

**DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**NEOLİBERAL KENTLEŞME EKSENİNDE  
MEKÂNIN YENİDEN ÜRETİMİ:  
İZMİR YENİ KENT MERKEZİ ÖRNEĞİ**

**Özgün TUTAR**

**Eylül, 2019  
İZMİR**

**NEOLİBERAL KENTLEŞME EKSENİNDE  
MEKÂNIN YENİDEN ÜRETİMİ:  
İZMİR YENİ KENT MERKEZİ ÖRNEĞİ**

**Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Yüksek Lisans Tezi  
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

**Özgün TUTAR**

**Eylül, 2019  
İZMİR**

## YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

ÖZGÜN TUTAR, tarafından DR. ÖĞR. ÜYESİ EYLEM BAL yönetiminde hazırlanan “NEOLİBERAL KENTLEŞME EKSENİNDE MEKÂNIN YENİDEN ÜRETİMİ: İZMİR YENİ KENT MERKEZİ ÖRNEĞİ” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



Dr. Öğr. Üyesi Eylem BAL

Yönetici



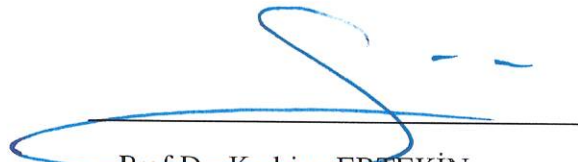
Doç. Dr. Karay Yelibegoglu

Jüri Üyesi



Doç. Dr. T. Didem ALTUN

Jüri Üyesi



Prof. Dr. Kadriye ERTEKİN

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

## TEŞEKKÜR

Öncelikle, gerek lisans gerek yüksek lisans öğrenimim boyunca mesleki bilgisiyle beni aydınlatan, tez yazım süreci boyunca akademik desteğini sunan ve çıkmaza düştüğüm noktalarda manevi desteğini esirgemeyen sayın hocam Dr. Öğr. Üyesi Eylem Bal'a değerli yol göstericiliği için teşekkürü borç bilirim.

Çalışmanın tamamlanabilmesi için gerekli bilgi ve dokümanları sunan İzmir Büyükşehir Belediyesi, Bayraklı Belediyesi, Konak Belediyesi, Bayraklı Tapu Müdürlüğü ile Konak Tapu Müdürlüğü'ne ve yardımlarından dolayı Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İzmir Büyük Şehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Plan Şube Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Plan Şube Müdürlüğü ile Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı İzmir Liman Başkanlığı'nın değerli çalışanlarına teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim hayatım boyunca doğru kararlar almamı sağlayan, maddi ve manevi desteğini esirgemeyen aileme emeklerinden dolayı sonsuz teşekkürler.

Özgün TUTAR

# NEOLİBERAL KENTLEŞME EKSENİNDE MEKÂNIN YENİDEN ÜRETİMİ: İZMİR YENİ KENT MERKEZİ ÖRNEĞİ

## ÖZ

1980 sonrasında dünyada yaşanan ekonomik ve politik değişimler, temelinde serbest piyasa, özelleştirme, deregülasyon ve serbest sermaye hareketleri olan neoliberalizmin tüm dünyada hâkim paradigma haline gelmesine neden olmuştur. Sermayenin kendini yeniden ürettiği mekân ile neoliberalizm arasında oldukça güçlü bir bağ bulunmaktadır. Kentler süreç içerisinde neoliberalizmin kendini yeniden ürettiği merkezlere dönüşmüşlerdir. Neoliberalizmin kentsel alana yoğunlaşması ile birlikte kent toprağının doğrudan rant sağlayan bir metaya dönüştürülmesi sürecinde fonksiyonları, faaliyetleri ve ilişkileri yeniden ölçeklendiren neoliberal kentleşme kavramı ortaya çıkmıştır. Dünyada neoliberalizmin hâkim paradigma haline geldiği 1980’li yıllara dayanan Türkiye’nin neoliberalleşme süreci, 2000’li yıllar ile birlikte kentsel alanı büyük bir hızla dönüştürmeye başlamıştır. Sermayenin odağının, neoliberal kentleşmenin Türkiye’deki esas uygulama alanı olan İstanbul dışına çevrilmesi ile birlikte ülkenin diğer büyük metropol kentleri de neoliberalleşme sürecine dahil olmuştur. Bu kapsamda Türkiye’nin 3. büyük metropol kenti olan İzmir’in neoliberal kentleşme süreçlerine sahne olduğu görülmektedir. İzmir’in neoliberal kentleşme sürecinin odağında ise neoliberal kentleşme politikalarının uygulama alanı bulunduğu İzmir Yeni Kent Merkezi (YKM) bulunmaktadır. YKM’nin neoliberalleşme süreci, neoliberal kentleşme politikalarının önemli uygulama araçlarından biri olan ve kent mekânının yanı sıra ekonomik, sosyal ve kültürel alanlara da müdahale eden ve neoliberal kentleşmenin çıktılarında biri olan büyük ölçekli kentsel projeler aracılığıyla yürütülmektedir. Bu kapsamda çalışma, YKM’deki neoliberal kentleşme eksenli sürecin ve değişkenlerinin deşifre etmeyi ve bu kapsamda bölgedeki neoliberal mekânsal dönüşümü mekânın yeniden üretimi temelinde ortaya koymayı amaçlamaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Neoliberal kentleşme, büyük ölçekli kentsel projeler, mekânın yeniden üretimi, İzmir Yeni Kent Merkezi

# **REPRODUCTION OF SPACE IN THE CONTEXT OF NEOLIBERAL URBANISM: THE CASE STUDY OF İZMİR NEW CITY CENTRE**

## **ABSTRACT**

The economic and political changes in the world after 1980 caused the neoliberalism, which is based on free market, privatization, deregulation and free capital movements, to become the dominant paradigm in the world. There is a strong link between the space where capital reproduces itself and neoliberalism. Cities transformed into centres where neoliberalism reproduced itself. With the concentration of neoliberalism on the urban area, the concept of neoliberal urbanization that re-scales functions, activities and relationships in the process of transforming urban land into a commodity that provides direct rent has emerged. The neoliberalism process of Turkey, which dates back to the 1980s when neoliberalism became a dominant paradigm in the world, began to rapidly transform urban space in the 2000s. With the transformation of capital out of İstanbul, the main application area of neoliberal urbanization in Turkey, the other metropolitan cities of Turkey have been involved in the process of neoliberalization. In this context, İzmir the third largest metropolitan city of Turkey, is witness to the process of neoliberal urbanization. İzmir New City Centre (YKM) where neoliberal urbanization policies find their place of application, is located in the focus of neoliberal urbanization process of İzmir. The neoliberalization process of NCC is carried out through large-scale urban projects which are one of the important implementation tools of neoliberal urbanization policies and intervene in the economic, social and cultural areas as well as urban space. In this context, the aim of this study is decipher neoliberal urbanization-oriented process and variables of neoliberal urbanization process in NCC and to reveal the neoliberal spatial transformation in the region on the basis of reproduction of the space

**Keywords:** Neoliberal urbanism, large scale urban projects, reproduction of space, İzmir New City Centre

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU .....	ii
TEŞEKKÜR .....	iii
ÖZ .....	iv
ABSTRACT .....	v
ŞEKİLLER LİSTESİ .....	viii
TABLolar LİSTESİ .....	xii
<b>BÖLÜM BİR – GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1 Amaç .....	1
1.2 Yöntem .....	2
1.3 Kapsam .....	3
<b>BÖLÜM İKİ – NEOLİBERALİZM VE NEOLİBERAL KENTLEŞME .....</b>	<b>5</b>
2.1 Neoliberalizmin Kavramsal ve Tarihsel Gelişimi .....	5
2.2 Neoliberalizm, Kent ve Planlama .....	9
2.2.1 Neoliberal Kentleşme .....	13
2.2.2 Neoliberal Kentleşmenin Mekâmı Dönüştürme Aracı Olarak Büyük Ölçekli Kentsel Projeler .....	18
2.2.3 Neoliberal Kentleşme Eksenli Büyük Ölçekli Kentsel Projelere İlişkin Dünya Örnekleri .....	23
<b>BÖLÜM ÜÇ- NEOLİBERAL KENTLEŞME SÜRECİNDE İZMİR YENİ KENT MERKEZİ .....</b>	<b>36</b>
3.1 Neoliberal Kentleşmenin İzmir'deki İzleri .....	42
3.2 İzmir Yeni Kent Merkezi Vizyonunun Tarihsel Gelişimi .....	43
3.3 İzmir Yeni Kent Merkezinin Planlama Öyküsü .....	50
3.3.1 İzmir Yeni Kent Merkezine İlişkin 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Planlar ..	51

3.3.2 İzmir Yeni Kent Merkezindeki Özelleştirme Süreçlerine İlişkin Plan Değişiklikleri .....	63
---	----

## **BÖLÜM DÖRT- BÜYÜK ÖLÇEKLİ KENTSEL PROJELER ARACILIĞIYLA İZMİR YENİ KENT MERKEZİNDE MEKÂNIN YENİDEN ÜRETİMİ ..... 79**

4.1 İzmir Yeni Kent Merkezinin Dönüşümü ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler ..	81
4.2 İzmir Yeni Kent Merkezinde Yer Seçmiş Büyük Ölçekli Kentsel Projelerin Dönüşümü .....	120
4.3 İzmir Yeni Kent Merkezinin Dönüşümü ve Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi .....	124
4.3.1 Arazi Kullanım Kararlarının Değişimi .....	125
4.3.2 Mülkiyet Dokusunun Değişimi .....	133
4.3.3 Gayrimenkul Satış ve Kira Bedellerinin Değişimi .....	138
4.3.3.1 Kentsel Arsa, Konut ve Ticaret Birimleri Satış Bedellerinin Mekânsal Dağılımı .....	138
4.3.3.2 Konut ve Ticaret Birimlerinin Kira Bedellerinde Yaşanan Değişim .....	140
4.3.4 Kent Silüetinin Değişimi .....	142
4.4 İzmir Yeni Kent Merkezi'nde Kentsel Mekânın Yeniden Üretim Sürecinin Lokomotifi Olarak Yatırımcı Firma Söylemleri .....	145

## **BÖLÜM BEŞ- SONUÇ ..... 151**

## **KAYNAKLAR ..... 155**



## ŞEKİLLER LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
Şekil 2.1 La Défense’ın kent silüeti üzerindeki etkisi .....	25
Şekil 2.2 Avrupa’nın en büyük inşaat alanı olan Potsdamer Platz ve projenin tamamlanmış hali .....	26
Şekil 2.3 Projeden önce ve sonra Docklands, Londra .....	27
Şekil 2.4 Projeden önce ve sonra Quartier Leopold .....	28
Şekil 2.5 Projeden önce ve sonra Docklands, Dublin .....	29
Şekil 2.6 Donau City projesinin kent silüeti üzerindeki etkisi .....	29
Şekil 2.7 Frankfurt iş merkezinin kent silüeti üzerindeki etkisi .....	30
Şekil 2.8 1890’ler ve günümüzde Singapore .....	31
Şekil 2.9 1987’de ve günümüzde Pudong .....	32
Şekil 2.10 Durban’ın günümüzdeki ve 2022 yılında olması beklenen hali .....	32
Şekil 2.11 Costenera Center’ın kent silüeti üzerindeki etkisi .....	33
Şekil 3.1 İstanbul’daki iki büyük finans merkezi; Maslak ve Ataşehir .....	39
Şekil 3.2 İstanbul’un finans merkezi Maslak .....	40
Şekil 3.3 Karma kullanım ve rezidans projelerinin yoğunlukta olduğu Ataşehir .....	41
Şekil 3.4 İzmir Yeni Kent Merkezi .....	43
Şekil 3.5 1973 yılına ait 1/25000 ölçekli nazım imar planı .....	45
Şekil 3.6 1989 yılına ait 1/25000 ölçekli nazım imar .....	46
Şekil 3.7 İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması dereceye giren projeler .....	49
Şekil 3.8 YKM’nin dönüşümü sürecinde planlar ve özelleştirme süreçlerine ilişkin plan değişiklikleri .....	51
Şekil 3.9 YKM bölgeleri .....	53
Şekil 3.10 2003 yılına ait İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı .....	55
Şekil 3.11 2007 yılına ait İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı ve 2008 ile 2009 yılına ait plan revizyonları .....	57
Şekil 3.12 2010 yılına ait İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı .....	59
Şekil 3.13 2011 yılına ait İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı .....	60
Şekil 3.14 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	62

Şekil 3.15 İzmir İli Karşıyaka İlçesi Salhane Mahallesi 1134 Ada, 4 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	65
Şekil 3.16 İzmir İli Konak İlçesi Halkapınar 1443 Ada 37 ve 1454 Ada 23 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	66
Şekil 3.17 1/25000 ölçekli İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	68
Şekil 3.18 İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	69
Şekil 3.19 İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 2876 Ada 12 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği .....	70
Şekil 3.20 1/25000 ölçekli İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....	71
Şekil 3.21 İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	72
Şekil 3.22 İzmir Yük Limanı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	73
Şekil 3.23 İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....	74
Şekil 3.24 İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	75
Şekil 3.25 İzmir Yük Limanı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı .....	77
Şekil 3.26 İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1445 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	78
Şekil 4.1 İzmir Yeni Kent Merkezi 2030 .....	79
Şekil 4.2 YKM ve yakın çevresindeki parçacıl planlar .....	80
Şekil 4.3 YKM’de öne çıkan projelerin dağılımı .....	83
Şekil 4.4 Uygulama imar planında İzmir Turan Karma Kullanım Projesi alanı .....	84
Şekil 4.5 İzmir Turan Karma Kullanım Projesi tasarım çalışmaları ve son tasarım ...	85
Şekil 4.6 İzmir Turan Karma Kullanım Projesi detayları .....	85
Şekil 4.7 Uygulama imar planında İzmir Marina Park proje alanı .....	86
Şekil 4.8 İzmir Marina Park proje detayları .....	87
Şekil 4.9 Uygulama imar planında My Plaza proje alanı .....	87
Şekil 4.10 My Plaza görünüş .....	88
Şekil 4.11 Uygulama imar planında Megapol Tower alanı .....	89

Şekil 4.12 Megapol Tower görünüş .....	89
Şekil 4.13 Uygulama imar planında Bayraklı Yat Limanı Projesi alanı .....	90
Şekil 4.14 Bayraklı Yat Limanı ÇED raporunda proje detayı .....	91
Şekil 4.15 Uygulama imar planında Folkart Towers proje alanı .....	92
Şekil 4.16 Folkart Towers görünüş .....	93
Şekil 4.17 Uygulama imar planında Hilton Garden Inn proje alanı .....	93
Şekil 4.18 Hilton Garden Inn görünüş .....	94
Şekil 4.19 Uygulama imar planında Novus Ventus proje alanı .....	95
Şekil 4.20 Novus Ventus proje detayı .....	95
Şekil 4.21 Uygulama imar planında Sunucu Plaza proje alanı .....	96
Şekil 4.22 Sunucu Plaza ve Martı Tower görünüş .....	97
Şekil 4.23 Uygulama imar planında Ege Perla proje alanı .....	97
Şekil 4.24 Ege Perla proje detayı ve görünüş .....	98
Şekil 4.25 Uygulama imar planında MyWay Bayraklı Kule proje alanı .....	99
Şekil 4.26 MyWay Bayraklı Kule proje detayı .....	99
Şekil 4.27 Uygulama imar planında Mistral İzmir proje alanı .....	100
Şekil 4.28 Mistral İzmir proje detayı .....	101
Şekil 4.29 Uygulama imar planında Ater Tower proje alanı .....	101
Şekil 4.30 Ater Tower proje detayı .....	102
Şekil 4.31 Uygulama imar planında İzmir Konak Karma Kullanım Projesi alanı ....	103
Şekil 4.32 İzmir Konak Karma Kullanım Projesi ilk tasarım aşamaları .....	104
Şekil 4.33 Uygulama imar planında İzmir Limanı Projesi alanı .....	105
Şekil 4.34 Uygulama imar planında Mahall Bomonti İzmir proje alanı .....	106
Şekil 4.35 Mahall Bomonti İzmir tasarım aşamaları ve proje detayı .....	107
Şekil 4.36 Uygulama imar planında Highlife Tower proje alanı .....	107
Şekil 4.37 Highlife Tower proje detayı .....	108
Şekil 4.38 Uygulama imar planında Tariş Tower proje alanı .....	109
Şekil 4.39 Tariş Tower tasarım aşamaları .....	110
Şekil 4.40 Uygulama imar planında Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi alanı .....	110
Şekil 4.41 Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi proje detay .....	112
Şekil 4.42 Uygulama imar planında Megapol Çarşı Kule Proje alanı .....	112

Şekil 4.43 Megapol Çarşı Kule proje detayı .....	113
Şekil 4.44 YKM projelerinin içerdikleri fonksiyonlar .....	114
Şekil 4.45 YKM projelerinin sermaye grupları .....	115
Şekil 4.46 YKM projelerine ilişkin yatırım maliyetleri .....	118
Şekil 4.47 YKM projelerine ilişkin toplam inşaat alanı verileri .....	119
Şekil 4.48 Proje başlangıç yıllarına göre YKM’de yıl içinde üretilen proje sayısı ...	121
Şekil 4.49 Proje başlangıç yıllarına göre YKM’de yıl içindeki toplam yatırım miktarı .....	121
Şekil 4.50 Fonksiyonların dönemlere göre dağılımı .....	122
Şekil 4.51 Yapı yüksekliklerinin dönemlere göre dağılımı .....	123
Şekil 4.52 Kat adetlerinin dönemlere göre dağılımı .....	123
Şekil 4.53 Sermaye gruplarının dönemlere göre dağılımı .....	124
Şekil 4.54 YKM’nin mevcut genel arazi kullanımı .....	126
Şekil 4.55 Salhane Bölgesi mevcut arazi kullanımı .....	127
Şekil 4.56 Turan Bölgesi arazi kullanımı .....	128
Şekil 4.57 Liman Arkası Bölgesi mevcut arazi kullanımı .....	128
Şekil 4.58 YKM’nin uygulama imar planına göre arazi kullanımı .....	131
Şekil 4.59 YKM’deki mevcut genel arazi kullanımı ve uygulama planına göre arazi kullanıma ilişkin değerler .....	132
Şekil 4.60 YKM yatırım alanlarının projelerden önceki mülkiyet durumu .....	134
Şekil 4.61 YKM yatırım alanlarının projelerden sonraki mülkiyet durumu .....	135
Şekil 4.62 YKM projelerinin uygulanmadan önce ve sonraki mülkiyet durumu .....	137
Şekil 4.63 YKM ve çevresindeki satılık arsa, konut ve ticaret birimi fiyatları .....	139
Şekil 4.64 Seçilen mahallelerin harita üzerindeki yerleri .....	141
Şekil 4.65 YKM’nin 2003 yılı öncesindeki görünümü .....	143
Şekil 4.66 YKM’nin 2011 yılı öncesindeki görünümü .....	143
Şekil 4.67 YKM silüetinin 2013-2016 yılları arasındaki değişimi .....	144
Şekil 4.68 YKM silüetinin 2016 yılındaki hali ve 2030 yılındaki sahip olması planlanan silüet .....	145
Şekil 4.69 YKM’de öne çıkan projelerin medyadaki sunuş biçimi .....	146

## TABLULAR LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
Tablo 2.1 Dönemlere göre planlamanın ve plancının değişen rolü .....	13
Tablo 2.2 Kuzey Amerika ve Batı Avrupa’da neoliberal kentleşme sürecinin mekândaki izleri .....	15
Tablo 2.3 Neoliberalizmin kent politikası ve kentsel gelişim projelerine yansımaları ..	20
Tablo 2.4 Neoliberal kentleşme sürecinde büyük ölçekli proje örnekleri .....	34
Tablo 3.1 Yeni kent merkezi tartışmalarına ilişkin planlar .....	44
Tablo 3.2 Yeni kent merkezine ilişkin planlar .....	52
Tablo 3.3 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı kararlarında yapılaşma koşulları .....	61
Tablo 3.4 YKM’deki özelleştirmelere ilişkin plan değişiklikleri .....	64
Tablo 4.1 İzmir Yeni Kent Merkezi’nde öne çıkan projeler .....	82
Tablo 4.2 İzmir Turan Karma Kullanım Projesi detayları .....	85
Tablo 4.3 İzmir Marina Park proje detayları .....	86
Tablo 4.4 My Plaza proje detayları .....	88
Tablo 4.5 Megapol Tower proje detayları .....	89
Tablo 4.6 Bayraklı Yat Limanı Projesi detayları .....	90
Tablo 4.7 Folkart Towers proje detayları .....	93
Tablo 4.8 Hilton Garden Inn proje detayları .....	94
Tablo 4.9 Novus Ventus proje detayları .....	95
Tablo 4.10 Sunucu Plaza proje detayları .....	97
Tablo 4.11 Ege Perla proje detayları .....	98
Tablo 4.12 MyWay Bayraklı Kule proje detayları .....	99
Tablo 4.13 Mistral İzmir proje detayları .....	101
Tablo 4.14 Ater Tower proje detayları .....	102
Tablo 4.15 İzmir Konak Karma Kullanım Projesi detayları .....	103
Tablo 4.16 Mahall Bomonti İzmir proje detayları .....	107
Tablo 4.17 Folkart Vega proje detayları .....	108
Tablo 4.18 Tariş Tower proje detayları .....	109
Tablo 4.19 Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi detayları .....	111
Tablo 4.20 Megapol Çarşı Kule proje detayları .....	113

Tablo 4.21 YKM projelerine ilişkin yatırım maliyetleri ve toplam inşaat alanları ...	117
Tablo 4.22 YKM'deki mevcut genel arazi kullanımı ve uygulama planına göre arazi kullanıma ilişkin değerler .....	133
Tablo 4.23 YKM'deki yatırım alanlarının projelerden önceki mülkiyet durumu .....	136
Tablo 4.24 YKM projelerin uygulanmadan önce ve sonraki mülkiyet durumu .....	137
Tablo 4.25 Kiralık m <sup>2</sup> birim fiyatlarına göre emlak endeksinde yaşanan değişim ...	142
Tablo 4.26 Yatırımcının YKM'yi seçme sebebi .....	147
Tablo 4.27 YKM projelerinin yatırımcılar tarafından sunum biçimi .....	149



## BÖLÜM BİR

### GİRİŞ

1980 sonrasında yaşanan ekonomik ve politik değişimler bir ideoloji olarak neoliberalizmin tüm dünyada hâkim paradigma haline gelmesine neden olmuştur. Neoliberalizmin, sermayenin kendini yeniden üretimini sağladığı mekâna ve dolayısıyla kentsel alanla güçlü bir bağı bulunmaktadır. Türkiye’de ise 1980’li yıllarda kökleri atılan neoliberalleşme hareketi etkinliğini arttırdığı 2000’li yıllar ile birlikte kent mekânını dönüştürmeye başlamıştır. Neoliberalleşmenin ve neoliberal politikaların kentsel alandaki etkilerini 1980’lerden itibaren Türkiye’de sermayenin ana odağı olan İstanbul üzerinden izlemek mümkündür. Buna paralel olarak süreç içerisinde sermayenin ülkenin diğer kentlerini gündemine alması ile birlikte İstanbul’un odağında olduğu neoliberal kentleşme sürecine ülkenin diğer büyük metropolleri dahil olmuştur. İzmir’de neoliberal kentleşme süreci, neoliberal kentleşmenin ana merkezi haline gelen İstanbul’a göre nispeten yeni olmakla birlikte kenti derinden etkileyen müdahalelere sahne olmaktadır. Neoliberal kentleşme sürecinin odağında ise neoliberal kentleşme politikalarının uygulama alanı bulduğu İzmir Yeni Kent Merkezi (YKM) bulunmaktadır. Türkiye’nin Küresel Kuzey ile Küresel Güney’in kesişim noktasında yer alması ve ülkenin sahip olduğu benzersiz tarihsel bağlamı nedeniyle Türkiye örneği; Latin Amerika, Afrika ya da Güney Asya’nın gelişmekte olan ülkelerinden ayrılmaktadır. Başta İstanbul olmak üzere ülkenin büyük metropollerinde okunabilen neoliberal kentleşme süreci ülkenin sunduğu özgün politik, ekonomik ve coğrafik koşullar nedeniyle Küresel Kuzey ve Küresel Güney kentlerinden farklılık göstermektedir.

#### 1.1 Amaç

İzmir’de neoliberal kentleşme süreci, neoliberal kentleşmenin ana merkezi haline gelen İstanbul’a göre nispeten yeni olmakla birlikte kenti derinden etkileyen müdahalelere sahne olmaktadır. Neoliberal kentleşme sürecinin odağında ise neoliberal kentleşme politikalarının uygulama alanı bulduğu İzmir Yeni Kent Merkezi (YKM) bulunmaktadır. YKM’de, İzmir’in tarihi kent merkezinin değiştirilerek yeni

bir alanda yeniden yaratıldığı ve kent merkezinin yeniden şekillendirildiği bir süreç yaşanmaktadır. Kent merkezi lokasyonunun değiştirilmesi sürecinde; Turan, Salhane ve Alsancak Liman Arkası Bölgesini kapsayan YKM sınırları içerisinde yaşanan dönüşüm çıktıları sebebiyle neoliberal kentleşme ekseninde mekânın yeniden üretilme sürecine karşılık gelmektedir. Bu kapsamda çalışma, YKM'deki neoliberal kentleşme eksenli süreci ve değişkenlerini deşifre etmeyi ve bu kapsamda bölgedeki neoliberal mekânsal dönüşümü mekânın yeniden üretimi temelinde ortaya koymayı amaçlamaktadır.

## 1.2 Yöntem

Çalışmanın odağını oluşturan neoliberal kentleşme ekseninde mekânın yeniden üretimi sürecinin tanımlanması için temelde neoliberalizm ve kent arasındaki ilişkinin doğru bir şekilde analiz edilmesi gerekmektedir. Bu sebeple başta planlama olmak üzere farklı disiplinlere ait literatür taraması çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Yürütülen literatür taraması, neoliberal kentleşme kavramının sınırlarının tespiti amacıyla neoliberal kentleşme politikaları ile uygulama araçlarının tespit edilmesi ve buna ek olarak çalışma alanı olarak seçilen İzmir ile benzer süreçlerden geçen kentlerde neoliberal kentleşme süreçlerinin işleyişinin büyük ölçekli kentsel projeler ekseninde ortaya konması amacını taşımaktadır. Buna ek olarak İzmir'de yaşanmakta olan sürecin çıktılarının net bir şekilde okunabilmesi amacıyla çalışma alanı ile benzer süreçlerden kentlere ilişkin verilerin analizi literatür taraması içinde yer almaktadır.

YKM'deki neoliberalleşme sürecinin ortaya konması amacıyla kentin merkezinin değiştirilmesi sürecini oluşturan tarihsel süreç incelenmiş bu kapsamda alana ilişkin 1/250000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ile birlikte YKM vizyonunun oluşmasında önemli bir yeri olan İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması'na ilişkin veriler incelenmiştir. Planlar zaman içerisinde geliştirilen vizyonu ve kent yöneticilerinin kentten beklentisini yansıtmakla birlikte gerçekleşen sürece ilişkin gerekli verileri sunma konusunda eksik kalmaktadır. Bu nedenle yaşanan süreç neoliberal kentleşme politikalarının önemli uygulama araçlarından biri olan büyük ölçekli kentsel projeler ekseninde incelenmiştir. Bu kapsamda çalışma YKM'de yer



seçmiş büyük ölçekli kentsel projelere ilişkin detayların yanı sıra kısa ve uzun vadede etkilerinin tespiti için mevcut ve 1/1000 Uygulama İmar Planı kararlarına göre arazi kullanım analizleri yapılmış, mülkiyet dokusunda yaşanan değişimin ortaya konması amacıyla Tapu Müdürlüğüne ait arşiv kayıtları incelenmiş, kentsel rantta yaşanan değişimi ortaya koyacak mevcut konut ve ticaret birimleri satış ve kira bedelleri kullanılarak hazırlanan projeksiyonlardan ve kent silüetinde yaşanan değişimin ortaya konması amacıyla kentle ilişkin fotoğraflardan yararlanılmıştır. Bununla birlikte dönüşümün sosyal yapı üzerindeki etkilerinin tespiti için neoliberal yaşam tarzının ihtiyaç duyduğu mekânların yaratılma aracı olan büyük ölçekli kentsel projelerin sunumunun ortaya konması amacıyla projelerin pazarlanma yöntemini ortaya koyan kendi internet siteleri ile medyada ne şekilde yer aldıklarının tespiti amacıyla yazılı ve çevrimiçi gazete haberlerinden yararlanılmıştır.

### **1.3 Kapsam**

Tezin amacı olan YKM’de yaşanan neoliberal kentleşme ekseninde mekânın yeniden üretimi sürecinin ortaya konması için neoliberal kentleşme politikalarının sonucu olan verilerin dikkate alınması gerekmektedir. Tezin ikinci bölümünü oluşturan literatür araştırması temelde “Neoliberalleşme süreci ile kentsel mekân arasındaki ilişkinin çıktıları nelerdir?” sorusuna cevap aramaktadır. Bu kapsamda YKM’de yaşanan sürecin neoliberal kentleşme ile bağının kurulması amacıyla neoliberal kentleşme kavramının ve neoliberal kentleşme politikaları ile uygulama araçlarının deşifre edilmesine odaklanılmıştır.

Çalışmanın üçüncü ve dördüncü bölümlerinde bir önceki bölümde ortaya konan teorik çerçeve ekseninde neoliberal kentleşmenin YKM içerisindeki izlerinin ortaya konması amaçlanmıştır. Bu nedenle çalışmanın üçüncü bölümünde alana ilişkin planlama öyküsü, YKM vizyonunun anlaşılabilmesi için incelenmiştir. Planlama öyküsü ile birlikte YKM vizyonuna sahip planların mekânsal ve sosyal dokuda neden olduğu değişim ve süreci yöneten özel sektörün süreç içerisindeki yeri açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın dördüncü bölümünde ise neoliberal kentleşmenin somut çıktuları olan büyük ölçekli kentsel projeler üzerine yoğunlaşmış, projelerin kent

üzerindeki somut ve soyut çıktıları arazi kullanım dokusu, mülkiyet dokusu ve kentsel rant ve silüetin dönüşümü parametreleri üzerinden incelenmiştir. Yapılan araştırmalar ve analizler çerçevesinde ise çalışmanın beşinci bölümünde çalışma kapsamında elde edilen verilerin değerlendirilmesi üzerine yoğunlaşmış, YKM’de yaşanan dönüşümün kent üzerindeki uzun ve kısa vadeli etkilerine yer verilmiştir.



## BÖLÜM İKİ

### NEOLİBERALİZM VE NEOLİBERAL KENTLEŞME

#### 2.1 Neoliberalizmin Kavramsal ve Tarihsel Gelişimi

Kaynakların etkin dağılımı açısından akılcılığa dayanan neoliberalizm karmaşık toplumsal, ekonomik ve politik olgularla desteklenmektedir (Munck, R., çev., 2007; Saad-Filho, A. ve Johnston, D., çev., 2007). Neoliberalizmin demokrasi kavramının içinin boşaltılması ve devlet müdahalesinin ortadan kaldırılması gibi somut; bireycilik, yabancı ülkeler ile sivil toplum kuruluşları arasındaki ilişkiler gibi soyut niteliklere sahip olması çok boyutluluğunu göstermektedir (Saad-Filho, A. ve Johnston, D., çev., 2007). Ancak söylemlerinde özgürlük, yönetim, bireycilik gibi daha demokratik kavramlara yer veren neoliberalizm, pratikte toplumun üst kesimlerinin güç ve gelirlerinin yeniden dağıtılmasına dayanan yeni bir toplumsal düzen anlamına gelmektedir (Duménil, G. ve Lévy, D., çev., 2007). Neoliberalizm; krizlere cevap veremeyen Keynesyen ekonominin, kurumsal liberalizmin ve sosyal demokrasinin ortadan kaldırılması nedeniyle yıkıcı; yapısal düzenlemelerin uygulanmaya başlanması, serbestleşme, deregülasyon ve özelleştirme uygulamaları nedeniyle yapıcı bir çerçeveye oturmaktadır (Van Apeldoorn, Overbeek ve Ryner, 2003).

Neoliberal bakış açısına göre devlet müdahalesini, korumacılığı ya da ülkelerin tarihsel ve kültürel özelliklerine göre farklı reçeteler hazırlanmasını gerekli kılan özel durumlar yoktur. Önemli olan tek şey doğru fiyatların sağlanması ve piyasa mekanizmalarının kendi kendilerine işleyebilmesidir (Pieterse, 2000). Kapitalist toplumsal ilişkilerin küreselliği yalnızca neoliberalizmin uluslararasılaşması veya küreselleşmesinin sonucu olmamakla birlikte neoliberalizm ile birlikte küresel ölçekte kurulan ilişkilerin eskisine oranla çok daha güçlendiği görülmektedir (Holloway, 2006). Bu sebeple küreselleşme adı verilen süreç aslında neoliberalizmin uluslararasılaşmasına karşılık gelmektedir (Saad-Filho, A. ve Johnston, D., çev., 2007).

Küreselleşme ulus devletlerin ve ulusal ekonomilerin saf dışı bırakılmasıyla birlikte serbest piyasaların oluşturulması, ticaret sınırlandırmalarının kaldırılması, artan yatırımlar ve işgücünün göçü gibi sonuçlar doğurmuştur. Bununla birlikte küreselleşme girişimcilik ve rekabet edebilirliğe odaklı yeni yönetim biçimlerini ortaya çıkarmıştır (Vranken, 2008). Neoliberalizmin ekonomi politikası dört temel üzerinde yükselmektedir. Bunlar sırasıyla serbest piyasa mekanizması, deregülasyon, özelleştirme ve serbest sermaye hareketliliği olarak sınıflandırılmaktadır (Harvey, D., çev., 2015; Kozanoğlu ve diğer., 2008; Munck, R., çev., 2007; Palley, T. I., çev., 2007). Neoliberal ekonominin dört ana dayanağının yanı sıra liberal dış ticaret rejimi, bağımsız merkez bankası, ikili döviz kuru rejimi, dış borçların özelleştirilmesi, şişkin rezerv politikası ve faiz dışı bütçe fazlası ile kurulan yapı desteklenmektedir (Kozanoğlu ve diğer., 2008). Neoliberalizmin gerçek başarısı gelir yaratmaktan çok, gelirin yeniden dağıtımına dayanmaktadır. Mülksüzleştirme yoluyla birikim olarak adlandırılan bu sürecin dört ana özelliği bulunmaktadır (Harvey, D., çev., 2015):

- **Özelleştirme ve metalaştırma:** Süreç varlıkların kamusal alandan özel ve sınıf ayrıcalıklı alana iletilmesi anlamına gelmektedir.
- **Finansallaşma:** Finans sistemi gerekli düzenleyici önlemlerin sınırlanmasıyla birlikte spekülasyon, yağma, dolandırıcılık ve hırsızlık aracılığıyla yeniden dağıtımı önemli ölçüde sağlamaktadır.
- **Kriz yönetimi ve manipülasyonu:** Dünya genelinde krizlerin yaratılması, yönetilmesi ve manipülasyonu servetin gelişmekte olan ülkelere gelişmiş ülkelere bilinçli olarak aktarılmasını sağlamaktadır.
- **Devlet eliyle yeniden dağıtım:** Neoliberal devlet gelir dağılımı politikaları aracılığıyla üst sınıflardan alt sınıflara olan kaynak akışını tersine çevirmiştir.

Büyük Bunalım, Yeni Düzen ve İkinci Dünya Savaşı gibi zorlu süreçlerin ardından kapitalist sistemi tehlikeye atan durumların tekrar yaşanmaması amacıyla devlet biçimleri ve devletlerarası ilişkilerin yeniden yapılandırılması yoluna gidilmiştir. (Harvey, D., çev., 2015; Panitch ve Gindin, 2006). 1944'te düzenlenen Bretton Woods Konferansı sonrasında imzalanan Bretton Woods Anlaşması ile birlikte uluslararası ilişkileri yeniden tarifleyecek olan Birleşmiş Milletler, Dünya Bankası (WB),

Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) gibi kurumlar oluşturularak yeni bir dünya düzeninin temelleri atılmıştır (Harvey, D., çev., 2015).

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ekonomik dengenin sağlanması ve tam istihdamın sağlanması amacıyla kullanılan Keynesyen yaklaşımın dünya genelinde yaygınlaşması, kolektivizmin yükselişi ve liberalizmin gölgede kalışı gibi sebepler yüzünden Friedrich von Hayek, Ludwig von Mises, Milton Friedman ve Karl Popper gibi isimlerin önderliğinde 1947’de kurulan Mont Pelerin Toplumu ekonomik bir yaklaşım olan neoliberalizmin bir ideolojiye dönüşmesinin zeminini oluşturmuştur (Harvey, D., çev., 2015; Kozanoğlu ve diğer., 2008). Bununla birlikte 1971’de askıya alınan sabit kur sisteminin 1973’te OPEC petrol kriziyle çökmesi ve değişken kur sistemine geçilmesi ile birlikte paranın hareket hızında yaşanan artış ve dünya para piyasalarının bütünleşme sürecinin başlaması ulus devlet üzerinde ağır etkiler yaratmıştır (Holloway, 2006; Harvey, D., çev., 2015; Lapavitsas, C., çev., 2007). Kurumsal liberalizmin 1970’lerdeki krizi ve ABD hegemonyasını zayıflayan Vietnam Savaşı yenilgisi neoliberalizmin veya yeni bir sosyalist sistemin Keynesyçiliğin yerini alması için uygun koşulları yaratmıştır (Van Apeldoorn ve diğer., 2003; Harvey, D., çev., 2015; Palley, T. I., çev., 2007).

Küresel neoliberalizm, Pinochet’in 1973 Şili Darbesi ile ilk defa uygulama zemini bulmuştur. Neoliberal ekonomi politikalarının etkin hale gelmesi ise İngiltere’de 1979’da Margeret Thatcher’ın ve Amerika’da 1981’de Ronald Reagan’ın göreve gelmeleri ile mümkün olmuştur (Kozanoğlu ve diğer., 2008). Thatcher, enflasyonla mücadele etmek, bütçe harcamalarını kısmak, sendikal gücü kırmak, rekabet esnekliğine engel olan sosyal dayanışma biçimlerini olabildiğince ortadan kaldırmak, kamu teşebbüslerini özelleştirmek, vergileri düşürmek, girişimci inisiyatifi teşvik etmek ve güçlü bir yabancı yatırım akışını sağlamak gibi neoliberal politikalar açısından oldukça önemli başarılarla imza atmıştır. Reagan ise daha fazla serbestleşme, bütçe kesintileri, sendikal gücün kırılması yoluyla neoliberalizmin ABD’deki inşasına katkı sağlamıştır. Thatcher’ın Reagan’a kıyasla daha doktriner yaklaşımı muhafazakârlığa ideolojik prestij kazandırmış, toplumculuğa karşı bireyciliği ön plana çıkarmıştır (Harvey, D., çev., 2015; Kozanoğlu ve diğer., 2008). Bununla birlikte

Keynesyen devleti yıkan eylemlerine rağmen Thatcher, Reagan ve Pinochet müdahaleci devlet anlayışını tasfiye etmek ve serbest piyasayı güçlendirmek için güçlü devleti kullanmışlardır (Munck, R., çev., 2007).

1980'lerin sonlarına doğru Uluslararası Para Fonu, Dünya Bankası ve ABD Hazine Bakanlığı'nın neoliberal politika reçeteleri etrafında birbirleri ile koordineli çalışmaya başlamalarını ifade eden Washington Uzlaşması, kısa sürede Dünya Ticaret Örgütü ve Avrupa Merkez Bankası gibi kurumları içine alarak genişlemiştir (Saad-Filho, A. çev., 2007). 1990'a gelindiğinde İngiltere, Amerika ve Batı Almanya'nın yanı sıra Hollanda, Belçika, Fransa, İtalya, İspanya, Danimarka ve İsveç gibi Keynesyen ekonomiyle yönetilen Avrupa ülkeleri, kısaca kapitalist dünya, Washington Uzlaşması aracılığıyla neoliberal sisteme adapte olmuştur (Brenner, 2004; Harvey, D., çev., 2015). Washington Uzlaşması'nın gelişmiş ülkelerde uzun vadede büyümeyi hızlandıramamış olması, aksine büyüme hızının yavaşlaması neoliberal politikaların itibar kaybetmesine ve akademi ile sivil toplum örgütleri arasında hoşnutsuzluğun yayılmasına neden olmuştur (Palley, T. I., çev., 2007; Saad-Filho, A., çev., 2007). Bu sebeple 1997'de Joseph Stiglitz Yeni Kamusal İktisat ya da Washington Sonrası Uzlaşma olarak tanımlanan daha kapsamlı bir neoliberal anlayışı ortaya koymuştur. Washington Sonrası Uzlaşma ile birlikte kalkınma kavramının içine mülkiyet hakları, çalışma kalıpları, kentleşme ve aile yapıları gibi farklı boyutlardaki sosyal olgular dahil edilmiştir (Saad-Filho, A., çev., 2007).

Nüfusun en zengin kesimlerinin 1980 öncesi ekonomik gerilemenin ve kayıplarının telafi etme girişimi olarak yorumlanabilecek neoliberal proje, 20. Yüzyılın sonlarında geleneksel sosyalist ve komünist görüşün terk edilmesi ile birlikte sağlamlaştırılmıştır (Duménil, G. ve Lévy, D., çev., 2007; Gill, 2003). 2000'li yıllarda Avrupa kıtasını etkileyen finansal gerilemeler neoliberal Avrupa'nın, doğal olarak dengesiz olan "Amerikan modeli neoliberalizm"e bağlı olduğunu göstermektedir (Cafruny, 2003).

## 2.2 Neoliberalizm, Kent ve Planlama

Günümüzde neoliberalizm, serbest sermaye hareketleri için liberalleşme hareketine karşılık gelen bir ekonomik yaklaşım olmanın ötesinde topluma karşı belirli bir tutuma, bireye, istihdama ve kente odaklanmış bir ideolojidir (Baeten, 2012). Bu nedenle neoliberalizm ile birlikte ulus devlet kavramının yerini uluslararası rekabet edebilirliği bulunan kent kavramının alması, yeni fikirlerin kaynağı olan ve nüfusun büyük çoğunluğunun yaşadığı ve çalıştığı kentlerin önemi artmıştır. Bu sebeple neoliberal kentsel politikaların gündemde tutulması neoliberalizasyonun anahtarı olarak görülmektedir (Leitner, Sheppard, Sziarto ve Maringanti, 2007). Neoliberal kentsel politikanın öncelikli amacı yeni bir kent kültürüyle birlikte arzu edilebilir kentsel alanda ikamet eden daha az bağımlı, girişimci yurttaşlar yaratmaktır (Raco, 2012). Neoliberal kentsel politika içerisinde ise planlama, kalkınmayı düzenleyen ve kapsamlı bir politika ortaya koymadan uygulama evresine geçilen basit bir düzenleme mekanizması olarak çalışmaktadır. Planlamanın neoliberalleşmesini ise devralınan düzenlemelerle çelişen, istikrarsız mekânsal dinamiklerin oluşturduğu tartışmalı bir kurumsal çerçeve çizmesi nedeniyle yaratıcı yıkım süreci olarak tariflemek mümkündür (Brenner ve Theodore, 2002; Taşan-Kok, 2012).

Neoliberal süreçler ile birlikte finansallaşmanın sonuçlarından biri de dünyanın finansal başkentlerinin küresel ekonomi içerisinde ön plana çıkmasıdır. Bununla birlikte 1980’lerde küresel kentler olan Londra ve New York dünyanın finans başkentleri sayılabilecek kentler olarak tanımlanırken 1990’lı yıllara gelindiğinde rekabet içerisinde yer almak isteyen adayların sayısının büyük oranda arttığı görülmektedir (Kozanoğlu, Gür ve Özden, 2008). Küresel kent kavramının arkasındaki sosyal yapı tüm kentlerin uluslararası sermaye ve uluslararası şirketler için daha cazip hale gelmesidir (Burgers ve van der Vaal, 2008). Rekabetçilik yaklaşımı kentin cazibesinin artırılması yoluyla yaşayan herkesin refah ve refah düzeyini artıracak düşüncesine dayanmaktadır (Burgers ve van der Vaal, 2008). Küresel şehirler olma yarışında kentler finans ve yönetim işlevlerini karşılayabilecek “milyonlarca metrekarelik ofis alanları ve kule gibi yükselen gökdelenleriyle olağanüstü servet ve ayrıcalık adaları”na dönüşmektedir (Harvey, D., çev., 2015, s.

70). Küresel kentler vizyonunun popülarleşmesi ile birlikte spekülâtif emlak sektörü başlı başına sermayenin en güçlü birikim araçlarından biri haline gelmiştir (Harvey, D., çev., 2015). Neoliberalizmin uluslararasılaşması küresel servet ve iktidardaki eşitsizlikleri yeniden üretmekte ve tarihsel sömürge imparatorluklarına benzer şekilde ekonomik ve politik atmosferde dualiteye neden olmaktadır (Radice, 2007). Bu konjonktürde çift kutuplu bir dünyadan söz etmek mümkündür; zenginlik, barış, teknoloji, yaratıcılık ve istikrar ile anılan Küresel Kuzey ve karışıklık, savaş, çatışma, yoksulluk, anarşi ve baskı bölgesi olarak görülen Küresel Güney (Odeh, 2010). Bu ekonomik ve politik çerçevede, Güney'deki şehirler, küresel ekonomiye entegre olmak ve sosyal ve mekansal kutuplaşmayı arttırma riskine rağmen rekabetçiliği sağlamak için Kuzey tarafından belirlenen kriterleri benimsemektedir (Lemansk, 2007). Ve bugün, dünyanın neresinde bulunduğuna bakılmaksızın, kente neoliberal yaklaşımın yolunun küresel kentlerle aynı olduğu görülmektedir. Ancak devam eden neoliberalleşme süreci aynı olmakla birlikte daha büyük olumsuz sonuçlara neden olmaktadır.

Neoliberalizasyon ile birlikte piyasa odaklı politikalar 1970'lerin sonundan itibaren kentlerin gelişimlerini ve fonksiyonlarını derinden etkilemiştir (Taşan-Kok, 2012). 1970'lerin sonunda ABD'de, neoliberal planlamanın küçük fiziksel değişimler aracılığıyla büyük ölçekteki değişimleri tetikleme hedefi doğrultusunda kent politikaları, kent merkezindeki ticari alanların yeniden geliştirilmesi üzerine kurulmuştur. 1990'lı yıllara kadar kent merkezlerinde yer alan ticari mülklerin yeniden geliştirilmesi oldukça yaygın bir uygulama olarak kalmıştır. Ancak merkezi iş alanlarında, ticaret alanlarının yeniden geliştirilmesi yapıları itibariyle küçük olmaları sebebiyle çoğu zaman devletin emlak piyasasına yöneltilen riskleri telafi etmek için büyük ölçüde kaynak aktarımını gerektirmesi nedeniyle bu eğilim tartışma konusu olmuştur (Hackworth, 2007).

Tüketime odaklanmış neoliberal politikalar yaygınlaşırken sanayi sektörünün sahip olduğu önemi kaybetmesiyle terk edilen fabrikalar, depolar ve madenlerin kent içerisindeki yeri sorgulanmaya başlanmıştır. İletişim, finans, sigorta hizmetleri yükselirken bu sektörlerle ait mekânlar da kent merkezlerinde yerlerini almaya



başlamış, bu süreç içerisinde sanayi sektörü kentleri terk etmeye başlamıştır (Kozanoğlu ve diğer., 2008). Bu süreçte kentler alışveriş merkezleri, havaalanları, limanlar, ofis alanları, çeşitli kültürel yapılar ve lüks konutların yer aldıkları alanlar olarak kendi sakinleri için değil yatırımcılar, ziyaretçiler ve kozmopolitan elitler için yerel dokudan yalıtılmış, steril alanlar yaratmak; kısaca piyasaya hizmet edebilmek için dönüşüm süreçleri içerisinde yer almışlardır (Ache ve Andersen, 2008; Kozanoğlu ve diğer., 2008). Kent paydaşlarının mottosu haline gelen rekabetçilik ile birlikte küresel ekonomik ağlara katılmak için daha girişimci ve daha rekabetçi olma beklentisinin kent üzerindeki baskısı artmıştır (Maloutas, Raco ve Taşan-Kok, 2008). Kentsel dönüşüm ve kentsel yenilemenin kökleri bu sosyal ve ekonomik zemine uzanmaktadır. Rekabet unsuru kentsel dönüşümün meşrulaştırılması için kullanılmışsa da rekabet ile birlikte küresel sermayenin yöneldiği kentler emlak spekülasyonlarına açık hale getirilmiştir (Kozanoğlu ve diğer., 2008, s. 277).

Neoliberalleşme projesi içerisinde kentler sahip oldukları önem sebebiyle daima ön saflarda yer almıştır (Leitner ve diğer., 2007). Bu süreçte kent merkezinde mülkiyetin el değiştirmesi için büyük sermaye yatırımlarının, güvenlik sorunlarını sebep gösterdiği ve turizm odaklı kent tasarımlarının kullanıldığı görülmektedir (Kozanoğlu ve diğer., 2008). Kentsel yenileme projeleri aracılığıyla gerçekleşen soylulaştırma ise artık daha kurumsal, devlet tarafından daha fazla kolaylaştırılan ve daha az direnişle karşılaşılan bir uygulama haline getirilmiştir (Hackworth, 2007). Sonuç olarak; özelleştirme ve liberalleşme süreçlerinin bir sonucu olarak birçok kentin ekonomik, sosyal ve mekânsal dokusu parçalı hale gelmektedir (Graham ve Marvin, 2001). Sürecin toplumsal açıdan en yıkıcı sonucu ise üst ve üst-orta sınıf için kent merkezleri yeniden düzenlenirken alt sınıfların kentin dış çeperlerine itilmesi olmuştur (Kozanoğlu ve diğer., 2008). Günümüzde kentlerin içinde olduğu neoliberalleşme sürecinde daha fazla rekabetçilik odaklı politikanın uygulanması toplumsal kutuplaşmanın yaratılmasıyla sonuçlanma tehlikesini içermektedir (Maloutas ve diğer., 2008). Bu sebeple neoliberal planlama konseptinin, planlamayı toplum yerine sermayenin ihtiyaçlarının karşılanma aracına dönüştürmesi nedeniyle planlamanın temel ilkeleri açısından büyük bir çelişkiyi ortaya çıkardığını söylemek mümkündür (Taşan-Kok, 2012).

Neoliberal planlama konsepti özellikle planlamanın temel ilkelerinden biri olan kamu yararı konusunda büyük bir aşınmaya neden olmaktadır. Kamu yararının aşınmasını ise özellikle kent hakkı kavramının değişimi üzerinden açıklamak mümkündür. Lefebvre (2000) kent hakkını tanımlarken sınırları içerisine bilgi edinme, kentin sunduğu hizmetlerden yararlanma, kent kullanıcıların kentsel mekânı kullanabilme haklarını dahil etmiştir. Kent hakkı toplumun dezavantajlı gruplarından olan, en temel gereksinimlerini karşılayamayan evsizler, tutuklular, her türlü ayrımcılığa uğrayanlar, kısaca kentin sunduklarından mahrum bırakılanlar tarafından talep edilmektedir (Marcuse, çev., 2014). Ancak söz konusu bu talep halihazırdaki kente değil gelecekte var olacak kente ilişkin bir haktır (Lefebvre, 1967). Harvey (çev., 2013) ise kent hakkını kenti isteklerimize göre değiştirme ve yeniden icat etmeye yönelik kolektif bir hak olarak tanımlamaktadır. Bu nedenle kent hakkı kentin olanaklarından yararlanmak kadar kenti üretmeyi de kapsamaktadır (Marcuse, çev., 2014). Bu nedenle kent hakkını talep etmek kentin nasıl şekilleneceği üzerine belirleyici bir konuma gelmeyi sağlayan bir gücü talep etmektir (Harvey, çev., 2013). Kent hakkını talep eden grup toplumun dezavantajlı kesimiyken kent hakkından yararlananlar ise giderek artan bir oranda özel ve yarı özel çıkar gruplarıdır (Harvey, çev., 2013).

Ekonomik büyüme lehine sermaye ile devlet arasındaki ilişkinin yeniden tanımlandığı neoliberalleşme sürecinde siyasal ve ekonomik dönüşümün mekânı olan kentler büyük bir öneme sahiptir (He ve Wu, 2009). Neoliberalizmin kendini yeniden ürettiği merkezlere dönüşen kentler, ulusal ve yerel bağlamda bir çok kentsel yeniden gelişme stratejisine, geniş bir skalaya yayılan politik ve ekonomik dönüşümlere sahne olmuştur (Brenner ve Theodore, 2002; He ve Wu, 2009). Neoliberalizmin önemli bir özelliği olan kent toprağını metalaştırılması, dünyanın birçok kentinde yaygın olarak uygulanan bir devlet projesi haline gelmiştir. (Lin ve Zhang, 2015). Kent toprağının doğrudan rant sağlayan bir metaya dönüştürülmesi sürecini fonksiyonları, faaliyetleri ve ilişkileri yeniden ölçeklendiren neoliberal kentleşme ile tanımlamak mümkündür (Smith, 2002). Neoliberal kentleşme süreci içerisinde kentsel gelişim, planlama ve yönetim alanlarında piyasa odaklı neoliberal planlama konsepti önemli bir yere sahiptir. Neoliberal planlama anlayışında kentsel ve bölgesel yönetimin paydaşları

doğrudan ya da dolaylı olarak planlamaya katılmakla birlikte, kendi eylemlerinden sorumlu tutulmakta olan birey ve kuruluşlar neoliberalizmin borç odaklı ekonomisine giderek daha fazla bağımlı olmaktadır. Buna ek olarak neoliberal kentleşme sürecinde çeşitli aktörlerin taleplerini karşılama yükü altında olan planlamanın öneminin azaldığı görülmektedir (Taşan-Kok, 2012; Tablo 2.1).

Tablo 2.1 Dönemlere göre planlamanın ve plancının değişen rolü (Taşan-Kok, 2012 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Dönem</b>	<b>Planlamanın Kapsamı</b>	<b>Plancının Rolü</b>
1960'lar ve 1970'lerin başı	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merkezi / ulusal mekânsal planlama sistemleri</li> <li>- Kentsel alanın ve kullanımların geleceğini şekillendiren belirleyici ve kesin</li> <li>- Sosyal problemleri kontrol ederken planın çıktıları konusunda dikkatli</li> <li>- Yönetim sorunu olarak kentsel sorunlar</li> <li>- Kentsel gelişimin toplumsal olarak olumsuz sonuçlarını en aza indirmek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Problem çözücü ve denetleyici</li> </ul>
1970'lerin sonu ve 1980'ler	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sert kuralları gevşetmek serbest piyasanın işleyişine yardımcı olmak</li> <li>- Esnek, orta sınıf planlama</li> <li>- Projelere ve arazi kullanım yönetmeliklerine kaydırılan planlama uygulamalarının odağı</li> <li>- Kaynakların azalıyor olması nedeniyle fırsatları en üst düzeye çıkarmak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özel beceriler sağlayan, gelişmeleri istenilen yönde yönlendirmek için yeterli araçlara sahip</li> <li>- derinleşen kriz ve eşzamanlı düşüşte kentin yöneticileri</li> </ul>
1990lar ve 2000ler	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planlamanın neoliberalizasyonu normalleştirme</li> <li>- Planlamaya fırsata dayalı yaklaşımın artması</li> <li>- Planlama örgütlerinin neoliberalizasyonu (yerinden yönetim ve planlama güçlerinin parçalara ayrılması)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plancının çelişen rolü: sosyal eşitlik ideolojisi ve kapitalist kentsel gelişme gerçekliği arasındaki mücadele</li> </ul>

### **2.2.1 Neoliberal Kentleşme**

Neoliberalizm yalnızca ekonomik bir yaklaşım olmanın ötesinde bir ideoloji olması nedeniyle kentsel politik yaşamla iç içe geçmiş haldedir (Theodore ve Peck, 2011). Bu nedenle yaratıcı yıkım olarak tanımlanabilen neoliberalizm ile birlikte kısıtlamaların kaldırılması, özelleştirme, liberalizasyon ve mali tasarrufların artırılması uzun vadede neoliberal programların kentsel politikalar içinde yer alması sonucunu doğurmuştur. Kentler konumlanma stratejileri ve hızla artan bölgeler arası rekabet ile karakterize edilen, oldukça belirsiz bir jeoekonomik çerçeveye gömülmüş durumdadır (Brenner ve Theodore, 2002). Neoliberal kentleşmenin büyümesine öncülük eden kentler arası rekabetin artışı, ulus devletlerin kentlerini ülkenin daha kapsamlı büyüme stratejisinin bir parçası olarak tanımaya zorlamaktadır (Das, 2015).

Neoliberal kentleşme temelde politik iktisadın yeniden yapılandırılmasına ve değişen iktidar teknolojilerine dayanmaktadır (Keil, 2002). Buna ek olarak neoliberal kentleşme, rasyonel siyasi ve kurumsal otoritelerin gündelik kentsel yaşamı, bireysel sorumluluk, serbest piyasada sınırsız sermaye birikimi, kamu hizmetlerinin, kamusal alanların ve sosyoekonomik müdahalenin kuralsızlaştırılması, geri çekilmesi ve özelleştirilmesi vurgusuna sahip yeniden düzenleme mekanizması sunan çok sayıda siyasi ve ideolojik uygulamalarla temsil edilmektedir (Keil, 2002; Larner, 2000). Neoliberal kent yönetim modelleri, kentlerin sosyal, ekonomik ve mekansal olarak eşitsiz manzarasına katkıda bulunan kentsel alan yönetiminde belirgin bir eğilimdir (Wittmer ve Parizeau, 2016). Ancak bu noktada sivil seçkinler ile politikacıların küresel kentlerin gelişme gündemleri kent sıralamasının yıldan yıla yükselişine veya düşmesine odaklandığı unutulmamalıdır (Vogela, Ryan, Lawrie, Grant, Meng, Walsh, Morris ve Riedy, 2018).

Metropoller çeşitli, oldukça uzman, yetenekli ve elverişli bir işgücü için erime potasıdır. Büyük tedarikçi ağı, müşterileri, ortakları, taşeronları ve işçileri olan bir metropol daha iyi iş alışverişi sağlamakta ve bilgi paylaşımını ve proje bazlı faaliyetlerin uygulanmasını, organizasyonunu ve yönetimini kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle pek çok yerel ve ulusal devlet kurumu bu tür yaratıcı aktiviteleri sağlamak için ekonomik ve kentsel politikalar geliştirmiştir (Vivant, 2013). Bu noktada metropol kentlerin neoliberal politikalara uygulama zemini oluşturması nedeniyle neoliberal kentleşme süreçlerinden en çok etkilenen yerleşimler olduğunu söylemek mümkündür. Bu çerçevede içerisinde neoliberal pratiğin ana merkezi haline gelmiş olan Kuzey Amerika ve Batı Avrupa'daki kentler, giderek artan ekonomik büyüme baskısı nedeniyle rekabet edebilirliklerini koruma adına mülkiyet odaklı kentsel gelişme, kentsel yenilenme, kamu özel ortaklıkları gibi çeşitli pratiklere sahne olmaktadır (He ve Wu, 2009; Tablo 2.2). Kuzey Amerika ve Batı Avrupa kentlerine paralel olarak Küresel Güney kentlerinde neoliberal kentleşme süreci; 1970'lerin ortalarında devlet tarafından teşvik edilen gecekondu alanlarındaki zorla tahliyeler, kira piyasasının serbestleşmesi, otoyolların inşası, 1990'lı yıllardaki kamu özel ortaklıkları, planlama ve kentleşme yasalarındaki değişiklikler ve altyapı yatırımları ile desteklenen

kentleşme süreci, 2000'li yılların başındaki kentsel dönüşüm süreçleri olmak üzere üç dalga halinde ilerlemiştir (Rodríguez ve Di Virgilio, 2016).

Tablo 2.2 Kuzey Amerika ve Batı Avrupa'da neoliberal kentleşme sürecinin mekândaki izleri (Brenner ve Theodore, 2002 verilerinden düzenlenmiştir.)

Yıkım Süreci	Yaratım Süreci
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kentsel kamusal alanların yok edilmesi ve/veya yoğunlaştırılmış gözetimi</li><li>- Spekülatif yeniden geliştirme yolunu açmak için geleneksel işçi sınıfı mahallelerinin tahrip edilmesi</li><li>- Toplum odaklı planlama girişimlerinden geri çekilme</li><li>- Toplu konut ve diğer düşük kira bedeline sahip barınma türlerinin ortadan kaldırılması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Emlak piyasasına yönelik spekülatif yatırım fırsatlarının yaratılması</li><li>- Seçkin/kurumsal tüketimin yeni özelleştirme alanlarının oluşturulması</li><li>- Kentsel dokunun yatırım çekmek amacıyla yeniden yapılandırılması amacıyla büyük ölçekli projelerin üretimi</li><li>- Kapalı sitelerin, kapalı kentsel yerleşim bölgelerinin ve toplumsal yapının yeniden üretildiği diğer "arındırılmış" alanların üretimi</li><li>- Soylulaştırma sınırının genişletilmesi ve sosyomekânsal kutuplaşmanın yoğunlaşması</li><li>- Büyük arazi kullanım kararlarının temeli olarak "en yüksek ve en iyi kullanım" ilkesinin benimsenmesi</li></ul>

Smith'e (2002) göre, 21.yüzyılda neoliberal kentleşmenin ön planında yeni kentleşmelere konu olan Asya ve Latin Amerika kentsel deneyiminin eşitsiz bir şekilde dahil edilmesi bulunurken ikinci planda soylulaştırmanın küresel bir kent stratejisi olarak genelleştirilmesi bulunmaktadır. Neoliberal kentleşmenin, küresel merkezlerdeki lüks konutlar ile yeni kentleşme modellerine odaklanan iki farklı argümanı bir arada barındırması neoliberal kentleşme deneyiminin ne kadar çeşitlilik gösterdiğini ve zıtlıkları kendi bünyesi içinde barındırabileceğini göstermektedir. Mayer (2017) ise neoliberal kentleşmenin karakteristik özelliklerinin dört önemli boyutu olduğuna dikkat çekmektedir:

- **Büyümeye odaklı kentsel strateji:** Kent yöneticileri yatırım akışını hızlandırmak ve kentin rekabet içerisindeki konumunu iyileştirme eğilimindedir. Arazi kullanım kararları "en yüksek ve en iyi kullanım" mottosuna göre belirlenmektedir. Bu durum elit tüketim alanlarının yaratılması amacıyla soylulaştırmanın yaygınlaştırılmasına neden olmaktadır. Ancak uluslararası emlak spekülasyonu fiyatların artmasına, dolayısıyla toplumsal yerinden olmalara ve evsiz krizinin tırmanmasına yol açmaktadır.

- **Girişimci yönetim biçimleri:** Kamu özel ortaklıklarına dayalı, girişimi teşvik eden yeni yönetim biçimleri tercih edilmektedir. Yerel yönetimler Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu ve Dünya Ticaret Örgütü gibi neoliberalizmin üst kurumları ile işbirliği içine girebilmektedir. Bununla birlikte kısıtlı kaynaklara sahip olmaları nedeniyle yalnızca spekülasyon projelere odaklanmak yerine doğrudan pazarın kendisine odaklanılmaktadır. Girişimcilik ve finansallaşma süreçleri şeffaflık ve demokratiklik gibi kavramlar aracılığıyla meşru kılınmaktadır. Ancak kamu şeffaflığının sağlanamaması, yabancı sermayeye odaklanması, temsili demokrasinin aşındırılması ve çeşitli sosyal grupların gözden çıkarılabilir olarak ele alıp dışlanması nedeniyle toplumsal hareketlerin tırmanışa geçmesine yol açmaktadır.
- **Özelleştirme:** Başlangıçta, kamu sektörüne ait kurumların yeniden organize edilerek kamu ile özel alan arasındaki sınırın ve aralarındaki geleneksel ilişkinin değişmesine karşılık gelen özelleştirme süreçleri içerisinde finansallaşmaya dönüşmüştür. Devlet destekli özel sektörün kullanımına ayrılan kentsel kaynaklar, yoksun bırakma yoluyla genişletilmiş sermaye birikimi için kullanılmaktadır.
- **Yoğunlaşan toplumsal kutuplaşma:** Neoliberalizmin listelenen diğer üç stratejisinin doğal sonucu olarak ortaya çıkan sosyomekânsal kutuplaşma, yıpranma ve yerinden etme politikaları ve yoksullaşan grupların ve alanların seçim çabalarına dahil edilmesi için uygulanan araç haline gelmiştir.

