İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

METALAŞAN KONUT VE ÇEVRESİ: KAPALI SİTELER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Sibel İLGEN

Anabilim Dalı : Mimarlık

Programı : Mimari Tasarım

Tez Danışmanı:Yrd. Doç. Dr. Nurbin Paker KAHVECİOĞLU

Eylül 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

METALAŞAN KONUT VE ÇEVRESİ : KAPALI SİTELER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Sibel İlgen
(502061035)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 06 Eylül 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Eylül 2009

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Nurbin Paker KAHVECİOĞLU(İTÜ)

Diğer Jüri Üyeleri : Yrd. Doç. Dr. Hülya ARI (İTÜ)
Yrd. Doç. Dr. Candan ÇINAR (YTÜ)

EYLÜL 2009

Aileme,

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim boyunca, verdiği destek, sonsuz anlayış ve değerli katkılarıyla tez çalışmamı tamamlamama yardımcı olan, değerli hocam Sayın Y. Doç. Dr. Nurbin Paker Kahvecioğlu'na sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tüm eğitim hayatım boyunca ve verdikleri destek ve gösterdikleri hoşgörüde dolayı sevigili aileme, ve tez sürecinde her tür sonsuz desteğinden dolayı arkadaşım Berna Göl'e ve kardeşim Selin'e teşekkürlerimi sunarım.

Eylül 2009

Sibel İlgen

(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **v**
İÇİNDEKİLER ..... **vii**
KISALTMALAR ..... **ix**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xi**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xiii**
ÖZET ..... **xv**
SUMMARY ..... **xvii**
1. GİRİŞ **1**
2. KAPALI KONUT YERLEŞKELERİNE TALEBİ DOĞURAN ETMENLER **3**
2.1. Ekonomik ve Politik Boyutta 6
2.2. Sosyal boyutta (ve kültürel) 13
2.3. (Mekânsal Boyutta) Tasarım ve Planlama Boyutunda 15
3. PAZARLANAN BİR META OLARAK KAPALI KONUT YERLEŞKELERİ **19**
3.1. Postmodern Ortamda Pazarlama ; Medya, Reklam, Moda ve Marka Kavramları 21
3.2 Postmodern Ortamın Mekânsal Açıdan Değerlendirilmesi 27
3.3 Pazarlanan Bir Meta Olarak Konut Yerleşkeleri 31
4. ANALİZ ÇALIŞMASI **37**
4.1 Çalışmanın Tanımı, Amacı ve Kapsamı 37
4.2. Çalışmanın Sonuçları 43
4.2.1 Kapalı yerleşkelerin temsillerinde yer alan sloganların değerlendirilmesi. 43
4.2.2 Kapalı yerleşkelerin fiziki olanaklarının değerlendirilmesi 53
4.2.3 Kapalı yerleşkelerin temsillerinin ve fiziki olanaklarının karşılıklı değerlendirilmesi 68
5. SONUÇLAR **71**
KAYNAKLAR **74**
EKLER **77**

KISALTMALAR

TOKİ : Toplu Konut İdaresi
MAKS : Maksimum
MİN : Minimum
TV : Televizyon

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : İstanbul ili semtler bazında arsa ve arazi m² rayiç değerleri (İstanbul ve yakın çevresinde imarlı arsa rayiçleri, 2006) 38
Çizelge 4.2 : Çekmeköy bölgesinde incelenen projeler. 40
Çizelge 4.3 : Bahçeşehir bölgesinde incelenen projeler. 41
Çizelge 4.4 : Ekonomi ilişkili sıfat kullanımları 44
Çizelge 4.5 : Çekemköy projeleri söylem analizi 45
Çizelge 4.6 : Bahçeşehir projeleri söylem analizi 46
Çizelge 4.7 : Sosyal içerikli sıfat kullanımları 48
Çizelge 4.8 : Mekan içerikli sıfat kullanımları 48
Çizelge 4.9 : Peyzaj içerikli sıfat kullanımları 49
Çizelge 4.10 : Konum içerikli sıfat kullanımları 49
Çizelge 4.11 : Proje alanı- fiyat ilişkisi 53
Çizelge 4.12 : Taban alanı- fiyat ilişkisi 54
Çizelge 4.13 : Yeşil alan kullanımı- fiyat ilişkisi 55
Çizelge 4.14 : Kat sayısı- fiyat ilişkisi 55
Çizelge 4.15 : Konut adedi- fiyat ilişkisi 55
Çizelge 4.16 : Peyzaj donatıları- fiyat ilişkisi 56
Çizelge 4.17 : Su elemanları- fiyat ilişkisi 56
Çizelge 4.18 : Su ile ilişkili aktiviteler- fiyat ilişkisi 58
Çizelge 4.19 : İç mekan aktif spor aktiviteleri- fiyat ilişkisi 58
Çizelge 4.20 : İç mekan spor aktiviteleri- fiyat ilişkisi 59
Çizelge 4.21 : Dış mekan spor aktiviteleri- fiyat ilişkisi 59
Çizelge 4.22 : Boş zaman aktiviteleri –fiyat ilişkisi 60
Çizelge 4.23 : Eğitim donatıları- fiyat ilişkisi 60
Çizelge 4.24 : Güvenlik donatıları- fiyat ilişkisi 61
Çizelge 4.25 : Servis donatıları- fiyat ilişkisi 61
Çizelge 4.26 : Diğer hizmetler- fiyat ilişkisi 62
Çizelge 4.27 : Konut çeşitliliği- fiyat ilişkisi 63
Çizelge 4.28 : Konut oda tipi kullanım oranları 63
Çizelge 4.29 : Apartman tipi daire maks.konut alanları- fiyat ilişkisi 64
Çizelge 4.30 : Apartman tipi daire min. konut alanları- fiyat ilişkisi. 64
Çizelge 4.31 : Villa tipi konutlarda min. konut alanları- fiyat ilişkisi 65
Çizelge 4.32 : Villa tipi konutlarda maks. konut alanları- fiyat ilişkisi 65
Çizelge 4.33 : İklimsel- ekolojik donatılar- fiyat ilişkisi 65
Çizelge 4.34 : Teknolojik donatılar- fiyat ilişkisi 66
Çizelge 4.35 : Radye temel kullanımı- fiyat ilişkisi 66
Çizelge 4.36 : Tünel kalıp sistemi kullanımı- fiyat ilişkisi 67
Çizelge 4.37 : Salon ve yatak odası yer kaplaması- fiyat ilişkisi 67
Çizelge 4.38 : Mutfak- banyo donatıları- fiyat ilişkisi 68

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Türkiye'de ruhsatlı konut üretimi ve konut yatırımları……..10
Şekil 4.1 : Reklam görsellerinde aile ve çocuk imajlarının kullanımı (url1,url4, url5, url6, url9, 2009).....47
Şekil 4.2 : Çekmeköy bölgesinde yer alan projelerin ulaşım krokileri.....51
Şekil 4.3 : Bahçeşehir bölgesinde yer alan projelerin ulaşım krokileri.....52

Şekil A.1 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Üst Gelir-1.....83
Şekil A.2 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Üst Gelir-2.....84
Şekil A.3 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Üst Gelir-1.....85
Şekil A.4 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Üst Gelir-2.....86
Şekil A.5 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Orta Gelir-1 87
Şekil A.6 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Orta Gelir-2 88
Şekil A.7 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Orta Gelir-1 89
Şekil A.8 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Orta Gelir-2 90
Şekil A.9 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Alt-Orta Gelir-1....91
Şekil A.10 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Alt-Orta Gelir-2..92
Şekil A.11 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Alt-Orta Gelir-1.93
Şekil A.12 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Alt-Orta Gelir-2.94
Şekil A.13 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Villa Üst Gelir-1 95
Şekil A.14 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Villa Üst Gelir-2 96
Şekil A.15 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Villa Üst Gelir-1 97
Şekil A.16 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Karma Üst Gelir-1.....98
Şekil A.17 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Karma Üst Gelir-2.....99
Şekil A.18 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir KarmaÜst Gelir-1.....100
Şekil A.19 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Karma Üst Gelir-2.....101

METALAŞAN KONUT ve ÇEVRESİ: KAPALI SİTELER

ÖZET

Günümüzde iletişim ve ulaşım teknolojilerindeki gelişim mekânsal engellerin aşılarak küresel süreçlerin hızlanmasını sağlamıştır. Kapitalist ekonomik düzen ve modernleşme süreçleri toplumsal hayatı ve insan yaşamlarını hızlı ve çarpıcı şekilde değiştirmektedir. Mekânsal yapılanma da ekonominin etkisi altında bu dönüşümden etkilenmektedir. Büyük şirketlerin kent üzerinden para kazanma girişimleri doğrultusunda, kentler kapital ekonominin etkisi altında şekillenmeye başlamış, kent bir tüketim nesnesine dönüşmüştür. Medya aracılığıyla, metalaşan kent mekânları görüntünün cezp ediciliğiyle pazarlanmaktadır. Medyanın etkisini gördüğümüz başlıca alanlardan biri de son yıllarda sıkça karşımıza çıkan kapalı konut sitelerinin tanıtımlarıdır.

Bu tez çalışmasında toplumsal yapıdaki değişimler bağlamında konut ve çevresinin metalaştırılması, kapalı konut siteleri ve onların medya temsilleri üzerinden değerlendirilecektir. Dışa kapalı yaşam adalarına olan talebin ardındaki nedenler, oluşumuna ve yaygınlaşmasına imkan sağlayan durumlar irdelenecektir. Günümüz insanının değişen yaşam biçimlerinin ve bu yaşam biçimlerine yön veren etkenlerin yeni konut biçimi olan kapalı sitelerin oluşumundaki rolü değerlendirilecektir. Bu inceleme yapılırken, yeni konut biçimi olarak yaygınlaşmaya başlayan kapalı konut sitelerinin, duvarlarla çevrili oluşunun ötesinde, konut çevresi kapsamında mimari fiziksel nitelikleri tartışılacaktır. Konuta barınma ihtiyacı ötesinde, yüklenen anlamların nasıl fizikselleştiğine, kapalı sitelerin medya temsilleri üzerinden bakılarak, konut ve çevresinin metalaşması yerleşkelerde sunulan donatıların fiyatla kıyaslaması sunularak yapılacaktır. Bu yaşam adalarında sunulan imkân ve olanakların ve yazılı medya temsillerinde öne çıkan sloganların satış fiyatları ile değişimi değerlendirilerek sunulan yaşam programlarının fiyatla değişimini araştırmak yoluyla nasıl metaşlaştırıldıklarını sunmayı hedeflemektedir.

COMMODIFIED HOUSING AND THE SURROUNDING: GATED COMMUNITIES

SUMMARY

Current improvements in communication and transportation technologies helped mankind to overcome the need of space and caused positive acceleration of globalization. Capitalist orders of economy and modernization processes are changing social and civil life in a rapid and remarkable way. Spatial structuring is also transforming by the affect of the capital economy. Cities have been changing under the affect of capital economy and are being transformed into consumable places in accordance with the large corporation's attempts to earn money over cities. City spaces are being marketed with the charming affect of images through media. In recent years, gated community's advertisements have become the major area where the marketing power of media can be seen.

In this study, the commodification of architecture by the effect of changes in civil life will be evaluated through the gated community's and their media representations. The reasons behind the need for a life in enclosed spaces, and the way they were formed and spread will be discussed. The reflections of the changing life styles and the things moderating these changes on architecture will be searched. Doing this search, the gated community's, as an expanding way of housing, architectural characteristics will be discussed in the meaning of the surrounding the housing. The visualization of the new meanings of housing besides sheltering needs, will be evaluated through the media representations of gated communities. The commodification of housing and its surrounding will be evaluated through the variation of facilities and the use of slogans relative to price changes. To present the way of commodification of housing, the change of opportunities and facilities available in these living enclaves and the change of highlighted slogans in written and visual media representations will be evaluated relative to different price scales.

1. GİRİŞ

Bu çalışma, Amerika ile başlayarak, tüm dünyaya yayılan ve seksen sonrası dönemde küreselleşme ve neo-liberal politikaların da etkisiyle İstanbul'da da hızla yaygınlaşan kapalı konut yerleşkeleri ve onların pazarlanma biçimlerine odaklanmaktadır. Kapalı konut yerleşkelerinin çoğunlukla ortak özellikleri, sadece kullanıcılarına yeni bir yaşam biçimi sunmalarıdır. Konut ve içerisinde yer aldığı kapalı çevreye, konutun yanı sıra, rekreatif alanlar, hizmet unsurları, sosyal alanlar gibi donatılar eklenerek, konuta, barınmanın ötesinde yaşama dair diğer ihtiyaçlara cevap verir nitelik kazandırılmakta ve sadece içerisinde yaşayan insanlar için üretilen bu çevrenin yaşama dair pek çok ihtiyacı karşılaması sağlanmaktadır. İlk etapta üst gelir düzeyine yönelik olarak gelişen lüks konut yerleşkeleri, 1999 depreminin ardından doğan yoğun konut ihtiyacı ile üst-orta ve orta gelirli kesime de hitap etmeye başlamıştır. Hem kentin konut piyasasında doğan bu talep doğrultusunda, hem de inşaat sektöründe karın artması ile pek çok büyük şirket konut üretim sürecine girmekte, kapalı siteler İstanbul konut piyasasının başlıca yatırım araçlarından biri haline gelmektedir. Kent üzerinden gelir elde etme çabaları kentte büyük değimler yaratmakta, küreselleşmenin ve kapital ekonominin etkisinde şekillenen kentte, konut barınma ihtiyacını karşılayan bir yapı olmaktan uzaklaşıp, metalaşarak, maddi bir üretim alanı haline gelmektedir.

Bu süreçler sonunda, yeni konut üretim biçimi halini alan kapalı yerleşkelerin, kullanıcıları ile buluşmasında yeni araçlar ortaya çıkmaktadır. Kapitalizmin öncü sektörlerinden biri olan medya aracılığıyla, "görüntü"nün duyuları baştan çıkarıcı etkisine başvurulmakta, içeriğinden bağımsızlaşan görüntü, günlük hayatın her noktasında olduğu gibi, bu yerleşkelerin tanıtımında da kendini göstermektedir (Korkmaz, 2007). Bu tanıtım süreçleri içerisinde konutun tüketime açık ve trendleri yaratılan bir ürün olarak imajı güçlenmektedir. Günlük gazeteler ve dergilerde yoğunlukla yer alan kapalı konut sitesi reklamları hem kapalı sitelerin konut piyasasının oldukça önemli bir unsuru olduğunu göstermekte, hem de konutun metalaşma düzeyindeki artışın göstergesi olmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, konutun içinde bulunduğu dışa kapalı çevre ile birlikte, piyasada dolaşımda olan bir ürün olarak nasıl metalaştırıldığının analizini, konut yerleşkelerinin fiziki olanaklarının ve pazarlama araçlarında temsil ediliş biçimlerinin

fiyatla değişiminin analizini yaparak ortaya koymak ve bu yeni mimari biçimin dinamiklerini tespit etmektir.

Amacına uygun olarak çalışmanın kapsamını, kapalı yerleşkelerin oluşum sürecinin irdelenmesi, bu oluşumun ardından gelen tüketim sürecinin sorgulanması ve bu süreçlerin izlerinin alan çalışması ile örneklenerek araştırılmasıdır.

Bu bağlamda ikinci bölümde, ekonomik ve sosyal yapıdaki değişimler ve bunların kentsel planlama alanındaki yansımaları kapsamında kapalı konut yerleşkelerine olan talebin ardındaki nedenler incelenmektedir.

Üçüncü bölümde, konutun tüketim sürecinde en önemli araç olan pazarlama ile mimarlık ilişkisi tartışılarak, konutun pazarlanan bir ürün olarak, metalaştırılma süreci açılmaya çalışılmaktadır. Pazarlamanın günümüz ortamındaki tüketici odaklı yapısı ve pazarlama için kilit öneme sahip medya, reklam, moda, marka gibi kavramlar tartışılmakta ve pazarlamanın kent mekânında yarattığı etkiler değerlendirilmektedir. Son olarak, pazarlamanın konut yerleşkeleri bağlamında etkileri tartışılarak, kapalı konut yerleşkelerinin metalaştırılma süreçleri ortaya konmaya çalışılmaktadır.

Dördüncü bölümde, konutun pazara sunulmasında öne çıkan ve mekân kurgusunda yansıma bulan etkenler irdelenmekte ve alan çalışması ile konutun metalaşmasında araç olan durumlar araştırılmaktadır. Bu anlamda hem sloganlardaki mekâna dair içerikler, hem de konutun kamusal ve özel alanında yer alan donatıların mekân kurguları incelenmektedir. Alan çalışmasında, metalaşma, konut ve içerisinde yer aldığı kapalı çevre ölçeğinde, konutun pazarlanmasında araç olan konutun kendisi, donatıları ve fiyatı olmak üzere üç durum içerisindeki ilişkiler üzerinden araştırılmaktadır. Bu analiz yapılırken sitelerin genel yerleşim planlarından, gazete veya dergilerdeki medya görsellerinden ve ağırlıklı olarak internet sayfalarındaki dokümanlardan yararlanılmıştır.

Sonuç bölümünde, elde edilen sonuçlara dayanarak, konutun meta değerine etki eden ve meta değeriyle ilişkili olmayan durumlar ortaya konacak ve bu sonuçlardan hareketle ilerde yapılması aydınlatıcı olacak araştırmalara değinilecektir.

2. KAPALI KONUT YERLEŞKELERİNE TALEBİ DOĞURAN ETMENLER

Günümüzde farklı toplumsal gruplar arasında ayrışmalar güçlenmekte ve bu farklı grupların arasında oluşan keskin sınırlar, kentsel mekânda fizikselleşmektedir. Kentsel mekânda yaşanan bu fiziki ayrışmanın en önemli temsillerinden birisi 'kapalı siteler' olarak tabir edilen etrafı duvarlarla çevirili, girişleri güvenlik aracılığı ile kontrol edilen ve içeriye sınırlı geçiş veren, konut yerşleşkeleridir. Bu bölümde, konut biçimi olarak tüm dünyada popüler hale gelen kapalı yerleşkelerin tercih edilmesinin nedenleri tartışılacaktır.

Harvey, toplumsal süreçlerin esas olarak mekânsal olduğuna değinir (Harvey, 2006a). Yaklaşık 1970'lerden bu yana hem kültürel hem de politik ve ekonomik faaliyetlerde yaşanan köklü değişim, kent mekânında pekçok değişimi beraberinde getirmiştir. Burada amaç, bugün yaşanan toplumsal süreçler doğrultusunda, kent mekânlarında oluşan durumları tartışarak, konut yapımında kapalı site biçiminin yaygın hale geliş sürecini ortaya koymaktır.

Kapalı yerel ekonominin hâkim olduğu geleneksel yaşamdan, küresel kapitalist ekonominin hâkim olduğu günümüz modern yaşamına geçişte, toplumu etkileyen bir dizi büyük çaplı değişim yaşanmıştır. Örneğin sanayi ve ticaret kurallarının hâkim olduğu bir toplum yapısına geçilmiş ve bu geçiş beraberinde sınıf ayrımlarının yeniden tanımlanması, teknolojik gelişmelerin getirdiği kolaylıklar ve yaşama biçimlerinde meydana gelen değişikler ile toplumsal yapının değişimini getirmiştir.

Teknolojik gelişimlerin yarattığı olanaklar, postmodern mimarlığın temelini oluşturan çarpıcı değişimlerin gelişimini doğurmuştur. İlk olarak, günümüz iletişim araçları mekân içinde toplumsal etkileşimin çok farklı biçimlerde gerçekleşmesini sağlayarak bir parçalanma üretmiş ve "alışılmış mekân ve zaman sınırlarını" çökertmiştir. Kentlerin ve toplumların içinde insanların yerine, işlevine ve toplumsal çıkarına bağlı olarak güçlü iç farklılaşmalar yaratmıştır. Mimarlık ve kent tasarımı, bu yüzden, mekânsal biçimi çeşitlendirmek açısından, yepyeni ve çok daha geniş bir alana yayılan olanaklarla donanmıştır. Yayılmış, daha az yoğun kentsel biçimler teknolojik olarak daha yapılabilir hale gelmiştir.

İkinci olarak, yeni teknolojilerin (özellikle bilgisayar) kitle üretiminin kitlesel tekdüzelilikle el ele gitmesi zorunluluğunu ortadan kaldırdığından, çok büyük bir üslup farkı gösteren "neredeyse kişiselleşmiş ürünler"in kitle üretiminin esnek biçimde yapılabilmesini olanaklı hale gelmiştir (Jencks, 1987).

Mekân, gelişen ulaşım ve iletişim teknolojileri sayesinde, yüz yüze ilişkilerin etkinliğinden kopmakta ve artık yalnızca görünürde olup bitenden değil, uzak toplumsal etkilerden kurtulmaktadır ve bu durum, kentlerin, neredeyse tüm dünya için genellenebilecek bazı özellikler çerçevesinde gelişmesi ile açığa çıkmaktadır. Asya'dan Amerika'ya, Avrupa'dan Avustralya'ya kadar pek çok kıtadaki kentsel oluşumlar büyük benzerlikler göstermektedir. Bu benzerliğin çarpıcı örneklerinden biri de, dünyanın pek çok kentinde yoğunlukla yer almaya başlayan ve çok benzer yapılara sahip "kapalı konut siteleri"dir. Fakat çalışmanın bundan sonraki bölümünde kapalı siteler özeline girmeden önce, kapital ekonomi beraberinde gelişen küreselleşme kavramı ve kent mekânında yaşanan değişimler tartışılacaktır. Küreselleşen dünyada bir yandan sınırlar ortadan kalkıp mesafeler kısalırken diğer yanda, kent mekânında görünmeyen sınırlar oluşmaktadır. Toplumun farklı kesimleri arasında oluşan bu sınırlar kapalı yaşam adaları ya da kapalı ve güvenlikli alışveriş alanları gibi mekânsal oluşumlarla fizikselleşmektedirler. Kapalı konut sitelerinin oluşum dinamiklerini anlamak için öncelikle, bu talebi doğuran ekonomik, politik ve sosyal süreçleri ile konut ve dış çevresi arasındaki ilişki irdelenerek kapalı konut yerleşkesi biçiminin neden bu kadar yaygınlaştığı açılmaya çalışılacaktır. Böylece, günümüzde küresel kentlerin yeni konut biçimi olarak birçok kentte yoğunlukla yer almaya başlayan kapalı bir çevrede konut yapılaşmasının, oluşumunu doğuran nedenlerin incelenmesi hedeflenmektedir.

Kapitalist düzen ve modern yaşam, mekân-zaman kavramının içini boşaltarak, mekânı soyut bir altyapıya indirgemiştir. Her ölçek ve nitelikteki yapılaşma bu dönüşümden etkilenmiştir. Bu noktada, kent mekânı anlamında bu dönüşümün bir örneği olarak, günümüzde kamusal alan ile özel alanın dönüşümünü değerlendirmek açıklayıcı olacaktır. Mekânın soyut bir altyapıya indirgenmesi, onun bir tüketim nesnesine dönüşmesini ve özel talepler doğrultusunda gelişimini getirir. Kamusal alanın bu değişiminin bu analizde kritik olmasının en önemli nedeni, birey ve toplum arasındaki ilişkilerin irdelenebileceği bir alan olma özelliğinden gelir (Sennett, 2002).

Lefebvre, kent merkezlerinin, farklı toplumsal grupların, farklı düşünce biçimlerinin, farklı kültürlerin bir araya geldiği ve karşılıklı iletişim kurduğu, bu farklılıkların çatıştığı ve birbirlerini dönüştürerek var olduğu "toplanma alanları" olma niteliği ile bir kamusal alanı tariflediğini söyler.

Kamusal alanı, kentte yaşayan herkes tarafından erişilebilen, herkese açık, farklılıkların, farklı bakış açılarının birlikte var olduğu bir paylaşım ve eylem alanı olarak tanımlar (Lefebvre, 1998).

Günümüzde ise bu tanım geçerliliğini yitirmeye başlamış, gelişen iletişim teknolojileri ile insanlar kentsel mekânda gerçekleştirecekleri her tür eylemi özel alanları içerisinde gerçekleştirebilir hale gelmişlerdir. Ancak teknoloji sayesinde özel alanı içerisinde kamusallaşabilen birey, mekânsal olarak bir kamusal alandan çok uzakta olabilir. Bu da kamusal alan ile özel alan arasındaki sınırları belirsizleştirmekte, özel alan kamusal alanla yer değiştirmektedir. Sennett'e göre, "kamusal alan" bir eylem alanı olmaktan çıkıp yalıtılmışlık üzerine kurulu, gözlemeye, suskunluğa ve edilgenliğe dayalı bir alışveriş mekânı olarak yeniden kurgulanmış olup buna karşılık da "özel alan", karşılıklı etkileşimin hüküm sürdüğü ancak gizli kalması gereken bir dünya olarak tanımlanmaktadır (Sennett, 2002).

Özel alanın gizlenme ve yalıtılma isteğinin, farklı toplumsal grupların birbirleri ile karşılaşmalarını veya etkileşime girmelerini engellediği söylenebilir. Calderia (1999), "duvarlar inşa etmek" adlı makalesinde, bugün dünyanın pek çok kentinde yaratılan kamusal mekânın, ortak ve genel kullanım gibi modern ideallerle bir bağlantısı kalmadığını söyler. Tam tersine, bu yeni mekânsal düzenlemenin dayandığı ideal, "ayrı durmak"tır. Bu ideale göre toplumsal gruplar, homojen adacıklarda yaşamalı, kendilerinden farklı gördükleri ve etkileşimlerinin giderek koptuğu gruplardan uzak durmalıdırlar. Dolayısıyla, bu yeni mekânsal ayrışma yapısı, yeni bir kamusal alan türünün temelini oluşturur.

Bu anlamda, tüketim mekânı olarak kent merkezi kurgusunun, günümüz kamusal alanlarının mekânsal karakteri haline geldiği söylenebilir. Urry (1999), 'Mekânları Tüketmek' adlı kitabında tüketim/yer ilişkisini ortaya attığı dört ana sav çerçevesinde incelemiştir:

1. Yerler, artan bir biçimde, malların ve hizmetlerin karşılaştırıldığı, değerlendirildiği, satın alındığı ve kullanıldığı tüketim merkezleri olarak yeniden yapılandırılmaktadır.
2. Yerler, kendileri bir anlamda, özellikle görsel açıdan tüketilmektedir. (burada önemli olan, hem ziyaretçiler hem de yerel insanlara yönelik çeşitli tüketici hizmetlerinin sağlanmasıdır.)
3. Yerler kelimenin gerçek anlamında tüketilebilmektedir; insanların bir yere ilişkin anlamlı buldukları şey(endüstri, tarih, binalar, yazın, çevre), zaman içinde kullanılarak azaltılmakta, bitirilmekte veya tüketilmektedir.
4. Yerelliklerin bazı kimlikleri tüketmesi de olasıdır; sonuçta böylesi yerler, gerçekten de neredeyse her şeyin tüketildiği yerlere dönüşürler. Bu tüketim ziyaretçiler veya yerel insanlar ya da her ikisi açısından da geçerli olabilir. Bu durum çok yönlü yerel coşkuların, toplumsal ve siyasal hareketlerin, koruma derneklerinin, yinelenen seyahat örüntülerinin, gezinti hazlarının vb. oluşmasına yol açabilir. (Urry, 1999)

Burada yerlerin tüketim ile ilişkisi üzerine Urry'nin dikkat çektiği noktalar, bugünkü kent mekânlarında barınmadan eğlenmeye, beslenmeden çalışmaya kadar pek çok eylemin mekânsal kurgusunu biçimlendirmektedir. Hizmet ve ürünlerin tüketiminden, 'trend'lerin ve mekânların tüketimi aşamasına gelinmiştir. Bu anlamda kamusal alan üzerinden tariflenmeye çalışılan "soyutlaşmış altyapısal mekân kurgusu", her tür mekân anlayışının temelini oluşturmaktadır.

Kentin postmodern tüketim merkezi olarak yeniden yapılanmasına yol açmakta olan mekân ve zamanın görsel tüketimi, kentleri bir gösteriye, "görsel tüketimin düşsel peyzaj"ına dönüştürmektedir ve bu noktada müteahhitlerin de rolü bu düşşel peyzajları kurmaktır (Zukin, 1991). Tüketim çevresinde şekillenen kentlerde en anlamlı yeni mekânlar, tüketim ve turizm çevresinde kurulanlar olmaya başlamıştır. Bu tür tüketim yerleri, farklı toplumsal gruplar arasında duvar oluşturmak ve insanların özel yaşamını kamusal etkinliklerinden ayırmak üzere tasarlanmaktadır (Sennett, 1999). Farklı istekler için, tüketime yönelik yapı üretme anlayışı, konut üretiminde de kendini tekrarlamaktadır. Şehir hayatından kopuşu simgeleyen ya da farklı ütopyalar, nostaljiler yaratan düşsel peyzajlar yaratılmaktadır. Bugün mimarlık literatüründe çok tartışılan "kapalı konut siteleri"nin de aynı mantıkla kurulduğu açıktır. Konut çevresinde izole bir kamusal alan oluşturularak, bu mekânda tüketim hizmetleri sunulmaktadır. Yaratılan çevrede, kimlik kurgusu, benzer grupları kapalı bir çevrede izole etme yolu ile kurulmaya çalışılmakta ve bu yolla bir aitlik hissi yaratılması hedeflenmektedir.

Kent mekânında, tüketim odaklı mekân kurgularının gelişimine neden olan ekonomik, politik, sosyal ve kültürel oluşumlar, ilerleyen aşamada açılarak bu durumun nedenleri ortaya konmaya çalışılacaktır. Değişen ekonomik düzenle beraber toplum yapısında oluşan değişimler, bu değişimlerin beraberinde gelişen mekânsal oluşumlar irdelenecektir. Toplumda dışa kapalı yaşam adalarında yaşama isteğini oluşturan etkenler ekonomik, sosyal ve tasarımsal olmak üzere üç ana başlık/ölçek altında aktarılmaya çalışılacaktır.

2.1. Ekonomik ve Politik Boyutta

Toplumsal hayat ve insan yaşamları, modernleşme ile birlikte hızlı ve oldukça çarpıcı şekilde değişmiştir. Modernleşme sürecinin toplum ve birey üzerine yarattığı etkilerden bahsederken, kapitalist ekonomik düzenin getirileri modernleşme süreçlerinden ayrı tutulamaz. Kapitalist düzenin güçlü bir değişim gücü vardır ve bu değişim gücü insanların yaşam biçimlerinden, yaşam ortamlarına kadar her şeyi bir hareketlilik ve değişim sürecine sokmaktadır. Bu anlamda, modern hayatı ve

modern kentin oluşumunu yöneten bir yapıya sahiptir. Kapitalist ekonominin, sermayesinin karlılığını arttırma arayışı, ilişki kurduğu her tür coğrafya ya da mekânı ekonomi temelli düşünmesine yol açmaktadır. Bu anlamda kapital ekonomi, türlü durumları kontrol altına alabilmek ve karlılığı yönünde kullanabilmek için her şeyi homojenleştirme, farklılıkları yok etme ve bu sayede istediği biçimde tekrar yapılandırma eğilimi içerisindedir (Yırtıcı ve Uluoğlu, 2004) .

Yırtıcı ve Uluoğlu (2004) sermaye için mekânın, kendi örgütlenmesine imkân tanıyan, onun koşullarına zemin hazırlayan, bu nedenle de emek, makine gibi bir üretim aracından çok da farklı olmayan, kendi karını maksimize etmesini sağlayan bir araç olduğundan ve sermaye tarafından bir araç olarak tanımlanan mekânın, üzerinde altyapısal ilişkilerin kurulduğu bir alan olarak değerlendirildiğini söylerler. Bu anlamda mekân sermaye tarafından kendi gereksinimleri doğrultusunda bir altyapıya indirgenmektedir.

Kapitalizm mekânsal olarak yayıldıkça, rasyonel olarak örgütlenebilmek ve kurduğu sistemi yönlendirebilmek ve kontrol edebilmek için farklılıkları yok etmek, örgütlenmesini soyut bir sistem üstüne oturtmak zorundadır. Kapitalizm kendi mekân ve zaman anlayışını her coğrafyada tekrarlar ve o coğrafyayı kendi istekleri doğrultusunda, soyut bir mekân ve zaman anlayışı çerçevesinde tekrar kurar. Bu sayede birbirinden çok farklı coğrafyalar aynı soyut mekân ve zaman anlayışı çerçevesinde birbirlerine bağlanır; tek bir ekonomik sistemin parçası haline gelirler. Bu soyutlama küresel ölçekte işleyen bir ekonomin gerekliliği olarak ortaya çıkmaktadır. (Yırtıcı ve Uluoğlu, 2004)

Kapital ekonomi, sermayesini genişletmek için her tür olanağı değerlendiren yapısı sebebi ile yayılmacı bir yapı oluşturmuş, dünyayı küreselleşme kavramı ile tanıştırmıştır. Bugün kapitalist ekonominin kent bağlamında etkileri tartışılırken ‘küresel kent’ kavramının açılması önemlidir. Saskia Sassen ‘The Global City’ adlı kitabında ilk kez küresel kent kavramını ortaya koymuştur. Yazar, New York, Londra ve Tokyo’yu geç kapitalizmin dünya ekonomisini denetleyen ana odakları olarak nitelemiştir. Ona göre bu kentler, yeni bilişim ağlarının düğüm noktalarını oluşturuyorlar ve yeni bir finansal örgütlenme, işgücü bileşimi, gelir dağılımı ve barınma örüntüleriyle karakterize olmaktadır. Küresel kentte bildik endüstri önemini yitirip, finans endüstrisi gibi yeni sektörler ve ona yardımcı yeni hizmet alanları doğmaktadır. Gelir dağılımı kimilerinin daha az, kimilerininse daha fazla kazanmasına giden yeni dengesizlik formatları yaratmaktadır. (Sassen, 2001)

Bu tanımlar doğrultusunda, kapitalist ekonomik düzen çerçevesinde, kent mekânları da kârlılığı arttırma yolunda bir altyapı olarak kullanılmaktadır. Ekonomik gelişimler

çerçevesinde kentler, yeni oluşumlardan paylarını almak için, kentsel mekânlarını da hemen bu yönde tekrar kurmaktadırlar. Global etkiler yönünde tekrar kurulan kent mekânları benzer ihtiyaçlar yönünde kurulduklarından, benzer şekillerde gelişmektedirler.

Küresel kenti tanımlayan bu olgulara bakıldığında, aslında küresel kent oluşumu ile küreselleşmenin bir anlamda paralel olduğu ortaya çıkmaktadır. Küreselleşme, ulus devletlerin oluşturduğu hücre düzeninden, bireysel ilişkilerin oluşturacağı çok katmanlı, coğrafi mekândan bağımsız yenidünya düzenine geçişte yeni bir yöntem kurgusu olarak, kapitalist sistemin ürettiği bir olgudur ve küresel kentler bu sistemin katmanlarının birbirleri ile eklemlendikleri ve sistem içinde oluşan akışların kontrol edildiği ve yönlendirildiği düğüm noktalarıdır (Dinçer ve Dinçer, 2003)

Bu tanımlar doğrultusunda, Türkiye özelinde, "küresel kent" tanımına oturan şehir İstanbul'dur. İstanbul 1980 sonrası geçilen liberal ekonomi çerçevesinde, küresel sahnede yerini almaya başlamıştır. Uluslararası sermayenin çekim noktası haline gelmiş, ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin ve bankaların Büyükdere Aksı başta olmak üzere, İstanbul merkezleri açılmaya başlamıştır. Bu gelişmelere paralel olarak oteller, alışveriş merkezleri, lüks restoran ve barlar gibi pek çok lüks tüketim mekânları da oluşmaya başlamıştır.

Şehir, kapital ekonominin çerçevesinde kurulmaya başlamış ve ekonomiye hizmet eden bir altyapıya dönüşmüştür. Bu bağlamda kentsel politikalar da ekonomik kârlılık yönünde oluşturulmaya başlamıştır. Bu süreçler içerisinde, toplum, yürütülen politikalardan büyük oranda etkilemiş, eşitsiz bir dağılım kentte göze çarpan en büyük sorun haline gelmiştir.

İstanbul'un küresel sürece katılımdan önce de ülke içinde bir çekim merkezi özelliği taşıdığı söylenebilir. Büyük kentlerde yoğunlaşan sanayi yatırımlarından (özellikle İstanbul'da) doğan iş fırsatlarından faydalanmak isteyen halk, göç yoluyla köyden kentlere yerleşmeye başlamıştır. İstanbul'da nüfus patlaması 1950'li yıllarda başlamış, 1950 yılında bir milyonu aşkın nüfus, 1970'de üç milyona, 1975'te dört milyona, 1985'te altı milyona, 1995'te dokuz milyona yükselmiştir (Keyder, 2006). Bu yoğun nüfus artışı kentte bir yerleşim sorunu yaratmıştır. Köyden kente göç eden kesim gecekondu inşa etmek yoluyla barınma ihtiyacını karşılama yoluna gitmiştir. Bu dönemde ortaya çıkmaya başlayan konut sorunu ve kentsel gelirin dağıtımındaki eşitsizlikler, seksenlerde dışa açılım ve küresel ekonomiye katılım çabalarıyla geliştirilen politikalarla, daha da eşitsiz bir dağılım oluşmuş, toplumsal sınıflar arası gerilim artarak çoğalmıştır.

Ancak İstanbul'un bu küreselleşme sürecine girişine olanak sağlayan ekonomik değişimler, şehrin gelişimi ve toplum yapısı açısından oldukça çarpıcı değişimlere neden olmuştur. Işık ve Pınarcıoğlu (2008) "Nöbetleşe Yoksulluk" adlı kitaplarında 24 Ocak 1980'de, Turgut Özal döneminde yürürlüğe sokulan ithal ikamesini fiilen kaldıran ekonomik programın amacının, ithal ikamesi modelinde toplumun birleştirici gücü rolünü oynayan iç piyasanın küçülmesi ve kaynakların dışa dönük büyüme adına seferber edilmesi olduğunu açıklarlar. Bunun sonucu olarak, yüksek gümrük duvarları arkasında iç piyasaya yönelik üretim yapan, özellikle dayanıklı tüketim malları üreten sektörlerde büyük üretim kayıpları yaşanmıştır. Bu program çerçevesinde, işçi sınıfı ve çalışan kitleler, artık politik süreçlerde gözetilen kesim olmaktan uzaklaşlar ve oluşan bu yeni toplum dengesi içinde dışlanmışlardır. Seksen sonrası ekonomik dönüşümünün vurgulanması gereken temel özelliği, devletin, ekonomi alanında daha pasif bir role çekilmesi ve toplumsal ilişkilerdeki hakem rolünden çekilmesi gibi, devlet-toplum ilişkilerinde köklü değişiklerdir. Yeni dönemin devleti, toplumdaki sınıflar arasındaki ilişkilere hakemlik eden, toplum içindeki uzlaşmanın devamı için çoğu kez alt sınıflar lehine müdahalelerde bulunan bir devlet değildir. Bunun bir diğer sonucu da, toplum içinde gelirin devlet eliyle yeniden dağıtımını gerçekleştiren mekânizmaların sona ermesidir. (Işık ve Pınarcıoğlu, 2008)

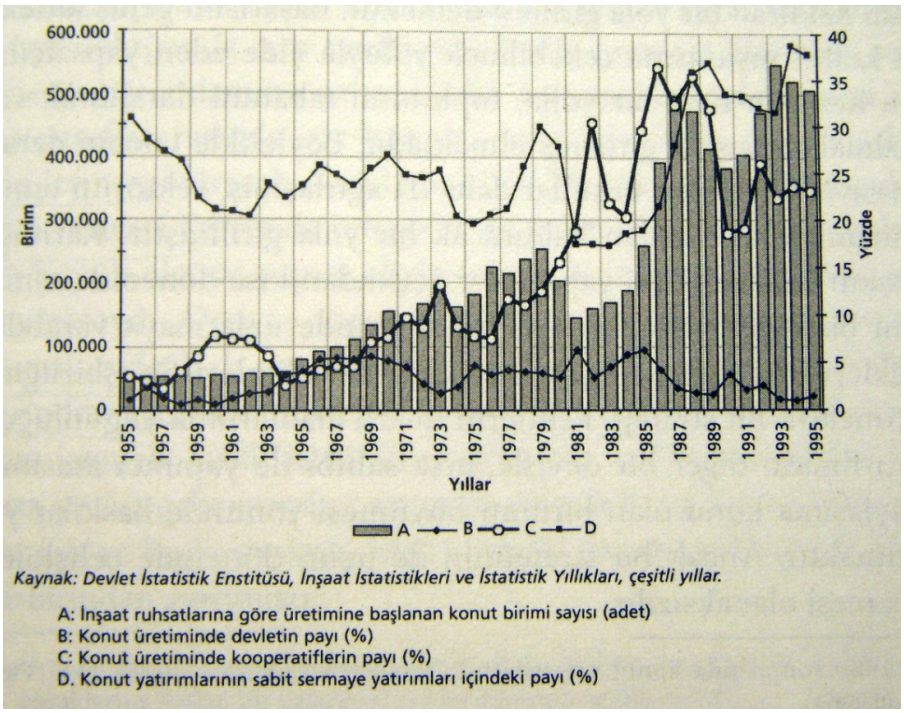
Seksen sonrası yaşanan bu değişimler, kentsel süreçleri de etkilemiştir. Kentsel rantın dağıtımında söz sahibi devlet etkin rolünden çekilince, kentsel ranttan pay almak isteyen aktörler çoğalmış ve çeşitlenmiştir. Ekonomik durumlarına göre ayrışan gruplar için farklı fırsat kapıları açılmıştır. Kent yoksulları gecekondu alanlarında, orta sınıflar kooperatifler aracılığıyla, zengin kesim ise kentin prestijli alanlarındaki "güvelikli dışa kapalı konut siteleri" ile kentteki ranttan paylarını almaya çalışmıştır. Ancak Harvey'nin de dediği gibi karmaşık kent sistemlerinde gelirin yeniden dağıtılmasındaki gizli mekânizmalar, genellikle eşitsizlikleri azaltmaktan çok arttırmaktadır (2006b). İstanbul'daki bu kontrol dışı gelişim, farklı gelir sahibi gruplar arasındaki uçurumu daha da arttırmış, kolay kazanç uğruna legal ya da illegal her tür yola başvurulmuştur.

Konut özelinde, İstanbul'da yaşanan kentsel durumu, ekonomi ve politikalar çerçevesinde değerlendirecek olursak, diğer toplumsal ihtiyaçlar gibi konut üretimi de piyasanın yeni ihtiyaçları çerçevesinde gerçekleşmiş, mülkiyet sahipliğini yaygınlaştıran bir anlayışla konutun metalaşma düzeyi artmaya başlamıştır. Kişilerin gelir düzeyi ile piyasa fiyatları arasındaki kısıtlı olanaklarla konut piyasasına

ulaşabilmesi, konut politikasının sosyal yönünü geriletmiştir. Gelinen noktada, konut sorunu, gelir düzeyi ve fiyatlar arasında oluşan uyuşmazlığın sonucu olarak kabul edilmektedir (Şen, 2007).

Bu noktada konut piyasasının yap-satçılık döneminden, toplu üretime geçiş sürecine, yani büyük sermayenin inşaat piyasasına giriş sürecine değinmek gerekir. Seksen sonrasında arsa bedellerinin artması ile yapsatçı üretim bir çıkmaza girmiştir. Üretimin teknolojik koşullarını dönüştürerek karlılığını arttıramayan müteahhitler, daha lüks daha pahalı konut üreterek, spekülatif karını artırma çabasına girişmişlerdir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2008). Ancak, geniş kitlere hitap eden yapsatçılar, bu şekilde müşteri kitlelerini daraltmıştır. Çıkmaza giren yapsatçıların tersine, konut üretimine girişen sermaye kesimleri, toprak mülkiyetini edinme yoluna giderek, toprak rantından gelir elde etmeyi amaç edinmiştir. Küçük üretimin azalan payına karşılık, kooperatiflerin konut üretiminden aldıkları pay istikrarlı bir artış göstermiştir. Bu artışı Işık ve Pınarcıoğlu (2008) şu rakamlarla göstermektedir:

> Üretime başlanan konut sayısında kooperatiflerin 1975- 80 döneminde %10.9 olan payı, 1980-85 döneminde %21.1'e ve 1985-90 döneminde de %31.2'ye yükselmiştir (Bknz. Şekil 2.1). Bunda temel rolü oynayan kuşkusuz 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi'nin sağladığı kredi olanaklarıdır. Kuruluşundan 1990'lı yılların ortalarına dek geçen yaklaşık 10 yıllık dönemde Toplu Konut İdaresi, büyük çoğunluğu kooperatifler olmak üzere bir milyona yakın konuta finansman sağlamıştır.



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü, İnşaat İstatistikleri ve İstatistik Yıllıkları, çeşitli yıllar.

A: İnşaat ruhsatlarına göre üretimine başlanan konut birimi sayısı (adet)
B: Konut üretiminde devletin payı (%)
C: Konut üretiminde kooperatiflerin payı (%)
D. Konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı (%)

Şekil 2.1 : Türkiye'de ruhsatlı konut üretimi ve konut yatırımları (1955-1995)

Kooperatiflerin bu denli hızlı artan konut üretimi, şehrin büyüme süreçlerini de büyük çapta etkilemiştir. Yapısı gereği geniş alanlara ihtiyaç duyan bu kooperatifler arsa arayışına girmiş ve hem kent içinde bu tür büyük arazilerin bulunamayışı, hem de kent dışında ucuza geniş araziler bulabilmeleri, kentin dramatik bir biçimde desantralizasonunu hızlandırmıştır. Elbette bu duruma, seksen sonrası dışa açılımla beraber özel araba sahipliğinin artması ve devletin de ulaşım alanında karayollarına yatırım yapmasının da büyük etkisi olmuştur (Harvey, 2006b, Keyder, 2006).

Seksen öncesi ve sonrasını ayıran temel fark, zenginliğin içinde yer aldığı toplumsal ve kültürel koşullardaki çarpıcı değişimlerdir. Gelir eşitsizliklerinin eskisi ile kıyaslanmayacak boyutlara eriştiği günümüz Türkiye'sinde yeni zenginler kendilerini eskiden olmadığı ölçüde tehdit altında hissetmektedirler. Seksen öncesinin mütevazı ve çekingen zenginine kıyasla, dışa vurumcu yeni zenginler, bir anlamda gelirlerindeki farkı vurgulayarak göstermelerinin, olumsuz olabilecek potansiyel tehlikelerinden çekinmeye başlamakta bu çekinmeyi yaşamadan zenginliklerini yaşayabilecekleri, diğerleriyle karşılaşmadıkları izole ortamlarına çekilmektedirler. Işık ve Pınarcıoğlu (2008) bu durumu kentli zenginlerin açıkça dışa vurdukları tehdit algısının asıl nedeninin, toplumsal uzlaşmanın yerini sınıflar arasında gerilime dayalı bir ilişki tarzının almış olmasında aramanın yerinde olacağını düşünürler. Yeni zenginlerin kendilerini tehdit altında hissetmelerine yol açan ortam, hemen tüm sınıfların eskisine göre daha saldırgan sayılabilecek ve kendilerinden farklı olanları dışlamaya yönelik tavırlar geliştirmiş olmalarıyla tamamlanmaktadır. 1990'ların kültürel ikliminin belki de en göze çarpan öğesi, büyük ölçüde yeni zenginlerin ve elbette ki medyanın sayesinde giderek yaygın ve karşı konulamaz hale gelen tüketme arzusu ve para kazanmanın yüceltilmesidir.

Küreselleşme ile konut alanında kapitalist işletmelerin etkisinin artması ile devlet konut ihtiyacını karşılamak adına inşaat gruplarına arazi sağlamakta ve bu sayede, büyük inşaat şirketleri yükselerek, kentin yakın çevresindeki geniş alanların imara açılması için hükümeti ikna etme gücüne kavuşmasıyla da, kent genişlemeye devam etmektedir. İstanbul'un en karlı sektörü haline gelmeye başlayan konut piyasasında, bir düzine yeni oluşmuş büyük müteahhitlik şirketleri (Enka, Maya, Doğuş vb.), büyük holdingler (Koç ve Alarko gibi) ve bankalar, geniş araziler satın alarak, konut alanında yatırımlara girişmişlerdir. (Keyder,2006).

Türkiye'nin son yirmi yılını derin bir şekilde etkileyen liberal ekonomi uygulaması toplumsal, kültürel ve entellektüel hayatımızda değişimler yaratmıştır. Bali'ye (2007) göre, askeri darbe sonrasında serbest piyasa ekonomisine geçilmesiyle birlikte, Türkiye o ana kadar hayal dahi edemediği bir dinamizme ve dış dünyaya açılmaya

tanık olmuş, gelir düzeylerini arttırabilmeyi başaranlar içinse hayallerin çabucak gerçeğe dönüştüğü bir dönem başlamıştır. Yeniden yapılanan emek pazarının yeni işlevlerine referans ile yeni yaşam biçimleri geliştiren/ ithal eden sosyal kesimler, yeni tüketim biçimlerini vurgulayarak farklılaşmaya başlamış, sosyal gruplar arasında sosyal mekânda artan mesafeler kentsel mekâna yansımış, emek pazarında zayıflayan ilişkiler ve kesinleşen ayrımlar kentsel mekânda da yerini almaya başlamıştır (Şenyapılı, 2006).

Toplumun sınıfsal dengeleri açısından yeni düzende, çalışan kitlelerin dışlanmasına ve daha da önemlisi sınıflar arasında gerilime dayalı, daha dar tabanlı bir denge söz konusudur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2008). Bu sebeple, gittikçe zengin ile yoksullar arasındaki gelir uçurumları ürkütücü boyutlara ulaşmaya başlamıştır. Daha da önemlisi, zenginler ile yoksulların arasına şimdiye dek olmadığı ölçüde kültürel duvarların örüldüğü ve neredeyse birbirlerini hiç görmedikleri bir döneme girilmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2008).

1980 öncesi dönemde, orta gelir grupları gibi üst gelir grupları da büyük ölçüde yap-sat eliyle üretilmiş konut alanlarında yaşamakta ve bu gruplarının yaşadığı mekânlar, konutun değil çevrenin prestijli konumu dolayısıyla birbirlerinden ayırt edilmekteydi. Oysa 1980 sonrası dönemde, toplum içindeki farklılaşma dinamiklerinin hızlanmasıyla birlikte, orta ve üst gelir grupları arasında da çok bariz bir ayrışma yaşanmış ve bu kesimlerin kent içindeki yaşama mekânları hızla birbirinden ayrılmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2008).

Büyük metropollerde yüksek gelirli bir üst kesim sayıca büyümüş, ara grup ise erimiş, zengin ve fakir olmak üzere iki kutup oluşmuştur (Şenyapılı, 2006). Bu çift modlu dağılımın kentsel mekândaki en çarpıcı yansıması zengin kesimlerin etraflarını duvarlarla çevirdikleri konut alanlarına yerleşmeleri, fakir kesimin ise gecekondu bölgelerinde toplanmaya başlaması lüks-varoş karşıtlığını oluşturmuştur. Örneğin 80'li yıllarda gelişmeye başlayan Tarabya gibi boğaz semtlerinde lüks konut siteleri yer almaya başlarken, hemen yanı başlarında da gecekonduların yer aldığı durumlar oluşmaktadır. Bu biraz da kentin kontrolsüz büyümesi sonucu farklı yapılaşma adalarının zaman zaman böylesi biçimlerde iç içe geçmesiyle sonuçlanıyordu.

Tüm bu ekonomik süreçler doğrultusunda, kent kar elde etmek isteyenler için, hem bir üretim hem de bir tüketim mekânı olarak yeniden yapılaşmış, konut biçimi olarak ise tercih edilen popüler kanal kapalı konut yerleşkeleri olmuştur.

2.2. Sosyal boyutta (ve kültürel)

"Kapalılık" bağlamında, sosyal boyuttaki değişim değerlendirilirken, ekonomik gelişmelerden, birbirlerini karşılıklı etkilemeleri bakımından, pek de ayrı incelenemez. Önceki bölümde tartışılan, ekonomik gelişemeler beraberinde oluşan değimlerin etkileri, sosyal boyutta da yansımalarını bulmaktadır. Kentin yapılaşmasında büyük değişimler yaratan etkiler, bireyin sosyal yaşamını da çarpıcı şekilde dönüştürmektedir.

