



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Kent Çekim Merkezlerindeki Yoğunluğun Kent Dışı Alanlara Aktarılması için Alışveriş Merkezi Geliştirme Örneği: Mersin İli, Mezitli İlçesi, Esenbağlar Mahallesi

Şafak FİDAN^{*1}, Atilla KARABACAK¹, Fatma BÜNYAN ÜNEL²

¹ Mersin Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

² Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

ÖZ

Anahtar Kelimeler:
Arazi Yönetimi
Taşınmaz Geliştirme
Kent Planlama
Alışveriş Merkezi
SWOT analizi

Kent planlamasının en önemli aşamasını kent çekim merkezlerinin oluşturulması belirlemektedir. Kuramsal ve yasal kısıtlamalarla oluşan kent planlamalarının sonucunda beklentiler karşılanamamaktadır. Bu nedenle mevcut kent merkezlerinin yükünü azaltmak için yeni çekim merkezlerine ihtiyaç vardır. Günümüzde alışveriş merkezleri, işlevlerindeki çeşitliliğinden dolayı çözüm getirebilecek komplekslerdir. Alışveriş merkezlerinin ülkemiz gelişiminde tüketim toplumunu olumsuz bir şekilde oluşturduğu yadsınamaz bir gerçektir. Ancak nitelikli analizler sonucunda oluşan alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi kent merkezlerinin yerlerini değiştirerek, kent yoğunluğunu kent dışı ortamlara aktardığı görülmektedir. Bu çalışmada Mersin ili, Mezitli ilçesi, Esenbağlar Mahallesi'nde geliştirilecek bir alışveriş merkezi ile ilin çeşitli bölgelerinde bulunan yoğunluğun azaltılarak, yeni çekim merkezi oluşturulması öngörülmüştür. Bunun için taşınmaz geliştirme yöntemlerinden SWOT analizi yapılmıştır. Bu çalışma ile doğru yer seçiminin değerlendirilmesi, planlanması sonucunda, kent çekim merkezlerindeki yoğunluğun kent dışı alanlara aktarılması yanı sıra yatırımların nitelikli olarak kentin gelişimine katkı sağlanacaktır.

Shopping Center Development Case for Transferring the Density of Urban Attraction Centers to Out-of-Urban Areas: Mersin Province, Mezitli District, Esenbaglar Neighborhood

ABSTRACT

Keywords:
Land Management
Real Estate Development
City Planning
Shopping Center
SWOT Analysis

Establishment of urban attraction centers determines the most important stage of urban planning. As a result of urban planning created by theoretical and legal restrictions, expectations cannot be met. Therefore, new attraction centers are needed in order to reduce the burden of existing the city centers. Today, shopping malls are complexes that can solve this situation due to the diversity of their functions. It is an undeniable fact that shopping malls negatively constitute the consumer society in the development of our country. However, it is seen that the development of shopping centers, which are formed as a result of qualified analysis, has changed the location of the city centers and transferred the urban density to the out-of-city environments. In this study, it is envisaged to create a new attraction center by reducing the density in various regions of the province with a shopping center to be developed in Mersin Province, Mezitli District, Esenbağlar District. In the article, selection analysis was carried out with real estate development methods and SWOT analysis. With this study, the evaluation and planning of the right location will ensure that the density of the city attractions is transferred to the out-of-urban areas, as well as the development of the city as a result of the qualified investments.

*Sorumlu Yazar

(safakfidan@mersin.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0001 - 9772 - 0968
(atilakarabacak@mersin.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 1096 - 3949
(fatmabunel@mersin.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 9949 - 640X

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.902378

Geliş Tarihi: 24/03/2021; Kabul Tarihi: 07/05/2021

Kaynak Göster (APA): Fidan, Ş., Karabacak, A. & Ünel, F.B. (2021). Kent Çekim Merkezlerindeki Yoğunluğun Kent Dışı Alanlara Aktarılması için Alışveriş Merkezi Geliştirme Örneği: Mersin İli, Mezitli İlçesi, Esenbağlar Mahallesi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 3(1), 32-39.

1. GİRİŞ

Taşınmaz geliştirme, insanoğlunun yaşamını sürdürebilmesi için gereksinimi olan ortamın oluşturularak bunun sürekli geliştirilmesidir. Taşınmaz geliştirme süreci taşınmazların oluşturulması ve bunlarla ilgili finansal değerlerin değerlendirilmesidir (Miles vd., 2007).

Taşınmaz geliştirme; arsa, konut, ticaret, sanayi başlıkları altında toplu konut, alışveriş merkezi, hastane, petrol istasyonu, otopark, öğrenci evleri, vb. geliştirme alanlarında çeşitlilik sağlayan şehir ve bölge planlamadan haritaya, mimarlıktan hukukçuya, pazarlamacıdan işletmeciye birçok disiplini ilgilendiren bir faaliyettir.

Kent planlaması çeşitli yasal ve kuramsal yaklaşımlar sonucu oluşan bir süreçtir (Özegeli, 2016). Bu sürecin kuramsal yaklaşımlarla tasarlanması ve yasal zorunluluklarla sınırlandırılmasının sonucunda oluşan kentlerde de yapısal sorunların bitmediği süreçlerde gözlemlenmektedir.