Neoliberal kentleşme yalnızca daha eşitsiz, parçalara ayrılmış ve tartışmalı kentsel mekânlar üretmenin yanı sıra bölgesel girişimcilik, rekabetçilik ve ulus ötesi ticaret yoluyla planlama ve kalkınma politikaları üzerinde kalıcı bir değişime neden olmuştur (Kanai, 2014). Son otuz yılda Küresel Kuzey'in kentsel politikasının esas motifini oluşturan girişimcilik söylemi Küresel Güney'de yine benzer bir hızla yayılmaktadır (Angelov, Leitner ve Sheppard, 2018). Bu süreçte kentsel politika haline gelen girişimcilik, yerel kamusal kaynakların kentsel alanlar üretmek ve pazarlamak için kullanıldığı bir mekanizmaya dönüşmüştür (He ve Wu, 2009). Girişimcilik, kentsel gelişimdeki çeşitli aktörlerin uyum içerisinde çalışmasını öngören "ortaklık" yaklaşımını içermektedir (Ball ve Maginn 2005; MacLeod 2002). Buna ek olarak

neoliberal kentleşme ile birlikte, yerel yönetimler yerine özel sektörün projelere katılımını merkeze alan bir girişimciliğin yanı sıra kentlilerin kendi kendilerini düzenleyebilecek girişimciliğe sahip olmalarını teşvik edilmektedir (Waley, 2013). Ayrıca girişimci kent yaklaşımı neoliberal kentleşmenin şekillendirdiği kamu alanlarının piyasa merkezli yeniden yapılandırılmasını ve kentsel bölgesel yönetimin yerel özellikleri koruyarak küreselleşmesi (glocalization) politikasını ortaya çıkarmıştır (Brenner, 2004). Süreç içerisinde küresel kent, yaratıcı kent ve turizm kenti gibi çeşitli kentsel birikim stratejilerinin uygulanması yatırımcıyı kentsel mekâna yönlendirirken ekonomide ağırlığın sanayiden hizmet sektörüne kaydırılması ve bilgiye dayalı üretim çeşitlerinin benimsenmesi sonucunu ortaya çıkarmış, bu yolla sermayenin kentin sahip olduğu yerel avantajlardan yararlanması olanaklı kılınmıştır (MacDonald, 2011). Ancak neoliberal kentleşme ile birlikte ortaya küresel kent kavramı üretken sermayenin küreselleşmesi yoluyla emlak sektörüne hizmet ederken aynı zamanda kentin önemli bir sosyal sorunu haline gelen soylulaştırmayı kucaklamaktadır (Smith, 2002).

Neoliberal kentleşme sürecinde kentli yoksullar için yeni ve kaliteli yaşam alanlarının oluşturulması yerine “daha yüksek arazi kullanımları” için yer açma uygulamalarının tercih edildiği görülmektedir (Christophers, 2010). Bu nedenle literatürde soylulaştırmaya ilişkin birçok konu, "yeniden canlandırma" veya "yenilenme" konusundaki projelere işaret etmektedir (Madden, 2014). Günümüzde kentin mekânsal ve sosyal kutuplaşmasını arttırma riski taşıyan kentsel gelişim ve canlandırma projelerinin desteklediği bir kentleşme eğiliminden söz etmek mümkündür (Wittmer ve Parizeau, 2016). Özellikle liman bölgeleri planlama müdahalelerinin odak noktası haline gelirken terk edilmiş alanların yeniden inşa edilmesi ile birlikte elde edilen rantın paylaşımındaki hakçalık sorununu gündeme getirmektedir (Boland, Bronte ve Muir, 2017). Neoliberal kentin emlak ve tüketime dayalı ekonomisi içinde üretici sınıflar, işçi sınıfının yeniden üretimi için gerekli olan uygun iş seçenekleri ile uygun konut alanları arasında seçim yapmak zorunda bırakılmıştır. Üretici sınıfın kentsel mekândan dışlanması sebebiyle neoliberal kent, sosyal bölünmenin aşılmasının güç olduğu bir zemin oluşturmaktadır (MacDonald, 2011). Bu noktada üretici sınıfın yanı sıra işsizlerin ve azınlıkların yine işçilere paralel

olarak büyük ölçekli yer değiştirmelere konu oldukları unutulmamalıdır (Smith, 1996). Buna ek olarak tüketim temelli soylulaştırma teorilerine bakıldığında kentsel gelişim stratejilerinin yaratıcı sınıfların gereksinimleri ile çeliştiği görölmektedir. Aşırı emlak değerlemeleri ve yeni kalkınma düzenlemelerinin yaratıcı sınıfı yenilemeye konu olan alanlardan kademeli olarak dışlaması sonucuna neden olmaktadır (Vivant, 2013).

Kenti yatırımlar için daha cazip hale getirmeyi amaçlayan kentsel planlar aracılığıyla teoride dünya standartlarına uygun kentler yaratılırken pratikte kentli yoksullar için bir dışmana dönüşen, yeni zengin vatandaşlara ve tüketim odaklı yaşam biçimlerinin egemen olduğu seçkin kentler yaratılmaktadır (Ellis, 2012). Seçkin neoliberal kentler, dünya pazarı ile rekabet etmek için gerekli olan sosyal ve fiziki altyapıyı sağlayarak, iş gücünü ihtiyaç duyduğu şekilde yeniden üreterek ve tüketim odaklı ortamlar üreterek sermaye birikiminin ihtiyaçlarına cevap vermektedir (MacDonald, 2011). Bu sebeple, dünya ölçeğinde kent mekânının yeniden yaratılmasının itici gücü olarak tanımlanan neoliberalleşmenin toplumun farklı grupları için eşişsiz şekilde işlediğini söylemek mümkündür (Bénil-Graffou, Didier ve Peyroux, 2012). Toplumun önemli bir kısmının, soylulaştırma süreçlerine paralel olarak, kentsel alanlara erişim, kentsel mekânın kontrolü ve sosyal sınıflar arasındaki eşişsiz güç dengesi gibi neoliberal kentleşmenin çıktılarıyla yüzmek zorunda bırakılması başta Latin Amerika ölkelerinde olmak üzere birçok kentte dirençle karşılanmıştır. Neoliberal kentleşmenin çıktılarına karşı oluşan bu direnci neoliberal kentleşmenin çatlakları olarak görmek mümkündür (Rodríguez ve Di Virgilio, 2016).

### ***2.2.2 Neoliberal Kentleşmenin Mekânı Dönüştürme Aracı Olarak Büyük Ölçekli Kentsel Projeler***

Hayal gücü, yaratıcılık, yenilik ve farklılıkların mekânı olan kentler günümüzde odak noktası spekülâtif kentsel yatırım ve emlak sektörü olan girişimci politikalar aracılığıyla şekillenmektedir (Swyngedouw, Moulaert ve Rodriguez, 2002; Vento, 2017). Girişimci kentleşme politikaları, mekânın tanıtımı ve prestijli büyük ölçekli kentsel projelerin inşası yoluyla pratiğe dökölmektedir (Enright, 2014). Neoliberal kentleşme içerisinde büyük ölçekli kentsel projeler, küreselleşmenin ve neoliberal



yönetim biçimlerinin kentleşme aracı olmaları nedeniyle oldukça kritik bir role sahiptir (Akçalı ve Korkut, 2013). Buradan hareketle büyük ölçekli kentsel projelerin metropolizasyon sürecinin en önemli araçlarından biri olduğunu söylemek mümkündür (Leick, 2015). Buna ek olarak büyük ölçekli kentsel projeler içeriklerinin ve mekânsal etkilerinin ötesinde sembolik bir boyuta sahiptir. “Prestij projesi” teriminin belirttiği gibi, büyük ölçekli kentsel projeler yalnızca fiziksel değil aynı zamanda söylemseldir. Bu söylemlerin etkileşimi, büyük ölçekli kentsel projelerin meşrulaştırılma, planlanma ve uygulama şeklini (planlama-yönetim yapılarını planlama) ve aynı zamanda kentsel tasarım ve mobilite konsept seçimlerini etkilemektedir (Leick, 2015).

1970’lerde küresel kentlerde başlayan büyük ölçekli kentsel gelişim projeleri tüm dünyada yeni bir kentsel gelişim biçiminin prototipini belirlemiştir (Holden, Scerri ve Estefani, 2015). Günümüzde ise rekabetçi bir pazarda stratejik hedeflerini yeniden tanımlayan kentler kendi gelişimlerinin girişimcisi haline gelerek, sermaye ve yatırım çekmek amacıyla büyük ölçekli kentsel projeler geliştirmeye başlamışlardır (Vivant, 2013). Büyük ölçekli kentsel projelerin planlanması büyük metropol alanlarıyla sınırlı olmayıp daha küçük kentsel ortamlarda da gerçekleştirilmektedir. Karar vericiler, yerel, bölgesel ve hatta ulusal planlama stratejilerini uygulamak ve küçük ve orta ölçekli kentleri uluslararası kentsel rekabet bağlamında konumlandırmak için büyük ölçekli kentsel projeler sunmaktadır (Leick, 2015). Neoliberal kentleşmenin sonucu olarak kompleks bir yapıya sahip olan büyük ölçekli kentsel projeler, ekonomik büyüme hedefini sosyal ve çevresel amaçların teşvikine bağlamaktadır (Van Der Veen ve Korthals Altes, 2012). Büyük ölçekli kentsel projelerin hedefleri arasında kurumsal yatırımları çekmek, arazi kullanım dokusunu yeniden üretmek ve kentli elitler için yeni yaşam, iş ve oyun alanlarının oluşturulmasının kolaylaştırılması bulunmaktadır (Fawaz, 2009).

Kentsel yenileme girişiminin bir sonucu olan büyük ölçekli kentsel projeler, yerel ve/veya merkezi yönetimlerin liderliğinde yürütülmekle birlikte özel sektörün projelerin şekillenmesinde giderek daha fazla inisiyatif alması ve kamu özel ortaklıklarına ihtiyaç duyması ile birlikte neoliberal kentleşme pratiği içerisindeki

önemini arttırmıştır (Van Der Veen ve Korthals Altes, 2012). Buna paralel olarak Küresel Kuzey’de kamu destekli birçok büyük ölçekli projenin hayata geçirilmesi, ekonomik kalkınma ve kentler arası rekabete yönelik daha pazar odaklı bir kamu politikasına doğru kayıldığını göstermektedir (Gualini ve Majoor, 2007). Artık bütün kentler, kentin ulusal ve küresel pazar içerisindeki rekabet edebilirliğini korumak ve arttırmak adına yerel yönetimler tek başlarına ya da özel sektör ile ortaklık kurdukları, neoliberal kentleşmenin ihtiyaç duyduğu tüketim alanlarının oluşturulmasını sağlayan büyük ölçekli kentsel projeleri tercih etmektedirler (Rankin ve Delaney, 2010). Bu süreç içerisinde yaratıcı sınıfa kente çekmek, işletmeler için daha fazla kâr getirmek ve kentsel rant artışını sağlamak amacıyla tercih edilen; iş merkezlerinin geliştirilmesi, müzeler, rıhtımlar, parklar gibi simgesel değer oluşturacak düzenlemeleri içeren büyük ölçekli kentsel projeler ekonomik kalkınma için pazar liderliğindeki önemli bir strateji haline gelmiştir. (Swyngedouw ve diğer., 2002). Büyük ölçekli kentsel projelerin odaklandığı alanlar olan kentteki merkezi iş ve alışveriş bölgeleri ile lüks yerleşim yerlerinin canlandırılması, kamu alanlarını ve yoksul mahalleleri yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bırakarak zenginlerin daha fazla zenginleştiği, yoksulların daha fazla yoksullaştığı bir ikili kent yaratılmasına neden olmaktadır (Mollenkopf ve Castells, 1991). Çünkü neoliberal kentleşme kapsamında kent merkezleri, zengin orta ve üst sınıflar için “yaşam, iş ve oyun” alanları olarak görülmektedir (Marquardt ve Fuller, 2012). Dolayısıyla projeler genellikle büyük ölçekli, monoton ve daha çok şematik alanların üretilmesi ve yüksek kaliteli yerler için gereken kalite ve metropol atmosferinin yaratılamaması ile sonuçlanmaktadır (Trip, 2007).

Tablo 2.3 Neoliberalizmin kent politikası ve kentsel gelişim projelerine yansımaları (Swyngedouw ve diğer., 2002 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Kent Politikası</b>	<b>Kentsel Gelişim Projeleri</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yeni kentsel koalisyonlar</li> <li>- Sosyal politikalardan ekonomi odaklı politikalara geçiş</li> <li>- Yeni kentsel girişimcilik</li> <li>- Kentsel pazarlama</li> <li>- Kentsel rant oluşturma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortaklık</li> <li>- Kamu fonlarının özelleştirilmesi</li> <li>- Emlak geliştirme</li> <li>- Öncü projeler</li> <li>- Mekâna odaklı yerelleştirme</li> </ul>

Büyük ölçekli kentsel projelerin ekonomik faaliyetlerde artışa yol açmaması nedeniyle ekonomik yenilenme çözümü sunmadığı düşünülmektedir (Imrie and Thomas, 1999). Bununla birlikte, spekülasyon ekonomik canlılık beklentisine odaklanan

büyük ölçekli kentsel projeler sürekli olarak nüfusun yüksek gelirli kesimleri veya potansiyel olarak yüksek üretkenliğe dayalı ekonomik faaliyetlerden elde edilecek kira getirilerine bağımlı olduğu ve dolayısıyla projenin başarısını emlak sektörünün dinamiklerine endeksledikleri için kentler için riskli yatırımlardır (Swyngedouw ve diğer., 2002). Ancak büyük ölçekli kentsel projelere temellenen kentsel girişimcilik pratikleri yatırım çekme konusunda etkin rol oynasalar dahi toplumsal servet ve gelir dağılımındaki eşitsizliği arttırmaktadır (Vento, 2017). Sahip oldukları ekonomik risklerle birlikte projelerin başarısı yapıları gereği kent toprağının yeniden değerlendirilmesinden elde edilen ranta dayalıdır. Bu durum ölçeği ne olursa olsun büyük ölçekli kentsel projelerin soylulaştırma süreçlerine; kazanılacak rantı tolere edemeyecek kent sakinlerinin yerinden edilmesine neden olmaktadır (Evans, 2005).

Uluslararası ticaret, artık kentlerde zorlukla barındırılabilir büyük miktarda ofis alanı gerektirmektedir (Trip, 2007). Küresel sermayenin gereksinim duyduğu bu alanları sağlamak için üretilen büyük ölçekli kentsel projeler ise genellikle kentin merkezinde yer alan gecekondu bölgeleri ve eski liman bölgeleri gibi “yenilenmeye” müsait alanlara odaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde yeni yerleşim alanları inşa etmenin yanı sıra kentin merkezindeki alanlardaki terkedilmiş ve değersiz yapıları “yeniden inşa” etmek için lüks konutlar ve alışveriş merkezi gibi kullanımları içeren büyük ölçekli kentsel projeler teşvik edilmektedir (Di Feliciano, 2016). Gecekondu bölgelerinde yerleşim yerlerinin değişmesi, girişimci devletlerin üstlendiği büyük ölçekli kentsel gelişim projeleri nedeniyle Küresel Kuzey'e kıyasla Küresel Güney'de büyük çapta gerçekleşmektedir (Borsuk ve Eroğlu, 2019). Genellikle küresel yatırımcılar eliyle gerçekleştirilen ve çok sayıda kat mülkiyeti biriminin söz konusu olduğu büyük ölçekli konut projeleri sermayenin konut piyasasındaki yerini güçlendirmenin yanı sıra sermayenin daha hızlı dolaşımını olanaklı kılmaktadır (Kern, 2007). Ancak konut sektörünün özel sektöre yoğunlaştırılması ve büyük ölçekli özel iyileştirme projelerinin desteklenmesi kentin kamusal alanlarını ve kamu hizmetleri sağlamadaki rolünü azaltmaktadır (Kern, 2007). Liman bölgelerindeki büyük ölçekli kentsel projeler ise yenilenerek sermaye lehine kente kazandırılması önemli miktarlardaki kamu yatırımı gerektirmelerine rağmen 1980'lerden bu yana neoliberal kentsel dönüşüm programlarının öncüsü olmuştur (Thorning, Balch ve Essex, 2019).

Eski liman ve sanayi bölgeleri, yaratıcı sınıf ve sermaye yatırımlarını çekmek için müzeler ve diğer kültür binaları ile iş alanlarına dönüştürülmektedir (Andersen ve Røe, 2017). Buna ek olarak kamusal alanlar rollerini yerine getiremedikleri gerekçeleriyle alışveriş merkezleri gibi tüketim odaklı alternatif kamusal alanlara dönüştürülmektedir. Bu değişimler nedeniyle “istenmeyen” olayların dışlanması ve kamusal alanda kontrol hakkında konuşmak mümkündür (Gomes, 2019). İyi düşünülmüş ve uygulanmış büyük ölçekli kentsel projelerle ulaşım ve sosyal altyapı ile iyi hizmet verilen yerlerde yeni konut ve ticari alan seçenekleri sunmak, Avrupa ve ötesindeki pek çok kentin sürdürülebilirliği ve planlama ihtiyaçları doğrultusunda olumlu bir gelişme sayılabilmektedir. Ancak büyük ölçekli kentsel projelerin sunumunda yeterli olmayan kentlerde bu durumun nadiren gerçekleştiğini söylemek mümkündür (Hale, 2010).

Büyük ölçekli kentsel projelerin geniş kentsel süreç ve planlama sistemlerine tam olarak entegre olamamaları proje alanları ve kentin bütünü üzerindeki etkilerini belirsiz kılmaktadır. Buna karşın emlak piyasalarının işleyişinin, toplumsal hedeflerden yapıları çevre yatırımlarına ve emek piyasasının yeniden yapılandırılmasına yönlendirilen kamu bütçelerindeki değişim yoluyla sosyoekonomik kutuplaşma üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmaktadır (Swyngedouw ve diğer., 2002). Büyük ölçekli kentsel projeler, neoliberal kentsel peyzaj öğeleri, gösterişli binaları ve yüksek gelir grupları için gettolar oluşturan kapalılıklarıyla sosyo-mekânsal kutuplaşmanın artışında önemli bir rol oynamaktadır (Waley, 2013). Yaratılan yeni sosyo-mekânsal bölünme ise küresel sermaye tarafından üretilen ve teşvik edilen büyük ölçekli kapalı ve korumalı konut modelinin sonuçlarından biridir (Smigiel, 2013).

Büyük ölçekli kentsel projeler ile; ticaret, ofis ve otel ile turist çekmeye yönelik eğlence ve spor alanlarının dahil olması merkezi iş alanlarının çevresi kökten değiştirmiştir (Keating, Krumholz ve Wieland, 2005). Bu durumun ortaya çıkmasında çoğu büyük ölçekli kentsel projenin, havaalanları, alışveriş merkezleri ve iş bölgeleri gibi yerlerin, kendilerine özgü, kontrollü ve düzenlenmiş dünyalara dönüşmesinin etkili olduğunu söylemek mümkündür (Gualini ve Majoor, 2007). Tüm vatandaşlar için çözüm olarak öne sürülen büyük ölçekli kentsel gelişim projeleri tipik olarak

kaynakları kentli elitlere aktarıırken sakinler için daha fazlasına mal olmakta ve vatandaşların büyük bir kısmının yaşam kalitesini azaltmaktadır. Buna karşın, halkın refahının artırılması ve korunması söylemleri projelerin gerçekleştirilmesi için rutin olarak kullanılmaktadır (Gray ve Porter, 2015). Ancak büyük ölçekli kentsel projeler bireysel girişimciler yerine sermaye tarafından yönlendirilmeleri ve devlet müdahaleleriyle kolaylaştırılmaları nedeniyle geleneksel soylulaştırma süreçlerinden farklı sonuçlara neden olmaktadır (Kern, 2007). Büyük ölçekli kentsel projelerin yıkıcı toplumsal ve ekonomik sonuçların yanı sıra projeler uygulanmaları için ihtiyaç duyulan özelleştirilmiş karar verme mekanizmaları nedeniyle şeffaflık ve demokratik kontrol eksikliği bulunan şartlar altında yolsuzlukla sonuçlanabilmektedir (Vento, 2017). Bu nedenle kapsamlı, bütünleştirici ve ikna edici planlama konseptlerinin eksikliğine temellenen ve eşitsiz fayda paylarına sahip olan büyük ölçekli kentsel projeler, haklı olarak, daha fazla kamuoyunun eleştirisine konu olmaktadır (Gualini ve Majoor, 2007). Başlıca uygulama aracı büyük ölçekli kentsel projeler olan spekülasyon özel kalkınmanın benimsenmesi, yerel yönetimleri projelerin risklerinin çoğuyla yüzleşmek zorunda bırakmanın yanı sıra yerel yönetimleri aynı zamanda fonların, kamu altyapısı, konut ve suçla mücadeleye odaklanan belediye faaliyetlerinden uzaklaşması tehlikesiyle karşı karşıya bırakmaktadır (Rhode & Russo, 2013).

### ***2.2.3 Büyük Ölçekli Kentsel Projelere İlişkin Dünya Örnekleri***

Neoliberal kentleşmenin benimsemesi ile birlikte Londra, New York, Paris ve Sidney gibi gelişmiş şehirlerin yerel gerçekliği küresel hale gelerek büyük şehirlerden küçük kasabalara kadar bütün yerleşim merkezlerini neoliberal kentleşmenin en önemli çıktılarında yer alan soylulaştırma ve toplumsal kutuplaşmaya açık hale getirmiştir (Smith, 2002). Bununla birlikte kentli yoksulların giderek artan umutsuzluğu ve sisteme karşı duyduğu öfkesine karşın kentli yeni elitlerin yoksullaşmaya karşı olan ilgisizliği ve ranta karşı açgözlülüğü toplumsal kesimler arasındaki farklılıkların görünürlüğünü artırırken, yaşanan çatışmanın daha vahşi bir hâl almasına neden olmaktadır (Sassen, 1998). Ancak farklı ölçekteki kentlerde neoliberal kentleşme çıktılarının ne şekilde ve hangi düzeyde ortaya çıktığının belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple birbirlerinden farklı dinamiklere,

coğrafi özelliklere, altyapıya ve büyüklüğe sahip Paris, Berlin, Londra, Brüksel, Dublin, Viyana, Frankfurt, Singapur, Şanghay, Durban ve Santiago de Chile kentlerinde gerçekleştirilmiş büyük ölçekli kentsel projeler çalışma kapsamında incelenmiştir.

**La Défense, Paris:** La Défense, 1958 yılında Puteaux, Courbevoie ve Nanterre yerleşimlerine bağlı arazi üzerine kurulmuştur (Halbert, 2004). Bölgedeki ilk ofis kulesi 1964 yılında inşa edilmiş olsa da bölgedeki en yoğun gelişim 1985-1992 yılları arasında yaşanmıştır (Nappi-Choulet ve Maury, 2009). 1991-1996 yılları arasında Paris ofis piyasalarında spekülasyonla kalkınma projelerini finanse eden bankacılık sisteminin neden olduğu aşırı tüketim krizi ve emlak durgunluğu kira ve sermaye değerlerinin üçte iki oranında düşmesine dolayısıyla işletmeciler ve mali destekçilerin zarar görmesine neden olmuştur. Yaşanan krizden sonra Kuzey Amerika fonları Fransa pazarına geri dönmüş ve iflas etmiş şirketlerin mülkiyetinde olan ve pazarlık fiyatlarıyla piyasada olan büyük portföyleri satın alarak kira değerlerinde %40-50 artış yaşanmasına sebep olan 1995-1999 döneminde büyük bir sermaye kazanımı sağlamıştır (Nappi-Choulet ve Maury, 2009). Sermaye kazanımının bir sonucu olarak La Défense'in, bölgesel işgücü piyasasındaki konumu sağlamlaşmıştır (Halbert, 2004). 2006 yılına gelindiğinde 1990'lı yıllardaki çöküşün etkisinden tamamen kurtulan ticari emlak piyasası mülk satışlarındaki kayıt vergilerinin azaltılması ve düşük faiz oranları nedeniyle yabancı yatırımcılar için cazip hale gelmiştir (Nappi-Choulet ve Maury, 2009). La Défense'in süreç içerisinde kazandığı önem ekonomik sebeplerin yanı sıra Louvre, Champs Élysées ve Neuilly'yi kapsayan "zafer eksenini"nin sonunda yer alması ve tüm metropolitan bölgenin menzili içerisinde bulunması gibi mekânsal sebeplerle yakından ilişkilidir (Halbert, 2004; Pinçon-Charlot ve Pinçon, 2018). Varlığını kamunun inisiyatifine borçlu olan La Défense, yaklaşık 3 milyon m<sup>2</sup> ofis alanı sunan standartlaştırılmış çok katlı ofis yapılarının yoğunlaştığı bir iş merkezi haline dönüşmüştür. Yıllara göre pazar içerisindeki payı değişmekle birlikte Paris'in kira talebinin yaklaşık %9-10'luk bir kısmını La Défense karşılamaktadır (Nappi-Choulet ve Maury, 2009).



Şekil 2.1 La Défense’ın kent silüeti üzerindeki etkisi (Volvo Group, 2018; International Urban Development Association, 2012 verilerinden düzenlenmiştir.)

**Potsdamer Platz, Berlin:** Wilhelmina ve Weimar Dönemi (1890-1933) boyunca Almanya’nın yükseliş merkezi olarak görülen Potsdamer Platz, kafeler, restoranlar ve oteller aracılığıyla dikkate değer ölçüde sanatçı, siyasetçi ve yazarlardan oluşan elit bir sınıfa hitap etmekteydi. Üçüncü Reich mimarı Albert Speer’in bölgeyi yeniden tasarlaması ile birlikte Potsdamer Platz’ın sahip olduğu sembolik önem artmış olsa da İkinci Dünya Savaşı sırasında bombalanmasının ve Almanya’nın ikiye ayrılmasının ardından Berlin Duvarı ile birlikte fiziksel olarak ikiye ayrılan alan sahip olduğu önemi tamamen kaybetmiştir (Smith, 1997). 1990 yılında Doğu Almanya’nın feshedilmesinin ardından kentteki bir çok arsa spekülasyonlu emlak piyasasının önemli bir parçası haline gelmiştir (Colomb, 2012). Arsa spekülasyonu ile birlikte devlet tarafından finanse edilen yarışmalar aracılığıyla kentin büyük bir kısmı özelleştirmelere ve büyük ölçekli kentsel projelere konu olmuştur (Molnar, 2010). Kamu arazisi olan Potsdamer Platz’ın 1990’da piyasa değerinin oldukça altında bir fiyatla özelleştirilmesi Avrupa Komisyonu tarafından soruşturmaya açılan spekülasyonlu bir süreci başlatmıştır (Colomb, 2012). Potsdamer Platz’ın yeniden tasarlanması için açılan yarışmanın birincileri Hilmer ve Sattler gökdelenlerin toplandığı Amerikan kentlerinin modelinin yerine mekânsal olarak karmaşık Avrupa kenti modelini benimsemiş, kentsel yaşamın büyük yapı komplekslerinin içerisine kilitlenmeden sokaklar ve meydanlarla zenginleştirilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir (Molnar, 2010). 11 milyar dolarlık yatırım ile gerçekleştirilen Potsdamer Platz’ın 18.000 üst

sınıf konut sakini ve 100.000 günlük kullanıcı beklentisi ölçeğinin yanı sıra alanın canlı bir kent merkezi olarak ele alındığını göstermektedir (Smith, 1997). Postdamer Platz, geleneksel Avrupa kentliliğinin sembolü olarak yapılandırılmış olsa da özelleştirilmiş kamu arazisi üzerine inşa edilmiş çok katlı ikonik yapıları ile küresel kapitalist hizmet metropolünü simgelemektedir (Colomb, 2012).



Şekil 2.2 Avrupa'nın en büyük inşaat alanı olan Potsdamer Platz ve projenin tamamlanmış hali (Peri, b.t.; Green Roofs, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

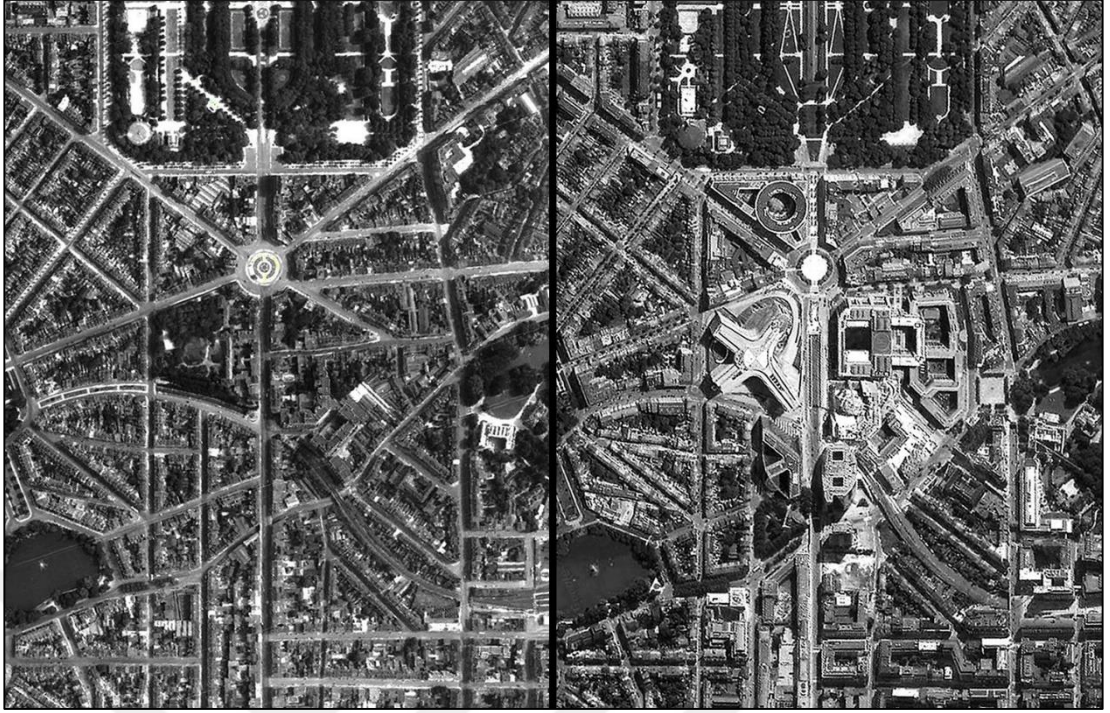
**Docklands, Londra:** Thames Nehri'nin eski liman alanlarının yenilenmesi süreci 1980 yılında, Thatcher hükümetinin kararı doğrultusunda başlamıştır. Süreç pazar odaklı olması ve toplumun büyük bir çoğunluğunu oluşturan işçi sınıfının orta ve üst sınıflarla yer değiştirmesini hedeflemesi açısından oldukça tartışmalı olmuştur. Proje 1990'ların yeni şehircilik hareketinin etkisinde kalmış ve Amerikan kentleri ile benzer özellik gösterecek şekilde yüksek yoğunluklu bir alan olarak tasarlanmıştır. Yeni şehircilik hareketinin ayrılmaz parçaları olan banliyösüzleştirme ve soylulaştırma yoluyla çok katlı yoğun bir kent dokusu yaratılırken Docklands projesi yerinden edilme ve nüfusun içe doğru göçü gibi sosyal sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yeni şehircilik hareketinin ürünü olan Docklands kentsel yenilenmenin toplumsal ayrıştırıcı doğasına ilişkin güçlü bir örnek olarak görülmektedir (Butler, 2007)





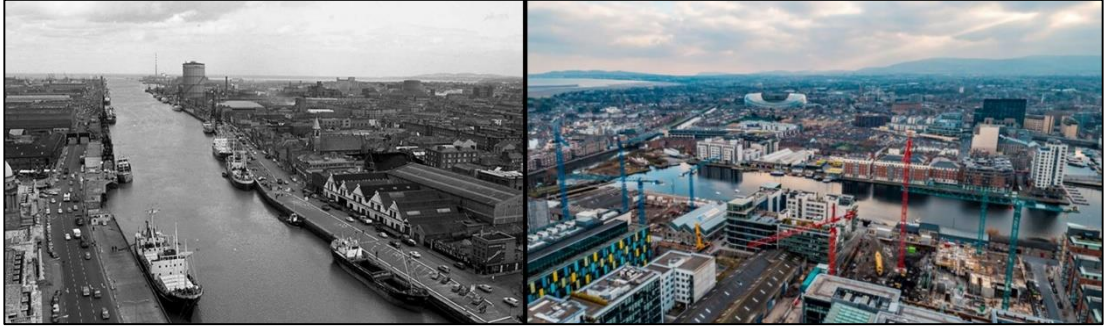
Şekil 2.3 Projeden önce ve sonra Docklands, Londra (A London Inheritance 2018; CNN, 2014 verilerinden düzenlenmiştir.)

**Quartier Leopold, Brüksel:** Başlangıçta üst gelir grubunun yerleşim alanı olarak tasarlanmış olan Quartier Leopold zamanla Brüksel'in ana ofis alanlarından birine dönüşmüştür. Proje, alanın Avrupa Birliği'nin yönetim merkezinin ihtiyaç duyduğu ofis alanlarını sağlamak ve bu yolla Brüksel'in Avrupa başkenti olarak rolünü tazeleme dolayısıyla Brüksel'in Avrupa kentsel hiyerarşisinde siyasi ve kültürel konumunu yükseltme amaçları ile geliştirilmiştir. Yıllar içerisinde ulusal ve uluslararası bankacılık ile AB kurumlarının sürekli artan talebi alanda kira bedellerinin (200 Euro'ya varan m<sup>2</sup> birim fiyatı) ülkenin en yüksek değerine ulaşmasına neden olmuştur. Bununla birlikte talebin sürekli olarak artışı emlak bedellerinin artışının yanı sıra arazi kullanımına ilişkin planlama kararlarına bakılmaksızın bölgedeki mevcut uluslararası elitler için geliştirilen konut birimleri dışında kalan konut stoğunun ofis alanlarına dönüştürüldüğü bir inşaat sürecine neden olmuştur. İnşaat ve emlak sektörleri için spekülasyon rant olanağının yüksekliğinin yabancı yatırımcılar için kazançlı bir alan olması zamanla pazara küresel olarak faaliyet gösteren uluslararası yatırımcıların Brüksel emlak piyasasını domine etmesi sonucunu doğurmuştur. Yaşanan süreçte Brüksel hızla Avrupalılaştırken uluslararasılaşma aracılığıyla ciddi bir sermaye birikimi elde edilmiştir (Swyngedouw ve diğer., 2002).



Şekil 2.4 Projeden önce ve sonra Quartier Leopold (Architectural Association Graduate School, b.t verilerinden düzenlenmiştir.)

***Docklands Geliştirme Projesi, Dublin:*** Proje alanı kent merkezinden geçen nehrin kuzeyinde 11 hektarlık alan olarak planlanmış ancak alan süreç içerisinde önce 29 hektara tamamlanmış, son olarak da liman alanının 500 hektarlık kısmını kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Projenin hedefi sosyal ve ekonomik gelişme ve fiziksel yenilenme olarak belirlenmiştir. 1990'lı yıllarda hızla büyümüş olan emlak talebi ve liman bölgesinin İrlanda'nın Uluslararası Finansal Hizmetler Merkezi olarak belirlenmesi arazi fiyatlarında artışa neden olmuştur. Finans merkezinde artan ofis alanı talebi diğer emlak piyasalarını da sıkıştırmış, bu durum 1989-1999 arasında konut fiyatlarının üç kat artmasına neden olurken azalan kamu harcamalarının kısılması nedeniyle sosyal konutların sağlanma konusunda hiçbir adım atılmamıştır. Finans merkezindeki sınırlı konut stoğuna talebin konut fiyatlarıyla doğru orantılı bir şekilde artması soylulaştırma ve liman bölgesinin eski sakinlerinin yerinden edilmeye neden olmuştur (Swyngedouw ve diğer., 2002).



Şekil 2.5 Projeden önce ve sonra Docklands, Dublin (Dublin Port Company, b.t.; Heneghan, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

**Donau City, Viyana:** Yaklaşık olarak 17.4 hektarlık bir alanı kapsayan proje Viyana'nın iç kesimleri ile çevredeki mikroyerleşimler arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır. İçerisinde üst sınıflar için konut, ofis, alışveriş merkezi, kültür tesisleri, okul, üniversite ve AR-GE birimleri olan projenin amacı ekonomik büyümenin yanı sıra Viyana için uluslararası imajın oluşturulmasıdır. Projenin gelişme eksenini uluslararası sermayeyi cezbetmek üzere tasarlanmıştır. Kamu özel ortaklığına dayanan proje yüksek gelirli grupları teşvik ettiği için halk tarafından tepki çekmiştir (Swyngedouw ve diğer., 2002).



Şekil 2.6 Donau City projesinin kent silüeti üzerindeki etkisi (Wallpaper Access, b.t.; Story Blocks, b.t verilerinden düzenlenmiştir.)

**Innenstadt, Frankfurt:** Almanya'nın en küreselleşmiş kenti olarak anılan Frankfurt, aynı zamanda merkezi iş alanında gökdelenlerin egemen olduğu Alman kentidir (Mösge, Rosol ve Schipper, 2018; Volgmann ve Münter, 2018). Frankfurt, 1970'lerin başından beri küresel kent pazarının parçası olması nedeniyle birçok soylulaştırma ve gayrimenkul krizine tanık olmuştur (Mösge ve diğer., 2018). Innenstadt bölgesinde bulunan Frankfurt'un merkezi iş alanı 1990'ların başında, kent

merkezinin teşvikinin geliştirilmesi ve mülk sahipleri ile sermayenin sorunlarının çözülmesinin aracı olarak geliştirme projelerine konu olmuştur (Stein, Michel, Glasze ve Pütz, 2017). Bunun sonucunda özellikle bilgi ekonomisinin merkezi konumuna gelen Frankfurt'un kentsel yeniden yapılanmasının itici gücünü ise yüksek vasıflı çalışanların bölgeye gelişi oluşturmuştur (Volgmann ve Münter, 2018). Buna ek olarak Frankfurt merkezi iş alanı, düşük faiz nedeniyle kârlı ve güvenli bir yatırım fırsatı sunduğu için sermaye için cazip bir merkez haline gelmiştir. Ancak sermayenin cazibe merkezi haline gelen Frankfurt aynı zamanda kentliler için bir dizi soylulaştırma ve barınma krizi anlamına gelmektedir. Sermayenin ilgisine paralel olarak kent merkezinde ve yakın çevresindeki konut satış fiyatlarının 2010-2018 yılları arasında %68 oranında ve kira bedellerinin her sene %4 oranında artması spekülasyon yerinden etme süreçlerine neden olmaktadır (Mösgerl ve diğer., 2018).



Şekil 2.7 Frankfurt iş merkezinin kent silüeti üzerindeki etkisi (Skoda, 2017; Travel and Leisure, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

**Singapur:** Yaklaşık 670 kilometrekarelik sınırlı bir gelişim bölgesine sahip olması nedeniyle Singapur'un bağımsız bir şehir devleti haline geldiği 1965 yılından itibaren planlama oldukça kritik bir role sahip olmuştur. 1990'lı yıllarda kentin küresel pazara entegre olması ise neoliberal planlama anlayışını benimsemiş firmaların ortaya çıkışına dayanmaktadır. Singapur'da özel planlamanın bu derece güçlenmesinin nedeni ise küçük bir şehir devletinin fiziksel kısıtlarıyla birleşmiş devlet önderliğindeki planların aşılmasıydı (Pow, 2018). Bununla birlikte Singapur'daki özel planlama firmalarının kent üzerindeki etkisi, neoliberal kentleşme politikaları doğrultusunda kurulan kamu özel ortaklıklarının gücüne işaret etmektedir. Üçüncü dünya ülkesi olarak anılan Singapur'un küresel kent haline gelmesi, uzun vadeli

planlama ve yönetimlerin doğru öngörülerinin bir sonucu olarak sunulmakta ve kent “başarısı” nedeniyle örnek bir model olarak tanıtılmaktadır. Ancak küresel kent olma sürecinin diğer tarafında geleneksel kent dokusunun tamamen yok edilmesi, soylulaştırma, emlak spekülasyonu ve vatandaşlık haklarının kısıtlanması gibi önemli toplumsal maliyetler bulunmaktadır (Pow, 2018). Son 30 yılda Singapur’un yaşadığı bu dönüşümü modernitenin bir sonucu olarak görmek mümkündür (Liew ve Pang, 2015).



Şekil 2.8 1980’ler ve günümüzde Singapore (Remember Singapore, 2012; Contact Singapore, b.t verilerinden düzenlenmiştir.)

**Pudong, Şangay:** 1980 öncesinde Pudong ikincil sektörleri içeren bazı endüstriyel yapılar, depolar, köyler ve büyük oranda bataklık alandan oluşuyordu (Chan ve Poon, 2006; Kultermann, 2002). Ancak 1985 yılında Devlet Konseyi’nin Şanghay’ı uluslararası ekonomik, finans ve ticaret merkezi olarak kurmak için pilot alan olarak Pudong’u seçmesi ve finans, ticaret, bilim ve teknoloji merkezi olarak öngörmesi alanın topyekûn dönüşümü için gerekli zemini oluşturmuştur (Chan ve Poon; White ve Ke, 2014). 522 kilometrekarelik bir alana sahip olan Pudong’un geliştirilmesine ait ilk plan 1990’larda düzenlenen uluslararası yarışma sonucunda ortaya çıkmıştır. Planın amaçları arasında kentin çekiciliğini arttırmak, doğrudan yabancı yatırımcı çekmek ve bunun sonucunda küresel bir finans merkezi olarak gelişmek yer almaktadır (Chen ve Karwan, 2008). Şangay’a yeni bir merkezi iş alanı sunan ve 1990’dan beri merkezi yönetimin büyük ölçekli yatırımlarına ev sahipliği yapan Pudong, 2000 sonrası süreçte 100’den fazla ülkeden büyük ölçekli yatırımcı çekmiş ve artık yerel bir proje olmanın ötesine geçmiştir (Chan ve Poon, 2006; Chen ve Karwan, 2008).



Şekil 2.9 1987’de ve günümüzde Pudong (The Atlantic, 2013 verilerinden düzenlenmiştir.)

**Kent Merkezi, Durban:** Nüfusun hızla arttığı ve gençleştiği kentsel alanlarda kent merkezlerinin en iyi istihdam fırsatlarını sunması ve sahip olduğu rant fırsatı nedeniyle kent merkezlerindeki yenilenme projeleri gündeme gelmektedir. Bu doğrultuda Durban’ın, 2040 yılına kadar Afrika’nın önde gelen, en hareketli, yaşanabilir, yürünebilir kent merkezi olabilmesi için yerel yönetim tarafından kent merkezinin yenilenmesine ilişkin planlar geliştirilmiştir. Halihazırda 70.000 kişinin yaşadığı ve 100.000 ticaret ve ofis biriminin bulunduğu Durban’ın plan hedeflerine bakıldığında 450.000 kişilik yaşam alanı ve 250.000 ticaret ve ofis biriminin öngörülmesi kentin geçireceği dönüşümün boyutları hakkında fikir vermektedir. Bununla birlikte planda yer alan karma kullanım kararının ve yüksek emsal artışlarının neoliberal kentleşme politikaları ile paralellik gösterdiğini söylemek mümkündür (Ethekwini Municipality, 2016). Plan kentin daha önce yerleşime açılmamış alanlarını yüksek yoğunluklu yapılaşmaya açması nedeniyle ekolojik açıdan sakıncalı olma ve yaşanan rant artışına ilişkin alanda yaşayan kent sakinleri ile ilgili bir yaklaşımı içermemesi nedeniyle soylulaştırma süreçlerine yol açma riskini taşımaktadır.



Şekil 2.10 Durban’ın günümüzdeki ve 2022 yılında olması beklenen hali (Vessel Finder, b.t.; Ethekwini Municipality, 2016 verilerinden düzenlenmiştir.)

*Costanera Center, Santiago de Chile:* Pinochet yönetimi aracılığıyla neoliberal politikaların uygulama alanı bulduğu ilk ülkeler arasında yer alan Şili’de neoliberal projenin gelişimi siyasi veya sosyal dirençle karşılaşmamıştır. Ancak neoliberal kentleşme sürecinde kent arazilerinin metalaştırılması yeni eşitsiz coğrafyalar yaratmıştır (Beswick, Imilan ve Olivera, 2019). Bu çerçevede metropolün yüksek gelirli çekirdeğinde yeni bir finansal bölge yaratılması süreci Santiago de Chile’de, Latin Amerika’nın başka hiçbir kentinde görünmediği kadar radikal ve hızlı bir kentsel yeniden yapılanmayı gündeme getirmiştir. Bu noktada 300 metre yüksekliğindeki ofis kulesine, yüksek kalite ticaret merkezine, otellere ve alışveriş merkezine ev sahipliği yapan Costanera Center Şili’nin en büyük gelişmesi olarak ön plana çıkmaktadır (Garreton, 2017). Kentin silüetini domine eden Costanera Center’ın hedef pazarında ise kentli elit azınlığın bulunduğu görülmektedir (Beiro ve diğer., 2018). Costanera Center’ın en önemli parçası olan Torre Costanera kulesi, Santiago de Chile’deki yüksek gelirli mahalleler arasında stratejik olarak konumlandırılmış olan yeni finans merkezinin sembolü olmuştur (Garreton, 2017). Costanera Center, yeni finans merkezinin sembolü olmanın yanı sıra sermayenin ve hatta bir bütün olarak kentin ve ulusun ekonomik başarısının bir anıtı olarak değerlendirilmektedir. Proje küreselleşmenin değerlerini sembolize etmenin ötesinde gelişmekte olan ülkelerin kentlerindeki üst merkezlerin oluşturulması eğilimini ortaya koymaktadır (Garza, 2017).



Şekil 2.11 Costanera Center’ın kent silüeti üzerindeki etkisi (Gochile, b.t.; Temblor, 2017 verilerinden düzenlenmiştir.)

Ekonomik gelişme ve küresel pazardaki konumun güçlendirilmesi hedefleriyle geliştirilen projeler kamu özel sektör ortaklıklarına ve kamu mülkiyetine ait arazilerin özelleştirilme sürecine sahne olurken çok katlı yapılardan oluşan yoğun kent dokusunun yaratılması ile kent mekânları birbirleri ile neredeyse özdeş hale

gelmektedir. Küresel kent pazarındaki gücünden ve proje hedeflerinden bağımsız olarak kentsel gelişme projelerine konu olmuş bütün kentlerde soylulaştırmaya konu olduğu görülmektedir (Tablo 2.4). Herhangi bir toplumsal muhalefetle karşılaşmış olsun ya da olmasın geliştirilen bütün kentsel gelişme projelerinin kentsel rant aracılığıyla yaratılan ekonomik büyümeden yararlanmayı başta finans sektörü olmak üzere sermaye gruplarına bırakırken kent yoksullarını dönüşümün olumsuz çıktıları ile yüzleşmek zorunda bıraktığını söylemek mümkündür.

Tablo 2.4 Neoliberal kentleşme sürecinde büyük ölçekli proje örnekleri (Beiro ve diğer., 2018; Beswick ve diğer., 2019; Butler, 2007; Chan ve Poon, 2006; Chen ve Karwan, 2008; Colomb, 2012; Ethekwini Municipality, 2016; Garreton, 2017; Garza, 2017; Halbert, 2004; Kultermann, 2002; Liew ve Pang, 2015; Molnar, 2010; Mösgen ve diğer. 2018; Nappi-Choulet ve Maury, 2009; Pinçon-Charlot ve Pinçon, 2018; Pow, 2018; Smith, 1997; Stein ve diğer., 2017; Swyngedouw ve diğer., 2002; Volgmann ve Münter, 2018; White ve Ke, 2014 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Proje</b>	<b>Proje Çıktıları</b>
La Défense, Paris	- Çok katlı yapılaşma - Yabancı sermayeyi teşvik edecek finansal kolaylıklar - Özelleştirilmiş kamu arazileri - Kira değerlerinde büyük artış
Potsdamer Platz, Berlin	- Çok katlı yapılaşma - Özelleştirilmiş kamu arazileri - Spekülasyona yol açan piyasa değerinin altında özelleştirme süreci
Docklands, Londra	- Çok katlı yoğun yapılaşma - Soylulaştırma - Nüfusun içe göçü - Endüstri mekânlarının finansal mekânlara dönüşümü
Quartier Leopold, Brüksel	- Yerel pazarı domine eden küresel sermaye - Yönetim merkezi - Plan kararlarının piyasa talebi nedeniyle esnetilmesi
Docklands Geliştirme Projesi, Dublin	- Soylulaştırma - Kentsel rant artışı - Endüstri mekânlarının finansal mekânlara dönüşümü
Donau City, Viyana	- Küresel pazar odağı - Uluslararası kent imajı yaratmak - Üst gelir grubunun teşviki - Kamu özel ortaklıkları
Innenstadt, Frankfurt	- Soylulaştırma - Kentsel rant artışı - Çok katlı yapılaşma
Singapur	- Soylulaştırma - Kentsel rant artışı - Çok katlı yapılaşma - Kamu özel ortaklıkları - Emlak spekülasyonu - Özel planlama firmalarının liderliği
Pudong, Şangay	- Çok katlı yoğun yapılaşma - Yabancı sermaye
Kent Merkezi, Durban	- Soylulaştırma riski - Çok katlı yoğun yapılaşma
Costanera Center, Santiago de Chile	- Çok katlı yapılaşma - Büyük ölçekli kentsel proje önderliğinde gelişim - Toplumsal ayrışmayı güçlendirme



Neoliberal kentleşme sürecinde kentsel rantın yeniden üretilmesine dayanan büyük ölçekli kentsel projelere ilişkin örnekler incelendiğinde küresel kentler pazarında görece olarak dezavantajlı olan kentlerin projeleri itici güç olarak kullandığı görülmektedir. Pazar içerisinde daha avantajlı kentler ise kendilerini daha yukarıya taşımak için öz kaynaklarını kullanarak kentsel gelişme projeleri üretmektedirler. Ancak itici güçlerinden bağımsız olarak kentsel gelişme projeleri kentsel imajın yeniden yaratılma aracı oldukları için pazarlama alanında oldukça önemli bir yere sahiptir. Bununla birlikte kent toprağının rant kaynağına dönüştürüldüğü projeler ekonomik bağlamın dışında sahip oldukları önem sebebiyle, kent imajının mekânda sembolize edilmesinin ötesinde neoliberal ideolojinin mekânda karşılık bulması anlamına gelmektedir.

## BÖLÜM ÜÇ

### NEOLİBERAL KENTLEŞME SÜRECİNDE İZMİR YENİ KENT MERKEZİ

Türkiye 1980’li yıllar ile birlikte neoliberalleşme sürecine girmiş ancak neoliberalleşmenin mekândaki somut çıktıları, ivmelenmenin yakalandığı 2000’li yıllar ile birlikte ortaya çıkmıştır. Türkiye’nin 1980 sonrası kentleşme deneyimini, 1980-2000 yılları arasındaki “erken neoliberal kentleşme evresi” ve 2000 sonrası kapsayan “neoliberal kentleşme evresi” olarak tanımlamak mümkün olup bu süreç içerisinde Türkiye’de neoliberal kentleşmenin izlerinin en net okunduğu kent ise sermayenin odağındaki İstanbul’dur (Bal, 2011). Türkiye’nin kentsel gelişim sürecini etkileyen neoliberal kentleşme evresinde “kapitalizm” ve “girişimcilik” anahtar kelimeler olarak ön plana çıkmaktadır. Bu noktada Türkiye’nin kentsel gelişimi, Batıdakinden daha farklı bir şekilde tepki vererek; “otoriter iktidarın yatay patronaj ve bireylerin ağ kurma kapasiteleriyle birleştiği, güç sahiplerinin kendileri için üretirken, güç sahipleri için sürekli yeni fırsatlar yarattığı” aşağıdan yukarıya melez bir model ortaya çıkarmıştır (Şanlı ve Townshend, 2018, s. 1247-1248).

Türkiye’nin 1980’lerde küresel ekonomiye eklenme çabalarının bir parçası olarak küresel fonksiyonları ve yabancı sermaye girişini arttırması İstanbul’un neoliberal kentleşmenin odağı haline gelmesi ve küresel finansal sisteme entegre olması ile sonuçlanmıştır (Eraydın, 2008; Eraydın, 2011). Bu dönemde Türkiye’nin kentleşme süreci kentsel seçkinler ve sermayeyi çeken alanları yer seçmiş büyük ölçekli kentsel projelerin üretimi liderliğinde ilerlemiştir (Güzey, 2016). Bununla birlikte, İstanbul’un neoliberalleşme sürecinde getto alanları, otoyollar, alışveriş merkezleri, oteller ve modern binalar inşa edilirken arka plandaki dışlanma ve mücadele göz ardı edilmiştir (Robins ve Aksoy, 1995). Bu nedenle kentsel yenileme projeleri ve kapalı konut sitelerinin üretimi gibi uygulamaları içeren büyük ölçekli kentsel projelerin üretimi Türkiye’de uzun zamandır süren mekânsal ayırım sınırını görünür kılmıştır (Güzey, 2014). Türkiye’nin neoliberal kentleşme sürecini büyük ölçekli kentsel projeler ışığında okurken projelerin içerdikleri fonksiyonlar ve konumlandıkları alanlar sürecin doğru anlaşılabilmesi için oldukça önemlidir. Bu

noktada ortaya çıkan karma kullanım konsepti ise neoliberal kentleşme sürecinin deşifrasyonunda oldukça kritik bir role sahiptir.

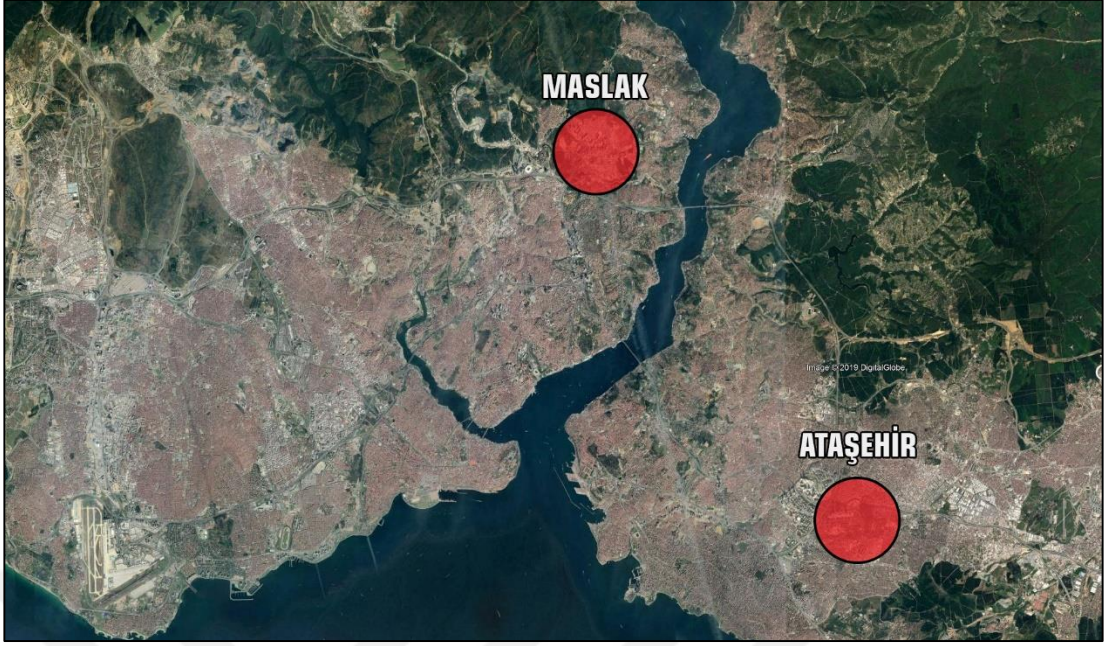
Karma kullanımlar barındırdıkları ticaret, ofis, konut, otel, rekreasyon ve diğer fonksiyonlarıyla “yaşam, iş ve oyun” konseptine dayanmaktadır (Niemira, 2007). Buradan hareketle karma kullanımların, farklı fonksiyon sistemlerinin birbirleri ile uyum içinde olduğu bir bütün olduklarını söylemek mümkündür (Derman, 1989). “Yaşam, iş ve oyun” konseptine dayanan karma kullanımların hedef kitlesini ise kent merkezinde çalışan ve iş yerlerine yakın olma talebinde bulunan yüksek gelirli yetişkinler oluşturmaktadır (Can ve Heath, 2016). Genellikle, kentin en prestijli ve en yüksek ranta sahip alanları olan kent merkezlerinde yer alan ofis, ticaret, otel veya konut kullanımlarına sahip karma kullanımlı projeler genellikle yükseklik ve yoğunluğun maksimum seviyede kullanıldığı, dikey yapılaşma yoluna gitmektedir (Aytıs, 1990; İnal, 2007; Baştaş, 2009). Gün ışığından optimum yararlanma kriterini yerine getirebilmek ve kent merkezinin günün tamamında canlılığını koruması için yoğun yapılaşma koşullarına ek olarak kent merkezlerinde diğer fonksiyonlarla bir arada konutların kullanılması yaklaşımı tercih edilmiştir (Bölen, Türkoğlu ve Yirmibeşoğlu, 2009; Baş, 2018; Sarı, 2006). Buradan hareketle karma kullanımlı projelerin arsa ve arsa üzerinde geliştirilen kullanımlardaki geliri maksimize etme hedefine sahip olduğunu söylemek mümkündür (Baştaş, 2009). Ancak ekonomik sürdürülebilirlik üzerindeki pozitif etkisi nedeniyle tercih edilen karma kullanımların çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik üzerinde pozitif etkisi bulunmamaktadır (Lin ve Yang, 2006). Buna karşın kent nüfusunun yoğunlaşması, artan ofis ve konut talebi, yüksek arsa fiyatları çok katlı ve karma kullanımlı yapıların bir çeşit çözüm olarak görülmesine yol açmaktadır (Sarı, 2006).

Türkiye’de kökleri 1990 sonrasına dayanan karma kullanıma sahip projeler oldukça kısa bir geçmişe sahiptir. Bu bağlamda özel sektör tarafından geliştirilen ilk karma kullanımlı proje ise 1988 yılında inşaatına başlanarak 1993 yılında açılan İstanbul Etiler’deki Akmerkez Projesi’dir (Baştaş, 2009; Çelik, 1999; Sarı, 2006). 2000 sonrası süreçte ise İstanbul’da Varyap Meridian, Sarphan Finans Bank, Spine Tower, Brandium Ataşehir, Andromeda Gold, Zorlu Center, Metro City, Sapphire, İstinye Park gibi ofis,

konut, alışveriş ve rekreasyon kullanımlarını barındıran çok katlı ve yüksek prestije sahip karma kullanım projeleri gerçekleştirilmiştir (Bal, 2015; Aysev Deneç, 2013). Neoliberal kentleşme sürecine İstanbul'a göre gecikmeli olarak eklenen İzmir'in ilk karma kullanım projesi ise, mimarisinde İstanbul'un ilk karma kullanım projesi olan Akmerkez'in izlerini taşıyan ve ofis, otel, AVM ve kültür merkezi fonksiyonlarını barındıran Ege Dünya Ticaret Merkezi'dir. Ancak 1998'de inşaatına başlanan projenin kamu yararı ilkesini sağlayamaması nedeniyle açılan dava sonucunda proje durdurulmuştur (Selçuk, 2018). Bunun sonucunda ise ancak 2003 yılı sonrasında İzmir Yeni Kent Merkezi'nin ilanı ile birlikte kentte yer seçmiş karma kullanım projelerinden söz etmek mümkün olmuştur.

Türkiye'nin neoliberal kentleşme sürecinin deşifreyonunda karma kullanıma sahip büyük ölçekli kentsel projelerin büyük bir rolü bulunmaktadır. Ancak İstanbul ve ülkenin diğer metropollerinde yaşanan değişim sürecini yalnızca karma kullanıma sahip büyük ölçekli kentsel projelerin nitelikleri üzerinden açıklamak mümkün değildir. Sürecin çözümlenebilmesi için karma kullanıma sahip büyük ölçekli kentsel projelerin niteliklerinin yanı sıra söz konusu projelerin yer seçtiği kent merkezlerinin ekonomik, sosyal ve en önemlisi mekânsal bağlamda ele alınması gerekmektedir. Bu noktada ise Türkiye'nin neoliberal kentleşme pratiğinin ana merkezi olan İstanbul'un kent merkezlerinin geçirdiği dönüşüm süreçlerinin anlaşılması, Türkiye'nin neoliberal kentleşme sürecinin deşifreyonu için oldukça önemlidir.

1980 sonrası süreçte Türkiye'nin neoliberalleşmesi ile birlikte ülkenin dünya ekonomisine eklenenebilmesi için İstanbul'un "küresel kent" haline getirilmesi projesinin yerel ve merkezi yönetimler tarafından desteklendiği görülmektedir. İstanbul'un küresel kent haline getirilmesi sürecinde ise neoliberal kentleşme politikaları büyük ölçekli kentsel projelerin, tarihi, doğal ve kültürel alanlardaki kısıtlayıcılar dikkate alınmaksızın gerçekleştirilmesi ile birlikte uygulama alanı bulmuştur (Mutlu, 20017). Projelerin uygulama alanlarına bakıldığında Avrupa yakasında Levent-Maslak aksı ile Anadolu yakasında Ataşehir bölgesinin kentin finans merkezlerine dönüşümü kapsamında ön plana çıktıkları görülmektedir.



Şekil 3.1 İstanbul'daki iki büyük finans merkezi; Maslak ve Ataşehir (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

1980 yılına ait nazım imar planı kararlarına göre kentin kuzeye doğru gelişmesinin sakıncalı bulunulması nedeniyle kentsel gelişmenin öngörülmediği Maslak, 2000 sonrası süreçte sermaye ve yönetimler tarafından desteklenerek kentin finans merkezi olarak gelişmeye başlamıştır. Gelişme yerel yönetim ve sermaye grupları tarafından aktörlerin uluslararası iş yaratma projeleri aracılığıyla desteklenmiştir (Öktem, 2011). Maslak'ın merkezi iş alanı olarak gelişim sürecinde; uluslararası finans ve bankacılık merkezine duyulan ihtiyaç, yerli sermayenin gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönelmesi, yerel ve merkezi yönetimler için alanın yaratılması için uygun koşulları sağlamak amacıyla sermaye grupları ile işbirliği kurması ve söz konusu işbirliğinin bir parçası olarak sermaye lehine yapılan plan revizyonlarının büyük bir etkisi bulunmaktadır (Taşkın, 2016). Maslak bölgesinin MİA olarak gelişimi ise 1990'lı yıllarda yerli sermayenin liderliğinde gerçekleştirilmiştir (Taşkın, 2016). Maslak'ta ofis, rezidans ve alışveriş kompleksleri, yerel yönetimlerin talepleri ile paralel olarak gökdelen formunda yer almaktadır (Öktem, 2011; Taşkın, 2016). Mimari açıdan bakıldığında ise yapı tipolojisini bağlamından kopmuş, kent ile uyumsuz, çok katlı, ikonik prestij yapıları oluşturmaktadır (Aysev Deneç, 2013). Maslak uluslararası bir finans merkezi olarak gelişimini sürdürürken, Maslak çevresindeki yerleşimler üzerinde baskı artmış ve kentsel dönüşüm projeleri ile lüks konutların üretimi Maslak

çevresinde yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu nedenle Türkiye'nin küresel ekonomiye eklemlendiği en önemli bölgelerden biri olan Maslak, sunduğu kentleşme deneyimiyle neoliberal kentleşme sürecinde değişen ekonomik ve toplumsal ilişkilerin en net okunduğu alanlardan biri haline gelmiştir (Yalçın, Çalışkan, Çılgın ve Dündar, 2014). Ancak Kuzey Ormanları'nı ve su havzalarını tehdit etmesi nedeniyle bölgenin büyümesinin sınırlandırılması gerekmektedir. Bu nedenle sermayenin ihtiyaç duyduğu mekânsal organizasyon için gerekli olan şartları sağlayan Anadolu yakasındaki Ataşehir'in kentin ana merkezi olarak gelişimi öngörülmektedir. Günümüzde Maslak'ın gelişimi, Ataşehir'de konumlanmış yeni finans merkezi ve yapı stoğunun cazibesini kaybetmesi nedeniyle duraklama sürecine girmiştir (Taşkın, 2016). Bu nedenle Maslak'ın, iş saatleri dışında ölü bir kente dönüşmesi nedeniyle kent merkezinde yer alan ve gün boyunca canlılığını koruyan bölgelerle rekabet etmekte zorlandığını söylemek mümkündür (Yuvacan, 2015).