80 sonrası postmodern kültürün, tüketimi kışkırtması bakımından, toplum üzerine büyük etkisi olmuş ve tüketim toplumu olma yönünde yaşanan hızlı değişimi başlatmıştır. Özellikle Türkiye'de bu süreç politik keskin kararlarla birden gerçekleşmiş dışa açılım ile daha da çarpıcı şekilde yaşanmıştır. Bali'ye göre yaşanan asıl değişim günlük hayattadır. İçine kapalı bir ekonomi ve yaşam tarzı, on yıl gibi kısa bir süre içinde köklü bir değişime uğramıştır. İnsanlar birden bire başta Amerika olmak üzere, Batı'daki yaşam tarzını görmüş, kıt kanaat geçinmek ve azla yetinmek üstüne inşa edilmiş hayat felsefesinin artık geçerli olmadığının farkına varmışlardır (Bali, 2007). Bu farkındalık doğrultusunda toplum tüketici bir kültür geliştirmeye başlamıştır. Ekonomik güçlerinin imkân verdiği ölçüde herkes daha iyiyi elde etmeyi amaçlamaya başlamıştır. Hatta bu durum son yıllarda banka kredileri gibi olanaklarla, elde edebileceğinin de üzerinde tüketmeye dayalı bir toplum yapısına doğru evrilmektedir.

Tüketim kültürü çevresinde şekillenen hayat tarzı, gelir seviyelerinin sosyal yaşantı ile birebir ilişkilenmesini doğurmuştur. Belli olanaklara erişmenin, ancak ve ancak parayla mümkün olması, para kazanmayı en önemli meziyet olarak yüceltmiştir. Ekonomik kopukluklar birbirini dışlamaya dayalı, kopuk iki uç kültür geliştirmiştir. Statü ve yaşam tarzı temsili haline gelen tüketim ürünleri bir sosyal konum ve bir kültürel kimlik temsili olmaya başlamıştır.

Işık ve Pınarcıoğlu (2008), bu dışlamaya dayalı kültürü şu sözlerle tarif ederler:

> "Ekonomik ilişkilerin, kazananları ve kaybedenleri, zaten büyük bir hızla birbirinden koparmakta olduğu bir toplumda, dışlanmaya dayalı kültürel bir iklimden söz ediyoruz. Ekonomik ilişki ve süreçlerin toplumsal sınıflar arasına aşılması neredeyse olanaksız duvarlar ördüğü bir toplumda, sınıflar arasına sanal duvarlar ören *derebeyi ideolojisinden* söz ediyoruz. Kendi terimlerini, toplumun geri kalanına dikte edebiliyor; kendinde bu hakkı görebiliyor; sadece kendi gibi olanlarla bir arada yaşıyor; sadece kendine benzeyenlerle işbirliğine açık; toplumun geri kalanı ile uzlaşmak bir yana, geri dönüp bakmıyor bile. Bu kültür, kendi gibi olmayanlarla alay etmekten, onları aşağılamaktan çekinmeyen, saldırgan bir kast kültürüdür."

Burada sözü edilen dışlayıcı sınıf ayrımlarına dayalı kültür tarifi, toplum kesimlerinin kendi içlerine kapanarak benzer olmayanları dışlamalarını vurgulamaktadır. Ancak daha dikkatli bakıldığında, zengin kesim diğerini dışlamanın da ötesinde, diğer kesimle bağlarını tamamen koparma yönünde ilgisiz bir kimlik geliştirmiş ve kent içindeki davranış biçimlerine bakıldığında da orta ve üst sınıfların son onbeş yıl içinde kenti turist gözlükleriyle değerlendirmeye başlamışlardır (Öncü, 1999). Işık ve Pınarcıoğlu'nun (2008) aktarımıyla, The Guardian gazetesinin 21 aralık 2000 tarihli sayısında yayımlanan yazısında New York izlenimlerini aktaran Sennett (2000), benzer bir eğilimin tüm dünya kentleri için söz konusu olduğunu vurgulamaktadır:

> "Tıpkı Londra gibi New York da tüm dünya kentlerinin karşı karşıya bulunduğu bir ikilemi paylaşmaktadır: Küresel zenginliğin taşıyıcıları, turistler gibi davranmak ve kendi belirledikleri bölgelerine kapanmak eğilimindedirler. Ancak sıradan turistlerin tersine [bu kesim], pek de fazla bir katkıda bulunmaksızın kullanır kenti". (Işık ve Pınarcıoğlu, 2008, aktarımıyla)

Burada farklı zamanlarda pek çok yazarın dikkat çektiği gibi, bugünkü topluma hâkim kültür, "kendini kurtarmak"tır. Söz konusu olan durum, diğerleri ya da diğer alanlar gibi kendi dışındaki durumlara dâhil olmak istemeyen, kendi kapalı çevresinde, kendi kontrolü altında yarattığı yaşam çevresiyle yetinen bir kültürdür. Bu anlamda toplum/bireyler yetersiz gördüğü durumlara özel alanında müdahale ederek, özel çözümler üretirler. Bugün kentlerde yaşanan artan güvenlik korkusunu da, benzer şekilde özel güvenlik sistemleri ile çözen toplumdaki bu kesimler, aslında bu ayrışmadan doğan gerilimi daha da güçlendirmektedir. Kapalı konut yerleşkeleri de gene bu ihtiyacın hem güvenlik ayağını karşılayan, hem de kentin var olan konut bölgelerine dair hoşnut olunmayan durumlar için, sadece bu kitleye özel çözüm sağlayan bir oluşumdur.

Günümüzde artan gelir uçurumları, toplumdaki farklı kesimler arasında açılan kültürel uçurumlar, farklı kesimlerin birbirlerine karşı bir güvensizlik geliştirmesi ile sonuçlanmaktadır. Neoliberal devletler, ekonomik alanda karar verme yetkilerini giderek kaybettiğinden ve sosyal alandan giderek çekildiğinden, ulusu olmayan sermaye çevreleri hizmetinde cezalandırıcı bir otoriteye dönüşmektedir ve bu da devletin asayiş işlevinin sertleşmesi anlamına gelmekte böylece, devletin başlıca varlık sebebi "güvenlik işlevi" halini almaktadır (Perouse, 2007). Bu yeni durumda, örnek olarak fakirler, potansiyel suçlu olarak ya da tehdit kaynağı olarak görülür.

Bu noktada, devletin günlük hayatı organize eden rolünden uzaklaşması ile bu rolün piyasa tarafından doldurulması suçla mücadelede önemli bazı değişikliklere yol açmakta ve güvenlik piyasada pazarlanabilir bir ürün haline gelmektedir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta, güvenliğin özel sermaye tarafından

sağlanıyor oluşunun, onu spekülasyona açık hale getirmekte olduğudur. Bu spekülatif durum, yapay güvensizlik hissi doğurabilir (İbikoğlu, 2006). Kaldı ki bu noktada oluşan bu yeni durumu destekler biçimde, konut piyasasında son yıllarda kapalı siteler aracılığıyla güvenlik pazarlanan bir metaya dönüşmektedir.

Pazarlanan bir meta olarak güvenlik, suç işlenmeden önlem almak üzerine kurulu bir pazarlama strateji çerçevesinde kurulmaktadır. Burada kritik olan konu, kamu kontrolü dışında özel güvenlik birimlerinin toplumun bireylerini tehlikeli olarak damgalaması ile sonuçlanması ve istenmeyen kesim olarak tanımlanan bir gruba bu kontrollü alanlara girişin yasaklanmasıdır. Ancak bu, körüklenerek dışlanan kesimin, daha da saldırgan bir tavır alması ile sonuçlanmaktadır. Bu durum, suç daha işlenmeden potansiyel tehlikelerin giderilmesi olarak şekillenmekte ve insanların belli tip sınıflandırmalara sokulmasıyla sonuçlanmaktadır. Fakat bir başka açıdan toplumdaki bireylerde, bu sınıflama durumu, bir gruba dâhil olma dürtüsü uyandırarak tek tipleşmeye de sürüklemektedir. Çevresinde rahatsız olduğu kesimden izole olma ve güvenlik ile korunma isteği oluşan kesim için, tek tipleşen durumlardan biri de yaşam alanları olmaktadır.

Daha önce de bahsedildiği gibi, pasif rolüne bürünen birey, suçla mücadele yerine, çözümü yüksek duvarlar ardında, kapalı devre kamera sistemleri ile gözlenen, girişinde özel güvenlik elemanları ile kısıtlı erişim olan yaşam adalarına çekilmekte bulmakta ve duvarın dışında kalan kesimler ile uçurum, artarak açılamaya devam etmektedir.

2.3. (Mekânsal Boyutta) Tasarım ve Planlama Boyutunda

Kapalılık eğilimini, mekânsal boyuttaki değişimler bağlamında değerlendirmek için, yukarıda aktarmaya çalışılan ekonomik süreçlerin, politik kararların, sosyal yapıdaki değişimin ve kültürel oluşumların kent planlaması anlamında yansımaları incelenecektir. Böylece kent mekanında yaşanan kapalılığın fiziki durumu, daha önce değerlendirilen ekonomik ve sosyal etmenler bağlamında incelenmiş olacaktır.

Harvey (2006a), planlama çevrelerinde postmodern bir evrimi yakalayabileceğimizi söylemektedir. 1960'lı yılların, metropol bölgeler için geniş ölçekli, kapsayıcı ve bütünleşmiş planlama modeli geliştirme çabaları boşa çıkmıştır. Günümüzde, farklı faaliyetlerin fonksiyonel olarak bölgelere dağıtılmasına dayanan tantanalı planların izlenmesi yerine, büyük ölçüde farklılaşmış mekân bileşimlerinin bir "kolajı" olarak algılanan kentsel gelişmeye, "çoğulcu" ve "organik" stratejilerle yaklaşmak genel kural haline gelmiştir ve günümüz şehirlerinin teması 'kolaj kent' olmuştur (Harvey,

2006a). Postmodernliğin kent tasarımı ve mimarlık anlayışını Harvey şu sözlerle anlatır:

> "Metropolün tamamını hakimiyet altına almak olanaksız olduğuna, sadece şurayı burayı düzenlemek mümkün olduğuna göre, kent tasarımı (post modernistlerin planlamayla değil sadece tasarımla uğraştığına dikkat çekerim) basit biçimde bölgesel geleneklere, yerel tarihçelere, tikel istek, ihtiyaç ve fantezilere duyarlı olmayı amaçlar; böylece, uzmanlaşmış, hatta büyük ölçüde müşterinin zevkine göre biçimlenmiş mimari biçimler yaratılır: bunlar mahrem, kişiselleşmiş mekânlardan, geleneksel anıtsallığa ve gösterinin şenliğine kadar uzanabilir. Bütün bunlar, mimari üslupların eklektik bir biçimde kullanılmasına başvurularak süslenebilir." (Harvey, 2006a)

Postmodernliğin kenti parça bölük algılayışı ve tüketici odaklı tasarım anlayışının bir araya gelmesi ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm girişimleri, sosyal durumu düzenlemeden çok farklı kaygılarla gerçekleşmektedir. Toplumun alt kesimlerinin ihtiyaçlarından çok, toplumun üst kesimlerinin arzularına ve ekonomik çıkarlarına uygun olan başka bir şehir düşlenip tasarlanmaktadır ve görüntü bazında satılabilen imaja fazlasıyla öncelik veren bu kentsel tasarım anlayışı her ne kadar çağdaş, yenileyici, iddialı takdim edilse de, devletin sosyal vazifesinin iflasının en göze çarpan ifadesidir. (Perouse, 2007).

Zenginliğini vurgulayarak toplumun geri kalanından ayrışmak isteyen kesimler için bugün dünyanın pek çok kentinde konut biçimi haline gelmiş yapılaşma, biçimi dışa kapalı güvenlikli konut siteleridir. Bu sitelerin bu derece yaygınlaşması kentsel süreçler bağlamında olsun, toplumsal ilişkiler bağlamında olsun literatürde sıkça tartışılan güncel bir sorun halini almıştır. Bu konuda ilk geniş çaplı araştırmayı yapan Blakely ve Synder (1997) bu yapıları kısaca şöyle tanımlamaktadır: "Kapalı siteler kontrollü erişim olan ve kamusal alanların özelleştirildiği konut alanlarıdır. Kapalı siteler, duvarlar ya da çitler ile belirlenmiş sınırları ve kontrollü girişleri olan yabancıların girişini engelleyici güvenlikli oluşumlardır".

Güvenlik kapılı ingilizce terminolojide "gated communities" olarak adlandırılan dışa kapalı konut yerleşkeleri İstanbul'a özgü değildir. Gelir dağılımının bozulmasının, lüks tüketimin ve buna uygun hayat tarzlarının, toplumun geri kalan bölümünün erişemediği mekânlarda "tadına varmasına" yönelik olan talep, evrensel bir kalıp yaratmıştır (Keyder, 2006). Bu yerleşkeler toplumsal kutuplaşmanın mekândaki ifadesi olduğundan ilgi çekmekte ve literatürde sıkça tartışılmaktadır. Zenginlerin mekânsal olarak toplumdan ayrı yaşamasıyla özdeşleştirilen lüks gösteriş tüketimi, İstanbul'da da yeni düzenin en göze çarpan, üzerinde en çok tartışılan boyutu olmuştur (Keyder, 2006).

İstanbul için lüks tüketime yönelik üretimlerinin yanı sıra orta ve alt orta kesime kadar yaygınlaşan bu yerleşke biçimi, bu noktada farklı tartışmalara da imkan sağlamaktadır. Bu durum, kapalı yerleşkelerin tercih nedeninin yalıtılma isteğinden öte farklı dinamikler tarafından da yönlendirildiği hissini uyandırmaktadır. Popüler hale gelmeleri, geçmişte arzu edilen ya da özenilen bir yaşam biçiminin artık daha ulaşılır kılınması gibi, bu konutların tüketicilerine ulaştırılmasında kullanılan araçların rölü tercih nedenlerinde önem kazanmaktadır.

Günümüzde gelinen noktada, kapalı yerleşkeler popüler konut üretim biçimine dönüşmüştür ve oluşum dinamiklerinde sosyal yapıdaki değişim ve ayrışamların etkin rolü olsa da bundan daha üstün olarak yaşanan ekonomik dönüşümler ve kapitalist düzenin tüketim anlayışı daha bir etkin bir rol oluşturmaktadır.

3. PAZARLANAN BİR META OLARAK KAPALI KONUT YERLEŞKELERİ

Günümüzde, konut yerleşkelerinin müşterisi ile buluşmasında kullanılan medya araçları ve bu araçların kullanım şekli ve yarattıkları etki, güncel tartışmalarda sıkça yerini almaktadır. Konutun çevresi ile birlikte metalaşarak, pazarda dolaşımı olan bir ürüne dönüştürülme serüveninin altında yatan pek çok dinamik vardır. Postmodern kültür ve beraberinde gelişen gelip geçicilik zihniyeti ve tüketim kültürü, "şey"lerin metalaşması gibi kavramları ve bu kavramların gelişim süreçlerini incelemek, bugün gelinen noktada, birincil işlevi barınma olan konutun, içerisinde bulunduğu çevre ile birlikte hangi süreçler içerisinde metalaştırıldığının bir çözümlemesini yapmada yardımcı olacaktır. Bu amaçla ilk önce postmodern ortam ve bu ortamın baş destekleyicisi olarak pazarlama kavramı açılacak, ardından tüm bu ele alınan süreçler bağlamında, kentte yaşanan değişimler tartışılacak ve bu değişimlerin bir temsili olarak konut alanındaki etkisi kapalı yerleşkeler üzerinden tartışılacaktır.

Korkmaz (2007), küreselleşme ile başlayan değişimin kültürel alandaki etkilerini daha iyi anlayabilmek için en önemli anahtar sözcüğün "meta estetiği" (commodity aesthetics) olduğunu söylemektedir. Para ekonomisinde, kullanım değeri ile değişim değeri arasındaki farkı haklı çıkaracak manipulatif bir strateji geliştirmek gerektiğinde, görüntünün duyuları baştan çıkarıcı etkisine başvurulmuş ve böylece görüntü içerikten bağımsızlaştırılmıştır.

Burada "meta estetiği"ni anlamak için öncelikle, iktisadi anlamda, en basit haliyle, ticaret malı anlamına gelen, meta kavramını açmakta fayda vardır. Meta, kendimizi yeniden üretirken tükettiğimiz günlük şeylerdir (yemek, barınma, giyim vb.) ve meta hem bir kullanım değerini (belirli bir istek ya da ihtiyacı tatmin eder), hem de bir değişim değerini (başka metaları elde etmek için bir pazarlık kozu olarak kullanılabilir) ifade eder (Marx, 1966). Bu anlamda, meta, tüketelim mi, satalım mı, çelişkisini doğurur ve takas ilişkilerini tanımlaması ve metaların değerlerini karşılaştırılabilir kılması açısından, asıl olarak para değeri ile netlik kazanır. Bu anlamda para, kullanım değeri ile hem toplumsal emeğin karşılığı olması hem de değişim değerini temsil etmesi açısından, metaların değerini ölçme ve karşılaştırmada temel araca dönüşür (Harvey, 2006). Bunun anlamı da nesnelere değer verme biçiminin para ile şekillenmesidir.

Metanın, para değeri ile netlik kazanmasının dışında bu değerleme sürecine paranın yanı sıra katıda bulunan "meta estetiği" kavramı bu noktada değerlendirilmelidir. Nesnelerin değerini belirleme noktasında devreye giren bugün en önemli araçlardan biri olarak, görsel kültürün önem kazanmıştır. Simmel "metropolis and menthal life" makalesinde, metropolisi para ekonomisinin yeri olarak tanımlar ve paranın, insanın görüşünü ayırt etme yeteneğini körelterek, "şey"leri bulanıklaştırdığını ve herşeyin değerinin ancak paraya tahvil edilerek anlaşılabildiğini söyler. Metropolis aynı zamanda bolluğun ve çeşitliliğin, yani rekabetin alanı olmakta ve bu acımasız rekabet ortamında köreltilmiş duyuları cezbetmek için görüntü, içeriğinden daha fazlasını vadetmek ve daha baştan çıkarıcı olmak zorundadır (Simmel, 1997). Meta estetiği bu anlamda, tüketim ekonomisinde insanların, yoksunluklarını ve tamamlanmamışlığını telafi etme mekanizmasına dönüşmekte ve insanlar, hiçlik ve anlamsızlıkla yüzleşmek için imgelerle, görüntülerin hazlarını bir kalkan olarak kullanarak gerçek dünyaya kapanmaktadır. Bu anlamda, meta estetiği hem kışkırtan hem teselli eden bir olgu olarak bağımlılık yaratmaktadır. Sürekli etkisini arttıran uyarıcıların ve geçici tesellilerin varlığı ile ihtiyaçları giderilmesi, ya da doyuma ulaşılması imkansız hale gelmekte, sonuç olarak, kayıtsızlık ve de sıkıntı kaçınılmaz olmaktadır (Korkmaz, 2007).

Böylesine bir ortam tarifine paralel olarak Baudrillard (2008), tüketim toplumu adlı kitabında, bugün tüm çevremizde nesnelerin, hizmetlerin, maddi malların çoğaltılmasıyla oluşturulmuş ve insan türünün ekolojisinde bir tür temel dönüşüm oluşturan akıl almaz bir tüketim ve bolluk gerçekliği olduğunu vurgular. Bu bolluk içinde, insanlar artık, eskisi gibi başka insanlar tarafından değil, daha çok NESNELER tarafından kuşatılmış durumdadır ve artık bu insanların gündelik alışverişinin benzerlerinin eskiden yaptığı alışverişe benzememekte; daha çok, istatistiksel olarak yükselen bir eğriye göre mal ve iletilerin edinilmesi, algılanması ve güdümlenmesini biçimi taşımaktadır (Baudrillard, 2008).

Konutun çevresi ile birlikte metalaşarak, pazarda dolaşımı olan bir ürüne dönüştürülme serüveninde, konutun tüketimini teşvit etmede "meta estetiği" kavramı devreye girmekte, çoğu zaman içeriğinden bağımsız görsellerle görüntünün duyuları baştan çıkarıcı etkisine başvurulmakta, insanlar bu yaşam alanlarından konut almaya teşvik edilmektedir. Bu yaşam adalarının temsillerinde yer alan cezbedici yaşama bu konutların tüketimi ile ulaşılacağı etkisi yaratılmaktadır. Bu anlamda, meta estetiğinin insanların, yoksunluklarını ve tamamlanmamışlığını telafi etme mekanizması, konut edinme boyutunda, yaşama dair eksikliklerin kapalı yerleşkelerde yer alan konutları edinme ile giderileceği imajı oluşturularak

kullanılmaktadır. İstatistiksel olarak yükselen bir eğriye göre mal ve iletilerin edinilmesi, algılanması ve güdümlenmesini biçimine (Baudrillard, 2008) paralel olarak, bu konutlar popüler yaşam biçimi haline geldikçe tüketimleri de aynı oranda artmaktadır.

3.1. Postmodern Ortamda Pazarlama ; Medya, Reklam, Moda ve Marka Kavramları

Günümüz dünyasının Baudrillard'ın (2008) deyimiyle nesnelerin kuşatmasında olduğunu kabul edecek olursak bu kuşatma serüveninin başlıca yaratıcılarını irdelemek bu noktada önemlidir. Postmodern ortamın zihinsel altyapısından bahsetmek, bu postmodern ortamın oluşumunda medya, moda gibi kavramların tüketim toplumunu oluşturmada kullanılma biçimlerini irdelemek, bugünkü durumun yapısını aydınlatacaktır. Nesne kuşatmasını yaratan, tüketim zihniyetini oluşturmada, imajlar dünyasının kullanım biçimleri ve bu biçimler aracılığıyla sürekli tüketimin tetiklenme sisteminin yapısı açılmış olacaktır.

Tüketim odaklı bir yaşam tarzı sürülen günümüzde, ürünlerle kullanıcıları buluşturma noktasında pazarlamanın önemi büyüktür. Ancak pazarlama bugün gelinen noktada ürünü müşteriye tanıtan bir araç olmaktan çok daha karmaşık bir hal almıştır. Willis (1990), pazarlama kavramının etkinliğini üç döneme ayırarak anlatmıştır. 1900'lü yıllardan 1930'lu yıllara kadar süren birinci dönem, **"ürün odaklı"** pazarlama anlayışının hâkim olduğu dönemdir. Be evrede, pazarlamanın odak noktası ürün ve dolayısıyla üretmek üzerinedir ve pazarlamanın asıl hedefi, farklı ürünlerle, farklı tüketici kategorileri oluşturmak ve bu ürünlerin doğru gruba ulaşmasını sağlamaktır. 1930'lardan başlayıp 1950'lere kadar süren dönem ise **"Satış odaklı"** pazarlama olarak adlandırılır. Bu noktada artık farklı sosyo-ekonomik grupların tanımlanmasından çok pazarlama, "*yeni* yaşam tarzı ve yaşam evresi kategorilerinin" oluşturulmasına yönelik olarak ilgi ve zevk kaynaklarına yönelmiştir. 1950'den günümüze olan dönemi ise, **"pazar odaklılık", "tüketici odaklılık"** olarak adlandırılır. Bu dönemin en önemli farkı artık pazarın, sadece nesnel açıdan değil tüketicinin bakışı açısından da değerlendirilmesidir (Willis, 1990).

Burada dikkat çekilmesi gereken en önemli farkın, aslında modern dönem ile postmodern dönem arasındaki temel farkla aynı olduğu görülmektedir. Modern dönemin ideal olanı dayatmacı zihniyetine karşın, postmodern dönemin çözüm dayatmadan çok, müşteriye istediğini verme üzerine kurulu oluşu (Harvey, 2006a)

ile aynı değişimi pazarlama stratejilerinin de geçirdiği görülmektedir. Bu anlamda üçüncü dönemde, Willis (1990), tüketicinin artık, tüketim ideolojisinin pasif bir kurbanı olarak düşünülmek yerine, üretilen malların seçimi ve kullanılmasında, nasıl davranacağı önceden kestirilemeyen önemli bir karar verici güç olarak görülmeye başlandığını söyler.

Karar verici güç olarak görülen müşteri, artık pazarlamanın stratejik hedefi haline gelir. Müşterinin karar mekanizmasına etki etmeye çalışmak, bu noktada pazarlamanın temel hedef olmaktadır. Bu anlamda, medya ve dolayısıyla iletişim teknolojileri aracılığıyla, görsel kültür ön plana çıkarılarak, bireylerin karar mekanizmalarını, imajların gücüyle etki altına almak, postmodern dönemde oluşan tüketim ortamının en önemli hızlandırıcı araçlarından biri olmuştur. Yaratılan tüketim ortamında medyanın rolünü anlamak, postmodernizmi de anlamaya anahtar teşkil etmektedir. Bu anlamda pazarlama ve postmodernite kavramları, birinin diğerine katkı sağlamasından öte, birbirlerini beslemekte, bu sebeple de ancak bir arada var olabilmektedirler. Bu kuvvetli birliktelik, toplumun farklı sosyal kesimleri arasında, bu gruplara ait farklı tarzları, biçimleri ve stilleri birbirine karıştırması bakımından, geçişkenlik sağlamaktadır (Çınar, 2007).

Sosyal gruplar arasında geçişkenlik yaratması bakımından, reklam ve medya imajları, kültürel pratiklerde çok daha bütünleştirici bir rol oynamaya başlamış ve kapitalizmin büyüme dinamiklerinde önemli bir yer üstlenmişlerdir. Reklamcılık, sadece basit anlamda bilgi verme ya da promosyon amacı etrafında biçimlenmemekte, artan ölçüde, satılacak ürünle ilgisi olan ya da olmayan imajlar aracılığıyla arzuların ve zevklerin manipüle edilmesine yönelik olarak gelişmekte, para, cinsellik ve iktidar temalarının dolaysız biçimde ele alarak, imgelerin kendilerini bir bakıma meta haline getirmektedir (Harvey, 2006a).

Günümüzde kapitalizm, medya aracılığıyla esas olarak göstergelerin, imajların ve gösterge sistemlerinin üretimi üzerinde yoğunlaşmıştır. Tüm bu araçları, sermaye birikimini eritmek için hızlandırıcı olarak kullanmaktadır. Bu bağlamda, tüketim devir hızı çok kısa olan imajlar yaratılmakta, birçok imaj mekân üzerinden anında kitlesel ölçekte pazarlanabilmektedir. Sermayenin birikiminden, devir süresini hızlandırarak ve mekânsal engelleri ortadan kaldırarak kurtulmayı amaçlayan kapitalizm, bunu en gelip geçici türden imajları metalaştırarak gerçekleştirmektedir. Bu durumda, gelip geçicilik ve mekân üzerinden anında iletilebilirlik, kapitalistlerin üzerinde durdukları ve kendi amaçları için sahiplendikleri meziyetler haline gelmektedir (Baudrillard ,2008).

Postmodern ortam ve pazarlama, geç kapitalizmin sermaye birikimini eritmek için, tüketimi hızlandırmada kullandığı baş araçlar haline gelmektedir. Tüketim sürekli teşvik edilerek, gelip geçici imajlarla sürekli yeni trendler yaratılmakta, bu tüketim kalıplarının da gelip geçici olması sağlanarak, tüketim maksimize edilmeye çalışılmaktadır. Gelip geçicilik anlayışının yaratılmasının kapital ekonomide sermaye birikimini eritmek için kilit bir önem taşıdığını görüyoruz. Bu gerekliliğin yarattıığı zincirleme oluşumları Urry (1999), söyle aktarmaktadır:

> "Daha özgül olarak, zaman-mekân sıkışması, üretimdeki hızlandırıcı iş miktarı zamanını; modanın değişimin ve kısa ömürlülüğünün artan hızını; ürünlerin neredeyse her yerde bulunabilirlik oranının artışını; ürünlerin, ilişkilerin ve sözleşmelerin artan geçiciliğini; kısa dönemliliğin artan önemini ve bir "bekleyiş kültürü"nün gerileyişini; toplumsal yaşam açısından reklâmcılığın ve hızla değişen iletişim araçları imajlarının, sözde "promosyon kültürü"nün büyük önemini; yapıları ve fiziksel peyzajları kapsayan simülasyon tekniklerinin artan mevcudiyetini; ve saniyenin milyonda biri düzeyinde bir hızla mekânı anında aşan yeni enformasyon ve iletişim teknolojilerinin olağanüstü çoğalmasını gerektirmektedir (Urry,1999)."

Urry, kültürel, ekonomik ya da mekânsal açılardan olsun tüm bu hızlandırılmış, gelip geçiciliği artmış süreçleri, mekân-zaman sıkışması ile açıklarken, Harvey (2006a), sermayenin devir sürelerinde görülen bu genel hızlanmadan kaynaklanan sonuçlardan, postmodern düşünce, hissetme ve eylem tarzları üzerinde özel etkisi olanlar üzerinde durur. Bu hızlanmanın sonucu olarak, modanın, ürünlerin, üretim tekniklerinin, emek süreçlerinin, fikirlerin ve ideolojilerin, değerlerin ve yerleşik uygulamaların uçarılığında ve gelip geçiciliğinde bir artış olmakta, ve bu uçulucuk, gelip geçicilik durumu hiçbir zaman olmadığı kadar yaygınlaşmaktadır (Harvey, 2006a). Bu durumun meta üretimi alanında temel etkisi, anında çözüm ve atılabilirlik niteliklerinin değerinin ve meziyetlerinin vurgulanmasıdır. Alvin Toffler(1970) gelişen bu yapının "kullan at" toplumu olarak adlandırdığı toplum yapısını ortaya çıkardığını söyler. "Kullan at" toplumunun oluşumu ile sadece üretilmiş mallar atılır hale gelmemiş, aynı zamanda değerler, hayat tarzları, istikrarlı ilişkiler, şeylere, binalara, yerlere, insanlara ve eyleme ve olma konusunda öğrenilmiş tarzlara bağlılıklar da atılabilir hale gelmiştir (Toffler, 1970). Toffler (1970) bu durumu, "geniş toplumdaki hızlandırıcı atılımın bireyin sıradan günlük deneyimi" ile çatışmaya girişinin dolaysız ve elle tutulabilir biçimleri olarak tanımlamaktadır. Tüketim alanında malların devrinin hızlandırılması açısından son derece etkili olan bu tür mekanizmalar, bireyi atılabilirlikle, yenilikle, şeylerin hızla işe yaramaz hale gelişi ihtimaliyle başa çıkmaya zorlamaktadır ve "hem kamusal, hem de özel değer sistemlerinin yapısında bir geçicilik" doğurmakta, parçalanmış bir toplumda değerlerin farklılaşması yönünde bir bağlam yaratmaktadır (Toffler, 1970).

Bu anlamda bakıldığında atılabilirlik, içinde yaşadığımız dönemin başlıca olgusudur. Ürünlerden öte pek çok değerin bile atılabilmesini de kapsayan bu anlayış çerçevesinde, ürün bazında olsun, kültürel anlamda olsun ya da kentsel mekânda olsun, pek çok zincirleme değişimi beraberinde getirir. Harvey (2006a), tüketim alanındaki çok sayıda gelişme arasından ikisinin önem bakımından öne çıktığından bahseder: Bunlardan ilki "Seçkin piyasalardan farklı olarak *kitle piyasalarında modanın seferber olması,"* ikinci eğilimin ise *mal tüketiminden hizmet tüketimine doğru kayış"tır*. Bu eğilimleri değerlendirdiğimizde kültürden, kent mekânına kadar hayatımızı nasıl dönüştürdükleri açıklık kazanır. Modanın kitle piyasalarında seferber olmasının anlamı, temel anlamda alışık olduğumuz modanın hâkim olduğu alanlar olan giyim, süsleme, dekorasyonun ötesinde durumlara da etki ederek tüketimi hızlandırmasıdır. Artık hayat tarzlarından, spor alışkanlıklarına, dinlenen müzikten, boş zaman aktivitelerine kadar her şeyin hızla tükenen bir modası vardır. Bu anlamda değerlendirildiğinde, aslında Harvey'nin (2006a) bahsettiği ikinci durum olan "mal tüketiminden hizmet tüketimine kayış" da açıklık kazanır. Tüm bu moda hayat tarzlarının gerekliliklerine yönelik olarak hizmetler sunulmakta ve insanlar artan hızlarla bu hizmetleri tüketmektedirler. Harvey (2006a), fiziksel malların biriktirilmesinin ve devir oranının önünde sınırlar olduğundan ve bu sebeple kapitalistlerin tüketim alanında son derece gelip geçici hizmetlerin verilmesine dönüşünü anlamanın kolay olduğunu söyler.

Modanın tüketim süreçlerini hızlandırmasından bahsettik, ancak modanın bunu yapış biçimi ve kitlelere ulaşma sistemlerini de açmakta fayda vardır. Moda olanın yaratılması aşamasında, uçarılığın üretimine hakim olmak ya da bu sürece aktif olarak müdahale etmek için zevkler ve fikirler üzerinde manipülasyon yapılması gerekmekte bu da yeni gösterge sistemlerinin ya da imajların yaratılmasıyla yapılmaktadır. Bu yaratılan imajların yaygınlaşmasında da, en önemli araçlardan biri iletişim teknolojilerinin, özellikle televizyonun yaygınlaşmasıdır (Harvey, 2006a).

80'lerde, iletişim teknolojilerinin yaygınlaşmasıyla, ekrana dayalı yeni bir çeşit görsel kültür oluşmuş ve bu kültür, imgeden, görünüşten büyülenmek üzerine temellenmektedir (Korkmaz, 2007). Meta estetiği, geç kapitalizmi destekleyen başlıca sektör olan medyanın gücüyle, bütün yerel kültürlere, günlük hayata nüfuz etmekte ve farklılıkları yok ederek, herşeyi tekdüzeleştirmektedir. Tüketim zihniyetine paralel olarak, bu yaratılan etkiler de bir o kadar uçucu olmakta buna karşılık da sürekli bir yenilik telaşı yaşanmakta, sürekli tüketime sunulacak yeni kaynak arayışı oluşmakta, böylece medyanın yaratığı "içeriklerinden koparılmış sözcükler, anlamından azade efektler, tözü unutulmuş imgeler, kısaca

nedensizleştirme ve kışkırtma yaratan görüntü"nün etkisi de baştan çıkarıcı olduğu kadar geçici olmaktadır (Korkmaz, 2007). Görüntünün etki yaratmadaki başarısını televizyon seyretmeye etkinliği ile bağdaştırarak Urry, durumu şöyle aktarır:

> "Modern dönemin geleneksel olarak sabitlenmiş ve değişmeyen kimlikleriyle karşılaştırıldığında, postmodernin çok daha açık ve akışkan toplumsal kimlikleri getirdiği öne sürülmektedir. Post-modern dönemde hız kazandırılmış zaman ve mekânın, her türlü kimlik duygusunu bütünüyle erittiği belirtilmektedir. Tek özel etkinlik olan TV seyretmenin, bu savların merkezinde yer aldığı görülür. TV toplumsal yaşamın zamansal ve mekânsal örgütlenmesini değiştirmektedir. "Eşi benzeri olmayan TV benliği, medyanın sümülakrumundan alınacak olan her şeyi alan elektronik bireydir: gösteri toplumundaki bir tüketici olarak belirgin bir kimlik" (kellner, 1992). Post-modern TV'de gösterenin özgürleştirildiği ve imajın anlatıya karşı üstünlük kazandığı, estetiğin hâkim olduğu ve seyircinin, imaj aşırılığı ya da bombardımanı ile ayartıldığı öne sürülmektedir. Bunun, bir etki zayıflaması ürettiği, postmodern benliklerin derinlik ya da tözden yoksun oldukları ve görünüşün ötesinde benliğin olmadığı söylenmektedir. Bu türden merkez bozumuna uğramış benliklerin, Zukin'in betimlediği postmodern kentsel çevreler tarafından ayartılmaları özellikle olasıdır (Urry,1999)."

Tv benliği ve Tv'nin etkinliği ile ilgili olarak özellikle "postmodern benliklerin ayartılmasına" örnek teşkil edecek biçimde, Bali Türkiye özelinde özellikle genç kitlenin seçkinleşme özlemini besleyen en önemli aracın, ilk örneklerine seksenli yıllarda rastlanan basın olduğunu söyler. Kitlelere tüketici olma bilincini aşılama ve bunun kalıcı bir düşünce yapısına dönüştürme aşamasında, okurun daha seçkin ve üst düzeyde bir yaşam tarzı hayaline duyacağı özlemi sürekli taze tutmak, basının üstlendiği bir işlev olmuştur (Bali, 2007). 1989 yılında DAP Pazarlama A.Ş. tarafından yapılan bir araştırmayı Bali (2007) şöyle aktarır:

> "Gençler seyrettikleri televizyon reklamları, Batı'daki yaşam tarzını gösteren televizyon dizileri ve filmlerden son derece etkilenmekteydi. Bunun sonucunda filmlerde görülen yaşam tarzına benzer bir hayata özlem duyan genç bir kuşak yetişmekteydi. Basın ve televizyon orta sınıf Türk insanına Batı ülkelerinde modern bir orta sınıfın nasıl yaşadığını göstermeye başlamıştı. Genç kuşak mensupları, orta kademe yöneticiler, satış elemanları, turizm sektörü çalışanları ekranlarda seyrettikleri bu yaşam tarzından etkilenip Batı'daki akranlarını kendilerine model olarak almaya başlamıştı."

Burada tasvir edilen durum, tüketilen metaların yaşam tarzını temsil etmede ve buna ulaşmak isteyenleri özendirip ayartmada ne kadar etkili olduğunu çarpıcı şekilde anlatmaktadır. Televizyon vb. iletişim medyaları, bu anlamda küreselleşmenin tetikleyicilerinden biri olarak önemli bir rol oynamaktadır. Yaşam tarzlarını simgeleyen nesne tüketimlerinin bir ortak payda yakalamasını belli bir aynılık oluştuktan sonra, yeni nesnelerin tüketiminin, yeni bir yaşam tarzının kurulabilmesi için anahtar olduğu yönünde bir düşünceyi aşılamaktadır. Burada televizyon aracılığıyla sadece nesneler anlamında bir tüketim değil, yaşam biçimlerini temsil

eden hizmet tüketimleri de özendirilmektedir. Sadece dizi ve filmlerde var olan imgeler bile oldukça açık sinyaller verir. Televizyonda dolaylı olarak aktarılan bu görsel içerikler, moda yaratmada imgeler olarak kullanılmaktadır. Televizyonda temsil edilen yaşam tarzlarında kullanılan otomobillerden, ev eşyalarına kadar tüketilen pek çok nesnenin; yapılan spor etkinliklerinden, gidilen restoranlara, yapılan eğlence etkinliklerinden, gidilen tatil yerlerine kadar tüketilen pek çok hizmetin modanın etkisinde olduğu ve toplumda hakim modaya etki ettiği görülmektedir.

Moda, bir bakıma, toplumsal gruplar arasındaki bölünmenin bir ürünüdür ve moda hem belli bir toplumsal grubu birada tutar hem de onları diğerlerinden ayırır ve kapalı bir hale getirir (Simmel, 2003). Moda hızlı, sürekli ve düzenli değişen bir mekanizmayı ifade eder ve aynı zamanda bir yenilik talebi tatminidir ama bu değişim ve yenilikler eski stil ve modellerin çeşitlenmesi ve sık sık onların tekrarından öteye de çok geçmez (Çınar, 2007).

Modayı, yenilik talebinin tatmini olarak tanımlamak için, modanın hedef kitlesi olan postmodern dönemde bireyin taleplerinin yapısını açmak gerekir. Postmodern dönemde bireycilik, kendi farklılığını göstererek, varoluşunu yaratabilme ve yansıtabilme olanağı bulduğu için, farklılığın ve çeşitliliğin vurgulanıp, benimsenmesinin önem kazanmıştır (Çınar, 2007). Bu anlamda bireycilik toplumsal yapıda önemli bir dönüşüme neden olmuştur. Modernizmin ortaya koyduğu "sosyal sınıflar"ın yerini ortak ilgi ve yaşam tarzları olan gruplar, cemaatler almıştır. Postmodern ortamda bireyselciliğin birey bazından çok toplumsal grup bazında gerçekleştiğini Simmel şu sözleriyle aktarır:

> "bu kitlesellik aynı zamanda değişimin bireyselleşmesini de engeller, dolayısıyla değişimin bireysel değil toplumsal bir ifadesi vardır. İnsanlar da bireysel değişimin değil, ait oldukları toplumsal grubun değişiminin peşindedirler; toplumsal düzende gruplar arasında farklılaşma çabası vardır, bir sosyal grup diğer sosyal gruptan farklılaşmaya uğraşır (Simmel, 2003)."

Simmel'in bu anlatımından hareketle değişimin toplumsal olduğunu ve gruplar arasında farklılaşma şeklinde gerçekleştiğini ve bu farklılaşmanın da çok nesnesel simgelerle olduğunu söyleyebiliriz. Tabii bu dönüşümün oluşmasında televizyon gibi araçlar sayesinde artan kitlesel iletişimin önemi büyüktür. Özellikle toplumdaki bu grup ve cemaatlere dahil olmanın sembollerinin aynılığı kitlesel iletişim araçları ile dayatılan simge ve sembollerin etkisinin kanıtıdır. Bu duruma örnek teşkil eden bir durum konut çevresinde cemaatleşme yaratarak, kapalı yerleşkeleri moda konut biçimine çeviren pazarlama akımıdır.

Burada değerlendirilmesi gereken bir diğer konu da, tüketilen ürün ve hizmetlerin değerlendirilme kriteridir. Bu noktada marka kavramı bu değerlemeyi yapmada önem kazanmaktadır. Tüketicinin, ürün ve hizmet tercihlerini sembollerin ve göstergelerin değerlerine bakarak yapmasının, ürünlerin ve hizmetlerin taşıdıkları sembol değerlerini dolayısıyla da markalarının taşıdıkları anlamları önemli hale getirmektedir (Çınar, 2007). "Sembol" ve "gösterge" değerlerinin yaratılmasında en önemli araçlardan biri medya ve dolayısıyla reklamlardır. Reklamların, kültürel anlamların yaratılması, bunların markalara aktarılması ve markaların da kimliğin, benliğin yaratılması ve sürdürülmesinde sembolik kaynaklar olarak kullanılmasında önemli bir role sahiptir (Çınar, 2007).

Tüm bu aktarımlar ışığında, bir değerlendirme yapacak olursak; bugünkü anlamda bir pazarlama anlayışının postmodern anlayıştan çok da ayrı düşünülemeyeceği açıktır. Korkmaz'ın (2007) da dediği gibi dönemin anahtar kavramı "meta estetiği"dir. Medya araçları kullanılarak imajların cezbediciliği ile talepler manipüle edilerek tüketim kışkırtılmaktadır. Bu anlamda moda ve marka kavramları bu kışkırtma sürecinde önemli role sahip önderler olmaktadır. Konut alanında da tüm bu tüketim kalıplarının etkisi, pazarlama sistemlerinin ağırlıklı olarak kullanıldığı konut biçimi olan kapalı sitelerde ortaya çıkmaktadır.

3.2 Postmodern Ortamın Mekânsal Açıdan Değerlendirilmesi

Postmodern ortamda pazarlamanın kilit kavramlarını açtıktan sonra, moda marka gibi kavramların mekânsal anlamda nasıl hayat bulduğunu incelemek, tüm bu medya ve imajların etkisinin kent mekânında hayat buluş biçimini açmaya yardımcı olacaktır. İkinci bölümde ekonomik alandaki değişimlerle, sosyal yapıdaki değişimlerin kent mekânına yansıma biçimlerini değerlendirmiştik. Bu bölümde ise, kent mekânında yaşanan değişimlere, pazarlama stratejilerinin etkisini de değerlendirmeye katarak bakmak, tüm süreçte pazarlamanın hızlandırcı rölünün etkisini anlamaya yardımcı olacaktır.

İlk olarak, kentsel planlama ölçeğinde yaşanan anlayış değişiminden bahsetmekte fayda vardır. Harvey (2006a), günümüz kent temasını "kolaj kent" olarak adlandırır. Postmodern kent tasarım anlayışında, metropol tamamen kontrol edilemez olarak algılanmakta ve buna uygun olarak parça parça çözümler geliştirilerek, var olan doku üzerine günümüz kullanımlarını bir "kolaj" gibi eklenmektedir (Harvey, 2006a). Bu anlayışı Harvey(2006a) şu sözlerle ifade eder:

> "Kent *tasarımı* basit biçimde bölgesel geleneklere, yerel tarihçelere, tikel istek, ihtiyaç ve fantezilere duyarlı olmayı amaçlar; böylece, uzmanlaşmış, hatta büyük ölçüde müşterinin zevkine göre biçimlenmiş mimari biçimler yaratılır: bunlar mahrem, kişiselleşmiş mekânlardan, geleneksel anıtsallığa ve gösterinin şenliğine kadar uzanabilir. Bütün bunlar mimari üslupların eklektik bir biçimde kullanılmasına başvurularak süslenebilir."(Harvey, 2006a)

Harvey'nin burada tasvir ettiği postmodern mimari anlayış bugün kentlere hâkim olmaktadır. Kapitalist ekonomik düzenle tam bir işbirliğinde çalışabilen bu anlayış çerçevesinde, müşterinin istekleri doğrultusunda, müşterinin idealindeki dünyalar yaratılır. Bu anlamda baktığımızda, pazarlamanın tüketici odaklı bir sürece girmesiyle aynı döngüyü mimarlığın da yaşadığını söyleyebiliriz. Moda olanın böylece mimari alanda da etkinlik kazandığı, bu durumun da binaların dahi tüketilebilir özelliğinin hız kazanmasını gerektirdiği söylenebilir.

Bu bağlamda, postmodernist mimari ilke olarak yüksek modernistlerin yaptığının tersine, çözüm dayatmaya istekli değildir. Postmodern mimar ve kent tasarımcısı, bu bağlamda farklı müşteri gruplarıyla kişiselleşmiş biçimde iletişim kurabilmekte ve böylece farklı durumlara, işlevlere ve "zevk kültürlerine" uygun ürünleri sipariş üzerine hazırlama gibi güç bir işi daha kolay üstlenebilmektedir (Harvey, 2006a). Bu anlamda mimarlar, her tür zevke hizmet vermeye hazır bir konumda yer almaktadırlar.

Modern dönemin tasarım anlayışıyla, postmodern dönemde gelinen anlayışın farkını, Korkmaz (2007), ondokuzuncu yüzyıldan beri tasarımın gelişimini iki farklı kanala ayırarak açıklar:

> "Piyasaya "yeni" /uygun formlar icat etme/ yaratma uzmanlığı olarak tasarım veya bir süreci planlama, kaynakları verimli kullanma (en az kaynakla en fazla verimi elde etme) disiplini olarak tasarım; ilki sonuç ürünün cazibesine, ikincisi sürecin işlerliğine odaklandı. 80'lerde doruğa ulaşan tüketim çılgınlığı içinde popüler olan, şüphesiz, ilk kanal oldu: ***aynı olanı farklı gösterme el çabukluğu olarak tasarım***. 80ler ve 90'larda ortalama mimarlık pratiği, görünüşün cazibesine odaklanır; neredeyse tamamen görsel hazlar peşinde bir dekorasyon faaliyetine dönüşür. Müşteri beklentileri, hedef kitle, tanıtım, keyif, eğlence, oyun, efekt, cazibe merkezi gibi terimler, son yirmi yılda mimarlık üretiminin gündelik jargonunun anahtar sözcükleri haline gelir. Günlük hayatı dolduran bütün bu ıvır zıvır, neredeyse hep aynı şeyler bir yenilik görüntüsü altında pazarlanır. Bu seksenlerde neden tasarımın yıldızının parlamaya başladığını ve yirmibirinci yüzyılın bir "tasarım" yüzyılı olarak "lanse" edildiğini de açıklar." Korkmaz (2007).

Bu anlatılanlar çerçevesinde bir anlamda mimarlık artık var olan aksak durumları iyileştirmek yerine, kısmi çözümler üreterek hedef kitleye yönelik çözümler geliştirmektedir. Günlük yaşamda aksayan durumlara çözüm olarak, tasarımcı, bina ya da tasarlanan çevre ölçeğinde çözümler sunar hale gelmiştir. Bunun en çarpıcı örneklerinden biri de duvarlarla çevrilerek inşa edilen kapalı konut yerleşkeleridir.

Gerçek dünyadan duvarlar sayesinde soyutlanarak, içeride yeni bir dünya yaratıldığı savunulur. Bunun müşteriyi tatmin ediyor olması yeterlidir, şehir ölçeğinde yarattığı durum ilgi alanının dışında kalır. İçeride satış için hedeflenen kitlenin sorunlarına çözüm sunulmaktadır ve ürün kitleye ulaştığı sürece sorun yoktur. Duvarın bir adım ötesindeki durumlar ilgi alanına girmez.

Türkiye özelinde mimariye, postmodern anlayışın hakimiyet kuruşunu iki ana gelişmeye bağlayan Korkmaz (2007), seksende yaşanan askeri darbenin ve serbest piyasa ekonomisine geçişin, bir yanda suskunluk ve içe dönüklük yaratırken diğer yanda kontrolsüz bir dışa dönüklük oluşturduğunu ve bu kültürel iklim içinde Türkiye mimarlık ortamının, meta estetiğinin manipulatif, baştan çıkarıcı oyunlarının işgaline uğradığını söyler. Mimarlığın, "herhangi bir disiplinden yoksun, kural tanımaz, salt yapıştırma yüzeylerin çekiciliğine, içeriği / tözü olamayan görüntüler oyununa dayalı bir dekorasyon"a indirgendiğinden bahseder. Bu durumu pazarlama stratejileri ile ilişkilendirerek, "tıpkı tüketim çılgınlığı içinde artık paketin/ ambalajın içindeki objeden daha fazla şey vaadetmesi gibi mimarlık da içindekinin (strüktür, program, mekân...) hiç önemli olmadığı bir ambalaj maharetine döndü" demektedir. Mimarlığın geldiğini düşündüğü bu durumu, çarpıcı bir metaforla tarif ederek günümüz mimarisine "vitrin mimarlığı" adını verir ve bu terimi şöyle açıklar:

> "Yüzeyselliğini, baştan çıkartma gayretini, geçiciliğini, meta estetiğine teslimiyetini, "...mış gibi yapma" kandırmacasını, yaşamı bir vitrin gibi düzenleme arzusunu vurgulamak için mimarlık" Korkmaz (2007)

Tüm bu mimarlık ortamının oluşumuna bir anlamda imkân sağlar biçimde, geç kapitalizm döneminde, şehir üzerinden para kazanmak isteyen aktörler ortaya çıkmış, hizmet ve gayrimenkul sektörüne yönelerek çarpıcı değişimi körüklenmişlerdir. Bilgin (2006), bu değişimi, hizmet sektörünün yapısıyla fordist sektörleri kıyaslayarak ortaya koyar. Fordist sektörler ağırlıkla evde tüketimi teşvik eden sektörlerdi ve çarşı, sinema, lokanta gibi gündelik rutini içine alan tüketim alanları hariç, insanların tüketimlerinin evin içine odaklanmaktaydı, dolayısıyla da döneme damgasını vuran sektörler ev içi tüketime göre örgütlenmiş sektörlerdi. Postmodern dönemle birlikte tüketim kalıplarının değişmesi ile insanların özel alanları içinde beraber yaşadıkalrı nesneler çeşitlenerek artmış hem de evlerin dekorasyonu dahil yenilenme hızları çarpıcı şekilde artmıştır. Ancak asıl değişim kentlilerin ev-dışı yaşam ve faaliyet alanlarının genişlemesi açısından yaşanmış, kentliler, evlerinin dışına çıkmaya ve evlerinin dışında vakit geçirmeye teşvik edilmiştir. Evin dışında geçen zaman da bu doğrultuda farklılaşarak, eskiden olduğu gibi "aylaklığın tesadüflerine" ve "kendi haline bırakılmış bir boşluk" olarak değil,

geniş anlamıyla hizmet sektörü tarafından önceden hazırlanmış, örüntülendirilmiş rekreasyon seçenekleri olarak örgütlenmiştir (Bilgin, 2006).