Planlamaya süreç içerisinde dâhil edilen çeşitli kamu kuruluşları, alışveriş merkezleri, okullar, hastaneler gibi büyük kitleleri ilgilendiren tesislerin kent içi sahalarda oluşturulması, kentin var olan sorunlarına eklemeler yapmaktadır. Kent içi merkezlerde oluşturulan bu tip yapılar çekim merkezi olabilmektedir. Ancak kente trafik, otopark, gürültü vb. yan etkileri taşıyarak sorunlu olan kent yapısını daha da yaşanılmaz hale getirmektedir.

Alışveriş merkezleri ekonomist, işletmeci, pazarlamacı vb. bakış açısı ile planlanan, içerisinde perakende satış yapan dükkânların yer aldığı ve insanların alışveriş yaparken otopark, banka, sinema, kafe, çocuk oyun alanları vb. unsurları barındıran karmaşık yapılarıdır (Ratcliffe & Stubbs, 1996). Buralarda insanlar alışverişlerini yapmanın yanında araçlarını rahatlıkla park edebilmek, çocuklarını ilgili alanlara bırakabilmek, gezilebilmek, çay kahve içebilmek vb. işlerini aynı anda yapabilmekte ve rahatlıkla bir günlerini burada geçirebilmektedirler.

Alışveriş merkezleri insanların tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde tasarlanmaktadır. Bu yaklaşımın iyi yönde değerlendirilebildiği çözümler insan yaşamına kolaylıklar sağlayacaktır (Ünlükara & Berköz, 2016). Ancak alışveriş merkezlerinin küçük esnafı yok ettiği, küçük esnaf-halk iletişim yararlarını tükettiği, insanları tüketime sevk ettiği, gezme-eğlenme alanları olarak görüldüğü yanlışlıklarını da ortadan kaldırmamaktadır.

1.1. Çalışmanın amacı ve önemi

Kent merkezlerini kentsel planlama içerisinde kalmak üzere kent dışı alanlara aktarılması, kentleri rahatlatma adına önemli bir yaklaşımdır. Bunun içinde alışveriş merkezlerini kent dışı ortamlara aktarılması önerilmiştir. Dolayısıyla bu çalışmanın amacı, Mersin ili Mezitli ilçesi Esenbağlar Mahallesi'nde SWOT analizi kullanılarak alışveriş merkezi geliştirmektir. Alışveriş merkezi verileri incelenerek kent çekim merkezindeki yoğunluğun kent dışı alanlara aktarılmasının sağlanması birlikte değerlendirilmiştir.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

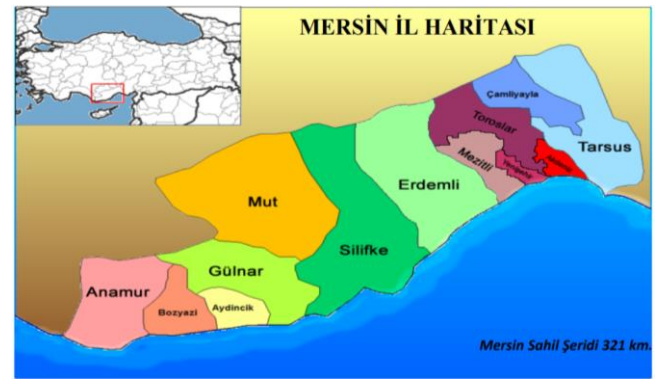
Kentsel yoğunluğun kent dışı alanlara aktarılması ve yeni çekim merkezlerinin oluşturularak kent sorunlarının azaltılmasına katkı sağlamak için taşınmaz geliştirmenin kuramsal yapısı çerçevesinde Mersin ili, Mezitli ilçesi, Esenbağlar Mahallesi'nde alışveriş merkezi geliştirilmesi öngörülmektedir.

2.1. Dış Çevrenin Analizi

Mersin ili, Mezitli ilçesi, Esenbağlar Mahallesi'nde geliştirilecek olan alışveriş merkezi için dış ve iç çevrenin çözümlenmesi için araştırma yapılmıştır. Bu kapsamda küçük ölçekten başlayıp büyük ölçeğe doğru veriler toplanarak SWOT analizine hazırlık amaçlı değerlendirilmiştir. Mezitli ilçesi, kısa tarihçesi, nüfusu, coğrafi alan, arazi kullanımını ve çalışma alanı başlıklarında ele alınmıştır.

2.1.1. Mezitli İlçesi

Mersin ili yüzölçümü 515.79 km², rakımı 5 m ve nüfusu 1 868 757 (TÜİK, 2020)'dir. İlin nüfus verileri dikkate alındığında ülkemizin 10. büyük ili durumundadır. Mezitli ilçesi Mersin iline bağlı dört büyük merkez ilçe olan Tarsus, Toroslar, Yenişehir, Akdeniz ilçelerinin en büyüklerinden ve coğrafi konum olarak batı yönünde gelişmeye en açık ilçelerden biridir. İlçe modern bir kent görünümünde olup bölgenin geleneksel Yörük Türk kültürünü de içinde barındırmaktadır. Doğu-Batı eksenini yönünde güneyi uzun kumsallardan oluşan Akdeniz, Kuzeyinde Toroslarla çevrili bir bant yapısındadır. Şekil 1'de ilçenin ülkemiz ve Mersin kenti içerisindeki konumu görülmektedir.