Şekil 3.2 İstanbul'un finans merkezi Maslak (Blogspot, 2014; Projeksper, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

1980'lerin ikinci yarısında uydu kent projesi olarak gelişmeye başlayan Ataşehir, 2000'lerde özellikle TOKİ'nin gerçekleştirdiği projeler ile birlikte kapalı lüks konutların yoğunlaştığı bir alan haline gelmiştir. 2010 itibariyle ise gelişen finans merkezi projesinin gerçekleştirilmesi doğrultusunda Ataşehir, kentsel dönüşüm projelerinin ve büyük ölçekli karma kullanım projelerinin odağındaki alanlardan biri haline gelmiştir (Sinirlioğlu, 2018). Ataşehir'in finans merkezi olarak gelişimi, yerel yönetimin Maslak'ın sahip olduğu doğal sınırlandırıcılardan muaf olmasının yanı sıra kentin iki yakası arasındaki nüfus ve ekonomi dengesizliğinin giderilmesi hedefine temellenmektedir (Aysev Deneç, 2013). Bölge, TOKİ projelerinin de etkisiyle birbirinin aynısı konut bloklarına, gecekondulara ve lüks kapalı konut

sitelerine ev sahipliği yapmaktadır (Aysev, Deneç, 2013; Sinirlioğlu, 2018). Bu nedenle hızlı bir kimlik dönüşümü yaşayan Ataşehir, mevcut kentsel doku ile üretilen karma kullanım projelerinin birbirleriyle olan ilişkisi ve toplumun birbirinden oldukça farklı gruplarını bir arada bulundurması nedeniyle neoliberal kentleşmenin sosyal ve mekânsal kutuplaşma üzerindeki etkisine örnek oluşturmaktadır (Sinirlioğlu, 2018).



Şekil 3.3 Karma kullanım ve rezidans projelerinin yoğunlukta olduğu Ataşehir (Alomotokurye, 2017; Red, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

Gerçekleştirilen büyük ölçekli kentsel projeler aracılığıyla İstanbul'un 1980'li yıllardan itibaren markalaşmanın ve modernleşmenin bir sembolü olarak küresel pazara sunulması kent ile ülkenin diğer bölgeleri ile arasındaki ekonomik, sosyal ve kültürel uçurumun artmasına neden olmuştur. Bölgeler arasındaki dengesizliğin artışı toplumsal sorunları ortaya çıkarmış, yoksulluk, işsizlik, sınıfsal ve toplumsal kutuplaşma İstanbul'un büyük sorunları arasında yer almaya başlamıştır. Bununla birlikte kentin ekolojik büyüme sınırlarına ulaşması İstanbul'da kentleşme sürecinin krizlerle karşı karşıya kalmasına neden olmuştur (Öktem, 2011). Bu süreçte ise kentin sunduğu ranttan en büyük payı alan sermayenin İstanbul dışındaki alanlara yönelmesi söz konusu olmuştur. 2000 sonrası süreçte sermayenin aynı zamanda İstanbul dışına yönelmesi ile ülkenin diğer büyük metropol kentleri de neoliberal kentleşmenin odağında yer almaya başlamıştır. Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan İzmir'in bu kapsamda önemli ölçüde öne çıktığı, büyük ölçekli inşaat firmalarının üst ölçekli gayrimenkul yatırımları açısından en gözde kentlerden birisi haline geldiği görülmektedir. İzmir tarihsel süreç içinde uzun yıllar neoliberal kentleşme eğilimlerinin daha uzağında ve gerisinde bir eğilim göstermiş ancak 2000'li yıllarla birlikte söz konusu politikalar kentte etkin olmaya başlamış ve büyük sermaye yatırımı gerektiren somut çıktılar 2010 sonrası süreçte belirgin bir şekilde görünür hale

gelmiştir (Bal ve Altun, 2016). Kentin neoliberal kentleşme sürecindeki eğilimlerinin ve bu kapsamda yaşadığı değişimlerin ortaya koyulabilmesi için kentleşme süreçleri kapsamındaki kentsel yerel dinamiklerin analiz edilmesi önem taşımaktadır.

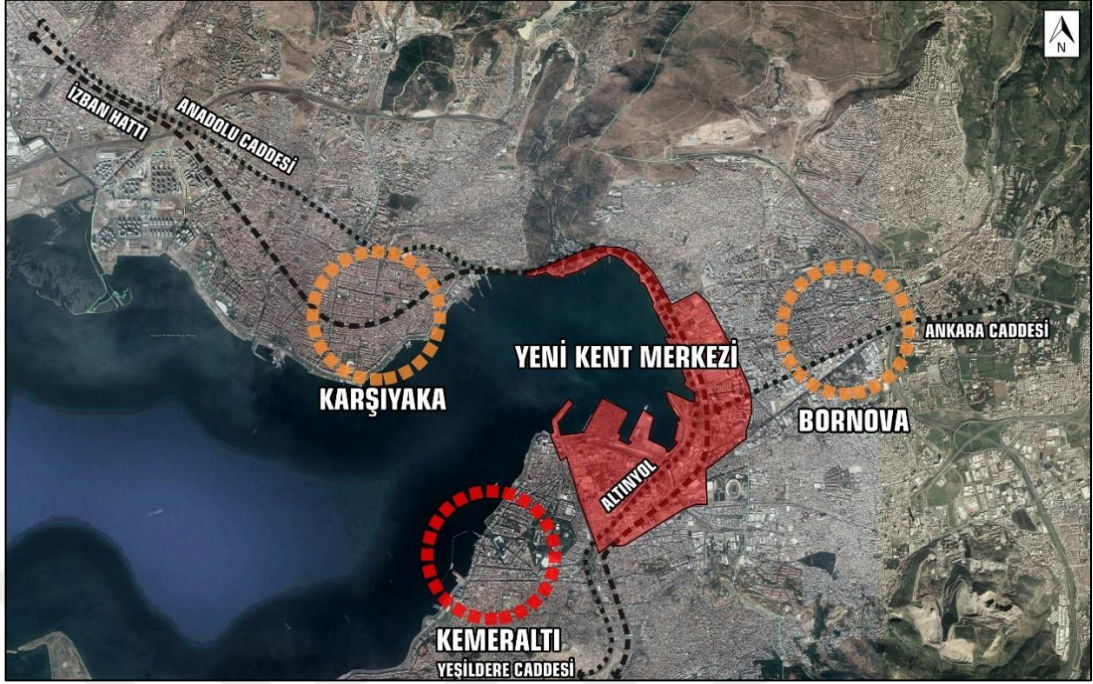
### **3.1 Neoliberal Kentleşmenin İzmir'deki İzleri**

İzmir'in neoliberal kentleşme süreci 2000'li yıllar ile birlikte büyük bir ivme kazanmıştır. Buna paralel olarak dünyada sürdürülebilir kentsel gelişme uygulamalarının yaygınlaşması İzmir'in planlama sürecine liman odaklı kentsel gelişim stratejilerinin benimsenmesi olarak yansımış ve kentin coğrafi olarak merkezinde konumlanmış liman ve yakın çevresini planlama çalışmalarının odağına taşımıştır. Bölgenin kentsel gelişim stratejisi içerisindeki yeri ise 2003 yılında onanan 1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile birlikte Turan, Salhane ve Alsancak Liman Arkası Bölgelerini kapsayan yaklaşık 480 hektarlık alanın Yeni Kent Merkezi (YKM) olarak ilan edilmesi ile birlikte oldukça önemli hale gelmiştir. Kentin ana arterleri aracılığıyla İzmir'in geleneksel kent merkezi olan Kemeraltı ile kentin ikincil merkezleri olan Karşıyaka ve Bornova'ya, karayolu ile Altinyol, Anadolu Caddesi, Ankara Caddesi, Yeşildere Caddesi gibi kentin önemli ulaşım aksları aracılığıyla bağlanan ve İZBAN ile İzmir metro bağlantıları aracılığıyla kentin ulaşım bağlantılarının merkezinde bulunan YKM, coğrafi konumunun yanı sıra kent merkezinin ihtiyaç duyduğu kullanımların konumlandırılabilmesi için uygun arazi stoğuna sahip olması nedeniyle neoliberal kentleşme pratiklerinin gerçekleştirilmesi için cazip bir alan haline gelmiştir (Şekil 3.4). Özellikle neoliberal kentleşme sürecinin en güçlü aktörü olan özel sektörün rotasını YKM'ye çevirmesi<sup>1</sup>, kentin yatırım fırsatları ve potansiyelleri açısından İstanbul'a alternatif olarak ele alınmaya başlandığını göstermektedir.

---

<sup>1</sup> Milliyet, 2018; Sözcü, 2015; Sabah, 2015a; İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012b





Şekil 3.4 İzmir Yeni Kent Merkezi (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

İstanbul'un neoliberal kentleşme süreci içerisinde her bir aktörün kendilerine özgü davranışları net bir örüntü oluşturmamakla birlikte tek bir aktörün yeni bir rotanın çizilmesindeki öncü rolünden söz etmek mümkündür (Taşan-Kok, 2015). Buna paralel olarak neoliberal kentleşme gündemindeki yeriyile İstanbul'a alternatif olan İzmir'deki neoliberal kentleşme sürecinin açıklanabilmesi için bir bütünün parçasını oluşturan kamu, özel sektör ve sivil toplumun davranış biçimlerinin yanı sıra süreci yöneten aktörlerin bireysel hareketlerinin etkilerinin ortaya konması oldukça önemlidir. Bu nedenle, YKM'de yaşanan neoliberal kentleşme sürecinin anlaşılabilmesi için mekân üretimini olanaklı kılan yasal dayanaklar olan planlar ve söz konusu mekâna müdahalenin en temel uygulama aracı olarak belirginlik kazanan büyük ölçekli kentsel projelerin birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

### 3.2 İzmir Yeni Kent Merkezi Vizyonunun Tarihsel Gelişimi

YKM, yaklaşık 480 hektarlık alanı ve gerek somut gerekse soyut çıktılara sebep olan çok boyutluluğu ve geniş kapsamı itibariyle İzmir'de mekâna müdahalenin ciddi boyutlara ulaştığını göstermektedir. Bu sebeple YKM'deki mekânın yeniden üretilme sürecinin anlaşılması için öncelikle YKM vizyonunun ve

ardındaki sebeplerin anlaşılması gerekmektedir. Bu nedenle Turan, Salhane ve Liman arkası bölgesini kapsayan alanın YKM olarak ilan edilmesine kadar geçen sürecin anlaşılması büyük bir öneme sahiptir. Bu kapsamda YKM ilanına kadar olan süreçte alana ilişkin ana kararları içeren 1973 yılında onanan İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, 1989 yılında onanan İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu ve YKM'ne ilişkin vizyonun geliştirilmesi konusunda büyük bir öneme sahip olan 2001 yılında düzenlenmiş İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması incelenmiştir.

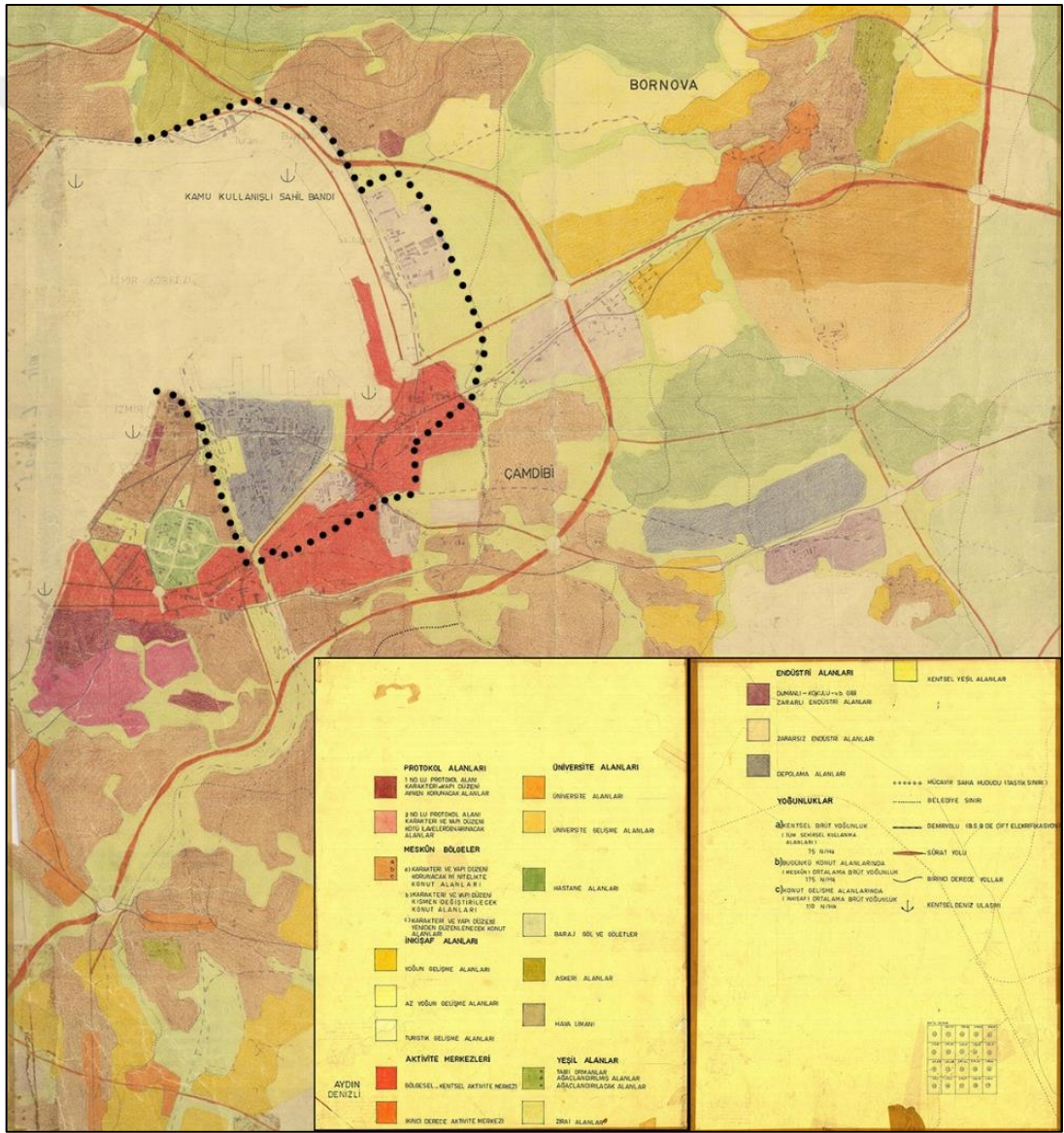
Tablo 3.1 Yeni kent merkezi tartışmalarına ilişkin planlar (İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu, 1973; İzmir Büyükşehir Belediyesi 1989, 2001)

Plan Adı	Yıl
İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı	1973
İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu	1989
İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması	2001

**İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı (1973):** 1965 yılında kurulan İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Bürosu'nun hazırladığı 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır. Plan Bölge, Metropolitan Alan ve İzmir Büyükşehir Bütünü olmak üzere üç alansal kademelenmeye ayrılmıştır. Kentin gelişmesinde altyapı maliyetleri ve erişim olanakları nedeniyle lineer bir makroform öngörülmüştür. Planın merkezde ise bu formu olanaklı kılacak kararları içermektedir. Ayrıca planda sanayi gelişiminin kuzeyde Çiğli, Şemikler, Ulucak, Menemen, Aliağa ve güneyde Gaziemir, Cumaovası yerleşmelerine kaydırılması, kuzey-güney aksında demiryolunun yer alması gibi kararlar yer almaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2007). YKM alanına bakıldığında planda Turan, Salhane ve Liman arkası, bölgelere atanan genel kullanım açısından belirgin bir şekilde ayrılmıştır. Ayrıca bu dönemde YKM alanı sınırlarına dahil olan bölgede sanayi, tarım ve depolama alanlarının yoğunlukta olduğu ve bölgelerin birbirlerinden kopuk olduğu görülmektedir (Şekil 3.5).

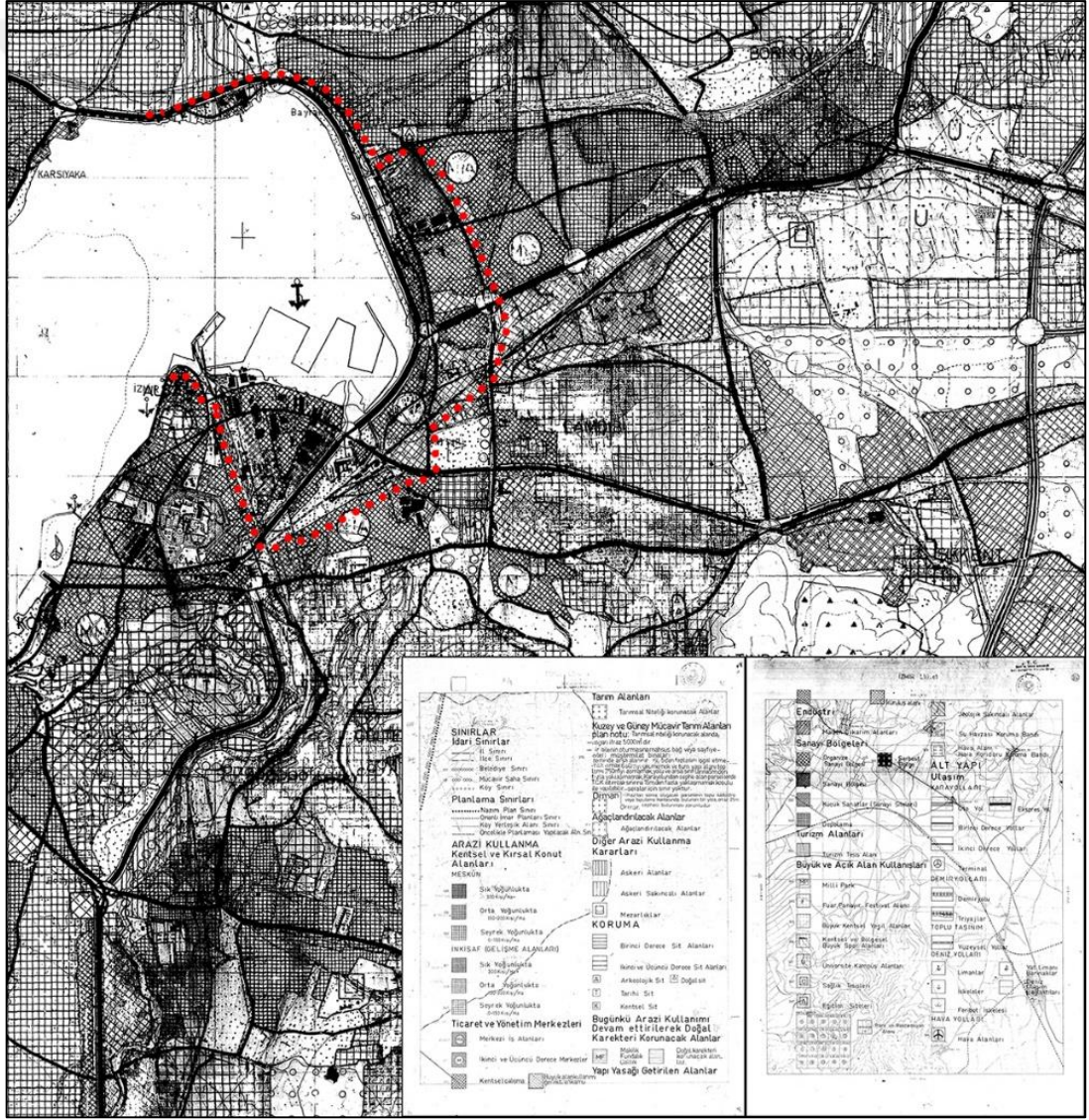
Süreç içerisinde gerek kabul ve kararlarda sapmalar yaşanması gerekse öngörülemeyen büyümenin yaşanması sebebiyle plan kısa zamanda geçerliliğini yitirmiştir. Bu durum gerekçe gösterilerek 3194 sayılı İmar Kanunu gereği Bayındırlık

ve İskân Bakanlığı tarafından 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2007). Plan gelecek öngörüsünün yetersiz olması sebebiyle beklenen başarıyı gösterememiştir. Planın hazırlandığı yıl itibariyle kent merkezinde bulunan sanayinin desantralizasyonu önerilmemekle birlikte kent merkezinde bulunan sanayi alanlarının gelişmesi engellenmiştir. Bu sebeple planın, sanayi alanlarının zaman içerisinde kent merkezindeki konumlarını değiştirme eğiliminin başlamasına yol açtığını ve günümüzde çeşitli projelerin üretildiği, genellikle özelleştirmeye konu olan alanların ortaya çıkmasına neden olan süreci başlattığını söylemek mümkündür.



Şekil 3.5 1973 yılına ait 1/25000 ölçekli nazım imar planı (İzmir Metropolen Alan Nazım İmar Planı Bürosu, 1973)

**İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu (1989):** 1973 yılında onanmış olan İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'nın ana kararlarını değiştiren ve yatırım kararları ile mevcut uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1989 yılında İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Planda YKM sınırları içerisinde kalan alan kentsel çalışma, sanayi olarak öngörülmüştür. Ayrıca ilk defa bu planla YKM çevresinde MİA alanı kararı alınmıştır. Ancak plan 2002 yılında büyükşehir belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2007).



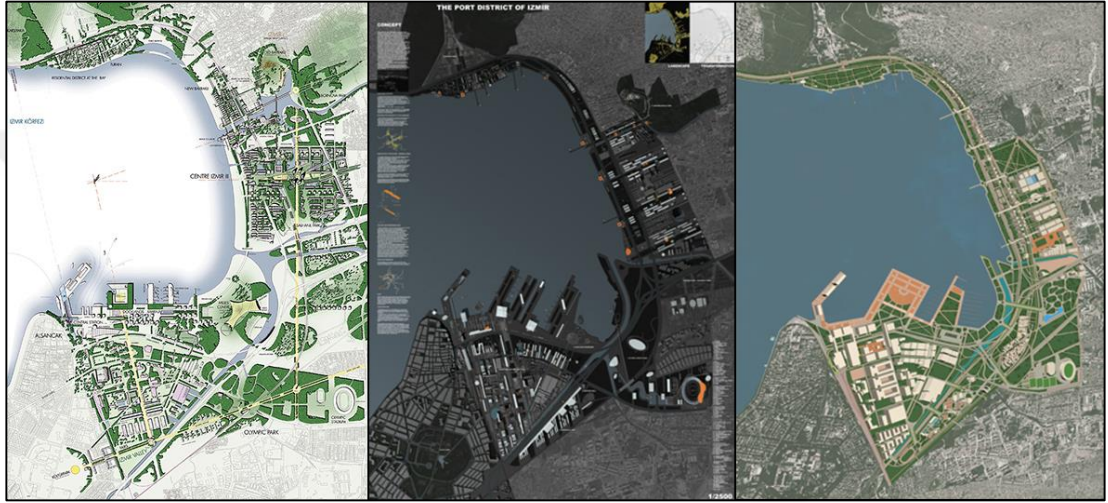
Şekil 3.6 1989 yılına ait 1/25000 ölçekli nazım imar planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 1989)

***İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması (2001):*** 2000’li yıllar ile birlikte dünyada “sürdürülebilir kentsel gelişme” uygulamalarının yaygınlaşması, İzmir Liman Bölgesini ve liman odaklı kentsel gelişimi anlamlı kılmıştır. Bu sebeple İzmir Büyükşehir Belediyesi plan öngörülerinde “liman kenti” vurgusuna yönelmiştir. İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı (1973) ise aynı öngörüyle hareket etmiş olmasına rağmen Alsancak Limanı’nın genişletilmesi ve kıyı kesiminde kentin modern yerleşim karakteristiklerinin korunması gibi planlama kararları uygulanamamıştır. (Erdik ve Kaplan, 2009). Kentin potansiyelinin değerlendirilmesi ve liman kenti vizyonunun gerçekleştirilmesi amacıyla başlatılan projeler içerisinde en önemlisi 2001 yılında düzenlenen İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması’dır. Yarışmaya 30 ülkeden toplam 136 proje katılmıştır (Bal, Altınörs ve Doğmuş, 2005). Yarışmada ödül alan 9 projenin sentezi yoluyla uygulanabilir bir planın oluşturulması süreci alanın Yeni Kent Merkezi olarak ilanı ile sonuçlanmıştır (Özalp, 2006). Projenin hedefi, planlama alanını “geçilen yer değil, gelinen yer” haline dönüştürmektir. Bu sebeple karma kullanım kararlarının benimsendiği, kıyı şeridinin turizm sektörünü harekete geçirecek yatırımlara ayrıldığı ve bölgeleme ile oluşturulan arazi kullanım kararlarının benimsendiği görülmektedir. (Bal ve diğer., 2005). İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması ile birlikte kentin markalaşma sürecinde liman kenti ve buna bağlı olarak alt kimlikleri benimsediğini göstermektedir. Benimsenen bu alt kimlikler içerisinde liman bölgesinin sahip olduğu endüstriyel miras da bulunmaktadır. Yarışma şartnamesinde endüstriyel miras özellikle kültür alanları ile ilişkilendirilmiş ve kullanıma açık büyük parseller sunduğu belirtilmiştir. Buradan hareketle özellikle liman arkasında yoğunlaşan eski endüstri yapılarının dönüşüm süreçlerine konu olmasının öngörüldüğünü söylemek mümkündür. Öngörülen dönüşüm kent mekânını şekillendirmenin ötesinde alanın neoliberal kentleşme dinamikleri paralelinde dönüşerek özellikle soylulaştırma ile sonuçlanma riski taşıyan projeleri olanaklı kılması nedeniyle kentin sosyal yapısı üzerinde de bir dönüşümü söz konusu kılmaktadır. Yarışma ile birlikte özellikle endüstriyel mirası oldukça değerli olan liman ve çevresi kent gündemi içerisinde oldukça önemli bir noktaya gelirken aynı zamanda sermayenin odak noktalarından biri haline gelmiştir.

Yarışmaya katılan projeler bir bütün olarak ele alındığında alanda Alsancak Limanı, Liman arkası, Halkapınar, Salhane, Bayraklı ve Kıyı Şeridi olmak üzere farklı misyonlar yüklenmiş zonların ortaya çıkışından söz etmek mümkündür. İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması'nda derece alan projeler incelendiğinde YKM ilanı ile sonuçlanacak 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'na altlık oluşturdukları görülmektedir (Erdik ve Kaplan, 2006). İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması, YKM'nin sınırlarını tariflemesi ve proje hedefleri arasında yer alan 'geçilen yer değil, gelinen yer' ifadesi ile özetlenen alanın topyekûn dönüşümüne referans vermektedir

. Yarışma şartnamesinde yarışmanın amacı "İzmir Liman bölgesindeki kentsel mekân ve mimari karakterin geliştirilmesinde yararlanılacak fikirler elde etmek, kente daha çağdaş bir imaj kazandırmak ve İzmir'in gelişen uluslararası statüsü içinde liman bölgesinde yeni bir kent merkezi" oluşturmak olarak belirtilmiştir. Yeni kent merkezinin oluşturulmasının gerekliliğinin "yarışma alanında öngörülen gelişmelerin eski kent merkezindeki baskıları azaltacağı ve korunmasına katkı yapacağı" düşüncesine dayandığı ifade edilmiştir. Şartnamede belirtilen hususlara göre projelerden tescilli yapıların korunması, yolcu limanının korunarak yük limanının bulunduğu alanın rekreasyon alanı olarak yeniden düzenlemesi, liman gerisindeki alanın ticaret bölgesi olarak tasarlanması, yeri yarışmacıya bırakılmış olan alışveriş merkezinin tasarlanması, resmi yönetim binalarının dikkate alınması, toplam alanın %25'i oranında kamusal yeşil alan oluşturulması, eski endüstriyel yapıların çevresinde kültürel alanların yaratılması, 5000-7000 kişilik toplantı merkezinin bulunması, hâlihazırda bulunan konut bölgelerini yeniden tasarlanması, üç helikopter pistinin konumlandırılması, otopark sorununu çözmesi beklenmektedir. Projelerin yerine getirmesi gereken koşullar dikkate alındığında alanın mevcut durumunun iyileştirilmesi bağlamında kararlar alındığı görülmektedir. Ancak proje değerlendirme ölçütleri arasında yer alan "kıyının yeni silüeti için önerilen çözüm" ve "erken sanayi yapılarının ve arazilerinin yaratıcı bir biçimde yeniden kullanımı" ifadeleri ile alanın yalnızca iyileştirme hareketine değil büyük bir değişime sahne olacağına işaretleri verilmiştir. Buna ek olarak YKM tartışmalarının önemli bir ayağını oluşturan kent silüeti konusunda yarışma şartnamesi içerisinde yer alan "önerilen tasarım gelecek içindir, ama bu zorlama bir Fütürizm olarak yorumlanmamalıdır" ve "1. yüzyıl

metropolünün işareti olarak algılanabilecek özenli panoramik düzenlemeler” ifadeleri ile silüet değişiminin boyutları hakkında fikir vermektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2001). Ancak yarışma şartnamesi oluşturulurken katılımcı bir süreç izlenmemiş, kent paydaşlarının (üniversiteler, STK’lar) görüşlerine ve alana ilişkin çalışmalarına etkin bir şekilde yer verilmemiştir. Yine aynı şekilde, yarışma jürisi oluşturulurken kentsel tasarımın disiplinlerarasılığına uygun düşecek şekilde farklı uzmanlıkların katılımının tam anlamıyla sağlanamadığı görülmektedir (Erdik, 2006).



Şekil 3.7 İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması dereceye giren projeler (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2001)

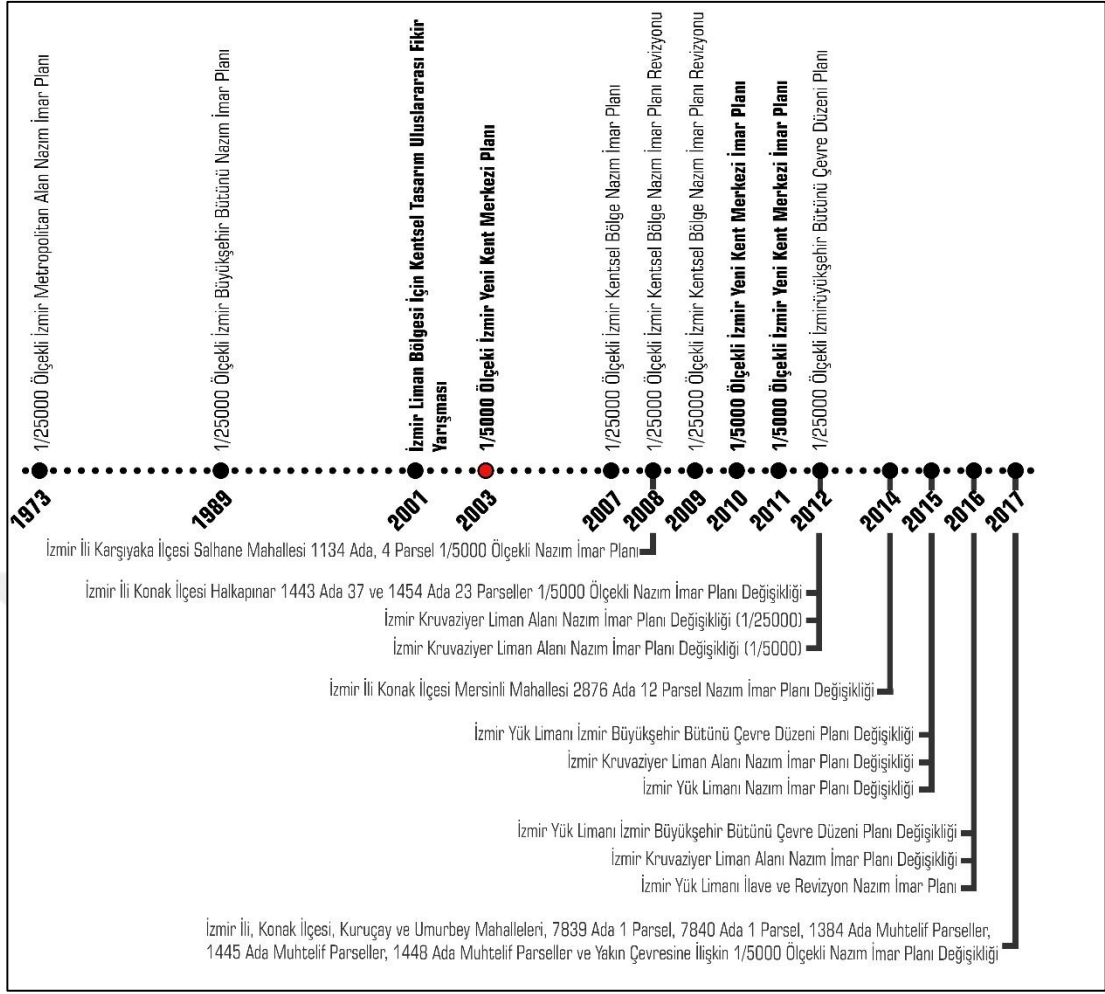
Alanın yeni kent merkezi olarak ilan ile birlikte turizm ve ticaret sektörlerinin yoğunlukta olduğu bir fonksiyon dağılımı tercih edilmiştir. Plan hayata geçirilirken açık alan sorununun çözüm amacıyla yapılaşma koşullarında farklı bir planlama anlayışının benimsenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu sebeple İzmir’in egemen yapılaşma koşulu olan bitişik nizam, kıyı alanlarını görsel olarak denizden koparması ve deniz yönünden gelen hava akımının iç kesimlere ulaşımını kesmesi nedeniyle yeni alanda önerilmemiştir. Buna ek olarak açık alan sorununu çözme amacıyla yapıların taban alanlarını mümkün olduğunca kısıtlanmıştır (Özalp, 2006). Ancak taban alanı daraltıldığı halde toplam inşaat hakkının değişmemesi alanda çok katlı yapıların inşasını olanaklı kılmıştır. Bu durum kent silüetinin değişmesine neden olmasının yanı sıra mevcut dokunun yok edilerek yeni bir dokunun üretilmesi sürecine zemin hazırlamıştır. Ayrıca tarihi kent merkezi üzerindeki yapılaşma baskısının hafifletilmesi

öngörüsü gerçekleşmiş olsa dahi yeni düzenleme ile birlikte daha önceki dönemde yapılaşma baskısı altında olmayan Turan, Salhane ve Liman arkası bölgelerini büyük bir baskı altında bırakmıştır. YKM'nin prestij beklentisi ve yatırım maliyeti yüksek, büyük ölçekli karma kullanım projelerinin yer seçtiği bir alan olması ise söz konusu yapılaşma baskısının boyutlarının büyüklüğüne işaret etmektedir. Bununla birlikte rantabl hale getirilen alanda yaşanan dönüşüm sürecin hâlihazırda alanın kullanıcıları olan kent sakinlerini ne şekilde etkilediği ve gelecekte nasıl etkileyeceği konusunda bir öngörünün bulunmaması planların yalnızca ekonomik ve mekânsal dönüşüm odaklı olduğunu göstermektedir.

### **3.3 İzmir Yeni Kent Merkezinin Planlama Öyküsü**

2001 yılında düzenlenen İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması ile birlikte sınırları belirlenen ve yeni kent merkezi olarak ele alınan alan 2003 yılında onanan 1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile resmen İzmir Yeni Kent Merkezi olarak ilan edilmiştir. Alanın YKM olarak ilan edilmesi ile birlikte alan, daha önceki dönemlerden daha yoğun bir şekilde üst ölçekli plan çalışmalarına konu olmuştur (Şekil 3.8). Yerel yönetimin planlama çalışmalarının yanı sıra alanda doğrudan Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından onanmış planlar bulunmaktadır. 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planlar 2003 yılında alanın İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile Yeni Kent Merkezi ilan edilmesiyle birlikte başlayan süreç ile 2012 yılında alana ilişkin bütün 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planların tamamlanmasına kadar olan dönem aralığında yoğunlaşmıştır. Buna karşın Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanmış özelleştirmeye konu olan alanlara ilişkin planlar ise 2012 yılından sonraki, yani alana ilişkin üst ölçekli kararların tamamlanmasından sonraki dönemde yoğunlaşmaktadır. Bu durumun sebebinin ise 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planlarla YKM'de neoliberal kentleşme için uygun zeminin yaratılması, özelleştirme planları ile de sürecin parsel özelinde sürdürülmesi olduğunu söylemek mümkündür.





Şekil 3.8 YKM'nin dönüşümü sürecinde planlar ve özelleştirme süreçlerine ilişkin plan değişiklikleri

### 3.3.1 İzmir Yeni Kent Merkezine İlişkin 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Planlar

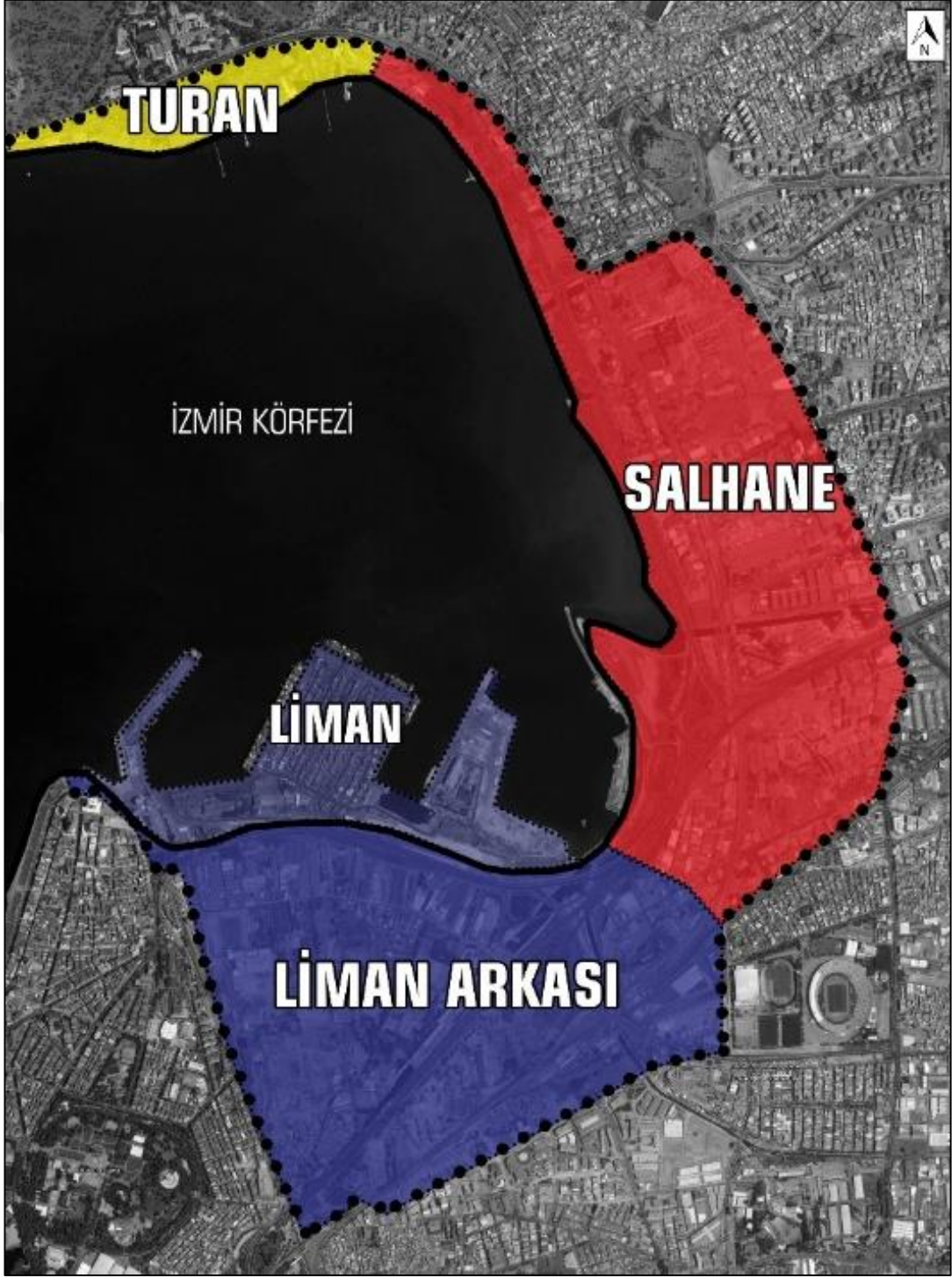
2003 yılından günümüze kadar geçen süreçte YKM'ne ilişkin yerel yönetimin hazırladığı dördü 1/25000 ölçekli ve üçü 1/5000 ölçekli olmak üzere toplam yedi adet plan ve plan revizyonu bulunmaktadır. 2003 yılında onanan 1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı hedefleri arasında bulunan kentin kuzeyi ve güneyinin bütünleştirilmesi, kentin gelişimine ivme kazandırma, kentin görüntüsünü değiştirme ve kentsel yaşam kalitesinin arttırmasına katkı sağlama söz konusu planlama çalışmalarının temelini oluşturmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2003).

Tablo 3.2 Yeni kent merkezine ilişkin planlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2003, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012a)

Plan Adı	Yıl
1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı	2003
1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı	2007
1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu	2008
1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu	2009
1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı	2010
1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı	2011
1/25000 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	2012

Planlama hedeflerinin yerine getirilmesi amacıyla planlarda YKM'nin üç bölgede ele alındığı görülmektedir. Bu bölgeler:

- **Turan Bölgesi:** Turizm ve ticaret ağırlıklı bir fonksiyon dağılımı tercih edilmiştir. Buna ek olarak kıyı şeridinde turizme yönelik birimlerin ve marina gibi kullanımların yer alması kararları bulunmaktadır. Ayrıca bölge aracılığıyla YKM'nin Karşıyaka ile bağlantı kurmasını sağlamak hedeflenmiştir.
- **Salhane Bölgesi:** MİA kullanımının egemen olduğu çok katlı yapıların yoğunlaştığı alan günümüzde YKM'de yaşanan mekânsal dönüşüm kolaylıkla gözlenmektedir. Bölgenin finans sektörü ve yönetim birimleri için önemli bir odak noktası haline gelmesi hedeflenmiştir. Bununla birlikte karma kullanımın tercih edilmesi sebebiyle, özel sektör faaliyetlerinin esas merkezi olacak alanda projelerin 1/3'ini geçmemek şartıyla konut birimleri de bulunmaktadır.
- **Liman Arkası Bölgesi:** İzmir Limanı'nın kruvaziyer ve yük limanı olarak yeniden düzenlenmesi ve kapasitelerinin artırılması gibi hedeflere paralel olarak turizm, turizmi destekleyecek ticari faaliyetler ve kültürel aktivitelerin yoğunlaştığı bir alandır. Bununla birlikte alanda yer alan problemliler kent dokusu ve eski sanayi ve depolama alanlarının varlığı nedeniyle büyük çaplı dönüşüm projelerine konu olmaktadır.

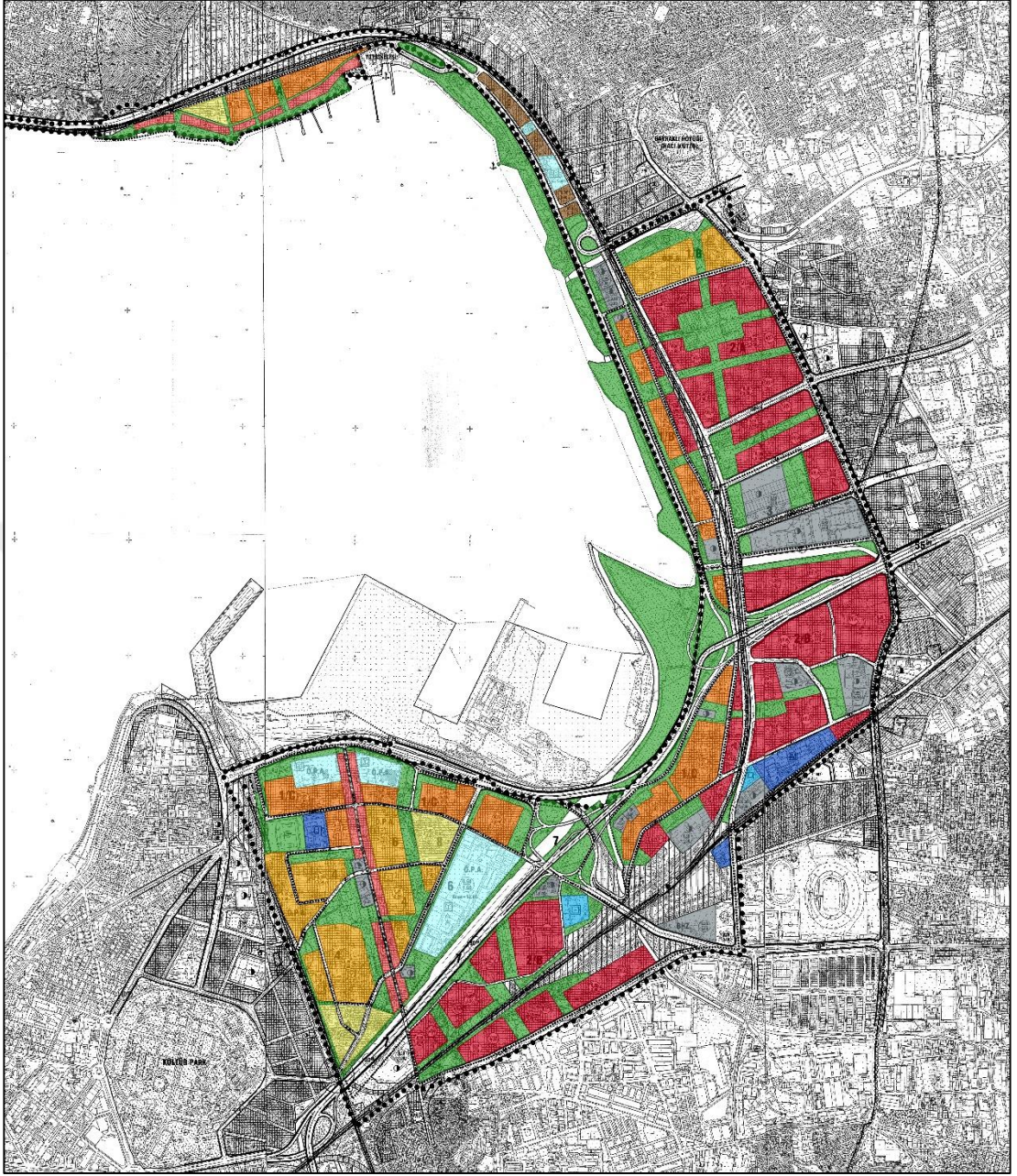


Şekil 3.9 YKM bölgeleri (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

***1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı (2003):*** Plan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.07.2003 tarih ve 05/82 sayılı kararı ile onanmıştır. Planın hedefleri incelendiğinde alanın potansiyelinin en uygun ve olabilecek en kısa sürede değerlendirilmesi, Bayraklı'nın deniz ile yeniden bütünleştirilmesi, korumaya değer

yapılara yeni ve çağdaş işlevler yüklenerek kullanımlarının sağlanması, atıl durumdaki sanayi ve depolama alanı alanlarının MİA olarak yeniden düzenlenmesi, yeni bir kimlik yaratılması, yapıların hava akımlarını engellememesi amacıyla konumlandırılması ve yapı deniz cephelerinin dar tutulması, yapı yüksekliği konusunda esnek davranılması, yatırımlarda özel olarak düzenlenmiş peyzaj projelerinin bulunması ve geniş yeşil alan oluşturulması hedeflerinin ön plana çıktığı görülmektedir. Ön plana çıkan hedefler kent merkezine ilişkin vizyonu göstermektedir. Plan hedefleri doğrultusunda Karşıyaka Turan ve Salhane Bölgeleri ile Konak-Umurbey Bölgesinde bulunan Turyağ, Piyale ve Tariş vb sanayi kuruluşlarının Yeni Kent Merkezi Nazım İmar planının onaylanması ile sanayinin desantralizasyonu söz konusu olmuştur (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2003).

Plan detaylı incelendiğinde Özel Planlama Alanlarının fazlalığı dikkat çekmektedir. Söz konusu alanların çözümü parçacıl müdahalelere bırakıldığı için planın bütünlüğü açısından sorun yaratma tehlikesini taşımaktadır. Bununla birlikte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, gerek yapı yoğunluklarına ilişkin detayları içermesi gerek içerdiği detay açısından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dilinde hazırlanmış olduğu, bu sebeple teknik açıdan hatalı olduğunu söylemek mümkündür. 1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı büyük mekânsal değişiklikler önermemekle birlikte toplam dört ana değişikliğe konu olmuştur. Bu planlar 2005 yılında onanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 1.Revizyonu, 2006 yılında onanan 1/5000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 2.Revizyonu, 2007 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 3.Revizyonu, 2008 yılında onanan 1/5000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planında yapılan plan değişiklikleridir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2017).



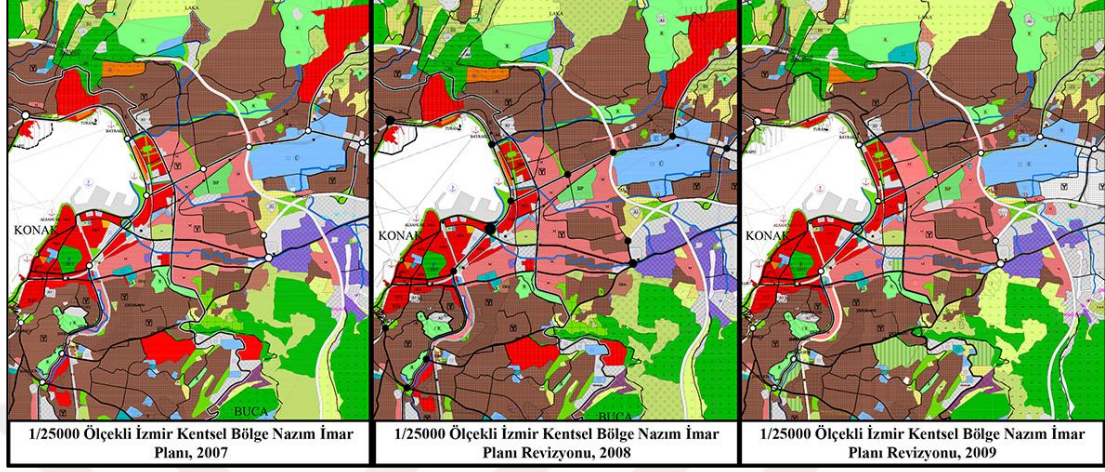
Şekil 3.10 2003 yılına ait İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2003)

***1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı (2007, 2008, 2009):*** 2007 tarihinde onanan 1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı onanmış ve 2008 ile 2008 yıllarında plana ilişkin değişiklikler onanmıştır. Plan gerekçeleri kentin, yerleşmeden beklenen sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik ve hakçılık ilkelerini yerine getiremeyecek durumda olması olarak ifade edilmiştir. Bu nedenle planın çözmesi beklenen problemler arasında yığılmış kent merkezinin kriterleri karşılayabilir hale

getirmesi ilk sırada yer almaktadır. Bu sebeple plan İzmir kent bütünü için önemli kararlar getirmekle birlikte esas odağına kent merkezini almış bulunmaktadır. Planın merkez kent için vizyonunun kentlilik bilincinin oluşturulması ve kent bağlılığının geliştirilmesi, turizm ve ticaret sektörlerine ağırlık verilmesi, kültür ve sanat merkezlerinin yaygınlaştırılması, liman kenti olma özelliğinin sürdürülmesi olarak belirtilmesi ise önceki planların vizyonları ile örtüşmekle beraber YKM'ne ilişkin gelecek öngörüsünü açık ve net bir şekilde ifade etmektedir. Plan vizyonu tanımlanırken sürecin “şeffaf, katılımcı, aktif planlama anlayışı içinde, merkezi yönetim, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler ve gönüllülerle birlikte gerçekleştirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi” unsurlarının bulunması ve plan ilkeleri arasında bütünleşme, yerellik ve esneklik gibi kavramlara yer verilmesi planın neoliberal kentleşme söylemlerini kullandığını göstermektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2007).

Planda YKM'nin en geniş alana yayılan MİA “İzmir kenti ve hinterlandına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır” olarak tanımlanmış olup bu alanlarda yer alabilecek kullanımlar “çarşı, büro, iş hanı, her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel, motel ve konut” olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte kent merkezi için bir diğer önemli kullanım olan turizm alanları için kent merkezi dışındaki alanlarda yapılaşma koşulları belirtilmiş olmasına rağmen kent içinde yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. Ayrıca YKM tartışmalarının önemli bir diğer ayağını oluşturan İzmir Limanı ile ilgili olarak, liman, iskele, feribot iskelesi, yat limanı ve barınaklarda Kıyı Kanunu, Çevre Kanunu gibi üst ölçekli kısıtlayıcıların yanı sıra “Kamu ve Özel Sektör tarafından yapılacak stratejik önemdeki tesislerin belirlenmesinde uyulacak esas ve kriterler” hükümleri geçerlidir ifadesi yer almaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2007). 2007 yılına ait İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı revizyonları incelendiğinde söz konusu değişikliklerin yalnızca mekânsal düzeyde küçük ölçekli değişimler olduğu görülmektedir. Bu değişiklikler arasında YKM için göze çarpanlar arasında Salhane kıyı şeridinde ve Turan bölgesinde yer alan turizm alanının ticaret kullanımı olarak

değiştirilmesi ve Salhane bölgesindeki üçüncü derece ulaşım bağlantılarına ait kararların iptal edilmesi bulunmaktadır (Şekil 3.11).



Şekil 3.11 2007 yılına ait İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı ve 2008 ile 2009 yılına ait plan revizyonları (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2007, 2008, 2009)

**1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı (2010):** İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2010 tarih ve 01.916 sayılı kararı ile onanmıştır. Planın hedefleri incelendiğinde 2003 yılında onanan İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı hedeflerinin geçerliliğini koruduğunu ve 2003 planı hedeflerine ek olarak planlama alanını “geçilen yer olmaktan çıkarılıp gelinen yer” niteliğine kavuşturma, İzmir'in gelişmekte olan uluslararası statüsüne uygun yeni kentsel imgeleri sunan kent merkezini oluşturma hedeflerinin eklendiği görülmektedir. Planlama kabulleri arasında yer alan en önemli detay ise Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından onanan İzmir Yük Limanı planları ile hükümsüz kılınacak olan Alsancak Limanı'nın gelecekte alandan taşınmasının kaçınılmaz olduğu ve uzun vadede limanın niteliğinin değiştirilerek yalnızca yolcu taşımacılığına hizmet verecek hale geleceği öngörüsüdür (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2010).

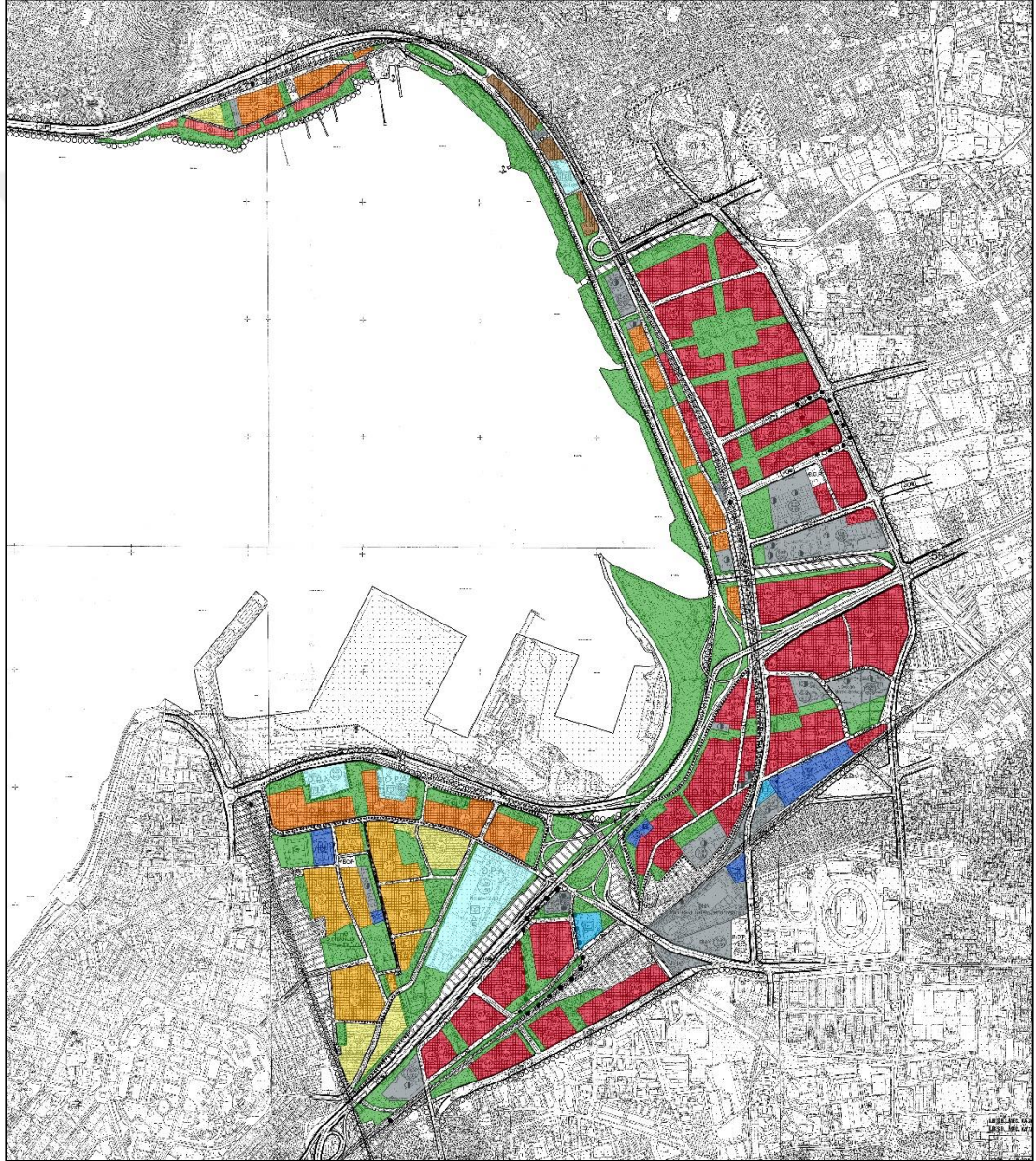
Plan notlarında MİA içerisinde “her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane” bulunabileceğini ve kullanımların bir ya da birkaçının aynı parsel içinde bulunabileceği belirtilmiştir. Liman arkası bölgesinde yoğunlaşmış olan Turizm-

Ticaret-Kültür kullanımı plan notlarında “alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.) ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri”nin yer alabildiği alanlar olarak tanımlanmış buna ek olarak “yapı inşaat alanının %5’i kültürel işlevlerin (halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk 1/5’i içindeki katlarda bulunur” ifadesi eklenmiştir. Liman arkası bölgesinin kıyı şeridinde, Özel Planlama Alanlarının bulunduğu kısımda yoğunlaşmış olan Turizm-Ticaret Alanı içerisinde “alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret, turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.), konut ve sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri”nin bulunabileceği alanlar olarak tanımlanmıştır. Ayrıca konut kullanımının yapı inşaat alanının 1/3’ünden fazla olamayacağı ifade edilmiştir. Turan Bölgesinde yaygın olarak kullanılmış olan Turizm-Konut kullanımı için plan notunda “plan koşullarına bağlı olarak ve mal sahibinin tercihinine göre her türden küçük turizm işletmeleri ve/veya konutların yer alacağı yapılar yapılabilir” ifadesi yer almaktadır. Bununla birlikte alanın rekreasyon alanları dışında kalan kısmının büyük bir kısmını oluşturan MİA, Turizm-Ticaret, Turizm-Ticaret-Kültür kullanımlarına ayrılan parsellerde en küçük imar parseli boyutu 5000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Planda yapılaşma koşulları ile ilgili olarak “yapı yüksekliğini sınırlamanın çok fazla bir anlamı yoktur ama sağlıklı bir kentsel gelişme için yapının zeminde kapladığı alanın olabildiğince sınırlanması gereklidir” ve “KAKS değerleri ise, denize en yakın parsellerden kara yönünde uzaklaştıkça artabilecektir. Bu oranların belirlediği toplam inşaat alanının kaç kat içinde değerlendirileceği ve yapının yüksekliği mimari tasarım kapsamında saptanacaktır.” ifadelerine yer verilmiştir. Buna ek olarak İzmir’in simge kent olabilmesi amacıyla “mekânsal ve anıtsal boyutların estetik niteliklerini ciddiyetle ele alan bir tasarım anlayışının yerleştirilmesine” yönelik çalışmaların yapılacağı belirtilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2010). Parsel büyüklüğü değerinin yüksek tutulması parsel ile orantılı olarak inşaat hakkı artışına ve taban alanı kısıtlaması bulunması sebebiyle çok katlı yapıların oluşturulmasına yol açmaktadır. Bu nedenle minimum parsel büyüklüğü değerinin büyük ölçekli kentsel projelerin ve

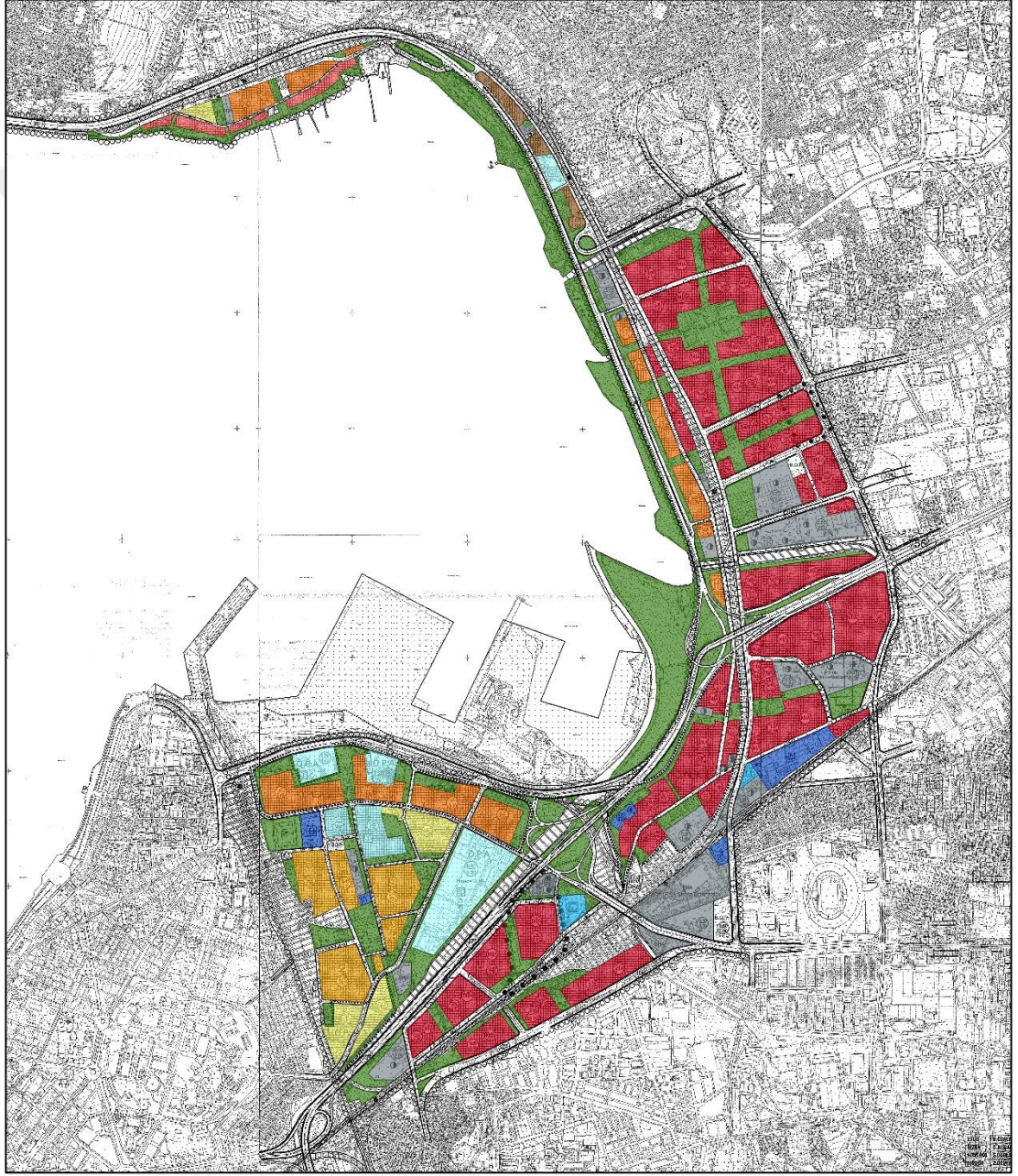


çok katlı yapıların üretilmesi öngörüsü doğrultusunda belirlendiği düşünülmektedir. Buna ek olarak söz konusu dört kullanıma ilişkin tanımlar dikkate alındığında alanın yapılan bölgelemeye göre fonksiyonların dağıtılmasına rağmen alan genelinde karma kullanım konseptinin benimsediği görülmektedir. Buna ek olarak 2003 yılında onanmış olan Nazım İmar Planında olduğu gibi plan dili açısından var olan hataların giderilmediğini söylemek mümkündür.



