu yüksek olan yerleşimlerde psikolojik restorasyon sağlanabildiğini belirterek kalabalıklaşan ve doğadan uzaklaşan kentsel alanların biyofilik tasarım ve biyofilik şehircilik yaklaşımlarını benimsenmesinin önemli olduğunu belirtmiştir.

Doğa temasının konut yerleşkelerinde entegrasyonu ile ilgili incelenmesi gereken diğer bir kavram ise sürdürülebilirlik kavramıdır. Yapı üretiminde malzeme ve enerji gibi girdilerin büyük miktarda kullanılması veyapılaşmanın mevcut bitki örtüsü ile doğal çeşitliliğe zarar vermesi, temiz su kaynaklarının tahrip gibi eylem ve

faaliyetlerin küresel anlamda sürekli bir yıpranmaya neden olduğu görülmektedir. Bir yapı sadece kullanıcılarını, yakın çevresini değil ortak kullanım alanlarının da bir parçasıdır. Tatar (2014); sürdürülebilir mimarlıkta, çevresel etkileri azaltmak ve mekânsal konfor ve kaliteyi arttırmak için stratejiler, bileşenler ve teknolojiler geliştirildiğini belirterek sürdürülebilirlik kavramının mimari tasarım sürecinde, sosyal, kültürel, toplumsal, ekolojik, vb. açılımların bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi gerektiğini ve bu kapsamda geliştirilen stratejilerin de bütüncül bir yaklaşıma sahip olması gerektiğini vurgulamaktadır. Geçimli ve Yamaçlı'nın (2018) da vurguladığı üzere; artan çevresel etkilerin en aza indirilme amacıyla çözüm aranması ile yapılı çevre için oluşturulan çeşitli değerlendirme sistemleri oluşturulmuş ve özellikle tasarlama sürecinde çevresel etki, enerji kaynakları, su korunumu gibi önemli hususların çözümlenmesinde yol gösterici niteliği ile bütünsel düşünce yapısı oluşturulmaya çalışılmaktadır. Özmehmet (2007); çoklu ekolojilere sahip Türkiye'de, geleneksel yapıların birçoğunun doğa ve çevre duyarlılığı bakımından sürdürülebilir binalar sınıflandırmasına girebileceğini belirtmektedir.

Dönmez vd., (2015) konut değerini artıran koşulların; çevrenin bilinir olması, konut ve peyzaj alanlarının doğal bir ilişkisi olması, açık alan kullanımının aktif yapılabildiği, özel çevre, aktif şehirsel çevre, sakin doğal çevre, manzara, konut çevresinin düzenli olması, donatımların tam olması, kirli havadan arındırılmış çevre ile ilişkili olduğunu belirtmiştir. Karadağ ve Gültekin (2019) de benzer şekilde; konut seçimi ölçeğine dair yaptıkları çalışmada, konut seçimindeki kriterlerin; "Konut Alanının Çevre Kalitesi, Konutun Yapısal Özellikleri, Rekreasyonel Ulaşılabilirlik ve Yeşil Alanlar, Konutun Ekonomik Değeri" olarak sıralandığı sonucuna varmıştır. Buradan da anlaşılabileceği üzere konut yerleşkelerinde aranan özelliklerin büyük çoğunluğu rekreatif alanlar ve doğal çevrenin varlığı ile ilişkilidir.

Karabağ ve Hasgül (2020) temalı konut projelerinde sıklıkla kullanılan sloganların; doğa, manzara, kentsel kimlik, yenilik, prestij, statü, yeni yaşam ve komşuluk gibi kavramları vurguladığını belirtmiştir. GYO'lar tarafından yapılan konut yerleşimlerinde doğa temasının proje tasarımına dahil edilmesi için çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Bu yöntemler arasında özellikle, yeşil alanların ve peyzaj düzenlemelerinin planlanması gelmektedir. Parklar, bahçeler, açık hava oturma

alanları, yürüyüş yolları gibi yeşil alanlar, meydanlar, su ögesi gibi farklı yaklaşımlar kullanılarak doğa ile iç içe bir yaşam sunulma algısı yaratılmaya çalışılmaktadır. Bu alanlar, kullanıcıların doğayla bağlantı kurmasını sağlayarak stresi azaltır ve fiziksel sağlıklarını geliştirmektedir. Ayrıca, estetik faydalar sunarak kullanıcıların keyif alabileceği çekici ve rahatlatıcı alanlar sunmaktadır. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin rekreasyon-doğa teması kriterleri; yerleşkenin doğal çevre ile uyumu, rekreasyon alanlarının çeşitliliği ve yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde yerleşkenin doğal çevre ile uyumu irdelenirken çevresiyle benzer özelliklerde yerleşke tasarımı ve peyzaj ögesi düşünülmüş ise üç yıldız, yerleşkenin çevresinden orta ve az derecede farklılaşması durumunda iki yıldız ve yerleşkenin çevresinden çok farklı olması durumunda bir yıldız verilecektir. Rekreasyon alanlarının çeşitliliği bakımından yapılan incelemelerde; dört veya daha fazla fonksiyon ve donatı olan projeler için üç yıldız, üç farklı fonksiyon ve donatı olan projeler için iki yıldız, iki veya tek fonksiyon ve donatı olan projeler için bir yıldız verilecektir. Proje kapsamında rekreasyon alanı görülemeyen projeler için ise yıldız verilmeyecektir.

Addas (2023); şehircilikle ilgili çalışmasında rekreasyonel alanların net inşaat alanının %50'sinden az olmaması gerektiğini vurgulamaktadır. Ancak Türkiye'de hem planlı hem plansız alanlar ile ilgili yönetmeliklerde yapıların oturumu için imar durumunda özel bir şart belirtilmediği hallerde %40 oturum olması gerektiği belirtilmiştir. World Cities Culture Forum raporuna göre, metropollerde yeşil alan yüzdesi Oslo'da %68, Singapur'da %47, Sidney'de %46 olarak sıralanırken toplam 38 metropol içerisinde İstanbul %2,2'lik yeşil alanla en sonlarda yer almaktadır (World Cities Culture Report, 2018). Öte yandan birçok şehir planlama standardı, kişi başına düşen sosyal açık ve yeşil alanlar-rekreasyon alanları için standardın 10m²/kişi olduğunu vurduladığından konut yerleşkelerinde toplam alanın %20 ila %30'unun rekreasyonel alanlar için ayrılmasının uygun olduğunu kabul edilmektedir (TMMOB Şehir Plancıları Odası, b.t.). Tez çalışması kapsamında incelenen projelerde rekreasyonel alan diğer sosyal amaçlı alanlardan ayrılarak hesaplandığından bu alanların yapılı alanın yaklaşık %20'si olmasının uygun olduğu görülebilmektedir. Bu nedenle rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı bakımlarından yapılan irdelemelerde

0,2 ile 0,1 arasında kalan değerler için üç yıldız, 0,1 ile 0,05 arasında kalan oranlar için iki yıldız ve 0,05'ten küçük oranlar için ise bir yıldız verilecektir.

4.1.2.4.Sirkülasyon Alanları

Sirkülasyon alanları, mimari tasarım için en önemli unsurlardandır. Mekânların kullanımı ve erişimi bakımından fonksiyonelliğini etkilemektedir. Bu çalışma kapsamında tasarım kriterlerinde yer alan sirkülasyon şemalarının irdelenmesi, konut yerleşim içi ve yapı içi olmak üzere iki başlık altında ele alınacaktır. Gerek vaziyet planında gerekse yapı ölçeğinde irdelensin sirkülasyon alanı, insanların bir alanda veya mekân içinde dolaşmasını sağlayan alanları ifade etmektedir. Sirkülasyon alanları yapı dışında veya içinde yer alması bakımından kategorize edildiğinde dış mekânlarda; yürüyüş yolları, araç yolları gibi alanları tanımlamakta iken yapı içinde ele alındığında genellikle koridorlar, merdivenler, asansörler gibi unsurları tanımlamaktadır. Konut yerleşkeleri bakımından irdelendiğinde sirkülasyon alanları, proje içindeki farklı fonksiyonları birbirine bağlayarak entegrasyonu sağlayan ve kullanıcıların etkili bir şekilde etkileşim kurmalarını sağlayan alanlar olarak nitelendirilebilmektedir. Bir diğer önemli özelliği ise estetik açıdan çekici ve kullanıcı dostu bir ortam sunmak üzere kullanılan bir öge olmasıdır. Bu nedenle yerleşke içi sirkülasyon alanlarının stratejik planlanması ve etkili bir şekilde yönetilmesiprojenin kullanım açısından önemli bir faktördür. Öte yandan yapı tasarımı bakımından irdelendiğinde, mekânın işlevselliğini, erişilebilirliğini ve estetiğinibelirlemektedir. Bu alanlar, mimari yapıda fonksiyonları birbirine bağlamanın yanı sıra aynı zamanda yapının karakterinin belirlenmesinde de önemli rol oynamaktadır.

Ching (2002), sirkülasyonun biçimlenmesinin mekân organizasyonu ile yakından ilişkili olduğunu, özellikle karma fonksiyonlu yapılarda sirkülasyon sisteminin bir bakıma binanın mekânsal düzeninin belirlenmesi anlamına geldiğini ifade etmektedir. Düşey sirkülasyon alanları, kotlar arasındaki geçişi sağlarken yatay sirkülasyon alanları ise bir yapı içinde veya dışında yatay hareketi kolaylaştırırlar. Yatay sirkülasyon elemanlarının tasarımı, farklı mekânları birbirine bağlamak, kullanıcıların mekân içinde rahatça hareket etmelerini sağlamak ve mekânın işlevselliğini artırmak açısından önem arz etmektedir. Konuya vaziyet kararları ölçeğinden yapı ölçeğine doğru bir bakış açısı sunan Canbakal Ataoğlu (2009);sirkülasyon alanlarının fiziksel

çevrenin önemli bir bileşeni olduğunu; kent ölçeğinden bina ölçeğine kadar her ölçekte anlamsal, biçimsel ve kavramsal olarak varlık göstermekte olduğunu belirtmektedir.

Konut yerleşkelerindeki sirkülasyon alanları ise gerek kentsel planlama ve gerekse mimari açıdan önemlidir. Bu alanlar, konut blokları arasında bağlantı kurmanın yanı sıra topluluk bağlarının güçlendirilmesi, yaşam kalitesinin artırılması gibi sosyal bağlantılar açısından da kritik bir işlevi yerine getirmektedir. Yaya yolları, evlerin arasında dolaşımı kolaylaştırırken, açık hava aktiviteleri için alanlar sağlayarak sağlıklı yaşam tarzlarını teşvik etmektedir. Araç yolları ve bu yolların karayolları ile ilişkileri ile araç sirkülasyonu için ayrılan yolların görülebilirliği ve algılanabilirliği, yollarda optimal genişliğin sağlanmış olması ve gerekli trafik işaretleri ile levhalarının yerleştirilmiş olması önemlidir. Kullanıcıların konut birimlerine ve toplu taşıma araçlarına erişimini kolay olmalıdır. Bu aşamada sirkülasyon alanlarının etkili bir şekilde planlanması ve tasarlanması gereklidir. Trafik akışını optimize etmek, yaya ve araç trafiğini düzenlemek, güvenlik önlemlerini almak ve engelli erişimini sağlamak da sirkülasyon düzenlemelerinde ele alınması gereken faktörlerdir. Konut yerleşkelerindeki sirkülasyon alanlarının net tanımlanması ve yerleşke içindeki tüm alanlara ulaşılabilmesi de vaziyet planlama ve tasarım açısından temel bir gerekliliktir. Yeterli genişlikte ve düzenli olarak planlanmış yollar trafik sıkışıklığını önler ve çevresel etkileri azaltarak sürdürülebilir bir yaşam tarzını teşvik eder.

Konutlar özelinde bakıldığında iç mekândaki sirkülasyon alanları antreler ve koridorlardır. Bhonsle (2010); büyük ölçekli kentsel tasarımlarda görülebilen hacimsel etkisi kuvvetli giriş elemanlardan konutlardaki girişlerinyani antrelerin bu tarz elemanlar olduğunu belirterek bu girişlerin mekân hakkında da ilk izlenimi oluşturanhacimler olduğunu vurgulamaktadır. Çolak (2011), Adana İlinde yer alan ve alt gelir grubuna hitap eden Aksantaş TOKİ konutları özelindeyapmış olduğu çalışmada 3 farklı konut tipini ele almış ve sirkülasyon alanlarını; ilk tip konutlar için %10,50, ikinci tip konutlarda %13,09, 3. Tip konutlarda ise %9,83 olarak hesaplanmıştır. Yapılmış olan çalışmadan hareketle orta ve üst gelir grubuna hitap eden GYO'lar tarafından yaptırılan projelerin konut iç mekân sirkülasyon alanlarının %10'un üzerinde hesaplanabileceği görülmektedir.

GYO'lar tarafından tasarlanan konut yerleşkelerinde hem vaziyet planı hem de yapı ölçeği ve konut ölçeğinde, yönetmelik ve yoğunluk bakımından gerekli analizler yapılarak buna uygun şekilde boyutlandırılmış alanlar oluşturulması önemlidir. Yeşil alanlarla ve açık sosyal alanlarla birleştirildiğinde, sirkülasyon alanları kullanıcıların fiziksel ve zihinsel sağlığını desteklemeye de yardımcı olmaktadır. Konut içindeki sirkülasyon alanlarının optimal kullanımı yaşam alanlarını verimli bir şekilde kullanmalarına da yardımcı olmaktadır. Bu alanlar, ev içindeki dolaşımı kolaylaştırarak işlevsel bir düzen sağlamaktadır. Bununla birlikte konut içlerinde tasarlanacak optimal sirkülasyon alanları haricinde m² kaybına neden olmamak adına sirkülasyon alanlarının en iyi şekilde tasarlanması da önemlidir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin sirkülasyon alanları kriterleri; yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği, yaya yollarının yeterliliği ve yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde yerleşke içindeki araç yolları yeterli görülen projeler için üç yıldız, yeterli görülmeyen projeler için iki yıldız ve hiç araç yolu planlanmayan projeler için ise bir yıldız verilecektir. Yaya yollarının yeterliliği kriteri incelenirken; yaya yolları yeterli görülen projeler için üç yıldız, yeterli görülmeyen projeler için iki yıldız ve kullanım açısından problemli görülen ve algılanması zor olan yaya yolları bulunan projeler için ise bir yıldız verilecektir. Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları bakımlarından yapılan incelemelerde ise; çevre yollarla kavşak vs. bağlantı elemanları olan projeler için üç yıldız, ara yollar ile bağlanan projeler için iki yıldız ve doğrudan bağlanan ve trafiği olumsuz etkileyen projeler için bir yıldız verilecektir.

4.1.2.5.Aydınlatma-Gün Işığı

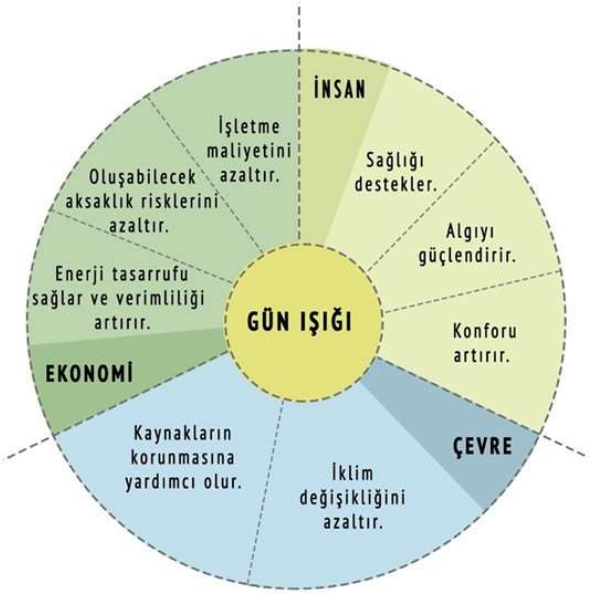
Doğal aydınlatma, mimari açıdan hem yapı ölçeğinde hem de iç mekân tasarımında önemli bir faktördür. Mimari formun şekillenmesinde doğal ışığın kullanımı önceliklendirilen bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır. Aslan vd. (2015); aydınlatmanın, iç mekân tasarımlarında biçim ve malzemenin oluşturulmasından sonra uygulansa da, diğer öğelerle birlikte önceden tasarlanmış bir unsur olması gerektiğini ve bu nedenle iç mekânda biçim, malzeme ve aydınlatmanın birlikte düşünülerek tasarlanmasının bu aşamada önem taşıdığını vurgulamıştır. Gerek vaziyet planı kararlarının verilmesinde gerekse yapıların formalarının belirlenmesinde gün ışığı

önemlidir. Yapıların vaziyet kararlarında hâkim güneş yönünün ve bölgenin analizinin yapılması sonrasında tasarlanacak yapıların birbirinin gün ışığını kesmeyecek şekilde konumlandırılması gerekmektedir. Kullanıcıların hem fizyolojik hem psikolojik ihtiyaçları açısından doğal aydınlatma bir ihtiyaçtır. Yapısal bakımdan da güneş ışığı; enerji verimliliğini artırmak, aydınlatma maliyetlerini azaltmak ve sürdürülebilirlik açısından da ele alınması gereken bir konudur. Etkili doğal aydınlatma ve doğal ışığın tasarım ögesi olarak düşünülmesi, yapay aydınlatma ihtiyacını azaltması ve düşük enerji tüketimini sağlaması bakımından maliyet tasarrufu sağlamaktadır. Doğal ışık, diğer bir deyişle gün ışığı doğal çevreyle bağlantı hissi kurulması ve mekân algısı açısından önemlidir. Doğal ışığın en önemli faydalarından biri binaların estetik çekiciliğineyaptığı katkıdır. Alexander'a (1979) göre; birmekâna giren doğal ışığın kalitesi, duvarların ötesinde bir mekân hissi yaratarak derinlik ve boyut katabilir. Mimarların, doğal ışığı bina tasarımına dahil ederek bina kullanıcıları için davetkar ve konforlu atmosfer yaratabilmeleri mümkündür.

Konutlar, insanların yaşamlarını sürdürdükleri en temel mekânlar olduğundan mimari tasarımkullanıcıların yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir. Gün ışığının konutlarda gerekli şekilde tasarlanması iç mekânı aydınlatmanın yanı sıra, konut sakinlerine psikolojik ve fizyolojik faydalar sağlamaktadır. Aynı zamanda gün ışığı mekânın boyutsal algısı bakımından da farklı atmosferler yaratılmasına yardımcı olan bir ögedir. Aydıntan (2001); insanın ışık algılamasının tüm diğer algılama türleri gibi yalnızca fiziksel uyarıya dayanmadığını, duyum organı ve gözlemcinin öznel durumu ile de doğrudan ilişkili olduğunu belirtmiştir.

Gün ışığının yapı tasarımındaki önemi, mevsimsel ve bölgesel özelliklerle de doğrudan ilişkilidir. Özellikle mimari tasarımda, güneş ışığının dengeli bir şekilde kullanılması, iç mekânlara sıcak bir atmosfersağlamaktadır. Konumsal olarak, her bölgenin iklimi ve coğrafi durumu, güneşin yıl boyunca değişen hareketlerine göre farklılık göstermektedir. Bu nedenle, yapı tasarımı aşamasında, bölgenin mevsimsel ve coğrafi özelliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin, daha soğuk iklimlerde güneş ışığının maksimum derecede kullanılması, ısıtma ihtiyacının artmasına da neden olabilmektedir. Benzer şekilde, aşırı sıcak iklimlerde aşırı güneş ışığından kaçınmak ve gölgelendirme önlemleri almak da ısıl konforun sağlanması

açısından önemlidir. Dolayısıyla, mevsimsel ve bölgesel özelliklerin yapı tasarımında gün ışığı bakımından göz önünde bulundurulması, enerji verimliliği, konfor ve kullanıcı memnuniyeti açısından gereklidir. Şentürk Sipahi ve Yamaçlı (2021); gün ışığının, davranışsal, ekonomik ve çevresel etkilerinin yanı sıra, görsel performans, net görüş, D vitamini üretimi, sirkadiyen ritim ve psikoloji gibi insan sağlığı üzerinde doğrudan ve dolaylı birçok özel fayda sağladığını vurgulamıştır. Şekil 4.3'de gösterilen şemada da belirtildiği üzere doğal ışığın; insan, çevre ve ekonomi açılarından pozitif etkileri olduğu görülebilmektedir.



Şekil 4. 3 Yapılı çevrede gün ışığı kullanımının etkileri (Şentürk Sipahi ve Yamaçlı, 2021)

GYO'lar tarafından yapılan projelerde gün ışığı, mimari tasarımın önemli bir unsuru olarak; binaların yerleşimi, cephe düzenlemeleri ve iç mekân planlaması gibi faktörler üzerinden ele alınmaktadır. Öncelikle, projenin vaziyet ve yerleşimi, binalar arasındaki mesafeler ve yükseklik farkları gün ışığının doğru bir şekilde dağılımını sağlamak amacıyla planlanmaktadır. Böylelikle binalar arasında geçişli ve açık alanlar oluşturularak gün ışığının iç mekanlara daha fazla nüfuz etmesi sağlanmaktadır. Cephe tasarımı bakımından irdelendiğinde; büyük pencereler, doğru konumlandırılmış balkonlar veya teraslar, cam kaplamalar ve diğer tasarım öğeleri kullanılarak iç mekanlara daha fazla gün ışığı alınması sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde gün

ışığının optimal şekilde kullanılması da önemli bir tasarım unsurudur. Açık plan düzenleri oluşturularak iç mekanlarda daha fazla ışık ve havalandırma sağlanmak amaçlanabilmektedir. Ayrıca, koridorların ve odaların doğru konumlandırılması, iç mekanlarda gün boyunca ışık akışı sağlayabilmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin aydınlatma-gün ışığı kriterleri; yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı), yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi, konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı) bakımından; deniz gören projelerde denize yönlenme ve doğu-batı cephelere yönlenme için üç yıldız, kuzey güney cephelere yönlenme için iki yıldız ve rastgele veya parsel formuna göre yapılmış yönlenmeler için ise bir yıldız verilecektir. Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi bakımından yapılan incelemelerde; yapıların birbiri üzerine gölge düşürmüyor olması durumunda üç yıldız, kısmen gölge düşürüyor olması durumunda iki yıldız ve gölgelenmesine neden olması durumunda bir yıldız verilecektir. Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları bakımlarından yapılan incelemelerde ise; fonksiyona göre şekillenen açıklıkları olan projeler için üç yıldız, fonksiyondan daha büyük veya tamamen giydirme cephe olan projeler için iki yıldız ve fonksiyona göre küçük olan açıklıkları olan projeler için ise bir yıldız verilecektir.

4.1.2.6.Mahremiyet

Mahremiyet, bireylerin kişisel özgürlüklerini ve huzurlarını korumak için yarattıkları zihinsel ve fiziksel alanları sembolize eden bir kavramdır. Mimarlıkta mahremiyet, kişinin fiziksel alanını başkalarının müdahalesinden veya gözleminden uzak olarak kontrol edebilme yeteneği olarak tanımlanabilir. Temel bir insan hakkı olduğu kadar bireylerin ve toplulukların ihtiyaç ve isteklerine saygılı mekânların tasarlanmasında da önemli bir role sahiptir. Mekânsal mahremiyet kavramı ise fiziksel bir alanı ifade etmek için kullanılmakla birlikte psikolojik ve hissi durumları yansıtan bir terimdir. Bu terim bir kişinin yaşadığı veya kullandığı alanların gizliliğini ve güvenliğini sağlama yeteneği olarak tanımlanabilmektedir. Sungur ve Aydın (2020); insanoğlunun var oluş süreciyle beraber ortaya çıkan mahremiyet olgusunun bireyin

ilişki düzeyini belirlenmesinde ve kontrol oluşturmasında temel bir ihtiyaç olduğunu, bu durumun da yapılı çevredeki "sınır" kavramı vasıtasıyla ilişki düzenleyici olarak işlevini ortaya koyduğunu belirtmektedir. Aynı zamanda mahremiyetin kişiyi diğerlerinden ayırarak, bulunduğu mekânın çizmiş olduğu sınır çerçevesinde iletişimini düzenleyici bir unsur olduğunu, fiziksel çevreler, yapılan eylem ve davranışlara göre farklılık gösteren bir hiyerarşide mahremiyet sunduğunu da belirtmektedir. Özel alanlar ile kamusal alanların birbirinden ayrılması yoluyla kullanıcıların mahremiyetlerini koruyabilecekleri kişisel mekânlar oluşturulmak amaçlanmaktadır. Mahremiyet ve dolayısıyla kişisel alanlardaki gizlilik, alanların nasıl tasarlandığını, düzenlendiğini ve birbirine nasıl bağlandığının dikkatli bir şekilde değerlendirilmesini içermektedir. Mahremiyetin konut yerleşkelerinde sağlanması, çeşitli faktörlere dayanır. Bunlar arasında, binaların konumlandırılması ve arazi düzenlemesi ile ilgili fiziksel önlemler sayılabilir. Örneğin, binaların birbirine olan konumu ve aralarındaki mesafe, komşular arasındaki görüş alanını sınırlayarak mahremiyeti sağlayabilir. Bahçelerin duvar ve çitlerle çevrilmesi veya bitki örtüsüyle gizlenmesi gibi önlemler de yerleşkelerdeki mahremiyet hissini güçlendirebilir. (Namazian ve Mehdipour, 2013); bireyin, yaşadığı yapılı çevre içerisinde sergilemiş olduğu davranış modellerinin mekânsal mahremiyet ihtiyacına bağlı olarak değişkenlik gösterdiğini, görsel, işitsel ve kokusal mahremiyete karşı oluşturulmuş çözümlemelerin farklı fonksiyondaki mimari yapılar için farklılık içerdiğini belirtmiştir. Bu görüşten hareketle mahremiyetin yani sınır ile tanımlanmış farklı yapılardaki mekânsal mahremiyetin çevre ile iletişim düzeyini özellikle görsel açıdan kontrol eden bir mekânizma olarak tanımlanabileceğini ifade etmiştir. Avm, sinema, kültür tesisi gibi insan sirkülasyonu ve sosyalliği içeren yapıların şeffaf, geçirgen ve davetkar olması dolayısıyla mahrem alanlar olmaması istenmekte iken insanların kendilerini rahat ve güvende hissetme ihtiyaçlarının olduğu konut yapılarında bu mahremiyet isteği en üst düzeye çıkmaktadır. Buna örnek olarak Hollis (2013);Mies van der Rohe tarafından tasarlanan Fransworth Evi'ni mahremiyet açısından değerlendirerek tüm dış cephenin camdan meydana gelmesi nedeniyle ev sahiplerinin bu şeffaflığa alışamadığını ve bu durumun evden ayrılmaları ile sonuçlandığını belirtmiştir.

GYO'lar tarafından yapılan konut yerleşkelerinin değerlendirilmesi, yerleşkenin mahremiyeti ve konut ünitelerinin mahremiyeti olarak iki farklı şekilde ele alınmaktadır. Yerleşkenin mahremiyeti irdelenirken çevresi ile ilişkilenme biçimi irdelenecektir. Konut yerleşkelerinde binaların birbiri ile mesafesi, kullanıcıların mahremiyetini etkileyen önemli bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygun mesafelerin planlanması, kullanıcılar arasında gizliliği ve kişisel alanı korunmasını sağlayabilmektedir. Yeterli mesafe, komşular arasında sağlıklı bir ilişki kurulmasını ve olası gürültü veya göz teması gibi olumsuz etkileşimleri azaltır. Balkonlar veya teraslar, kullanıcıların dışarıda vakit geçirirken rahat hissetmeleri için önem arz etmektedir. Konut ünitelerinin çok yakın olması durumunda, komşular arasında görsel temasın artması, mahremiyetin azalmasına neden olmaktadır. Konut ünitelerinin mahremiyeti ele alınırken ise iç mekân ve dış mekân ayrımını oluşturan ögeler; kapılar, pencereler, duvarlar, gibi sınırlandırıcı ögelerin mevcudiyeti bakımından inceleme yapılmaktadır. Birbirlerine bakan benzer fonksiyonlu oda pencerelerinin veya balkonların olması, odaların veya salonların sırt sırta planlanmasıgörsel ve ses izolasyonu bakımından problemlere neden olabilmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin mahremiyet kriterleri; konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak), yapılar arasındaki yakınlık/mesafe, gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak); %30-40 aralığında ise üç yıldız, %40'dan fazla ise iki yıldız ve %30'dan az ise bir yıldız verilecektir. Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe bakımından incelemelerde; mesafenin 50m ve üzerinde olması durumunda üç yıldız, 50m ile 20m arasında olması durumunda iki yıldız ve daha az olması durumunda bir yıldız verilecektir. Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler bakımından yapılan incelemelerde ise; katlar arası ses yalıtımı ve komşu daireler arası ses yalıtımı yapılmış olduğunun belirtilmesi durumunda üç yıldız, yalnızca katlar arası ses yalıtımı yapıldığının belirtilmiş olması durumunda iki yıldız ve herhangi bir yalıtım belirtilmemiş olması durumunda bir yıldız verilecektir.

4.1.2.7.Sosyal Alan Kullanımı:

Sosyal alanlar, insanların etkileşim kurduğu, toplandığı ve bir arada vakit geçirdiği mekânlar olması bakımından mimarlık açısından büyük öneme sahiptir. Bu alanlar, insanların birbirleriyle iletişim kurmasını, ilişkilerini güçlendirmesini ve topluluk duygusunu geliştirmesini sağlamaktadır. Sosyal alanlar; kullanıcıların toplumsal, kültürel ve sosyal yaşantı içerisinde aktif hareketine imkân sağlanabilmesi açısından önemlidir. Mimari açıdan, sosyal alanların tasarımı, bu amaçları destekleyecek şekilde planlanmalıdır. Bu alanlar genellikle açık ve davetkar olmalı, kullanıcıların rahatlıkla bir araya gelmesine ve etkileşimine olanak tanımalıdır. Konut yerleşkeleri, konut alanlarının yanı sıra kişilerin yaşamını devam ettirebilmeleri için gerekli sosyal alanları da sunan kentsel alanı, yeni yaşam tarzları ve sosyal donatılarıyla da değerlendirilmektedir.

Toplu konutların bulunduğu yerleşkelerinin; kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetlerini en üst düzeyde sağlayacak sosyal ve teknik donatım tesislerini bünyelerinde barındırması gerekmektedir. Konut yerleşkesi şeklinde planlanan projelerin pazarlama stratejisinde bu projenin kentte bağımsız bir konfor bölgesini tanımladığı belirtilerek müşteri dikkati çekilmeye çalışılmaktadır. Konut yerleşkelerinde genellikle ailelerin yoğun olarak yaşadığı yerlerdir. Dolayısıyla, sosyal tesisler genellikle çocukların ve ebeveynlerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanmaktadır. Konut kullanıcılarının yaşam döngüsü düşünüldüğünde çocukluk, gençlik, yetişkinlik ve yaşlılık dönemleri akla gelmektedir. Bir konut yerleşkesinde bu döngüdeki tüm yaşlardan kullanıcılar bulunmaktadır. Bu yaş gruplarının dışında ayrıca engelli bireylerin ve bebekli ailelerin de tüm yerleşke içinde erişimi önemlidir. Bu dönemlerin tümü için konut yerleşkelerindeki sosyal alanların kullanılabilir ve özelleştirilmiş olması gerekmektedir. Bu tesisler, konut yerleşkelerindeki çeşitli ihtiyaçları karşılamak ve topluluğun bir araya gelmesini sağlamak amacıyla geniş bir yelpazede tasarlanmasını sağlamaktadır.

Bu sosyal alanlar GYO'lar tarafından konut yerleşkelerinde iki farklı şekilde ele alınmaktadır. Bunlardan biri açık alanlarda tasarlanan sosyal amaçlı alanlardır. Bu alanlar genellikle; parklar, rekreatif amaçlı alanlar ve açık spor alanları olarak tasarlanmaktadır. Peyzaj alan tasarımıyla birlikte düşünülen; çocuk oyun alanları,

parklar, spor alanları, yürüyüş parkurları gibi kullanıcılar için sosyal kullanımlara imkân veren tasarımları içerebilmektedir. Bir diğeri ise kapalı sosyal alanlardır. Kapalı sosyal alanların da kendi içinde iki farklı şekilde ele alındığı söylenebilmektedir. Bu alanlarda da açık alanlarla benzer şekilde spor ve etkinlik alanları tasarlanmaktadır. Bu alanlar ise genellikle; çocuk oyun alanları, hobi odaları, sinema salonları, toplantı salonları, spor alanlarını içermektedir. GYO'lar tarafından yapılan konut yerleşkelerinde, kapalı, açık ve yarı açık sosyal alanlar genellikle projenin önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Bu sosyal alanların metrekareleri genellikle projenin büyüklüğüne, konut birimlerinin sayısına ve hedeflenen nüfus yoğunluğuna bağlı olarak belirlenmektedir. Projeler genellikle çeşitli sosyal alanlar sunarak, farklı yaş gruplarından ve ilgi alanlarından insanların ihtiyaçlarını karşılamayı hedeflemektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin sosyal alan kullanım kriterleri; yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği, spor alanlarının yeterliliği, kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği bakımlarından irdelenecektir. (Şenik ve Uzun, 2020) yaptıkları çalışmada konut ve konutun yakın çevresi için kişi başına 1-2m²'lik alan ve mahalle parkı kategorisinde değerlendirilen parklarda da kişi başına 2,8-3m² park alanı ayrılması gerektiğini belirtmiştir. Bu kapsamda yaşayan kişi sayısı ile yaklaşık 2,4m² park alanı çarpılarak bulunan alan gerekli park alanı olarak hesaplanacaktır. Mevcutta bulunan çocuk oyun alanları ile oranlanacaktır.

Spor alanları için ise; Neufert: Yapı Tasarımı kitanında 40-45 kişilik bir antrenman odasının yaklaşık 200m² olması gerektiğini vurgulamaktadır (Neufert, 2008). Bu durumda kişi başına düşen spor alanının yaklaşık 4-5m² arasında olduğu görülmektedir. Ancak daire başına üç kişi olabileceği ile yapılan hesaplamada tüm konut kullanıcılarının aynı anda kullanmayacağı göz önünde bulundurulduğundan bu alan konut başına yaklaşık 2m² olarak öngörülmüştür. Bu m²'nin konut adedi ile çarpılması sonucunda elde edilen toplam m² mevcutta bulunan alanlara oranlanarak hesaplanacaktır.

Konut yerleşkelerinde bulunan kapalı ortak alanların tasarımı ve uygulaması ile ilgili herhangi bir zorunluluk bulunmamakla birlikte bu tür alanların bulunmasının yaşayanların yaşam kalitesini artıracağı ve bu nedenle de projelerin pazarlanabilirliğini artıracağı için yapılması tercih edilmektedir. Söz konusu alanlar da yine spor alanları

gibi yerleşkede yaşayan kişilerin aynı anda kullanmayacağı alanlardır. Bu nedenle yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği kriteri irdelenirken konut başına 1m² olması öngörülerek konut adedi ile çarpılması sonucunda elde edilen m²'nin mevcutta bulunan alanlara oranlanması ile hesaplanacaktır.

Bu üç kriterin de değerlendirilmesinde oran 1'den büyük veya 1 ile 0,5 arasında kalan projeler için üç yıldız, 0,5 ile 0,1 arasında bulunan projeler için iki yıldız ve 0,1'ten küçük olan projeler için ise bir yıldız verilecektir.

4.1.3. Mühendislik Kriterleri

Konut projelerinde, mühendislik uygulamaları fiziksel olarak sürdürülebilir mekânlar oluşturmanın yanı sıra ekonomik olarak da sürdürülebilir mekânlar oluşturulması için gereklidir. Kullanıcılar için sağlıklı ve güvenli bir ortam oluşturulması için vaziyet planlama ve tasarım kriterlerinin önemli olduğu kadar mühendislik ile ilgili bu kriterlerin de doğru şekilde ele alınması kritik öneme sahiptir. Konut projelerinin işlevselliği, güvenliği ve sürdürülebilirliği açısından mühendislik kriterlerinin de diğer kriterlerle birlikte düşünülerek tasarlanmış olması gerekmektedir.

Bu bağlamda tasarlanacak konut yerleşkelerinde ana hedeflerden biri proje için hedeflenen kalitedeki mekânların üretilerek sunulabilmesidir. Bu kalitenin elde edilmesi, uygun malzemenin seçilerek doğru yapım tekniği ile uygulanabilmesinden geçmektedir. Kalite ve malzeme, yapılan konutların dayanıklılığını ve uzun ömürlülüğünü sağlamak için de önemlidir. Konut yerleşkelerinde kullanılan malzemelerin ve yapım tekniklerinin çevre dostu olması da önemlidir. Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması, enerji verimli malzemelerin tercih edilmesi gibi önlemler kullanıcıların tüketim masraflarını düşürürken aynı zamanda çevresel zararın da azaltılmasını sağlamaktadır. Benzer önlemler aynı zamanda mekânların termal konforunu ve havalandırmasını da etkilemektedir. Mühendislik kriterleri denildiğinde projelerde ele alınması gereken en önemli kriterlerden bir diğeri de yapısal tasarım bakımından irdelemenin yapılmasıdır. Yapısal tasarım, yapıların dayanıklılığını ve stabilitesini sağlamakta ve deprem gibi doğal afetlere karşı direnci artırırken binanın

güvenliğini sağlamaktadır. Mühendisliğin en önemli kaygılarından bir diğeri olan ekonomi ise, projenin maliyet etkinliğini değerlendirmek amacıyla ele alınmaktadır. Optimize edilmiş bir ekonomik planlama, projenin bütçesinin doğru bir şekilde yönlendirilmesini sağlar. Bu kriterlerin bir arada ele alınması, sağlam, güvenli, konforlu ve ekonomik konut projelerinin oluşturulması açısından önemli sonuçların elde edilmesinde önemlidir. Bu nedenle, mühendislik kriterlerinin tüm bu yönlerinin bir arada ele alınması ve projeler bütüncül bir yaklaşımla planlanması gerekmektedir. Bu çalışma kapsamında mühendislik kriterleri irdelenirken; Kalite-malzeme, Enerji verimliliği, İç mekânda iklimlendirme, Yapısal tasarım, Ekonomi kategorinde ele alınmıştır.

4.1.3.1.Kalite-Malzeme

Kalite kavramı; bir yapının amaçlanan kullanımı karşılama, estetik açıdan hoş olma ve dayanıklı olma derecelerini ifade etmektedir. Mimarlıkta kalite kavramının kökeni Vitruvius'un (2016) bir binanın sahip olması gerektiğini belirttiği; firmitas (güç), utilitas (işlevsellik) ve venustas (güzellik) olmak üzere üç temel kavram üzerinden irdelenmektedir. Bu ifadeden de anlaşılabileceği üzere, mimari tasarımda kalitenin ölçütü; dayanıklılık, işlevsellik ve estetik ile ölçülmektedir. Malzeme ve kalite bir konut yerleşkesinde hem yapısal hem de kullanıcı deneyimi açısından önemli faktörlerdir. Yapı malzemelerinin kalitesi, konut yerleşkelerinde uzun vadede güvenlik, dayanıklılık ve sürdürülebilirlik sağlamaktadır. Özellikle, deprem gibi doğal afetlere karşı dirençli yapı malzemeleri kullanılması, kullanıcıların güvenliğini sağlamak için önemlidir. Bununla birlikte kaliteli malzemelerle yapılmış iç mekânlar, kullanıcıların yaşam kalitesini artırırken konforlarını maksimize etmeyi sağlamaktadır. İyi tasarlanmış ve yüksek standartlara sahip konut üniteleri, kullanıcıların estetik beklentilerini karşılarken topluluk içinde bir prestij unsuru da oluşturmaktadır.

Hegger vd. (2006), malzemelerin temel özelliklerini; algılanan özellikler, gereksinimler ve teknik özellikler olmak üzere üç başlık altında toplamaktadır. Algılanan özellikleri; görsel, dokunsal, termal, akustik ve koku ile ilgili özellikler olarak katagorize etmektedir. Bununla birlikte gereksinimleri; kullanıma uygunluk, ekolojik ve ekonomik gereksinimler olarak üç başlık altında toplamıştır. Teknik

özellikleri ise; yapı bilimi, mekânik ve kimyasal özellikler olarak üç başlık altında değerlendirmiştir. Bu kategorizasyon, malzemelerin kapsamlı bir değerlendirmesine olanak tanımakta ve tasarım sürecinde malzeme seçimi için kararların daha bilinçli ve bilimsel bir temele dayandırılmasını sağlamaktadır. Bu yaklaşım, güvenli, sağlam ve ekonomik olarak sürdürülebilir yapıların oluşturulmasına katkıda bulunmaktadır.

Çakmak (2021); Endüstri Devrimi ile birlikte yeni malzemelerin üretimi ve kullanımının arttığını, çelik, cam, beton gibi birçok yeni yapı malzemesinin endüstri dönemiyle birlikte fiziksel ve kimyasal kapasitesinin gelişiminin yapı tasarımında geri dönülmez, köklü bir değişime yol açtığını belirtmiştir. Yapı malzemeleri, tasarımda ve uygulamada belirleyici bir birleşen halini almıştır. Yapı kalitesi ve uzun ömürlü yapılar için yapı malzemesi seçimi ve işçilik kilit rol oynamaktadır. Konut yerleşkelerinde kullanılacak malzemelerin temel özelliklerinin belirlenmesi, bir dizi önemli faktörün dikkate alınmasını gerektirmektedir. Dayanıklılık, bu özelliklerin başında gelmektedir. Konut malzemelerinin dayanıklı olması aynı zamanda uzun ömürlü olması ve dış etkilere karşı direnç göstermesi anlamına da gelmektedir. Özellikle, dış cephe kaplamaları, çatı malzemeleri ve döşeme kaplamaları gibi yapısal bileşenlerin dayanıklılığı, konutun uzun vadeli performansını etkileyen kritik faktörlerdendir. Dayanıklı malzemelerin kullanılması aynı zamanda; güvenlik, yangın ve su hasarı gibi olası tehlikelere karşı konut kullanıcılarının korunmasını da sağlamaktadır. Enerji verimliliği hususu da konut malzemelerinin seçiminde büyük bir öneme sahiptir. Enerji verimli malzemelerin kullanılması, konutların ısı kaybını azaltarak enerji tasarrufu sağlamakta ve çevresel etkileri azaltmaktadır. Özellikle, yalıtım malzemeleri, pencereler ve aydınlatma sistemleri gibi enerji verimliliğini artıran bileşenler, konutların sürdürülebilirliğini ve ekonomik performansını artırmaktadır. Konut yerleşkelerinde kullanılacak malzemelerin seçiminde, dayanıklılık, güvenlik, enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik gibi özelliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Bu özellikler; sağlıklı, güvenli ve çevre dostu konut yerleşkeleri inşa etmek için kritik öneme sahiptir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin kalite-malzeme kriterleri; dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi, teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca

kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi kriteri için; hem iç hem dış mekanda bakım gerektirmeyeceği öngörülen malzemelerin kullanılmış olması durumunda üç yıldız, iç mekanda bakım gerektirebilecek malzemelerin kullanılmış ancak dış mekanda dayanıklı malzemelerin kullanılmış olması durumunda iki yıldız, hem iç hem dış mekanda bakım gerektirecek malzemelerin kullanılmış olması durumunda ise bir yıldız verilecektir. Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi kriteri incelenirken; yeni teknoloji ve karma yapım sistemlerinin kullanışmış olması durumunda üç yıldız, tünel kalıp gibi dayanımlı ve pratik sistemlerin kullanılmış olması durumunda iki yıldız ve betonarme sistemle yapılmış olması durumunda bir yıldız verilecektir.

