

KONUT PERAKENDE OFİSLOJİSTİK TURİZM

Gayrimenkul TÜRKİYE

WWW.GAYRIMENKULTURKIYE.COM
TEM MUZ-AGUSTOS 2013
SAYI 32
11 TL

KENTE STRATEJİK BAKMAK

Kentlerin günümüzün koşullarına uyumu ancak kente stratejik bakarak gerçekleşebilir. Ancak bu nasıl olabilir? Konuyu, yuvarlak masa toplantımızda Tavit Köletavitoğlu moderatörlüğünde Hakan Kodak, Gürsel Öngören ve Mehmet Ocakcı tartıştı.

HAVAALANI İLE
GELİŞEN KENTLER

YARATICI DÜŞÜNCE
GELİŞTİRMEK

AVM'LERE SANATIN KATKISI

GELİŞTİRİRKEN KORUMAK



Geliştirirken Korumak

PERAKENDE
OFİS
SAMSUN

Samsun halkının hafızasında yer eden Samsun Sigara Fabrikası, yeni ticari işlevi ile kentin merkezinde buluşma noktası niteliğinde.



Fransızlar tarafından, 1897'de inşa edilen Samsun Sigara Fabrikası, emeğin yoğun olduğu ve kokusu ile kente nam salmış bir bina. Fabrika ve çevresi, Samsun halkının hafızasında yer eden bir alan. Kentte yaşayan birçok insanın ilişkilendiği bir işletme. Tüm kentte duyulan tütün kokusu, zamanla önce fabrikadan ardından da tüm şehirden gitmeye başlamış.

GEÇMİŞİN FABRİKASI BUGÜNÜN YAŞAM ALANI

1997 yılında fabrika şehrin dışına taşındıktan sonra eski bina kentin ortasında atıl durumda kalıyor. Belediyenin arayışları sonrasında yenileme ve yeni işlev kazandırma kararı alınıyor. Tarihi Tekel Sigara Fabrikası 2006 yılında kurul kararıyla "Yenileme Alanı" ilan edildi. 2009 yılında Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan ihaleyi, Torunlar GYO ve Turkmall iş ortaklığı alıyor. Samsun Büyükşehir Belediyesi ile yapılan sözleşmeye göre geliştirilen projede Torunlar GYO ve Turkmall Ortak Girişim Grubu'nun yapı üzerinde 30 yıllık kullanım hakkı bulunuyor.

ETİK GELİŞTİREBİLİR MİYİZ?

Yeni bir bina geliştirmek yerine, tarihi bir binanın yenilenerek eskisinden farklı bir işlev kazandırılmasındaki sürecin kolay olmadığı ortada. İzinleri almak, fikir üretmek, finansman bulmak oldukça güç. Proje onay sürecinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Samsun Valiliği ve Samsun Büyükşehir Belediyesi gibi birçok kurumdan onay alınmış. Ancak zorluklara rağmen yinede geliştirme kararı alınıyor. Bulvar Samsun Proje Direktörü Rezzan Gülsün Kurt, projenin planlaması ve inşaatı sırasında çok hassas bir süreci yönettiklerini ifade ediyor. Bir taraftan yapının cephelerine herhangi bir müdahale yapılamaz, bilimsel veriler ışığında korunabilecek herşeyi korumak zorunda olurken bir yandan da binanın kullanıcısı olan kiracıların ticari menfaatlerini gözetmek oldukça zor olmuş. Ayrıca, projede binanın fabrika halinde iken fabrikada çalışan insanların hafızasını zedelememek için birçok alan fiziksel olarak korunmuş ancak farklı kullanımlar kazandırılmış. Örneğin, önceleri fabrikanın açık alanında üretimler içerideki raylar aracılığı ile meydana geliyor ve meydana da dağıtılıyormuş. Bu alanın zemin altında 20 bin metrekare 3 katlı bir otopark olarak değerlendirilmiş ve üzeri ise peyzaj düzenlemesi ile meydan olarak bırakılmış. Bir diğeri ise önceden işçilerin giriş çıkış yaptıkları, atölyelerine dağıldıkları açık avlu. Bu alan,

şuanda açık hava, yeme-içme alanı olarak kullanılıyor. Mevcuttaki ağaçlar da korunarak AVM'nin peyzajına dahil edilmiş.

Tasarım ve inşaat aşamalarında yapıyı koruyabilmek adına oldukça detaylı çalışılmış. Tüm varolan, strüktürel materyaller elden geçirilmesi ile tekrar kullanılmış. Özellikle üretimden kaldırılmış olan Marseille tipi kiremitler tek tek kontrol edilerek temizlenip orijinal yerlerine geri yerleştirilmiş.

KENTİN KALBİNDEKİ BULUŞMA NOKTASI

Bulvar Samsun, şuanda etkinlik meydanı, açık hava alışveriş caddesi, ofis alanı ve teras restaurantları ile kent içinde bir buluşma ve referans noktası niteliğinde. Ayrıca, Bulvar Samsun da bu sayıda söyleşi yaptığımız Biber Mimarlık'ın sanat programı ile AVM'nin açık alanına yerleştirilen heykel ile referans noktası olma niteliği de taşıyor. Bulvar Samsun'un bulunduğu alan şehir merkezinin güneyinde, sahil yolu ve 100. Yıl Bulvarı arasında ticari aktivitelerin yoğunlaştığı bölgede, Mecidiye ve Gazi Caddeleri'nin arasında yer alıyor. Avm'nin lokasyonu, yaya ve araç ile ulaşımı kolaylaştırıp kentteki ticari alana entegrasyon da kuruyor. Geliştiricilerin araştırmalarına göre; alışveriş merkezinin 0-10 dakikalık hizmet alanı (catchment area) 440 bin, 0-30 dakikalık ikinci hizmet alanında ise 590 bin insanı kapsıyor.

Toplamda 17 bin 400 metrekarelik alan üzerinde gerçek-

leşen ve yatırım değeri 50 milyon Euro olan projede, 3 bin metrekare restaurant ve kafe alanı, bin 500 metrekare ofis ve kültür alanı, 20 bin metrekare ise otopark alanı mevcut. Toplamda ise 18 bin metrekare kiralanabilir alan bulunuyor. Alışveriş Merkezi, 45 mağazadan oluşuyor. Mağazalardan iki tanesi itici kuvvete sahip bin metrekarenin üzerinde tasarlanmış. Şuanda bu mağazalarda TeknoSa ve Boyner Çarşı kiracı olarak yer alıyor. Uluslararası ve yerel zincir mağazaların dışında geleneksel el işi satışı yapanlar da kiracı olarak mevcut.

Ayrıca Bulvar Samsun, '2013 ICSC Avrupa Alışveriş Merkezi Ödülleri'nde, 'Avrupa'nın En İyi Yenileme Projesi Jüri Özel Ödülü' ve kendi kategorisinde 'Avrupa'nın En İyi AVM'si Onur Ödülü'nün sahibi oldu. Ayrıca ArkiPARC Gayrimenkül ödülleriinde 2013 En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.