Şekil 3.12 2010 yılına ait İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2010)

**1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı (2011):** İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2010 tarih ve 01.916 sayılı kararı ile onanmış olan plana yapılan itirazlar kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen değişiklikler 21.01.2011 tarihinde onaylanmıştır. 2010 planı ile arasında mekânsal kararlar bazında küçük değişiklikler bulunan plan günümüzde de kısmi plan değişiklikleri yapılmış hali ile yürürlüktedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2011).



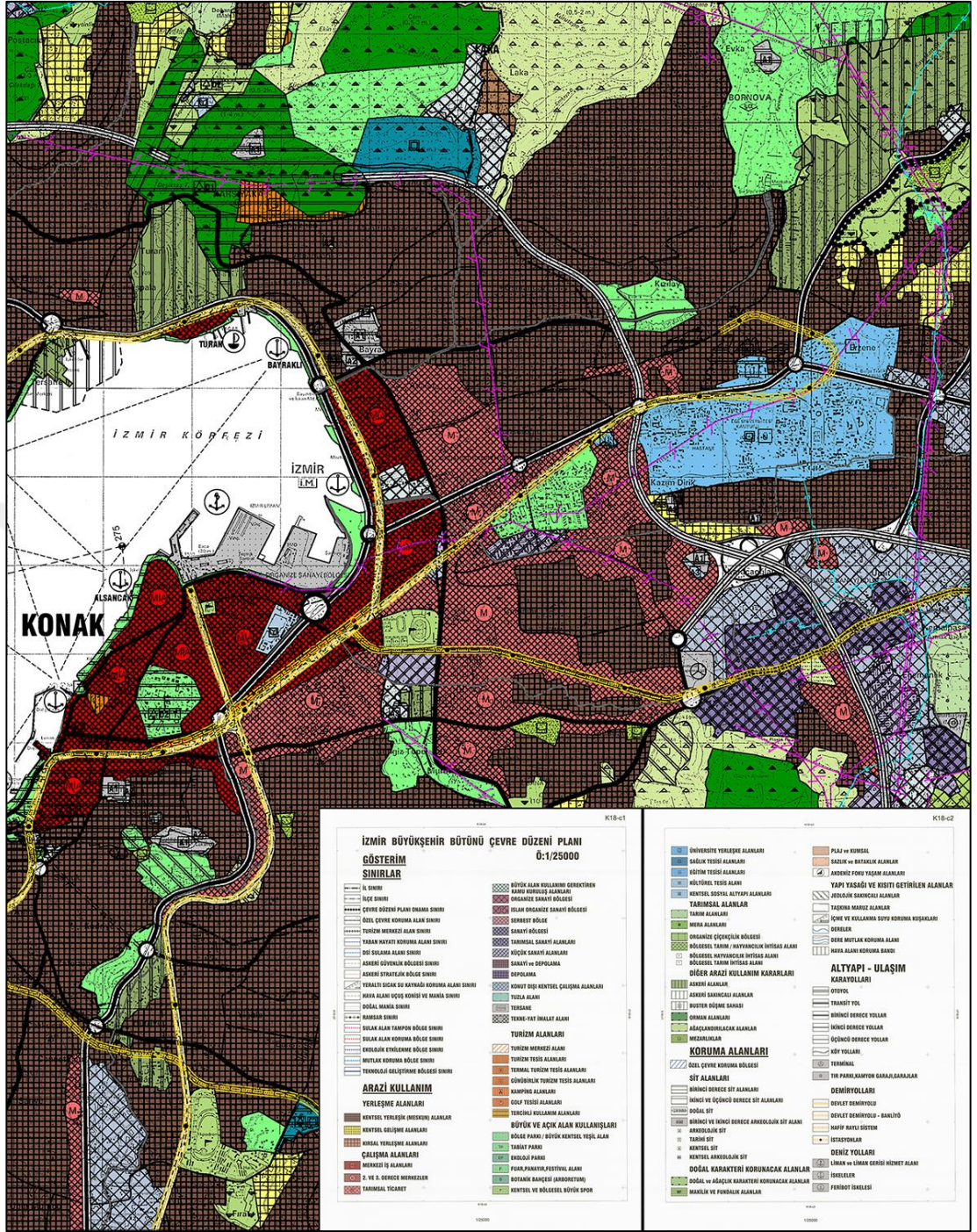
Şekil 3.13 2011 yılına ait İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2011)

Alanın 2003 yılında YKM olarak ilan edilmesi ile birlikte başlayan süreç içerisinde YKM'ye ilişkin 2003, 2010 ve 2011 yıllarında onanmış olmak üzere toplam üç adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Nazım İmar Planları fonksiyonların dağılımı ve plan notlarında yer alan ifadeler açısından konu oldukları dava süreçleri nedeniyle birbirlerinden farklılaşmaktadır. Bununla birlikte farklı kullanımlara ilişkin yapılaşma kararları incelendiğinde planlar arasındaki farkın oldukça düşük olduğu görülmektedir. Ancak YKM'de yer alan farklı kullanımlar için verilen koşulları ile minimum parsel büyüklüğü birlikte düşünüldüğünde çok katlı yapılaşmanın öngörüldüğünü söylemek mümkündür (Tablo 3.3).

Tablo 3.3 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı kararlarında yapılaşma koşulları (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2003, 2010, 2011 verilerinden düzenlenmiştir.)

Arazi Kullanım	2003		2010		2011	
	TAKS	KAKS	TAKS	KAKS	TAKS	KAKS
MİA	0,30	3,50	0,40	3,50	0,40	3,50
Turizm-Ticaret	0,35	3,00	0,35	3,00	0,35	3,00
Turizm-Konut	0,50	2,50	--	2,50	--	2,50
Turizm-Ticaret-Kültür	0,35	3,50	0,45	3,00	0,45	3,50
Ticaret	0,50	1,00	0,30	0,60	0,30	0,60
Konut	0,50	3,00	0,50	3,00	0,50	3,00

**1/25000 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı (2012):** İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih 05.843 sayılı kararı ile onanmıştır. Planın amacı "İzmir kenti ve çevresinde yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi" olarak belirtilmiştir. Amaç doğrultusunda geliştirilen stratejiler arasında ise YKM'ni doğrudan etkileyecek olan "onaylı planların elverdiği ölçüde gelişmeyi sınırlandırarak yığılmayı desantralize etmek" ve "Liman kenti olma özelliğini, ağırlıklı olarak yolcu limanı işlevini sürdürmek" yer almaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012a).



Şekil 3.14 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012a)

Planda Kemeraltı, Alsancak ve Salhane bölgesinde ağırlıklı olarak MİA kullanım kararı getirilmiştir. Bununla birlikte ticaret alanları içerisinde konaklama birimlerinin bulunabileceği hükmü eklenmesi sebebiyle merkezdeki ticaret kullanımının aynı zamanda turizm işlevini yerine getirmesi beklenmektedir. Konut kullanımının kısıtlanarak ağırlıklı olarak turizm ve ticaret kullanımlarının tercih edilmesi yoluyla

tarihi kent merkezinin geleneksel kent merkezini işlevini sürdürmesine paralel olarak kentin merkezinin Alsancak liman arkası-Salhane ve Turan bölgesine (YKM'ne) kaydırılması öngörülmüştür Planda MİA “İzmir kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi” niteliğine sahip alan olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda alanda “çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel yada kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslararası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut” fonksiyonlarının yer alabileceği belirtilmiştir. Plan kendisinden daha önceki tarihlerde onanmış olan üst ve alt ölçekli plan kararları ile uyumlu bir şekilde karma kullanımı destekleyici kararlar içermektedir. Plan, diğer planlardan farklı olarak ilk defa kente ve hinterlandına hitap eden uzmanlaşmış alanlardan bahsetmesi açısından önem arz etmektedir. Ayrıca plan 2010 yılına ait planda İzmir Limanı'nın gelecekte yalnızca yolcu limanı olarak hizmet vereceği öngörüsünü değiştirmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012a).

İzmir Yeni Kent Merkezi'nin ilanından sonra alana ilişkin üretilen planlarda genellikle planların benzer vizyon, hedef ve amaç doğrultusunda geliştirildikleri görülmektedir. Fonksiyon dağılımı, bölgeleme ve alanın kendi içinde bütünleştirilmesini sağlama gibi kararlar bağlamında YKM'ye ilişkin tutarlı bir tavrın benimsendiğini söylemek mümkündür. Ancak planların belirli bir tutarlılık düzeyine sahip olması olumlu bir durum olmakla birlikte alınan kararlar açısından bakıldığında YKM sınırları içerisinde kalan alanın radikal bir şekilde dönüşümü öngörüsünün devam ettirildiğini göz ardı etmemek gerekmektedir.

### ***3.3.2 İzmir Yeni Kent Merkezindeki Özelleştirme Süreçlerine İlişkin Plan Değişiklikleri***

Turan-Salhane ve Liman bölgesini kapsayan alanın İzmir Yeni Kent Merkezi olarak ilan edilmesinden sonra alana ilişkin birçok plan ve plan değişikliği söz konusu

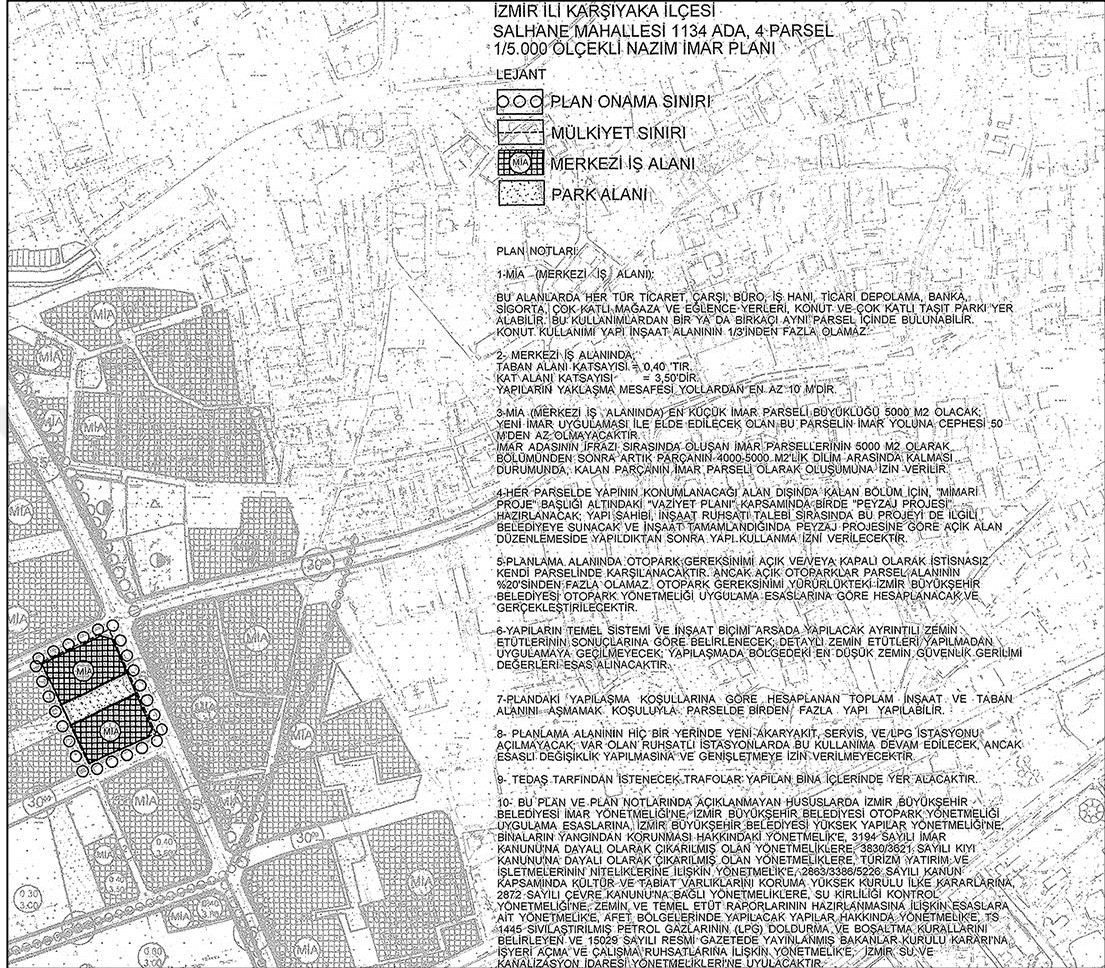
olmuştur. Ancak söz konusu büyük ölçekli planlar arasında yer almamakla birlikte alanın neoliberal kentleşme ekseninde yeniden şekillendirildiğine işaret eden, özelleştirmeye konu alanlara ilişkin plan ve plan değişiklikleri bulunmaktadır. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanan planlar aynı zamanda merkezi yönetimin doğrudan müdahalesi anlamına gelmesi açısından alanın planlama süreci içerisinde önemli bir yere sahiptir.

Tablo 3.4 YKM'deki özelleştirmelere ilişkin plan değişiklikleri (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2008, 2012a, 2012b, 2012c, 2014, 2015a, 2015b, 2015c, 2016a, 2016b, 2016c)

Plan Adı	Onanma Tarihi
İzmir İli Karşıyaka İlçesi Salhane Mahallesi 1134 Ada, 4 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	28.01.2008
İzmir İli Konak İlçesi Halkapınar 1443 Ada 37 ve 1454 Ada 23 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	25.06.2012
İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (1/25000)	30.04.2012
İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği	30.04.2012
İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 2876 Ada 12 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği	24.02.2014
İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği	03.11.2015
İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği	03.11.2015
İzmir Yük Limanı Nazım İmar Planı Değişikliği	03.11.2015
İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği	02.05.2016
İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği	02.05.2016
İzmir Yük Limanı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	02.05.2016
İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1445 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10/05/2017

***İzmir İli Karşıyaka İlçesi Salhane Mahallesi 1134 Ada, 4 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (28.01.2008):*** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 28.01.2008 tarihinde onanmış olan plan ile Tekel Tütün Depolarının bulunduğu 1134 Ada 4 Parsel'de YKM ilk defa özelleştirme gündeme gelmiş, özelleştirme süreçlerinin tamamlanması ile Folkart Towers projesi geliştirilmiştir. Plan notlarında yer alan “her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut ve çok katlı taşıt parkı yer alabilir” ifadesi projenin karma kullanıma sahip olabilmesini olanaklı kılmış buna ek olarak plan notları arasında yer alan “plandaki yapılaşma koşullarına göre hesaplanan toplam inşaat ve taban alanını aşmamak koşuluyla parselde birden fazla yapı yapılabilir”

ifadesi ile de ikiz kulelerin yapılmasının yolunu açmıştır (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2008).



Şekil 3.15 İzmir İli Karşıyaka İlçesi Salhane Mahallesi 1134 Ada, 4 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2008)

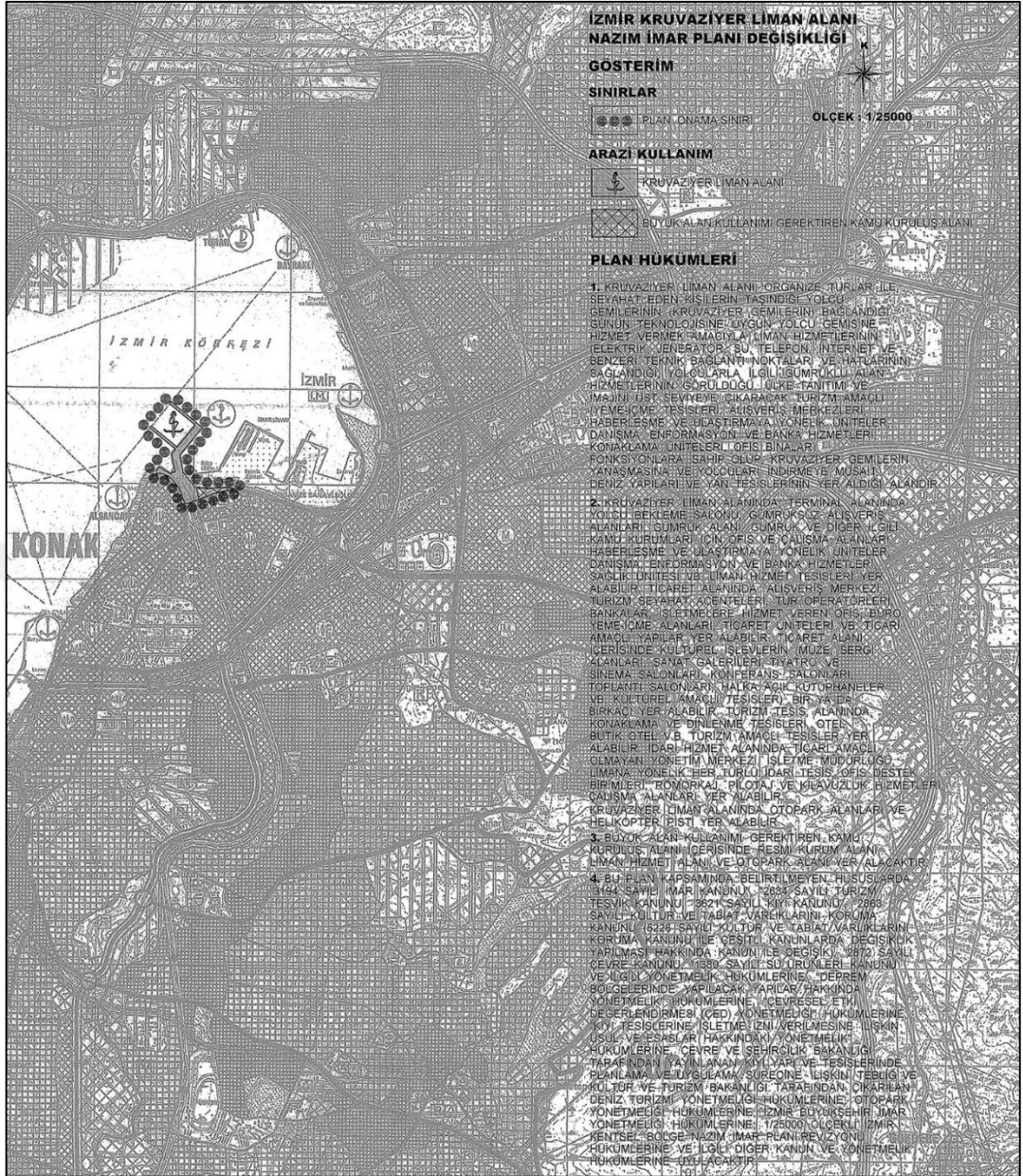
***Zimri İli Konak İlçesi Halkapınar 1443 Ada 37 ve 1454 Ada 23 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (25.06.2012):*** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 25.06.2012 tarihinde onanmış olan plan ile Tekel Şarap Fabrikası'na ait arazi ile komşu parselleri özelleştirilmiştir. Özelleştirmeye konu olan parseller üzerinde Mahall Bomonti İzmir projesi konumlandırılmıştır. Plan notlarında MİA içerisinde "her tür ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim tesisleri yer alabilir" ifadesinin bulunması tıpkı Folkart Towers projesinde olduğu gibi bu alanda da karma kullanıma sahip projenin geliştirilmesini olanaklı kılmıştır.





Kurulu uygun görüşü alındıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir” ve “projeler öncesinde parsel içindeki mevcut durum ve öneri yapılaşmaları içeren vaziyet planı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayına sunulacaktır” ifadesi bulunmaktadır. Buna ek olarak “planlamaya konu parsellerde belirlenen taşınmazların korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesinden dolayı bu yapıların rölöve ve restorasyon projelerinin hazırlanması gerekmektedir. Parseldeki ağaç grupları (palmiye ve çam) ile özgün zemin kaplama malzemesi korunacaktır” hükmü ile alanda bulunan dokunun yok edilmesinin önüne geçilmiştir (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2012a).

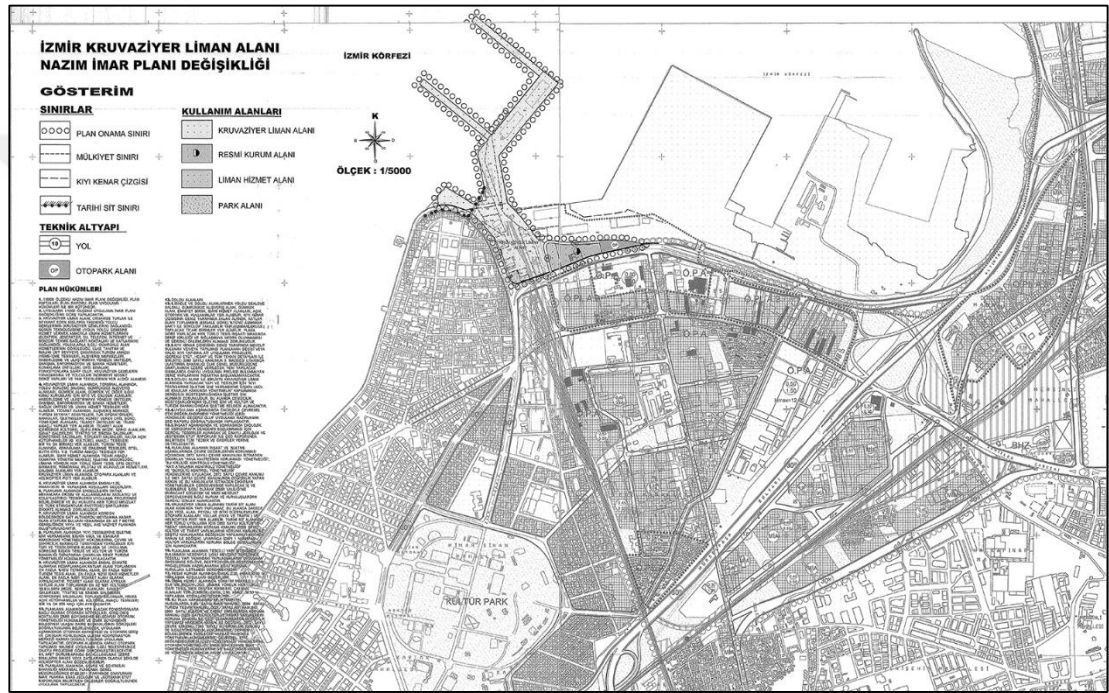
***İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (30.04.2012)***  
**[1/25000 Ölçek]:** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 30.04.2012 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli plan değişikliği ile İzmir Kruvaziyer Limanı olarak belirlenen alanın özelleştirme süreci yeniden başlamıştır. Planda kruvaziyer liman alanı, diğer yapılara ek olarak “ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı yeme içme tesisleri, alışveriş merkezleri” ile “banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binaları” bulunabilecek alan olarak tanımlanması sebebiyle kıyı şeridinin ilk 100 metresi içerisinde ve deniz üzerinde yer alan platform sınırları içerisinde yapılaşmayı olanaklı kılmaktadır. Buna ek olarak plan notları arasında “ticaret alanı içerisinde kültürel işlevlerin (müze, sergi alanları, sanat galerileri, tiyatro ve sinema salonları, konferans salonları, toplantı salonları, halka açık kütüphaneler vb. kültürel amaçlı tesisler) bir ya da birkaçı yer alabilir” ve “turizm tesis alanında konaklama ve dinlenme tesisleri, otel, butik otel vb turizm amaçlı tesisler yer alabilir” ifadeleri yer almaktadır. Söz konusu kullanımlar nedeniyle limanın kendi içine kapalı bir alan olma riski taşımaktadır (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2012b).



Şekil 3.17 1/25000 ölçekli İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2012b)

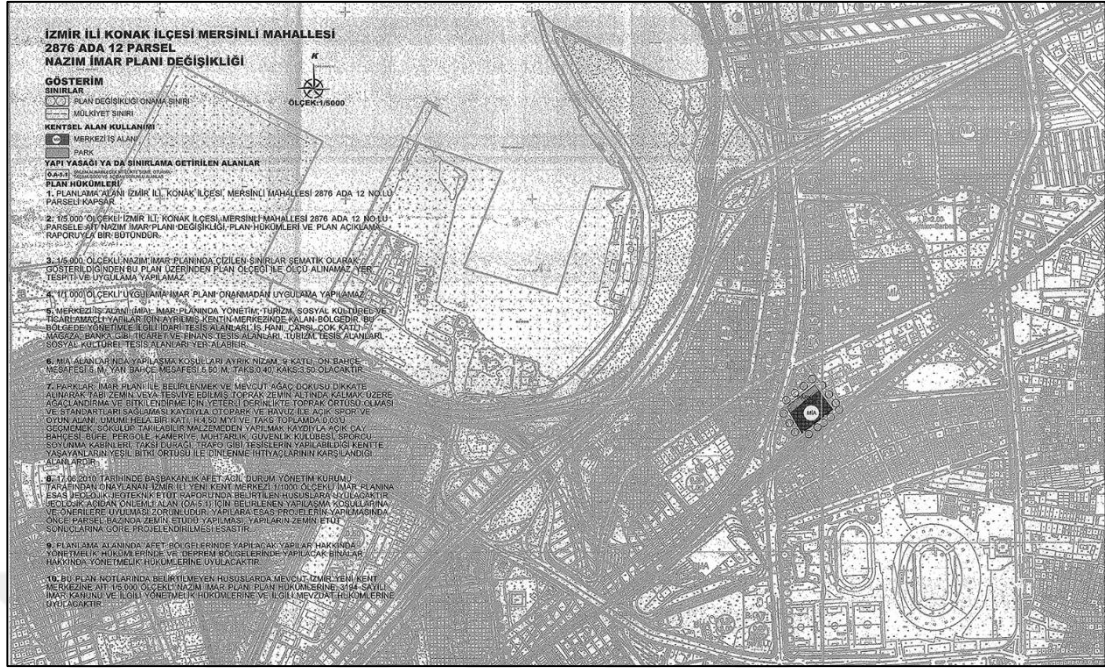
***İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (30.04.2012):*** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 30.04.2012 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli planda yer alan hükümler doğrultusunda hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli plan yüksek yapılaşma değerleri ile dikkat çekmektedir. Plana göre kruvaziyer liman alanında emsal:1,25, hmax:30,50 metre olarak belirlenmiştir. Plan notları arasında yer alan “emsal dikkate alınarak hesaplanacak katlar alanı toplamının en fazla %10’u terminal alanı, en fazla %20’si turizm tesis alanı, en fazla %2’si idari hizmetler

alanı, en fazla %68'i ticaret alanı olarak ayrılacaktır” ifadesi yer almaktadır. Alanda yer alabilecek fonksiyonlar incelendiğinde kruvaziyer limanının yolcu giriş-çıkış noktası olmaktan ziyade ticaret ve turizm alanı olarak ele alındığını söylemek mümkündür. Fonksiyon dağılımı ve yapı yoğunluğunun kıyı alanında böyle yüksek bir değere sahip olması sebebiyle plana İzmir Büyükşehir Belediyesi itiraz etmiş, bunun sonucunda ise Danıştay tarafından yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2012c).



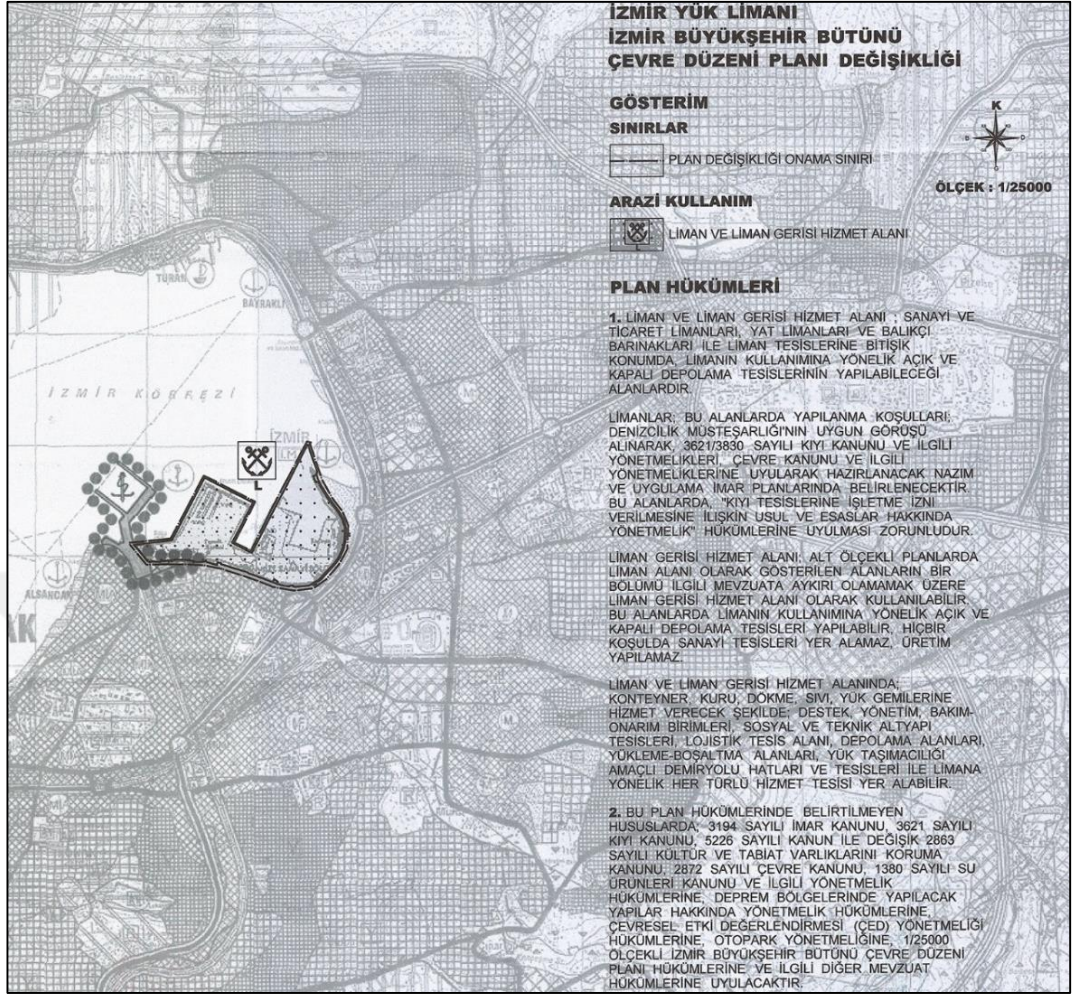
Şekil 3.18 İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2012c)

***İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 2876 Ada 12 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği (24.02.2014):*** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 24.02.2014 tarihinde onanan plan ile 2876 ada 12 parselin özelleştirme süreci başlamıştır. Jeolojik açıdan önemli alan için belirlenen yapılaşma koşullarına ve önerilerine uyulması plan hükümleri ile zorunlu kılınan plan alanında yer alması planlanan bir proje bulunmamaktadır. Ancak plan notları incelendiğinde emsal değerinin 3,50 olması ve karma kullanımı olanaklı kılan MİA alanı olarak belirlenmesi gibi nedenlerle çalışma kapsamında incelenen projelerle benzer plan hükümlere tabi olduğunu söylemek mümkündür (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2014).



Şekil 3.19 İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 2876 Ada 12 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2014)

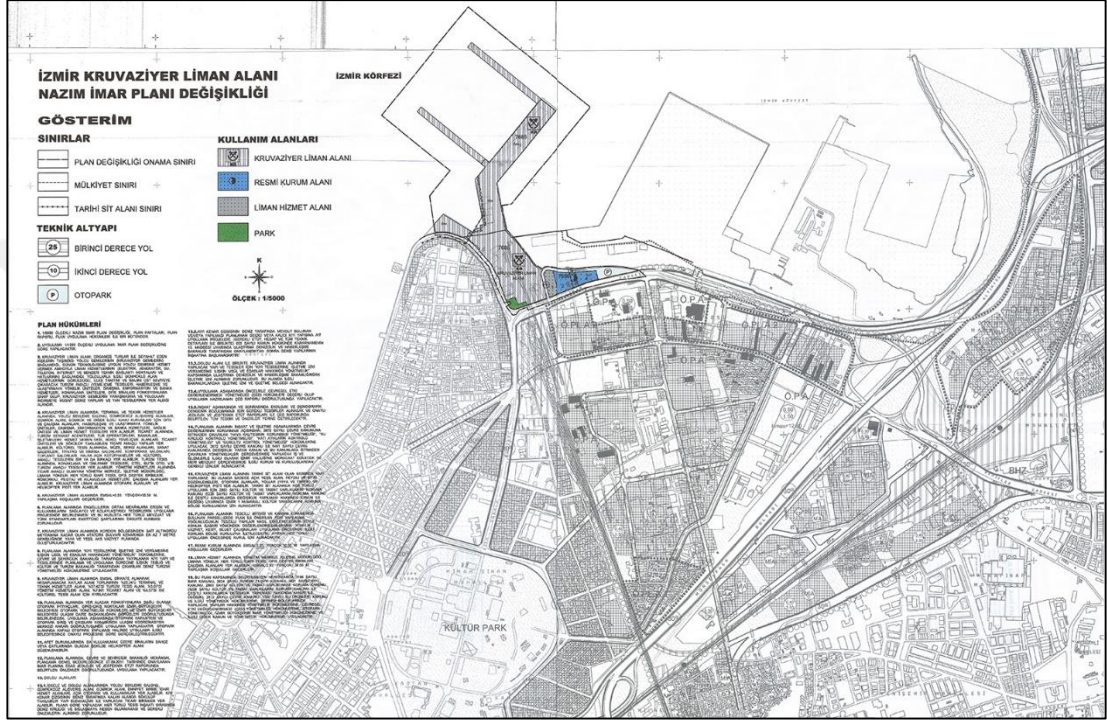
***İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği (03.11.2015) [1/25000 Ölçek]:*** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 03.11.2015 tarihinde onanan plan ile birlikte İzmir Limanı'nın yük ve kruvaziyer limanı olarak iki alana ayrılması plan kararları ile kesinleştirilmiştir. Plan hükümlerinde liman ve liman gerisi hizmet alanı “sanayi ve ticaret limanları, yat limanları ve balıkçı barınakları ile liman tesislerine bitişik konumda, limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolama tesislerinin yapılabileceği alanlardır” olarak tanımlanmıştır. 2012 yılı planının plan hükümlerinde olduğu gibi İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hükümlerinde de “Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği hükümlerine ... uyulacaktır” ifadesi yer almaktadır. Plan kapsamında ÇED Raporu aranması geliştirilen projelerin etkilerinin sorgulanmadan hayata geçirilmesini engellemesi nedeniyle önemlidir (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015a).



Şekil 3.20 1/25000 ölçekli İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015a)

***İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (03.11.2015):***  
30.04.2012 tarihinde onanmış olan İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği'nin, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin fonksiyon dağılımı ve yapılaşma koşullarına itirazı sonucunda iptal edilmesi nedeniyle itirazlar doğrultusunda hazırlanan plan, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 03.11.2015 tarihinde onanmıştır. Plan değişikliği doğrultusunda 2012 tarihli planda 3,50 olan emsal değeri 0,50 olarak değiştirilmiş ancak hmax (30,50 metre) değiştirilmemiştir. İtiraz doğrultusunda fonksiyon dağılımına ilişkin "emsal dikkate alınarak hesaplanacak katlar alanı toplamının en fazla %10'u terminal alanı, en fazla %20'si turizm tesis alanı, en fazla %2'si idari hizmetler alanı, en fazla %68'i ticaret alanı olarak ayrılacaktır" hükmü değiştirilerek "emsal dikkate alınarak hesaplanacak katlar

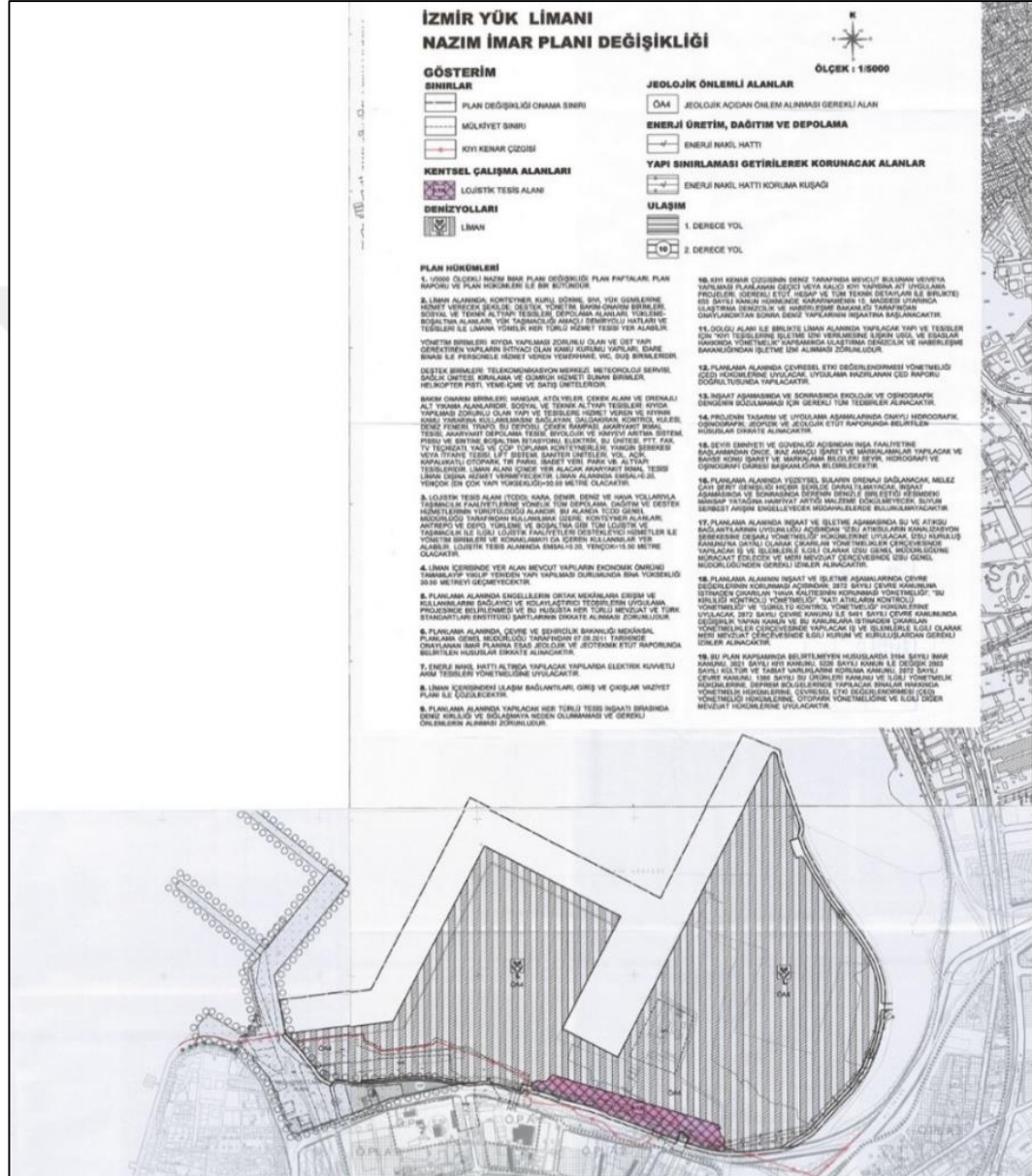
alanı toplamının %25,34'ü terminal ve teknik hizmetler alanı, %57,42'si turizm tesis alanı, %5,07'si yönetim hizmetleri alanı, %7,60'ı ticaret alanı ve %4,57'si ise kültürel tesis alanı için ayrılacaktır” ifadesi plan notları arasında yer almıştır. Buna göre yapılan değişiklikler sonucunda kruvaziyer limanın ticari fonksiyonu azaltılırken turizm fonksiyonu artırılmıştır (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015b).



Şekil 3.21 İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015b)

**İzmir Yük Limanı Nazım İmar Planı Değişikliği (03.11.2015):** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 03.11.2015 tarihinde onanmış olan plan 1/25.000 ölçekli İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır. “Jeolojik açıdan önlem alınması gerekli alan” olarak belirtilmiş olan İzmir Yük Limanı sınırları içerisinde liman fonksiyonuna ek olarak lojistik tesis alanı bulunmaktadır. Lojistik tesis alanı plan hükümlerinde “kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alandır. Bu alanda TCDD Genel Müdürlüğü tarafından kullanılmak üzere; konteyner alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık birimleri ve konaklamayı da

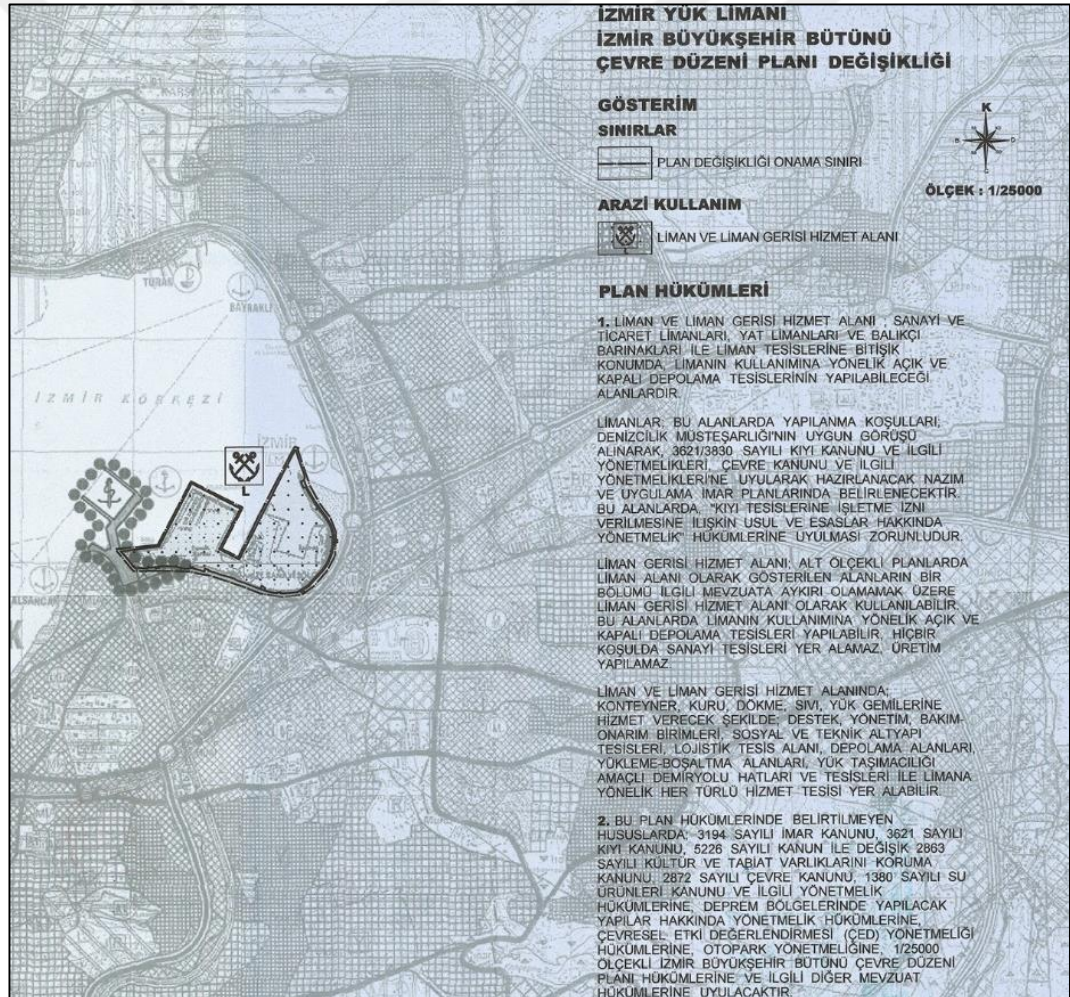
içeren kullanımlar yer alabilir” ifadesi ile tanımlanmaktadır. Buradan hareketle yük limanının ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesinin ve etkinliğinin artırılmasının hedeflendiğini söylemek mümkündür (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015c).



Şekil 3.22 İzmir Yük Limanı Nazım İmar Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015c)

***İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği (02.05.2016) [1/25000 Ölçek]:*** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından

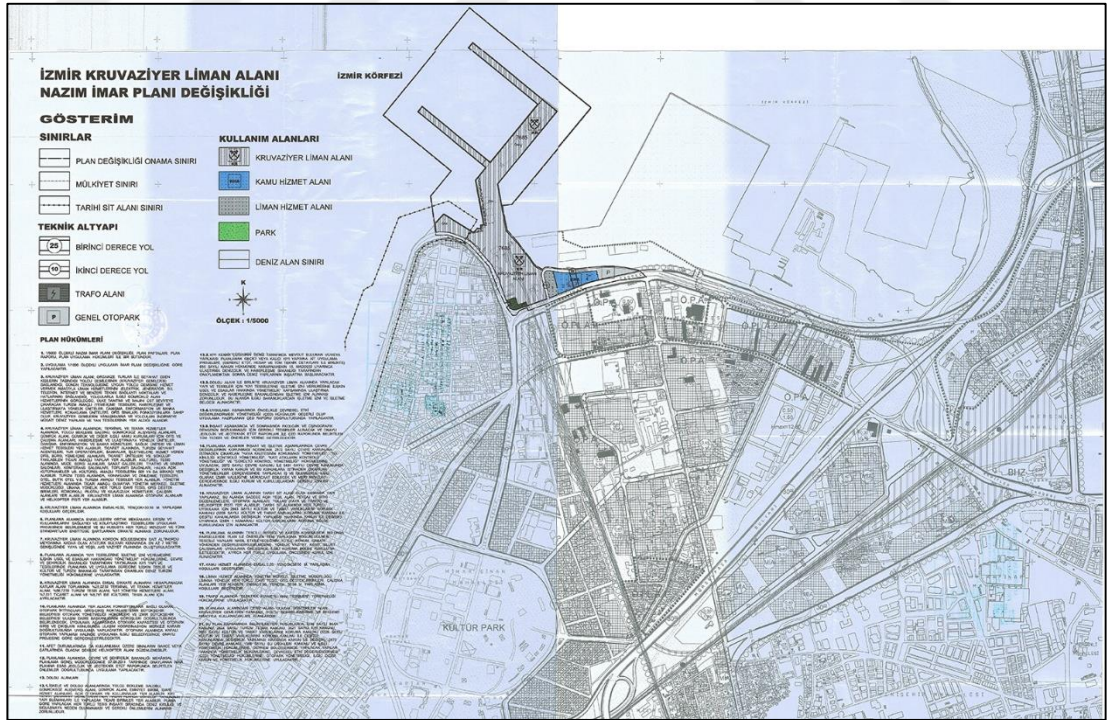
03.11.2015 tarihinde onanan İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne, liman içerisindeki yüksek yapı yoğunluğu nedeniyle İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından itiraz edilmiş ve açılan dava sonucunda 03.11.2015 tarihinde onanan plan iptal edilmiştir. İtiraz doğrultusunda hazırlanmış olan plan Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 02.05.2016 tarihinde onanmıştır. 03.11.2015 tarihinde onanan planın iptal gerekçesinin yapı yoğunluğu olması sebebiyle, ölçeği gereği yapı yoğunluğu detayından yoksun olan 1/25000 ölçekli planlar arasında plan kararları ve fonksiyon dağılımı açısından bir farklılık bulunmamaktadır (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2015a; Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2016a).



Şekil 3.23 İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2016a)



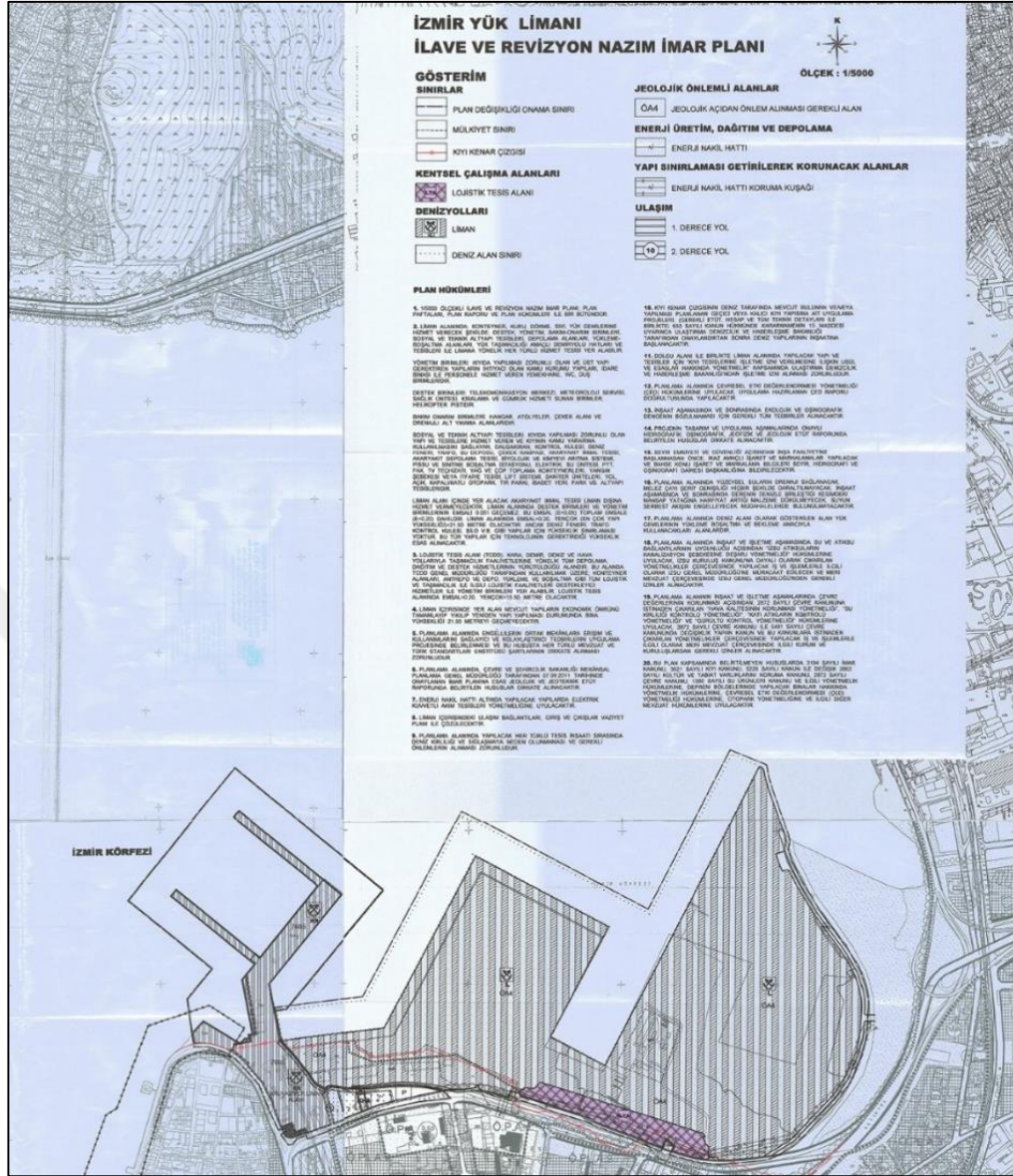
**İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (02.05.2016):** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 03.11.2015 tarihinde onanmış olan plan, 03.11.2015 tarihinde onanmış olan İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği ile fonksiyonlar ve fonksiyonların dağılımı konusunda farklılık göstermektedir. 2015 yılına ait planda “resmi kurum alanı” olarak belirlenmiş alan, emsal koşulları ve kapladığı alan itibariyle aynı kalmak koşuluyla “kamu hizmet alanı” olarak değiştirilmiştir. 2015 yılına ait plan notlarında yer alan “emsal dikkate alınarak hesaplanacak katlar alanı toplamının %25,34’ü terminal ve teknik hizmetler alanı, %57,42’si turizm tesis alanı, %5,07’si yönetim hizmetleri alanı, %7,60’ı ticaret alanı ve %4,57’si ise kültürel tesis alanı için ayrılacaktır” ifadesinin yerini “emsal dikkate alınarak hesaplanacak katlar alanı toplamının %25,02’si terminal ve teknik hizmetler alanı, %56,72’si turizm tesis alanı, %5’i yönetim hizmetleri alanı, %7,5’i ticaret alanı ve %5,75’i ise kültürel tesis alanı için ayrılacaktır” ifadesi almıştır. Ayrıca planda daha önceki planlardan farklı olarak “kruvaziyer gemilerin yanaşma, yolcu indirme-bindirme ve bekleme amacıyla kullanacakları alanlardır” şeklinde tanımlanan deniz alanı yer almaktadır (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2016b).



Şekil 3.24 İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2016b)

**İzmir Yük Limanı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (02.05.2016):** Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 02.05.2016 tarihinde onanmış olan plan, 03.11.2015 tarihinde onanmış olan İzmir Yük Limanı Nazım İmar Planı Değişikliği'ne göre ek plan notlarına sahiptir. Yapılan değişiklikler ve ekler yapı yüksekliğine ilişkindir. 2015 planında yer alan “mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıp yıkılıp yeniden yapılması durumunda bina yüksekliği 30,50 metreyi geçmeyecektir” hükmü “mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıp yıkılıp yeniden yapı yapılması durumunda bina yüksekliği 21,50 metreyi geçmeyecektir” hükmü ile değiştirilmiştir. Buna ek olarak 2015 planında hakkında bir plan notu bulunmayan destek ve yönetim birimleri için emsal:0,05 olarak belirlenmiş ve “deniz feneri, trafo kontrol kulesi, silo vb. gibi yapılar için yükseklik sınırlaması yoktur, bu tür yapılar için teknolojinin gerektirdiği yükseklik esas alınacaktır” hükmü eklenmiştir (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2016c).

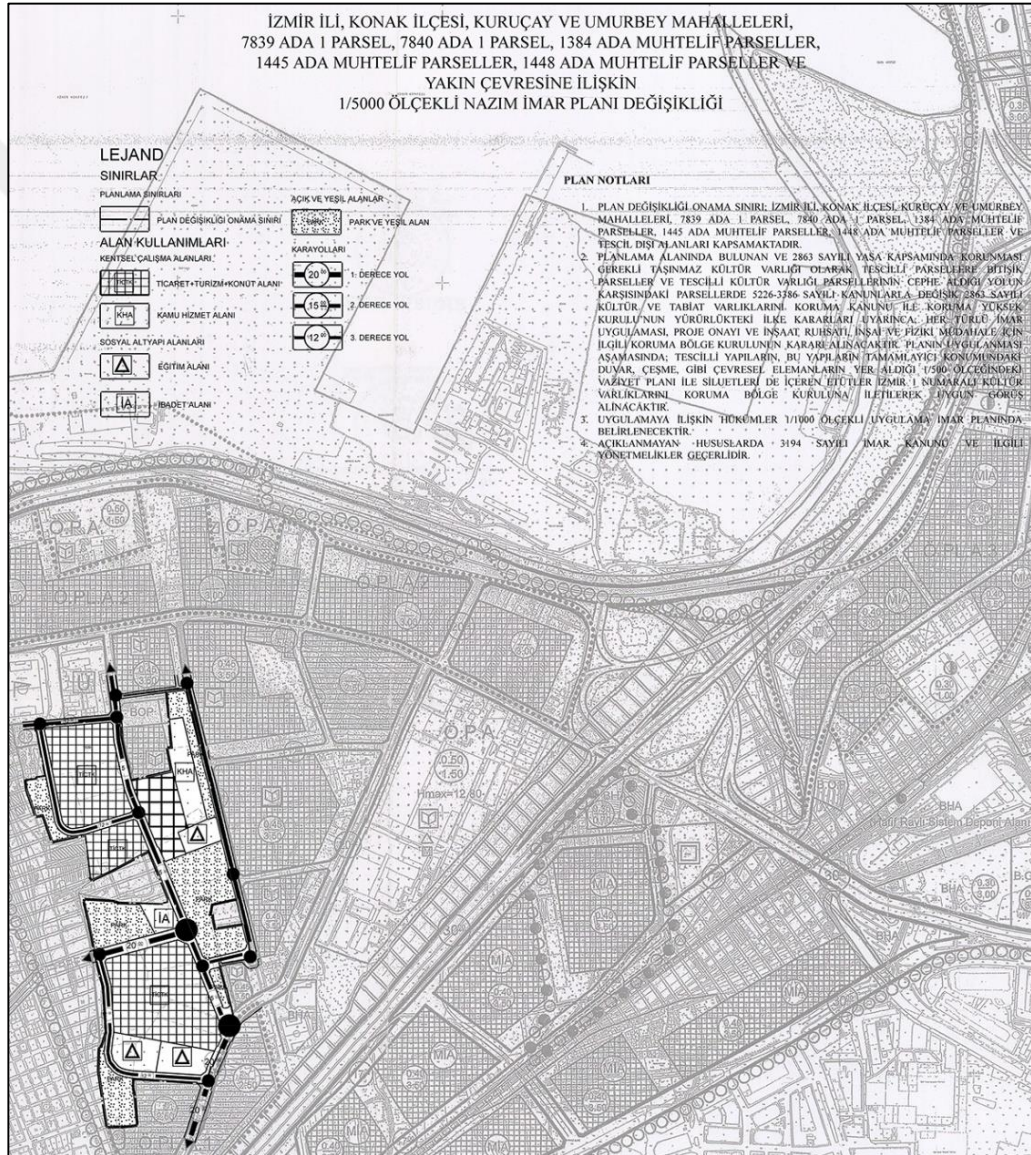
Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından dört farklı (İzmir Limanı, Salhane, Halkapınar, Mersinli) alana ilişkin 2008-2016 yılları arasında onanmış 1/5000 ve 1/25000 ölçekli toplam 12 plan bulunmaktadır. Planlar yoluyla YKM'nin birbirlerinden farklı noktalarda konumlanmış parseller özel sektör ve kamu sektörünün proje üretebilmesi amacıyla merkezi yönetim eliyle özelleştirilmiştir. Özelleştirilen alanlarda Folkart Towers, Mahall Bomonti İzmir ve İzmir Kruvaziyer Limanı-İzmir Yük Limanı gibi prestijli ve büyük projelerin konumlandırıldığı görülmektedir. Buradan hareketle merkezi yönetimin YKM'de yaşanan mekânın yeniden üretimi sürecinde doğrudan alanda proje üretmek yerine özel sektörün faaliyetini kolaylaştıracak hamleler aracılığıyla yer aldığını söylemek mümkündür. Merkezi yönetimin böyle bir tutum içinde olması ise özel sektörün hareketini kolaylaştıran/özel sektör hareketliliği için faaliyet gösteren neoliberal devlet anlayışı doğrultusunda hareket ettiğini göstermektedir.



Şekil 3.25 İzmir Yük Limanı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2016c)

***İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1445 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (10/05/2017):*** Kuruçay ve Umurbey Mahallelerinde yer alan TARİŞ Zeytin ve Zeytinyağı Birliği'ne ait parsellerle ilişkin plan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ile 644 sayılı KHK ve 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 10.05.2017 tarihinde onanmıştır. Plan, 2011 yılında onanmış olan 1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı

fonksiyonlarında değişim ve onanan 1/5000 ölçekli plan doğrudusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Değişikliği ile alanda yapı yoğunluğunun değiştirilmesi kararlarını içermektedir. 2017 yılında onanan plan ile 2011 yılına ait Nazım İmar Planında yer alan Turizm, Ticaret, Kültür kullanımları Ticaret, Turizm, Konut kullanımı olarak düzenlenmiş, yeni ulaşım aksları ve İbadet Alanı (Camii), Eğitim Tesis Alanı, Özel Eğitim Tesisi Alanı kullanım kararları eklenmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017a; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017b).



Şekil 3.26 İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1445 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017a)

## BÖLÜM DÖRT

### BÜYÜK ÖLÇEKLİ KENTSEL PROJELER ARACILIĞIYLA İZMİR YENİ KENT MERKEZİNDE MEKÂNIN YENİDEN ÜRETİMİ

Alsancak Liman arkası ile Turan arasında kalan yaklaşık 480 hektarlık alanın 2003 yılında 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile birlikte Yeni Kent Merkezi ilan edilmesi ile birlikte alan, büyük ölçekli yatırımların odak noktası haline gelmiştir. YKM için geliştirilen üst ve alt ölçekli planlar neoliberal kentleşme pratiklerinin uygulanabilmesi için uygun yasal zemini ve koşulları hazırlamış ve dönüşümün genel çerçevesini çizmiştir. Neoliberal kentleşme sürecinin okunabilmesi için alanda yer seçmiş büyük ölçekli kentsel projelerin incelenmesi gerekmektedir. Bu noktada projelerin sahip oldukları fiziki nitelikler, yer seçtikleri alan, yatırım bedelleri, yatırımcıları, gerçekleştirilme yılları ve prestij unsurları büyük öneme sahiptir. Projeler yalnızca yer aldıkları parselde değil yakın çevresinde ve dolaylı olarak kent üzerinde de birtakım temel dönüşümlere sebep olmaktadır. Planların hedef yılı olan 2030'da YKM yatırımlarının toplam değerinin 18 milyar USD'nin üzerinde olması beklenmektedir (Hürriyet, 2015). Bu durum YKM'nin sermayenin, İzmir'deki başlıca yatırım odağı haline geldiğinin göstermenin yanı sıra YKM'nin rant eksenli bir dönüşüm sürecine sahne olacağına işaret etmektedir.



Şekil 4.1 İzmir Yeni Kent Merkezi 2030 (Ege Postası, 2015)

YKM'de yaşanmakta olan rant eksenli dönüşümün ortaya konabilmesi için dönüşümün taşıyıcıları olan büyük ölçekli kentsel projelerin incelenmesi gerekmektedir. Ancak sürecin deşifasyonu için büyük ölçekli kentsel projeler kadar alanı dönüştüren vizyonun ve bu vizyona karşı çalışan direnç mekanizmalarının varlığının incelenmesi oldukça önemlidir. Bu noktada YKM sürecindeki rant eksenli dönüşüme karşı en güçlü direnci gösteren STK'lar arasında sayılan TMMOB'a bağlı İzmir Şehir Plancıları Odası'nın 2018 yılında yayınladığı basın açıklaması oldukça önemlidir (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 YKM ve yakın çevresindeki parçalı planlar (İzmir Şehir Plancıları Odası, 2018)

İzmir Plancılar Odası bu çalışma ile birlikte YKM'nin en hızlı dönüşen Salhane ve Liman Arkası Bölgesi ile bölgeleri birbirinden ayıran kentin en önemli ulaşım akslarından olan Yeşildere Caddesi ile Ankara Caddesi'nin çevresinde yer alan parçalı panları göstermektedir. Parsel bazında olan parçalı planlar kentsel rantın en yüksek olduğu alanlarda, sermaye lehine hazırlanmaları nedeniyle oldukça kritik bir öneme sahiptir. Çalışma'da İzmir Şehir Plancıları Odası İzmir'in kent merkezinde yaşanan süreci şu şekilde ifade etmektedir:

İzmir bütününde özellikle kentin rant odaklarında yer alan ve çeşitli sermaye gruplarının elinde bulunan ya da eline geçen arazi parçaları özelinde imar planı

değişikliği yapıldığı, kentin ihtiyaçlarından olan park alanı dışındaki kullanım kararlarının (eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler, dini tesisler, belediye hizmet alanları, ulaşım altyapısı için gerekli alanlar ve diğer teknik ve sosyal altyapı alanları) gözatmediği, imar planlarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak revize edilmediği ve tatımıyla sermaye gruplarının rantsal talepleri doğrultusunda gerçekleştiği görülmektedir (İzmir Şehir Plancıları Odası, 2018).

İzmir Şehir Plancıları odasının basın açıklaması kentte yaşanan neoliberal kentleşme sürecinin YKM'nin yanı sıra YKM çevresinde de oldukça güçlü bir biçimde yaşanmakta olduğuna dikkat çekmektedir. Basın açıklamasıyla birlikte yaşanmakta olan sürecin planlamanın temel ilkesi olan kamu yararı kavramıyla çelişiyor olduğunu ifade ederken süreç içerisinde üretilen planların hukuka ve bilime aykırı olduklarının altını çizmektedir. Bu nedenle İzmir Şehir Plancıları Odası kamu yararının aşındırılmaması için sürece karşı hukuki mücadelelerinin devam edeceğini ifade etmektedir (İzmir Şehir Plancıları Odası 2018). Bu noktada İzmir Şehir Plancıları odası basın açıklaması kentte yaşanmakta olan sürecin aktörlerini gözler önüne sermesi ve bu sürece karşı kentteki direnci göstermesi açısından oldukça önemlidir. Buradan hareketle YKM'de ve kentte yaşanmakta olan neoliberal kentleşme sürecinin, Türkiye'de neoliberal kentleşmenin ana odağı olan İstanbul'da yaşanan süreç ile benzer bir şekilde ilerlemekle birlikte önemli bir direnç mekanizmasıyla karşı karşıya kaldığını söylemek mümkündür. Bu noktada çalışma kapsamında amaçlanan YKM'de yaşanan sürecin ortaya konması yalnızca neoliberal kentleşmenin YKM'yi ne şekilde ve nasıl dönüştürüldüğünün deşifreyonunu sağladığı için değil aynı zamanda sürecin kamu yararı odağına çekilebilmesi açısından da gerekli verileri sunduğu için oldukça önemlidir.