4.1.3.2.Enerji Verimliliği

Binalar küresel enerji tüketiminin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Bu açıdan bakıldığında mimari tasarımda enerji verimliliğinin dikkate alınmasının önemi görülebilmektedir. Enerji verimli binalar sadece enerji tüketimini azaltmak bakımından değil aynı zamanda ekonomik ve çevresel faydalar bakımından da değerlendirilmelidir. Soğukoğlu ve Vatan (2014); hızla artan dünya nüfusunun barınma ihtiyacını karşılamak için yeni yerleşim yerlerinin kurulduğunu ve bu nedenle enerji tüketiminin sürekli artış gösterdiğini, buna karşıt önlem olarak yeni yapılacak binalarda enerji tüketimini azaltmak ve enerji verimliliğini artırmak için yüksek enerji performansı bazlı tasarım seçimleri ve yapım sırasında uygulanan enerji verimliliğini artırıcı sistemlerin yapılara entegre edildiğini belirtmiştir.

Soğukoğlu ve Vatan (2014); mevcut binalardaki ısı kayıplarının binanın enerji tüketimini arttıran en önemli etmenler olduğunu ve Türkiye'de konutlarda tüketilen enerjinin büyük bir bölümünün ısıtma amacıyla kullanıldığını belirterek bu önlemin tüm binanın enerji performansının artırmasını sağlayacağını belirtmiştir. Binalardaki enerji performasının artırılması için Lechner (2014) tarafından pencerelerin boyutları ve kullanılacak cam seçiminin; doğal aydınlatma, enerji kayıpları ve ısı kazanımları göz önünde bulundurularak yapılması gerektiği belirtilmiştir. Performans artışı için önerilen bir diğer alternatif ise mekânik ve elektrik sistemlerin de yapı tasarımı aşamasında tasarlanarak sürece dahil edilmesi yöntemi ile enerji verimli binalar üretilmesidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2016 senesinde yayınlanan

projede ise; yapıların tasarımı ile enerji tüketim yükünün azaltılmasında tüm sistemlerin ayrı ayrı ve mimari ile bütünleşik olarak optimize edilmesini benimseyen "Bütünleşik tasarım anlayışı" nın tercih edilmesi gerektiği belirtilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016).

Küresel çapta bir problem olan enerji sarfiyatı ile ilgili Avrupa'da da enerji tüketiminin %40'ının binalardan kaynaklanmasından dolayı binalar için enerji performansı gereksinimlerinin belirlenerek binalara enerji kimlik belgelerinin verilmesi amacıyla 2002 yılında Avrupa Parlamentosu tarafından "Binalarda Enerji Performansı Direktifi" yayımlanmıştır (Directive 2010/31/EU Of The European Parliament And Of The Council Of 19 May 2010 On The Energy Performance Of Buildings (Recast), 2010). Bu direktifle birlikte bazı sertifikasyon sistemleri oluşturularak enerji verimli binaların cazip hale getirilmesi sağlanmaya çalışılmaktadır. Enerji verimli yapıların en önemli göstergelerinden olan bu sertifikalardan en bilinenleri LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ve BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)'dir. LEED ve BREEAM sertifikaları, yapıların çevresel performansını değerlendirmek ve sürdürülebilirlik standartlarına uygunluğunu belgelemek için kullanılan iki önemli sertifikasyon sistemidir. ABD çıkışlı LEED sertifikasında projelerin belirli puanlama kriterleri karşıladığında aldıkları puanlar sonucunda uygun görülenler; LEED sertifikası, LEED gümüş, LEED altın ve LEED platin sertifikalarından birini almaya hak kazanabilmektedir. Bir sürdürülebilirlik değerlendirme sertifikasyonu olan Birleşik Krallık merkezli BREEAM sertifikası ise LEED ile benzer amaçlar ve uygulama yöntemlerine sahiptir. Binalardaki enerji performansının sertifikasyonu ile ilgili 2024 yılı ikinci çeyreği itibarı ile Türkiye'de yapılan güncel bir uygulama bulunmamaktadır. Bununla birlikte Türkiye'de binaların enerji performansı ile ilgili yapılan uygulamalarda; "5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu" ve "AB Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" gereğince binalarda enerjinin israfının önlenmesi ve çevrenin korunmasını amaçlanmaktadır. Bu uygulamalar ile binaların enerji ihtiyaç ve tüketiminin sınıflandırılması, yalıtım malzemelerinin tercihi ve ısıtma/soğutma sistemlerinin verimliliği üzerinde durulmaktadır. GYO'lar tarafından yapılan konut yerleşkelerinde hem potansiyel kullanıcılar için düşük işletme masrafları sayesinde daire almayı cazip hale getirmesi,

hem de prestij olarak görülmesi bakımından bu tarz uluslararası sertifikalara başvurulabilmektedir. Bununla birlikte enerji verimli malzemeler de tercih edilmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin enerji verimlilik kriterleri; kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması, projenin herhangi bir uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.) bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması ile ilgili özellikle enerji tasarrufu tedbirleri alınmış olduğunun belirtilmesi ve değerleme raporlarında enerji kimlik belgesinin alındığının belirtilmiş olması durumunda üç yıldız, yapı kullanma izin belgesi alındığı için enerji kimlik belgesinin alındığının öngörülmesi durumunda iki yıldız ve herhangi bir belirtme olmaması durumunda ise bir yıldız verilecektir. Projenin herhangi bir uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.) bakımından yapılan incelemelerde; küresel çapta tercih edilen LEED sertifikasyonuna sahip olan projeler için üç yıldız, daha çok bölgesel çapta Avrupa özelinde tercih edilen BREEAM sertifikasyonu sahibi olan projeler için iki yıldız ve LEED sertifikasyon adayı projeler için bir yıldız verilecek olup herhangi bir sertifikasyonu olmayan projeler için ise yıldız verilmeyecektir.

4.1.3.3.İç Mekânda İklimlendirme

İç mekân hava kalitesi, mimarlık alanında tasarımın merkezinde yer alır ve iç mekânların konforlu, sağlıklı ve işlevsel olmasını sağlamak için önemli bir faktördür. Yapı tasarımında iç mekân hava kalitesini iyileştirmek için kullanılabilecek stratejiler arasında; doğal havalandırma uygulamaları ve gün ışığının optimize edilmesi, düşük toksisiteli malzeme seçimi ve izolasyon sistemlerinin uygun tercihi yer almaktadır. İç mekân hava kalitesi ve iç mekânın iklimlendirilmesinin bir diğer boyutu da ısıtma ve soğutma ile ilgilidir. Mimari tasarımda iç mekân kurgulanırken ısıtma ve soğutma sistemlerinde hem enerji verimliliği hem de iç mekân hava kalitesi açısından etkin ve sürdürülebilir çözümler aranmaktadır. Bu çözümler, iç mekân hava kalitesinin sağlanması ve korunması için doğal havalandırma, enerji verimli ısı pompaları, güneş enerji sistemleri veya jeotermal sistemler gibi yenilenebilir enerji kaynaklarını içerebilmektedir.

Altuncu (2016); iç mekânlarda kullanıcı konforunu ve memnuniyetini sağlamak için sağlıklı iç çevrelere ve kaliteli iç mekânlara olan ihtiyaç giderek artmakta olduğunu belirtmektedir. Bu kaygılardan hareketle yaşanabilir iç çevreler oluşturulması amacıyla; 'İç Mekân Çevre Kalitesi' (Indoor Environmental Quality-IEQ) yaklaşımının ortaya çıktığını ifade etmektedir. İç mekân çevre kalitesi (IEQ) tanımı yapı içindeki fiziksel çevre koşullarının kullanıcılara uygunluğu olarak ifade edilmektedir. IEQ kapsamında; iç mekân hava kalitesi, aydınlatma özellikleri (doğal-yapay), akustik özellikler, termal konfor koşulları, nem, küf, radyasyon, uçucu kimyasal bileşikler, radyasyon, gürültü ve titreşim gibi çevresel ve nicel değerler yer almaktadır. Bununla birlikte yine aynı kavramın değerlendirilmesinde; mahremiyet, erişim kolaylığı, yön bulma gibi nitel değerler de göz önünde bulundurulmaktadır. Dar açıdan iç mekân termal ortamı ise, bir binanın içindeki sıcaklık, nem ve hava kalitesini ifade etmektedir. İyi tasarlanmış bir iç mekânda termal ortam; bina kullanıcılarının konforunu ve üretkenliğini pozitif yönde etkileyebilmektedir. Yapıların yöneldiği aksları, yalıtım malzemeleri ve gölgelenmesi, iç mekân termal ortamını optimize etmek için dikkate alınması gereken faktörlerdendir. Konutlar özelinde bakıldığında ise; ısıtma ve soğutmanın sistemlerinin üzerinde durulduğu ancak havalandırmanın genel olarak göz ardı edilen bir unsur olduğu görülmektedir. Doğal havalandırma yapılabilmesi, doğal hava ve güneş ışığı almayan mekânların mümkün olduğunca insan yaşantısının devam edeceği mekânlar olarak tasarlanmaması, her bir dairede gerekli olması durumunda hava sirkülasyonunun sağlanabilmesi için en az iki cepheye yönlenmesi önemli faktörlerdir. Bununla birlikte termal konforun sağlanması için önem arz eden diğer bir konu olan sıcaklık ve nemin de ele alınması gerekmektedir. Konut alanlarında kullanıcıların konforu açısından iç mekân sıcaklığının 20-22 °C ve nem oranının %40-60 arasında olması öngörülmektedir. İç mekân hava kalitesi için özellikle mimari ve mekânik disiplinlerinde detaylı araştırmalar yapılarak iyileştirilmesi için pasif sistemler kullanılarak enerji sarfiyatı minimize edilmeye çalışılmaktadır. Bu çalışmalar kapsamında yapılmış olan 12. Uluslararası Tesisat Mühendisliği Kongresinde; iç mekân hava kalitesinin etkilerinin insan, bina ve çevre olmak üzere üç grupta incelenmesi gerektiği vurgulanmıştır. İnsan odaklı önemi ile ilgili olarak yaşam alanının konforu ve insan sağlığı açısından, yapısal öneminin nem kontrolü açısından ve çevresel öneminin enerji tasarrufu açısından dikkat edilmesi

gereken hususlar olduğunun üzerinde durulmuştur (Makina Mühendisleri Odası, 2015).

Konut yerleşkeleri ve GYO projeleri genellikle büyük ölçekli ve karmaşık yapılar olduğundan geniş bir kitleye hitap etmektedir. Bu tür projelerde iç mekân iklimlendirmesi, konut kullanıcılarının rahatlığını ve konforunu sağlamak açısından kritik bir unsurdur. İyi bir iç mekân iklimlendirme sistemi, iç mekân sıcaklığının optimize edilmesini, hava kalitesinin artırılmasını ve nem dengesinin korunmasını sağlayabilmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin iç mekânda iklimlendirme kriterleri; uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği, ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması, hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde uygulanan; ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği kriteri; merkezi sistem ısıtma ve soğutma olması durumunda üç yıldız, merkezi ısıtma ve münferit soğutma sistemleri olması durumunda iki yıldız, merkezi ısıtma olması ancak soğutma ile ilgili bir sistem olmaması durumunda ise bir yıldız verilecektir. Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması kriteri ile ilgili; ayrı bir havalandırma tesisatı olan veya temiz hava üflemeli soğutma sistemi olan projelere üç yıldız, havalandırma tesisatı olmayan ancak tüm mekanlarda doğal ışık ve havalandırma imkânı olan projelerde iki yıldız, tüm mekanlarında doğal havalandırma yapılamayan projelerde ise bir yıldız verilecektir. Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması kriteri ile ilgili incelemelerde ise; projenin ikiden fazla cepheden havalandırma imkânı bulunması durumunda üç yıldız, projenin iki cepheden havalandırma imkânı olması durumunda iki yıldız ve projelerin sadece tek cepheden doğal havalanabiliyor olması durumunda ise bir yıldız verilecektir. Havalandırma kriteri ile ilgili ile ilgili açıklama bulunamayan veya doğal havalandırma imkânı bulunmayan mekanlar olan çözümler yapılmış projelerde bu kriter için yıldız verilmeyecektir.

4.1.3.4.Yapısal tasarım:

Mimari tasarım ve statik tasarımın birlikte yürütülmesi, yapıların güvenliği, dayanıklılığı ve estetik bütünlüğü açısından önemlidir. Mimari tasarım, bir yapının

görünümü, işlevi ve kullanıcı deneyimi açısından belirleyici iken, statik tasarım yapının sağlamlığı ve dış etkenlere karşı dayanıklılığı konularında belirleyicidir. Bu nedenle, mimari ve statik tasarım süreçlerinin bütüncül olarak ele alınması gerekmektedir. Bu yaklaşım, yapıların hem mimari açıdan etkileyici hem de yapısal açıdan güvenilir olmasını sağlamaktadır. Yapıların statik sistem tasarımında sismik aktivite, zemin özellikleri, rüzgâr yükü gibi faktörlerin göz önünde bulundurulması önemlidir.

Yapısal tasarımın en önemli boyutu olan güvenli yapılar üretilmesi ile ilgili yönetmelikler ihtiyaçlara ve zaman içinde alınan derslere göre revize edilmektedir. 2018'de güncellenen "Deprem Yönetmeliği", teknik ve bilimsel ilerlemelere dayanarak kapsamlı bir revizyona tabi tutulmuş ve deprem riski altındaki yapıların daha güvenli hale getirilmesi hedeflenmiştir. Koçu ve Dereli (2005); betonarme karkas yapılarda hataların genellikle malzeme, işçilik, yapının oturduğu zeminin doğru analiz edilmemesi, statik tasarımda hatalar yapılması ve yapılarda gerekli bakım ve onarımın yapılmamasından kaynaklı olduğunu belirtmektedir. Esnek bir taşıyıcı sistem, iç mekân düzenlemesinde daha fazla seçenek sunabilir ve kullanıcıların farklı ihtiyaçlarına ve tercihlerine uyum sağlayabilmektedir. Geniş açıklıkların kullanılması ve taşıyıcı sistemin esnek tasarıma elverecek şekilde tasarlanması, betonarme perde duvarların ve kolonların stratejik konumlandırılması, iç mekânın bölümlenmesi ve fonksiyonel kullanımını desteklemektedir. Bu şekilde kişisel tercihlere ve farklı yaşam tarzlarına uyum sağlayan mekanlar ortaya çıkabilmektedir.

Yapı ömrü göz önünde bulundurulduğunda sağlamlıktan sonra ele alınması gereken en önemli gereksinimlerden bir diğeri de yapının farklı fonksiyonlara imkân sağlayabilmesidir. Yapısal tasarımın esnek mimari tasarıma olanak sağlaması, yapıların işlevsellik, estetik ve dayanıklılık açısından daha çeşitli ve yenilikçi olmasını sağlamaktadır. Esnek mimari tasarım, yapıların zamanla değişen ihtiyaçlara ve kullanım senaryolarına uyum sağlayabilmesini bakımından önemlidir. Korkmaz (2004); mimarlık mesleğinin insanın mekânı algılama biçimi ve deneyim ile yakından ilişkili olduğunu, bu nedenle insanın hareket, değişebilirlik ve esneklik ihtiyaçlarına karşılık verebilmesi gerektiğini belirtmektedir. Yapısal tasarımın esnekliği, iç mekânın düzenlenmesi ve yeniden yapılandırılması için gerekli fiziksel alana imkân

tanımalıdır. Taşıyıcı sistemlerin doğru bir şekilde planlanması; iç mekânda kolonlar veya duvarlar gibi yapısal unsurlarla minimum engel oluşturarak farklı düzenlemelere olanak sağlamalıdır. Bu şekilde kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına göre iç mekânın kolayca adapte edilebilmesi mümkün olabilecektir. Diğer bir açıdan bakıldığında ise esnek yapısal sistemler, güneş enerjisi sistemleri, yağmur suyu geri kazanımı gibi yenilikçi teknolojilerin entegrasyonunu kolaylaştırmaktadır. Tüm bu unsurlar bir araya geldiğinde, yapısal tasarımın esnek mimari tasarıma olanak sağlaması, yapıların daha işlevsel, estetik ve sürdürülebilir olmasını sağlamaktadır. GYO'lar tarafından yaptırılan konut yerleşkelerinde de statik tasarımın önemi sadece yapıların fiziksel dayanıklılığıyla sınırlı değildir. Aynı zamanda, projenin maliyet etkinliği, planlama süreci ve çevresel etkileri üzerinde de önemli bir etkisi vardır. İhtiyaçlara yönelik statik tasarım, yapı maliyetlerinin optimize edilmesine ve inşaat sürecinin verimli bir şekilde yönetilmesine katkı sağlayabilmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin yapısal tasarım kriterleri; statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı ve iç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği bakımlarından irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı kriteri için; farklı yapım sistemleri uygulanmış ve özellikle belirtilmiş projeler için üç yıldız, tünel kalıp sistemi ile yapılan projeler için iki yıldız, klasik betonarme sistemle yapıldığı öngörülen projeler için ise bir yıldız verilmiştir. İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği kriteri ile ilgili yapılan incelemelerde ise; tüm mahallerin esnek tasarıma olanak sağlaması durumunda üç yıldız, salonlarda yerleşim varyasyonlarına olanak tanımayan ancak odalarda daha esnek yerleşim imkanları tanıyan projeler için iki yıldız ve mekanların yerleşimlerinde küçük varyasyonlara imkân tanıyan projeler için ise bir yıldız verilecektir. Ancak projenin herhangi bir esnek yerleşime izin vermemesi durumunda yıldız verilmeyecektir.

4.1.3.5.Ekonomi

İnşaat sektörü; küresel bazda ekonomiyi etkileyen ve içinde pek çok farklı prensibin çalışması gereken bir alandır. (İzmirli Ata ve Öncü, 2017); inşaat sektörünün yerli sanayiye dayalı olması, sağladığı yüksek istihdam, yan sanayileri destekleme gücü,

döviz kazandırıcı niteliği nedeniyle ekonomide önemli olduğunu ifade etmektedir. İnşaat sektörünün ekonomik öneminin yanında toplumsal gelişmeye katkısı ve toplum ihtiyaçlarının karşılanması bakımlarından da önemli olduğunu söylemek mümkündür. Rekabetçi olan inşaar sektörü içinde rekabetçi olmak açısından optimal çözümler üretmek önemlidir. İnşaat sektöründe optimal çözümler üretmek, projelerin maliyet etkinliği, kalitesi ve sürdürülebilirliği açısından kritiktir. Optimal çözümler, bir projenin tüm gereksinimlerini en iyi şekilde karşılayan ve aynı zamanda kaynakların en etkili şekilde kullanılmasını sağlayan çözümlerdir. Doğru tasarım ve planlama süreçlerinin benimsenmesi, uygun malzeme ve teknoloji seçiminin yapılması ve sürekli iyileştirme ve yenilikçilik pratiğin benimsenmesi projenin başarısı için gereklidir. Dolayısıyla inşaat ekonomisinin önemli olduğu kadar inşaatta ekonomi de önemlidir.

İnşaat açısından ekonomik olmak, bir projenin maliyet etkinliği, verimliliği ve sürdürülebilirliği gibi kriterleri içermektedir. Maliyet etkinliği, projenin bütçe ve kaynaklarını en iyi şekilde yöneterek optimum sonuçlar elde etme yeteneği anlamı taşımaktadır. Doğru malzeme seçimi, verimli işgücü kullanımı ve maliyet etkin tasarım ve planlama süreçleri bu kapsamda değerlendirilmektedir. Maliyet etkinliğinin göz önünde bulundurulması gereken ilk aşama, doğru maliyet tahminlerinin yapılmasını içermektedir. Proje süreçlerinin başlangıcında tüm maliyet kalemlerinin detaylı bir şekilde analiz edilmesive tahmin edilmesi gerekmektedir. İkinci aşamada süreçler devam ederken bütçenin kontrol altında tutulması önemlidir. Projede beklenmeyen maliyet artışlarının önlenmesi ve gereksiz harcamaların engellenmesi gerekmektedir. Üçüncü aşamada ise, verimli kaynak kullanımı dikkate alınmalıdır. Malzeme, işgücü ve ekipman gibi kaynakların en etkin ve verimli şekilde kullanılması gerekmektedir. Aynı zamanda, alternatif maliyet tasarrufu sağlayabilecek yöntemlerin araştırılması ve uygulanması da maliyet etkinliğini artırabilmektedir.

20. yüzyılda yaşanan teknolojik gelişmeler ve ihtiyaçlar doğrultusunda inşaat projelerinin ölçeklerinin büyümesi ve müşteri taleplerinin artması nedeniyle inşaat projeleri daha komplike hale gelmiştir. Bu durum inşaat projelerinde hedeflere ulaşmayı zorlaştırmaktadır. Uğural Şahin (2020); bu durumun belirsizlik ve risk ortamı doğurmasının yanında bütçe ve maliyet artışlarına neden olduğunu ifade ederken

günümüzde maliyetleri minimize etmek isteyen şirketlerin proje yönetimi kavramı üzerinde çalıştıklarını vurgulamaktadır. Zaman, maliyet ve kalite; proje yönetiminin üç temel unsurudur. Birçok disiplinde olduğu gibi inşaat sektöründe de proje yönetimi ile ilgili uluslararası geçerliliği olan sertifikasyon programları bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri PMP (Project Management Professional) ve RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından verilen belgelerdir.

Özellikle konut yerleşkesi projelerinin kapsamlarında pek çok farklı fonksiyonun yer alıyor olması nedeniyle yatırım maliyetleri yüksek projelerdir. Yatırım maliyetlerinin yüksek olması gayrimenkul geliştirme ile ilgili süreçlerde de profesyonelleşmenin bir ihtiyaç olarak öne çıkmasına neden olmuştur. GYO'lar tarafından yapılan konut yerleşkesi projelerinde de benzer durum söz konusudur. İlk planlama aşamalarından inşaat sürecine ve nihai kullanıma kadar toplu konut tasarımı ve geliştirilmesinin her yönü ekonomik faktörlerden etkilenmektedir. İnşaat maliyetlerin pazar talebi de dikkate alınmarak analizinin yapılması gerekmektedir. Tez çalışması kapsamında seçilen projelerin ekonomi kriterleri; projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre Şehirclik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan yaklaşık maliyetine oranı ve toplam pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı irdelenecektir. Projelerle ilgili incelemelerde projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre Şehirclik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan yaklaşık maliyetine oranı için; bu değerin 1 ile 1,2 arasında kalması durumunda üç yıldız, 1,2 ile 1,4 arasında kalması durumunda iki yıldız ve 1,4'ten büyük olması durumunda bir yıldız verilecektir. Toplam pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı bakımlarından irdelenmesinde ise; 3'ten büyük olması durumunda üç yıldız, 2 ile 3 arasında olması durumunda iki yıldız ve 2'den küçük olması durumunda bir yıldız verilmiştir.

4.2.Türkiyedeki GYO Konut Yerleşkelerinin Planlama, Tasarım ve Mühendislik Kriterlerine Göre İrdelenmesi

Tez çalışması kapsamında Türkiye'nin üç büyük şehiri olan İstanbul, Ankara ve İzmir'den üçer adet seçilen örnekler, dikkate alınan temsiliyet ve genelleme açısından bir grup oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu örnekleme stratejisi, araştırma sonuçlarının

GYO'ların genel eğilimlerini yansıtması için gerekli kriterleri karşılamaktadır. Öncelikle, her şehirden üç adet örnek seçilmesi, coğrafi ve demografik çeşitliliği temsil etmeyi amaçlamaktadır. Farklı bölgelerden örnekler alınarak, geniş bir perspektif sunulmak ve araştırma sonuçlarının tek bir bölgeye veya demografiye sınırlı kalmaması sağlamak hedeflenmektedir. Bu şekilde, çeşitli sosyo-ekonomik ve kültürel faktörlerin göz önünde bulundurulmasıyla elde edilen sonuçlar, daha genel geçerliliğe sahip olabilecektir.

2024 yılı itibariyle Türkiye'de hizmet veren 48 GYO'nun projelerinin büyük çoğunluğu İstanbul, Ankara ve İzmir'de yer almaktadır. TUİK'in 2023 verilerine göre 85 milyon 372 bin 377 olan Türkiye nüfusunun yaklaşık %30'u, bu üç şehirin Türkiye toplam yüzölçümü içindeki yüzölçümü yaklaşık %5,55 olmasına rağmen bu üç büyük şehirde ikamet etmektedir (TUİK, 2023; Atlas Bilgi Sistemi, b.t.). Bu üç büyük şehrinde inşaat yapmanın tercih edilmesinin arkasında yatan birkaç neden bulunmaktadır. İlk olarak, bu şehirlerin genellikle ülkenin ekonomik, ticari ve kültürel merkezleri olarak kabul edilmesidir. Bu durum, gayrimenkul yatırımlarının bu bölgelerde daha fazla talep görmesine neden olmaktadır. İkinci olarak, büyük şehirler genellikle altyapı ve ulaşım olanakları açısından daha gelişmiştir. Bu durum, inşaat projelerinin daha kolay tamamlanmasını ve mülklerin erişilebilirliğinin artmasını sağlamaktadır. Üçüncü olarak, büyük şehirlerin genellikle iş fırsatları ve istihdam potansiyeli bakımından zengin olmasının gayrimenkul yatırımlarını cazip hale getirmesidir. Son olarak da büyük şehirlerin genellikle yüksek kira geliri potansiyeline sahip olmalarının GYO'ların yatırım getirisini artırmasıdır. Bu faktörler bir araya geldiğinde, GYO'ların Türkiye'nin üç büyük şehrinde inşaat yapma eğilimi oldukça doğal bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. (Cohen vd., 2017); örneklemin seçiminin popülasyonun temsil edilmesi ve araştırma sonuçlarının genelleştirilmesi açısından önemli olduğunu belirtmektedir. Tez çalışması kapsamında karşılaştırmalı örneklem yöntemi tercih edilmiştir. Karşılaştırmalı çalışmalarda temel ilgi alanlarına göre birkaç vakanın karşılaştırılması söz konusudur. Analiz çalışmalarında ise, kentsel ve mekânsal özelliklerin de dikkate alınmasına sağlayan morfolojik analiz yöntemi tercih edilmiştir. Karşılaştırmalı çalışmalarda temel ilgi alanlarına göre birkaç vakanın karşılaştırılması söz konusudur. Analiz çalışmalarında ise, kentsel ve mekânsal özelliklerin de dikkate alınmasına sağlayan morfolojik analiz yöntemi tercih

edilmiştir. Bu yöntem ilk olarak İsviçreli bilim insanı Zwicky ve Wilson (1967) tarafından geliştirilmiş olup analiz aşamasının şekillere göre yapılması anlamını taşımaktadır. Puanlama sisteminin morfolojik analize dahil edilmesi 1960-1970'li senelerde görülmeye başlamıştır. Puanlama yöntemi, iş değerleme süreçlerinde en yaygın kullanılan yaklaşımlardan biridir (Dağdeviren vd., 2013). Bu yöntemde, işin değeri çeşitli faktörler dikkate alınarak ve her bir faktöre belirli bir sistem dahilinde puan verilerek belirlenir. Bu şekilde, özellikle karar destek sistemleri ve optimizasyon problemlerinde kullanımı yaygınlaşmıştır. Bu entegrasyon, morfolojik analizi daha objektif ve ölçülebilir kılarak karar vericilere çeşitli seçenekler arasından en uygun olanını seçme konusunda daha kesin bilgiler sunulmasına olanak sağlamıştır. Bu nedenle çalışma kapsamında seçilen projeler; tablolarda yapılan sembolik puanlama yaklaşımı yardımıyla değerlendirilmiştir. Projede belirlenen kriterlerin tamamen veya çoğunlukla karşılanması durumunda iyi olarak derecelendirilerek 3 puan (***), kriterlerin kısmi düzeyde sağlanması durumunda orta iyi olarak derecelendirilerek 2 puan (**) ve kriterlerin düşük veya yetersiz düzeyde sağlanması durumunda yeterli değil olarak derecelendirilerek 1 puan (*) verilmiştir. Bazı kriterlerde ise hiç sağlanmaması durumunda o kritere puan verilmemiştir. Akademik alanda Mimarlık özelinde projelerin incelendiği ve kategorizasyonların yapılmasında puanlama sisteminin kullanıldığı çalışmalara ulaşılabilmektedir. Bu tez kapsamında da benzer şekilde puanlama sistemi kullanılarak irdelenen projeler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir (Tablo 4.2).

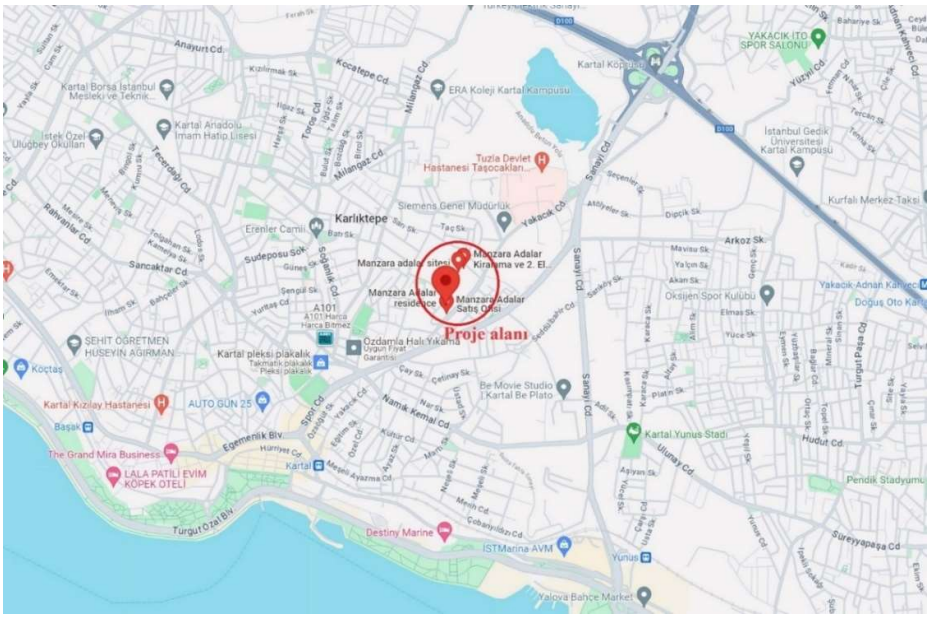
Tablo 4. 2 İrdelenen projeler

İstanbul	Ankara	İzmir
Manzara Adalar (İş GYO)	Merkez Ankara (Emlak Konut GYO- Pasifik İnşaat)	Evora İzmir (Halk GYO)
Next Level İstanbul (Emlak Konut GYO- Pasifik GYO)	Cubes Ankara (Vakıf GYO)	Allsancak (Emlak Konut GYO)
5 Levent Korupark (Torunlar GYO)	Sinpaş Ege Vadisi (Sinpaş GYO)	Mistral İzmir (Mistral GYO)

4.2.1. İstanbul İlinde Yer Alan GYO Projeleri

4.2.1.1.Manzara Adalar

İstanbul İlinde ele alınan üç GYO projesinden ilki Kartal İlçesinde yer alan Manzara Adalar projesidir. İstanbulun merkezi olarak akla ilk gelen bölge tarihi yarımada içinde kalan Fatih İlçesinin bulunduğu bölgedir. Proje alanı Ayasofya Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 33 km mesafede bulunmaktadır. Ancak Kartal İlçesinin merkezine ise yaklaşık 2,4 km mesafededir. En yakın ilköğretim kurumu 267m mesafedeki Kartal 100. Yıl Ali Rıza Efendi Ortaokuludur. En yakın hastane ise Kartal Koşuyolu Yüksek İhtisas Eğitim ve Araştırma Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 4,6 km mesafededir (Şekil 4.4).



Şekil 4. 4 Google Maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (Erişim Tarihi 06.05.2024)

Proje alanı olan 10047 ada 36.724,88m² yüzölümlü olup "Konut+Ticaret Alanı" lejantında kalmakla birlikte KAKS=2 VE TAKS=0,4 olarak verilmiştir. Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.3).

Tablo 4. 3 Manzara Adalar projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje Kartal İlçesinde yer almaktadır. İstanbulun merkezi olarak akla ilk gelen bölge ise tarihi yarımada içinde kalan Fatih İlçesinin bulunduğu bölgedir. Proje alanı Ayasofya Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 33 km mesafede bulunmaktadır.	*
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın ilköğretim kurumu 267m mesafedeki Kartal 100.yıl Ali Rıza Efendi Ortaokuludur. Ayrıca komşu parselleri Lise lejantıda kalmaktadır.	***
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Kartal Koşuyolu Yüksek İhtisas Eğitim ve Araştırma Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 4,6 km mesafededir.	*
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Plan notlarına göre Taks 0,2-0,4 ve Kaks 2 ve kat adedi 5 olarak belirtilmiştir	***
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	36724,88m² parsel alanı/ 975 adet konut= ~38 m²	*
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+0,1+1,2+1, 3+1,4+1 ve 5+1 konutlar bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 975x3=32925 kişi=36724,88/2925) bir kişiye düşen yaklaşık m²=12,55m²	**
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Otobüs-Oto Pazarı Durağı-111m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Ancak projesi ile ilgili yapılan incelemelerde engelli dostu alanlar tasarlandığı görülmektedir.	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Ece Sokak Parkı 167m, Çayırbaşı Sokak Parkı 281m, Gül Parkı 283m, Yıldız Sokak Parkı 323mve Gelincik Parkı 469m, Şehit Dursun Kaya Parkı 900m mesafede bulunmaktadır	***
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Güneş Parkı 1,3km, Bulvar Parkı 1,4km, Çeçenistan Parkı 2,2km, Zeytinlik Parkı 2,2km ve pek çok park alanı bulunmaktadır.	***

Tablo 4.3 Devam

10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Kartal Parkı 2,6km, Dokuz Palmiye Önü Sahili 3km, Anafartalar Parkı 3.2km, İBB Sis Parkı 3,9km, Yakacık Havuzlu Park 4.1km, İBB Muhsin Yazıcıpğlu Parkı 5.1km, Dragos Muammer Yelten Korusu 6.2km, İBB Pendik Doğu Parkı 7.1km ve pek çok park ve mesire yeri bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Kartal İlçe Merkezine 4,5km mesafededir.	*
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Kartal Marmaray İstasyonuna 1,5km, Kartal Metro durağına 2,5km mesafede yer almaktadır. İDO Kartal Deniz Otobüsü İskelesine 2,6km mesafededir. Sabiha Gökçen Havalimanına ise 21,4km uzaklıktadır.	***
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Ofis ve ticari fonksiyonlu yapılara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında çevre duvarı ve görsel temasa izin verecek şekilde tasarlanan düşey korkuluk elemanları bulunmaktadır.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Konut bloklarının bulunduğu alan girişine bir ana nizamiyeden ulaşılmaktadır. Oran 1/975=0,00102'dir.	**
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	Arka komşu parseli imar durumu bakımından aynı özelliklere sahiptir (10047/1 parsel). Sokağın karşısında kalan komşusu olan parsel Taks bakımından aynı Kaks 1,75 ve kat adedi 15, bina yüksekliği 52,5m olarak belirtilmiştir. Emsal karşılaştırmasında 2/1,75=1,1428 hesaplanmıştır.	***
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina yaklaşık 10 katlı olduğundan 41 katlı en yüksek blok ile kat adedi bakımından kıyaslandığında yaklaşık 30kat yani 90m daha yüksek olduğu görülebilmektedir. Oran 4,1 olarak hesaplanmaktadır.	*
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**37/51**

Perkins Eastman mimarlık bürosu tarafından tasarlanmış, mimari uygulama ise DOME Mimarlık tarafından yapılmıştır. İnşaatını ise Ant Yapı San. ve Tic. A.Ş. üstlenmiştir. Proje 2018 senesinde tamamlanmış olup proje kapsamındaki beş bloktan üçü konut ikisi ise ticari ünitedir. Proje kapsamında bulunan konut ve ticari ünite tipleri ve adetleri aşağıda belirtilmektedir (Şekil 4.5);

DAİRE TİPİ	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	F BLOK	TOPLAM
0+1	19	28	37	-	-	-	84
1+1	130	124	121	-	-	-	375
2+1	110	97	74	-	-	-	281
3+1	48	72	78	-	-	-	198
3+2	2	2	2	-	-	-	6
4+1	22	0	6	-	-	-	28
5+1	1	1	1	-	-	-	3
OFİS	-	-	-	126	108	-	234
TİCARET	-	-	3	5	2	21	31
TOPLAM	**332**	**324**	**322**	**131**	**110**	**21**	**1.240**

Şekil 4. 5 Değerleme raporunda yer alan daire detay bilgileri (Nova Taşınmaz Değeleme ve Danışmanlık A.Ş., 2015)

Proje kapsamında bulunan konut ve ticari ünitelerinin adetleri ile kat adetleri aşağıda belirtilmektedir (Şekil 4.6);

BLOK	FONKSİYON	KAT SAYISI	KONUT SAYISI	TİCARİ BİRİM SAYISI	OFİS SAYISI
A BLOK	Konut	5 Bodrum + Zemin + 40 Normal Kat	332	0	0
B BLOK	Konut	4 Bodrum + Zemin + 36 Normal Kat	324	0	0
C BLOK	Konut+Ticaret	3 Bodrum + Zemin + 37 Normal Kat	319	3	0
D BLOK	Ofis + Ticaret	3 Bodrum + Zemin + 22 Normal Kat	0	5	126
E BLOK	Ofis + Ticaret	2 Bodrum + Zemin + 19 Normal Kat	0	2	108
F BLOK	Ticaret	4 Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat	0	21	0
			975	**31**	**234**
TOPLAM			**1.240**		

Şekil 4. 6 Değerleme raporunda yer alan blok detay bilgileri (Nova Taşınmaz Değeleme ve Danışmanlık A.Ş., 2015)

Tasarım hedeflerinin Kartal ilçesinin hava raporları incelenerek ve iklim analizlerini yapılarak belirlendiği ve rüzgâr ile güneş analizlerine göre blokların optimal oturumuna karar verildiği belirtilmiştir. Blokların geometri ve konumları ise hâkim kuzeydoğu rüzgârları göz önünde bulundurularak konumlandırılmıştır. Yerleşkedeki blok yerleşimleri rüzgârın bloklar etrafında hareket edebileceği ve doğal havalandırmaya imksan sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. İstanbul'da ısıtma ihtiyacının soğutma ihtiyacına oranla daha fazla gün gerekmesinin göz önünde bulundurularak yapı konumlandırılması güneş hasadı yapılabilecek şekilde yapılmıştır. Yapıların dış cephelerinde genel güneş gölgeleme ve ısı kazancına katkıda bulunmak amaçlanmıştır. Balkonlar, güneşin yoğun olduğu dönemlerde güneşi kesmeleri amaçlanarak çıkma olarak tasarlanmıştır (Şekil 4.7).

Projenin; 2015 yılında Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Pazarlama Kampanyası" kategorisinde "Premium Proje" seçildiği, 2016 yılında ise "En iyi Rezidans" ve "En İyi Karma Kullanımlı Proje" kategorilerinde premium olarak değerlendirildiği, "En İyi Çok Katlı Konut" kategorisinde de ödüle layık görüldüğü belirtilmektedir. Aynı zamanda, 2016 yılında Sign of the City Ödülleri'nde "En İyi Konut Projesi" ödülü kazandığı görülmektedir (Eko Yapı, 2019a).



Şekil 4. 7 Manzara Adalar proje dış mekân görseli-1 (İş GYO, b.t.)

Proje kapsamında bulunan sosyal alanlar; açık ve kapalı yüzme havuzları, çocuk havuzu ve botanik süs havuzları, fitness center ve spa alanı, hobi odaları, çocuk kulübü, yürüyüş parkurları ve çok amaçlı spor kompleksi olarak belirtilmekle birlikte proje sahibi firma tarafından düşünülen "Home Extra" konsepti ile; meditasyon odası, film izlemek veya playstation oynayabilmek için sinema ve playstation odası, dans ve bale odası, misafirlerinizi özel olarak ağırlayabileceğiniz misafir odaları, müzik ve karaoke odası, parti ve etkinlik odası olarak fonksiyonlandırılmış farklı mekân alternatifleri tasarlanmıştır (Property Turkey İstanbul, b.t.). İstanbul Anadolu Yakası konut projeleri arasında en iyi sosyal olanaklara sahip olduğu belirtilen Manzara Adalar projesinde; açık ve kapalı yüzme havuzları, çocuk havuzu ve botanik süs havuzları, fitness center ve spa alanı, hobi odaları, çocuk kulübü, yürüyüş parkurları ve çok amaçlı spor kompleksini içinde barındıran yaklaşık 2.500m²'lik sosyal tesis alanı bulunduğu ifade edilmektedir (İş GYO, b.t.). Projeye ait vaziyet planı aşağıda verilmiştir (Şekil 4.8).



Şekil 4. 8 Manzara Adalar vaziyet planı (İş GYO, b.t.)