Bu noktada kentte hizmet sektörünün tüketimi örgütleyici yapısı ile ilişkili olarak, turizm sektörünün oluşturduğu tüketim kalıbına ve bunun kente etkilerine bakmakta fayda vardır. Burada kritik olan durumu, Bilgin tüketim seçenekleriyle donatılarak "planlanmış bir zaman diliminin satışı" olarak değerlendirmiştir ve şöyle anlatmaktadır:

> "Çeyrek yüzyıl öncesine kıyasla bugün dünyada dolaşma oranının bu denli artması, orta sınıfın dünyanın her yerine gidebilir hale gelmesi, genişleyen ve katmerlenen turizm sektörünün ince ince örgütlenmesi ve her şeyi en ince örüntüsü ve ayrıntısına kadar önceden tasarlaması ve planlaması, birim maliyeti düşürmek için devinimi kitleselleştirmesi olmaksızın düşünülebilir miydi? Yeni orta sınıflar bunun sadece daha kalabalık bir biçimde dolaşmaya başlamak anlamına gelmediğini, sürenin baştan sona en ince ayrıntısına kadar seçeneklerle bezeli bir biçimde örgütlendiğini de çok iyi biliyor. İsin sırrı da burada zaten: daha olay gerçekleşmeden önce olacakları tasarlamak ve baştan sona tasarlanmış olayı kitlesel olarak duyurup teşvik etmek. Burada satılan ürün değil süreç, tasarlanmış bir zaman dilimi. Baştan sona tasarlanmış biçimde kitle halinde insanları dolaştırmanın sadece dolasan özneler acısından değil, mekân örüntüleri açısından da nasıl bir değişim, nasıl bir kompleksleşme anlamına geldiği de malum: Birbirlerinden bağımsız otel, lokanta ve kumsal zincirlerinden meydana gelen ören yerlerinin yerini alan her çeşit tatil köyü ve kompleksi, daha vuku bulmadan seçenekleriyle birlikte kurgulanmış yaşantı programlarının ne denli kompleks mekânsal yapılanmalarla sonuçlandığının tanığı." Bilgin (2006)

Ancak Bilgin'in anlatımından hareketle, turizmin yarattığı bu etkinin örnekleri çoğaltılabilir. Turizmin, önceden tasarlanmış yeni aktivite ve mekân organizasyonlarının bir örneğini oluşturduğu ve ardından bu mantıkla farklı farklı mekân organizasyonlarının yaratıldığı görülmektedir. Alışveriş, eğlence ve kültür merkezleri, spor kompleksleri, fuarlar, müzeler vb gibi pek çok mekânsal oluşumun gerçekleştiği ve bu mekânsal kurgular, insanlara turizm seyahatlerinden tanıdık oldukları bir tüketim kalıbını sunmakta, fakat yıllık seyahatten farklı olarak artık bu kalıp gündelik hayatlarını etki altına alarak, insanların yaşam biçimlerini değiştirmektedir. Bilgin (2006) bu durumun yaşam biçimimizi etkileme tarzını, artık ev dışındaki varoluşumuzun kendisinin başlı başına önceden tasarlanmış bir tüketim deneyimi olarak yaşanma potansiyeli taşıması olarak açıkalar. Artık herşey, kendi halinde rekreasyon etkinliği olmaktan çıkıp, hizmet sektörünün çeşitli kolları tarafından önceden hazırlanmış, tasarlanmış, dolayısıyla da çoktan cereyan etmiş bir rekreatif etkinliğe bürünme eğilimi taşımaktadır.

Sonuç olarak, tüketim kalıplarımızın değişimiyle, yaşam çevrelerimizin değiştiği ve yaşam çevrelerimizi tüketim çerçevesinde kurdukça, her geçen gün yaşamlarımızın daha da tüketim odaklı olarak gelişiminin kaçınılmaz olduğu açıktır.

3.3 Pazarlanan Bir Meta Olarak Konut Yerleşkeleri

Konut yerleşkelerini, pazarlanan bir meta olarak tartışmak için, hem hizmet sektörünün kent üzerinden gelir elde biçimini, hem de pazarlama aracılığıyla, bunu nasıl yöntemlerle gerçekleştirmekte olduğunu, konut yerleşkeleri özelinde açmakta fayda vardır. Böylece, konut söz konusu olduğunda ne tür durumların, ne tür araçlarla ve hangi biçimlerde konutun metalaştırılmasında kullanıldığı açılmış olacaktır.

Bugün dünyanın pek çok kentinde hızla yaygınlaşan bir konut biçimi olan kapalı konut yerleşkelerine, yatırımcının hedefleri ve bu hedefe yönelik stratejileri gözünden değerlendirmeden önce, bu yerleşkelerin kentte varoluş yapılarına değinmekte fayda vardır. Bu dışa kapalı yaşam adaları, kentte yan yana bir bütünü oluşturmadan ya da bir ilişki kurmadan bağımsız olarak varlıklarını oluşturmaktadırlar. Bu anlamda bakıldığında, bu sitelerin oluşum yapıları Harvey'nin (2006a) deyimiyle günümüz "kolaj kent" anlayışıyla tam bir uyumluluk gösterirler. Yaratılan çevrenin hedef kitleye hitap etmesi için gerekli tüm mimari olanaklar kullanılmaktadır. Ancak tüm bu seferberlik sadece duvarların içinde kalan dünya için gerçekleşmektedir. Bu adacıkları kentin istenilen herhangi bir noktasına kondurmak mümkündür. Çünkü bu yaşam adalarının, genellikle bulundukları çevre ile ilişkiyi reddetmektedirler. Bu anlamda değerlendirildiğinde gecekondu mahallelerinin yanı başında bile yer alabiliyor olmaları açıklık kazanır. Güvenlik fenomeni bu kadar ön plana çıkarken kentin varoşlarına yakın yer almak da bu anlamda hem duvarların dışındaki dünyaya olan ilginin azlığının bir göstergesi olması açısından hem de bu sitelerde yaşamın tercih edilmesinin güvenlikten öte tüketim kalıplarıyla ilişkili olduğunu göstermesi açısından önemlidir. Sitenin içerisinde gerekliliklerin sunulması, müşterinin tatmini için ana kriter olarak kabul edilir. Bu anlamda, daha önce de tartışılan postmodern mimari anlayışla tam uyum sağlamaktadırlar "Metropolün tamamını hâkimiyet altına almak olanaksız görüldüğüne göre, neden tam hâkimiyet kurulabilecek bir çevre yaratmak ideal çözüm olmasın. Aynı zamanda bu sitelere olan talebin ardında güvenlik ihtiyacından çok pazarlamanın etkin rolünü göstermektedir.

Bu zihniyet doğrultusunda, yatırımcıların kent sahnesinde rol almasıyla, bu kontrollü çevre yaratma fikri gerçeğe dönüşmüştür. Hizmet sektörü, turizmin, önceden

tasarlanmış etkinlikler kurgusunu hazır olarak kitlelere satmasıyla ilgili kalıbını, konut yerleşkeleri üzerine uyarlamışlardır. Geliştirdikleri konsept projelerle hizmet sektörü, her ayrıntıyı önceden tasarlayarak tüketimi arttırmayı hedeflemekte, bu yolla da birim kullanıcının maliyetini düşürmek için kitlesel hareketi öngören bir yaklaşımla konut üretmektedir. Günümüzün konsept projeleri, "işlev" kavramının öncekinden daha farklı bir şekilde ele almaktadır. Önceleri işlevler, binalara homojen olarak dağıtılıyorken, projeleri "konsept" kavramı üzerinden ortaya çıkaran gayrimenkul yatırımları, işlevleri birarada kullanarak –bina olmaktan öte- işletmeler ortaya çıkarmışlardır (Görgülü ve Koca, 2007). Barınma işlevinin yanında, yüzme havuzu, restoran, spor merkezi, çocuk yuvası gibi yan işlevleri de bünyesinde barındıran bu "kapalı dünya", eksiksiz bir biçimde işlemekte ve bu işleyiş, özel sektörün buralara yatırdığı sermayenin geri dönüş hızını arttırmakta bu anlamda da yerleşkelerin kamusal mekânında sunulan donatılar, bu sitelerin meta değerine olumlu katkıda bulunmaktadır. Sermayenin geri dönüş hızının artmasının da, bu projeleri özel sektör için cazip bir yatırım aracı haline getirmektedir. Tüm ayrıntıları önceden kurgulanmış bu işletmeler, kullanıcılarına güvenlik ve ayrıcalıklı olmayı vaat etmekte ve bunu bir sosyal statü aracı haline getirmektedirler (Görgülü ve Koca, 2007).

Kapalı yerleşkeleri kurgulanmış bir işletme olarak değerlendirdiğimizde, pazarlama stratejilerinde Korkmaz'ın bahsettiği gibi "*Müşteri beklentileri, hedef kitle, tanıtım, keyif, eğlence, oyun, efekt, cazibe merkezi gibi, son yirmi yılda mimarlık üretiminin gündelik jargonunun anahtar sözcükleri haline gelmiş terimlerin"* kullanıldığı görülür. Bir anlamda Korkmaz'ın (2007) görüşüne paralel olarak neredeyse hep aynı şeylerin bir yenilik görüntüsü altında pazarlandığı söylenebilir. Aynılıktan kasıt burada; şu anda yapılan konutların kentteki apartman stokundan plan anlamında çok da farklı olmayışıyla ilgilidir. Bu konut yerleşkelerinin tek farkı ise; kentin kamusal alanında bulunan tüketim mekânlarını konutun "özel" kamusal alnına ekleyerek, içinde bulunduğu çevreyle birlikte konutu pazarlamasıdır. Yani bir anlamda ambalajın değiştirildiğidir ve iç mekân anlamında da bu ambalajlamanın dekorasyonla gerçekleştirilmektedir.

Bunlara paralel olarak, bu siteler yalnızca yeni bir barınma biçimi sunduğu için değil, aynı zamanda moda haline gelen ya da getirilen yeni bir yaşam biçimi ve sosyal çevre sundukları için de tercih edilmektedir (Görgülü ve Koca, 2007). Konutun moda haline getirilmesi ile ilgili olarak, Çınar (2006), modanın konut ile ilişkisinin iki durum üzerinden kurulabileceğini söyler; birincisi konutun özel alanı yani iç mekânı üzerinden; ikincisinin ise, konutun kamusal alanı üzerindendir. Konutun değişimi, diğer malların değişiminden, kullanım süresinin uzunluğu ve bu süre içinde de

sürekli bir değişim içinde olması bakımından, farklılaşır ve konutun değişimi, mekânlarının ve bu mekânları oluşturan donatılarının değişimi ile sağlanır ve bu donatıların değişiminden konutun özel mekânının moda ile ilişkisi takip edilebilir (Çınar, 2006). Modanın değişim esası toplumun üst gruplarından alt gruplarına doğru yayılmasıdır ve bu anlamda moda olan, belli toplumsal grup içinden yayılmaya başladığında modayı yayan grup için değişim işareti anlamına gelmektedir(Çınar, 2006). Bu doğrultuda üretilmekte olan kapalı konut yerleşkelerinin moda ile ilişkisi, reklamlarındaki temsillerde ve uygulamalarında, iç mekân donatılarının izi sürülerek ortaya konulabilir.

Buradan hareketle, kapalı yerleşkelerin moda haline gelen ya da getirilen yeni bir yaşam biçimi ve sosyal çevre sunduğu için yaygınlaşmakta olduğu kabul edilirse, modanın yayılma yapısı ile kıyaslanması yayılma biçiminde modanın etkisini ortaya çıkarır. Bu yerleşkelerin toplumun üst kesiminden başlayarak üst-orta ve orta gelire de hitap eder hale gelmesi, modanın yayılma hareketiyle ile benzeş olması bakımdan bu yerleşkelerin yaygınlaşmasında modanın etkisini ispatlar niteliktedir.

Çınar (2006), konutun kamusal alanının moda ile ilişkisi kurmanın daha karmaşık bir durum olduğunu söyler. “Konut” ve “kamusal alan” kentteki özel yaşamı ve kamusal yaşamı ayrı ayrı ifade ederken, “konutun kamusal alanı” ise kentteki belli bir grubun belli bir alandaki kamusal yaşamını ifade etmektedir. Bu grubun en önemli özelliği, aynı konut alanında aynı yaşam tarzını benimsemeleri ve bu belirli yaşam tarzının da konutun kamusal alanlarını belirlemesidir. “Konutun kamusal alanı”nın moda ile ilişkisi yaşam tarzları ve bunların gerektirdiği hizmetlerin değişimi ile kurulabilir (Çınar, 2006). Moda, bu sitelerin oluşum sürecinde etken olmaktan öte, yayılım ve değişiminin sürekliliğini sağalama anlamında hızlandırıcı bir aktör olarak kullanılmaktadır.

Bir yaşam konsepti olarak sunulan kapalı konut yerleşkeleri, yaratılmış yeni dünyalar olarak, yeni yaşam biçimleri sunmaktadırlar. Yaşam biçimi söylemlerine konseptlerinde bolca yer vermelerinin altındaki nedeni Bauman (2000) yaşam kalitesinden olan şikayet, gündelik hayatın sıkıcılığı gibi durumların tahlilini yaparak açıklar. Kokmazın da dediği gibi farklılığını göstermek adına yapılan tüm tüketimlerin hep bir noktada aynılığı yakalaması ve sonuç olarak kayıtsızlık ve sıkıntının kaçınılmaz olması durumu, insanların gündelik yaşamında da yansıma bulmaktadır. Bu anlamda sıkıldıkları durumdan kurtulmak için tekrar tüketime yönelen bireyler için yeni bir yaşam sunan bu konut yerleşkelerini seçmeleri anlaşılırdır. Tüketicinin seçiminde bu anlamda bir etki oluşturmaları bakımından pazarlama temsillerinde

yeni yaşam biçimi söylemlerinin sıkça kullanımı da anlam kazanır. Bauman "yaşam kalitesi söylemini şu sözlerle açıklar:

> "Yaşam kalitesi" söylemi gündelik yaşamın bir eleştirisidir. Yaşamın "yeterince iyi olmadığı" şeklindeki yaygın, çoğunlukla belirsiz fakat her zaman için keskin ve cesaret kırıcı duygu olmasaydı "yaşam kalitesi" ile ilgilenilmeyecekti. Yaşam kalitesi hakkındaki tartışma, gerçekten iyi bir yaşamın nasıl olacağına karar verilmesinden çok, bu muğlak ve elle tutulmayan hoşnutsuzluk duygusunu somutlaştırma çabası ile yani sadece, yaşamı böyle yeterince keyif vermeyen ve bütününde de tatmin etmeyen bir şey kılanın gerçekte ne olduğunun tanımlanması ile ilgilidir. "Yaşam kalitesi" temel biyolojik anlamı ile hayatta kalmanın bütün insanlar ya da neredeyse bütün insanlar için garanti edildiği bir dünyadaki gerçeklik-eleştirisinin ana standardıdır. Öyle ki, bugünü eleştirmenin ölçütlerini sunan gelecek, "daha fazla hayatta kalma" ("daha güvenli hayatta kalma") olarak değil, sadece (mutluluğu kovalama ve mutlu olma yetileri ile donatılan varlıklar olarak) bekaları zaten garantiye alınmış insanların "daha fazla mutluluğu" olarak tasavvur edilebiliyor. Bauman (2000)

Burada Bauman'ın tarif ettiği insan tipi için, kapalı konut yerleşkeleri "daha mutlu bir yaşam" vaatleriyle tam bir biçilmiş kaftandır. Bauman (2000), Ekolojik hareketi örnekleyerek; bu harekete en fazla destek verenlerin, insan türünün devamı biçimindeki daha soyut bir mesele hakkında değil de, kendi yaşadıkları mekânın mutluluk-üretme potansiyelinin azalması hakkında endişeye kapıldıkları için bu desteği verdiklerinden bahseder. Bu anlamda sitelerin bazılarında ekolojik mimari gibi söylemlere ve doğa dostu tavırlara yer verilişi farklı şekilde yorumlanabilir. Burada hedefin aslında dünya ekolojisinden çok gene burada yaşayan bireyin daha mutlu olmasına odaklı olduğu yorumu yapılabilir.

Yaşam kalitesi kavramı etrafında örgütlenen postmodern gerçeklik-eleştirisi, "nihai bir durum" düşüncesine, iyileşme/ilerleme arayışındaki insanların tırmanabileceği önceden bilinen bir zirve düşüncesine sahip değildir veya böyle bir düşünceyi açıkça reddeder (Bauman, 2000). Yaşam kalitesi adına yürütülen her bir kampanyanın tetiğini belli bir şikayet çekmektedir. Bu noktada aslında mimarın rolü, konutla beraber gündelik yaşamı da tasarlayarak vaat edilen ideal yaşamın gereklerini sunan bir çevre yaratmaya dönüşmektedir.

Tüketicinin ürün ve hizmet tercihlerini sembollerin ve göstergelerin değerlerine bakarak yapmakta olduğundan ve bu anlamda ürünlerin ve hizmetlerin taşıdıkları sembol değerleri dolayısıyla da markalarının taşıdıkları anlamları önemli hale getirdiğinden medyanın da bunu yapmada bir araç olarak kullanıldığından bahsetmiştik. Bu açıdan değerlendirecek olursak önceden tartışılan, postmodern dönemle birlikte tüketime açık kılınan her tür durumun, konut yerleşkeleri için de aynı sistemle kullanıldığı görülmektedir. Sadece bu sitelerin medya temsilleri takip edilerek bile konutun artık ne kadar ticari bir mal yani bir meta olarak değerinin ön

plana çıktığı gözlemlenebilir. Bu anlamda ürün henüz oluşturulmadan satış stratejileri geliştirilmesi, ürünün özelliklerinin temsil edilmesinden öte ürünün temsildeki durumlar gerçekleştirir hale gelmesi, markalaşma süreçlerinin ürün tercihine etki etmesi gibi diğer metalar için tartışılan tüm durumların kapalı konut yerleşkeleri için de geçerli oldukları söylenebilir.

4. ANALİZ ÇALIŞMASI

4.1 Çalışmanın Tanımı, Amacı ve Kapsamı

Bu çalışma, Amerika ile başlayarak, tüm dünyaya yayılan ve seksen sonrası dönemde küreselleşme ve neo-liberal politikaların da etkisiyle İstanbul'da da hızla yaygınlaşmaya başlayan kapalı konut yerleşkeleri ve onların pazarlanma biçimlerine odaklanmaktadır. Bu konut yerleşkelerinin çoğunlukla ortak özelliği kullanıcılarına yeni bir yaşam biçimi sunmalarıdır. Konut yaşamında barınma ihtiyacının yanı sıra eklenen rekreatif alanlar, hizmet unsurları ve mimari donatılar ile konut yaşama dair, barınmanın ötesinde durumları da karşılar nitelik kazanmıştır. İlk etapta üst gelir düzeyine yönelik olarak gelişen lüks konut yerleşkeleri, 1999 depreminin ardından doğan yoğun konut ihtiyacı ile üst-orta ve orta gelirli kesime de hitap etmeye başlamıştır. Hem kentin konut piyasasında doğan bu talep doğrultusunda, hem de inşaat sektörünün karlılığının artması ile pek çok büyük şirket konut üretim sürecine girmesiyle, kapalı siteler İstanbul konut piyasasının başlıca yatırım araçlarından biri halini almıştır. Bu süreci takiben bu konutların kullanıcıları ile buluşmasında yeni araçlar ortaya çıkmıştır. Bu tanıtım süreçleri içerisinde konutun tüketime açık ve moda trendleri yaratılan bir ürün olarak imajı güçlenmiştir. Günlük gazeteler ve dergilerde yoğunlukla yer alan kapalı konut sitesi reklamları hem kapalı sitelerin konut piyasasının oldukça önemli bir unsuru olduğunun, hem de konutun metalaşma düzeyinin artışının önemli bir göstergesidir.

Bu çalışmada hedeflenen, konutun içinde bulunduğu dışa kapalı çevre ile birlikte, piyasada dolaşımda olan bir ürün olarak nasıl metalaştırıldığının analizini, konut yerleşkelerinin fiziki olanaklarının ve pazarlama araçlarında temsil ediliş biçimlerinin fiyatla değişiminin analizini yaparak ortaya koymak ve bu yeni mimari biçimin dinamiklerini tespit etmektir.

Konutun metalaşmasını incelemede, tasarlanmış bir ürün olarak konutun pazara sunulmasında öne çıkan etkiler önemlidir, ancak bu etkilerden mekân kurgularında yansıma bulanlar, bu tez kapsamında incelenecektir. Bu anlamda hem sloganlardaki mekâna dair içerikler, hem de konutun kamusal ve özel alanındaki donatılardaki mekân kurguları incelenecektir.

Tüm bu donatıların ve sloganlarda öne çıkan etkenlerin fiyat skalasıyla değişimi değerlendirilerek, tasarlanmış ürünün içeriğinin fiyatla kıyaslanması suretiyle metalaşma ortaya konmaya çalışılacaktır.

Bu hedef doğrultusunda;

1. Metalaşmayı; söylemlerin fiyat skalasıyla değişimini sorgulamak yoluyla
2. Metalaşmayı; fiziki olanakların fiyat skalasıyla değişimini sorgulamak yoluyla

Ayrı ayrı ortaya koyarak, temsil ile uygulama arasındaki farklar ya da benzerlikler ortaya konacaktır. Bu sayede konut, donatıları ve fiyatı arasındaki ilişki açılarak, nelerin metalaştırmada araç olarak kullanıldığı ortaya konacaktır.

Çalışmanın temel sabiti olarak alınan satış fiyatlarının, farklı bölgeler için kıyaslanabilirlik sağlaması için, temel yatırım maliyetlerinin en büyük kaleminden biri olan "arsa maliyetleri"nin eşitliği, değerlendirme kriteri olarak önem kazanmaktadır. Ancak bu değer eşit ya da yakın bölgelerden alındığında, yerleşkenin mekânsal donatıları ile pazarlanmasında, fiyatların bir etki oluşturup olmadığı gözlemlenebilir. Bu kapsamda yapılan araştırma ile elde edilen Emlak Pazarı dergisinin Ekim 2006 sayısında yayınlanan (Çizelge 4.1) 2006 yılına ait İstanbul ili semtler bazında arsa ve arazi m² rayiç değerleri baz alınarak, çalışma alanı olarak Avrupa yakasından Bahçeşehir ve Anadolu yakasından Çekmeköy seçilmiştir.

Çizelge 4.1 : İstanbul ili semtler bazında arsa ve arazi m² rayiç değerleri
(İstanbul ve yakın çevresinde imarlı arsa rayiçleri, 2006)

KONUT İMARLI ARSA RAYİÇLERİ (m2)

Avrupa Yakasında	Min. USD	Maks. USD
Güzelce	75	100
Mimaroba- Sinanoba	150	200
Beylikdüzü	200	500
Gürpınar- Kavaklı	150	200
Hadımköy	75	150
Bahçeşehir	200	500
Avcılar	250	500
Florya- Yeşilköy- Yeşilyurt	1,000	2,000
Bakırköy- Bahçelievler	1,000	2,000
Zeytinburnu- Güngören	750	1,250
Bağcılar- Esenler- Bayrampaşa	500	1,000
Kemerburgaz	250	500
Zekeriyaköy- Demirciköy- Kilyos	150	250
Sarıyer- Tarabya- İstinye	1,000	
Şişli- Beşiktaş- Bebek- Emirgan	2,000	

Anadolu Yakasında	Min. USD	Maks. USD
Tepeören Akfırat	100	200
Tuzla- Pendik	250	350
Kartal	250	500
Ümraniye	500	1000
Çekmeköy- Sarıgazi- Dudullu- Alemdar	250	500
Maltepe- Küçükyalı	500	750
Kadıköy- Bostancı- Kozyatağı- Ataşehir	1000	
Kalamış- Altunizade- Çengelköy- Çamlıca	2000	
Beykoz- Ömerli- Riva	100	200

İstanbul'da yer alan kapalı konut yerleşkelerini, sundukları "yaşam kurgu"ları bakımından temel olarak iki ayrı klasmanda sınıflandırabiliriz. Şehrin merkezindeki arsa maliyeti oldukça yüksek bölgelerde, yüksek katlı olarak inşa edilen, alt katlarında büyük alışveriş merkezleri bulunan, hizmet anlamında değerleri ön plana çıkarılan "otel konforundaki" rezidans yerleşimleri birinci türüdür. Diğer türü ise kentin dış çeperlerinde yer alan, şehrin gürültü ve stresinden uzaklığını ön plana çıkararak, uzaklığı bir avantaj olarak sunan, yatayda daha geniş alan kaplayan, genellikle az katlı yapılar içeren banliyö yerleşkeleridir. Bu çalışma kapsamında, kentin dış çeperlerinde yer alan konut yerleşkeleri incelenecektir. Çalışma alanı seçimi, arsa maliyetinin yanı sıra, bölgelerin kentteki konumları da dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu çalışma kapalı konut sitelerinin yerleşke ölçeğinde fiziki olanakların analizi ve bu projelerin temsillerindeki sloganların analizini yaparak konut yerleşkelerinin fiyat aralığı ile tasarımlarında ve bunun temsillerinde bir değişim yaratıp yaratmadığını araştırmaktadır. Rezidans tipi yerleşkelerin çalışma kapsamının dışında tutulmasının, konum seçiminin yanı sıra, bir diğer nedeni, bu yerleşkelerin kent dışında yer alan yerleşkelerden fiziki olanaklar anlamında olsun, hizmet olanakları anlamında olsun oldukça farklılaşmasıdır. Bu yerleşkeler dikeyde yükselmekte, yatayda çok daha dar alan kaplamakta ve bu sebeple çok daha farklı bir kamusal alan ve hizmet olanakları sunmaktadırlar. Bu sebeple, farklı bir fiziki yapıya sahip, rezidans tipi yerleşkeler başka bir araştırma içeriği oluşturduğundan, çalışma kapsamının dışında tutulmuştur.

Çalışma kapsamında İstanbul ili içerisinde, kentin merkezinden uzakta yer alan, yoğun olarak kapalı konut yerleşkelerinin yer aldığı ve son yıllarda en hızlı büyüme grafiğini çizen, arsa değerleri birbirine yakın olan Anadolu yakasında Çekmeköy (Çizelge 4.2) ve Avrupa yakasında Bahçeşehir (Çizelge 4.3) olmak üzere iki bölge seçilmiştir. Konut yerleşkeleri seçiminde, çalışmanın güncel verileri içermesi açısından, son beş yıl içerisinde gerçekleştirilen, yerleşime geçmiş veya henüz yapım aşamasındaki 36 adet proje incelenmiştir. Seçilen bölgelerde yer alan projelerden, internet, satış ofisleri ve medyada yer alan yazılı ve görsel tanıtımları aracılığıyla bilgilerine ulaşılabilenler çalışma kapsamına alınmıştır.

İncelenen projeler üç temel kriter çerçevesinde sınıflandırılmıştır;

- Projenin kent içindeki konumu
- Yerleşim tipi
- m^2 satış fiyatı

Şehrin çeperindeki bölgelerde yer alan lüks kapalı siteler incelenirken, yerleşkelerin yapı tipleri üç türde sınıflandırılmıştır. Birincisi, villa tipi müstakil konutlardan oluşan yerleşkeler, ikincisi, az ya da çok katlı apartman bloklarından oluşan yerleşkeler ve üçüncüsü de bunların ikisini de bir arada sunan yerleşkelerdir.

İncelenen kapalı konut yerleşkeleri, satış fiyatları doğrultusunda, üç ana klasmana ayrılmıştır:

1.Ortalama 950-1500 TL arası m² satış fiyatı olan alt_orta gelir grubuna yönelik,

2. Ortalama 1500 - 2000 TL arası m² satış fiyatı olan orta gelir grubuna yönelik,

3. Ortalama 2000 TL ve üzeri m² satış fiyatı olan üst gelir grubuna yönelik kapalı yerleşkeler.

Çizelge 4.2 : Çekmeköy bölgesinde incelenen projeler.

	PROJE ADI	KENTSEL KONUMU (İLÇE)	MÜTEAHHİT FİRMA	KONUT TİPİ	PROJE ALANI	MİN. m2 BİRİM FİYAT	MAKS. m2 BİRİM FİYAT
	ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ						
1	BOLELLİ DREAM	ÇEKMEKÖY	BOLELLİ	APARTMAN	8,582	1,412	1,432
2	SARI EVLER	ÇEKMEKÖY/ Sarıgazi	İNTAŞ	APARTAN	73,000	1,152	1,278
3	BAHAR EVLERİ	ÇEKMEKÖY	VİRA İNŞAAT	APARTMAN	11,000	1,364	1,482
4	GARAGE SIMPLICITY	SANCAKTEPE	GARAGE GROUP	APARTMAN	13,500	1,231	2,328
5	GÜLBAHÇE KONAKLARI	ÇEKMEKÖY	BEŞYILDIZ GRUBU	APARTMAN	15,561	1,724	2,222
6	EKŞİOĞLU AKKENT EVLERİ-2	ÇEKMEKÖY	EKSAY YAPI	APARTMAN	9,000	1547	1758
7	ŞELALE SPACE CENTER	ÇEKMEKÖY	DAP YAPI	APARTMAN	48,000	1,821	1,905
8	ÇAMDER PRESTİJ EVLERİ	ÇEKMEKÖY	ÇAMDER	APARTMAN	10,000	2,000	2,097
9	MAHALLE İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	SUR YAPI	APARTMAN	12,592	2,022	2,433
10	NARCITY	ÇEKMEKÖY/ Samandıra	TEPE İNŞAAT	APARTMAN	200,000	2,386	3,329
11	RAPSODİ EVLERİ	ÇEKMEKOY/ Sarıgazi	AKTÜRK	APARTMAN	96,000	2,777	3,600
12	İDEALİST KENT	ÇEKMEKÖY	HEKTAS İNSAAT	VİLLA	330,000	2,169	3,250
				APARTMAN		1,931	2,563
13	SAMPLE CITY	ÇEKMEKÖY/ Taşdelen	GÜNEY YAPI	VİLLA	35,300	1,484	2,110
				APARTMAN		1,043	1,145
14	AVANGARDEN	ÇEKMEKÖY	SİNPAŞ GYO	VİLLA	69,893	1,608	2,085
				APARTMAN			
15	GREENIUM VİLLALARI	ÇEKMEKÖY	SUR YAPI	VİLLA	110. 000	1,724	2,743
16	ALLİCE VİLLAGE	ÇEKMEKOY/ Sarıgazi	ALİCE İNŞAAT	VİLLA	60,000	1,662	1,978
17	LAGÜN	ÇEKMEKOY/ Samandıra	SİNPAŞ GYO	VİLLA	450,000	2,400	3,091
18	MY ROSEVILLE	ÇEKMEKÖY	AĞAOĞLU	VİLLA	32,000	5,088	5,252

Buna göre, Çekmeköy bölgesinde, satış fiyatı 1152-1482 TL arasında değişen, proje alanları 8,582- 73,000 metrekare arasında olan, alt- orta gelir grubuna dahil 3 adet apartman tipi; satış fiyatı 1231-2328 TL arasında değişen, proje alanları 9,000-48,000 metrekare arasında olan, orta gelir grubuna dahil 4 adet apartman tipi; satış fiyatı 2000-3600 TL arasında değişen, proje alanları 12,592- 200,000 metrekare arasında olan, üst-orta gelir grubuna dahil 4 adet apartman tipi; satış fiyatı 1043-2110 TL arasında değişen, proje alanları 35,300- 330,000 metrekare arasında olan, orta gelir grubuna dahil 3 adet karma tip; satış fiyatı 1662-5252 TL arasında değişen, proje alanları 32,000- 110,000 metrekare arasında olan, orta ve üst-orta gelir grubuna dahil 4 adet villa tipi; toplamda 18 adet proje incelenmiştir (Çizelge 4.2).Çizelge 4.2 :

Çizelge 4.3 : Bahçeşehir bölgesinde incelenen projeler.

	PROJE ADI	KENTSEL KONUMU (İLÇE)	MÜTEAHHİT FİRMA	KONUT TİPİ	PROJE ALANI	MİN.m² BİRİM FİYAT	MAKS. m² BİRİM FİYAT
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ							
1	ARMİNA EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	MİMART YAPI	APARTMAN	109,332	1,300	1,350
2	PARK CİTY	Bahçeşehir Esenkent	ARIKAN YAPI	APARTMAN	20,000	1,375	1,780
3	Fİ-YAKA	BAHÇEŞEHİR / Esenşehir	Fİ YAPI	APARTMAN	40,000	955	1,474
4	SPRADON KULELER	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	KUZU GROUP	APARTMAN	35,000	1,868	1,957
5	SPRADON QUARTZ	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	KUZU GROUP	APARTMAN	53,000	1,692	2,174
6	BİZİM EVLER 1-2	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	İHLAS İNŞAAT	APARTMAN	225,766	1,306	2,070
7	MANOLYA EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	FİBA GAYRİMENKUL	APARTMAN	25,312	1,527	2,360
8	AKKOZA	BAHÇEŞEHİR / Esenyurt	AK-İŞ, CORIO - GARANTİ KOZA	APARTMAN	450,000	3,000	3,500
9	MESA-NUROL BAHÇEŞEHİR EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	MESA-NUROL YAPI	APARTMAN	12,281	2,922	3,430
10	SOLAR KENT	BAHÇEŞEHİR / Esenyurt	AYDINLI GRUP	APARTMAN	28,000	1,937	2,521
11	TULIPTURKUAZ	BAHÇEŞEHIR/ Ispartakule	TOKİ/ TULIP	APARTMAN	120,000	1,828	2,500
12	CITYCOURT	BAHÇEŞEHİR	BALKAYA İNŞAAT	VİLLA	23,500	2,972	3,086
				APARTMAN		2,084	2,925
13	UPHILL COURT	BAHÇEŞEHİR	TOKİ/ VARYAP-TEKNİK YAPI	VİLLA	66,500	2,500	Bilgi Yok
				APARTMAN		2,442	2,624
14	SPRADON EVLERİ	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	KUZU GROUP	VİLLA	80,000	2,386	2,970
				APARTMAN		1,800	2,369
15	BANU EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	HASANOĞLU İNŞAAT	VİLLA	103,000	2,993	3,287
				APARTMAN		2,257	2,905
16	ESTON ŞEHİR	BAHÇEŞEHİR	ESTON YAPI	VİLLA	48,302	1,877	2,381
				APARTMAN		3,000	3,142
17	SAKLI BAHÇE KONAKLARI	BAHÇEŞEHİR	TOKİ- BEMAY İNŞAAT	VİLLA	7,661	2,500	3,242
18	TERRACE HILL(TERASTEPE)	BAHÇEŞEHİR	İMKA YAPI	VİLLA	5,000	2,284	2,284

Bahçeşehir bölgesinde, satış fiyatı 955-1780 TL arasında değişen, proje alanları 20,000- 109,332 metrekare arasında olan, alt- orta gelir grubuna dahil 3 adet apartman tipi; satış fiyatı 1306-2360 TL arasında değişen, proje alanları 25,312-225,766 metrekare arasında olan, orta gelir grubuna dahil 4 adet apartman tipi; satış fiyatı 1828-3500 TL arasında değişen, proje alanları 12,281- 450,000 metrekare arasında olan, üst-orta gelir grubuna dahil 4 adet apartman tipi; satış fiyatı 1800-3287 TL arasında değişen, proje alanları 23,500- 103,000 metrekare arasında olan, üst gelir grubuna dahil 5 adet karma tip; satış fiyatı 2284-3242 TL arasında değişen, proje alanları 5,000- 7,661 metrekare arasında olan, üst-orta gelir grubuna dahil 2 adet villa tipi; toplamda 18 adet proje incelenmiştir (Çizelge 4.3).

Çalışmada yöntem olarak; projelerin pazarlama temsillerinde yer alan sloganların değişimi incelenirken söylem analizi yöntemi, projelerin mekân donatılarının fiyata endeksli değişimini incelerken de scatter diyagramları ile basit regresyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

İlk olarak hedeflenen; metalaşmayı, söylemlerin fiyat skalasıyla değişimini inceleyerek ortaya koymaktır. Bu kapsamda, sitelerin internet sayfalarında yer alan yazılı tanıtım metinleri, içerikleri bakımından gruplanarak bir döküm oluşturulmuştur (Ek C.1-Ek C.2). Projelerin yazılı temsillerinde yer alan sloganların içerisinde geçen sıfatlar, tanımladıkları durumlara göre; ekonomik, sosyal, hizmetsel ve mimari olmak üzere 4 grupta sınıflandırılmışlardır. Bu sınıflama yapılırken, ana başlıklar altında; sosyal içerikli sıfatlar yaşam ve eğitime atıfta bulunanlar, mimari sıfatlar ise, mekân, peyzaj, iç mekân ve konuma atıfta bulunanlar olarak, alt başlıklara ayrılmıştır. Sıfatların fiyat sklasına göre kullanım sıklıkları söylem analizi yöntemiyle değerlendirilmiştir (Çizelge4.4 ve Çizelge 4.5).

İkinci olarak hedeflenen; metalaşmayı, fiziki olanakların fiyat skalasıyla değişimini inceleyerek ortaya koymaktır. Bu kapsamda, sitelerin kamusal mekânda ve özel mekânda yer verilen donatıları incelenerek, bir form oluşturulmuş ve her site için sağlanan bu formlar doldurulmuştur.(Ek D.1-Ek D.36)

Bu formların oluşturulmasında donatılar 3 ana başlık altında toplanmıştır

- Kültürel ve Sosyal Olanaklar Kapsamında; spor olanakları, boş zaman aktiviteleri, eğitim olanakları gibi konutun kamusal mekânında yer verilen donatılar değerlendirilmiştir.

- Yönetimsel & Hizmetsel Olanaklar Kapsamında; güvenlik hizmetleri, site içersinde sağlanan ev temizliği gibi servis hizmetleri ve dükkânlar vs. gibi diğer hizmetler kamusal mekândaki hizmet donatıları kapsamında değerlendirilmiştir.

- Mimari/ Tasarımsal Olanaklar Kapsamında; dış mekânda ve iç mekânda olmak üzere mimari donatılar ikiye ayrılmıştır. Kamusal mekândaki mimari donatıları peyzaj unsurları oluşturmakta ve konutun özel mekânındaki mimari donatıları ise yapım sisteminden, daire çeşitliliğine, iklimsel/ çevresel çözümlerden, teknolojik donatılara, kaba yapı donatılarından, ince yapı bitirmelerine kadar çeşitli unsurlar oluşturmaktadır.

Projelerin içeriklerine dair toplanan tüm bu veriler, regresyon analizi yöntemi kullanılarak, konutun kamusal mekânındaki donatılar ve konutun özel mekânındaki donatılar olarak ayrılarak, fiyat değişimiyle olanakların değişimi analiz edilmiştir.

Kapalı yerleşkelerin, temsillerinde yer verilen sloganların fiyatla değişimi ve fiziki donatıların fiyatla değişimi irdelendikten sonra temsil ve uygulamada kesişen durumlar, zıtlıklar değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme yapılırken, projelerin temsil ve uygulamadaki unsurlarını yan yana sunacak şekilde hazırlanmış matrislerden (Ek B.1-20) yararlanılacaktır.

Sonuç olarak amaç, yeni konut yerleşkesi modeli olan, kapalı siteler için farklı fiyat klasmanlarında yerleşim donatılarının fiyat skalasıyla nasıl değiştiğini saptamak ve bu donatıların pazarlama temsillerinde nasıl ve neler ön plana çıkarılarak yer verildiğini değerlendirmek yoluyla konut ve çevresinin metalaşmasında araç olan durumları sorgulamaktır.

4.2. Çalışmanın Sonuçları

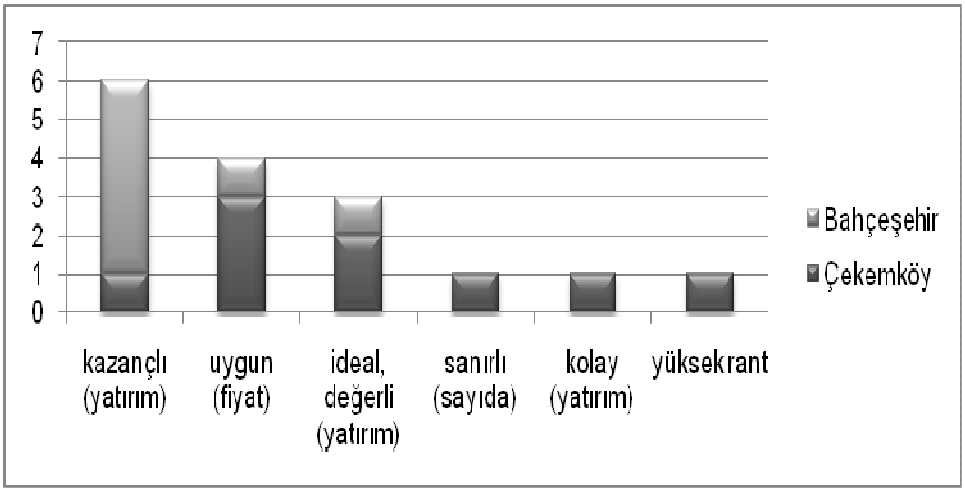
4.2.1 Kapalı yerleşkelerin temsillerinde yer alan sloganların değerlendirilmesi

Kapalı konut yerleşkelerinin fiziki anlamda sundukları donatıları incelemeden önce bu yerleşkelerin temsillerinde nasıl sunuldukları irdelenecektir. Amaç, pazarlama aşamasında ürünün sunuşunda, fiziki durumun nasıl ifade bulduğunu ortaya koymaktır. Bu kapsamda, pazarlama söylemlerinde kullanılan sıfatlar, niteledikleri durumlara göre; ekonomik, soyal, hizmetsel ve mimari durumları niteler sıfatlar olarak ayrılmış ve proje temsillerinde kullanılma sıklıkları oluşturulan çizelgelerle ortaya konmuştur. Çizelgelerde hem farklı sıfatların farklı fiyat skalasındaki projelere göre kullanım oranları izlenebilmekte , hem de ayrı ayrı her bir sıfatın projelerde

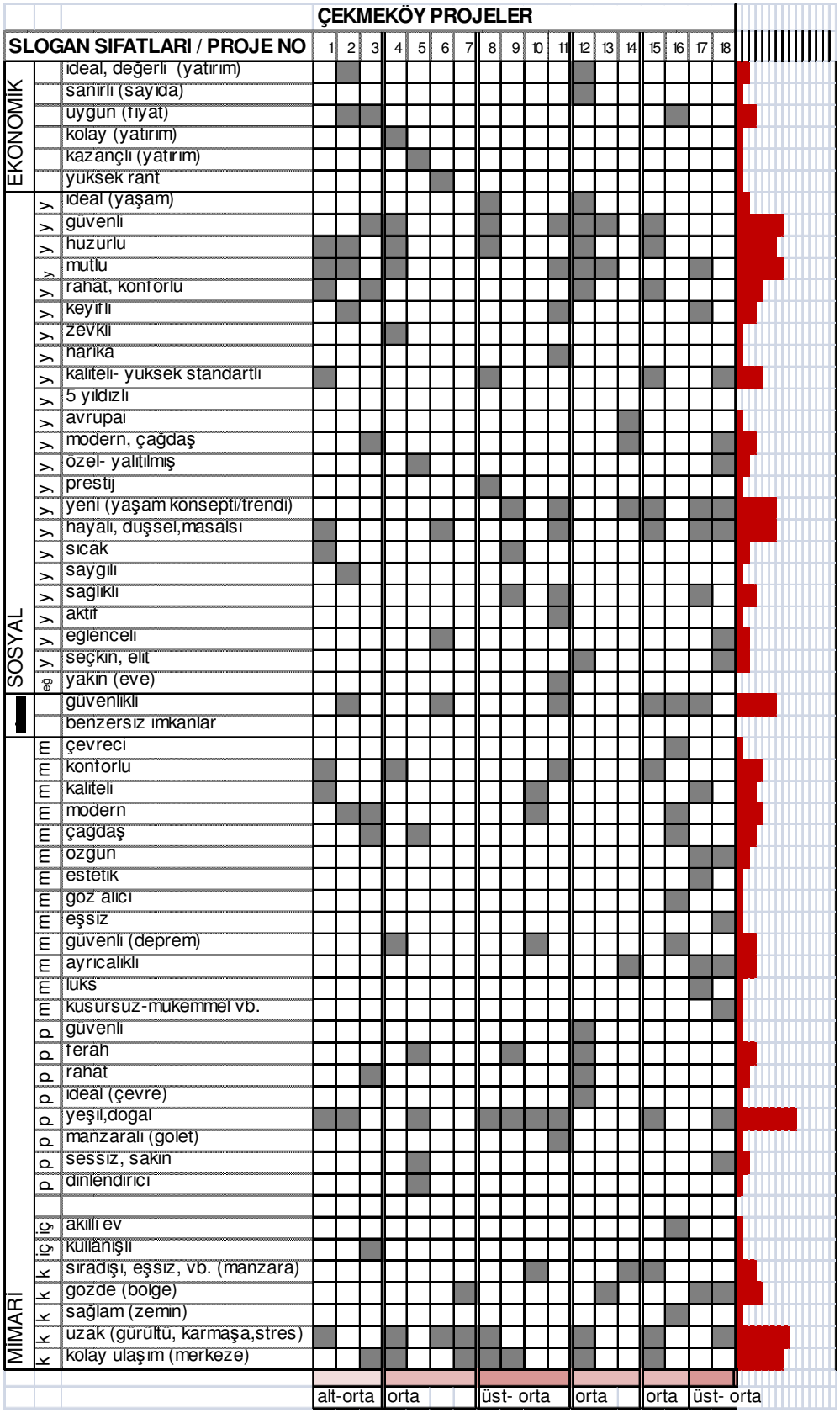
toplam kullanım oranları sağ yandaki çubuk grafiklerden takip edilebilmektedir (Çizelge 4.5 ve Çizelge 4.6).

Projelerin temsilleri, ekonomik durumları niteler sıfatların kullanımları bakımından değerlendirildiğinde, kullanımı öne çıkan sloganlar; ideal, değerli yatırım, sınırlı sayıda, uygun fiyat, kolay yatırım, kazançlı yatırım, yüksek rant şeklindedir. Neredeyse her projenin sosyal ve mimari durumları niteleyen slogan kullanımları vardır, ancak sadece 15 projede ekonomik içerikli sloganların kullanımına rastlanmıştır. Temsillerdeki ekonomik durumları niteleyen sıfat kullanımları ile fiyat skalası arasında bir paralellik bulunamamıştır. Çekmeköy bölgesinde alt-orta ve orta fiyat grubuna dahil projelerde ekonomiyi niteleyen uygun fiyat, kolay yatırım, kazançlı yatırım gibi sıfat kullanımı daha fazladır. Bahçeşehir bölgesinde ise fiyat skalasından bağımsız olarak, kazançlı yatırıma yapılan vurgu göze çarpmaktadır (Çizelge 4.4).

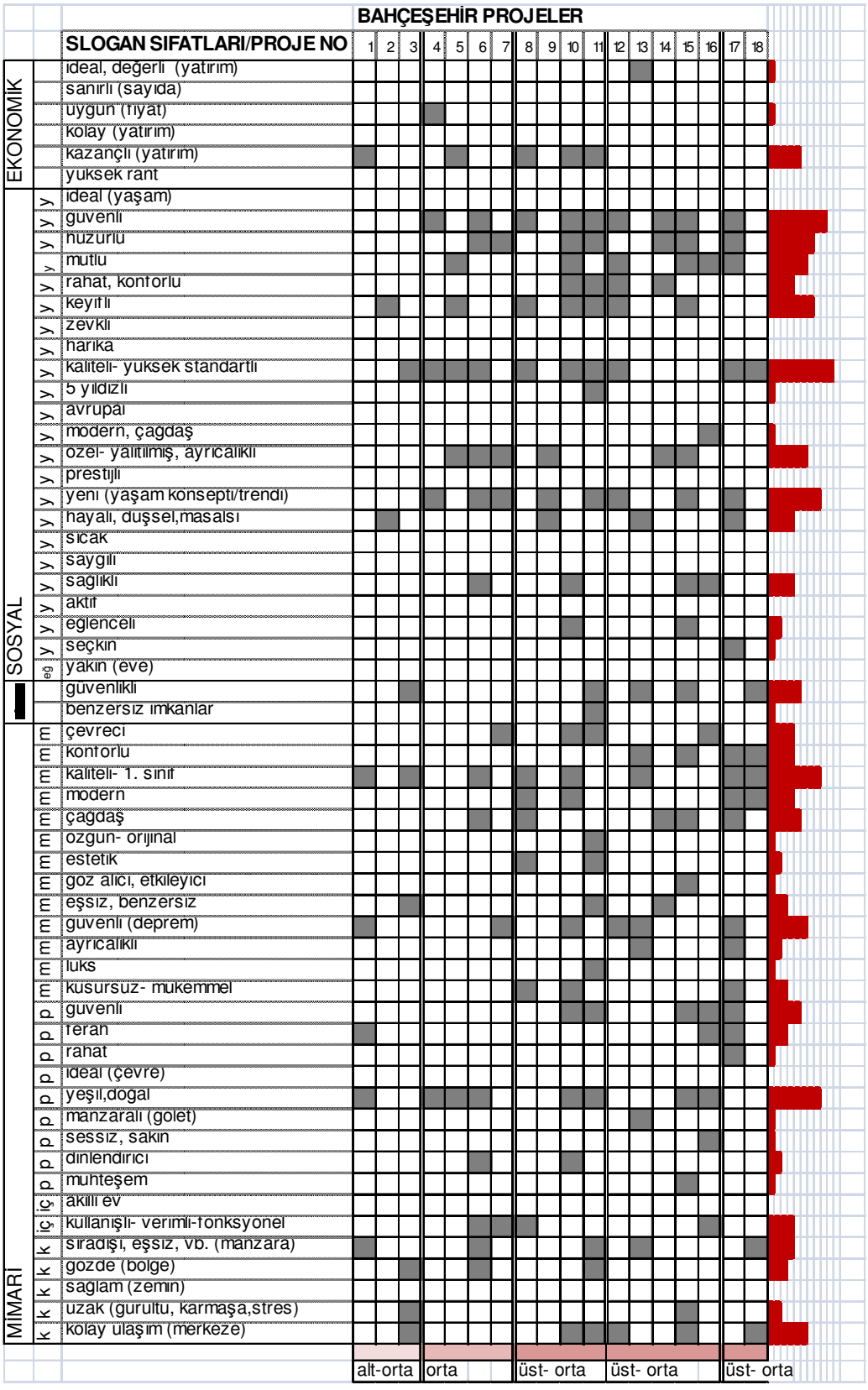
Çizelge 4.4 : Ekonomi ilişkili sıfat kullanımları



Çizelge 4.5 : Çekemköy projeleri söylem analizi

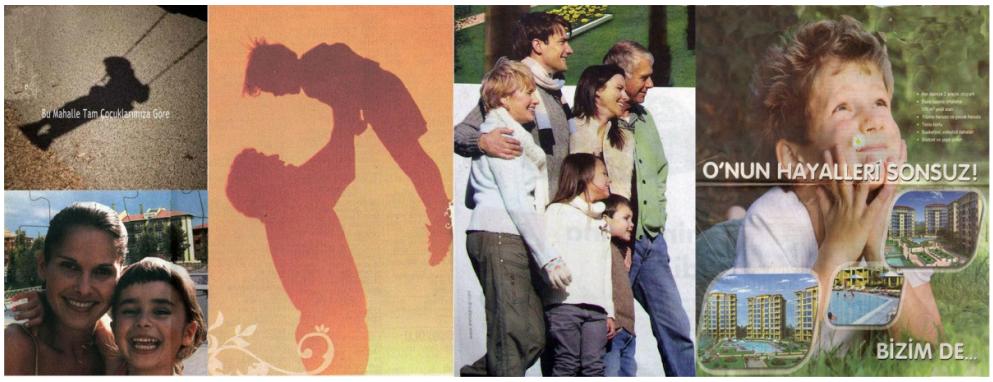


Çizelge 4.6 : Bahçeşehir projeleri söylem analizi



Projelerin temsilleri, sosyal durumları niteler sıfatların kullanımları bakımından değerlendirildiğinde, yaşama dair kullanılan sıfatlar oldukça çeşitlenmektedir. Bu sıfatlar; güvenli, mutlu, huzurlu, yeni (yaşam konsepti/trendi), hayali, düşsel, masalsı rahat, konforlu, kaliteli- yüksek standartlı, keyifli, modern, çağdaş, sağlıklı, eğlenceli, seçkin, elit, özel, yalıtılmış, sıcak, ideal, zevkli, harika, Avrupai, prestijli, saygılı, aktif, 5 yıldızlı yaşam şeklindedir. Her iki bölge için, ortak olarak sık kullanılan sıfatlar güvenli, mutlu, huzurlu, yeni, hayali bir yaşam şeklindedir (Çizelge 4.7). Bahçeşehir bölgesinde kaliteli-yüksek standartlı yaşam sıfatının kullanımı dikkat çekicidir. Yaşam biçimlerine dair sloganlarda kapalı yerleşkelerin içerisindeki yaşamın tanımlanmasında bazı sıfatların fiyattan bağımsız olarak ortak kullanımı, kapalı konut yerleşkelerindeki yaşama dair ortak bir kanı olduğunun işaretidir. Yapılan analize göre de bu yaşam, mutlu, huzurlu, yeni, hayali ve güvenli bir yaşamdır. Buradan çıkan sonuç, pazarlama temsillerinde, hangi fiyat aralığında olursa olsun, kapalı konut yerleşkelerinin müşteri kitlesin için, bu tür bir yerleşkeden konut almaları halinde ulaşılabileceği düşündürülen ortak bir yaşam anlayışı oluşturulmasıdır. Seçkin, elit, prestijli yaşam gibi sıfatların kullanımına yalnızca üst-orta gelir grubu fiyatındaki projelerde rastlanmıştır. Tüm bu yaşam tasvirlerini destekler imajlar kullanılarak bu sıfatların gücü pekiştirilmektedir. Görsel imajların kullanımı çalışma kapsamında değildir, ancak sıfatların görsel temsillerini ortaya koymak adına bazı örnekler seçilmiştir.