#### **4.1 İzmir Yeni Kent Merkezinin Dönüşümü ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler**

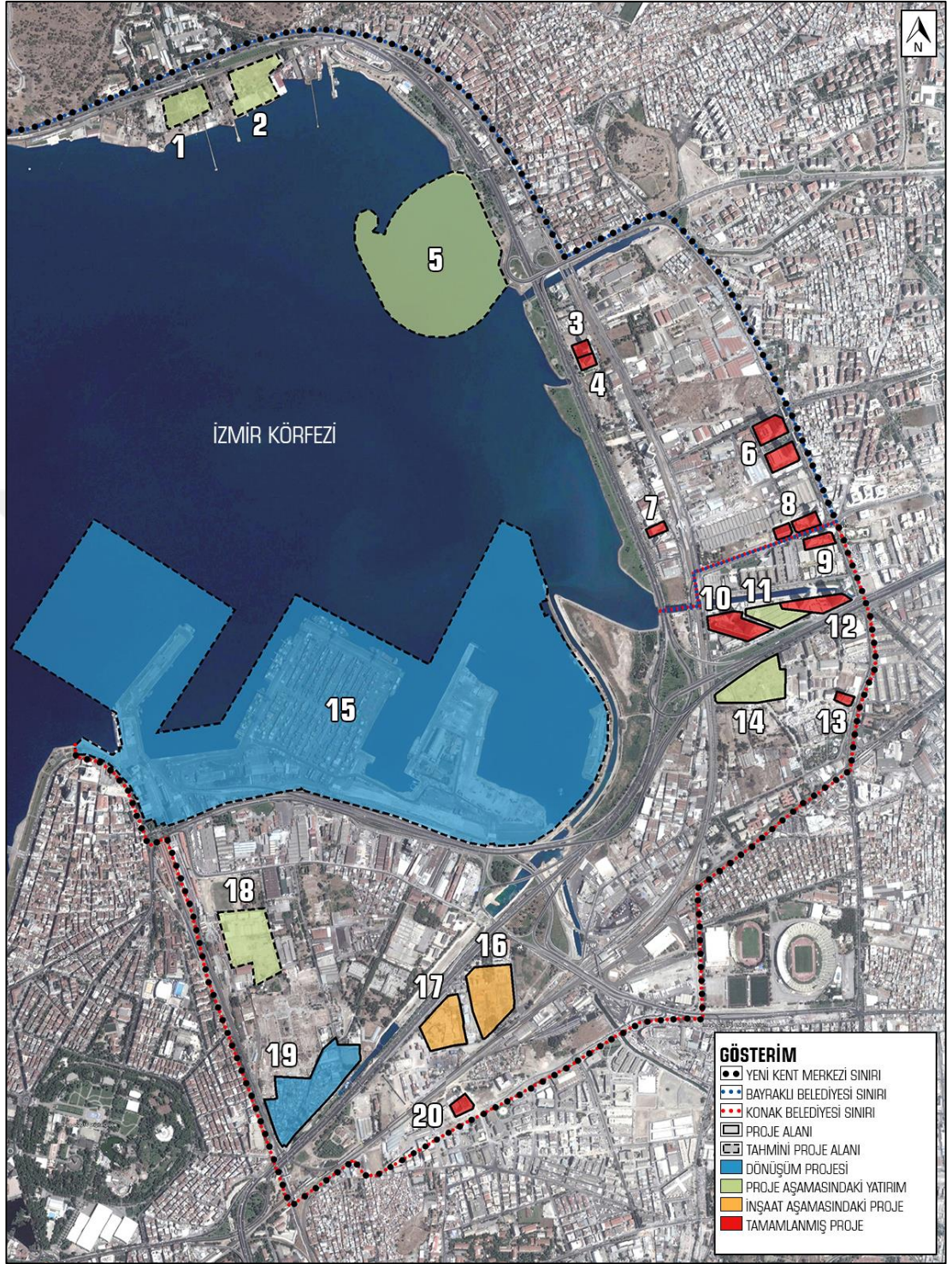
YKM içerisinde yer alan ve yer alması planlanan projeler incelendiğinde 20 projenin ön plana çıktığı görülmektedir. YKM'deki kentsel mekânın yeniden üretilmesi süreci; yatırım maliyetleri, mülkiyet dokusunda yaşanan değişiklik ve kent silüetini doğrudan etkilemeleri sebebiyle söz konusu 20 proje ekseninde açıklanmaya

çalışılmıştır. Söz konusu 20 proje, çalışmanın yapıldığı yıl aralığında reel olarak YKM’de yer almış ve yer alacağı kesinleşmiş projeler arasından seçilmiştir. YKM’de yer alan yatırımlar incelendiğinde inşaat ve proje aşamasındaki yatırımların yirmi yıllık süreç içerisinde tamamlanmış projeler ile yaklaşık olarak eşit sayıda olduğu görülmektedir. Buradan hareketle sermayenin YKM’ye zaman içerisinde daha fazla yoğunlaştığını söylemek mümkün olmaktadır. Proje dağılımları açısından ise kıyı şeridinin ve Altinyol ile Ankara Asfaltı’nın kesiştiği alanın, alanın geri kalanına göre daha hızlı bir dönüşüme sahne olduğu gözlenmektedir.

Tablo 4.1 İzmir Yeni Kent Merkezi’nde öne çıkan projeler (Ater Tower, b.t.; İzmir Büyükşehir Belediyesi , b.t.; Ege Perla, b.t.; Folkart Towers, b.t.; Folkart Vega, b.t.; Haber 7, 2016; Mahall Bomonti İzmir, b.t.; Megapol Çarşı Kule, b.t.; Megapol Group, b.t.; Mistral İzmir, b.t.; My Plaza, b.t.; My Way, b.t.; Novus Ventus, b.t.; Rönesans Konut, b.t.; Sur Yapı, b.t.; Tekfen Gayrimenkul, b.t.; Yapıtsan İnşaat, b.t.; Yenibir İnşaat, b.t. verilerinden düzenlenmiştir)

Proje Numarası	Proje Adı	Süreç
1	İzmir Turan Karma Kullanım	Proje Aşaması
2	İzmir Marina Park	Proje Aşaması
3	My Plaza	Tamamlandı
4	Megapol Tower	Tamamlandı
5	Bayraklı Yat Limanı Projesi	Proje Aşaması
6	Folkart Towers	Tamamlandı
7	Hilton Garden Inn	Tamamlandı
8	Novus Ventus	Tamamlandı
9	Sunucu Plaza	Tamamlandı
10	Ege Perla	Tamamlandı
11	MyWay Bayraklı Kule	Proje Aşaması
12	Mistral İzmir	Tamamlandı
13	Ater Tower	Tamamlandı
14	İzmir Konak Karma Kullanım Projesi	Proje Aşaması
15	İzmir Limanı Projesi	Proje Aşaması
16	Mahall Bomonti İzmir	İnşaat Aşaması
17	Folkart Vega	İnşaat Aşaması
18	Tariş Tower	Proje Aşaması
19	Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	Proje Aşaması
20	Megapol Çarşı Kule	Tamamlandı

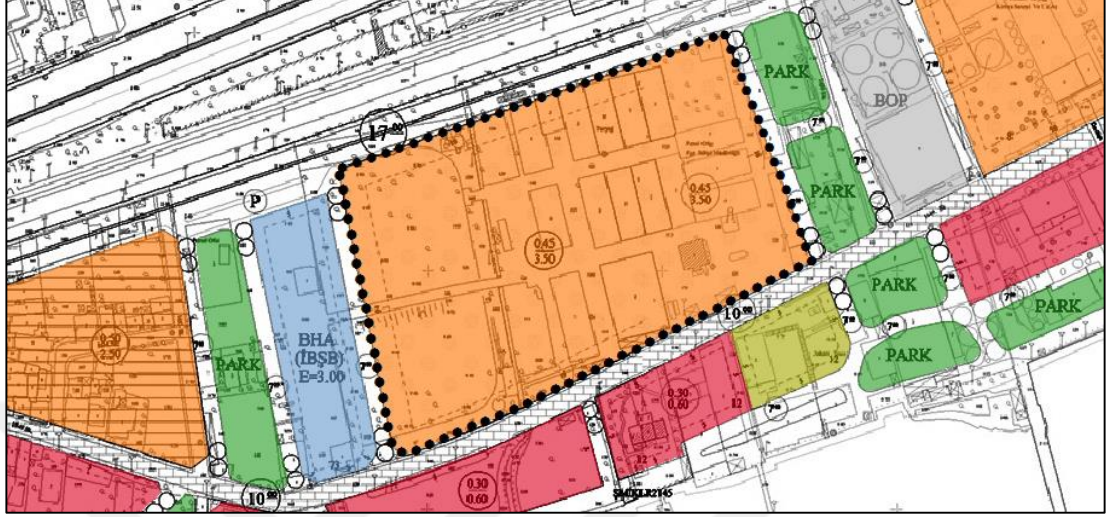




Şekil 4.3 YKM’de öne çıkan projelerin dağılımı (Google Earth,2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

**İzmir Turan Karma Kullanım Projesi:** Proje alanı Turan bölgesinde, Anadolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret-Turizm Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır. Buna ek olarak proje

alanının sınırları içerisinde kalan yapı adasında yapılaşma koşulları 0,45 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Uygulama imar planında İzmir Turan Karma Kullanım Projesi alanı

600.000.000 TL yatırım maliyetine sahip olan İzmir Turan Karma Kullanım Projesi, Ankara merkezli Rönesans Gayrimenkul tarafından yürütülmektedir. YKM'nin Turan bölgesinde yer alan iki proje arasında hayata geçirilecek ilk proje olmakla birlikte tahmini bitiş yılına sahip tüm projeler arasında en son hayata geçirilecekler arasında yer almaktadır (Tablo 4.2). Bununla birlikte süreç içerisinde blok sayısı, yapı yüksekliği ve fonksiyonların dağılımı gibi tasarım unsurları açısından projenin farklı aşamalardan geçtiği görülmektedir (Şekil 4.5; Şekil 4.6). Proje 2019 yılında tamamlanması beklenen Mahall Bomonti İzmir projesi ile birlikte çalışma kapsamında incelenen projeler arasında en geç tamamlanacaklar arasında yer almaktadır. Buna ek olarak yine Mahall Bomonti İzmir ile benzer şekilde proje alanı içerisinde korunacak olan tescilli bir yapı bulunmaktadır. Yaşanan tasarım değişiklikleri sebebiyle proje başlangıç yılının belirtilen tarihten daha ileri bir tarihe uzaması sebebiyle projenin tahmini bitiş yılından daha geç bir tarihte bitirilmesi olası görünmektedir.

Tablo 4.2 İzmir Turan Karma Kullanım Projesi detayları (Rönesans Konut, b.t.; 3D Konut, b.t.; İnşaat Yatırım, 2015 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez Ankara)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Rönesans Gayrimenkul
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak, Enerji
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	600.000.000**
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	277.930
<b>Proje Başlangıç Yılı*</b>	2016**
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2020
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 8.000 m <sup>2</sup> Ticaret Alanı - 32.000 m <sup>2</sup> Ofis ve Konut (350 birim konut)
<b>Blok Sayısı</b>	3
<b>Yükseklik</b>	36 kat (Yaklaşık 150 metre)

\* Proje başlangıç ve bitiş yılları ifade edilirken bütün tasarım süreci değil projenin hayata geçirilme süresi dikkate alınmıştır.

\*\* Planlanan tarihte alanda çalışma başlamamıştır.

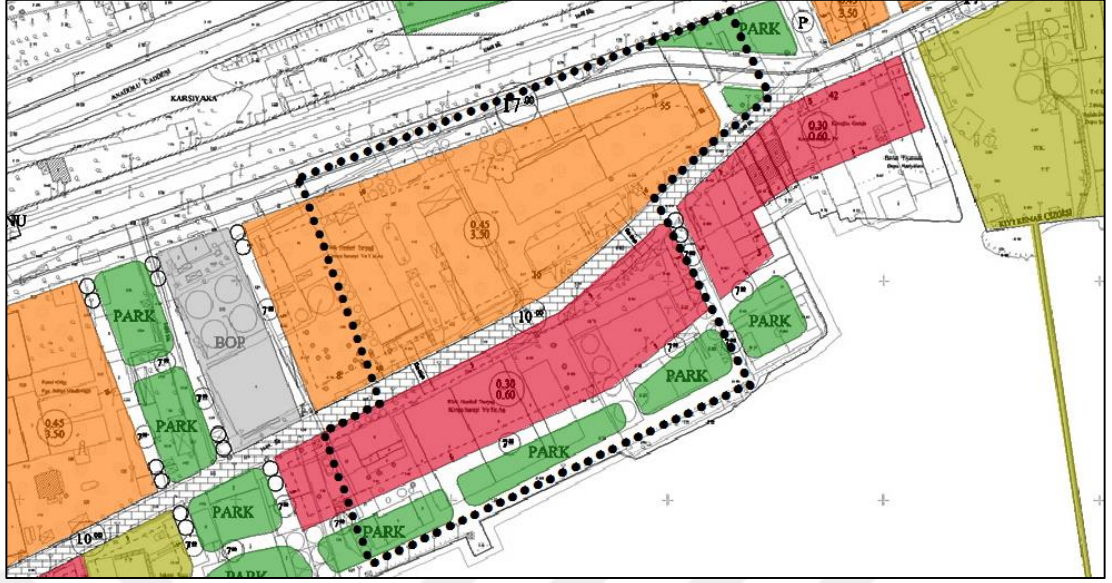


Şekil 4.5 İzmir Turan Karma Kullanım Projesi tasarım çalışmaları ve son tasarım (Tinypic, b.t.; İmgur, b.t.; 3D Konut, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)



Şekil 4.6 İzmir Turan Karma Kullanım Projesi detayları (RGY, 2016 verilerinden düzenlenmiştir.)

**İzmir Marina Park:** Proje alanı Turan bölgesinde, Anadolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanı sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret-Turizm Alanı”, “Ticaret Alanı” ve “Park” kullanım kararlarını bulunmaktadır. Proje alanı içerisinde yapılaşma koşulları Ticaret-Turizm Alanında 0,45 TAKS ve 3,50 KAKS, Ticaret Alanında ise 0,30 TAKS ve 0,60 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 Uygulama imar planında İzmir Marina Park proje alanı

İstanbul merkezli Sur Yapı tarafından yürütülen İzmir Marina Park 121.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve 610.000.000 TL yatırım maliyeti ile öne çıkan yüksek prestijli projeler arasında yer almaktadır. Proje ofis, konut, AVM, otel, marina kullanımlarını barındırması açısından sebebiyle YKM'nin en kompleks projesi olmakla birlikte içerisinde marina barındıran tek özel sektör projesi olma özelliğini de taşımaktadır (Tablo 4.3).

Tablo 4.3 İzmir Marina Park proje detayları (Sur Yapı, b.t.; İnşaat Yatırım, 2015 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez İstanbul)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Sur Yapı
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak, Enerji
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	610.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM, Otel, Marina
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	121.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	Belirtilmemiş
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2020
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 42.000m <sup>2</sup> kiralanabilir alan - 140 adet mağaza - 180 yat kapasitesi
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	35 kat (Yaklaşık 150 metre)

Yapı yüksekliği açısından yaklaşık 150 m yükseklik ile alanın kuzeyinde yer seçmiş en yüksek yapılar arasında yer almakta olup projenin yine aynı yüksekliğe sahip İzmir

Turan Karma Kullanım Projesi ile birlikte Turan bölgesinin silüeti üzerinde büyük değişikliğe sebep olacağı düşünülmektedir Ancak henüz tasarım aşamasında olması sebebiyle proje ile ilgili daha detaylı bilgi bulunmamaktadır.



Şekil 4.8 İzmir Marina Park proje detayları (Emlak Bülten, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**My Plaza:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Anadolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret-Turizm Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır. Ticaret-Turizm Alanının yapılaşma koşulları 0,35 TAKS ve 3,00 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.9).



Şekil 4.9 Uygulama imar planında My Plaza proje alanı

Yerel sermaye (First Class Gayrimenkul) projesi olan My Plaza'nın 50.000.000 TL yatırım maliyeti ve 85 metre yükseklik ile YKM'de yer seçmiş diğer projeler arasında sınırlamadığı görülmekle birlikte çalışmalarının 2000 yılında başladığı proje, proje başlangıç yılları açısından bakıldığında çalışmalarının bölgenin 2003 yılında 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile yeni kent merkezi olarak ilan

edilmesinden önce çalışmalarına başlanan tek proje olması sebebiyle önemlidir. Bununla birlikte 11 yıllık inşaat süreci sebebiyle YKM'deki en uzun soluklu proje olduğu görülmektedir. Ancak inşaat sürecinin uzunluğu nedeniyle YKM'de 2006 yılında inşaata başlanıp 2010 yılında tamamlanan Sunucu Plaza'dan sonra hayata geçirilen ikinci gökdelen olmuştur (Tablo 4.4).

Tablo 4.4 My Plaza proje detayları (Rönesans Konut, b.t.; My Plaza, b.t.; Sky Scaper, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	First Class Gayrimenkul
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	50.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	20.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2000
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2011
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	80 adet ofis
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	85 metre (26 kat)



Şekil 4.10 My Plaza görünüş (Ege Makine, b.t., Proje Pedia, b.t.; Instagram, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Megapol Tower:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Anadolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. My Plaza ile aynı yapı adası üzerinde yer alan projeye alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret-Turizm Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır. Ticaret-Turizm Alanının yapılaşma koşulları 0,35 TAKS ve 3,00 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.11).



Şekil 4.11 Uygulama imar planında Megapol Tower alanı

Yerel sermaye olan Megapol Group'un 2010 yılında tamamlanan Sunucu Plaza ile birlikte YKM'deki ikinci projesi olan Megapol Tower, 45.000.000 TL yatırım maliyeti ve 100 metre yükseklik ile komşu parselinde bulunan 50.000.000 TL yatırım maliyeti ve 85 metre yüksekliğe sahip My Plaza ile birlikte yerel sermayenin küçük ölçekli yatırımları arasında yer almaktadır (Tablo 4.5). Buna ek olarak metrekare birim fiyatı açısından bakıldığında 4.000 TL ile en düşük değere sahip projelerden biri olmakla birlikte Megapol Tower'ın ofis birimlerinin tamamı satılmış bulunmaktadır.

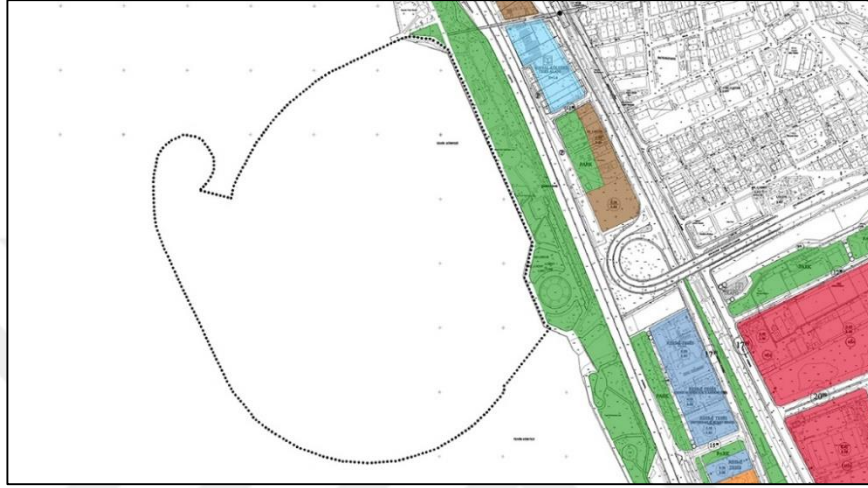
Tablo 4.5 Megapol Tower proje detayları (Megapol Group, b.t.; Şahin, 2010; Proje Pedia, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Megapol Group
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak, Enerji
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	45.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	31.250
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2009
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2012
<b>Satış Bedeli</b>	m <sup>2</sup> birim fiyatı 4.000 TL
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	260 adet ofis
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	100 metre (26 kat)



Şekil 4.12 Megapol Tower görünüşü (Megapol Group, b.t.; Tinypic, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Bayraklı Yat Limanı Projesi:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Anadolu Caddesi üzerinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park” kullanım kararından cephe alacak şekilde, İzmir Körfezi üzerinde yer almaktadır (Şekil 4.13). Proje konumu itibariyle ÇED Raporu hazırlanmasını gerekli kılmaktadır. Bu kapsamdaki ÇED raporu ise 2013 yılında hazırlanmıştır.



Şekil 4.13 Uygulama imar planında Bayraklı Yat Limanı Projesi alanı

Tablo 4.6 Bayraklı Yat Limanı Projesi detayları (Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, 2013; Deniz, 2016; Deniz Haber, 2016 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez İstanbul)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü*
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	Belirtilmemiş
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Marina**
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	103.500
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	Belirtilmemiş
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	Belirtilmemiş
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	500 adet yat kapasitesi

\* Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü adına yüklenici firma olarak Nokta İnşaat belirlenmiştir.

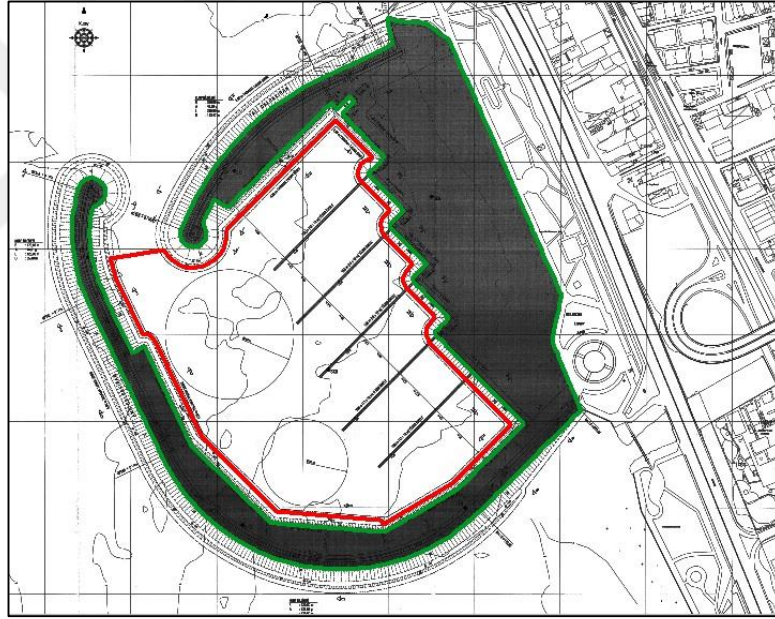
\*\*Bayraklı Yat Limanı'nın “beş çipalı yat limanı” olarak hizmet vermesi öngörüldüğünden Deniz Turizmi Yönetmeliği uyarınca proje içerisinde bakım onarım tesisleri, tenis kortu, yüzme havuzu veya plaj yeri, aletli jimnastik, masaj, sauna, hamam imkânlarının sağlandığı üniteler, satış üniteleri, sosyal tesis, lokanta veya kafeterya, helikopter pisti, sergi, konser ve eğlence mekânlarının bulunması gerekmektedir (Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, 2013).

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından Bayraklı Yat Limanı Projesi ÇED Raporu 2013 yılında hazırlanmıştır. Bakanlık tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Ocak 2016'da İzmir Valiliği İzmir Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nde askıya çıkarılmıştır. Askı süresi



içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Bayraklı Belediyesi plana itiraz etmiştir (Deniz, 2016; Denizhaber, 2016). Projenin ÇED raporunda Bayraklı Yat Limanı projesinin yanı sıra İzmir’de yapılması planlanan proje alanına 2 deniz mili mesafede Karşıyaka Yat Limanı, 20 deniz mili mesafede Çeşmealtı Yat Limanı ve 55 deniz mili mesafede Şakran Yat Limanı ve Turan’da yapılması planlanan 0,5 deniz mili mesafedeki İzmir Turan Yat Limanı projelerinden söz edilmektedir.

Önceki planlarda Turan bölgesinde konumlandırılmış olan projenin yer seçiminin değiştirilerek Salhane bölgesine çekilmesi ve plana itirazlar projenin tasarım aşamasında kalmasına sebep olduğundan proje ile ilgili detaylı bilgi temin edilememektedir.



Şekil 4.14 Bayraklı Yat Limanı ÇED raporunda proje detayı (Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, 2013)

**Folkart Towers:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Manas Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.15).

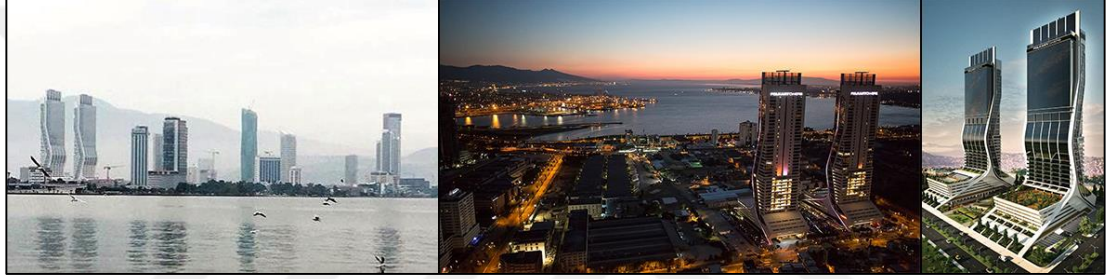


Şekil 4.15 Uygulama imar planında Folkart Towers proje alanı

Tekel Tütün Depolarının Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirilen arazisi üzerinde yer alan Folkart Towers, 28.01.2008 tarihli İzmir İli Karşıyaka İlçesi Salhane Mahallesi 1134 Ada, 4 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile tıpkı Bayraklı Yat Limanı Projesi gibi doğrudan Bakanlığın plan değişikliğiyle gündeme gelmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2008). Bu sebeple merkezi yönetimin YKM'ye doğrudan müdahalesinden söz etmek mümkündür. İstanbul merkezli Folkart Yapı'nın projesi olan Folkart Towers, YKM'de ulusal sermayenin yürüttüğü ilk proje olmanın yanı sıra 450.000.000 TL yatırım maliyeti ile kendisinden önce inşa edilmiş olan 45.000.000 TL yatırım maliyetli Megapol Tower, 50.000.000 TL yatırım maliyetli My Plaza ve 85.000.000 TL yatırım maliyetli Sunucu Plaza projelerinin toplam maliyetlerinin iki katından daha fazla maliyetli olması ve projenin içerdiği fonksiyonlar (karma kullanım) sebebiyle proje ölçeği konusunda yeni bir dönemi başlattığını söylemek mümkündür (Tablo 4.7). Proje, yatırım maliyetindeki artışın yanı sıra 200 metrelik yüksekliği ile inşa edildiği 2014 yılı itibarıyla İzmir'in en yüksek binası, Türkiye'nin en yüksek üçüncü kulesi ve Avrupa'nın en yüksek beşinci ikiz kuleleri gibi ünvanlara sahip olması sebebiyle YKM'de yer seçen projeler için prestij kavramını gündeme getirmesi açısından önemli bir nokta yer almaktadır. Ancak Folkart Towers, 216 metre yüksekliğe sahip olması planlanan Mistral İzmir'in tamamlanması ile İzmir'in en yüksek yapısı olma ünvanını kaybedecektir (Sky Scraper, b.t.).

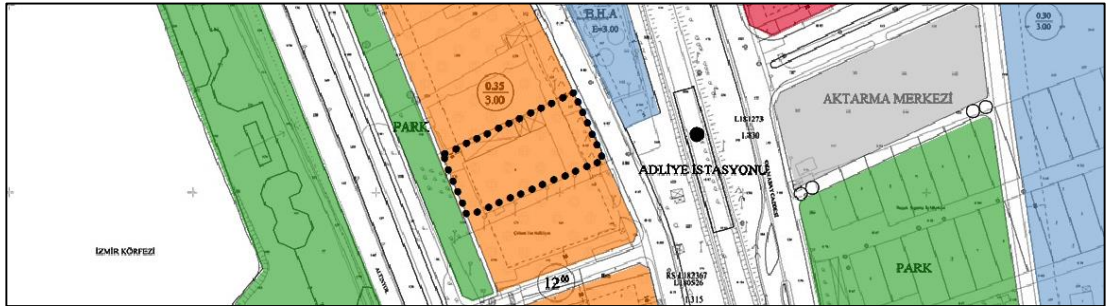
Tablo 4.7 Folkart Towers proje detayları (Folkart Towers, b.t.; Sabah, 2015b verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez İstanbul)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Folkart Yapı
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Makine Sanayi, İlaç Sanayi
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	450.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	150.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2011
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2014
<b>Satış Bedeli</b>	\$251.000 - \$670.241*
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 213 adet konut - Toplam 440 adet birim
<b>Blok Sayısı</b>	2
<b>Yükseklik</b>	200 metre (47 kat)



Şekil 4.16 Folkart Towers görünüş (Folkart, b.t.; Instagram, b.t.; Dekorol, 2014 verilerinden düzenlenmiştir.)

**Hilton Garden Inn:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Anadolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret-Turizm Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır. Ticaret-Turizm Alanının yapılaşma koşulları 0,35 TAKS ve 3,00 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.17).



Şekil 4.17 Uygulama imar planında Hilton Garden Inn proje alanı

85.000.000 TL yatırım maliyeti ile Hilton Garden Inn yerel sermayenin uluslararası sermaye için inşa faaliyetlerini yürüttüğü, YKM’de yalnızca otel fonksiyonuna sahip

tek projedir (Tablo 4.8). Yapı, yaklaşık 50 metrelik yüksekliği ile kent silüeti üzerinde büyük bir etkiye sahip değildir. Ancak kıyı şeridinde yer alması sebebiyle görsel açıdan öne çıkan bir konumda bulunmaktadır. Bununla birlikte yapı, YKM'nin özellikle kıyı şeridine atanan turizm fonksiyonuna uygun olarak gerçekleşen ilk proje olması sebebiyle önemli bir noktada konumlanmaktadır.

Tablo 4.8 Hilton Garden Inn proje detayları (Ege Postası, 2015; Yapıtsan İnşaat, b.t., Altan, 2017 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir) [Uluslararası Sermaye İçin İnşaatı Yürütüyor]
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Yapıtsan İnşaat
<b>Yatırımcı Firmasının Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	85.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Otel
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	18.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2013
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2015
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	10 kat (Yaklaşık 50 metre)



Şekil 4.18 Hilton Garden Inn görünüş (Alukrom, 2015; Static, b.t.; Yapıtsan İnşaat, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Novus Ventus:** Proje alanı Salhane bölgesinde, İslam Kerimov Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.19).



Şekil 4.19 Uygulama imar planında Novus Ventus proje alanı

Yerel sermaye gruplarından olan Adnan Kılıçoğlu ve Katal İnşaat'ın ortaklığına dayanan Novus Ventus 250.000.000 TL yatırım maliyeti ile prestiji yüksek yerel sermaye yatırımları arasında yer almaktadır. Buna ek olarak birbiri ile komşu olmayan iki farklı parsel üzerinde yer alması sebebiyle YKM'de yer seçmiş diğer ikiz kulelerden farklı bir konuma sahiptir (Tablo 4.9; Şekil 4.20).

Tablo 4.9 Novus Ventus proje detayları (Novus Ventus, b.t. ; Güncel Proje Bilgileri, b.t.; Kılıçoğlu, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Adnan Kılıçoğlu-Katal İnşaat
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	250.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	59.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2014
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2017
<b>Satış Bedeli</b>	\$231.000 - \$609.000 (m <sup>2</sup> birim fiyatı \$2.300)
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	300
<b>Blok Sayısı</b>	2
<b>Yükseklik</b>	- Novus: 135 metre (33 kat) - Ventus: 126 metre (31 kat)



Şekil 4.20 Novus Ventus proje detayı (Postimg, b.t.; Kılıçoğlu, b.t.; 3D Konut, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Sunucu Plaza:** Proje alanı Salhane bölgesinde, İslam Kerimov Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.21).



Şekil 4.21 Uygulama imar planında Sunucu Plaza proje alanı

2010 yılında tamamlanmış olan Sunucu Plaza YKM'deki ilk çok katlı yapıdır. Alanda yer seçmiş ilk projeler arasında yer alan Megapol Tower ve Megapol Çarşı Kule projelerinin yatırımcısı olan yerli sermaye grubu Megapol Group tarafından 85.000.000 TL yatırım bedeli ile hayata geçirilmiştir. Sunucu Plaza, alandaki ilk çok katlı yapı olmasının yanı sıra alanda inşa edilmiş ilk iki bloklu proje olması sebebiyle önemlidir. Bununla birlikte blokların birbirlerinden farklı yüksekliklerde inşa edilmiş (90 metre ve 76,5 metre) iki kulenin tamamının ofis birimlerine ayrılması sebebiyle iki bloktan oluşan diğer projelerden farklılaşmaktadır (Tablo 4.10). Yüksekliği ile gelecekte İzmir silüeti üzerinde büyük bir etkisi bulunmayacak olan Sunucu Plaza, prestijli projeler arasında yer alan Novus Ventus (Novus:135 metre ve Ventus:126 metre) ile MyWay Bayraklı Kule (Yaklaşık 140 metre), Ege Perla (Ege Perla 1: 186 metre ve Ege Perla 2: 130 metre) ve Mistral İzmir (Mistral Tower 1: 216 metre ve Mistral Tower 2: 154 metre) yapılarının yoğunlaştığı alanın ortasında yer alması sebebiyle görsel açıdan geri planda kalmaktadır.

Tablo 4.10 Sunucu Plaza proje detayları (Ege Postası, 2015; Megapol Group, b.t. ; Martı Tower, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Megapol Group
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak, Enerji
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	85.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	38.107
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2006
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2010
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	232
<b>Blok Sayısı</b>	2
<b>Yükseklik</b>	- Sunucu Plaza 1: 90 metre (24 kat) - Sunucu Plaza 2: 76,5 metre (17 kat)



Şekil 4.22 Sunucu Plaza ve Martı Tower görünüş (Ardalı İnşaat, b.t.; Egetek Makine, 2014; Instagram, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Ege Perla:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Altınyol ile Ankara Asfaltı'nın kesişim noktasında yer almaktadır. MyWay Bayraklı Kule ve Mistral İzmir ile aynı yapı adasında bulunan proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.23).



Şekil 4.23 Uygulama imar planında Ege Perla proje alanı

İstanbul merkezli ulusal sermaye yatırımı olan Ege Perla 475.000.000 TL yatırım maliyeti, 186 metrelik yapı yüksekliği ve karma kullanım (ofis, konut ve AVM'den oluşan en yaygın fonksiyon çeşitliliği) nedeniyle orta ölçekli projeler arasında yer almaktadır (Tablo 4.11). Proje başlangıç yılı konusunda yaşanan aksaklıklar nedeniyle projenin tamamlanması hedef yıl içerisinde mümkün olmamıştır ancak inşaatın 2017 yılı içerisinde (hedef yıla göre iki yıl gecikmeli olarak) tamamlanması beklenmekle birlikte proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Tablo 4.11 Ege Perla proje detayları (Ege Perla, b.t.; Ege Perla, 2013b; Güncel Proje Bilgileri, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez İstanbul)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	İŞ GYO
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	Finans, Sanayi, Telekomünikasyon, Hizmet
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	475.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	150.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2014
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2015*
<b>Satış Bedeli</b>	\$312.000 - \$637.000 (m <sup>2</sup> birim fiyatı \$3.000)
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 111 adet konut - 65 adet home-ofis - 123 adet AVM birimi - 90 adet ofis
<b>Blok Sayısı</b>	2
<b>Yükseklik</b>	- Ege Perla 1: 186 metre (46 kat) - Ege Perla 2: 130 metre (29 kat)

\* Proje hedeflenen yılda bitirilememiştir.

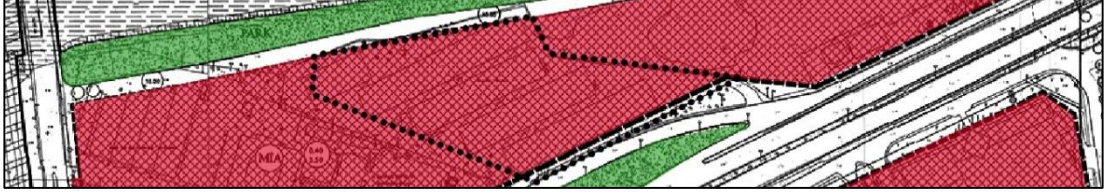


Şekil 4.24 Ege Perla proje detayı ve görünüş (Ege Perla, b.t.; Instagram, b.t.; Okutan, 2014 verilerinden düzenlenmiştir.)

**MyWay Bayraklı Kule:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Ankara Asfaltı üzerinde yer almaktadır. Ege Perla ve Mistral İzmir ile aynı yapı adasında bulunan proje alanına



ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.25).



Şekil 4.25 Uygulama imar planında MyWay Bayraklı Kule proje alanı

Yerel sermaye olan ve farklı yatırım alanlarında da faaliyet gösteren Gözde Grubu'nun MyWay projelerinden biri olarak geliştirilen MyWay Bayraklı Kule YKM'nin güneyinde projelerin yoğunlaştığı alan olan Ankara Asfaltı ile Altınyol'un kesişim noktasında, Ege Perla ile Mistral İzmir'in komşu parselinde yer almaktadır. Görsel açıdan incelendiğinde yaklaşık 140 metrelik yüksekliğe sahip kuleler, 186 metre ve 130 metrelik iki bloktan oluşan Ege Perla ile 216 metre ve 154 metrelik iki bloktan oluşan Mistral İzmir'in yarattığı silüet ile uyumlu olacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte proje henüz tasarım aşamasında olduğu için proje ile ilgili net veri bulunmamaktadır.

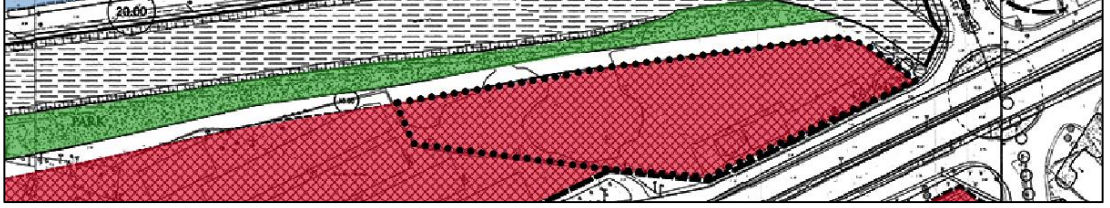
Tablo 4.12 MyWay Bayraklı Kule proje detayları (My Way, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Gözde Grubu
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Sağlık, Medya
<b>Blok Sayısı</b>	2
<b>Yükseklik</b>	35 kat (Yaklaşık 140 metre)



Şekil 4.26 MyWay Bayraklı Kule proje detayı (My Way, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Mistral İzmir:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Ankara Asfaltı üzerinde yer almaktadır. Ege Perla ve MyWay Bayraklı Kule ile aynı yapı adasında bulunan proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.27).



Şekil 4.27 Uygulama imar planında Mistral İzmir proje alanı

Projenin sahibi olan Mistral Yapı, İzmirli 30 işadaminin ortaklığı ile kurulması sebebiyle yerel sermaye aktörleri arasında farklı bir noktada bulunmaktadır. YKM’de yer alan prestiji en yüksek projeler arasında yer alan Mistral İzmir 950.000.000 TL yatırım maliyeti ile aynı zamanda YKM’nin en yüksek maliyetli projesi olma özelliğini taşımakla birlikte prestij ile doğru orantılı olarak en yüksek satış bedeline sahip projedir (Tablo 4.13). Buna ek olarak proje YKM’deki diğer projelerden farklı olarak Platinum LEED ön sertifikasına sahiptir. Ayrıca 216 metrelik yüksekliği ile hâlihazırda 200 metrelik yükseklik ile Folkart Towers’ın elinde bulunan İzmir’in en yüksek yapısı ünvanı ile Türkiye’de 2019 yılında bitmesi beklenen projeler arasında en yüksek yedinci yapısı ünvanını almıştır (Sky Scraper, b.t.). Buradan hareketle prestiji yüksek projeler arasında yerel sermayeye ait tek projenin Mistral İzmir olduğunu söylemek mümkündür. Ancak Mistral İzmir yerel ve ulusal basında sahip olduğu özelliklerin yanı sıra işçinin öldüğü ve 1 işçinin yaralandığı iş kazası ve iş güvenliğine aykırı davranıldığı iddiasıyla yer almıştır (Hürriyet, 2014; Haber Sol, 2016). Bununla birlikte proje alanının kuzeyinde bulunan Manda Çayı ve çevresinin düzenlenmesi için Mistral Yapı’nın görevlendirilmesinin söz konusu olması ile birlikte YKM’de ilk defa kamusal açık alanın düzenlenmesinin özel sektöre bırakılma tartışmalarını gündeme getirdiği için proje neoliberal kentleşmenin önemli çıktılarında olan özel sektör ile kamu ortaklığı konusunda ön plana çıkmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2014).

Tablo 4.13 Mistral İzmir proje detayları (Mistral İzmir, b.t.; Güncel Proje Bilgileri, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

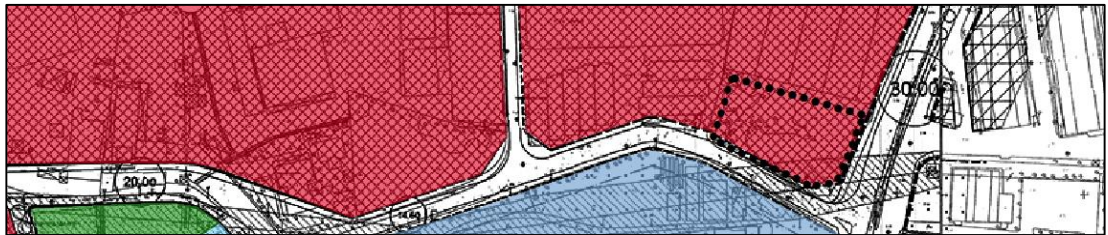
<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Mistral Yapı
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	950.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	122.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2013
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2016*
<b>Satış Bedeli</b>	- konut; m <sup>2</sup> birim fiyatı \$3.000 - \$5.000 (350.900 - \$1.600.000) - ofis; m <sup>2</sup> birim fiyatı \$2.750 - \$3.500
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 263 adet konut (13.923 m <sup>2</sup> ) - 153 adet ofis
<b>Blok Sayısı</b>	2
<b>Yükseklik</b>	- Mistral Tower 1: 216 metre (48 kat) - Mistral Tower 2: 154 metre (38 kat)

\* Proje hedeflenen yılda bitirilememiştir.



Şekil 4.28 Mistral İzmir proje detayı (Instagram, b.t.; Image Store, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Ater Tower:** Atek Adress adıyla duyurulan proje inşaat aşamasında İstanbul merkezli ulusal sermaye grubu olan Atek Yapı'dan İzmir merkezli yerel sermaye grubu olan Reanka İnşaat & Yapı bünyesine geçmiş ve proje ismi Ater Tower olarak değiştirilmiştir. Proje alanı Salhane bölgesinde, Fatih Caddesi üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.29).



Şekil 4.29 Uygulama imar planında Ater Tower proje alanı

Tablo 4.14 Ater Tower proje detayları (Atek Adress, b.t.; Güncel Proje Bilgileri, b.t. ; Timplatform, b.t., Reanka, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye (Merkez İzmir)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Reanka İnşaat & Yapı (İnşaat sürecinde Atek Yapı'dan devralındı)
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	300.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	30.052
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2015
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2017
<b>Satış Bedeli</b>	522.000 TL – 1.250.000 TL
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	125
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	106 metre (26 kat)

Yalnızca ofis ve ticaret birimlerinden oluşan 300.000.000 TL yatırım maliyetli Ater Tower'in, diğer ulusal sermaye projeleri ile kıyaslandığında ortalama maliyet, yükseklik ve sıradan bir tasarıma sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca Ater Tower 3520 m<sup>2</sup>'lik parsel büyüklüğü ve 5.000 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı ile YKM'de yer alan projeler arasında en düşük değere sahiptir. (Tablo 4.14).



Şekil 4.30 Ater Tower proje detayı (3D Konut, b.t.; Instagram, b.t.; Proje fisatları, 2016 verilerinden düzenlenmiştir.)

**İzmir Konak Karma Kullanım Projesi:** Proje alanı Salhane bölgesinde, Altinyol ile Ankara Asfaltı'nın kesiştiği bölge üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.31).



Şekil 4.31 Uygulama imar planında İzmir Konak Karma Kullanım Projesi alanı

690.000.000 TL yatırım maliyetine sahip İzmir Konak Karma Kullanım Projesi, İstanbul merkezli Tekfen ile Ankara merkezli Rönesans Gayrimenkul'un ortaklaşa çalıştığı, YKM'de yer alan tek ulusal sermaye ortaklığı projesidir. Aynı zamanda proje Rönesans Gayrimenkul'ün 600.000.000 TL yatırım maliyetli İzmir Turan Karma Kullanım Projesi ile birlikte alandaki ikinci karma kullanım projesidir. Ancak yatırım maliyeti, içerdikleri fonksiyonlar ve tasarım özellikleri açısından incelendiğinde projenin İzmir Turan Karma Kullanım Projesi ile arasında çok büyük benzerlikler olduğu görülmektedir (Tablo 4.15). Bu durum her iki projenin de gerek tasarım gerekse proje içeriği açısından özgünlüğünü tartışmalı kılmaktadır.

Tablo 4.15 İzmir Konak Karma Kullanım Projesi detayları (Ege Postası, 2015; Rönesans Konut, b.t. İnşaat Yatırım, 2015; Tekfen Gayrimenkul, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez İstanbul) (Merkez Ankara) ortaklığı
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Tekfen-Rönesans Gayrimenkul
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	Tekfen; İnşaat, Mühendislik, Tarımsal Sanayi, Emlak, Sigorta, Hizmet Rönesans Holding; İnşaat, Gayrimenkul Geliştirme, Enerji ve Sağlık
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	690.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	200.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2017
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2019
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 140.000 m <sup>2</sup> AVM - 60.000 m <sup>2</sup> rezidans ve ofis
<b>Blok Sayısı</b>	3
<b>Yükseklik</b>	Belirtilmemiş



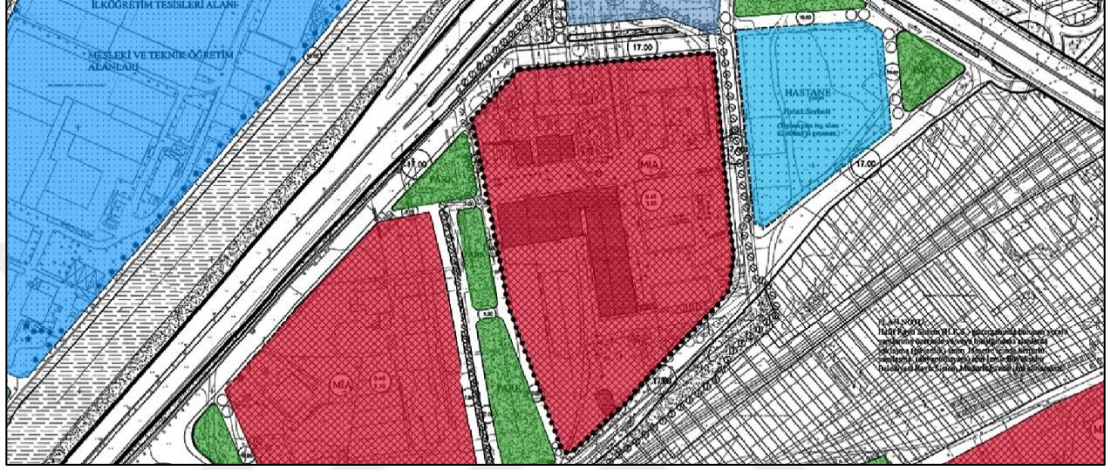
Şekil 4.32 İzmir Konak Karma Kullanım Projesi ilk tasarım aşamaları (Emlak Kulisi, b.t.; 3D KOnut, b.t.; Tekfen Gayrimenkul, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**İzmir Limanı Projesi:** İzmir Limanı'nın özelleştirme süreci Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 30.12.2004 tarih ve 2004/128 sayılı kararı ile özelleştirme programına alınması ile başlamıştır. Buna ek olarak Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun, İzmir Limanı'nı işletme hakkı devri yöntemi ile özelleştirilmesine ilişkin 02.06.2005 tarih ve 2005/54 sayılı kararı bulunmaktadır. 3 Mayıs 2007'de başlayan ve 3 Temmuz 2007'de onaylanan İzmir Limanı'nın 49 yıllığına özelleştirilmesine dair ihaleyi 1.275.000.000 \$ ile Global Holding- Hutchison-Ege İhracatçı Birlikleri komisyonu kazanmıştır. Sendikalar ve KİGEM (Kamu İşletmeciliğini Geliştirme Merkezi) tarafından özelleştirme aleyhine açılan dava 2009 yılında Danıştay tarafından karara bağlanmış ve imtiyaz sözleşmesi onaylanabilmiştir. Ancak 2009 yılında konsorsiyumun ihale bedelini karşılayamaması ve 2010 yılında davet gönderilen Çelebi Holding'in ihale bedelini karşılayamaması sebebiyle limanın özelleştirilme süreci tamamlanamamıştır (Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü, 2016; Deniz, 2016; Deniz Haber, 2016).

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.10.2010 tarih ve 2010/89 sayılı kararı ile limanın “yolcu limanı” ve “yük limanı” olarak faaliyet gösterecek şekilde yeniden yapılandırılması kararına uygun olarak geliştirilen plan ve projelerde TCDD İzmir Alsancak Limanı'nın kruvaziyer limanı ve yük limanı olarak ikiye ayrılması ile yük limanı olarak kapasitesinin artırılması öngörülmüştür. Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Limanı'nın kruvaziyer limanına dönüştürülmesine ilişkin plana yapı yoğunluğu sebebiyle itiraz etmiştir. Özelleştirme Yüksek Kurulu, askı süresince yapılan itirazlardan gösterimlerin ve plan hükümlerinin Büyükşehir İmar Yönetmeliği'ne göre düzenlenmesi ile fonksiyon alan dağılımlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin itirazları kabul etmiştir. Sonuç olarak alana ilişkin yeni imar



**Mahall Bomonti İzmir:** Proje alanı Liman Arkası bölgesinde, Altınyol üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.34).



Şekil 4.34 Uygulama imar planında Mahall Bomonti İzmir proje alanı

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirilen Tekel Şarap Fabrikası'nın yer aldığı arazi üzerinde konumlanmış olan 790.000.000 TL yatırım maliyeti ile yüksek maliyetli projeler arasında yer alan Mahall Bomonti İzmir, 182.189 m<sup>2</sup>'lik toplam inşaat alanı ile YKM'de yer alan en büyük inşaat alanına sahip projedir. Ancak projede diğer özelleştirme projelerinin aksine, alanda bulunan şarap fabrikası da dahil olmak üzere dokuz tarihi yapının restore edilerek tasarıma dahil edilmesi anlayışı benimsenmiştir. Restore edilecek yapılarda ise müze, sanat evi, kafe ve restoranlar, açık hava konser alanı gibi kullanımların yer alması planlanmıştır. Proje bitiş yılı 2019 olarak sunulan 240 metre yüksekliğe sahip Mahall Bomonti İzmir, tamamlandığında 216 metre yükseklik ile yüksek prestije sahip tek yerel sermaye yatırımı olan Mistral İzmir'in sahip olacağı İzmir'in en yüksek yapısı ünvanını kazanacaktır (Tablo 4.16).



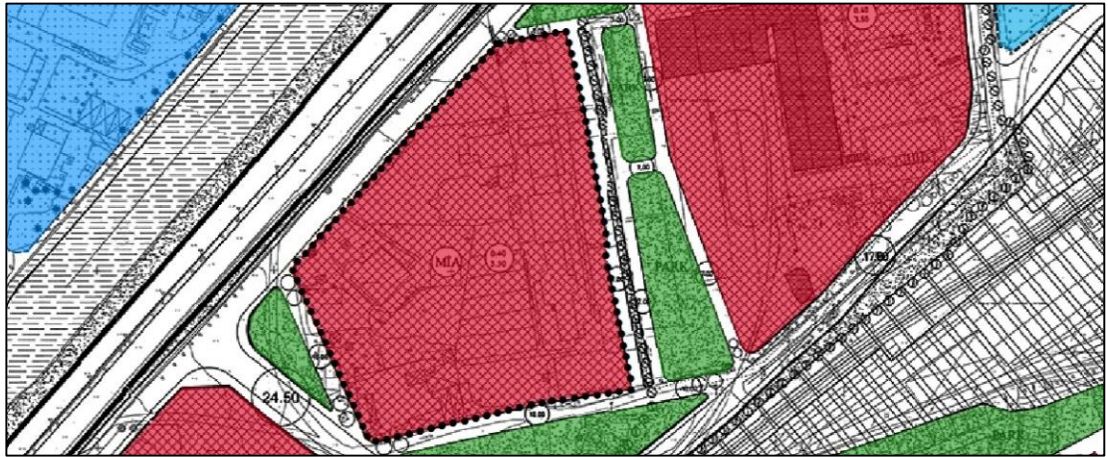
Tablo 4.16 Mahall Bomonti İzmir proje detayları (Mahall Bomonti İzmir, b.t.; Yeni Emlak, b.t.; İmar Panosu, b.t., Mahall Bomonti İzmir, 2016a verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez Ankara)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Türkerler Holding
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Enerji, Tekstil, Petrol
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	790.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	182.189
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2016
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2019
<b>Satış Bedeli</b>	m <sup>2</sup> birim fiyatı \$2.000 ve üzeri
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 457 adet konut - 579 adet ofis - 90 adet AVM birimi
<b>Blok Sayısı</b>	12
<b>Yükseklik</b>	240 metre (58 kat)



Şekil 4.35 Mahall Bomonti İzmir tasarım aşamaları ve proje detayı (Mrs, b.t.; Emlak Takvimi, b.t.; Mahall Bomonti İzmir, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Folkart Vega:** Proje alanı Liman Arkası bölgesinde, Altınyol üzerinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.36).



Şekil 4.36 Uygulama imar planında Folkart Vega proje alanı

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirilen Mahall Bomonti İzmir projesinin konumlandığı Tekel Şarap Fabrikası arazisinin komşu parseli üzerinde yer alan Folkart Vega, Folkart Yapı tarafından tasarlanmaktadır. Proje, yatırım maliyeti ile 950.000.000 TL yatırım maliyetine sahip Mistral İzmir'den sonra en yüksek yatırım maliyetine sahip ikinci projedir (Tablo 4.17).

Tablo 4.17 Folkart Vega proje detayları (Folkart Vega, b.t.; Güncel Proje Bilgileri, b.t.; Ege Haber, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

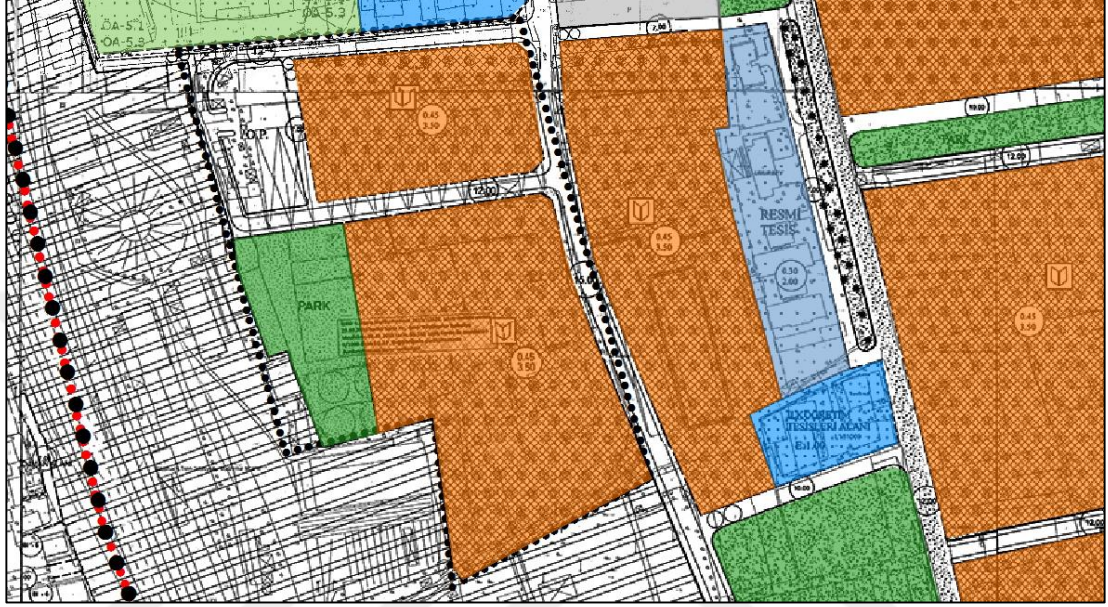
<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez Ankara)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Folkart Yapı
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Makine Sanayi, İlaç Sanayi
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	850.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	148.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2018
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2021
<b>Satış Bedeli</b>	Konut m <sup>2</sup> birim fiyat: 6.700 TL - 7.400 TL (484.000 TL- 4.620.000 TL)
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 843 adet konut - 53 adet AVM birimi
<b>Blok Sayısı</b>	3
<b>Yükseklik</b>	A1 blok: 136 metre (38 kat) A2 blok: 109 metre (30 kat) B Blok: 132 Metre (37 Kat)

Proje ilk olarak 2015 yılında Avrupa'nın en yüksek yapısı ünvanı iddiasıyla Folkart Highlife Tower adıyla sunulmuştur (Kaynak, 2015). Folkart Vega, sahip olduğu prestij ve çok katlı yapılar yarışındaki yeri nedeniyle projenin ilk resmi tasarımının gerisinde kalmaktadır. Ancak gerçekleşmemiş olsa dahi Highlife Tower'ın prestijli sunumunun, sermayenin ve kent kullanıcılarının dikkatinin YKM çekilmesinde etkili olduğu düşünülmektedir.



Şekil 4.37 Folkart Vega proje detayı (Folkart Vega, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Tariş Tower:** Proje alanı Liman Arkası bölgesinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Turizm, Ticaret, Kültür”, “Otopark” ve “Park” kullanım kararı bulunmaktadır. Turizm, Ticaret, Kültür alanının yapılaşma koşulları 0,45 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.38).



Şekil 4.38 Uygulama imar planında Tariş Tower proje alanı

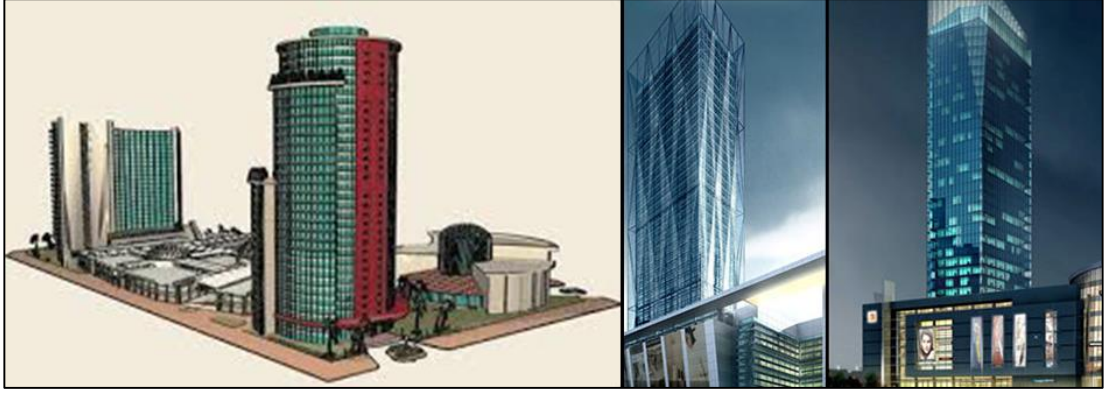
İstanbul merkezli ulusal sermaye projesi olan Tariş Tower, 900.000.000 TL maliyeti ile ön plana çıkmaktadır (Tablo 4.18). Ancak henüz proje aşamasında olması sebebiyle hakkında detaylı veri bulunmayan Tariş Tower, gibi eski sanayi ve depolama alanı üzerinde yer almaktadır. Proje alanı 2016 yılından önce iki farklı yatırımcı tarafından planlanmış ancak en sonunda Emlak Konut’a devredilmiştir.

Tablo 4.18 Tariş Tower proje detayları (Ege Postası, 2015; Yenibir İnşaat, b.t; Emlak Konut, 2016 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Ulusal Sermaye (Merkez İstanbul)
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	TARİŞ Zeytin ve Zeytinyağı Birliği*
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	900.000.000**
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	140.000
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	Belirtilmemiş

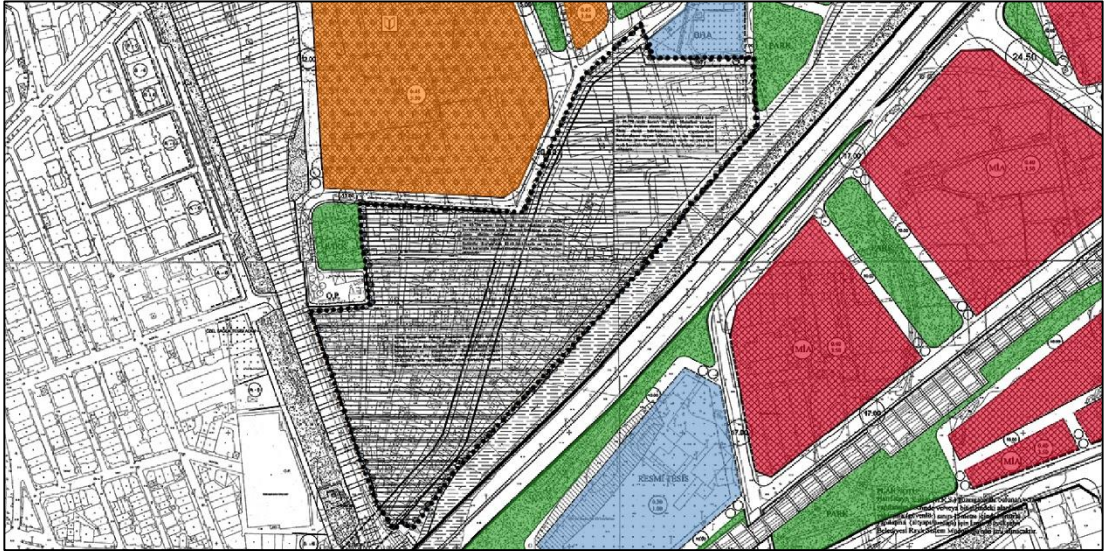
\* TARİŞ Zeytin ve Zeytinyağı Birliği adına projeyi yürütecek firma Yenibir İnşaat olarak açıklanmış ancak 2016 yılında proje kapsamında Emlak Konut ile anlaşmaya varılmıştır.

\*\* Yenibir İnşaat’ın açıkladığı yatırım maliyeti



Şekil 4.39 Tariş Tower tasarım aşamaları (Emlakta Son Dakika, 2015; Emlak Metrekare, 2015 verilerinden düzenlenmiştir.)

***Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi:*** Proje alanı Liman Arkası bölgesinde yer almaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.09.2011 tarih ve 05.790 sayılı kararı ile; Ege Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenmesi ve uygulamaların durdurulması uygun bulunmuş ve söz konusu alan Bakanlar Kurulu'nun 22.02.2013 tarih ve 2013/4366 sayılı kararıyla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir (Şekil 4.40).



Şekil 4.40 Uygulama imar planında Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi alanı

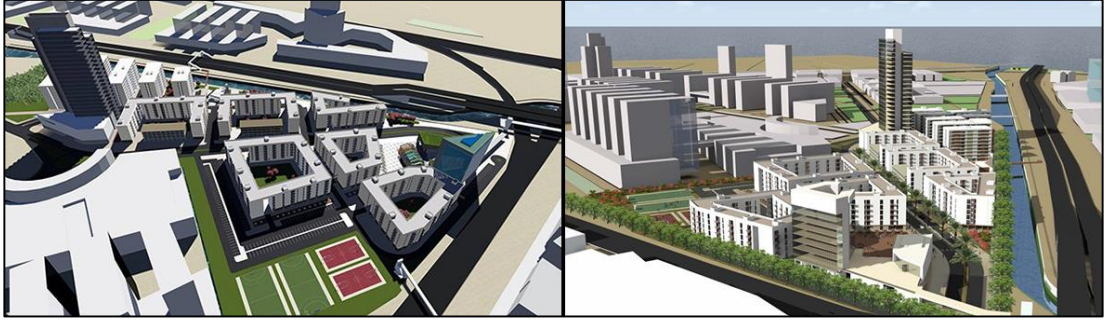
Önceki planlarda yeşil alan olarak belirtilen proje alanının sahip olduğu kültürel dokunun korunması amacıyla 2011 yılında alınan kararla Belediye Kanunu'nun 73.