Şekil 1. Mersin ili ve ilçeleri (MESKİ, 2015)

Mezitli ilçesi, kentin toplam nüfusun yaklaşık %11.3'ünü barındırmaktadır.

2.1.2. Kısa Tarihçe

Mezitli ilçesinin adı ile ilgili çeşitli varsayımlar olmakla birlikte bir kesinlik söz konusu değildir. Yöre yoğun olarak Yörük Türk boy ve oymaklarının yerleşim alanı olduğundan ilçenin adının da bunlardan biri olan Mezitoğullarından geldiği söylenmektedir. Bir başka

varsayımına göre bölge çok yoğun değiş-tokuş ticareti, açık arttırmalar (mezat) ve genel olarak ticaret yoğun olduğundan dolayı mezat sözcüğünden geldiği düşünülmektedir (Şekil 2).

Mezitli bölgesi ilçe oluşturuluncaya kadar Mersin Silifke devlet karayolunun, bugünkü söylemle Gazi Mustafa Kemal Bulvarının (GMK) kuzeyinde şu an Eski Mezitli adı ile anılan bölgede bulunmaktadır. İlçenin yasal olarak belirlenmesinden sonra ilçe merkezi güneyde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde gelişmeye başlamıştır. İlçede önceki dönemlerde var olan yazlık sitelerin merkezin taşınmasıyla birleşmesi ve gelişmesi sonucu bugünkü ilçe oluşmuştur.

Yazlık konutlar ilçede ikinci konut statüsünde olmakla birlikte bu konutlarda yaşayanlar kışları oldukça azalmakta ancak yaz aylarında özellikle Ankara, Konya, Kayseri vb. İç Anadolu kentlerinden gelenler ile nüfus artmaktadır.

Bu yazlık konutlar genelde 3194 sayılı İmar kanunundan önceki mevzuatımıza göre yapılan isteğe bağlı imar uygulamaları ile sağlanmıştır. İlgili yasadın sonra oluşturulan bölgelerde düzenli yapılaşmalar görülmektedir. İlçe olması sonrasında yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, çeşitli değişiklikler, ilaveler ve düzenlemeler ile günümüzde de kullanılmaktadır. İlçenin Mersin Büyükşehir Belediye üzerinden Nazım imar planı ve Mersin- Adana bölgesi Çevre düzeni Planı mevcuttur (Mezitli, 2014).



Şekil 2. Mezitli ilçesi kent planı (Mezitli, 2019)

2008 yılında çıkarılan 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Mersin'de merkezde Toroslar, Akdeniz, Yenişehir ve Mezitli olmak üzere dört ilçe belediyesi kurulmuş, 2012 yılında çıkarılan, 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile de ilçe ve il merkezinin idari sınırları genişletilmiştir. Artık ilçe belediyesinin sınırı, ilçenin idari sınırının tamamı olarak belirlenmiştir.

Bu duruma göre merkez ilçedeki dört belediyenin yanı sıra ilin diğer ilçe belediyeleri de Büyükşehir Belediyesinin yetki ve sorumluluğu haline gelmiştir. Bu yasal düzenleme ilçe belediyelerinin de yasal sınırları genişlemiştir. İlçe belediyeleri sınırları içine dâhil olan önceden belde belediyesi olan belediyeler kaldırılmıştır. Bu belediyeler ile daha önce köy statüsünde olan yerler

ile birlikte ilçe belediyelerinin mahalleleri olarak kendilerine bağlanmıştır.

Bahse konu olan mevzuatın sonucu olarak, Mezitli Belediyesine bağlı 2 belde belediyesi ve 15 adet köy mahalle statüsü kazanmıştır. Günümüzde Mezitli ilçesi 40 mahalleden teşkil olmaktadır (Mezitli, 2019).

2.1.3. Nüfusu

Mezitli ilçesi, bağlı olduğu Mersin ilinin nüfusunun %11.3 ile 2020 verilerine göre 211 538 nüfusludur. Bunun 103 343 kişi erkek ve 108 195 kişi kadın nüfusa sahiptir. Mezitli nüfus olarak büyümede Mersin'in ilçeleri arasında birinci sıradadır. Mezitli ilçesine her yıl ortalama olarak 10 000 kişi eklenmektedir. Yaz aylarındaki tatilci nüfusu bu rakamların dışında kalmaktadır. Bunlar da eklendiğinde ülkemizde ilçe statüsünde olup birçok ilden daha fazla nüfus barındırmaktadır (MTSO, 2020).

Tablo 1. Mersin Mezitli ilçesi yıllara göre nüfus bilgileri (TÜİK, 2021)

Yıl	Nüfus	Erkek	Kadın
2020	211 538	103 343	108 195
2019	204 240	100 181	104 059
2018	194 019	94 991	99 028
2017	187 536	91 977	95 559
2016	181 167	89 340	91 827
2015	171 837	84 481	87 356

Mersin Mezitli ilçesine bağlı 40 mahalledeki nüfus bilgileri 2018 ve 2019 yıllarına ait nüfus verileri Tablo 2'de verilmektedir.