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 15.06.2023 tarihli değerleme raporunda 2018 ve 2019 senelerinde kat mülkiyeti alınarak tapuya beyan edildiği belirtilmektedir. Söz konusu raporda aynı zamanda; betonarme sistem ile yapıldığı,

sprinkler sistem ve yangın merdiveni ile yangın önlemleri alındığı, elektrik kesintilerine karşı önlem olarak jeneratör mevcut olduğu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygulanan "Binalarda Enerji Performansı" kapsamında yapılan uygulamalarda yapının B performans sınıfına ait olduğu, ve binaların güvenliğinin; CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçis sistemi ile ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlandığı da belirtilmiştir.

Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.4).

Tablo 4. 4 Manzara Adalar projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Yüksek katlı olmasından dolayı uzak mesafeden dahi kolayca algılanabilmektedir.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Eliptik formuyla dikkat çekmektedir. Giydirme cam cephe kullanılmıştır	**
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 5B+Z+40 katlıdır.	*
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	Broşürde; 1+0 daire planından 1 çözüm,1+1 daire planından 1 çözüm,2+1 daire planından 4 çözüm,3+1 daire planından 2 çözüm,4+1 daire planından 1 çözüm görülmektedir ancak 5+1 daire planları bulunmamaktadır	**
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Farklı ihtiyaçlara yanıt vermek açısından alternatif plan çözümleri yapıldığı görülmektedir. Ancak "Home Extra" konsepti oluşturularak çeşitli fonksiyonlar için tasarlanmış kişiye özel 9 oda proje kapsamında kullanıcılara sunulmuştur.	***
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile standart yerleşim planlanmıştır. Esneklik imkânı azdır.	*

Tablo 4.4 Devam

Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu değildir.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Açık alan düzenlemeleri yapılmıştır. Yürüyüş parkuru, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, botanik süs havuzu bulunmaktadır.	***
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Taks ~0,4 olarak kullanılmıştır. Bu nedenle 36724,88x0,4=14689,95m² rekreasyon alanı bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı ise 317402,13m² dir. Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının toplam inşaat alanına oranı 0,046 olarak görülmektedir.	*
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaya sirkülasyonu yeterli görülmektedir.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden çevre yollarla bağlantılarında merdiven vb. kullanılması gerekmiştir.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Güney batı aksı deniz manzarası görmektedir. A blok batı aksına paralel, B blok kuzey kuzey batı aksına paralel ve C blok güney batı aksına paralel olarak konumlandırılmıştır.	**
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yapıların arasındaki mesafeler yapıların birbirinin güneşini kesmeyecek şekilde bırakılmıştır.	***
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Konut bloklarının tamamının cephelerinde alüminyum doğrama ve giydirme cam cephe elemanlar kullanılmılştır. Kat silmelerinde masif elemanlar kullanılmışsa da cam malzeme kullanılan cephelerin açıklıkları cephe boyunca devam etmektedir.	**

Tablo 4.4 Devam

Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin %70'inden fazla algılanmaktadır.	*
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yapıların arasında yaklaşık 35-40m mesafe bulunmaktadır.	**
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Proje ile ilgili yapılan incelemelerde katlar arası gürültü ve ses yalıtım önlemi alındığı görülmüştür	**
Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaklaşık 300m² lik açık alan olarak planlanmış çocuk oyun alanı görülebilmektedir. Yerleşkedeki yaklaşık yaşayan kişi sayısı 2925 ve kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 7.020m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran= 300/7.20=0,043	*
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Fitness center ve spa alanı, çok amaçlı spor kompleksi, yürüyüş parkurları gibi alanlar yaklaşık 2.000m² olarak görülmektedir. 975*2= 1950m² spor alanı olması gerekmekte olur aralarındaki oran 1,025 olarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Hobi odaları, çocuk oyun odaları ve ortak amaçlı kullanılan odalar toplam yaklaşım 1000m² olarak görülmektedir. 975*1= 975m² ortak alanı olması gerekmekte olur aralarındaki oran 1,025 olarak görülmektedir.	***
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**41/63**

Bina enerji modellemesi, Sefa Şahin, Mimta EcoYapı tarafından yapılmıştır (Eko Yapı Dergisi, 2016). Proje kapsamında tasarlanan güneş enerji panellerinin yılda en az 51,246 kW/saat elektrik üreterek enerji tasarrufu sağlaması amaçlanmıştır (Yapı Magazin İnşaat, b.t.). Katlar arası ses yalıtımı için şap altında darbe sesi yalıtım

membranı kullanıldığı belirtilmiştir (Yapı Kataloğu, b.t.). Isıtma sisteminde ise radyatör kullanılmıştır (Rehau, b.t.). Proje kapsamında yeşil çatı ve yağmur suyu toplama stratejileri de uygulanarak sürdürülebilir peyzaj tasarımı uygulanmıştır. Projenin iç kısımdaki ortogonal yaklaşım ile binaları depreme karşı dayanıklı hale getirildiği ve yerel malzemelerin tercih edildiği belirtilmiştir (Eko Yapı, 2019b). Projenin uygulaması sırasında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiş, yalıtım yönetmeliğine uygun projelendirme ve inşaat yapılmıştır (Güncelprojebilgileri.com, b.t.).



Şekil 4. 9 Manzara Adalar projesi dış mekân görseli-2 (Projeskop, b.t.)



Şekil 4. 10 Manzara Adalar projesi 3+1 daire örnek kat planı (İş GYO, b.t.-a)



Şekil 4. 11 Manzara Adalar iç mekân görseli (İş GYO, b.t.)

Projenin yaklaşık maliyeti Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2015 tarihli değerleme raporunda 536.080.000TL ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan m² maliyetlerine göre ise 391.278.719,40TL olarak görülmektedir (Nova Taşınmaz Değeleme ve Danışmanlık A.Ş., 2015). Yine Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2015 tarihli değerleme raporunda projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değerinin 889.045.000TL olabileceği, toplam pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranının ise yaklaşık 1,66 olduğu görülmektedir. Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.5).

Tablo 4. 5 Manzara Adalar projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerin ekonomik ömür boyunca kullanılabileceği ancak iç mekânda tercih edilen malzemelerin zamanla yıpranacağı ve yenilenmesi gerekeceği öngörülmüştür	**

Tablo 4.5 Devam

Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Genel olarak geleneksel yapım yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	*
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Kullanılan yapı malzemeleri ile Çevre Şehircilik ve iklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre B sınıfı olarak görülmektedir. Ayrıca LEED sertifikasyonu almıştır. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığını belirtmek mümkündür.	***
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Ofislerinde LEED Platinum, konutlarında da LEED Gold sertifikası	***
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde uygulanan herhangi bir soğutma sistemi mevcut değildir. Isıtma sistemi ise merkezi sistem ile yapılmış olup radyatör kullanılmıştır.	*
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir. Ancak tüm yaşam alanları doğal havalandırılma olanağına sahiptir.	**
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**

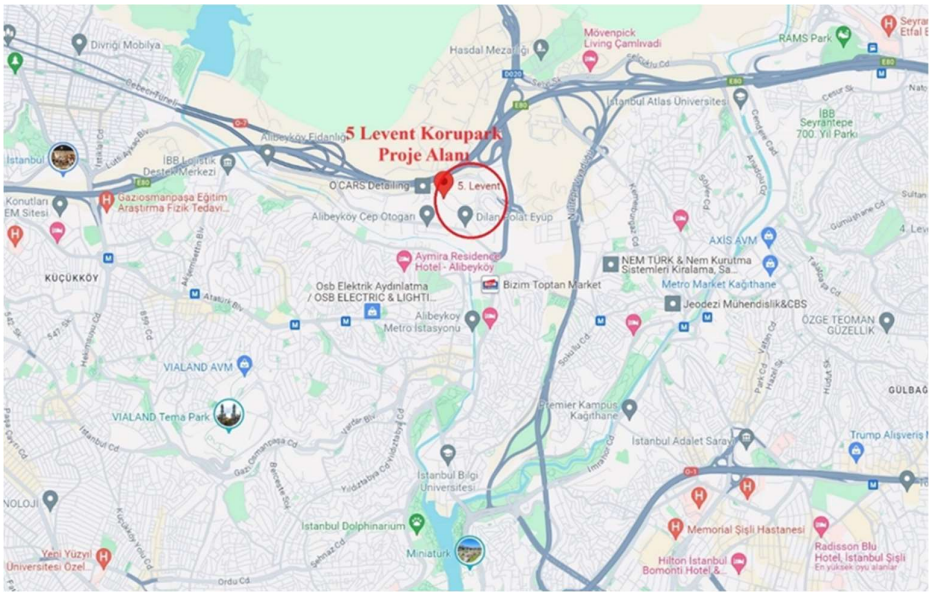
Tablo 4.5 Devam

Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sisteminde betonarme karkas sistem tercih edilmiştir. Projenin iç kısımdaki ortogonal yaklaşım ile binaları depreme karşı dayanıklı hale getirilmesi amaçlanmıştır. Yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiştir.	***
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkan verip vermediği	Genel olarak daire kat planları irdelendiğinde salonların pencere ve kapı konumlandırmaları nedeniyle tek duvarda tv ünitesi kullanılabilmesi mümkün görülmektedir. Bu durum salonlarda esnek yerleşim veya tasarım imkanını kısıtlamaktadır. Ancak odalarda daha esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi mümkün olarak değerlendirilmiştir.	**
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Değerleme raporunda belirtilen 536.080.000TL ve ÇŞB tarafından yayınlanan m² maliyetlerine göre ise 391.278.719,40TL olarak görülmektedir. Oranları ise 1,37 olarak hesaplanmaktadır.	**
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 536.080.000TL ve toplam Pazar değeri 889.045.000TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 1,66'dır.	*
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**22/33**

4.2.1.2.Korupark 5 Levent Projesi

İstanbul İlinde ele alınan üç GYO projesinden ikincisi Eyüpsultan İlçesinde yer alan 5 Levent Korupark projesidir. Söz konusu proje 2 etaptan meydana gelmektedir. Proje, kat karşılığı inşaat olarak Torunlar GYO ve KİPTAŞ iş birliği ile yapılmıştır. Proje alanı Ayasofya Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 16,3 km mesafede bulunmaktadır. İlçeye en yakın cazibe merkezi olan Maslak'a 8,5 km ve Levent'e 10 km mesafededir. İstanbul Havalimanına ise yaklaşık 32 km mesafededir. En yakın ilköğretim kurumu yaklaşık 1 km mesafedeki Alibeyköy İlkokuludur. En yakın

hastane ise Alibeyköy Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 3 km mesafededir (Şekil 4.12).



Şekil 4. 12 Google Maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (Erişim Tarihi 12.05.2024).

Bununla birlikte Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme'nin 08.01.2016 tarihli değerleme raporunda; KİPTAŞ ve Torunlar GYO arasında yapılan sözleşmede proje alanın; 858 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 ve 9 no' lu parsellerden oluştuğu ve 141.596,38m² alanı içerdiği belirtilmiştir. Yine aynı raporda sözleşmeye göre 125.400m² (üniversite) + 34,000m² (100m²'lik 400 konut) + 20.064,32m² (konut) + 1853,42m² (ticaret) + 10.100m² (vakıf üniversite konutu) + 386.982,22m² (konut + ticaret) olmak üzere yaklaşık toplam 578.400m² lik emsale Esas İnşaat Alanı üzerinden paylaşım yapıldığının kabul edildiği belirtilmiştir (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., 2016). Projenin yapıldığı parsellerin imar bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir (Şekil 4.13).

Ada No	Parsel No	Emsal	TAKS	Hmax	Fonksiyon
858	1		0,4		Özel Eğitim Alanı
858	2	1,8	0.4		Ticaret+Konut
858	3	1,8			Ticaret+Konut
858	4	1,3		10 kat	Üniversite Alanı
858	5	0,8			Akaryakıt LPG Alanı
858	6	1,8			Ticaret+Konut
858	7				
858	8	1,8	0.4		Ticaret+Konut
858	9	2		7 kat	Temel Eğitim Alanı
858	10				
858	11	1,8	0.4		Ticaret+Konut
858	12	1,8	0.4		Ticaret+Konut
2	77	1,5		5 kat	Temel Eğitim Tesis Alanı

Şekil 4. 13 Gayrimenkul değerleme raporlarunda yer alan parsel bilgileri (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2019)

Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.6).

Tablo 4. 6 5 Levent İstanbul projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje Eyüpsultan İlçesinde yer almaktadır. Proje alanı Ayasofya Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 16,3 km mesafede bulunmaktadır.	*
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın ilköğretim kurumu yaklaşık 1km mesafedeki Alibeyköy İlkokuludur.	***
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Alibeyköy Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 3 km mesafededir.	**
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	"Ticaret+Konut, Özel Eğitim, Üniversite, Akaryakıt LPG, Temel Eğitim Tesis Alanı" olarak belirtilen parsellerden oluşan bir ada olup Taks 0,4dir. Kaks ise 0,8 ile 2 arasında değişen değerlerdedir.	***
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	141.569,38 m² parsel alanı/ 2294 adet konut= ~62 m²	***

Tablo 4.6 Devam

Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+1,2+1, 3+1 ve 4+1 konutlar bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 2294x3=6882 kişi=141.569,38/6882) bir kişiye düşen yaklaşık m²=20,57m²	***
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	15 Temmuz Şehitler Caddesi- Nato Evleri Durağı-400m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Projede yer alan binalarda ve ortak alanlarda engelli erişimi için gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, asansörler, yürüyüş yolları, açık ve kapalı otopark alanları gibi pek çok özellik engelli bireylerin kullanımına uygun olarak tasarlanmıştır	***
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	İBB Asım Yıldız Parkı yaklaşık 500m ve İBB Barış Manço Parkı yaklaşık 1km mesafede bulunmaktadır. Bu çapta başkaca kamusal açık alan görülememiştir.	**
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Gaziosmanpaşa Millet Bahçesi 2,5km mesafede bulunmakta olup bu çapta başkaca kamusal açık alan görülememiştir.	*
10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Gecekondu Mesken Parkı 2,6km, Çobançeşme Parkı 2,8km, Osmanlı Parkı 3,2km, Adil Hışt Parkı 3,5km, Alibeyköy Spor Kompleksi 3,5km, Akşemsettin Parkı 3,7km, Kağıthane Belediyesi Hasbahçe Mesire Alanı 3,9km, İBB Silahtarağa Gençlik Parkı 4km, Şelale Park 4,4km, Gazi Parkı 5km, Sultangazi Belediyesi Millet Bahçesi 6,3km, İBB Seyrantepe 700. Yıl Parkı 6,7km ve pek çok park ve mesire yeri bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Maslak'a 8,5 km ve Levent'e 10 km mesafededir.	*
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Alibeyköy Metro İstasyonuna 800 m, Eminönü ve Alibeyköy Tramvay Hattına 100m mesafede yer almaktadır. Eyüp İskelesine 5km ve Haliç İskelesine 6km mesafededir. İstanbul Havalimanına 29km uzaklıktadır.	***

Tablo 4.6 Devam

Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Ticari fonksiyonlu yapılara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında çevre duvarı ve görsel temasa izin verecek şekilde tasarlanan korkuluk elemanları bulunmaktadır.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Konut bloklarının bulunduğu alan girişine bir ana nizamiyeden ulaşılmaktadır. Dolayısıyla olran 1/2.294=0,00044	*
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmış 06.01.2023 tarihli değerleme raporunda "Ticaret+Konut 2" alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının Emsal: 1,80, TAKS: 0,40 belirtilmiştir. Ancak Eyüpsultan Belediyesi e-imar uygulamasında E=2,6 olarak belirtilmiştir. Sokağın karşısında yer alan 768 ada 27 parselde emsal belirtilmemiş olmakla birlikte h=9,5 ve TAKS=0,45 verildiği için 1,35 olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla emsal 1,8 kabul edilerek yapılan hesaplamada oran 1,33'tür.	*
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	768 ada 27 parsel hmax=9,5 belirtilmişse de TKGM'de Z+9 katlı, 30m yüksekliğinde yapılaşma olduğu tespit edilmiştir. İncelemeye konu projedeki en yüksek konut yapısı Z+24 katlı yani 75m.Dolayısıyla oran 2,5 hesaplanmaktadır.	*
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**36/51**

Proje kapsamında bulunan konut, ticari ünite ve enerji merkezi vasıflı bağımsız bölümler adetleri ve kat adetleri aşağıda belirtilmektedir (Şekil 4.14);

Blok	Kat Adedi	Ofis/işyeri	Konut	Enerji merkezi
A1	B+Z+24	25	300	
A2	B+Z+24	24	294	4
B1	B+Z+15		81	
B2	2B+Z+15		81	3
B3	B+Z+15		81	
B4	B+Z+15		81	
C1	B+Z+14		106	
C2	B+Z+14		106	
C3	2B+Z+14	1	106	6
C4	B+Z+14		106	
C5	B+Z+14		106	
C6	B+Z+14		106	
D	Z+22		184	
E1	B+Z+23		192	
E2	2B+Z+22		184	4
G1	B+Z+15		96	
G2	B+Z+13		84	
Toplam		50	2294	17

Şekil 4. 14 Projede yer alan blok ve daire bilgileri (TKGM, b.t.)

Proje kapsamında yer alan 17 blokta toplam 2361 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin tanıtımı için hazırlanmış web sitesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 50 farklı daire tipi, 110.000m² peyzaj alanı, 2.560m² çocuk oyun alanı ve 2.000 farklı bitki türü bulunduğu belirtilmiştir. Yine aynı web sitesinde alanın %70'inin yeşil alanlardan oluştuğu ifade edilmektedir (5 Levent Korupark-Hikayemiz, b.t.). Projede yer alan dairelerden bir kısmının arazi sahiplerine verileceği ve yine proje kapsamında KİPTAŞ için lojman olarak kullanılacak konutların da bulunduğu belirtilmiştir. Proje kapsamındaki diğer bazı fonksiyonların ise; 145 bin metrekarelik inşaat alanına sahip bir üniversite eğitim alanı, 36 derslikli 2 okul ve 2 cami olduğu da belirtilmiştir (guncelprojebilgileri.com, b.t.).



Şekil 4. 15 5 Levent Korupark projesi dış mekân görseli-1 (Torunlar GYO, b.t.).

Bunun haricinde proje kapsamında sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitness center, gym, cardio, spinning, pilates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkları, Kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran ve kafeler, yeme-içme alanları, 5.Levent çarşı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi sosyal donatı alanları mevcuttur. Dolayısıyla projede oldukça kapsamlı sosyal alanların planlandığı görülebilmektedir (Şekil 4.15).

Projenin tasarım planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.7).

Tablo 4. 7 5 Levent İstanbul projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

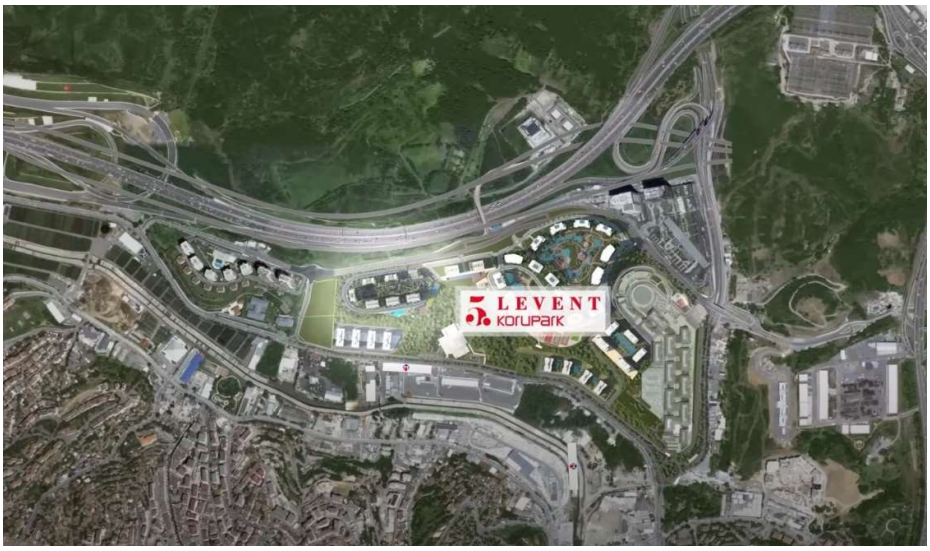
Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Hem çevresine göre yüksek yapılaşma olması hem bulunduğu topografyadan dolayı uzaktan rahatlıkla algılanabilmektedir.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Cephe özellikleri bakımından tercih edilen malzemelerde sade ve çevresi ile uyumlu renkler tercih edilmiştir. Dönemine uygun yapım sistemleri ve cephe malzemeleri kullanılmıştır.	**
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok B+Z+24 katlıdır.	**
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	1+1,2+1, 3+1 ve 4+1 konutlar bulunmaktadır. Ancak çeşitlendiği ile ilgili detaylı bir veriye ulaşılamamıştır.	*
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Tüm tipler için 1'er adet plan çözümüne ulaşılabilmiştir. 1+1 daireler 72,65m² ,2+1 daireler 144,64m², 3+1 daireler 186,9m²ve 4+1 daireler 214,51m² olarak tasarlanmıştır. Standart plan çözümlerine küçük ölçekli değişiklikler yapılmıştır.	**
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile standart yerleşim planlanmıştır. Esneklik imkânı azdır.	*
Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile orta-az seviyede uyumludur.	**
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitness center, gym, cardio, spinning, pilates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkları, Kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran ve kafeler, yeme-içme alanları, 5.Levent çarşı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi sosyal donatı alanları mevcuttur.	***

Tablo 4.7 Devam

Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Taks'ın yaklaşık %30 kullanıldığı belirtilmektedir. Bu nedenle 141.569,38x0,7=99.098,57m² rekreasyon alanı bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı ise 1.021.634,59m² dir. Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının toplam inşaat alanına oranı 0,097olarak görülmektedir.	**
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içi araç trafiği planlanmamıştır.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yeterli yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke cepherden sokak ve caddelerle çok yakın temastadır.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Proje meydan olarak düzenlenen orta alanda yer alan dairesel formun etrafında konumlanmıştır. Bu nedenle özellikle bir aksa yönlendiği söylenememektedir. Bununla birlikte daha dar uzun olan kısımda da forma paralel yerleşilmiştir. Bu da kuzey-güney aksının uzun cephelerde yer almasına neden olmuştur.	*
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yapıların 24 katlı yükseklikleri ele alındığında aralarındaki mesafelerin 15-20m olması yapıların birbirinin güneşini kısmen kesmesine neden olmaktadır.	**
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Konut bloklarının tamamının cephelerinde pvc doğrama kullanılmılştır. Cephelerdi mekanik montaj kaplama yapılmıştır. Cephelerin açıklıkları odaların ihtiyacına göre kurgulanmıştır.	***
Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin %30'u civarında algılanmaktadır.	***
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yapıların arasında yaklaşık 15-20m mesafe görsel mahremiyet için yeterli değildir.	*

Tablo 4.7 Devam

Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Proje ile ilgili yapılan incelemelerde özellikle yapılmış herhangi bir gürültü ve ses yalıtım önlemine rastlanmamıştır.	*
Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Çocuk oyun alanlarının tam metrekare büyüklüğü hakkında kesin bir bilgi mevcut olmamakla birlikte yerleşke içinde yaklaşık 1200m² lik açık alan olarak planlanmış çocuk oyun alanı görülebilmektedir. Yerleşkedeki yaklaşık yaşayan kişi sayısı 2.294*3= 6.882 kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 16.516m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran= 1.200/16.516=0,07265	*
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Fitness center ve spa alanı, çok amaçlı spor kompleksi, yürüyüş parkurları gibi alanlar yaklaşık 5000m² olarak görülmektedir. 2.294*2= 4.588m² spor alanı olması gerekmekte olur aralarındaki oran 1,089 olarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Hobi odaları, çocuk oyun odaları ve ortak amaçlı kullanılan odaların toplam yaklaşık m²sine ulaşılamamıştır. Ancak yaklaşık 1.000m² olabileceği öngörüsü ile 2.294*1= 2.294m² ortak alanı olması gerekmekte olur aralarındaki oran 0,4359 olarak görülmektedir.	**
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**40/63**

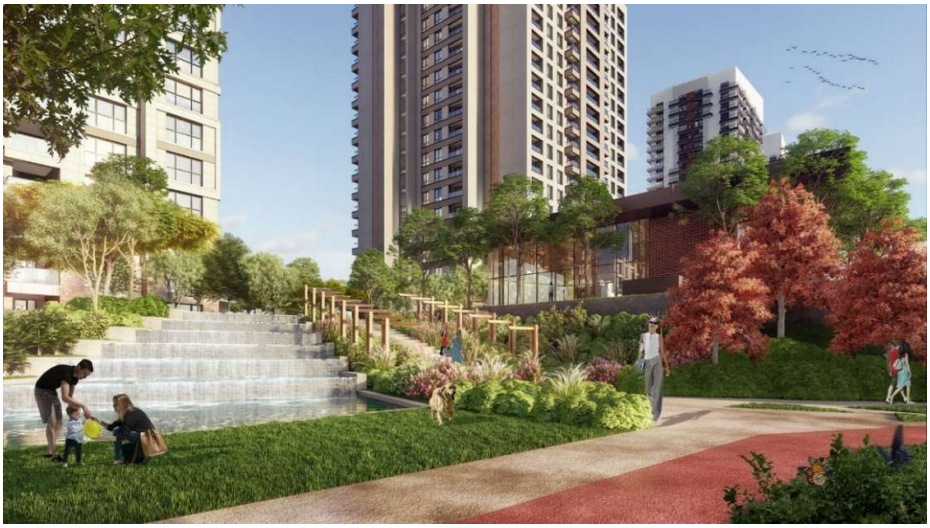


Şekil 4. 16 Vaziyet planı (5. Levent, 2022)

5. Levent'te yeşil dönüşüme önem verildiği ve orta alanda büyük bir park ve peyzaj tasarımı yapıldığı görülmektedir (Şekil 4.16). 1,8 ve 1,5 emsal oranı ile düşük yoğunluklu tasarlandığı vurgulanmıştır. Peyzajda lavanta ve meyve bahçeleri, mevsimlik çiçeklerin yetiştirildiği sera, yasemin arkatlı yollar ve endemik bitkilerin yer aldığı piknik alanlarının da kurgulandığı vurgulanmıştır. Aynı zamanda projenin yakınında kamusal alan olarak 50 dönümlük koru alanı bırakıldığı ifade edilmiştir. Projenin içinde cadde konsepinde çarşı alanı düzenlendiği ve bu alanın semte açık olduğu belirtilmiştir. Projenin uygulaması sırasında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliği ve yalıtım yönetmeliğine uygun projelendirme ve inşaat yapılmıştır. Projenin yapım sistemi ise tünel kalıp olarak belirtilmiştir (guncelprojebilgileri.com, b.t.).



Şekil 4. 17 5 Levent Korupark projesi dış mekân görseli-2 (5 Levent Korupark-Hikayemiz, b.t.)



Şekil 4. 18 5 Levent Korupark projesi rekreasyon alanı görseli (5 Levent Korupark-Hikayemiz, b.t.)



Şekil 4. 19 5 Levent Korupark projesi 3+1 daire örnek kat planı (MBANY, b.t.)



Şekil 4. 20 5 Levent Korupark iç mekân görseli (5 Levent Korupark-Hikayemiz, b.t.)

"Sign of the City Ödülleri"nde "En iyi dönüşüm projesi" ödülüne layık bulunduğu belirtilmiştir (emlakkulisi.com, 2016). Ancak projenin yeşil yapı ile ilgili herhangi bir sertifikasyonu olduğuna dair bir bilgiye rastlanamamıştır.

Projenin yatırım maliyetinin 2015 yılı için 1 milyar 800 milyon TL olmasının öngörüldüğü belirtilmiştir (guncelprojebilgileri.com, b.t.). Proje alanındaki toplam inşaat alanın 833.588m² olduğu ve yaklaşık maliyetinin 350.106.989 dolar olduğu, projenin toplam alanının 1.021.634,59m² olduğu ve geliştirme maliyetinin ise 559.141.074 dolar olduğu belirtilmiştir. Satılabilir alanların 2016 yılı için 2.136 dolar/m² birim fiyat ile satışa sunulacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla toplam pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranının ise yaklaşık 3,90 olduğu görülmektedir.

Projenin mühendislik planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.8).

Tablo 4. 8 5 Levent İstanbul projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

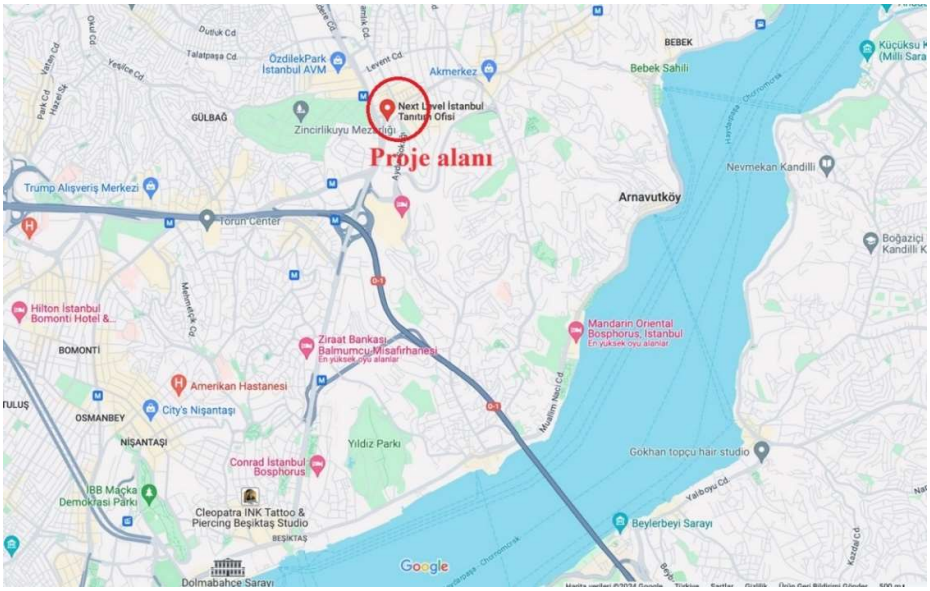
Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerde ekonomik ömür boyunca tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceği, bu durumun iç mekân için de benzer olabileceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Tünel kalıp sistem ile yapılmıştır. Bununla birlikte projenin genelinde geleneksel yapım sistemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	**
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. Ayrıca proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığı belirtilebilmekle birlikte orta derecede kabul edilmiştir.	**
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır.	-
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde uygulanan herhangi bir soğutma sistemi mevcut değildir. Isıtma sistemi ise merkezi sistem ile yapılmış olup radyatör kullanılmıştır.	*
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir. Ancak proje kapsamındaki tüm mekanlar doğal havalandırılma olanağına sahiptir.	**
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**

Tablo 4.8 Devam

Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sistemi tünel kalıp sistemi ile yapılmış betonarme karkas sistemdir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiştir.	**
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak 1+1 ve 2+1 daire kat planları irdelendiğinde salonların pencere ve kapı konumlandırmaları nedeniyle tek duvarda tv ünitesi kullanılabilmesi mümkün görülmektedir. Bu durum salonlarda esnek yerleşim veya tasarım imkanını kısıtlamaktadır. 3+1 ve 4+1 konutlarda ise iki farklı duvarda tv ünitesi vb. kullanılabilmesinin mümkün olduğu görülebilmektedir. Bununla birlikte odalarda daha esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi mümkün olarak değerlendirilmiştir.	***
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	2015 senesinde göre proje yatırım maliyetinin 1.800.000.000TL ve ÇŞB tarafından yayınlanan m² maliyetlerine göre ise yaklaşık 1.256.610TL olarak görülmektedir. Oranları ise 1,43 olarak hesaplanmaktadır.	*
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen toplam geliştirme maliyeti 559.141.074dolar ve toplam Pazar değeri 2.182.211.484 dolar olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 3,9'dur.	***
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**19/33**

4.2.1.3.Next Level İstanbul

İstanbul İlinde ele alınan üç GYO projesinden sonuncusu Beşiktaş İlçesinde yer alan Next Level İstanbul projesidir. Proje alanı Ayasofya Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 14 km mesafede bulunmaktadır. Ancak Beşiktaş İlçesinin merkezine ise yaklaşık 2 km mesafededir. En yakın ilköğretim kurumu 1,4 km mesafedeki Şişli Mareşal Fevzi Çakmak Pakmaya İlkokuludur. En yakın hastane ise Özel Etiler Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 230 m mesafededir (Şekil 4.21).



Şekil 4. 21 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 18.05.2024)

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve Emlak Konut GYO'nun gelir paylaşımı yöntemi ile yapmakta oldukları bir projedir. Proje alanı "Turizm+Ticaret+Konut" alanında almakta olup perselde emsal 1,65 Hmaks: Z+15 Kat olarak belirtilmiştir. Parselin yüzölçümü ise 14.445,83m²'dir. Mimari proje hizmetleri Murat Tabanlıoğlu-Tabanlıoğlu Mimarlık ve peyzaj projeleri ise Deniz Aslan tarafından yapılmıştır. Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.9).

Tablo 4. 9 Next Level İstanbul yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje Beşiktaş İlçesinde yer almaktadır. Proje alanı Ayasofya Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 14 km mesafede bulunmaktadır.	**
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın ilköğretim kurumu 1,4 km mesafedeki Şişli Mareşal Fevzi Çakmak Pakmaya İlkokuludur.	***

Tablo 4.9 Devam

Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Özel Etiler Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 230 m mesafededir.	***
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Turizm+Ticaret+Konut alanında almakta olup perselde emsal 1,65 Hmaks: Z+15 Kat olarak belirtilmiştir.	***
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	14.445,83m² parsel alanı/ 161 adet konut= ~90 m²	***
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+1,2+1, 3+1 ve 4+1 konutlar bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 161x3=483 kişi=14.445,83/483) bir kişiye düşen yaklaşık m²=30m²	***
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Beltaş Otobüs Durağı-96m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Ancak projesi ile ilgili yapılan incelemelerde engelli dostu alanlar tasarlandığı görülmektedir.	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Birlik Parkı 350m, Barış Parkı 400m ve Özhan Canaydın Parkı 500m mesafede bulunmaktadır	***
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Aykut Barka Deprem Parkı 1,6km, Şeker Parkı 1,7km, Kelaynak Sokağı Çocuk Parkı 2,1km, bulunmaktadır.	***
10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Ulus Parkı 2,7km, Yıldız Parkı 2,9km, Beşiktaş Sahil Parkı 2,9km, Abbasağa Parkı 4,1km, Maçka Parkı 4,8km, Fatih Sultan Mehmet Parkı 5,6km, Taksim Gezi Parkı 5,8km, Emirgan Parkı 6,2km ve pek çok park bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Beşiktaş İlçe merkezine yaklaşık 2 km mesafededir.	**

Tablo 4.9 Devam

Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Beltaş Otobüs Durağına 96m, Levent Otobüs Durağına 650m, Zincirlikuyu Metrobüs Durağına 1,2km mesafede yer almaktadır. Beşiktaş İskele 4,6km mesafededir. Sabiha Gökçen Havalimanı 38,8km, İstanbul Havalimanı 38,2km uzaklıktadır.	*
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Ofis fonksiyonlu yapılara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında çevre duvarı ve görsel temasa izin verecek şekilde tasarlanan düşey korkuluk elemanları bulunmaktadır.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	İki konut bloğunun birer girişi olabileceği düşünülmekle birlikte kesin bir veriye erişilememiştir.2/161= 0,01242	***
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	Yakın çevre parsellerin imar durumunda herhangi bir veri belirtilmemiştir. Sokağın karşısında kalan parsellerden 30 Ada 100 parsel Turizm+Ticaret lejantında kalmakta olup emsal=2 olarak belirtilmiştir. Bu parsele yakın diğer parsellerde de Z+5 kat yapılaşma bulunmaktadır. Aytar Caddesinin karşısında kalan 1946 ada 116 parselde 32 katlı hastane binası bulunduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla incelenen projenin emsal değeri olan 1,65/2=0,825 hesaplanmaktadır.	***
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina yaklaşık 32 katlı olduğundan 20 katlı en yüksek blok ile kat adedi bakımından kıyaslandığında yaklaşık 12 kat fark bulunmakla birlikte incelemeye konu projede kat yükseklikleri 4,5m'dir. Dolayıysyla 96m hesaplanan çevre parsele oranla 90m hesaplanan incelemeye konu parselin arasındaki oran 0,9375 hesaplanmaktadır.	***
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		45/51

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27.12.2023 tarihli değerleme raporunda proje kapsamında bulunan konut ve ofis vasıflı bağımsız bölümlerin adetleri belirtilmiş olup aşağıda yer almaktadır (Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2023) (Şekil 4.22).

BLOK	RUHSAT TÜRÜ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	ORTAK ALAN(m2)	TOPLAM ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
A	Yeni Yapı	KONUT	79	15277,71	43770,54	59048,25	19	25.01.2023	192238	5/A
B	Yeni Yapı	KONUT	82	7081,56	10188,96	28181,6	20	25.01.2023	192238-1	5/A
		OFİS	6	1911,09						
C	Yeni Yapı	OFSİ	38	3477,61	10594,97	14072,58	8	25.01.2023	192238-2	5/A

Şekil 4. 22 Gayrimenkul değerleme raporlarunda yer alan ruhsat bilgileri (Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2023)

Proje kapsamında 161 adet konut bulunmakta olup çeşitli plan çözümleri ile farklılaştırılmıştır. Bununla birlikte projedeki en fazla kat sayısı 20'dir. Toplam inşaat alanı ise 101.302m² olarak ruhsatlanmıştır. Parsel üzerinde 3 adet blok planlanmıştır (Şekil 4.23). A blok yol kotu altı kat sayısı 3, yol kotu üstü kat sayısı 16 olmak üzere toplam 19 katlı konut kullanım amaçlı yapılmıştır. B blok yol kotu altı kat sayısı 4, yol kotu üstü kat sayısı 16 olmak üzere toplam katsayısı 20 olacak şekilde, 82 adet konut, 6 adet ofis ve işyeri kullanım amaçlı olarak yapılmıştır. C blok yol kotu altı kat sayısı 4, yol kotu üstü kat sayısı 4 olmak üzere toplam 8 katlı, 38 adet ofis işyeri olarak planlanmıştır (Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2023).

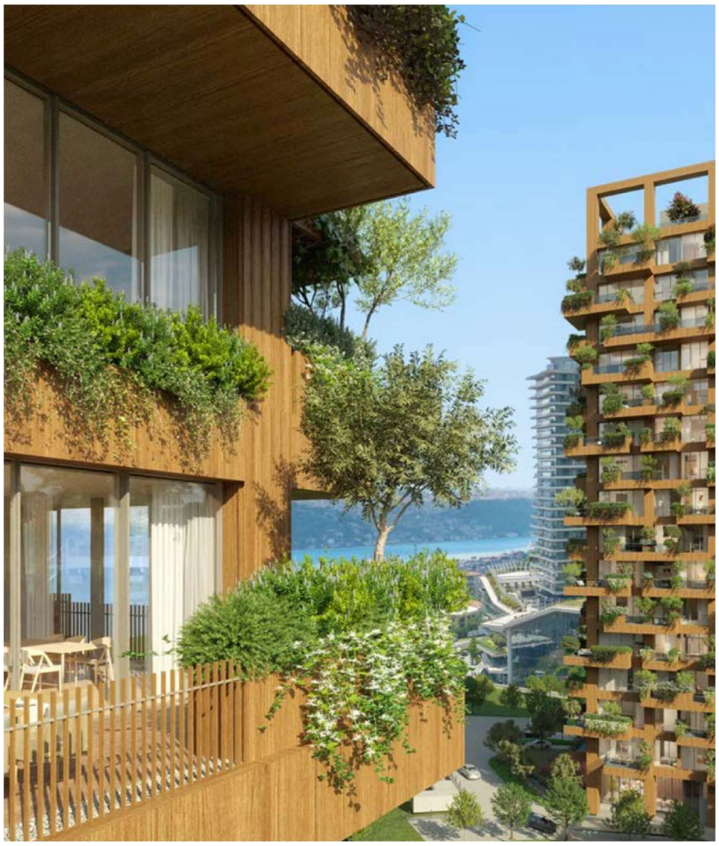


Şekil 4. 23 Vaziyet planı (Next Level İstanbul Katalog, b.t.)



Şekil 4. 24 Next Level İstanbul projesi dış mekân görseli-1 (Next Level İstanbul Katalog, b.t.)

Projenin deklarasyonunda; doğayı şehre yeniden kazandırmak olduğu belirtilmiştir. Kent merkezi sayılan bir lokasyonda bahçe ve teraslarıyla hem kendi yarattığı mekânlar için hem de şehir içindeki görünüm açısından yeşil dokunun katılması planlanmıştır. Bu şekilde konut yapılarında villa hissiyatının sağlanması amaçlanmıştır. Projede 5.000m²'ye tekabül eden yeşil alanlar ile tüm mevsimlerde ısıyı dengelemek, karbondioksit dönüşümünü sağlamak ve toz partiküllerini filtrelemek hedeflenmiştir. Ayrıca peyzajın gürültü kirliliğini de azaltması planlanmıştır. 200 ağaç/ağaççık, 1.000'den fazla farklı çalı ve bitkiyle kaplı iki konut kulesinin kent silüetinde de olumlu katkı yapması amaçlanmıştır. Proje sürdürülebilirlik kavramını odak noktasına almıştır. Bu kapsamda su ögesinin hasatı ve gri su kullanımı için çeşitli sistemler teşkil edilmiştir. Bu sayede peyzaj ögeleri için kullanılacak suyun da hasat edilmesi planlanmıştır. Proje kapsamındaki su yönetiminin optimize edilmesi için ayrıca hava ve nem istasyonları da kullanılmıştır. Proje kapsamında özellikle vurgulanan bir diğer husus ise enerji tasarrufu bakımından yüksek performanslı malzemelerin proje kapsamında kullanılmış olmasıdır.



Şekil 4. 25 Next Level İstanbul projesi dış mekân görseli-2 (Next Level İstanbul Katalog, b.t.)