Maddesi'nin uygulanabilmesi için meclis kararıyla Özel Planlama Alanı olarak belirlenmiştir. Alanda yürütülen analiz çalışmaları, 2013 yılında resmi gazetede yayınlanmasının ardından başlamıştır. Projenin katılımcı bir süreçle yönetilmesi amacıyla 2014 yılında başlayan uzlaşma çalışmaları 2016 sonu itibariyle büyük oranda tamamlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin %100 uzlaşma hedefi sebebiyle kesin bir inşaata başlangıç tarihi olmamakla birlikte uzlaşma sürecinin 2017 yılı içerisinde tamamlanarak ihale yoluyla yüklenici firmanın belirlenmesi ve inşaat sürecinin başlaması beklenmektedir. İzmir Limanı ile birlikte alanda yürütülen ikinci kamu projesi olan Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, ihale ile belirlenecek olan yüklenici firma aracılığıyla gerçekleştirileceği için Büyükşehir Belediyesi için bir ekstra bir maliyet oluşturmamaktadır. Bununla birlikte ihale yoluna gidilmesi sebebiyle alanda yaratılacak artı değer yüklenici firmaya bırakılacağı için Belediye'nin alandan rant elde etmeyeceği belirtilmektedir. Projenin, %100 uzlaşma ve mevcut kültürel-sosyal yaşamı devam ettirme hedefleri sebebiyle Türkiye'de Roman Mahalleleri'nde yürütülen dönüşümler arasından sıyrılacak örnek bir proje olacağı ifade edilmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, 2017). Yapılan görüşmeler sonucunda projenin ihale yılı 2017 ve tamamlanma yılı 2020 yılı olarak verilmiş olmakla birlikte Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi alanı 2013 yılından beri altı kez ihaleye açılmıştır (Yeni Asır, 2019).

Tablo 4.19 Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi detayları (İzmir Büyükşehir Belediyesi, b.t; İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı ile yürütülen sözlü görüşme verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Proje Adı</b>	Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	İzmir Büyükşehir Belediyesi*
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis,Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	17.500
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2017 (İhale süreci)
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2019-2020 (İnşaat tarihinden itibaren 2 yıl)
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	600-700 adet konut birimi

\*İhale yoluyla belirlenecek olan yüklenici firma İzmir Büyükşehir Belediyesi yerine inşaat aşamasını tamamlayacaktır.



Şekil 4.41 Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi proje detay (Kentsel Dönüşüm Portalı, 2014; Tinypic, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

**Megapol Çarşı Kule:** Proje alanı Liman Arkası bölgesinde yer almaktadır. Proje alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanım kararı bulunmaktadır. Merkezi İş Alanının yapılaşma koşulları 0,40 TAKS ve 3,50 KAKS olarak belirtilmiştir (Şekil 4.42).



Şekil 4.42 Uygulama imar planında Megapol Çarşı Kule Proje alanı

Alanda yer seçmiş ilk projeler arasında yer alan 2010 yılında tamamlanmış olan Sunucu Plaza ve 2012 yılında tamamlanmış olan Megapol Tower projelerinin yatırımcısı olan yerli sermaye grubu Megapol Group tarafından 110.000.000 TL yatırım bedeli ile gerçekleştirilmektedir. Megapol Çarşı Kule, \$2.000 m<sup>2</sup> birim fiyatı ve fonksiyon çeşitliliği (ofis, AVM, konut) 2011 yılı sonrasında gerçekleştirilen projeler ile benzer özellikler göstermektedir. Bununla birlikte yaklaşık 100 metre yüksekliğe sahip olacak kule 2017 yılı itibari ile Liman Arkası Bölgesinde inşasına başlanan ilk çok katlı yapı olması nedeniyle alanın güneyinde silüeti büyük oranda değiştirmiştir (Tablo 4.20).

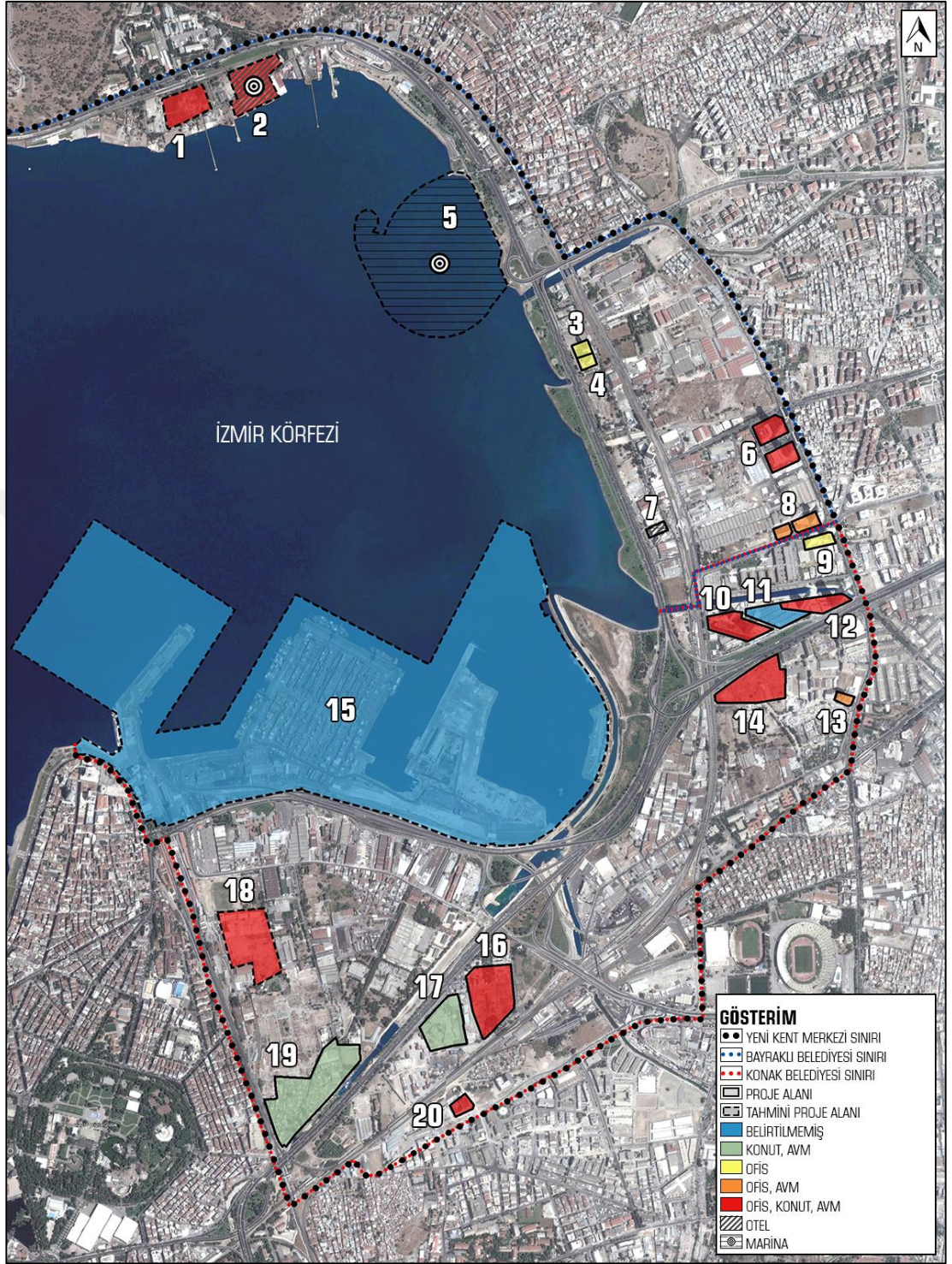
Tablo 4.20 Megapol Çarşı Kule proje detayları (Megapol Çarşı Kule, b.t.; Güncel Proje Bilgileri, b.t.; Ervin, 2017 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı Profili</b>	Yerel Sermaye
<b>Yatırımcı Kuruluş</b>	Megapol Group
<b>Yatırımcı Firmanın Diğer Yatırım Alanları</b>	İnşaat, Emlak, Enerji
<b>Yatırım Maliyeti (TL)</b>	110.000.000
<b>Projenin İçerdiği Fonksiyonlar</b>	Ofis, Konut, AVM
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	43.000
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	2017
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	2018
<b>Satış Bedeli</b>	- ofis; m <sup>2</sup> birim fiyatı \$2.000 - \$3.000 (\$192.000 - \$456.000)
<b>İçerdiği Birim Sayısı</b>	- 466 adet konut - 590 adet ofis - 90 adet AVM birimi
<b>Blok Sayısı</b>	1
<b>Yükseklik</b>	100 metre (24 kat)



Şekil 4.43 Megapol Çarşı Kule proje detayı (Megapol Çarşı Kule, b.t.; Güncel Proje Bilgileri, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

YKM’de yer seçen projeler detaylı olarak incelendiğinde projelere ilişkin bilgiler oldukça önemli veriler sunmaktadır. Ancak söz konusu verilerin anlamlı bir bütün oluşturmaları için bir arada ele alınmaları gerekmektedir. Bu noktada projelerin içerdikleri fonksiyonlar, sermaye grupları, yatırım maliyetleri, toplam inşaat alanlarına ilişkin veriler incelenmiştir. YKM’de yer alan 20 büyük ölçekli proje içerdiği fonksiyonlar açısından ele alındığında genellikle tek bir fonksiyona yönelmek yerine karma kullanımın tercih edildiği göze çarpmaktadır (Şekil 4.44). Proje maliyeti ve proje ölçeği ile doğru orantılı olarak projelerin içerdikleri fonksiyonların çeşitlendiği görülmektedir. Buradan hareketle prestiji yüksek yatırımların üretilmesi amacıyla daha yüksek maliyetli, bünyesinde daha fazla fonksiyon içeren kompleks projelerin hayata geçirilmesi eğiliminden söz etmek mümkün olmaktadır.

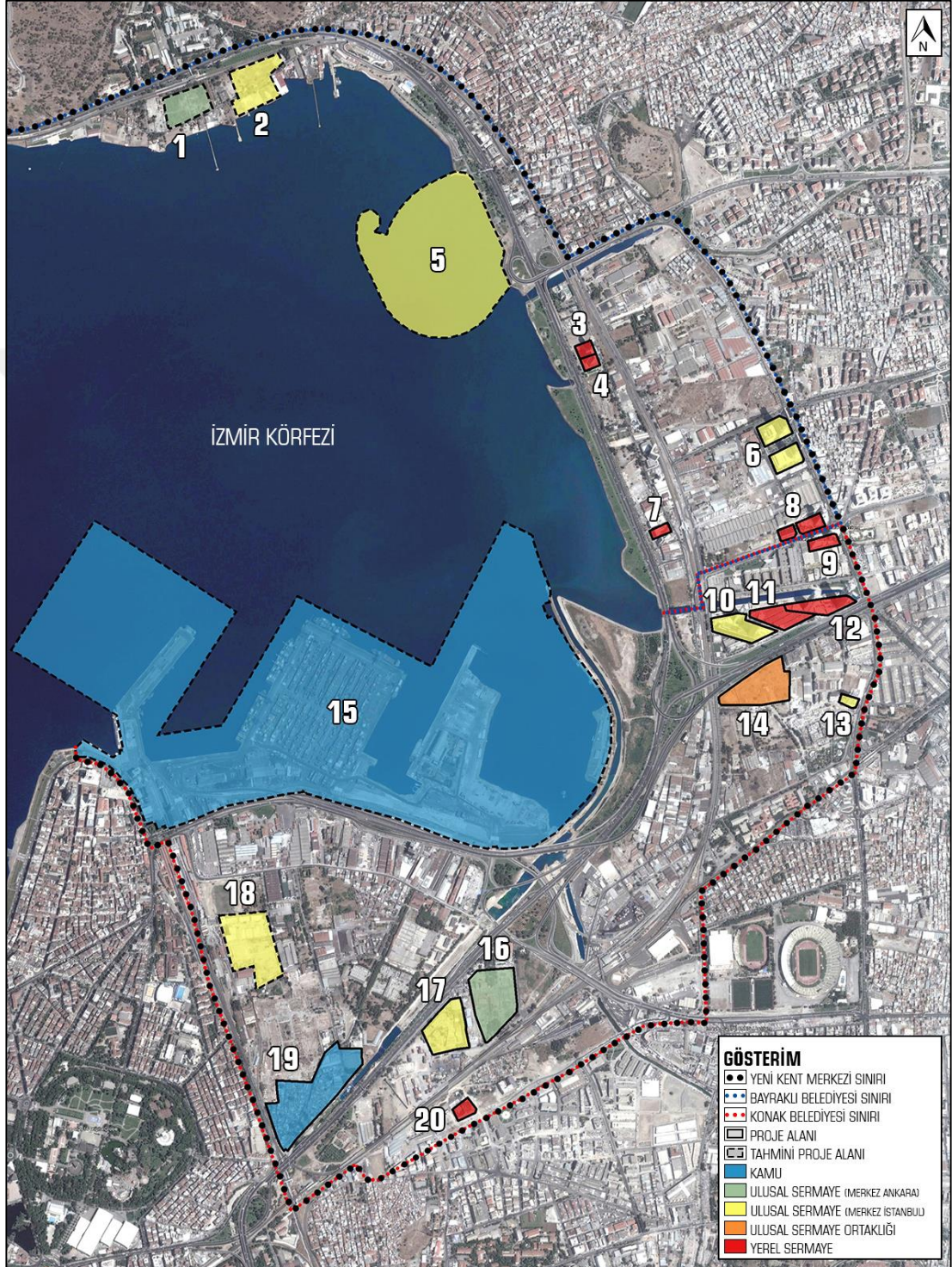


Şekil 4.44 YKM projelerinin içerdikleri fonksiyonlar (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

Alanda yer seçmiş projelerin yatırımcı profilleri büyük çeşitlilik göstermekle birlikte büyük çoğunluğu İstanbul merkezli ulusal sermaye grupları oluşturmaktadır.



Ancak az sayıda da olsa yerel sermayenin veya kamunun alanda faaliyet gösterdiği görülmektedir (Şekil 4.45).



Şekil 4.45 YKM projelerinin sermaye grupları (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

Ulusal veya uluslararası ortaklık yoluyla çeşitli büyük ölçekli kentsel projeleri gerçekleştiren söz konusu yatırımcı firmaların YKM'deki projelerinde, iki istisna dışında, projelerini tek başlarına yürütme yolunu seçtiği gözlenmektedir. Bu noktada ortaklık yolunun tercih edilmemesi, İzmir ölçeğinde incelendiğinde prestiji yüksek olsa dahi ülke ölçeğinde veya uluslararası ölçekte prestiji daha düşük olan, diğer projelerle kıyaslandığında küçük ölçekli sayılabilecek projelerin üretilmesine yol açmaktadır. Bu durum henüz kentin daha büyük sermaye gruplarının ve özellikle uluslararası sermayenin odağında yer almadığına işaret etmektedir.

Projeler yatırım maliyetlerine göre kıyaslandığında maliyeti en yüksek olan projelerin genellikle alanın güneyinde yoğunlaştığı görülmektedir. Buna ek olarak en yüksek maliyete sahip ilk üç proje yine bu bölgede, en hızlı mekânsal dönüşümü geçiren alanda bulunmaktadır (Tablo 4.21; Şekil 4.46). Projelerin yatırım maliyetlerinin toplamına bakıldığında maliyetin, Bayraklı Belediyesi sınırları içinde kalan alanda 2.090.000.000 TL, Konak Belediyesi sınırları içerisinde kalan alanda ise 4.300.000.000 TL olduğu görülmektedir. YKM'nin tamamında toplam yatırımın 18.000.000.000 \$'dan daha fazla olacağı varsayımı göz önüne alındığında 2018 yılı itibarıyla gerçekleşmiş veya gerçekleşmekte olan projelerin alanın tamamına oranla çok küçük bir kısmını oluşturduğu görülecektir. Ancak bu noktada gelecekteki projeler netlik kazanmadığı için yatırımların, alanın her iki parçası için dengeli veya mevcut durumla paralel bir şekilde dağılıp dağılmayacağına ilişkin yeterli veri bulunmamaktadır.

Projelerin toplam inşaat alanlarına ilişkin veriler incelendiğinde 277.930 m<sup>2</sup> ile İzmir Turan Karma Kullanım, 200.000 m<sup>2</sup> ile İzmir Konak Karma Kullanım Projesi, ve 182.189 m<sup>2</sup> ile Mahall Bomonti İzmir projeleri diğerlerinin arasından sıyrılmaktadır. Rönesans Gayrimenkul, Tekfen Gayrimenkul ve Türkerler Holding projeleri olan yatırımlar aynı zamanda alanda ulusal sermayenin etkinliğine örnek oluşturmaktadırlar. Bununla birlikte projelerin yatırım maliyetlerine ilişkin veriler dikkate alındığında toplam inşaat alanı ile aralarında birebir bir ilişkinin olmadığı görülmektedir. Bu noktada ulusal sermayenin daha yüksek prestij sunma hedefli

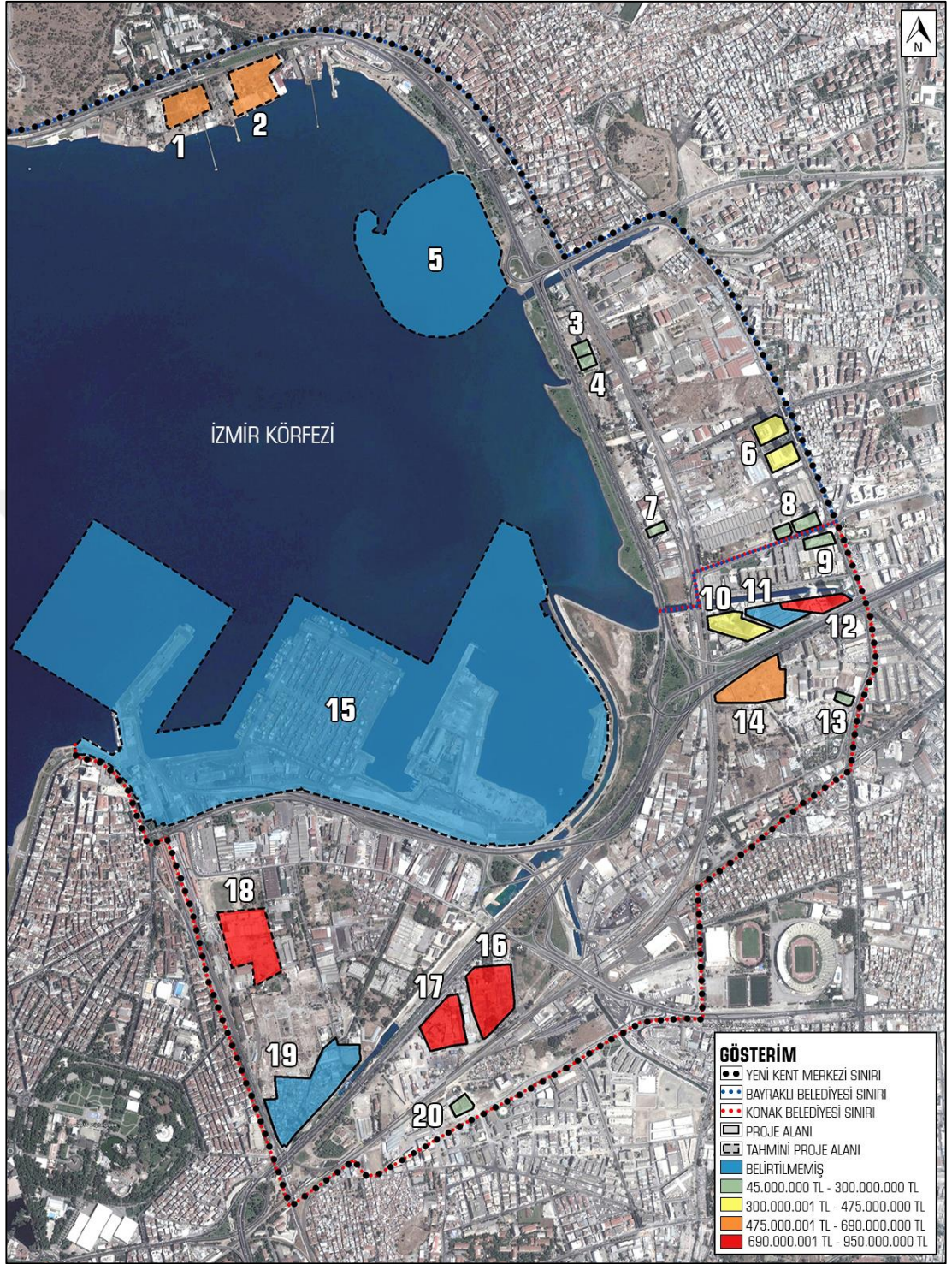
projelerinden olan yatırımlar aracılığıyla YKM’de, minimum alanda maksimum rant sağlayan gruplardan biri haline geldiğini söylemek mümkündür.

Tablo 4.21 YKM projelerine ilişkin yatırım maliyetleri ve toplam inşaat alanları (3D Konut, b.t.; Ege Perla, 2013b; Ege Postası, 2015; Belibağlı, 2012; Folkart Vega, b.t.; Güncel Proje Bilgileri, b.t.; Ervin, 2017; İnşaat Yatırım, 2015; Sabah, 2015b; Şahin, 2010; Yeni Emlak, b.t.; Yeni Projeler, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

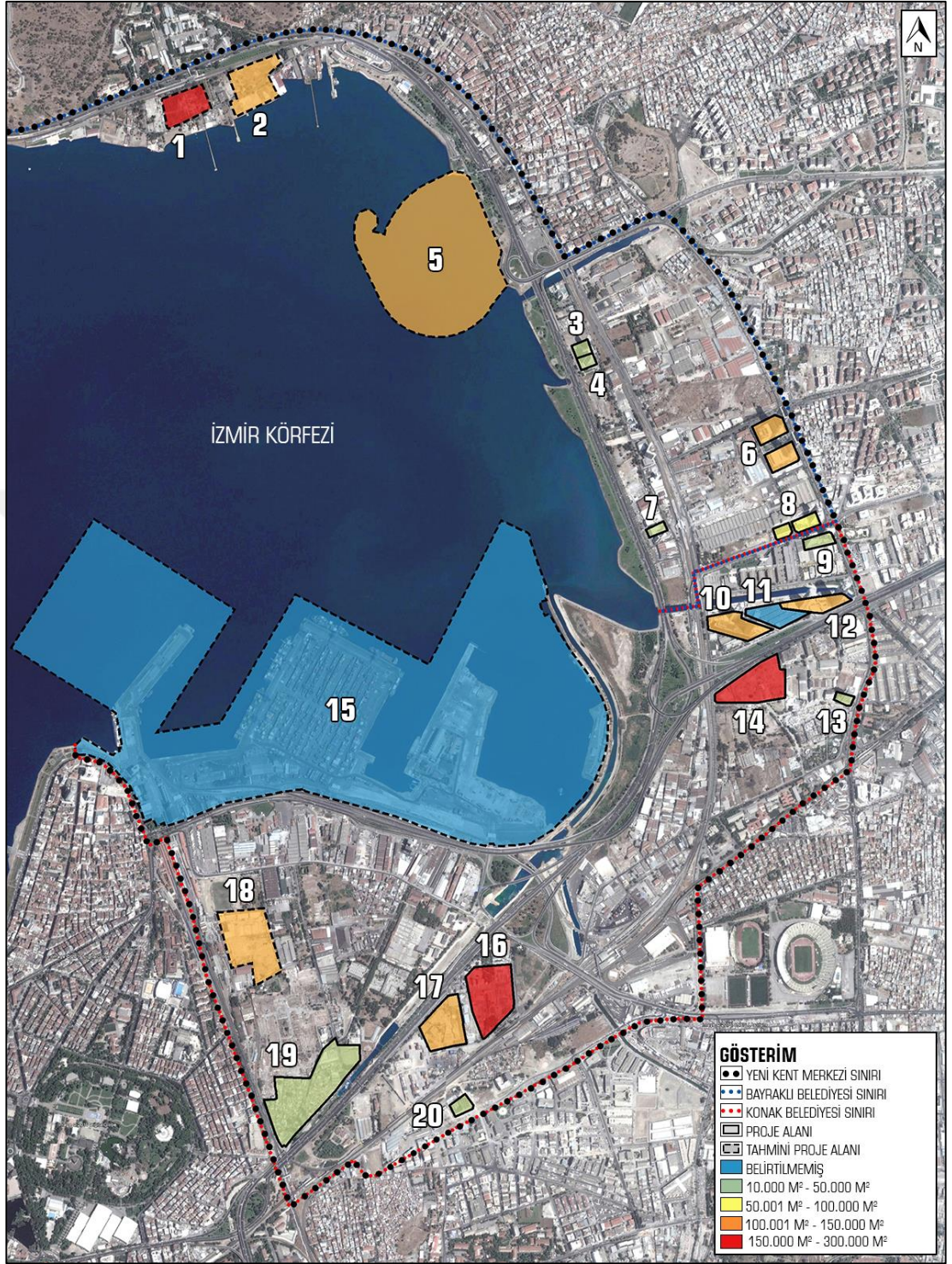
Proje Numarası	Proje Adı	Yatırımcı Firma	Yatırım Maliyeti (TL)**	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
1	İzmir Turan Karma Kullanım	Rönesans Gayrimenkul	600.000.000	277.930
2	İzmir Marina Park	Sur Yapı	610.000.000	121.000
3	My Plaza	First Class Gayrimenkul	50.000.000	20.000
4	Megapol Tower	Megapol Group	45.000.000	31.250
5	Bayraklı Yat Limanı Projesi	Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı	Belirtilmemiş	103.500
6	Folkart Towers	Folkart Yapı	450.000.000	150.000
7	Hilton Garden Inn	Yapıtsan İnşaat	85.000.000	18.000
8	Novus Ventus	Adnan Kılıçoğlu-Katal inşaat	250.000.000	59.000
9	Sunucu Plaza	Megapol Group	85.000.000	38.107
10	Ege Perla	İŞ GYO	475.000.000	150.000
11	MyWay Bayraklı Kule	Gözde Grubu	Belirtilmemiş	Belirtilmemiş
12	Mistral İzmir	Mistral Yapı	950.000.000	122.000
13	Ater Tower	Atek Yapı*	300.000.000	30.052
14	İzmir Konak Karma Kullanım Projesi	Tekfen-Rönesans Gayrimenkul	690.000.000	200.000
15	İzmir Limanı Projesi	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiş	Belirtilmemiş
16	Mahall Bomonti İzmir	Türkerler Holding	790.000.000	182.189
17	Folkart Vega	Folkart Yapı	850.000.000	148.000
18	Tariş Tower	TARİŞ Zeytin ve Zeytinyağı Birliği	900.000.000	140.000
19	Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiş	17.500
20	Megapol Çarşı Kule	Megapol Group	110.000.000	43.000

\* Proje inşaat süreci devam ederken Reanka İnşaat tarafından devralındığı için ilk yatırımcısı olarak projeyi başlayan sermaye grubu dikkate alınmıştır.

\*\* Yatırım maliyetleri tamamlanmış olan projelerde tamamlandıkları yıllardaki, tamamlanmamış projelerde ise projelerin ilan edildikleri yıllardaki değerlere aittir.



Şekil 4.46 YKM projelerine ilişkin yatırım maliyetleri (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir).



Şekil 4.47 YKM projelerine ilişkin toplam inşaat alanı verileri (Google Earth, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

Yüksek yatırım maliyetine sahip projelerin büyük çoğunluğu İstanbul ve İzmir'in farklı bölgelerinde de büyük ölçekli, prestijli projeleri bulunan yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda YKM'deki dönüşümün yerel yatırımcılardan

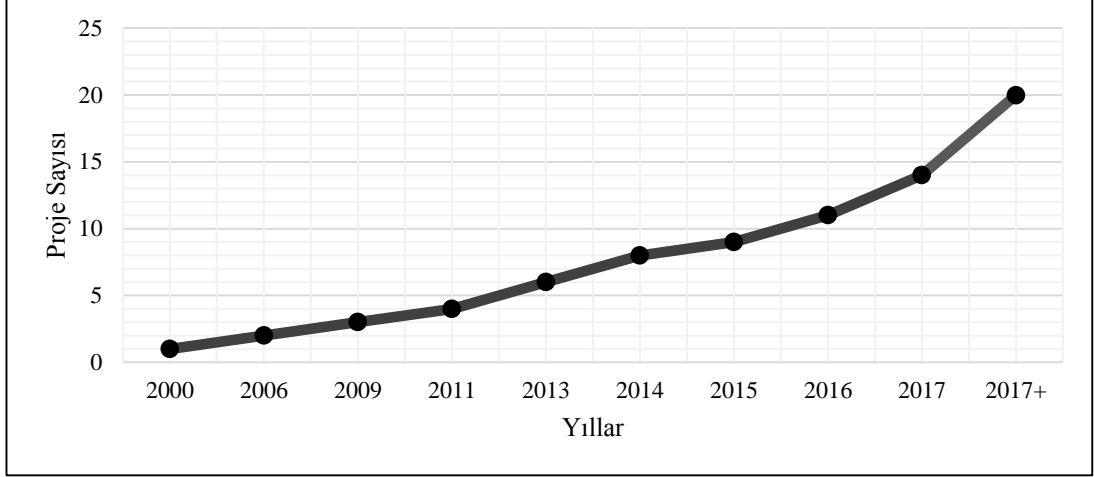
ziyade ulusal ölçekte öneme sahip yatırımcılar tarafından yönlendirildiğini söylemek mümkündür. Buna ek olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin özel sektör ortaklığını da içinde barındıran iki proje ile sermayenin yönlendirdiği mekânsal değişim içerisinde yer aldığı görülmektedir.

#### ***4.2 İzmir Yeni Kent Merkezinde Yer Seçmiş Büyük Ölçekli Kentsel Projelerin Dönüşümü***

Çalışma kapsamında incelenen 20 proje ışığında YKM'de yaşanan dönüşümün ortaya konması amacıyla üç ana dönem belirlenmiştir. Dönemler belirlenirken alana ilişkin planlama süreci dikkate alınmıştır. Bu nedenle dönemler; vizyonun somutlaştırıldığı ve yalnızca planlama alanını konu edinmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları doğrultusunda belirlenmiştir. Yapılan sınıflandırmalarda proje başlangıç yılı esas alınmıştır. Söz konusu dönemler:

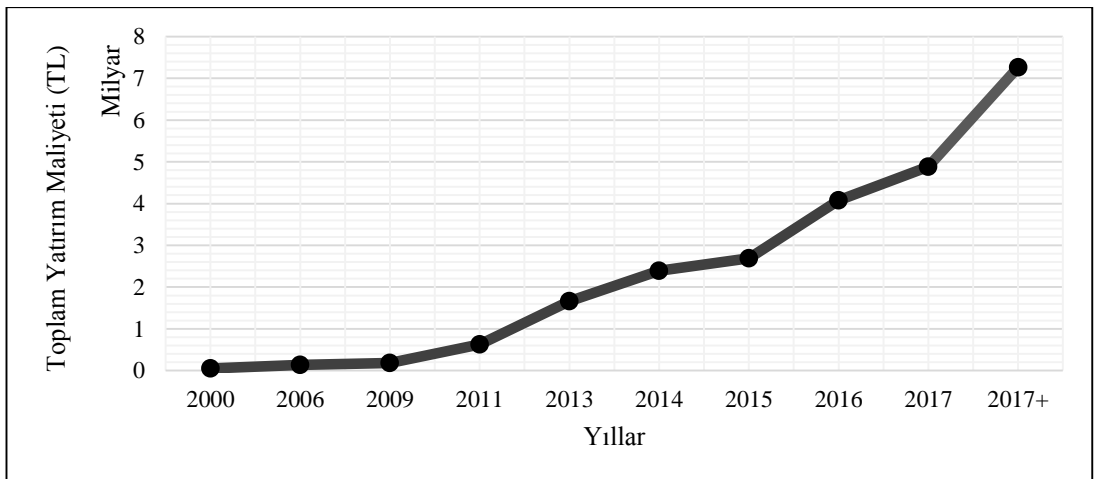
- **2003 Öncesi:** Alanın 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile birlikte Yeni Kent Merkezi ilan edilmesine kadarki dönem.
- **2004 - 2011:** Alanın YKM olarak ilan edildiği 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının tamamlandığı tarih arasındaki dönem
- **2011 Sonrası:** Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının tamamlanmasından sonraki dönem

Yıllara göre incelendiğinde yalnızca yerli sermayenin etkinliğinin bulunduğu 10 yıllık süreçte yalnızca üç proje yer almaktadır. Ancak ulusal sermayenin etkinliğinin başladığı 2011 yılı itibariyle dönem içerisinde gerçekleştirilen proje artış yakalanmıştır. Bununla birlikte 2017 yılı ile birlikte proje sayısında ciddi bir artışın yakalandığı görülmektedir (Şekil 3.71). Ancak bu artışın sebebi henüz tasarım aşamasında olan projelere ilişkin başlangıç yıllarının belirtilmemesidir. Bununla birlikte alanda yer seçen projelere sayısında ivmeli bir artışın yaşandığını söylemek mümkündür.



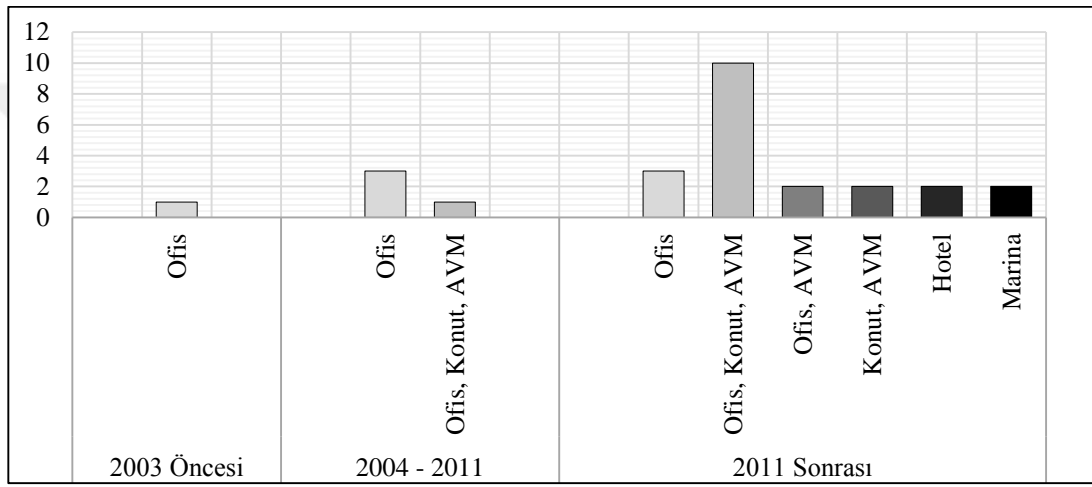
Şekil 4.48 Proje başlangıç yıllarına göre YKM’de yıl içinde üretilen proje sayısı

YKM projelerinin yatırım maliyetleri yıllar içerisinde artış göstermekle birlikte arada sabit bir oranın olduğunu söylemek mümkün değildir. Ancak yıl içerisindeki yatırım miktarı dikkate alındığında 2000 yılında 50.000.000 TL olan yatırım bedelinin 2016 yılında toplam 1.390.000.000 TL değerine ulaştığı görülmektedir. Yatırım bedellerinde yaşanan artışta kırılma noktaları olan 2013 ve 2016 yıllarındaki ani artışın sebebi 2013 yılında alanın 950.000.000 TL ile en yüksek yatırım maliyetine sahip Mistral İzmir ve 2016 yılında ise 790.000.000 TL ile Mahall Bomonti İzmir projeleridir. Buradan hareketle projelerin tek başlarına dahi mekândaki sermaye hareketi üzerinde büyük etkiye sebep olduğunu söylemek mümkündür.



Şekil 4.49 Proje başlangıç yıllarına göre YKM’de yıl içindeki toplam yatırım miktarı

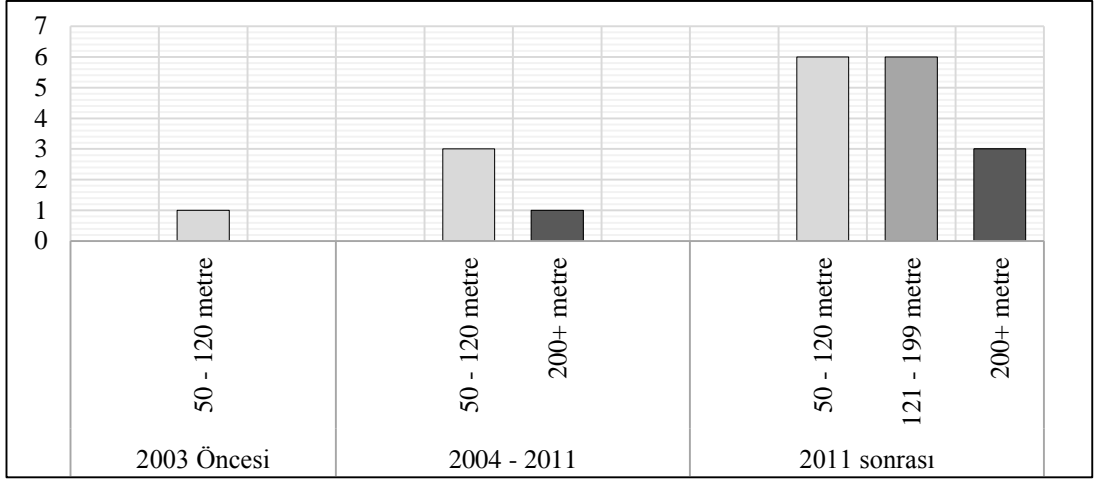
Yıllar içinde yatırım maliyetleri ve proje kapsamalarının artışına paralel olarak projelerin sahip olduğu fonksiyonların da çeşitlendiğinden söz etmek mümkündür. Bu noktada fonksiyon ataması yapılırken belirli bir eğilim gözlenmektedir. Yerel sermaye projelerinin yoğunlukta olduğu 2000 ile 2011 yılları arasında ağırlıklı ofis kullanımının tercih edildiği buna karşın 2011 yılı sonrasında fonksiyonların büyük ölçüde çeşitlendiği görülmektedir. Projelerin daha fazla fonksiyona sahip olacak şekilde tasarlanması ise zamanla projelerin daha kompleks bir yapıya evrildiğine işaret etmektedir.



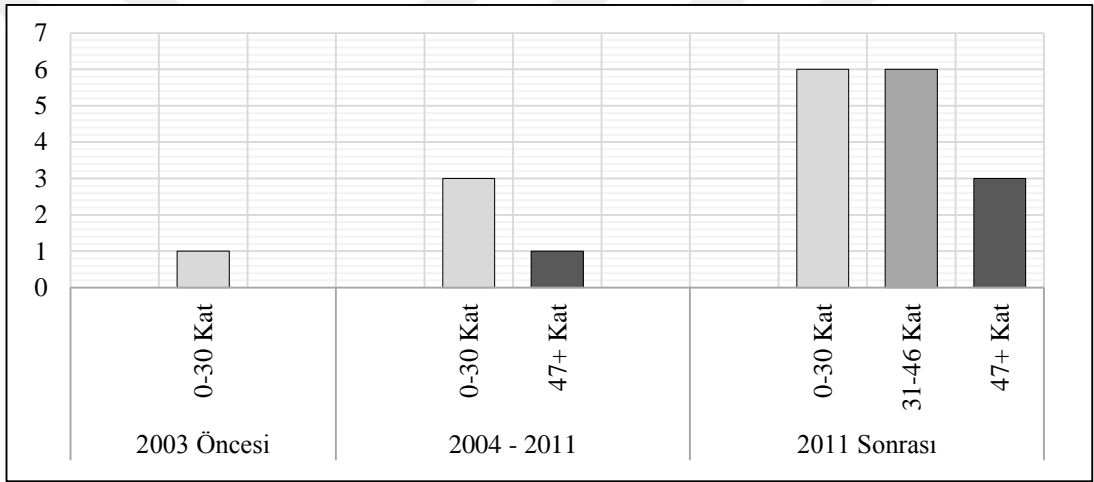
Şekil 4.50 Fonksiyonların dönemlere göre dağılımı

2011 yılı sonrasında üretilen projelere bakıldığında 200 metreden daha yüksek yapıların sayısındaki büyük artış ve daha önceki dönemlerde tercih edilmeyen 121-199 metre arasındaki yapıların üretilmesi söz konusu eğilimin varlığına ilişkin savı desteklemektedir. Bununla birlikte fonksiyonların çeşitlenerek daha kompleks projelerin oluşturulması eğilimine paralel olarak üretilen projelerde yapı yüksekliğinin giderek artış göstermesi söz konusudur. Bu iki eğilim göz önüne alındığında ortaya çıkan tablonun projelerin yüksek prestij arayışının sonucu olduğunu söylemek mümkündür.



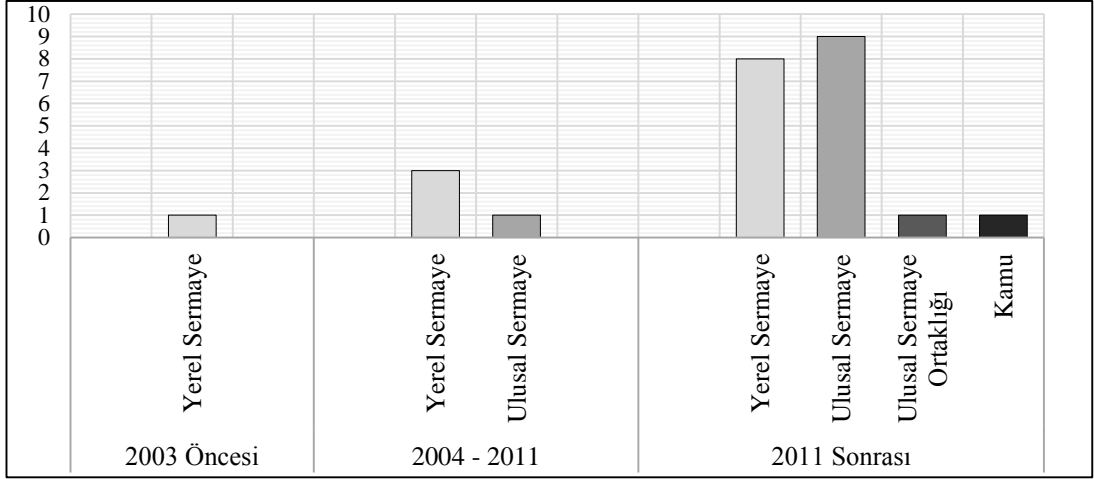


Şekil 4.51 Yapı yüksekliklerinin dönemlere göre dağılımı



Şekil 4.52 Kat adetlerinin dönemlere göre dağılımı

Projelerde prestij arayışı 2011 sonrası dönemde, büyük oranda inşasına henüz başlanmamış projelerde net bir şekilde izlenebilmektedir. Söz konusu dönemler prestij arayışının ortaya çıktığı dönemler olmanın yanı sıra alana yatırım yapan aktörlerin çeşitlendiği dönemler olması sebebiyle de önemlidir. Özellikle yüksek prestijli projelerin üretileceği 2017 yılı ve sonrasında sermaye gruplarının çeşitlendiği görülmektedir. Ancak yerel sermaye grupları etkinliğini arttırmış olmakla birlikte söz konusu dönemlerde ulusal sermayenin egemenliğinden bahsetmek mümkündür. Bu durum mekânın, yerel aktörler ve kamunun etkinliği söz konusu olsa dahi ulusal sermaye eliyle dönüştürüldüğünü göstermektedir.



Şekil 4.53 Sermaye gruplarının dönemlere göre dağılımı

YKM’de gerçekleştirilmiş ve gerçekleştirilmesi planlanan projeler üzerinden net bir şekilde okunan mekânsal değişim kent merkezinin başta fiziksel olmak üzere ekonomik ve sosyal çevresini dönüştürmektedir. Kent mekânında yaşanan bu değişimin aktörleri arasında ise büyük ulusal ve yerel sermaye grupları aracılığıyla özel sektörün ve kamunun yer aldığı görülmektedir. Buna ek olarak özel sektör aktörlerinin zaman içinde çeşitlenerek artması, giderek daha büyük yatırımların ve daha büyük projelerin mekânda yer seçmesini olanaklı kılıp mekânın dönüşümü sürecini hızlandırmıştır. Büyük ölçekli kentsel projeler, yüksek yatırım maliyetleri, mülkiyet dokusundaki değişim ve kamu özel sektör ortaklığı aracılığıyla gerçekleşmekte olan söz konusu dönüşüm, kentsel mekânın neoliberal kentleşme araçlarıyla yeniden üretilmeye çalışıldığına işaret etmektedir.

#### 4.3 İzmir Yeni Kent Merkezinin Dönüşümü ve Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi

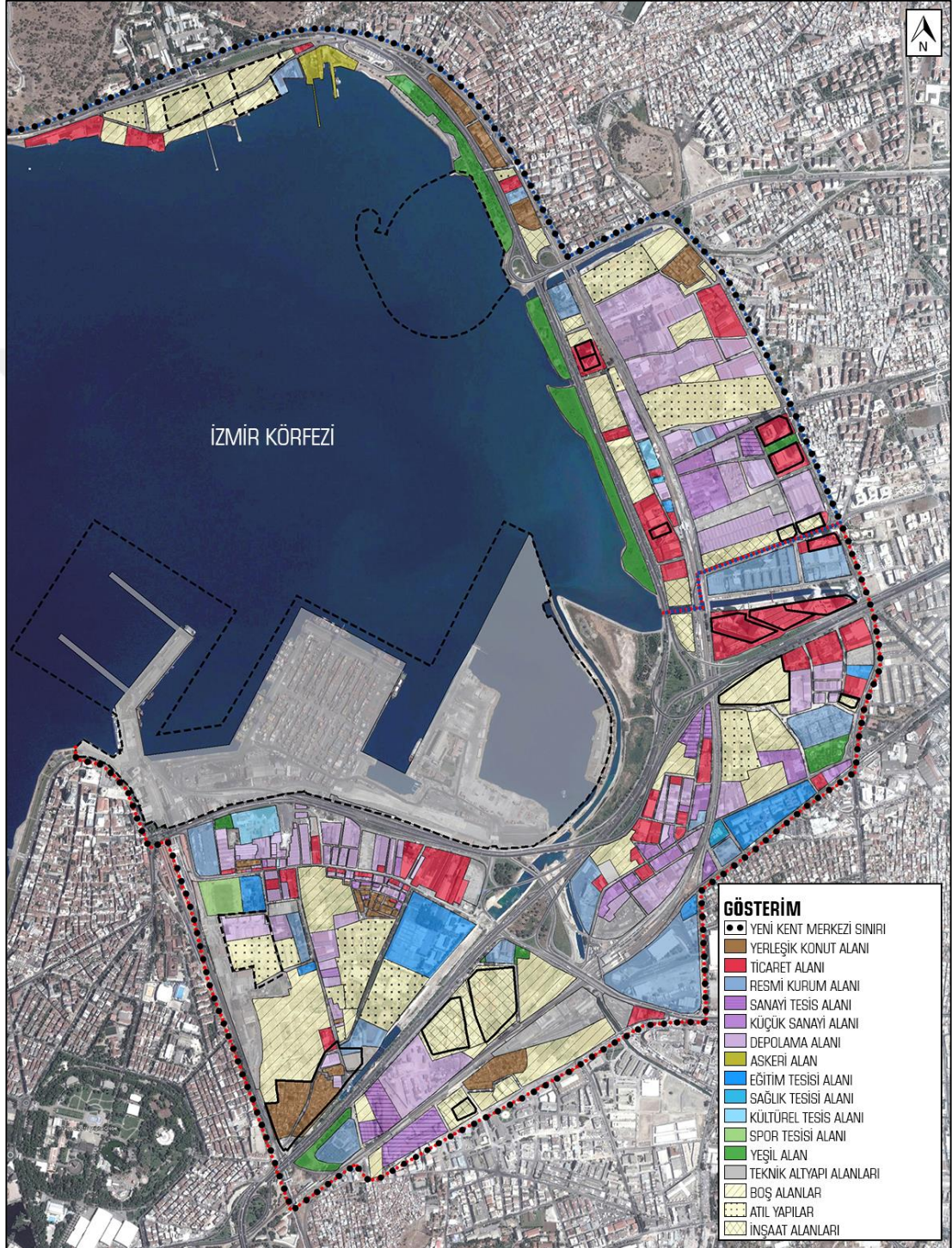
Alsancak Liman arkası ile Turan arasında kalan yaklaşık 480 hektarlık alanın 2003 yılında 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile birlikte Yeni Kent Merkezi ilan edilmesi ile alan önemli yatırımların odağı haline gelmiştir. Prestijli projelerin üretilmesinin yanı sıra gerek kamunun gerek küçük ölçekli yatırımcıların alana odaklanması sebebiyle YKM büyük bir mekânsal, sosyal ve ekonomik bir dönüşüm sürecine konu olmuştur. YKM’de yaşanan dönüşümün boyutları ve niteliğini; arazi kullanım kararları, kentsel rant artışı ve kent silüetinde yaşanan değişim üzerinden açıklamak mümkündür.

#### **4.3.1 Arazi Kullanım Kararlarının Değişimi**

YKM’de yaşanan mekânsal, sosyal ve ekonomik dönüşümün, mekânın yeniden üretimi sürecinin ortaya konması açısından alanın mevcut arazi kullanım kararları ile Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Alsancak Liman Arkası Kesimi) ve Bayraklı Uygulama İmar Planı arazi kullanım kararları incelenmiştir. Mekânda yer seçen fonksiyonlar ile öngörülen fonksiyonlar arasındaki fark ve mevcut fonksiyonlar ile öngörülen fonksiyonların dağılımı YKM’de yaşanan dönüşümün mekânsal boyutlarına işaret etmektedir.

YKM’de yer seçmiş bulunan fonksiyonlar incelendiğinde; yerleşik konut alanı, ticaret alanı, resmi kurum alanı, sanayi tesis alanı, küçük sanayi alanı, depolama alanı, askeri alan, eğitim tesisi alanı, sağlık tesisi alanı, kültürel tesis alanı, spor tesisi alanı, yeşil alan ve teknik altyapı alanları gibi farklı kullanımların yanı sıra atıl sanayi yapılarının, atıl yapılardan temizlenmiş boş alanların ve hâlihazırda dönüşüm sürecine konu olan inşaat alanlarının bulunduğu görülmektedir. Ancak mevcut fonksiyon çeşitliliğine rağmen depolama ve sanayi alanları ile eski sanayi alanlarının oluşturduğu alanlar alanın yaklaşık %70’ini oluşturmaktadır. Fonksiyonlar belirli bölgelerde gruplaşma eğiliminde olsalar dahi fonksiyonların dağılımının ve fonksiyonlar arasındaki ilişkinin anlamlı olmadığı söylemek mümkündür (Şekil 4.52). Hâlihazırda alanın yaklaşık olarak %50’sini oluşturan depolama ve sanayi (küçük ve orta ölçekli) fonksiyonları sebebiyle alanda üretim faaliyetleri yürütülmektedir. Ancak kentte yaşanan desantralizasyon süreci mevcut depolama ve sanayi alanlarının giderek işlevsizleşmesine yol açmakta ve kullanılmayan sanayi alanlarının çoğalması riskini taşımaktadır. Buna karşın üretim ve depolama faaliyetlerinin YKM’ni terk etmesi sebebiyle elde edilen geniş taban alanına sahip boş parsellerin üretilmesi söz konusu olmaktadır. Bu sebeple, görelî olarak kent merkezinde geniş taban alanına sahip boş parsellere ihtiyaç duyan projelerin alanda yer seçmesi mümkün olmaktadır. Ayrıca, kentin merkezinde yer alan atıl alanların artışı kent kullanıcıları için güvenlikten yoksun büyük alanlar yaratmaktadır. Bu durum kent kullanıcılarının gözünde, başta güvenlik olmak üzere sosyal, ekonomik ve estetik kaygılar sebebiyle söz konusu alanların dönüştürülerek kente kazandırılması sürecini meşrulaştırmaya yardımcı

olmaktadır. Böylelikle kent kullanıcılarının zihninde, genellikle projelerin kente ve kentliye etkisine bakılmaksızın, kent mekânının dönüştürülmesi meşrulaştırılmaktadır.



Şekil 4.54 YKM'nin mevcut genel arazi kullanımı (Google Earth, 2018; yapılan arazi kullanım çalışmaları verilerinden düzenlenmiştir.)



Şekil 4.55 Salhane Bölgesi mevcut arazi kullanımı (Google Earth, 2018; yapılan arazi kullanım çalışmaları verilerinden düzenlenmiştir.)



Şekil 4.56 Turan Bölgesi arazi kullanımı (Google Earth, 2018; yapılan arazi kullanım çalışmaları verilerinden düzenlenmiştir.)



Şekil 4.57 Liman Arkası Bölgesi mevcut arazi kullanımı (Google Earth, 2018; yapılan arazi kullanım çalışmaları verilerinden düzenlenmiştir.)

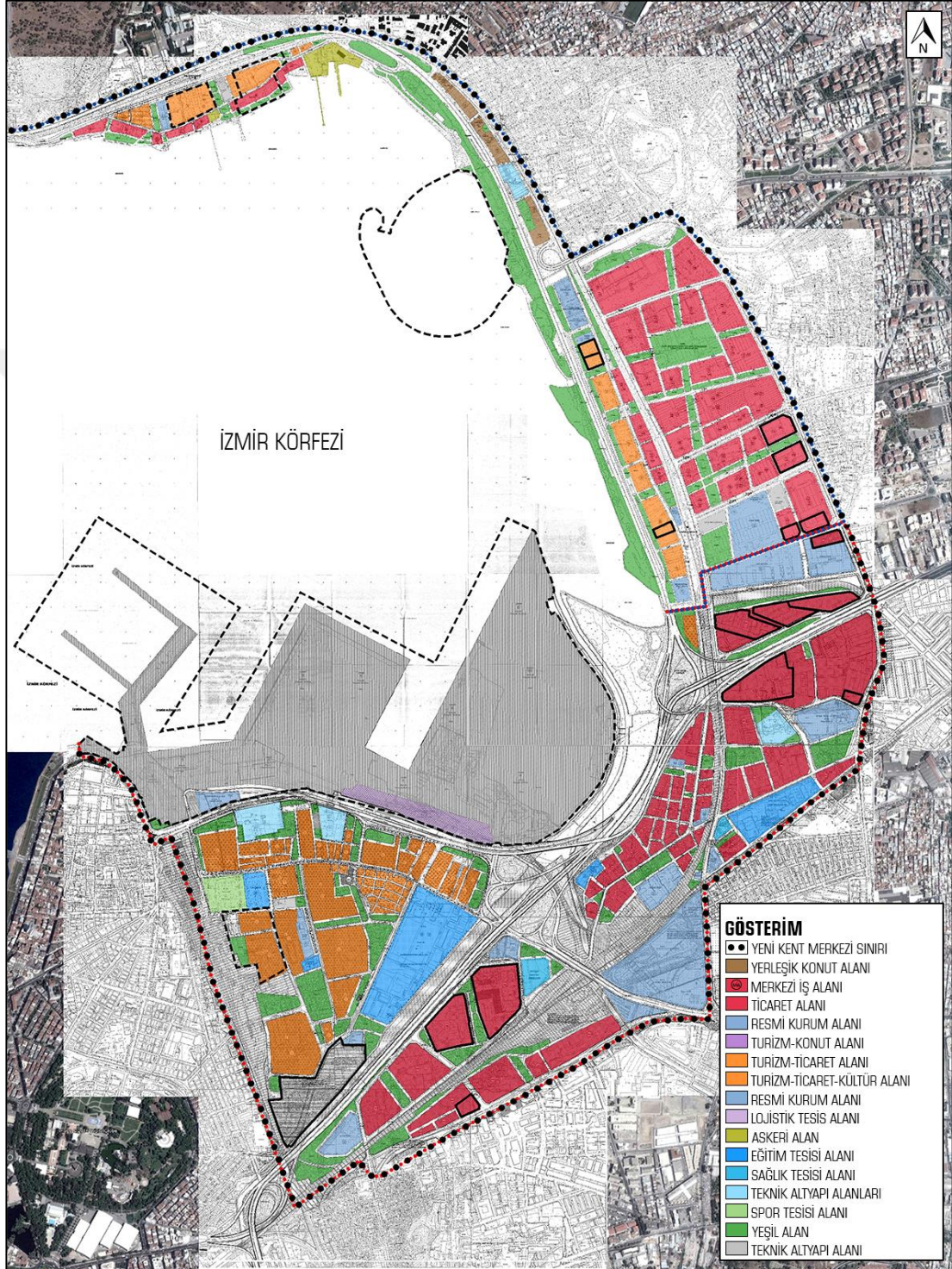
Uygulama imar planlarının incelendiğinde; YKM’de hâlihazırda yer alan kullanımlarının yanı sıra daha önce alanda bulunmayan merkezi iş alanı, turizm-konut alanı, turizm-ticaret alanı, turizm-ticaret-kültür alanı, lojistik tesis alanı, sosyal tesis alanı kullanımlarının önerilirken alanın büyük bir bölümünde yer alan depolama ve sanayi alanı kullanımlarının planlarda yer almadığı görülmektedir. Mevcut durumda aralarında anlamlı bir ilişki bulunmayan fonksiyon dağılımının bir sistematığe oturtulduğu söylemek mümkündür. Alanın yaklaşık %60’ını oluşturan MİA ve yaklaşık %20’sini turizm-ticaret alanı, turizm-ticaret-kültür alanı kullanımlarının öngörülmesi nedeniyle alanın finans ve turizm sektörlerinin yer seçebileceği şekilde dönüştüğünü söylemek mümkündür (Şekil 4.52; Şekil 4.56). Uygulama imar planı notlarında alana atanan yeni kullanımlardan olan merkezi iş alanı içerisinde “her türlü ticaret, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi” kullanımlarının yer alabileceği belirtilmiş buna ek olarak “bu kullanımlardan bir ya da bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir” hükmü getirilmiştir. MİA kullanımı ile ilgili olarak “birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir” ile “birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, ... aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir” ifadeleri yer almaktadır (Konak Belediyesi, 2016a).

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin itirazı sonucu plan notlarında fonksiyon transferine izin veren söz konusu ifadeler, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2017 Tarih ve 05.427 Sayılı Kararı İle Onaylanan Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı (Alsancak Liman Arkası Kesimi/ Halkapınar-Salhane Kesimi) “MİA (Merkezi İş Alanı) ya da Metropolitan Aktivite Merkezi” Plan Notu Değişikliği ile kaldırılmıştır (Konak Belediyesi, 2017b). Buradan hareketle alanın yaklaşık olarak %60’ını oluşturan merkezi iş alanı kullanımı aracılığıyla YKM’nin Liman Arkası ve Salhane Bölgesinde, fonksiyon transferinin ortadan kaldırılmasına rağmen karma kullanım prensibini benimsemiş projelerin hayata geçirilmesinin önü açıldığı söylemek mümkündür. Turan Bölgesinde yoğunlaşmış olan Turizm-Ticaret alanında “alışveriş merkezler, eğlence yerleri, her

tür ticaret ve turizm tesisi konut ve sadece tek bir firma ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri” kullanımlarının, Liman Arkası Bölgesinde yoğunlaşmış olan Turizm-Ticaret-Kültür alanında yer alabilecek kullanımlar turizm-ticaret alanında yer alan kullanımlara ek olarak “yapı inşaat alanının %5’i kültürel işlevlerin ... bir ya da bir kaçını ayrılır” ifadesi ve Turizm-Ticaret-Kültür alanında yer alabilecek kullanımlar “plan koşullarına bağlı olarak ve mal sahibinin tercihinine göre her türden küçük turizm işletmeleri, restoran, kafeterya, bar gibi kullanımlar ve/veya konutlar” ifadesi ile tanımlanmaktadır. Turizm-Ticaret kullanımı için MİA’da olduğu gibi fonksiyon transferine olanak veren “birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçını yer alabilir”, “aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir” ve “birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz” ifadelerine yer verilmiştir (Konak Belediyesi, 2016a). Ancak fonksiyon transferine olanak tanıyan ifadeler Büyük Şehir Belediyesi’nin itirazı sonucunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2017 Tarihli ve 05.270 Sayılı Kararı İle Onaylanan, mahkeme kararı ile yürütmesi durdurulan 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Alsancak Liman Arkası Kesimi/ Halkapınar-Salhane Kesimi) Plan Notları ve Lejant Paftalarının, 1/5000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notları, Mahkeme Kararı ve 5216 Sayılı Kanun Hükmeleri Uyarınca Yeniden Düzenlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejant Değişiklikleri ile kaldırılmıştır (Konak Belediyesi, 2017a). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 10.05.2017 tarihinde onadığı İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1445 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planın onama sınırları içerisinde kalan alanlarda fonksiyon değişikliği ve yapı yoğunluğu kararlarında değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği ile getirilen yeni kullanım olan Turizm, Ticaret, Konut alanlarına ilişkin “malikleri aynı olan imar adalarında ve/veya parsellerinde, imar planında belirlenen yapılaşma hakkı aşılmamak kaydıyla, kullanımlar arası transfer yapılabilir” ifadesinin plan notlarında

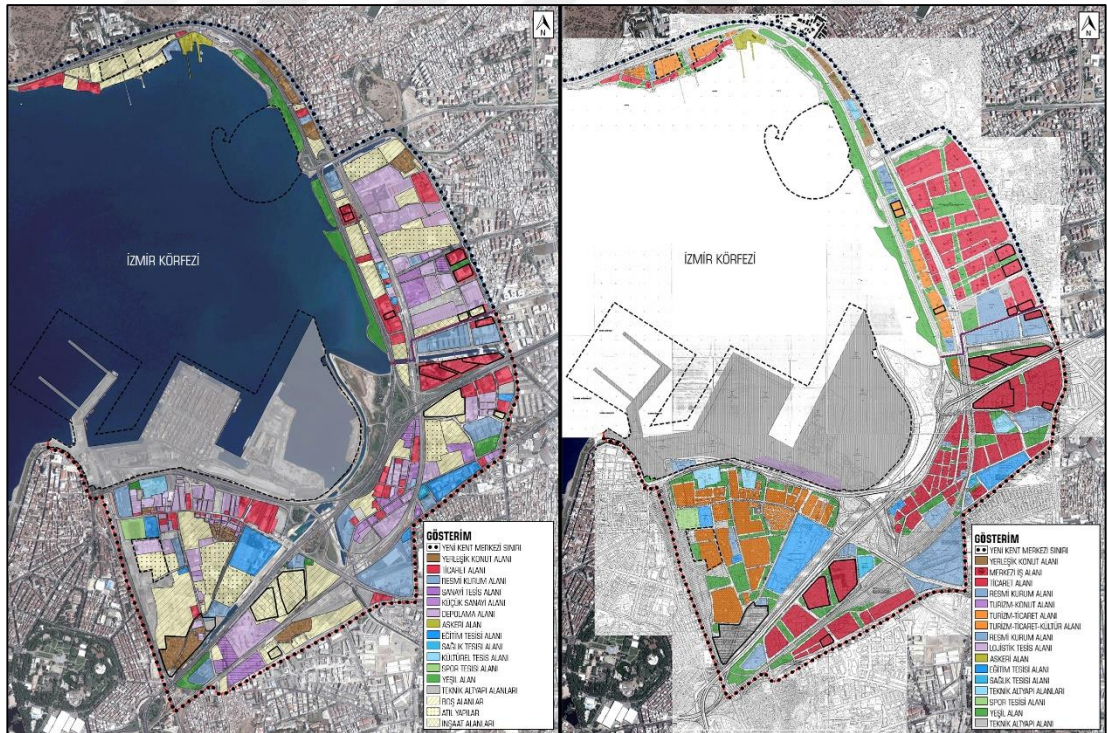


yer alması daha önce davaya konu olmuş ve itirazlar sonucunda plan notlarından kaldırılmış fonksiyon transferi konusunun yeniden gündeme getirmektedir.



Şekil 4.58 YKM'nin uygulama imar planına göre arazi kullanımı (Bayraklı Belediyesi, 2016; Konak Belediyesi, 2016a, 2016b, 2016c; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017b).