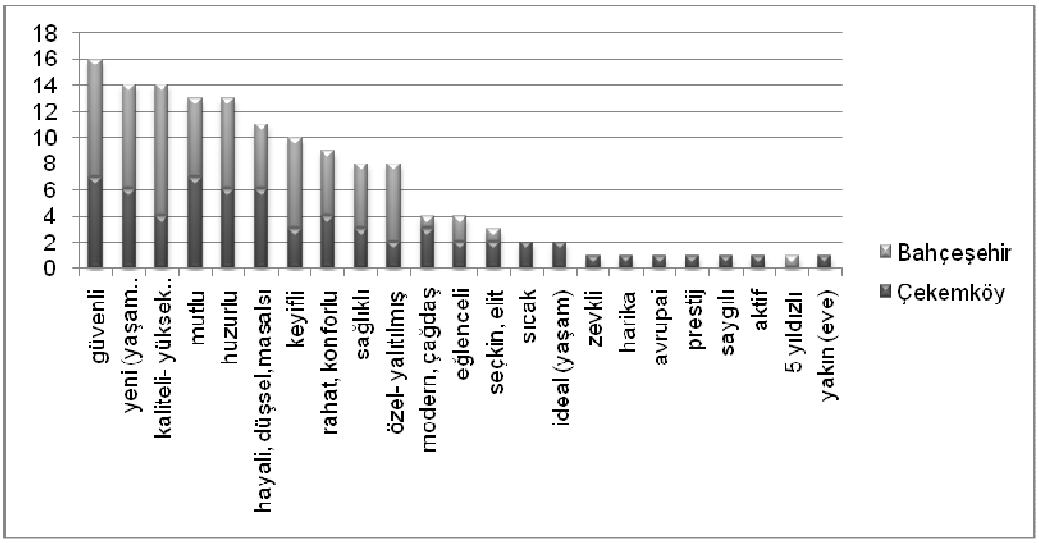
Reklam görsellerinde çocuk ya da geniş aile imajlarına ağırlık verildiği ve seçilen imajlarda mutlu aile tabloları dikkat çekmektedir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 : Reklam görsellerinde aile ve çocuk imajlarının kullanımı (url1,url4, url5, url6, url9, 2009)

Kullanılan sıfatlar yoluyla niteliği ortaya konan yaşam olgusunun sağlanması için, yerleşke ölçeğinde ne tür fiziki olanaklar sunulduğu, fiziki donatıların da incelenmesinin ardından, her iki durum karşılaştırılarak tartışılacaktır.

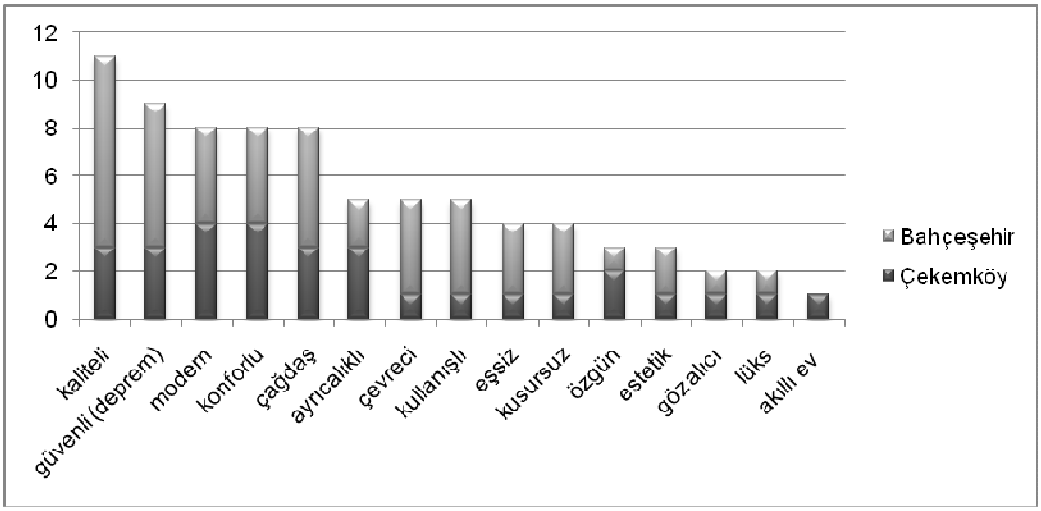
Çizelge 4.7 : Sosyal içerikli sıfat kullanımları



Projelerin temsilleri, hizmetsel durumları niteler sıfatların kullanımları bakımından değerlendirildiğinde, 11 projede güvenli sıfatının kullanımına rastlanmaktadır. Projelerin satış fiyatları ile güvenlik sıfatı kullanımı arasında ilişki bulunamamıştır.

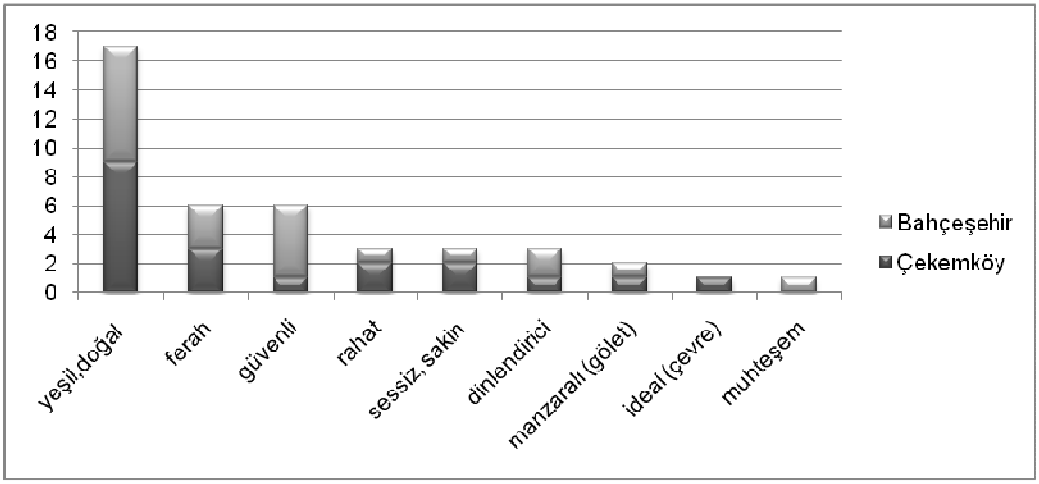
Projelerin temsilleri, mimari durumları niteler sıfatların kullanımları bakımından değerlendirildiğinde, genel mekâna, iç mekâna, peyzaj mekânına ve konuma dair niteleme yapan sıfatların kullanımına rastlanmıştır. Mekânı niteler sıfatlardan; kaliteli, güvenli (deprem açısından), modern, çağdaş, konforlu, ayrıcalıklı en sık kullanılan sıfatlardır (Çizelge 4.8). Sıfat kullanımlarındaki çeşitlenme ile fiyat arasında ilişki bulunamamıştır. Mekâna dair lüks, gözalıcı, ayrıcalıklı, estetik, özgün gibi sıfat kullanımları üst-orta fiyat grubuna dahil projelerin temsillerinde yer almaktadır.

Çizelge 4.8 : Mekan içerikli sıfat kullanımları

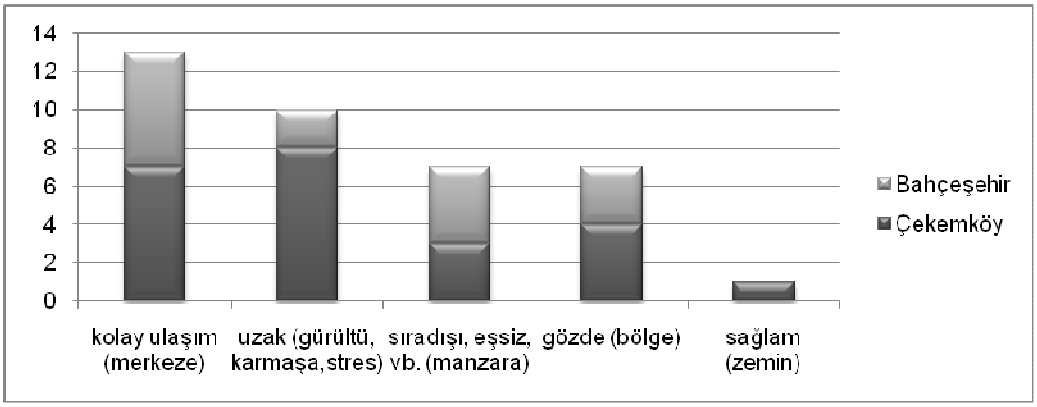


Projelerin temsilleri, peyzaj mekânını niteler sıfatların kullanımları bakımından değerlendirildiğinde, yeşil, doğal, ferah, güvenli, rahat, sessiz sakin, dinlendirici, manzaralı, muhteşem gibi sıfatların kullanımına rastlanmıştır. En fazla yer verilen sıfatlar yeşil ve doğal sıfatlarıdır. Kapalı konut yerleşkelerinin yaşam için sunduklarını vaat ettikleri tanımlamaları karşılamak adına peyzaj mekânı için de benzer nitelemeler kullanmaktadırlar (Çizelge 4.9). Bu anlamda huzurlu, sağlıklı, keyifli ve mutlu bir yaşam için yeşil ve doğa anahtar çözüm olarak sıklıkla kullanılmaktadır.

Çizelge 4.9 : Peyzaj içerikli sıfat kullanımları



Çizelge 4.10 : Konum içerikli sıfat kullanımları



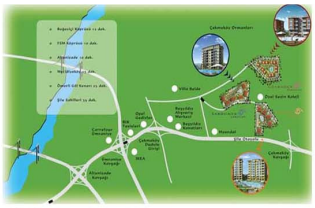
Projelerin temsilleri, konumlarını niteler sıfatların kullanımları bakımından değerlendirildiğinde, kent merkezine kolay ulaşım ve kentin gürültü, karmaşa ve stresinden uzaklığa vurgu yapıldığı görülmüştür (Çizelge 4.10). Konumlarına özel olarak manzaralarını niteler, sıra dışı, eşsiz gibi sıfatların kullanımına rastlanmıştır. Bölgelerine özel durumları nitelemek için, bölgenin değerlendiğini ifade etmede "gözde bölge" deyiminin kullanımına her iki bölgede de rastlanmaktadır ve fiyat

skalasıyla bir ilişki bulanamamıştır. İncelen projelerde deprem güvenliği genellikle mimari mekân tanımlamalarında vurgulanırken projelerden birinde "sağlam zemin" deyimi ile projenin yer aldığı konumun deprem güvenliği vurgulanmaktadır.

Projelerin konumlarının görsel ifadesi olan, ulaşım krokileri, pazarlama temsillerinde konuma dair yapılan vurguların görselleşmiş bir örneğidir(Şekil 4.2 ve Şekil 4.3). Kentin gürültü ve stresinden uzaklık, peyzaja dair nitelemelerde, yeşil ve doğa terimleri ile vurgulanırken bu ifadeler görsellerde karşılığını yeşil renk ve ağaç kullanımları ile bulmaktadır. Kent merkezine yakınlığı vurgulayan Çekmeköy bölgesindeki projelerin görsellerinde köprü bağlantılarına istinasız yer verilmektedir. Bu anlatımlardan yarısında da, İstanbul Boğazı'nın görselleştirilmesine rastlanmaktadır. İstanbul Boğazı'nın kullanımı insanların belleğinde kente dair güçlü bir referans teşkil eden bir noktaya göre konumun ilişkilendirilmesini kolaylaştırır. Seçilen iki bölgenin kroki görsellerinde bu anlamda temel fark; Çekmeköy bölgesinde projelerin genellikle İstanbul içerisindeki konumlarını boğaza göre olsun, köprülere göre olsun tasvir ederken, Bahçeşehir bölgesinde bu tür bir krokiye rastlanmamasıdır. Bahçeşehir bölgesinin ulaşım görsellerinde, bölgeye adını veren Bahçeşehir yerleşkesine göre, ya da tem otoyoluna göre konum tasviri yapılmaktadır. Bu anlamda Bahçeşehir bölgesindeki projelerin sloganlarında merkeze kolay ulaşım, yakınlık vurguları yapılırken görsellerde bunun direk izine rastlanmamaktadır.



Ekşioğlu Akkent Evleri



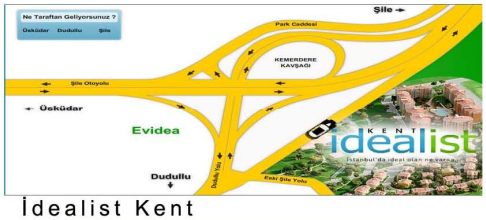
Gülbahçe Konakları



Greenium Villaları



Bolelli Dream



İdealist Kent



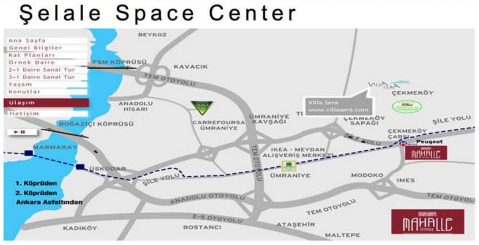
Çamder Prestij Evleri



Şelale Space Center



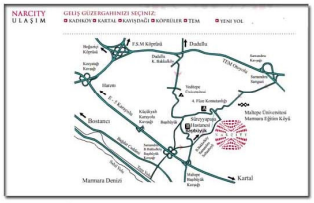
Avangarden



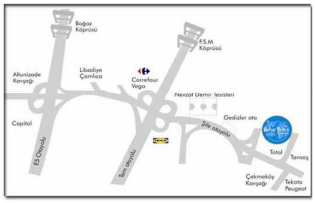
Avangarden



My Roseville



Nar City



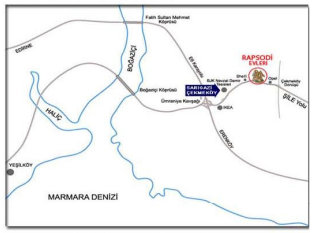
Bahar Evleri



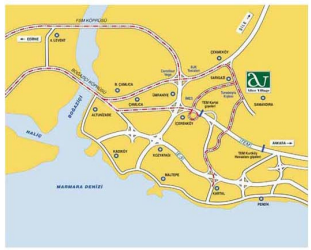
Sample City



Sarı Evler



Rapsodi Evleri



Allice Village

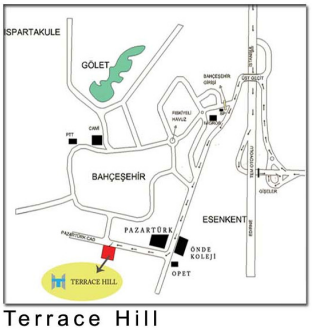


Garage Simplicity

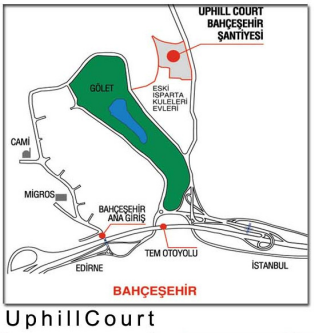


Sinpaş Lagün

Şekil 4.2 : Çekmeköy bölgesinde yer alan projelerin ulaşım krokileri



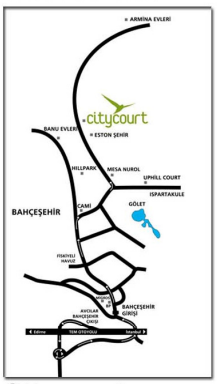
Terrace Hill



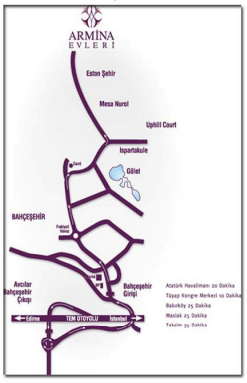
UphillCourt



Saklı Bahçe Konakları



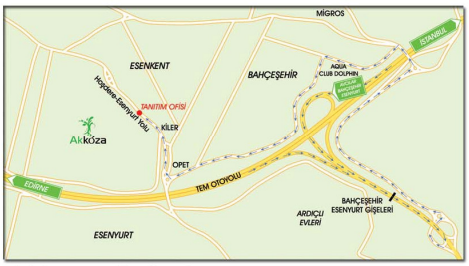
Citycourt



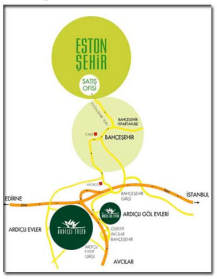
Armina Evleri



Banu Evleri



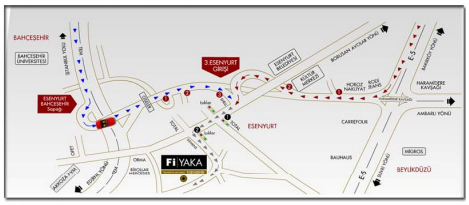
Akkoza Evleri



Eston Şehir



Mesa-Nurol Evleri



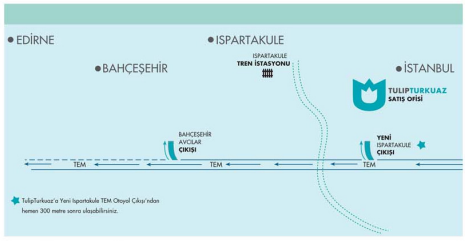
Fi-Yaka



Bizim Evler



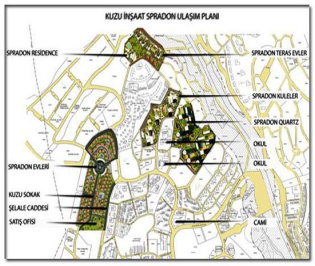
Solar Kent



Tulipturkuaz



Parkcity



Spradon Projeleri



Manolya Evleri

Şekil 4.3 : Bahçeşehir bölgesinde yer alan projelerin ulaşım krokileri

4.2.2 Kapalı yerleşkelerin fiziki olanaklarının değerlendirilmesi

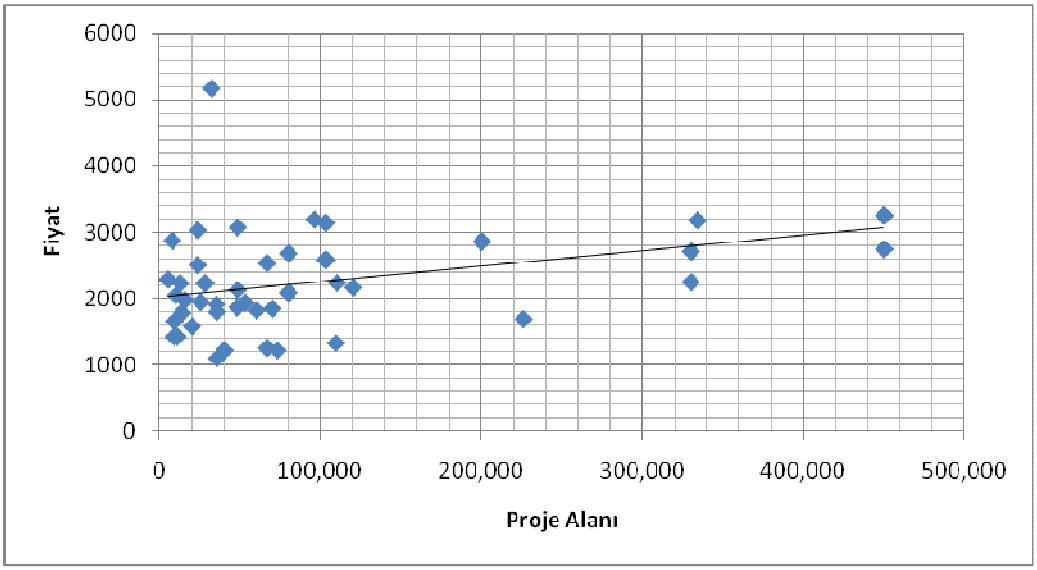
Konutun, içerisinde yer aldığı çevre ile beraber metalaşmasını incelerken, konutun özel mekânındaki donatılar ve konutun içerisinde yer aldığı kapalı çevrenin kamusal mekânındaki donatıların çeşitliliğinin fiyata endeksli olarak değişimi ayrı ayrı ele alınarak, bu yerleşke türünün hangi araçlarla metalaştırıldığının analizi yapılacaktır.

Bu bağlamda ilk önce kapalı konut yerleşkelerinin yerleşke ölçeğinde alan kullanımı, yaratılan kamusal mekânın karakteri üzerine fiyatın etkisi incelenmiştir. Arazi kullanımında kat yüksekliklerinden, yeşil alan kullanımına kadar çeşitli durumların fiyat ile kıyaslaması yapılarak, mimari yapılaşmada, metalaşma aracına dönüşen durumlar sorgulanacaktır.

Bu bağlamda ilk olarak kamusal mekânın fiziki yapısı incelenmektedir. Fiziki yapıdan kasıt, vaziyet planı ölçeğinde alan kullanımları, kat yükseklikleri, kısacası yaratılan çevrenin fiziki karakterini, fiyat ile karşılaştırılarak, fiyata endeksli olarak mimari fiziki yapının nasıl değiştiği analiz edilmiştir.

Arazi kullanımını değerlendirirken ilk olarak proje alanlarının büyüklüğüne oranla fiyatların ilişkisine bakılmıştır. Proje alanları büyüklükleri ile fiyat arasında doğru orantı tespit edilmiş, yani proje alanları büyüdükçe fiyatların da arttığı saptanmıştır (Çizelge 4.11). Bu doğrultuda, yaratılan çevrenin büyüklüğünün artışı ile, kapalı konut yerleşkelerinin değerinin arttığı saptanmıştır.

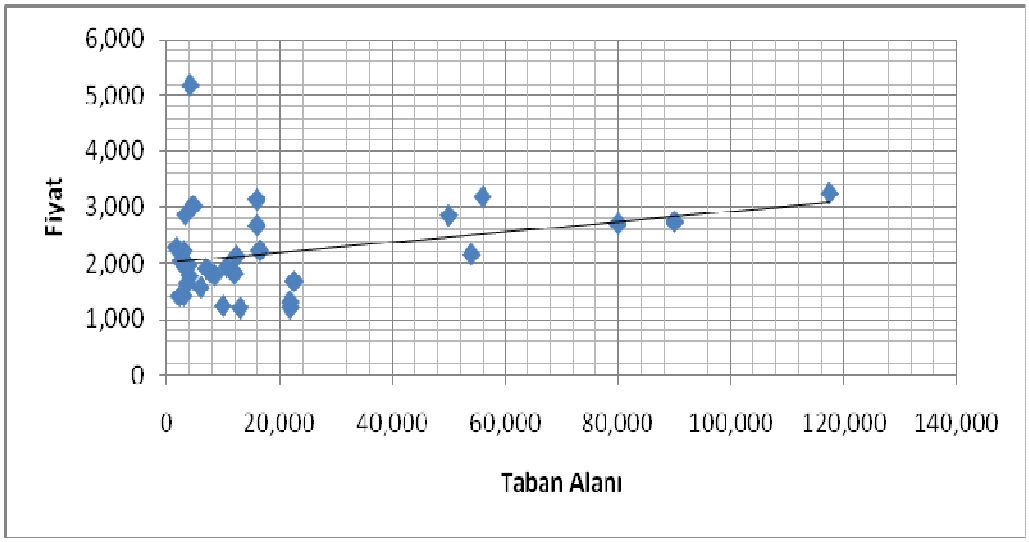
Çizelge 4.11 : Proje alanı- fiyat ilişkisi



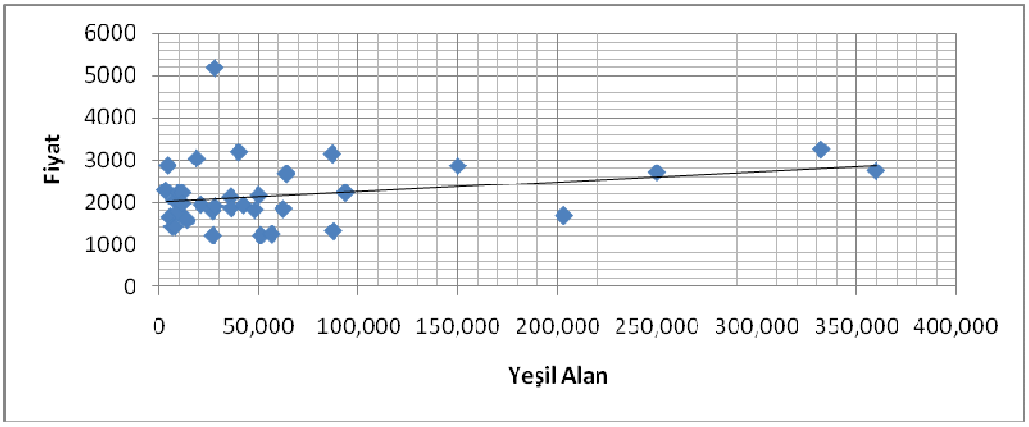
Arazi kullanımını değerlendirmede, proje alanının yanı sıra, bu proje alanındaki yapılaşma durumunun analizi de bir o kadar önemlidir. Yapılaşmanın, taban alanı ve yeşil alan kullanımı yerleşkenin fiziki karakteri ile fiyatların nasıl değiştiğini yansıtacak bir diğer etkendir. Konut yerleşkelerinin meta değerinde fiziki yapılaşma biçiminin etkisinin böylece ortaya konması amaçlanmaktadır.

Taban alanı kullanımı fiyat ile ilişkili olarak analiz edildiğinde, fiyat ile aralarında doğru orantı tespit edilmiştir (Çizelge 4.12). Benzer şekilde yeşil alan kullanımı ve fiyat arasında da doğru orantı tespit edilmiştir (Çizelge 4.13). Ancak, her ikisinin de fiyatla doğru orantılı oluşu çelişki yaratmaktadır. İlk bakışta, yeşil alan arttıkça fiyat artmakta ise taban alanı arttıkça da fiyat artamaz diye düşünülebilir, ancak burada bu çelişkiyi yaratan durumlar, kat sayısı ve konut adedi oranlarıdır. Konut adedi ve kat sayısı çok daha az olan projelerin yatayda kapladıkları alan artmakta ve fiyatları da doğru orantılı olarak artmaktadır. Bu bağlamda kat sayısı ve konut adedi oranlarının fiyatla ilişkileri değerlendirildiğinde, kat sayılarının artışıyla fiyat arasında ters orantı tespit edilmiş (Çizelge 4.14), konut adetlerini artışı ile fiyatların artışı arasında ise doğru orantı tespit edilmiştir(Çizelge 4.15). Kat sayısı arttıkça fiyatın düşmesi, taban alanı azaldıkça fiyatın düşmesiyle beraber değerlendirildiğinde, yüksek katlı ve taban alanı dar olan yapı türünde fiyatların azaldığı görülür. Bu anlamda yüksek yapılaşmanın kent dışı yerleşkelerin meta değerinde olumsuz etki oluşturduğu görülmektedir.

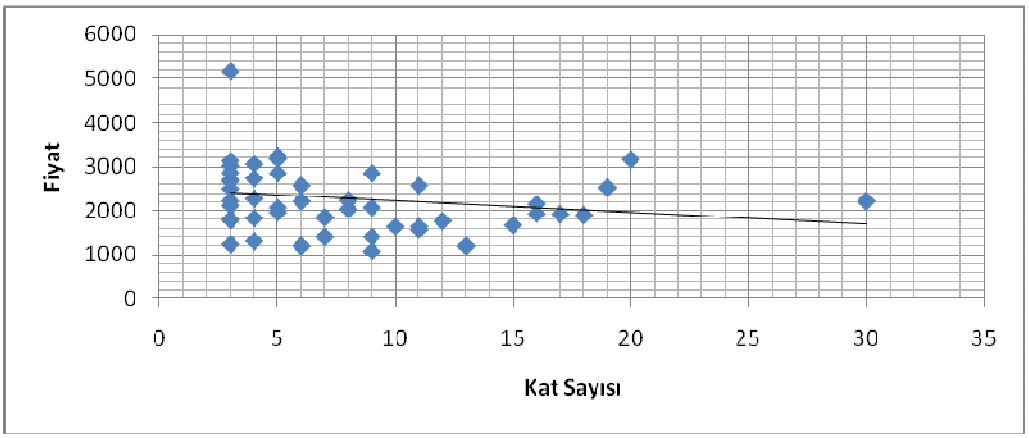
Çizelge 4.12 : Taban alanı- fiyat ilişkisi



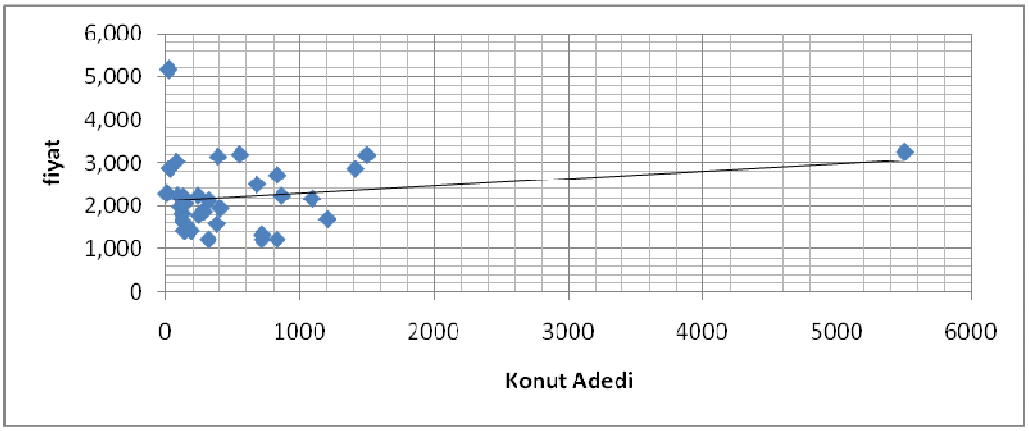
Çizelge 4.13 : Yeşil alan kullanımı- fiyat ilişkisi



Çizelge 4.14 : Kat sayısı- fiyat ilişkisi



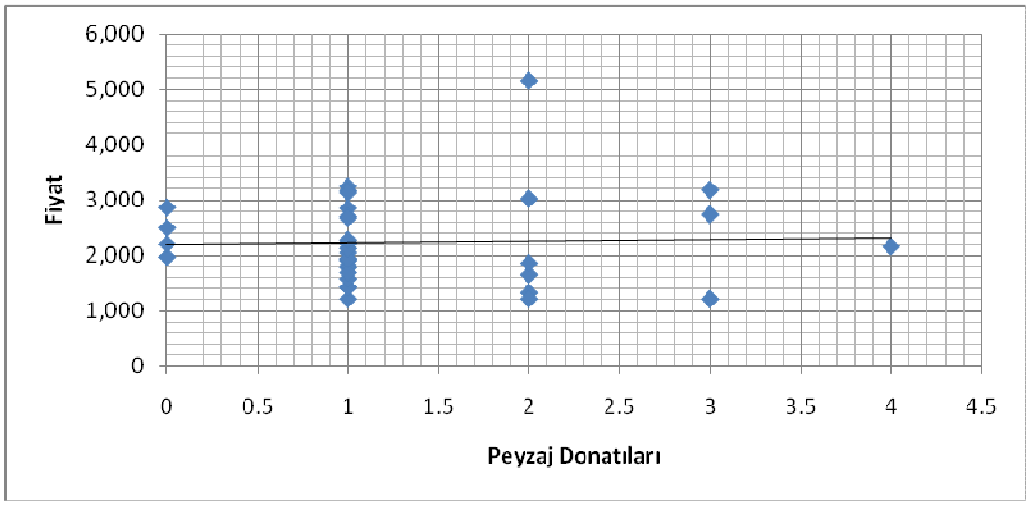
Çizelge 4.15 : Konut adedi- fiyat ilişkisi



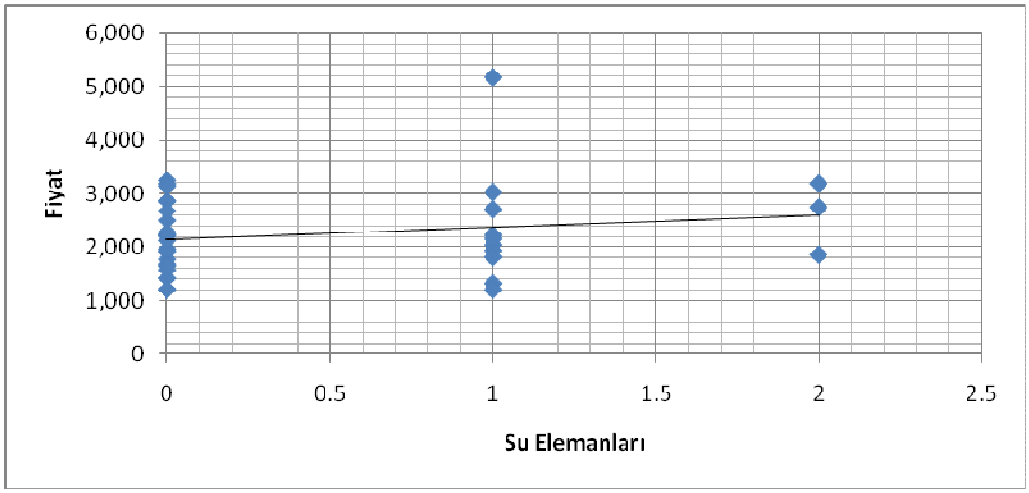
Arazi kullanımın fiziki yapısına dair durumlar tartışıldıktan sonra, yerleşkelerin yeşil alan kullanımı ile ilişkili olarak, yeşil alanda yer verilen peyzaj donatılarının fiyata endeksli değişimi analiz edilmiştir. Peyzaj donatılarının çeşitliğinin fiyat artışıyla aralarında bir ilişki bulunamamıştır (Çizelge 4.16). Peyzaj donatıları ile ilişkili olarak

incelenen projelerin yarısında su elemanları kullanımı tespit edilmiş ve peyzaj donatılarının içerisinden gölet ve su kanalları olmak üzere su elemanlarının fiyat ile ilişkisi araştırılmış, sonuç olarak fiyat ile su elemanları arasında doğru orantılı bir artış tespit edilmiştir (Çizelge 4.17). Buradan hareketle kent dışında yer alan kapalı konut yerleşkelerinin peyzaj donatılarında su elemanlarının kullanımının projelerin meta değerine olumlu etkidiği anlaşılmıştır.

Çizelge 4.16 : Peyzaj donatıları- fiyat ilişkisi



Çizelge 4.17 : Su elemanları- fiyat ilişkisi



Kapalı konut yerleşkelerinin fiziki yapılarının meta değerine etkileri incelenmesinin ardından, yerleşke içerisindeki kamusal mekânda konutun yanı sıra yer verilen donatıların çeşitliliğinin fiyat ile gösterdikleri değişim incelenecektir. Kapalı yerleşkelerin kamusal mekânındaki donatıların fiyata endeksli değişim yapısı ortaya konarak, sosyal ve hizmetsel donatıların konut yerleşkelerinin meta değerine etkileri değerlendirilecektir.

Kamusal mekân donatıları, sosyal donatılar, hizmetsel olanaklar olmak üzere 2 ana başlıkta incelenmiş, sosyal donatıların fiyata endeksli değişimine; spor olanakları, boş zaman aktiviteleri ve eğitim olanakları olmak üzere, 3 ana başlık altında bakılmış, hizmet olanaklarının değişimine ise; güvenlik donatıları, servis hizmetleri ve diğer hizmetler olmak üzere 3 ana başlık altında bakılmıştır.

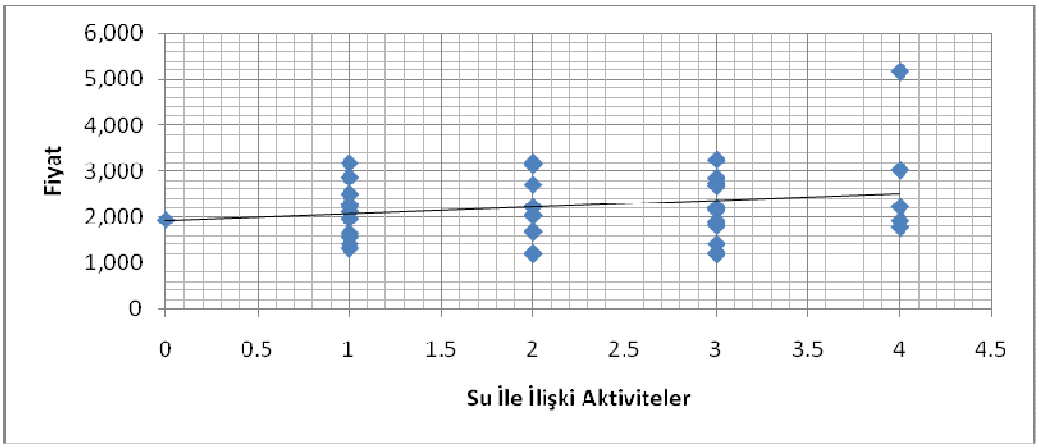
Sosyal donatılar içerisinde oldukça geniş yere sahip spor olanakları, türleri bakımından dört kategoriye ayrılarak değerlendirilmiştir.

Su ile ilişkili aktiviteler : Havuz, jakuzi, SPA, Türk hamamı
İç mekân aktif spor aktiviteleri : Fitness, squash, aerobik salonu
İç mekân spor aktiviteleri : Oyun Salonu, masa tenisi, Bilardo, Buz pisti
Dış mekân spor aktiviteleri : Yürüyüş parkuru, bisiklet parkuru, tenis, basketbol, voleybol sahaları, binicilik ve golf

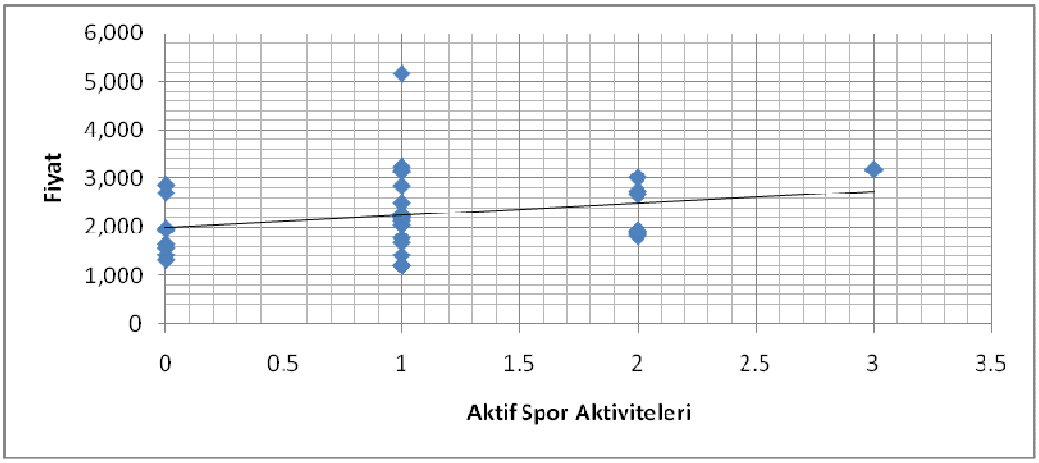
Yapılan analizde su ile ilişkili olarak yer verilen spor donatılarının fiyatların artışı ile doğru orantılı olarak arttığı tespit edilmiştir (Çizelge 4.18). Su ile ilişkili spor olanaklarına yer verilme sıklığı sırasıyla; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, sauna, Türk hamamı, SPA ve jakuzidir. İncelenen projelerin 35 adedinde havuz bulunduğu saptanmıştır; bunların 30 adedinde açık yüzme havuzu, açık havuzu olmayan 6 tane projenin de 5 tanesinde kapalı yüzme havuzu yer aldığı saptanmıştır. Buradan hareketle, başta yüzme havuzları olmak üzere, su ile ilişkili spor donatılarının bu yerleşkelerin meta değerine olumlu yönde katkısı olduğu saptanmıştır.

İç mekân aktif spor donatılarının çeşitliliğinde, fiyat artışıyla doğru orantılı olarak artış belirlenmiştir (Çizelge 4.19). Aktif spor donatılarına yer verilme sıklığı sırasıyla; fitness, soyunma odaları, dans salonu ve squash olarak tespit edilmiştir. Projelerin toplam 27 adedinde fitness olanağına yer verilmiş, yer vermeyen projelerde ise diğer aktif spor donatılarına da rastlanmamıştır. Buradan hareketle, kapalı konut yerleşkelerinin iç mekân spor donatılarında temel donatı olarak fitness salonuna yer verildiği, fiyat artışına paralel olarak da donatı çeşitliliğinin arttığı tespit edilmiştir. Fitness başta olmak üzere, aktif spor donatılarının konut yerleşkelerinin meta değerinde olumlu etki oluşturduğu anlaşılmıştır.

Çizelge 4.18 : Su ile ilişkili aktiviteler- fiyat ilişkisi



Çizelge 4.19 : İç mekan aktif spor aktiviteleri- fiyat ilişkisi

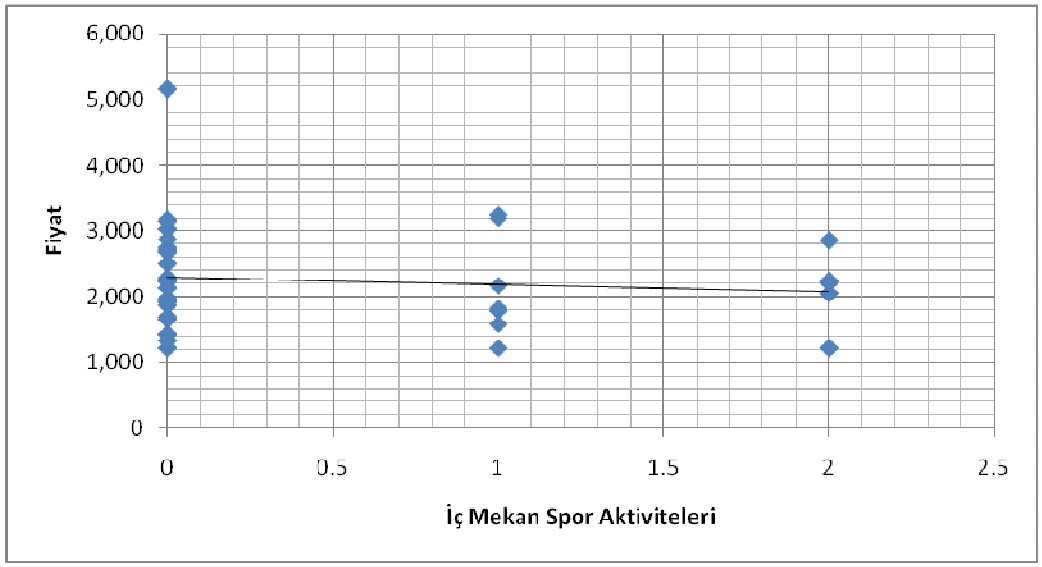


İç mekân spor donatılarının fiyata bağlı olarak değişimi analiz edildiğinde bir ilişki bulunamamıştır (Çizelge 4.20). İç mekân spor donatılarına yer verilme sıklığı sırasıyla; masa tenisi, oyun salonu-bilardo ve buz pistidir. Fiyatla ilişkili olmayışının yanı sıra, projelerde iç mekân spor aktivitelerine sadece 12 projede yer verildiği ve bir projede de en fazla iki adet aktivitenin yer aldığı görülmüştür. İç mekân spor donatılarına, projelerin spor donatıları içerisinde, en düşük oranda yer verildiği tespit edilmiş ve buradan hareketle iç mekân spor olanaklarının kapalı yerleşkelerin meta değerinde bir etki oluşturmadığı sonucuna varılmıştır.

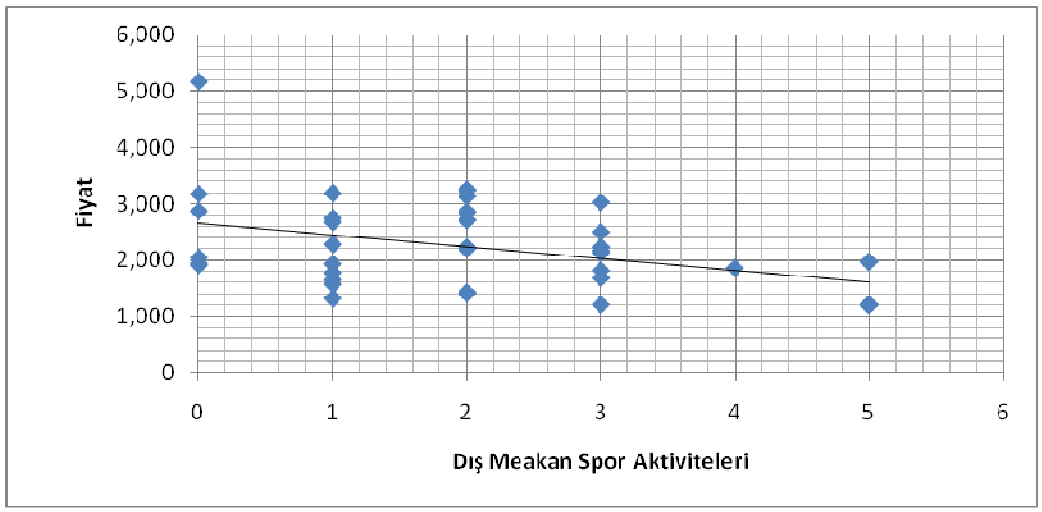
Dış mekân spor donatılarının fiyata bağlı olarak değişimi analiz edildiğinde ters orantı bulunmuştur (Çizelge 4.21). Bunun anlamı, fiyat azalsa da spor donatılarının arttığıdır. Dış mekân spor donatılarına yer verilme sıklığı sırasıyla; yürüyüş/koşu parkuru, açık tenis kortu, basketbol sahası, bisiklet parkuru, voleybol sahası, kapalı tenis kortu, binicilik ve golf olarak tespit edilmiştir. Bu durum, dış mekân spor aktivitelerinin yerleşkenin açık alanlarının düzenlenmesiyle olan ilişkisine dayalı

olarak fiyattan bağımsız geliştiğini düşündürmektedir. Diğer spor olanaklarına kıyasla, bina inşası gerektirmemeleri açısından, gerçekleştirilmeleri daha kolay olan ve yürüyüş parkurları gibi aynı zamanda peyzaj donatısı da olabilen olanakların, bu donatıların fiyattan bağımsız olarak sitelerde yer alışını açıklayıcı olduğunu düşünülmektedir. Dış mekân spor aktivitelerinin, kapalı yerleşkelerin meta değerinde pozitif bir etki oluşturmadıkları belirlenmiştir.

Çizelge 4.20 : İç mekan spor aktiviteleri- fiyat ilişkisi



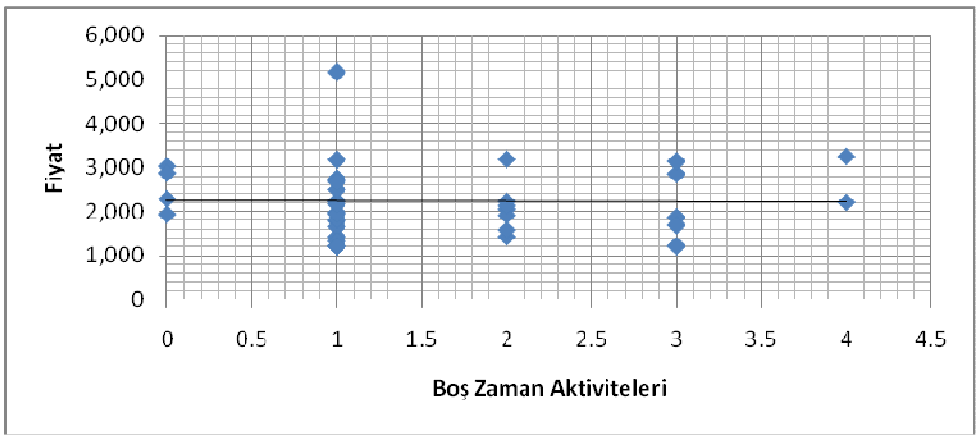
Çizelge 4.21 : Dış mekan spor aktiviteleri- fiyat ilişkisi



Boş zaman aktivitelerine ilişkin donatıların fiyata bağlı olarak değişimi analiz edildiğinde aralarında bir ilişki tespit edilememiştir(Çizelge 4.22). Bu da bu tür aktivitelerin kapalı yerleşkelerin meta değerinde bir etki oluşturmadığını işaret etmektedir. Boş zaman aktiviteleri ile ilişkili donatılara yer verilme sıklığı sırasıyla;

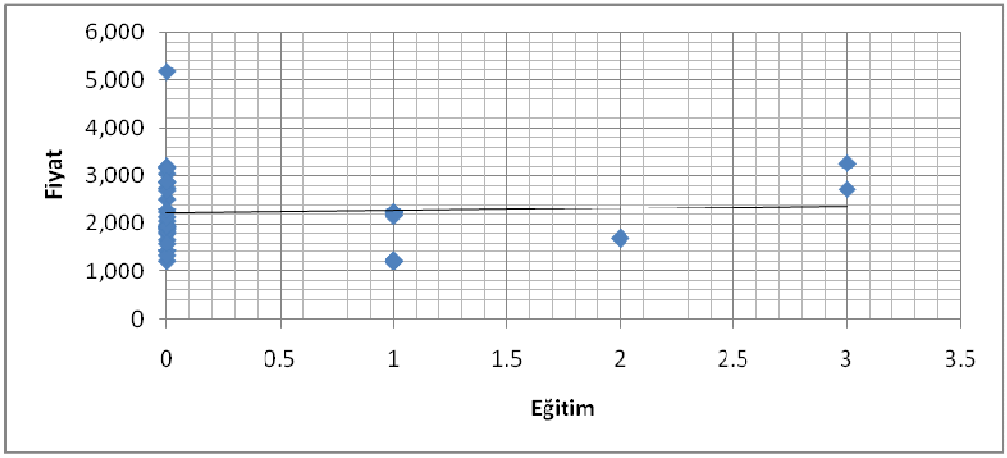
çocuk oyun alanları(25 adedinde), pub/kafeterya (18 adedinde), restoran (6 adedinde), sinema (3 adedinde), anfitiyatro (2 adedinde), tv odasıdır (1 adedinde). Bunların arasından özellikle çocuk oyun alanları ve kafeterya donatılarına sıklıkla yer verildiği ancak bunların yerleşkelerin meta değerine bir etki oluşturmadıkları saptanmıştır.

Çizelge 4.22 : Boş zaman aktiviteleri –fiyat ilişkisi



Eğitim donatılarının fiyata bağlı olarak değişimi analiz edildiğinde aralarında doğru orantılı bir ilişki tespit edilememiştir (Çizelge 4.23). İncelenen projelerde eğitim donatılarına yer verilme sıklığı sırasıyla; kreş (9 adet projede), ilkokul (3 projede), lisedir (2 projede). Eğitim donatılarına rastlanma sıklığı az olmakla beraber, yerleşkenin meta değerine katkıları olumludur.