İç ve dış mekânlar arasında doğal uyum ve akış sağlanması amaçlanmıştır. Kat yükseklikleri 4,5 metreye varacak şekilde ferah mekânlar tasarlanmıştır. Proje kapsamında; villa evler, teras evler, manzara evler ve loft evler olmak üzere dört farklı konseptte konut kurgulanmıştır. Villa evlere ait projelerde büyüklükler 275m² ile 545m² arasında değişmekle birlikte hizmetli odası dahil olmak üzere farklı özellikler düşünülmüştür. Teras Evlerde; bahçe genişliğindeki teraslar ile birlikte 232 ile 382m² arasında seçenekler bulunmaktadır. Manzara Evlerde, 270m² ile 347m² arası büyüklüklerde saksı alanlarının da düşünüldüğü geniş balkonlara yer verilmiştir. Son olarak kompakt tasarım anlayışı ile tasarlanan Loft evler 85m² ile 218m² arasında büyüklüklerde tasarlanmıştır.



Şekil 4. 26 Next Level İstanbul projesi manzara evler 3+1 daire örnek kat planı (TOKİ vd., b.t.)

Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.10).

Tablo 4. 10 Next Level İstanbul tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Projede benimsenen yeşil konsept nedeniyle projenin ilgi çekiciliğinin çevresinden çok daha fazla olacağı düşünülmektedir.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Cephede kullanılan peyzaj ögesi ve ahşap malzeme ile dikkat çekmektedir.	***
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 20 kat olarak belirtilmiştir.	**

Tablo 4.10 Devam

Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	Yerleşkede 1+1,2+1, 3+1 ve 4+1 konutlar bulunmaktadır. Villa evler 275 m² ile 545 m², Teras Evler 232 ile 382 m², Manzara Evler 270 m² ile 347 m² ve Loft evler 85 m² ile 218 m² arasında farklı plan çözümlerine sahiptir.	***
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Farklı ihtiyaçlara yanıt vermek açısından alternatif plan çözümleri yapıldığı görülmektedir. Plan çözümlerinde dış alan kullanımına verilen önem diğer projelerden farklı olmasını sağlamıştır.	***
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile esnek kullanım imkanı olduğu söylenebilir.	***
Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu olmamakla birlikte proje deklorasyonunda doğa ile iç içe bir projenin bölgeye katılması vurgulanmıştır.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Açık alan düzenlemesi görülememiştir.	-
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Rekreasyon için ayrılan özel bir alan görülememiştir. Bu nedenle 1/101.302 olarak alınmıştır.	-
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yeterli şekilde yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden bağlantılar direkt olacak şekilde düşünülmüştür.	*

Tablo 4.10 Devam

Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Doğu aksı denize yönlenmiştir. Kısmi olarak deniz manzarası olabileceği öngörülmektedir. Parselin geniş olan bölgelerinde konutlar daralan kısmında ise az katlı ofisler konumlandırılmıştır.	***
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yapıların arasındaki mesafeler yapıların birbirinin güneşini kesmeyecek şekilde bırakılmıştır.	***
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Konut bloklarının tamamının cephelerinde ahşap ve peyzaj elemanları kullanılmıştır. Cephelerde iç ve dış mekanların birbiri içinde erimesini sağlayan geniş pencereler kullanılılmıştır.	***
Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin yaklaşık %30'u olarak algılanmaktadır.	***
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yüksek katlı blokların arasında yaklaşık Yapıların arasında yaklaşık 50m mesafe bulunmaktadır.	***
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Proje ile ilgili yapılan incelemelerde katlar arası gürültü ve ses yalıtım önlemi alındığına dair bir bilgiye rastlanmamıştır. Cephe dilinde tercih edilen peyzaj elemanları ile gürültü yalıtımı sağlanması amaçlanmıştır.	*

Tablo 4.10 Devam

Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Çocuk Oyun Alanı - "Eğlendirerek eğitim" alanları proje kapsamında planlanmıştır. Yerleşke içinde yaklaşık 300m² lik bir alan olacağı öngörülmektedir. Yerleşkedeki yaklaşık yaşayan kişi sayısı 161x3= 483kişi hesaplanmıştır. Kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 1.159,2m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran 300/1.159,2=0,2879	**
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Yarı Açık Havuz, GYM, Vitamin Bar, SPA (Sauna, Masaj Odası, Buhar Odası, WC ve Şok Duş Alanları), Çok Amaçlı Yoga-Pilates Stüdyosu ve Squash gibi alanlar yaklaşık 500m² olarak öngörülmektedir. 161x2= 322m² spor alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 1,5527 olarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Ortak amaçlı kullanılan alanların toplam yaklaşık 200m² olarak görülmektedir.161*1= 161m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 1,2422 olarak görülmektedir.	***
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**47/63**

Kompakt ve fonksiyonel sosyal alanları kullanmayı hedefleyen proje kapsamında; çocuklar için açık ve kapalı eğlendirecek eğitim alanları, konut ve ofislerin kullanımına yönelik ortak çalışma alanları, kafe alanları, yarı açık havuz, spor salonu, vitamin bar, spa (sauna, masaj odası, buhar odası, wc ve şok duş alanları), çok amaçlı yoga-pilates stüdyosu, squash alanı, resepsiyon hizmeti, vale hizmeti, akıllı ev sistemleri, elektrikli araç şarj istasyonları, kameralı ve kartlı geçiş sistemkleri, özel güvenlik, her daireye özel depo, full kapasiteli jeneratör gibi hizmet alanları ve altyapının bulunduğu belirtilmektedir (aa.com, b.t.).



Şekil 4. 27 Next Level İstanbul projesi iç mekân görseli (Next Level İstanbul Katalog, b.t.)

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihli raporunda; öngörülen toplam inşaat alanının yaklaşık 80.000m² olduğu, proje için tespit edilen yaklaşık inşaat maliyeti 2021senesi için 669.580.800TL olduğu ve projenin tamamlanması durumunda değerinin 2.723.635.000TL olduğu belirtilmiştir(Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2023). Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 21.02.2023 tarihli değerleme raporunda ise projenin toplam inşaat maliyetinin (101.302,43m² x 10.650 TL/m²) ise 1.078.870.879,50TL ve tamamlanması durumundaki bugünkü değeri 4.171.062.752,90TL olduğu belirtilmiştir. Bu verilerden hareketle projenin toplam pazar değerinin hesaplanan maliyetine oranının ise yaklaşık 3,86-4,06 arasında olduğu görülmektedir.(Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023) Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.11).

Tablo 4. 11 Next Level İstanbul mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	Proje Değerlendirmesi	Puanlama
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerde ekonomik ömür boyunca tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceği, bu durumun iç mekân için de benzer olabileceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Genel olarak geleneksel yapım yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	*
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Kullanılan yapı malzemeleri ile Çevre Şehircilik ve iklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji tasarrufu sağlacak şekilde tercih edildiğini belirtmek mümkündür.	**
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Sürdürülebilirlik açısından çeşitli çözümler sunan ve yeşil dokuyu kullanan bu projenin tamamlanması sonrasında uluslararası sertifikasyona başvurulacağı tahmin edilmektedir.	*
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında tasarlanan yeşil dokunun yaz ve kış aylarında ısı kayıplarını engelleyeceği düşünülmüştür. Bununla birlikte proje kapsamında tasarlanan ısıtma ve soğutma sistemleri ile ilgili herhangi bir veriye ulaşılamamıştır. Merkezi ısıtma ve soğutma sistemi tertip edileceği düşünülmektedir.	***
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir. Ancak tüm mekanlarda doğal ışık ve havalandırma imkanı mevcuttur.	**
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**

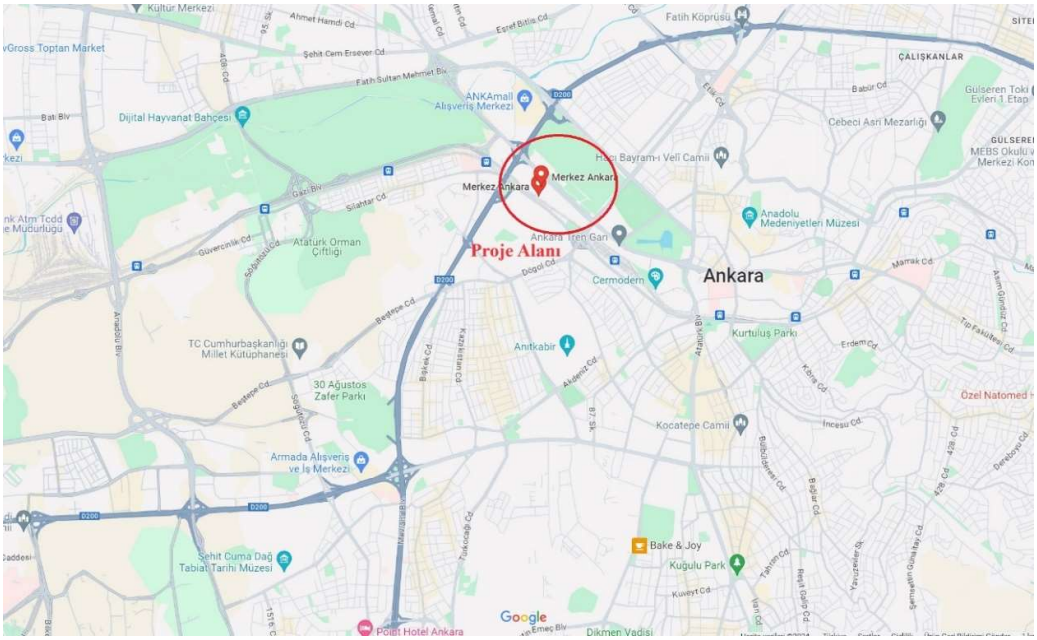
Tablo 4.11 Devam

Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sisteminde betonarme karkas sistem tercih edilmiştir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alınacağı, zemin etüdü yaptırılmış olduğu, deprem yönetmeliğine uygun projelendirildiği görülmektedir.	*
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi mümkün olarak değerlendirilmiştir.	***
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Değerleme raporunda belirtilen 669.580.800TL ve ÇŞB tarafından yayınlanan m² maliyetlerine göre ise 300.866.940TL olarak görülmektedir. Oranları ise 2,23 olarak hesaplanmaktadır.	*
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 669.580.800TL ve toplam Pazar değeri 2.723.635.000TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 4,06'dır.	***
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**20/33**

4.2.2. Ankara İlinde Yer Alan GYO Projeleri

4.2.2.1.Merkez Ankara

Ankara İlinde ele alınan üç GYO projesinden ilki Yenimahalle İlçesinde yer alan Merkez Ankara projesidir. Proje alanı Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 3,7 km mesafede bulunmaktadır. En yakın eğitim kurumu olan Tevfik İleri Anadolu İmam Hatip Lisesine 1,8 km ve Şehit Mehmet Bora Tayfur İlkokuluna 2,5 km mesafededir. En yakın hastane ise Ankara Gazi Mustafa Kemal Mesleki ve Çevresel Hastalıklar Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 2,9 km mesafededir.



Şekil 4. 28 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 18.05.2024)

Proje Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Pasifik İnşaat ve Çiftay İnşaat ortaklığı tarafından inşa edilmektedir (emlakjet.com, b.t.). Proje alanı 124.475,80m² yüzölçümlü olup "Merkezi iş alanı" lejantında kalmakla birlikte Emsal=4,50 Hmax= Serbest olarak belirtilmiştir. Ancak plan notlarında hava mania planı kriterlerine uyulacağı ifade edilmiştir. Bahse konu projenin tadilat ruhsatlarına ait bilgiler Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 20.09.2021 tarihli değerleme raporunda belirtilmiştir. En yüksek katlı ofis-işyeri vasıflı A blokta 56 kat ve mesken vasıflı en yüksek E blokta 48 kat olduğu görülmektedir (Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2021) (Şekil 4.29).

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	28.9.2017	122-1	V-A	190.719,15	OFİS VE İŞYERİ	388	56
2	B	28.9.2017	122-2	V-A	107.016,29	OFİS VE İŞYERİ	319	40
3	C	28.9.2017	122-3	V-A	106.299,91	OFİS VE İŞYERİ	595	40
4	D	28.9.2017	122-4	V-A	51.743,77	MESKEN	191	39
5	E	28.9.2017	122-5	V-A	66.398,08	MESKEN	160	48
6	F	28.9.2017	122-6	V-A	61.945,11	MESKEN	148	45
7	G	28.9.2017	122-7	V-A	55.484,91	MESKEN	170	41
8	H	28.9.2017	122-8	V-A	50.230,22	MESKEN	155	38
9	L1	28.9.2017	122-9	V-C	30.286,27	OFİS VE İŞYERİ	1	24
						OTEL	1	
10	L2	28.9.2017	122-10	V-A	9.647,08	MESKEN	50	15
						OFİS VE İŞYERİ	2	
11	L3	28.9.2017	122-11	V-A	36.063,79	MESKEN	196	38
						OFİS VE İŞYERİ	2	
12	M1	28.9.2017	122-12	V-A	32.397,45	MESKEN	179	33
						OFİS VE İŞYERİ	2	
13	M2	28.9.2017	122-13	V-A	10.657,38	MESKEN	58	15
						OFİS VE İŞYERİ	3	
14	M3	28.9.2017	122-14	V-A	21.223,49	MESKEN	118	24
						OFİS VE İŞYERİ	2	
15	N BLOK (AVM-DÜKKAN-PERAKENDE)	28.9.2017	122-15	V-A	86.543,11	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	144	8
16	O	28.9.2017	122-16	V-A	56.123,33	OFİS VE İŞYERİ	41	24
17	P	28.9.2017	122-17	V-A	94.468,83	OFİS VE İŞYERİ	62	34
18	R	28.9.2017	122-18	V-A	114.676,67	OFİS VE İŞYERİ	72	39
19	S (Cami)	28.9.2017	122-19	IV-A	4.512,05	İBADET VE DİNİ FAALİYETLER	1	8
20	İKSA	28.9.2017	122-20	II-A	31.450,04	-	-	-
					1.217.886,93		3060	

Şekil 4. 29 Merkez Ankara projesi ruhsat bilgileri (Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2021)

Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.12).

Tablo 4. 12 Merkez Ankara projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje Yenimahalle İlçesinde yer almaktadır. Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 3,7 km mesafede bulunmaktadır.	***
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın eğitim kurumu olan Tevfik İleri Anadolu İmam Hatip Lisesine 1,8 km ve Şehit Mehmet Bora Tayfur İlkokuluna 2,5 km mesafededir.	**
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane Ankara Gazi Mustafa Kemal Mesleki ve Çevresel Hastalıklar Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 2,9 km mesafededir.	**
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Emsal=4,50 Hmax= Serbest olarak belirtilmiştir.	*
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	124.475,80m² parsel alanı/ 1.578 adet konut= ~79 m²	***
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 1.578x3= 4.734 kişi=124.475,80/4.734 bir kişiye düşen yaklaşık m²=26,29m²	***
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Otobüs-Güzel Sanatlar Durağı-120m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Projenin tanıtım kataloğunda engelli dostu tasarıma özen gösterildiği belirtilmiştir	***
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Millet bahçesi caddenin karşısında yer almakta olup yaklaşık 250m mesafede bulunmaktadır	*
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Efan Park 1,9km, Dört Mevsim Parkı 2km, 75. Yıl Dinlenme Parkı 2km, Kore Parkı 2,3km mesafede bulunmaktadır.	***
10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Gençlik Parkı 2,7km, Anıt Park 3,7km, 30 Ağustos Zafer Parkı 4km, Gazi Park 4,4km, Kurtuluş Parkı 4,9km, Atatürk Orman Çiftliği 6km, Altınpark 6,3km, TBMM Parkı 6,4km, 50. yıl parkı 6,9km mesafede bulunmaktadır.	***

Tablo 4.12 Devam

Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 3,7 km mesafededir.	*
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Hipodrom Metro İstasyonuna 1,8km, Tren Garı ve Tren Garı Metro Durağına 3km mesafede yer almaktadır. Esenboğa Havalimanına ise 27,2km uzaklıktadır.	*
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Ofis ve ticari fonksiyonlu yapılar ile Kamu Binalarına erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında çevre duvarı ve görsel temasa izin verecek şekilde tasarlanan düşey korkuluk elemanları bulunmaktadır.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Vaziyet planlarında konut bloklarının bulunduğu bölgeye iki ana giriş olduğu görülmektedir. 2/1.578=0,001267	**
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	İncelemeye konu parselin imar durumu Yenimahalle Belediyesinin e-imar uygulamasında Bina Yüksekliği=186m ve Emsal=4,5 olarak görülmektedir. Bununla birlikte yakınında bulunan 7312 Ada 1 Parselin Orduevi Planlı ve Kat Adedi 15, Emsal=0,5 olduğu, MKE'ye ait parselin Bina Yüksekliği=12,50m ve Emsal=0,3 olduğu görülmektedir. 4,5/0,5= 9 hesaplanmaktadır.	*
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina yaklaşık 15 katlı olduğundan 50 katlı (kesin bilgiye rastlanamamış olmakla birlikte yaklaşık 6 katın bodrum kat olarak düzenlendiği öngörüsüne dayanarak) en yüksek blok ile kat adedi bakımından kıyaslandığında yaklaşık 35 kat yani yaklaşık 100m daha yüksek olduğu görülebilmektedir. 150/45=3,33	*
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**35/51**

Proje deklorasyonunda "Ankara'nın en büyük karma yaşam projesi" olma iddiası ile yola çıkan bir projedir. Mimari projesi Kohn Pedersen Fox (KPF) tarafından tasarlanan masterplanın şehrin yeni merkezi olma iddiası olduğunu belirtmiştir. Mimari uygulama projelerinin ise A Tasarım, ACE Mimarlık ve Yazgan Mimarlık

tarafından yapıldığı belirtilmiştir (Pasifik GYO, b.t.). Projenin içeriğindeki fonksiyonlar; 1.578 konut, 1.429 ofis ve 206 mağazadan oluşan 600 metrelik alışveri caddesi olarak belirtilmiştir. Proje kapsamında; aile konutu, home ofis, rezidans şeklinde üç ayrı fonksiyonda ve 1+1'den 6+1'e kadar değişen büyüklükte; hepsi balkonlu ya da teraslı 1.578 konut yer almaktadır. Projenin karma kullanımı dahil toplam inşaat alanı 1.217.886,93m²'dir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 14.04.2022 tarihli değerleme raporunda; proje kapsamında bulunan konutların adet ve m² lerine ait kullanım aralıkları aşağıda yer almaktadır (Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2022) (Şekil 4.30).

Bağımsız Bölüm Brüt Alanları		
Bağımsız Bölüm Tip	**Adedi**	**Kullanım Aralığı (m²)**
1+1	503	81,27 ~ 103,97
2+1	172	114,69 ~ 161,95
3+1	320	156,99 ~ 172,50
4+1	274	193,44 ~ 223,09
5+1	148	228,61 ~ 228,96
6+1 Dubleks	8	392,89 ~ 414,35

Şekil 4. 30 Merkez Ankara Projesi bağımsız bölüm brüt alanları (Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2022)

Merkez Ankara projesinde binlerce ağacın olduğu korular, göller, doğal göletler, dereler ve su kanalları, küçük köprüler, yürüyüş parkurları, koşu ve bisiklet yolları, 4km tramvay hattı ve şehir içi araçsız ulaşım imkânı olduğu vurgulanmıştır. Bununla birlikte projenin diğer özellikleri; kapalı otopark, basketbol sahası, futbol sahası, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanları, güvenlik, yapı denetimi yapılmış, süs havuzu, avm, göl/gölet, okul, zemin etüdü yapılmış, yalıtım yönetmeliğine uygun, deprem yönetmeliğine uygun, kameralı güvenlik olarak belirtilmiştir.



Şekil 4. 31 Merkez Ankara projesi vaziyet planı(Pasifik GYO, b.t.-a)

Aile Konutları ve Şehir Silüetleri olarak adlandırılan iki farklı konut bölgesinin birbirinden bağımsız olmasının Alışveriş Caddesi ile sağlanması amaçlanmıştır (Pasifik GYO, b.t.-b) (Şekil 4.31). 10 blokta, toplam 1.578 konut bulunmakla birlikte Şehir Süitlernde 1+1 ve 2+1, Aile Konutlarında ise 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 seçenekler sunulmuştur (Pasifik GYO, b.t.-a).



Şekil 4. 32 Merkez Ankara projesi dış mekân görseli-1 (Pasifik GYO, b.t.-a)

Bünyesinde; mağazalar, restoranlar, kafeler, ofisler, cami ve geniş rekreasyon alanlarına sahip konutlardan oluşan bir karma kullanımlı bir projedir. Millet bahçesi

ile ilişkilenme biçimi bakımından proje; yeşil alanın yaşam kalitesini artıracağı iddiasındadır. Cumhurbaşkanlığı Senfoni Orkestrası dahil pek çok müze ve sanat merkezine yakın olması sosyal bakımdan projenin diğer bir artı özelliği olarak belirtilmiştir. Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.13).

Tablo 4. 13 Merkez Ankara projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Yüksek katlı olmasından dolayı uzak mesafeden dahi kolayca algılanabilmektedir.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Konut cephelerindeki hareketlilik ve diğer bloklarda kullanılan sarı/turuncu renkler ile dikkat çekmektedir. Ofis ve Kamu Binası olan binalarda kullanılan giydirme cam cephe de bulunduğu bağlam bakımından kıyaslandığında dikkat çekici unsur oluşturmaktadır. Dönemine uygun yapım sistemleri ve cephe malzemeleri kullanılmıştır.	**
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 56 katlıdır.	*
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	1+1'den 6+1'e kadar değişen büyüklükte; hepsi balkonlu ya da teraslı çözümler yapılmıştır. Şehir sulietleri olarak adlandırılan bloklarda birer adet 1+1 ve 2+1 çözüm yapılmıştır. Aile konutlarında ise 1 adet 2+1, 4 adet 3+1, 3 adet 4+1 ve 1 adet 5+1 çözüm yapılmış olduğu görülmektedir.	**
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Plan çözümleri yapısal formlara göre küçük değişiklikler göstermekle birlikte genellikle fonksiyonelliğin ön planda tutulduğu ve kullanıcı odaklı tasarım yapıldığı görülmektedir.	**
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile standart yerleşim planlanmıştır. Esneklik imkânı azdır.	**
Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu değildir.	*

Tablo 4.13 Devam

Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Binlerce ağacın olduğu korular, göller, doğal göletler, dereler ve su kanalları, küçük köprüler, yürüyüş parkurları, koşu ve bisiklet yolları, 4km tramvay hattı ve şehir içi araçsız ulaşım imkânı olduğu vurgulanmıştır. Bununla birlikte projenin diğer özellikleri; basketbol sahası, futbol sahası, çocuk oyun alanları, süs havuzu, göl/gölet olarak belirtilmiştir.	***
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Yerleşkedeki emsal değerinin 4,5 olması nedeniyle yoğun bir yapılaşma oluşmuştur. Özellikle toplam kat adedi 56 olan A blokta ve 48 olan E blokta düşey yapılaşma oldukça vurguludur. Vaziyet planı incelendiğinde Taks ~0,5 olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu nedenle yerleşke içindeki rekreasyon alanları 62.237,9 toplam inşaat alanı 1.217.886,93 olarak görüldüğünden oranı 0,051 hesaplanmaktadır.	**
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği kısmi olarak düşünülmüştür.	**
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaya sirkülasyonu yeterli olarak değerlendirilmiştir.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yüksek yoğunluklu bir bölgenin içinde yapılan yüksek yoğunluklu yapılaşma nedeniyle trafik problemi de olabileceği düşünülmektedir. Bununla birlikte Celal Bayar Bulvarı tarafından yapılan girişler için cep yapıldığı görülmektedir.	**
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Konut bloklarının büyük kısmı kuzey-güney yönünde Millet Bahçesi ile görsel temas edilmesi amacıyla konumlandırılmıştır. Bazı bloklar ise parsel sınırına paralel olarak konumlandırılmıştır.	**
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yapıların çok katlı olması nedeniyle arasındaki mesafelerin birbirinin güneşini kesmeyecek şekilde konumlandırılamadığı görülmektedir.	***
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Konut bloklarının tamamının cephelerinde alüminyum doğrama elemanlar kullanılmıştır. Kat silmelerinde masif elemanlar kullanılmışsa da cam malzeme kullanılan cephelerin açıklıkları oldukça geniş tutulmuştur. Genel olarak cephe boyunca devam etmektedir.	**

Tablo 4.13 Devam

Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin %50'si civarında algılanmaktadır.	*
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yapıların arasında yaklaşık 30m mesafe bulunmaktadır.	**
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Proje ile ilgili yapılan incelemelerde katlar arası gürültü ve ses yalıtım önlemi alındığı görülmüştür. Daireler arası yalıtım yapılması ile ilgili herhangi bir veriye rastlanmamıştır.	**
Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaklaşık 1000m² lik açık çocuk oyun alanı planlandığı öngörülmüştür. Yerleşkedeki yaklaşık yaşayan kişi sayısı 1.578x3= 4.734kişi hesaplanmıştır. Kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 11.361,6m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran= 1.000/11.361=0,0880	*
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Fitness center ve spa alanı, çok amaçlı spor kompleksi, yürüyüş parkurları gibi alanlar yaklaşık 1000m² olarak görülmektedir. 1.578x2=3.156m² spor alanı olması gerekmekte olur aralarındaki oran 0,31685	**
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Hobi odaları, çocuk oyun odaları ve ortak amaçlı kullanılan odalar toplam yaklaşım 1000m² olarak görülmektedir. 1.578x1=1.578m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,63371 olarak görülmektedir.	***
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**43/63**



Şekil 4. 33 Merkez Ankara projesi dış mekân görseli-2 (Pasifik GYO, b.t.-a)

Projenin Leed veya Bream gibi uluslararası sürdürülebilirlik sertifikasyonu olduğuna dair bir veriye rastlanamamıştır. Bununla birlikte proje ile ilgili herhangi bir yarışma ödülü almış olduğuna dair bir bilgi de bulunmamaktadır. Akbaba ve Yalçıner Ercoşkun (2019) tarafından yapılan çalışmada; Merkez Ankara projesi için doğal sistemlerin restorasyonun ve kaliteli yaşam alanlarının oluşturulmasının önemli bir yer tuttuğu, aynı zamanda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı ve düşük düzeyde atık üretiminin ekolojik tasarımın ana unsurları arasında gösterildiği belirtilmektedir. Özellikle yer seçimi ve enerji etkin bina biçimi konusunda, projenin konumlandırılmasının güneş ve rüzgâr yönelimlerine göre yapıldığı vurgulanmıştır. Enerji etkin bina tasarımı için yapı kabuğu ve akıllı cephe sistemlerinin da kullanıldığı vurgulanmıştır. Proje kapsamında su ve atık yönetimi konularında da çalışmalar yapıldığı belirtilerek, yağmur suyu kazanımı ve atık su yönetimi sistemleri üzerinde çalışmalar yapıldığı ifade edilmektedir.



Şekil 4. 34 Merkez Ankara projesi iç mekân görseli (Pasifik GYO, b.t.-b)



Şekil 4. 35 Merkez Ankara projesi D Blok 3+1 A tipi daire örnek kat planı (Pasifik GYO, b.t.-a)

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 14.04.2022 tarihli değerleme raporunda; projenin tamamlanması durumundaki değerinin 11.601.328.487,29TL olduğu, toplam inşaat maliyetinin ise 8.179.440.355,00TL olduğu görülmektedir. Bu verilerden hareketle projenin toplam pazar değerinin hesaplanan maliyetine oranının ise yaklaşık 1,42 olduğu görülmektedir. Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.14).

Tablo 4. 14 Merkez Ankara projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

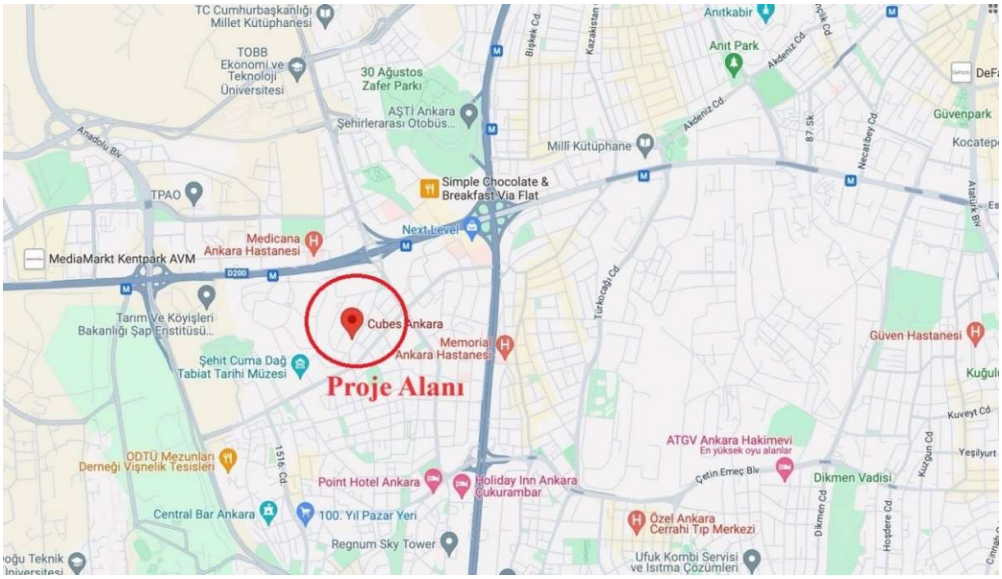
Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemelerde ekonomik ömür boyunca tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceği, bu durumun iç mekan için de benzer olabileceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Yapının taşıyıcı sistemi tünel kalıp sistemi ile yapılmış betonarme karkas sistemdir.	**
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. Ayrıca proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığı belirtilebilmekle birlikte orta derecede kabul edilmiştir.	**
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır.	-
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde uygulanan herhangi bir soğutma sistemi mevcut değildir. Isıtma sistemi ise merkezi sistem ile yapılmış olup radyatör kullanılmıştır.	*

Tablo 4.14 Devam

Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir. Ancak tüm mahallerde doğal havalandırma ve aydınlatma mümkündür.	**
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**
Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sistemi tünel kalıp sistemi ile yapılmış betonarme karkas sistemdir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiştir.	**
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak daire kat planları irdelendiğinde salonların pencere ve kapı konumlandırmaları nedeniyle tek duvarda tv ünitesi kullanılabilmesi mümkün görülmektedir. Bu durum salonlarda esnek yerleşim veya tasarım imkanını kısıtlamaktadır. Ancak odalarda daha esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi mümkün olarak değerlendirilmiştir.	**
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Değerleme raporunda belirtilen 8.179.440.355TL ve ÇŞB tarafından yayınlanan m² maliyetlerine göre ise 6.028.540.303,5TL olarak görülmektedir. Oranları ise 1,36 olarak hesaplanmaktadır.	**
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 8.179.440.355TL ve toplam Pazar değeri 11.601.328.487,29TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 1,42'dır.	*
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**17/33**

4.2.2.2.Cubes Ankara

Ankara İlinde ele alınan üç GYO projesinden ikincisi Çankaya İlçesinde yer alan Cubes Ankara projesidir. Proje alanı Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 6,3 km mesafede bulunmaktadır. En yakın eğitim kurumu olan Arjantin İlkokuluna 300 m mesafededir. En yakın hastane ise Özel Koru Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1,2 km mesafededir (Şekil 4.36).



Şekil 4. 36 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 25.04.2024)

Vakıf GYO'nun Cubes Ankara projesi; Nuhoğlu İnşaat, Dalgıç Gayrimenkul Yatırım ve Lejant Mimarlık tarafından yürütülmektedir. Proje 2 parselden oluşmakta olup 16125 Ada 4 Parsel 7.428,39m² ve 16124 Ada 5 Parsel 9.350,00m² yüzölçümlüdür. Her iki parselin de imarı Emsal=2,25 ve Yençok=Serbest yapılaşma şartına sahiptir. Ancak 16124 ada 5 parselin imar durumu "Ticaret Alanı" lejantında iken 16125 ada 4 parselin imar durumu "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilmektedir.



Şekil 4. 37 Vaziyet planı (arkiv.com, b.t.)

Blokların güncel kat irtifakı projesine göre kat adetleri ve bloklarda bulunan bağımsız bölümlümlerin nitelikleri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 4. 15 Bloklara ait kat adedi ve bağımsız bölüm tablosu (ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023)

Blok Adı	Kat Adedi	Bağımsız Bölümler
A1 Blok	10 Bodrum+Zemin+33 Normal Kat	535 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 309 adedi konut diğer 225 adedi ise ofis nitelikli
A2 Blok	10 Bodrum+Zemin Kat	17 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkân ve diğer 14 adedi ise ofis nitelikli
B1 Blok	10 Bodrum+Zemin+24 Normal Kat	475 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama diğer 474 adedi ofis nitelikli
B2 Blok	10 Bodrum+Zemin Kat	30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi çok amaçlı salon, 3 adedi dükkân ve diğer 26 adedi ofis nitelikli

Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.16).

Tablo 4. 16 Cubes Ankara projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje Çankaya İlçesinde yer almaktadır. Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 6,3 km mesafede bulunmaktadır.	**
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın eğitim kurumu olan Arjantin İlkokuluna 300 m mesafededir.	***
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane Özel Koru Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1,2 km mesafededir.	**
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Emsal=2,25 Hmax= Serbest olarak belirtilmiştir.	**
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	Proje 2 parselden oluşmakta olup 16125 Ada 4 Parsel 7.428,39 m² ve 16124 Ada 5 Parsel 9.350,00 m² yüzölçümlüdür. 16.778,39m² parsel alanı/ 309 adet konut= ~54,29 adet	**
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+1'den 6+1'e kadar değişen büyüklükte konutlar bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 309x3= 927 kişi=16778,39/927 bir kişiye düşen yaklaşık m²=18,10m²	**
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Otobüs-Tuğba Altınok Cami Durağı-290m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamış olmakla birlikte herhangi bir belirtme olmamasına rağmen engelli önlemlerinin alındığı görülmektedir.	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Teoman Öztürk Parkı 550m, Öğretmenler Parkı 750m, Çınar Park 900m mesafede bulunmaktadır	***
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Uğur Mumcu Parkı 1,1km, Engelsiz Çocuk Parkı 1,1 km, Ato Hatıra Otmanı 1,4km, Safa Parkı 1,9km, 100. Yıl Parkı 2,1km mesafede bulunmaktadır.	***

Tablo 4.16 Devam

10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Çansera Kent Bahçesi 2,7km, Prof. Dr. Aziz Sancar Parkı 3,4km, AOÇ Hatıra Ormanı 3,5 km ve Gazi Park 4,1km, Öveçler Vadisi 4,2km, Seğmenler Parkı 6,2km, AOÇ Devrimleri Ormanı 6,7km Dikmen Vadisi 6,4km, Kuğulu Park 8,1km, 50. yıl parkı 9km mesafede bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 6,3 km mesafededir.	*
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Tuğba Altınok Cami Durağ 290m, MTA Metro Durağına 2,1 km km mesafede yer almaktadır. Esenboğa Havalimanına ise 34,3km uzaklıktadır.	*
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Ofis fonksiyonlu yapılara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında çevre duvarı ve görsel temasa izin verecek şekilde tasarlanan düşey korkuluk elemanları bulunmaktadır.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Konut bloklarının bulunduğu alan girişin bir ana nizamiyeden ulaşıldığı görülmektedir. 1/308=0,00323	**
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	İncelemeye konu parsellerin imar durumu değerleme raporunda Emsal=2,25 ve Yençok= Serbest olarak görülmektedir. Bununla birlikte yakın çevresindeki 27484 Ada 2 Parselin Emsal=1,8, 27561 Ada 3 Parselin Emsal=1,65 ve 27485 Ada 6 Parselin Emsal=1,8 olduğu Çankaya Belediyesi e-imar uygulamasından görülmektedir. Dolayısıyla aralarındaki oran 2,25/1,8= 1,25 olarak hesaplanmaktadır.	*
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina yaklaşık 30 katlı olduğundan 10 bodrum kat+ zemin kat+ 33 normal kat olmak üzere 34 katlı olmakla birlikte yakın çevresindeki en yüksek blok ile kat adedi bakımından kıyaslandığında yaklaşık 4 kat fazladır. Oran bakımından ise 102/90= 1,133 hesaplanmaktadır.	**
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**36/51**

Cubes Ankara'nın çıkış mottosu; modern mimarinin zarafetini ve işlevselliğini bir araya getirmektir. Projenin deklorasyonunda; insanların hayal güçlerini onlara sunulan seçeneklerle sınırlamak yerine ihtiyaçları ölçüsünde "Cube" birleştirerek mekân yaratmalarını sağlamak istedikleri belirtilmiştir (bi-ozet.com, b.t.). Proje, ferah ve kullanışlı yaşam alanları sunduğunu öne sürmekte ve avantajlı konumu ile önü kapanmaz şehir ve orman manzarasının bir arada olduğunu belirtmektedir. Dairelerin, doğal havalandırmadan en iyi şekilde yararlanılması amacıyla tamamen açılabilir pencere tasarımlarına sahip olduğu vurgulanmaktadır.



Şekil 4. 38 Cubes Ankara projesi dış mekân görseli-1 (lejant.com, b.t.)

Kültür ve sanat etkinlikleri, kat bahçeleri ve yeşil alanlar, teras katta bulunan açık havuz, 11. ve 27. katlarda yer alan "Gökyüzü Parkurları" adı ile koşu parkurları, yoga ve fitness alanları gibi sosyal donatılar proje kapsamında düşünülmüştür. Proje kapsamında cafe ve restoranlar gibi ticari alanların yanında sinema salonu, çocuk oyun parkı, fitness salonları, müzik ve sanat odaları gibi çeşitli olanakların mevcut olduğu ifade edilmektedir. Projenin, aile, doğa ve hayvan dostu olarak tasarlandığı ifade edilirken evcil hayvanların gezdirilebileceği açık alanlar da tasarlanmıştır (vakifgyo.com, b.t.).



Şekil 4. 39 Cubes Ankara projesi yürüyüş parkuru görseli (arkiv.com, b.t.)



Şekil 4. 40 Cubes Ankara projesi havuz görseli (arkiv.com, b.t.)

Exclusive Rezidansları ve farklı yapıda daire tasarımı opsiyonlarıyla kullanım tercihine sunulacağı projenin ayrıca günlük hayatta ihtiyaç duyulan kuaför, kuru temizleme, terzi, lostra, kitapçı gibi çok çeşitli concierge hizmetleriyle yaşamı 7/24 kolaylaştırmak üzere tasarlandığını öne sürmektedir (hepsiemlak.com, b.t.). Projedeki toplam inşaat alanı 215.984,66m² ve toplam konut alanı ise 33.741,00m²'dir. Proje kapsamında bulunan 309 adet konutun tipleri aşağıda tablo halinde verilmekte olup potansiyel alıcıların beğenisine sunulmak üzere çok farklı çeşitlerde sunulduğu görülmektedir (Tablo 4.17).

Tablo 4. 17 Konut ve daire tiplerini gösteren tablo (ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023)

Konut Tipi		**Daire Tipi**
Sky	Cube A	1+1
Sky	Cube B	1+1
Cube		1+1
Extention Cube		1+1
Large Cube		2+1
Corner Cube		2+1
Be-Long Cube	Tip-1	2+1
Be-Long Cube	Tip-2	2+1
Be-Long Cube	Tip-3	2+1
Be-Long Extension Cube		2+1

Cube	2+1
Extention Cube	2+1
Corner Cube	3+1
Corner Large Cube	3+1
Be-Long Cube	3+1
Be-Long Extension Cube	3+1
Cube	4+1
Extention Cube	4+1
Cube	6+1
Cube Dubleks	3+1 Dubleks

Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.18).

Tablo 4. 18 Cubes Ankara projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Yüksek katlı olmasından ve cephesindeki çıkmalar ile yaratılan etki nedeniyle uzak mesafeden dahi kolayca algılanabilmektedir.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Blok cephelerindeki hareketlilik ile bağlamıyla farklılaşan bir yöntem kullanıldığı söylenebilmektedir.	***
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 34 katlıdır.	*
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	1+1'den 6+1'e kadar değişen büyüklükte çözümler yapılmıştır. 4 farklı tip 1+1 daire, 8 farklı tip 2+1 daire, biri dubleks olmak üzere 5 farklı tip 3+1 daire, 2 farklı tip 4+1 daire ve bir tip 6+1 daire alternatifi tasarlandığı görülmektedir.	***
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Plan çözümleri farklı alternatifler önerilecek şekilde tasarlanmıştır. Özgün olduğu söylenebilmektedir.	***
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile standart yerleşim planlanmıştır. Esneklik imkânı azdır.	*

Tablo 4.18 Devam

Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu değildir.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Projede rekreasyon alanlarının büyük çoğunluğu katlara yayılmış şekilde planlanmıştır. Yüzme havuzu bulunmaktadır. 11. ve 27. katlarda yer alan "Gökyüzü Parkurları" adı ile koşu parkurları tasarlanmıştır. Aynı zamanda projenin, aile, doğa ve hayvan dostu olarak tasarlandığı ifade edilirken evcil hayvanların gezdirilebileceği açık alanlar da tasarlanmıştır.	***
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Yerleşkedeki emsal değerinin 2,25 olması nedeniyle yoğun bir yapılaşma oluşmuştur. Vaziyet planı incelendiğinde Taks ~0,5 olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu nedenle yerleşke içindeki rekreasyon alanları 5.500m² toplam inşaat alanı 215.984,66 m² olarak görüldüğünden oranı 0,025 hesaplanmaktadır.	***
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden çevre yollarla bağlantılarında sorun olabileceği öngörülmektedir. Aynı zamanda yüksek yoğunluklu bir bölgenin içinde yapılan yüksek yoğunluklu yapılaşma nedeniyle trafik problemi de olabileceği düşünülmektedir.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Parselin uzun kenarına paralel olacak şekilde yerleşim yapılmış olup uzun cepheler doğu- batı aksına yönelmektedir.	***
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yapıların çok katlı olmasına rağmen kısa kenardan komşuluk yapmaları nedeniyle arasındaki mesafenin birbirinin güneşini kesmeyecek şekilde konumlandırıldığı görülmektedir.	***

Tablo 4.18 Devam

Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Bloklarda giydirme cam cephe kullanılmıştır.	**
Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin %95'i civarında algılanmaktadır.	*
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yapıların arasında yaklaşık 45 m mesafe bulunmaktadır.	**
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Proje ile ilgili yapılan incelemelerde katlar arası gürültü ve ses yalıtım önlemi alındığı bilgisine rastlanamamıştır.	*
Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaklaşık 100m² lik çocuk oyun alanı planlandığı öngörüsü ile 309x3=927 kişi ve kişi başına 2,4m² park alanı için 927x2,4=2.224,8m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran= 100/2.224,8=0,04494	*
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Projede; fitness salonları, yürüyüş parkurları gibi olanakların mevcut olduğu ifade edilmektedir. Bu alanların yaklaşık 400m² olarak öngörülmektedir. 309x2=618m² spor alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 400/618= 0,6472nolarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Projede; sinema salonu, müzik ve sanat odaları gibi çeşitli olanakların olduğu ifade edilmektedir. Bu alanlar toplam yaklaşık 200m² olarak öngörülmektedir.309x1=309m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,6472 olarak görülmektedir	***
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**45/63**

Vakıf GYO tarafından yayımlanan 2022 Entegre Faaliyet Raporunda özetle; bazı projelerinde sertifika hedeflerinin olduğu, bazılarında ise sertifika hedefi olmaksızın enerji verimliliği, doğal aydınlatma, sağlıklı iç ortam, sorumlu üretim ve tüketim, su ayak izinin azaltılması, biyolojik çeşitliliğin artırılması, yeşil otoparklar ve bisiklet

parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyumu dikkate aldıkları belirtilmiştir (vakifgyo.com, 2022).