YKM'nin mevcut arazi kullanım dokusuna ve uygulama imar planının hedef yılı olan 2030'daki arazi kullanım dokusuna bakıldığında yeşil alanlar, yollar, eğitim, sağlık, kültürel tesisler ve kamu kurumlarına ayrılan alanlarda artış olduğu görülmektedir. Fonksiyonlardaki artış kent için görece olarak olumlu bir çerçeve çizmektedir. Öte yandan tablo incelendiğinde, bölgedeki mevcut konut ve ticaret birimleri azalırken daha önce alanda yer almayan ve tek bir parsel içerisinde her iki işlevi de barındırabilen MİA kullanımının %18,48 gibi büyük bir oranla yer alması dönüşümün boyutuna işaret etmektedir. Ayrıca alanın yaklaşık %10'unu oluştururken Turizm-Konut, Turizm-Ticaret, Turizm-Ticaret-Kültür alanlarının alandaki varlığı karma kullanım projelerine olanak tanınması açısından oldukça önemlidir. Buna ek olarak, YKM'de farklı fonksiyon yoğunluklarına sahip bölgelerin birbirleriyle bağlantısı ana arterler aracılığıyla kurulmaktadır. Ancak, toplam alandaki artışa rağmen, ana arterleri beslemek ve YKM üzerindeki artan yükü azaltmak için yeni bağlantıların kurulmamış olması, YKM içerisindeki yolların artan kullanıcı sayısını tolere edip edemeyeceği sorusunu gündeme getirmektedir.



Şekil 4.59 YKM'deki mevcut genel arazi kullanımı ve uygulama planına göre arazi kullanıma ilişkin değerler (Mevcut arazi kullanım analizlerinden ve Bayraklı Belediyesi, 2016; Konak Belediyesi, 2016a, 2016b, 2016c; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017b verilerinden düzenlenmiştir.)

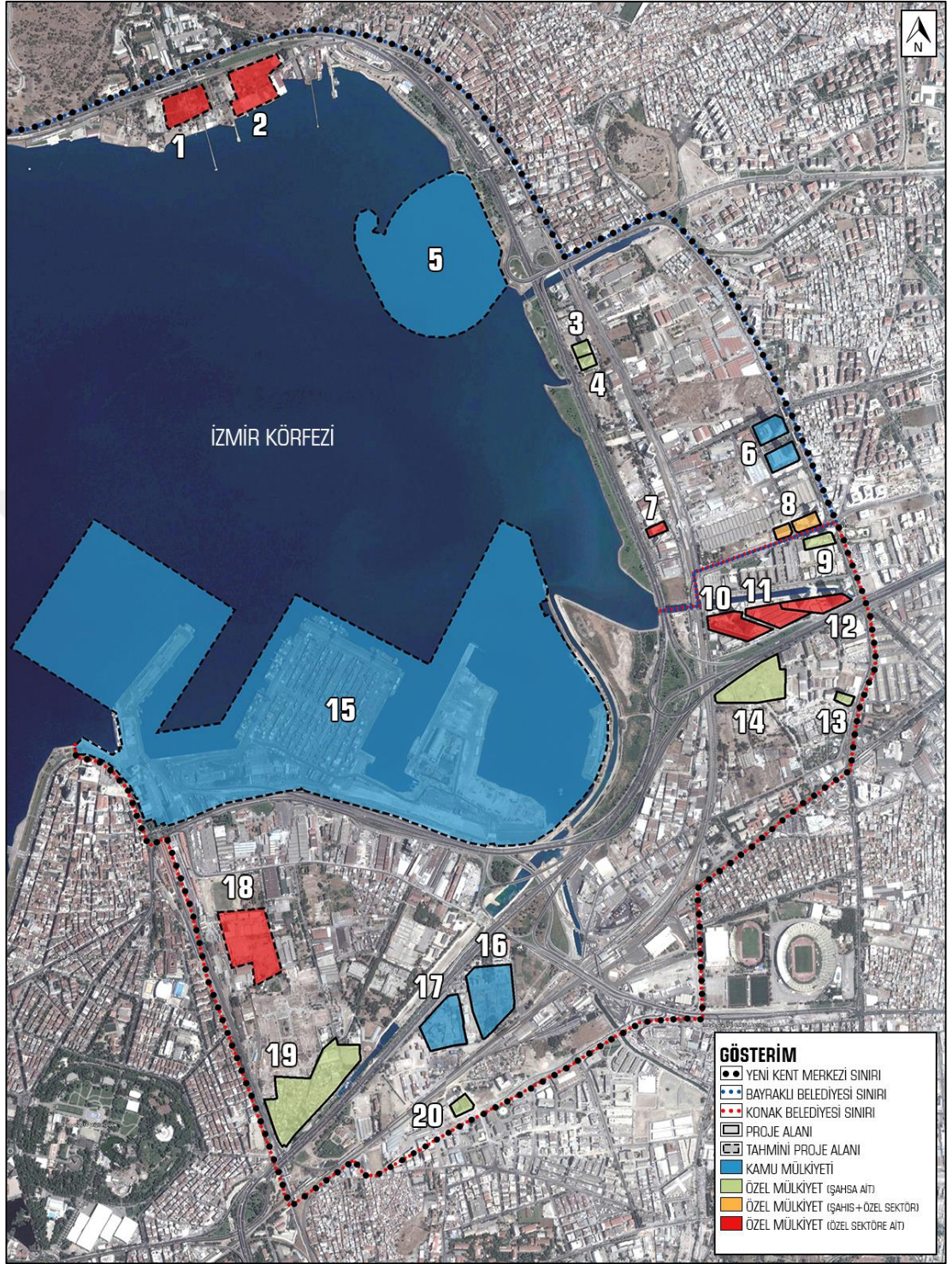
Tablo 4.22 YKM'deki mevcut genel arazi kullanımı ve uygulama planına göre arazi kullanıma ilişkin değerler (Mevcut arazi kullanım analizlerinden ve Bayraklı Belediyesi, 2016; Konak Belediyesi, 2016a, 2016b, 2016c; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017b verilerinden düzenlenmiştir.)

Arazi Kullanım Kararı	Mevcut Arazi Kullanım (ha)	Oran (%)	Plan Kararlarında Arazi Kullanım (ha)	Oran (%)
Yerleşik Konut Alanı	12,52	2,61	2,39	0,50
Merkezi İş Alanı	0,00	0,00	88,73	18,48
Ticaret Alanı	34,55	7,20	2,82	0,59
Resmi Kurum Alanı	30,23	6,30	32,57	6,79
Sanayi Tesis Alanı	6,53	1,36	0,00	0,00
Küçük Sanayi Alanı	9,79	2,04	0,00	0,00
Depolama Alanı	51,91	10,81	0,00	0,00
Askeri Alan	2,00	0,42	1,94	0,40
Eğitim Tesisi Alanı	12,58	2,62	15,92	3,32
Sağlık Tesisi Alanı	0,60	0,12	1,53	0,32
Kültürel Tesis Alanı	2,53	0,53	5,10	1,06
Spor Tesisi Alanı	2,07	0,43	2,07	0,43
Yeşil Alan	14,93	3,11	54,32	11,32
Teknik Altyapı Alanları	129,52	26,98	129,52	26,98
Turizm-Konut Alanı	0,00	0,00	2,85	0,59
Turizm-Ticaret-Kültür Alanı	0,00	0,00	17,21	3,59
Turizm-Ticaret Alanı	0,00	0,00	19,28	4,02
Lojistik Tesis Alanı	0,00	0,00	3,96	0,82
Yollar	72,80	15,17	92,78	19,33
Boş Alanlar	52,22	10,88	0,00	0,00
Atıl Yapılar	28,72	5,98	0,00	0,00
İnşaat Alanları	16,50	3,44	0,00	0,00

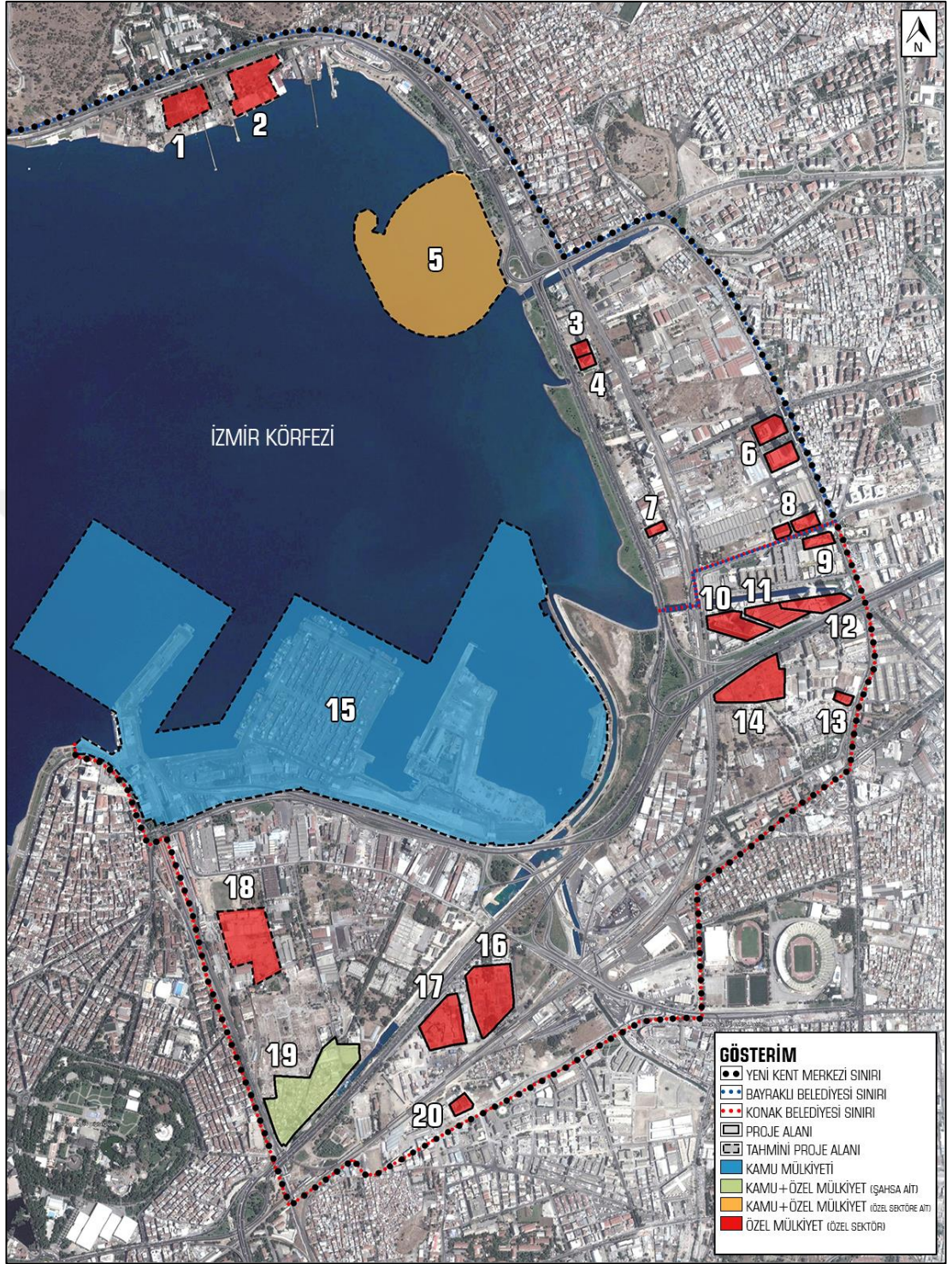
YKM'ye ilişkin arazi kullanım kararları incelendiğinde fonksiyon çeşitliliğinin korunmasına karşın atanan fonksiyonların ve fonksiyon dağılımının ciddi bir şekilde farklılaştığı görülmektedir. Hâlihazırda alanın büyük bir kısmını kaplayan depolama ve sanayi alanlarının yerini merkezi iş alanı ve turizm-ticaret alanı, turizm-ticaret-kültür alanı gibi kullanımların alması, alanın sahip olduğu üretim potansiyelinin tamamen ortadan kaldırıldığına işaret etmektedir. Buradan hareketle YKM'de yaşanan mekânsal dönüşümün üretim-tüketim faaliyetleri dengesi ve buna bağlı olarak alanın kullanıcı profilini değiştirecek kadar çok boyutlu bir şekilde ilerlediği görülmektedir.

#### 4.3.2 Mülkiyet Dokusunun Değişimi

YKM'de arazi kullanım dokusunun değişimine paralel olarak mülkiyet dokusunun değişiminden söz etmek mümkündür. Alanın mülkiyet dokusundaki değişim mülkiyetin el değiştirmesi ile birlikte elde edilen rant artışını ve alandaki kullanıcı profilinin değişimini beraberinde getirdiği için oldukça önemlidir.



Şekil 4.60 YKM yatırım alanlarının projelerden önceki mülkiyet durumu (Google Earth, 2018 verilerinden ve Bayraklı Tapu Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğü arşiv belgelerinden düzenlenmiştir.)

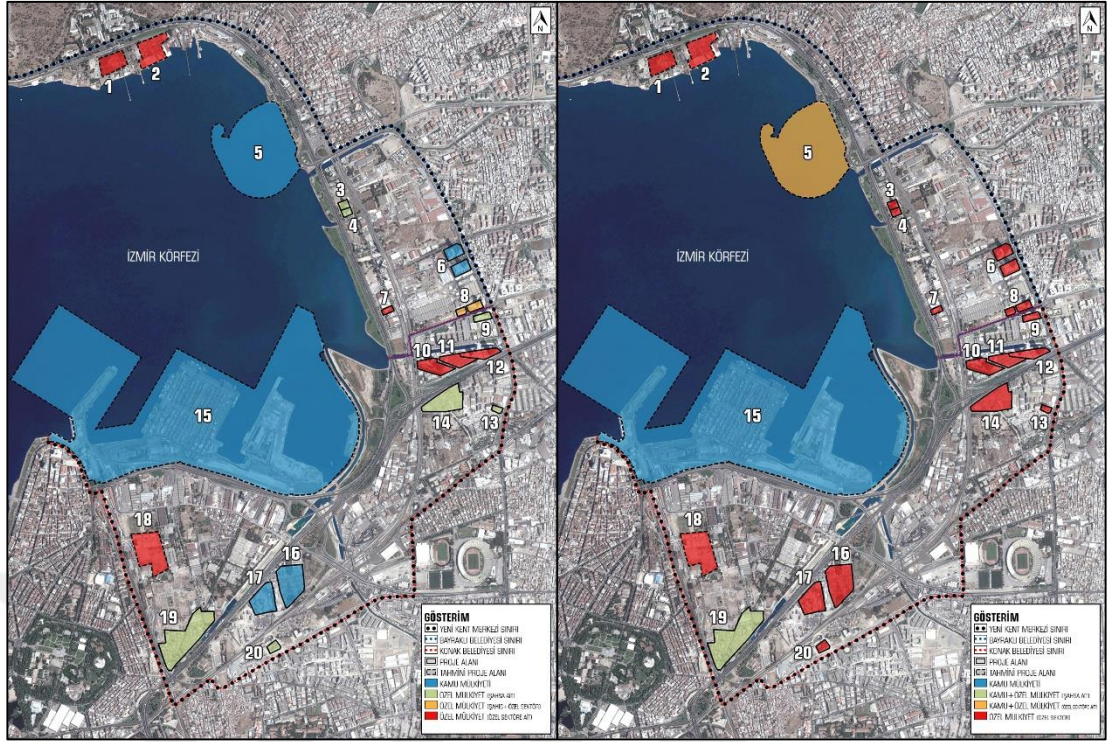


Şekil 4.61 YKM yatırım alanlarının projelerden sonraki mülkiyet durumu (Google Earth, 2018 verilerinden ve Bayraklı Tapu Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğü arşiv belgelerinden düzenlenmiştir.)

Tablo 4.23 YKM'deki yatırım alanlarının projelerden önceki mülkiyet durumu (Bayraklı Tapu Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğü arşiv belgelerinden düzenlenmiştir.)

Proje Numarası	Proje Adı	Projeden Önceki Mülkiyet	Projeden Sonraki Mülkiyet
1	İzmir Turan Karma Kullanım	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
2	İzmir Marina Park	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
3	My Plaza	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
4	Megapol Tower	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
5	Bayraklı Yat Limanı Projesi	Kamu Mülkiyeti	Kamu Mülkiyeti+ Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
6	Folkart Towers	Kamu Mülkiyeti	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
7	Hilton Garden Inn	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
8	Novus Ventus	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait) + Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
9	Sunucu Plaza	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
10	Ege Perla	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
11	MyWay Bayraklı Kule	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
12	Mistral İzmir	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
13	Ater Tower	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
14	İzmir Konak Karma Kullanım Projesi	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
15	İzmir Limanı Projesi	Kamu Mülkiyeti	Kamu Mülkiyeti
16	Mahall Bomonti İzmir	Kamu Mülkiyeti	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
17	Folkart Vega	Kamu Mülkiyeti	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
18	Tariş Tower	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)
19	Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Kamu Mülkiyeti + Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)
20	Megapol Çarşı Kule	Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	Özel Mülkiyet (Özel Sektöre Ait)

Proje bazlı bakıldığında YKM'de yer alan projelerin büyük çoğunluğu proje ruhsatı alınmadan önce de özel mülkiyete ait parseller üzerinde yer aldığı görülmektedir. Özel mülkiyete ait söz konusu parsellerin yarısı şahıs mülkiyetinde kalmaktadır. Ancak projelerin hayata geçirilmesi amacıyla gerekli izinlerin alınmasından önce bu parsellerin şahıs mülkiyetinden özel sektörün mülkiyetine geçtiği görülmektedir. Ancak bu verinin anlamlı olabilmesi için toplam alandaki değişimin incelenmesi gerekmektedir. Bu noktada proje alanlarına ait mülkiyet değerlerinin toplam değişimi anlamlı bir bütün oluşturmaktadır. Ancak YKM projelerin uygulanmasından önce ve sonraki mülkiyet durumu incelendiğinde kamu arazilerinde %15'lik bir azalış yaşandığı dikkat çekmekle birlikte toplam değerler üzerinden kamu mülkiyetindeki değişimin derecesini tam olarak görmek mümkün değildir. Ancak, seçilen projelerden biri olan İzmir Limanı Projesi'nin 163 hektarlık geniş bir alana sahip olduğu kantitatif verileri doğru dan etkilediği göz ardı edilmemelidir. Bu bilgiler ışığında, bölgedeki kamu alanlarının özelleştirildiği ve bölgedeki özel sektör sahipliğinin hem tedarik hem de özelleştirme yoluyla üç katına çıktığı açıktır.



Şekil 4.62 YKM projelerinin uygulanmadan önce ve sonraki mülkiyet durumu (Bayraklı Tapu Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğü arşiv belgelerinden yararlanılarak düzenlenmiştir)

Tablo 4.24 YKM projelerin uygulanmadan önce ve sonraki mülkiyet durumu (Bayraklı Tapu Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğü arşiv belgelerinden yararlanılarak düzenlenmiştir)

Mülkiyet Durumu	Projelerden Önceki Alan (ha)	Oran (%)	Projelerden Sonraki Alan (ha)	Oran (%)
Kamu	197,56	89,42	163,69	74,09
Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	11,43	5,18	0,00	0,00
Özel Mülkiyet (Özel Sektör)	11,11	5,03	25,23	11,42
Özel Mülkiyet (Şahıs+Özel Sektör)	0,82	0,37	0,00	0,00
Kamu+ Özel Mülkiyet (Şahsa Ait)	0,00	0,00	6,38	2,89
Kamu+ Özel Mülkiyet (Özel Sektör)	0,00	0,00	25,63	11,60
Toplam	220,93	100,00	220,93	100,00

YKM'de yer alan projelerde mülkiyetin el değiştirilmesi sırasında genellikle parsellerde kat artırımına gidilmiş ve bu yolla çok katlı yapılara olanak tanınmıştır. Bu noktada mülkiyet dokusunun genel itibariyle korunduğu söylemek mümkün olmakla birlikte mülkiyet küçük ölçekli yatırımcılar veya şahıslardan çıkıp yatırım maliyeti oldukça yüksek projelerin gerçekleştirilmesine olanak tanıyan büyük ölçekli sermaye gruplarının eline geçmiştir. Ayrıca daha önce kamu mülkiyetinde bulunan alanların (kamuya ait parseller ile kıyı şeridinin belirli bölümleri) doğrudan özel sektörün

yürüttüğü projeler veya özel sektör ile ortaklık kurulan projeler yoluyla özelleştirilmesi yoluna gidildiği görülmektedir.

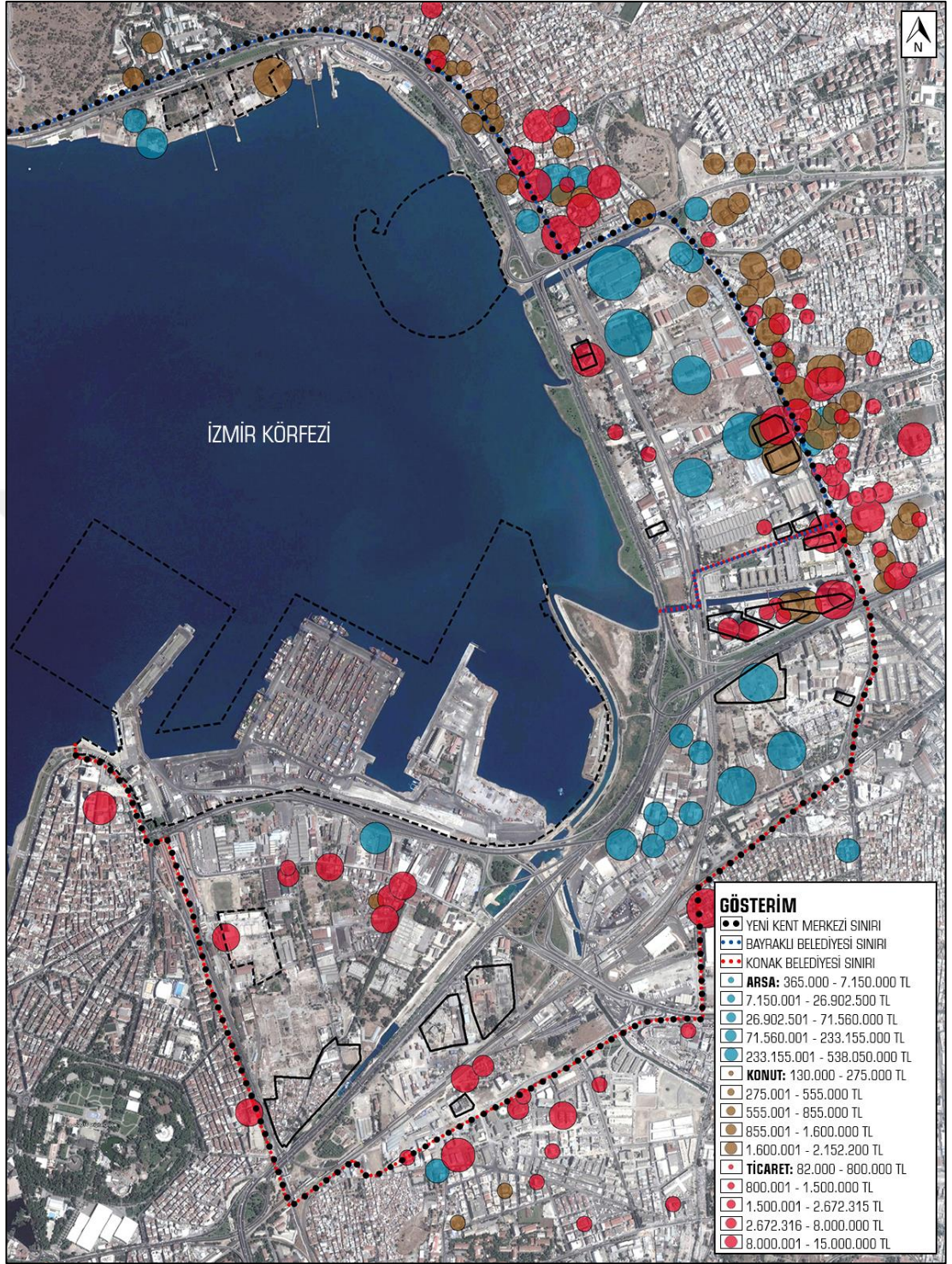
#### ***4.3.3 Gayrimenkul Satış ve Kira Bedellerinin Değişimi***

YKM'deki mekânsal dönüşümün itici gücü olan büyük ölçekli kentsel projelerin konumlandığı alanlarda kentsel mekânda büyük dönüşümlere sebep olduğu görülmektedir. Yüksek prestije sahip büyük ölçekli kentsel projeler yalnızca üzerinde yer aldıkları parsellerde değil, proje alanı dışında kalan alanlarda da bir dönüşüm sürecini başlatmıştır. Söz konusu mekânsal dönüşümün izlenebilmesi amacıyla YKM ve çevresinde yer alan satılık arsa, konut ve ticaret birimi fiyatlarının mekâna dağılımı ve yıllar içerisinde yaşanan emlak endeksindeki değişim incelenmiştir.

##### ***4.3.3.1 Kentsel Arsa, Konut ve Ticaret Birimleri Satış Bedellerinin Mekânsal Dağılımı***

Çalışma kapsamında; birim fiyatlarının mekâna dağılımının ortaya konması amacıyla 32 adet arsa, 52 adet konut ve 83 adet ticaret birimi olmak üzere toplam 167 adet satış ilanı incelenmiştir. YKM içerisinde atıl sanayi yapılarının ve atıl sanayi yapılarının temizlenmesi yoluyla elde edilmiş arsaların bulunması ve mevcut kullanımın aksine uygulama imar planlarında sanayi ve depolama alanı kullanım kararlarının yerine merkezi iş alanı ve turizm gibi kullanım kararlarının alınmış olması Salhane Bölgesinde satılık arsa ilanlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır. Konut ve ticaret kullanımlarının genellikle YKM'nin çevresinde yer almasına karşın satış ilanı bulunan arsaların neredeyse tamamı YKM sınırları içerisinde yer almaktadır. Bununla birlikte atıl sanayi yapılarının bulunduğu taban alanı oldukça geniş olan arsalar 71.560.000 TL ile 538.050.000 TL arasında değişen oldukça yüksek satış bedellerine sahip olmaları sebebiyle yalnızca büyük ölçekli yatırımcı grupların bulunduğu bir hedef pazara sahiptir (Şekil 4.59).





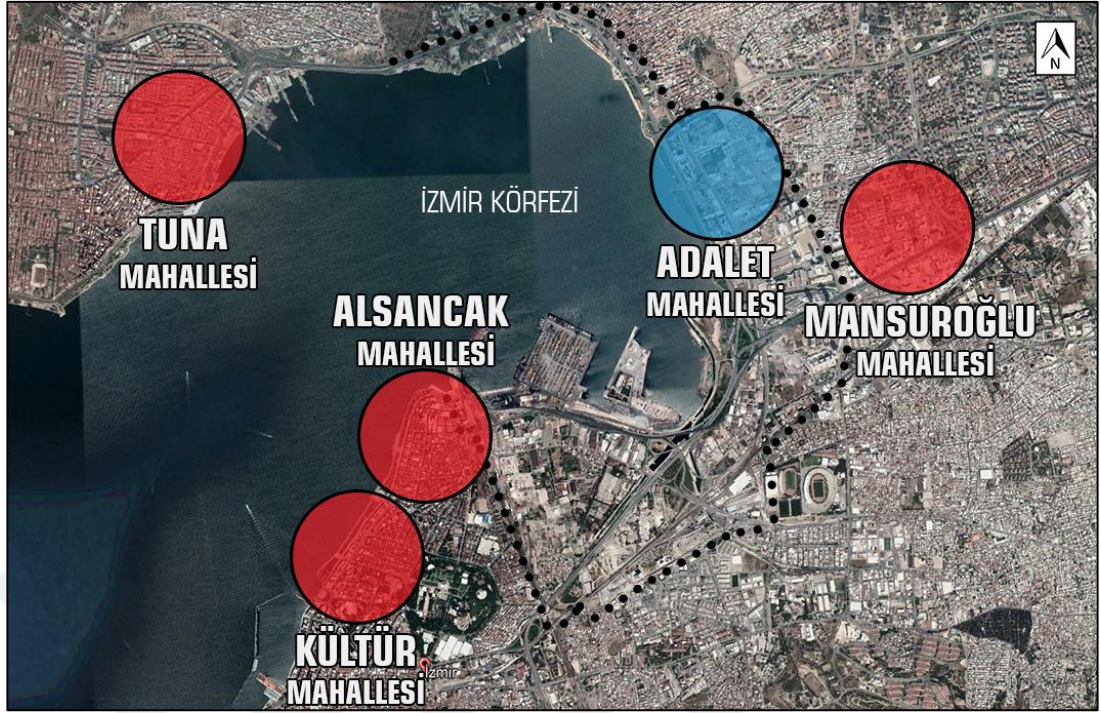
Şekil 4.63 YKM ve çevresindeki satılık arsa, konut ve ticaret birimi fiyatları (Sahibinden, 2017; Milliyet Emlak, 2017; Hürriyet Emlak, 2017 verilerinden düzenlenmiştir)

İncelenen satış ilanlarının dağılımına bakıldığında satılık arsa, konut ve ticaret birimlerinin genellikle Salhane Bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Arsaların

aksine satışta bulunan konutların yine Salhane Bölgesinde ancak YKM'nin çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durum YKM sınırları içerisinde kalan konut alanlarının fonksiyon değişikliğine uğraması ile doğrudan ilişkilidir. Ticaret birimleri ise Salhane Bölgesinin yanı sıra uygulama imar planında turizm ve ticaret fonksiyonlarının yoğunlaştığı Liman Arkası Bölgesinde de yoğunlaşmaktadır. Ancak Liman Arkası Bölgesinde Salhane Bölgesine göre daha düşük yoğunluklu bir dağılımın olduğu görülmektedir. Buna ek olarak arsa, konut ve ticaret birimi satış bedelleri incelendiğinde yüksek satış bedeline sahip alanların yine Salhane Bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Satışta bulunan arsa, konut ve ticaret birimlerinin Salhane Bölgesinde yoğunlaşması sebebiyle kentsel rantın Salhane Bölgesinde daha hızlı bir dönüşüm içerisinde olduğunu söylemek mümkündür. Bununla birlikte satış ilanı bulunan birimlerin yoğunlaştığı Salhane Bölgesinde hâlihazırda YKM sınırları içerisinde yer seçmiş olan tamamlanmış veya inşaat halinde olan büyük ölçekli kentsel projelerin yoğunlaştığı göz önüne alındığında el değişim süreci içerisinde bulunan alanlar ile büyük ölçekli kentsel projelerin konumları arasında anlamlı bir ilişki olduğunu söylemek mümkündür.

#### *4.3.3.2 Konut ve Ticaret Birimlerinin Kira Bedellerinde Yaşanan Değişim*

YKM'de yaşanan dönüşüm beraberinde kentsel rant artışını getirmektedir. Rant artışının net bir şekilde ortaya koyulabilmesi için son dört yıllık dönemdeki emlak endeksi değerleri dikkate alınmıştır. Emlak endekslerinden yararlanılırken İzmir, Bayraklı, Konak ile tamamı YKM sınırları içerisinde kalan Adalet Mahallesi ile YKM'nin çevresinde konumlanmış olan Alsancak, Kültür, Mansuroğlu ve Tuna mahallelerine ait konut ve ticaret alanlarının m<sup>2</sup> birim kira fiyatları dikkate alınmıştır. Emlak endeksinde yaşanan değişimin detaylı anlaşılabilmesi için 4 yıllık ve 1 yıllık dönemde elde edilen veriler birlikte değerlendirilmiştir. Yıllık artış oranına ilişkin veriler kısa dönemde gerçekleşmiş ve gerçekleşeceği ilan edilen projelerin etkilerine dair fikir verirken 4 yıllık veri uzun vadede bölgede yer seçmiş projelerin kolektif etkisine ilişkin veri sunmaktadır.



Şekil 4.64 Seçilen mahallelerin harita üzerindeki yerleri (Google Earth, 2018 yararlanılarak düzenlenmiştir.)

Emlak endeksinde yaşanan değişime bakıldığında son dört yıllık dönemde konut ve ticaret alanları kapsamında yerleşimlerin, oldukça farklı değerlere sahip olduğu görülmektedir. Konut projelerinin yoğunlukla yer aldığı Konak ile ticari birimlere sahip projelerin yoğunlaştığı Bayraklı ilçelerindeki emlak endekslerinin her iki konu başlığında da İzmir'in sahip olduğu değerlerin üzerinde olması söz konusu alanlarda yoğunlaşan projelerin ilçelerin emlak değerleri üzerindeki etkisini hakkında ipucu vermektedir. Mahalle bazında incelendiğinde ise daha çok ofis fonksiyonuna sahip projelerin üretildiği Adalet Mahallesi'nin ticaret endeksinin (%75,69), il (%47,30) ve ilçe (%59,66) değerlerinin yaklaşık 1,5 katı olduğu görülmektedir. Bununla birlikte YKM içerisindeki en yüksek prestijli projeler olan Ege Perla ve Mistral İzmir'e komşu olan Mansuroğlu Mahallesi konut (%77,29) ve ticaret endeksleri (%113,17) bakımından diğer mahalleler içerisinde ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte YKM'ye oldukça yakın bir konumda bulunmakla birlikte Alsancak ve Kültür Mahallelerine ait konut ve ticaret değerlerinin YKM'ye uzaklığı yaklaşık olarak aynı olan Mansuroğlu Mahallesi ile kıyaslandığında geri planda kaldığı görülmektedir. Bunun sebebinin ise YKM'den bağımsız olarak Ankara Caddesi üzerinde yer alan

Mansuroğlu Mahallesi ve yakın çevresinde yeni büyük ölçekli kentsel projelerin yer seçmesi olduğu düşünölmektedir. Söz konusu alanın YKM'ye komşu olması ve YKM projelerinin devamı niteliğinde projelere ev sahipliği yapması nedeniyle süreç içerisinde Mansuroğlu Mahallesi'nin tıpkı YKM içerisindeki Adalet Mahallesi gibi kentsel rant artışı açısından İzmir içerisinde önemli bir noktaya geleceğini söylemek mümkündür.

Tablo 4.25 Kiralık m<sup>2</sup> birim fiyatlarına göre emlak endeksinde yaşanan değişim (Sahibinden, 2018 verilerinden düzenlenmiştir.)

Yerleşim	Konut		Ticaret	
	1 Yıllık	4 Yıllık	1 Yıllık	4 Yıllık
İzmir	4,86	70,72	10,05	47,30
Bayraklı	4,49	56,95	7,00	59,66
Konak	6,51	74,97	10,62	47,77
Adalet Mahallesi	9,86	28,23	6,17	75,69
Alsancak Mahallesi	6,77	37,37	10,17	47,85
Kültür Mahallesi	-1,44	43,88	8,62	34,10
Mansuroğlu Mahallesi	9,07	77,29	9,50	113,17
Tuna Mah	15,97	54,81	11,29	74,68

YKM'de yaşanan rant artışı ile büyük ölçekli kentsel projeler arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır. Seçilen yerleşimlerin emlak endekslerinde yaşanan değişim incelendiğinde, emlak endekslerindeki değişim ile yerleşimlerin YKM'ye, dolayısıyla içerisindeki prestijli projelere olan yakınlıkları arasında doğru orantı olduğunu söylemek mümkündür. Bununla birlikte YKM içerisinde özellikle satışta bulunan arsa, konut ve ticaret birimlerinin yoğunlaştığı Salhane Bölgesi başta olmak üzere YKM ve çevresinde kentsel rantın hızlı bir biçimde dönüştüğü görölmektedir. Buradan hareketle yaşanan sürecin YKM'yi gerek yerel gerekse ulusal ölçekte kentteki önemli bir sermaye birikim noktası haline getireceğini söylemek mümkündür.

#### **4.3.4 Kent Silüetinin Değişimi**

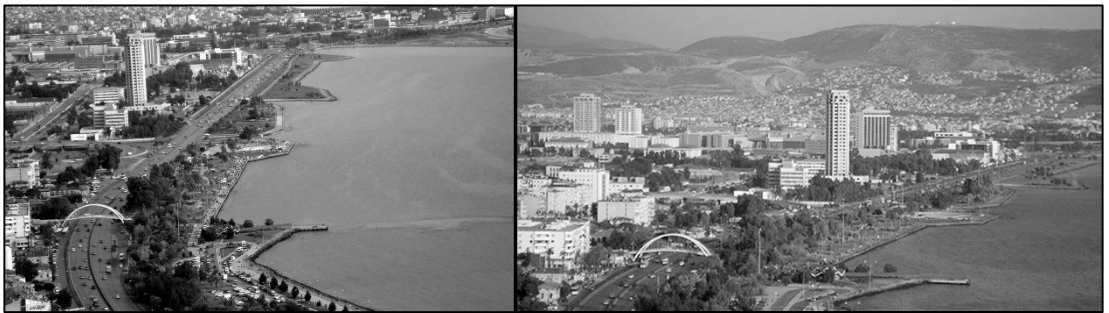
YKM'de yaşanan mekânsal dönüşümün en belirgin çıktılarında biri de kent silüetinde yaşanan değişimdir. Söz konusu dönüşüm çalışma kapsamında ele alınan 20 adet büyük ölçekli projenin yoğunlaştığı, YKM'nin Salhane Bölgesinde rahatlıkla gözlenmektedir. Bu durumun sebebi ise Salhane Bölgesinde yer seçmiş projelerin

çalışma alanındaki diğer bölgelere oranla daha hızlı bir dönüşüme konu olmasındır. Bu sebeple kent silüetinde yaşanan değişim Salhane Bölgesi temelinde ele alınmaktadır. Ancak alanın diğer bölgelerinde yer seçmiş olan proje aşamasındaki yatırımlara ilişkin detaylar ve yine aynı bölgelerdeki yapılaşma kararları incelendiğinde Salhane Bölgesinde rahatlıkla gözlenmekte olan değişimin YKM'nin Turan ve Liman Arkası bölgelerinde de benzer şekilde ilerleyeceği söylemek mümkündür.

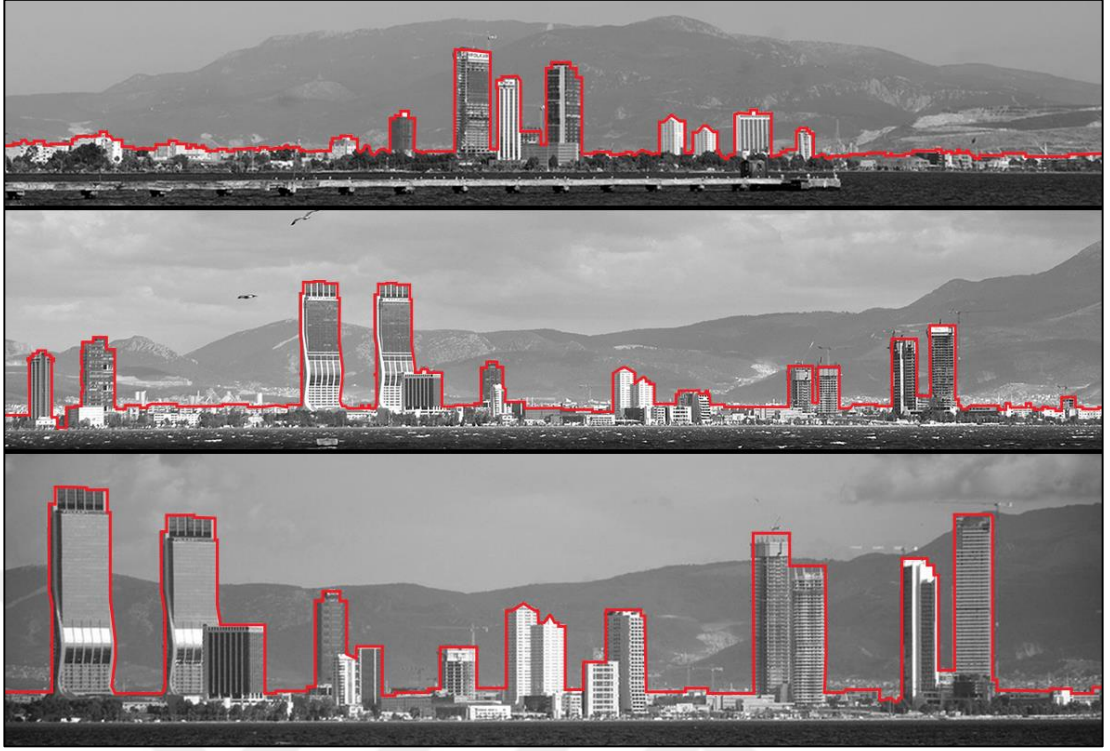
Salhane Bölgesinin silüeti, 2000 yılında inşaatına başlanan My Plaza ile değişmeye başlamıştır. Ancak silüette yaşanan dönüşüm 2011 yılında alana ilişkin nazım imar planlarının tamamlanmasına kadar geçen sürede oldukça yavaş ilerlemiştir. 2011 yılından itibaren ise planlama çalışmalarının tamamlanması ve yüksek prestijli projelerin alanda yoğunlaşmaya başlaması sebebiyle kent silüetinde yaşanan dönüşüm hız kazanmıştır. Alana ilişkin fotoğraflar incelendiğinde (farklı uzaklıklardan ve açılardan çekilmiş olsalar dahi) yıllar içerisinde yatayda yapılaşma yerine dikey yapılaşmanın tercih edildiği görülmektedir. Kent silüetinin dikey doğrultuda gelişmeye başlamış olsa da çok katlı yapıların alana dağılmış olması sebebiyle kent silüetinde sürekliliği bozmaktadır (Şekil 4.67).



Şekil 4.65 YKM'nin 2003 yılı öncesindeki görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2003)



Şekil 4.66 YKM'nin 2011 yılı öncesindeki görünümü (Emlak Sayfası, b.t.; Mapio, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)



Şekil 4.67 YKM silüetinin 2013-2016 yılları arasındaki değişimi (Hızlı Resim, b.t.; Postimg, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

Söz konusu sürekliliğin bozulması ise estetik açıdan zayıf bir kent silüetinin ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Buna ek olarak çok katlı yapıların silüet içerisinde sivrilmesi, çok katlı yapıların yer almadığı alanlarda yapılaşmanın bulunmadığı yanılgısını yaratmakta ve görsel açıdan olumsuz etki oluşturmaktadır. Bununla birlikte 2030 yılında Salhane Bölgesinin sahip olması planlanan silüetine ilişkin illüstrasyon incelendiğinde 2030 yılındaki silüet yapıların görsel sürekliliği açısından mevcut silüetten daha belirgin bir görsel etkiye sahip olacağı görülmektedir (Şekil 4.68). Ancak beklenen silüet ile mevcut silüet karşılaştırıldığında 2030 yılında kentin iç kesimlerinde kalan bölgelerin kent silüeti içerisinde yer almayacağı, yalnızca Salhane Bölgesinin kıyı şeridinde kalan yapıların kent silüeti üzerinde rol oynayacağı görülmektedir. Bunlara ek olarak planın hedef yılı olan 2030'da sayıları oldukça kıyı şeridinde yoğunlaşması planlanan çok katlı yapılar, kıyı ile kentin iç kesimlerini ayıran bir set, adeta neoliberal bir duvar oluşturmaktadır. Bu noktada, gelecekte tasarlanacak olan yapıların var olan seti aşabilmesi için başta yükseklik olmak üzere çeşitli özellikleriyle mevcut projelerin üstüne çıkması gerekmektedir. Bu durum YKM'de

silüetin hem görsel hem de sermaye birikimi açısından sürekli bir yükseliş içerisinde olacağına ve yığılmanın artmasıyla birlikte radikalleşeceğine işaret etmektedir.



Şekil 4.68 YKM silüetinin 2016 yılındaki hali ve 2030 yılındaki sahip olması planlanan silüet (Ege Haber, b.t.; The Picta, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

YKM Salhane Bölgesinde hâlihazırda bulunan çok katlı yapılara ek olarak prestiji ile doğru orantıya sahip çok katlı yapıların üretildiği projelerin yer seçmeye başlaması sebebiyle kent silüetinin dikey düzlemde büyük bir hızla dönüştüğü görülmektedir. Gelecek projeler incelendiğinde ise planlanan yatırımların kent silüetini dikey düzlemde giderek daha yükseğe taşıyacağını söylemek mümkündür. Bu durum, uzun bir tarihsel geçmişe sahip olan İzmir kentinin kentsel silüetinde radikal bir değişime işaret etmesi açısından çarpıcıdır.

#### **4.4 İzmir Yeni Kent Merkezi'nde Kentsel Mekânın Yeniden Üretim Sürecinin Lokomotifi Olarak Yatırımcı Firma Söylemleri**

Neoliberal devletin özelliklerinden olan yönetim ile kamu özel sektör ve STK'ların birlikteliği öne çıkarılmaktadır. Bununla birlikte “özelleştirme”, “burjuva sınıf iktidarı” ve “bireysel özgürlük” gibi kavramların da ön plana çıkarıldığı görülmektedir (Bal, 2011). İzmir YKM'de yaşanan dönüşüm incelendiğinde kentsel mekânın yeniden üretilme sürecinde özel sektör, kamu ve sivil toplum kuruluşları olmak üzere üç grup aktörün öne çıktığı ancak en etkili olan grubun özel sektör olduğu görülmektedir. Söz konusu üç grup, toplam maliyet açısından alana en büyük yatırımı yapan özel sektör aktörleri, sermayenin alana müdahalesini kolaylaştırmanın yanı sıra alanın dokusunu değiştirecek projeler yoluyla doğrudan müdahale eden kamu ile meslek odalarının oluşturduğu sivil toplum kuruluşlarından oluşmaktadır. YKM'nin sosyal ve fiziksel dokusuna müdahale eden en güçlü aktör olan özel sektörün söz

konusu müdahalelerinin boyutlarının ölçülebilmesi için projelerin pazarlama sloganı, hedef pazar, projenin medyada nasıl yer aldığı, yatırımcının İzmir'i seçme sebebi ve YKM ilişkin öngörülerini için aktörler ile yapılan sözlü görüşmelerin yanı sıra projelerin tanıtım bültenleri ve gazete haberlerinden yararlanılmıştır.

YKM'deki büyük ölçekli kentsel projeler aracılığıyla kent mekânı önemli bir dönüşüm yaşamaktadır. Neoliberal ideoloji, kentsel mekân üzerinde gerçekleştirmek istediği yatırımları harekete geçirebilmek için serbest piyasa mekanizmasının dinamiklerini bu dönüşüme olanak sağlayacak şekilde yapılandırmaktadır. Bu kapsamda, dönüşümün en güçlü aktörü olan özel sektörün özellikle bölgeyi ele alış biçiminin ve büyük ölçekli kentsel projeler temelindeki vizyonunun deşifre edilmesi büyük önem taşımakta, YKM'deki projelerin medyada yer alma biçimleri de önemli ip uçları sunmaktadır. Özel sektörün mekânın yeniden üretilmesi sürecindeki rollerinin tespit edilmesi amacıyla çalışma kapsamında incelenen 20 proje içerisindeki özel sektör eliyle üretilen 17 projenin pazarlama stratejilerinin yanı sıra proje yatırımcılarının kent ile ilgili vizyonları araştırılmıştır.



Şekil 4.69 YKM'de öne çıkan projelerin medyadaki sunuş biçimi (Diva Magazin, 2015a; Ege Perla, 2013; Emlak Kulisi, 2015; Emlak News, 2016; Pile, 2016; Emlak Sayfası, 2016; En Son Haber, 2015; First Class Gayrimenkul, 2016; Gazete Yenigün, 2015; Mahall Bomonti İzmir, 2016b; Mahall Bomonti İzmir, 2016c; Mistral GYO, 2016; Mistral İzmir, b.t.; Mistral İzmir, 2014a; Mistral İzmir, 2014b; Omur, 2014; Mistal İzmir, 2017; Proje İzmir, 2015; Şahin, 2013a; Şahin, 2013b; Saya Group, 2013; Yeni Asır, 2014 verilerinden düzenlenmiştir.)



YKM’de yer alan projelerin yatırımcılarının kentteki lüks konut ve ofis açığı, kentin sahip olduğu avantajlı yatırım imkanları, İstanbul'a alternatif olarak görülmesi, kültür ve turizm potansiyeli ve karma kullanım projelerinin eksikliği nedenleriyle İzmir’de yatırım yapmaya yöneldikleri görülmektedir. Yatırımcıların YKM'yi seçme sebepleri, neoliberalizmin serbest piyasa mekanizması içinde en avantajlı ve en kârlı yatırımlara yönelme noktasındaki temel hedefleri ile net olarak örtüşmektedir. Öte yandan, İstanbul’un bu kapsamdaki projeler temelinde bir doygunluk noktasına yaklaşmasının, İzmir’i yatırımcılar açısından cazip hale getirdiği gözlenmektedir. İstanbul'da diğer projelerin yanında çok da öne çıkmayacak olan projelerin İzmir'de yankı uyandıran projelere dönüşmesi, yatırımcı firmaların prestij kazanmasında etkili olmakta, bu da yatırımcı açısından İzmir’i bir kez daha cazip kılmaktadır. Öte yandan İzmir'in uzun yıllardır neoliberal kentleşme eğilimlerinin gerisinde durması (Bal ve Akyol Altun, 2016), kenti daha yaşanabilir bir çizgide tutmuştur. Bu durum, yatırımcı firmanın hedef kitlesine bu projeleri daha avantajlı hale getirerek sunabilmesini sağlamaktadır.

Tablo 4.26 Yatırımcının YKM’yi seçme sebebi (Diva Magazin, 2015b; Zeren, 2014; Emlak Kulisi, 2015; Emlak News, 2016; Pile, 2016; Emlak Sayfası, 2016; En Son Haber, 2015; First Class Gayrimenkul, 2016; Gazeteyenigün, 2015; Mahall Bomonti İzmir, 2016c; Mistral GYO, 2016; Proje İzmir, 2015; Saya Group, 2013; Şahin, 2010 verilerinden düzenlenmiştir.)

<b>Yatırımcı</b>	<b>Yatırımcının YKM’yi Seçme Sebebi</b>
Rönesans Gayrimenkul	Yatırım imkânı
Sur Yapı	Yatırım imkânı
First Class Gayrimenkul	Kentteki emlak sektörü potansiyeli
Megapol Group	- Lüks konut açığı - Yatırım maliyetlerinin ucuzluğu - İzmir’in Türkiye’nin en iyi yatırım yapılacak kenti olması
Folkart Yapı	- A+ konseptinde lüks konut açığı - Kentteki inşaat sektörü potansiyeli - Kentin İstanbul'un tek alternatifi olması
Yapıtsan İnşaat	Kentin önemli bir turizm ve kültür merkezi olması
Adnan Kılıçoğlu-Katal İnşaat	A+ ofis ihtiyacı
İŞ GYO	Kentteki karma projelerin eksikliği
Gözde Grubu	Yatırımcı için ilgi çekici bir yer olması
Mistral Yapı	- Uygun yatırım şartları - Kentin İstanbul’a alternatif oluşturması
Reanka İnşaat & Gayrimenkul	- İstanbul’un doyum noktasına gelmesi - İstanbul’a alternatif oluşturması
Tekfen-Rönesans Gayrimenkul	Yeni çekim merkezi olması
Türkerler Holding	Kentin Türkiye’nin önemli şehirlerinden biri olması, potansiyelleri
TARİŞ Zeytin ve Zeytinyağı Birliği	Kentin turizm potansiyeli

Farklı ölçeklerdeki yerel ve ulusal sermaye gruplarının projeleri sunum biçimleri incelendiğinde ortak noktayı, projelerin ağırlıklı hedef kitlesi olan üst gelir gruplarına yönelik ofis ve konutların yaratılması oluşturmaktadır. Neoliberalizm bireyin çıkarlarına, kişisel sorumluluklara, özel mülkiyete ve tüketime odaklanmaktadır (Harvey, D., çev., 2015). Dolayısıyla neoliberal kentleşme bu çerçevede bir yaşam tarzı hedeflemekte ve serbest piyasa mekanizmasını bunu maksimize edecek koşullar çerçevesinde harekete geçirmektedir. Buradan hareketle YKM projelerinde benzer bir şekilde; sunulan yaşam biçiminin ayrıcalıklı, modern, yeni, dışa açık ve kullanıcı grupları için en iyisi olduğu vurgusunun yapıldığı görülmektedir. Öte yandan, MacDonald (2011) neoliberal kentleşme sürecinde, yatırımcıların kent mekânına yönelmesi ile birlikte kentlerin sahip olduğu yerel avantajların sermaye lehine kullanıldığını ifade etmektedir. Bu kapsamda, YKM'deki projelerin sloganlarına ve proje sunumlarına bakıldığında, söylemlerin kente ve kentlilere yönelik olarak geliştirildiği, böylece yerelin ve yerel unsurların projelerin sunumunda araçsal bir rol üstlendiği görülmektedir.

Yapılan araştırma sonucunda YKM'de yer alan yüksek prestijli projelerin yatırımcılarının genellikle İzmir'in sahip olduğu ucuz arazi stoğu, engin sosyal sermayesi, yüksek turizm ve ticaret potansiyeli ve İzmir'de karma kullanıma sahip büyük ölçekli kentsel projelerin yoğunlaştığı alanların bulunmaması nedenleriyle İzmir'de yatırım yapmaya yöneldikleri görülmektedir. Bununla birlikte önemli ulusal sermaye aktörlerinin ifade ettiği gibi prestiji yüksek karma projelere İstanbul'un doymuş olmasına rağmen benzer projelerin İzmir'de hala cazip olması, inşaat, turizm ve ticaret sektörü açısından İstanbul'un yükünü paylaşabilecek potansiyele sahip olarak görülmesi ve İzmir-İstanbul Otoyolu ile birlikte ulaşımın büyük oranda rahatlayacak olması nedeniyle YKM ve dolayısıyla İzmir Türkiye'de sermayenin alternatif yatırım alanı olarak görülmektedir. İzmir'in ön plana çıkmaya başlamasıyla uzun vadede ulusal sermayenin yanı sıra uluslararası sermayenin yeni odak noktası haline geleceğini söylemek mümkündür.

Tablo 4.27 YKM projelerinin yatırımcılar tarafından sunum biçimi (Ater Tower, b.t.; İzmir Büyükşehir Belediyesi , b.t.; Ege Perla, b.t.; Folkart Towers, b.t; Folkart Vega, b.t.; Haber 7, 2016; Mahall Bomonti İzmir, b.t.; Megapol Çarşı Kule, b.t.; Megapol Group, b.t.; Mistral İzmir, b.t.; My Plaza, b.t.; My Way, b.t.; Novus Ventus, b.t.; Rönesans Konut, b.t.; Sur Yapı, b.t.; Tekfen Gayrimenkul, b.t.; Yapıtsan İnşaat, b.t.; Yenibir İnşaat, b.t. verilerinden düzenlenmiştir.)

Proje*	Proje Sloganı	Hedef Pazar
My Plaza	İzmir'deki ofisiniz	Kurumsal şirketler
Sunucu Plaza	Kentin vasıfsız ofislerine alternatif olacak	A+ ofis ihtiyacı duyan firmalar
Megapol Tower	İzmir'in en yüksek iş merkezi	Yerel, ulusal ve uluslararası ölçekte çalışan firmalar
Folkart Towers	İzmir'in kalbi yükseklerde atıyor	A+ ofis, konut ihtiyacı olan firma ve kişiler
Hilton Garden Inn	İzmir'in ticaret merkezinde ideal Hilton Oteli	Özellikle iş dünyasından kullanıcılar
Mistral İzmir	İzmir'e yepyeni bir yaşam tarzı	Modern ofis ve konut ihtiyacı duyan kişi ve şirketler
Ege Perla	İzmir'in incisi	Modern hayatın tadını çıkarmak isteyen kullanıcılar
Novus Ventus	Ofisiniz İzmir'e işiniz dünyaya açılacak	A+ ofis ihtiyacı duyan şirketler
Ater Tower	İş dünyasındaki konumunuzu yeniden tanımlayın!	A+ ofis ihtiyacı bulunan firmalar
Mahall Bomonti İzmir	Olmak İstedığınız Yer	İzmir, İstanbul, Aydın, Muğla ve Denizli'den yatırımcılar
Megapol Çarşı Kule	7. Kulemiz Megapol Çarşı Kule	Yoğun iş temposu nedeniyle şehirde yaşayan kitle
MyWay Bayraklı Kule	Alsancak'ta oturma ayrıcalığını yaşamak isteyenler için	A+ ve prestij projelerinde yer alacak firma ve kişiler
Folkart Vega	Yıldızlar kadar parlak	A+ ofis ve konut ihtiyacı olan kişi ve firmalar

Yapılan araştırma sonucunda YKM'de yer alan yüksek prestijli projelerin yatırımcılarının genellikle İzmir'in sahip olduğu ucuz arazi stoğu, engin sosyal sermayesi, yüksek turizm ve ticaret potansiyeli ve İzmir'de karma kullanıma sahip büyük ölçekli kentsel projelerin yoğunlaştığı alanların bulunmaması nedenleriyle İzmir'de yatırım yapmaya yöneldikleri görülmektedir. Bununla birlikte önemli ulusal sermaye aktörlerinin ifade ettiği gibi prestiji yüksek karma projelere İstanbul'un doymuş olmasına rağmen benzer projelerin İzmir'de hala cazip olması, inşaat, turizm ve ticaret sektörü açısından İstanbul'un yükünü paylaşabilecek potansiyele sahip olarak görülmesi ve İzmir-İstanbul Otoyolu ile birlikte ulaşımın büyük oranda rahatlayacak olması nedeniyle YKM ve dolayısıyla İzmir Türkiye'de sermayenin alternatif yatırım alanı olarak görülmektedir. İzmir'in ön plana çıkmaya başlamasıyla

uzun vadede ulusal sermayenin yanı sıra uluslararası sermayenin yeni odak noktası haline geleceğini söylemek mümkündür.

Projelerin ofis/konut stoğuna yeni birimler üretilmesinden ötede yeni bir yaşam biçiminin üretilmesi ve tüketicilerle duygusal bağ kurma yoluyla pazarlanması yaklaşımının benimsendiği görülmektedir. Projelerin kentlilerle duygusal bağ kurma amacıyla kent ile özdeşleşme çabaları, kentin silüetini ve çekim merkezlerini değiştirme hedeflerinde izlenebilmektedir. Bununla birlikte sunulan yaşam biçiminin ayrıcalıklı, modern, özgür, kültürel ve sosyal yönü güçlü ve kentliler için en iyisi olduğu vurgusunun yapıldığını söylemek mümkündür. Hedef pazarı A+ konut ve ofis ihtiyacına sahip kullanıcılar olarak belirlenen projelerin prestijli, modern ve ayrıcalıklı yeni bir yaşam tarzının mekânı olarak sunulması, bölgenin sosyal yapısındaki değişimin yatırımcı açısından öne çıkarılan ve arzu edilen bir durum olduğunu göstermektedir. Tüketimin keyfinin sürüleceği, arzulanır hale geldiği yeni yaşam tarzının büyük ölçekli kentsel projelerden başlamak üzere kentin merkezinde yayılmaya başlaması YKM’de sosyal alanda burjuva sınıfının ve burjuva kültürünün egemenliğine işaret etmektedir. Bütün bu süreç incelendiğinde özel sektör aktörlerinin ürettikleri prestijli projeler yoluyla YKM’nin mekânını kendi yaşam tarzına ve sermaye hareketlerine en uygun şekilde sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan yeniden üretmekte olduğu görülmektedir.

## BÖLÜM BEŞ

### SONUÇ

Neoliberalizmin dünyada egemen ideoloji haline gelmesi ile sonuçlanacak eğilime paralel olarak Türkiye, 1980'li yıllar ile birlikte neoliberalleşme sürecine girmiştir. Türkiye'de neoliberalleşme sürecinin ve buna paralel olarak neoliberal kentleşmenin izlerinin en net okunduğu kent ise sermayenin Türkiye'deki odağı olan İstanbul olmuştur. Ancak, neoliberalleşme sürecinin hız kazandığı 2000'ler ile birlikte sermaye İstanbul'u hala odağında tutmakla birlikte ülkenin diğer büyük metropollerine yönelmiştir. Sermayenin odağını Türkiye'nin diğer bölgelerine doğru genişletmesi ile birlikte Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü olan İzmir neoliberal kentleşme pratiklerine konu olmuştur.

2001 yılında düzenlenen İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması ile kent merkezinin lokasyonunun değiştirilmesi ve Turan, Salhane ve Alsancak Liman Arkası Bölgelerini kapsayan alanın topyekün dönüşümü tartışmaları gündeme gelmiş, bunun sonucunda ise 2003 yılında onanan 1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile birlikte yaklaşık 480 hektarlık alan Yeni Kent Merkezi olarak ilan edilmiştir. Parçacıl ve projeci bir yaklaşımın ürünü olan YKM'nin ilan ile birlikte sermayenin kendisini yeniden üretmesi için gerekli olan mekânsal dönüşümün yasal zemini hazırlanmış ve kent mekânının neoliberal kentleşme ekseninde yeniden üretimi süreci fiilen başlamıştır. Bu nokta İzmir'in neoliberal kentleşme pratiklerine dahil olma sürecindeki en radikal kırılma noktasıdır.

Neoliberal kentleşme pratikleri için uygulama alanına dönüşen ve oluşturulan zemin nedeniyle sermayenin odağı haline gelen YKM, ilan edildiği tarihte kent merkezi olmak için gerekli şartlardan yoksun olması nedeniyle sürecin başından itibaren çarpıcı bir dönüşüm sürecine konu olmuştur. Bu noktada alanın dönüşümü sürecini yürüten özel sektörün ve ikincil planda konumlanmış kamunun mekânın yeniden üretimi sürecinde kritik bir rolü bulunmaktadır. Özel sektör ve kamu tarafından plan kararlarına paralel olarak geliştirilen büyük ölçekli kentsel projeler neoliberal mekânsal dönüşüm sürecinin en temel taşıyıcılarıdır. YKM'nin

dönüşümünü şekillendiren projeler, zaman içerisinde giderek daha büyük ölçekli, fonksiyonları açısından daha kompleks ve yüksek yatırım bedellerine sahip hale gelerek neoliberal kentleşmenin odağına yerleşmişlerdir.

YKM'deki dönüşüm sürecinin en net okunduğu alanlardan biri olan mekân, plan kararları aracılığıyla arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları açısından oldukça radikal bir sürece konu olmuştur. Hâlihazırda depolama ve sanayi alanlarının çoğunlukta olduğu alanlara MİA ve turizm kararlarının getirilmiş olması bölgede ofis, lüks konut, AVM, marina ve otel gibi yeni kullanımların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tüketim odaklı alanların üretim alanlarının yerini alması ile birlikte alandaki üretim-tüketim dengesi tüketim lehine bozulmuştur. Bu noktada YKM neoliberal kentleşme sürecinde kent merkezlerinin tüketim alanlarına dönüşmesi eğilimine örnek oluşturmaktadır. Arazi kullanım kararlarının değişimine paralel olarak yapılaşma koşullarının değişimi alanda yüksek yoğunluklu bir yapılaşmayı olanaklı kılmıştır. Bu durum hızlı ve radikal bir şekilde dikey doğrultuda gelişen YKM'yi kent silüetinden belirgin bir biçimde ayırtmaktadır.

Kent merkezinin gerektirdiği fonksiyonları içeren projelerin üretilmesi mekânsal dokuyu değiştirmenin yanında YKM'nin ekonomik dokusunda büyük dönüşümlere neden olmaktadır. Bu noktada özellikle büyük ölçekli kentsel projelerin kentsel rant üzerindeki etkisinden söz etmek gerekmektedir. Büyük ölçekli kentsel projeler, buldukları konum ve çevresinde kentsel rantı büyük ölçüde arttırırken rant artışını tolere edemeyecek kent kullanıcılarının alandan uzaklaştırılması sorununu beraberinde getirmektedir. Buna ek olarak YKM'deki kamusal alan anlayışının AVM ve marina gibi tüketim eksenli bir kamusal alan anlayışına dönüşerek daralması, kent kullanıcılarının yalnızca tüketim odağında bir araya gelmesine neden olmaktadır. Özellikle marina gibi kıyı şeridinde müdahale eden kullanımlarla kamusal alanlar tüketim odaklı kullanımlar ekseninde dönüşürken aynı zamanda kıyı şeridinde daha fazla yapılaşma anlamına gelmektedir. Bu noktada sermayenin konumlanabileceği yeni alanlar arayışı kanunlar ve yönetmeliklerle yapılaşmanın sınırlandırıldığı kıyı alanlarını yeni tüketim alanları olarak dönüştürme tehlikesiyle yüzyüze bırakmaktadır. Ancak alanı kullanacak kentliler için yeni bir tür tüketim şartını getirmiş olması bu

durumu tolere edemeyecek kentlileri alandan tamamen uzaklaştırmaktadır. Bununla birlikte projelerin “ayrıcalıklı, modern ve arzu edilen bir yaşam biçimi”nin mekânları olarak sunulması alanın “kentli elitlerin” kullanımına ait steril çevreler olarak yeniden yaratıldığına işaret etmektedir. Bu nedenle, toplumun farklı sosyoekonomik gruplarını bir araya getirmek yerine yalnızca belirli bir grubu kabul eden kamusal alan anlayışıyla hareket ederek toplumun farklı kesimlerinin birbiriyle iletişim ve uzlaşma kurabilecekleri kamusal alan kavramını ortadan kaldırması ve soylulaştırma süreçlerine konu olması nedeniyle YKM’de yaşanan dönüşüm süreci farklı sosyoekonomik gruplar arasındaki ayrışmayı arttırmakta ve toplumsal kutuplaşmaya zemin hazırlamaktadır.