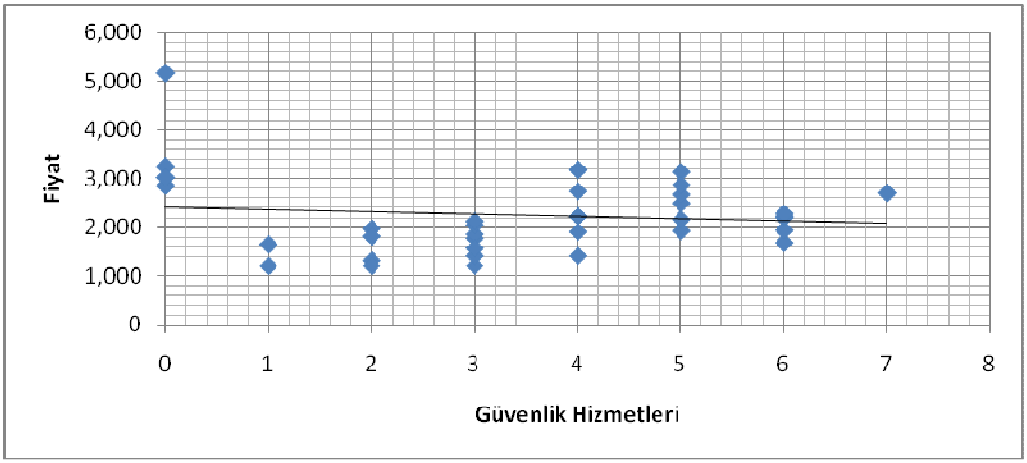
Çizelge 4.23 : Eğitim donatıları- fiyat ilişkisi



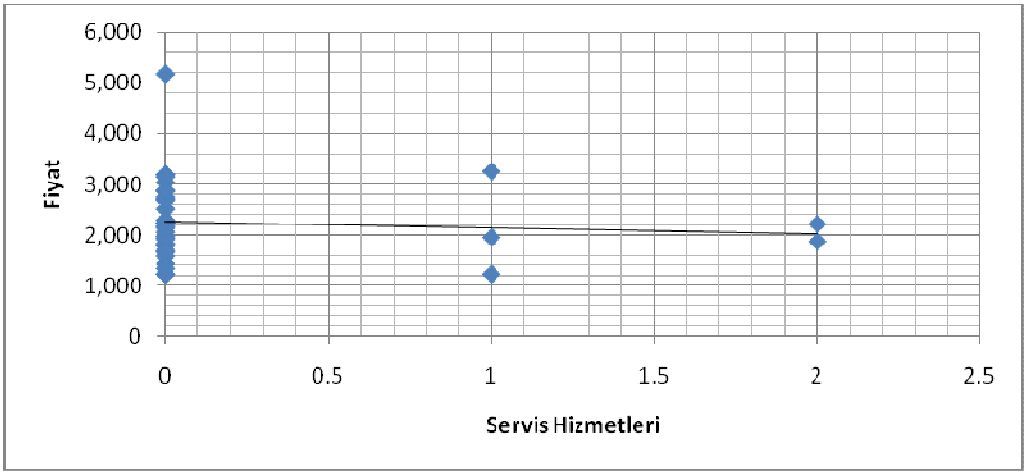
Güvenlik donatılarının fiyata endeksli olarak değişimi analiz edildiğinde ters bir orantı bulunmuştur (Çizelge 4.24). Güvenlik donatılarına yer verilme sıklığı sırayla; 7/24 güvenlik hizmeti (32 adet projede), kapalı devre kamera sistemi (29 adet projede), görüntülü interkom sistemi (19 adet projede), yangın uyarı sistemi (15 adet

projede), yangın müdahale sistemi (12 adet projede), dahili santral sistemi (11 adet projede), alarm sistemi(7 adet projede) ve elektirikli panjurdur (1 adet projede). Dikkat çekici olan neredeyse bütün projelerde 7/24 güvenlik sistemine ve kapalı devre kamera sistemine yer veriliyor oluşudur. Bu durum bu sitlerin tüm dünyada ortak olarak oluşmuş karakterine dayanmaktadır. Bu anlamda değerlendirilecek olursa, güvenlik donatılarının yerleşkelerin fiyat bakımından meta değerine bir katkıları saptanamamıştır. Ancak bir sonraki aşamada detaylı olarak tartışılacak olan projenin temsil edilişi ile ilişkilendirildiğinde, temsil anlamında meta değerine katkısı tartışılacaktır.

Çizelge 4.24 : Güvenlik donatıları- fiyat ilişkisi



Çizelge 4.25 : Servis donatıları- fiyat ilişkisi

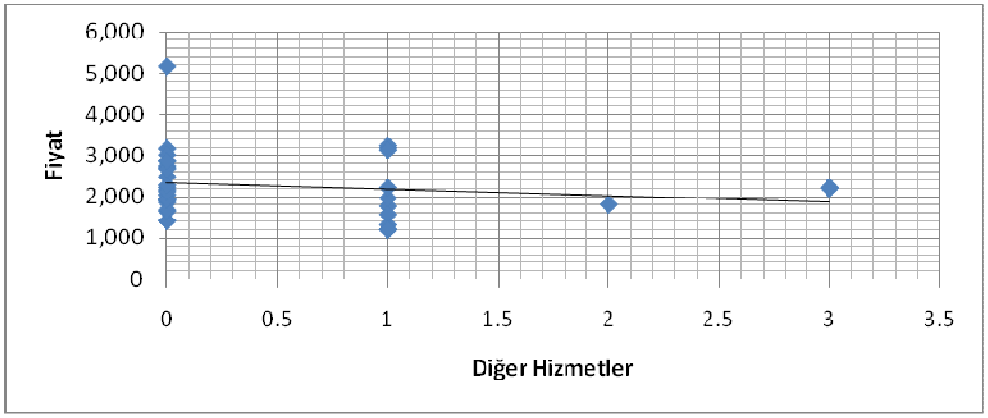


Servis hizmetleri ile fiyat arasında bir ilişki bulunamamıştır (Çizelge 4.25). Servis hizmetlerine yer verilme sıklığı sırasıyla; sağlık birimi (3 adet projede), ev temizliği (2 adet projede), toplantı salonu(1 adet projede) ve lobi/resepsiyon hizmetidir (1 projede). İlişki bulunamamasının bir nedeni de, bu hizmetlere çok az projede yer

verilmesidir. Bu hizmetlere sıklıkla yer veren yerleşkelerin yer aldığı özellikle kent merkezindeki başka bir çalışma alanı için, bu hizmetlerin meta değerinde etkisinin araştırılması durumunda, olumlu bir sonuç elde edilmesi olasıdır. Ancak seçilen alandaki projelerde bir ilişki bulunamamıştır.

Dükkânlar, kuaför, eczane, güzellik salonu ve kuru temizleme gibi diğer hizmet donatılarının fiyat ile ters orantılı olarak yerleşkelerde yer aldığı tespit edilmiştir (Çizelge 4.26). Bunun anlamı, bu donatıların yerleşkelerim meta değerine fiyat anlamında olumlu bir etki oluşturmadıklarıdır.

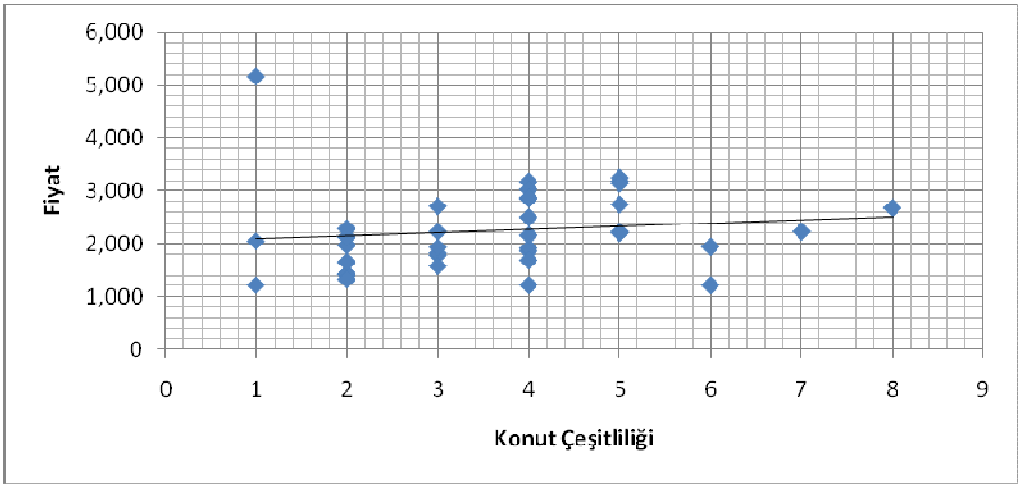
Çizelge 4.26 : Diğer hizmetler- fiyat ilişkisi



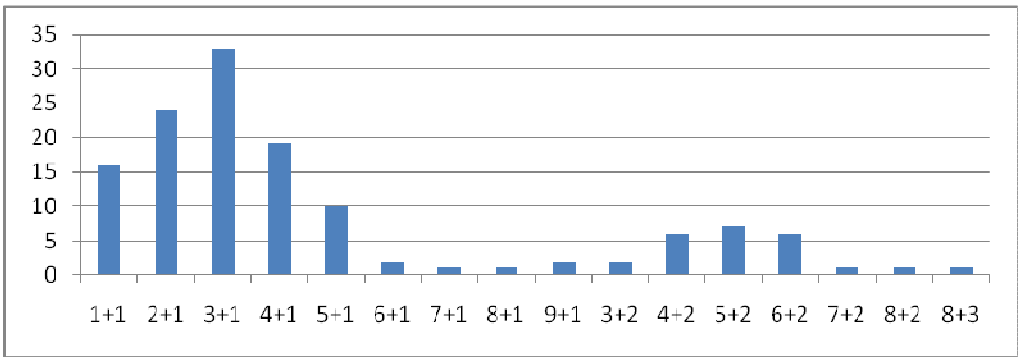
Kapalı konut yerleşkelerinin içerisindeki kamusal mekânda konutun yanı sıra yer verilen donatıların çeşitliliğinin fiyat ile gösterdikleri değişim incelendikten sonra, konutun özel mekânına ilişkin donatıların meta değerine etkileri incelenecektir. Kapalı yerleşkelerin özel mekânına ilişkin donatıların fiyata endeksli değişim yapısı ortaya konarak, iç mekân donatıların konut yerleşkelerinin meta değerine etkileri değerlendirilecektir.

İlk olarak iç mekânın temelini oluşturan konut biriminin, tasarım olarak çeşitliliğinin fiyatla doğru orantılı olarak arttığı tespit edilmiştir (Çizelge 4.27). Yaşam alanları, 1+1 konut birimlerinden, 8+3 konut birimlerine kadar çeşitlenmektedir (Çizelge 4.28). Konut oda tipi kullanımı grafiğine bakıldığında, en sık kullanılan daire yerleşim tipi 1+1-5+1 tip aralığıdır. Buradan çıkarılan sonuç yaşam alanına dair sunulan çeşitliliğinin konut yerleşkelerinin meta değerini olumlu etkilediğidir.

Çizelge 4.27 : Konut çeşitliliği- fiyat ilişkisi

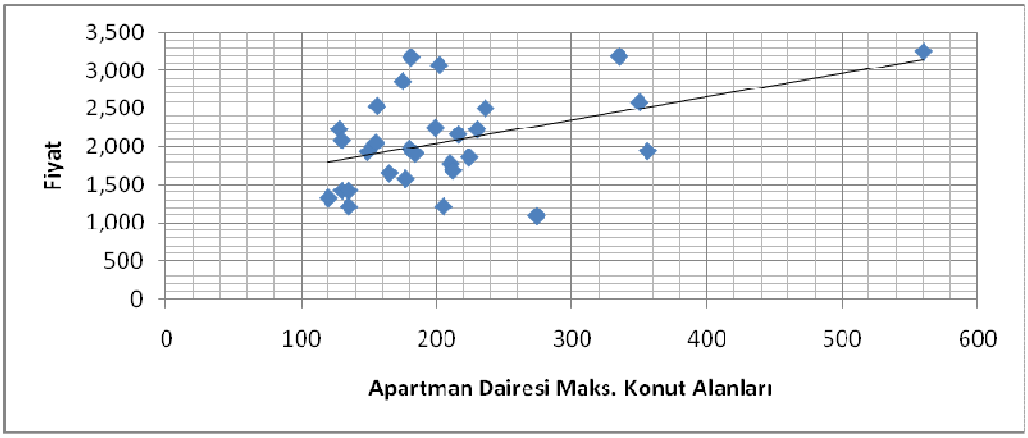


Çizelge 4.28 : Konut oda tipi kullanım oranları

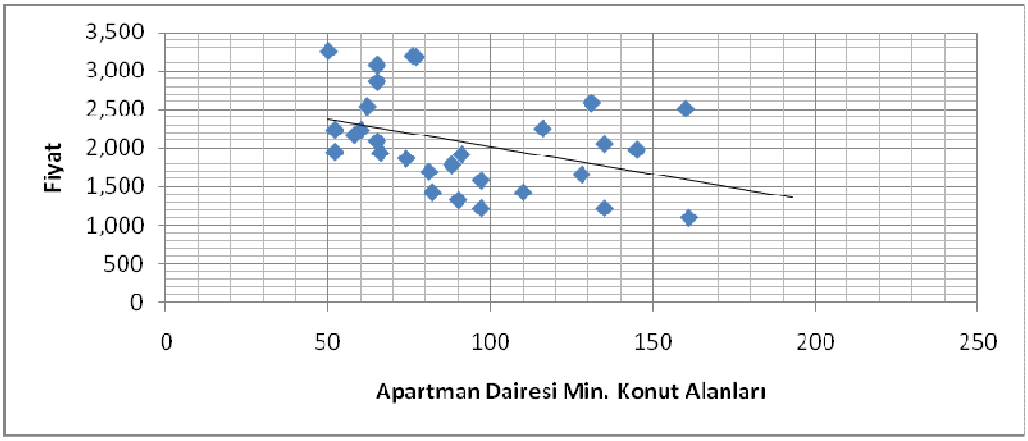


Fiyatlarla apartman tipi konutlarda yer verilen minimum ve maksimum konut alanları (m2) karşılaştırıldığında farklı sonuçlar elde edilmiştir. Apartman tipi yapılarda yer alan konutların fiyatları arttıkça daire alanları da artmaktadır (Çizelge 4.29). Bu da, daire alanlarının büyümesinin kapalı yerleşkelerin metalaşmasında olumlu etki oluşturduğu göstermektedir. Konut alanlarında minimum konut alanlarının ise fiyatla ters orantılı olarak geliştiği görülmüştür (Çizelge 4.30). Bunun anlamı, bu yerleşkelerde yer alan konutların sağladığı minimum alana sahip daireler için alan küçüldükçe fiyatlar artmaktadır. Bunun anlamı da stüdyo tipi daire olarak adlandırılan 1+1 oda yapısına sahip dairelerin daha pahalı olduğudur. Bu açıdan değerlendirilecek olursa sunulan daire çeşitlerinde, stüdyo tipi dairelerin de yer alması kapalı konut yerleşkelerinin meta değerinde olumlu etki oluşturmaktadır.

Çizelge 4.29 : Apartman tipi daire maks.konut alanları- fiyat ilişkisi

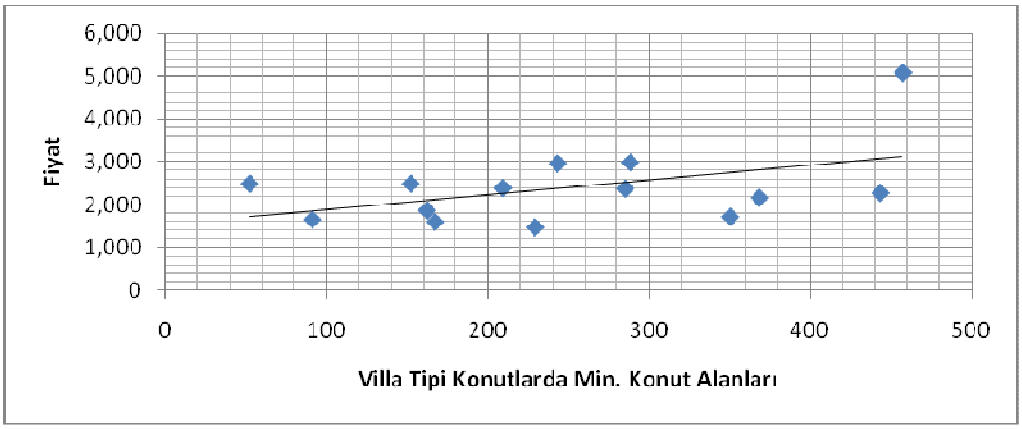


Çizelge 4.30 : Apartman tipi daire min. konut alanları- fiyat ilişkisi.

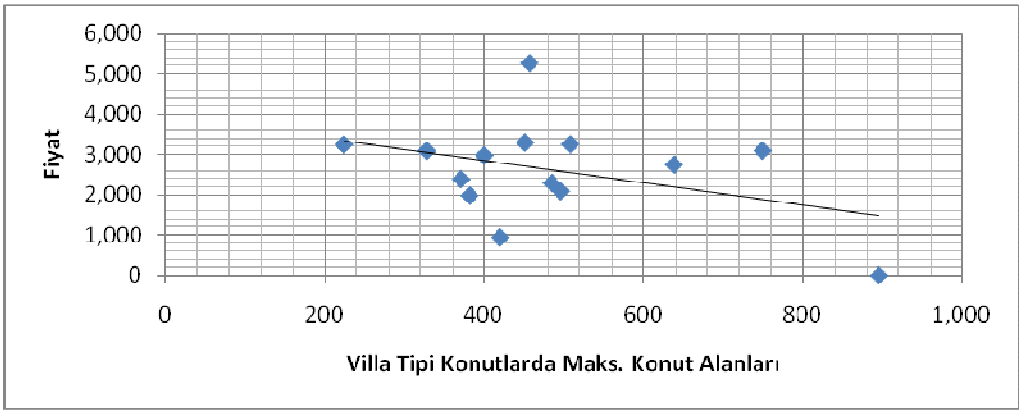


Fiyatlarla villa tipi konutlarda yer verilen minimum ve maksimum konut alanları (m2) karşılaştırıldığında farklı sonuçlar elde edilmiştir. Villa tipi yapılarda seçenekler arasında yer verilen konutların sağladığı minimum alan arttıkça fiyatlar da artmaktadır (Çizelge 4.31). Bu da, sağlanan minimum alandaki villanın alan büyüklüğünün artışının, kapalı yerleşkelerin metalaşmasında olumlu etki oluşturduğu göstermektedir. Villa tipi konut seçeneklerinde sağlanan maksimum konut alanlarının ise fiyatla ters orantılı olarak geliştiği görülmüştür (Çizelge 4.32). Bunun anlamı villa tipi konutlarda sağlanan maksimum alanın büyümesinin meta değerine olumsuz etkidiğidir. Bu noktada beklenen konutun büyümesi ile fiyatların artmasıdır ancak böyle bir ilişki çıkmasının pek çok farklı nedeni olabilir. İlk olarak fiziki yapının meta değerine etkisi ele alındığında görülen yeşil alan ve taban alanı kullanımlarının meta değerine etkisine paralel olarak doğan bir sonuç olabilir. Sonuçla ilgili detaylı bir yorum yapabilmek için, inşaat maliyeti, satış fiyatı, tüketici talepleri gibi değerlerin de ölçüldüğü detaylı bir araştırma ile bu ilişki yorumlanabilir.

Çizelge 4.31 : Villa tipi konutlarda min. konut alanları- fiyat ilişkisi

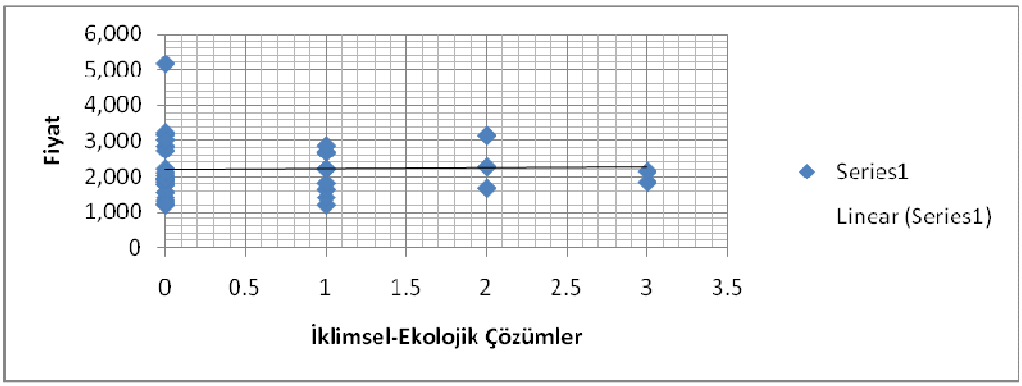


Çizelge 4.32 : Villa tipi konutlarda maks. konut alanları- fiyat ilişkisi



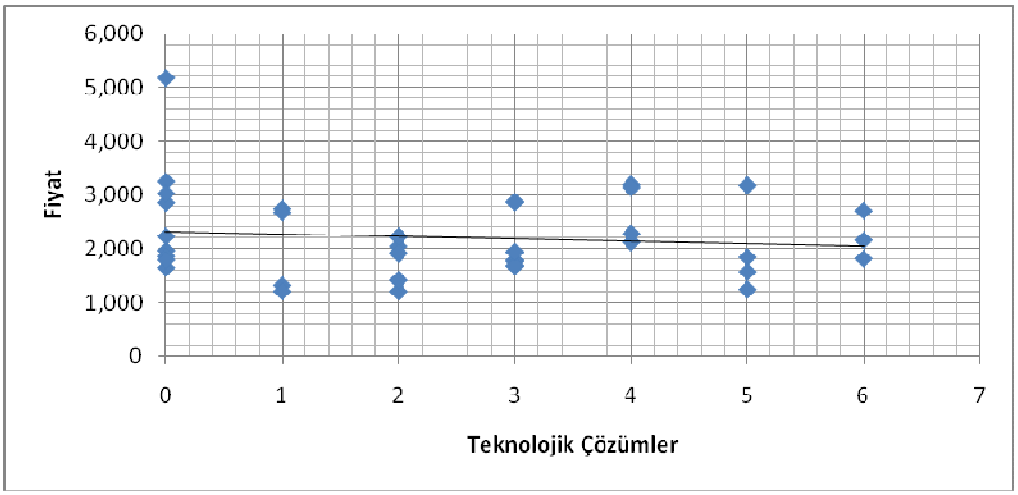
İncelenen projelerin iklimsel-çevresel çözüm donatıları ile fiyat arasında bir ilişki bulunamamıştır (Çizelge 4.33). İncelenen projelerde sağlanan donatılar sırasıyla; soğutma sistemi altyapısı, soğutma sistemi, solar enerji panelleri, su arıtma, sensörlü aydınlatma şeklindedir.

Çizelge 4.33 : İklimsel- ekolojik donatılar- fiyat ilişkisi



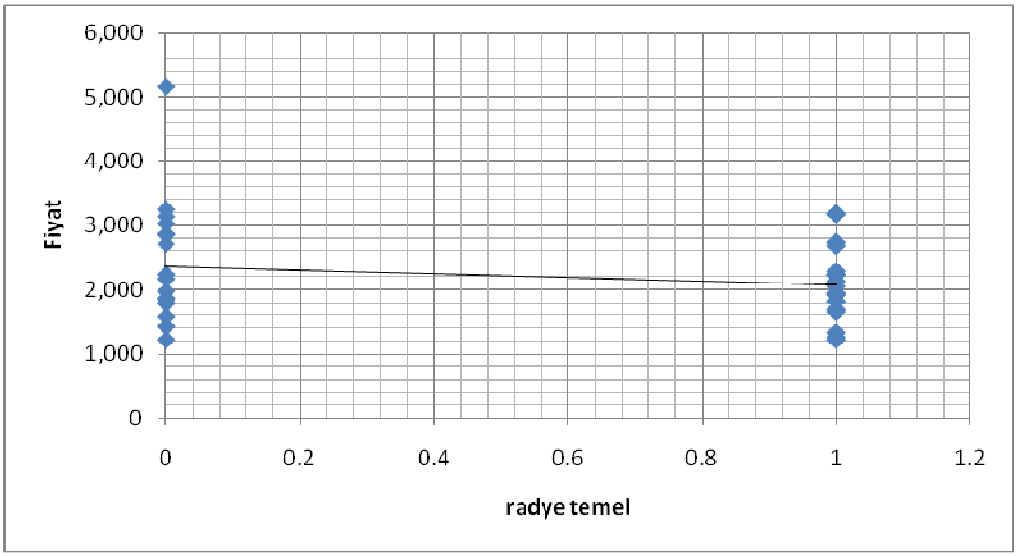
Projeler içerdikleri teknolojik olanaklar bakımından değerlendirildiğinde, fiyat ile arasında ilişki bulunamamıştır (Çizelge 4.34). Projelerde sağlanan teknolojik donatılar yer verilme sıklığı bakımından sırasıyla; jeneratör, asansör, dijital yayın, kablolu yayın, hazır telefon hattı, kablosuz internet ve radyo yayını şeklindedir.

Çizelge 4.34 : Teknolojik donatılar- fiyat ilişkisi

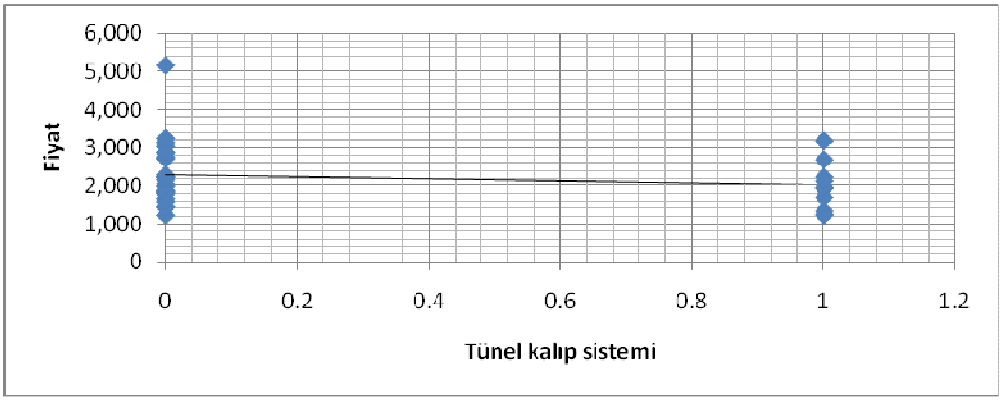


Projeler sağladıkları kaba yapı donatılarına göre incelenirken, radye temel, tünel kalıp sistemi gibi yöntemlerin tercihinin fiyatla ilişkisine bakılmıştır. Radye temel (Çizelge 4.35) ve tünel kalıp sistemi (Çizelge 4.36) kullanımı ile fiyat arasında ilişkisi bulunamamıştır

Çizelge 4.35 : Radye temel kullanımı- fiyat ilişkisi



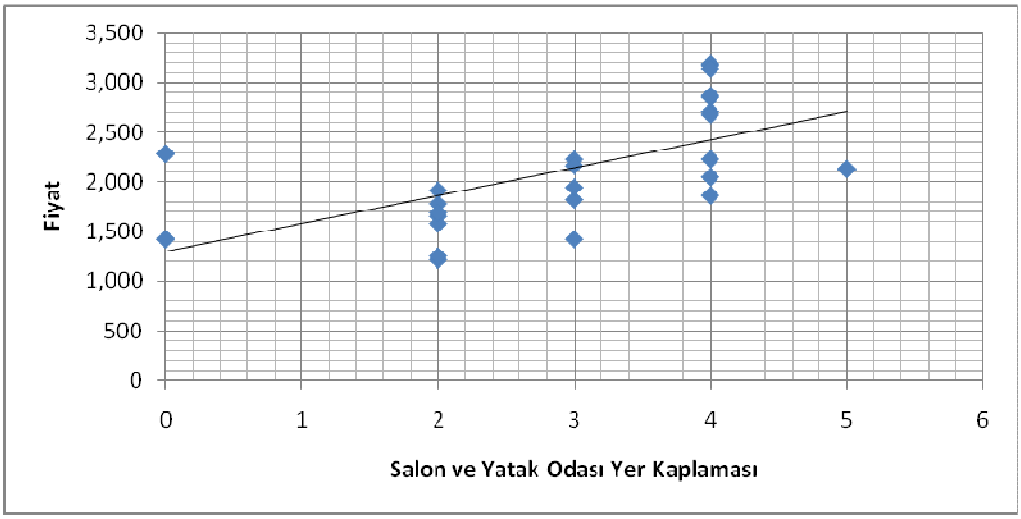
Çizelge 4.36 : Tünel kalıp sistemi kullanımı- fiyat ilişkisi



Projeler sağladıkları ince yapı donatıları bakımından analiz edilirken, dış kapı tercihi, salon ve yatak odası gibi ana mekânlarda zemin malzemesi kullanımları ve mutfak banyolarda seramik, vitrifiye ve armatür kullanımlarında kalite tercihleri gibi temel birkaç donatı ele alınarak incelenmiştir. İç mekân donatıları ile ilgili daha detaylı yorum yapabilmek için donatı tercihleri çok daha geniş skalada araştırılarak fiyat ile ilişkileri daha ayrıntılı şekilde ortaya konabilir. Bu çalışmada, iç mekân donatılarının kullanımına örnek teşkil etmesi açısından örnek birkaç durum incelenmiştir.

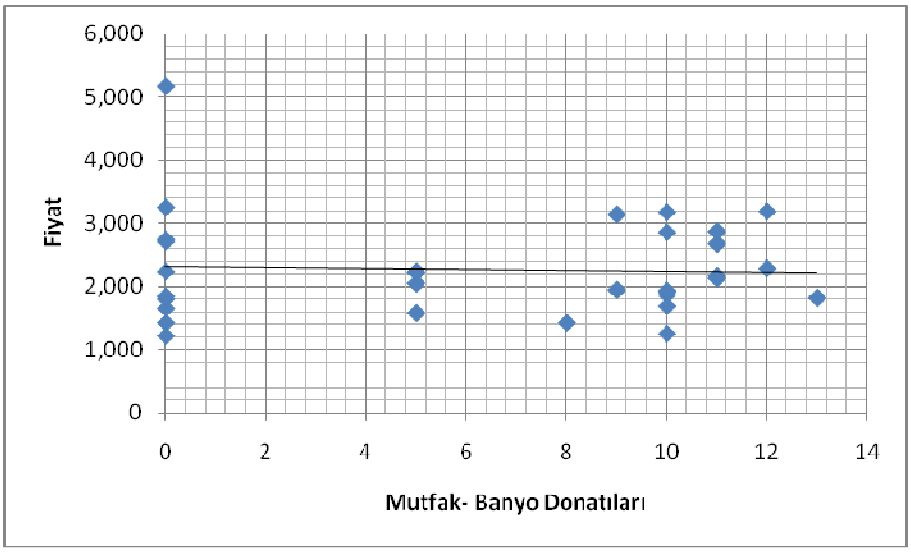
Salon ve yatak odalarında kullanılan yer kaplamaları incelendiğinde lamine ya da laminat parke ve yatak odalarında halı kullanımına rastlanmıştır. Salon ve yatak odalarında kullanılan yer kaplamaları tercihlerinin fiyat ile ilişkisi incelendiğinde aralarında doğru orantılı bir ilişki bulunmuştur (Çizelge 4.37). Buna göre fiyat artışı ile beraber lamine parke kullanıldığı fiyat düştükçe laminat parkeye geçildiğidir.

Çizelge 4.37 : Salon ve yatak odası yer kaplaması- fiyat ilişkisi



Mutfak ve banyo donatılarında yapılan tercihler, 1. Sınıf yerli ya da yabancı malzeme kullanımına göre ayrılarak değerlendirilmiş ve fiyatla malzeme tercihleri arasında bir ilişki bulunamamıştır (Çizelge 4.38). Ancak bu çalışma detaylı şekilde genişletildiği takdirde farklı sonuçlar da verebilir.

Çizelge 4.38 : Mutfak- banyo donatıları- fiyat ilişkisi



Kapalı konut yerleşkelerinin, tasarlanmış çevrelerindeki kamusal mekânda sundukları donatılar ve özel alanalarında sundukları donatılar fiyata bağlı olarak değerlendirilmiş ve konut yerlşkelerinin meta değerine olan etkileri araştırılmıştır. Olumlu ve olumsuz etki oluşturan durumlar tespit edilmiş ve bir sonraki aşamada temsilde yer alan sıfatların kullanımı ile ilişkileri tartışılacaktır.

4.2.3 Kapalı yerleşkelerin temsillerinin ve fiziki olanaklarının karşılıklı değerlendirilmesi

Araştırma alanı olan iki bölgede yer alan 36 adet kapalı konut yerleşkesinin, proje temsillerindeki sıfatlar değerlendirilmiş ve kamusal alanlarında olsun, özel alanlarında olsun, fiziki donatılarının meta değerine etkileri araştırılmıştır. Bu aşamada elde edilen sonuçların ilişkileri tartışılacaktır.

Proje temsillerinde yer alan sosyal yaşama dair sıfatlarla nitelenen yaşam şeklini sağlamak, hizmet olanaklarına ve mekâna dair sloganlarda yer verilen nitelemeleri karşılamak için, ne tür fiziki donatılar kullanıldığı netlik kazanmaktadır.

Bu doğrultuda proje temsillerinde yer alan sosyal vurgular değerlendirildiğinde, öne çıkan sıfatları karşılamak için ne tür donatılar oluşturulduğu ve bunların meta değerine etkilerini karşılaştırmak açıklayıcı olacaktır. Kapalı yerleşke türünün

oluşumunun temelini oluşturan güvenlik kavramıyla başlanacak olursa, bu kavramın hem yaşam, hem hizmet, hem de mekân için kullanıldığını görüyoruz. Bu anlamda bakıldığında, güvenli bir yaşamın anahtarı olarak fiziki durumda karşımıza kapalı devre kamera sistemleri, 7/24 güvenlik hizmeti ve diğer güvenlik donanımları gibi olanaklar çıkmaktadır. Fiziki mekânda ise duvarlar ve teller yükselmektedir. Güvenlik hizmetlerinin meta değerine etkisi saptanamamasına rağmen, pazarlama aşamasında vurgulanan güvenli yaşam vaadini karşılamaları açısından projelerde yer almaları önemlidir. Üstelik temsillerde 16 projede yaşam anlamında, 11 projede hizmet anlamında, 6 projede de dış mekân anlamında güvenlik sıfatı kullanılmıştır (Çizelge 4.4 ve Çizelge 4.5). Buna karşılık projelerin neredeyse tümünde güvenlik hizmeti yer almaktadır. Güvenlik kavramı projelerde yer almalarından çok daha düşük oranda temsillerde yer almaktadırlar. Bunun anlamı, güvenliğin, kapalı yerleşkelerin temel donatılarından biri olduğu ve bu donatıya yer verilmesinin, ne temsildeki vurguyla ne de fiyatla ilişkili olmadığı görülmektedir. Buradan çıkan sonuç güvenliğin meta değerine direk bir etki oluşturmadığı, daha çok kapalı yerleşkelerin oluşumunun bir parçası olduğudur. Bunun yanı sıra 5 yıldızlı hayat sıfatının kullanımına 1 adet projede rastlanmakta, bu projenin donatılarına bakıldığında ev temziliği hizmeti gibi hizmet donatıları bulunmaktadır. Bu iki durumun biribirini karşılar nitelikte olduğu otel konforunun yıldızlarla standartlaşması ve oda temizliği hizmetinin bir otel donatısı oluşu bu ilişkiyi düşündürmektedir.

Sosyal yaşama dair yapılan nitelemelere bakıldığında, mutlu, huzurlu gibi yaşamı tanımlayan sıfat kullanımlarına rastlanmakta ancak bu çok genel sıfatları karşılayan fiziki yapı da yerleşkenin genel karakteri ile yaşamda sağladığı kolaylıklar oluşturmaktadır. Bu gibi sıfatların karşılığının ölçümü oldukça görecelidir. Bu yaşam niteliklerini, sunulan mekânın karşılayıp karşılamadığı ancak yerleşkede yaşayanların düşüncelerine başvurularak ölçülebilir ancak bu çalışmanın kapsamının dışında kalmaktadır. Kullanılan sıfatlardan sağlıklı, aktif, eğlenceli gibi spor ya da boş zaman aktiviteleri gibi gönderme yaptığı donatılar açık şekilde görülen durumlar da vardır fakat gene de yoruma açıktır.

Peyzaja dair kullanılan sıfatlarda ferah, rahat, dinlendirici, manzaralı gibi kullanımları karşılamak adına projelerde geniş yeşil alanlara, oturma alanlarına, gölet ve su kanalları gibi peyzaj elemanlarına yer verilmektedir. Burada da ferahlık ve rahatlık gibi kavramlar göreceli iken, manzaralı kavramının kullanımının gölete atıf yaptığı açıktır. Bu anlamda peyzaj donatılarından su ile ilişkili donatıların yerleşkelerin meta değerine olumlu katkısı anlam kazanır.

Yaratılan mekânın sağladığı manzara ya da sağlayabileceği yaşam algıları temsillerde önemli yer teşkil etmekte bunu karşılayan unsurlar da projelerin meta değerine olumlu katkıda bulunmaktadır.

Kaliteli-yüksek standartlı yaşam beklentisi, iç mekân donatılarındaki yüksek kalite ile karşılanmakta, proje temsillerinde malzeme kullanımlarının kalitesine geniş yer verilmektedir.

Güvenli mekân deyişinin kullanımı deprem bölgesi olan İstanbul'da tüketim tercihinde önemli bir kriter oluşturmaktadır ancak, yapılan araştırmada kaba yapı donatılarının meta değerine etkisi saptanamamıştır. Buradan çıkan sonuç meta değerine fiyat anlamında bir katkı sağlamasa da, güvenli mekân hissini karşılama şeklinde bir katkı sağladığıdır.

Kapalı konut yerleşkelerinin, proje temsillerinde yer verilen sloganlarda nitelenen durumlar ile projede, fizikselleşmekte şekilleri açılmaya çalışılmıştır. Buna göre, temsil ve uygulama arasında eşleşebilecek durumlar da bulunmuş, fiziki durumla eşleştirilse bile ilişkisi oldukça göreceli kalan durumlara da rastlanmıştır.

5. SONUÇLAR

Kapalı konut yerleşkeleri kapsamında, konut ve çevresinin metalaşması incelenmiş ve bu inceleme yapılırken, kapalı yerleşkelere olan talebin ardındaki nedenler sorgulanmış, bu yerleşkelerin müşterileriyle buluşma aracı olarak pazarlamanın rolü ve etkileri değerlendirilmiş ve metalaşma fiyatla ilişkilendirilmek suretiyle ortaya konmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın hedefi doğrultusunda, konutun içinde bulunduğu dışa kapalı çevre ile birlikte, piyasada dolaşımda olan bir ürün olarak nasıl metalaştırıldığının analizi, konut yerleşkelerinin fiziki olanaklarının ve pazarlama araçlarında temsil ediliş biçimlerinin fiyatla değişiminin analizini yaparak ortaya konmuş ve bu yeni mimari biçimin dinamikleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Bu bağlamda yapılan araştırmadan elde edilen sonuçlara göre;

Pazarlama söylemlerinde;

- Ekonomik içerikli slogan kullanımları yalnızca satış fiyatıyla ilişkili kalmakta, mekânsal anlamda direk bir yansıma bulmamaktadır.
- Sosyal içerikli slogan kullanımları, fiyatla ilişkisiz olarak gelişmekte ve yaşamın kalitesi ve niteliğine dair yapılan olumlu vurgularla gerçekleşmektedir. Fiyat aralığından bağımsız olarak, mutlu, huzurlu, keyifli, kaliteli bir yaşam söylemleri ortak olarak kullanılmaktadır. Bu sloganlar, mekânsal anlamda karşılığını farklı şekillerde bulmaktadır, ancak bunun yorumlanması için çalışma kapsamında bir analiz yapılmadığından ilişkilendirme ancak göreceli olarak yapılabilmiştir.
- Mimari içerikli slogan kullanımları için de fiyatla direk bir ilişki kurulamamıştır. Mekâna dair kullanılan sıfatlar, mimari donatıların niteliklerini anlatmakta, kurulan çevrelerde bu niteliklerin izleri sürülebilmektedir.

Yerleşkelerin kamusal mekânındaki donatılarında;

- Konutların fiziki yapılarının biçimlenişinin, bu yerleşkelerin meta değerine olumlu ve olumsuz etkiler oluşturduğu gözlenmiştir. Proje alanının, taban alanı kullanımının, yeşil alan kullanımının ve konut adetlerinin artışının bu yerleşkelerin meta değerine olumlu etki yarattığı, kat sayılarındaki artışın ise olumsuz etki yarattığı görülmüştür.
- Peyzaj içerikli donatıların, genel anlamda meta değerine etki yaratmadığı, su elemanları kullanımının ise olumlu etki yarattığı görülmüştür.
- Sosyal donatıların, yerleşkelerin meta değerine farklı etkiler yarattığı görülmüştür. Su ile ilişkili spor aktiviteleri ve iç mekân aktif spor donatıları meta değerine olumlu etkide bulunurken, iç mekân spor aktiviteleri, boş zaman aktiviteleri ve eğitim donatılarının meta değerine etki yaratmadığı, dış mekân spor aktivitelerinin ise olumsuz etki oluşturduğu gözlenmiştir.
- Hizmet donatılarının meta değeri ile ilişkisi bulunamamıştır.

Yerleşkelerin özel mekânındaki donatıların, meta değerine farklı etkiler oluşturduğu gözlenmiş; konut çeşitliliğindeki artışın olumlu etki yarattığı, teknolojik, iklimsel ve kaba yapı donatılarının kullanımının bir etki oluşturmadığı ve malzeme kullanımlarında kalitenin artmasının olumlu etki oluşturduğu saptanmıştır.

Tüm bu sonuçlar ışığında, kapalı yerleşkelerin söylemlerinde kullanılan sloganların fiyat ile ilişkili değerlendirildiğinde arada bir ilişki bulunamaması, slogan kullanımlarının fiziki içeriklerle direk ilişkilendirilmesini güçleştirmiş, sloganların meta değerine direk bir etkiden daha karmaşık bir ilişki sundukları sonucuna varılmıştır. Bu kapsamda bu çalışmadan hareketle sloganlarda kullanılan sıfatların fiziki yapıdaki karşılıklarını aramak üzere yerleşime geçmiş projelerde, konut kullanıcıları ile çalışmalar yapılarak ilişkiler detaylı şekilde ortaya konabilir.

Konutun kamusal mekânında yer alan donatıların, konutun metalaşmasında önemli yer teşkil ettikleri sonucuna ulaşılmış, fakat seçilen çalışma ölçeğinde elde edilen sonuçlardan, hizmet donatıları ve bazı spor aktivitelerinin metalaşmaya etkisinin saptanamamış oluşundan hareketle, farklı alanlarda çalışmanın tekrarlanmasının farklı sonuçlara götürebileceğini düşündürmüştür. Arsa maliyetleri farklı konumlar için gelişen donatıları araştırılarak çalışma geliştirilebilir. Özellikle hizmet donatılarının değerini araştırmak için rezidans tipi yerleşkelerde hizmet donatıları odaklı bir çalışma ile bu donatıların konutun meta değerine etkisi araştırılabilir.

Ayrıca farklı bölgeler için çalışmanın tekrarlanması İstanbul kenti için farklı konumlardaki semtler için gelişen konut yerleşkesi karakterleri de çıkarılmış olur. Böylece farklı bölgeler için de bir meta değeri oluşup oluşmadığı anlaşılabilir. Şöyle ki, farklı semtler için ortak karakterle çıkması halinde projenin konumunda ortak sağlanan donatılardan dolayı, konumun fiziki yapıya etkisi ortaya çıkarılabilir.

Konutun özel alanındaki donatıların, konutun metalaştırılmasına, etkileri de çeşitlenmektedir. Konutun özel alanında sağlanan donatılar çok çeşitli olmakla beraber, bu çalışmada kısıtlı kapsamda ele alınmıştır. Malzeme kullanımlarındaki kalite artışının, meta değerine olumlu etkisi görülmüş ve buradan hareketle daha detaylı bir çalışma ile malzeme kullanımlarının hatta seçilen markaların meta değerine etkilerinin araştırılabileceği düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

Atkinson, R. and Blandy, S., 2006. Gated Communities, Routledge, New York and London.

Bali, R., 2007. Tarz-ı Hayat'tan Life style'a, İletişim Yaynları, İstanbul

Bartu, A.C., 2006. Dışlayıcı Bir Kavram Olarak 'Mahalle', *Arredamento Mimarlık,* **18,** 70-72.

Baudrillard, J., 2008. Tüketim Toplumu, Ayrıntı Yayınları, İstanbul. [ilk basım:1970]

Bauman, Z., 2001. Parçalanmış Hayat, Ayrıntı Yayınları, İstanbul. [ilk basım:1995]

Bilgin, İ., 2006. Kent Üretiminin ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler, Toplum ve Bilim, 105, 166-177

Blakely, E.J. and Synder, M.G., 1997. Fortress Amrica Gated Communities in the United States, Brooking Institutio Pres, Washington, D.C. and Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

Calderia, T., 1999. Sao Paulo'da Yeni Mekânsal Ayrımlaşma: Duvarlar İnşa Etmek, Birikim, 123, Temmuz, 87-96, İstanbul

Çınar C., 2006. Konutun Moda ile İlişkisini Kurabilir Miyiz?, arkiteracom

Çınar C., 2007a. Pazarlamanın Kendisi Postmoderndir, alındığı tarih 22.02.2008, www.arkitera.com

Çınar C. Ve Çizmeci, F., 2007b. İstanbul Konut Piyasasında Kitlesel Tüketimin Şekillendirgiği Yeni Konut Yerleşkeleri, *İstanbul Kent Sempozyumu,* MSGSÜ Oditoryumu, İstanbul, 13-15 Eylül.

Dinçer, Y. ve Dinçer, İ., 2003. Küresel Sistemin Güç Mekânları, *Arredamento Mimarlık,* **12,** 57-61.

Furedi, F., 2001. Korku Kültürü Risk Almamanın Riskleri, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Giddens, A., 1998. Modernliğin Sonuçları, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Görgülü, T. Ve Koca,S.K., 2007. Türkiye'de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar, Mimarlık, 337

Gülümser, A.A., 2005. A New Trend in Urbanisation: Gated Communities in İstanbul, *Yüksek Lisans Tezi,* İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M., 2008. Nöbetleşe Yoksulluk Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, İstanbul.

İbikoğlu, A., 2006. Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış, *Arredamento Mimarlık,* **18,** 68-69.

İstanbul ve yakın çevresinde imarlı arsa rayiçleri, 2006, Eylül. Emlak Pazarı,41, 18.

Jencks, C.A., 1987. The Language of Post-Modern Architecture, Academy Editions, London. [ilk basım:1984]

Harvey, D., 2006a. Postmodernliğin Durumu, Metis Yayınları, İstanbul

Harvey, D., 2006b. Sosyal Adalet Ve Şehir, Metis Yayınları, İstanbul

Keyder, Ç., 2006. İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul.

Korkmaz, T., 2007. 2000'lerde Türkiye'de Mimarlık: Söylem ve Uygulamalar, Mimarlar Odası Yayınları, Ankara

Lefebvre, H., 1998. Modern Dünyada Gündelik Hayat, Metis Yayınları, İstanbul.

Low, S., 2003. Behind The Gates Life, Security, and The Pursuit of Happiness in Fortress America, Routledge, New York and London.

Marx, K., 1966. Kapital, Sol Yayınları, Ankara

Öncü, A.,1999. "İdeal Ev" Mitolojisi sınırlarını Aşarak İstanbul'a Ulaştı, *Birikim*, 123, 26-34.

Perouse, J.F., 2006. 2007'nin sonunda, İstaanbul'daki "lüks Konut Piyasasında ne olacak?, Yenimimar 30 haziran

Tanyeli, U., 2004. İstanbul 1900-2000 Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak, Akın Nalça Yayınları, Kağıthane

Sassen, S., 2001, The Global City : New York, London, Tokyo, Princeton University Pres, Princeton, New Jersey

Sennett, R., 1999. Gözün Vicdanı: Kentin Tasarımı ve Toplumsal Yaşam, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Sennett, R., 2002. The Fall Of Public Man, Penguin Books , Wiltshire, Britain. [ilk basım:1974]

Simmel G., 1997. The Metropolis and The Mental Life, in Rethinking Architecture, Ed. Leach, N., Routledge, London and New York.

Simmel, G., 2003. Modern Kültürde Çatışma, İletişim Yayınları, İstanbul

Şen, B., 2007. İstanbul'da Konut Sorununun Çözüm Önerileri Neden Radikal Olmalıdır?, *İstanbul Kent Sempozyumu,* MSGSÜ Oditoryumu, İstanbul, 13-15 Eylül.

Şenyapılı, T., 2003. Kaçış Adaları, *Arredamento Mimarlık,* 160, 57-61.

Toffler, A., 1970. Future Shock, Random House, New York.

Urry, J., 1999. Mekânalrı Tüketmek, Ayrıntı Yayınları, İstanbul

Willis, P., 1990. Common Culture: Symbolic Work at Play in The Everyday Cultures of The Young, West View Press, Colorado.

Yırtıcı, H., ve Uluoğlu, B., 2004. Mekânın altyapısal dönüşümü, İtü Dergisi Mimarlık, Planlama, Tasarım, Cilt:3, Sayı:1, 43-52

Zukin, S., 1991. Landscapes of Power : from Detroit to Disney World, University of California Press, Berkeley.

Url-*1* *<http:// www.bolelli.com>,* 23.06.2009.

Url-2 <*http:// www.sarievler.com*>, 23.06.2009.

Url-3 <*http:// www.baharevleri.com*>, 12.05.2009

Url-4 <*http:// www.aquacity2010.com.tr*>, 12.05.2009

Url-5 <*http:// www.besyildizeksioglu.com*>, 12.05.2009

Url-6 <*http:// www.eksioglu-akkent.com*>, 12.05.2009

Url-7 <*http:// www.dapyapi.com.tr*>, 12.05.2009

Url-8 <*http:// www.camderinsaat.com.tr*>, 12.05.2009

Url-9 <*http:// www.mahalleistanbul.com*>, 12.05.2009

Url-10 <*http:// www.narcity.com*>, 12.05.2009

Url-11 <*http:// www.rapsodievleri.com*>, 12.05.2009

Url-12 <*http:// www.idealistkent.com*>, 18.05.2009

Url-13 <*http://* www.samplecity.org>, 12.05.2009

Url-14 <*http://* www.sinpasavangarden.com>, 12.05.2009

Url-15 <*http://* www.greenium.com>, 15.05.2009

Url-16 <*http://* www.alicevillage.com>, 15.05.2009

Url-17 <*http://* www.sinpaslagun.com>, 12.05.2009

Url-18 <*http://* www.myroseville.agaoglu.com.tr>, 18.06.2009

Url-19 <*http://* www.arminaevleri.com>, 12.06.2009

Url-20 <*http://* www.parkcity.com.tr>, 18.06.2009

Url-21 <*http://* www.fi-yaka.com/projeler/esenyurt/>, 18.06.2009

Url-22 <*http://* www.spradon.com>, 21.06.2009

Url-23 <*http://* www.spradon.com>, 22.06.2009

Url-24 <*http://* www.bizimevler.com.tr>, 23.06.2009

Url-25 <*http://* www.manolyaevleri.com.tr>, 24.06.2009

Url-26 <*http://* www.ak-koza.com>, 21.06.2009

Url-27 <*http://* www.mesa-nurol.com>, 08.07.2009

Url-28 <*http://* www.solarkent.com>, 21.07.2009

Url-29 <*http://* www.tulipturkuaz.com>, 5.06.2009

Url-30 <*http://* www.citycourt.com.tr>, 30.06.2009

Url-31 <*http://* www.uphillcourt.com>, 28.06.2009

Url-32 <*http://* www.spradon.com>, 28.06.2009

Url-33 <*http://* www.banuevleri.com.tr>, 25.06.2009

Url-34 <*http://* www.estonsehir.com>, 25.06.2009

Url-35 <*http://* www.avrupa-konaklari.com>, 22.06.2009

Url-36 <*http://* www.theterracehill.com>, 22.06.2009

EKLER

EK A.1 : Çekmeköy Bölgesi seçilen projelerin bilgi listesi
EK A.2 : Bahçeşehir Bölgesi seçilen projelerin bilgi listesi
EK B.1 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Üst Gelir-1
EK B.2 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Üst Gelir-2
EK B.3 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Üst Gelir-1
EK B.4 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Üst Gelir-2
EK B.5 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Orta Gelir-1
EK B.6 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Orta Gelir-2
EK B.7 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Orta Gelir-1
EK B.8 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Orta Gelir-2
EK B.9 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Alt-Orta Gelir-1
EK B.10 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Alt-Orta Gelir-2
EK B.11 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Alt-Orta Gelir-1
EK B.12 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Alt-Orta Gelir-2
EK B.13 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Villa Üst Gelir-1
EK B.14 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Villa Üst Gelir-2
EK B.15 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Villa Üst Gelir-1
EK B.17 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Karma Üst Gelir-1
EK B.18 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Karma Üst Gelir-2
EK B.19 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir KarmaÜst Gelir-1
EK B.20 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir KarmaÜst Gelir-2
EK C.1 : Çekmeköy projeleri slogan dökümleri
EK C.2 : Bahçeşehir projeleri slogan dökümleri
EK D.1 : Bolelli dream site formu
EK D.2 : Sarı evler site formu
EK D.3 : Bahar evleri site formu
EK D.4 : Garage simplicity site formu
EK D.5 : Gülbahçe konakları site formu
EK D.6 : Ekşioğlu akkent evleri site formu
EK D.7 : Şelale space center site formu
EK D.8 : Çamder prestij evleri site formu
EK D.9 : Mahalle evleri site formu
EK D.10 : Narcity site formu
EK D.1 1: Rapsodi Evleri site formu
EK D.1 2: İdealist kent site formu
EK D.13 : Sample city site formu
EK D.14 : Avangarden site formu
EK D.15 : Greenium villaları site formu
EK D.16 : Allice village site formu
EK D.17 : Lagün site formu
EK D.18 : My Roseville site formu
EK D.19 : Armina evleri site formu
EK D.20 : Park city site formu
EK D.21 : Fi-yaka site formu
EK D.22 : Spradon kuleler site formu
EK D.23 : Spradon quartz site formu

EK D.24 : Bizim evler site formu
EK D.25 : Manolya evleri site formu
EK D.26 : Akkoza site formu
EK D.27 : Mesa- Nurol Bahçeşehir evleri site formu
EK D.28 : Solarkent site formu
EK D.29 : Tulipturkuaz site formu
EK D.30 : Citycourt site formu
EK D.31 : Uphill Court site formu
EK D.33 : Spradon evleri site formu
EK D.34 : Eston şehir site formu
EK D.35 : Saklı bahçe konakları site formu
EK D.36 : Terrace hill site formu

EK A.1

Çizelge A.1 : Çekemköy bölgesi proje bilgileri çizelgesi.