Tablo 2'de Mezitli mahalleleri en büyük, en küçük ve kırsal mahalleler olarak örneklenmiştir. On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1. Maddesi (3) bendine göre; köyler, bağlı buldukları ilçenin belediyesine mahalle olarak katılmıştır. Bu Kanun kapsamında Esenbağlar Mahallesi'nin de dâhil olduğu 23 merkez mahalle ve kırsal mahalle mevcuttur.

Tablo 2. Mersin Mezitli ilçesi mahalleleri nüfus bilgileri (TÜİK, 2021)

Mahalle Adı	Nüfusu (2018)	Nüfusu (2019)
Merkez	26 420	29 060
Menderes	25 326	25 859
Yeni	24 457	25 028
Anayurt	911	900
Hürriyet	826	863
Esenbağlar	437	462
Tepeköy	2 019	1 944
Fındıkpınarı	1 239	1 083
Pelitkoyağı	128	120

Mezitli ilçesinin en büyük, en küçük ve kırsal mahallelerdeki nüfus değişimleri incelendiğinde merkez mahallelerde artış görülmektedir. Geliştirilecek olan alışveriş merkezi, Mersin ili Mezitli İlçesinin nüfusu en küçük merkez mahalle olan Esenbağlar tercih edilerek, kent çekim merkezlerindeki yoğunluğun kent dışı alanlara aktarılması amacıyla seçilmiştir.

2.1.4. Coğrafi Alanı

Mezitli ilçesi coğrafi konum olarak ülkemizin Akdeniz Bölgesinde yer alan Mersin ilindedir. Mezitli ilçesi Akdeniz ve Toroslar arasında uzanan 15 km kıyı şeridinde ve 41 652 ha yüzölçümüne sahip bir merkez ilçedir. İlçede Akdeniz'den Toroslara doğru gidildikçe eğim artar. Bu eğim artışının fazla olduğu bölgelerinin yanı sıra ırmakların oluşturduğu kısımlarda oluşan ovalarla azaldığı bölgelerde vardır. Doğudan Batıya gidildikçe arazide genişlik azalmaları söz konusu olur. İlçenin kuzeyindeki Toros Dağları ve ilçenin batı komşu ilçelerinin oluşturduğu yapılar sert rüzgârları engelleyerek sahilde tipik bir Akdeniz iklimi yaratır.

Yıllık sıcaklık ortalaması 20 derece ile birçok ilimizi de önünde yer alır. Yılın en sıcak ayları Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Temmuz ve Ağustos aylarındaki 30-31 dereceler ile Mayıs sonu Ekim başına kadar turizm sezonuna katkı sağlar. Ayrıca Yıllık yağış ortalaması 692 mm' dir (Mezitli, 2014).

2.1.5. Arazi Kullanımı

Mezitli ilçesinin 2 986 ha kentsel yerleşim alanı, 225 ha tarım alanı ve 160 ha orman alanı olmak üzere 3389 ha toplam planlama alanı bulunmaktadır. İlçenin kıyı şeridi ve Batı bölgeleri yoğun olarak yazlık konut ve konut alanları ile donanmıştır. Kuzey alanlarında tarım yapılmasına rağmen artık günümüzde bu özelliğini koruyan yerler dışında kentsel gelişmeye yanıt vermek üzere yapılaşmaya açılmıştır. İlçe özellikle yaz aylarında artan yazlık nüfusuna da sahiptir (Mezitli, 2014).

2.1.6. Çalışma Alanı: Esenbağlar Mahallesi

Mersin ili, Mezitli ilçesine bağlı Esenbağlar Mahallesi ilçenin kuzeyinde bulunan mahallelerden biridir.



Şekil 3. Esenbağlar Mahallesi hava görüntüsü (Google Earth, 2020)

Mahalle Mezitli'nin diğer mahallelerine göre halen kırsal yapısını korumakla birlikte imar planı da bulunmaktadır. Mahalle Mezitli ilçesi oluşturulmadan önce köy statüsünde bulunmaktadır. Esenbağlar Mahallesi'nin çeşitli bölgelerinde tarımsal faaliyet de yürütülmektedir (Şekil 3).

2.2. Veriler

Uygulamada alışveriş merkezi geliştirilecek bölgenin konumu (mevcut ulaşım durumu, yeni oluşturulabilecek ulaşım projeleri, rekabet, ticari etki alanı ve nüfus dağılımı, öngörülen gelişmeler), arsa bilgileri (Kadastral durum, Topoğrafik durum, jeolojik özellikler, İmar ve imar değişiklik durumu, genişlemeye uygunluk, alt yapı), yönetsel veriler (imar ile ilgili durumlar, bina ile ilgili durumlar, diğer), yasal durum (Tapu, irtifak hakları) verileri araştırılmıştır.

2.2.1. Konum

Geliştirilen Esenbağlar Alışveriş Merkezi Mersin ili, Mezitli ilçesi, Esenbağlar Mahallesi sınırları içerisindedir. Mersin tarihi kent merkezine 15 km mesafededir. Bölgenin kuzeyi Adana-Mersin-Antalya otoyolu, güneyi Mezitli ilçe merkezi ve Mersin-Silifke devlet karayolu doğusunda Mersin Üniversitesi, yoğun konut gelişim alanı ile otoyol bağlantısı, batısı konut gelişim alanı ve otoyol bağlantısı ile çevrilidir.

Alışveriş merkezinin bulunacağı bölge Adana-Mersin-Antalya otoyolunun 300 m güneyinde kalmaktadır. Alışveriş merkezi otoyoldan görülebilir konumdadır. Otoyola yapılacak veya var olan bağlantı yolları kullanılabilir. Ayrıca Mersin-Silifke D400 devlet karayoluna yaklaşık uzaklığı 2.9 km'dir. Şekil 4'de arsanın hava fotoğrafı görülmektedir.



Şekil 4. Arsanın hava görüntüsü (Google Earth, 2020)

Esenbağlar alışveriş merkezi büyük ve genişleyebilir konumda bulunan arazisi sayesinde bölgenin en büyük alışveriş merkezi olma konumunda olacaktır. Alışveriş merkezine Mersin ilinin diğer ilçeleri ve yakın kentlerden uzaklıklar Tablo 3'de verilmektedir.

Mezitli ilçesi sınırında bulunan ve Doğu-batı doğrultusunda devam edebilecek İstemihan Talay Bulvarı ile Kaya Mutlu Bulvarlarının devamı durumundadır.

Bölge Mersin Büyükşehir Belediyesi toplu taşıma güzergâhına kolaylıkla eklenebilir. Ayrıca planlama aşamasındaki Mersin Metro projesine dikey bir bağlantı istasyonu ile bağlanabilir. Yeni bir minibüs hattı ve güzergâhı da oluşturulabilir. Bölgede yoğun bir şekilde konut alanları ve hafif ticari işletme yapılaşması görülmektedir. Mersin Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne (MEŞOT) uzaklık Adana- Mersin otoyolu üzerinden 23 km'dir.

Tablo 3. İl ve İlçe merkezlerinden alışveriş merkezine uzaklıklar

Merkez	Uzaklık (km)
Mezitli	1.5
Yenişehir	6
Akdeniz	10
Toroslar	10
Tarsus	35
Erdemli	27
Silifke	75
Gülнар	180
Aydıncık	170
Anamur	230
Mut	160
Adana	95
Karaman	300

Esenbağlar alışveriş merkezi bölgesi, Mersin kentinin gelişme perspektifi büyük olan iki ilçesi olan Yenişehir ve Mezitli ilçelerinin yakın konumda bulunmaktadır.

Mersin, büyükşehir statüsünde olan bir kenttir. Kentte büyük alışveriş merkezi anlamında üç alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunlar Mersin Forum, Mersin Palmcity ile Mersin Marina alışveriş merkezleridir. Bu üç alışveriş merkezi de bugün kentin içerisinde kalmışlardır. Bu alışveriş merkezlerinin kent içindeki konumsal durumları Şekil 5'de gösterilmektedir.



Şekil 5. Alışveriş merkezlerinin konumsal durumu (Google Earth, 2020)

Öngörülen Esenbağlar Alışveriş Merkezinin kentteki diğer alışveriş merkezlerine uzaklıkları Tablo 4'de verilmiştir.

Tablo 4. Diğer alışveriş merkezine uzaklıklar

Kaleköy Alışveriş Merkezi	Uzaklık (km)
Mersin Forum	11.00
Mersin Palmcity	12.10
Mersin Marina	9.20

Öngörülen Esenbağlar alışveriş merkezi ile bu alışveriş merkezlerinin üzerinde bir rekabet ortamı yaratılacaktır.

Bölge Mersin kentinin batısında yer aldığından kentin gelişme eksenini olan doğu-batı istikametinde olması sebebiyle gelişme aksının tam üzerinde bulunmaktadır.

2.2.2. Arsa Bilgileri

Tasarım bölgesinde arazi üç kadastro parselden oluşmakta olup bu durum Şekil 5'de görülmektedir.



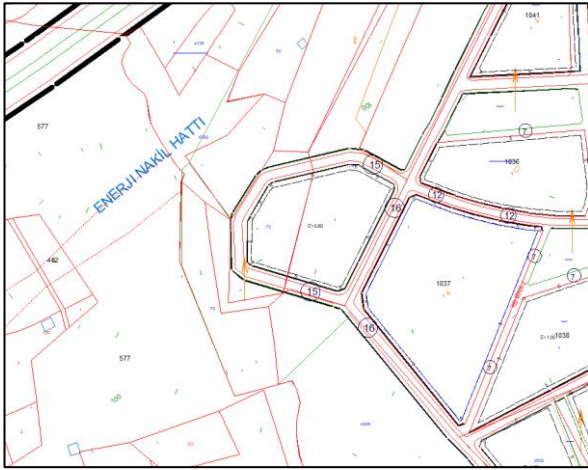
Şekil 6. Kadastro durumu (TKGM, 2021)

Bölgenin çevresinde arsa alanı genişletilebilecek durumdadır. Arsayı oluşturan kadastro parselleri alanları Tablo 5'de verilmektedir.

Tablo 5. Kadastro Parsellerinin alanları

Parsel No	Alanı (m ²)
73	9 360.00
75	20 100.00
1037/1	25 680.00
Toplam	55 140.00

Arsanın Kuzey-Güney doğrultusunda 9-10 m aralığındadır. Maksimum eğim %11.5, ortalama eğim ise %2.9 ile %8.4 arasındadır. Arsanın, Mezitli Belediyesi 1/1000 ölçekli imar planındaki yeri Şekil 6'da verilmektedir.

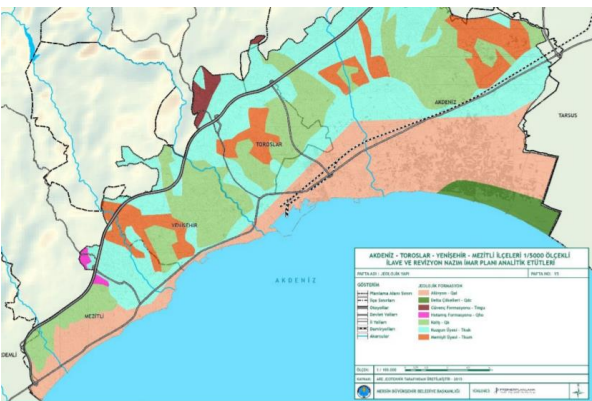


Şekil 7. Uygulama İmar Planı

Mezitli Belediyesince yapılacak ek çalışmalar ile alışveriş merkezini oluşturacak imar adaları Adana-Mersin-Antalya otoyoluna dolaysız, otoyolun Mezitli ve Çeşmeli bağlantılarına dolaylı olarak bağlantı sağlanabilir.

Jeolojik yapı açısından bakıldığında bölge büyük çoğunluğu kalış ve kuzgun formasyonlarından oluşmakla birlikte kayalık bölgelerde bulunmaktadır (Şekil 7). Alüvyonlardan oluşan bir ova olduğundan bölgede yeraltı suyu kaynakları yoğun olarak bulunmaktadır. Yeraltı suyunun yüzeye yakın olduğu bölgelerde sivilaşma riskinin yüksek olduğu düşünülürse yapılaşma etkinliklerinde uygun inşaat yöntemleri kullanılmalıdır. Yapılaşma öncesi jeolojik ve jeoteknik çalışmaların tamamlanması gerekir. İl Türkiye Deprem Haritasına göre ana fay hatları üzerinde bulunmamaktadır. Dolayısıyla ilde veya yakın illerde oluşacak depremleri kent hafif olarak atlatabilecek bir bölgedir (Mezitli, 2018).

Alışveriş merkezi tasarımı yapılacak arsa için elektrik ve içme suyu hatları mevcuttur. Atık su yan kanalizasyon tesisi bulunmaktadır.



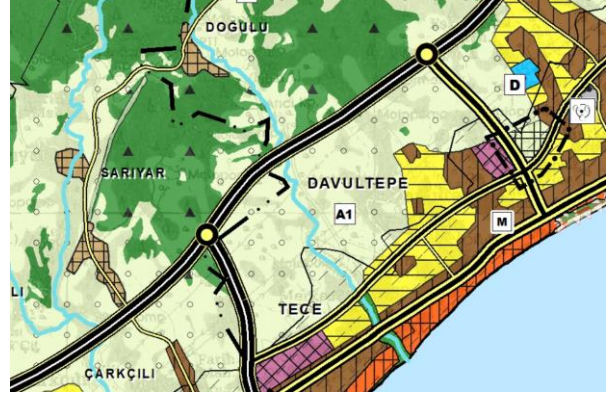
Şekil 8. Jeolojik Formasyonlar (Mezitli, 2018)

2.2.3. Yönetimsel veriler

Mersin-Adana planlama bölgesi 1/100 000 ölçekli revizyon çevre düzeni planında bölge kentsel gelişme alanı olarak ifade edilmiştir (Şekil 8). 1/5000 ölçekli nazım imar planında Mersin Büyükşehir Belediyesi,

1/1000 ölçekli uygulama imar planından Mezitli Belediyesi yetkilidir.

Mersin Büyükşehir Belediyesi olduğundan yapılacak tüm plan ve projelerde yapı denetim kanunu hükümlerine göre hareket etmek gerekir. İlin belediyelerinden yapı ruhsatı alabilmek için yapı denetimi belgesi olması gerekmektedir.



Şekil 9. Mersin-Adana planlama bölgesi 1/100 000 ölçekli revizyon çevre düzeni planı (Çevre Düzeni Planı, 2021)

Geliştirilen alışveriş merkezlerine ana giriş ve çıkışlar ile oluşturulacaksa otoyol bağlantısı veya otoyol bağlantı yollarına bağlantı için Karayolları Genel Müdürlüğü, ulaşım planı bütünlüğü açısından da Mersin Büyükşehir Belediyesi ile eşgüdüm içerisinde çalışmak gerekir.

2.2.4. Yasal durum

Öngörülen projenin geliştirileceği parseller üzerindeki detay bilgiler için Mersin Kadastro Müdürlüğü yetkilidir.

Su ve elektrik şebekeleri mevcut olup arazi için düzenlenmesi gerekmektedir. Arazi üzerinde bir elektrik trafosu bulunmamaktadır. Yağmur suyu drenaj hattı proje ile birlikte oluşturulacaktır. Doğalgaz hattı ilçede mevcuttur.

Ortama eğimin %2.9 ile %8.4, maksimum eğimin %11.5 olduğundan arazinin belli alanlarında hafriyat işlemi gerekmektedir. Arazi üzerinde geçici prefabrik depo olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

2.3. Yöntem

Süreç içerisinde yapılan iş ve işlemlerden en doğrusuna karar verebilmek için çeşitli yöntemler ve analizler kullanılabilir. Stratejik konularda karar verebilmek için kullanılan analizlerden biri de SWOT analizidir. Sözcükleri ait olduğu dile göre çevirecek olursak, strength (güçlü, kuvvetli), Weakness (zayıf), Opportunity (fırsat), Threat (tehdit) sözcüklerinin baş harflerinden oluşmaktadır. Güçlü yönler yapılan işteki avantajları, zayıf yönler dezavantajları, zayıf yönler karşılaşılabilecek zararları ve fırsatlar karşılaşılabilecek dışsal faydaları ifade etmektedir (Erbaşı, 2012).

3. UYGULAMA

Esenbağlar alışveriş merkezi, taşınmaz geliştirmesinde yapılan SWOT analizi sonucunda aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

Güçlü Yönler

- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin- Adana-Antalya otoyolu ve diğer çevre yollarından görülebilirliği olduğundan reklam yönü yüksektir.
- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin-Adana-Antalya otoyolu ile Mersin-Silifke devlet karayolu arasında uygun bir konumdadır.
- Öngörülen alışveriş merkezi, alansal olarak Mersin ve çevre illerinde bulunan en büyük alışveriş merkezi olabilecektir.
- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin Büyükşehir Belediyesi toplu taşıma güzergâhına kolaylıkla eklenebilir. Ayrıca planlama aşamasındaki Mersin Metro projesine dikey bir bağlantı istasyonu ile bağlanabilir. Yeni bir minibüs hattı ve güzergâhı da oluşturulabilir.
- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne (MEŞOT) uzaklık Adana-Mersin otoyolu üzerinden 23 km mesafede olması diğer il ve ilçelerden ulaşımı kolaylaştırmaktadır.
- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin kentinin gelişme perspektifi büyük olan iki ilçesi olan Yenisehir ilçesine yakın Mezitli ilçesinin sınırları içerisinde bulunmaktadır.
- Öngörülen alışveriş merkezi ile Mersin'in diğer alışveriş merkezlerinin üzerinde bir rekabet ortamı yaratılacaktır.
- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi geniş ve genişleyebilecek bir bölgede bulunmaktadır.
- Mersin kentinin kendi nüfusunun yanı sıra yaz aylarında yazlıkçılar nedeniyle nüfusunun artış göstermesi alışveriş merkezine katkı sağlayacaktır.
- Kentin deprenselliği ülkenin deprenselliğine göre en az zarar görebilecek bir bölgede bulunmaktadır.
- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi derinlik ve eğim olarak yapılaşmaya uygundur.
- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi su ve elektrik şebekeleri mevcuttur.
- Arazi üzerinde geçici yapılar bulunduğundan yıkım işi azdır.
- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi üzerinde imar planı bulunmaktadır.
- Bölgede doğalgaz altyapısı bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi, bölgenin gelişme alanında yer almaktadır. Ancak çevre yerleşme dolayısıyla yapılaşma sayısı azdır.
- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi tarım arazilerinin yoğun olduğu bir bölgededir.
- Jeolojik yapısındaki sebeplerden dolayı inşaat maliyetlerini arttırıcı düzenlemeler gerektirmektedir.

- Öngörülen alışveriş merkezi arazisi için çevre ve bağlantı yolları açılmalıdır.
- Yağmur suyu drenaj hattı proje ile birlikte oluşturulacaktır.
- Doğalgaz altyapısının ilgili imar adalarına getirilmesi sağlanacaktır.

Fırsatlar

- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin kenti için yeni bir çekim merkezi oluşturarak, kenti rahatlatılabilir.
- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin kentinin artma eğilimi gösteren trafik yoğunluğunu azaltabilecektir.
- Öngörülen alışveriş merkezi, Mersin kenti gelişme aksı olan doğu-batı doğrultusunu geliştirebilecektir.
- Öngörülen bölgede planlı yeni yerleşim yerlerinin oluşturulması sağlanacaktır.
- Kentin otopark, gürültü vb. sorunlarının çözümüne desteği olacaktır.

Tehditler

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Alışveriş merkezlerinin yoğunlaştırılması küçük esnaf ve işletmelerini olumsuz etkilemektedir.
- Alışveriş merkezlerinin tüketim toplumuna katkısı arttırması ile bireylerin ekonomik sıkıntılarını hızlandırmaktadır.
- Alışveriş merkezleri bireylerin gezi, dinlenme, piknik vb. alışkanlıklarını değiştirerek, alışverişin dışına çıkarmaktadır.

4. SONUÇLAR

Mersin bugünkü ve büyüyen yapısı ile ülkenin en önemli metropol kentlerinden biridir. Bu tarz kentlerdeki büyüme imar planlamaları çerçevesinde değil olan veya yapılacak büyük yatırım tesisleri çerçevesinde gelişmektedir. Bu nedenle özellikle alışveriş merkezleri ve bunların tasarımları önemli olmaktadır.

Alışveriş merkezleri, alışveriş alanını barındıran marketlerin yanı sıra yemek yenilen, eğlenilen, dinlenilebilen alanlar, ev ile bahçe yapı malzemeleri bulunduran marketler, kişisel bakım merkezleri, kapalı açık otoparklar, çocuk oyun alanları vb. içermektedir. Bunun amacı kişi ve kişiler için tüm gereksinimlerini yerine getireceği ve tüketimin olabildiğince arttırıldığı mekânlar yaratmaktır. Amaç müşteriye çekip olabildiğince uzun süre kalmasını sağlamaktır. Alışveriş merkezlerinin bu olumsuzluklarının yanı sıra bulunduğu bölgenin gelişimine de katkıları yadsınamaz.

Bu olumsuzluklarını unutmamak koşulu ile alışveriş merkezleri geliştirmeme diye bir durumda olmadığı açıktır.

Öngörülen Esenbağlar alışveriş merkezi tasarımının, yapılan analizi sonucunda, oldukça iyi bir yer seçimi olduğu düşünülmektedir.

Seçilen bölge kent ve kent gelişimine de önemli katkılar sağlayacaktır. Kent yoğunluklarının aktarılması sonucu kentin trafik, otopark, gürültü gibi sorunlarına çözüm olabilecektir. Ayrıca bölgede planlı yeni yerleşim yerlerini oluşturulmalarına katkı sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

- Çevre Düzeni Planı, (2021). Mersin-Adana Planlama Bölgesi, 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı.
https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/icerikler/o32_otha_ksa_03.02-20200221141259.jpg
- Erbaşı, A. (2012). Yeniceoba Beldesi SWOT Analizi, Mevlana Kalkınma Ajansı Projesi, Konya.
- Google Earth, (2020). Image ©2021 Maxar Technologies, Görüntü Tarihi: 11.08.2020
- MESKİ, (2015). 2015 Yılı Faaliyet Raporu Taslağı, Mersin Büyükşehir Belediyesi, Mersin su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MESKİ), Mersin.
<http://www.sp.gov.tr/upload/xSPRapor/files/gb4Ma+2015.pdf>
- Mezitli, (2014). Mezitli Belediyesi ile “Mezitli’de Mutluyum!”, Mezitli.
<https://www.mezitli.bel.tr/mezitli-kitabi>
- Mezitli, (2018). Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri, Mersin Büyükşehir Belediyesi Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin.
https://www.mersin.bel.tr/upload/dosyalar/Plan%20A%C3%A7%C4%B1klama_Raporu%20ve%20Plan%20H%C3%BCk%C3%BCmleri.pdf
- Mezitli, (2019). Stratejik Plan 2020-2024, Mezitli Belediyesi, Mezitli.
- Miles, M, E., Berens, G, L., Eppli, M, J. & Weiss M,A. (2007), Real Estate Development: Principles and Process, ISBN-13: 978-0874209716, Washington.
- MTSO, (2020). Ekonomik Rapor, TÜİK, Mezitli Sağlık Kent Profili, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, TÜİK.
- Özegeli, A.D.Ş. (2016). Alışveriş Merkezleri Geliştirme ve Pazarlamasında Kuruluş Yerinin Rolü ve Önemi;

İzmir Kent Ölçeğinde BR Uygulama, *Doktora Tezi*, Yaşar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İzmir.

- Ratcliffe, J. & Stubbs, M. (1996). Urban Planning and Real Estate Development, ISBN 0-203-21463-3, London.
- TKGM, (2021). Parsel Sorgu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), Erişim Tarihi: 11.01.2021
<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/cografi/36.74400309273974/34.472662210464485>
- TÜİK, (2020). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
<https://www.tuik.gov.tr/>
- TÜİK, (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, Biruni Merkezi Dağıtım Sistemi, Erişim Tarihi: 13.02.2021
<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>
- Ünlükara, T. & Berköz, L. (2016). Alışveriş Merkezlerinin Yer Seçimi Kriterleri: İstanbul Örneği, *Megaron* 2016, 11(3), 437-448.

Mevzuat

- 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 6/3/2008, Yayımlandığı Resmi Gazete; Tarih: 22/3/2008 Sayı: 26824 Mükerrer, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 47.
- 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kabul Tarihi: 12/11/2012, Yayımlandığı Resmi Gazete; Tarih: 6/12/2012 Sayı: 28489, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 53.



© Author(s) 2021.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>