YKM’deki neoliberal kentleşmenin izlerinin net bir şekilde okunduğu bir diğer nokta ise kentsel rant artışını sağlayan temel faktörlerden biri olan mülkiyet dokusunun değişimidir. Mekânın dönüşümü sürecinde kullanılan en temel araçlar arasında yer alan özelleştirme süreçleri, YKM’de kamu mülkiyetindeki alanların büyük ölçekli kentsel projelerin üretildiği ve özel mülkiyete geçtiği alanların yaratılmasına neden olmaktadır. Alandaki özelleştirme süreçlerinin yanı sıra satın alma yoluyla alandaki parsellerin büyük ölçekli sermayenin kontrolüne girdiği görülmektedir. Bu durum alandaki mülkiyet dokusunu büyük ölçekli sermaye lehine değiştirirken aynı zamanda kamu ve küçük ölçekli sermayenin alandaki etkinliğini geri plana düşürmektedir.

YKM’de yaşanan mekânın yeniden üretimi süreci net olarak neoliberal kentleşme ekseninde gerçekleşmektedir. Bu nedenle söz konusu süreç varolan direnç mekanizmalarına karşın neoliberal kentleşme araçlarıyla, neoliberal kentleşmenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ilerlemektedir. YKM’nin mekân üzerinde getirdiği yeni fonksiyonlar ve bu fonksiyonların yerleşimine ilişkin kurduğu planlama dili, yarattığı yeni mimari görünüm ile birlikte fiziksel, ekonomik ve sosyolojik açıdan gerek o bölgedeki, gerek o bölge yakın çevresindeki, gerekse de tüm kentte yaşayan kentliler için daha fazla özelleşmiş, kullanım değeri üst gelir gruplarının lehine dönüşmüş neoliberal bir mekânsal örüntüye neden olmaktadır. Bu noktada YKM’deki dönüşümün somut ve soyut etkilerinin uzun ve kısa vadeli sonuçları göz önüne alındığında sürecin planlamanın temel ilkesi olan kamu yararı ilkesinin uzağında

konumlandığı görülmektedir. Kamu yararından uzakta konumlanmış olan YKM'deki dönüşüm süreci kent hakkı kavramı üzerinden okunduğunda ise yine ikili bir durumdan söz etmek mümkündür. Bu kapsamda, başta kentliler ve plan kararlarını üreten yerel yönetimler olmak üzere tüm ulusal ve yerel inisiyatiflerin bu konuda duyarlılık göstermesi ve kamu yararını odağa alarak kent hakkını eşit bir şekilde kentlilere dağıtan yapıcı yönde çözüm önerileri geliştirmesi önem taşımaktadır.





## KAYNAKLAR

3D Konut, (b.t.). *Atek Adress*. 21 Kasım 2016, [http://3dkonut.com/Resimler/Projeler/atek-adress/atek-adress\\_6908.png](http://3dkonut.com/Resimler/Projeler/atek-adress/atek-adress_6908.png)

3D Konut, (b.t.). *Novus Ventus*. 20 Kasım 2016, [http://3dkonut.com/Resimler/Projeler/novus---ventus/VaziyetPlan/novus---ventus\\_3660.png](http://3dkonut.com/Resimler/Projeler/novus---ventus/VaziyetPlan/novus---ventus_3660.png)

3D Konut, (b.t.). *İzmir projesi*. 20 Aralık 2016, <http://3dkonut.com/Resimler/Projeler/izmir-projesi.png>

3D Konut, (b.t.). *Rönesans Turan*. 27 Aralık 2016, [http://3dkonut.com/resimler/projeler/ronesans-turan/3dresimler/ronesans-turan\\_9227.png](http://3dkonut.com/resimler/projeler/ronesans-turan/3dresimler/ronesans-turan_9227.png)

3D Konut, (b.t.). *Rönesans Turan Projesi*. 25 Ekim 2016, <https://3dkonut.com/ronesans-turan/projesi/>

Ache, P. ve Andersen, H. T. (2008). Cities between competitiveness and cohesion: Discourses, realities and implementation - Introduction. P. Ache, H. T. Andersen, T. Maloutas, M. Raco ve T. Taşan-Kok, (Ed.), *Cities between competitiveness and cohesion discourses, realities and implementation* içinde (3-18). New York: Springer Science+Business Media.

A London Inheritance, (2018). *London Docklands – A 1976 strategic plan*. 10 Nisan 2019, <https://alondoninheritance.com/london-history/london-docklands-a-1976-strategic-plan>

Alomotokurye, (b.t.). *Ataşehir*. 04 Mayıs 2019, <https://alomotokurye.com/atasehir-kurye-hizmeti/>

Alukrom, (2015). *Hilton Garden Inn*. 20 Kasım 2016, <http://www.alukrom.com/giydirme-cephe-aluminyum-2015/hilton-garden-inn1.jpg>

Akçalı, E. ve Korkut, U. (2015). Urban transformation in Istanbul and Budapest: Neoliberal governmentality in the EU's semi-periphery and its limits. *Political Geography*, 46, 76-88.

Altan, S. (2017). *İzmir Körfezi'nde bir güzel Hilton Garden Inn*. 20 Mayıs 2017, <http://www.yeniasir.com.tr/ozel/2017/05/11/izmir-korfezinde-bir-guzel-hilton-garden-inn>

Andersen, B. ve Røe, P. G. (2017). The social context and politics of large scale urban architecture: Investigating the design of Barcode, Oslo. *European Urban and Regional Studies*, 24 (3), 304-317.

Anguelov, D., Leitner, H. ve Sheppard, E. (2018). Engineering the financialization of urban entrepreneurialism: The JESSICA Urban Development Initiative in the European Union. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42 (4), 573-593.

Architectural Association Graduate School, (b.t.). *Brussels*. 10 Nisan 2019, <http://projectivecities.aaschool.ac.uk/portfolio/private-brussels/>

Ardalı İnşaat, (b.t.). 20 Kasım 2016, <http://www.ardaliinsaat.com/cloud/331.jpg>

Ater Tower, (b.t.). 25 Mayıs 2018, <http://www.atertower.com/>

Aysev Denenç, E. (2013). *Kentsel mekân üretim süreçlerinde mimarın rolü: İstanbul örneği*. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Aytıs, S. (1990). Yüksek binaların yapım gelişimine toplu bakış. *Yapı Dergisi*, 116, 46-53.

- Baeten, G. (2012). Normalising neoliberal planning: the case of Malmö, Sweden. T. Taşan-Kok ve G. Baeten, (Ed), *Contradictions of neoliberal urban planning: Cities, policies, and politics* içinde (21-42). New York: Springer Science+Business Media.
- Bal, E., Altınörs, A. ve Doğmuş, O. E. (2005). Kente yön veren aktörler temelinde İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım Planı. *Ege Mimarlık, 1* (53), 32-36.
- Bal, E. (2015). Neoliberal kentleşmenin mekansal tezahürlerinden biri olarak rezidanslar: İstanbul örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi, Fen ve Mühendislik Dergisi, 17* (51), 176-190.
- Bal, E. (2011). *Türkiye’de 2000 sonrası neoliberal politikalar çerçevesinde imar mevzuatındaki değişimler ve yeni kentleşme pratikleri: İstanbul örneği*. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Bal, E. ve Akyol Altun, D. (2016). İzmir’de neoliberal kentleşme eğilimleri kapsamında lüks konut üretiminde yeni yaklaşımlar: Folkart konut projeleri. *Planlama Dergisi, 26* (1), 65-80.
- Ball, M. ve Maginn, P. J. (2005). Urban change and conflict: Evaluating the role of partnerships in urban regeneration in the UK. *Housing Studies, 20* (1), 9-28.
- Baş, H. (2018). Sürdürülebilir kent formu: Yayılmaya karşı kompaktlaşma. *Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu*, 31 Ekim-2 Kasım 2018, Türkiye.
- Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2008). *İzmir İli Karşıyaka İlçesi Salhane Mahallesi 1134 Ada, 4 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*
- Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2012a). *İzmir İli Konak İlçesi Halkapınar 1443 Ada 37 ve 1454 Ada 23 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2012b). *İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği (1/25000 Ölçek)*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2012c). *İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2014). *İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 2876 Ada 12 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2015a). *İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği (1/25000 Ölçek)*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2015b). *İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2015c). *İzmir Yük Limanı Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2016a). *İzmir Yük Limanı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği (1/25000 Ölçek)*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2016b). *İzmir Kruvaziyer Liman Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2016c). *İzmir Yük Limanı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı*.

Baştaş, A. (2009). *Karma kullanımlı proje geliştirme süreci: İzmir Salhane projesi örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Bayraklı Belediyesi, (2016). *Bayraklı Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 8 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 3/468*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 8 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 26/2671*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 8 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 26/2672*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 8 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 36/3728*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 8 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 37/3843*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 28 Kasım 016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 38/3935*

Bayraklı Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 8 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük*  
*No: 45/4474*

Beiro, M. G., Bravo, L., Caro, D., Cattuto, C., Ferres L. ve Graells-Garrido, E. (2018).  
Shopping mall attraction and social mixing at a city scale. *EPJ Data Science* , 7, 2-  
20.

Belibağlı, H. (2012). *Sur Yapı'dan İzmir Bayraklı'ya 610 milyon TL'lik yatırım!*. 4  
Kasım 2016, <http://www.emlaktasondakika.com/haber/sektorden-haberler/sur-yapi-dan-izmir-bayrakliya-610-milyon-tlik-yatirim/32732>

Bénit-Graffou, C., Didier, S. ve Peyroux, E. (2012). Circulation of security models in  
southern African cities: Between neoliberal encroachment and local power  
dynamics. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36 (5), 877-889.

- Beswick, J., Imilian, W. ve Olivera, P. (2019). Access to housing in the neoliberal era: A new comparativist analysis of the neoliberalisation of access to housing in Santiago and London. *International Journal of Housing Policy*, 1-23.
- Blogspot, (2014). *Maslak iş kuleleri ve Spine Tower Maslak İstanbul*. 04 Mayıs 2019, <http://istanbulucuyorum.blogspot.com/2014/08/blog-post.html>
- Boland, P., Bronte, J. ve Muir, J. (2017). On the waterfront: Neoliberal urbanism and the politics of public benefit. *Cities*, 61 (1), 117-127.
- Borsuk, I. ve Eroğlu, E. (2019). Displacement and asset transformation from inner-city squatter settlement into peripheral mass housing. *European Urban and Regional Studies*, 1-14.
- Bölen, F., Türkoğlu, H. D. ve Yirmibeşoğlu, F. (2009). İstanbul'da yapılaşma yoğunluğu - yaşanabilir alan ilişkisi. *İtüdergisi/A: Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 8 (1), 3-14.
- Brenner, N. ve Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 34 (3), 349-379.
- Brenner, N. (2004). *New state spaces: urban governance and the rescaling of statehood*. Oxford: Oxford University Press.
- Burgers, J. ve Van Der Waal, J. (2008). Globalizing urban economies and social inequality: An empirical assessment. The case of Amsterdam and Rotterdam. P. Ache, H. T. Andersen, T. Maloutas, M. Raco ve T. Taşan-Kok, (Ed.), *Cities between competitiveness and cohesion discourses, realities and implementation* içinde (79-98). New York: Springer Science+Business Media.

- Butler, T. (2007). Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, suburbanization or new urbanism?. *International Journal of Urban and Regional Research*, 31 (4), 759-781.
- Cafruny, A. W. (2003). Europe, the United States, and neoliberal (dis)order: Is there a coming crisis of the Euro?. A. W. Cafruny ve M. Ryner, (Ed), *A ruined fortress? neoliberal hegemony and transformation in Europe* içinde (285-322). Maryland: Rowman & Littlefield Publishers, Inc.
- Can, I. ve Heath, T. (2016). In-between spaces and social interaction: A morphological analysis of İzmir using space syntax. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31 (1), 31-49.
- Chan, C. ve Poon, W. (2006). Evolution of the Pudong Government Chinese local administrative reform in adapting to an expanding market economy. *China Information*, 20 (2), 237-274.
- Chen, S. ve Karwan, K. (2008). Innovative cities in China: Lessons from Pudong New District, Zhangjiang High-tech park and SMIC village. *Innovation: Management, Policy & Practice*, 10, 247-256.
- Christophers, B. (2010). Geographical knowledges and neoliberal tensions: Compulsory land purchase in the context of contemporary urban redevelopment. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 42 (4), 856-873.
- CNN, (2014). *Inside London's \$67M superyacht hotel*. 10 Nisan 2019, <http://edition.cnn.com/2014/08/11/sport/inside-londons-67m-superyacht-hotel/index.html>
- Colomb, C. (2012). Pushing the urban frontier: Temporary uses of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin. *Journal of Urban Affairs* 34 (2), 131-152.

Contact Singapore, (b.t.). *Getting ready for Singapore*. 04 Mayıs 2019, <https://www.contactsingapore.sg/>

Çelik, Z. (1999). *Evolution of high-rise buildings as shapers of urban space İzmir as a case study*. Yüksek Lisans Tezi, İzmir İleri teknoloji Enstitüsü, İzmir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2017). *İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1445 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*.

Das, D. (2015). Making of high-tech Hyderabad: Mapping neoliberal networks and splintering effects. *Singapore Journal of Tropical Geography*, 36, 231-248.

Dekoral, (2014). *Folkart*. 20 Kasım 2016, <http://dekoral.org/v5/wp-content/uploads/2014/01/Folkart-9.jpg>

Deniz, O. (2016). *Bakanlığın marina projelerine Büyükşehir'den itiraz!*. 22 Kasım 2016, <http://www.egedesonsoz.com/haber/bakanligin-marina-projelerine-buyuk-sehir-den-itiraz/920425>

Denizhaber, (2016). *Bayraklı Yat Limanı projesinin planı askıya çıktı*. 22 Kasım 2016, <http://www.denizhaber.com.tr/bayrakli-yat-limani-projesinin-plani-askiya-cikti-haber-66060.htm>

Derman, B. (1989). *Karma fonksiyonlu binalarda temel planlama sorunları*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü, (2016). *İzmir Körfezi ve Limanı Rehabilitasyon Projesi (İzmir İli, Konak İlçesi) Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu*. 11 Şubat 2019, <https://izmir.csb.gov.tr/nihai-ced-raporuizmir-korfezi-ve-limani-rehabilitasyon-projesi-duyuru-138633>



Di Feliciano, C. (2016). Subjectification in times of indebtedness and neoliberal/austerity urbanism. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 48 (5), 1206-1227.

Diva Magazin (2015a). *Folkart Towers "ayrıcalıklı yaşamın merkezi"*. 25 Mayıs 2017, <https://divamagazin.com/folkart-towers-ayricalikli-yasamin-merkezi/>

Diva Magazin (2015b). *Folkart yönetim kurulu başkanı Mesut Sancak ile röportaj*. 20 Mayıs 2017, <https://divamagazin.com/folkart-yonetim-kurulu-baskani-mesut-sancak-ile-roportaj/>

Dublin Port Company, (b.t.). *Brief history of Dublin*. 10 Nisan 2019, <https://dublinportarchive.com/brief-history-of-dublin-port/>

Duménil, G. ve Lévy, D. (2007). Neoliberal (karşı) devrim. Saad Filho, A. ve Johnston, D., (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki* içinde (25-41). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).

Ege Haber, (b.t.). *Yeni Kent Merkezi uçacak*. 18 Mayıs 2017, <http://www.egehaber.com/izmir/yeni-kent-merkezi-ucacak-h63660>

Ege Haber, (2018). *Folkart Vega İzmir projesi nerede? İşte Folkart Vega fiyatları, konumu ve özellikleri*. 20 Kasım 2018, <https://www.egehaber.com/izmir/folkart-vega-izmir-projesi-nerede-iste-folkart-vega-fiyatları-konumu-h246607.html>

Ege Makine, (b.t.). 20 Kasım 2016, <http://www.egemak.biz/dosya/82daf72f6c..jpg>

Ege Perla, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://www.egeperla.com.tr>

Ege Perla, (b.t.). 20 Kasım 2016, <http://www.egeperla.com.tr/img2/AVM/9.jp>

Ege Perla, (2013a). *Ege Perla, İzmir'ileri yeni bir kültürel değerle buluşturacak*. 25 Mayıs 2017, <http://www.egeperla.com.tr/img2/kupur/08112013DivaEk-b.jpg>

Ege Perla, (2013b). *İş GYO'dan İzmir'e büyük yatırım: Ege Perla*. 4 Kasım 2016, [http://www.egeperla.com.tr/haber\\_1.html](http://www.egeperla.com.tr/haber_1.html)

Ege Postası, (2015). *İzmir'in yeni kent merkezi*. 25 Ekim 2016, <http://www.egepostasi.com/haber/izmir-in-yeni-kent-merkezi/116372>

Egetek Makina, (2014). *Sunucu Plaza*. 20 Aralık 2016, <http://www.egetekmakina.com.tr/wp-content/uploads/2014/10/megap-ol-insaat-sunucu-plaza-3.jpg>

Ellis, R. (2012). "A world class city of your own!": Civic governmentality in Chennai, India. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 44 (4), 1143-1160.

Emlak Bülten, (b.t.). *İzmir Marina Park*. 20 Kasım 2016, <http://www.emlakbulten.com/wp-content/uploads/Izmir-Marina-Park.jpg>

Emlak Bülten, (b.t.). *Marina Park İzmir Projesi*. 20 Kasım 2016, <http://www.emlakbulten.com/wp-content/uploads/Marina-Park-Izmir-Projesi.jpg>

Emlak Konut, (2016). *İzmir Alsancak Projesi İçin Emlak Konut GYO ile Tarih Kooperatif Birlikleri arasında protokol imzalandı*. 17 Ağustos 2017, <http://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/izmir-alsancak-projesi-icin-emlak-konut-gyo-ile-taris-kooperatif-birlikleri-arasinda-protokol-imzalandi>

Emlak Kulisi, (b.t.). *Rönesans İzmir projesi yıl sonunda satışta*. 21 Kasım 2016, <http://emlakkulisi.com/resim/tamboyut/NDUxNzUyMz-tekfen-ronesans-izmir-projesi-yil-sonunda-satista.jpg>

Emlak Kulisi, (2015). *İzmir Yeni Kent Merkezi projeleri!*. 25 Mayıs 2017, <https://emlakkulisi.com/izmir-yeni-kent-merkezi-projeleri/337527>

Emlak News, (2016). *Bayraklı İzmir'in ofis piyasasına bayrağını dikeyor*. 18 Mayıs 2017, <https://www.emlaknews.com.tr/haberler/ronesans-gyden-izmire-625-milyon-liralik-dev-proje-268205/>

Emlak Metrekare, (2015). 20 Aralık 2016, <http://www.emlakmetrekare.com/wp-content/uploads/2015/10/3.jpe>

Emlak Sayfası, (2016). *Megapol İnşaat'tan İzmir'e 3 yeni proje!*. 25 Mayıs 2017, <https://www.emlaksayfasi.com.tr/emlak-gundem/megapol-insaat-tan-izmir-e-3-yeni-proje-h10162.html>

Emlak Sayfası, (b.t.). *İzmir Bayraklı'da Yeni Kent Merkezi projesi bölgedeki fiyatlara arttırdı*. 20 Mayıs 2018, <https://www.emlaksayfasi.com.tr/izmir-emlak-haberleri/izmir-bayrakli-da-yeni-kent-merkezi-projesi-bolgedeki-fiyatlari-arttirdi-h34187.html>

Emlak Takvimi, (b.t.). 21 Kasım 2016, <http://emlaktakvimi.com/rsm/00001.jpg>

Emlakta Son Dakika, (2015). *Yenibir*. 21 Kasım 2016, <http://i.emlaktasondakika.com/Files/EditorImages/images/yenibir.jpg>

Enright, T. E. (2014). Illuminating the path to grand Pari(s): Architecture and urban transformation in an era of neoliberalization. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 46 (2), 382-403.

En Son Haber, (2015). *İzmir'in Yeni Kent Merkezi yatırımcıların gözdesi*. 25 Mayıs 2017, <https://www.ensonhaber.com/izmirin-yeni-kent-merkezi-yatirimcilarin-gozdesi-2015-11-27.html>

Eraydın, A. (2008). The conditional nature of relations between competitiveness, social cohesion and spatial inequalities: The evidence from Istanbul. P. Ache, H. T. Andersen, T. Maloutas, M. Raco ve T. Taşan-Kok, (Ed.), *Cities between*

*competitiveness and cohesion discourses, realities and implementation* içinde (99-115). New York: Springer Science+Business Media.

Eraydın, A. (2011). Changing İstanbul city region dynamics: Re-regulations to challenge the consequences of uneven development and inequality. *European Planning Studies*, 19 (5), 813-837

Erdik, A. (2006). *Kentsel tasarımda fiziksel gelişimin doğal süreçlerle entegrasyonu sorunu –İzmir Liman Bölgesi Proje Yarışması örneğinde-*. Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, İzmir.

Erdik, A. ve Kaplan, A. (2009). İzmir liman bölgesinde proje yarışmasından nazım imar planına dönüşüm sorunu. *Ege Coğrafya Dergisi*, 18 (1-2), 49-58.

Ervin, M. (2015). *Avrupa'nın en yüksek binası İzmir'de yükselecek*. 18 Mayıs 2017, <http://www.haberturk.com/ekonomi/is-yasam/haber/1154271-avrupanin-en-yukse-k-binasi-izmirde-yukselecek>

Ervin, M. (2017). *Megapol'den İzmir'de 850 Milyon TL'lik 2 yeni proje*. 27 Mart 2017, <http://htemlak.haberturk.com/yeni-projeler/haber/1435809-megapolden-izmirde-850-milyon-tllik-2-yeni-proje>

Ethekwini Municipality. (2016). Draft integrated inner city local area plan and regeneration strategy. 52. *ISOCARP Kongresi*, 12-16 Eylül 2016, Durban, Güney Afrika.

Evans, G. (2005). Measure for measure: Evaluating the evidence of culture's contribution to regeneration. *Urban Studies*, 42 (5), 1-25.

Fawaz, M. (2009). Neoliberal urbanity and the right to the city: A view from Beirut's periphery. *Development and Change*, 40 (5), 827-852.

First Class Gayrimenkul. (2016). *First Class Gayrimenkul en iyilerin ilk tercihi*. 25 Mayıs 2017, <http://www.firstclassgayrimenkul.com/haber/detay/firstclass-gayrimenkul-en-iyilerin-ilk-tercihi/>

Folkart, (b.t.). *Folkart Towers*. 20 Kasım 2016, [http://www.folkart.com.tr/proje\\_detay/folkart-towers](http://www.folkart.com.tr/proje_detay/folkart-towers)

Folkart Towers, (b.t.). 22 Kasım 2016, <http://folkarttowers.com/>

Folkart Vega, (b.t.). 30 Ocak 2019, <http://folkartvega.com>

Folkart Vega, (b.t.). 30 Ocak 2019, <https://folkartvega.com/galeri.php?lang=tr#gallery-19>

Folkart Vega, (b.t.). 30 Ocak 2019, <https://folkartvega.com/galeri.php?lang=tr#gallery-17>

Folkart Vega, (b.t.). 30 Ocak 2019, <https://folkartvega.com/galeri.php?lang=tr#gallery-10>

Garreton, M. (2017). City profile: Actually existing neoliberalism in Greater Santiago, *Cities*, 65, 32-50.

Garza, N. (2017). Skyscrapers in Santiago: 300 meters of globalization agenda. *Journal of Property Investment & Finance*, 35 (5), 439-454.

Gazete Yenigün, (2015). *Duğles'le İzmir'e dair*. 18 Mayıs 2017, <http://www.gazeteyenigun.com.tr/duglesle-izmire-dair/137580>

Gill, S. (2003). A neo-gramscian approach to European integration. A. W. Cafruny ve M. Ryner, (Ed), *A ruined fortress? neoliberal hegemony and transformation in Europe içinde* (47-70). Maryland: Rowman & Littlefield Publishers, Inc.

Gochile, (b.t.). *Costanera Center*. 04 Mayıs 2019, <https://www.gochile.cl/en/mall-costanera-center/>

Gomes, P. (2019). The birth of public space privatization: How entrepreneurialism, convivial urbanism and stakeholder interactions made the Martim Moniz square, in Lisbon, “privatization-ready”. *European Urban and Regional Studies*, 1-15.

Gök, S. (2016). İzmir limancılıkta şaha kalkmak için gün sayıyor. *EGİAD Yarın*, 1 (50), 8-19.

Green Roofs, (b.t.). *Potsdamer Platz*. 10 Nisan 2019, <https://www.greenroofs.com/projects/potsdamer-platz/>

Gualini, E. ve Majoor, S. (2007). Innovative practices in large urban development projects: Conflicting frames in the quest for “new urbanity”. *Planning Theory & Practice*, 8 (3), 297-318.

Güncel Proje Bilgileri, (b.t.). *Atek Adress*, 22 Kasım 2016, <http://www.guncelprojebilgileri.com/atek-adress/izmir/proje/1924>

Güncel Proje Bilgileri, (b.t.). *Ege Perla*. 22 Kasım 2016, <http://www.guncelprojebilgileri.com/ege-perla/izmir/proje/1298>

Güncel Proje Bilgileri, (b.t.). *Folkart Vega*. 20 Kasım 2018, <https://www.guncelprojebilgileri.com/izmir-konut-projeleri/folkart-vega>

Güncel Proje Bilgileri, (b.t.), *Megapol Çarşı Kule*. 27 Mart 2017, <http://www.guncelprojebilgileri.com/Megapol-Carsi-Kule/Izmir/proje/3024>

Güncel Proje Bilgileri, (b.t.). *Mistral İzmir İzmir/Bayraklı*. 4 Kasım 2016, <http://www.guncelprojebilgileri.com/mistral-izmir/izmir/proje/1789>

Güncel Proje Bilgileri, (b.t.), *Novus Ventus*. 4 Kasım 2016, <http://www.guncelprojebilgileri.com/novus-ventus/izmir/proje/2796>

Güzey, Ö. (2014). Neoliberal urbanism restructuring the city of Ankara: Gated communities as a new life style in a suburban settlement. *Cities*, 36, 93-106.

Güzey, Ö. (2016). The last round in restructuring the city: Urban regeneration becomes a state policy of disaster prevention in Turkey. *Cities*, 50, 40-53.

Graham, S. ve Marvin S. (2001). *Splintering urbanism: Networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. Londra: Routledge.

Gray, N. ve Porter, L. (2015). By any means necessary: Urban regeneration and the “state of exception” in Glasgow’s Commonwealth Games 2014. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 47 (2), 380-400.

Haber Sol, (2016). *İzmir'de Mistral Tower inşaatında iş cinayeti: 1 işçi öldü, 1 işçi ağır yaralı*. 20 Mayıs 2017, <http://haber.sol.org.tr/emek-sermaye/izmirde-mistral-tower-insaatinda-cinayeti-1-isci-oldu-1-isci-agir-yarali-167485>

Haber 7, (2016). *İzmir'deki kruvaziyer limanı projesi*. 25 Ekim 2016, <http://www.haber7.com/izmir/2110732-izmirdeki-kruvaziyer-limani-projesi>

Hackworth, J. R. (2007). *The neoliberal city*. New York: Cornell University Press.

Halbert, L. (2004). The decentralization of intrametropolitan business services in the Paris region: Patterns, interpretation, consequences. *Economic Geography*, 80 (4): 381-404.

Hale, C. (2010). The mega-project as crux of integrated planning: Insights from Munich's central corridor. *Planning Practice & Research*, 25 (5), 587-610.

- Harvey, D. (2006). Neo-liberalizm ve sınıf iktidarının restorasyonu. (A. Sarı, Çev.). *Conatus*, (6), 73-91. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005)
- Harvey, D. (2013). *Asi şehirler şehir hakkından kentsel devrime doğru* (Üçüncü baskı). (A. D. Temiz, Çev.). İstanbul: Metis Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 2012).
- Harvey, D. (2015). *Neoliberalizmin kısa tarihi*. (A. Onacak, Çev.). İstanbul: Sel Yayıncılık. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).
- He, S. ve Wu, F. (2009). China's emerging neoliberal urbanism: Perspectives from urban redevelopment. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 41 (2), 282-304.
- Heneghan, C. (2018). *Dublin Docklands*. 10 Nisan 2019, <https://www.joe.ie/news/apartments-dublin-docklands-609886>
- Hızlı Resim, (b.t.). 18 Mayıs 2017, <http://i.hizliresim.com/AA9L3q.jpg>
- Hızlı Resim, (b.t.). 18 Mayıs 2017, <http://i.hizliresim.com/7MNMNW.jpg>
- Holden, M., Scerri, A. ve Hadizadeh, A. (2015). Justifying redevelopment 'failures' within urban 'success stories': Dispute, compromise, and a new test of urbanity. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39 (3), 451-470.
- Hürriyet, (2014). *İzmir'de iş kazası: 1 ölü*. 4 Aralık 2016, <http://www.hurriyet.com.tr/izmirde-is-kazasi-1-olu-27834427>
- Hürriyet, (2015). *Yeni kent merkezi projesi ile İzmir'in kalbi yeniden Bayraklı'da atıyor!*. 25 Ekim 2016, <http://www.hurriyet.com.tr/yeni-kent-merkezi-projesi-ile-izmirin-kalbi-yeniden-bayraklida-atiyor-30306869>
- Hürriyet Emlak, (2017). *Emlak*. 05 Nisan 2017, <http://www.hurriyetemlak.com/>



Holloway, J. (2006). Küresel sermaye ve ulusal devlet (A. S. Mercan, Çev.). *Conatus*, (6), 57-70. (Orijinal çalışma basım tarihi 1994)

Imrie, R. ve Thomas, H. (1999). Assessing urban policy and the urban development corporations. R. Imrie ve H. Thomas (Ed), *British urban policy: An evaluation of the urban development corporations* (İkinci Baskı) içinde (3-39). Londra: Sage Publications.

İmar Panosu, (b.t.). *Mahall Bomonti İzmir'de metrekare fiyatı 2 bin dolar*. 22 Kasım 2016, <http://imarpanosu.com/mahall-bomonti-izmirde-metrekare-fiyati-2-bin-dolar/>

İnal, E. (2007). *İstanbul Levent bölgesindeki gayrimenkul pazarı ve karma kullanımlı bir yatırım projesinin finansal analizi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

İnşaat Yatırım, (2015). *İzmir Bayraklı karma projelerle hızla gelişiyor*. 4 Kasım 2016, <http://www.insaatyatirim.com/haber/18845/izmir-bayrakli-karma-projelerle-hizla-gelisiyor.html>

Instagram, (b.t.). 27 Aralık 2016, [http://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/e35/10412876\\_1087882991233753\\_1491313080n.jpg?igcache\\_key=MTE4NTczNDAwMzc5ODc5MDMwMA%3D%3D.2](http://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/e35/10412876_1087882991233753_1491313080n.jpg?igcache_key=MTE4NTczNDAwMzc5ODc5MDMwMA%3D%3D.2)

Instagram, (b.t.). 20 Aralık 2016, [https://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/e35/13706841\\_1368723079808539\\_1691914053\\_n.jpg?ig\\_cache\\_key=MTI5ODQ1MjM0MDQ0NTM3NDgyOA%3D%3D.2](https://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/e35/13706841_1368723079808539_1691914053_n.jpg?ig_cache_key=MTI5ODQ1MjM0MDQ0NTM3NDgyOA%3D%3D.2)

Instagram, (b.t.). 20 Aralık 2016, [https://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/s480x480/e35/14478327\\_284034885326949\\_1644770048264372224\\_n.jpg?ig\\_cache\\_key=MTM4MDUyNDEyOTcxNTA2MDEwMw%3D%3D.2](https://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/s480x480/e35/14478327_284034885326949_1644770048264372224_n.jpg?ig_cache_key=MTM4MDUyNDEyOTcxNTA2MDEwMw%3D%3D.2)

Instagram, (b.t.). 20 Aralık 2016, [http://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/e35/15258758\\_810841735723662\\_280798021145329664\\_n.jpg?ig\\_cache\\_key=MTM5ODAxMDE2Njg4NDM4NTI4NQ%3D%3D.2](http://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/e35/15258758_810841735723662_280798021145329664_n.jpg?ig_cache_key=MTM5ODAxMDE2Njg4NDM4NTI4NQ%3D%3D.2)

Instagram, (b.t.). 20 Aralık 2016, <http://scontent.cdninstagram.com/t51.288515/s480x480/e35/c89.0.538.538/>

Instagram, (b.t.). 20 Aralık 2016, [http://scontent.cdninstagram.com/t51.288515/13597781\\_818469308289881\\_302182467\\_n.jpg?ig\\_cache\\_key=MTI4NjIxNTQ1NTc1NzEwMDQzNw%3D%3D.2.c](http://scontent.cdninstagram.com/t51.288515/13597781_818469308289881_302182467_n.jpg?ig_cache_key=MTI4NjIxNTQ1NTc1NzEwMDQzNw%3D%3D.2.c)

Instagram, (b.t.). 20 Aralık 2016, [http://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/s480x480/e35/c86.0.524.524/11373985\\_1735424516695649\\_603691607\\_n.jpg?ig\\_cache\\_key=MTIyMjQ1ODY4MjE0MzU3OTkxNw%3D%3D.2](http://scontent.cdninstagram.com/t51.2885-15/s480x480/e35/c86.0.524.524/11373985_1735424516695649_603691607_n.jpg?ig_cache_key=MTIyMjQ1ODY4MjE0MzU3OTkxNw%3D%3D.2)

International Urban Development Association, (2012). *Is La Defense smart?*. 10 Nisan 2019, <https://inta-aivn.org/en/news/inta-news/1600-is-la-defense-smart>

Image Store, (b.t.). 21 Kasım 2016, <https://image-store.slidesharecdn.com/f57e7f76-a332-4d04-8e06-361cda7dbb26-large.jpeg>

Imgur, (b.t.). 27 Aralık 2016, <http://i.imgur.com/dZ73bqc.jpg>

İhlas Haber Ajansı, (2017). *Alsancak Limanı Varlık Fonu'na devredildi*. 15 Haziran 2017, <http://www.ih.com.tr/haber-alsancak-limani-varlik-fonuna-devredildi-624084/>

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (b.t.). *Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi*. 25 Ekim 2016, <https://www.izmir.bel.tr/tr/Projeler/kentsel-donusum-gelisim-ve-yenileme-projeleri/1271/4>

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (1989). *İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu*.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2001). *İzmir Liman Bölgesi İçin Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışma Şartnamesi.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2003). *1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2007). *1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2008). *1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2009). *1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2010). *1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2011). *1/5000 İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2012a). *İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.*

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2012b). *ABD’li yatırımcılar “Yeni Kent Merkezi” için geldi.* 17 Temmuz 2018, <http://www.izmir.bel.tr/tr/Haberler/abdli-yatirimcilar-yeni-kent-merkezi-icin-geldi/8156/156>

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2014). *Başkan Kocaoğlu’ndan Arkas’a 50. yıl jesti.* 17 Haziran 2019, <https://www.izmir.bel.tr/tr/Haberler/baskan-kocaoglundan-arkasa-50-yil-jesti/10810/156>.

İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu, (1973). *İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı*.

İzmir Şehir Plancıları Odası, (2018). *Kent yöneticilerini; İzmir`in sermayenin talepleri doğrultusunda onayladıkları parsel bazında imar planı değişiklikleri konusunda uyarıyoruz!*. 20 Ağustos 2019, [http://www.spo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=8786](http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=8786)

Kanai, J. M. (2017). Capital of the Amazon Rainforest: Constructing a global city-region for entrepreneurial manaus. *Urban Studies*, 51 (11), 2387-2405.

Kaynak, S. (2015). *Folkart Highlife Tower Bayraklı`ya yapılıyor*. 24 Kasım 2016, <http://konuemlak.com/2015/11/folkart-highlife-tower-bayrakliya-yapiliyor/>

Keating, W. D., Krumholz, N., ve Wieland, A. M. (2005). Cleveland`s Lakefront: Its development and planning. *Journal of Planning History*, 4 (1), 129-154.

Keil, R. (2002). "Common-sense" neoliberalism: Progressive conservative urbanism in Toronto, Canada. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 34 (3), 578-601.

Kentsel Dönüşüm Portalı, (2014). 21 Kasım 2016, <http://www.kentseldonusumportali.com/wp-content/uploads/2014/12/24994231.jpg>

Kern, K. (2007). Reshaping the boundaries of public and private life: Gender, condominium development, and the neoliberalization of urban living. *Urban Geography*, 28 (7), 657-681.

Kılıçoğlu, A. (b.t.). *Hakkımızda*. 22 Kasım 2016, <http://www.adnankilicoglu.com/hakkimizda/>

Kılıçoğlu, A. (b.t.). *Proje Novus Ventus*. 20 Kasım 2016, <http://www.adnankilicoglu.com/wp-content/uploads/2015/01/kilicoglu-proje-novusventus.jpg>

Konak Belediyesi, (2016a). *Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Plan Notları (Halkapınar-Salhane Kesimi)*

Konak Belediyesi, (2016b). *İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1392 Ada 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*

Konak Belediyesi, (2016c). *İzmir İli Konak İlçesi 1445 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği*

Konak Belediyesi, (2017a). *Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Plan Notları (Halkapınar-Salhane Kesimi)*

Konak Belediyesi, (2017b). *Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Plan Notları (Halkapınar-Salhane Kesimi)*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 5/440*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 5/442*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 5/444*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 11/1036*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 34/3337*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 35/3399*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 43/4218*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 47/4582*

Konak Tapu Müdürlüğü, (Arşive Erişim Tarihi: 4 Kasım 2016). *Tapu Kaydı Kütük No: 48/4389*

Milliyet, (2017). *Emlak*. 5 Nisan 2017, <http://www.milliyetemlak.com/kategori/konut>

Kozanoğlu, H., Gür, N ve Özden, B. A. (2015) *Neoliberalizmin gerçek 100'ü* (3. Baskı). İstanbul: İletişim Yayınları.

Kultermann, U. (2002). Pudong-The new centre of Shanghai for the 21st century. *Architectural Science Review*, 45 (3), 191-195.

Larner, W. (2000). Neo-liberalism: policy, ideology, governmentality. *Studies in Political Economy*, 63 (1), 5-25.

Lapavitsas, C. (2007). Neoliberal dönemde anayolcu iktisat kuramı. A. Saad Filho ve D., Johnston (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki içinde* (59-75). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).

Lefebvre, H. (2000). The right to the city. E. Kofman ve E. Lebas (Ed.), *Writings on cities* içinde (147-159). Cornwall: Blackwell Publishers. . (Orijinal çalışma basım tarihi 1996).

Leick, A. (2015). Large-scale urban projects in smaller metro areas: Towards a broader conceptual perspective. *Planning Practice and Research*, 30 (1), 54-68.

- Leitner, H., Sheppard, E. S., Sziarto, K. ve Maringanti, A. (2007). Contesting urban futures: Decentering neoliberalism. H. Leitner, J. Peck ve E. Sheppard, (Ed.), *Contesting neoliberalism: Urban frontiers* içinde (1-25). New York: The Guilford Press.
- Lemansk, C. (2007). Global cities in the South: Deepening social and spatial polarization in Cape Town. *Cities*, 24 (6), 448-461.
- Liew, K. K. ve Pang, N. (2015). Neoliberal visions, post-capitalist memories: Heritage politics and the counter-mapping of Singapore's cityscape. *Ethnography*, 16 (3), 331-351.
- Lin, J. ve Yang, A. (2006). Does the compact-city paradigm foster sustainability? An empirical study in Taiwan. *Planning and Design*, 33 (1), 365-380.
- Lin, G. C. S. ve Zhang, A. Y. (2015). Emerging spaces of neoliberal urbanism in China: Land commodification, municipal finance and local economic growth in prefecture-level cities. *Urban Studies*, 52 (15), 2774-2798.
- MacDonald, I. T. (2011). Bargaining for rights in luxury city: the strategic dilemmas of organized labor's urban turn. *Labor Studies Journal*, 36 (2), 197-220.
- MacLeod, G. (2002). From urban entrepreneurialism to the revanchist city: On the spatial injustices to Glasgow's renaissance. *Antipode*, 34 (3), 602-624.
- Madden, D. J. (2014). Neighborhood as spatial project: Making the urban order on the Downtown Brooklyn Waterfront. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38 (2), 471-497.
- Mahall Bomonti İzmir, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://mahallbomontiizmir.com/>

Mahall Bomonti İzmir, (b.t.). *Olmak istediğin yer*. 20 Aralık 2016, [http://mahallbomontiizmir.com/images/innerPages/archConcept/olmakistedigin\\_yer\\_big.jpg](http://mahallbomontiizmir.com/images/innerPages/archConcept/olmakistedigin_yer_big.jpg)

Mahall Bomonti İzmir, (2016a). *İzmir'e akın başlayacak*. 18 Mayıs 2017, <http://www.mahallbomontiizmir.com/media/1045/007.jpg>

Mahall Bomonti İzmir, (2016b). *Tarihi dokuyla iç içe modern bir yaşam: Mahall Bomonti İzmir*. 18 Mayıs 2017, <http://www.mahallbomontiizmir.com/bas%C4%B1n/haberler/>

Mahall Bomonti İzmir, (2016c). *Yeni şehir meydanı ile herkesin olmak istediği yer Mahall Bomonti İzmir*. <http://www.mahallbomontiizmir.com/media/1030/220716-forbesbulteni.pdf>

Maloutas, T., Raco, M. ve Taşan-Kok, T. (2008). Conclusions – competitiveness and cohesion: One discourse, multiple realities and new challenges for policy and research. P. Ache, H. T. Andersen, T. Maloutas, M. Raco ve T. Taşan-Kok, (Ed.), *Cities between competitiveness and cohesion discourses, realities and implementation* içinde (259-274). New York: Springer Science+Business Media.

Mapio, (b.t.). 20 Mayıs 2018, <http://mapio.net/pic/p-22631198/>

Marcuse, P. (2014). Hangi kent, kim (ler)in hakkı?. N. Brenner, P. Marcuse, M. Mayer, (Ed.), *Kâr için değil halk için eleştirel kent teorisi ve kent hakkı* içinde (47-71). İstanbul: Sel Yayıncılık.

Martı Tower, (b.t.). *Martı Tower*. 22 Kasım 2016, [http://martitower.com/?page\\_id=196](http://martitower.com/?page_id=196)



Marquardt, N. & Füller, H. (2012). Spillover of the private city: BIDs as a pivot of social control in downtown Los Angeles. *European Urban and Regional Studies*, 19 (2), 153-166.

Mayer, M. (2017). Whose city? from Ray Pahl's critique of the keynesian city to the contestations around neoliberal urbanism. *The Sociological Review*, 65 (2), 168-183.

Megapol Çarşı Kule, (b.t.). 27 Mart 2017, <http://mcarsikule.com/#!>

Megapol Çarşı Kule, (b.t.). *Dış mekân*. 27 Mart 2017, [https://www.mcarsikule.com/Megapol/GaleriDetay/1/dis\\_mekan.html](https://www.mcarsikule.com/Megapol/GaleriDetay/1/dis_mekan.html)

Megapol Group, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://www.megapolgroup.com/>

Megapol Group, (b.t.). 20 Kasım 2016, [http://www.megapolgroup.com/assets/upload/02-1\\_2127-120.jpg](http://www.megapolgroup.com/assets/upload/02-1_2127-120.jpg)

Megapol Group, (b.t.). *Tamamlanmış projelerimiz*. 20 Kasım 2016, <http://www.megapolgroup.com/tr/projelerimiz/tamamlanmis-projelerimiz>

Milliyet, (2018). *Yatırımcıların yeni rotası İzmir oldu!*. 17 Temmuz 2018, <http://www.milliyet.com.tr/yatirimcilarin-yeni-rotasi-izmir-ege-2700210/>.

Mistral İzmir, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://www.mistralizmir.com.tr/>

Mistral İzmir, (b.t.). *Mistral İzmir ile Alsancak yaşamı Bayraklı'ya geliyor*. 25 Mayıs 2017, <http://www.mistralizmir.com.tr/img/basin/Haberturk-Egeli-3.jpg>

Mistral İzmir, (2014a). *Alsancak yaşamı Mistral ile Bayraklı'ya taşınıyor*. 18 Mayıs 2017, <http://www.mistralizmir.com.tr/img/basin/Haberturk-Egeli-3.jpg>

Mistral İzmir, (2014b). *İstanbul'un yükünü İzmir Mistral hafifletecek*. 18 Mayıs 2017, <http://www.mistralizmir.com.tr/img/basin/09.05.2014Turkiye.jpg>

Mistral İzmir, (2017). *Mistral Katalog*. 18 Mayıs 2017, [http://www.mistralizmir.com.tr/img/MISTRAL\\_KATALOG\\_27022017.pdf](http://www.mistralizmir.com.tr/img/MISTRAL_KATALOG_27022017.pdf)

Mistral GYO, (2016). *Temeli atılan Mistral İzmir bölgenin çehresini değiştirecek*. 25 Mayıs 2017, <http://mistralgyo.com/wp-content/uploads/2016/04/Haber-Tu%CC%88rk-Egeli-2-6-AG%CC%86USTOS-2014.jpg>

Mollenkopf, J. H. ve Castells, M. (1991). *Dual city: Restructuring New York*. New York: Russell Sage Foundation.

Molnar, V. (2010). The cultural production of locality: Reclaiming the 'European city' in Post-Wall Berlin. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34 (2), 281-309.

Mösgen, A., Rosol, M. ve Schipper, S. (2018). State-led gentrification in previously 'un-gentrifiable' areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. *European Urban and Regional Studies*, 1-15.

Mrs, (b.t.). 20 Aralık 2016, <http://www.mrs.info.tr/nevzatsayin3.jpg>

Munck, R. (2007). Neoliberalizm ve siyaset, neoliberalizmin siyaseti. Saad Filho, A. ve Johnston, D., (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki içinde* (106-121). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).

Mutlu, A. (2017). Neoliberalizm ve kentleşme: Dün, bugün ve gelecek. *Kentsel Politikalar, Uluslararası Kentsel Politikalar Konferansı*, 17-20 Eylül 2017, KKTC, 42-60.

My Plaza, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://www.myplaza.com.tr/>

My Way, (b.t.). My Way Bayraklı. 25 Ekim 2016, <http://www.myway.com.tr/>

My Way, (b.t.). *Rodkar kule*. 20 Kasım 2016, <http://www.myway.com.tr/myway-rodkar-kule.html>

Nappi-Choulet, I. ve Maury, T. P. (2009). A spatiotemporal autoregressive price index for the Paris office property market. *Real Estate Economics*, 37 (2), 305-340.

Niemira, M. P. (2007). The concept and drivers of mixed use development: Insights from a cross-organizational membership survey. *Research Review*, 4 (1), 53-56.

Novus Ventus, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://www.novusventus.com/>

Odeh, L. E. (2010). A comparative analysis of global North and global South economies. *Journal of Sustainable Development in Africa*, 12 (3), 338-348.

Okutan, (2014). *Ege Perla*. 20 Kasım 2016, <http://www.okutan.net/wp-content/uploads/2014/04/ege-perla1-706x1024.jpg>

Omur, M. T. (2014). *İstanbul taşıyor, İzmir doluyor*. 18 Mayıs 2017, <http://www.mistralizmir.com.tr/img/basin/10.05.2014IzmirHurriyet2.jpg>

Oral, E.Z., Baran, H ve Güneş Kaya, M. (2011). Ege Bölgesi kruvaziyer liman yatırımları. 7. *Kıyı Mühendisliği Sempozyumu*, 20 Kasım-23 Kasım 2011, Türkiye.

Öktem, B. (2011). İstanbul'da neoliberal kentleşme modelinin sosyo-mekânsal izdüşümleri. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 44, 23-40.

Özalp, B. (2006). Dönüşemeyen ve kimlik bulamayan kent: İzmir. *Planlama Dergisi*, 1 (3), 41-45.

Panitch, L. ve Gindin, S. (2006). Kapitalist emperyal devlet teorisine doğru. (S. Özer, Çev.). *Conatus*, (6), 107-120. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005)

Palley, T. I. (2007). Keynesçilikten neoliberalizme: İktisat biliminde paradigma kayması. Saad Filho, A. ve Johnston, D., (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki içinde* (42-58). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).

Peri, (b.t.). *Potsdamer Platz, Germany*. 10 Nisan 2019, <https://www.peri.com/en/projects/housing-and-multi-storey/potsdamer-platz.html#&gid=1&pid=1>

Pieterse, J. N. (2000). Trends in development theory. R. Palan, (Ed), *Global political economy contemporary theories* (İkinci baskı) içinde (197-214). Londra: Routledge.

Pile, E. (2016). *İzmir'in lüks konut projeleri ivme kazandı!*. 25 Mayıs 2017, <https://www.emlaktasondakika.com/haber/sektorden-haberler/izmirin-luks-konut-projeleri-ivme-kazandi/111876>

Pinçon-Charlot, M. ve Pinçon, M. (2018). Social power and power over space: Chow the bourgeoisie reproduces itself in the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42 (1), 115–125.

Postimg, (b.t.). 20 Aralık 2016, <http://s15.postimg.org/z0ycy7osb/image.jpg>

Postimg, (b.t.). 18 Mayıs 2017, <http://s24.postimg.org/xgv2riyat/image.jpg>

Pow, C. P. (2018). Constructing authority: Embodied expertise, homegrown neoliberalism, and the globalization of Singapore's private planning. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50 (6) 1209-1227.

Proje Fırsatları, (2016). *Atek Adress*. 21 Kasım 2016, <http://projefirsatlari.com/wp-content/uploads/2016/06/Atek-Adress.jpg>

Proje İzmir, (2015). Bayraklı uçuyor. 25 Mayıs 2017, <http://www.projeizmir.org/view-topic.php?f=4&t=4&start=100>

Proje Pedia, (b.t.). *Megapol Tower*. 22 Kasım 2016, <https://www.projepedia.com/sirket/megapol-group/projeler/megapol-tower,883.html>

Proje Pedia, (b.t.). *Folkart*. 20 Aralık 2016, <https://www.projepedia.com/media/news/image/folkart.png>;

Projekspert, (b.t.). *Maslak*. 04 Mayıs 2019, <https://www.projekspert.com/maslak/>

Radice, H. (2007). Neoliberal küreselleşme: İmparatorlukların olmadığı bir emperyalizm mi. Saad Filho, A. ve Johnston, D., (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki içinde* (155-168). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).

Raco, M. (2012). Neoliberal urban policy, aspirational citizenship and the uses of cultural distinction. T. Taşan-Kok ve G. Baeten, (Ed), *Contradictions of neoliberal urban planning: Cities, policies, and politics* içinde (43-60). New York: Springer Science+Business Media.

Rankin, K. N. ve Delaney, J. (2010). Community bias as practices of assemblage: Contingent politics in the neoliberal city. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 43 (6), 1363-1380.

Reanka İnşaat, (b.t.). 30 Ocak 2019, <http://www.reanka.com.tr>

Red, (b.t.). 04 Mayıs 2019, <https://tr.redsearch.org/images/3691793>

- Remember Singapore, (2012). *Singapore in 1980*. 04 Mayıs 2019, <https://remembersingapore.org/2012/06/26/singapore-in-1980/>
- RGY, (2016). *İzmir Konak Karma Kullanım projesi*. 20 Kasım 2016, <http://rgy.com.tr/tr/projects/izmir-konak-project>
- Rhodes J. ve Russo, J. (2013) Shrinking ‘smart’?: Urban redevelopment and shrinkage in Youngstown, Ohio. *Urban Geography*, 34 (3), 305-326.
- Robins, K. ve Aksoy, A. (1995). İstanbul rising: Returning the repressed to urban culture. *European Urban and Regional Studies*, 2 (3), 223-235.
- Rodriguez, M. C. ve Di Virgilio, M. M. (2016). A city for all? Public policy and resistance to gentrification in the southern neighborhoods of Buenos Aires. *Urban Geography*, 37 (8), 1215-1234.
- Rönesans Konut, (b.t.). *İzmir Turan Karma Kullanım projesi*. 5 Ekim 2016, <http://www.ronesanskonut.com.tr/>
- Saad-Filho, A. (2007). Washington Uzlaşmasından Washington Sonrası Uzlaşmasına: İktisadi kalkınmaya dair neoliberal gündemler. Saad Filho, A. ve Johnston, D., (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki içinde* (191-201). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).
- Saad-Filho, A. ve Johnston, D. (2007). Giriş. Saad Filho, A. ve Johnston, D., (Ed.), *Neoliberalizm muhalif bir seçki içinde* (13-22). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.). İstanbul: Yordam Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 2005).
- Sabah, (2015b). *Megapol atağa kalktı*. 18 Mayıs 2017, <http://www.sabah.com.tr/egeli/2016/05/15/megapol-ataga-kalkti>

Sabah, (2015a). *İzmir baştan yaratılıyor*. 4 Kasım 2016, <http://www.sabah.com.tr/egeli/2015/10/28/izmir-bastan-yaratiliyor>

Sabah, (2015b). *Yeni Kent Merkezi'ne yatırımcı akını*. 17 Temmuz 2018, <https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2015/11/27/yeni-kent-merkezine-yatirimci-akini>

Sahibinden, (2017). *Emlak*. 05 Nisan 2017, <https://www.sahibinden.com/kategori/emlak>

Sahibinden, (2018). *İzmir konut endeksi*. 18 Ekim 2018, <https://www.sahibinden.com/emlak-endeksi/isyeri/kiralik/izmir>

Sarı, B. (2006). *İstanbul'da karma kullanımlı yüksek yapılar üzerine karşılaştırmalı bir irdeleme*. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokio*. New Jersey: Princeton University Press.

Saya Group, (2013). *Yeni kent merkezinin simgesi Folkart Towers*. 25 Mayıs 2017, <http://www.sayagrup.com.tr/uploadedImages/pressImages/21.jpg>

Selçuk, F. (2018). *Mekâna için iktidar ilişkilerini deşifre etme yöntemi olarak aktör ağ teorisi'ne bir katkı: Kronolojik ilişki diyagramı*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Skoda, (2017). *Frankfurt*, 04 Mayıs 2019 <https://www.skoda-storyboard.com/en/models/frankfurt-vertical/attachment/hq-00624-1/>;

Sky Scraper, (b.t.). *İzmir skyscraper diagram*. 22 Kasım 2016, <http://skyscraperpage.com/diagrams/?cityID=2132>

- Smigiel, C. (2013). The production of segregated urban landscapes: A critical analysis of gated communities in Sofia. *Cities*, 35 (1), 125-135.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Londra: Routledge.
- Smith, N. (1997). Retro modern or revolutionary: Scale shifts and political reaction in twenty-first century urbanism. *City & Society*, 9 (1), 35-51.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 34 (3), 427-450.
- Sinirlioğlu, H. (2018). *Kentin görünen ve görünmeyen sınırları: İstanbul-Batı Ataşehir örneği*. Doktora Tezi, Beykent Üniversitesi, İstanbul.
- Sözcü, (2015). *Bayraklı gayrimenkulün gözdesi*. 17 Temmuz 2018, <http://www.sozcu.com.tr/emlak/bayrakli-gayrimenkulun-gozdesi.html>.
- Static, (b.t.). 20 Kasım 2016, <http://r-ec.bstatic.com/images/hotel/840x460/581/58118694.jpg>
- Stein, C., Michel, M., Glasze, G ve Pütz, R. (2017). Learning from failed policy mobilities: Contradictions, resistances and unintended outcomes in the transfer of “business improvement districts” to Germany. *European Urban and Regional Studies*, 24 (1), 35-49.
- Story Blocks, (b.t.). *Sunset above Vienna with view to the Skyline of the Danube City -viewpoint the new Main Railway Station*. 10 Nisan 2019, <https://www.videoblocks.com/video/sunset-above-vienna-with-view-to-the-skyline-of-the-danube-city---viewpoint-the-new-main-railway-station-bstcwlvmfeiz8gc8ri>



Swyngedouw, E., Moulaert, F. ve Rodriguez, A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, 34 (3), 542-577.

Sur Yapı, (b.t.). *İzmir Marina Park*. 25 Ekim 2016, <https://www.suryapi.com.tr/>

Şanlı, T. ve Townshend, T. (2018). Hegemonic power relations in real practices of spatial planning: The case of Turkey. *European Planning Studies*, 26 (6), 1242-1268.

Şahin, M. (2010). *Megapol Tower'in yüzde 55'i satıldı*. 4 Kasım 2016, [http://www.yeniasir.com.tr/ekonomi/2010/07/29/megapol\\_towerin\\_yuzde\\_55i\\_satildi](http://www.yeniasir.com.tr/ekonomi/2010/07/29/megapol_towerin_yuzde_55i_satildi)

Şahin, M. (2013a). Folkart Towers, yabancı yatırımcıların da tercihi. 25 Mayıs 2017, <http://www.sayagrup.com.tr/uploadedImages/pressImages/28.jpg>

Şahin, M. (2013b). İzmir'in en büyük AVM'sini kuracak, 25 Mayıs 2017, <http://www.sayagrup.com.tr/uploadedImages/pressImages/20.jpg>

Taşan-Kok, T. (2012). Introduction: Contradictions of neoliberal urban planning. T. Taşan-Kok ve G. Baeten, (Ed), *Contradictions of neoliberal urban planning: cities, policies, and politics* içinde (1-20). New York: Springer Science+Business Media.

Taşan-Kok, T. (2015). Analysing path dependence to understand divergence: Investigating hybrid neo-liberal urban transformation processes in Turkey. *European Planning Studies*, 23 (11), 2184-2209.

Taşkın, V. (2016). *Küresel kent söyleminin kentsel mekana ve mimarlığa etkisi: İstanbul örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Tekfen Gayrimenkul, (b.t.). *İzmir Konak Karma Kullanım projesi*. 22 Kasım 2016, <http://www.tekfengayrimenkul.com>

Tekfen Gayrimenkul, (b.t.). *İzmir projesi*. 22 Kasım 2016, <http://www.tekfen-gayrimenkul.com/izmir-projesi.aspx>

Temblor, (2017). *M=5.5 earthquake shakes Chile's capital city of Santiago*. 04 Mayıs 2019, <http://temblor.net/earthquake-insights/m5-5-earthquake-shakes-chiles-capital-city-of-santiago-4759/>

Timplatform, (b.t.). *Atek Adress proje kimliği*. 22 Kasım 2016, <http://www.timplatform.com/izmir/konut-projeleri/atek-adress/ofis-tip-a>

Tinypic, (b.t.). 27 Aralık 2016, <http://i42.tinypic.com/2ujkuhf.jpg>

Tinypic, (b.t.). 20 Aralık 2016, <http://i50.tinypic.com/14si1qb.jpg>

Tinypic, (b.t.). 21 Kasım 2016, <http://i62.tinypic.com/b9buxi.jpg>

The Atlantic, (2013). *26 years of growth: Shanghai then and now*. 04 Mayıs 2019, <https://www.theatlantic.com/photo/2013/08/26-years-of-growth-shanghai-then-and-now/100569/>

The Picta, (b.t.). 18 Mayıs 2017, [http://www.thepicta.com/media/1365149897523166231\\_1612534262](http://www.thepicta.com/media/1365149897523166231_1612534262)

Theodore, N. ve Peck, J. (2011). Framing neoliberal urbanism: Translating 'commonsense' urban policy across the OECD zone. *European Urban and Regional Studies*, 19 (1), 20-41.

- Thorning, D., Balch, C. ve Essex, S. (2019). The delivery of mixed communities in the regeneration of urban waterfronts: An investigation of the comparative experience of Plymouth and Bristol. *Land Use Policy*, 84, 238-251.
- Travel and Leisure, (2018). *Things to do in Frankfurt*. 04 Mayıs 2019, <https://www.travelandleisure.com/trip-ideas/city-vacations/things-to-do-in-frankfurt>
- Trip, J. J. (2007). The role of urban quality in the planning of international business locations: The case of Amsterdam Zuidas. *Journal of Urban Design*, 12 (2), 275-293.
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, (2013). *Bayraklı Yat Limanı Projesi ÇED Raporu*. 11 Şubat 2019, <https://docplayer.biz.tr/2023994-Bayrakli-yat-limani-projesi-ced-raporu.html>
- Van Der Veen, M. ve Korthals Altes, W. K. (2012). Contracts and learning in complex urban projects. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36 (5), 1053-1075.
- Vento, A. T. (2017). Mega-project meltdown: Post-politics, neoliberal urban regeneration and Valencia's fiscal crisis. *Urban Studies*, 54 (1), 68-84.
- Vessel Finder, (b.t.). *Durban South Africa*. 10 Mayıs 2019; <https://www.vesselfinder.com/ports/DURBAN-SOUTH-AFRICA-1070>
- Vranken, J. (2008). Competitiveness and cohesion: A janus head? Some conceptual clarifications. P. Ache, H. T. Andersen, T. Maloutas, M. Raco ve T. Taşan-Kok, (Ed.), *Cities between competitiveness and cohesion discourses, realities and implementation* içinde (19-40). New York: Springer Science+Business Media.

- Van Apeldoorn, B., Overbeek, H. ve Ryner, M. (2003). Theories of European integration: A critique. A. W. Cafruny ve M. Ryner, (Ed), *A ruined fortress? neoliberal hegemony and transformation in Europe* içinde (17-45). Maryland: Rowman & Littlefield Publishers, Inc.
- Vivant, E. (2013). Creatives in the city: Urban contradictions of the creative city. *Culture and Society*, 4 (1), 57-63.
- Vogela, R. K., Ryan, R., Lawrie, A., Grant, B., Meng, X., Walsh, P, Morris, A. ve Riedy, C. (2018). Global city Sydney. *Progress in Planning*, <https://doi.org/10.1016/j.progress.2018.09.002>.
- Volgmann, K. ve Münter, A. (2018). Specialization of and complementarities between (new) knowledge clusters in the Frankfurt/Rhine-Main urban region. *Regional Studies, Regional Science*, 5 (1), 125-148.
- Volvo Group, (2018). *Volvo Group at the heart of Grand Paris*. 10 Nisan 2019, <https://www.volvogroup.pe/es-pe/news/2018/may/vg-at-the-heart-of-grand-paris.html>;
- Waley, P. (2013). Pencilling Tokyo into the map of neoliberal urbanism. *Cities*, 32 (1), 43-50.
- Wallpaper Access, (b.t.). *Vienna*. 10 Nisan 2019, <https://wallpaperaccess.com/vienna>
- White, M. ve Ke, Q. (2014). Investigating the dynamics of, and interactions between, Shanghai office submarkets. *Journal of Property Research*, 31 (1), 26-44.
- Wittmer, J. ve Parizeau, K. (2016). Informal recyclers' geographies of surviving neoliberal urbanism in Vancouver, BC. *Applied Geography*, 66 (1), 92-99.

Yalçıntan, M. C., Çalışkan, Ç. O., Çılgın, K. ve Dündar, U. İstanbul dönüşüm coğrafyası. A. B. Candan ve C. Özbay, (Ed.), *Yeni İstanbul çalışmaları: Sınırlar, mücadeleler, açılımlar içinde* (47-70). İstanbul: Metis Yayınları.

Yapıtsan İnşaat, (b.t.). 25 Ekim 2016, <http://www.yapitsan.com.tr/>

Yapıtsan İnşaat, (b.t.). 20 Kasım 2016, <http://www.yapitsan.com.tr/img/78c05e79-cff6-4ab9-893a-426aad1fe685.jpg>

Yeni Asır, (2014). *Folkart Guinness yolunda*. 25 Mayıs 2017, <https://www.yeniasir.com.tr/ekonomi/2014/03/16/folkart-guinness-yolunda>

Yeni Asır, (2019). *İzmir'de Ege Mahallesi bir türlü dönüşemedi*. 20 Ağustos 2019, <https://www.yeniasir.com.tr/yasam/2019/07/16/izmirde-ege-mahallesi-bir-turlu-donusemedi>

Yenibir İnşaat, (b.t.). *Tariş Tower*. 25 Ekim 2016, <http://www.yenibirinsaat.com>

Yeni Emlak, (b.t.). *Mahall Bomonti İzmir Projesi*. 4 Kasım 2016, <http://www.yeni-emlak.com/mahall-bomonti-izmir-projesi>

Yeni Projeler, (2018). *Folkart Vega satılık daire fiyatları, Folkart Vega nerede ve iletişim bilgileri*. 20 Kasım 2018, <https://www.yeniprojeler.com/emlak/folkart-vega-satilik-daire-fiyatlarifolkart-vega-nerede-ve-iletisim-bilgileri>

Yuvacan, N. (2015). *Maslak'ın düşüşü*. 05 Mayıs 2019, <http://www.turkishtimedergi.com/emlak/maslakin-dususu/>

Zeren, G. Y. (2014). *İzmirliiler için yeni bir yaşam: Ege Perla*. 18 Mayıs 2017, <http://www.egeperla.com.tr/img2/kupur/110-b.jpg.->