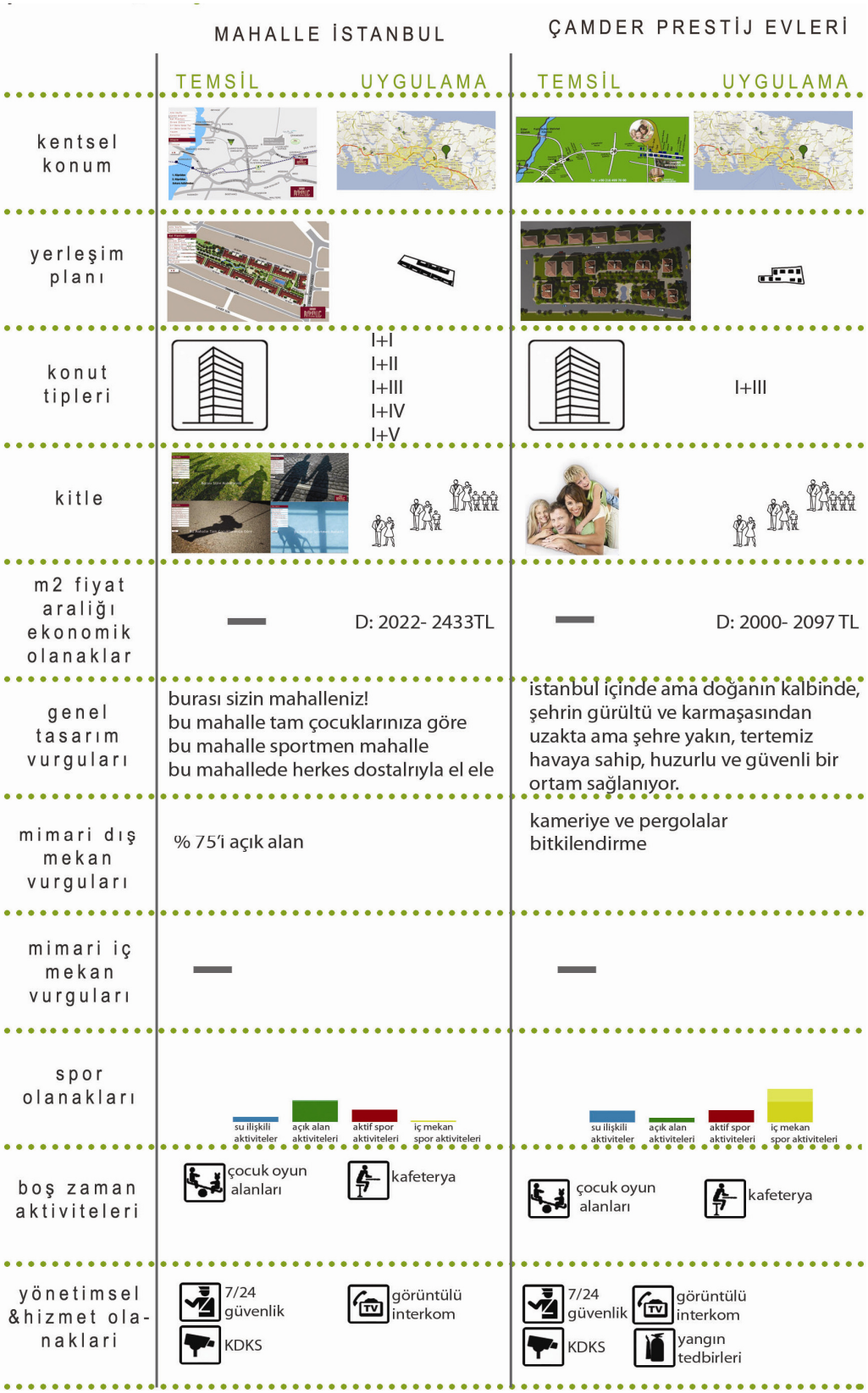
	PROJE ADI	KENTSEL KONUMU (İLÇE)	MÜTEAHHİT FİRMA	KONUT TİPİ	KAT SAYISI	KONUT ADEDİ	PROJE ALANI
	ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ						
1	BOLELLİ DREAM	ÇEKMEKÖY	BOLELLİ	APARTMAN	9	144	8,582
2	SARI EVLER	ÇEKMEKÖY/ Sarıgazi	İNTAŞ	APARTAN	6	720	73,000
3	BAHAR EVLERİ	ÇEKMEKÖY	VİRA İNŞAAT	APARTMAN	7	192	11,000
4	GARAGE SIMPLICITY	SANCAKTEPE	GARAGE GROUP	APARTMAN	12	252	13,500
5	GÜLBAHÇE KONAKLARI	ÇEKMEKÖY	BEŞYILDIZ GRUBU	APARTMAN	5	110	15,561
6	EKŞİOĞLU AKKENT EVLERİ-2	ÇEKMEKÖY	EKSAY YAPI	APARTMAN	6ve10	128	9,000
7	ŞELALE SPACE CENTER	ÇEKMEKÖY	DAP YAPI	APARTMAN	7	284	48,000
8	ÇAMDER PRESTİJ EVLERİ	ÇEKMEKÖY	ÇAMDER	APARTMAN	8	144	10,000
9	MAHALLE İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	SUR YAPI	APARTMAN	6	246	12,592
10	NARCITY	ÇEKMEKÖY/ Samandıra	TEPE İNŞAAT	APARTMAN	5'den 9	1,414	200,000
11	RAPSODİ EVLERİ	ÇEKMEKOY/ Sarıgazi	AKTÜRK	APARTMAN	5	555	96,000
12	İDEALİST KENT	ÇEKMEKÖY	HEKTAS İNSAAT	VİLLA	3	250	330,000
				APARTMAN	8	633	
13	SAMPLE CITY	ÇEKMEKÖY/ Taşdelen	GÜNEY YAPI	VİLLA	3	40	35,300
				APARTMAN	9	282	
14	AVANGARDEN	ÇEKMEKÖY	SİNPAŞ GYO	VİLLA	4	135	70,000
				APARTMAN	6 ve 10		
15	GREENIUM VİLLALARI	ÇEKMEKÖY	SUR YAPI	VİLLA	3	94	110. 000
16	ALLİCE VİLLAGE	ÇEKMEKOY/ Sarıgazi	ALİCE İNŞAAT	VİLLA	2.5	126	60,000
17	LAGÜN	ÇEKMEKÖY/ Samandıra	SİNPAŞ GYO	VİLLA	4	515	450,000
18	MY ROSEVILLE	ÇEKMEKÖY	AĞAOĞLU	VİLLA	3	27	32,000
	* : inşaası devam ediyor.						

EK A.2

Çizelge A.2 : Bahçeşehir bölgesi proje bilgileri çizelgesi.

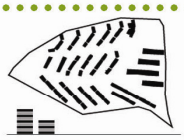
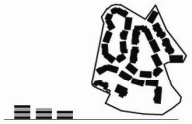
		PROJE ADI	KENTSEL KONUMU (İLÇE)	MÜTEAHHİT FİRMA	KONUT TİPİ	KAT SAYISI	KONUT ADEDİ
		BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ					
(19)	1	ARMİNA EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	MİMART YAPI	APARTMAN	4	720
(20)	2	PARK CİTY	Bahçeşehir Esenkent	ARIKAN YAPI	APARTMAN	11	383
(21)	3	Fİ-YAKA	BAHÇEŞEHİR / Esenşehir	Fİ YAPI	APARTMAN	13	832
(22)	4	SPRADON KULELER	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	KUZU GROUP	APARTMAN	18	-
(23)	5	SPRADON QUARTZ	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	KUZU GROUP	APARTMAN	17	-
(24)	6	BİZİM EVLER 1-2	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	İHLAS İNŞAAT	APARTMAN	15	1,208
(25)	7	MANOLYA EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	GAYRİMENKUL İNTES İNŞAAT	APARTMAN	16	408
(26)	8	AKKOZA	BAHÇEŞEHİR / Esenyurt	AK-İŞ, CORIO - GARANTİ KOZA	APARTMAN	14 ve 5	5,500
(27)	9	MESA-NUROL BAHÇEŞEHİR EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	MESA-NUROL YAPI	APARTMAN	5 ve 20	1,500
(28)	10	SOLAR KENT	BAHÇEŞEHİR / Esenyurt	AYDINLI GRUP	APARTMAN	30	866
(29)	11	TULIPTURKUAZ	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	TOKİ/ TULIP	APARTMAN	15,16-17	1,093
(30)	12	CITYCOURT	BAHÇEŞEHİR	BALKAYA İNŞAAT	VİLLA	3	9
					APARTMAN	3	76
(31)	13	UPHILL COURT	BAHÇEŞEHİR	TOKİ/ VARYAP-TEKNİK YAPI	VİLLA	3 ve 4	114
					APARTMAN	16-17 ve 22	568
(32)	14	SPRADON EVLERİ	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	KUZU GROUP	VİLLA	3	-
					APARTMAN	4-5-8-9-10	-
(33)	15	BANU EVLERİ	BAHÇEŞEHİR	HASANOĞLU İNŞAAT	VİLLA	3	84
					APARTMAN	6'dan 11	309
(34)	16	ESTON ŞEHİR	BAHÇEŞEHİR	ESTON YAPI	VİLLA	2,3-4	35
					APARTMAN	4	289
(35)	17	SAKLI BAHÇE KONAKLARI	BAHÇEŞEHİR	TOKİ- BEMAY İNŞAAT	VİLLA	2 ve 3	36
(36)	18	TERRACE HILL(TERASTEPE)	BAHÇEŞEHİR	İMKA YAPI	VİLLA	3 ve 4	12
		* : inşaası devam ediyor.					

EK B.1 :



Şekil A.1 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Üst Gelir-1

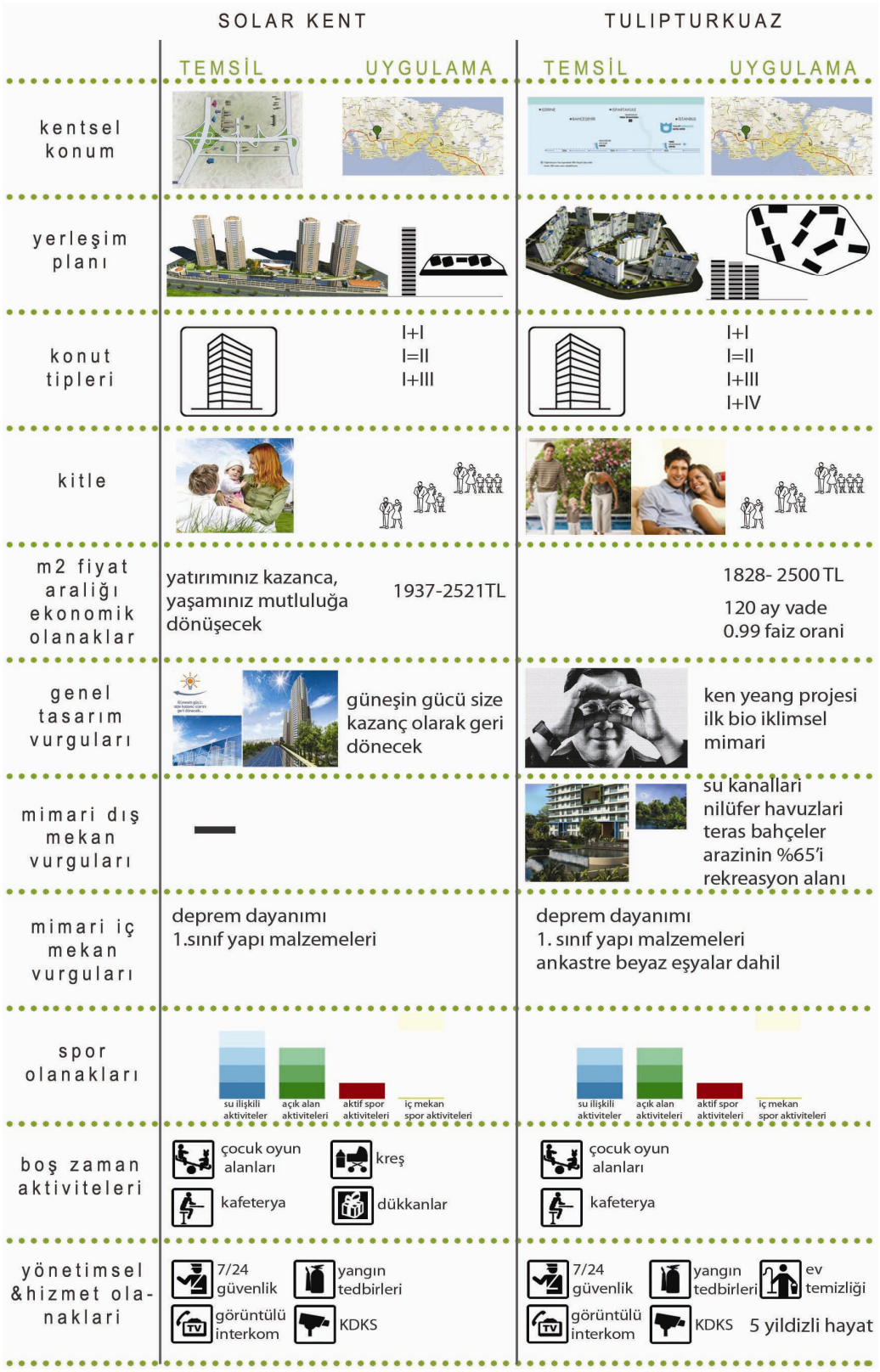
EK B.2

	NARCİTY		RADSODİ EVLERİ	
	TEMSİL	UYGULAMA	TEMSİL	UYGULAMA
kentsel konum				
yerleşim planı				
konut tipleri		I+I I+II I+III I+IV		I+III
kitle				
m2 fiyat aralığı ekonomik olanaklar	%25 peşinat 120 aya kadar kredi olanakları	D: 2386- 3329TL	—	D: 2777- 3600 TL
genel tasarım vurguları		hayatın gerçek rehberi enerji dolu bir hayatı yaşama ayrıcalığı için tepe inşaat güvencesiyle	yeni bir nota, yeni bir şarkı, yeni bir hayat	
mimari dış mekan vurguları		nar ağaçları	—	
mimari iç mekan vurguları	Tepe İnşaat San.A.Ş; ISO 14001, OHSAS 18001 Yönetim sistemleri belgelerine sahiptir. Tepe İnşaat güvencesi ile		teknik şartname ile detaylar verilmiş 1. sınıf seramikler	
spor olanakları				
boş zaman aktiviteleri	çocuk oyun alanları kafeterya sinema		çocuk oyun alanları kafeterya dükkanlar	
yönetimsel &hizmet ola-naklari	değinilmiyor		7/24 güvenlik görüntülü interkom KDKS	

:

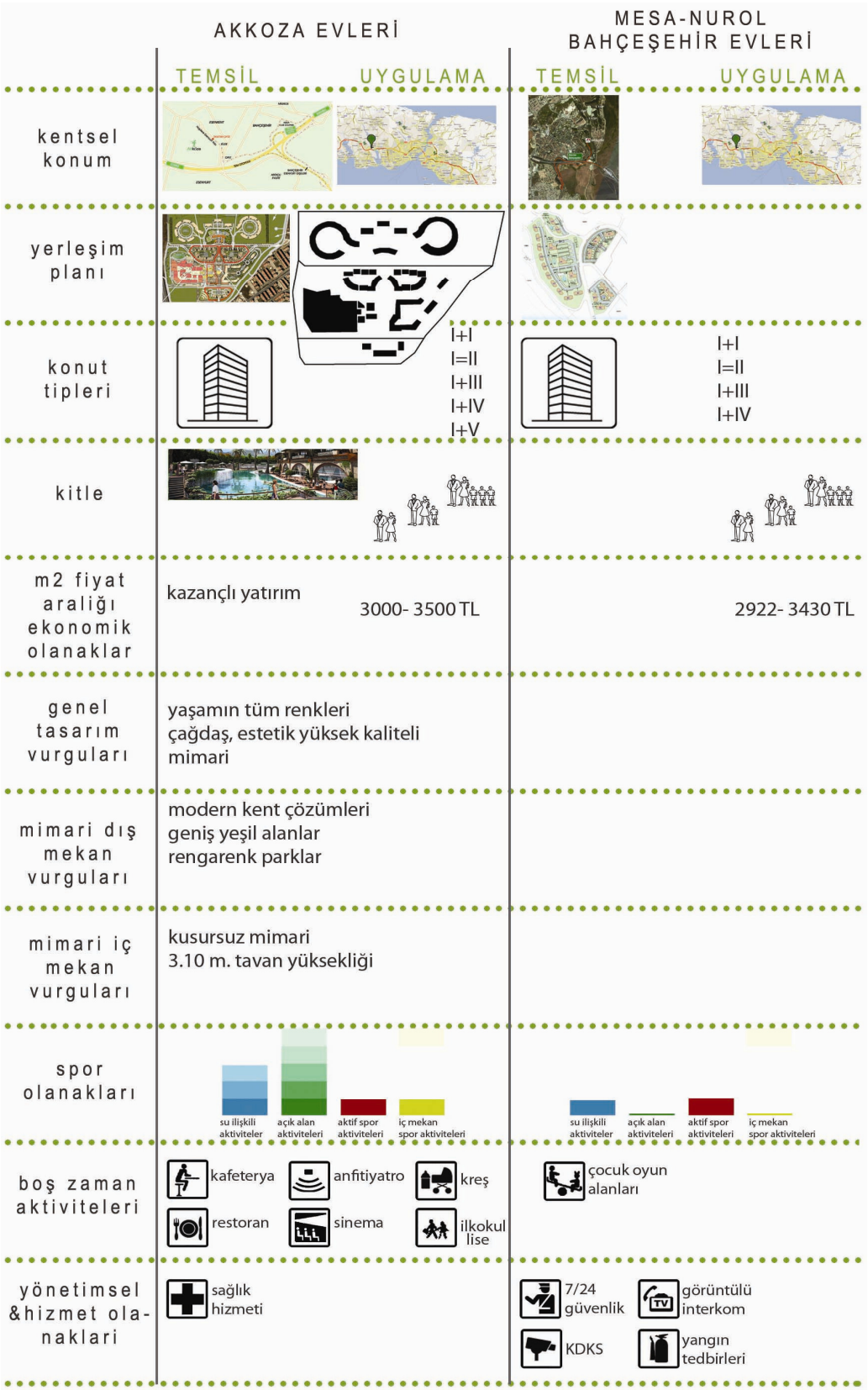
Şekil A.2 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Üst Gelir-2

EK B.3



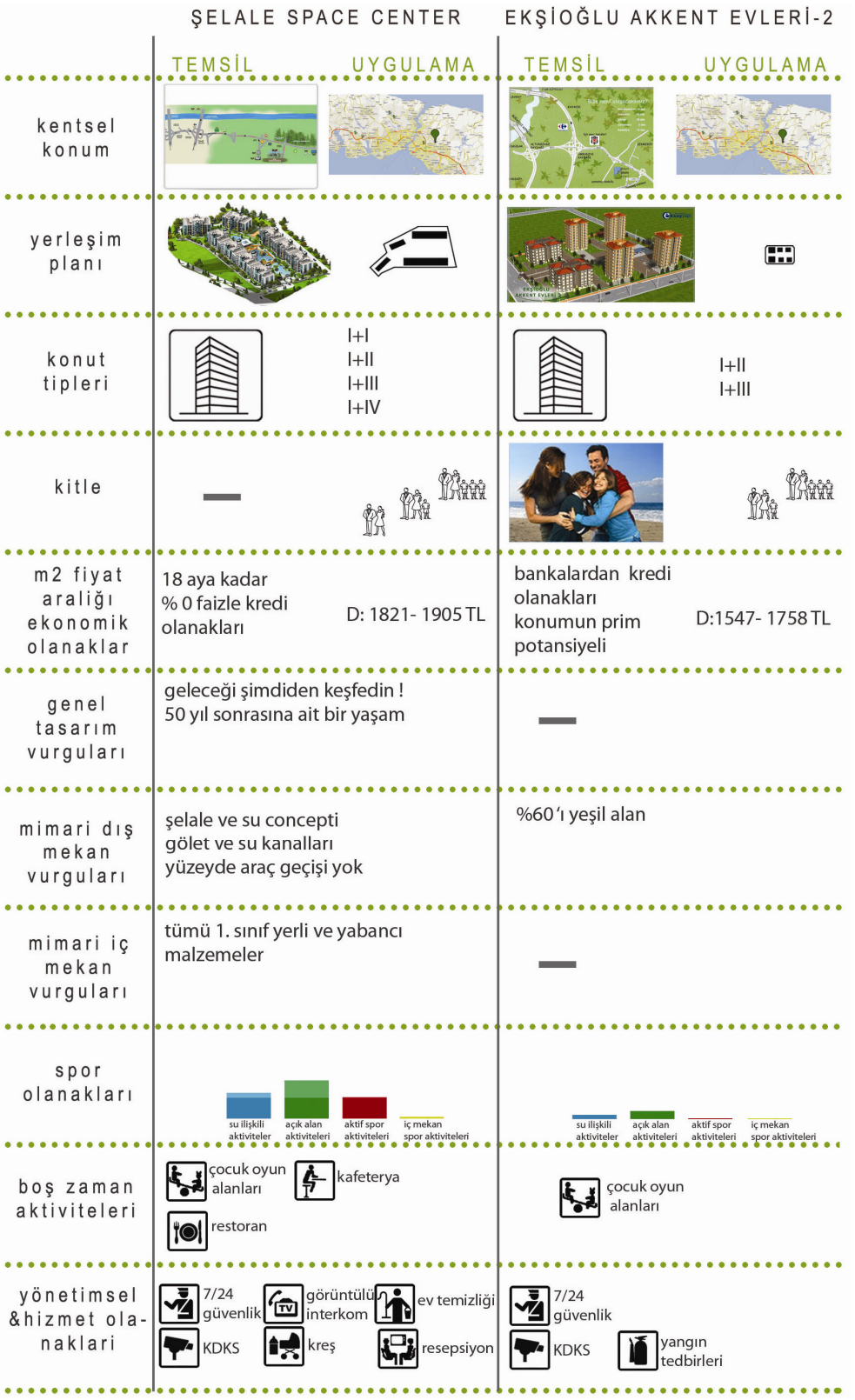
Şekil A.3 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Üst Gelir-1

EK B.4



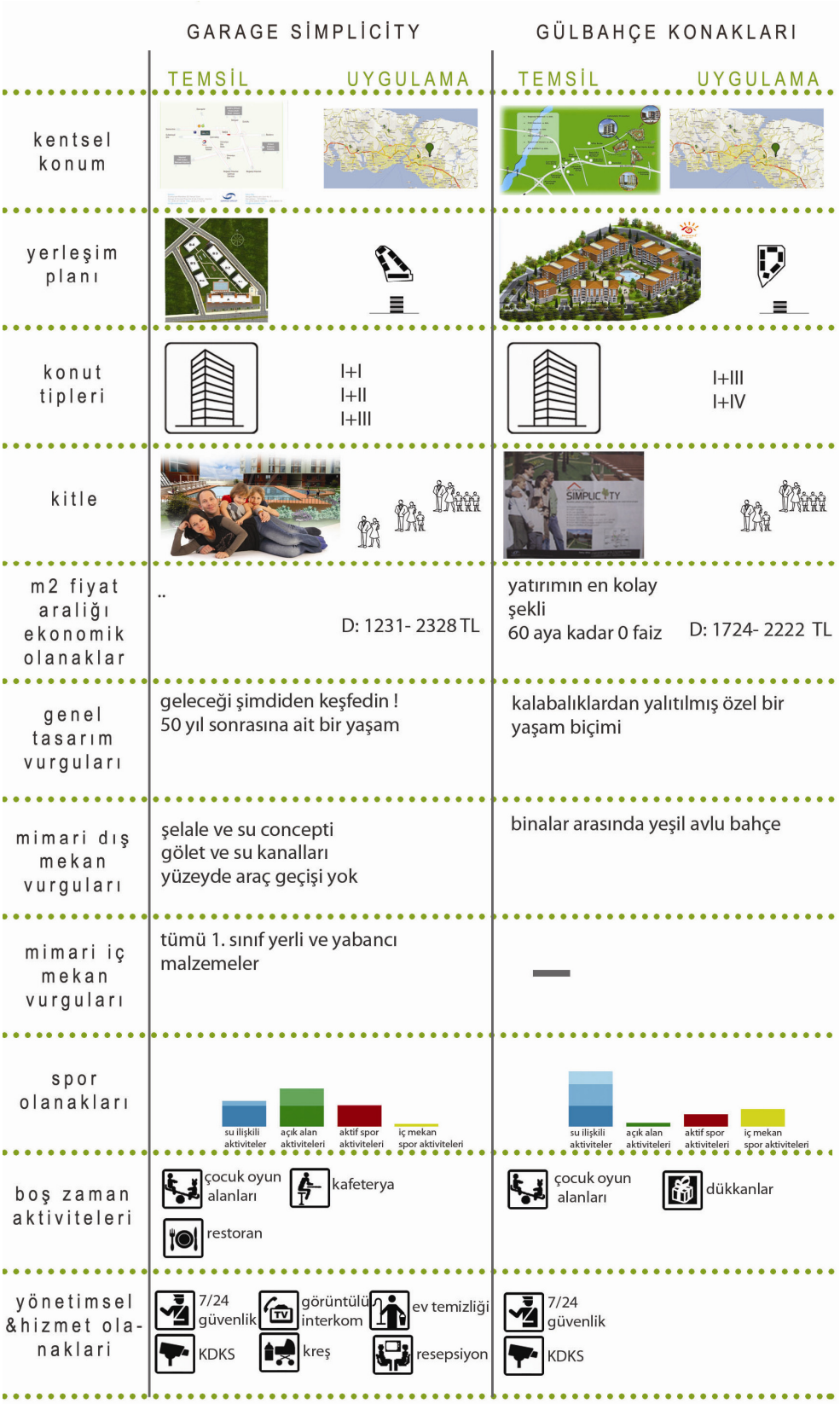
Şekil A.4 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Üst Gelir-2

EK B.5



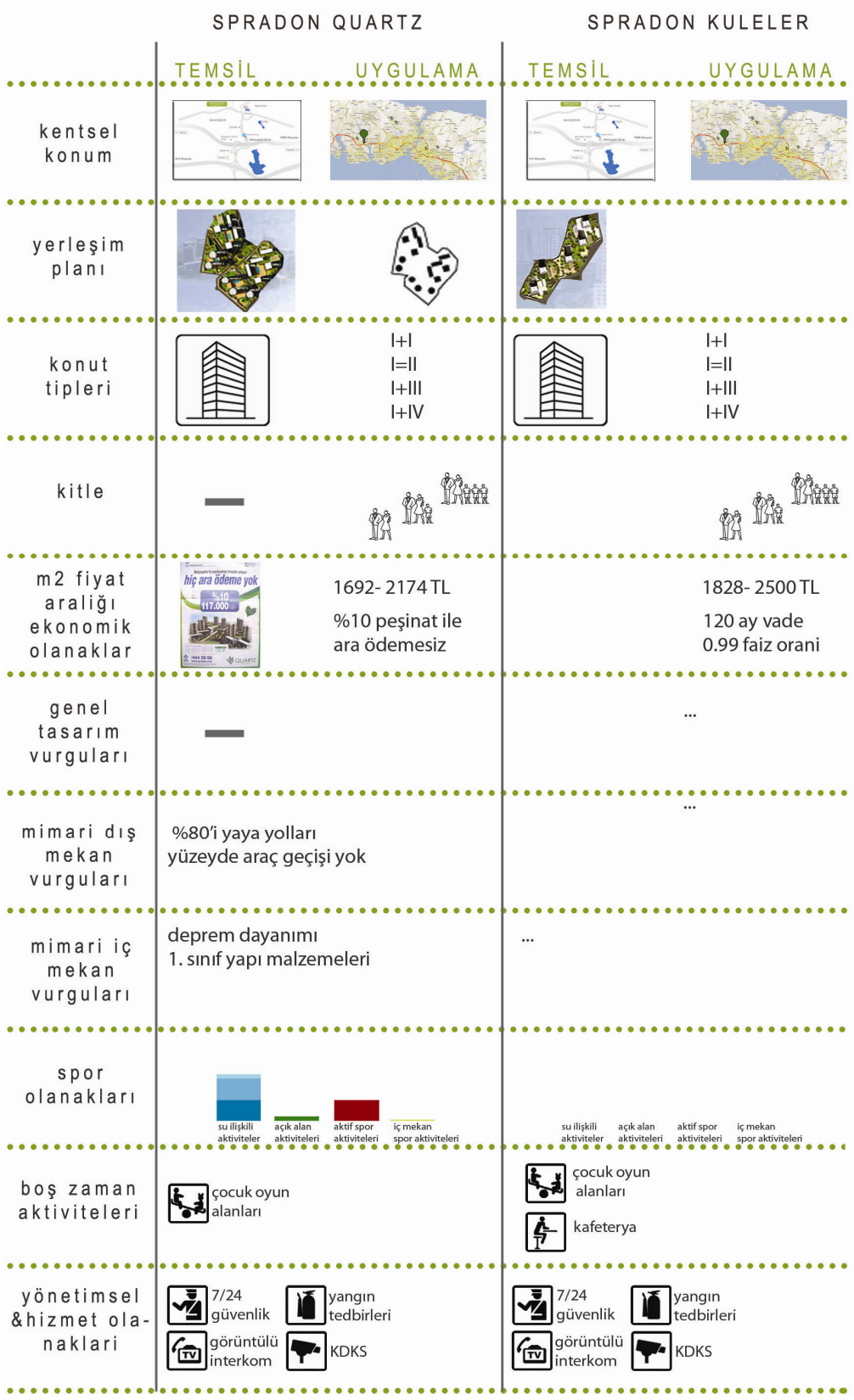
Şekil A.5 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Orta Gelir-1

EK B.6



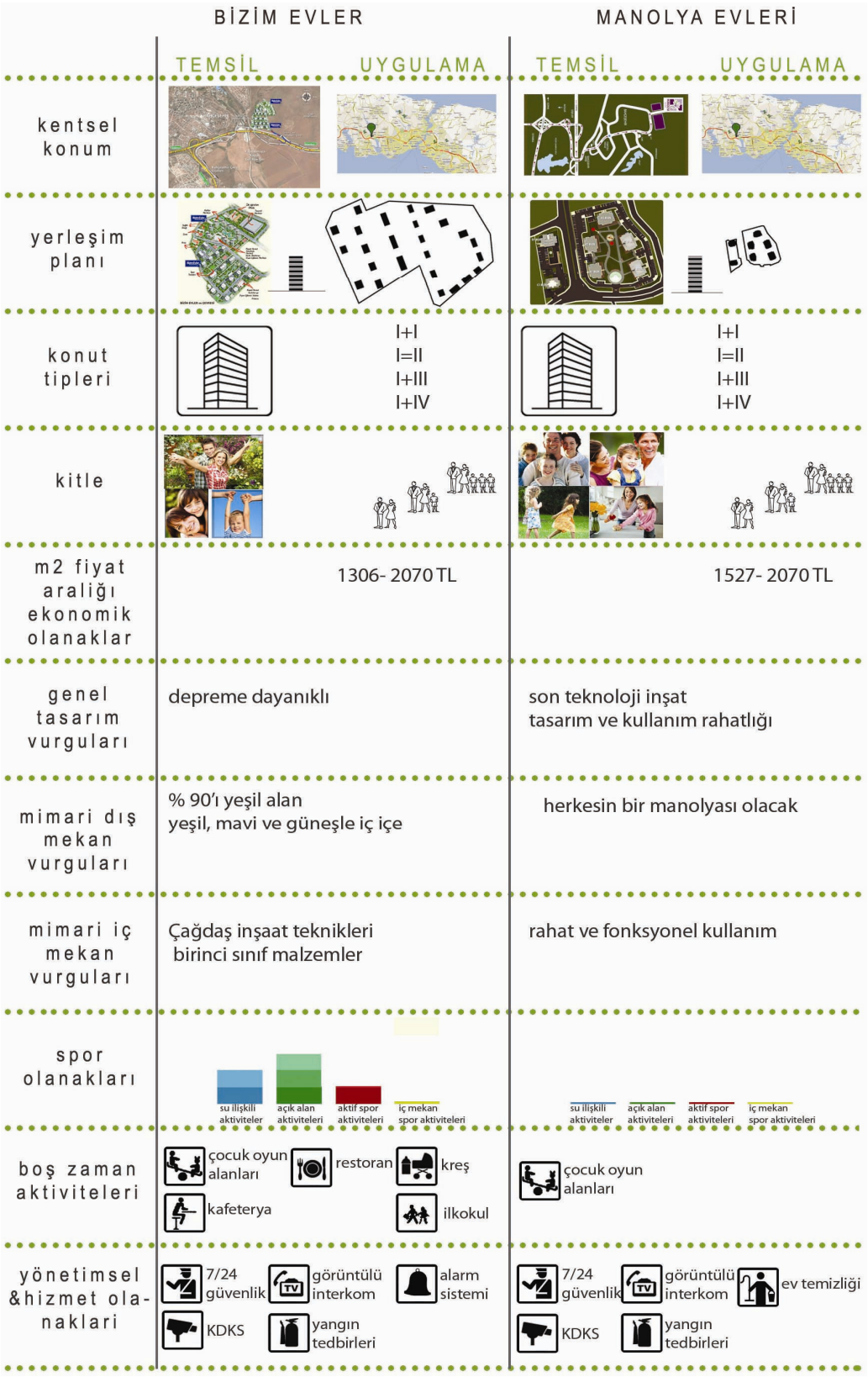
Şekil A.6 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Orta Gelir-2

EK B.7



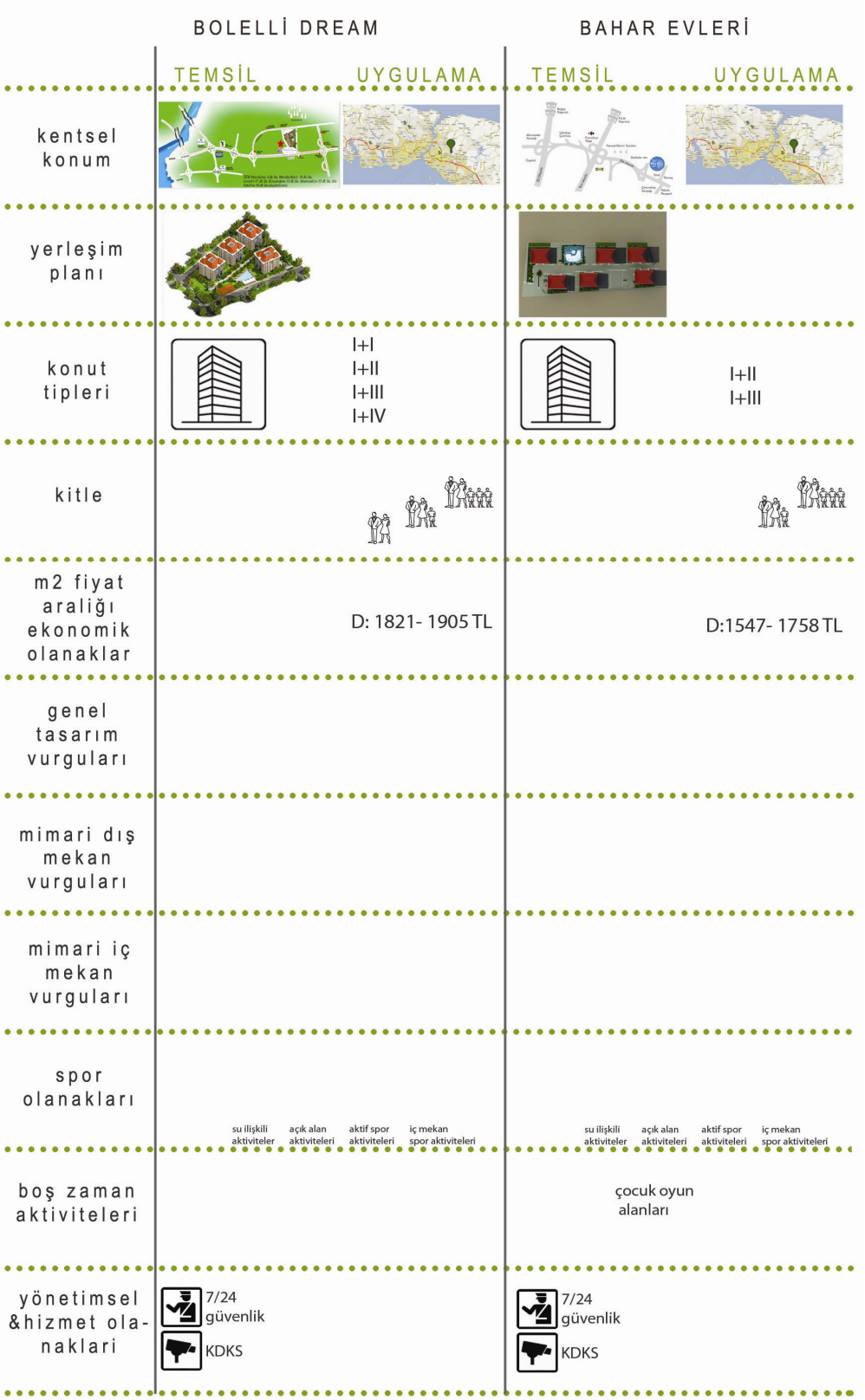
Şekil A.7 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Orta Gelir-1

EK B.8



Şekil A.8 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Orta Gelir-2

EK B.9



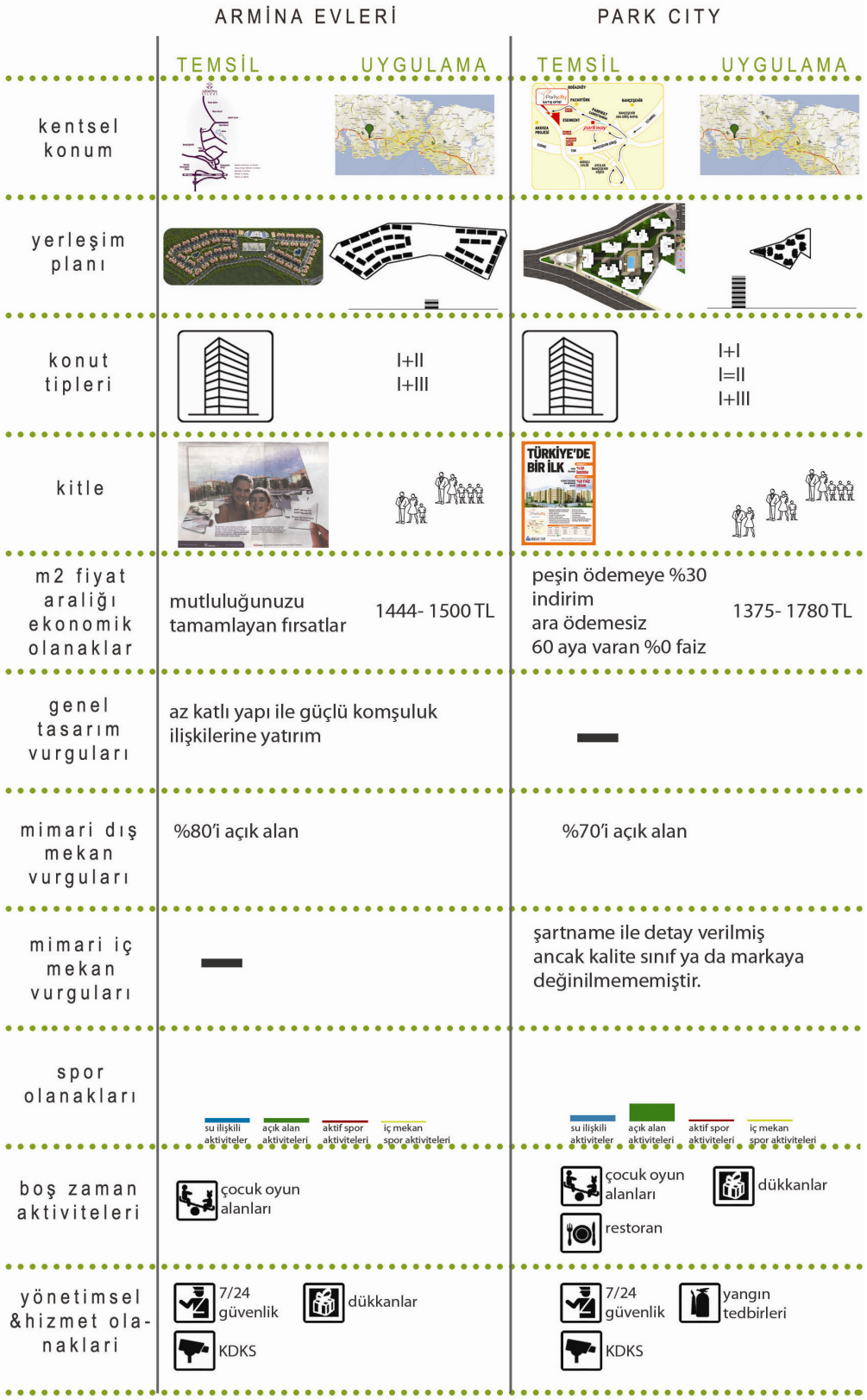
Şekil A.9 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Alt-Orta Gelir-1

EK B.10



Şekil A.10 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Apartman Alt-Orta Gelir-2

EK B.11



Şekil A.11 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Alt-Orta Gelir-1

EK B.12



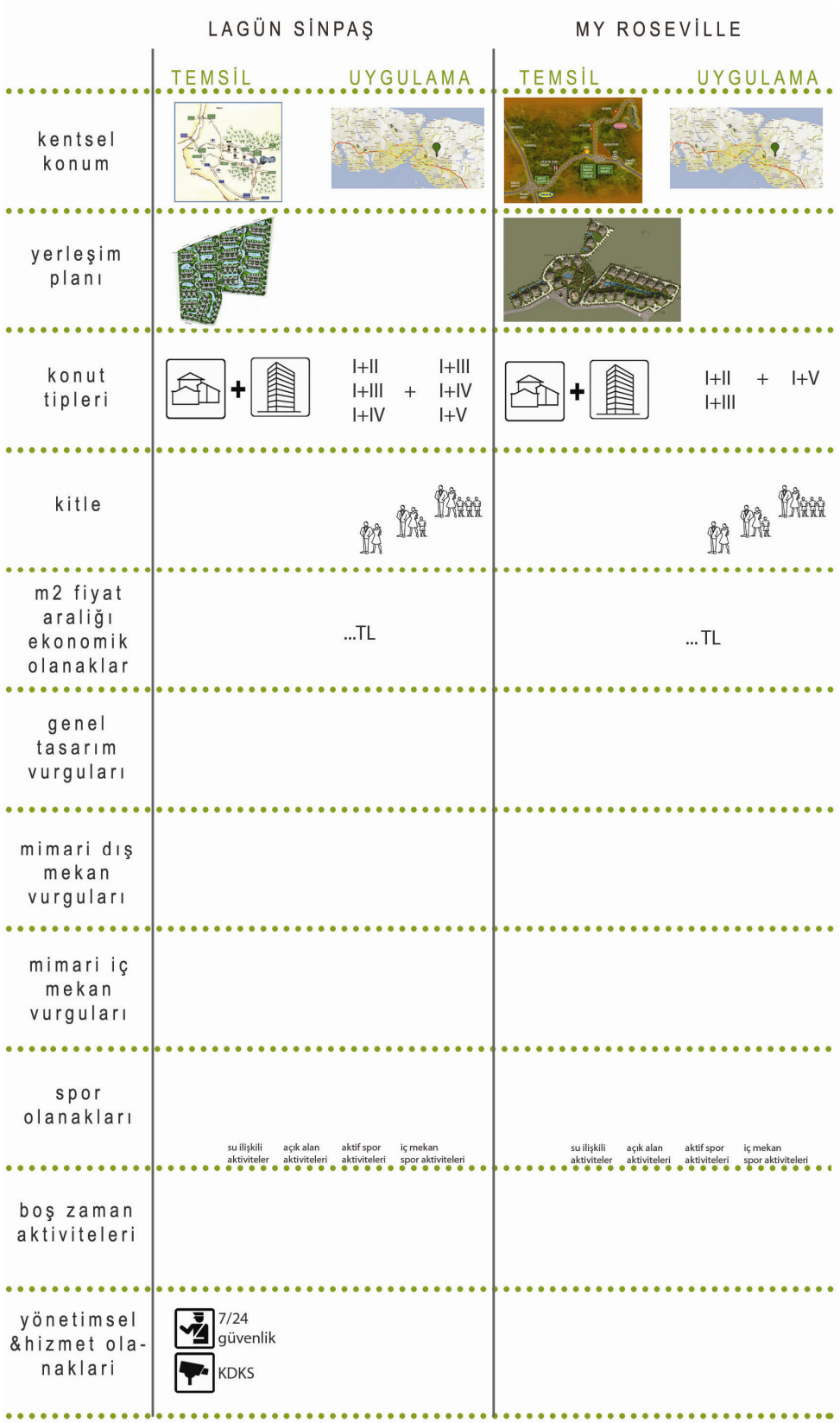
Şekil A.12 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Apartman Alt-Orta Gelir-2

EK B.13



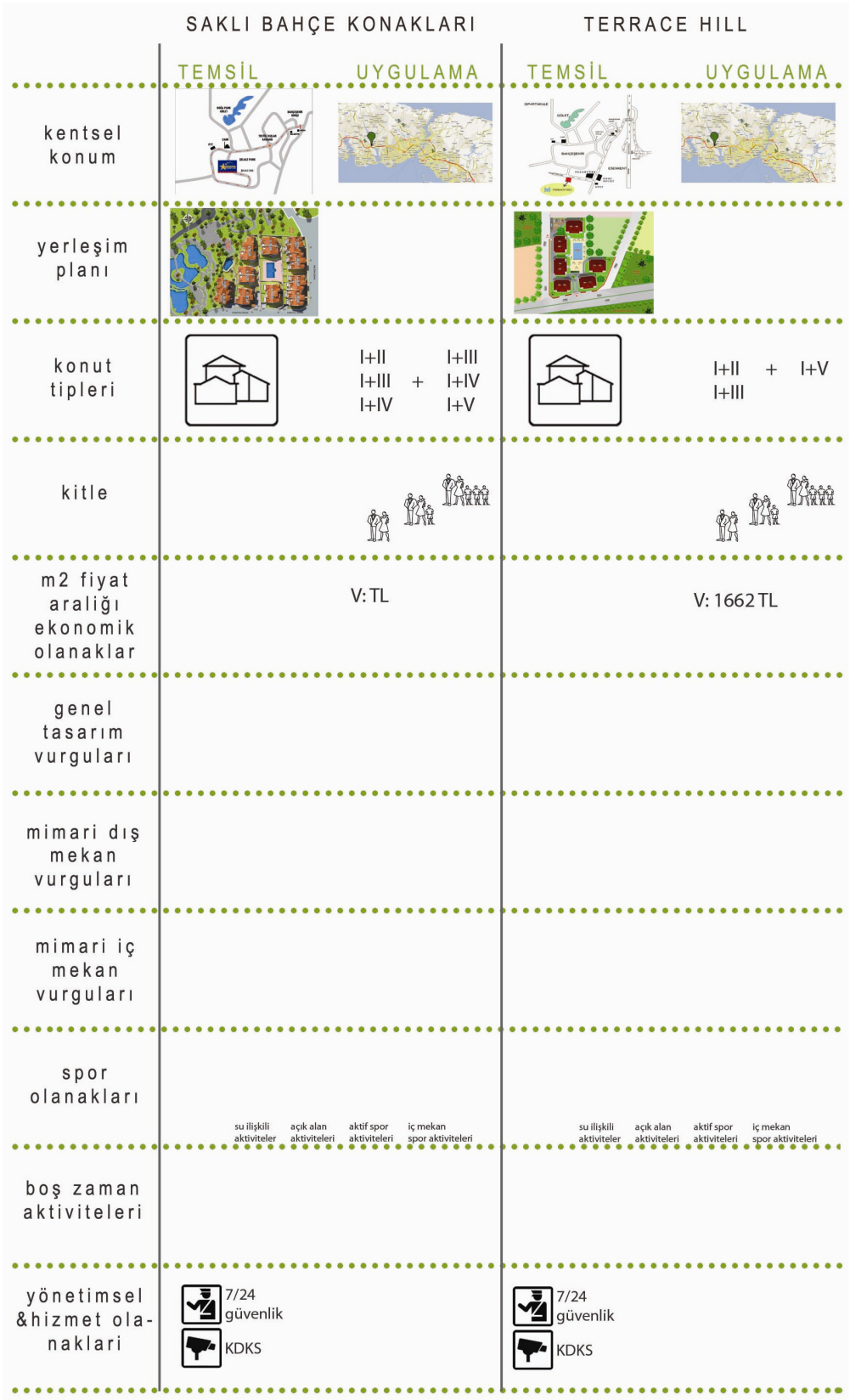
Şekil A.13 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Villa Üst Gelir-1

EK B.14



Şekil A.14 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Villa Üst Gelir-2

EK B.15



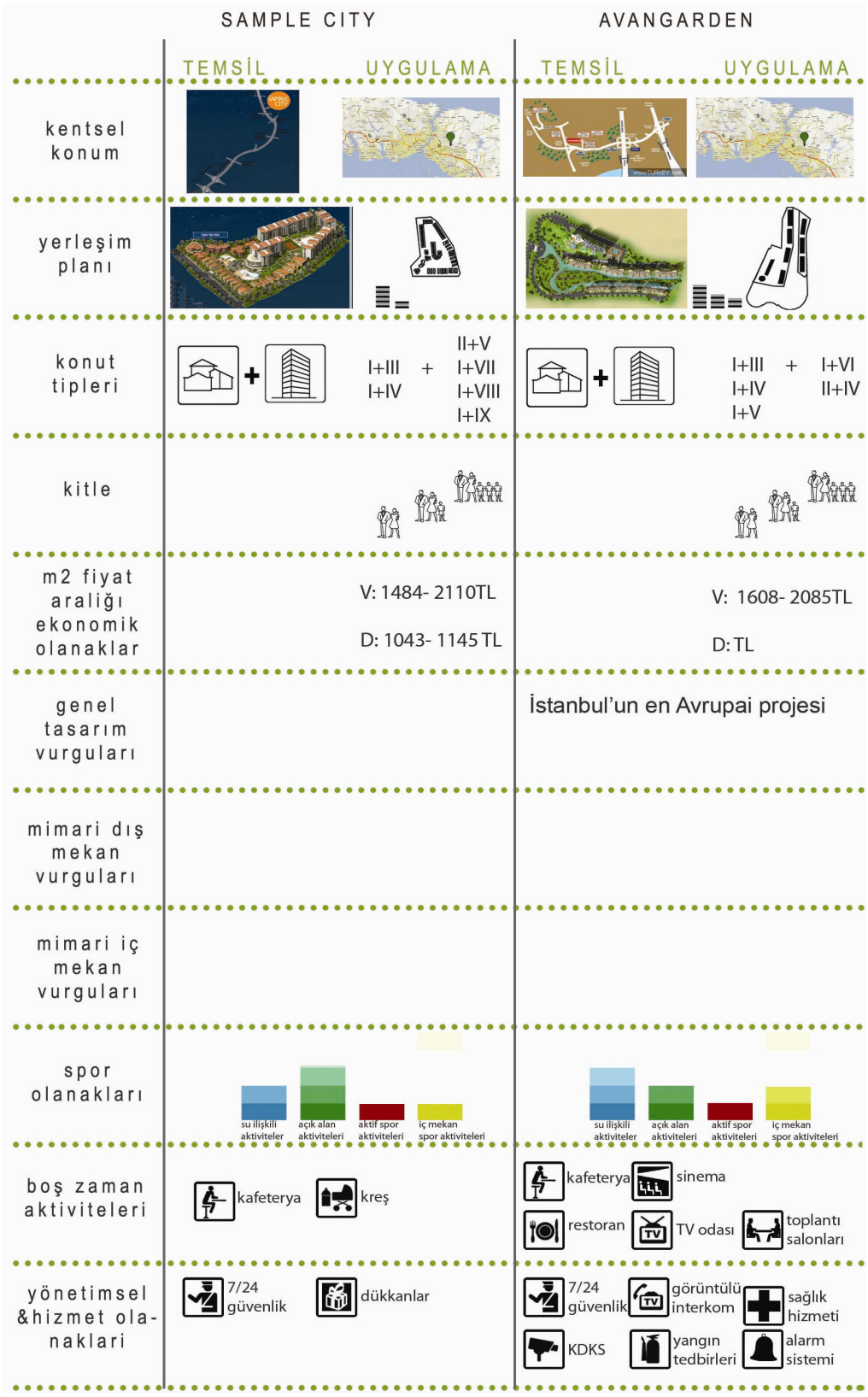
Şekil A.15 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Villa Üst Gelir-1