Projenin uygulaması sırasında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiş, yalıtım yönetmeliğine uygun projelendirme ve inşaat yapılmış olduğu da ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29.12.2023 tarihli değerleme raporundan anlaşılmaktadır (ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023).



Şekil 4. 41 Cubes Ankara projesi iç mekân görseli (arkiv.com, b.t.)



Şekil 4. 42 Cubes Ankara projesi Double Corner 4+1 daire örnek kat planı (güncelprojebilgileri.com, b.t.-a)

ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29.12.2023 tarihli değerleme raporunda; 16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumundaki değerinin 14.506.068.000TL olduğu, toplam inşaat maliyetinin ise 3.638.099.050TL olduğu görülmektedir. Bu verilerden hareketle projenin toplam pazar değerinin hesaplanan maliyetine oranının ise yaklaşık 3,44 olduğu görülmektedir (ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023).

Bölge genelinde konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmekte olup, bölgede daha çok zemin+3 ve zemin+4 katlı yapılar yer almaktadır. Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.19).

Tablo 4. 19 Cubes Ankara projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	Proje Değerlendirmesi	Puanlama
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerin ekonomik ömür boyunca kullanılması için sürekli bakım gerektireceği düşünülmektedir. Aynı zamanda iç mekanda tercih edilen malzemelerin de zamanla yıpranacağı ve yenilenmesi gerekeceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Genel olarak geleneksel yapım yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	*
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. Ayrıca proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığı belirtilebilmekle birlikte orta derecede kabul edilmiştir.	**

Tablo 4.19 Devam

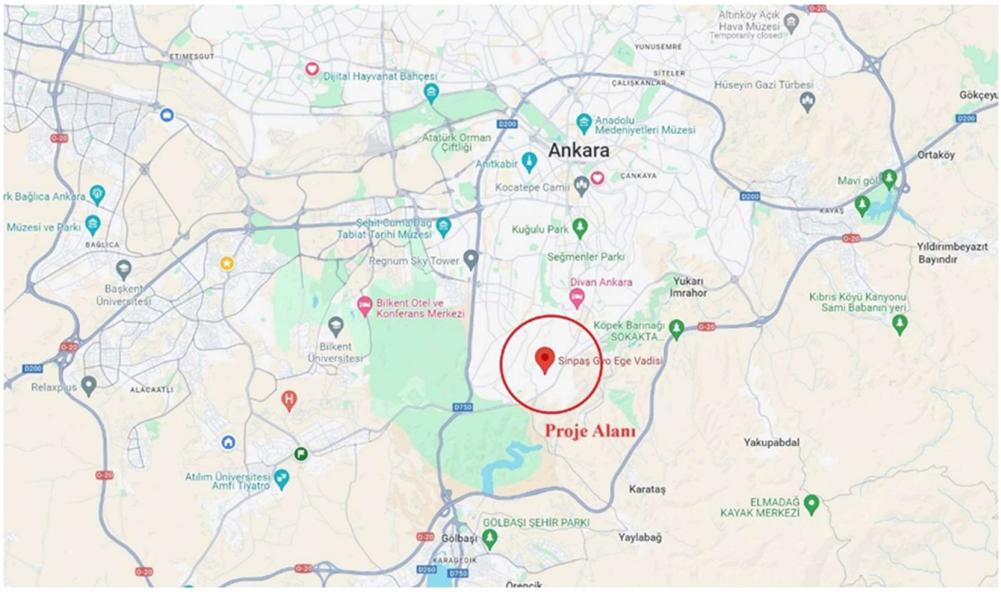
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır.	-
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde merkezi ısıtma ve soğutma sistemleri mevcuttur.	***
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir. Ancak tüm mekanlarda doğal havalandırma ve aydınlanma imkânı mevcuttur.	**
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**
Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sisteminde betonarme karkas sistem tercih edilmiştir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alınacağı, zemin etüdü yaptırılmış olduğu, deprem yönetmeliğine uygun projelendirildiği görülmektedir.	*
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak daire kat planları irdelendiğinde salonların pencere ve kapı konumlandırmaları nedeniyle tek duvarda tv ünitesi kullanılabilmesi mümkün görülmektedir. Bu durum salonlarda esnek yerleşim veya tasarım imkanını kısıtlamaktadır. Ancak odalarda daha esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi mümkün olarak değerlendirilmiştir.	**
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Değerleme raporunda belirtilen 3.638.099.050TL ve ÇŞB tarafından yayınlanan m² maliyetlerine göre ise 2.980.588.308TL olarak görülmektedir. Oranları ise 1,22 olarak hesaplanmaktadır.	**

Tablo 4.19 Devam

Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 3.638.099.050TL ve toplam Pazar değeri 14.506.068.000TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 3,98'dir.	***
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**19/33**

4.2.2.3.Sinpaş Ege Vadisi

Ankara İlinde ele alınan üç GYO projesinden sonuncusu ise Çankaya İlçesinde yer alan Sinpaş Ege Vadisi projesidir. Proje alanı Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 10,3 km mesafede bulunmaktadır. En yakın eğitim kurumu olan Mehmet Özcan Torunoğlu Ortaokuluna 1,1 km mesafededir. En yakın hastane ise Özel 19 Mayıs Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 3,8 km mesafededir (Şekil 4.43).



Şekil 4. 43 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 30.05.2024)

Sinpaş GYO'nun Sinpaş Ege Vadisi projesinin bulunduğu 29355 ada 1 parsel, 26.905m² yüzölçümlüdür. E=2.00, H=Serbest olmak üzere "Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi)" lejantında kalmaktadır. Ege Vadisi Projesi, 6 adet konut

bloğu ve 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır. Tadilat projesi kapsamında 889 adet konut birimi ve 40 adet ticari birim olmak üzere toplam 929 adet ünite bulunmaktadır. Konut alanları toplam 126.333,94m², ticaret alanları toplam 9.562,05m² ve ortak alanlar toplam 51.762,10m² alanlı olup ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 187.658,09m²'dir (Şekil 4.39) (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023) (Şekil 4.44).

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	30		6.689,29	1.601,14	8.290,43
B BLOK	429	46.192,25	235,29	17.351,36	63.778,90
C BLOK	63	14.165,47		5.635,55	19.801,02
D BLOK	60	13.312,98		5.354,12	18.667,10
E BLOK	56	12.511,13		5.023,65	17.534,78
F BLOK	96	19.323,95		7.806,76	27.130,71
G BLOK	200	21.395,61	2.070,02	8.989,52	32.455,15
TOPLAM	934	126.901,39	8.994,60	51.762,10	187.658,09

Şekil 4. 44 Bloklara ve bağımsız bölümlere ait alanları gösteren liste (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023)

1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 2,5+1, 3,5+1, 4,5+1 daireler bulunmakla birlikte 1+0 ve 1+1 daireler 48 katlı kulede yer almaktadır (guncelprojebilgileri.com, b.t.-b).

29355 ADA 1 PARSEL (EGE VADİSİ) BLOK BİLGİLERİ						
BLOK	ADA	PARSEL	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
A BLOK	29355	1	8.290,43	2	30	İŞYERİ
B BLOK	29355	1	63.778,90	50	429	MESKEN + İŞYERİ
C BLOK	29355	1	19.801,02	24	63	MESKEN
D BLOK	29355	1	18.667,10	23	60	MESKEN
E BLOK	29355	1	17.534,78	21	56	MESKEN
F BLOK	29355	1	27.130,71	18	96	MESKEN
G BLOK	29355	1	32.455,15	12	195	MESKEN + İŞYERİ

Şekil 4. 45 Blokların blok bilgileri (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023)

A Blok ticaret bloğu olarak tanımlanmış olup 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blokta 30 adet ticari ünite bulunmaktadır. B Blok konut ve ticaret bloğu olup 8 bodrum kat, zemin kat ve 41 normal kat olarak tasarlanmıştır. 427 adet konut ve 2 adet ticari ünite bulunmaktadır. C Blok konut bloğu olup 8 bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet daire

bulunmaktadır. D Blok konut bloğu olup 8 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 60 adet daire bulunmaktadır. E Blok konut bloğu olup 8 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire bulunmaktadır. F Blok konut bloğu olarak tanımlanmış olup 8 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 96 adet daire bulunmaktadır. Son olarak G Blok ise konut ve ticaret fonksiyonlu tanımlanmış olup zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Bu blok içerisinde de 187 adet daire ve 13 adet ticari ünite bulunmaktadır. Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.20).

Tablo 4. 20 Sinpaş Ege Vadisi projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje Çankaya İlçesinde yer almaktadır. Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 10,3 km mesafede bulunmaktadır.	**
İlkokul ve ortaokula mesafesi	Mehmet Özcan Torunoğlu Ortaokuluna 1,1 km mesafededir.	**
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Acıbadem Ankara Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1,7 km mesafededir.	**
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Emsal=2.00, H=Serbest olarak belirtilmiştir.	***
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	Projesinin bulunduğu 29355 ada 1 parsel, 26.905 m² yüzölçümlüdür. 26.905 m² parsel alanı/ 889 adet konut= ~30,26 m²	*
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+1'den 4,5+1'e kadar değişen büyüklükte konutlar bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 889x3= 927 kişi=26.905/2.667 bir kişiye düşen yaklaşık 10,09m²	**
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Otobüs-Simpaş Altınoran Otobüs Durağı-700m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Ayrıca projenin giriş aksında kot farkı fazla olduğundan engelliler için uygun kullanım düzenlenmediği görülmektedir.	*

Tablo 4.20 Devam

Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Çalıkuşu Parkı 190m, Nezir Büyükcengiz Parkı 500m, Sedat Oğuz Çetin Parkı 650m, Semra Dündar Parkı 850m ve 75. Yıl Parkı 1km mesafede bulunmaktadır	***
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Jandarma Onbaşı Metin Özdemir Parkı 1,1 km, Atilla İlhan Parkı 1,2km, İsmail Cem Parkı 1,3km, Zafer Park 3,3 km, Türkiye Kadınlar Federasyonu Hatıra Ormanı 3,4km, Eymir Gölü 4,2km mesafede bulunmaktadır.	***
10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Dikmen Vadisi 5,6km, Seğmenler Parkı 5,7km, Ahlatlıbel Atatürk Parkı 5,9km, Kuğulupark 6,5km, mesafede bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Kızılay Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 10,3 km mesafede bulunmaktadır.	*
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Simpaş Altınoran Otobüs Durağı ve MNG Sitesi Otobüs Durağına yaklaşık 700m mesafede yer almaktadır. Necatibey Metro Durağına yaklaşık 8,3km mesafededir. Esenboğa Havalimanına ise 36,4km uzaklıktadır.	*
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	"Alaçatı Çarşısı" konsepti ile işleyen kısıma erişim serbest olmakla birlikte konut bloklarında çevre duvarı ve görsel temasa izin verecek şekilde tasarlanan düşey korkuluk elemanları bulunmaktadır.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Konut bloklarının bulunduğu alan girişin bir ana nizamiyeden ulaşıldığı görülmektedir. 1/889=0,001124	**

Tablo 4.20 Devam

Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	İncelemeye konu parsellerin imar durumu değerleme raporunda Emsal=2 ve Yençok= Serbest olarak görülmektedir. Bununla birlikte yakın çevresindeki 26105 ada 1 parselde yer alan 12 katlı bloklar, 29268 Ada 1 Parselde en fazla 10 katlı bloklar bulunmaktadır ancak e-imar bilgilerinde emsal belirtilmemiştir. Daha uzak mesafede yer alan 29267 ada 1 parselde yapılan projede Z+48 katlı blok bulunduğu görülmekle birlikte yine emsal bilgileri belirtişmemiştir. İncelemeye konu parselde ise 8bodrum+zemin+41 kat olduğu görüldüğünden emsal değeri benzer olarak değerlendirilmiştir.	***
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Daha uzak mesafede yer alan 29267 ada 1 parselde yapılan projede Z+48 katlı blok bulunduğu görülmektedir. Projedeki en yüksek blok ise 8bodrum+zemin+41 katlı olarak belirtilmiştir. Yakın çevresindeki en yüksek blok ile kat adedi bakımından kıyaslandığında 42/49=0,8571	***
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**37/51**



Şekil 4. 46 Sinpaş Ege Vadisi projesi dış mekân görseli-1 (Sinpaş GYO, b.t.)

"Ankara'nın ilk ve tek Alaçatı çarşısı" başlığı ile üstü açık ve dükkânların sıralandığı bir avluda dükkanların sembolize edildiği tanıtım dokümanları ile "Ege kasabası hissi" yaratılması amaçlanmıştır (Gön, 2017). Ankara'nın ilk ve en uzun dört mevsim kullanılabilen plajlı havuzu, panoramik manzaralı "Roof Lounge", Alaçatı Çarşısı gibi farklı konseptler projeye katılarak potansiyel kullanıcıların ilgisini çekmek amaçlanmıştır. Aynı zamanda proje kapsamında verilen hizmetlerden birkaçı; ev temizliği, araba servisi, yemek siparişi, evcil hayvan bakımı, kuru temizleme, içme suyu siparişi gibi concierge hizmetleri olarak belirtilmiştir (Sinpaş GYO, b.t.). Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.21).

Tablo 4. 21 Sinpaş Ege Vadisi projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Yüksek katlı olmasından dolayı algılanabilir olmakla birlikte çevredeki benzer yükseklikteki yapılar da değerlendirildiğinde orta derecede algılanabilir olduğunun söylenmesi mümkündür.	**
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Blok cephelerinde kullanılan malzemeler standart özelliklerdedir.	*
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 8bodrum+zemin+41 katlıdır.	*
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 2,5+1, 3,5+1, 4,5+1 daireler bulunmakla birlikte 1+0 ve 1+1 daireler 48 katlı kulede yer almaktadır. Tüm planlara erişilememiş olmakla birlikte çeşitlenme yapılmış olan kat planlarına erişilebilmiştir.	**
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Plan çözümleri standart plan çözümlerine küçük ölçekli değişiklikler getirerek özgünleştirilmiştir.	**
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile standart yerleşim planlanmıştır. Esneklik imkânı azdır.	*

Tablo 4.21 Devam

Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu doğal çevre ile uyumlu değildir.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Ankara'nın ilk ve en uzun dört mevsim kullanılabilen plajlı havuzu, panoramik manzaralı "Roof Lounge", Alaçatı Çarşısı gibi farklı konseptler projeye katılarak kullanıcıların ilgisini çekmek amaçlanmıştır.	***
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Yerleşkedeki emsal değerinin 2 olması nedeniyle yoğun bir yapılaşma oluşmuştur. Vaziyet planı incelendiğinde Taks ~0,5 olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu nedenle yerleşke içindeki rekreasyon alanları 13.450m² toplam inşaat alanı 187.658,09 m² olarak görüldüğünden oranı 0,07 hesaplanmaktadır.	*
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	**
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden çevre yollarla bağlantılarında sorun olabileceği öngörülmektedir. Aynı zamanda yüksek yoğunluklu bir bölgenin içinde yapılan yüksek yoğunluklu yapılaşma nedeniyle trafik problemi de olabileceği düşünülmektedir.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Blokların büyük bölümü avlu mantığı ile oluşturulan orta alana doğru yönlenmiştir. Özellikle doğu-batı-kuzey-güney yönlenmesi gözlenmemektedir.	*
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yüksek katlı bloğun dairesel ve sürekli planlanan blokların güneşini kısmen kesebildiği görülmektedir.	**
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Bloklarda normal doğrama ve cam sistemle birlikte kısmi giydirme cam cephe kullanılmıştır. Genel olarak fonksiyona göre şekillendiği söylenebilmektedir.	***

Tablo 4.21 Devam

Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin %30'u civarında algılanmaktadır.	***
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yapıların arasında yaklaşık 20 m mesafe bulunmaktadır.	**
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Proje ile ilgili yapılan incelemelerde katlar arası gürültü ve ses yalıtım önlemi alındığı bilgisine rastlanamamıştır.	*
Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Yerleşke içinde yaklaşık 500m² lik çocuk oyun alanı planlandığı öngörülmektedir. Yerleşkedeki yaklaşık yaşayan kişi sayısı 889x3= 2.667kişi hesaplanmıştır. Kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 6.400,8m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran 500/6.400,8=0,07811	*
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Projede; fitness salonları, yürüyüş parkurları gibi olanakların mevcut olduğu ifade edilmektedir. Bu alanların yaklaşık 500m² olarak öngörülmektedir. 889x2=1.778m² spor alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,281214 olarak görülmektedir.	**
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Projede; sinema salonu, müzik ve sanat odaları gibi çeşitli olanakların olduğu ifade edilmektedir. Bu alanlar toplam yaklaşık 500m² olarak öngörülmektedir.889*1= 889m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,562429 olarak görülmektedir.	***
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**38/63**

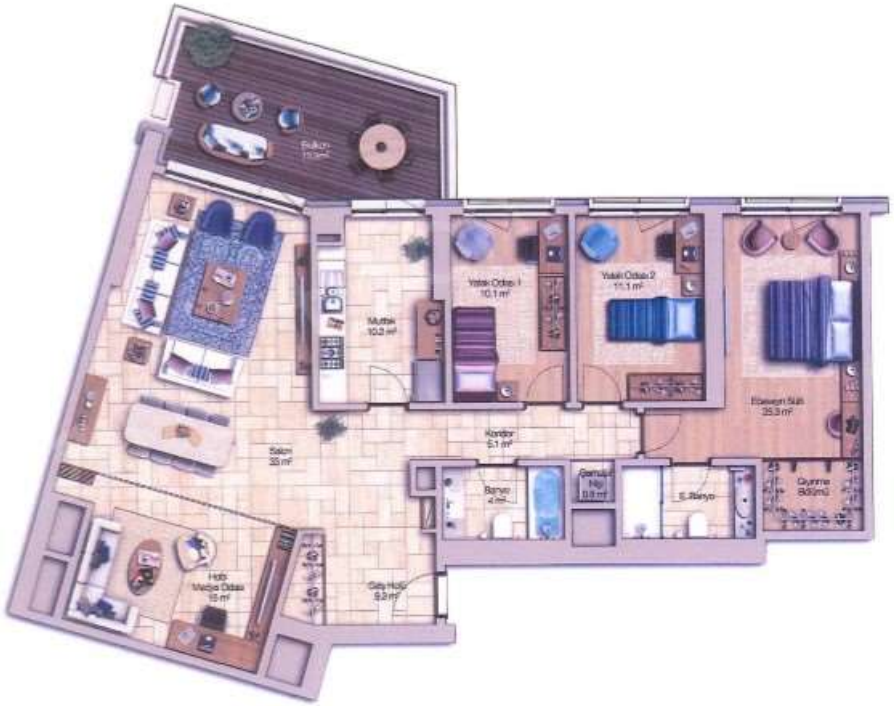


Şekil 4. 47 Sinpaş Ege Vadisi projesi dış mekân görseli-2 (Sinpaş GYO, b.t.)

Projenin deklorasyonunda belirtilen “Ege Denizi’ni anımsatan mavi ve beyaz renk tonları” iç mekânda da devam etmekte olup projeye doğal ve ferah bir atmosfer katılması amaçlanmıştır. Bu konsepti sayesinde proje; “Interior Design Show Home” (İç Tasarım Örnek Daire) ödüllerine layık görülmüştür (Eko Yapı, b.t.).



Şekil 4. 48 Sinpaş Ege Vadisi projesi iç mekân görseli (Sinpaş GYO, b.t.)



Şekil 4. 49 Sinpaş Ege Vadisi projesi 3+1 daire örnek kat planı (emlakjet.com,b.t.-b)

Projenin uygulaması sırasında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiş, yalıtım yönetmeliğine uygun projelendirme ve inşaat yapılmış olduğu da yapı denetim hizmeti almış olmasından dolayı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 08.01.2019 tarihli değerleme raporundan görülebilmektedir. Söz konusu değerleme raporunda aynı zamanda; öngörülen toplam inşaat maliyeti 313.370.490TL, ÇŞB'ye göre m² maliyeti yaklaşık 1.200TL olarak hesaplandığında; 225.549.708TL ve öngörülen satış hasılatı ise 561.171.486TL olduğu da belirtilmiştir. Bu verilerden hareketle projenin toplam pazar değerinin hesaplanan maliyetine oranının ise yaklaşık 2,49 olduğu görülmektedir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2019) . Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.22).

Tablo 4. 22 Sinpaş Ege Vadisi projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerde ekonomik ömür boyunca nadiren tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceği, ancak iç mekânda tadilat yapılması gerekebileceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Genel olarak geleneksel yapım yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	*
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. Ayrıca proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığı belirtilebilmekle birlikte orta derecede kabul edilmiştir.	**
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona da rastlanmamıştır.	-
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde merkezi yerden ısıtma sistemleri mevcuttur. Soğutma tesisatı görülememiştir.	*
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir. Ancak tüm mekanlarda doğal havalandırma ve aydınlanma imkânı mevcuttur.	*
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**

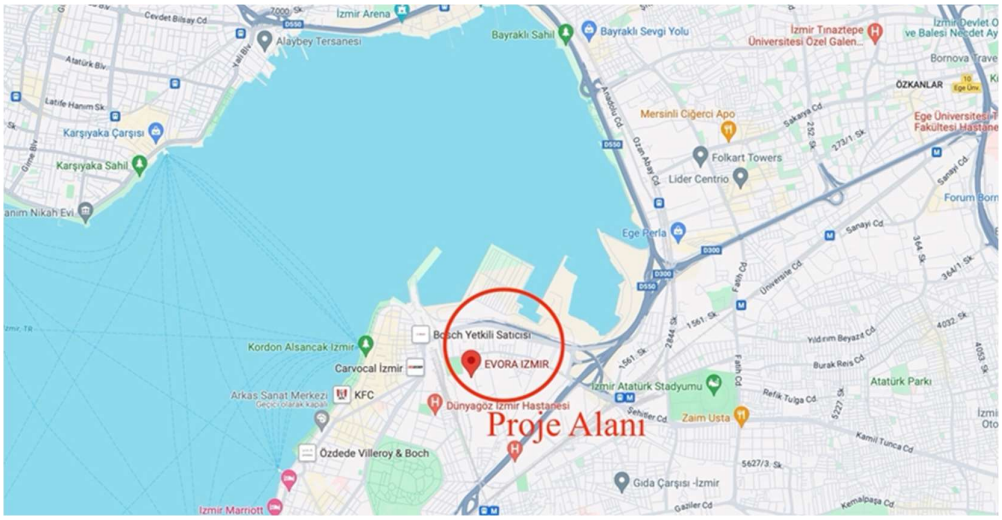
Tablo 4.22 Devam

Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sisteminde betonarme karkas sistem tercih edilmiştir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alındığı, zemin etüdü yaptırılmış olduğu, deprem yönetmeliğine uygun projelendirildiği görülmektedir.	**
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak daire kat planları irdelendiğinde salonlarda da odalarda daha esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi mümkün olarak değerlendirilmiştir.	**
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Öngörülen toplam inşaat maliyeti 313.370.490TL, ÇŞB'ye göre m² maliyeti yaklaşık 1200tl olarak hesaplandığında; 225.549.708TL ve öngörülen satış hasılatı ise 561.171.486TL olduğu da belirtilmiştir. Oranları ise 1,39 olarak hesaplanmıştır.	**
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 313.370.490TL ve toplam Pazar değeri 561.171.486TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 1,79'dir.	*
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**15/33**

4.2.3. İzmir İlinde Yer Alan GYO Projeleri

4.2.3.1.Evora İzmir

İzmir İlinde ele alınan üç GYO projesinden ilki Konak İlçesinde yer alan Evora İzmir projesidir. Proje alanı Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 1,8 km mesafede bulunmaktadır. En yakın eğitim kurumu olan Salih İşgören İlkokuluna 1,5 km mesafededir. En yakın hastane ise Özel Sağlık Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1,7 km mesafededir (Şekil 4.50).



Şekil 4. 50 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 17.06.2024)

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 09.07.2020 tarihli değerleme raporunda Evora İzmir projesinin 2 etaptan oluşmasının planlanmış olduğu; proje kapsamındaki 8110 Ada 1 parsel 24.173,12m² yüzölçümlü olup Ticaret+Turizm+Konut Alanı lejantında yer aldığı; E=2 ve Yençok=Serbest imarlı olduğu belirtilmiştir. Proje kapsamında yer alan 2. Parsel olan 8115 Ada 3 parselin ise; 8.469,32m² yüzölçümlü olup Ticaret+Turizm+Konut Alanı lejantında yer aldığı; E=2 ve Yençok=Serbest imarlı olduğu belirtilmiştir. Proje kapsamında 8110 ada 1 nolu (Eski:7698/1) ve 8115 ada 3 nolu (Eski: 7700/1) parseller için yapı ruhsatları alınmış olduğu görülmektedir. İki parselin toplam alanı 32.642,44m² dir. Apart Otel, Ofis ve İşyeri, Mesken, Sanat Galerisi, Kültür Merkezi gibi farklı fonksiyonlar proje kapsamında birlikte düşünülmüştür. 8110 Ada 1 nolu parselin üzerinde A, B1, B2, B3, C, D, E ve F olmak üzere 8 adet blok yer almaktadır. 8115 Ada 3 parselin ise; H, M, L, K olmak üzere 4 adet blok yer almaktadır. Tüm blokların toplam inşaat alanı 211.785,39m² olarak belirtilmiştir. Blokların toplamında 948 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm olduğu görülebilmektedir (Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2020) (Şekil 4.51).

Sıra No	Ada Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	B.B. Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Bölüm Adedi
1	8110/1	A	30.6.2020	75	Yeni Yapı	V-A	27.343,51	Apart Otel	45	51
								Otel	1	
								Ofis ve İşyeri	5	
								Ortak Alan		
2		B1	30.6.2020	75	Yeni Yapı	V-A	23.547,97	Mesken	84	89
								Ofis ve İşyeri	5	
								Ortak Alan		
3		B2	30.6.2020	75	Yeni Yapı	V-A	33.700,90	Mesken	111	115
								Ofis ve İşyeri	4	
								Ortak Alan		
4	7698/1 (8110/1)	B3	2.11.2018	75	Yeni Yapı	V-A	31.674,39	Mesken	126	132
								Ofis ve İşyeri	6	
								Ortak Alan		
5		C	2.11.2018	75	Yeni Yapı	V-A	32.608,43	Mesken	176	189
								Ofis ve İşyeri	13	
								Ortak Alan		
6	8110/1	D	30.6.2020	75	Yeni Yapı	III-A	824,38	Sanat Galerisi	3	3
7		E	30.6.2020	75	Yeni Yapı	III-A	124,43	Ofis ve İşyeri	1	1
8		F	30.6.2020	75	Yeni Yapı	III-A	73,84	Ofis ve İşyeri	1	1
9	8115/3	H	30.6.2020	71	Yeni Yapı	V-B	13.484,47	Otel	1	1
10		M	30.6.2020	71	Yeni Yapı	IV-B	7.434,89	Kültür Merkezi	1	1
11	7700/1 (8115/3)	L	27.9.2018	71	Yeni Yapı	V-A	19.340,47	Mesken	211	211
								Ortak Alan		
12		K	27.9.2018	71	Yeni Yapı	V-A	21.627,71	Mesken	240	240
								Ortak Alan		
							211.785,39			

Şekil 4. 51 Evora İzmir projesi ruhsat bilgileri (Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2022)

Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.23).

Tablo 4. 23 Evora İzmir projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje alanı Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 1,8 km mesafede bulunmaktadır.	***
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın ilköğretim kurumu Salih İşgören İlkokuluna 1,5 km mesafededir.	**
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Özel Sağlık Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1,7 km mesafededir.	**
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Turizm+Ticaret+Konut alanında almakta olup perselde emsal 2 Hmaks: Serbest olarak belirtilmiştir.	***
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	24.173,12m² parsel alanı/ 948 adet konut= ~25,49m²	*
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede +1'den 6+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 948x3=483 kişi=24.173,12/2844) bir kişiye düşen yaklaşık m²=8,49m²	*
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Alsancak Stadyum Durağı-250m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Ancak proje incelemelerinde engelli dostu alanlar tasarlandığı görülmektedir.	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	1km çapında herhangi bir park görülememiştir.	-
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Alsancak İskelesi ve kordon boyuna 1,4km, Kültür Park 2 km, mesafede bulunmaktadır.	**
10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	İzmir Büyükşehir Belediyesi Cici Park 4,3km, Behçet Uz Rekreasyon Alanı 5,8km, Karabağlar Uğur Mumcu Parkı 6,2km, Konak Belediyesi Aydın Erten Rekreasyon Alanı 6,5km, Atatürk Parkı 7,2km, Behçet Uz Parkı 7,2km, Buca Yedigöller Parkı 8,4km mesafede bulunmaktadır.	***

Tablo 4.23 Devam

Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 1,8 km ve Konak Meydanına 3,8 km mesafededir.	***
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Basın Durağına 280m, Alsancak Stadyum Tramvay Durağına 250m, Alsancak Gar Durağına 700m mesafede yer almaktadır. Alsancak İskele 1,4km mesafededir. Adnan Menderes Havalimanı 27,4km uzaklıktadır.	***
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Baza mantığı ile yapılmış ticari alanlara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında güvenliğin sağlanması amacıyla konut bloklarında çevre duvarı olacağı öngörülmektedir.	***
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Blok bazında girişler olabileceği düşünülmekle birlikte kesin bir veriye erişilememiştir. Bu nedenle 6 konut bloğu için birer adet olmak üzere 6 farklı güvenlik noktası olduğu öngörüsü ile 6/948=0,006329	***
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	Yakın çevre parsellerin imar durumu genellikle az katlıdır. Ancak Mahallenin devamında yer alan Allsancak projesinin yapıldığı 8113 ada 1 parsel ile benzer özellikler göstermektedir.	***
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina zemin+24 katlı olacağından benzer yapılaşma özelliklerine sahip olduğu görülebilmektedir.	***
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**40/51**

Halk GYO, Emlak Konut GYO ve Teknik Yapının birlikte ürettiği bir projedir. 1+1'den 6+1'e kadar farklı konut tipleri bulunduğu belirtilmiştir. Projenin kataloğunda özellikle hâkim olduğu ege denizi manzarası konusunda vurgular yapılmıştır. Projede; sanat atölyeleri, 500 kişilik balo salonu ve 485 kişi kapasiteli konferans salonu bulunduğu da belirtilmektedir (evoraizmir.com, b.t.). Bu çalışma kapsamında değerleme raporunda belirtilen ve ruhsat alınan veriler ile değerlendirme yapılmıştır.



Şekil 4. 52 Evora İzmir projesi dış mekân görseli-1 (emlakkonut.com, b.t.)

A blokta 3+1, 4+1 ve 5+1 birer tip; B1 blokta birer adet 2+1, 3+1 çözüm ile 3 farklı tip 4+1; B2 blokta bir adet 2+1 ve 4 adet 3+1; B3 blokta 3 adet 3+1; C blokta 2 adet 3+1 ve bir adet 4+1; K ve L bloklarda 13 adet 1+1 çözüm yapıldığı görülmektedir. Bu minvalde bakıldığında konut çözümlerinde planlanan dış kütlelerin formlarından kaynaklı küçük değişikliklerle birlikte farklı ihtiyaçlara cevap verilmesi amacıyla farklı alternatifler geliştirildiği de görülmektedir. Bununla birlikte iç mekân çözümlemeleri ile ilgili yapılan incelemelerde; 4+1 ve üzeri odalı dairelere ait plan çözümlerinde hizmetli odası düşünüldüğü, ancak bu mekânların genellikle ıslak hacimlerle birlikte cephesi olmayan ve kat hollerine bakan şekilde çözümlendiği görülmektedir (Evora İzmir, b.t.) .



Şekil 4. 53 Evora İzmir projesi dış mekân görseli-1 (youtube.com, b.t.)

Konutlarda 3,12 m tavan yüksekliği olduğu ve ferah mekânlar yaratıldığı da özellikle belirtilmiştir. Proje kapsamında; yürüyüş parkurları, süs havuzları, kafeterya, çocuk oyun alanları gibi açık alanlarla fonksiyon çeşitlenmesinin yapılmış olduğu alanların yaklaşık 940m² olduğu; hamam, sauna, kapalı yüzme havuzu, buhar odası, spor salonu, oyun alanları gibi 1.150m²'lik kapalı sosyal alanların bulunduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte 18.000 metrekarelik peyzaj alanı düzenlendiği de görülmektedir (halkgyo.com, b.t.).



Şekil 4. 54 Evora İzmir projesi dış mekân görseli-2 (evoraizmir.com, b.t.)



Şekil 4. 55 Evora İzmir projesi B1 blok A1 tip 4+1 daire örnek kat planı (Teknik Yapı, b.t.)

Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.24).

Tablo 4. 24 Evora İzmir projesi tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Çevresindeki yapıların genelinden yüksek yağılaşması nedeniyle algılanabilirliğinin yüksek düzeyde olacağı öngörülmüştür.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Cephede kullanılan malzemeler dönemi bakımından günceldir.	**
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 24 kat olarak belirtilmiştir.	**
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	A blokta 3+1, 4+1 ve 5+1 birer tip; B1 blokta birer adet 2+1, 3+1 çözüm ile 3 farklı tip 4+1; B2 blokta bir adet 2+1 ve 4 adet 3+1; B3 blokta 3 adet 3+1; C blokta 2 adet 3+1 ve bir adet 4+1; K ve L bloklarda 13 adet 1+1 çözüm yapıldığı görülmektedir.	***
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Farklı ihtiyaçlara yanıt vermek açısından alternatif plan çözümleri yapılmışsa da standart çözümler uygulanmıştır.	*
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile orta derecede esneklik sağlandığı söylenebilmektedir.	**

Tablo 4.24 Devam

Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu görülmemekle birlikte dönüşen bir bölgede yer alması bakımından uzun vadeli değerlendirilmesinde uyum sağlayabileceği öngörülmektedir.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Yürüyüş parkurları, süs havuzları, kafeterya, çocuk oyun alanları gibi açık alanlarla fonksiyon çeşitlenmesinin yapılmıştır.	***
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Rekreasyon için ayrılan 940m² alan olduğu belirtildiğinden 940/24.173,12=0,039 olarak hesaplanmıştır.	**
Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yeterli şekilde yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden bağlantılar direkt olacak şekilde düşünülmüştür.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Tüm yönlere bakan bağımsız bölümler bulunmakla birlikte deniz manzarasının olduğu kuzey cephenin değerli görülmesi nedeniyle genel olarak bu cepheye yönelim bulunmakla birlikte doğu batı aksı ile güney aksı da kullanılmıştır.	***
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yüksek blokların aralarındaki mesafe birbirinin güneşini kesmeyecek şekilde bırakılmıştır. Ancak az katlı bloklara kısmi olarak gölge düşebileceği görülmektedir.	**
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Genel olarak ahşap görünümlü malzeme ile zenginleştirilmiş mekanik montaj malzeme ve camın birlikte kullanıldığı görülmektedir. Cam cepheler iç mekân ihtiyaçlarına göre boyutlandırılmıştır.	***

Tablo 4.24 Devam

Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin yaklaşık %30'u olarak algılanmaktadır.	***
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yüksek katlı blokların arasında yaklaşık 60m mesafe bulunmaktadır. Ancak dar kenarlarından mesafelerinin yaklaşık 15m olduğu görülmektedir.	***
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Projenin uygulamacısı Teknik Yapı tarafından firmanın web sitesinde yayınlanan dokümanda yaptığı tüm uygulamalar bakımından genel olarak katlar arası ısı ve ses yalıtımı yapıldığı belirtilmiştir.	**
Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Çocuk Oyun Alanlarının proje kapsamında planlandığı belirtilmiştir. Yerleşke içinde yaklaşık 300m² lik bir alan olacağı öngörülmüştür. Kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 2.275,2m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran 300/2.275,2=0,131856	**
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Hamam, sauna, kapalı yüzme havuzu, buhar odası, spor salonu gibi alanlar yaklaşık 1000m² olarak öngörülmektedir. 948x2= 1.896m² spor alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,5274 olarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Ortak amaçlı kullanılan alanların toplam yaklaşık 200m² olarak görülmektedir.948*1= 948m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,210970 olarak görülmektedir.	**
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**46/63**

Projenin "Sign of the City Awards 2018" ödülüne layık görüldüğü de belirtilmektedir. Sürdürülebilir tasarım yaklaşımlarını benimseyen projenin "LEED GOLD sertifikası" adayı olduğu belirtilmekle birlikte bu kapsamda; geri dönüşüme önem verildiği, enerji kaynaklarının etkin bir şekilde kullanıldığı aydınlatmada güneş

enerjisinden faydalanılmakta olduğu, yağmur suyunu biriktirerek atık suyu geri dönüştüren ve çöplerini ayrıştıran sistemlerin de düşünüldüğü ifade edilmektedir (Evora İzmir, b.t.).



Şekil 4. 56 Evora İzmir projesi iç mekân görseli (Evora İzmir, b.t.)

Projenin uygulaması sırasında yapı denetim hizmeti alınmış, zemin etüdü yaptırılmış, deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmiş, yalıtım yönetmeliğine uygun projelendirme ve inşaat yapılmış olduğu görülmektedir (güncelprojebilgileri.com, b.t.).

İnşaat maliyetinin 2020 yılı ÇŞB yapı yaklaşık maliyetlerine göre 511.132.830TL olduğu, tamamlanması durumunda ise 1.212.440.046TL olabileceği takdir edilmiştir. 2,37 olduğu görülmektedir (Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2022). Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.25).

Tablo 4. 25 Evora İzmir projesi mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

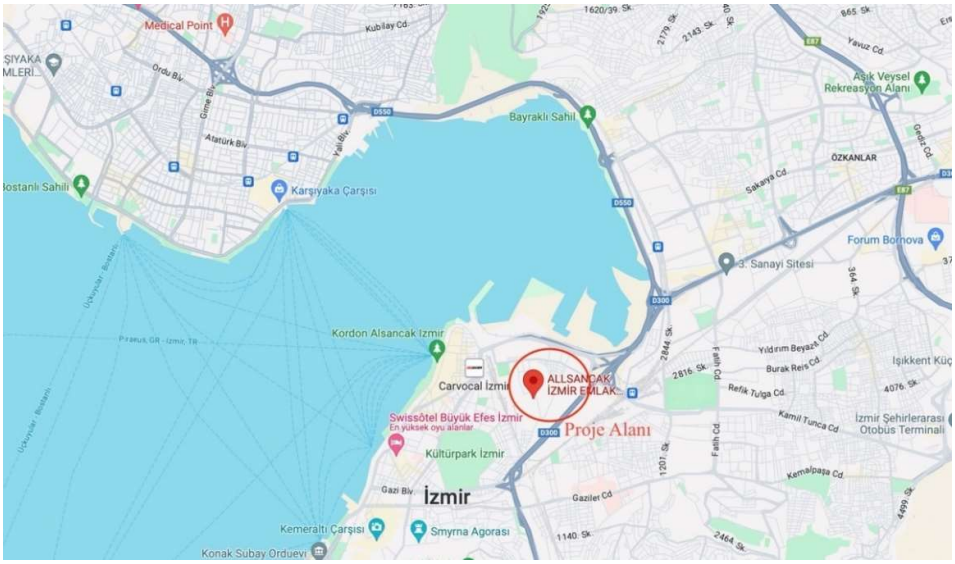
Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerde ekonomik ömür boyunca tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceği, bu durumun iç mekân için de benzer olabileceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Genel olarak geleneksel yapım yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	*
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. Ayrıca projenin Leed Gold Sertifikası adayı olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığı görülmektedir.	***
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Projenin Leed Gold Sertifikası adayı olduğu belirtilmiştir.	*
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde soğutma ve ısıtma tesisatı olduğu görülmektedir.	***
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir.	-
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek, iki veya üç cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir. Ancak 4+1 ve üzeri odalı dairelere ait plan çözümlerinde hizmetli odası düşünüldüğü ve bu mekanların genellikle ıslak hacimlerle birlikte cephesi olmayan ve kat hollerine bakan şekilde çözümlendiği görülmektedir.	-

Tablo 4.25 Devam

Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yapının taşıyıcı sisteminde betonarme karkas sistem tercih edilmiştir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alındığı, zemin etüdü yaptırılmış olduğu, deprem yönetmeliğine uygun projelendirildiği görülmektedir.	*
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi orta derecede mümkün olarak değerlendirilmiştir.	**
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Değerleme raporunda ÇŞB tarafından yayınlanan 2020 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre alındığından oranları 1 olarak hesaplanmaktadır.	***
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 511.132.830TL ve toplam Pazar değeri 1.212.440.046TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 2,37'dir.	**
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**17/33**

4.2.3.2.Allsancak

İzmir İlinde ele alınan üç GYO projesinden ikincisi Konak İlçesinde yer alan Allsancak projesidir. Proje alanı Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 2,2 km mesafede bulunmaktadır. En yakın eğitim kurumu olan Salih İşgören İlkokuluna 1,9 km mesafededir. En yakın hastane ise Özel Sağlık Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 2,1 km mesafededir.



Şekil 4. 57 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 19.06.2024)

8111 Ada 1 parsel 10.493,77m² ve 8113 Ada 1 parsel 32.589,18m² olup her iki parsel de "Ticaret+Turizm+Konut Alanı" lejantında kalmakla birlikte E=2 olarak belirtilmiştir. 8113 Ada 2 parsel ise; 5.590,78m² olup "Eğitim Tesis Alanı" lejantında kalmakla birlikte E=1,5- 5 kat olarak belirtilmiştir (Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2019). Parsellerin toplam yüzölçümü 48.673,73m²'dir.



Şekil 4. 58 Vaziyet planı (Emlak Konut GYO, b.t.)

Pekintaş ve Burakcan ortaklığı ile Emlak Konut GYO'nun birlikte yürüttüğü Allsancak projesi gelir paylaşımı yöntemi ile yapılmaktadır. İncelemeye konu parsel üzerinde yapılan proje A, B, C, D, E, F ve G bloklardan oluşmaktadır. Proje kapsamında; 1+1 tipinde 476, 2+1 tipinde 281, 2+1 dubleks tipinde 11, 3+1 tipinde 221, 3+1 dubleks tipinde 11, 4+1 tipinde 44, 5+1 tipinde 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamındaki toplam konut sayısı 1.010'dur. 1+1 daireler 56-114m², 2+1 daireler 103-158m², 2+1 dubleks daireler 173-191m², 3+1 daireler 169-184m², 3+1 dubleks daireler 261-287m², 4+1 daireler 233-234m² ve 5+1 daireler 301-311m² kullanım alanlı olacak şekilde farklı plan çözümleri yapılmıştır. Projede ayrıca 35 adet dükkân da bulunmaktadır (Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, 2023).

YENİ YAPI RUHSATLARI								
ADA PARSEL	BLOK	Kullanm Amacı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	BB Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm	Toplam Kat Sayısı
7702/1	A	Yeni Yapı	5A	41274,24	Mesken	211	218	27
					Ofis ve İşyeri	4		
					İkamet Harici	3		
	B	Yeni Yapı	5A	46287,84	Mesken	232	239	27
					Ofis ve İşyeri	7		
	C	Yeni Yapı	5A	55184,21	Mesken	327	342	27
					Ofis ve İşyeri	12		
					İkamet Harici	3		
	D	Yeni Yapı	5A	44477,38	Mesken	225	225	27
	E	Yeni Yapı	4A	6315,43	Mesken	18	25	6
					Ofis ve İşyeri	7		
	F	Yeni Yapı	4A	4854,77	Mesken	15	20	6
					Ofis ve İşyeri	5		
	G	Yeni Yapı	4A	9647,28	Mesken	41	41	6

Şekil 4. 59 Allsancak projesi ruhsat bilgileri (Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2023)

Projenin dikkat çeken özelliklerinden biri; standart 4 cepheli blokların oluşturulmasındansa birbiri ile 120 derece açıda yerleşmiş, görüş ve manzara açısını bozmayan ve mahremiyete önem veren, yıldız blok şemasının tercih edilmiş olmasıdır. Proje kapsamında parsel içi aktif yeşil alan, kamusal yeşil alan, aktif yeşil çatı ve pasif yeşil çatı düzenlemeleri de yapılmıştır (santiye.com, b.t.). Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.26).

Tablo 4. 26 Allsancak projesi yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje alanı Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 2,2 km mesafede bulunmaktadır	***
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın ilköğretim kurumu Salih İşgören İlkokuluna 1,9 km mesafededir.	**
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Özel Sağlık Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 2,1 km mesafededir.	**
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	Turizm+Ticaret+Konut alanında almakta olup perselde emsal 2 Hmaks: Serbest olarak belirtilmiştir.	***
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	8113 Ada 1 parsel 32.589,18m² parsel alanı/ 1010 adet konut= ~32,26m²	*
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+1'den 5+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 1010x3=3030 kişi=32.589,18/3030) bir kişiye düşen yaklaşık m²=10,75m²	**
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Umurbey Depolar Durağı-110m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Ancak projesi ile ilgili yapılan incelemelerde engelli dostu alanlar tasarlandığı görülmektedir.	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	1km çapında herhangi bir park görülememiştir. Ancak projenin deklorasyonunda birkaç adım uzağında 24.000m² Tabiat Parkı, Zen Bahçeleri ve Aromatik Bitki Bahçeleri, oturma ve dinlenme alanları, çok amaçlı yeşil alan, çocuk oyun parkları ve havuzları olduğu belirtilmiştir.	*
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Alsancak İskelesi ve kordon boyuna 1,8km, Kültür Park 2,4 km mesafede bulunmaktadır.	**

Tablo 4.26 Devam

10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	İzmir Büyükşehir Belediyesi Cici Park 4,7 km, Behçet Uz Rekreasyon Alanı 6,2 km, Karabağlar Uğur Mumcu Parkı 6,5km, Konak Belediyesi Aydın Erten Rekreasyon Alanı 7,4 km, Atatürk Parkı 7,6km, Behçet Uz Parkı 7,5km, Buca Yedigöller Parkı 8,8km mesafede bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 2,2 km ve Konak Meydanına 4,2 km mesafededir.	**
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Umurbey Depolar Durağına 110m, Alsancak Stadyum Tramvay Durağına 1,1km, Alsancak Gar Durağına 1,1km mesafede yer almaktadır. Alsancak İskele 1,8km mesafededir. Adnan Menderes Havalimanı 27,5 km uzaklıktadır.	*
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Baza mantığı ile yapılmış ticari alanlara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında güvenliğin sağlanması amacıyla çevre duvarı olacağı öngörülmektedir.	**
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Konut bloklarının bulunduğu alan girişine bir ana nizamiyeden ulaşılmaktadır. Dolayısıyla olran 1/1.010=0,00099	*
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	Yakın çevre parsellerin imar durumu genellikle az katlıdır. Ancak Mahallenin devamında yer alan Allsancak projesinin yapıldığı 8110 ada 1 parsel ile benzer özellikler göstermektedir.	***
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina zemin+24 katlı olacağından benzer yapılaşma özelliklerine sahip olduğu görülebilmektedir.	***
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**36/51**



Şekil 4. 60 Allsancak projesi dış mekân görseli (Emlak Konut GYO, b.t.)

Projede planlanan sosyal alanlar; açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, güneşlenme terasları, pilates ve yoga alanları, fitness merkezi, bisiklet yolu, yürüyüş yolu, mini futbol sahası, basketbol sahası, masa tenisi, skate park ve paten parkuru olarak belirtilmiştir (Emlak Konut GYO, b.t.).



Şekil 4. 61 Allsancak projesi dış mekân görseli (Emlak Konut GYO, b.t.)

Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.27).

Tablo 4. 27 Allsancak tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Çevresindeki yapıların genelinden yüksek yapılaşması nedeniyle algılanabilirliğinin yüksek düzeyde olacağı öngörülmüştür. Ayrıca kendi içinde 120 derece açı yapan planlaması nedeniyle de dikkat çekici olduğu görülmektedir.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Cephede kullanılan malzemeler dönemi bakımından güncel olmakla birlikte farklılık arz etmemektedir.	**
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 24 kat olarak belirtilmiştir.	**
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	1+1 dairelerde 56-114 m² arası, 2+1 dairelerde 103-158 m² , 2+1 dubleks dairelerde 173-191 m², 3+1 dairelerde 169-184 m², 3+1 dubleks dairelerde 261-287 m², 4+1 dairelerde 233-234 m² ve 5+1 dairelerde 301-311 m² kullanım alanlı olacak şekilde farklı plan çözümleri yapıldığı belirtilmektedir	***
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Farklı ihtiyaçlara yanıt vermek açısından alternatif plan çözümleri yapıldığı görülmektedir.	***
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkanı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile orta derecede esneklik sağlandığı söylenebilmektedir.	**
Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu görülmemekle birlikte dönüşen bir bölgede yer alması bakımından uzun vadeli değerlendirilmesinde uyum sağlayabileceği öngörülmektedir.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Açık yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, güneşlenme terasları, bisiklet yolu, yürüyüş yolu, mini futbol sahası, basketbol sahası, skate park ve paten parkuru gibi alanlarla fonksiyon çeşitlenmesinin yapılmıştır.	***
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Rekreasyon için ayrılan alanların yaklaşık 1000m² olabileceği öngörüsü ile 1000/208.041,15=0,00048 olarak hesaplanmıştır.	*

Tablo 4.27 Devam

Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yeterli şekilde yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden bağlantılar direkt olacak şekilde düşünülmüştür.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	Standart 4 cepheli blokların oluşturulmasındansa birbiri ile 120 derece açıda yerleşmiş, görüş ve manzara açısını bozmayan ve mahremiyete önem veren, yıldız blok şemasının tercih edilmiş olduğu görülmektedir.	***
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yapıların arasındaki mesafeler yapıların birbirinin güneşini kesmeyecek şekilde bırakılmıştır. Yıldız bloklar arasındaki en yakın mesafe 40m'dir.	***
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Genel olarak sinterflex, alüminyum kompozit ve seramik cephe kaplamalarını kullandıkları belirtilmektedir. Cam cepheler iç mekân ihtiyaçlarına göre boyutlandırılmıştır.	***
Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler tüm cephenin yaklaşık %30'u olarak algılanmaktadır.	***
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yüksek katlı blokların arasında en az 40m olacak şekilde planlanmıştır. Mahremiyete önem verilecek şekilde tasarım yapılmıştır.	**
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Projede gürültü ve ses yalıtımı açısından önlem alındığı ile ilgili herhangi bir veriye rastlanamamıştır.	*

Tablo 4.27 Devam

Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Çocuk Oyun Alanlarının proje kapsamında planlandığı belirtilmiştir. Yerleşke içinde yaklaşık 300m² lik bir alan olacağı öngörülmektedir. Kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 2.424m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran 300/2.424=0,21237	**
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Hamam, sauna, kapalı yüzme havuzu, buhar odası, spor salonu, pilates ve yoga alanları gibi alanlar yaklaşık 1200m² olarak öngörülmektedir. 1.010x2= 2.020m² spor alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,594059 olarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Ortak amaçlı kullanılan alanların toplam yaklaşık 200m² olarak görülmektedir.1.010*1= 1.010m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,198019 olarak görülmektedir.	**
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**46/63**

Yayımladıkları yapısal katalogda jetgrout, forekazık ve baret kazık gibi zemin önlemleri aldıkları, statik sistemle ilgili de Ege Üniversitesi ve farklı firmalardan özellik gerektiren konularda danışmanlık aldıkları belirtilmiştir (Allsancak İzmir Teknik Kataloğu, b.t.).



Şekil 4. 62 Allsancak projesi iç mekân görseli (Emlak Konut GYO, b.t.)



Şekil 4. 63 Allsancak projesi 3+1 daire örnek kat planı (TOKİ, Emlak Konut, vd., b.t.)

8111 ada 1 parsel için yapı ruhsatı alınmamış olduğu, 8113 ada 1 parsel için alınan yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı 208.041,15m² olduğu görülmektedir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4A ve 5A olarak belirtilmiştir. Rapor kapsamında yapı maliyeti birim değeri 11.000,00 TL/m² olarak alınarak toplam yaklaşık maliyet 2.288.452.659TL olarak hesaplanmıştır. Bu hesap ÇŞB'nin 2023 yılı 1. Dönem fiyatlarına göre m² fiyatı yaklaşık 7.500TL olarak kabul edilerek hesaplandığında ise; 1.560.308.625TL olarak belirlenebilmektedir. Projenin tamamlanması durumunda değerinin 8.459.076.669,01 TL olduğu belirtildiğinden projenin yaklaşık maliyeti ile satış hasılatı arasındaki oranın 3,69 olduğu görülmektedir (Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, 2023). Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.28).

Tablo 4. 28 Allsancak mühendislik kriterleri değerlendirme tablosu

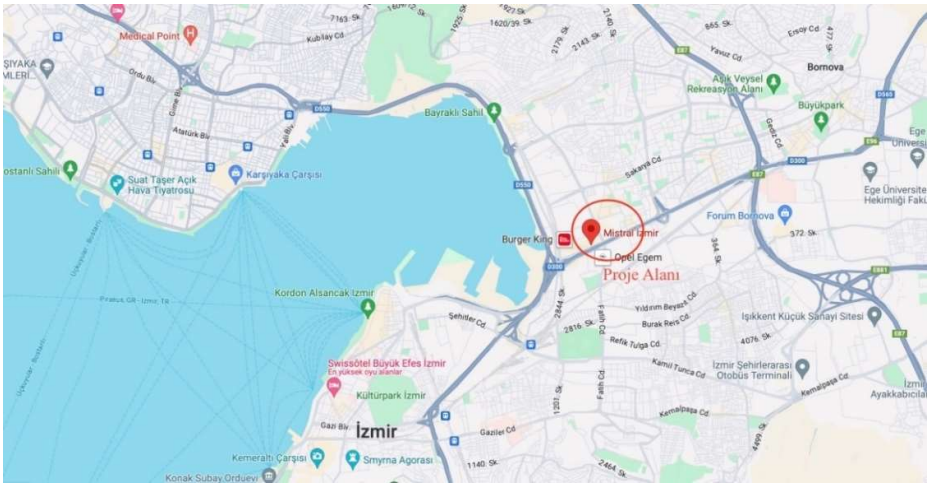
Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerde ekonomik ömür boyunca tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceği, bu durumun iç mekân için de benzer olabileceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Genel olarak geleneksel yapım yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir.	*
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. Dolayısıyla yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağladığını söylemek mümkündür.	**
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	Proje ile ilgili herhangi bir uluslararası sertifikasyona rastlanamamıştır.	-
İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Proje kapsamında konut ünitelerinde soğutma için klima tesisatı ve ısıtma tesisatı olduğu görülmektedir.	***
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında konut ünitelerinde ek bir havalandırma tesisatı görülememiştir.	*
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde genellikle tek cepheden havalandırma imkanı bulunmakla birlikte bazı plan çözümlerinde iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı görülebilmektedir.	*

Tablo 4.28 Devam

Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Yayımladıkları yapısal katalogda jetgrout, forekazık ve baret kazık gibi zemin önlemleri aldıkları, statik sistemle ilgili de Ege Üniversitesi ve farklı firmalardan özellik gerektiren konularda danışmanlık aldıkları belirtilmiştir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alındığı, zemin etüdü yaptırılmış olduğu, deprem yönetmeliğine uygun projelendirildiği görülmektedir.	***
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi orta derecede mümkün olarak değerlendirilmiştir.	**
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	Yapı maliyet birim değerinin 11.000,00 TL/m² olarak alınarak yaklaşık 2.288.452.659TL olarak hesaplanmıştır. Bu hesap ÇŞB'nin 2023 yılı 1. Dönem fiyatlarına göre m² fiyatı yaklaşık 7.500TL olarak kabul edilerek hesaplandığında ise; 1.560.308.625TL olarak belirlenebilmektedir. Dolayısıyla oran 1,47 olarak hesaplanmaktadır.	*
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 2.288.452.659TL ve toplam Pazar değeri 8.459.076.669,01TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 3,70'dir.	***
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**18/33**

4.2.3.3.Mistral İzmir

İzmir İlinde ele alınan üç GYO projesinden sonuncusu Konak İlçesinde yer alan Mistral İzmir Towers projesidir. Proje alanı Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 6,1 km mesafede bulunmaktadır. En yakın eğitim kurumu olan Muzaffer Taşdemir İlkokuluna 3,2 km mesafededir. En yakın hastane ise Özel Ata Sağlık Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1 km mesafededir (Şekil 4.64).



Şekil 4. 64 Google maps görüntüsü alınarak işaretlenmiştir (erişim tarihi 19.06.2024)

Projenin uygulandığı 8625 ada 7 parsel 13.922,01m² yüz ölçümüne sahiptir. TAKS=0.40, KAKS=3.50, Yençok=200 metre olmak üzere MİA (Merkezi İş Alanında) alanında kalmaktadır. Proje bünyesinde; 1 adet konut + otel bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet AVM bloğu yer almaktadır. Yapı Kullanma İzin belgelerine göre toplam inşaat alanı 104.367,08m²'dir (Şekil 4.65).

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	FONKSİYON ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM ALANI (M2)
KONUT+OTEL	30.06.2017	125	YKİB	110	22.473,08	18.295,00	40.768,08
OFİS	18.08.2017	137	YKİB	123	25.003,00	21.237,00	46.240,00
AVM	19.12.2017	227	YKİB	30	7.938,00	9.421,00	17.359,00
TOPLAM				263	55.414,08	48.953,00	104.367,08

Şekil 4. 65 Mistral İzmir projesi ruhsat bilgileri (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2023)

Projenin yerleşim planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.29).

Tablo 4. 29 Mistral İzmir yerleşim planlama kriterleri değerlendirme tablosu

Yerleşim Planlama Kriterleri		
Şehir Merkezine Yakınlık		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir merkezine mesafesi	Proje alanı Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 6,1 km mesafede bulunmaktadır.	**
İlkokul ve ortaokula mesafesi	En yakın eğitim kurumu olan Muzaffer Taşdemir İlkokuluna 3,2 km mesafededir.	*
Hastaneye mesafesi	En yakın hastane ise Özel Ata Sağlık Hastanesi olup proje alanına yaklaşık 1 km mesafededir.	***
Yerleşim Yoğunluğu		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	MİA (Merkezi İş Alanında) kalmakta olup TAKS=0.40, KAKS=3.50, Yençok=200 metre olarak belirtilmiştir.	*
Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	8625 ada 7 parsel 13.922,01 m² parsel alanı/ 109 adet konut= ~127,72m²	***
Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	Yerleşkede 1+1, 2+1 ve 3+1 farklı konut tipleri bulunmaktadır. Bir konutta yaklaşık 3 kişi yaşadığı varsayımı ile 109x3=327 kişi=13.922,01/327) bir kişiye düşen yaklaşık m²=42,57m²	***
Ulaşım-Erişilebilirlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	Yenikent Durağı-50m	***
Engelli dostu çevre tasarımı	Bu hususta herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Ancak projesi ile ilgili yapılan incelemelerde engelli dostu alanlar tasarlandığı görülmektedir.	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Zeki Müren Parkı 1km mesafede bulunmakta olup başkaca kamusal açık alan görülememiştir.	*
2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Şahin Akar Parkı 1,4km, Bayraklı Belediyesi 100.Yıl Matematik ve Zeka Oyunları Parkı 1,7km mesafede bulunmaktadır.	**

Tablo 4.29 Devam

10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	Bayraklı Sahil Parkı 2,8km, Küçükpark 3,4km, Büyükpark 3,9km, Behçet Uz Rekreasyon Alanı 3,9km, Aşık Veysel Rekreasyon Alanı 4km, Meles Deltasına 4,9 km, Kültürpark 5,2km, Konak Belediyesi Aydın Erten Reskreasyon Alanı 5,7km, Alsancak Kordon Boyuna 6,4km, Hasanağa Bahçesi 8,8km mesafede bulunmaktadır.	***
Sosyal İzolasyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	Alsancak Gündoğdu Meydanının bulunduğu bölgeye yaklaşık 6,1 km ve Konak Meydanına 7,2 km mesafededir.	*
Yerleşkenin ulaşım imkanları	Çevresinde otobüs durakları mevcuttur. Yenikent Durağına 50m, Stadyum Metro Durağına 900 m, Turan İzban İstasyonuna 4,2km mesafede yer almaktadır. Konak İskelesi 7,4km ve Karşıyaka İskelesi 7,5km mesafededir. Adnan Menderes Havalimanı 28 km uzaklıktadır.	**
Güvenlik		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	Baza mantığı ile yapılmış ticari alanlara erişim nisbeten serbest olmakla birlikte konut bloklarında güvenliğin sağlanması amacıyla çevre duvarı betonarme üzeri yeşil doku ile çevrili fence tel olarak yapılmıştır.	***
Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	Blok bazında girişler olabileceği düşünülmekle birlikte kesin bir veriye erişilememiştir. 1/109=0,009174	***
Kent İçindeki Proporsiyon		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	Yakın çevre parsellerin imar durumudeğişkendir. Mahallenin devamında yer alan 3324 Ada 106 parselde 50 katlı blok bulunmaktadır. Emsal bakımından benzer olabileceği değerlendirilmiştir.	***
Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	Çevresinde çok farklı kat adetlerinde yapılar mevcut olmakla birlikte çevresindeki en yüksek bina 50 katlı olduğundan benzer yapılaşma özelliklerine sahip olduğu görülebilmektedir.	***
Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan		**40/51**

Konut + Otel bloğu; 3 bodrum + zemin + 37 kat olmak üzere toplamda 41 kattan oluşmaktadır. Çatı katı dahil 38 normal kattan oluşan blokta ilk 9 katı otel kullanımlı olup, konut hacimleri ise 11. Kattan başlamaktadır. 11-18. Katlar arasında 1+1 ve 2+1

daireler, 20-33. Katlar arasında 3+1 daireler yer almaktadır. 10. 19. ve 34. normal katlar teknik kat amaçlı ve diğer katlar konut amaçlı kullanılmaktadır. Blokta toplamda 109 adet rezidans ile 1 adet otel olmak üzere toplamda 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. En yüksek blok olan ofis bloğu ise; 3 bodrum + zemin + 47 kat olmak üzere toplamda 51 kattan oluşmaktadır.



Şekil 4. 66 Vaziyet planı (mistralizmir.com, b.t.)

Projenin tasarımı ve uygulamasını yapan Mimari Ofis DNA Mimarlık projenin mottosu için; enerji verimli tasarımı, yeşil ve suyun kullanımı ile bünyesindeki rekreatif alanlarla, bir röper noktası oluşturmuş, rasyonel ve ekonomik bir strüktüre sahip olmasına rağmen dinamik formu ile ikonik bir yapı olarak İzmir silüetinde katkıda bulunmak olduğunu belirtmiştir (dnamimarlik.com, b.t.). Betonarme ve çeliğin birlikte kullanıldığı ve kompozit bir yapı olma özelliği taşıyan bloklardan ofis bloğu Türkiye'nin en yüksek ikinci yapısı olarak belirtilmiştir.

Projenin tasarım kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.30).

Tablo 4. 30 Mistral İzmir tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		
İkonik Olma İddiası		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Şehir içindeki algılanabilirliği	Çevresindeki yapıların genelinden yüksek yapılaşması nedeniyle algılanabilirliğinin yüksek düzeyde olacağı öngörülmüştür.	***
Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	Bloklardaki hareketlilik ve ofis bloğunun komple giydirme cam cephe olması dikkat çekicilik unsurunu artırmaktadır.	***
Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	En yüksek blok 51 kat olarak belirtilmiştir.	*
Kullanıcı Odaklı Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	1+1 daireden 1 çözüm, 2+1 daireden 1 çözüm ve 3+1 daireden kapalı ve açık mutfaklı olarak 2 çözüm yapıldığı görülmektedir.	*
Konut ünitelerinin özgünlüğü	Bir konut bloğunda farklı büyüklüklerde daireler planlandığından farklı plan çözümlerine gidilmediği görülmektedir.	*
Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	Plan çözümlerinde genel itibarı ile az derecede esneklik sağlandığı söylenebilmektedir.	*
Rekreasyon-Doğa Teması		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	Yerleşke bulunduğu çevre ile uyumlu görülmemekle birlikte dönüşen bir bölgede yer alması bakımından uzun vadeli değerlendirilmesinde uyum sağlayabileceği öngörülmektedir.	*
Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	Açık yüzme havuzu, güneşlenme terası gibi alanlarla fonksiyon çeşitlenmesinin yapılmıştır.	**
Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	Rekreasyon için ayrılan alanların yaklaşık 500m² olabileceği öngörüsü ile 500/55.414,08=0,009 olarak hesaplanmıştır.	*

Tablo 4.30 Devam

Sirkülasyon Alanları		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde araç trafiği aktif olarak düşünülmemiştir.	*
Yaya yollarının yeterliliği	Yerleşke içinde yeterli şekilde yaya sirkülasyonu düşünülmüştür.	***
Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	Yerleşke çepherden sokak ve caddelerle çok yakın temas ettiğinden bağlantılar direkt olacak şekilde düşünülmüştür.	*
Aydınlatma-Gün Işığı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yapıların hakim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	İki yüksek katlı blok batı aksındaki deniz yönünde ve kuzey güney aksındaki deniz manzarası görülebilecek yönde olmak üzere 3 cepheden manzaralı olabileceği görülmektedir	***
Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	Yüksek katlı bloklar arasındaki mesafe yaklaşık 100m olup birbirinin güneşini kesmesi veya gölge düşürmesi söz konusu değlildir.	***
Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	Genel olarak giydirme cam cephe mekanik montaj kaplama malzeme kullanılmış olup ofis bloğunda tamamiyle giydirme cam konut bloklarında ise mekanlarda istenen açıklıklar doğrultusunda cam malzeme kullanılmıştır.	***
Mahremiyet		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	Cam malzeme kullanılan cepheler ofis bloğunda %100, konut bloğunda ise tüm cephenin yaklaşık %40'ı olarak algılanmaktadır.	**
Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	Yüksek katlı blokların arasında 100m olacak şekilde planlanmıştır.	***
Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	Projede gürültü ve ses yalıtımı açısından önlem alındığı belirtilmiştir.	***

Tablo 4.30 Devam

Sosyal Alan Kullanımı		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	Çocuk Oyun Alanlarının proje kapsamında planlandığı belirtilmiştir. Yerleşke içinde yaklaşık 200m² lik bir alan olacağı öngörülmektedir. Yerleşkedeki yaklaşık yaşayan kişi sayısı 109x3= 327kişi hesaplanmıştır. Kişi başı 2,4m² park alanı olması gerektiğine göre yaklaşık 784,8m² park alanı olması gerekmektedir. Bu durumda oran 200/784,8=0,254841	**
Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	Hamam, sauna, kapalı yüzme havuzu, buhar odası, spor salonu, pilates ve yoga alanları gibi alanlar yaklaşık 1000m² olarak öngörülmektedir. 161x2= 322m² spor alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 3,1055 olarak görülmektedir.	***
Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	Ortak amaçlı kullanılan alanların toplam yaklaşık 100m² olarak görülmektedir.109*1= 109m² ortak alanı olması gerekmekte olup aralarındaki oran 0,917431 olarak görülmektedir.	***
Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan		**44/63**



Şekil 4. 67 Mistral İzmir projesi dış mekân görseli-1 (dnamimarlik.com, b.t.)

Konutlarda akıllı ev sistemi uygulaması, ısı ve ses yalıtımları, hızlı asansörler ile yaşayan dostu mekânlar üretilmesi amaçlanmıştır. Konutlar ve ofislerde ısıtma sisteminin merkezi doğalgaz yakıtlı olduğu ve taze hava üflemeli fan coil sistemi ile yapıldığı, daire içlerinde salon, oda ve mutfak hacimlerinde soğutma için VRV sistemi ve klima tesisatı bulunduğu belirtilmektedir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2023).



Şekil 4. 68 Mistral İzmir projesi dış mekân görseli-2 (massegayrimenkul.com, b.t.)

Konutların bulunduğu bloğun 34. katında konut kullanıcıları için sosyal tesis planlanmıştır. Bununla birlikte proje kapsamında; özel stüdyoları, açık/kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terası, SPA alanı ve Kids Club bölümü ile spor kompleksi olarak planlanan yaklaşık 5 bin metrekarelik alan bulunduğu ancak bu alanların kullanımında ev ve ofis sahiplerine de ücretlendirme yapıldığı belirtilmiştir (mistralizmir.com, b.t.-a).

2014-2015 seneleri için verilen "European Property Award" ödüllerinde karma kullanımlı Türkiye proje kategorisinde ödül almıştır. Mistral İzmir tasarımındaki çevre dostu ve enerji tasarrufu yapan uygulamalarıyla "yeşil bina" özelliği taşımaktadır. "LEED Platinium" ön sertifikasına sahip olduğu belirtilmektedir (mistralizmir.com, b.t.-b).



Şekil 4. 69 Mistral İzmir iç mekân görseli (mistralizmir.com, b.t.-c)



Şekil 4. 70 Mistral İzmir projesi 3+1 daire örnek kat planı

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30.12.2016 tarihli değerleme raporuna göre; projenin toplam malliyeti 61.445.403 dolar (1 dolar=3,5282) yani 216.791.670,86TL ve projenin toplam değerinin 481.333.500,00TL olduğu belirtildiğinden maliyet ile satış hasılatı arasındaki oranın yaklaşık 2,22 olduğu görülmektedir (TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2016). Projenin mühendislik kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirmesi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4.31).

Tablo 4. 31 Mistral İzmir tasarım kriterleri değerlendirme tablosu

Mühendislik Kriterleri		
Kalite-Malzeme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	Dış cephede tercih edilen malzemerde konut bloğunda ekonomik ömür boyunca tadilat yapılma ihtiyacının doğabileceğ tamamen giydirme cam cephe olan ofis bloğunda bu ihtiyacın olmayacağı iç mekânda için ise ekonomik ömür içinde tadilat gerekeceği öngörülmüştür	*
Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	Betonarme ve çeliğin birlikte kullanıldığı ve kompozit bir yapı olma özelliği taşıdığı belirtilmiştir.	***
Enerji Verimliliği		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı yönetmeliklerine göre enerji kimlik belgesi aldığı belirtilmiştir. Ancak bu belge ile ilgili detaya yapılan araştırmalar sonucu rastlanamamıştır. "LEED Platinium" ön sertifikasına sahip olduğu belirtildiğinden enerji tasarrufu sağladığını söylemek mümkündür.	**
Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	"LEED Platinium" ön sertifikasına sahip olduğu belirtilmiştir.	*

Tablo 4.31 Devam

İç Mekânda İklimlendirme		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	Konutlar ve ofislerde ısıtma sisteminin merkezi doğalgaz yakıtlı olduğu ve taze hava üflemeli fan coil sistemi ile yapıldığı, daire içlerinde salon, oda ve mutfak hacimlerinde soğutma için VRV sistemi ve klima tesisatı bulunduğu belirtilmektedir.	***
Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	Proje kapsamında taze hava üflemeli fancoil sistemi olduğundan havalandırma tesisatı için de bu sistemi belirtmek mümkündür.	***
Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	Kat planları incelendiğinde hem tek cepheden hem de iki cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı konut üniteleri olduğu görülebilmektedir.	**
Yapısal Tasarım		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	Betonarme ve çeliğin birlikte kullanıldığı ve kompozit bir yapı olma özelliği taşıdığı belirtilmiştir. Proje kapsamında yapı denetim hizmeti alındığı, zemin etüdü yaptırılmış olduğu, deprem yönetmeliğine uygun projelendirildiği görülmektedir.	***
İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	Genel olarak esnek yerleşim ve tasarım yapılabilmesi az derecede mümkün olarak değerlendirilmiştir.	*
Ekonomi		
Değerlendirme Açıklaması	**Proje Değerlendirmesi**	**Puanlama**
Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	ÇŞB'nin 2016 yılı 4A fiyatlarına göre m² fiyatı yaklaşık 1.320TL olarak hesaplandığında 73.146.585,6, raporda hesaplanana göre ise 216.791.670,86TL olarak belirlenebilmektedir. Dolayısıyla oran 2,96 olarak hesaplanmaktadır.	*
Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	Değerleme raporunda belirtilen 216.791.670,86TL ve toplam Pazar değeri 481.333.500TL olarak alınan hesaplamada oran yaklaşık 2,22'dir.	**
Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan		**22/33**

BÖLÜM BEŞ
DEĞERLENDIRME

Barınma sorunlarının tarihsel gelişiminin toplu yaşama geçişle birlikte karmaşık bir hal alması, endüstri devrimi sonrasında yaşanan teknolojik gelişmeler ve fiziksel mekân ihtiyaçlarında yaşanan artış ile başlayan süreçte kırsal kesimden kente doğru yoğun bir göç dalgası yaşanmış ve bu durum kentleşmeyi tetiklemiştir. Endüstri devrimi ile modernleşme eğilimine giren şehirlerin şekillenmesinde, barınma, temel bir sorun olarak gündeme gelmiştir. Barınma sorununun çözümüne yönelik çeşitli girişimlerde bulunulmuştur. Bu bağlamda, toplu konut sitelerinin oluşumu önemli bir adım teşkil etmiştir. Toplu konut siteleri, hem düşük gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak hem de kentlerin hızla büyüyen nüfusunu düzenli bir şekilde yerleştirmek amacıyla geliştirilmiştir. Bu siteler, modern mimarinin ve şehir planlamasının ilkeleri doğrultusunda, yeşil alanlar, sosyal donatılar ve altyapı hizmetleriyle donatılmış kompleksler olarak tasarlanmıştır. Bu dönemde, devletin yanı sıra özel sektör de toplu konut üretiminde aktif rol almış, özellikle gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) bu süreçte öne çıkmıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yatırımcıların gayrimenkul projelerine sermaye sağlamalarını ve bu projelerden gelir elde etmelerini mümkün kılan finansal araçlar olarak ortaya çıkmıştır. GYO'lar, geniş çaplı toplu konut projelerinin finanse edilmesi ve yönetilmesinde kilit rol oynamıştır. Bu yapılar, bireysel yatırımcılara getiri imkânı sunarken, aynı zamanda kompleks projelerin profesyonel bir şekilde yönetilmesini de sağlamaktadır. Toplu konut sitelerinin inşası, GYO'lar sayesinde daha sürdürülebilir ve geniş kapsamlı projelerin hayata geçirilmesini mümkün kılmaktadır. Ayrıca, GYO'lar aracılığıyla sağlanan finansman, projelerin daha hızlı tamamlanmasına ve konut arzının artmasına katkıda bulunmaktadır. Böylece, toplu konut siteleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları, modern şehirlerin şekillenmesinde ve barınma sorunlarının çözümünde birbirini tamamlayan unsurlar olarak önemli bir işlev görmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) ortaya çıkışı, 1990'lı yılların başlarına dayanmakla birlikte ekonomide yaşanan liberalleşme ve finansal piyasaların gelişmesiyle ve 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tebliği ile başlamıştır. İlk GYO'nun kuruluşuyla birlikte, gayrimenkul sektöründe kurumsallaşma ve profesyonelleşme süreci hız kazanmıştır. GYO'lar, gayrimenkul projelerinin finansmanı, geliştirilmesi ve yönetiminde önemli bir rol üstlenmiş; bireysel ve kurumsal yatırımcılara gayrimenkul piyasasına ortak olma imkânı sağlamıştır. Gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yer alan pek çok profesyonel kadronun içinde "Mimarlar" yalnızca tasarım veya uygulama değil geliştirme içinde de yer alarak aldıkları eğitim ve edindikleri bilgi birikimi ile geliştirme sektörüne katkıda bulunmaktadır. Bu kapsamda yapılan araştırmalardan da görülebildiği üzere mimari eğitimi olan geliştiriciler hem süreçlerin ve maliyetlerin yönetilmesi bakımlarından hem de projenin nihai hedefe ulaştırılmasında büyük ölçüde pozitif ivme sağlamaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) firmalarının en çok İstanbul, İzmir ve Ankara'da faaliyet gösterdikleri görülmektedir. Bunun başlıca nedeni, bu şehirlerin ekonomik, demografik ve sosyal açıdan ülkenin en dinamik ve gelişmiş bölgeleri olmasıdır. İstanbul, Türkiye'nin ticaret, finans ve turizm merkezi olarak yüksek nüfusu ve yoğun ekonomik faaliyetleriyle GYO'lar için cazip bir pazar sunmaktadır. İzmir, Ege Bölgesi'nin ekonomik merkezi olarak, liman kenti olma avantajı ve hızla büyüyen sanayi ve hizmet sektörleri ile öne çıkmaktadır. Ankara ise, başkent olmasının getirdiği siyasi ve bürokratik öneminin yanı sıra, artan nüfus ve konut talebi ile GYO'lar için stratejik bir yatırım alanı oluşturmaktadır. Bu şehirlerdeki yüksek nüfus yoğunluğu, gelişmiş altyapı, ekonomik canlılık ve artan konut talebi, GYO'ların bu bölgelerde yoğunlaşmasına neden olmaktadır. GYO'ların Türkiye'de yatırım yapmakta olduğu projeler incelendiğinde ise; genellikle karma kullanımlı fonksiyonları olan orta-büyük ölçekli projelere yatırım yaptıkları görülmektedir. Farklı gelir gruplarına ve ihtiyaçlara hitap eden bu projelerin içeriğinde genellikle; konut, alışveriş merkezi ve ofis gibi fonksiyonlar yer almakla birlikte otel, kamu yapıları gibi fonksiyon çeşitlenmelerinin de olduğu GYO projelerine rastlamak mümkündür. Tez çalışması kapsamında belirlenen kriterler çerçevesinde irdelenen GYO projeleri ile

ilgili yapılan puanlamalara göre elde edilen sonuçlar aşağıda belirtilmektedir (Tablo 5.1).

Tablo 5. 1 Proje değerlendirme tablosu

	Yerleşim Kriterleri İçin Toplam Puan (51 puan üzerinden)	Tasarım Kriterleri İçin Toplam Puan (63 puan üzerinden)	Mühendislik Kriterleri İçin Toplam Puan (33 puan üzerinden)	Toplam Puan (147 puan üzerinden)
5 Levent Korupark	36	40	19	**95**
Manzara Adalar	37	41	22	**100**
Next Level İstanbul	45	47	20	**112**
			İstanbul projeleri için ortalama puan	**102,33**
Merkez Ankara	35	43	17	**95**
Cubes Ankara	36	45	19	**100**
Sinpaş Ege Vadisi	37	38	15	**90**
			Ankara projeleri için ortalama puan	**95**
Evora İzmir	40	46	17	**103**
Allsancak	36	46	18	**100**
Mistral İzmir	40	44	22	**106**
			İzmir projeleri için ortalama puan	**103**
Genel Ortalama	38	43,33	18,78	**100,11**
Ortalamanın başarı yüzdesi	%74,51	%68,78	%56,90	**%68,10**

Projeler ile ilgili yapılan değerlendirme sonuçlarına göre;

- Her bir kriter en yüksek üç yıldız ve en düşük ise yıldız verilmeden değerlendirilmiştir. Bu nedenle 17 farklı alt başlık ile değerlendirilen "Yerleşim Kriterleri" için toplamda 51 puan, 21 farklı alt başlık ile değerlendirilen "Tasarım Kriterleri" için toplamda 21 puan ve 11 farklı alt başlık ile değerlendirilen "Mühendislik Kriterleri" için toplamda 33 puan üzerinden değerlendirme yapılmıştır,

- Projelerin genel ortalamasının 147 puan üzerinden yapılan değerlendirmede 100,11 puan olduğu ve bu ortalamanın başarı yüzdesinin %68,10 olduğu

görülmektedir. Projelerin genel ortalamasına bakıldığında en düşük başarı yüzdesinin "Mühendislik Kriterleri" özelinde olduğu, en yüksek başarı oranının ise "Yerleşim Kriterleri" özelinde olduğu görülebilmektedir. "Tasarım Kriterleri" ise genel olarak projelerin ortalamada başarı yüzdesine yakın puanlanmıştır,

- Toplamda 147 puan üzerinden yapılan değerlendirmede 112 puan alan "Next Level İstanbul" projesi en başarılı proje olarak öne çıkmaktadır. Bu projenin hem yerleşim hem de tasarım kriterleri bakımından diğer projelere kıyasla yüksek puan aldığı görülmektedir. En düşük puanı alan projenin 90 puanla Sinpaş Ege Vadisi projesi olduğu görülmektedir,

- "Yerleşim Kriterleri" bakımından öne çıkan proje 45 puanla "Next Level İstanbul" projesi iken 35 puan ile en düşük puanı alan "Merkez Ankara" projesi olarak değerlendirilmektedir,

- "Tasarım Kriterleri" bakımından öne çıkan proje 47 puanla yine "Next Level İstanbul" projesi iken 38 puan ile en düşük puanı alan projenin ise "Sinpaş Ege Vadisi" projelesi olduğu görülmektedir,

- "Mühendislik Kriterleri" bakımından öne çıkan projeler ise 22 puanla "Mistral İzmir" ve "Manzara Adalar" projeleri iken en düşük puanı alan "Sinpaş Ege Vadisi" projesi olarak değerlendirilmektedir,

- Şehirler ortalamasında bakıldığında İzmir İlinde yapılan projelerin ortalamasının 103 puan ve İstanbul İlinde yapılan projelerin ortalamasının ise 102,33 puan olduğu, en düşük puanı ise 95 puanla Ankara İlinde yapılan GYO projelerinin aldığı görülmektedir.

Yapılan puanlamaların başarı yüzdesi olarak değerlendirilmesi sonucu oluşan tablo aşağıdaki belirtilmektedir (Tablo 5.2).

Tablo 5. 2 Proje değerlendirme tablosu (yüzdesel olarak)

	Yerleşim Kriterleri İçin Başarı Yüzdesi	Tasarım Kriterleri İçin Başarı Yüzdesi	Mühendislik Kriterleri İçin Başarı Yüzdesi	Genel Başarı Yüzdesi
5 Levent Korupark	%70,59	%63,49	%57,58	**%64,63**
Manzara Adalar	%72,55	%65,08	%66,67	**%68,03**
Next Level İstanbul	%88,24	%74,60	%60,61	**%76,19**
			İstanbul projeleri için ortalama	**%69,61**
Merkez Ankara	%68,63	%68,25	%51,52	**%64,63**
Cubes Ankara	%70,59	%71,43	%57,58	**%68,03**
Sinpaş Ege Vadisi	%72,55	%60,32	%45,45	**%61,22**
			Ankara projeleri için ortalama	**%64,63**
Evora İzmir	%78,43	%73,02	%51,52	**%70,07**
Allsancak	%70,59	%73,02	%54,55	**%68,03**
Mistral İzmir	%78,43	%69,84	%66,67	**%72,11**
			İzmir projeleri için ortalama	**%69,61**
GYO Projeleri İçin Genel Başarı Yüzdesi	**%74,51**	**%68,78**	**%56,23**	**%67,95**

- GYO projeleri için genel başarı yüzdesi "Yerleşim Kriterleri" özelinde %74,51 "Tasarım Kriterleri" özelinde %68,78 ve "Mühendislik Kriterleri" özelinde %56,90 olmak üzere genel ortalama olarak %68,10 olarak puanlanmıştır,

- İzmir İlinde yapılan GYO projeleri %70,07 puanla birinci sırada ve İstanbul İlinde yapılan GYO projeleri ise %69,61 puanla ikinci sırada yer alırken Ankara İlinde yapılan GYO projeleri %64,63 ortalama ile sonuncu sırada yer almaktadır.

Bu tezin son bölümünde elde edilen "Yerleşim Planlama Kriterleri", "Tasarım Kriterleri" ve "Mühendislik Kriterleri" puanlamalarına ait sonuçlar kendi içlerinde irdelenerek öneriler sunulmaktadır.

5.1 Yerleşim Kriterlerine Göre Değerlendirme

"Yerleşim Kriterleri" için yapılan değerlendirme; şehir merkezine yakınlık, yerleşim yoğunluğu, ulaşım-erişilebilirlik, kamusal açık alanla ilişki, sosyal izolasyon, güvenlik ve kent içindeki proporsiyon olmak üzere 7 ana başlık altında incelenmiştir. Ortaya çıkan sonuçlara ait özet tablo aşağıda yer almaktadır (Tablo 5.3).

Tablo 5. 3 Yerleşim kriterine göre değerlendirme tablosu

Yerleşim Kriterleri		Manzara Adalar	5 Levent Korupark	Next Level İstanbul	Merkez Ankara	Cubes Ankara	Sinpaş Ege Vadisi	Evora İzmir	Allsancak	Mistral İzmir
Şehir Merkezine Yakınlık	Şehir merkezine mesafesi	*	*	**	***	**	**	***	***	**
	İlkokul ve ortaokula mesafesi	***	***	***	**	***	**	**	**	*
	Hastaneye mesafesi	*	**	***	**	**	**	**	**	***
Yerleşim Yoğunluğu	Projenin yapıldığı parselin emsal değeri	***	***	***	*	**	***	***	***	*
	Konut başına düşen yaklaşık parsel alanı	*	***	***	***	**	*	*	*	***
	Kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı	**	***	***	***	**	**	*	**	***
Ulaşım-Erişilebilirlik	Yerleşkeden toplu taşımaya erişim	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	Engelli dostu çevre tasarımı	**	***	**	***	**	*	**	**	**
Kamusal Açık Alanlarla İlişki	1 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	***	**	***	*	***	***	-	*	*
	2,5 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	***	*	***	***	***	***	**	**	**
	10 km çapında bulunan kamusal açık alan sayısı ile bu alana erişim	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Tablo 5.3 Devam

Sosyal İzolasyon	Yerleşkenin bulunduğu ilçe merkezine uzaklığı	*	*	**	*	*	*	***	**	*
	Yerleşkenin ulaşım imkanları	***	***	*	*	*	*	***	*	**
Güvenlik	Yerleşkede çevre duvarı bulunması ve niteliği	**	**	**	**	**	**	***	**	***
	Güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı	**	*	***	**	**	**	***	*	***
Kent İçindeki Proporsiyon	Çevre parsellerdeki emsal bakımından benzerliği	***	*	***	*	*	***	***	***	***
	Konut ünitelerindeki en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı	*	*	***	*	**	***	***	***	***

5.1.1 Şehir Merkezine Yakınlık

Şehir Merkezine Yakınlık kriteri için yapılan incelemede tüm projelerin; şehir merkezine olan mesafesi, ilkokul ve ortaokula mesafesi ve hastaneye mesafesi incelenmiştir.

Şehir merkezine olan mesafesi bakımından yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İlinde ele alınan tüm projelerin bir yıldız almış olduğu ve şehir merkezine uzakta yer aldıkları, GYO projelerinin karma kullanımlı ve büyük alanlar gerektiren projeler olmaları nedeniyle şehir merkezine yakınlık kriterinin İstanbul için sağlanmasının mümkün olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Asya ve Avrupa yakası olarak iki bölgede farklı merkezi ilçeler olması da bu durum üzerinde etkili olarak görülmektedir. İzmir İlinde yapılan projelerin ise şehir merkezine mümkün olduğunca yakın oldukları; proje alanlarının tamamının kentsel dönüşüm alanları üzerinde yapılmakta olduğu sonucuna varılmıştır. Özellikle İzmir başta olmak üzere Ankara ve İstanbul İllerinde de çoğu GYO projesinin kentsel dönüşüm alanlarında yapıldıkları ve bunların Kahve Rengi Alan (Brown Area) dönüşümü olduğu belirlenmiştir. Ankara İlinde yer alan projelerin ise merkeze yakın nitelikli arazilerin İstanbul'a kıyasla daha fazla olmasından dolayı

bu kriteri daha iyi sağladıkları görülmektedir. Şehir Merkezine Yakınlık kriteri ile ilgili yapılan inceleme sonuçlarında bu kriterin GYO'lar için değerli olduğu, mümkün olduğunca cazibe merkezi olan, altyapısı halihazırda yapılmış olan ve yenilenme ihtiyacı duyulan alanların tercih edilmekte olduğu sonucuna varılmaktadır.

İlkokul ve ortaokula mesafesi bakımından yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İlinde ele alınan tüm projelerin yakın çevresinde ilkokul ve ortaokul olduğundan dolayı üç yıldız almış olduğu, Ankara İlinde yapılmış projelerin de ilkokul ve ortaokula yakın olduğu, İzmir için de bu durumun benzer olduğu ancak yalnızca Mistral İzmir projesinin bu kriter bakımından zayıf görüldüğü kanaatine varılmıştır. İlkokul ve ortaokula mesafesi kriteri ile ilgili yapılan incelemelerde; Türkiye'nin üç büyük şehri olan İstanbul, Ankara ve İzmir İllerinde çocuklu ailelerin ihtiyacı olan ilköğretim imkanının GYO yerleşkelerine yakın mesafelerde sağlanabildiği görülmektedir.

Hastaneye mesafesi bakımından yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İlinde ele alınan projelerden sadece Manzara Adalar projesinin yakın çevresinde hastane bulunmadığı, bunun haricinde İstanbul, Ankara ve İzmir İllerinde yapılmış tüm projelerden hastaneye erişimin kolay olduğu sonucuna varılmıştır. Dolayısıyla GYO yerleşkelerine yakın mesafelerde sağlık hizmetinin alınabildiği görülmektedir.

Şehir merkezine yakınlık kriterinin genel değerlendirmesinde ise; GYO'lar tarafından yapılan projelerin şehir merkezine mümkün olduğunca yakın arazilerde kurgulanmasının tercih edildiği, bu nedenle proje alanlarının büyük çoğunluğunun kentsel dönüşüm alanları üzerinde yapılmakta olduğu ve Kahve Rengi Alan (Brown Area) dönüşümü niteliğinde olduğu belirlenmiştir. Genellikle kent merkezlerinin proje alanı olarak tercih edilmesi bu alanların eğitim ve sağlık tesis alanlarına yakın olmasını sağlamıştır. Bu tercih kentsel çöküntü alanlarının dönüştürülmesi bakımından olumlu olarak değerlendirilmiştir.

5.1.2 Yerleşim Yoğunluğu

Yerleşim yoğunluğu kriteri için yapılan incelemede; Projenin yapıldığı parselin emsal değeri, konut başına düşen yaklaşık parsel alanı ve kişi başına düşen yaklaşık parsel alanı incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda;

Projenin yapıldığı emsal değerinin genellikle 2 ve altında bir değerde olduğu ancak emsalin Merkez Ankara projesinde 4,5 ve Mistral İzmir projesinde 3,5 olduğu dolayısıyla yoğun yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir. Konut başına düşen yaklaşık parsel alanının incelenen dokuz projenin beşi için yeterli olduğu ancak dördünde bu alanın 40m²'den küçük olması nedeniyle yetersiz görüldüğü; bunun yalnızca Manzara Adalar projesinde emsal değerinin yüksek olmasından kaynaklandığı sonucuna varılmıştır. Ancak diğer projelerin karma kullanımlı alanlarının da bu değerlendirmede katılmış olması ve konutlarda yaşayan kişi sayısının genel olarak üç kişi alınmış olmasından dolayı 1+0 ve 1+1 olan daireleri yoğun olan projelerin konut başına ve kişi başına düşen yaklaşık parsel alanının yeterli veya yetersiz olarak değerlendirilebildiği görülmektedir. Bununla birlikte genel olarak GYO projelerinin alanlarının bu projelerde yaşayacak olan kişiler için hem çevresel sürdürülebilirliğinin hem de yaşam kalitesinin artırılması açısından yerleşim yoğunluğunun dengeli kullanılması önem arz etmektedir.

5.1.3 Ulaşım-Erişilebilirlik

GYO projelerinin tamamının yakın çevresinde toplu taşımaya erişim imkanının bulunduğu bununla birlikte engelli dostu çevre tasarımı bakımından projelerde gerekli önlemlerin alındığı ancak bu kriterle ilgili proje kataloglarında ve açıklamalarında gerekli bilgilendirmelerin yapılmadığı belirlenmiştir. Proje kapsamında yapılan çevre düzenlemelerinde eğimlerin yönetmelikler doğrultusunda planlanması ve projedeki tüm ortak alanlara engellilerin de erişebileceği düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Yalnızca engelliler için değil aynı zamanda çocuklu aileler ve yaşlılar için de önem arz eden bu kriterin etraflıca ele alınarak uygulanması gerekmektedir.

5.1.4 Kamusal Açık Alanlala İlişki

GYO projelerinden Evora İzmir projesinin 1km çapında herhangi bir kamusal açık alan görülememiş olmakla birlikte dördünde bu alanların sayısı bir adet ile sınırlı olduğundan alternatiflerinin az olduğu görülmektedir. 2,5km çapında yalnızca 5 Levent Korupark projesinde bir alternatif olmakla birlikte diğer projelerin tamamında iki veya daha fazla alternatif olduğu berlirlenmiştir. 10km çapı için ise tüm projelerde üçten fazla alternatif bulunmaktadır. Projeler genellikle kendi ekosistemini oluşturan

yapıdadır. Bu nedenle kendi bünyelerinde açık alanları bulunmaktadır. Ancak sosyal izolasyona neden olmama dolayısıyla sosyal yaşama katkıda bulunma açısından projelerin kamusal açık alanlarla ilişkili olması önemlidir. Aynı zamanda kamusal açık alanlarla ilişkili olacak bölgelerde yerleşim yapılması veya yakın bölgelerde kamusal açık alan teşkil edilmesi için teşviklerde bulunulması GYO projelerinde yaşayanların yaşam kalitesi için önemlidir.

5.1.5 Sosyal İzolasyon

İrdelenen GYO projelerinin genel olarak ilçe merkezlerine yürüme mesafesinden uzak oldukları tespit edilmiştir. Dokuz projenin altısının ilçe merkezine uzak oldukları ve yalnızca araçla ulaşım sağlanabildiği, kentsel dönüşüm alanında yer alan Evora İzmir, Allsancak ve Next Level İstanbul projelerinin bulundukları ilçe merkezine yakın mesafede ve kolay erişilebilir oldukları görülmektedir. GYO'lar tarafından yapılan projelerin kamusal alanlara, çarşı ve pazar, market, alışveriş alanları, kafe ve restorantlar, banka gibi çeşitli sosyal olanaklarla ilişkili olması kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarını karşılamasını olduğu kadar toplumsal bağlarının güçlenmesi açısından da önemlidir. Yerleşkenin ulaşım imkanları bakımından irdelendiğinde ise tüm GYO yerleşkelerinin yakın çevresinde otobüs durağı bulunmakla birlikte bazı yerleşkelerin metro, tren ve deniz yolu ulaşımının da olduğu görülmektedir. Ulaşımda alternatifinin olması şehir içi ulaşımı kolaylaştıracağından değerli bulunmaktadır.

5.1.6 Güvenlik

İrdelenen GYO projelerinin tamamının özellikle konut alanlarında çevre duvarı yapılmıştır. Yerleşkelerin altısında çevre duvarı üzerinde düşey korkuluk gibi elemanlarla görsel teması tamamen kesmeyen tasarım dilinde çevre duvarı uygulanmıştır. Ancak üç yerleşkede görsel temasın da tamamen kesiliyor olması önemsenmiştir. Yerleşkelerin kendi içindeki güvenliğinin önemli olduğu noktalarda tamamen masif yüzeylerin oluşturulması olumlu bir tasarım unsuru olarak görülmektedir. Ancak iç ve dış alanların görsel anlamda tamamen izole edilmemiş olması bir başka bakış açısıyla yerleşkelerin şehir içinde erimesini ve şehirle bütünleşmesini de sağlayabilecektir. Bu nedenle gerekli güvenlik önlemleri alınması koşulu ile hem görsel bariyer oluşturulması hem de düşey elemanlarla ayrılması

olumlu görülen farklı alternatifler olarak değerlendirilmiştir. GYO yerleşkelerindeki güvenlik noktalarının yerleşkedeki konut adedine oranı bakımından yapılan irdelemelerde ise iki proje bir puan alarak yetersiz görülmüştür. Yerleşkedeki konutların yoğun olmasına rağmen bir güvenlik noktasından ana girişin sağlandığı bu örneklerde güvenlik noktalarında yoğunluk olabileceği ve giriş çıkışların bu yerleşkelerde yaşayanlar için zorlayıcı olabileceği görülmektedir.

5.1.7 Kent içindeki proporsiyon

İrdelenen GYO projelerinin altısının yakın çevresindeki parsellerle benzer emsal özelliğine sahip olduğu ancak Ankara İlinde yapılmış olan Merkez Ankara ve Cubes Ankara projelerinin ve İstanbul İlindeki 5 Levent Korupark projesinin çevresi ile emsal bakımından fazla yapılaşma hakkı tanındığı görülmektedir. Bu durum kentin siluetine olumsuz etki yaratmaktadır. Bu üç proje dışında kalan tüm projelerin kent içinde yakın çevresindeki parsellerin emsal özellikleri bakımından benzer özelliklere sahip olduğu görülmektedir. Yerleşkedeki konut ünitelerinin en yüksek yapının çevre binaların yüksekliğine oranı bakımından irdelendiğinde ise beş projenin çevresi ile benzer özellikte olduğu ancak Manzara Adalar, 5 Levent Korupark ve Merkez Ankara projelerinde çevresindeki yapılardan kat sayısı ve yükseklik bakımından fazla yapılaştığı ve ezici özellikleri ile bağlamından ayrıştığı görülmektedir.

5.2 Tasarım Kriterlerine Göre Değerlendirme

"Tasarım Kriterleri" için yapılan değerlendirme; ikonik olma iddiası, kullanıcı odaklı tasarım, rekreasyon-doğa teması, sirkülasyon alanları, aydınlatma-gün ışığı, mahremiyet, sosyal alan kullanımı olmak üzere 7 ana başlık altında incelenmiştir. Ortaya çıkan sonuçlara ait özet tablo aşağıda yer almaktadır (Tablo 5.4).

Tablo 5. 4 Tasarım kriterine göre değerlendirme tablosu

Tasarım Kriterleri		**Manzara Adalar**	**5 Levent Korupark**	**Next Level İstanbul**	**Merkez Ankara**	**Cubes Ankara**	**Sinpaş Ege Vadisi**	**Evora İzmir**	**Allsancak**	**Mistral İzmir**
İkonik Olma İddiası	Şehir içindeki algılanabilirliği	***	***	***	***	***	**	***	***	***

Tablo 5.4 Devam

	Cephe özellikleri veya malzemeleri bakımından farklılık arz etmesi	**	**	***	**	***	*	**	**	***
	Yerleşke içindeki en yüksek kat sayısı	*	**	**	*	*	*	**	**	*
Kullanıcı Odaklı Tasarım	Konut ünitelerinin çeşitlenmesi	**	*	***	**	***	**	***	***	*
	Konut ünitelerinin özgünlüğü	***	**	***	**	***	**	*	***	*
	Konut ünitelerinde tanınan esneklik imkânı	*	*	***	**	*	*	**	**	*
Rekreasyon-Doğa Teması	Yerleşkenin doğal çevre ile uyumu	*	**	*	*	*	*	*	*	*
	Rekreasyon alanlarının çeşitliliği	***	***	-	***	***	***	***	***	**
	Yerleşke içindeki rekreasyon alanlarının yapılı alana oranı	*	**	-	**	***	*	**	*	*
Sirkülasyon Alanları	Yerleşke içindeki araç yollarının yeterliliği	*	*	*	**	*	**	*	*	*
	Yaya yollarının yeterliliği	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	Yerleşkenin çevre yollarla bağlantıları	*	*	*	**	*	*	*	*	*
Aydınlatma-Gün Işığı	Yapıların hâkim güneş yönüne göre konumlanma aksları (doğu, batı, kuzey, güney cephe kullanımı)	**	*	***	**	***	*	***	***	***
	Yapıların birbirinin güneşini kesmesi/gölge düşürmesi	***	**	***	***	***	**	**	***	***
	Konut ünitelerinde cephe pencere/giydirme cephe gibi elemanların açıklıkları	**	***	***	**	**	***	***	***	***
Mahremiyet	Konut ünitelerindeki cephedeki pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık bakımından (oransal olarak)	*	***	***	**	**	***	***	***	***
	Yapılar arasındaki yakınlık/mesafe	**	*	***	**	**	**	***	**	***

Tablo 5.4 Devam

	Gürültü ve ses yalıtımı açısından alınan önlemler	**	*	*	**	*	*	**	*	***
Sosyal Alan Kullanımı	Yerleşke içinde bulunan çocuk oyun alanlarının yeterliliği	*	*	**	*	*	*	**	**	**
	Yerleşke içinde bulunan spor alanlarının yeterliliği	***	***	***	**	***	**	***	***	***
	Yerleşke içinde bulunan kapalı ortak alanların (hobi odası, sinema salonu vb.) yeterliliği	***	**	***	***	***	***	**	**	***

5.2.1 İkonik Olma İddiası

GYO'lar tarafından tasarlanan projelerde ikonik olma başlığı altında tasarımı ile dikkat çeken, çevresinden kat adedi bakımından farklılaşması nedeniyle dikkat çeken veya cephe tasarımı veya cephelerinde kullanılan malzemenin özelliği bakımıdan dikkat çekici olan projelerin olduğunun görülmesi mümkündür. Genel olarak GYO'lar tarafından üç büyük şehirde de tasarlanan tüm projelerin şehir içinde algılanabilir oldukları araştırma sonucuna göre ortaya çıkmaktadır. Çoğu proje aynı zamanda cephe tasarımı veya cephede kullanılan malzemeler ile ikonik olma iddialarını ortaya koymaktadır. Bununla birlikte yine çoğu GYO projesinde kat sayılarının özellikle Ankara ilinde 25'ten fazla olduğu, geri kalan tüm GYO projelerinde de 18-25 kat arasında oldukları görülmektedir. Genel toplamda Ankara İlinde yapılan GYO projelerinin en düşük puanı almış olmasında kat adedinin fazla olmasının etkisinin olduğu tartışmaya değer bir öge olarak ortaya çıkmaktadır. Çalışma sonucunda edinilen sonuçlara göre genellikle düşey yapılaşmanın GYO projelerinde tercih edildiği görülebilmektedir.

5.2.2 Kullanıcı Odaklı Tasarım

Kullanıcı odaklı tasarım kriterinin incelemesinde çoğu GYO projesinde konut ünitelerinde çeşitlenmeye önem verildiği görülmektedir. Benzer şekilde konut ünitelerinde özgün çözümlemelerin yapılması ve klasik plan çözümlerine alternatifler

getirilmesi durumunun söz konusu olduğu GYO projesinin büyük çoğunluğu için geçerli olarak değerlendirilmektedir. Ancak konut ünitelerinin iç yerleşimlerindeki esneklik imkanının genel olarak az olduğu, planlanan ve kataloglarında önerilen çözüm önerilerinin dairelerin yerleşimleri için en uygun çözümler olduğu da yapılan incelemelerden çıkan bir diğer sonuçtur.

5.2.3 Rekreasyon-Doğa Teması

Rekreasyon- doğa teması kriteri incelendiğinde genel olarak GYO'lar tarafından planlanan konut yerleşkelerinin doğal çevre ile az derecede uyumlu olduğu ve kendi ekosistemlerinin kurulduğu görülebilmektedir. Yerleşkelerin içerisinde yer alan rekreasyon alanlarının alternatifler sunmasına da bu nedenle önem verildiği çıkarımını yapmak da mümkündür. Çoğu GYO projesi büyük konseptler ile yaşayanlara havuz, sauna, hamam gibi alanların yanı sıra yürüyüş parkurları, çocuk parkları gibi rekreatif alanlar da sunmaktadır. Bu alanlara erişimin yaşayanlar bakımından kolay olmasının yaşam kalitesini artırdığı değerlendirilmektedir. Ancak yapılı alan ve rekreasyon alanlarının oranı irdelendiğinde yapılı alanın çok az bir kısmının rekreatif alanlara ayrıldığı ve bu alanların artırılmasının yaşam kalitesini pozitif etkileyeceği sonucuna ulaşmak mümkündür.

5.2.4 Sirkülasyon Alanları

Sirkülasyon alanları bakımından yapılan incelemelerde çoğu yerleşkenin kapalı otoparkları haricinde araç sirkülasyonunu planlamadığı, bu durumun yangın veya ambulans ihtiyacı olması durumunda erişim süresinin uzamanasına neden olabileceği görülmektedir. Yaya yollarının yeterliliği bakımından yapılan irdelemelerde ise tüm yerleşkelerde bu alanların belirgin ve yeterli şekilde planlandığı görülebilmektedir. Bu iki kriterin birlikte değerlendirilmesinden çıkan bir sonuç olarak da GYO'lar tarafından planlanan yerleşkelerin genel olarak yayalaştırılmış olduğu sonucuna varılmaktadır. Bununla birlikte yerleşke içinden bu yerleşkelere ulaşımda dokuz GYO projesinden yalnızca birinde cep benzeri alan planlandığı ve cadde sokak gibi yollardan doğrudan giriş alınmadığı görülmektedir. Bu durum hem yerleşke içi hem de dışındaki araç ve yaya sirkülasyonunu olumsuz etkileyecek bir husus olarak değerlendirilmiştir.

5.2.5 Aydınlatma-Gün Işığı

Aydınlatma-gün ışığı kriteri irdelenirlen; çoğu GYO projesinin kıymetli olan deniz manzarası veya doğu-batı aksına yönlendiği görülmekle birlikte az sayıda da olsa parsel şekline uygun yerleşimden dolayı kuzey-güney aksına yönlenmiş yerleşkelerin de bulunduğu tespit edilmiştir. Yine bu yerleşkelerde planlanan blokların yükseklikleri nedeniyle birbirlerinin güneşini kesme durumu irdelendiğinde bu durumun gerek yönetmelikler nedeniyle gerekse yaşayanların sağlığı nedeniyle dikkat edilen bir durum olduğu görülmektedir. GYO'lar tarafından planlanan konut yerleşkelerinde cephe açıklıklarının ise genellikle mekân ihtiyaçlarına göre tasarlandığı veya yapılarda tamamen giydirme cam cephe gibi malzemeler tercih edildiği görülmektedir. Cephe açıklıklarının mekân ihtiyaçlarına yönelik tasarlanması bakımından olumlu değerlendirilmektedir.

5.2.6 Mahremiyet

Projelerin genelinde konut üniteleri cephelerinde pencere/giydirme cephe gibi elemanlar ve şeffaflık oranlarına bakıldığında cephelerdeki cam oranının %30 ile %40 arasında olduğu belirlenmiştir. Daha önce irdelenen cephe elemanlarının açıklıkları kriterinde elde edilen bir sonuç olan fonksiyona göre açıklık uygulaması sonucu ile birlikte değerlendirildiğinde ise mahremiyetin de dikkate alındığı görülmektedir. İncelenen projeler arasında sadece Manzara Adalar projesi bu bakımdan negatif anlamda ayrışmaktadır. Yapıların arasındaki yakınlık/mesafe kriteri ile ilgili yapılan incelemelerde ise; tasarlanan projelerde yapılar arası mesafenin genellikle 50m veya üzeri ile min 20m olarak değerlendirildiği ancak 5 Levent Korupark projesinin bu kriter özelinde negatif anlamda ayrıştığı görülmektedir. Gürültü ve ses yalıtımı ile ilgili önlemler bakımından yapılan irdelemelerde ise Mistral İzmir projesi haricinde hiçbir projede daireler arası duvarlarda ses yalıtımı önlemi alındığının belirtilmediği, bununla birlikte Allsancak projesinde tercih edilen yıldız plan şemasından dolayı dairelerin bu konuda sorun yaşamayacağının öngörüldüğü sonucuna varılmıştır. Bununla birlikte projelerin bir kısmında katlar arası ses yalıtımı önlemi alınmışsa da genel olarak bu önlemin önemli atfedilmediği görülebilmektedir. Ancak bu önlem yaşayan kişilerin konforunu artıran bir unsur olduğundan GYO'lar tarafından tasarlanan projelerde dikkate alınması gereken bir öge olarak karşımıza çıkmaktadır.

5.2.7 Sosyal Alan Kullanımı

Yerleşke içindeki çocuk oyun alanlarının yeterliliği bakımından yapılan irdelemelerde bu alanların projelerin çoğunda yetersiz olduğu ve geri kalan projelerde ise orta derecede yeterli olduğu görülmektedir. GYO'lar tarafından tasarlanan konut yerleşkelerinde; konut tipolojilerine ve yaşayan profiline göre bu unsurun değerlendirilmesinin önem arz ettiği kanaatine varılmıştır. GYO'lar tarafından tasarlanan konut yerleşkeleri içindeki spor alanlarının yeterliliği bakımından yapılan irdelemelerde ise; bu alanların genellikle oldukça yeterli çözümlendiği görülebilmektedir. Yerleşkelerin içinde bulunan kapalı ortak alanlar bakımından yapılan değerlendirmede ise; bu alanların genellikle orta ve iyi derecede yeterli olduğu görülebilmekle birlikte farklı sosyal imkanlara olanak sağlayabilecek çözümler sunmuş olan Manzara Adalar projesinde düşünülmüş olan "Home Extra" konsepti özellikle uzun vadede çoğu projede benzer uygulamaları olması gereken önemli bir yenilik olarak değerlendirilmektedir.

5.3 Mühendislik Kriterlerine Göre Değerlendirme

"Mühendislik Kriterleri" için yapılan değerlendirme; kalite-malzeme, enerji verimliliği, iç mekânda iklimlendirme, yapısal tasarım ve ekonomi olmak üzere 5 ana başlık altında incelenmiştir. Ortaya çıkan sonuçlara ait özet tablo aşağıda yer almaktadır (Tablo 5.5).

Tablo 5. 5 Mühendislik kriterine göre değerlendirme tablosu

Mühendislik Kriterleri		**Manzara Adalar**	**5 Levent Korupark**	**Next Level İstanbul**	**Merkez Ankara**	**Cubes Ankara**	**Sinpaş Ege Vadisi**	**Evora İzmir**	**Allsancak**	**Mistral İzmir**
Kalite-Malzeme	Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi	**	*	*	*	*	*	*	*	*

Tablo 5.5 Devam

	Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi	*	**	*	**	*	*	*	*	***
Enerji Verimliliği	Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması	***	**	**	**	**	**	***	**	**
	Uluslararası sertifikasyon almış olması (LEED, BREEAM vb.)	***	-	*	-	-	-	*	-	*
İç Mekânda İklimlendirme	Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği	*	*	***	*	***	*	***	***	***
	Ek bir havalandırma tesisatı olup olmaması	**	**	**	**	**	*	-	*	****
	Hava sirkülasyonunun sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması	**	**	**	**	**	**	-	*	**
Yapısal Tasarım	Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı	***	**	*	**	*	**	*	***	***
	İç mekânda esnek tasarım yaklaşımlarına imkân verip vermediği	**	***	***	**	**	**	**	**	*

Tablo 5.5 Devam

Ekonomi	Projenin hesaplanan yaklaşık maliyetinin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı	**	*	*	**	**	**	***	*	*
	Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı	*	***	***	*	***	*	**	***	**

5.3.1 Kalite-Malzeme

Dayanıklı ve bakım yapılarak yapı ekonomik ömrü boyunca kullanılabilecek malzemelerin tercih edilmesi bakımından yapılan irdelemelerde GYO'lar tarafından tasarlanan projelerin genellikle hem iç hem dış mekânında kullanılan malzeme bakımından ekonomik ömrü boyunca bakım gerektireceği görülmektedir. İç mekânın doğası ve kullanımı gereği genellikle tadilat yapılması gerekliliği 10-15 sene içinde gerekse de dış mekânda daha uzun ömürlü malzemelerin kullanılmasının avantaj sağlayabileceği görüşü hasıl olmuştur. Teknoloji ile gelişen yapım yöntemlerine olanak sağlayan malzeme tercih edilmesi bakımından yapılan irdelemelerde ise bazı projelerde bu unsura dikkat edilmiş ve alternatif çözüm yöntemleri önerilmişse de çoğu GYO projesinin bu açıdan daha geleneksel yöntemleri tercih ettiği görülebilmektedir. Bu açıdan bakıldığında tamamı karma kullanımlı olan bu GYO projelerinde gereksinimler doğrultusunda yenilikçi malzeme ve uygulamaların yapılması daha küçük ölçekli projelere öncülük etmeleri açısından değerli görülmektedir. Bu nedenle bu kriter GYO'lar tarafından üzerinde durulması gereken bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır.

5.3.2 Enerji Verimliliği

Kullanılan yapı malzemelerinin enerji tasarrufu sağlaması bakımından yapılan irdelemelerde ise; yeni projelerin yapı ruhsatı alabilmesi için enerji kimlik belgesi alması gerektiğinden projelerin tamamının bu kritere uyduğu görülebilmektedir.

Ancak bazı projelerin kataloglarında veya değerleme raporlarında bu husus vurgulanırken bazılarında ise üzerinde durulmayan bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır. Uluslararası sürdürülebilirlik ile ilgili LEED, BREEAM gibi sertifikalar bakımından incelendiğinde bazı GYO projelerinin sürdürülebilirliğe önem verdiği ve bu konuda LEED sertifikasyonu için başvuruda bulunduğu, bu projelerin birkaçının da bu sertifikasyonu aldığı görülmektedir. Ancak GYO'lar tarafından yapılan projelerin hiçbirinin BREEAM sertifikasyonu alma amacı güdmediği görülmektedir. Bazı projelerin ise enerji verimliliği ve geri dönüşüm konularına önem vermesine rağmen bu sertifikasyonlar için başvuru yapmadıkları da kıyaslama sonucunda ortaya konulmuştur. Uluslararası sertifikasyonlar bakımından bakıldığında bu kriterin hem kullanıcılara sürdürülebilirlik kriterinin ispatının yapılmış olması hem de uluslararası konjüktörde Türkiye'nin de bu kritere önem verdiğinin gösterilmesi bakımından önemli olarak değerlendirilmiştir.

5.3.3 İç Mekânda İklimlendirme

Uygulanan ısıtma/soğutma sisteminin çeşidi ve enerji verimliliği bakımından yapılan irdelemelerde bazı projelerde merkezi ısıtma ve soğutma sisteminin teşkil edildiği, bazı projelerde merkezi ısıtma sisteminin teşkil edildiği ancak merkezi soğutma yerine münferit soğutma sistemi uygulandığı ve bazı projelerde ise soğutma sisteminin proje kapsamında tasarlanmadığı görülmektedir. Soğutma sistemi ile ilgili herhangi bir tasarım yapılmayan projelerin genellikle İstanbul ve Ankara İllerinde olduğu ve bu durumun iklim koşulları ile doğrudan ilişkili olabileceği görülmektedir. Ancak yine de İstanbul İli için de merkezi soğutma sisteminin projelerin tercih edilmesinde pozitif bir unsur olabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle merkezi soğutma sisteminin iklim şartları göz önünde bulundurularak kurgulanması gerektiği üzerinde durulması gereken bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır. Ek bir havalandırma tesisatı çoğu GYO projelerinde teşkil edilmemişse de Mistral İzmir projesinde temiz hava üflemeleri merkezi soğutma sistemi bulunmaktadır. Bununla birlikte sadece Evora İzmir projesi ile ilgili yapılan incelemelerde "Hizmetli Odası" olarak kurgulanan 4+1 ve üzeri büyüklükteki dairelerde bulunan mekanların temiz hava ve doğal ışık alma imkanının olmadığı görülmekte olup bu durumun olumsuz değerlendirilerek bu projeye herhangi bir yıldız verilmemiştir. Hava sirkülasyonunun

sağlayacağı şekilde en az 2 cephe veya daha fazla cephesi bulunup bulunmaması kriteri ile ilgili yapılan incelemelerde ise; çoğu GYO projesinde bir veya birden fazla cepheden hava sirkülasyonunun sağlandığı alternatifler üretilmesi amaçlandığı görülmektedir.

5.3.4 Yapısal Tasarım

Statik tasarımda bölgenin depremselliğinin dikkate alınarak özellikli çözümler uygulanıp uygulanmadığı bakımından yapılan incemelerde; Allsancak ve Mistral İzmir projelerinde özellikli çözümler sunulduğu ve gerek proje tanıtım sitelerinde ve gerekse de proje tasarım kataloglarında bu verilere yer verildiği görülebilmektedir. İstanbul ve İzmir'in, depremselliğin önemli olduğu bir coğrafya olan Türkiye'nin en çok etkilenebilecek büyük şehirleri olduğu göz önünde bulundurulduğunda ekstra önlemler alınmasının önemi gözler önüne serilmektedir. İç mekânda esnek tasarım imkânı bakımından yapılan irdelemelerde ise çoğu projede bu imkânın kısmen bulunduğu, bazı projelerde ise gerek yapısal tasarım ve gerekse iç mekanlarda yapılmış olan çözümlemeler bakımından bu durum mümkün görülmemektedir. İç mekanlarda esnek tasarıma el verişlilik farklı kullanıcıların beğenilerine göre tefriş edilebilmesini sağlayabilecek önemli bir öge olarak tespit edilmiş olup GYO projelerinde bu duruma imkân sağlanması önemli olarak değerlendirilmektedir.

5.3.5 Ekonomi

Ekonomi başlığı altında irdelenen yaklaşık maliyetin o dönemde Çevre ve Şehirclik Bakanlığı tarafından açıklanan birim m² maliyetleri ile hesaplanan maliyete oranı bakımından yapılan irdelemeler çoğu projenin %40'dan fazla veya %20-%40 arası fazla maliyet ile gerçekleştirildiği görülmektedir. Toplam Pazar değerinin projenin hesaplanan maliyetine oranı ile ilgili yapılan incelemelerde ise üç GYO projesinin %300 ve üstünde bir karlılık oranı ile yapıldığı, üç GYO projesinin %200 ile %300 arasında karlılığı olduğu ve üç projenin ise %200 den az karlılık ile uygulandığı görülmüştür. İstanbul projelerinden 5 Levent Korupark ve Next Level İstanbul, Ankara İlinde Cubes Ankara ve İzmir İlinde Allsancak projelerinin %300 ve üzeri karlılık ile yapıldığı veya yapılmakta olduğu görülmektedir. Bununla birlikte %200'ün

altında karlılığı olan projeler ise; İstanbul İlinde yapılmış olan Manzara Adalar, Ankara İlinde yapılmış olan Merkez Ankara ve Sinpaş Ege Vadisi projeleridir.

5.4 Öneriler

Tez çalışması kapsamında İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde seçilen GYO geliştirme projeleri; Manzara Adalar, Next Level İstanbul, 5 Levent İstanbul, Merkez Ankara, Sinpaş Ege Vadisi, Evora İzmir ve Allsancak üzerinden yapılan incelemeler sonucunda projelerde yapılabilecek değişiklikler ve izlenebilecek yöntemlerle ilgili önerilerde bulunulmuştur. Bu önerilerin GYO'lar tarafından planlanan yerleşkelerin planlama, tasarım ve mühendislik karar süreçlerinde dikkat edilmesi gereken önemli hususlar olduğu çalışmanın sonucunda tespit edilmiştir. Projelerin çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik açısından daha verimli, kullanıcı dostu ve kentle bütünleşik bir yapıya kavuşmasına katkı sağlamak hedeflenmektedir.

Öncelikle, büyük şehirlerin dışında kalan ve hızla gelişmekte olan illerde konut arzının yetersizliği, nitelikli konutların eksikliği ve uygun fiyatlı konutların bulunmaması gibi sorunlar gözlemlenmektedir. Bölgenin mimari ve kültürel kimliğini yansıtan, aynı zamanda konut talebini karşılayacak nitelikte ve çeşitli konut tipolojilerine sahip projeler geliştirilmesi önem arz etmektedir. Bu noktada gelişmekte olan illerde GYO faaliyetlerinin artırılması hem şirketler hem de kentliler açısından fayda sağlayabilecektir. İncelenen GYO geliştirme projeleri ile ilgili tespit edilen sonuçlar ışığında, yerleşkelerin genel olarak şehir merkezlerine yakın veya ulaşım ağlarıyla entegre alanlarda konumlandırıldığı ve bu sayede hem iş hem de sosyal yaşam için kolay erişim sağlandığı gözlemlenmiştir. Bu, özellikle büyük şehirlerde yaşayan ve zaman yönetimi açısından verimliliği önemseyen kullanıcılar için önemli bir tercih sebebidir. Ancak, bu tür yerleşkelerin kendi içinde oluşturdukları ekosistemler zamanla çevreleriyle etkileşim kurmakta zorluk yaşanmasına neden olmakta ve bu durum sosyal izolasyon yaratmaktadır. Bu nedenle, GYO'lar tarafından geliştirilen yerleşkeler, çevresiyle bütünleşik, yerel halka faydalı nitelikte projeler olmalıdır. Örneğin, yerleşke sınırları içinde kentli ile birlikte kullanılabilecek alanların oluşturulması, sosyal bağların güçlenmesine ve kentlilerin bu projelerle olumlu bir ilişki kurmasına katkıda bulunacaktır. Ayrıca yerleşkenin, yakın çevresinde yer alan sokak, cadde ve kamusal alanlarla entegrasyonun sağlanması projenin kentle

bütünleşik bir yaşam alanı oluşturmasına olanak tanıyacaktır. Yerleşim planlamasının sürdürülebilir olması açısından, GYO'ların arazi tercihinde çevresel etkilerin göz önünde bulundurulması da büyük önem taşıyan etmenlerdendir. Bu, yalnızca doğal çevrenin korunmasını ve sürdürülebilir gelişim ilkelerine uygun yapıların inşa edilmesi için değil, aynı zamanda yerleşke kullanıcılarına daha sağlıklı ve kaliteli yaşam alanları sunulmasıiçin de önemlidir. GYO'ların arazi seçiminde, bölgenin mevcut altyapısı, ulaşım olanakları ve gelecekteki gelişme potansiyeli dikkate alınmalıdır. Bunun yanı sıra, geliştirilecek projenin ticari, konut veya karma kullanıma uygun olup olmadığının detaylı bir analizle belirlenmelidir. Bu sayede yatırımın geri dönüşünün hızlı olmasının yanı sıra yerleşkenin kullanıcı potansiyeline uygun olması da sağlanabilecektir. Arazi seçimi yapılırken, yerel toplulukların ihtiyaçlarının ve beklentilerinin göz ardı edilmemesi projenin benimsenmesini kolaylaştıracaktır.

Projelerin hedef kitleleri, konumlarına bağlı olarak büyük farklılıklar göstermektedir. Kent merkezine yakın projeler genellikle iş hayatına kolay erişimi tercih eden, tek ya da iki kişilik hane halklarına hitap ederken, merkezden uzaklaştıkça ailelerin tercih ettiği banliyöler oluşmaktadır. Bu nedenle, GYO'ların hedef kitlelerini doğru analiz etmeleri, sosyo-ekonomik yapı, demografik özellikler ve bölgenin yaşam tarzı gibi faktörleri dikkate alarak tasarım stratejilerini belirlemeleri gerekmektedir. Bu kapsamda, yapılacak detaylı pazar araştırmaları ve kullanıcı ihtiyaç analizleri, projelerin doğru konumlandırılması ve hedef kitleye uygun sosyal alanlar, konut tipleri ve hizmetler sunulması açısından rehberlik edecektir. Yerleşkelerin ulaşım ve erişilebilirlik bakımından kent merkezlerine ve önemli sosyal, kültürel merkezlere yakın konumlandırılması, bu yerleşkelerin tercih edilme oranlarını artıracağı gibi banliyölerde yapılan projeler de bölgenin gelişmesine katkı sağlayacaktır. GYO'lar tarafından tasarlanan karma kullanımlı projelerde oluşturulacak sosyal alanlar, konut kullanıcılarının yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle, sosyal alanların potansiyel kullanıcı sayısı ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak planlanması gerekmektedir. Özellikle çocuk oyun alanları, parklar, spor alanları ve sosyal tesislerin tasarımında, yerleşkenin nüfus yoğunluğu, yaş gruplarının dağılımı ve beklentileri dikkate alınmalıdır. Ayrıca, sadece kullanıcılar için değil, çevrede yaşayan kent sakinlerinin de faydalanabileceği sosyal alanlar oluşturulmalıdır. Bu, yerleşkelerin çevresiyle etkileşim kurmasını ve kent hayatına katkıda bulunmasını sağlayacak

önemli bir adımdır. Bu bağlamda, kamusal alanların erişilebilirliği, estetiği ve güvenliği de göz önünde bulundurulmalıdır. GYO'lar tarafından gerçeleştirilen projelerin tasarımında engelli bireylerin ve ailelerin ihtiyaçlarına uygun alanlar oluşturulması gerekmekte olup bu durum erişilebilirlik açısından kritik bir öneme sahiptir. Özellikle konut yerleşkelerinde yaşayan engelli bireyler, bebekli aileler ve yaşlıların hayatını kolaylaştırmak amacıyla tüm alanlarda erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelere özen gösterilmelidir. Bu kapsamda, binaların girişlerinden ortak kullanım alanlarına, yürüyüş yollarından oyun alanlarına kadar her bölümde, rampalar, asansörler, geniş kapılar, kaymaz zeminler gibi erişilebilirlik önlemleri uygulanmalıdır.

GYO yerleşkelerinin kentsel doku içindeki yerleşimi, çevresel etkiler ve kullanıcı konforu açısından kritik bir öneme sahiptir. Binaların birbiriyle ve çevresiyle olan ilişkisi, manzara, güneş ışığı ve hava akışı gibi unsurların optimize edilmesine olanak tanımalıdır. Binaların yerleşiminde, manzaranın olduğu kadar doğal ışığın ve doğal havalandırmanın maksimum düzeyde kullanılmasına da özen gösterilmelidir. Yapıların konumlandırılmasında yerleşke içindeki hususlar dikkate alındığı kadar yerleşke dışındaki çevresinde yarattığı etki de dikkate alınmalıdır. Bu sayede çevresindeki binaların karşılıklı etkileşimleri doğru bir anlayışla ele alınarak bütüncül bir yaklaşım benimsenebilecektir.

Enerji tasarrufu ve sürdürülebilirlik, modern mimari tasarımda vazgeçilmez bir unsur haline gelmiştir. GYO'lar tarafından yapılan projelerde, enerji verimliliği sağlamak amacıyla doğal ışığın, doğal havalandırmanın ve su verimliliğinin maksimum düzeyde kullanılması büyük bir öneme sahiptir. Yapılarda geri dönüştürülebilir ve yerel malzemelerin kullanılması, atık yönetimi stratejilerinin uygulanması ve enerji verimli ısıtma-soğutma sistemlerinin entegre edilmesi, sürdürülebilirliğe katkıda bulunacağı gibi işletme ve aidat maliyetlerini de düşürecektir. Bu kapsamda, GYO projelerinin LEED veya BREEAM gibi uluslararası kabul gören sürdürülebilirlik sertifikalarına sahip olması, projelere değer katacak ve pazar avantajı sağlayacaktır. Sürdürülebilirlik uygulamalarının yaygınlaştırılması ekonomik, erişilebilir ve çevre dostu yerleşkelerin artmasına katkıda bulunacaktır. Yapılarda konfor standartlarını yükseltmek adına, katlar arası ve daireler arası ses ve

ısı yalıtımının doğru bir şekilde uygulanması gerekmektedir. Isıl konfor, iç mekân hava kalitesi kadar akustik konfor da konut kullanıcılarının yaşam kalitesini doğrudan etkileyen unsurlardır.

Sonuç olarak, Dünya'da olduğu kadar Türkiye'de de konut üretiminin önemli aktörlerinden biri olan GYO'lar, karma kullanımlı projelerde yer alan konut yerleşkelerinde sürdürülebilirlik, enerji verimliliği, sosyal uyum ve kullanıcı memnuniyetini önceliklendiren stratejiler benimsemelidir. Konut sorunlarının çözümünde, yerel halkın ihtiyaçlarına uygun ve ekonomik anlamda erişilebilir projelerin geliştirilmesine önem verilmelidir. Yerleşim, tasarım ve mühendislik kriterlerine uygun şekilde geliştirilecek projeler yalnızca kullanıcı dostu olmakla kalmayarak çevreye ve topluma duyarlı yaşam alanları oluşturabilecektir. GYO'ların alacakları bu küçük önlemler ve yapacakları yenilikçi uygulamalar sayesinde üretilecek projeler, kent yaşamına olumlu bir ivme kazandıracak ve yaşam kalitesini artıracaktır.

KAYNAKLAR

EquityApartments. (b.t.). Erişim tarihi 18 Temmuz 2024, https://www.equityapartments.com/new-york-city/nomad/prism-at-park-avenue-south-apartments#/

5. Levent. (2022). 5. Levent Korupark [Video kaydı]. https://www.youtube.com/watch?v=HHCaQl8i5Ag

5 Levent Korupark-Hikayemiz. (b.t.). Erişim tarihi 09 Mayıs 2024, https://www.5levent.com.tr/hikayemiz

aa.com. (b.t.). Pasifik GYO'nun "Next Level İstanbul" projesi satışa sunuluyor. Erişim tarihi 20 Mayıs 2024, https://www.aa.com.tr/tr/sirkethaberleri/gayrimenkul/pasifik-gyonun-next-level-istanbul-projesi-satisa-sunuluyor/682808

Acar, C., & Acar, H. (2020). Kentsel Mekanlarda Biyofilik Peyzaj Yaklaşımları ve Yeşil Altyapı: Singapur Örneği. PEYZAJ, 2(1), (33-45).

Addas, A. (2023). Role of Urban Planning Standards in Improving Lifestyle in a Sustainable System. Sustainability, 15(12), 9171. https://doi.org/10.3390/su15129171

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2021). PROJE DEĞERLEME RAPORU-Merkez Ankara Projesi.

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2023). PROJE DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Next Level İstanbul Projesi).

Akbaba, S., & Yalçıner Ercoşkun, Ö. (2019). MERKEZ ANKARA PROJESİ VE EKOLOJİK KENTSEL TASARIM. Euroasia Journal of Mathematics, Engineering, Natural & Medical Sciences, 7, (76-94).

Akkar Ercan, M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. Planlama Dergisi, (29-36).

Akyol Altun, D. (2010). Kent çeperlerindeki az katlı konut topluluklarının kullanıcı-mekan ilişkisi bağlamında değerlendirilmesi: İzmir örneği.

Alexander, C. (1979). The Timeless Way of Building. Oxford University Press.

Allsancak İzmir Teknik Kataloğu. (b.t.). Erişim tarihi 21 Haziran 2024, https://player.flipsnack.com/?hash=RThBQ0FDQUE5RjcrdnQ5ZWpweDRvdA==

Altuncu, D. (2016). Fiziksel Çevre Faktörlerinin İç Mimarlık Dersliklerinde İç Mekan Çevre Kalitesine Etkileri [Doktora Tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Ambrose, B. W., & Linneman, P. (1999). The Maturing of REITs. Wharton Real Estate Review. https://realestate.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2017/03/345.pdf

American Realty Investors, Inc. Annual Report. (2022). http://americanrealtyinvest.com/wp-content/uploads/2023/04/ARL-10-K-2022-(12-31).pdf

Anadolu Üniversitesi. (b.t.-a). Birincil Piyasa. Erişim tarihi 30 Ocak 2024, https://anabilgi.anadolu.edu.tr/?contentId=99783

Anadolu Üniversitesi. (b.t.-b). İkincil Piyasalar. Erişim tarihi 30 Ocak 2024, https://anabilgi.anadolu.edu.tr/?contentId=99791

ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (2023). Gayrimenkul Değerleme Raporu- Ankara/Çankaya. https://www.kap.org.tr/Bildirim/1233417

arkiv.com. (b.t.). Cubes Ankara. Erişim tarihi 28 Mayıs 2024, https://www.arkiv.com.tr/proje/cubes-ankara/7982

Asasoğlu, A. (2013). Konut ve Konut Alanları Örneğinde Mimarlık Serüveni. International Journal of Architecture and Planning, 1(1), (57-65).

Aslan, F., Aslan, E., & Atik, A. (2015). İç Mekanda Algı. İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi, 5(11).

Assmann, J. (1997). Kültürel Bellek. Eski Yüksek Kültürlerde Yazı, Hatırlama ve Politik Kimlik. Ayrıntı yayınları.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2020). Gayrimenkul Değerleme Raporu- İzmir Konak 1. Etap (Evora İzmir) Projesi Konak/İzmir. https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/4028e4a2422d9a780142513cda5b232e

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2022). Gayrimenkul Değerleme Raporu- Merkez Ankara Projesi. https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/4028e4a2422d9a780142513cda5b232e

Atlas Bilgi Sistemi. (b.t.). Türkiye'nin İlleri. Erişim tarihi 21 Şubat 2024, https://atlasbig.com.tr/turkiye-nin-illeri

Aydıntan, E. (2001). Yüzey kaplama malzemelerinin iç mekan algısına anlamsal boyutta etkisi üzerine deneysel çalışma.

Babacan, T., & Kısar Koramaz, E. (2021). Konutlarda Kişiselleştirmeler ve Yere Bağlılık Duygusunun Gelişimi. İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 4(1), (47-56).

Bailey, E. N. (1966). Real Estate Investment Trusts: An Appraisal. Financial Analysts Journal, 22(3), (107-114).

Balcı, Y. (2011). Türkiye'de Konut Sorunu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, 46.

Bektaş, B. (2016). Kapalı Siteler Üzerine Yerel Bir Değerlendirme: Mersin Örneği. Toplum ve Demokrasi Dergisi, 5(11), (97-114).

Benhabib, S. (1998). Models of Public Space: Hannah Arendt, the Liberal Tradition, and Jurgen Habermas. Içinde Feminism, The Public And The Private (65-99). Oxford University PressOxford. https://doi.org/10.1093/oso/9780198752035.003.0004

Bhonsle, K. D. (2010). Thresholds in Architecture. ARCHITECTURE- Time Space & Peopl, 10(6), (30-36).

bi-ozet.com. (b.t.). Cubes Ankara'da, metrekareler değil Yaşam Alanları tasarlanıyor…. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://bi-ozet.com/2017/05/17/cubes-ankarada-metrekareler-degil-yasam-alanlari-tasarlaniyor/#:~:text=Lejant%20Proje%20ortaklar%C4%B1ndan%20Mimar%20Arif,bir%20ev%20ve%20ofis%20tasarlayabilirsiniz

Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). Fortress America: Gated Communities in the United States.

British Land. (2023). Places People Prefer. https://www.britishland.com/sites/british-land-corp/files/2023-06/annual-report/pdf/British%20Land%202023%20Annual%20Report.pdf

Canbakal Ataoğlu, N. (2009). Çağdaş Mimaride Bir Antitez: Sirkülasyon [Yüksek Lisans Tezi]. Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Ching, F. D. K. (2002). Mimarlık: Biçim Mekân ve Düzen. Yapı endüstri merkezi Yayınları.

Cohen, L., Manion, L., & Morrison, K. (2017). Research Methods in Education.

Çakır, E. (2023). 21. Yüzyılda Kentsel Dönüşüm ve Yeni Eğilimler. Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi, 7(18), (118-144). https://doi.org/10.54707/meric.1283846

Çakmak, A. (2021). Yapı Malzemesinin Tarihsel Gelişimi ve Mimarlığa Etkileri. ATA Planlama ve Tasarım Dergisi, 5(1), (41-54).

Çetin, S. (2012). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi. Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi, 4(1), (293-304).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2014). Türkiye Habitat III Ulusal Raporu.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2016). Çevre Dostu Binalarda Enerji Verimliliği Örnek Uygulamalar.

Çolak, A. (2011). Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş Toki Örneği. ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ DERGİSİ, 26(23), (88-96).

Dağdeviren, M., Akay, D., & Kurt, M. (2013). İŞ DEĞERLENDİRME SÜRECİNDE ANALİTİK HİYERARŞİ PROSESİ VE UYGULAMASI. Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 19(2).

D'Arcy, É., & Keogh, G. (2002). The Market Context of Property Development Activity. Içinde Development and Developers: Perspectives on Property (19-34). Wiley. https://doi.org/10.1002/9780470757192.ch2

Davis, M. (2006). Planet of Slums. Verso.

De Sousa, C. A. (2002). Measuring the Public Costs and Benefits of Brownfield versus Greenfield Development in the Greater Toronto Area. Environment and Planning B: Planning and Design, 29(2), (251-280). https://doi.org/10.1068/b1283

de Valence, G., & Best, R. (2002). Issues in Design and Construction. Içinde R. Best & G. de Valence (Ed.), Design and Construction: Building in Value (1-7). Butterworth-Heinemann.

Directive 2010/31/EU Of The European Parliament And Of The Council Of 19 May 2010 On The Energy Performance Of Buildings (Recast) (2010).

dnamimarlik.com. (b.t.). Mistral İzmir. Erişim tarihi 19 Haziran 2024, https://www.dnamimarlik.com/mistral?lang=tr

Downs, A. (1998). What Have We Learned from the 1980s Experience? Içinde Urban Affairs and Urban Policy (184-194). Edward Elgar Publishing. https://doi.org/10.4337/9781035335329.00015

Dönmez, Y., Özyavuz, M., & Gökyer, E. (2015). Safranbolu Kentinin Konut ve Site Alanlarının Yeşil Alan Durumlarının Saptanması. İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi, 5(11), (1-12). https://doi.org/10.16950/inustd.109003

E. Miles, M., M. Netherton, L., & Schmitz, A. (2015). Real Estate Development.

Eko Yapı. (b.t.). Sinpaş GYO'ya 'Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde Gurur Veren 5 Saygın Ödül. Erişim tarihi 21 Mayıs 2024, https://www.ekoyapidergisi.org/sinpas-gyo-ya-avrupa-gayrimenkul-odulleri-nde-gurur-veren-5-saygin-odul

Eko Yapı. (2019a, Nisan 12). Mahalle İle Etkileşime İzin Veren Gözenekli Bir Yaşam Alanı: Manzara Adalar. https://www.ekoyapidergisi.org/mahalle-ile-etkilesime-izin-veren-gozenekli-bir-yasam-alani-manzara-adalar

Eko Yapı. (2019b, Nisan 12). Mahalle İle Etkileşime İzin Veren Gözenekli Bir Yaşam Alanı: Manzara Adalar. https://www.ekoyapidergisi.org/mahalle-ile-etkilesime-izin-veren-gozenekli-bir-yasam-alani-manzara-adalar

Eko Yapı Dergisi. (2016, Eylül 23). İş GYO Manzara Adalar Projesi Leed Sertifikasyon Süreci. https://www.ekoyapidergisi.org/is-gyo-manzara-adalar-projesi-leed-sertifikasyon-sureci

Emlak Konut GYO. (b.t.). Allsancak. Erişim tarihi 21 Haziran 2024, https://cdn.flipsnack.com/widget/v2/widget.html?hash=tn8bmjt6rh

emlakjet.com. (b.t.-a). Proje Hakkında. Erişim tarihi 21 Mayıs 2024, https://www.emlakjet.com/projeler/proje/merkez-ankara/

emlakjet.com. (b.t.-b). Sinpaş Ege Vadisi. Erişim tarihi 29 Mayıs 2024, https://www.emlakjet.com/projeler/proje/sinpas-ege-vadisi/

emlakkonut.com. (b.t.). Evora İzmir. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.emlakkonut.com.tr/tr-tr/evora-izmir

emlakkulisi.com. (2016, Kasım 11). 5. Levent'e En İyi Dönüşüm Projesi Ödülü! https://emlakkulisi.com.tr/5-levente-en-iyi-donusum-projesi-odulu/499628

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. (2016). Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul İli- Eyüp İlçesi 5.Levent Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu. Rapor No: 2015-019-GYO-010.

EPRA Global REIT Survey. (2019). https://prodapp.epra.com/media/EPRA_Global_REIT_Survey_2019_v8_15675 17134733.0_interactive_FINAL.pdf

Erdönmez Dinçer, M. E. (2005). Açık Kamusal Kent Mekanlarının Toplum İlişkilerindeki Etkileri. Megaron, 5(1), (67-87).

Ergönül, E., & Sadioğlu, U. (2020). Kentsel Çöküntü Alanları Üzerine Teorik Bir Tartışma. Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 11(Ek Sayı-1), 155-180. https://doi.org/10.36543/kauiibfd.2020.ek1.008

Erşan, R. R., & Demirarslan, S. (2023). Mekânda Duyu Kullanımı ve Mimarlık Fenomenolojisi: Tadao Ando Örneği. ULAKBİLGE Sosyal Bilimler Dergisi, 82, (235-247).

Ertaş, B. (2022). PLANLAMADA YOĞUNLUK KAVRAMI, TÜRLERİ VE FARKLI ÖLÇEKLER ARASINDA YOĞUNLUK İLİŞKİSİ. https://avesis.yildiz.edu.tr/resume/downloadfile/bgezer?key=a6ce9df2-eb4a-4345-ba0d-3a8c7e8ebb14

evoraizmir.com. (b.t.). O'na Aşık Olursun. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.evoraizmir.com/konsept

Eyidiker, U. (2021). Kentsel Dönüşüm- Kentsel Yenileme Ayrımı ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. PESA Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 7(2), (96-104).

Fanid, N. A., & Kavacık, D. (2019). Danıştay Kararları Işığında Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu. Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 11(30), (793-810). https://doi.org/10.20875/makusobed.629446

Fırat, S. (2009). Engelsiz Bir Kent Tasarlamada Yerel Politikaların Önemi. Toplum ve Sosyal Hizmet, 20(2), (57-68).

Forest Pines & Forest Grove. (b.t.). Erişim tarihi 02 Mart 2024, https://www.forestpinesapartments.com/Gallery.aspx

Frey, H. (1999). Designing the City Towards a More Sustainable Urban Form.

Friedmann, J. (2017). Two Centuries of Planning Theory: An Overview. Içinde Explorations in Planning Theory (10-29). Routledge. https://doi.org/10.4324/9780203792506-1

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) (2014). https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=18404&mevzuatTur=Teblig&mevzuatTertip=5

Geçimli, M., & Yamaçlı, R. (2018). Konut Mekanlarının Tasarımında Yaşam Döngüsü ve Ekolojik Sürdürebilirlik. Akdeniz Sanat, 12(22), (25-37).

Gondaliya, H. (2020). Architectural Agency Through Real Estate Development [Yüksek Lisans Tezi, University of Massachusetts Amherst]. https://doi.org/10.7275/17568113

Gön, A. (2017). Hiçbir-Yer"de Yaşam: Konut Projeleri Görselleri. Ankara Üniversitesi İlef Dergisi, (67-88). https://doi.org/https://doi.org/10.24955/ilef.357085

Görgülü, Z. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz. (767-780). http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/05/200872.pdf

Graaskamp, J. A. (1981). Fundamentals of Real Estate Development. ULI-the Urban Land Institute.

Gulec Solak, S. S. (2017). Mekân-Kimlik Etkileşimi: Kavramsal ve Kuramsal Bir Bakış Space-Identity Interaction: a Conceptual and Theoretical Overview. MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi, 6(1), (13-37).

guncelprojebilgileri.com. (b.t.-a). 5. Levent. Erişim tarihi 09 Mayıs 2024, https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-avrupa-konut-projeleri/5-levent

guncelprojebilgileri.com. (b.t.-b). Sinpaş Ege Vadisi. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/sinpas-ege-vadisi

Guy, S., & Henneberry, J. (2002). Approaching Development. Içinde Development and Developers: Perspectives on Property. Blackwell Science.

güncelprojebilgileri.com. (b.t.-a). Cubes Ankara. Erişim tarihi 29 Mayıs 2024, https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/cubes-ankara

güncelprojebilgileri.com. (b.t.-b). Evora İzmir.

güncelprojebilgileri.com. (b.t.-c). Manzara Adalar. Erişim tarihi 05 Mayıs 2024, https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-anadolu-konut-projeleri/manzara-adalar

GYODER. (2023). Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu. https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2024). Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu. https://www.gyoder.org.tr/files/202407/a2b63ff8-3819-4930-b165-c1709db7018b.pdf

halkgyo.com. (b.t.). Evora İzmir Projesi. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.halkgyo.com.tr/tr/portfoy/devam-eden-projeler/evora-izmir-projesi.html

Hegger, M., Drexler, H., & Zeumer, M. (2006). Basics Materials.

hepsiemlak.com. (b.t.). Cubes Ankara. Erişim tarihi 21 Nisan 2024, https://www.hepsiemlak.com/proje/ankara-cankaya/cubes-ankara-projesi-6090

Herzog De Meuron. (b.t.). Projects. Erişim tarihi 03 Mart 2024, https://www.herzogdemeuron.com/projects/305-56-leonard-street/

Hollis, E. (2013). Impossible Totality and Domesticity: idea journal, 13(1), (20-35). https://doi.org/10.37113/ideaj.v0i0.77

İş GYO. (b.t.-a). Manzara Adalar. Erişim tarihi 28 Mayıs 2024, https://www.manzaraadalar.com.tr/kartal-manzara-adalar-3-1-daire-planlari

İş GYO. (b.t.-b). Manzara Adalar Tanıtım Sitesi. Erişim tarihi 06 Mayıs 2024, https://www.manzaraadalar.com.tr/kartal-manzara-adalar-dis-mekan-gorselleri

IVSC- Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi. (2017). Uluslararası Değerleme Standartları.

İzmirli Ata, F., & Öncü, S. (2017). İnşaat İşletmelerinin Maliyet Yönetiminden Beklentileri: Türkiye Uygulaması. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 4(3), (1-17). https://doi.org/10.30803/adusobed.337815

Jencks, C. (2005). The Iconic Building. Rizzoli International Publications.

Kandır, S. Y., & Özhan, E. (2018). Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Pay Getirilerini Etkileyen Faktörlerin Araştırılması. BDDK Bankacılık ve Finansal Piyasalar Dergisi, 12(2), (31-45).

Karabağ, Ç., & Hasgül, E. (2020). Temalı Konut Projelerinde Kullanılan Reklam Dilinin Kent Yaşamındaki Postmodern Göstergeleri. İDEALKENT, 11(31), (1576-1603). https://doi.org/10.31198/idealkent.745638

Karadağ, A. A., & Gültekin, Y. S. (2019). Yapısal Eşitlik Modellemesi ile Konut Seçimi Ölçeğinin Geliştirilmesi. Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Dergisi, 15(2), (78-95).

Keleş, R. (2005). Kentleşme Politikası (13. Baskı).

Keleş, R. (2014). Kent ve Kültür Üzerine. Mülkiye Dergisi, 29(246), (9-18).

Keleş, Ş. (2021). Konut tercihi üzerine konut mekânının etkisi: bir yapısal eşitlik modeli uygulaması. Journal of Awareness, 6(1), (21-28). https://doi.org/10.26809/joa.6.1.03

Keleş, Ş., & Atabeyli, O. C. (2018). Konut ve Hedonik Fiyat Bir Yapısal Eşitlik Modeli Uygulaması. The International New Issues in Social Sciences, 6(2), (111-128).

Kellert, S. (2016). Biophilia and biomimicry: evolutionary adaptation of human versus nonhuman nature. Intelligent Buildings International, 8(2), (51-56). https://doi.org/10.1080/17508975.2014.902802

Kıral, E., & Mavruk, C. (2019). Sübjektif Sosyal İzolasyon Riskleri. Akademik Hassasiyetler, 6(12), (491-509).

Kim, S. K. (2006). The Gated Community: Residents' Crime Experience And Perception Of Safety Behind Gates And Fences In The Urban Area.

King Condos by Westbank Developments. (b.t.). Erişim tarihi 14 Temmuz 2024, http://www.thekingtoronto.com/?gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIua-e7K7YhAMVq5JoCR05aAZlEAAYASAAEgKepPD_BwE

Kiwi Properties. (b.t.). Sylvia Park Precinct. Erişim tarihi 18 Mart 2023, https://www.kiwiproperty.com/properties/mixed-use/sylvia-park/

Koçu, N., & Dereli, M. (2005). Betonarme Karkas Yapılarda Malzeme, Tasarım, Uygulama Hataları ve Deprem Etkilerinin Araştırılması. Kocaeli Deprem Sempozyumu, (716-724).

Koçyiğit, R. G. (2022). Mimarlıkta Çoklu Bağlamsallıklar Sorunsalı. Journal of Architectural Sciences and Applications, 7(2), (763-780). https://doi.org/10.30785/mbud.1172754

Korkmaz, K. (2004). An analytical study of the design potentials in kinetic architecture [Doktora Tezi]. İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü.

Kumbasar, S. B. (2008). Konut gelişiminde gelecek vizyonları.

Kurtoğlu, D., & İnceoğlu, M. (2022). Özel Mülkiyetli Kamusal Açık Alanlarda Tasarım İlkeleri. Mimarlık Planlama ve Tasarım Alanında Teori ve Araştırmalar, (90-99).

Lasner, M. G. (2014). Architect as Developer and the Postwar U.S. Apartment, 1945–1960. Buildings & Landscapes: Journal of the Vernacular Architecture Forum, 21(1), (27-55). https://doi.org/10.5749/buildland.21.1.0027

Le Corbusier. (1887). Towards a New Architecture. Architectural Press.

Le Corbusier. (2015). Atina Anlaşması. Yapı Kredi Yayınları.

Le Corbusier. (2021). Atina Anlaşması (4. basım). Yapı Kredi Yayınları.

Lechner, N. (2014). Heating, Cooling, Lighting: Sustainable Design Methods for Architects. John Wiley & Sons.

Leelarasamee, Y. (2005). A Decision Support System For İncome-Producing Real Estate Development Feasibility Analysis and Alternative Assessment [Doktora Tezi]. Içinde PhD Thesis, Texas A&M University, Texas. Texas A&M University.

lejant.com. (b.t.). Cubes Ankara. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.lejant.com/tr/cubes-ankara/proje

Lekovic, M., & Stanisic, T. (2017). Real estate investment trusts specialized for investing in hotels.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (2019). Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Eyüpsultan / İstanbul (5. Levent Projesi) Gayrimenkul Değerleme Raporu. https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/732536

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (2023). Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Çankaya/Ankara- Ege Vadisi Projesi. https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/4028e4a14184e9cf01419c0168dd5a87

Lynch, K. (1959). Çevrenin Imgesi. M.I.T.

Makina Mühendisleri Odası. (2015). Konutlarda İç Hava Kalitesi ve Uygulamaları. Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi.

massegayrimenkul.com. (b.t.). Mistral İzmir. Erişim tarihi 19 Haziran 2024, https://massegayrimenkul.com/projeler/mistral-izmir/

Mazurczak, A. (2011). Development of Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes in Europe. Journal of International Studies, 4(1), 115-123.

MBANY. (b.t.). Levent Korupark 5. Erişim tarihi 28 Mayıs 2024, https://www.mbany.com/en/projects/5-levent-korupark

McNeill, D. (2009). The Global Architect. Routledge. https://doi.org/10.4324/9780203894743

mistralizmir.com. (b.t.-a). Mistral Çarşı. Erişim tarihi 19 Haziran 2024, https://mistralizmir.com.tr/carsi/#:~:text=Son%20teknoloji%20ekipmanlar%C4%B1%2C%20%C3%B6zel%20st%C3%BCdyolar%C4%B1,ofis%20sahipleri%20indirimli%20olarak%20yararlan%C4%B1yor

mistralizmir.com. (b.t.-b). Mistral İzmir Katalog. Erişim tarihi 19 Haziran 2024, http://mistralizmir.com.tr/katalog/#p=51

mistralizmir.com. (b.t.-c). Mistral İzmir Konut. Erişim tarihi 19 Haziran 2024, https://mistralizmir.com.tr/konut/

mistralizmir.com. (b.t.-d). Vaziyet Planı. Erişim tarihi 19 Haziran 2024, http://mistralizmir.com.tr/katalog/#p=14

Namazian, A., & Mehdipour, A. (2013). Psychological Demands of the Built Environment, Privacy, Personal Space and Territory in Architecture. International Journal of Psychology and Behavioral Sciences, 3(4), (109-113).

National Association of Real Estate Invest Trusts (Nareit). (b.t.). REIT and Publicly Traded Real Estate Company Directory. Erişim tarihi 06 Şubat 2024, https://www.reit.com/investing/reit-directory?sector=All&status=309&country=9&viewsreference[data][title]=0&viewsreference[enabled_settings][argument]=argument&viewsreference[enabled_settings][title]=title&viewsreference[parent_entity_type]=paragraph&viewsreference[parent_entity_id]=972&viewsreference[parent_field_name]=field_views_view&page=0

Nazlı Erap, B. B., Hilmioğlu, S., & Seçer Kariptaş, F. (2021). Kamusal Mekânlarda Deneyim ve Kullanıcı Merkezli Tasarım. Sanat ve Tasarım Dergisi, 28, (335-347). https://doi.org/10.18603/sanatvetasarim.1048709

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (2023). İstanbul, Beşiktaş, Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Next Level İstanbul Projesi). https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/4028e4a2422d9a780142513cda5b232e

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (2023). İzmir, Konak, 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (İzmir Allsancak Projesi) Gayrimenkul Değerleme Raporu. https://www.kap.org.tr/Bildirim/1151742

Neufert, E. (2008). Yapı Tasarım Bilgisi. Beta Yayınevi.

Newton, P. W. (2010). Beyond Greenfield and Brownfield: The Challenge of Regenerating Australia's Greyfield Suburbs. Built Environment, 36(1), (81-104). https://doi.org/https://doi.org/10.2148/benv.36.1.81

Next Level İstanbul Katalog. (b.t.). Next Level İstanbul. Erişim tarihi 20 Mayıs 2024, https://nextlevelistanbul.com.tr/landing/Content/assets/media/katalog.pdf

Nova Taşınmaz Değeleme ve Danışmanlık A.Ş. (2015). Değerleme Raporu Is GYO A.Ş. Kartal / İstanbul (Manzara Adalar Projesi). https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/4028e4a140f2ed7201412acbeb8b06f7

NSI. (b.t.). Glass House, Amsterdam. Erişim tarihi 25 Ocak 2024, https://nsi.nl/en/location/glass-house-amsterdam-2/

Okutan, A. (1995). Türkiye'de Kentleşme ve Siyasal Yapı. Türk Demokrasi Vakfı.

Olgun, R., & Yılmaz, T. (2019). Kentsel yeşil alan varlığının Niğde kenti örneğinde değerlendirilmesi. Mediterranean Agricultural Sciences, 32(1), (11-20). https://doi.org/10.29136/mediterranean.486732

Onur Işıkoğlu, B. (2020). Gösterge-Mimarlık İlişkisi Bağlamında "İkonik" ve "Kitsch" Kavramlarını Yeniden Düşünmek. Online Journal of Art and Design, 8(4), (216-226).

Özden, P. (2011). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23-24, (255-270).

Özmehmet, E. (2007). Avrupa ve Türkiye'deki Sürdürülebilir Mimarlık Anlayışına Eleştirel Bir Bakış. Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 2(7), (809-826). https://doi.org/10.19168/jyu.69691

Pasifik GYO. (b.t.-a). Merkez Ankara. Erişim tarihi 10 Mayıs 2024, https://www.merkezankara.com.tr/kesfet.aspx#konut

Pasifik GYO. (b.t.-b). Merkez Ankara Proje Kataloğu. Erişim tarihi 10 Mayıs 2024, https://www.merkezankara.com.tr/assets/pdf/katalog.pdf

Pasifik GYO. (b.t.-c). Merkez Ankara Projesi. Erişim tarihi 10 Haziran 2024, https://pasifik.com/proje-detay/merkez-ankara-projesi

Peiser, R. (2012). Professional Real Estate Development. Urban Land Institute.

Peiser, R. B., & Frej, A. B. (2003). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. ULI--the Urban Land Institute.

Price, A. W. (2008). Contextuality in Practical Reason. Oxford Üniversitesi Yayınları.

Projeskop. (b.t.). Manzara Adalar. Erişim tarihi 05 Mayıs 2024, https://projeskop.com/projeler/proje/manzara-adalar

Property Turkey İstanbul. (b.t.). Manzara Adalar. Erişim tarihi 05 Mayıs 2024, https://www.propertyturkeyistanbul.com/property/manzara-adalar/

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2019). Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Ankara İli Çankaya İlçesinde Yer Alan 29355 Ada 1 Parsel Üzerindeki Ege Vadisi Projesi. https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/733193

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2023). Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- İzmir İli Konak İlçesi'nde Yer alan Mistral Towers'ta Bulunan 117 Adet Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Değerleme Raporu.

Rehau. (b.t.). Manzara Adalar-İstanbul. Erişim tarihi 05 Mayıs 2024, https://www.rehau.com/tr-tr/manzara-adalar-i-stanbul

Riano, K. (2015). President Eisenhower's 1956 Prediction Becomes a Reality: The New Art of the REIT Spin. SSRN Electronic Journal. https://doi.org/10.2139/ssrn.2612223

Roberts, P. (2017). Urban Regeneration. Içinde The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration (9-36). SAGE Publications Ltd. https://doi.org/https://doi.org/10.4135/9781473921788

Rook, K. S. (1984). Research on social support, loneliness, and social isolation: Toward an integration. Review of Personality & Social Psychology, 5, (239-264).

Rossi, A. (2006). Şehrin Mimarisi. Kanat Kitap.

Rowe, K. T. (2015). Socıal Isolatıon, Partıcıpatıon And Impact On Mental Health.

Samsunlu, A. (2007). Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak. İmge Kitabevi.

santiye.com. (b.t.). Proje: Allsancak. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.santiye.com.tr/proje-allsancak-1203.html

Sermaye Piyasası Kurulu. (2022). Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları. https://spk.gov.tr/yatirimcilar/yatirimci-bilgilendirme-kitapciklari

Sinpaş GYO. (b.t.). Sinpaş Ege Vadisi. Erişim tarihi 21 Mayıs 2024, https://egevadisi.com/landing/?utm_source=adwords&utm_medium=search&utm_campaign=hemenaloturkirala|offersiz|manzarali|duyarlimetin|search|branding|ege&gad_source=1&gclid=CjwKCAjwx-CyBhAqEiwAeOcTdalhviW-obwkPQMaLjGtbwxa6OOSf1g-jbNOmaL2uKdxnZ8KSNbpjBoC_7MQAvD_BwE

Sklair, L. (2010). Iconic Architecture and the Culture-ideology of Consumerism. Theory, Culture & Society, 27(5), (135-159). https://doi.org/10.1177/0263276410374634

Smith, A. D. (2006). The Architecture Of Adrian Smith, Som: Toward A Sustainable Future. Images Publishing Group Pty Ltd.

Soğukoğlu, M., & Vatan, M. (2014). Mevcut Betonarme Konut Binalarında Enerji Verimliliğinin Artırılması İçin Mimari Çözüm Önerileri. İstanbul Aydın Üniversitesi Dergisi, 6(21), (13-22).

Sotelo, R., & McGreal, S. (2013). Real Estate Investment Trusts in Europe: Evolution, Regulation, and Opportunities for Growth. Springer Science & Business Media.

Soydaş Çakır, H. (2021). Konut Tasarımında Etkili Olan Faktörler ve Geleneksel Mimari Yaklaşımlar: Şile'de Bir Konut Örneği. Mimarlık ve Yaşam, 6(2), (485-502). https://doi.org/10.26835/my.894461

Spruce Street. (b.t.). Erişim tarihi 14 Temmuz 2024, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=26947454

Stevenson, S. (2013). The Development and Maturing of the US REIT Sector. Içinde Real Estate Investment Trusts in Europe (55-67). Springer Berlin Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-642-36856-1_5

Sungur, M., & Aydın, D. (2020). Mekânsal Mahremiyetin Kamusal Yapılarda İncelenmesi: Sağlık ve Ofis Yapıları. International Design and Art Journal, 2(2), (297-314).

Swiss Prime Site. (b.t.). Schönburg. Erişim tarihi 18 Ekim 2023, https://sps.swiss/en/group/real-estate/portfolio/residential/schoenburg

Şenik, B., & Uzun, O. (2020). Kentsel Açık ve Yeşil Alan Planlamasında "Karakter/Yoğunluk/Standart/Yönetsel Yapı" Yaklaşımı. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİAĞAÇ ve PEYZAJ A.Ş. İSTANBUL YEŞİL ALANLAR ÇALIŞTAYI, (170-186). https://www.researchgate.net/publication/378307172_KENTSEL_ACIK_VE_YESIL_ALAN_PLANLAMASINDA_KARAKTERYOGUNLUKSTANDARTYONETSEL_YAPI_YAKLASIMI

Şentürk Sipahi, G., & Yamaçlı, R. (2021). Geleceği İnşa Etmek: Konut Binalarında Gün Işığı ve COVID-19 Üzerine Bir Değerlendirme. Journal of Architectural Sciences and Applications, 6(1), (374-383). https://doi.org/10.30785/mbud.874426

Şenyapılı, T. (2003). Kaçış Adaları. Arredemanto Mimarlık., 7, (57-61).

Şimşek, A. (2015). Erişilebilir Şehirler ve Bölgeler: Erişilebilirliğin Bölgesel Kalkınmaya Etkisi Ve İller Bazında Erişilebilirlik Endeksinin Geliştirilmesi. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Erisilebilir_Sehirler_Ve_Bolgeler_Erisilebilirligin_Bolgesel_Kalkinmaya_Etkisi_Ve_Iller_Bazinda_Erisilebilirlik_Endeksinin_Gelistirilmesi.pdf

Tahir, Z., & Hussin, K. (2011). Security Features İn The Gated Community Housing Development. International Conference on Management (ICM 2011), (397-404).

Tanrıvermiş, H. (2022). Gayrimenkul Ve Varlık Değerlemenin Temel İlkeleri Ve Uygulamaları I Dersi Ders Notları.

Tatar, E. (2014). Sürdürülebilir Mimarlık Kapsamında Çalışma Mekanlarında Gün Işığı Kullanımı İçin Bir Öneri. Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 17(1), (147-162).

Tekeli, İ. (2002). Türkiye Kent Planlamasının Yeniden Kurumsallaşmasının Düzenlerken Düşünülmesi Gerekenler Üzerine. Planlama Dergisi, 1, (4-11).

Tekeli, İ. (2008). BİR PLANCI/ARAŞTIRMACININ YÖNTEM VE ÖTESİNE İLİŞKİN ARAYIŞLARI. FLSF Felsefe ve Sosyal Bilimler Dergisi, 6, (1-25).

Tekeli, İ. (2011). "Kent, Kentleşme ve Türkiye Deneyimi", Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (2014). Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz.

Teknik Yapı. (b.t.). Evora İzmir. Erişim tarihi 21 Mayıs 2024, https://www.teknikyapi.com/Content/images/kataloglar/evoraizmir.pdf

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (2019). Emlak Konut A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Raporu- Allsancak İzmir Projesi.

The Landing Bayou. (b.t.). The Landing Bayou. Erişim tarihi 17 Temmuz 2024, https://www.landingapartmentshouma.com/Gallery.aspx

Tıpı, Ç. B. D. (2011). Avrupa Kentsel Şartı Ulaşım ve Dolaşım İlkeleri Kapsamında Engellilerin Kentsel Alan ve Yapılara Erişebilirliklerinin Sorgulanması: Yozgat Örneği. Engineering Sciences, 6(4), (838-858). https://doi.org/10.12739/nwsaes.v6i4.5000066904

TKGM. (b.t.). TKGM-Parsel Sorgu. Erişim tarihi 16 Mayıs 2024, https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/28440/858/3/1715859843596

TMMOB Şehir Plancıları Odası. (b.t.). Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu. Erişim tarihi 10 Temmuz 2024, https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/4abcdea88be35a5_ek.pdf

TOKİ, Emlak Konut GYO, & Pasifik GYO. (b.t.). Next Level İstanbul. Erişim tarihi 28 Mayıs 2024, http://www.nextlevelistanbul.com.tr/daire-planlari.html

TOKİ, Emlak Konut, & Pekintaş Burakcan Ortak Girişim. (b.t.). Allsancak. Erişim tarihi 01 Mayıs 2024, https://www.allsancak.com/planlar.php

Torunlar GYO. (b.t.). 5 Levent Korupark. Erişim tarihi 16 Mayıs 2024, https://www.torunlargyo.com.tr/5-levent-korupark-satisi-devam-eden

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2016). Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Gayrimenkul Değerleme Raporu. https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/577246

TUİK. (2023). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023. https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2023-49684

Türk Dil Kurumu. (b.t.). Erişim tarihi 14 Temmuz 2024, https://sozluk.gov.tr/

Uğural, M. N., & Şahin, Ç. (2020). İnşaat Sektöründe Kalite Faktörünün Performans Endekslerine Etkisinin Kazanılmış Değer Analizi (KDA) ile Ölçülmesi. European Journal of Science and Technology. https://doi.org/10.31590/ejosat.727794

United States Securities And Exchange Commission. (b.t.). Erişim tarihi 14 Temmuz 2024, https://www.sec.gov/ixviewer/ix.html?doc=/Archives/edgar/data/906107/000095017023003060/eqr-20221231.htm

United States Environmental Protection Agency-EPA. (2017). Brownfield Overview and Definition. https://19january2017snapshot.epa.gov/brownfields/brownfield-overview-and-definition_.html

Uyan, A. (2008). Kent merkezlerindeki konut alanlarında çöküntüleşme ve dönüşüm Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi örneği [Yüksek Lisans Tezi]. Gazi Üniversitesi.

vakifgyo.com. (b.t.). Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Katalog. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.vakifgyo.com.tr/client/webs/vakifgyo/crm/projects/cubesankara/docs/cubes.catalog.pdf,

vakifgyo.com. (2022). 2022 Entegre Faaliyet Raporu. https://www.vakifgyo.com.tr/client/webs/vakifgyo/documents/general/VGYO-22EFRp-TR-TM.pdf

Venturi, R. (1996). Complexity and Contradiction in Architecture.

Vitruvius, P. (2016). The Ten Books on Architecture: De Architectura. CreateSpace Independent Publishing Platform.

Weiss, M. A. (1988). Researching the History of Real Estate Development. Journal of Architectural Education, 41(3), (38-40). https://doi.org/10.1080/10464883.1988.10758488

Weiss, M. A. (1991). The Politics of Real Estate Cycles. Business History Conference , 20, (127-135).

World Cities Culture Report. (2018). https://creativelandtrust.org/wp-content/uploads/2020/09/World-Cities-Culture-Report-2018.pdf

Yapı Kataloğu. (b.t.). Manzara Adalar. Erişim tarihi 05 Mayıs 2024, https://www.yapikatalogu.com/proje/konutlar-manzara-adalar_243

Yapı Magazin İnşaat, M. M. Y. T. D. (b.t.). Manzara Adalar: Keyifli ve Çevreci Yaşam Vaadinin Gerçekleştiği Yer. Erişim tarihi 05 Mayıs 2024, https://yapimagazin.com/icerik-detay.php?id=7421

Yasak, Ü. (2021). Sürdürülebilir Kentleşme Bağlamında Kentsel Hizmetlere Erişebilirlik: Eğitim Kurumlarına Erişebilirlik Yönüyle Muğla Kenti Üzerine Bir Analiz. International Journal of Social Humanities Sciences Research (JSHSR), 8(74), (2353-2367). https://doi.org/10.26450/jshsr.2672

Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16(1), (76-88).

Yıldırım Erniş, İ. I. (2012). Fiziksel Elemanların Yüzer Yapılarda Mekân Algısına Olan Etkileri: Çevre Ve İnsan Davranışı İlişkisi Bağlamında İrdelenmesi.

Yılmaz, B. (2016). "Çağdaş" Kent-"Çağdaş" Konut: Kentsel Dönüşüm ve Dönüştürülen Yaşam Alanları. Toplum ve Demokrasi Dergisi, 3(5), (151-160).

Yılmaz, E., & Çiftçi, S. (2011). Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açıdan Türkiye'de Kentleşme Dönemleri. Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 10(35), (252-267).

youtube.com. (b.t.). Teknik Yapı Evora İzmir. Erişim tarihi 09 Temmuz 2024, https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=Jyz37plmb2w

Zuckerman, H. A., & Blevins, G. D. (1991). Real Estate Development: Workbook and Manual. Prentice Hall.

Zwicky, F., & Wilson, A. G. (1967). New Methods of Thought and Procedure: Contributions to the Symposium on Methodologies. Springer Science & Business Media. https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-642-87617-2