EK B.16



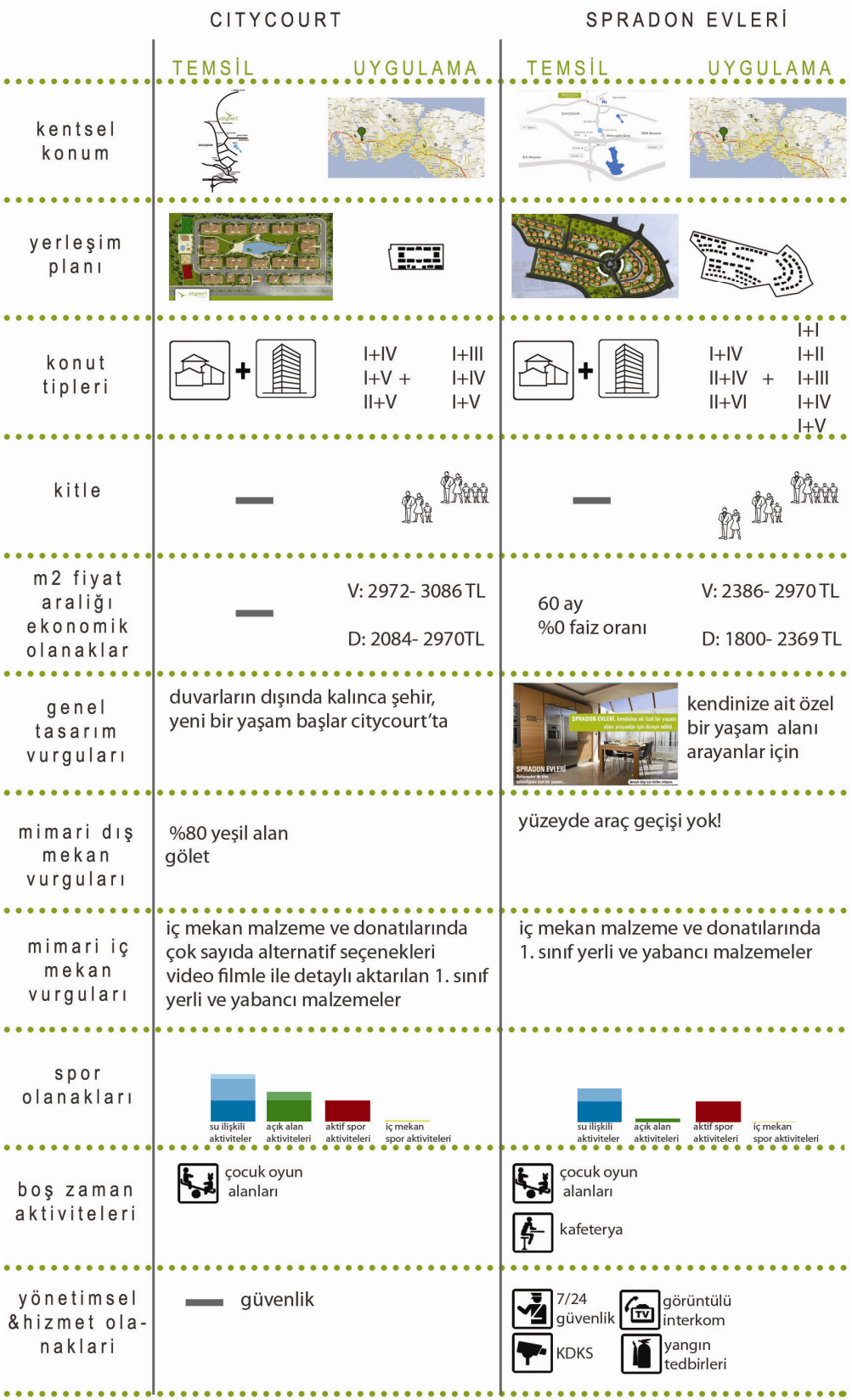
Şekil A.16 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Karma Üst Gelir-1

EK B.17



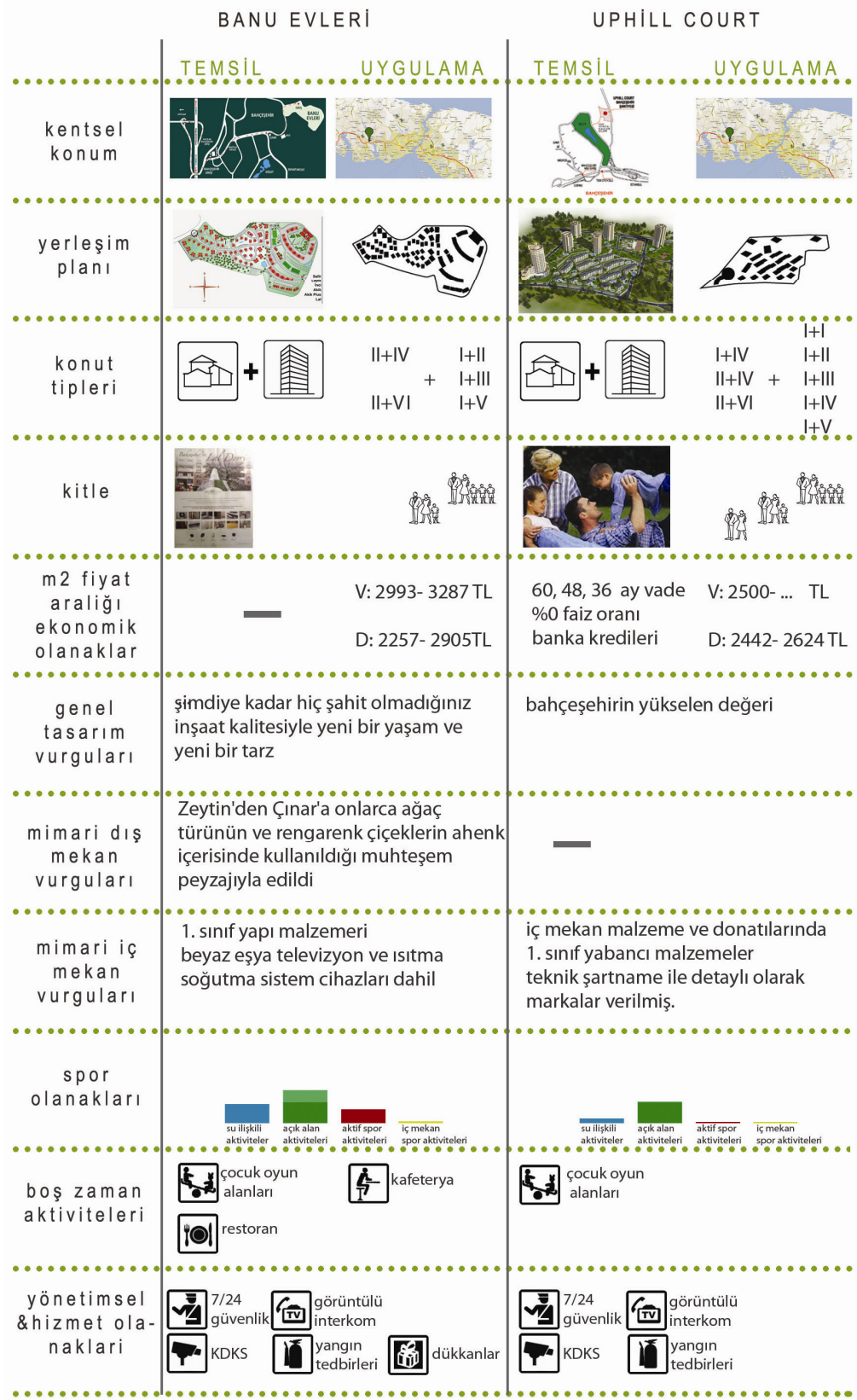
Şekil A.17 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Çekmeköy Karma Üst Gelir-2

EK B.18



Şekil A.18 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir KarmaÜst Gelir-1

EK B.19



Şekil A.19 : Sitelerin Karşılaştırma Matrisi: Bahçeşehir Karma Üst Gelir-2

EK C.1: Çekmeköy projeleri slogan dökümleri

Çekmeköy

1.Bolelli Dream City

Sosyal:

Bir renk düşleyin, hayal tadında, tebessüm sıcaklığında… Herşey o kadar gerçek ki, hayallerinizle yaşayacağınız, yüzünüzdeki memnuniyeti tanıyacağınız o kadar çok şey var ki burası; Dream City…

Yeni eviniz; İstanbul'un büyüyen yapısının içinde size rahat bir yaşam alternatifi sunuyor. Karmaşadan uzak hayata yakın bir merkez.

Doğayla başbaşa, kendinizi dinleyebileceğiniz yeni eviniz…

Yaşam için herşey… aileniz ve sevdiklerinizle mutlu bir yaşam sizi bekliyor. Huzurun ve kalitenin mükemmel kombinasyonu.

Mimari:

Yeni hayatınız; beklentilerinize cevap verecek konfor ve kaliteyi sizin yerinize biz düşündük…

2.Sarı Evler

Ekonomik:

İyi şeyler pahalı olmak zorunda değildir.

Değerli bir yatırım fırsatı sunuyor.

Sosyal:

Her şeyden önce insana saygı…

Hizmetsel:

Yüksek derecede güvenlik…

Mimari:

Modern, keyifli ve bir o kadar da huzurlu bir yaşam alanı; konforun, mutluluğun, güvenliğin ve doğa ile baş başa kalmanın ayrıcalığını sunuyor…

3.Bahar Evleri

Ekonomik:

Bütçenize uygun fiyatlar sunan bir projedir.

Sosyal:

Çağdaş bir yaşam, rahat bir yaşam sunan

şehir hayatında yokluğu hissedilen düzeni içinde barındıran

Mimari:

Güvenli ve Rahat Bir Ortam Arayanlar İçin Tek Adres...

Tüm Beklentilerinize Cevap Verebilecek Bir Proje

Çağdaş ihtiyaçlar göz önüne alınarak modern, kullanışlı daireler ve yaşam alanları tasarlandı

Konum:

Bahar Evleri konumunun sunduğu avantaj ile kolay ulaşım,

4.Garage Simplicity

Sosyal:

Simplicity'de insan ilişkilerinden yola çıkıldı.

Her şey yaşayanların mutluluğuna odaklı...

Simplicity'de bütün ihtiyaçlar dışarıya adım atmadan karşılanabiliyor...

Aile ve dostlarla zevkli bir yaşam sürdürülebilmesi için tasarlandı.

Güven ve huzur...

Ekonomik:

Yatırımın en kolay şekli...

Mimari:

Simplicity; konforun yüksek, güvenliğin üst düzeyde olduğu, aile ve dostlarla zevkli bir yaşam sürdürülebilmesi için tasarlandı.

Konum:

Şehrin içinde, şehirden uzak…

Simplicity'ye ulaşmak çok kolay..

5.Gülbahçe Konakları

Geçmişten geleceğe uzanan bir geleneğe çağdaş bir bakış.

Sosyal:

Kalabalıklardan yalıtılmış, özel bir yaşam biçimi.

Gülbahçe konakları sizi bu çok özel yaşama çağırıyor.

Bisiklet yolu ve yürüyüş yolu çevredeki en uzun parkura sahip olan Gülbahçe Konakları sabah ve akşam egzersizlerini hayatınızın ayrılmaz bir parçası yapmaya hazırlanıyor.

Mimari:

Göz alabildiğine geniş ve yeşil alanlar içinde, binlerce metrekare alana serpilmiş 6 bloğun yarattığı konak ferahlığı…

sessiz, sakin ve dinlendirici bir alan olarak planlanan avlunun bahçe peyzajı

Ekonomik:

Tüm zamanlarda değerini koruyacak ve artıracak kazançlı bir yatırım.

6.Ekşioğlu Akkent Evleri -2

Ekonomik:

geleceğe yatırım yapmak isteyenler için yüksek rant vaat ediyor.

Sosyal:

Yaşantımızın merkezinde

Hayatın güzellikleri

Altın değerinde anılar

Hayalinizi gerçekleştirmek istiyoruz. Sizleri Ekşioğlu Akkent Evlerine bekliyoruz.

içerisinde bulunan açık yüzme havuzumuzda , çocuklarınız ve sevdiklerinizle eğlenceli vakitler geçirebileceksiniz.

Hizmetsel:

24 saat güvenlik hizmetleriyle ailenizi güvende hissedecek ;

Mimari:

Bir “mekân”dan çok daha fazlası

Konum:

Yüksek prim potansiyeli ile sadece şehir hayatından kaçanların değil, konut yatırımcısının da dikkatini çeken Çekmeköy, farklı yaşam tarzlarını ve farklı

gelir gruplarını kucaklayan sosyal bir yapıya sahip olmuştur.Marka projeleri etrafında toplayan bölgenin primi her geçen gün artmaktadır

7.Şelale Space Center

Sosyal:

Geleceği Şimdiden Keşfedin !

50 yıl sonrasına ait bir yaşam alanı görmek istyenler için ideal

şehrin yoğun trafiğinden, stresinden, gürültüsünden ve kalabalık görüntüsünden uzaklaştırmayı hedefliyor.

Konum:

Space Center projesi şehir merkezine yakınlığı ve gelişen bir bölge olması özelliği ile İstanbul'un tercih edilen bir bölgesi olan Çekmeköy bölgesinde yükseliyor

8.Çamder Prestij Evleri

Ekonomik:

Sosyal:

Prestijin anahtarı burada

Sakinlerine, ideal ve aydınlık bir yaşam sunabilmek üzere tasarlanan çamder prestij evleri; İstanbul'un içinde ama doğanın kalbinde, şehrin gürültü ve karmaşasından uzakta ama şehre yakın, tertemiz bir havaya sahip, huzurlu ve güvenli bir ortam sağlıyor.

Yüksek standarlarda bir hayat tarzı

9.Mahalle İstanbul

Sosyal:

Burası sizin mahalleniz ;

özlediğiniz bir yaşam varsa, keşke dediğiniz, isteyince kendiniz olabildiğiniz, daima sıcak bir dost meclisi bulabildiğiniz…

Sıcacık bir yaşamın kapılarını açıyor.

Kocaman bir aile olmak için sakinlerini bekliyor.

Bu mahallede herkes dostlarla birlikte el ele;

Yeşillikler içinde ferah bir yaşam sağlayacak,

Mahalle ruhunu, dayanışmasıyla, dost meclisleriyle, tüm güzellikleriyle yeniden yaşatacak.

Eskiye dair özlediğiniz ne varsa, gerçek dostlarla, burada yeniden hayat bulacak.

Bu mahalle tam çocuklarınıza göre;

Çocukluğunuza dair özlediğiniz ne varsa, bizim çocuklarımız için Mahalle'de yeniden hayat bulacak. *(mahalle nostaljisi)*

Bu mahalle sportmen mahalle;

Sporu erişilmesi zor bir lüks olmaktan çıkartarak yaşam tarzı haline getirecek, sağlıklı yaşamı bir alışkanlığa dönüştürecek.

Modern zamanların tüm konforunu ve faydalarını, geçmişin özlediğimiz değerleriyle harmanlayarak size yepyeni ve farklı bir yaşam sunacak

Konum:

İstanbul metrosu yürüme mesafesinde

10.Narcity

Sosyal:

Hayatın gerçek renkleri

Doğal enerji kaynağımız

Narcity'de enerji dolu bir hayatı yaşama ayrıcalığını yakalayın.

Size özel sosyal alanlarda yaşam tarzınıza uygun yeni heyecanlar katacağınız

yeşilliğin hakim olduğu peyzaj düzeninde özel nar ağaçları da yer alacaktır.

Mimari:

Modern Mimari

Güzel bir güne başlamak ve yenilenmek için evinizin enerjisine ihtiyaç duyuyorsanız, "modern kent projesi" sizin için ideal bir seçim olacak.

Eviniz ne kadar kaliteli ve güvenli emin olun

Bol güneş ışığının ve temiz havanın içeriye girmesine izin veren

yeşilin tüm renkleri içinde gökyüzünün mavisinin birleştiği eşsiz doğa manzarasına bakarken sarf ettiğiniz tüm enerjiyi geri kazanacaksınız.

11.Rapsodi Evleri

Sosyal:

Rapsodi Evleri size doğanın kucağında, kentsel uygarlığın tüm avantajlarıyla harika bir yaşam sunmaya hazırlanıyor.

Kendi müziğinizi yaratmak için!

Melodi"si ile mutluluk yayan bir yaşam.

İstanbul'un gözdesi olacak yepyeni bir projede, Aktürk Rapsodi Evleri Çekmeköy'de yeni bir hayat öneriyoruz.

Dostluğun keyfini çıkaracak "bir" hayat!

Paylaşmaktan mutlu olunacak "bir" hayat!

Rapsodiye dönüşecek "bir" hayat!

Çocukların oyun alanlarında güvenle oynayacağı...

Rapsodi Evleri keyifli spor alanlarıyla hayatınıza ritm katacak.

Sağlıklı, aktif bir yaşam hedefleyenler için ideal ortamı sunuyor.

Alışverişin keyfe dönüştüğü, beklentilerinize zengin seçenekler sunan Metronom, Rapsodi Evleri'nde yanıbaşınızda olacak.

Aktürk Rapsodi Evleri'nde hayalinizi kurduğunuz hayat sizi bekliyor

Mimari:

Büyük bölümü gölet manzaralı, ağaçlar arasında 25 blok...

Doğanın hayat veren samimiyeti ile kentin konfor sunan mimarisi tam da düşlediğiniz gibi bir araya geliyor.

Hizmetsel:

Site çevresi ve içinde güvenlik sistemi...

12.İdealist Kent

Ekonomik:

İdeal yatırım: Hem içinde yaşaması keyif versin hem değeri sürekli artsın.

İdeal fırsat : Sınırlı sayıda olsun ve size değer katsın

Sosyal:

İdeal yaşam: İdealinizdeki yaşamı ve yaşam alanlarını düşünün.

Çocuğunuzun ve sizin rahatınız için...

İdeal eğitim: Hem evinize yakın olsun hem de çocuğunuz okuluna servislerde uyuyarak değil, yeşillikler içinde arkadaşları ile hoplaya zıplaya neşe içinde gitsin.

İdealist Kent'te yuvanızda güven ve huzur içinde yaşamaktan mutluluk duyacaksınız.

Mimari:

İdeal çevre: Kentin gürültüsünden uzak, güvenli ve ferah yaşam alanları ile rahatlatıcı.

İdealist Kent'te çevre planı sizin huzurunuz ve rahatlığınız düşünülerek planlandı.

İdealist Kent'in %72'si yeşil alan, %12'si inşaat alanı ve %16'sı otopark ve yollardan oluşuyor. Bir başka değişle 6000 konutluk alanda sadece 883 aile yaşayacak.

Konum:

hem şehrin gürültüsünden kaçacak kadar uzak, hem şehrin merkezine kolayca ulaşacak kadar yakın

13.Sample City

Sosyal:

Mutluluğu arayanlara yepyeni bir önerimiz var

Sample City yaşam standartları ile örnek olacak!

Bu sitede dört duvarın ötesinde geleceğe güvenle bakan yaşamlar ve hep mutluluk olacak!

Konum:

Anadolu yakasının en gözde bölgelerinden Çekemköy Taşdelen'de yapımı devam eden,

14.Sinpaş Avangarden

Sosyal:

Avangarden'da sosyal yaşam da modern, kentli sakinlerinin beklentilerini üst düzeyde karşılamak üzere kurgulandı.

İstanbul'un en Avrupai projesi Avangarden'da yeni bir yaşam konsepti şekillendi.

Mimari:

Evlerin sıradışı vadi manzarasına hakim olması ise Avangarden mimarisinin sunduğu ayrıcalıklardan sadece biri...

15.Greenium Suryapı

Sosyal:

Düşlerinizin yeni adresi...

Bir yanınızda yemyeşil ormanın gökyüzüyle buluştuğu panoramik doğa manzarası, bir yanınızda kuşbakışı İstanbul...

Hayatın ve zamanın kalitesini artıran yeni yaşam

Bütün gereksinimlerinizi en iyi şekilde karşılayabilirsiniz.

Greenium çocuklarınız için kaygılanmadan, kişisel ve sosyal ihtiyaçlarınızı karşılayabileceğiniz, kendinize daha fazla zaman ayırabileceğiniz pek çok tesisi ile kuşaklar boyu hizmetinizde olacak.

Stres 100km

Huzur 1km

Gürültü 1500km

Güven 1km

Doğa 1km

Mimari:

Sunduğu yaşam konforuyla geleneksel aile ortamını bulacağınız huzurlu bir mekân

Konum:

Altunizade'ye 6 dk. Levent'e 10 dakikalık mesafede, etrafında pek çok seçkin sitenin yer aldığı, konumuyla merkezi

Hizmetsel:

Güvenlik; sizlerin yaşamına daha fazla konfor katabilmek, huzurunuza katkıda bulunabilmek için.

16.Alice Village

Ekonomik: Uygun fiyat şartları titizlikle hazırlandı.

Sosyal: Sosyal tesislerin içeriği titizlikle hazırlandı.

Mimari:

Alice Harikalar Diyarı'nda; araçlar evinizdeki garajda, yaşam alanı trafiğe kapalı...

Çağdaş ve çevreci mimari

Modern mimari, göz alıcı tasarım

Akıllı Ev Özelliği (Smart Home) Akıllı evler, yaşamınızdaki ayrıntılarda size kolaylıklar sağlar.

Yarım yüzyıllık tecrübe

Yaşam ve deprem güvencesi

Hizmetsel:

Yaşam merkezinizdeki huzurlu ortamı sağlamak için profesyonel yönetim ve 24 saat güvenlik hizmet verecektir.

Konum:

İstanbul'un depreme karşı en güvenli ve sağlam zeminli bölgesinde

17.Sinpaş Lagün

Sosyal:

Bir göl masalı; Masalsı bir yaşam için

Mutlu sağlıklı bir yaşamın kapıları aralanacak

İçinde pek çok ilki barındıran lagün, avantajlı konumuyla İstanbul'un yeni yaşam trendi olacak

Lagün'de sosyal yaşam doğaya yansıyarak şekil buluyor;

Kendinizi tropik bir adanın sahilinde hissedeceksiniz

Cafesinde dostlarınızla ve diğer masal kahramanlarıyla keyifli saatler geçirecek

Yaşamın lüksünü doyasıya hissedeceksiniz.

Zen club ayrıcalıklı bir dünyayı ayaklarınıza getiriyor.

Mimari:

Küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında bir masal diyarındasınız…

Yüksek kalite standardı

Özgün ve estetik

Hizmetsel:

Güvenlik

Konum:

Anadolu yakası'nın en lüks yaşam merkezi

Yeni gözde villa yerleşim alanı samandıra'da

18.My Roseville

Sosyal:

My Roseville çok özel konuklarını ağırlamayı bekleyen butik bir villa projesi olarak standartları zorluyor.

Kendini ayrıcalıklı hissedenler için yaratılmış elit bir dünya My Roseville.

Doğayla iç içe, Hayallerinizin Ötesinde

Villanızda şehrin tüm yorucu yanlarından uzakta, doğa içinde sakin fakat bir o kadar da eğlenceli günler My Roseville'in ayrıcalıklar dünyasında... My Roseville hem kendisiyle baş başa kalmak hem de bu sihirli dünyayı paylaştıkları çok özel komşularıyla yalnızlıktan uzaklaşmak isteyenlerin dünyası... Exclusive yaşamayı bilenlerin aradığı özel ve gizli dünyanın kapıları My Roseville'de aralanıyor.

Ağaoğlu şimdi de Çekmeköy'de yeni bir yaşam oluşturuyor.

Hizmetsel:

Mimari:

6 odalı ve 2 salonlu bu muhteşem villalarda iki araçlık açık otoparktan Türk hamamı ve saunaya kadar birçok imkân mevcut.

Binlerce gülün size eşlik ettiği, doğayla baş başa kaldığınızda teknolojinin doğanın bir parçası haline geldiği, sadece size ait bir dünyada tüm beklentilerinizin karşılandığını hayal edin. Hayalinizdeki bu masalsı dünya, yaşam mimarı Ağaoğlu'nun sihirli dokunuşuyla gerçek oluyor. Ağaoğlu'nun size özel farklı dünyaları büyüleyici bir ahenkle birleştirmesiyle Çekmeköy'de yepyeni bir hayat başlıyor: My Roseville...

Projede California mimarisinden yola çıkılarak özgün bir mimari geliştiren Ağaoğlu, İngiliz stili peyzaj tasarımlarıyla da projenin ruhunu tamamlıyor. My Roseville'de doğa modern bir hayata kucak açıyor. Göletleriyle, şelalesiyle, havuzlarıyla ve rengarenk gül bahçeleriyle My Roseville, yeşilin ve mavinin tüm güzelliklerinin bir arada yaşandığı eşsiz bir mekân.

Projenin mimari konseptinde "su ve yeşilin birlikteliğini" sağlamak amacıyla yer verilen ve villaların ortasından geçen özel şelalenin yanı sıra diğer havuzlar ve ortak açık havuzla birlikte toplam 600 metrekare de havuz alanı yer alıyor.

My Roseville'in yeşil dokusu içinde ise 15 bin gül fidanı ekili olarak yer alıyor

Konum:

Çekmeköy'ün doğası içinde İstanbul'un en ayrıcalıklı noktasında sizi bu dünyaya davet ediyor.

My Roseville, Çekmeköy'ün en özel projesi olarak hayata geçiyor.

Artık İstanbul'un en elit bölgelerinden Çekmeköy'de hayalleriniz kadar kusursuz bir yaşam alanı var. My Roseville eksiksiz bir yaşam tarzı ve her alanda mükemmelliği arayanlar için tasarlandı. Hayattaki sınırlarını kendi belirleyenler için yaratılan My Roseville, İstanbul'daki doğal cennet Çekmeköy'ün en ayrıcalıklı projesi.

Çekmeköy'ün çam ormanlarıyla çevrili ve rakımı nedeniyle yüksek oksijen değerlerine sahip temiz ve sessiz bölgesinde 32 dönümlük arazi üzerine kurulan My Roseville, 12.395 metrekare inşaat alanına ve 4.153 metrekare konut oturum alanına sahip. Tamamı 27 villadan oluşan butik projede, villaların yerleşim planı sayesinde sakinler, suyun ve yeşil çevrenin yarattığı her türlü olanaklardan yararlanabiliyor.

EK C.2: Bahçeşehir projeleri slogan dökümleri

1. Armina Evleri

Ekonomik:

Değerine Değer Katacak Evler

Armina Evleri, size keyifle yaşayabileceğiniz bir ortamın yanı sıra değerine değer katacak, birikimlerinizi en iyi şekilde değerlendirmenizi sağlayacak bir yatırım fırsatı sunuyor.

Sosyal:

Armina Evleri'nde doğayla, yeşille içiçe bir hayata merhaba demeye hazır olun.

Armina Evleri'nde geçmişin paylaşım dolu o güzel atmosferini yeniden yakalayacak, çocuklarınızın böylesi bir ortamda büyümesini sağlayacaksınız.

Her biri 4 katlı olan ve 8 daireden oluşan apartmanlarda komşuluk ilişkilerini çok daha yakından yaşayabilecek

Mimari:

%80'i açık alan olarak düzenlenmiş Armina Evleri'nde göz alabildiğine yeşili ve masmavi bir gökyüzünü birlikte yaşayacaksınız

Armina Evleri Projesi, az katlı yapıların güvenliği içinde kurulan güçlü komşuluk ilişkilerine yatırım yaptı.

Yapı kalitesi ile beğeni toplayan, açık alanlarıyla ferahlık hissini hiçbir zaman yitirmediğiniz Armina Evleri'nde aradığınızdan da fazlasını bulacaksınız...

Deprem açısından güvenli bir sitem olan radye temel tünel kalıp sistemi

Göz Alabildiğine Yeşil

Konum:

Bahçeşehir'in hemen yanında size enfes bir manzara sunan,

2.Park City

Sosyal:

Yaşamın keyfi

Hayalleriniz gerçeğe dönüşüyor.

Hayallerinizle buluşmanız için sizleri parkcity'ye bekliyoruz.

Ve mahal listesi veriliyor…

3.Fi-Yaka

Sosyal:

Herkes için kaliteli bir yaşam alanı

Sadece bir konut projesi değil gerçek bir yaşam merkezi.

Mimari:

Fİ-Yaka Esenşehir Evleri mimarisinden sosyal imkanlarına her anlamda benzersiz bir proje.

Yüksek kaliteli yaşam standartlarına yeni bir boyut kazandıran Fi-Yaka Esenşehir'de siz ve sevdikleriniz için aradığınız her şeyi bulacaksınız.

Hizmetsel:

Alışveriş merkezine gitmeyin o size gelsin. Şehrin kalabalığı, gürültüsü ve park sorunlarından uzak, evinize iki adım mesafede bambaşka bir alışveriş keyfi.

Konum:

İstanbul'un yükselen değeri esenyurt'un gözbebeği Fİ-Yaka Esenşehir Evleri

Fi-Yaka Esenşehir'in Esenyurt'a hakim konumu ve merkeze yakınlığıyla yeni hayatınız düşündüğünüzden de renkli ve keyifli olacak.

4.Spradon Kuleler

Ekonomik:

Her bireyin ve her ailenin bütçesine uygun konut seçenekleri Spradon Kuleler'de.

Sosyal:

Çocuklarınızla birlikte, güven içinde bir gelecek burada sizleri bekliyor.

Güneşlenme terası ve kafeteryasıyla yüzme havuzu kompleksi modern Spradon yaşam kalitesinin diğer keyif veren parçası.

Mimari:

Spradon Kuleler, küçükten büyüğe bütün ailelerin yeni yaşamı için dizayn edildi.

Toplam 35.000 m² yerleşim içinde, %80'i yaya yolları, rekreasyon ve peyzaj alanları ayırdık.

Yüzeyde araç geçişi olmayan, konut erişimli, yer altı otoparkını tasarladık.

5.Spradon Quartz

Ekonomik:

Spradon Quartz, güvenli ve kazançlı bir yatırım yapmak isteyenler için ayrıcalıklı bir yaşam sunuyor.

Sosyal:

Ailecek yürüyüşler, dostlarınızla keyifli sohbetler yapabileceğiniz yemyeşil yaşam alanları, sosyal tesis alanı, Spradon Quartz'ın yaşandıkça mutluluk veren pozitif yanları.

Güneşlenme teraslı ve kapalı yüzme havuzu kompleksi modern Spradon yaşam kalitesinin diğer keyif veren parçası.

Mimari:

Çevresine pozitif enerji veren bir taş olan Quartz'tan esinlenerek oluşturulan Spradon Quartz Projesi'nin 4 farklı bölümü bulunuyor. Bu bölümler Akik, Opal, Ametist ve Oniks taşlarıyla sembolleştirildi.

%80'i yaya yolları, rekreasyon ve peyzaj alanları ayırdık. Yüzeyde araç geçişi olmayan, konut erişimli, yer altı otoparkını tasarladık.

6.Bizim Evler

Ekonomik:

Bizim Evler'de; yalnızca bugünün değil, geleceğin yatırım imkanını, yeni bir yaşam biçimini örnek dairemizde sizlerle paylaşmak istiyoruz.

Sosyal:

Yepyeni bir yaşam … Farklı hissetmek için… Seçkin semt sakinleriyle, özel komşuluk ilişkileri içinde, ayrıcalıklı bir yaşam arzuluyorsanız…

Yemyeşil bir çevrede, spor alanları ile iç içe, yüksek yaşam kalitesiyle süren bir hayat istiyorsanız… biz buradayız… Bizimevler'de

Ailenizle birlikte… hayatın tüm renkleri… yarınlarınız için…

Bahçeşehir'in vadi panaromasına hakim güzel bir yamaçta, Marmara Denizi'ne kadar uzanan eşsiz bir görüş alanıyla, günlük yorgunluklardan

arınmanızı (dinlendirici) sağlayacak, ailenizle birlikte hayatın tüm güzelliklerini Bizim Evler'de yaşayacaksınız.

Güvenliğiniz için… tüm ayrıntıları planlanmış… huzurlu bir yaşam…

Bizim Evler'de, tüm sosyal arzularınıza karşılık verebilecek, sağlıklı bir yaşam sürmenize imkan sunacak imkanlarla buluşacaksınız.

Ayrıcalıklı bir ortamda bulunmanın tüm avantajlarını, bizim evler spor ve eğlence merkezi "Biz Center"de göreceksiniz.

Mimari:

Bizim evler'de sizin için; insana değer veren, yaşanacak mekânların verimli kullanımını sunan çağdaş bir proje hazırlanmıştır.

Yüzde 90'ı yeşil alana ayrılmış olan tüm blokların güneşle, yeşille, maviyle iç içe olması sağlanmıştır.

Çağdaş inşaat teknikleriyle üretilmiş, birinci sınıf malzemler kullanılmış bir mekân özlüyorsanız…

Bizim evler, birinci sınıf malzeme kullanılarak üretilen, depreme dayanıklı konutlardan oluşuyor.

Konum:

Bizim Evler'i, İstanbul'un yükselen değeri, yeni cazibe merkezi, şehrin inci gerdanlığı halini alan Bahçeşehir'in en değerli bölgesinde inşa ediyoruz..

7.Manolya Evleri

İstanbul Bahçeşehir'de hakettikleri yaşam tarzına sahip olmak isteyenlerin özel bir buluşma noktasına duydukları ihtiyaç, Manolya Evleri ile son buluyor.

Mimari:

Manolya Evleri'nde mutlaka sizin de bir eviniz olsun.

Herkesin Bir Manolyası Olmalı...

Manolya Evleri, konutlarında, daire içi tüm gereksinimlerinize cevap verebilen fonksiyonel tasarım ve kullanım rahatlığı sunuluyor.

Yeni Standartlarınızı Tanıyın...

Manolya Evleri, en son teknoloji ile hayata geçirilen ve güncel deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilen radye temel sistem sayesinde size, sevdiklerinizle birlikte huzurlu bir dünyanın kapılarını açıyor.

Tasarım ve Kullanım Rahatlığı

Konum:

Manolya Evleri Bahçeşehirde'dir; Boğazköy'de, Isparta Kule'de, Esenkent'te değildir.

Manolya Evleri; kentleşme anlayışı içinde, çevreye ve yeşile gösterilen önem nedeniyle ödüle değer görülen Bahçeşehir'de

8.Akkoza Evleri

Ekonomik:

Akkoza, geleceği için sağlam bir adım atmak isteyen herkesi bekliyor. Hem keyif dolu güvenli bir yuva, hem de kazançlı bir yatırım olanağı…

Sosyal:

Yaşamın Tüm Renkleri

Kalbinizdeki yaşam

Akkoza Evleri, standartların üstünde bir yaşam vaad ediyor.

Paylaşmaktan ve parçası olmaktan gurur duyacağınız bir yaşam biçimi Akkoza'da sizi bekliyor.

Akkoza, yalnızca sakinlerinin değil, tüm bölgenin cazibe merkezi olacaktır

Gerçek eğlenceye, seçkin keyiflere kendinizi hazırlamayı unutmayın.

Birinci sınıf sosyal yaşam, enerji dolu bir atmosfer.

Mimari:

Akkoza Evleri, dünyanın önde gelen mimari gruplarından Design Development Group (DDG) tarafından çağdaş bir estetik anlayışıyla yaratılıyor.

Akkoza, sektörünün en güçlü ve en güvenilir isimlerinden olan 3 dev şirketin, imzasını taşıyor. Her biri kendi alanının uzmanları olan bu şirketler, yaşam kalitenizin güvende ve doğru ellerde olduğunun güçlü garantisidir.

Akkoza. Türkiye'de ilk defa bu kapsamda konut, alışveriş merkezi ve yaşam alanı birarada Akkoza ile hayata geçiyor.

Akkoza estetik anlayışı ve çevre düzenlemesiyle bambaşka...Her köşede karşınıza çıkan kusursuz mimari, konutlarda 3.10 metrelik inanılmaz tavan

yüksekliği, ortak mekânlarda ihtiyaç odaklı modern kent çözümleri, geniş mi geniş yeşil alanlar, rengarenk parklar

Yüksek standartlarda bir mimari!

Dünyanın önde gelen mimarları tarafından tasarlanan kapsamlı bir yaşam projesi olan Akkoza, toplam 450.000m2'lik bir alan üzerine kuruluyor. Modern mimarisi, güçlü estetik anlayışı ve yaratıcı çevre düzenlemesi ile dikkat çeken proje…

Hizmetsel:

Yeni bir prestij merkezi olmaya hazırlanan Akkoza,alışveriş merkezinde sunduğu benzersiz ayrıcalıklarla gusto sahibi insanların tüm beklentilerini karşılıyor.Farklı mutfaklardan seçkin opsiyonlar,dünya çapında prestijli markalar, farklı ihtiyaçlar için hipermarketten yapı markete kapsamlı olanaklar... Üstelik alışverişin yanında sinemalar ve çocuklar için eğlenceli oyun alanları da Akkoza'da .

Konum:

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta şimdi Türkiye'nin en büyük projelerinden biri hayata geçiyor…

9.Mesa-Nurol Bahçeşehir Evleri

10 yıl önce bir hayal kurduk. İstanbul'un vazgeçilmez tüm ayrıcalıkları içinde, sorunları dışarıda, bir yaşam yaratmak. Hayalllerinizdeki şehir İstanbul'un Bahçeşehir'inde doğdu… Hayaller Bahçeşehir'de gerçek oldu. Şimdi yeni bir başlangıç, yeni bir şehir hayatı bekleyenler için; Bahçeşehir mimarlarının elinde büyüyor.

Şimdi kaldığımız yerden yeni hayallere doğru yol alıyoruz… Şehrimizi hayallerimizin sınırsız yolculuğunda geleceğe taşıyoruz…yeni bir başlangıç ve yeni bir şehir hayatı bekleyenler için… Yeni bir hayata davetlisiniz.

Mesa-Nurol Bahçeşehir'de eğlenceli, doğayla uyumlu ve şehir hayatını dengeli bir şekilde karşılayabileceğiniz bir yaşam kültürünü, yine tüm detayları düşünülmüş bir proje ile sürdürüyor.

10.Solar Kent

Ekonomik:

Yatırımınız kazanca, yaşamınız mutluluğa dönüşecek!

Avantajlarıyla, her kuruşunuzu size geri döndürecek, kazanca ve mutluluğa dönüştürecek…

Sosyal:

Yanı başınızda yepyeni bir dünya yükseliyor. Bilinen kalıplardan farklı, yenilikçi ve çok daha mükemmel…

Bu dünya, doğaya ve insana saygılı, kent yaşamına ve çevresine değer katan, içinde yaşayanların hayat kalitesini en yükseğe çıkarmayı amaçlayan bir anlayışın ürünü

O, bugününüze konfor katacak, yarınınıza yaşanacak bir çevre katacak…

Site yaşamının getirdiği avantajlarla ailenize modern, güvenli ve huzurlu bir yaşam sunuyor.

Yaşamınız mutluluğa dönüşecek. Ortak yaşam alanlarında özlediğiniz komşuluk ilişikilerini bulacak, yeni dostluklara kapı açacaksınız

Mutluluğun tarifi yazın serin, kışın sıcak bir yaşam…

Biliyoruz çocuğunuz herşeyin en iyisini hak ediyor!

Solarkentte çocuklar doğanın, yeşilin, oyun alanlarının içinde güvenle büyüyecek.

Solar club ile özlediğiniz aktiviteler size sağlık ve keyif olarak geri dönecek…

Gündelik yaşamın tüm yorgunluğundan kurtulup kendinizi yenilemeniz için…

Sadece Solarkent sakinlerine özel Cafe&Bistro şık ve sakin ambiyansıyla, dilediğinizde kendinizle baş başa kalmak, dilediğinizde aileniz ve dostlarınızla mutlu anları paylaşmanız için..

Çocuk oyun odası güvenli ama çok eğlenceli ortamıyla çocuklarınıza neşeli anlar yaşatacak.

Mimari:

Türkiye'nin geri dönüşümlü tek konut projesi

Tasarruf ve kazanç konseptiyle tasarlanan Solarkent doğaya saygı gösterirken bunu kazanca dönüştürecek. Solarkent solar panelleri ile elektrik üretiyor.

1. Sınıf malzemlerle 1. Sınıf hayat için daireniz hazır.

Depreme karşı yüksek yapı kalitesi size güven olarak geri dönecek

İçiniz rahat olsun çatımız altında güvendesiniz

Konum:

Solarkent, İstanbul'un hızlı ama düzenli gelişen ve sürekli değer kazanan bölgesi Esenyurt'ta yükseliyor.

Konumu ve rahat ulaşımı, size kolaylık olarak geri dönecek!

11.Tulipturkuaz

Ekonomik:

TulipTurkuaz, eşsiz mimariyle kazancı bir arada sunuyor. Alışkın olduğunuz yaşam merkezlerinden farklı olarak, yatırım değeri yüksek ve lüks konutlara, çok uygun koşlullarla sahip olmanızı sağlıyor.

Sosyal:

TulipTurkuaz ile kazançlı ve kaliteli bir hayata geçin.

Sosyal tesisleri, bakım, güvenlik, özel hizmetleri ve lobileriyle 5 yıldızlı hayat

ve tüm binaları çevreleyen su kanallarıyla sağladığı eşsiz doğal yaşam

Sosyal imkânlarıyla keyfinizi düşünür

Mimari:

Doğa ve konfor iç içe

Türkiye'de bir ilk olan bio-iklimsel mimarisiyle çevreye saygılı, enerji tasarrufu sağlayan proje

Ünlü mimar Ken Yeang'ın Türkiye'deki ilk projesi

Benzersiz mimarisi, yeşille estetiği birleştiren peyzaj ve çevre düzenlemesiyle sizi kendine hayran bırakacak. Orijinal mimari tasarımı ve özel konseptiyle yaşama bakışınızı tamamen değiştirecek. Alışık olduğunuz lüks konut imkânlarından farklı olarak TulipTurkuaz, yepyeni bir yaşam tarzına sahip olmanızı sağlayacak.

TulipTurkuaz, güneş panelleri ve tam biyolojik arıtma sistemleriyle, enerji ihtiyacının önemli bir bölümünü kendi karşılıyor. Ayrıca teras ve kat bahçeleriyle doğaya olan özleminizi gideriyor. Bloklar arasında bulunan geniş su kanalları, garajları bile kapsayan peyzaj düzenlemesi ile hem çevreci yönünü ön plana çıkarıyor hem de size doğal ve keyifli bir yaşam

sunuyor. Böylece cebinizi ve çevrenizi koruyarak, doğanın keyfini doyasıya çıkarmanızı sağlıyor.

Birbirinin önünü kesmeyen yerleşim planıyla eşsiz mimarinin, yemyeşil manzaranın ve bahçelerin keyfini doyasıya yaşamınızı sağlıyor. Doğal güzellikleri şehirden uzaklaşmanıza gerek kalmadan, yaşadığınız yere getiren TulipTurkaz, sizi doğayla iç içe bir hayata davet ediyor.

Farklı daire seçenekleriyle ihtiyaçlarınızı düşünür

Çocuklarınızın güvenle ve dilediğince oynayabileceği oyun alanları ile onları gönül rahatlığıyla teslim edebileceğiniz çocuk bakım hizmetleri yer alıyor.

Hizmetsel:

Siz eğlenceli anların tadını çıkarırken, 24 saat görevde olan servis ve bakım ekibi sayesinde, "housekeeping" hizmeti ayrıcalığından yararlanabilirsiniz. Üstelik bu benzersiz imkânlara sahip olmanız için üyelik sistemine gerek yok, yani burada yaşamanız yeterli.

Güvenlik önlemleriyle huzurunuzu düşünür. TulipTurkuaz, size huzurlu ve güvenli bir yaşamın kapılarını açıyor. Sevdiklerinizle rahatça vakit geçirebilmeniz için TulipTurkuaz'da 24 saat güvenlik sağlanıyor.

Konum:

Ispartakule'nin yeni ve gözde yerleşim bölgesi olması

Hemen önünde yer alan yeni TEM Bahçeşehir - Ispartakule çıkışının sağladığı ulaşım kolaylığı

En kârlı konum… Konumuyla değerine değer katar

Önü tamamen açık, kapanmayacak deniz ve göl manzarasıyla süslü

12.**Citycourt**

Sosyal:

Duvarların dışında kalınca şehir, yeni bir yaşam başlar citycourtta adımızdan da ifade etmeye çalıştığımız gibi yepyeni mutluluklar bekliyor sizi, şehrin avlusunda…

Gönül ister ki konfor güven kalite kaygısı olmayan citycourt'ta yüzlerce binlerce aile yaşasın… 85 ailenin şanslı çocukları gençleri ve genç kalmayı başaranaları citycourttan dışarı çıkmak istemeyecek

Siz sadece yuvanızda geçireceğiniz keyifli saatleri düşünün, başka da bir şey düşünmeyin diye…

Citcourtta en çok çocukları düşündük; dört duvar arasında kalmasınlar koşsunlar coşsunlar

Sosyal aktiviteler ve doğa için ayırdığımız arazinin % 80inde yaşanacak, çok ama çok şey var.

Mimari:

Yaşamın gereklerini gerekenden de ötesini inşaa ediyoruz.

Üç kat daha güvenli…kendinizi güvende hissetmeniz, doğal afet korkusundan uzak kalmanız için… 3 katı yapılar

Siz seçin mutlu olun diye bitirmelerde ve donatılarda farklı tercih seçenekleri

Konum:

İstanbul'un yükselen yıldızı, Avrupa'nın örnek kentlerinden Bahçeşehir'in konseptine yakışan, değerine değer katan bir proje sunuyoruz.

Tem otoyoluna inşaa edilen yeni bahçeşehir girişi ile şimdi bahçeşehirden de yakın citycourt

13.Uphill Court- Bahçeşehir

Ekonomik:

Bahçeşehir'in yükselen değeri

Sosyal:

Sizi Avrupa'da da ayrıcalıklı kılacak, hayalleriniz kadar yüksek bir yaşam başlıyor.

Mimari:

Benzersiz deniz ve göl manzarası

Standartlar bahçeşehir'de çok yükselecek!

Siz de bu yüksek standartta yerinizi alın.

Güven; yüksek teknolojinin yüksek bir yaşam konforuna dönüştüğü uphill Court'ta güvenliğin standartları çok yüksek!

Sizlerin ve sevdiklerinizin deprem riski olmadan yaşayacağı bir standart sunuyor, çünkü uphill courtta yaşamanın değeri çok yüksek!

14.Spradon Evleri

Sosyal:

Bahçeşehir'de tüm çekiciliğiyle özel bir yaşam

Konforlu, huzurlu, güven içinde bir yaşam sizleri bekliyor. Bahçenizde nefis bir barbekü keyfi ya da akşam saatlerinde dostlarınızla hoş bir bahçe sohbeti Spradon Evleri'nde.

Mimari:

SPRADON yaşam projeleri eşsiz mimarisi ile Anadolu'dan Balkanlar'a giden yol üzerinde tarihi bir ruh taşıyan Ispartakule'nin eşsiz mirasını, çağdaş bir yorumla günümüze taşımaktadır.

Bahçeli tripleks villalar, geniş yaşam alanları sunan dubleksler ve birbirinden özel dairelerle üst düzey bir yaşam Spradon Evleri'nde.

15.Banu Evleri

Sosyal:

Yoğun yaşam tempoları sonrası tatildeymişçesine huzur ve mutluluğu günlük hayata aktarmayı bilen siz değerli dostlarımızı, Banu Evleri'nde yeni bir yaşama davet ediyoruz.

Şehrin içinde ama şehrin stresinden uzakta, huzurlu, güvenli ve keyifli bir yaşam alanı

Bir doğa parçası olan suyun yanıbaşınızda olamasını istedik. Her sosyal alanda olduğu gibi, havuzlarda da herşeyin sizin konforlu bir yaşam sürdürmeniz için gerçekleştirdik.

Alışveriş merkezinde günlük ihtiyaçlarınıza kolaylıkla ulaşabileceksiniz.

Banu evleri çevresinde bulunan onlarca restoran ve kafelerden yararlanabileceğiniz gibi, banu evlerinde açılacak olan restoran ve kafelerde de, damak tadınıza hitap eden alternatifler bulabilecek ve dostlarınızla keyifli sohbetler yaşayabileceksiniz.

Banu velerinde yaşayan herkesin; konforlu, eğlenceli ve sporla sağlığın birleştiği bir hayatı olsun istedik.

Çocuklarınız için de düşündük. Çocuklar oyun oynadığı, eğlendiği ve spor yaptığı sürece bedensel ve zihinsel gelişimlerini en sağlıklı şekilde sürdürürler.

Bir dileğimiz var; banu evlerinde spor yapan ve eğlenen çocuklar, içinizdeki çocuğu ortaya çıkarmak için örnek olsun.

Mimari:

Etkileyici atmosfer muhteşem peyzaj; bu güzel ortamda her sabah sağlığınız için keyifli yürüyüşler yapmanızı tavsiye ederiz

Farklı bir konsept mimari ve çağdaş ev yaşamının vazgeçilmez unsurlarını biraraya getiren Banu Evleri, Bahçeşehir'in kentsel dokusu içinde sizlere ayrıcalıklı bir site formasyonu ile güvenli bir yaşam sunuyor.

Şimdiye kadar hiç şahit olmadığınız inşaat kalitesiyle yeni bir yaşam ve yeni bir tarz için inşa edildi.

Hizmetsel:

Etrafı güvenlik duvarları ile çevrili, 24 saat özel güvenliği olan sitenin sokaklarında güven içerisinde oynayan çocukları izleyecek, eğleneceksiniz

Konum:

Banu Evleri, şehrin içerisinde, ama şehir stresinden çok uzakta, doğanın yeşili ile gökyüzünün mavisinin buluştuğu çok özel bir **konumda.**

Şehrin heryerine kolaylıkla ulaşabileceğiniz bir mesafe olan Bahçeşehir'de

16. Eston şehir

Sosyal:

Eston Şehir' in projelendirilmesinde, çalışan, çağdaş, sağlıklı yaşam ilkelerini önemseyen, sosyal ilişkileri güçlü ama gerektiğinde doğayla baş başa sakin bir yaşamı seçebilen, dünyaya açık aileler hedeflenmiştir.

Geniş yeşil alanlarıyla, insanların sağlıklı ve mutlu yaşayabileceği mahalleler kurulacaktır.

Eston Şehir' de her yaştaki kent sakinlerinin spor yapabilmesi için alternatif spor olanakları yaratılmıştır.

Mimari:

Geniş yeşil alanlar, çevre duyarlılığına büyük özen gösterilmiştir.

Günümüz yaşamının ihtiyaçlarına uygun tasarım ve malzemeye özel bir önem verilmiştir.

İç ve dış mekânların kullanışlı olduğu kadar, ferah olması amaçlanmıştır.

güvenliği ön plana alan yeni nesil şehircilik anlayışının gerçek bir örneğidir

17.SAKLI BAHÇE KONAKLARI (Avrupa Konutları)

Sosyal:

Hayattan hep daha fazlasını "en iyisi"ni isteyenler için

Ev değil yepyeni bir yaşam tarzı isteyenler:

Aradığınız çok özel bir yaşam biçimi ise…

Yüksek standartlarda huzurlu, güvenlikli bir ortam ise…

Aradığınız mutluluksa bunların tümünü bir arada bulmak istiyorsanız eğer…

Yaşam tarzı çıtasını en yüksek hissedenler için…

Kalite konfor, güvenlik ve mutluluğu "seçkin bir yaşam"ın ayrılmaz bileşenleri olarak kavrayanlar için…

Hayatı en küçük ayrıntısına varıncaya kadar bir tarz halinde yaşayanlar için…

Çünkü tarzınız sizi yansıtır…

Bambaşka bir yaşama alternatifi sunuyoruz…

Mutlulukla başlayan, kaliteyle, konforla, kolaylıkla yaşanan, huzurla süren yepyeni bir yaşama alternatifi!...

Mimari:

Mükemmel konforla donatılmış bir yaşam, rahatınız için detaylara önem verdik, hayatı kolaylaştırdık, tüm ayrıntıları en ince noktasına kadar planladık…

Geniş ve ferah iç mekânlar, yüksek kalite ile bütünleşen "huzur ve güven" ekseninde bir yaşam alanı ürettik…sadece "çağdaş ve modern bir kent hayatının konfor ve ayrıcalığına değil, ancak düşlerde yaşayabileceğiniz "yepyeni bir yaşam alternatifi"nin detaylarını bir araya getirdik.

Yalın, yüksek kalite ürünü konutlarda, tertemiz çevrede, seçkin komşularla paylaşacağınız bir ev sahibi olma imkanı değil…

Konum:

Bahçeşehir'de Şelale Park'ın tam ortasında, butik bir projede, Villa ve Kent Villaları hayat tarzı ile tanışma zamanınız geldi demektir…

18.Terrace Hill

Sosyal:

Bahçeşehir'e bir de en tepeden bakın!!!

Hizmetsel:

Terrace Hill de herşey ailenizin güvenliği ön planda tutularak tasarlanmıştır. Sitenin her iki girişindeki güvenlik noktaları, evinizle irtibatlı görüntülü interkom sistemi, otomatik panjurlar ve 24 saat site cevresini gözetleyen güvenlik kameraları sizin güvenlikle ilgili tüm beklentilerinizi sonuna kadar karşılayacaktır.

Mimari:

Konfor denince aklınıza gelen herşeyi burada bulabileceksiniz.

Birinci sınıf malzeme ile tamamen dekorasyonu tamamlanmış mekânlar konforundan ödün vermek istemeyenler için özel olarak tasarlanmıştır.

Sizin bütün ihtiyaçlarınızı karşılayabilmek için Bahçeşehire yeni bir standart getiriyor. Bu standart sadece oturduğunuz evde karşılaştığınız değil, Bahçeşehir modern kentleşme yapısını ve peyzajını da daha ileri çizgiye taşıyan yaşam standardıdır.

Konum:

Terrace Hill (Teras Tepe) adını mükemmel konumundan alıyor. Bahçeşehir'deki tüm hayati noktalara yakınlığı ve bütün manzaraya hakim olmasıyla sizin vazgeçilmeziniz oluyor.

EK D.1

Proje Adı	BOLELLİ DREAM	*MÜTEAHHİT FİRMA*	BOLELLİ
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	2.240 m²
Proje Alanı	8.582 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	144 DAİRE	*KONUT ALANARI*	82-130 m² (NET)
Konut Tipi	APARTMAN (9KATLI)	*web adres*	www.bolelli.com
		telefon	0216 640 00 20

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [ ] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ] Sinema
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlr
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.1 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu — BOLELLİ

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

Modern Mimari

konum

TEM'E 4dk. Mecidiyeköy 20dk, Boğaziçi Köprüsü 18Km, FSM Köprüsü 19Km, Ü.IKEA 10Km. Şile sahil 30Dk.

slogan

Hayal Tadında, Tebessüm sıcaklığında

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — %75 yeşil alan
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- [ ] seramikler
- [ ] mutfak mobilyası
- [ ] beyaz eşya
- [ ] armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [X] armatür
- [ ] seramikler
- [ ] mobilya

Diğer

[X] İç Kapılar	Ahşap Kapı
[X] Dış Kapılar	Çelik Kapı
[X] salon yer kaplaması	Lamine
[X] odalar yer kaplaması	Laminat Parke
[ ] doğramalar	
Islak Zemin	1. Sınıf seramik Kaplama

EK D.2

Proje Adı	SARI EVLER	*MÜTEAHHİT FİRMA*	
Konumu	SARIGAZİ	*TABAN ALANI*	21.900 m²
Proje Alanı	73.000 m²	*YEŞİL ALAN*	51.100 m²
Konut Adedi	720	*KONUT ALANARI*	97- 205 m²
Konut Tipi	APARTMAN (6 KAT)	*web adres*	www.sarievler.com
		telefon	0216 429 82 82

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [X] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sah (+) 4
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [X] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.2 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Kadıköy 15 dk., Ümraniye 5 dk., köprüler 15dk., Üsküdar 15 dk.,SG. Havaalanı 10dk.

slogan

İYİ ŞEYLER PAHALI OLMAK ZORUNDA DEĞİL

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[X] 2+1	[X] 3 + 2
[X] 3+1	[X] 4 + 2
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

[X] duş teknesi	
[ ] küvet	
[X] Vitrifiye	1. Sınıf
[X] armatür	1. Sınıf
seramikler	
mobilya	

Diğer

İç Kapılar	Amerikan Panel Kapı
Dış Kapılar	Çelik Kapı
salon yer kaplaması	Laminat Parke
odalar yer kaplaması	Laminat Parke
doğramalar	

EK D.3

Proje Adı	BAHAR EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	VİRA İNŞAAT
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	3.000 m²
Proje Alanı	11.000 m²	*YEŞİL ALAN*	açık otopark sert zemin
Konut Adedi	192	*KONUT ALANARI*	110 m²- 135 m²
Konut Tipi	APARTMAN (7 KATLI 4 BLOK)	*web adres*	www.baharevleri.com
		telefon	0216 641 71 76

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [X] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ] Sinema
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlr
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.3 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

[ ] duş teknesi	
[X] küvet	
[X] Vitrifiye	VİTRA
[X] armatür	ECA
seramikler	
mobilya	

Diğer

- İç Kapılar
- Dış Kapılar
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

EK D.4

Proje Adı	GARAGE SIMPLICITY	*MÜTEAHHİT FİRMA*	GARAGE İNŞAAT
Konumu	SANCAKTEPE /İST	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	13500 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	252	*KONUT ALANARI*	91- 210 m²
Konut Tipi	APARTMAN (12 KAT)	*web adres*	www.aquacity2010.com.tr
		telefon	0212 444 1 440

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [X] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna + Buhar odası
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [X] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.4 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

Modern Mimari

konum

yeni metro hattına yuruyerek 400 m., S.G.Havaalanına 15 dk., TEM'e 10dk, IKEA'ya 8 Dk.

slogan

Şehrin içinde, Şehirden uzak

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma
[ ] soğutma sistemi	

Teknolojik Olanaklar

[X] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- [X] seramikler
- [X] mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.5

Proje Adı	GÜLBAHÇE KONAKLAR	*MÜTEAHHİT FİRMA*	BEŞYILDIZ GRUBU
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	15.561 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	110	*KONUT ALANARI*	145 - 180 m²
Konut Tipi	APARTMAN (5 KATLI 6 BLOK)	*web adres*	www.besyildizeksioglu.com
		telefon	0216 642 00 01

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [X] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahalı (+) 4
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.5 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Boğaziçi Köprüsü 12 dk, FSM 10 Dk., Altunizade 10 Dk.,

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri — *özel özellikleri*

- [ ] 1+1
- [ ] 2+1
- [X] 3+1
- [X] 4+1
- [ ] 5+1
- [ ] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

- [ ] Su Arıtma
- [ ] Sensörlü Aydınlatma
- [ ] solar enerji üniteleri
- [ ] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
- [ ] soğutma sistemi — cihaz mevcut/ altyapısı hazır
- [ ] merkezi toz emme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- [ ] Kablosuz İnternet
- [ ] Kablolu Yayın
- [ ] Asansör
- [ ] jeneratör
- [ ] Dijital Yayın
- [ ] radyo
- [ ] Telefon

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

- [ ] tünel kalıp sistemi
- [ ] perde kolon çerçeve sistemi
- [ ] radye temel
- [ ] ses yalıtımı

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.6

Proje Adı	EKŞİOĞLU AKKENT EVLERİ -2	*MÜTEAHHİT FİRMA*	EKSAY YAPI
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	9.000 m²	*YEŞİL ALAN*	5.400 m² (% 60)
Konut Adedi	128	*KONUT ALANARI*	128 - 165 m²
Konut Tipi	APARTMAN (6 VE 10 KAT)	*web adres*	www.eksioglu-akkent.com
		telefon	540 25 00

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlr
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.6 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar. Bölge prim yapıyor.

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — 60%
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[X] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

[X] seramikler	Sınıf SERAMİK YER KAPLAMASI
[X] mutfak mobilyası	
[X] beyaz eşya	
armatür	
[ ] çöp öğütücü	

Banyo

[ ] duş teknesi	
[X] küvet	
[ ] Vitrifiye	
[ ] armatür	
[X] seramikler	
mobilya	

Diğer

İç Kapılar

Dış Kapılar

[X] salon yer kaplaması	Parke
[X] odalar yer kaplaması	Parke
doğramalar	

EK D.7

Proje Adı	ŞELALE SPACE CENTER	*MÜTEAHHİT FİRMA*	DAP YAPI
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	verilmiyor
Proje Alanı	48.000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	284	*KONUT ALANARI*	74- 224 m²
Konut Tipi	APARTMAN (7 KATLI 9 BLOK)	*web adres*	http://www.dapyapi.com.tr
		telefon	0216 622 66 66

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri — 48 aya kadar vade %1,2 faiz,12 aya kadar vade %0,48 faiz

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [X] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [X] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [X] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [X] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [X] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlr
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.7 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu — DAP YAPI

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Altunizade 10km, ikea 5 km, kozyatağı 9 km, Ümraniye carrefour 6km

slogan

50 yıl sonrasına ait bir yaşam..

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [X] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan — ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	
[ ] soğutma sistemi	

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

[ ] duş teknesi	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
[ ] küvet	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
[ ] Vitrifiye	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
[ ] armatür	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
seramikler	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
mobilya	

Diğer

İç Kapılar	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
Dış Kapılar	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
salon yer kaplaması	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
odalar yer kaplaması	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem
doğramalar	I. Sınıf yerli ve yapancı malzem

EK D.8

Proje Adı	ÇAMDER PRESTİJ EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	ÇAMDER
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	2.500 m²
Proje Alanı	10.000 m²	*YEŞİL ALAN*	7.500 m²
Konut Adedi	144	*KONUT ALANARI*	135- 155 m²
Konut Tipi	APARTMAN (8 KAT - 9BLOK)	*web adres*	http://www.camderinsaat.com.tr
		telefon	(216) 499 70 00

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [X] Masa Tenisi
- [X] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.8 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Prestijin anahtarı burada

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [X] Su Kanalları — ŞELALE
- [ ] Yeşil Alan — ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [X] Depo Odası

Konut tipleri — *özel özellikleri*

- [ ] 1+1
- [ ] 2+1
- [X] 3+1
- [ ] 4+1
- [ ] 5+1
- [ ] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

- [ ] Su Arıtma
- [ ] Sensörlü Aydınlatma
- [ ] solar enerji üniteleri
- [ ] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
- [ ] soğutma sistemi — cihaz mevcut/ altyapısı hazır
- [ ] merkezi toz emme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- [ ] Kablosuz İnternet
- [ ] Kablolu Yayın
- [X] Asansör
- [X] jeneratör
- [ ] Dijital Yayın
- [ ] radyo
- [ ] Telefon

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

- [ ] tünel kalıp sistemi
- [ ] perde kolon çerçeve sistemi
- [X] radye temel
- [X] ses yalıtımı

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.9

Proje Adı	MAHALLE	*MÜTEAHHİT FİRMA*	SUR YAPI
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	3.000 m²
Proje Alanı	12.592 m² /3.000 m²	*YEŞİL ALAN*	9,592 m²
Konut Adedi	246	*KONUT ALANARI*	60- 230 m²
Konut Tipi	APARTMAN (6 KAT)	*web adres*	www.mahalleistanbul.com
		telefon	0216 622 66 40

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri — Peşinat yok. 120 aya kadar vade

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

EK D.9 (devam)

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Metro gelecek

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [X] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[X] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[X] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

İç Kapılar	
Dış Kapılar	
salon yer kaplaması	LAMİNE
odalar yer kaplaması	LAMİNAT PARKE
doğramalar	

EK D.10

Proje Adı	NARCITY	*MÜTEAHHİT FİRMA*	TEPE İNŞAAT
Konumu	KÜÇÜKYALI	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	147.000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	1414	*KONUT ALANARI*	68- 175 m²
Konut Tipi	APARTMAN (5-9 KAT)	*web adres*	www.narcity.com
		telefon	0216 444 46 27

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [X] Masa Tenisi
- [X] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [X] SİNEMA
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [ ] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [ ] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu — TEPE İNŞAAT

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

KÜÇÜKYALI SAHİL YOLUNA 5 DK

slogan

VE HAYATIN GERÇEK RENKLERİ NARCITY'DE

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — NAR AĞAÇLARI
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- X mutfak mobilyası
- X beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

- İç Kapılar
- Dış Kapılar
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

EK D.11

Proje Adı	RAPSODİ EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	AKTÜRK
Konumu	ÇEKMEKOY/ Sarıgazi	*TABAN ALANI*	56.000 m²
Proje Alanı	96.000 m²	*YEŞİL ALAN*	40.000 m²
Konut Adedi	555	*KONUT ALANARI*	76- 335 m²
Konut Tipi	APARTMAN (4-5 KATLI)	*web adres*	www.rapsodievleri.com
		telefon	0216 640 07 12

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [X] Ayrobik ve Dans Salonu
- [X] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [X] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [X] Mimari Ekibe Vurgu — YEĞİN MİMARLIK
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

OSMANLI MİMARİSİ ESİNTİLERİ

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [X] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan — ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[X] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[X] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [X] duş teknesi
- [X] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

İç Kapılar	AHŞAP KAPI VE KASA
Dış Kapılar	İTHAL KAPI
salon yer kaplaması	
odalar yer kaplaması	1. SINIF LAMİNE PARKE
doğramalar	

EK D.12

Proje Adı	İDEAİLST KENT	*MÜTEAHHİT FİRMA*	HEKTAS İNSAAT
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	39.600 m²
Proje Alanı	330.000 m²	*YEŞİL ALAN*	337.600 m² (%72)
Konut Adedi	250 Villa 663 daire	*KONUT ALANARI*	368-508 m² villa; 116-199 m² daire
Konut Tipi	VİLLA (3KAT) + APARTMAN(8KAT)	*web adres*	www.idealistkent.com
		telefon	0216 365 65 75

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

X	Ödeme Olanakları ve Fiyat	Peşinde %10 indirim
X	Banka Kredileri	18 aya %0, 120 aya %0,98 ile banka kredisi

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

X	Açık Yüzme Havuzu	X	Yürüyüş/ Koşu Parkuru
X	Kapalı Yüzme Havuzu	X	Bisiklet Parkuru
	jakuzi		Açık Tenis Kortu
	SPA		Kapalı Tenis Kortu
	türk hamamı		Basketbol vb. Spor Sahaları
	Sauna		Binicilik
	Fitness Merkezi & jogging		Golf
	Squash		Oyun Salonu
	Ayrobik ve Dans Salonu		Masa Tenisi
	duş ve soyunma odaları		Bilardo
			buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

	Tv Odası		pub/ Kafeterya
X	Anfitiyatro		Restoran
	Sergi Alanları		Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

X	Kreş
X	İlkokul
X	Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

X	7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti	X	Alarm Sistemi
X	Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)	X	yangın uyarı sistemi
X	Site İçi Dahili Santral Sistemi	X	yangın müdahale sistemi
X	Görüntülü İnterkom Sistemi		elektirikli panjur

Hizmetler

	Loby ve Resepsiyon		Ev Temizliği
	Toplantı Salonları		Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

	Dükkanlar		Kuru Temizleme
	Kuaför		Güzellik Salonu
	Eczane		

MİMİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Metro durağı kapısında, Üsküdar'a 12 dk., Levent 20 dk.

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[X] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

İç Kapılar	Amerikan Ahşap Kapı
Dış Kapılar	Çelik
salon yer kaplaması	
odalar yer kaplaması	
doğramalar	

EK D.13

Proje Adı	SAMPLECITY	*MÜTEAHHİT FİRMA*	GÜNEY YAPI
Konumu	ÇEKMEKÖY / TAŞDELEN	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	35.300 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	40 villa + 282 Daire	*KONUT ALANARI*	229-420m² villa; 161-274m² daire
Konut Tipi	VİLLA (3KAT)+ APARTMAN(9KAT)	*web adres*	www.samplecity.org
		telefon	0216 484 04 84

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [X] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [ ] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

Bu sitede 4 duvarın ötesinde geleceğe güvenle bakan yaşamlar ve hep mutluluk olacak

konum

IKEA 11km, Ümr.Carrefour 12 km, FSM Köprüsü 18 km, E-5'e 5 15dk

slogan

Mali açıdan doğru yatırım (M.ALİ ERBİL)

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan
- [X] Bahçe Avluları

...

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	[X] 5+2
[X] 3+1	[X] 7+1
[X] 4+1	[X] 8+1
[ ] 5+1	[X] 9+1
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.14

Proje Adı	AVANGARDEN	*MÜTEAHHİT FİRMA*	
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	7.750 m²
Proje Alanı	69.893 m²	*YEŞİL ALAN*	62.250 m²
Konut Adedi	135 villa	*KONUT ALANARI*	167-496 m² villa - 193-457 m²
Konut Tipi	VİLLA + APARTMAN	*web adres*	**UNDER CONSTRUCTION**
		telefon	0216 612 52 15

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [ ] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [X] SPA
- [X] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [X] Masa Tenisi
- [X] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [X] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [X] Sinema
- [X] pub/ Kafeterya
- [X] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [X] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [X] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [X] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [X] Kuaför
- [X] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri *özel özellikleri*

- [ ] 1+1
- [ ] 2+1
- [X] 3+1
- [X] 4+1
- [X] 5+1
- [X] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

- [X] Su Arıtma
- [ ] Sensörlü Aydınlatma
- [ ] solar enerji üniteleri
- [X] ısıtma sistemi
- [X] soğutma sistemi kanallı split klima
- [ ] merkezi toz emme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- [X] Kablosuz İnternet
- [X] Kablolu Yayın
- [X] Asansör
- [X] jeneratör
- [X] Dijital Yayın
- [ ] radyo
- [ ] Telefon

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

- [ ] tünel kalıp sistemi
- [ ] perde kolon çerçeve sistemi
- [ ] radye temel
- [X] ses yalıtımı

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.15

Proje Adı	GREENIUM	*MÜTEAHHİT FİRMA*	SUR YAPI
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	110. 000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	94	*KONUT ALANARI*	350- 638 m²
Konut Tipi	VİLLA (2 VE 3 KATLI)	*web adres*	www.greenium.com
		telefon	0216 642 17 50

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [ ] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [X] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [X] Masa Tenisi
- [X] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [X] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [X] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [X] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Altunizade'ye 6 dk. Levent'e 10 dk

slogan

Hayatın ve zamanın kalitesini arttıran yeni yaşam

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — VİLLALARA OZEL 350-1000 m2 BAHÇE
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	[X] 5+2
[ ] 3+1	[X] 6+2
[ ] 4+1	[X] 7+2
[X] 5+1	[X] 8+2
[X] 6+1	[X] 9+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.16

Proje Adı	ALICE VILLAGE	*MÜTEAHHİT FİRMA*	ALICE
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	60.000 m²	*YEŞİL ALAN*	48.000 m²
Konut Adedi	126	*KONUT ALANARI*	91- 382 m²
Konut Tipi	VİLLA (2,5 KATLI BLOKLAR)	*web adres*	www.alicevillage.com
		telefon	216 621 99 35

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna + Buhar Odası
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [X] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [X] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [x] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [X] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [x] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [x] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [x] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [x] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[X] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[X] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[X] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

[X] seramikler	1.Sınıf seramik yer kaplaması
mutfak mobilyası	1.Sınıf Yabancı marka
[X] beyaz eşya	1.Sınıf Yabancı marka
armatür	1.Sınıf
[ ] çöp öğütücü	1.Sınıf

Banyo

[ ] duş teknesi	
[X] küvet	
[X] Vitrifiye	1.Sınıf - VITRA
[X] armatür	1.Sınıf - ARTEMA
[X] seramikler	1.Sınıf - VITRA
[X] mobilya	1.Sınıf - VITRA

Diğer

İç Kapılar	
[X] Dış Kapılar	Laminat Kaplamalı çelik
[X] salon yer kaplaması	Şerifoğlu Parke
odalar yer kaplaması	
doğramalar	

EK D.17

Proje Adı	LAGÜN	*MÜTEAHHİT FİRMA*	SİNPAŞ GYO
Konumu	SAMANDIRA	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	450.000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi		*KONUT ALANARI*	209- 749 m²
Konut Tipi	VİLLA (4KATLI)	*web adres*	www.sinpaslagun.com
		telefon	444 1 440

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — Sinpaş 72 ay vadeli
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ] LÜKS YAŞAM KONSEPTİ
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [X] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [X] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [X] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [X] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

Tem'e 1km, Şile yoluna yakın, Carrefoura 10dk, Boğaziçi Köprüsüne15dk, FSM Köprüsüne 20dk

slogan

BİR GÖL MASALI

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [X] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri — *özel özellikleri*

- [ ] 1+1
- [ ] 2+1
- [X] 3+1
- [X] 4+1 — [X] 4+2
- [X] 5+1 — [X] 5+2
- [ ] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

- [ ] Su Arıtma — [ ] merkezi toz emme sistemi
- [ ] Sensörlü Aydınlatma
- [ ] solar enerji üniteleri
- [ ] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
- [ ] soğutma sistemi — cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

- [X] Kablosuz İnternet — [ ] Dijital Yayın
- [ ] Kablolu Yayın — [ ] radyo
- [ ] Asansör — [ ] Telefon
- [ ] jeneratör

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

- [ ] tünel kalıp sistemi — [ ] ses yalıtımı
- [ ] perde kolon çerçeve sistemi
- [X] radye temel

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.18

Proje Adı	MY ROSEVILLE	*MÜTEAHHİT FİRMA*	AĞAOĞLU
Konumu	ÇEKMEKÖY	*TABAN ALANI*	4153 m²
Proje Alanı	32.000 m²	*YEŞİL ALAN*	27847 m²
Konut Adedi	27	*KONUT ALANARI*	457 m²
Konut Tipi	VİLLA (3 KATLI)	*web adres*	http://myroseville.agaoglu.com.tr
		telefon	444 6 777

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [ ] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [ ] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

California mimarisinden yola çıkıldı.

konum

slogan

DOĞAYLA İÇİÇE, HAYLLERİNİZİN ÖTESİNDE

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — İngiliz stili peyzaj
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	
[ ] 3+1	
[ ] 4+1	[X] 6+2
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

- İç Kapılar
- Dış Kapılar
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

EK D.19

Proje Adı	ARMİNA EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	MİMART YAPI
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	21.860 m²
Proje Alanı	109.332 m²	*YEŞİL ALAN*	87.472 m²
Konut Adedi	720	*KONUT ALANARI*	90-120 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.arminaevleri.com
		telefon	0212 850 52 54

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri — İşbankası, TEB, 0 faiz

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

[X] Mimari Ekibe Vurgu — MİMART YAPI
[X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

me ATATÜRK HAVAALANI 20 DK, TÜYAP KONGRE MERKEZİ 10 DK, TAKSİM 35 DK

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

[X] Gölet
[ ] Su Kanalları
[X] Yeşil Alan
[ ] Bahçe Avluları

Diğer

[ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

[ ] Kapalı Otopark
[ ] Depo Odası

Konut tipleri — *özel özellikleri*

[ ] 1+1
[X] 2+1
[X] 3+1
[ ] 4+1
[ ] 5+1
[ ] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma
[ ] Sensörlü Aydınlatma
[ ] solar enerji üniteleri
[ ] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi — cihaz mevcut/ altyapısı hazır
[ ] merkezi toz emme sistemi

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet
[ ] Kablolu Yayın
[X] Asansör
[ ] jeneratör
[ ] Dijital Yayın
[ ] radyo
[ ] Telefon

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi
[ ] perde kolon çerçeve sistemi
[X] radye temel
[ ] ses yalıtımı

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür
[ ] çöp öğütücü

Banyo

[ ] duş teknesi
[ ] küvet
[ ] Vitrifiye
[ ] armatür
seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.20

Proje Adı	PARK CİTY	*MÜTEAHHİT FİRMA*	ARIKAN YAPI
Konumu	Bahçeşehir Esenkent	*TABAN ALANI*	6.000 m²
Proje Alanı	20.000 m²	*YEŞİL ALAN*	14.000 m²
Konut Adedi	383	*KONUT ALANARI*	97-177 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.parkcity.com.tr
		telefon	0212 672 55 25

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — Peşin %30 İndirim, ara ödemesiz 60 aya %0 faiz oranı
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [X] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

HAYALLERİNİZ GERÇEĞE DÖNÜŞÜYOR.

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

[X] seramikler	TSE'Lİ YERLİ SERAMİK
[X] mutfak mobilyası	LAMİNAT KAPLAMALI MUTFAK DOLABI
beyaz eşya	
armatür	
[ ] çöp öğütücü	

Banyo

[ ] duş teknesi	
[X] küvet	
[ ] Vitrifiye	
[ ] armatür	
seramikler	
mobilya	

Diğer

[X] İç Kapılar	SIKIŞTIRILMIŞ AMERİKAN PRES KAPI
[X] Dış Kapılar	ÇELİK
[X] salon yer kaplaması	LAMİNAT PARKE
[X] odalar yer kaplaması	LAMİNAT PARKE
[X] doğramalar	1.SINIF YERLİ MARKA PVC VE ISICMLI

EK D.21

Proje Adı	Fİ-YAKA	*MÜTEAHHİT FİRMA*	Fİ YAPI
Konumu	BAHÇEŞEHİR / Esenşehir	*TABAN ALANI*	13.000 m²
Proje Alanı	40.000 m²	*YEŞİL ALAN*	27.000 m²
Konut Adedi	832	*KONUT ALANARI*	135 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	http://www.fi-yaka.com/
		telefon	0212 620 40 20

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [X] Masa Tenisi
- [X] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [X] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

TEM'E 1 KM, E-5'E 5 KM

slogan

İSTANBULUN YENİ YAKASI ESENŞEHİR

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri — *özel özellikleri*

- [ ] 1+1
- [ ] 2+1
- [X] 3+1
- [ ] 4+1
- [ ] 5+1
- [ ] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

- [ ] Su Arıtma
- [ ] Sensörlü Aydınlatma
- [ ] solar enerji üniteleri
- [ ] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
- [ ] soğutma sistemi — cihaz mevcut/ altyapısı hazır
- [ ] merkezi toz emme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- [X] Kablosuz İnternet
- [ ] Kablolu Yayın
- [ ] Asansör
- [ ] jeneratör
- [ ] Dijital Yayın
- [ ] radyo
- [ ] Telefon

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

- [X] tünel kalıp sistemi
- [ ] perde kolon çerçeve sistemi
- [ ] radye temel
- [ ] ses yalıtımı

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.22

Proje Adı	SPRADON KULELER	*MÜTEAHHİT FİRMA*	KUZU GRUP
Konumu	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	*TABAN ALANI*	7.000 m²
Proje Alanı	35.000 m²	*YEŞİL ALAN*	28.000 m²
Konut Adedi		*KONUT ALANARI*	91- 184 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.spradon.com
		telefon	0212 444 58 98

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — 60 ay %0 faiz
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [X] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Doğal cennet, elit semt Çekmeköy

Dış Mekan

Peyzaj

[ ]	Gölet	
[ ]	Su Kanalları	
[X]	Yeşil Alan	%80'i yaya yolları, rekreasyon ve bahçe
[ ]	Bahçe Avluları	sulama sistemlerinden oluşan peyzaj

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

	Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X]	1+1	
[X]	2+1	
[X]	3+1	
[X]	4+1	
[ ]	5+1	
[ ]	6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ]	Su Arıtma	[ ]	merkezi toz emme sistemi
[ ]	Sensörlü Aydınlatma		
[ ]	solar enerji üniteleri		
[X]	ısıtma sistemi		Merkezi ısıtma
[ ]	soğutma sistemi		cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ]	Kablosuz İnternet	[ ]	Dijital Yayın
[ ]	Kablolu Yayın	[ ]	radyo
[X]	Asansör	[ ]	Telefon
[X]	jeneratör		

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X]	tünel kalıp sistemi	[X]	ses yalıtımı
[ ]	perde kolon çerçeve sistemi		
[X]	radye temel		

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

İç Kapılar	
Dış Kapılar	IŞAP GÖRÜNÜMLÜ ÇELİK KAPI
salon yer kaplaması	AHŞAP LAMİNE PARKE
odalar yer kaplaması	
doğramalar	

EK D.23

Proje Adı	SPRADON QUARTZ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	KUZU GRUP
Konumu	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	*TABAN ALANI*	10.600 m²
Proje Alanı	53.000 m²	*YEŞİL ALAN*	42.400 m²
Konut Adedi		*KONUT ALANARI*	66- 149 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.spradon.com
		telefon	0212 444 58 98

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — %10 peşinat ara ödemesiz
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [X] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — %80'i yaya yolları, rekreasyon ve bahçe sulama sistemlerinden oluşan peyzaj
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[ ] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[X] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [X] duş teknesi
- [X] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

- İç Kapılar
- Dış Kapılar
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

EK D.24

Proje Adı	BİZİM EVLER 1-2	*MÜTEAHHİT FİRMA*	İHLAS İNŞAAT
Konumu	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	*TABAN ALANI*	22.576 m²
Proje Alanı	225.766 m²	*YEŞİL ALAN*	203.190 m²
Konut Adedi	1208	*KONUT ALANARI*	81- 212 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.bizimevler.com.tr
		telefon	0212 405 10 00

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

X	Ödeme Olanakları ve Fiyat	%20 peşinat + kalanı 120 ay'a kadar uygun vade oranları
	Banka Kredileri	

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

	Açık Yüzme Havuzu	X	Yürüyüş/ Koşu Parkuru
X	Kapalı Yüzme Havuzu		Bisiklet Parkuru
	jakuzi	X	Açık Tenis Kortu
	SPA		Kapalı Tenis Kortu
	türk hamamı	X	Basketbol vb. Spor Sahaları
X	Sauna		Binicilik
X	Fitness Merkezi & jogging		Golf
	Squash		Oyun Salonu
	Ayrobik ve Dans Salonu		Masa Tenisi
	duş ve soyunma odaları		Bilardo
			buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

	Tv Odası	X	pub/ Kafeterya
	Anfitiyatro	X	Restoran
	Sergi Alanları	X	Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

X	Kreş
X	İlkokul
	Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

X	7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti	X	Alarm Sistemi
X	Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)	X	yangın uyarı sistemi
	Site İçi Dahili Santral Sistemi	X	yangın müdahale sistemi
X	Görüntülü İnterkom Sistemi		elektirikli panjur

Hizmetler

	Loby ve Resepsiyon		Ev Temizliği
	Toplantı Salonları		Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

	Dükkanlar		Kuru Temizleme
	Kuaför		Güzellik Salonu
	Eczane	X	CAMİ

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — 90%
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	cihaz mevcut

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[ ] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.25

Proje Adı	MANOLYA EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	Fibra Gayrimenkul, İntes İnşaat
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	25.312 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	408	*KONUT ALANARI*	
Konut Tipi	APARTMAN (16 katlı bloklar)	*web adres*	www.manolyaevleri.com.tr
		telefon	0212 669 08 00

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — %10'DAN BAŞLAYAN PEŞİNAT %0 FAİZ
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [ ] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [X] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

HERKESİN BİR MANOLYASI OLMALI

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [X] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [X] Depo Odası 4+1 VE BUYUKLERİ İÇİN

Konut tipleri / *özel özellikleri*

- [X] 1+1
- [X] 2+1
- [X] 3+1
- [X] 4+1 — [X] 4+2
- [ ] 5+1 — [X] 6+2
- [ ] 6+1

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

- [ ] Su Arıtma — [ ] merkezi toz emme sistemi
- [ ] Sensörlü Aydınlatma
- [ ] solar enerji üniteleri
- [X] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
- [ ] soğutma sistemi — cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

- [ ] Kablosuz İnternet — [ ] Dijital Yayın
- [X] Kablolu Yayın — [ ] radyo
- [X] Asansör — [ ] Telefon
- [X] jeneratör

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

- [X] tünel kalıp sistemi — [X] ses yalıtımı
- [ ] perde kolon çerçeve sistemi
- [X] radye temel

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- [X] seramikler — 1.SINIF
- [ ] mutfak mobilyası
- [X] beyaz eşya — SIEMENS MARKA
- [X] armatür — 1.SINIF
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [X] duş teknesi
- [ ] küvet
- [X] Vitrifiye — 1.SINIF
- [X] armatür — 1.SINIF
- [X] seramikler — ÇANAKKALE SERAMİK
- [ ] mobilya

Diğer

- [X] İç Kapılar — AHŞAP PRES KAPLAMA
- [X] Dış Kapılar — ÇELİK KAPI
- [X] salon yer kaplaması — LAMİNAT + PARKE
- [X] odalar yer kaplaması — BUKLE HALI
- [ ] doğramalar

EK D.26

Proje Adı	AKKOZA	*MÜTEAHHİT FİRMA*	Ak-İş, Corio, Garanti Koza
Konumu	BAHÇEŞEHİR /Esenyurt	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	450.000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	5.500	*KONUT ALANARI*	50- 560 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.ak-koza.com
		telefon	0212 444 90 30

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — %10 İNDİRİM VEYA 96 AY VADE %0 FAİZ
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [X] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [X] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [X] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [X] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [X] SİNEMA
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [X] İlkokul
- [X] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [ ] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [ ] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [X] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [X] Mimari Ekibe Vurgu — Development Design Group- Sehilart Mimarlık
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

MODERN MİMARİ, GÜÇLÜ ESTETİK ANLAYIŞ, 3.10 m. TAVAN YÜKSEKLİĞİ

konum

slogan

KALBİNİZDEKİ YUVA

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[X] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

- İç Kapılar
- Dış Kapılar
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

EK D.27

Proje Adı	MESA NUROL EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	MESA GYO - NUROL İNŞA/
Konumu	BAHŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	12.281 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	159	*KONUT ALANARI*	77 -181 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	http://www.mesa-nurol.com/
		telefon	0212 669 06 00

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — 2.000 TL'DEN BAŞLAYAN TAKSİTLERLE
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [ ] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

YENİ BİR HAYATA DAVETLİSİNİZ.

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma DOĞALGAZ
[X] soğutma sistemi	cihaz mevcut

Teknolojik Olanaklar

[X] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[X] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

[X] duş teknesi	
[X] küvet	JAKUZİLİ
[ ] Vitrifiye	
[ ] armatür	
seramikler	
mobilya	

Diğer

İç Kapılar	AHŞAP KAPLAMALI FABRİKASYON PRES
Dış Kapılar	AHŞAP KAPLAMALI ÇELİK KAPI
salon yer kaplaması	AHŞAP LAMİNE PARKE
odalar yer kaplaması	AHŞAP LAMİNE PARKE
doğramalar	

EK D.28

Proje Adı	SOLAR KENT	*MÜTEAHHİT FİRMA*	AYDINLI GRUP
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	16.500 m²
Proje Alanı	28.000 m²	YEŞİL ALAN	11.500 m²
Konut Adedi	866	*KONUT ALANARI*	52- 128 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.solarkent.com
		telefon	0212 450 03 21

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [ ] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [X] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

SOLARKENT İSTANBULA GÜNEŞ GİBİ DOĞUYOR

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[X] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[ ] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler	
X mutfak mobilyası	LAMİNAT
beyaz eşya	
armatür	
[ ] çöp öğütücü	

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler

mobilya

Diğer

İç Kapılar	AHŞAP KAPLAMA
Dış Kapılar	ÇELİK
salon yer kaplaması	LAMİNE PARKE
odalar yer kaplaması	LAMİNE PARKE
doğramalar	PVC DOĞRAMA

EK D.29

Proje Adı	TULIPTURKUAZ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	TOKİ/ TULIP
Konumu	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	*TABAN ALANI*	54.000 m²
Proje Alanı	120.000 m²	*YEŞİL ALAN*	50.000 m²
Konut Adedi	1.093	*KONUT ALANARI*	58- 216 m²
Konut Tipi	APARTMAN	*web adres*	www.tulipturkuaz.com
		telefon	0212 444 09 54

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — 60 aya kadar %0,99 faiz, 120 aya kadar %1,16 faiz
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [X] SEÇKİNLİK / ÖZEL İNSAN
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [X] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [X] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [X] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [X] Mimari Ekibe Vurgu — KEN YEANG
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu — TULIP YABANCI YATIRIM ŞİRKETİ

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

DOĞAL YAŞAM

konum

TEM çıkışı 300m. BAHÇEŞEHİR ÜNİ 10dk, Atatürk Havaalanı 15-20dk, Maslak 25-30dk

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [X] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — ...
- [X] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [X] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[X] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[X] Sensörlü Aydınlatma	
[X] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi — Merkezi ısıtma	
[ ] soğutma sistemi	

Teknolojik Olanaklar

[X] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[X] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası
- beyaz eşya
- armatür
- [X] çöp öğütücü

Banyo

- [X] duş teknesi
- [X] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

- [X] İç Kapılar — AHŞAP
- Dış Kapılar
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

EK D.30

Proje Adı	CITY COURT	*MÜTEAHHİT FİRMA*	BALKAYA İNŞAAT
Konumu	BAHÇESEHİR	*TABAN ALANI*	4.700 m²
Proje Alanı	23.500 m²	*YEŞİL ALAN*	18.800 m²
Konut Adedi	9 VİLLA + 76 DAİRE	*KONUT ALANARI*	243-328 m² Villa, 160-236 m² Dair
Konut Tipi	VİLLA + APARTMAN	*web adres*	www.citycourt.com.tr
		telefon	0212 691 51 00

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [X] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [ ] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [ ] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [ ] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [X] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [ ] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	
[X] 3+1 (daire)	[X] 3+1 (villa)
[X] 4+1	[X] 5+1
[X] 5+1	[X] 5+2
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[ ] Dijital Yayın
[ ] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[ ] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler
mutfak mobilyası
beyaz eşya
armatür

- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler
mobilya

Diğer

İç Kapılar
Dış Kapılar
salon yer kaplaması
odalar yer kaplaması
doğramalar

EK D.31

Proje Adı	UPHILL COURT	*MÜTEAHHİT FİRMA*	TOKİ/ VARYAP-TEKNİK YAPI
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	66.500 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	114 VİLLA + 568 DAİRE	*KONUT ALANARI*	152-895 m² Villa, 62-156 m² Daire
Konut Tipi	VİLLA + APARTMAN	*web adres*	www.uphillcourt.com
		telefon	0212 669 94 94

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — 60 AY % 0 FAİZ
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [X] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [X] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [X] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

SİZDE BU YÜKSEK STANDARTTA YERİNİZİ ALIN

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[X] 1+1	
[X] 2+1	
[X] 3+1	[X] 8+3
[ ] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[X] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ VAILLANT
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler	
mutfak mobilyası	GAGGENAU
beyaz eşya	
armatür	
[ ] çöp öğütücü	

Banyo

[ ] duş teknesi	
[ ] küvet	
[ ] Vitrifiye	VITRA
[ ] armatür	ARTEMA
seramikler	
mobilya	ERREBI

Diğer

İç Kapılar	AHŞAP
Dış Kapılar	Mul-T-lock marka çelik kapı
salon yer kaplaması	
odalar yer kaplaması	İTHAL LAMİNAT PARKE
doğramalar	

EK D.32

Proje Adı	SPRADON EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	KUZU GRUP
Konumu	BAHÇEŞEHİR/ Ispartakule	*TABAN ALANI*	16.000 m²
Proje Alanı	80.000 m²	*YEŞİL ALAN*	64.000 m²
Konut Adedi		*KONUT ALANARI*	285-400 m² Villa, 65-130 m² Daire
Konut Tipi	VİLLA + APARTMAN	*web adres*	www.spradon.com
		telefon	0212 444 58 98

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [X] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [X] türk hamamı
- [X] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [X] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

[ ]	Gölet	
[ ]	Su Kanalları	
[X]	Yeşil Alan	%80 peyzaj uygulama alanları (yaya yolları, rekreasyon
[ ]	Bahçe Avluları	alanları, bahçe sulama sistemleri vb

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri		*özel özellikleri*	
[X]	1+1		
[X]	2+1	[X]	4+2
[X]	3+1	[X]	5+2
[X]	4+1	[X]	6+2
[X]	5+1		
[ ]	6+1		

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ]	Su Arıtma	[ ]	merkezi toz emme sistemi
[ ]	Sensörlü Aydınlatma		
[ ]	solar enerji üniteleri		
[X]	ısıtma sistemi		bireysel kombi
[X]	soğutma sistemi		altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ]	Kablosuz İnternet	[ ]	Dijital Yayın
[ ]	Kablolu Yayın	[ ]	radyo
[ ]	Asansör	[ ]	Telefon
[X]	jeneratör		

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X]	tünel kalıp sistemi	[X]	ses yalıtımı
[ ]	perde kolon çerçeve sistemi		
[X]	radye temel		

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

[X]	seramikler	1.SINIF MALZEME
[X]	mutfak mobilyası	1.SINIF MALZEME
[X]	beyaz eşya	1.SINIF MALZEME
[X]	armatür	1.SINIF MALZEME
[X]	çöp öğütücü	1.SINIF MALZEME

Banyo

[X]	duş teknesi	1.SINIF MALZEME
[X]	küvet	1.SINIF MALZEME
[X]	Vitrifiye	1.SINIF MALZEME
[X]	armatür	1.SINIF MALZEME
[X]	seramikler	1.SINIF MALZEME
[X]	mobilya	1.SINIF MALZEME

Diğer

İç Kapılar	
Dış Kapılar	AHŞAP GÖRÜNÜMLÜ ÇELİK
salon yer kaplaması	AHŞAP LAMİNE PARKE
odalar yer kaplaması	AHŞAP LAMİNE PARKE
doğramalar	

EK D.33

Proje Adı	BANU EVLERİ	*MÜTEAHHİT FİRMA*	HASANOĞLU İNŞAAT
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	103.000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	84 VİLLA + 309 DAİRE	*KONUT ALANARI*	288-451 m² Villa, 131-350 m² Daire
Konut Tipi	VİLLA + APARTMAN	*web adres*	www.banuevleri.com.tr/
		telefon	0212 669 84 90

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

- [X] Ödeme Olanakları ve Fiyat — 36 AY VADE ÖN ÖDEMELİ
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [X] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [X] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [X] pub/ Kafeterya
- [X] Restoran
- [X] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [X] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [X] Depo Odası

Konut tipleri		*özel özellikleri*	
[ ]	1+1		
[X]	2+1		
[X]	3+1	[X]	4+2
[ ]	4+1	[X]	6+2
[X]	5+1		
[ ]	6+1		

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ]	Su Arıtma	[ ]	merkezi toz emme sistemi
[ ]	Sensörlü Aydınlatma		
[ ]	solar enerji üniteleri		
[X]	ısıtma sistemi		bireysel kombi YERDEN ISITMA
[X]	soğutma sistemi		cihaz mevcut

Teknolojik Olanaklar

[X]	Kablosuz İnternet	[X]	Dijital Yayın
[ ]	Kablolu Yayın	[ ]	radyo
[X]	Asansör	[ ]	Telefon
[X]	jeneratör		

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ]	tünel kalıp sistemi	[ ]	ses yalıtımı
[ ]	perde kolon çerçeve sistemi		
[ ]	radye temel		

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

	seramikler	
X	mutfak mobilyası	
X	beyaz eşya	ANKASTRE
X	armatür	
[X]	çöp öğütücü	

Banyo

[ ]	duş teknesi	
[X]	küvet	
[ ]	Vitrifiye	
[ ]	armatür	
	seramikler	
	mobilya	

Diğer

X	İç Kapılar	AMERİKAN PANEL KAPI
	Dış Kapılar	ÇELİK KAPI
	salon yer kaplaması	LAMİNE PARKE
	odalar yer kaplaması	LAMİNE PARKE
	doğramalar	

EK D.34

Proje Adı	ESTON ŞEHİR	*MÜTEAHHİT FİRMA*	ESTON YAPI
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	48.302 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	35 VİLLA 289 DAİRE	*KONUT ALANARI*	162-371 m² Villa, 65-202 m² Daire
Konut Tipi	VİLLA + APARTMAN	*web adres*	www.estonsehir.com
		telefon	0 212 691 55 01 - 02 - 03

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklarına Vurgu

x	Ödeme Olanakları ve Fiyat	%30 pşinatla 24 ay vade %0 faiz
x	Banka Kredileri	

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

X	Açık Yüzme Havuzu	X	Yürüyüş/ Koşu Parkuru
	Kapalı Yüzme Havuzu		Bisiklet Parkuru
	jakuzi	X	Açık Tenis Kortu
	SPA		Kapalı Tenis Kortu
	türk hamamı	X	Basketbol vb. Spor Sahaları
	Sauna		Binicilik
X	Fitness Merkezi & jogging		Golf
	Squash		Oyun Salonu
	Ayrobik ve Dans Salonu		Masa Tenisi
	duş ve soyunma odaları		Bilardo
			buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

	Tv Odası	X	pub/ Kafeterya
	Anfitiyatro		Restoran
	Sergi Alanları	X	Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

	Kreş
	İlkokul
	Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

X	7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti		Alarm Sistemi
X	Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)	X	yangın uyarı sistemi
	Site İçi Dahili Santral Sistemi		yangın müdahale sistemi
	Görüntülü İnterkom Sistemi		elektirikli panjur

Hizmetler

	Loby ve Resepsiyon		Ev Temizliği
	Toplantı Salonları		Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

	Dükkanlar		Kuru Temizleme
	Kuaför		Güzellik Salonu
	Eczane		

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [X] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

slogan

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [X] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	
[X] 3+1	
[X] 4+1	
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[ ] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[X] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[X] tünel kalıp sistemi	[X] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

X seramikler	1. SINIF
mutfak mobilyası	
beyaz eşya	
armatür	
[ ] çöp öğütücü	

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür

seramikler

mobilya

Diğer

İç Kapılar

Dış Kapılar

X salon yer kaplaması	1..SINIF LAMİNE PARKE
odalar yer kaplaması	
doğramalar	

EK D.35

Proje Adı	SAKLI BAHÇE (AVRUPA) KONAKLARI	*MÜTEAHHİT FİRMA*	TOKİ- BEMAY İNŞAAT
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	7.661 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	36	*KONUT ALANARI*	224- 521 m²
Konut Tipi	VİLLA	*web adres*	www.avrupa-konaklari.com/
		telefon	0212 669 62 67

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [ ] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [ ] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [X] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [ ] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [ ] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [X] yangın müdahale sistemi
- [ ] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

mesafelerle uzaklıklar

slogan

Mutlu yaşlanmasyı isteyenleri hedefledik. Peki siz hayatta daha fazlasına kavuşmak istemez misiniz

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [ ] Yeşil Alan ...
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	
[X] 3+1	[X] 3+2
[X] 4+1	[X] 5+2
[ ] 5+1	
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	cihaz mevcut/ altyapısı hazır

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[ ] Asansör	[ ] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[ ] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[ ] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

seramikler	1 SINIF
mutfak mobilyası	PVC KAPLAMALI LAKE
beyaz eşya	IKE MARKA ANKASTRE ÜRÜNLER
armatür	1 SINIF
[ ] çöp öğütücü	

Banyo

[X] duş teknesi	
[X] küvet	JAKUZİLİ KÜVET
[ ] Vitrifiye	1 SINIF
[ ] armatür	1 SINIF
seramikler	
mobilya	

Diğer

İç Kapılar	MDF ÜZERİ BOYA
Dış Kapılar	
salon yer kaplaması	LAMİNE PARKE
odalar yer kaplaması	LAMİNE PARKE
doğramalar	PVS REHAU MARKA

EK D.36

Proje Adı	TERRACE HILL(TERASTEPE)	*MÜTEAHHİT FİRMA*	İMKA YAPI
Konumu	BAHÇEŞEHİR	*TABAN ALANI*	
Proje Alanı	5.000 m²	*YEŞİL ALAN*	
Konut Adedi	12	*KONUT ALANARI*	443 - 485 m²
Konut Tipi	VİLLA	*web adres*	http://www.theterracehill.com/
		telefon	0212 669 83 31

EKONOMİK VURGULAR

Ödeme Olanaklanna Vurgu

- [ ] Ödeme Olanakları ve Fiyat
- [ ] Banka Kredileri

SOSYAL VURGULAR

Sosyal Statü / Sınıf

- [ ]
- [ ]

Kültürel Ve Sosyal Olanaklar

Spor Olanakları

- [X] Açık Yüzme Havuzu
- [ ] Kapalı Yüzme Havuzu
- [ ] jakuzi
- [ ] SPA
- [ ] türk hamamı
- [ ] Sauna
- [X] Fitness Merkezi & jogging
- [ ] Squash
- [ ] Ayrobik ve Dans Salonu
- [ ] duş ve soyunma odaları
- [ ]
- [X] Yürüyüş/ Koşu Parkuru
- [ ] Bisiklet Parkuru
- [ ] Açık Tenis Kortu
- [ ] Kapalı Tenis Kortu
- [ ] Basketbol vb. Spor Sahaları
- [ ] Binicilik
- [ ] Golf
- [ ] Oyun Salonu
- [ ] Masa Tenisi
- [ ] Bilardo
- [ ] buz pisti

Boş zaman aktiviteleri

- [ ] Tv Odası
- [ ] Anfitiyatro
- [ ] Sergi Alanları
- [ ]
- [ ] pub/ Kafeterya
- [ ] Restoran
- [ ] Açık Çocuk Oyun Alanı

Eğitim

- [ ] Kreş
- [ ] İlkokul
- [ ] Lise

YÖNETİMSEL & HİZMETSEL VURGULAR

Güvenlik

- [X] 7 gün 24 saat Güvenlik Hizmeti
- [X] Kapalı Devre Kamera Sistemi(CCTV)
- [ ] Site İçi Dahili Santral Sistemi
- [X] Görüntülü İnterkom Sistemi
- [X] Alarm Sistemi
- [X] yangın uyarı sistemi
- [ ] yangın müdahale sistemi
- [X] elektirikli panjur

Hizmetler

- [ ] Loby ve Resepsiyon
- [ ] Toplantı Salonları
- [ ] Ev Temizliği
- [ ] Sağlık Birimi

Diğer Hizmetler

- [ ] Dükkanlar
- [ ] Kuaför
- [ ] Eczane
- [ ] Kuru Temizleme
- [ ] Güzellik Salonu

MİMARİ/ TASARIMSAL VURGULAR

Genel Tasarım Vurguları

- [ ] Mimari Ekibe Vurgu
- [ ] Yapımcı Firmaya Vurgu

Mimari Stiller (farklı dönem, nostalji)

konum

slogan

BAHÇEŞEHİRE BİR DE TEPEDEN BAKIN

Dış Mekan

Peyzaj

- [ ] Gölet
- [ ] Su Kanalları
- [X] Yeşil Alan — MÜSTAKİL BAHÇELER
- [ ] Bahçe Avluları

Diğer

- [ ] Açık Otopark

İç Mekan

Mimari Olanaklar

- [X] Kapalı Otopark
- [ ] Depo Odası

Konut tipleri	*özel özellikleri*
[ ] 1+1	
[ ] 2+1	
[ ] 3+1	
[ ] 4+1	[X] 5+2
[ ] 5+1	[X] 6+2
[ ] 6+1	

Ekolojik Çözümler/ Çevreci Olanaklar

[ ] Su Arıtma	[ ] merkezi toz emme sistemi
[ ] Sensörlü Aydınlatma	
[ ] solar enerji üniteleri	
[ ] ısıtma sistemi	Merkezi ısıtma/ bireysel kombi
[X] soğutma sistemi	cihaz mevcut

Teknolojik Olanaklar

[ ] Kablosuz İnternet	[X] Dijital Yayın
[X] Kablolu Yayın	[ ] radyo
[X] Asansör	[ ] Telefon
[X] jeneratör	

Kaba Yapı/ Statik / Yapısal Özellikler

[ ] tünel kalıp sistemi	[X] ses yalıtımı
[ ] perde kolon çerçeve sistemi	
[X] radye temel	

İnce Yapı/ Bitirmeler

Mutfak

- seramikler
- mutfak mobilyası — FRANKE ANKASTRE
- beyaz eşya
- armatür
- [ ] çöp öğütücü

Banyo

- [ ] duş teknesi
- [ ] küvet
- [ ] Vitrifiye
- [ ] armatür
- seramikler
- mobilya

Diğer

- İç Kapılar — ÖZEL TASARIM
- Dış Kapılar — ÖZEL TASARIM
- salon yer kaplaması
- odalar yer kaplaması
- doğramalar

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Sibel İlgen

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul / 15. 07. 1983

Adres: Nigar Hanım Sokak No:7/2 Yeşilköy/ İstanbul

Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi