İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İZMİR-SALHANE BÖLGESİNİN KENTSEL HİZMET MERKEZİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ DENEYİMİNDE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Merve KAYA

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

HAZİRAN 2012

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İZMİR-SALHANE BÖLGESİNİN KENTSEL HİZMET MERKEZİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ DENEYİMİNDE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Merve KAYA
(516091023)

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ KORTEN

HAZİRAN 2012

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516091023 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Merve KAYA**'nın, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı **"İZMİR-SALHANE BÖLGESİNİN KENTSEL HİZMET MERKEZİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ DENEYİMİNDE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ "** başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı :	**Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ KORTEN** İstanbul Teknik Üniversitesi	.....
Jüri Üyeleri :	**Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ** İstanbul Teknik Üniversitesi	.....
	Prof. Dr. Sezai GÖKSU Dokuz Eylül Üniversitesi	.....

Teslim Tarihi : **04 Mayıs 2012**
Savunma Tarihi : **08 Haziran 2012**

Aileme,

ÖNSÖZ

Öncelikle yaşamım boyunca bana her anlamda destek olan ve sabır gösteren aileme teşekkür etmek istiyorum. Kendisi de emekli matematik öğretmeni olan ve çok değerli üstün çabalarıyla bugünlere gelmemi sağlayan annem Münevver KAYA'ya, daima desteğini hissettiğim babam M.Şükrü KAYA'ya, her an yüzümü güldürerek kardeşliğin değerini hatırlatan abim H.Barlas KAYA'ya teşekkürlerimi sunuyorum. Uzun yıllardır kardeşim kadar yakın olduğum arkadaşım Gizem BAMYACI'ya desteği ve ilgisi için teşekkür ederim.

İTÜ'ye gelişimin ilk gününden beri, ailemden uzakta olduğum bir şehirde, ikinci bir aile ortamı yaşamamı ve başarılı bir eğitim süreci geçirmemi sağlayan İTÜ çatısı altındaki tüm personellere sonsuz teşşekkürü borç bilirim. Özellikle, güleryüzleri ve sabırlarıyla, her çalışmama ve kişiliğime verdikleri değerle, başarıya giden yolun kapılarını açan, gerek şehir planlama gerekse mimarlık bölümündeki tüm değerli hocalarıma teşekkür eder, saygılarımı sunarım. Yardıma ihtiyacım olduğu her anda, ailemden biri gibi hissederek yanına koştuğum, dostluğumuzun hiç bitmeyeceğine inandığım Fakülte Sekreteri Sayın Munise AKÇA'ya, eğitim hayatım boyunca gösterdiği ilgi, sabır ve destek için çok teşekkür ederim.

Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı ile erken yaşta tanışmamı sağlayan, programın kurucusu olan ve lisans ikinci sınıftan beri, beni kariyer hedeflerim için yüreklendiren hocam Sayın Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ'ye, tez çalışmamı yürütmemde anlayış ve sabır gösterip, büyük emekle beni yönlendirerek destek olan hocam Sayın Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ KORTEN'e teşekkür ederek saygılarımı sunarım.

Tez çalışması yöntemi gereğince görüşme yaptığım ve isimleri kaynaklar listesinde geçen, tüm özel kuruluşlar, kamu kuruluşları, sivil toplum kuruluşları yetkililerine ve tez çalışmamın önemli bir bölümünü oluştururken beni bilgilendiren Dokuz Eylül Üniversitesindeki tüm değerli hocalara, özellikle de Sayın Prof. Dr. Sezai GÖKSU'ya, ayrıca çalışmalarımın başından itibaren, tez çalışmamı tamamlamam için desteğini esirgemeyen Sayın Merter GÜRGÜN'e (İşgyo yatırım ve proje geliştirme müdür yardımcısı) teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım.

Haziran 2012

Merve Kaya
(Mimar-Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **vii**
İÇİNDEKİLER ..... **ix**
KISALTMALAR ..... **xi**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xiii**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xv**
ÖZET ..... **xix**
SUMMARY ..... **xxi**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Tezin Amacı 1
1.2 Tezin Kapsamı 1
1.3 Tezin Yöntemi 3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI İLE KENTSEL HİZMET MERKEZİ GELİŞİMİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SEKTÖRÜNÜN SÜRECE ETKİSİ **5**
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Yaklaşımları 5
2.2 Kentsel Hizmet Merkezi Kavramı Ve Gelişimi 8
2.3 Liman Ve Eski Sanayi Kentlerinde Gayrimenkul Geliştirme Sektörünün Kentsel Hizmet Merkezi Gelişimine Etkisi Ve Geliştirilen Büyük Projeler 11
2.3.1 Büyük gayrimenkul projeleri ile liman kentlerinde kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi-Dünya örnekleri 12
2.3.2 Büyük gayrimenkul projeleri ile liman kentlerinde kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi-Türkiye örnekleri 17
2.4 Bölüm Değerlendirmesi 19
3. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME AÇISINDAN İZMİR'DE KENTSEL HİZMET MERKEZLERİNİN GELİŞİMİ **21**
3.1 İzmir'de MİA Ve Kentsel Hizmet Merkezi İlişkisi 21
3.2 Merkez Alanlarının Gayrimenkul Geliştirme Açısından Pazar Analizi 38
3.2.1 Konut sektörü ve konut piyasaları 38
3.2.1.1 Demografi ve nüfus 38
3.2.1.2 İzmir'de konut stoğu ve konut ihtiyacı 42
3.2.1.3 İzmir'de konut talebini etkileyen unsurlar 44
3.2.2 Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri 46
3.2.3 Turizm ve konaklama tesisleri 52
3.2.4 Ofis piyasası 62
3.2.5 Sanayi ve lojistik alanları 66
3.3 Ulusal Ve Uluslararası Düzeyde İzmir'in Yatırım Potansiyeli 68
3.4 Bölüm Değerlendirmesi 88

4. YENİ KENT MERKEZİ OLARAK İZMİR SALHANE BÖLGESİ'NİN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME AÇISINDAN İNCELENMESİ 93
4.1 1/5000 Ölçekli Plan Ve Planla İlgili Yaşanan Süreç 93
4.1.1 Fikir yarışması projesinden imar planı uygulamasına geçiş sürecinde kentsel hizmet merkezlerinin fonksiyonları ve tasarımları 97
4.1.2 Salhane bölgesindeki rol değişimi ve çalışma alanı sınırlarının belirlenmesi 104
4.1.3 Salhane bölgesi çalışma alanı ve alana getirilen plan kararları 108
4.2 1/5000 Ölçekli Plan Sınırı Çevresindeki Büyük Gayrimenkul Projeleri 117
4.2.1 Konut projeleri 118
4.2.2 AVM projeleri 125
4.2.3 Otel projeleri 127
4.2.4 Ofis projeleri 133
4.2.5 Salhane Bölgesi Çalışma Alanı Dışında Potansiyel Karma Kullanımlı Büyük Gayrimenkul Projeleri 135
4.3 Salhane Bölgesi Çalışma Alanı İçindeki Karma Kullanımlı Büyük Gayrimenkul Projeleri 138
4.3.1 Yıllara göre projelerin gelişimi 140
4.3.2 Fonksiyonlarına ve doluluk oranlarına göre projelerin değerlendirilmesi 143
4.3.3 Mülkiyet değişimlerine göre projelerin değerlendirilmesi 147
4.3.4 Çevreye etkilerine göre projelerin değerlendirilmesi 149
4.3.5 Geliştirici profillerine göre projelerin değerlendirilmesi 153
4.3.6 Geliştirici bakış açılarına göre Salhane bölgesi çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişimi 157
4.4 Bölüm Değerlendirmesi 158
5. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER 163
KAYNAKLAR 167
ÖZGEÇMİŞ 181

KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği
ABD : Amerika Birleşik Devletleri
ACSP : Association of European Schools of Planning
AESOP : The Association of Collegiate Schools of Planning
AŞ : Anonim Şirketi
AVM : Alışveriş Merkezi
BHA : Belediye Hizmet Alanı
CPSV : Centre of Land Policy and Valuations
DSİ : Devlet Su İşleri
DYY : Doğrudan Yabancı Yatırım
EURA : European Urban Research Association
EXPO : Exposition
GSYH : Gayrisafi Yurtçi Hasıla
GYODER : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ICSC : International Council Of Shopping Centers
IPHS : International Planning History Society
ISOCARP : International Society of City and Regional Planners
İAOSB : İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi
İBB : İzmir Büyükşehir Belediyesi
İEÜ : İzmir Ekonomi Üniversitesi
İKB : İzmir Kentsel Bölge
İKBNİP : İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı
İNŞ : İnşaat
İSO : İstanbul Sanayi Odası ,
İZKA : İzmir Kalkınma Ajansı
İZMİMOD : İzmir Mimarlar Odası
İZTO : İzmir Ticaret Odası
KAKS : Kat Alanı Katsayısı
KDV : Katma Değer Vergisi
KOBİ : Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletme
LTD : Limited Anonim Şirketi
MİA : Merkezi İş Alanı
MİMDAP : Mimarlıkta Demokratik Açılım Platformu
MMO : Makine Mühendisleri Odası
NPRO : Norwegian Property
OSB : Organiza Sanayi Bölgesi
ŞTİ : Şirketi
TAKS : Taban Alanı Katsayısı
TC : Türkiye Cumhuriyeti
TL : Türk Lirası
TMMOB : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

ULİ : Urban Land Institute
UPC : Polytechnic University of Catalonia
URAK : Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu
USD : United States Dollar
WCP : Waterfront Communities Project

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : İzmir'e göç etmiş işgücünün eğitim seviyesine göre dağılımı 40
Çizelge 3.2 : İzmir'de hane halkının konut sahipliği 45
Çizelge 3.3 : İzmir'deki hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu diğer konut/konutlara sahip olma nedenleri 45
Çizelge 3.4 : İzmir'deki AVM'lere ilişkin güncel veriler 46
Çizelge 3.5 : İzmir'deki AVM bilgilerinin özet çizelgesi 51
Çizelge 3.6 : Türkiye, İstanbul, Ege Bölgesi ve İzmir ili merkezindeki belgeli konaklama tesisleri (2010 yılı).....54
Çizelge 3.7 : İzmir' in ilçelerine göre turizm türleri.....59
Çizelge 3.8 : Yıllar itibariyle İzmir' e giren Türk vatandaşlar ve yabancılar 59
Çizelge 3.9 : Yıllar itibariyle İzmir'e gelen yabancıların giriş yollarına göre dağılımının değişimi 61
Çizelge 3.10 : İzmir' deki OSB alanları ve özellikleri 67
Çizelge 3.11 : Türkiye' de ve İzmir' de ekonomik faaliyetlere göre istihdam ve payları, 2010.....68
Çizelge 3.12 : Türkiye' de en çok ihracat yapan 10 il, 2010 (Bin $) 69
Çizelge 3.13 : Türkiye' de en çok ithalat yapan 10 il, 2010 (Bin $) 69
Çizelge 3.14 : İllerin yıllara göre rekabetçilk endeksinde bulundukları sıra.....70
Çizelge 3.15 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeksine göre illerin sıralaması.....71
Çizelge 3.16 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 6 ilin markalaşma becerisi ve yenilikçilik alt endeksine göre bulundukları sıralar 71
Çizelge 3.17 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 5 ilin ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksine göre bulundukları sıralar.....72
Çizelge 3.18 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 5 ilin erişilebilirlik alt endeksine göre bulundukları sıralar 72
Çizelge 3.19 : İzmir ilinin 2010 yılında rekabetçilikte genel endeks değeri ve sırası ile alt endekslerdeki sırası.....74
Çizelge 3.20 : İzmir, İstanbul ve Ankaranın uçak trafiği verilerine göre sıralaması (2011 yılı Aralık ayı sonu).....74
Çizelge 3.21 : 2002-2006 yılları arası teşvikli yatırımların illere dağılımı 76
Çizelge 3.22 : 2007-2011 yılları arası teşvikli yatırımların illere dağılımı 77
Çizelge 3.23 : En yüksek ekonomik performans indeksleri sıralamasında ilk 10 metropolitan alan, 2010-2011 79
Çizelge 3.24 : En düşük ekonomik performans indeksleri sıralamasında ilk 10 metropolitan alan, 2010-2011 79
Çizelge 3.25 : En fazla konteynır elleçlenen 10 liman başkanlığı (2010 yılı).....80
Çizelge 3.26 : Uluslararası sermayeli şirketlerin sayılarının illere göre dağılımı (ilk 10 il) 84

Çizelge 3.27 : 2010/11 Avrupa' nın Gelecek Şehirleri ve Bölgeleri raporuna göre Güney Avrupa şehirlerinde ilk 10 86
Çizelge 3.28 : 2010/11 Avrupa' nın Gelecek Şehirleri ve Bölgeleri raporuna göre DYY stratejisi kategorisinde sıralamaya giren Güney Avrupa şehirleri 86
Çizelge 3.29 : İzmir'in yatırım piyasası açısından swot analizi 88
Çizelge 4.1 : 1/5000 plan sürecinin özeti. 94
Çizelge 4.2 : Rezidans projelerinin genel özellikleri 121
Çizelge 4.3 : Kavuklar tower projesinin olası fonksiyonlarına ilişkin bilgiler 127
Çizelge 4.4 : Otel projelerinin açılış tarihleri ve fasiliteleri 129
Çizelge 4.5 : Otel projeleri ile projelerin ilk ve son mülkiyet sahipleri 132
Çizelge 4.6 : Ofis projelerinin açılış tarihleri ve geliştirici profilleri 134
Çizelge 4.7 : Heris Tower ve Bayraklı Tower projelerinin inşaat alanları, ofis ve AVM fonksiyonları metrekareleri ve doluluk oranları 134
Çizelge 4.8 : Heris Tower ve Bayraklı Tower projelerinin otopark alanları, kat sayıları ve yükseklikleri 135
Çizelge 4.9 : 1/5000 plan sınırı içinde fakat çalışma alanı dışındaki olası büyük gayrimenkul projelerinin geliştiricileri 136
Çizelge 4.10 : Çalışma alanındaki projelerin mülkiyet değişimleri 148
Çizelge 4.11 : Çalışma alanındaki projelerin geliştirici profilleri 154
Çizelge 4.12 : Proje ve geliştirici isimleri ile birlikte, projelerin geliştirici profilleri ve mülkiyet değişimleri 155

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Merkez kent yerleşimi sınırları ve kentsel hizmet merkezi yeri 22
Şekil 3.2 : Kentsel hizmet merkezi gelişimine etki edecek üst ölçekli projeler 24
Şekil 3.3 : İKBNİP'na göre merkez kentin program alanları 27
Şekil 3.4 : İzmir kent bütününde merkez alanlar, hizmet merkezi alanlarının çevresindeki işlevler ve bazı projeler 29
Şekil 3.5 : Kentin merkez alanlarının konumu 31
Şekil 3.6 : Kentin merkez alanlarının gelişim sıralaması 33
Şekil 3.7 : İzmir kent merkezlerinin mekansal olarak gruplandırılması 34
Şekil 3.8 : 1/5000 planın alt bölgeleri ve bölgelerin bağlı olduğu ilçeler (2003 yılı) 35
Şekil 3.9 : 1/5000 planın alt bölgeleri ve bölgelerin bağlı olduğu ilçeler (2010 yılı) 35
Şekil 3.10 : İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın sınırları ve çevresi 36
Şekil 3.11 : Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın alt bölgeleri.....37
Şekil 3.12 : Yıllara göre İzmir nüfusu 39
Şekil 3.13 : 2010 yılı Ege bölgesi, Türkiye ve İzmir nüfus artış hızlarının karşılaştırması.....41
Şekil 3.14 : 2008-2011 yılları arası İzmir'de konut satışları karşılaştırması 42
Şekil 3.15 : 2011 yılı İstanbul, Ankara ve İzmir' deki konut satışları.....43
Şekil 3.16 : 2010 yılı İzmir, İstanbul ve Ankara' nın toplam nüfusları.....43
Şekil 3.17 : İzmir ve Türkiye' nin yıllara göre GSYH karşılaştırması.....46
Şekil 3.18 : İzmir' deki AVM' lerin ilçelere dağılımı 49
Şekil 3.19 : İzmir'in tarihi otellerinin yerleri ve çevresi 52
Şekil 3.20 : Dünya ve Türkiye şehirlerinin 2010 yılı nüfusları ve turist giriş sayıları 54
Şekil 3.21 : Gelen turist sayılarına göre Ege bölgesindeki ilk 5 ilçe.....55
Şekil 3.22 : Turizm Bakanlığı onaylı turistik tesislerin türlerine göre dağılımında İzmir merkez ilçeler ile Çeşme karşılaştırması (2009 yılı) 56
Şekil 3.23 : İzmir' in turizmde öne çıkan ilçeleri ve merkez kent ilçeleri.....57
Şekil 3.24 : Merkez kentte otel projelerinin yoğunlaştığı ilçeler ve yeni kent merkezi.....58
Şekil 3.25 : İzmir'e gelen yabancılar (2011) 60
Şekil 3.26 : Yıllar itibariyle İzmir' e giren ilk 10 ülke 60
Şekil 3.27 : Türkiye, İstanbul ve İzmir' de 2012 yılı mart sonu uçak trafiği verileri.62
Şekil 3.28 : Ofis sektörünün ilçelere göre mekansal dağılım şeması.....63
Şekil 3.29 : 2010 yılı İzmir'de işgücü göstergeleri 65
Şekil 3.30: Yıllara göre Türkiye'de ve İzmir'de işsizlik 66
Şekil 3.31 : İzmir' deki OSB yatırım alanları 68
Şekil 3.32 : 2007-2010 yılları arasında 3 büyük ilin rekabetçilik endeksleri 70

Şekil 3.33 : 2010 yılındaki endeks değerinin belirlenmesinde pay sahibi olan 4 alt endeksin oranları 73
Şekil 3.34 : Tüm uçak trafiği verilerine göre Türkiye' de ilk 6 havaalanı sıralaması (2011 yılı Aralık ayı sonu) 74
Şekil 3.35: İzmir' e giriş yapan turistlerin, son üç yıldaki ulaşım tercihlerine göre karşılaştırılması 75
Şekil 3.36 : 2007-2011 yılları arasında Türkiye' deki toplam teşvikli yatırımlar 77
Şekil 3.37 : 2007-2011 yılları arasında İzmir'in Türkiye' deki iller içindeki toplam yatırımlardan aldığı pay 78
Şekil 3.38 : İzmir Limanı' ndan ihraç edilen yüklerin bölgelere göre dağılım payları 80
Şekil 3.39 : İzmir' de yatırım yapma nedenleri 81
Şekil 3.40 : 2011 yılında İzmir' de en çok yatırım yapan ülkeler 84
Şekil 3.41 : 2005-2010 yılları arasında İzmir' de doğrudan yabancı yatırımlar 85
Şekil 3.42 : Büyük gayrimenkul projelerinin mekansal olarak gruplandırılması 91
Şekil 4.1 : 1/5000 planın sınırları, çevresindeki kullanımlar ve ulaşım bağlantıları . 93
Şekil 4.2 : Mimar Brandi'nin önerdiği fonksiyon şeması 98
Şekil 4.3 : Yarışma projesine göre İzmir-1 ve İzmir-3 100
Şekil 4.4 : 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 103
Şekil 4.5 : 1925 yılında İzmir'in arazi kullanımını ve ilçeleri 104
Şekil 4.6 : 1973 yılı imar planına göre arazi kullanımı 105
Şekil 4.7 : Çalışma alanının plan alanı ve eski kent merkeziyle oransal olarak karşılaştırması 106
Şekil 4.8 : Plan alanı ve çevresi ile büyük gayrimenkul projelerinin dağılımı 107
Şekil 4.9 : Plan alt bölgeleri ve bağlı oldukları ilçeler ile Salhane bölgesi çalışma alanı sınırı 107
Şekil 4.10 : Büyük gayrimenkul projeleri yapılmadan önceki arazi kullanımı (2001 yılı) 109
Şekil 4.11 : Çalışma alanında yapılmış ve yapılmakta olan büyük gayrimenkul projeleri, çevredeki gelir grupları ve kullanımlar (2011 yılı) 110
Şekil 4.12 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yeni binaları gösteren panoramik fotograf 111
Şekil 4.13 : İzmir'deki Salhane bölgesi çalışma alanındaki yapım aşamasında olan yüksek katlı binaları gösteren fotograf 111
Şekil 4.14 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yıpranmış sanayi yapılarını gösteren fotograf 112
Şekil 4.15: Salhane bölgesi çalışma alanındaki harebe haline gelmiş sanayi yapılarıyla yüksek katlı binaları aynı karede gösteren fotograf 112
Şekil 4.16 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yeni adliye binasını ve arkasındaki yüksek yapıyı gösteren fotograf 113
Şekil 4.17 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yeni adliye binasının önünden geçen üst yolu ve banliyö hattını gösteren fotograf 113
Şekil 4.18 : İzmir yeni kent merkezi nazım imar planı'nda önerilen Salhane bölgesi çalışma alanı fonksiyon sınırları ve yapılaşma koşulları 115
Şekil 4.19 : 1/5000 ölçekli plan sınırı çevresinde, bu büyük projelerin yerleri 117
Şekil 4.20 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve konut projelerinin yoğunlaştığı alan 118
Şekil 4.21 : Port rezidans ve Kıbrıs Şehitleri caddesi 120
Şekil 4.22 : Rezidans projelerinin geliştirici profili yüzdeleri 121

Şekil 4.23 : Rezidans projelerinin yıllara göre inşaat alanları 122
Şekil 4.24 : Rezidans projelerinin 2011 yılı doluluk oranları ve satış değerleri 122
Şekil 4.25 : Rezidans projelerinin metrekare başına kira gelirleri 123
Şekil 4.26 : Rezidans projelerindeki ek fonksiyonlarının doluluk oranları ve yıllara göre inşaat alanları 124
Şekil 4.27 : Rezidans projelerinin otopark alanları 125
Şekil 4.28 : Rezidans projelerinin kat sayıları ve yükseklikleri 125
Şekil 4.29 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve AVM Projeleri 126
Şekil 4.30 : Kavuklar Tower projesinin görseli 127
Şekil 4.31 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve otel projeleri 128
Şekil 4.32 : Otellerin yatak ve oda sayıları karşılaştırması 129
Şekil 4.33 : Otellerin oda fiyatları karşılaştırması 130
Şekil 4.34 : Otel projelerinin yıllık doluluk oranları 130
Şekil 4.35 : Otellerin konaklama için tercih edilme nedenleri 130
Şekil 4.36 : Otellerin otopark alanlarına göre karşılaştırılması 131
Şekil 4.37 : Otellerin kat sayısı ve yüksekliklerine göre karşılaştırılması 131
Şekil 4.38 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve ofis projeleri 133
Şekil 4.39 : 1/5000 plan sınırı içinde fakat çalışma alanı dışındaki olası büyük gayrimenkul projeleri 136
Şekil 4.40 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki büyük gayrimenkul projeleri 139
Şekil 4.41 : Çalışma alanındaki bu büyük gayrimenkul projelerinin yıllara göre mevcut inşaat alanı gelişimleri 141
Şekil 4.42 : Çalışma alnında mevcut ve 2015 yılına kadar gelmesi beklenen inşaat alanları ve toplam inşaat alanı 141
Şekil 4.43 : Çalışma alanı içinde 1/5000 ölçekli planın öngördüğü fonksiyonların toplam parsel alanında kapladığı oran 142
Şekil 4.44 : 2015 yılına kadar toplam MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlarda parsellerin değerlendirilme oranı 143
Şekil 4.45 : Çalışma alandaki büyük gayrimenkul projelerinin fonksiyonlarına göre karşılaştırılması 144
Şekil 4.46 : Çalışma alandaki büyük gayrimenkul projelerinin mevcut ve gelecek fonksiyonlarının karşılaştırılması 144
Şekil 4.47 : Çalışma alanında 2015 yılına kadar gelişecek fonksiyonların karşılaştırılması 146
Şekil 4.48 : Çalışma alanındaki mevcut projelerin fonksiyonlarına göre doluluk oranları 147
Şekil 4.49 : Çalışma alanındaki projelerin kat sayıları ve yükseklikleri 149
Şekil 4.50 : Denizden çalışma alanına bakıldığında gelecekte ortaya çıkacak görünüş 150
Şekil 4.51 : Çalışma alanındaki projelerin otopark ve inşaat alanları 150
Şekil 4.52 : Çalışma alanındaki yapım aşamasında olan ve yapılması planlanan projelerin yatırım maliyetleri 152
Şekil 4.53 : Çalışma alanındaki ve plan alanı çevresindeki ofis kiralarının karşılaştırılması 153
Şekil 4.54 : Çalışma alanındaki projelerin geliştirici profillerine göre sayılarının karşılaştırılması 154

İZMİR-SALHANE BÖLGESİNİN KENTSEL HİZMET MERKEZİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ DENEYİMİNDE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZET

Tez çalışmasına konu olan İzmir Salhane bölgesi çalışma alanı, kentsel dönüşüm süreci içinde, hem metropol bir kentin kıyı alanı hem de eski sanayi alanı olması nedenleriyle, kentsel hizmet merkezi olma rolünü yerine getirecek önemli potansiyellere sahiptir. Son zamanlarda alanda büyük gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi için yapılan faaliyetler hızlansa da, alan yıllardır kendisine verilen kentsel hizmet merkezi fonksiyonunu yerine getirecek dönüşümü gerçekleştirememiştir. Tez çalışmasında, alandaki büyük gayrimenkul projelerinin gelişim süreçleri incelenirken, alanın sahne olduğu dönüşüm deneyimi için değerlendirmeler yapılmıştır.

Öncelikle, liman ve eski sanayi alanlarında yapılan dönüşüm uygulamaları üzerinden kentsel dönüşüm kavramı ve kentsel dönüşüm yaklaşımları tartışılmıştır. Büyük gayrimenkul projeleri ile liman kentlerinde kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi, dünya ve Türkiye örnekleri üzerinden incelenmiştir. Böylece uluslararası standartlarda ve başarılı dönüşüm uygulamalarına konu olmuş kentsel hizmet merkezleri, çalışma alanı için referans alınmıştır. Türkiye'de özellikle İstanbul'da, İzmir ile karşılaştırılabilecek örnek alanlar üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır. Kentsel dönüşüm kavramının içeriğinin doğru yorumlanmasının, çalışma alanında geliştirilen ve geliştirilecek olan büyük gayrimenkul projelerinin organizasyonu için geniş çerçeveli bir bakış açısı sunduğu anlaşılmıştır.

Teze konu olan alan, parçacıl bir problem alanı olarak görülmemiş; konu kentsel dinamiklerden yola çıkılarak, İzmir kent makroformunun büyük projelerle nasıl oluşturulduğu ve gelecekte kentsel hizmet merkezleri gelişimini, hangi büyük projelerin yönlendireceğini açıklayarak ele alınmıştır. Gayrimenkul geliştirme açısından İzmir'de kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi incelenmiş ve merkez alanlar için gayrimenkul geliştirme açısından pazar analizi yapılmıştır. Bu çalışmalardan elde edilen çıkarımlarla konu, çalışma alanı ve çevresindeki büyük gayrimenkul projelerinin gelişimine kadar indirgenmiştir.

Yeni kent merkezi planı çevresindeki ve Salhane bölgesi çalışma alanı içindeki büyük gayrimenkul projeleri hakkında proje geliştiricileriyle derinlemesine mülakatlar yapılmıştır. Salhane çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişmesi hakkında ne düşünüldüğü, yatırımların gecikmesinin nedenlerinin ne olduğu ve alanı terk eden sanayi faaliyetlerinin yerine hangi kullanımların geleceği sorularına cevap aranmıştır. Sonuç olarak, Salhane bölgesi çalışma alanının, geliştirilen büyük gayrimenkul projeleriyle, kendisinden beklenen canlılıkta ve sürdürülebilirlikte bir kentsel hizmet merkezine dönüşüp dönüşmeyeceği hakkında çıkarımlarda bulunulmuştur.

THE ASSESSMENT OF THE REAL ESTATE DEVELOPMENT PROCESS IN THE EXPERIENCE OF İZMİR SALHANE DISTRICT'S THE TRANSFORMATION INTO AN URBAN SERVICE CENTER

SUMMARY

'İzmir Salhane district study area', which is the subject of this research paper, in the urban transformation process, has important potentials for the role of an urban service center for the reasons both to be the shore and the old industrial area of a metropol city. Even if the activities to develop major real estate projects related to the area have accelerated recently, the transformation of urban service center has not still taken place. In this study, some assessments are made on the experience of the transformation of the area while the development process of some major real estate projects in the area is evaluated.

First of all, the term "urban transformation" and some urban transformation approaches are discussed, considering the transformation applications made in the harbour and the old industrial areas. The development of the major real estate projects and the urban service center areas in harbour cities are analyzed with several examples in the world and Turkey. Therefore, the succesful transformation applications in international standards are taken as references for the study area. Harbour districts and old industrial areas in Turkey, especially in İstanbul are compared with İzmir. All these transformation assessments have provided an advantage to interpret rightly the content of the term "urban transformation" and to present a broad perspective on the major real estate projects' organization which is in the study area.

The area, which is the subject of this paper, is not seen as as partitive problem. The subject is handled, considering the urban dynamics of İzmir which are explained how İzmir city macroform has developed with major projects and which major projects will influence the development of urban service centers in the future. From the perspective of real estate development, the development of urban service center areas is surveyed in İzmir. The market research is made in terms of real estate development for the center areas. With the help of the inferences from these assessments, the subject is reduced to the study area and the developmet of the major real estate projects nearby.

Detailed interviews are made with project developers about the major real estate projects around the new urban center plan and in the Salhane study area district. The purpose of these interviews was to learn the opinons of the project developers on the development of Salhane study area as an urban service center, the reasons for the delay in the investments, and on the new possible functions instead of the old industrial ones. In coclusion, important inferences are made about whether the new

major real estate projects will contribute to the transformation of Salhane study area into a urban service center with liveliness and sustainability as expected from itself.

The purpose of the thesis is the assessment of the effects of real estate development sector on the trtansformation of the Salhane study area into the urban service center throughout the urban transformation process of İzmir. Several mega projects have begun to be designed after New City Center Master Plan of İzmir dated 07.07.2003. However, these projects couldn't have been realized due to the problems which were faced in the process of implementation of the master plan. Another problem faced is the lack of the function and form variety in these new mega projects. Therefore, the land is still not being transformed into a healty urban service center for nine years is an issue that should be analyzed for the benefit of the actors and citizens.

The method of the thesis is that after literature search, the study area and the mega real estate project nearby has been classified according to their development by years, functions, change of ownership, their effects on their surroundings, the profiles and the opinions of the developers. Also, they are analyzed according to this classification. The findings of the survey has been summarized by the charts and graphics. The method used for the charts and graphics: data is gathered about the developed and still developing 30 mega real estate projects in the study area and its surroundings. Detailed interviews were conducted with the developers, whose numbers are, 21 due to the fact that some project developers have more than one project in the area. The purpose of these interviews was to learn the opinons of the project developers on the development of Salhane study area as an urban service center, the reasons for the delay in the investments, and on the new possible functions instead of the old industrial ones. Moreover, additional interviews were made with other actors, who have been grouped according to their profiles. They are private corporations, public institutions, non-govermental organizations, and universities. They are 4 large real estate investment consultants which have worked on the area, İzmir metropolitan municipality and Bayraklı municipality, chamber of city planners and of architects in İzmir, İzmir Dokuz Eylül University and head of the department of urban and regional planning respectively.

Harbour and old industrial cities are surveyed in three groups. In the example of Aker Brygge, mega real estate projects have been developed within a master plan whereas in the example of Gateshead Docks, mega real estate projects have been built according to 'area marketing' strategy, which has effected the development process of urban service center. Also, Barcelona has been analyzed because flagship events are regarded as triggers and contribute to the development of urban service center.

After the analyses of these three cities, it has been found that the city service centers which lack of participatory approach and master plan, cannot meet the needs of their cities.

Like other post-industrial cities, İstanbul, one of the world's largest metropolitan cities, has some degraded port area, which triggered the transformation of the area and the proposal of the mega real estate development projects. The strong and weak aspects of the these projects have guided the transformation of urban service center in İzmir.

It has been analyzed what kind of a market Izmir has for this area as well as its surroundings, and to what extent the plans and projects designed for the liveliness of the urban service area in Izmir overlap the findings of the market research.

It is thought that İzmir will achieve to be a 'brand city'like Barcelona because of its being a place for trade,tourism and harbour and nominee for Expo. The fact that Barcelona and Izmir share most common features together plays an important role for this situation. Even if some efforts have been made to turn the potentials of İzmir into opportunities for the urban transformation, most of the real estate projects designed for the livelinessof investment market and urban service center have not been implemented yet. In fact, Izmir has the potential for investments when the right choice of place and right transformation projects are implemented. However, due to unstable investment climate, the capital flows to İstanbul, and İzmir falls behind quite dramatically in terms of attracting investments.

The development process of 'İzmir Salhane district study area', which is the subject of this research paper and is expected to play 'New City Center' role in the New City Center Master Plan of İzmir, has been assessed. However, this district has not completed its transformation since 1973 although the district has been defined as a service area binding the two old centers of the city. The thesis study is conducted on this bordered area because it has not achieved the transformation since 1973 and also, the current real estate projects intensify on this area. These mega real estate projects have been surveyed in great detail in this border. The bordered study area forms 32 percent of the master plan area and 40 percent of the old urban service center.

Firstly, the projects on the surroundings of the construction plan area have been analyzed and assessed for the developoment of the study area in the future. Then, projects within the plan area and the study area have been analyzed. Hence, projects in the three districts taking place in the construction plan have been compared and the assessments have been made about the study area.

In the construction plan, CBD and tourism-trade functions in the legend will be achieved by 23 percent until 2015. Therefore, the number of the projects and total contruction area is limited for an urban service center. The industrial buildings, which will abandon the old and worn-out site give the study area an appearance of degraded district.

The function of the future plans in the study area that will change the silluette is seen to be shopping mall function. This new fuction, which does not exist in the current situation, is in the first order in the area graphs. Similarly, residence function does not exist in the area, but it will show great increase in the future in the second order while office function takes the second place in the graphs. However, since the study area is expected to be an urban service center, it is a disadvantage that functions providing socio-cultural activities are very limited in the planned projects.

When one looks at the urban service center at the international level, s/he can notice that there are constructions mainly with business function, as well as those addressing the entire city and focusing on the memorial forms. Easing the pedestrian

access these developing forms are aimed to achieve 7/24 liveliness in the surroundings. In this respect, regional car parks in the construction plan as well as private car parks in the real estate development projects will be sufficient for the store of traffic load. Also, all these are positive factorsin terms of the pedestrians since the suburban line passes through the area.

Another positive factor is that projects to be developed in the future must have large well-kept landscape projects, which is stated in the construction plan report. Mixed used function variety is expected in the projects to be developed in the future in line with plan decisions and urban needs.

Investors choose parcel of land for investment considering some factors like the insufficient land in the old city center for the flagship real estate projects, and legal permission for the high-rise buildings outside Salhane District, which is expected to fulfil the role of the new urban center. Since investors want to make investment and hope its return at the soonest time possible, they do not want to invest in the land, which has problems at the stage of implementation of their projects. Therefore, they prefer the land where they can quickly initiate the construction activity. That's why, among many districts having the same investment opportunities, Salhane District can not be the most attractive place for the investors due to the difficulties faced at the stage of construction plan in the area. However, Salhane District has advantages in terms of large parcels and centeral shore district while there is not any empty place for flagship real estate development projects at the old city center, which is at the back of the Alsancak port..

When one looks at the current state of the study area, s/he can see that the mega real estate projects have not the sufficient function-form variety for the liveliness of the urban service center despite all these advantages.

Within the scope of condominium, buildings has turned into partial structure, which includes renting and selling offices one by one.Also, the home-office function has become more popular. Besides these, the mega real estate project developers have focused on especially the residence function due to high profitability and immense demand. This poses a risk that projects with limited mixed use function can only meet the limited demand in the urban area.

What has been found in this thesis after the analysis and assessment process is the interest of the capital and the basic strategies on which the plans and projects based do not overlap although prestigious domestic and foreign investor want to invest in this study area . It has been thought that if the mega real estate projects designed can offer additional services integrated with the urban area and can enrich the daily lives of the people living there, the functionality of these services and the environmental dynamics can be completely changed, and also the liveliness in the new urban center can be obtained. In order for the projects to develop in this way, the economic structure of the city should support this type of mixed use real estate projects. After the mega strategic projects will have been realized, Salhane study area will attract big real estate investments which have mixed use projects with various functions and forms. However, the development of İzmir surely requires time.

1. GİRİŞ

İzmir kenti Bayraklı ilçesi Salhane bölgesinin, kent planlama sürecinde, uzun yıllar boyunca kendisine verilen kentsel hizmet merkezi rolü ve son yıllarda burada geliştirilen büyük gayrimenkul projeleriyle nasıl bir dönüşüm deneyimine sahne olduğu tezin konusudur.

1.1 Tezin Amacı

Kentsel dönüşüm sürecinde, gayrimenkul geliştirme sektörünün Salhane bölgesindeki kentsel hizmet merkezi gelişimine etkileri değerlendirilmiştir. 07.07.2003 tarihli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile başlayan süreçte, Salhane bölgesinde yapılacak olan pek çok büyük projenin, imar planı uygulama sürecinde yaşanan olumsuzluklar nedeniyle, uzun süre hayata geçirilememesi ve kentsel hizmet merkezi alanlarında olması gereken fonksiyon-biçim çeşitliliğinin gündemdeki yeni projelerde bulunmaması sorun olarak görülmektedir. Bu nedenle, 9 yıl boyunca kentsel hizmet merkezi rolünü yerine getirecek sağlıklı bir dönüşüm alanının elde edilememesi, tüm aktörler ve kent açısından değerlendirilmesi gereken bir süreçtir. Önümüzdeki süreçte, belirsizliklerin giderilmesinde pay sahibi olması amaçlanan tez çalışmasında, bugüne kadar nelerin neden yapılamadığı ortaya konmuştur. Buradan hareketle, gelecekteki süreçte, gayrimenkul sektörü yatırımları ile planlama disiplini ilişkisi açısından, Salhane bölgesinin kendine yüklenen kentsel hizmet merkezi rolünü, yerine getirip getiremeyeceğine cevap aranmaktadır.

1.2 Tezin Kapsamı

Giriş bölümü olan birinci kısımda, konunun tanıtılması, amaç, yöntem ve kapsam açıklamaları yer almaktadır.

İkinci bölümde, kentsel dönüşüm yaklaşımları ile kentsel hizmet merkezi gelişimi açıklanmış ve gayrimenkul geliştirme sektörünün sürece etkisi ortaya konmuştur. Bu nedenle öncelikle, kentsel dönüşüm kavramı ve yaklaşımları açıklanmıştır. Buradan

elde edilen bilgiler üzerinden, liman ve eski sanayi alanlarındaki dönüşüm yaklaşımları yorumlanmıştır. Çalışma alanının konumu ve özellikleri nedeniyle böyle bir odaklanma tercih edilmiştir. Kentsel hizmet merkezi kavramı ve gelişimi açıklandıktan sonra, liman ve eski sanayi alanlarında kentsel hizmet merkezi gelişimi açıklanmıştır. Liman ve eski sanayi kentlerinde gayrimenkul geliştirme sektörünün kentsel hizmet merkezi alanı gelişimine etkisi ile bu alanlarda geliştirilen büyük projeler dünya ve Türkiye örnekleri üzerinden incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, yatırım piyasası ve gayrimenkul geliştirme açısından İzmir'de kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi incelenmiştir. Öncelikle, İzmir'de yapılan planlama çalışmalarının hiyerarşik düzeniyle birlikte MİA ve kentsel hizmet merkezi gelişimleri anlatılmıştır. Daha sonra, merkez alanlar için gayrimenkul geliştirme açısından pazar analizi yapılmıştır. Bölümde son olarak ulusal ve uluslararası düzeyde İzmir'in gayrimenkul piyasasındaki yeri özetlenmiştir.

Dördüncü bölümde, yeni kent merkezi olarak İzmir Salhane bölgesi, gayrimenkul geliştirme açısından incelenmiştir. 1/5000 ölçekli plan ve planla ilgili yaşanan süreç aktarılmıştır. Bu kapsamda, fikir yarışması projesinden imar planı uygulamasına geçiş sürecinde, kentsel hizmet merkezlerinin fonksiyonlarının ve tasarımlarının nasıl ele alındığı, Salhane bölgesindeki rol değişimi ve çalışma alanı sınırlarının belirlenmesinde göz önünde bulundurulan kriterler açıklanmıştır. Çalışma alanı tanımı yapıldıktan sonra, alana getirilen plan kararlarından bahsedilmiştir. 1/5000 ölçekli plan sınırı çevresindeki büyük gayrimenkul projeleri, konut, AVM, otel ve ofis projeleri olmak üzere gruplandırılmış ve bu başlıklar altında sunulmuştur. Günümüzde geliştirilen pek çok gayrimenkul geliştirme projesi gibi, bu projelerde de ek fonksiyonlar yer almaktadır. Yatırım yaklaşımları açısından, fonksiyon karmasının, alana getireceği canlılık ve risk paylaşımı konularında avantaj sahibi olması nedeniyle, öncelikli tercihler arasında yer alan karma kullanımlar, bahsedilen projelerde değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli plan sınırı içinde fakat, Salhane çalışma alanı dışında olası karma kullanımlı büyük gayrimenkul projeleri ve bu projelerin geliştiricileri hakkında bilgi verilerek, çalışma alanındaki gayrimenkul projeleri gelişimi için çıkarımlarda bulunulmuştur. Son olarak, Salhane bölgesi çalışma alanı içindeki karma kullanımlı büyük gayrimenkul projeleri; yıllara göre gelişimlerine, fonksiyonlarına ve doluluk oranlarına, mülkiyet değişimlerine, çevreye etkilerine,

geliştirici profillerine ve Salhane bölgesi çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişimi konusunda geliştirici bakış açılarına göre değerlendirilmiştir.

Beşinci bölümde, kentsel dönüşüm sürecinde gayrimenkul geliştirme sektörünün Salhane bölgesindeki kentsel hizmet merkezi gelişimine etkileri hakkında değerlendirmeler yapılmış ve önerilerde bulunulmuştur.

1.3 Tezin Yöntemi

Öncelikle, gayrimenkul geliştirme sektörünün, kentsel dönüşüm ve kentsel hizmet merkezi gelişim sürecine etkilerinin değerlendirilmesi bakış açısıyla, liman ve eski sanayi alanlarındaki uygulamalar hakkında, dünya ve Türkiye örnekleri için literatür değerlendirmesi yapılmıştır.

Literatür değerlendirmesi sonrası, gayrimenkul geliştirme açısından İzmir'de kentsel hizmet merkezlerinin gelişimi incelenmiş ve merkez alanlar için pazar analizi yapılmıştır.

Bir sonraki aşamada, liman kenti dönüşümü açısından kentsel hizmet merkezi olarak İzmir Salhane bölgesi çalışma alanının özellikleri incelenmiştir. Saha çalışması yapılarak, mevcut durum gözlemlenmiştir.

Çalışma alanı ve çevresindeki büyük gayrimenkul projeleri; yıllara göre gelişimlerine, fonksiyonlarına, mülkiyet değişimlerine, çevreye etkilerine, geliştirici profillerine ve geliştirici görüşlerine göre gruplandırılarak incelenmiş, tüm bu projelerin ortaya koyduğu durum, çizelgeler ve grafiklerle özetlenmiştir. Çizelgelerin ve grafiklerin hazırlanmasında kullanılan yöntem ise şöyledir: Çalışma alanındaki ve çevresindeki geliştirilmiş ve geliştirilme aşamasında olan toplam 30 büyük gayrimenkul projesi hakkında bilgi toplanmıştır. Bu projelerden bazılarının geliştiricilerinin aynı olması nedeniyle, 30 projenin geliştiricisi olan toplam 21 tane proje geliştiricisiyle derinlemesine mülakat yapılmıştır. Bu mülakatlarda, Salhane çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişmesi hakkında ne düşünüldüğü, yatırımların gecikmesinin nedenlerinin ne olduğu ve alanı terk eden sanayi faaliyetlerinin yerine hangi kullanımların geleceği sorularına cevap aranmıştır. Ayrıca tez çalışması ile ilgili bu özgün sorulara cevap bulmak için başka aktörlerle de mülakatlar yapılmıştır. Derinlemesine mülakat yapılan aktörler profillerine göre şöyle gruplandırılmıştır : Özel kuruluşlar, kamu kuruluşları, sivil toplum kuruluşları

ve üniversiteler. Bu gruplandırmaya göre; alanda çalışmış, gayrimenkul yatırım danışmanlığı yapan 4 büyük şirketle, planla ilgili olan İzmir Büyük Şehir Belediyesi ve Bayraklı Belediyesi'yle, İzmir Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası'yla, İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlaması Başkanlığı'yla konu hakkında mülakatlar yapılmıştır.

Bu yolla, Salhane bölgesi çalışma alanının, geliştirilen büyük gayrimenkul projeleriyle, kendisinden beklenen canlılıkta ve sürdürülebilirlikte bir kentsel hizmet merkezine dönüşüp dönüşmeyeceği hakkında çıkarımlarda bulunulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI İLE KENTSEL HİZMET MERKEZİ GELİŞİMİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SEKTÖRÜNÜN SÜRECE ETKİSİ

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Yaklaşımları

Kentsel dönüşüm kavramı ilk kez 19.yüzyılda, plansız ve denetimsiz büyüyen kentlerin yeniden yapılandırılmasında, yeni bir planlı eylem olarak tanımlanmıştır. [1]. Literatürde kentsel dönüşüm tanımı yapılırken kentsel yenileme, koruma, sağlıklaştırma, yeniden canlandırma gibi kavramlardan bahsedilmektedir. Bu kavramların birlikte kullanılması kentsel dönüşüm tanımının dinamik yapısını ortaya koymaktadır.

> Keleş (1992, s. 2), kentsel dönüşümü şöyle tanımlamıştır: kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek [2].

Diğer bir tanımında kentsel dönüşümün; toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasal amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine yönelik dışarıdan bir müdahale sonucunda gerçekleştiğini belirtirken bu eylemlerin kendiliğinden gelişen bir süreç olmadığına vurgu yapmıştır [3]. Bu süreçte, ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında sürekli bir gelişme sağlanması ve kentsel problemlere çözüm bulunması amaçlanmıştır. [4]. Çünkü bu problemlerin başında gelen şehirsel yoksunluğun, şehirsel çöküntülerin de temel nedenlerini oluşturduğu belirtilmektedir [5, 6].

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm kavramının içeriği zamanla değişmiştir. 19. yüzyıldan beri tanımlanmaya başlayan kavram kentsel yenilemeden, kentsel yeniden sağlıklaştırmaya dönmüştür. Aynı zamanda, kentsel dönüşüm, alana kamu öncülüğünde bir müdahale biçimi olarak, gayrimenkul yatırımlarının önünün açılması gibi, sadece fiziksel bir müdahale biçimi olmaktan çıkmıştır [7-10]. Son yıllarda ise kentsel dönüşüm tartışmalarının ana ekseninde kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal, ekonomik ve çevresel konuların birlikte ele alındığı bir müdahale biçimi olarak yapılması yer almaktadır [11-13]. Yani kentsel dönüşüm, pek çok kavramı ve bu kavramların alt başlıklarını içeren bir kavramlar bütünü olarak görülmeye başlanmıştır.

Genellikle on dokuzuncu yüzyılın Sanayi Devrimi'nin ürünleri olarak ortaya çıkan sanayi kentlerinin bir kısmı, teknolojideki hızlı gelişme ve dönüşüm nedeniyle yirminci yüzyıl ortalarına gelindiğinde, eski işlevlerini ve önemlerini büyük ölçüde kaybetmişlerdir [14]. Bu kentlerde kentsel dönüşümün tetikleyici unsurları, ekonomik değişimler, sosyal ve toplumsal olarak çevredeki endişeler, fiziksel yıpranmalar, yeni araziler ile mülkiyet gereksinimleri, çevresel kalite ile sürdürülebilirlir gelişme ihtiyaçlarıdır. Liman alanları yenilenmesi açısından bakıldığında ise dönüşümün tetikleyici unsurları, boş alanların doldurulmasının istenmesi, sanayisizleşme, arazilerin terk edilmesi ve açık alan isteğidir [4]. Bu tetikleyici unsurların tesiri şu şekilde olmuştur; sanayisizleşme sonrası insanlar şehir dışındaki boş alanlara yerleşerek banliyö yerleşmelerini oluşturmuşlar ve kent merkezini terk etmişlerdir [15]. Zamanla insanlar rekreasyon alanlarına olan ihtiyaçları nedeniyle kent dışına yerleşme ihtiyacı duysalar da, banliyö yerleşmelerinin aşırı büyümesi ve kent içindeki su kıyılarının dönüştürülmesi, su kıyısı alanının büyük açık alanlara sahip olması bakımından daha avantajlı konuma gelmesini sağlamıştır. Su kıyısı alanlarının yeniden canlandırılması, eskiden geçiş alanı olan kıyı alanlarının artık, popüler yaşama alanı olarak görülmesini sağlamıştır. [16].

Bu nedenle liman kentlerinde ve eski sanayi alanlarında özel dönüşüm modelleri üzerinde durulmuştur. En büyük ağırlığı oluşturan liman yapıları, tersaneler ve sanayi tesislerinin kentin dışında yeniden kurulmasıyla, suyun kıyısında boşaltılmış alanların ve bu alanlarda yer alan tarihi yapıların kent ile bütünleşmesini sağlayacak dönüşüm modellerinin hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığı gibi, hemen arkasından, bu modellerin gerektirdiği bütünsel planlamanın icra ve karar mevkilerini tanımlayan aktörlerin kimler olması gerektiği soruları da tartışılmaya başlanmıştır. Çağdaş dünyanın bu konuya verdiği yanıt, planlamanın ekonomik ve sosyolojik temelinin; kentin sivil aktörleri tarafından demokratik yöntemlerle belirlemesi ile mümkün olacağı yönündedir. Yani, yarışmalarla elde edilen kentsel ya da mimari tasarımların yapımına dönük merkezi koordinasyonunun sağlanması ve siyasal otoriteden bağımsız yerel yönetimce yapılması olumlu bulunmaktadır [17-19].

Atıl durumda kalmış eski liman ve sanayi alanlarının dönüşümde önem kazanmasının başlıca nedenleri: Mevcut altyapı olanakları, mülkiyet durumları, büyük alan avantajları ve erişilebilirliktir. [20].

Liman kentlerindeki dönüşüm uygulamaları kendinden sonra dönüşüme konu olacak liman kentlerine örnek teşkil etmektedir. Her ne kadar ülkelerin coğrafi, fiziksel ve ekonomik koşulları farklı olsa da başarılı örneklerden çıkartılması ve örnek alınması gereken temel sonuçlar şöyledir: Liman kentinin gelecekteki rolü düşünülerek su kıyısı mekanları tanımlanmalıdır, master planın ilk oluşum evrelerinden başlanarak toplum ve geliştirici aktörler sürece dahil edilmelidir. Fiziksel ve ekonomik koşullar su kıyısı dönüşümü için teşvik edici olacak şekilde yapılandırılmalıdır. Planlama aşamasından başlanarak kamu otoriteleri, özel sektör ve sivil tolum kuruşları beraber çalışmalıdır. Ayrıca, master plan hazırlanırken risk faktörü göz önünde bulundurulmalıdır ve finansal konulardaki ve pazar koşullarındaki değişimlere göre esnek çözümler düşünülmelidir. Son olarak ise bütün aşamalar güçlü ve bağımsız bir geliştirme kurumu tarafından yönetilmelidir. Unutulmamalıdır ki, halkın öncülüğündeki yönetim girişimi ile su kıyısı gelişimi, fikirlerin özgürce dile getirildiği ve yeni olasılıkların düşünüldüğü bir platform oluşturmaktadır. Bu yaklaşım, sürdürülebilir kıyı dönüşümünün sağlanmasında büyük etkiye sahip olmakla beraber, kıyı alanları dönüşüm uygulamalarına karşı güvenilirliği artırmaktadır [21].

Liman kentlerinde sürdürülebilir dönüşüm uygulamaları için göz önünde bulundurulması gereken kriterler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

1-Temel amacın kamusal hedefler doğrultusunda düzenlenmesi

2-Su kıyısı düzenlemesinde ortak toplum vizyonu oluşturmak

3-Alternatif mekanlar oluşturmak

4-Alternatif mekanları birbirleriyle bağlamak

5-Kamusal erişimi en uygun hale getirmek

6-Yeni gelişmenin toplum vizyonuyla örtüştüğünden emin olmak

7-24 saat aktiviteye imkan tanınması ve konut alanlarının kısıtlanması

8-Parkların alternatif alanların bağlanmasında kullanılması ve aynı zamanda kendi içerisinde de yeşil alanların bağlantılı olması

9-Binaların kamusal mekan oluşturmada rol oynaması

10-Alternatif ulaşım olanaklarının sağlanması ve taşıt girişinin sınırlanması, yaya öncelikli mekan tasarımına öncelik verilmesi

11-Her alternatif mekan için sezonsal aktiviteler düşünülmesi ve her mevsimde alanın kullanımının sağlanması

12-Çeşitli fonksiyonlarla hizmet veren bağımsız ve ikonik binaların olması

13-İyi bir yönetiminin olması

Bu maddeleden de görüldüğü gibi, su kıyısı dönüşümünde uygulanacak ilkelerin net bir şekilde tanımlanması dönüşümün en önemli safhalarındandır. Dönüşümde yol gösterici olacak bu kritelerin, tasarımcıların ve proje geliştiricilerinin ortak ürünleri olmasına hem büyük ölçekli hem de küçük ölçekli uygulamalarda özen gösterilmelidir [22, 23].

Genellikle, liman kentlerindeki kentsel hizmet merkezi geliştirme çabalarının, belirli bir master planını temel alma düşüncesi üzerinde değil de, toprak üzerindeki yapılaşmaları temel alma düşüncesinin üzerinde yoğunlaşıtığı görülmektedir. Bu yaklaşımlar, yenilenen pazar yaklaşımlarına, sosyal ve kentsel ihtiyaçlara yanıt vermek için uygulanan özgür stratejileri meydana getirmektedir. Yaşanan kentsel süreçte, özgür yaklaşımlar konsept oluşumunu en çok etkileyen faktörlerdir. Ancak, geliştirilen kentsel hizmet alanının, uzun süreç içerisinde aynı canlılığı ve başarıyı sürdürülebilirlik çerçevesinde göstermesi için, belirli bir master plan dâhilinde hareket edilmesi gerekmektedir [24].

2.2 Kentsel Hizmet Merkezi Kavramı Ve Gelişimi

Kentsel hizmet merkezleri, arazi kullanımı bakımından kent dışı fonksiyonların belirli bir yoğunlukta olduğu alanlar olarak görülmektedir. Fakat kentlerin ana hizmet merkezleri, hemen bitişiğindeki yerleşmelerden çok daha geniş alanlara hizmet etmeleri bakımından tali merkezlerden farklılaşırlar. Bu farklılaşma ihtisaslaşan fonksiyonlar sayesinde sağlanır ve ana merkezler semt ölçeğinden daha etkin hale gelir [25].

Ülkelerin idari yapısı ve halkın sosyal yaşantısına bağlı olarak, kent merkezindeki çok ihtisaslaşmış tüketim malları ve hizmetlerin yanında başka ne gibi kullanışların

yer alacağı değişmektedir. Bunun yanında kentsel hizmet merkezinin gelişim sürecinde rol alan aktörler, bu merkezin karakteri üzerinde büyük etkiye sahiptirler.

Serbest teşebbüslerin fazla olduğu kentlerde, eğer iş ve ticaret merkezleri de, özel sektör yatırımları çerçevesinde geliştiriliyorsa ve idari kararların etkisi buna nazaran düşük kalıyosa, kentsel hizmet merkezlerinin canlılığının ticaret hacmi ile doğu orantılı olduğu söylenebilir. Bu nedenle, kentsel hizmet merkezi, ticaret hacminin azalmasıyla doğru orantılı olarak fonksiyonlarını da yitirmeye başlarsa, arazi kullanımının değişmesi ve kentsel hizmet merkezinin başka bi alana kayması kaçınılmazdır. Çünkü ticaret kapasitesinin ve fonksiyonların gerilemesiyle, kentsel hizmet merkezinin eski yerinde kalması için hiçbir bağlayıcı neden kalmamış olur.

Bunun yanında, idari kararların ve devlet otoritesinin baskın olduğu kent sistemlerinde, kentsel hizmet merkezi bu otoritelerin simgesi olarak görülmektedir. Bu nedenle genellikle böyle kentlerde ışınsal yollar anıtsal binalarla donatılmış büyük meydanlara bağlanır. İnsan ölçeğinin çok üzerinde olan anıtsal yapılar ve sistematik ışınsal yollardan oluşan kentsel hizmet mekezleri de canlılığın ve sürekliliğin sağlanması açısından başarılı olma ihtimali düşük sistemlerdendir.

Bu nedenlerle, kentsel hizmet merkezleri, yalnızca işyeri ve ticaret alanlarının olduğu ve kapitalist ekonominin baskın olarak görüldüğü pazar alanları olarak başarısız olmaktadırlar. İnsanların sosyal aktivitelerine imkân tanınan ve alternatif fonksiyonlar tanımlanarak günlük davranış özelliklerine yenileri eklenen sistemler, canlılığını sürdüren kentsel hizmet alanlarını oluştumaktadır. Yani, başarılı kentsel hizmet merkezleri çok fonksiyonlu ve toplum yaşantısıyla örtüşen sistemler olarak görülmektedir.

Genel olarak merkezdeki fonksiyonlar; idari ve kültürel tesisler, sosyal tesisler ve iktisadi faaliyetlerdir. Yani yalnız kent halkının ihtiyacını karşılayan faaliyetler değil, kentle çevre arasındaki ilişkiyi sağlayan, şehre merkeziyet gücünü kazandıran fonksiyonlar kastedilmektedir [26, 27].

Planlanan başarılı bir kensel hizmet merkezi tasarımında uygulanması gereken ilkeler ise şöyle sıralanmıştır:

1-Kalıcı ve bellekte yer eden kamusal alanlar oluşturmak

2-Mevcut pazar koşullarına uygun kullanım getirmek

3-Ödülleri ve riskleri paylaşmak

4-Kentsel gelişimi ve finanse etmeyi bütün olarak ele alan planlar yapmak

5-Çoklu kullanımları bütünleştirmek

6-Uzun erimli vizyonlarda esneklik dengesinin sağlanması

7-Yoğunluk taleplerinin olumlu etkilerinin yakalanması

8-Toplumun her kesiminin birbiriyle ilişkilendirilmesi ve bağlanması

9-Sürdürülebilirlik için yatırımların yapılması

10-Alan yönetimine ve programlamaya bağlı kalınması [28].

Kentsel hizmet merkezleri, bu özellikleri sayesinde, yer talebinin ve arazi değerlerinin en yüksek seviyede olduğu alanlar konumuna gelmişlerdir. Bu nedenle, genellikle araziden en yüksek düzeyde yararlanmak amacıyla, dikeyde büyümenin bu alanlarda daha çok tercih edildiği görülmektedir. Bu durum sonucunda, önceleri çevresindeki yüksek gelir grubunun oluşturduğu halkaya hizmet eden kentsel hizmet merkezleri zamanla, yatayda da halkalar halinde büyümenin etkisiyle, kentsel bütüne hizmet eden kentsel parçalara dönüşmüştür.

Sonuçta ekonomik spekülasyonların en fazla olduğu alanlar olarak kentsel hizmet merkezleri, en pahalı arazi değerlerine sahip alanlar olmakta ve ekonomik işlevlerin yoğunluğu sonucu dinamiklik kazanarak, istihtam olanakları sağlamaktadırlar. Fiziksel olarak ise kentsel hizmet merkezlerinde, kullanım yoğunluğu nedeniyle, merkezi yoğunlaşma, yüksek erişilebilirlik, yüksek yapı yoğunluğu ve yüksek araç yoğunluğu görülmektedir. Bunların yanında kentsel hizmet merkezlerinin fiziksel gelişiminde, servis yolları ve otopark sorunu da yapı ve ulaşım tekniği ile çözülmesi gereken önemli konular arasında yer almaktadır. Sonuç olarak, kentsel hizmet merkezinin işlevini tam anlamıyla yerine getirebilmesi için tüm bu fonksiyonlar arasındaki dengenin sağlanması gerekmektedir [26, 30].

Kentler sürekli gelişim ve değişim içindedirler. Bu değişim ve gelişim süreci içerisinde kentsel nüfusta artış kaçınılmazdır ve artan nüfus gün geçtikçe kenti yeni gelişim ve dönüşüm alanları için zorlar. Nüfusun ve kentin yeni mekân gereksinimlerini takiben sürdürülebilir kent gelişimi için, işlevini yitirmiş alanların yeni fonksiyonlar doğrultusunda dönüştürülmesi sürecine girilir. Bu kapsamda, liman

kentlerinde, işlevini yitirmiş ve köhnemiş sanayi alanları kentsel hizmet merkezi olarak geliştirilmek için en uygun alanlar olarak görülmektedir [30-32].

Kent merkezlerinde arazi değerlerinin çok yüksek olması ve eski sanayi ya da liman alanlarının genellikle kent merkezine yakın yerlerde bulunması, sanayinin terk ettiği bu alanların yeniden kullanılmasını gündeme getirmektedir. Bu durumda kentin bu parçalarında bir dönüşüm yaşanmakta, fonksiyon değişmektedir [33, 34]. Bu noktada dönüşüm içine giren bölgelerde, burayı terk eden sanayi faaliyetlerinin yerine hangi faaliyetin getirileceği sorusu önem kazanmaktadır. Yeni gelecek faaliyetlerin önemli olmasının nedeni, getirilen kullanımların, geliştirilecek olan kentsel hizmet merkezinin canlılığını ve sürdürülebilirliğini büyük oranda etkilemesidir. Örneğin, büyük ölçekli karma kullanımların geliştirilmesi, boş alanların işlevlendirilerek kullanımı ya da yeniden kullanımla alanların dönüştürülmesi gibi kararlar alınabilir [35]. Çünkü, stratejik kararlar çerçevesinde, kentsel merkez rollü bir alanın öngörülmesi, altının güçlü verilerle doldurulması gereken bir karar alındığını ifade eder. Bu kararı destekleyecek veriler ise, kentsel hizmet alanı olarak önerilen alanın erişilebilirliği, mülkiyet deseni, altyapı olanakları ve içinde bulunduğu hinterlandın sosyo-ekonomik temelleridir [36].

Sonuç olarak küçük ölçekli dönüşüm uygulamalarından büyük ölçekli dönüşüm uygulamalarına kadar sürecin incelenmesi, liman kentlerinde sağlıklı dönüşüm uygulamalarına yol gösterici olması açısından önem kazanmaktadır. Öngörülen büyük gayrimenkul projelerinin, gelişim detaylarıyla incelenmesi ile bu uygulamaların planlama çalışmalarının yarattığı etki alanı çerçevesinden yorumlanması, liman ve eski sanayi alanlarında, kentsel hizmet merkezi gelişim sürecinin anlaşılması bakımından faydalı olacaktır.

2.3 Liman Ve Eski Sanayi Kentlerinde Gayrimenkul Geliştirme Sektörünün Kentsel Hizmet Merkezi Gelişimine Etkisi Ve Geliştirilen Büyük Projeler

Liman kentlerinde gayrimenkul projelerinin uygulanma olanakları, kentlerin karakteristliklerine göre birbirlerinden faklılıklar göstermektedir. Çünkü liman kentlerinin sahip olduğu sosyal, ekonomik ve kültürel koşullar projelerde kullanılan uygulama araçlarını değiştirmektedir. Gayrimenkul sektöründe proje geliştirmek için etkili olan faktörler ise arazi mülkiyeti, yerel yönetimlerin mevcut kaynakları, özel sektör yatırımları ve kamu binaları için mevcut finansman yapısının olmasıdır.

Ayrıca geliştirilen gayrimenkul projelerinin daha az somut olan 'iyi tasarım' gibi faktörleri ile sosyal ve kültürel tutumlar da öne çıkmaktadır [37-39].

Bu bölümde liman kentlerinde yapılan büyük gayrimenkul projeleri uluslararası ve ulusal düzeyde çeşitli örnekler üzerinden incelenecek ve kentsel hizmet merkezi gelişim sürecine etkileri hakkında değerlendirmeler yapılacaktır.

2.3.1 Büyük gayrimenkul projeleri ile liman kentlerinde kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi-Dünya örnekleri

Günümüzde kentsel hizmet merkezi gelişmi için yapılan dönüşüm uygulamalarında, kamunun tek başına rol alması yaşanan süreçteki güçlükleri artırmaktadır. 1980'lerden bu yana gerek Avrupa gerekse Amerika'da kentsel dönüşüm projelerinde devlet, sivil toplum, özel sektör ortaklıkları görülmektedir [8, 40]. Son yıllarda büyük ölçekli liman bölgesi dönüşüm uygulamalarının hızla artmakta olduğu göz önünde bulundurulursa, devlet-kamu-özel sektör ortaklıklarının artması kaçınılmazdır.

Bu bağlamda, liman kentlerinde, büyük ölçekli gayrimenkul projeleriyle gayrimenkul geliştirici aktörler kentsel hizmet merkezi gelişimi sürecinde etkin rol oynamaktadır. Örneğin, Oslo Limanı-Aker Brygge Bölgesi'nde gayrimenkul geliştirici aktörlerin, kentsel hizmet merkezi üzerinde yoğun etkisi görülmektedir. Dünyanın en büyük finans marketi olarak bilinen NPRO bu bölgeyi iş hayatı, kent sakinleri ve turistler için 2015 yılına kadar çekim noktası haline getirmeyi amaçlamıştır [37].

NPRO yetkililerinin açıklamasına göre Aker Brygge alışveriş dükkalarının çevreye serpiştirildiği içine kapanık bir alandan, Oslo'nun, çeşitli aktivitelerin içinde sunulduğu açık ve canlı bir parçası haline gelecektir. Günümüzde, Aker Brygge ofis sektörü için Oslo'nun en cazip alanlarıyla komşu durumdadır. Bu nedenle yeni ofis binaları için de alan güçlü bir çekim merkezi olacaktır. Ayrıca, arazi sahibi olan NPRO, Aker Brygge bölgesinin merkezinde, ofis bölgesine hizmet edecek, yeme-içme faaliyetleri için ayrı bir alan düzenlemeyi düşünmektedir. Bölgede alışveriş fonksiyonunun da daha çekici hale getirilmesi için projeler düşünülmüştür. NPRO birçok yeni ve heyecan verici markayı Norveç'e ilk defa getirerek buradaki dükkânlara yerleştirmek istemektedir. Yeni inşa edilecek restoranlar ve alışveriş merkezlerinin tematik bir mimariye sahip olarak kendi karakterlerini yansıtmaları

planlanmıştır. Yeni alışveriş merkezleri, retoranlar, belirgin şekilde yükseltilmiş ofis binaları ve marka haline gelen yeni cadde ile Oslo'nun merkezinin burada toplanması amaçlanmıştır. Böylece alanın, projenin amaçladığı kentsel hizmet merkezi rolünü yerine getirmesini sağlayan anahtar faktörler oluşturulmuştur [38]. Çalışmalar, başından beri tek bir yönetim şirketi tarafından yürütülmüştür ve aslında çok az sayıda mimalık, peyzaj ve kentsel tasarım firması sürece dahil olmuştur. Belki bu tek elden yürütülme sürecinin, tasarıma belirli bir monotonluk getirdiği söylenebilir. Ancak bu yolla, homojenliğin vurgusu yapılmış ve bir anlamda uyum artırılmıştır.

Sonuç olarak, Aker Brygge limanı, yüksek yoğunluklu karma kullanım alanına başarıyla dönüştürülmüştür ve bu başarısını aldığı ödüllerle kanıtlamıştır. Tüm bu başarılı gelişmenin nedeni vizyon sahibi bir master planın baştan planlanmış olmasıdır. Master planda kompakt şehir öngörülerinin yanında, binalar arasında koordine edilmiş bir tasarım ve peyzaj anlayışı bulunmaktadır. Aynı zamanda plan, kentsel ekonomik durumu da göz önünde bulundurarak kriz dönemlerinde bile uygulanabilir startejiler önermiştir. Bu yüksek kaliteli kentsel bölge, pek çok yüksek gelir grubu sakinlerini, büyük firmaları ve çok sayıda ziyaretçiyi bölgeye çekmiştir ve uygulanan stratejiler kentin diğer bölgeleri için örnek teşkil etmiştir [37].

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleriyle kentsel hizmet merkezi gelişimine önemli katkı sağlanan örneklerden bir diğeri ise Gateshead Rıhtımları'dır. Çünkü bölgedeki yeniden yapılaşma master planın öncülüğünde değil, simge haline gelen pek çok büyük gayrimenkul projesi öncülüğünde gerçekleşmiştir. Bu büyük gayrimenkul projeleri alana çekicilik katmış ve pek çok çevre yerleşimleri bölgeye çekmeyi başarmışlardır.

Anahtar gelişme olarak görülen, simge yapılar olarak iki ikonik bina inşa edilmiştir. Bunlardan birisi uluslar arası oditoryum diğeri ise modern sanatlar merkezidir. Bu yeni kültürel toplanma alanlarına yüksek oranda ziyaretçi gelmektedir ve bu yapılar Gateshead Bölgesi'nin kültürel aktivitelerle ünlenmesini sağlamıştır. Alanın gelişiminde etkili olan faktörlerden bir diğeri ise, belleklerde yer eden ve benzersiz görünüşe sahip olan binanların sundukları aktivite imkânlarıdır. Bu imkânların yanı sıra, yeni gelişme alanı, daha ünlü bir şehir olan Newcastle'a komşu olmanın avantajlarından yüksek oranda faydalanmıştır [39].

Güçlü yönetim ve finansman bulma becerileri de sürecin başarıyla yürütülmesinde anahtar faktörler olmuştur. Kurulan ortaklıklar böyle bir sürecin başarıya ulaşmasında temel unsurlardandır. Günümüzde gelişmenin sonucu olarak alan, ziyaretçileri ve kültürel alanlarının izleyicilerini uzak mesaferlerden kendine çekmeyi başarmaktadır. Fakat henüz yüksek kaliteli bir yaşam için yerel halkı çekecek açık alanlar sistemi oluşturulamamıştır.

Gateshead Rıhtımları'nın kentsel hizmet merkezi oluşumu 'alan pazarlaması' politikasını başarıyla uygulanmasının bir sonucu olarak görülmektedir. Yerel otorite bu şehri, Kuzey İngiltere Bölgesi'nin ve İngiltere'nin odağı olarak göstermiş hatta uluslararası konumunun merkeziyetini vurgulamış ve bu iddiasında başarılı olmuştur. Bu yaklaşım kentsel hizmet merkezi gelişimi talebini değerlendirmek için, liman kenti dönüşümünde rol alan insanların dikkatinin bu bölgeye odaklanmasını sağlamıştır. Stratejik olarak belirli anahtar fonsiyonlar olan; uluslararası sanat merkezi ve konser salonu gibi fonksiyonlara olan talep değerlendirilmiştir. Böylece amaçlanan hedeflere ulaşmak için gerekli finansal kaynaklara da erişim sağlanmıştır. Bunun sonucu olarak, ikonik yapılaşmanın olduğu çevre elementleri, tüm su kıyısı gelişimi için lokomotif görevi görmüştür. Bu nedenle, arazi değerlerinde yüksek artış görülmüş ve hemen ardından iş, alışveriş ve konut gibi özel sektör yatırımları bölgeye akmıştır.

Ancak bu tür gelişimler risk taşımaktadır. Çünkü kentsel tasarımdan çok yapılı çevre objelerinin üzerinde durulması gelişimi bu yönde zorlamaktadır. Temel olarak, Gateshead Rıhtımları'nın mekân gelişimlerinde anahtar nokta, inşaat faaliyetleri haline gelmiş ve kentsel hizmet merkezi alanı gelişimde baskın olarak görülmüştür [37, 41].

İncelenen iki kentsel hizmet merkezi gelim süreçleri arasında belirgin farklılıklar görülmektedir. Aker Brygge örneğinde, planlı bir yaklaşımla kentsel hizmet merkezinde geliştirilen büyük gayrimenkul projeleri yer almıştır. Gateshead Rıhtımlar'nda ise daha çok büyük gayrimenkul projelerinin inşa edilmesi üzerinde durulmuş ve planlama disiplini geri planda bırakılmıştır. Her iki deneyimde de gayrimenkul geliştirici aktörlerin etkisi büyüktür. Ancak iki örneğin karşılaştırılmasından anlaşılıyor ki, planlı bir kentsel hizmet merkezi geliştirme süreci uzun erimde de başarısını sürdürübilmektedir. Aksi takdirde, büyük gayrimenkul projeleriyle bir noktaya kadar gelen kentsel hizmet merkezi, uzun

erimde plansız yapılaşmanın olumsuzluklarıyla karşı karşıya kalmakta ve kentsel ihtiyaçlara cevap veremeyecek seviyeye gelmektedir.

Gayrimenkul geliştirme sektörünün, kentsel hizmet merkezi gelişimine etkileri farklı yaklaşımlar çerçevesinden görülmüştür. Ancak, büyük etkinliklerle gayrimenkul yatırımlarını şehre çeken ve kentsel hizmet merkezi gelişmini hızlı şekilde tamamlayan örneklerin de incelemesi sürecin kavranmasında faydalı olacaktır. Çünkü büyük etkinlikler, kültürel alışverişin sağlanması için fırsatlar doğurmanın yanında, gayrimenkul sektörünün canlanması için tetikleyici olaylar olarak görülmektedir. Ayrıca bu organizasyonlar, önemli ve olağanüstü finansman kaynaklarının bulunması ve net inşaat programlarının oluşturulmasıyla, sıra dışı fırsatların yakalanmasına imkân tanımaktadır. Böylece, ara sıra düzenlenen büyük organizasyonlar, uzun vadeli ve kullanışlı satın almaların önünü açmaktadır. Bu nedenlerle, hem Avrupa'da hem de uluslar arası içerikte, bu tür etkinliklerin uzun süreli etkileri, su kıyısı kentlerinin dönüşüm deneyimlerinin tartışılmaz kahramanları olarak görülmektedir [42].

Bu bağlamda, olimpiyat oyunlarının, kentsel merkez dönüşümünün tetikleyicisi olduğu Barselona kenti örneği, büyük organizasyonların su kıyısı dönüşümüne etkilerini gösteren en güzel örneklerdendir. Baselona kenti, 1992 yılında olimpiyat oyunları ve 2004 yılında Kültürlerin Evrensel Forumu etkinlikleriyle radikal bir değişime sahne olmuştur. Bu süreçte nitelikli mimarlık örnekleri ortaya konmuş, kültürel aktivitelere önem verilerek, yeni müzeler ve oteller inşa edilmiştir. Planlı bir yaklaşımla, eski üretim endüstrisinin yer aldığı alan olan Poblenou kıyı bölgesinde de radikal dönüşümler gerçekleşmiştir. Diğer eski sanayi bölgelerinde olduğu gibi Barselona'nın Poblenou bölgesinde kalan fabrikalar ve atölyeler yeniden ele alınmıştır ve yeni teknoloji bölgeleri meydana getirilmeye başlanmıştır. Avrupa'nın en büyük konferans merkezinin Evrensel Kültür Forumu alanında inşa edilmesiyle birlikte iş turizmi artış göstermiştir. Liman, Akdeniz kruvazörlerinin yolcu alma noktası olarak işlev görmektedir ve İspanya'nın en büyük ve Avrupa'daki en dinamik sanayi bölgesi olan Zona Franca'ya bitişiktir. Bu alan geniş çapta çok uluslu üreticiyi çekmektedir [43, 44]. Ayrıca Barselona, ünlü mimarların tasarımları ve ünlü sanatçılara yakınlığı sayesinde de kültürel bir aktivite merkezi olmayı başarmıştır. Bunların yanında su kıyısı dönüşümüyle, teknolojik ve lojistik yenilemenin etkilerini de barındırmaktadır [45, 46].

Kültür ve eğlence alanı olarak tasarlanan liman alanı ise Barceloneta olarak adlandırılmıştır. Bu alanın da denizle ilişki kurmasına büyük önem verilmiş ve kültürel aktiviteler için projeler geliştirilmiştir. Ayrıca bu alanda dünya ticaret merkezi projesi geliştirilmiş, büyük bir akvaryum yapılmış ve ticaret merkezi olarak 'Maremagnum' olarak adlandırılan proje yapılmıştır. Bu yatırımların temel amaçları ise liman alanının kültürel faaliyetlerle turistik kullanımlara imkân tanınması, şehrin denizle iletişimin kurulmasıdır. Ayrıca, denize açılan yerleşimlerin oluşturulması ve tarihi kent merkeziyle tüm aktivitelerin ilişkilendirilmesi hedeflenmiştir [47].

Olimpiyat oyunlarının ekonomik etkileri özellikle, geliştirilen inşaat projeleri sayesinde görülmüştür. En büyük etki olimpiyat oyunlarından 5 yıl önce başlamıştır ve inşaatların tamamlanma süresi sonunda görülmüştür. Olimpik oyunların ekonomik etkileri olduğu kadar ekonomik olmayan etkileri de olmuştur. Kent kendini pazarlama imkanı bulmuştur ve bu konuda büyük başarı sağlanmıştır [48].

Barselona'da kullanılabilir hizmet ve işgücü oldukça fazlalaşmıştır. Ayrıca Pazar olanakları ve rekabet edebilirlik kapasitesi gelişmiştir. Yatırımlar 2004 yılında düzenlenen Forum Organizasyonu ve Poblenou Bölgesi'nin yüksek katma değerli bilgi ve teknoloji alanı olarak düzenlenmesi sayesinde ivme kazanarak devam etmiştir. Böylece Barselona kenti 1986 yılından 1992 yılına kadar ve 1992 yılından sonra gösterdiği başarılı uygulamalarla Avrupa kentleri arasında altıncı olmuştur. Bu başarılar günümüzde de devam etmekte ve kent yatırımları çekmeye devam etmektedir [49, 50].

Barselona kentinde olduğu gibi pek çok liman kentinde bu tür organizasyonlar kentsel hizmet merkezi gelişiminde büyük projelerin uygulanması için fırsat olarak kullanılmaktadır. Bu kapsamda geliştirilen büyük projeler, geniş alanlara yayılma politikası yerine özellikli alanlarda geliştirilme politikasıyla yürütülürler. Bu yaklaşım, şehrin her tarafından algılanan özel bölgelere vurgu yapılması için bir şans olarak görülmektedir [50]. Bu nedenle, şehir merkezi ya da su kıyısı olan alanlar büyük projeler için tercih edilmektedir. Yani projeler için yer seçimi kararları, en fazla ihtiyaç olan yerlerde değil, en çok getiri sağlayacak yerlerde verilmektedir [52, 53]. Böylece, büyük projeler gelecekteki gelişimi ve dönüşümü hızlandırmak için araç olarak görülmekte ve ikonik semboller olarak geliştirilmektedir [54].

Aynı zamanda, şehirler kendilerini dünya çapında pazarlamak durumundadırlar [55]. Yerel yöneticiler ve lider iş adamları, insanların bir şehri neden ziyaret etmek isteyeceklerini kendi kendilerine sorduklarında cevap; turistlerin, yatırımcıların ve yüksek gelirli kent sakinlerinin ya da kaliteli konut alanlarının bu şehirde bulunması değildir. Asıl cevap, şehrin merkezinde seçkin konut alanlarının, yaşayan bir sahil alanının, profesyonel spor takımının, yeni bir stadyumunun, mükemmel bir kongre merkezinin ve birinci sınıf kültürel tesislerin şehirde bulunmasıdır. Eğer şehirde bunlar bulunmuyorsa, bunlar oluşturulmalıdır ve eğer bunlar bilinmiyorsa da pazarlaması yapılmalıdır [56-58].

Türkiye'deki liman kentlerinde geliştirilen büyük projelerle, bu pazarlama stratejilerinin nasıl yorumlandığı, İstanbul örneği üzerinden açıklanacaktır. Böylece sermayenin yığıldığı dev bir metropol olarak İstanbul, İzmir'e örnek teşkil etmesi için, yapılan uygulamalar açısından değerlendirilecektir.

2.3.2 Büyük gayrimenkul projeleri ile liman kentlerinde kentsel hizmet merkezi alanları gelişimi-Türkiye örnekleri

Türk kentleri kentsel dönüşüm konusunda, ekonomik, siyasal, tarihi ve kültürel nedenlerle Batı ülkeleriyle farklılaşmaktadır. Ancak, Batı'daki kentsel dönüşüm deneyimlerinden yararlanmak ve bu deneyimleri Türkiye'ye uyarlamak önemlidir [59]. Bu kapsamda, İstanbul'da deniz kıyısı dönüşümü için önerilen iki büyük projenin gelişim süreci ve özellikleri üzerinde durularak, Türkiye örnekleri ile yurtdışı örnekleri arasında ne gibi benzelikler ve farklılıkların olduğu ortaya konacaktır.

İstanbul master planında Haydarpaşa ve Galata limanlarının fonksiyonlarını sürdüreceği ifadesi yer almıştır. Bu nedenle, bu limalarda önerilen projeler liman fonksiyonunu geliştirmeye yönelik projelerdir [60].

Haydarpaşaport adıyla sunulan projede, ilk önce İstanbul'un yedi tepesini temsilen 7 tane büyük gökdelen önerilmiştir. Bu öneri geniş kitlelerce oldukça ağır eleştirilmiştir ve bu fikirden vazgeçilmiştir. Yapılan eleştiriler genellikle, İstanbul'un tarihi ve kültürel yapısının göz ardı edilerek kentsel kimliğe zarar verildiği ve kent dokusuyla uyuşmadığı yönündedir. Önerilen yeni projede, yat limanı, yat kulübü, alışveriş merkezleri, ofisler, konutlar, parklar, spor merkezleri, kongre-fuar merkezi,

müze, okul ve diğer kurumsal alanlar yer almaktadır. Toplam 87 hektarlık alanda dönüşümün 5 milyar dolara tamamlanması öngörülmüştür [61].

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından bu plan da değiştirilmiştir. Yeni planda, yapı yüksekliği 4 kat olarak belirlenmiştir. Haydarpaşa Port projesi, Üsküdar ve Kadıköy olmak üzere iki parça halinde gerçekleştirilecektir ve Haydarpaşa tren garının fonksiyonunun ne olacağına dair süren tartışmalara son verilerek, bu fonksiyona ilişkin karar verilmiştir. Tarihi garın giriş katı tren garı olarak kullanılacak ve üst katlar müze, konser, sergi, kültürel tesis ve konaklama alanları olarak kullanılacaktır. Proje kapsamında Haydarpaşa Garı etrafında yer alacak olan eğlence ve ticari amaçla inşa edilecek olan yapıların, tarihi garın çatı yüksekliğinden fazla olamayacağı kararlaştırılmıştır. Haydarpaşaport projesinde ticari alanlara da kısıtlama getirilerek, ticari merkez alanlarının yüzde 20'den fazla olmaması öngörülmüştür [62].

Galataport projesinde de Haydarpaşaport projesinde olduğu gibi karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirerek liman fonksiyonunu desteklemeye yönelik öneriler getirilmesi amaçlanmıştır. 100.000 m²'lik açık alana ve 151.665 m² inşaat alanına sahip olan mevcut tarihi binalar aslına uygun olarak yenilenecek ve bu binalara yeni fonksiyonlar kazandırılacaktır [63, 64].

Bu proje de Haydarpaşaport projesi gibi pek çok konuda kamuoyundan ve akademik çevrelerden eleştiriler almaktadır. Projenin hayata geçmesiyle kentin zaten yoğun olan bu bölümünün kaldıramayacağı bir trafik yükünün geleceği söylenmektedir ve tarihsel kimliği olan alan ile bütünleşmeyen parçacıl bir proje olduğu savunulmaktadır [65]. Bu tür pek çok eleştirinin hedef noktası olan Galataport Projesi' nde de otel, ofis gibi kullanımların yanında, kültürel ve ticari kullanımların da önerildiği pek çok büyük gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

Görüldüğü gibi projelerde öne çıkan konu, büyük gayrimenkul projeleri yatırımlarıdır. 2000'li yılların başında, yönetimler su kıyısı dönüşümünün avantajlarının farkına varmışlardır. Büyük ölçekli ve uzun süreli dönüşüm projelerini Türkiye'nin pek çok liman alanında başlatmışlardır. Bu kapsamda, iki büyük proje olan Galataport ve Haydarpaşaport projeleri geliştirilmiştir. Henüz uygulanmayan bu projelerin, kendi hedefleri açısından, dünya çapındaki diğer su kıyısı dönüşüm projeleriyle benzer içerikte olup olmadıkları tartışmaya açıktır.

Çünkü İstanbul'da önerilen bu tür büyük yatırımlar, bu projeleri tasarlayanların ve önerenlerin gözünden büyük olarak görülmekle beraber, kentin içinde noktasal planlama kararları ve ayrıcalıklı üretimleriyle beliren projelerdir. Belediyenin ve merkezi hükümetlerin aldığı büyük yatırım kararları doğrultusunda geliştirilen ve kamuoyunun büyük tepki gösterdiği bu projeler, İstanbul'un kent ya da metropol bütününde bir planlama kararıyla üretilmemiş projelerdir. Bu yatırımların yer seçimleri belli girişimcilerin talepleri doğrultusunda gerçekleştiği için, kent içi ulaşım etkileri ve kamuoyu beklentileri hep göz ardı edilmekte ve bu da bir kaosa yol açmaktadır [66].

Sonuç olarak, bu tür yatırımlar hayata geçirilmeden önce, çağdaş yaşamın sürdürülebilirliğini sağlayan planlama disiplininin kurumsallaşması için, toplumun farklı kesimlerinin katılımıyla oluşmuş projelerin uygulanmasına olanak tanıyacak ve kentliye hizmet edecek mekanizmaların oluşturulması gerekmektedir [67].

2.4 Bölüm Değerlendirmesi

Tez çalışmasında üzerinde durulan örnekler liman kenti olmaları ve liman kıyısı alanında işlevini kaybetmiş sanayi alanları olması nedeniyle, İzmir Salhane Bölgesi'ne örnek teşkil edecek niteliktedir. Bu liman alanlarında yapılan dönüşüm uygulamalarında, ortak sonuç olarak değinilmesi gereken en önemli nokta, kenti sadece ekonomik yönü ile ele almaktansa, konumu, tarihi dokusu ve kültürel birikimi ile birlikte değerlendirmenin gerekliliğidir. Ancak bu koşullar altında, liman alanları istenilen canlılığa ulaşabilecek ve kentsel hizmet merkezi olarak yerine getirmesi gereken işlevi tam anlamıyla karşılayabileceklerdir.

Dünya örnekleri arasında incelenen kentsel hizmet merkezi gelişim süreçleri üç grupta ele alınmıştır ve bu yaklaşımlar arasında belirgin farklılıklar görülmektedir. Aker Brygge örneğinde, bir master plan dahilinde, geliştirilen büyük gayrimenkul projeleri görülürken, Gateshead Rıhtımları'nda büyük gayrimenkul projelerinin, 'alan pazarlama' stratejisi egemenliğinde inşa edilmesinin, kentsel hizmet merkezi gelişim sürecine hakim olduğu görülmüştür. Bu örneklerin karşılaştırmalı olarak incelenmesi, İzmir'in Salhane Bölgesi'nin kentsel hizmet merkezi gelişim sürecinde gayrimenkul geliştirme sektörünün etkilerinin belirlenmesinde yol gösterici olmaktadır. Bir diğer yaklaşım olarak ise, büyük etkinliklerin gayrimenkul sektörü için tetikleyici olaylar olarak görülmesi ve kentsel hizmet merkezi gelişimine katkıda

bulunması açısından Barselona örneği incelenmiştir. Özellikle Barselona kentinin üzerinde durulmasının nedeni ise, son zamanlarda İzmir'in Expo'ya olan adaylığı ile İzmir Kalkınma Ajansı ve İzmir Ticaret Odası'nın yaptığı çalışmalarda Barselona kentinin yoğun olarak İzmir'e örnek gösterilmesidir.

Sonuçta, bu üç grupta incelen kentler arasında, katılımcı yaklaşım ve master plan olmadan, büyük gayrimenkul projeleriyle belirli bir gelişim göstermiş kentsel hizmet merkezlerinin, uzun erimde kentsel ihtiyaçlara cevap veremediği görülmüştür.

Türkiye'deki liman alanı dönüşüm yaklaşımları ile kentsel hizmet merkezi gelişim sürecinin algılanmasına ışık tutacak olan İstanbul örneği üzerinde durulmuştur. Çünkü dünyanın en büyük metropolleri arasında yer alan İstanbul'un hızla değişen yapısı, yeni çekim merkezlerine olan ihtiyacı artırmaktadır ve çok değerli olan liman alanları kentsel hizmet merkezi olarak geliştirilmeye çalışılmaktadır. Aynı zamanda, dünyadaki pek çok endüstri sonrası kenti gibi, liman alanı çöküntü bölgesi haline gelmiş İstanbul'da kıyı alanı dönüşümünün kaçınılmaz hale gelmesi, dikkatlerin bu alanlarda toplanarak büyük projelerin önerilmesine neden olmaktadır. Bu büyük projeler ise olumlu ve olumsuz yönleriyle, İzmir gibi Türkiye'deki diğer büyük liman kentlerine örnek olması açısından önem taşımaktadır.

Örneklerde olumsuz olarak eleştirilen parçacıl yaklaşımın, teze konu olan İzmir Salhane bölgesi için yapılan çalışmada görülmemesi için bir sonraki bölümde, gayrimenkul geliştirme açısından İzmir'de kentsel hizmet merkezlerinin gelişimi anlatılacaktır. Burada bütüncül bir yaklaşımla yola çıkılarak, öncelikle önem kazanan kavramlar olarak, İzmir'de kentsel hizmet merkezinin neyi içerdiği ve bu hizmet merkezinin MİA ile ilişkisi açıklanacaktır. Kentin bu alanlarının canlanmasını sağlayacak gayrimenkul yatırımlarının, nasıl bir pazar alanında geliştirileceği ortaya konacaktır. Ulusal ve uluslararası düzeyde İzmir'in gayrimenkul piyasasındaki yeri anlaşıldıktan sonra, Salhane bölgesinin İzmir içindeki değişen rolü ve alandan yerine getirmesi beklenen kentsel hizmet merkezi rolü değerlendirilecektir.

3. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME AÇISINDAN İZMİR'DE KENTSEL HİZMET MERKEZLERİNİN GELİŞİMİ

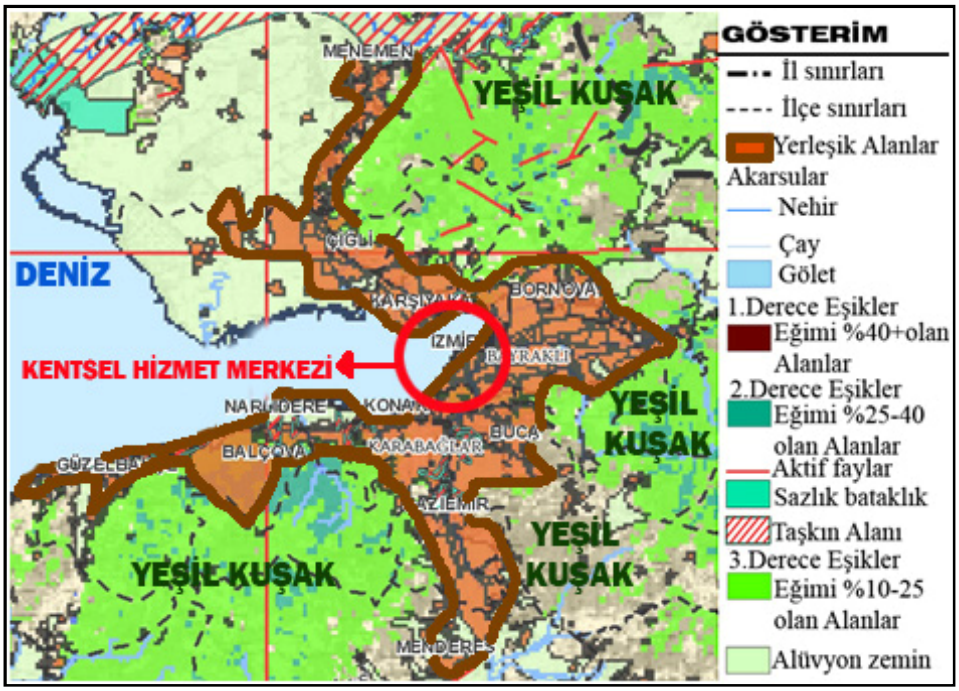
3.1 İzmir'de MİA Ve Kentsel Hizmet Merkezi İlişkisi

İzmir'in gelişim sürecinde yapılan yatırımlar kentin fiziksel yapısında ve merkez oluşumunda etkili olmuştur. İzmir'in toplumsal yapısının Batı kültürüne açık olması nedeniyle, özellikle uluslararası sermaye, kentin gelişim sürecinde etkin şekilde rol oynamıştır [68]. Ticaret kenti olarak gelişen kentte ticari fonksiyonların yer seçimi, liman kenti olması nedeniyle, liman alanına yakın konumlanmıştır [69,70]. Böylece genellikle ticaret/ofis fonksiyonlarını içeren ve merkezi iş alanı (MİA) olarak tanımlanan alan çevresinde, hizmetler sektörü, kültürel fonksiyonlar ve konut kullanımları da gelişmiştir [71]. Bu durum, sadece ticaret fonksiyonlarını içeren gayrimenkul yapıları gelişiminin ötesinde, toplumsal diğer ihtiyaçlara da cevap veren, gece/gündüz canlılığının dengelendiği ve sürdürülebilirlik kapsamında toplumun sosyal hayatına da katkıda bulunan kentsel hizmet merkezlerinin oluşmasını sağlamıştır.

Bu yapılaşma yaklaşımları sayesinde, İzmir'in tarihsel gelişim sürecinde, tek katlı iş yerlerinin bulunduğu merkezi iş alanları olarak görülen ve gündüzleri son derece hareketli olmasına rağmen, gece ıssızlaşan bu alanlar zamanla değişmiştir. Bu değişimle birlikte günümüzde, ağırlıklı olarak ticaret/ofis fonksiyonunu içeren binaların yanında, turizm, konut, kültür, eğlence ve sağlık fonksiyonlarına sahip projeleri içeren kentsel hizmet merkezleri gelişmiştir [72]. Merkez alandaki bu fonksiyonel farklılaşma, plan lejantlarındaki tanımlarda ölçeklere göre farklılık göstermektedir. Bu nedenle, MİA ve kentsel hizmet merkezi kavramlarının İzmir'deki planlama hiyerarşisi içinde nasıl tanımlandığı anlatılarak, eski ve yeni kent merkezlerini bu kararların nasıl etkileyeceği hakkında değerlendirmeler yapılacaktır.

Öncelikle, T.C.Çevre ve Orman Bakanlığı'nın hazırladığı 1/ 100.000 Çevre Düzeni Planı'nda, ilin ana hizmet alanı olarak 'İzmir Merkez Kent' tanımlanmış ve bu alan Kentsel Bölge'nin kalbi olarak tanımlanmıştır. İzmir Merkez Kent olarak; Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes ve Menemen ilçelerinin yanı sıra, Asarlık, Görece, Harmandalı, Kaynaklar, Koyundere, Sarnıç, Sasalı, Ulukent ve Yelki

yerleşmelerinden oluşan bütünleşmiş kentsel alan tarif edilmiştir. İzmir Merkez Kent için gerekli olan alan büyüklüğüne ve mevcut yerleşme çevresinde var olan eşiklere bakıldığında, İzmir merkez kent çevresinde büyük bir alanın planlanarak gelişmeye açılmasının olanaklı olmadığı belirtilmektedir. Bu nedenle, İzmir kenti gerek doğal eşikler gerekse de plan öngörüleri nedeniyle çeşitli kısıtlar altında gelişmek durumundadır. İzmir'in nüfusu ve büyüklüğü belirli bir kapasiteye ulaştıktan sonra, merkez kente hitap edecek kentsel hizmet merkezi alanlarının daha cazip olacağı belirtilmektedir [73]. Şekil 3.1'de merkez kent olarak tanımlanan yerleşik alanlar, bu alanlara hitap edecek kentsel hizmet merkezinin yeri ve yerleşik alanları sınırlayan eşikler şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3.1 : Merkez kent yerleşimi sınırları ve kentsel hizmet merkezi yeri [74].

Görüldüğü gibi, kentin kuzey kısmında aktif fay hatları yer almaktadır. Güney kısmında ise alüvyon zeminler yoğunluktadır. Çanak şeklindeki yerleşmenin çevresi doğal karakteri korunacak yeşil alanların olduğu değerli bir yeşil kuşak ile çevrelenmiştir. Kentin kuzey, güney ya da doğu yönünde yeni merkezler oluşturmak ve gelişmeyi bu tarafa yönlendirmek doğal fiziksel koşullar nedeniyle de mümkün olmamaktadır. Bu nedenlerle, merkez kentin ortasında, bütünleşik alan olarak tanımlanan merkez kente hizmet edecek bir kentsel hizmet merkezi alanı tanımlanmıştır. Böylece kentin diğer kesimlerindeki yoğunluk artışı baskısının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Ancak, yer seçimi kararı olarak konuya bakılacak olunursa,

kentsel hizmet merkezi olarak tanımlanan alan çanağın ovaya açılan kısmı olduğu için, yüksek katlı yapılaşma göz önünde bulundurulduğunda, doğal afetler açısından alanın risk taşıdığı da bir gerçektir.

Planlama yaklaşımlarına göre uzun mesafeli desantralizasyon olmayacaktır. Bu nedenle, kısa mesafeli desantralizasyon öngörülmüştür ve merkez kent dışındaki 4 büyüme kutbu olan; Aliağa, Kemalpaşa, Torbalı ve Urla büyüme kutuplarının merkez kent ile ilişkisi çeşitli roller kapsamında tanımlanmıştır. Bu yaklaşıma göre, Aliağa, Kemalpaşa, Torbalı ve Urla büyüme kutuplarının rolleri ve ihtisaslaşmaları birbirinden farklıdır. Bu roller, 4 büyüme kutbu arasında kalan kentsel hizmet merkezinin beklenen canlılığa ulaşmasına hizmet edecektir ve büyüme kutupları kendi merkezlerini, merkez kentle yarışır durumda oluşturmayacaktır. Böylece tanımlanan alan, İzmir gibi bir metropolün kentsel hizmet merkezi rolünü tüm kapasitesiyle yerine getirecektir. Hizmet merkezinin tanımlanan bu rolleri ve işlevleri tam anlamıyla yerine getirmesi için ise, üst ölçekli 5 büyük proje, ana tetikleyici öğeler olarak görülmektedir [75].

Üst ölçekli plan ile önerilen projeler ilişkilendirilecek olunursa, İzmir merkez kent çevresinde önerilen kentsel büyüme kutupları ve etki alanları ile kentsel hizmet merkezi gelişimini etkileyen diğer büyük projelerin konumu, etki alanları, kentsel eşikler ve merkez kentteki yerleşik alanlar Şekil 3.2'de 1/100.000 ölçekli plan üzerinde şematik olarak gösterilmiş ve İzmir kentsel hizmet merkezi alanı işaretlenmiştir.

Şekil 3.2 : Kentsel hizmet merkezi gelişimine etki edecek üst ölçekli projeler.

Şekilde şematik olarak gösterildiği gibi, projelerden birincisi, turizm rollü merkezler kapsamında ele alınan Efes, Bergama ve Sart ilçeleri ile turizm üçgeni oluşturulmasıdır. Böylece, oluşturulan turizm üçgeninde hizmet merkezinin rolü; üçgenin ortasındaki odak olarak, gayrimenkul açısından konaklama ihtiyacına cevap veren bir merkez olmasıdır.

İkinci büyük proje, Çandarlı Liman Projesi'dir. Bu proje kapsamında, kentsel liman faaliyetinin odağının Çandarlı olacağı öngörülmektedir. Bu durumda, İzmir'in yurt içinde ve küresel bağlamda bağlantılarının kurulmasında büyük öneme sahip olacak liman projesinin kesinlikle olması gerektiği savunulmakta ve şu anki limanın da faliyetlerinin sınırlı düzeyde sürdürülmesi, uluslar arası liman kentlerinde olduğu gibi, kentsel faaliyet açısından olumlu bulunarak, önerilmektedir.

Üçüncü büyük proje, İzmir'in kuzeyde ve güneyde büyüyen bir kent olması nedeniyle, ikinci bir havalimanın Kuzeyde Kaklıç bölgesinde önerilmesidir.

Dördüncü önemli proje, İzmir-İstanbul otoyolu projesidir. Bu projenin maliyet olarak dünyanın üçüncü büyük, Avrupa'nın ise en büyük projesi olduğu vurgulanmaktadır. Bu proje ile birlikte, yıllardır mütevazi bir büyük kent imajını sürdüren İzmir' in, dünyanın en büyük metropollerinden olan İstanbul'a yaklaşması ile sermayeye de yaklaşması sağlanacak ve sahip olduğu metropol kent potansiyelini daha hızlı kullanması sağlanacaktır [73-75].

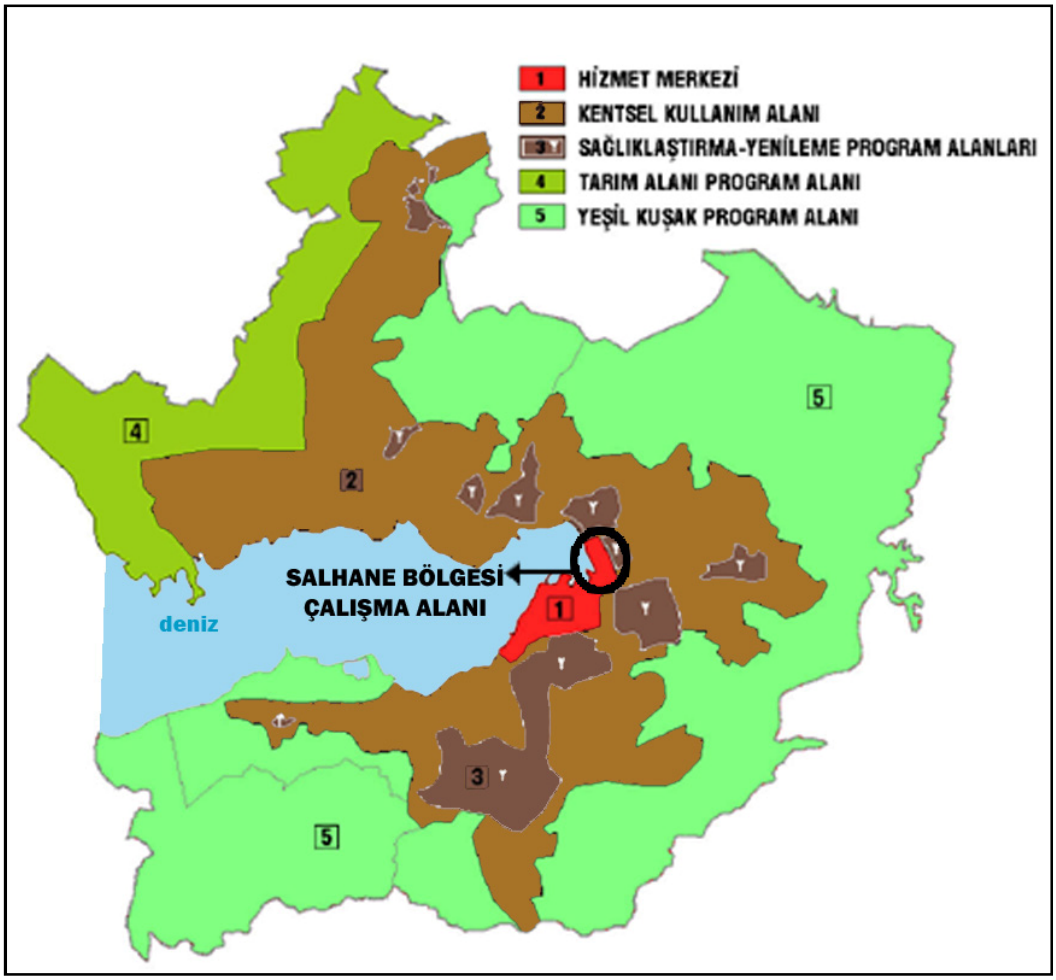
Beşinci büyük proje olarak görülen Gaziemir'deki yeni fuar alanı, Expo organizasyonuyla birlikte ele alınacaktır. Bu fuar alanı ile kentin ihtiyacı olan fuar ve kongre alanlarının kente kazandırılması planlanmaktadır [76]. Konaktaki eski fuar alanı olan Kültürpark ise kentsel yeşil alan olarak düzenlenecektir [77]. Kentin eskiden beri merkezi olan Konak'ta büyük bir yeşil alan oluşturma fikri tüm kesimlerce olumlu bulunsa da, Gaziemir'de bir fuar alanı düşünülmesine yönelik eleştiriler sürmektedir [78, 79]. Bazı kesimlerce, kentin merkezindeki Kültürpark alanının yeşil alan olarak kullanılma kararı ve fuar alanının Gaziemir'e taşınması fikri, Expo alanı dururken fazladan bir yatırım olarak görülmekte ve tartışmalar sürmektedir. Ayrıca Expo 2020 organizasyonu için Gaziemir fuar alanına yakın bir alanın önerilmesi de bu bölgede fuar/kongre fonksiyonunun yoğunlaşmasına neden olurken, önerilen yeni kentsel hizmet merkezinde bu fonksiyonların gelişememesi riskini doğurabilir. Bu nedenle, Expo alanının yer seçimi ile ilgili tartışmalar hala devam etmektedir. Bunun en önemli nedenlerinden birisi de, kentin kötü yapı stoğunun yenilenmesi ve çeşitli kültürel faaliyetleri içeren sembol projelerin alana gelmesi için fırsat olabilecek bir etkinlik olan Expo'nun, eski kentsel hizmet merkezi olan Konak'a ve yeni kentsel hizmet merkezi olarak öngörülen Salhane bölgesine uzak yer seçimi sonucunda, bu merkezlere olumlu etkilerinin sınırlı olacağının düşünülmesidir. Bu konuda Expo alanının yer seçiminin Bayraklı ilçesinde olması

akademik çevre tarafından desteklenen bir görüştür. Böylece teze konu olan Salhane bölgesi çalışma alanının da içinden geçen derelerin kenarlarının rekreatif fonksiyonlar için düzenlenmesi ve çevreye soyo-kültürel aktivitelerin gelmesinin kolaylaşacağı düşünülmektedir. Expo sayesinde, yeni kentsel hizmet merkezinin çevresindeki kötü yapı stoğunun yenilenmesinin de hızlanacağı ve Salhane bölgesinde fuar/kongre/konser alanı gibi fonksiyonları içeren projelerin artması için fırsat olacağı görüşleri savunulmaktadır [80]. Diğer yandan Şehir Plancıları Odası görüşü ise Buca ilçesi, Kaynaklar'daki Gölet Bölgesi'nin güçlü ulaşım bağlantıları, doğal afet riskinin azlığı ve arıtma imkânları nedenleriyle Expo için en uygun alan olduğudur [81]. Alana ilişkin tartışmalar devam ederken, Uluslararası Sergiler Bürosu'nun resmi internet sitesinde, İzmir'in Expo alanı olarak hala İnciraltı'nın gösterilmesi, günümüzde en baskın Expo alanı seçeneğinin burası olduğunu göstermektedir [82].

Özetle, yeşil alanlarla çevrili olan merkez kente ait yerleşim lekesinin kentsel hizmet merkezi gelişimi için seçeceği alanlar kısıtlıdır. Gayrimenkul geliştirme piyasası canlılığı açısından, bu kentsel hizmet merkezi alanının, yukarıda bahsedilen büyük projelerin etki alanı altında büyük gelişme göstermesi öngörülmüştür [75]. Böylece fuarlar ve kongreler kenti olma vizyonuna yaklaşılırken, kentsel yaşam standartları yüksek bir merkez ile sosyal ve ticari faaliyetlere imkan tanınan yüksek standartlı alanlar elde edilecektir. Aynı zamanda, diğer büyük projelerle de bağlantılı olarak, ulaşım imkânları ve küresel bağlantıları güçlendirilmiş olacak İzmir'in, turistik turların düzenleneceği üçgenin içinde olmasının ve konaklama için odakta yer almasının yanı sıra kongre-fuar etkinlikleriyle de gözde bir kent olması sağlanacaktır. Çünkü metropoliten ölçekte cazibe merkezi olması planlanan bir kent, sadece kongreler ve fuarlar kenti, sadece turizm kenti ya da sadece ticaret kenti olamaz. İzmir gibi gelişim potansiyelleri yüksek bir liman kentinin, tüm bu fonksiyonları yerine getiren bir metropol haline dönüşmesi gerekmektedir [80].

Bahsedilen projeler, İzmir'in içe dönük mütevazı yapısını oluşturan kabuğun kırılmasını sağlayacak fırsatlar olarak görülmektedir. Projelerin gerçekleşmesiyle, sanayi dışında, ticaret, finans ve gayrimenkul sermayesinin merkez kentte yığılması ve ağır alt yapı yatırımlarının merkez kentte yoğunlaşması hedeflenmiştir. Böylece bu büyük projelerin, canlanması planlanan kentsel hizmet merkezi gelişimine büyük katkıda bulunacağı düşünülmektedir [83].

İzmir Kentsel Bölge (İKB) olarak adlandırılan, 5216 Sayılı Yasa ile belirlenen alana ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli İKB Nazım İmar Planı'nda da üst ölçekte getirilen plan kararına göre, hizmet merkezinin sınırları belirlenmiştir. Merkez Kent, İzmir Kentsel Bölge'nin kalbi olarak görülmesine rağmen, İKBNİP raporunda standartları düşük ve performansı az bir kentsel merkez olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle, İzmir Kentsel Bölgenin Hizmet Merkezi rolünü üstlenen Merkez Kent, kimlik ve potansiyellerine göre 5 program alanına ayrılarak, her program alanı için potansiyellerine göre roller tanımlanmıştır [84]. Şekil 3.3'te İKBNİP'na göre merkez kentin program alanları gösterilmiştir. Ayrıca bu program alanları içeriside yer alan İzmir'in kentsel hizmet merkezinde, teze konu olan Salhane bölgesi çalışma alanı da yer almaktadır.



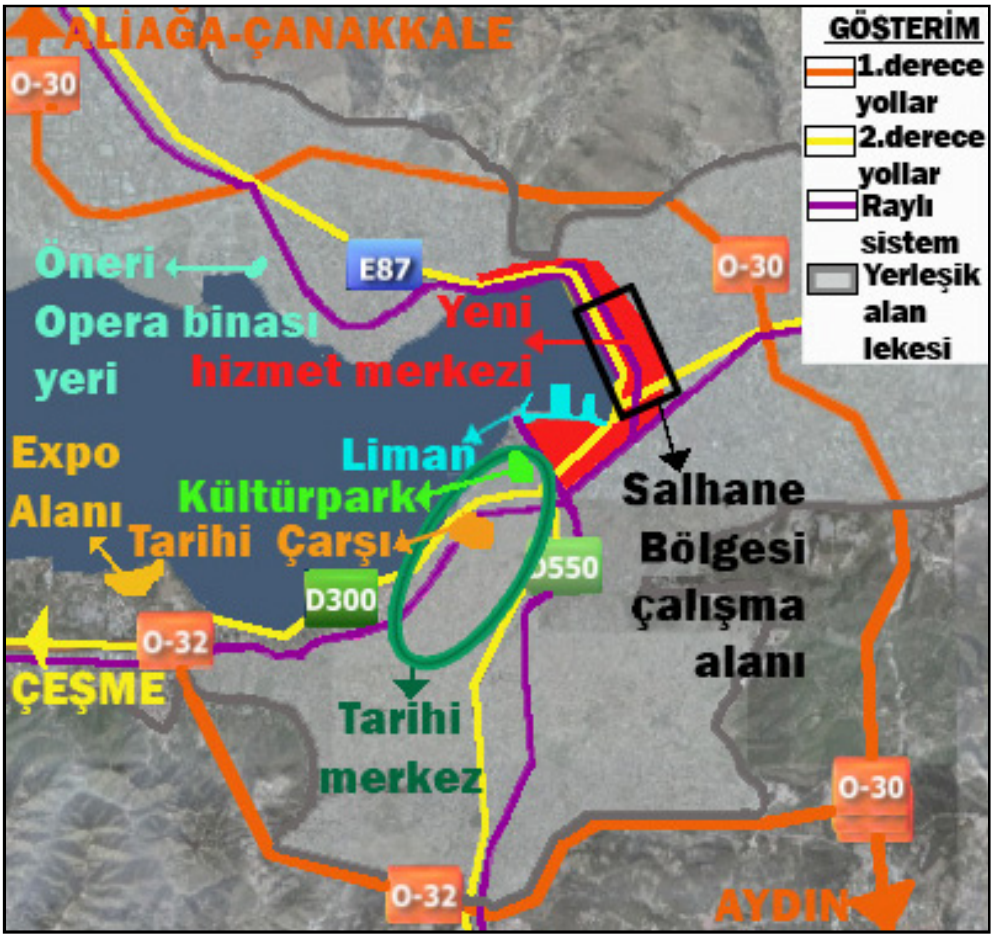
Şekil 3.3 : İKBNİP'na göre merkez kentin program alanları [84].[1]

[1]Kaynak [84] (s.200)

Odak noktası olarak ‘Hizmet Merkezi’, kent merkezinde merkezi iş alanları ve diğer ticaret alanlarını, turizm alanlarını, eğitim, sağlık, kültür ve kamu tesislerini kapsamaktadır. ‘Kentsel Kullanım Alanı’ hizmet merkezini çevrelemektedir. Kentsel kullanım alanlarında konut dokusu yoğunlaşmaktadır. Kentsel kullanım alanı içerisinde mülkiyet örüntüsü ve yapılaşması ile merkez kentin düşük nitelikli alanlarını ‘Sağlıklaştırma-Yenileme Program Alanları’nı kapsamaktadır. Kentsel kullanım alanının %13.5’i, konut alanlarının ise %33’ü bu nitelikteki alanlardan oluşmaktadır. ‘Tarım Havzası Program Alanı’ Gediz Havzasının bir kısmını içermektedir. Bölgedeki tarım alanları DSİ sulama havzası kapsamındadır ve büyük bir bölümü 1.derece dogal sit alanıdır. Merkez Kentin saçaklanmasını doğal eşiklerle sınırlayan bölgeler; orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, baraj ve koruma alanları gibi alanlardır ve bu alanları ‘Yeşil Kuşak Program Alanı’ olarak tanımlanan program alanı kapsamaktadır [84, 85].

Merkez kente kimlik olarak; liman ve ticaret kenti, rol olarak ise; İzmir Kentsel Bölge’nin hizmet merkezi tanımlamaları yapılmıştır. Bu kapsamda tarihi merkezde gelişmiş olan ve yeni kentsel hizmet merkezinde gelişmesi öngörülen sektörler; ticaret, turizm, iş hizmetleri, ileri teknoloji üretimi ve yatırım sektörüdür. Aynı zamanda, var olan gelişmiş sektörlerin, tarihi kentsel hizmet merkezinde devamlılığını sağlamak, alanı turistik hizmetlere daha iyi cevap verecek koşullara getirmek ve tarihi çarşının yıpranmış bölümlerini günümüz koşullarına adapte etmek amaçlarıyla, çeşitli dönüşüm çalışmalarının yapıldığı öğrenilmiştir [86]. Bunların yanında kentte, opera binası ve fuar alanları gibi kültürel fonksiyonları destekleyecek projelerin olması çeşitli sektörlerin gelişimini hızlandıracak gelişmelerdir [87]. Burada önemli olan, tüm bu projelerin kentsel alanda nasıl bir yer seçimi kararıyla dağıldığı ve bu yer seçimi kararlarından kentsel hizmet merkezleri gelişimlerinin nasıl etkilendiğidir. Şekil 3.4’te kent bütününde ulaşım sistemi ile beraber merkez alanları, hizmet merkezi alanlarının çevresindeki işlevleri ve bazı projeleri gösteren, hava fotografı üzerine çizilmiş harita yer almaktadır. Bu haritada da görüldüğü üzere, merkez kent yerleşik alanına hizmet eden kentsel merkezler, limanın arkasında bulunan tarihi merkez ve kırmızı ile işaretlenmiş olan yeni gelişecek kentsel hizmet merkezidir. Bu merkezlerde çeşitli sektörlerin büyük yatırımlar ve projeler sayesinde geliştirilmesinin önerilmesi ile birlikte, İnciraltı’nda bu merkezlere uzak bir expo alanı ve bu alanın tam karşısında körfezin diğer yakasında önerilen opera binası gibi

yatırımlar, kongre, sergi, fuar, konser gibi fonksiyonları içeren yatırımların, tarihi ve yeni kentsel hizmet merkezinden uzakta gelişmesine neden olabilir. Merkez kent yerleşik alanlarının ulaşım şemasına bakıldığında ise, çevre yolu ve kent içi yollarla planlı bir ulaşım hiyerarşisine sahip olunduğu ve raylı sistemin de kentsel hizmet merkezlerini desteklediği yorumları yapılabilir. Ancak üst öçekli planlarda öngörülen kapasitesi yüksek kentsel hizmet merkezlerinin gelişimi için, daha ağır alt yapı yatırımlarının ve sermayenin merkez alanlarda yığılımının, hizmet merkezlerinin gelişim süreciyle paralel olarak, zaman içinde artış göstereceği düşünülmektedir.



Şekil 3.4 : İzmir kent bütününde merkez alanlar, hizmet merkezi alanlarının çevresindeki işlevler ve bazı projeler.

Merkez kentin kentsel hizmet merkezi gelişimi için belirlenen stratejilerin gerçek anlamda yerine getirilmesinin ön koşullarından birisi de plan nüfusuna ulaşılması olarak açıklanmaktadır. Çünkü projeksiyon yılına kadar ulaşılan nüfus ile birlikte merkez kentteki kullanılmayan imar haklarının kullanılacağı ve gelen nüfusa göre gelişen gayrimenkul piyasası ile sermayenin ve altyapı yatırımlarının mekezde birikerek, kentsel hizmet merkezini canlandıracağı öngörülmektedir [85].

İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı raporunda; merkez kentin 2005 yılı nüfusu 2.558.724 olarak belirlenmiştir. Kentsel Bölgenin 2005 yılı nüfusu ise 3.101.977 kişi olarak verilmektedir. Bu sayılara göre bugün için İzmir' de kentsel bölge toplam nüfusunun %82,5'i merkez kentteki konut alanlarında yaşamaktadır. Yine İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı raporuna göre 2030 yılı için kentsel bölge nüfusu 5.704.571 kişi; merkez kent nüfusu ise 3.771.485 olarak hesaplanmıştır. Buna göre 2030 yılında Merkez Kent'te yerleşecek nüfusun oranı bölge nüfusuna göre % 66.11 olacaktır [84, 88].

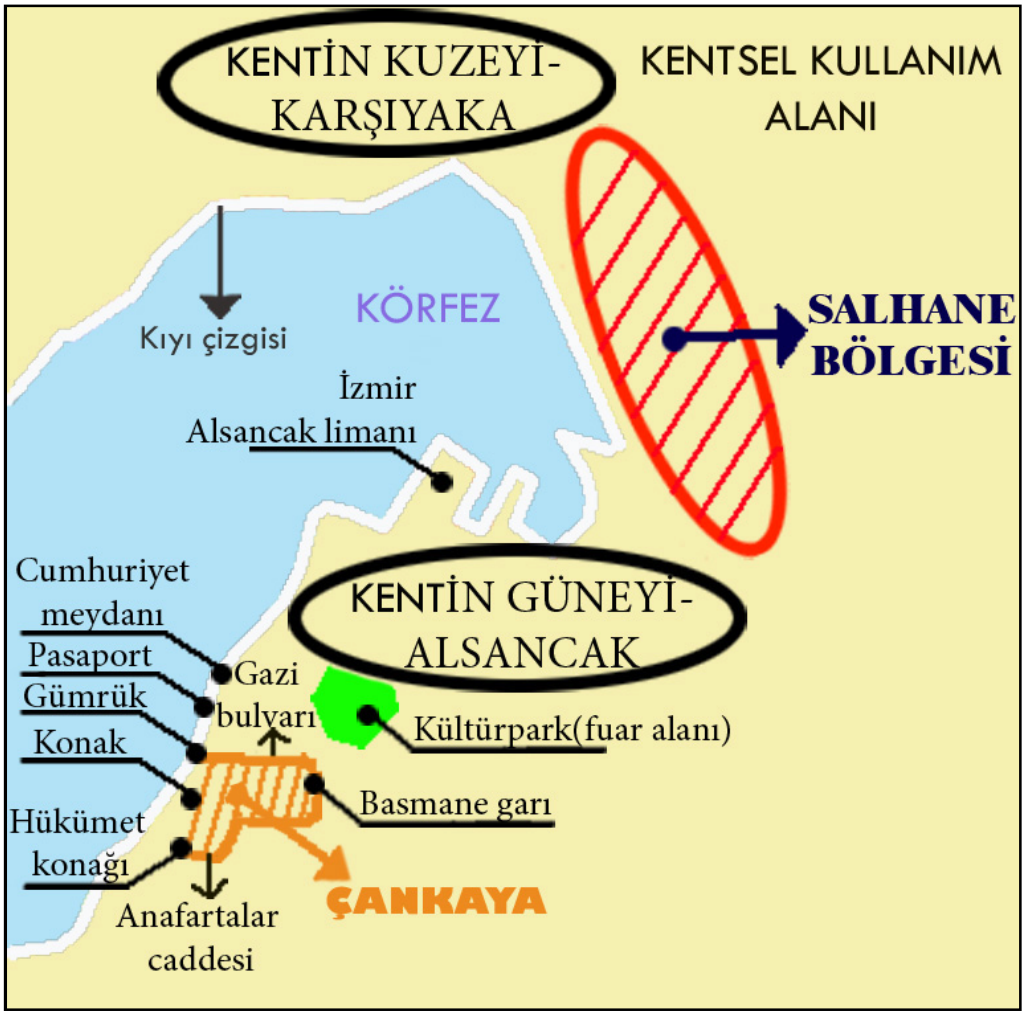
Bu öngörüler ile beraber uzman demografi grubunun kentin nüfus ve gelişim dinamiklerine bakarak hazırladığı raporda; 2030 yılında, İzmir kentsel bölge nüfusunun 8 milyon civarında ve merkez kent nüfusunun 5 milyon civarında olacağı sonucuna ulaşılmıştır [75].

İKBNİP'nda kentsel hizmet merkezinin tamamı MİA lejantıyla gösterilmiştir. Ancak kavram karmaşası olmaması için bu kavramın 1/25.000 ölçekte, kentsel hizmet merkezi alanı yerine kullanıldığı belirtilmelidir. Yani 1/25.000'lik planda kentsel hizmet merkezinin bütününü ifade eden MİA lejantıyla tanımlanmış alanlar, 1/5000 ölçekte turizm-ticaret, turizm-konut, turizm-ticaret-kültür ve MİA alanları olarak ayrılmaktadır. Bu farklılaşma, fonksiyon kullanımlarının ve yapılaşma koşullarının değişimini de ifade etmektedir. Yani 1/5000 ölçekte de kullanılan MİA kavramı detaylandırılmış lejanta göre; ofis fonksiyonu ağırlıklı olmak üzere ticaret, eğlence, konaklama, sınırlı oranda konut, sağlık ve kültür kullanımlarını içermektedir. Farklı ölçeklerde aynı kavramın kullanılması ve alt ölçeğe inildikçe kullanılan kavramların detaylandırılmasının neden olduğu ifade farklılıklarının, içerik olarak açıklamaları bu şekilde izah edilebilir. Buna göre, İKBNİP'nda kentsel hizmet merkezi olarak; mevcut merkezi iş alanı ve yeni merkezi iş alanı tanımlamaları yer almıştır. Eski ve yeni merkezi iş alanı olarak neyin ifade edildiğinin net anlaşılması için İzmir'in merkez işlevlerindeki değişim süreci kısaca anlatılacaktır.

Sürece bakıldığında, 18. Yüzyıla kadar İzmir'de merkez ve ticari oluşumların, Konak-Gümrük arasında sahil boyunca ve Anafartalar Caddesi'nin çevresinde konumlandığı görülmüştür [71]. İzmir'de lüks konutların ise geçmiş tarihten beri, hep merkezi iş alanına yakın yer seçtikleri görülmüştür ve bu gelişme merkezden çepere doğru büyüyen halkalar halinde, lüks konutlardan daha düşük kaliteli konut

grupları oluşturacak şekilde yer almıştır. Böylece, 18. yüzyılda başlayan kentin iş merkezinin Alsancak'ta gelişmesi, 19. yüzyılda, yeni inşa edilen kurumsal yapılarla beraber Konak Meydanı'nın resmi merkez kimliğini güçlendirmiştir [70]. Yaşanan süreçte kentin kuzey alanı da, sayfiye alanı olarak gelişmiş ve zamanla merkez niteliği kazanmıştır.

Alsancak'ta limanın yer alması liman ile ilgili ofis kullanımlarının bu alanda yer seçmesine neden olmuştur. Konsoloslukların ve üst gelir grubunun konut alanlarının da burada bulunması nedeniyle bölgede, ofis kullanımlarının çeşitlendiği görülmektedir. Konak ve Çankaya Bölgeleri de hala merkez niteliğini sürdürmektedir. Bu işlevin sürmesini sağlayan en önemli etkenler ise tarihi Kemeraltı Çarşısı'nın ve sosyo-kültürel aktivitelerin bu bölgede yer almasıdır. Şekil 3.5'te kentin merkez alanları ve Salhane bölgesi şematik bir dille ifade edilmiştir.



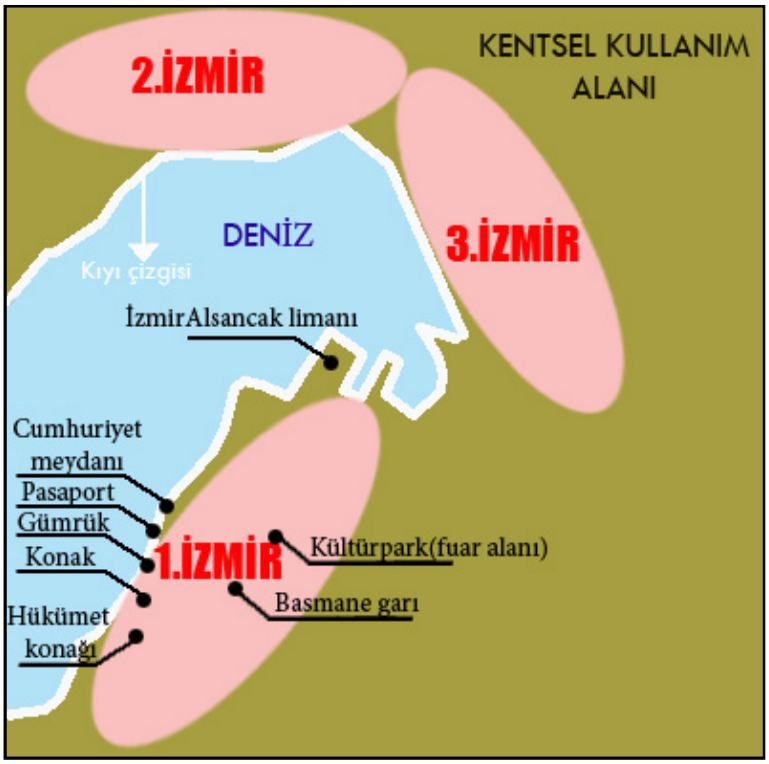
Şekil 3.5 : Kentin merkez alanlarının konumu.

Eski kent merkezi, 13 Eylül 1922 yılında yaşanan Basmane yangını sonrasında hazırlanan, ızgara planlı kent dokusunu öneren, modernist vizyonlu plana göre şekillenerek, bulvarlar, akslar ve meydanlar boyunca gelişmiştir. Bugünkü Gazi Bulvarı ve Cumhuriyet Meydanı da bu modernist planın uygulanması sonucu ortaya çıkmıştır. 1936'da Kültürpark (fuar alanı) açılmış ve alanın sosyo-ekonomik etkileri ülkeye de yansıyacak düzeyde büyümüştür. Fuarın getirdiği canlılık, kültürel bir ortam yaratmanın yanında, modern bir kentin gereksinimi olan kamusal bir yeşil alanın da kente kazandırılmasında rol oynamıştır [72]. Böylece, kent merkezi günümüze kadar geçirdiği bu süreçte son halini almıştır. Yaşanan süreçte, İzmir'in gelişmesi kuzeye doğru yönlenmiştir. Kentin merkezinin kuzeye kaymasını etkileyen Kültürpark Fuar Alanı ve Alsancak Limanı önemli unsurlardandır. Kuzey ve güneyde, günümüze kadar devam eden sosyo-ekonomik yapının ikili oluşumu, zaman içinde hızlanmıştır. Bu durum fiziksel mekân ayrışmasına neden olmuş ve kentin kuzeyi ile güneyi arasında ciddi bir gelişmişlik farkını ortaya çıkarmıştır.

1960 yılı ve sonrasındaki dönemlerde metropoliten kent yapısına geçiş yaşanmıştır. Ancak günümüzde, çağın gerekleri ve hızla gelişen kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda Alsancak Bölgesi'nin ve tarihi iş alanın yetersiz kaldığı görülmektedir. Çünkü bu alanlarda, yeni ve yüksek yapılaşmaya imkân tanıyacak mülkiyet deseninin olmamasının yanında, iş alanı ihtiyacının konut fonksiyonundan iş merkezine dönüştürülerek karşılandığı görülmektedir. Bu nedenlerle, ileriki dönemlerde kentin merkez ihtiyacının bu alanlarda sınırlı kalmaması öngörüsüyle, tarihsel süreçte farklı yapılanmalarla birbirinden kopmuş olan, kentin kuzeyi ve güneyini bağlayacak yeni bir merkez oluşturma düşüncesiyle hareket edilmiştir. Bu amaca yönelik olarak Salhane bölgesi, yeni kentsel hizmet merkezi olmak için potansiyel barındıran ve kentin kuzeyi ile güneyini bağlaması açısından dönüşüme ihtiyaç duyan bir alan olarak görülmektedir [71]. Şekil 3.6'da kentin merkez alanlarının gelişim sıralaması gösterilmiş, mevcut ve öneri kent merkezlerinin neresi olduğu ifade edilmiştir.

Şekil 3.6 : Kentin merkez alanlarının gelişim sıralaması.

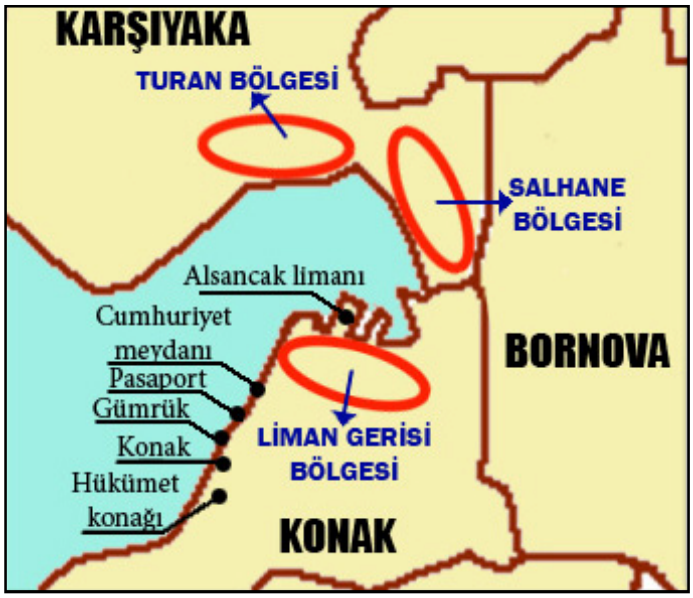
Görüldüğü gibi, mekanın fiziksel organizasyonu yapılacak olunursa, Salhane bölgesi eski merkezleri birbirine bağlayacak konumda bulunmaktadır. İzmir Alsancak Limanı'nın arkasındaki mevcut merkezler, kentin güneyi olarak aynı bölgede yer aldığı için Liman arkası bölgesi olarak ifade edilmekte ve bu bölge kentin ilk merkezi iş alanı olarak kabul edilmektedir. Alsancak ve Çankaya bölgelerinden oluşan bu bölge 1.İzmir olarak adlandırılmaktadır. Kentin kuzeyinde kalan Karşıyaka bölgesi de kentin ikinci merkezi olarak kabul edildiği için Karşıyaka bölgesi 2.İzmir olarak anılmaktadır. İki merkezin ortasında kalan Salhane bölgesi ise yeni kent merkezi olarak geliştirilmek istenmektedir. Aynı zamanda buraya üçüncü İzmir de denilmektedir. Şekil 3.7'de İzmir kent merkezlerine, fiziksel mekan açısından bakıldığında yapılan gruplamanın şematik ifadesi yer almaktadır.



Şekil 3.7 : İzmir kent merkezlerinin mekansal olarak gruplandırılması.

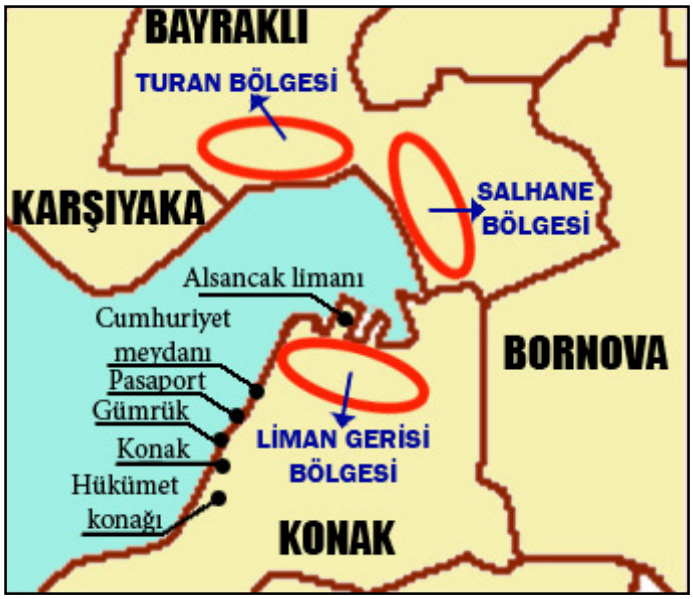
1. İzmir ve 2. İzmir'i birleştiren, 3. İzmir'in oluşturulması amacına yönelik olarak 2001 yılında, İzmir Liman Bölgesi Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması düzenlenmiştir. Birinciliği Alman mimar Jochen Brandi'nin kazandığı fikir projesinde, günümüzdeki Konak ilçesi-Alsancak Limanı gerisi bölgesi ile Bayraklı ilçesi-Salhane ve Turan bölgeleri bir arada yorumlanmış; liman ve sanayi tesislerinin bölgeyi terk etmesiyle boşalan alanın yeni ve çağdaş kentsel mekanlara dönüşebilmesi için, sergi ve kongre merkezi, konser salonları, eğitim yapıları, kuruvaziyer rıhtımı, marina gibi işlevlerin alanda olacağı varsayılmıştır. Eskiden su kıyısında yer alan Antik Symrna kenti ile Körfez arasında bağlantı kurulabileceği düşünülmüş, Alsancak-Bayraklı-Turan körfez kıyı hattı kara ve deniz ulaşımında alternatif yollar önerilmiştir [19, 89].

Bu yarışmadan esinlenilerek 2003 yılında, yarışma alanıyla aynı sınırlara sahip, 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu plan sınırı ilk önce, üç ilçe olarak; Karşıyaka, Konak ve Bornova ilçelerini içermiştir. Plan alt bölgeleri Karşıyaka'da Turan ve Salhane, Konak'ta Alsancak Liman Gerisi bölgeleri olarak tanımlanmıştır. Şekil 3.8'de üç ilçenin sınırları ve 1/5000 ölçekli planda tanımlanan alt bölgeler şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3.8 : 1/5000 planın alt bölgeleri ve bölgelerin bağlı olduğu ilçeler (2003 yılı).

1/5000 planın son onama tarihi olan 2010 yılında ise, 2008 yılında Karşıyaka'dan 9 mahalleyi, Bornova'dan da 3 mahalleyi alarak yeni kurulan Bayraklı ilçesine, plandaki Salhane ve Turan bölgeleri dahil edilmiştir. Buna göre, plan sınırı, Bayraklı ile Konak ilçeleri olmak üzere, iki ilçeyi içerecek şekilde yeniden düzenlenmiştir [85, 90]. Şekil 3.9'da 2010 tarihinde, planın alt bölgelerinin ve ilçelerin sınırlarının son durumunu gösteren şematik ifade yer almaktadır.

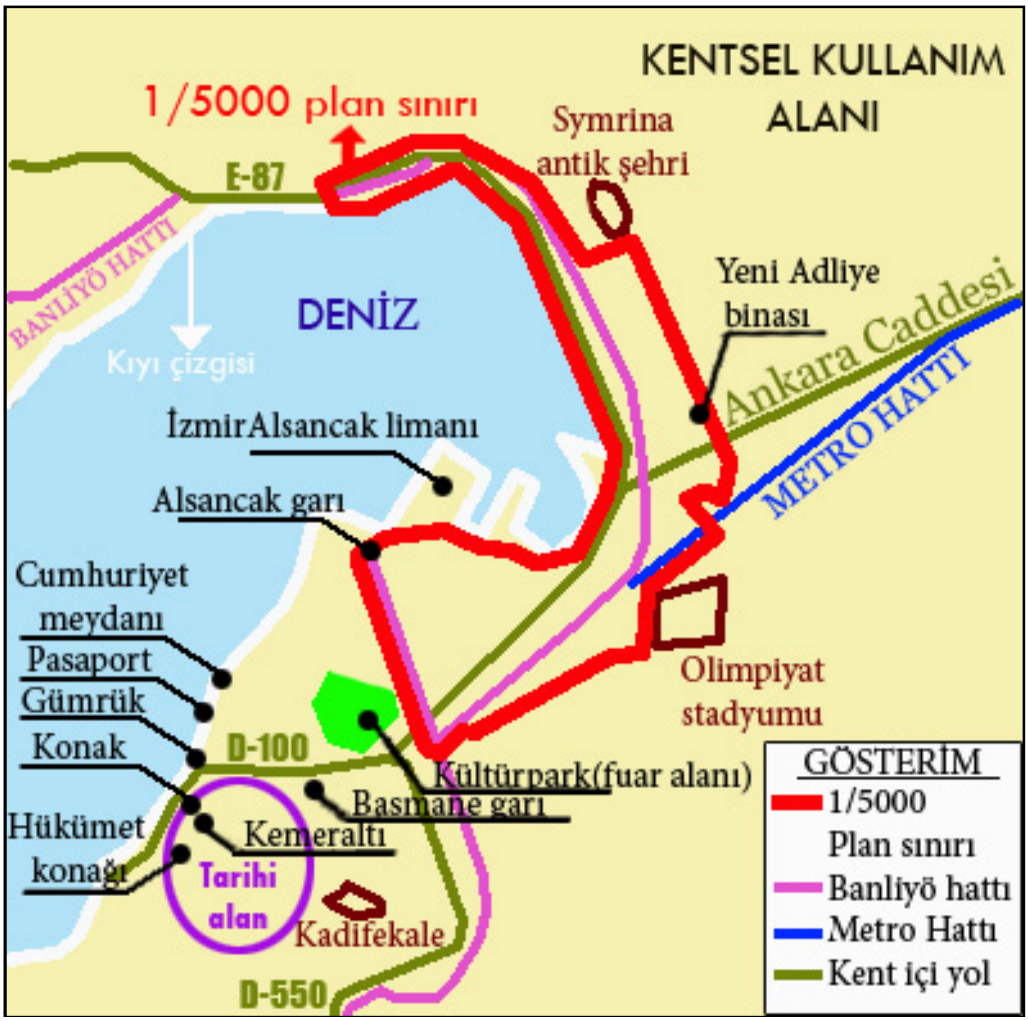


Şekil 3.9 : 1/5000 planın alt bölgeleri ve bölgelerin bağlı olduğu ilçeler (2010 yılı).

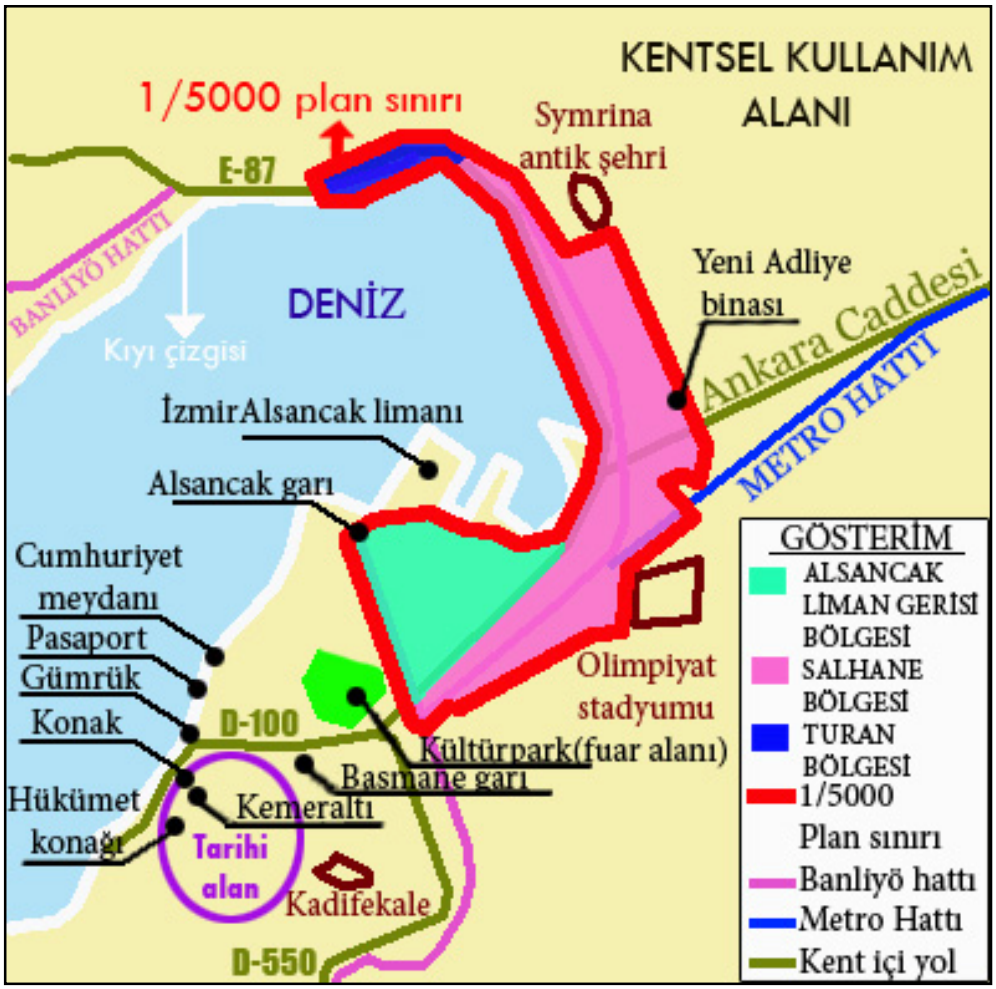
İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nda kentin yeni iş ve kentsel hizmet merkezi olarak Salhane Bölgesi önerilmiş ancak bölge, 1973 yılında hazırlanan ilk İzmir Nazım İmar Planı'nda da merkezi iş alanı olarak planlanmasına rağmen bu

dönüşümünü halen gerçekleştirememiştir. ‘’Bunda İzmir’in iktisadi örgütlenmede ve uzmanlaşmada sınırlı gelişmesi ve genişlemesinin etkisi çok büyüktür’’ (Erdin & Erdin, 2007, s. 98) [71].

Aynı zamanda, İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı’nın 9 yıl boyunca süren yargı süreçleri nedeniyle hayata geçirilememesi alanın uzun süre kendisine verilen rolü yerine getirecek faaliyetlere kapalı kalmasına neden olmuştur. Adliye Sarayı’nın bu alanda yer seçmesiyle çevreye hareketlilik gelse de alan, hala kentsel hizmet merkezi rolünü yerine getirecek kapasiteden uzaktadır. Şekil 3.10’ da İzmir kenti merkezlerindeki önemli alanlar, ulaşım bağlantıları ve İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı’nın sınırları gösterilmiştir. Şekil 3.11’de ise İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı’nın sınırları içerisindeki Turan, Salhane ve Liman gerisi bölgelerinin 2010 yılında onanmış son plana göre sınırları gösterilmiştir.



Şekil 3.10 : İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı’nın sınırları ve çevresi.



Şekil 3.11 : İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın alt bölgeleri.

Sonuç olarak, İzmir kentinde tarihsel süreçten günümüze kadar kentsel hizmet merkezi gelişimi, yapılan büyük yatırım projelerinin öncülüğünde şekillenirken, uzmanlaşmış iş gücünün gereksinimleri de kentsel hizmet merkezi yer seçimi üzerinde büyük etkiye sahip olmuştur. Bu ihtiyaçlar ve yönlendirmeler doğrultusunda plan - tasarım çalışmaları yapılmış ve kentin merkezi yönlendirilmeye çalışılmıştır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta; ülke, bölge ve kent ekonomisi ile kent yönetimi bakış açısından bakıldığında da, gayrimenkul sektörünün büyük gelişme göstermesi beklenen kentsel merkezinde, gelişimin destekleneceği verilerin elde edilmesidir. Bu nedenle, kentsel hizmet merkezi canlılığı için, merkez alanların gayrimenkul geliştirme açısından pazar durumu ortaya konulacaktır. Böylece, kentsel hizmet merkezi gelişiminde öngörülen büyük gayrimenkul projeleri için İzmir kentinin gerekli ekonomik altyapıya sahip olup olmadığı daha doğru değerlendirilebilecektir.

3.2 Merkez Alanlarının Gayrimenkul Geliştirme Açısından Pazar Analizi

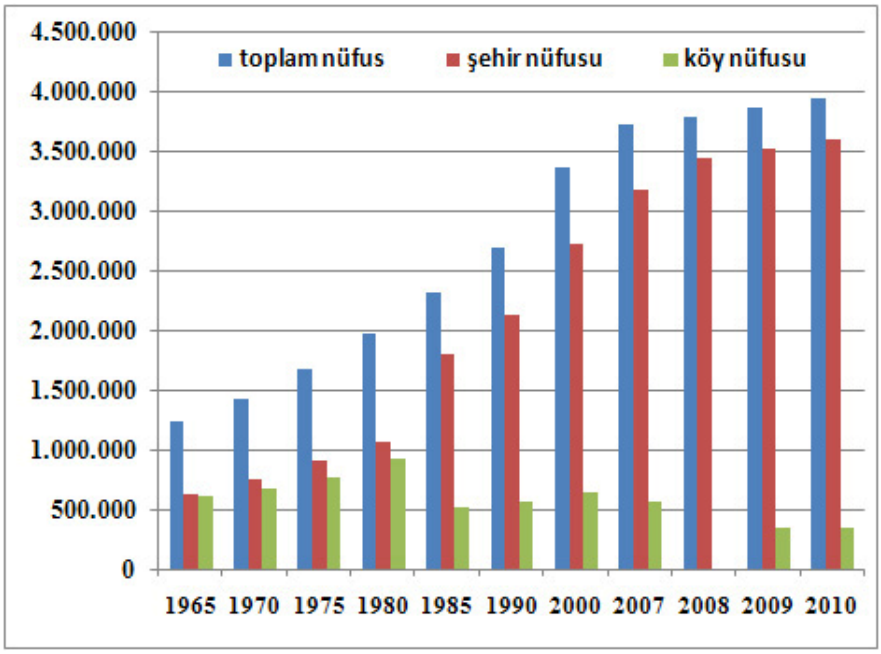
İzmir'de kentsel hizmet merkezi alanlarının gelişimi için önerilen büyük projelerin sağlam bir temele oturması gerekmektedir. Kentin; kültür, sanat ve ekonomi merkezi olması vizyonu doğrultusunda, yatırımlar kente çekilmeye çalışılmaktadır. İzmir kentinin yatırım ortamında, kentsel hizmet merkezi canlılığının sağlanması için yapılan çalışmalara yol gösterici olması açısından, İzmir'in gayrimenkul geliştirme sektörü pazar araştırması ortaya konacaktır. Bu kapsamda konut, perakende, turizm, ofis, sanayi ve lojiktik sektörleri incelenerek, kentsel hizmet merkezi gelişimi için İzmir gayrimenkul geliştirme sektörünün durumu hakkında değerlendirmeler yapılacaktır.

3.2.1 Konut sektörü ve konut piyasaları

Son zamanlarda İzmir'de yapılan yatırımların çoğunda konut fonksiyonunun olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle pazar araştırmasında ilk sırayı konut sektörü almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları başlığı altında; demografi ve nüfus öngörüleri, konut stoğu, konut ihtiyacı, konut talebini etkileyen unsurlar ile konut piyasalarına ilişkin veriler sunulmaktadır.

3.2.1.1 Demografi ve nüfus

Konut sektörü ve piyasasını şekillendiren temel göstergeler konut ihtiyacı ve konut talebidir. Konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen en önemli unsur ise demografi ve nüfus gelişmeleridir. Kentli nüfus ile konut sektörü arasındaki ilişkiyi belirleyen önemli göstergeler ise; kentli hane halkı sayısı ve bu sayıyı şekillendiren kentli hane halkı büyüklüğüdür [91]. Yıllara göre İzmir kenti nüfus verileri aşağıdaki Şekil 3.12'de özetlenmiştir.



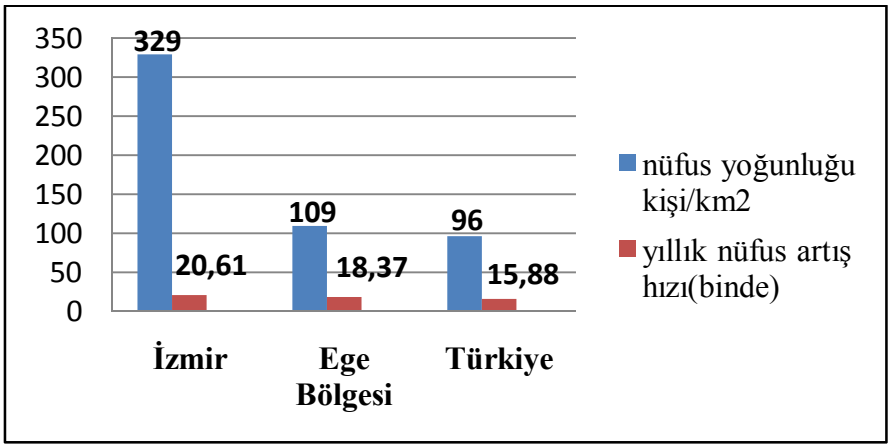
Şekil 3.12 : Yıllara göre İzmir nüfusu [92].

TÜİK açıklanmış en güncel verileri olan 2009 göç rakamları, İzmir'in bilinen göç profilinin son yıllarda değişmeye başladığını ortaya koymuştur. Kentten eğitimli gençlerin gitmesinin yanı sıra dışarıdan da eğitimli kişilerin İzmir'i tercih ettiği belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre; üniversite, yüksekokul, yüksek lisans ve doktora mezunu toplam 14 bin 483 genç İzmir'den giderken, 17 bin 656 genç de tercihini bu kentten yana kullanmıştır [93]. İzmir doğumlular ve İzmir'e sonradan taşınanlar arasındaki gelir farkı ise belirgindir. İzmir doğumluların sonradan taşınanlara göre daha az gelir elde edebildikleri görülmüştür. Bu nedenle, İzmir kentinin uzun vadede aldığı göçün daha çok kaliteli işgücünden oluştuğu söylenebilir. 1990 sonrası İzmir'e göç edenlerin işgücü içindeki payı ise % 30,52'dir [94]. Çizelge 3.1'de İzmir'e göç etmiş işgücünün eğitim seviyesine göre dağılımı gösterilmiştir.

Çizelge 3.1 : İzmir'e göç etmiş işgücünün eğitim seviyesine göre dağılımı [94].

	Çalışan	İşsiz	Toplam
İzmir Doğumlu	632,797	141,052	773,849
Göç	598,211	122,329	720,540
1990 sonrası Göç	378,092	77,767	455,859
Bir okul bitirmemiş(%)	7,26	4,06	5,24
İlkokul(%)	30,26	27,85	31,62
İlköğretim(%)	6,26	8,94	6,92
Ortaokul(%)	7,87	8,6	8,66
Genel Lise(%)	12,64	18,85	14,14
Mesleki veya Teknik lise (%)	8,91	9,58	9,73
Yüksekokul veya Fakülte(%)	24,99	21,37	22,07
Yüksek lisans/doktora(%)	1,77	1,32	1,61
Toplam(%)	100	100	100

Bu verilerden sonra, İzmir'deki nüfus artış hızına bakılacak olunursa, Şekil 3.13'te görüldüğü gibi, son yıllarda İzmir'deki nüfus artış hızının Türkiye ve Ege bölgesi ortalamalarının üzerine çıktığı anlaşılmıştır. Nüfus yoğunluğu ise Türkiye ve Ege bölgesi ortalamalarının oldukça üzerinde seyretmektedir.



Şekil 3.13 : 2010 yılı Ege bölgesi, Türkiye ve İzmir nüfus artış hızlarının karşılaştırması [92].

Buradan görüldüğü üzere; ‘’İzmir’de hızla artan nüfusun iş ve geçim talepleri, gündemin ilk sıralarında yer almakta, barış ve huzurun tesisi de artan nüfusun bu taleplerine cevap vermekten geçmektedir’’ (Sönmez, 2007, s. 1) [95].

İzmir’in aldığı net göç miktarı ve artan nüfusun talepleri, İzmir’de bazı temel sorunlara neden olmaktadır. Bu sorunların başında artan konut talebinin karşılanamaması gelmektedir.‘’Bu ise, gecekondu bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur. İzmir’deki konutların yaklaşık %50-55’inin gecekondu ve kaçak olduğu tahmin edilmektedir’’ (Pazarlıoğlu, 2007, s.126) [96].

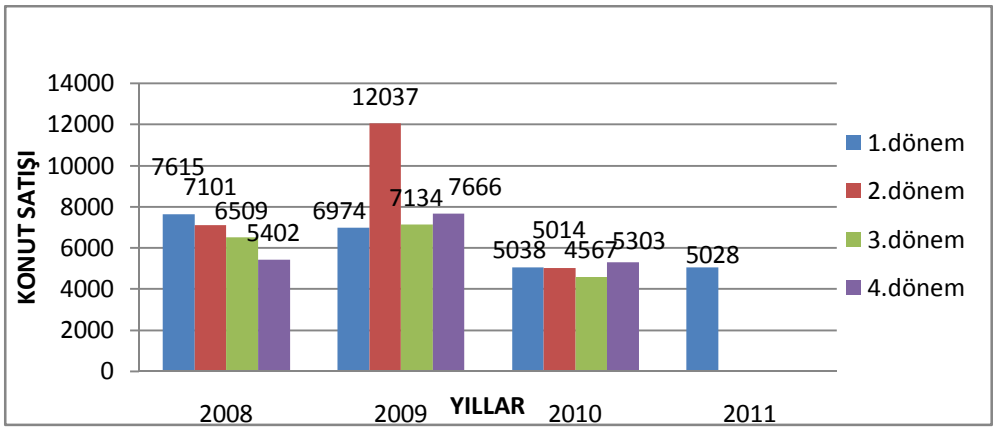
Ayrıca, artan nüfus baskısı, mevcut şehir dokusunda uygun olmayan imar değişiklikleri yapılmasına neden olmuştur. Heyelan bölgesi Kadifekale’de yerleşim olması ve Bornova tarım toprağının konutlarla ziyan olması gibi yer seçimindei yanlışlıklar yapılmıştır. Bunların yanında, koruma havzalarında plan dışı yerleşmeler olması engellenememiştir. Körfez örneğindeki çevre sorunları da güncelliğini korumaktadır. Bu nedenlerle, çevre problemlerinin sonucu olarak İzmir’in kendine has ikliminde bozulmalar görülmüştür. İzmir’in alt yapısı artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap verememiştir. Park, çocuk alanları, otopark, kaldırım gibi sorunlar sürekli olarak gündemdedir. Hızlı göçle birlikte sağlık ve eğitim tesisleri yetersiz kalmaya başlamıştır. Eğitim düzeyi arttıkça kişiler eğitimlerine uygun iş bulabilmek amacıyla göç etmektedirler. İmalat ve hizmet sektöründe bulunanlar da daha iyi iş imkânları dolayısıyla İzmir’e göç etmek istemişlerdir. Bu durum kamu ve özel sektör ayrımında da kendini göstermektedir. Mesleklere bakıldığında hizmet sektöründe çalışanlar ve emeklilerin İzmir’e göç ettikleri görülmektedir. Ayrıca, tarım

sektöründe çalışanların da yoğun olarak İzmir'e göç ettikleri görülmüştür. Bu da İzmir çevresinde tarımın iyi getiri getirmediğini göstermektedir. Göç ile gelen nüfusa yönelik istihdam alanları oluşturamamak ise kentte asayiş olaylarında artışa neden olmuştur [92-95].

3.2.1.2 İzmir'de konut stoğu ve konut ihtiyacı

İZTO'nun inşaat ve gayrimenkul sektörüyle ilgili hazırladığı geniş kapsamlı raporda, 2010 yılı itibariyle İzmir'de, 1 milyon 200 bin konut stoğu olduğu belirtilmiştir. Ancak, gayrimenkul sektöründe daha fazla yatırım yapılması için imar durumlarının gözden geçirilmesi, imar alanlarının genişletilmesi, yerli ve yabancı yatırımları çekecek projelerin yaratılması ile üretimin teşvik edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır [97].

TÜİK'in 2010 yılının üçüncü dönemindeki konut satış sayılarına göre İzmir, %35.9'luk oranla en fazla düşüş gösteren iller arasında yer almıştır. 2009 yılının Temmuz, Ağustos, Eylül aylarında 7 bin 134 konut satışı yapılan İzmir'de 2010 yılının aynı döneminde ancak 4 bin 567 konut satılmıştır [98, 99]. Şekil 3.14'te TÜİK verilerine göre İzmirdeki konut satışları görülmektedir.

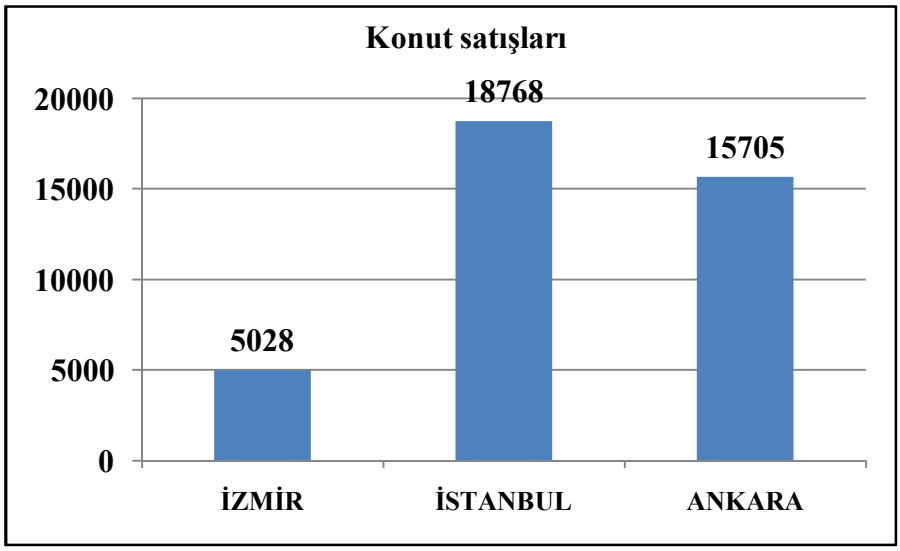


Şekil 3.14 : 2008-2011 yılları arası İzmir'de konut satışları karşılaştırması [98].

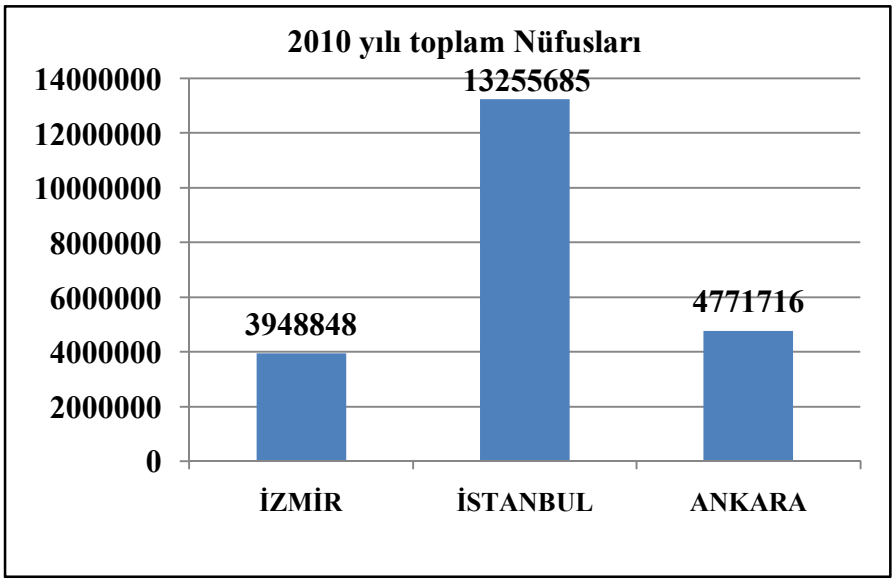
TÜİK istatistiklerine göre, 2011 yılının ilk üç aylık döneminde Türkiye genelinde satılan 91 bin 71 konuttan 3 büyük il içerisinde en az payı alan kent İzmir olmuştur. Bu pay, İzmir'de krizin etkili olduğu 2009'daki ortalama 7 bin konut satışına bile yaklaşamamış ve yılın ilk üç ayında sadece 5 bin 28 konut satışı gerçekleştirilmiştir.

Şekil 3.15'te 2011 yılında, İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının karşılaştırıldığı grafik gösterilmiştir [93, 98]. Şekil 3.16'da 2010 yılı İzmir, İstanbul

ve Ankara'nın toplam nüfuslarının karşılaştırmasını gösteren grafik gösterilmiştir. Her iki grafikten çıkarılacak ortak sonuç, karşılaştırılan illerin konut satışlarının, nüfus büyüklükleriyle doğru orantılı olarak gerçekleştiğidir.



Şekil 3.15 : 2011 yılı İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışları [98].



Şekil 3.16 : 2010 yılı İzmir, İstanbul ve Ankara'nın toplam nüfusları [100].

Bu durumun nedeni ise, İzmir Emlak Komisyoncuları Odası Başkanına göre, kentte konut üretiminin kısıtlı olmasıyla yakından ilişkilidir. Genel trentde olduğu gibi İzmir'de de el değiştirme yerine yeni konutlara yönelim olduğunu söyleyen başkan, insanların apartmanların yerine site içinde sosyal alanları olan konutlar tercih ettiğini belirtmiştir. Ancak bu talebe yetecek üretim yapılamadığını iddia etmiştir [98].

İzmir'in sosyal yapısına bakılacak olunursa, insanlar şehir merkezinde veya merkeze yakın, ulaşılabilir yerleri tercih etmektedir. Şehir dışındaki konutlar rağbet görmemektedir. Fakat merkezde de proje ve arsa sıkıntısı yaşanmaktadır.

İzmir'de konut ihtiyacını üç temel unsur belirlemektedir. Bunlar hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır [91].

İzmir İnşaat Müteahhitleri Derneği Federasyonu Başkanı, İzmir'de yeni projeler yapılmak istendiğini, ancak arsa olmadığını söylemekte ve büyük satışların ancak sosyal konutlar aracılığıyla yapılabileceğini savunmaktadır. İzmir'de merkez dışındaki bölgelerde inşaat yatırımları olduğu, ancak bu konutların daha çok üst gelir grubuna hitap ettiği vurgulnmaktadır. Merkezde, sosyal nitelik taşıyan ve ihtiyaç sahiplerine hitap eden ulaşılabilir konut projelerinin yapılamaması da arsa sıkıntısına bağlanmaktadır [99, 101].

3.2.1.3 İzmir'de konut talebini etkileyen unsurlar

Hane halkının konut sahipliği, hane halkının oturduğu (sahip olduğu) konut dışında diğer konutlara sahip olma oranı ve nedenleri ile gayrisafi hasıla ve kişi başına gelir öngörüleri konut talebini etkileyen unsurlardır [91].

TÜİK verilerinde, İzmir'lilerin hane halkı tüketim harcamaları içinde en fazla payı yüzde 32 ile konut ve kiranın aldığını belirtilmektedir. Yani budurumda, İzmir'de en çok konuta para harcandığı söylenebilir [92, 102].

TÜİK, Genel nüfus sayımı ve konut araştırması 2000 verilerine göre, İzmir'de oturduğu konutun dışında konuta sahip olan hane halkı sayısı 157.177'dir. Yine aynı verilere göre, hanehalkı konut sahipliği verileri Çizelge 3.2'de ve İzmir 'de hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu diğer konut/konutlara sahip olma nedenlerini gösteren veriler Çizelge 3.3'te verilmiştir. Çizelgeye göre, İzmir'de hane halklarının oturdukları konut dışında bir konuta sahip olma nedenleri arasında, hane halklarının veya fertlerinden birinin ikameti ve kullanımı ilk sırayı almaktadır.

Kira geliri elde etmek ve yatırım amaçlı ilave konut sahibi olunması da diğer önemli nedenlerdir. İzmir'de kullanım ve ikamet amaçlı ve yatırım, kira geliri amaçlı konut talebi bulunmaktadır. Ancak bu talep, Ankara ve İstanbul'a göre daha sınırlıdır.

Çizelge 3.2 : İzmir'de hane halkının konut sahipliği [91][2].

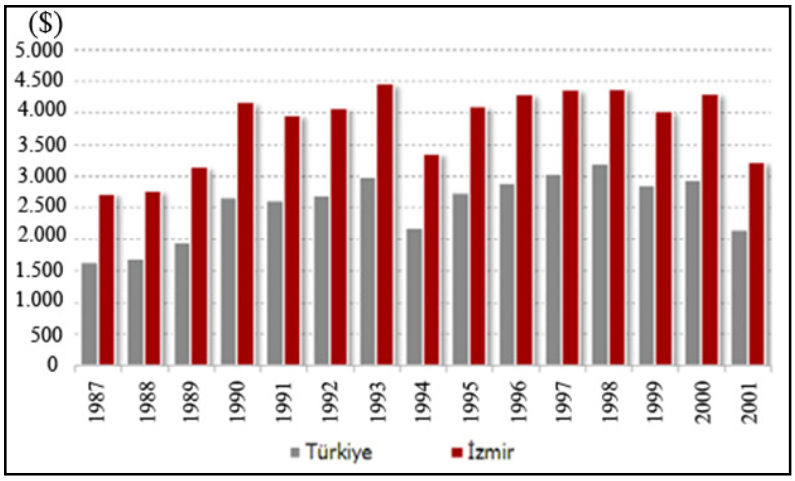
KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	591,974	64,16
KİRACI	249,897	27,09
LOJMANDA OTURAN	14,642	1,59
EV SAHİB DEĞİL/KİRA ÖDEMİYOR	58,618	6,36
DİĞER	7,254	0,79
BİLİNMEYEN	344	0,04
TOPLAM	922,729	100,0

Çizelge 3.3 : İzmir'deki hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu diğer konut/konutlara sahip olma nedenleri [91][3].

SAHİP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANE HALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	31.435	20.0
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK/HAFTASONU KULLANMAK İÇİN	21.065	13.4
KİRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	35.000	22.3
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	39.537	25.2
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN		
YATIRIM YAPMAK İÇİN	23.982	15.3
MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE	4.213	2.7
DİĞER	1.944	12
TOPLAM	**157.177**	**100**

Konut talebine ilişkin bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyesi ve buna ilişkin öngörülerdir. İzmir ilinin, yıllar itibariyle ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Şekil 3.17'de TÜİK'in en son açıkladığı verileri içeren İzmir ile Türkiye GSYH karşılaştırması verilmiştir.

[2] Kaynak [91] (s.56).
[3] Kaynak [91] (s.56).



Şekil 3.17 : İzmir ve Türkiye'nin yıllara göre GSYH karşılaştırması [103][4].

İzmir'in gayrisafi yurt içi hasılasının Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmesi, konut talebinin neden fazla olduğuna ve gelecekteki yatırımların neden konut fonksiyonu ağırlıklı tasarlandığına ilişkin cevaplarından birisi olabilir.

3.2.2 Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri

İzmir'de alışveriş ihtiyacı tarihi ve modern alışveriş mekânlarında giderilmektedir. Tarihi alışveriş merkezleri Kemeraltı çarşısı ve Kızlarağası Hanı iken pek çok modern AVM de kente hizmet vermektedir. İzmir'deki AVM'ler çoğunlukla hipermarket ve eğlence alanları için tercih edilmektedir ve daha çok, etki alanlarında yer alan konut alanlarına hitap etmektedirler. İzmir'deki AVM'lere ilişkin güncel veriler Çizelge 3.4'te özetlenmiştir.

Çizelge 3.4 : İzmir'deki AVM'lere ilişkin güncel veriler [104][5].

AVM SAYISI 2009	AVM SAYISI 2010	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M^2 2009	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M^2 2010	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M^2 2009	BİN KİŞİ BAŞINA KİRLANABİLİR ALAN M^2 2010
15	17	326.005	356.005	84.2	90.2

İzmir'de tarihi alışveriş alanları olan ve Konak'ta bulunan Kemeraltı Çarşısı ve Kızlarağası Hanı, kentli hayatında önemli bir yer tutmuş ve kent kimliği ile özdeşleşmişlerdir. Ancak günümüzde, değişen alışveriş alışkanlıkları ve metropol kent hayatının getirdiği erişim, otopark gibi problemler nedeniyle, modern alışveriş

[4] Kaynak [103] (s.3).
[5] Kaynak [104] (s.50).

merkezlerine olan ilgi tarihi alışveriş merkezlerinin cazibesinin önüne geçmiştir. İzmirliler eskiden Kordon gezintilerini, Kordon'daki barlarda buluşmayı, hesaplı alışveriş için tarihi Kemeraltı çarşısına gitmeyi tercih ederken, şimdilerde kapalı alışveriş merkezlerine gitmeyi tercih etmektedir. Yeni alışveriş alışkanlıklarına göre tasarlanmış modern kentlerde, açık alan aktiviteleriyle insanların bir araya toplanması önemli bir noktadır. Bu nedenle, bu tip mekânların sadece alışveriş alanı olarak nitelendirilmediğini ve alışveriş merkezlerinde yaşam merkezi temasının vurgulanmasının, başarıya ulaşmada kritik bir unsur olduğu belirtilmektedir [105-106].

İzmir'de yaşam biçimi merkezleri temalı toplu alışveriş mekânlarında çeşitli kriterlerin göz önünde bulundurularak alışveriş yatırımlarını yapıldığı görülmektedir. Bunlar arasında; tarihi çarşı ve yapılara benzetme, kentsel simge olmuş peyzaj objelerinin kullanımı, fonksiyon çeşitliliği ve imaj oluşturma yer almaktadır. Örneğin, İzmir merkez kentte en çok rağbet gören ve kentsel bütüne hitap eden Forum Bornova Alışveriş Merkezi, Ege Üniversitesi Hastanesi arkasında ''öğrenci köyü'' olarak düzenlenmesi öngörülen bir alanda geliştirilmiştir. ''Yaşam merkezi'' temasıyla planlanan alanda Ege mimarisi ve Akdeniz kasabası hayatı canlandırılmaya çalışılmıştır.

Çekim merkezi olarak başarılı olan bu projenin, kentsel mekânda yarattığı etki, kentsel mekân dönüşümünün yönlendirilmesini yorumlamak için önem taşımaktadır. Bu nedenle, çevre yolu üzerinde konumlanan bu alışveriş merkezinin, İzmir Hafif Raylı Sistemi'nin Bornova istasyonu, otobüs durakları ve yakın çevresinde yer alan konut çevreleri ile bağlantılarının kurulamamış olduğu görülmektedir. Hatta üniversitenin bir parçası olarak tasarlanmış ve aslen burada yer alacak öğrenci köyüne ve kampüs öğrencilerine hizmet etmek üzere oluşturulmuş olan bu merkezin üniversite ile bağlantısı da kurulmamıştır. Kendine ait geniş bir açık otoparkı olan alışveriş merkezine yaya ve bisiklet ulaşımının düşünülmemesi ve bisiklet park yerlerinin olmaması, kentsel mekânın dönüşümünü sağlama iddiası bakımından olumsuz noktalar olarak dikkat çekmektedir. Bu nedenle, bağlantıları düşünülmemiş, birinci derece taşıt yolu yanında yer alan, yayalar ve bisiklet kullanıcıları için tehlike oluşturan bu alan, kamusal toplanma mekânı olarak işlevini yerine getirecek detaylara sahip değildir. Kentin simgesel özelliklerini taşıma ve kentlinin buluşma

mekânı olma iddialarını yansıtacak detaylara, sadece proje geliştirme arsası içerisinde yer verildiği görülmektedir [107].

Forum Bornova AVM, eleştirilen olumsuz yönlerinin yanında, açık alanlarla birlikte tasarlanmış ve İzmir merkez kentte sadece çevresindeki konut alanlarına değil, aynı zamanda kentsel bütüne hitap eden , konsept, ürün çeşitliliği ve sosyal aktiviteler bakımından bu kadar büyük cazibeye sahip olan tek alışveriş merkezidir.Aynı zamanda, İzmir'de alışveriş merkezlerinde ilk yabancı yatırım olarak ün sahibidir.

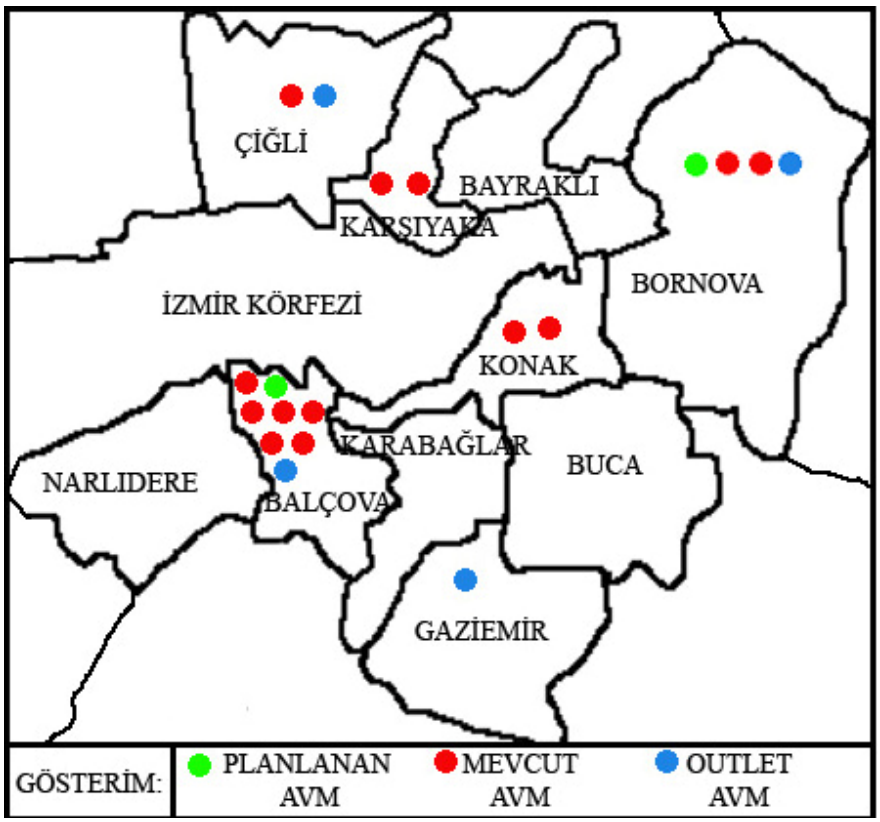
İzmir'deki diğer AVM'ler kapalı mekânlar olarak gözlemlenmiştir. İnsanlar, vitrinlere bakma, dostlarla buluşma, sinemaya, bowlinge, yemeğe veya kahve sohbetine gitme gibi amaçlarla buralara gitmektedirler. Böylece insanlar bir yandan eğlenirken, bir yandan da alışveriş ihtiyaçlarını gidermektedirler. Bu durum, kent merkezlerinin gördüğü görevi, artık alışveriş merkezlerinin iç mekanlarının üstlendiğini ortaya koymaktadır.

İzmir'de bu durumun engellenmesi için, 1990'lı yılların başlarında Konak Meydanı'nda önerilen Galleria alışveriş merkezi projesinin, yanındaki tarihi Kemeraltı çarşısını olumsuz yönde etkileyebileceği ve otopark sorunu yaratacağı gibi nedenlerle iptal edilmesi örnek olarak verilebilir. Ancak günümüzde, dışarı çıkmak için kapalı alışveriş merkezlerinin içine girmeyi tercih eden insan sayısı artmıştır ve gelecek için yapılan projelerde tarihi alışveriş mekânı üzerindeki olumsuz etkiler göz ardı edilmektedir. Bu yaklaşımın benimsenmesinin nedenlerinin başında ise, gerçek kent mekânında yaşanılan güvenlik problemleri ve insanların güvenlik önlemlerinin olduğu alanlarda vakit geçirme istekleri gelmektedir [105].

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) Türkiye'yi AVM yatırımları için yeni ve büyük bir potansiyel pazar olarak tanımlamaktadır. Modern alışveriş kültürüne ve modern alışveriş merkezlerine olan talep nedeniyle, alışveriş merkezi yatırımları Türkiye'de ve İzmir'de büyümektedir [108]. Alışveriş merkezlerinin ve mağazaların isimlerinin seçimine bakıldığında, İzmir'de İstanbul'daki gibi yabancı isim koyma eğilimi, Konak Pier Alışveriş Merkezi dışında henüz görülmemektedir. Bunda KİPA ve EGS Park'ın yerel olmasının payı olabilir. Palmiye Alışveriş Merkezi İzmir'in palmiye ağaçlarını anımsatırken, Agora ve Forum isimleri de kentsel toplanmayı anımsatıcı isimlerdir [105]. Bu yolla, AVM'lerin kentliyle bütünleşmesi ve çekiciliğin artırılması hedeflenmiştir.

Alışveriş merkezlerinin bir tür cazibe merkezi haline geldiği düşünülmektedir. Bu yapıların popülerliğinin yüksek ya da orta gelirli kesim için yeni bir kentsel mekan, yeni bir kentsel peyzaj, bulma,düşük gelirliler için servis otobüsleriyle taşınılan bir prestij elde etme çabasından kaynaklandığı vurgulanmaktadır. Sonuç olarak herkes için, kentin sorunlarından kaçma ve özgün bir dünyaya ulaşma yolu olarak görülmektedir. "Özel sektörün 'mega projeleriyle' parçalanmış olan kent planlamasının odağı, kamusal içerikten salt 'ekonomik' olana doğru kaymıştır" (Tokyay, 2005, s. 60) [109].

İzmir'deki alışveriş merkezlerinin, özel sektör mega projeleri doğrultusunda kent merkezlerini şekillendirip şekillendirmediklerinin ve kentli hayatında ne tür etkilere sahip olduklarının anlaşılması için, Şekil 3.18 'de AVM'lerin İzmir'de ilçelere göre dağılımı gösterilmiştir. Ayrıca, kentteki tüm alışveriş merkezlerinin özellikleri Çizelge 3.5'te verilmiştir. İzmir'deki AVM yatırımcıların profilleri, AVM'lerin kentte ilçelere dağılımı, AVM büyüklükleri ve özellikleri kentteki AVM pazarı hakkında yorum yapmak için bu bilgiler önemlidir.



Şekil 3.18 : İzmir'deki AVM'lerin ilçelere dağılımı.

Görüldüğü üzere, İzmir'de büyük AVM'ler daha çok kentin batı aksında yer alan ve turistik olarak çekim noktası özelliği bulunan; Güzelbahçe, Urla, Mordoğan, Karaburun ve Çeşme'ye gidiş yolu üzerinde olan Balçova ilçesinde yoğunlaşmaktadır. Bu duruma, ilçenin turistik merkezlere gidiş aksı üzerinde bulunmasının büyük etkisi vardır. Daha önce de bahsedildiği gibi, eski ve yeni kent merkezine yakın ilçelerde AVM sayısı ve hitap ettiği alan kısıtlıdır. Yani kentsel ulaşım bağlantıları tartışmalı olsa da, Forum Bornova dışında kentsel bütüne hitap eden çekiciliğe sahip AVM bulunmamaktadır ve diğer AVM'ler sınırlı fonksiyonla çevrelerindeki konut alanlarına hitap etmektedir. Bununla beraber, Forum Bornava'nın yeni bir versiyonunun Balçova'da yapılması planlanmaktadır. Bu durum da Balçova'nın AVM yoğunluğu bakımından çekim merkezi olma özelliğini sürdüreceğini göstermektedir. Bu nedenlerle, yeni kent merkezi ve çevresinde önerilen büyük karma kullanımlı projelerin AVM fonksiyonuna sahip olması, alanın çekim merkezi olması bakımından önem taşımaktadır. Ancak, AVM merkezlerinin dağılımından da anlaşılacağı üzere, İzmir'in Çeşme, Didim, Marmaris gibi turistik merkezlere yakın olması çekicilik konusunda önde gelen bir kentsel merkez oluşturma konusunda İzmir'i geri planda bırakmaktadır. Bu nedenle İzmir'deki en çok rağbet gören AVM'ler, bu turizm aksı üzerinde bulunan ilçelerde yoğunlaşmıştır. Bu durum kentin merkezinde gayrimenkul yatırımları açısından neden büyük AVM projelerinin hala hayata geçirilemediğine dair bir cevap niteliğinde olabilir. Ayrıca, genellikle İzmir'lilerin haftasonlarını yakın turistik bölgelerdeki konutlarında geçirmeleri eğilimi de, merkez alanlardaki AVM yatırımlarının bugünkü durumunda etkili olabilir.

Çizelge 3.5 : İzmir'deki AVM bilgilerinin özet çizelgesi [110][6].

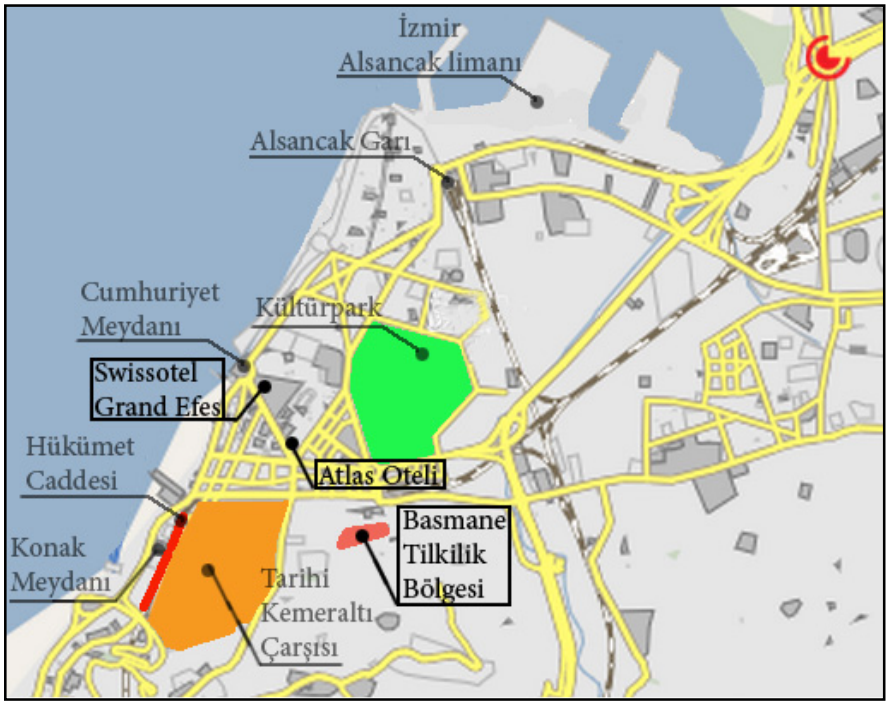
MODERN AVM'ler							
	Açılış Tarihi	Lokasyonu	Toplam İnşaat Alanı	Kiralanablir Alan	Otopark Alanı	Sinema Salonu	Geliştirici
Kipa AVM	2003	Balçova	80.853 metrekare	20.992 metrekare	1386 araç	9 sinema salonu	Tesco Kipa Kitle Paz. Tic. Ve Gıda San. A.Ş
Carrefour AVM	2000	Karşıyaka	46.000 metrekare	17.000 metrekare	2100 araç	8 sinema salonu	Sabancı Holding
Egepark AVM	1999	Karşıyaka	49.738 metrekare	22.000 metrekare	800 araç	8 sinema salonu	Ege Cmc Gayrimenkul Yatırım
Forum Bornova AVM	2006	Bornova	200.000 metrekare	67.000 metrekare	3000 araç	7 sinema salonu	Multi Turkmall Gayrimenkul Yatırım İnşaat Tic.A.Ş
Kipa AVM	1999	Çiğli	77.743 metrekare	17.619 metrekare	1600 araç	9 sinema salonu	Tesco Kipa Kitle Paz. Tic. Ve Gıda San. A.Ş
Konak Pier	2004	Konak	15.000 metrekare	12.500 metrekare	420 araç	5 sinema salonu	KonakPier Yatırım ve İşletme Ltd.Şti
Palmiye AVM	2003	Balçova	23.500 metrekare	14.972 metrekare	_?????	8 sinema salonu	Pamaş Palmiye Avm Tic.A.Ş.
Passtel AVM	2004	Konak	15.000 metrekare	9.750 metrekare	150 araç	8 sinema salonu	Zorlu Grubu
Agora AVM	2002	Balçova	93.000 metrekare	28.000 metrekare	2100 araç	8 sinema salonu	Odak Şirketler Grubu
Özdilek AVM	2001	Balçova	20.000 metrekare	13.000 metrekare	1.000 araç	*	Özdilek Alışveriş Merkezleri Tekstil San.A.Ş.
Egepark AVM	2009	Balçova	55.000 metrekare	25.000 metrekare	550 araç	*	Ege Cmc Gayrimenkul Yatırım
Kipa AVM	1994	Bornova	16.860 metrekare	1.089 metrekare	800 araç	*	Tesco Kipa Kitle Paz. Tic. Ve Gıda San. A.Ş.
Asmaçatı AVM	2011	Balçova	28.000 metrekare	15.000 metrekare	530 araç	*	Koç A.Ş.
OUTLET AVM'ler							
	Açılış Tarihi	Lokasyonu	Toplam İnşaat Alanı	Kiralanablir Alan	Otopark Alanı	Sinema Salonu	Geliştirici
Selvay Outlet Park	2006	Balçova	10.000 metrekare	7.200 metrekare	400 araç	*	Gaya Gayrimenkul Yatırımları Ltd.Şti
Park Bornova Outlet Center	2004	Bornova	17.742 metrekare	11.023 metrekare	1.500 araç	4 sinema salonu	Mat İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.
Sillion Outlet AVM	2009	Çiğli	24.000 metrekare	18.000 metrekare	80 araç	*	Yedi Yapı Turizm
Optimum Outlet	2012	Gaziemir	150.000 metrekare	58.526 metrekare	3000 araç	10 sinema salonu	Rönesans Gayrimenkul Yatırım

[6] Kaynak [110] ve kişisel görüşmelerden faydalanılmıştır.

3.2.3 Turizm ve konaklama tesisleri

Kentte konaklama yapılarının ortaya çıkışı, kent ticaretinin yoğunluğu ve özellikle dış ticaret kapasitesi ile doğru orantılıdır. Ticaretin yoğunlaşmasıyla, İzmir 'in konaklama yapıları gelişimi, kentte günümüze kadar korunmuş örnekleri bulunan han yapılarıyla başlamıştır. Bu nedenle, Han yapılarının plan şemalarına benzer şekilde planları olan Kemeraltı'ndaki oteller; genellikle avlulu ve iki katlı olarak inşa edilmiştir. Konak Meydanı'nın uzantısı ve ticari merkezin ana arteri olan Hükümet Caddesi boyunca, Kemeraltı'nın en seçkin otelleri yer almaktadır. Oteller Sokağı olarak bilinen Basmane-Tilkilik bölgesinde ise konuttan otele dönüştürülmüş yapılar ortaya çıkmıştır [111].

''20. yüzyılın başından itibaren konaklama yapıları alışverişin yapıldığı mekânların yakınında yer alsa da, hanlarda görülen konaklama ve ticaret fonksiyonları ayrışarak, konaklama yapıları yalnızca konaklama işlevi görmeye başlamıştır''(Çiçek, Ü., 2006, s. 29) [112]. 1922 Yangını sonrası, Avrupalı tüccarların ve yabancı nüfusunun oldukça azalması nedeniyle, konaklama yapılarının gelişimi yavaşlamıştır. Bu yapılardan günümüze ulaşmış nadir örneklerden bir tanesi, Çankaya'da bulunan Atlas Oteli'dir. 1964 yılında hizmete açılan Büyük Efes Oteli (bugünkü Swiss Otel) ise İzmir'in Uluslararası Stilde inşa edilen ilk yapılarından biridir [112]. Şekil 3.19'da bu tarihi otellerin yerleri ve çevresi gösterilmiştir.



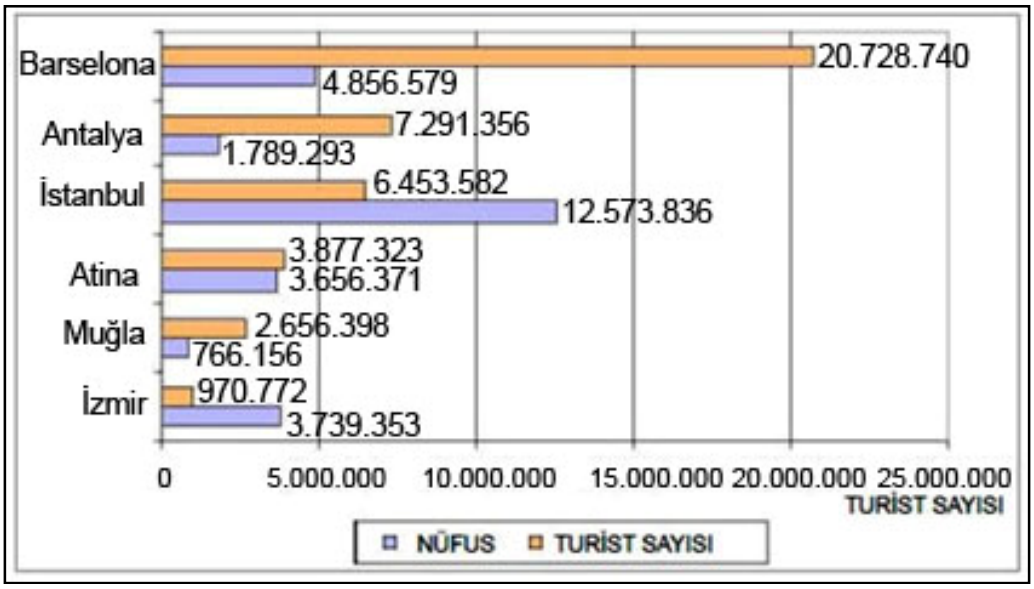
Şekil 3.19 : İzmir'in tarihi otellerinin yerleri ve çevresi.

İzmir'de batı kültürünün etkisiyle yeni bir konaklama anlayışı gelişmiş ve 19.yüzyılın ilk yarısında, deniz yoluyla İzmir'e gelenleri karşılayan prestijli otel yapıları kordon boyunca yer almıştır. İzmir'de eski çağlarda başlayan oteller çağı, henüz gelişimini tamamlamamıştır.Yapıldıkları dönemde modern konaklama anlayışını ve bu anlayışın meydana getirdiği mimari stili yansıtan oteller, günümüze gelinceye kadar önemli gelişmeler kaydetmişledir [113]. Tarihi süreçte az katlı yapılar olarak görülen pek çok otelin yerini günümüzde, yüksek katlı otel yapıları almaktadır. Bunda teknolojinin gelişmesinin ve yapı malzemelerinin çeşitlenmesinin etkisi büyüktür. Ayrıca, son yıllarda yatırımcıların öncelikli tercihleri arasında olduğu daha önce de belirtilen karma kullanımın, otel yapılarında da geliştiği gözlemlenmiştir. Böylece otel projelerinde, alışveriş merkezlerinin yer aldığı örnekler ortaya çıkmıştır.

İzmir kentinde konaklama anlayışını yansıtan mekânsal ve mimari izler büyük oranda kaybolsa da, 19. yüzyıldaki üretilen konaklama yapılarının, o zamanki ticaret hacmini karşılayacak düzeyde iken, günümüzdeki ticaret hacmi için konaklama üretiminin, yetersiz olduğu söylenebilir. Bu nedenle uluslar arası çapta düzenlenen ticari etkinliklerde konaklama yeri sıkıntısı yaşanmaktadır [112, 114]. Yeni konaklama yapılarının ortaya çıkması, mevcutların modernize edilmesi ve sıkıntıların giderilmesi, turizmin çeşitlendirilmesine ve yüksek doluluk oranlarının 12 aya yayılmasını sağlayacak projelerin ortaya konulmasına bağlıdır. Böylece İzmir, her geçen yıl gelişen ticaret hacmine paralel olarak yeni veya yenilenmiş konaklama yapısı üretebilecektir.

Dünyanın ve Türkiye'nin önde gelen turizm merkezleriyle karşılaştırma yapıldığında, hem arz hem de talep açısından, İzmir'in turizmde geri planda kaldığı görülmektedir. Türkiye'de İstanbul'un dışında, Antalya ve Muğla'ya göre turizmde pazar payı oldukça düşük olan İzmir, dünya kentleri içerisinde de geri sıralarda yer almaktadır. Şekil 3.20'de İzmir'le bazı dünya ve Türkiye şehirlerinin 2010 yılı nüfuslarını ve turist giriş sayılarını karşılaştıran grafik gösterilmiştir.

Görüldüğü gibi İzmir bu iller arasında kedisine en yakın olan Muğla ilinin yaklaşık üç katı nüfusa sahip olmasına rağmen yıllık ortalama çektiği turist sayısı Muğlaya göre yaklaşık üç kat azdır. Bunun yanında İzmir dönüşümü için örnek alınan Barselona kenti İzmir'e göre 20 kat daha fazla turist çekmektedir. Barselona'dan sonra ise turist sayısı bakımından İzmir, sırasıyla Antalya, İstanbul, Atina ve Muğla'nın gerisinde kalmaktadır [115].



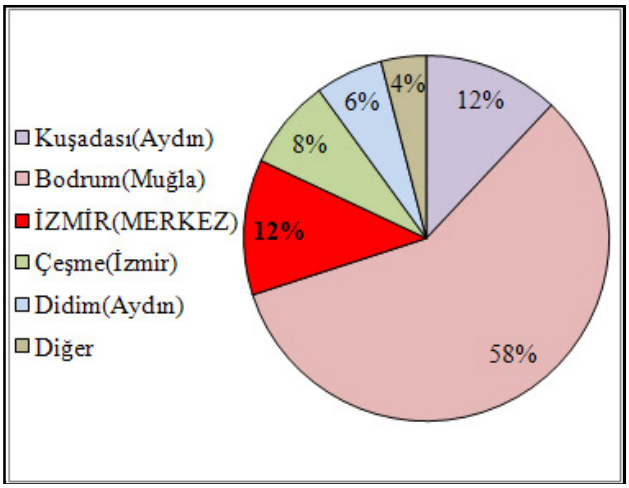
Şekil 3.20 : Dünya ve Türkiye şehirlerinin 2010 yılı nüfusları ve turist giriş sayıları [115][7].

Türkiye, İstanbul, Ege Bölgesi ve İzmir açısından bir değerlendirme yapılacak olunursa, 2010 yılına ait, Türkiye, İstanbul, Ege Bölgesi ve İzmir il merkezindeki belgeli konaklama tesisleri göstergeleri ve Ege bölgesinde en çok turist çeken ilçelerin sıralaması durumu açıklamak açısından yol gösterici olacaktır. Çizelge 3.6'da 2010 yılı verilerine göre; Türkiye, İstanbul, Ege Bölgesi ve İzmir ili merkezindeki belgeli konaklama tesisleri, Şekil 3.21'de ise gelen turist sayılarına göre Ege bölgesindeki ilk 5 ilçe gösterilmiştir [116].

Çizelge 3.6 : Türkiye, İstanbul, Ege Bölgesi ve İzmir İli merkezindeki belgeli konaklama tesisleri (2010 yılı) [117].

	Turizm Yatırım Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Türkiye	877	114771	252984	2647	299621	629465
İstanbul	103	16192	34787	372	31017	62841
Ege	259	35753	82427	645	68688	145922
İzmir	49	7344	17815	132	12190	25688

[7] Kaynak [115] (s. 26).



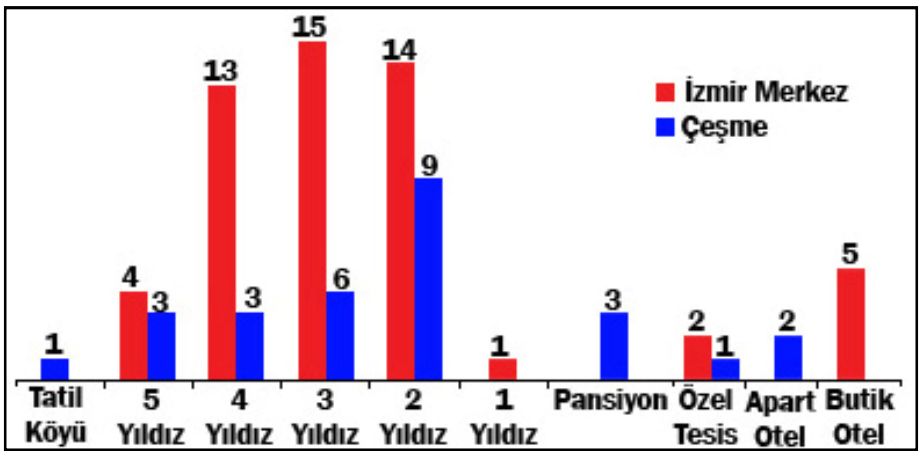
Şekil 3.21 : Gelen turist sayılarına göre Ege bölgesindeki ilk 5 ilçe [116].

Çizelge 3.6'dan görüldüğü üzere, İzmir'deki turizm yatırım belgeli ve turizm işletme belgeli konaklama tesisleri sayısı, oda sayısı ve yatak sayısı, İstanbul'a kıyasla oldukça düşüktür. Ege bölgesinin değerlendirmesi yapılacak olunursa, Şekil 3.21'de görüldüğü gibi, Bodrum'a gelen turist sayısı oranı, bölgede ilçeyi 1. sıraya taşımaktadır. Dolayısıyla, Ege bölgesinin Bodrum gibi pek çok turistik ilçeye sahip olması ile konumu, iklimi ve tarihi özelliklerinin de avantaj sağlaması sayesinde, tesis sayısı ile yatak kapasitesinin Türkiye ortalamasının yaklaşık %30'una karşılık gelmesi şaşırtıcı değildir.

Şekil 3.21'de Ege bölgesi içindeki sıralamaya bakıldığında, İzmir merkez kente gelen turist sayısının, merkez kenti ilk 5 ilçe içerisine sokması, alanda turizm yatırımları için umut verici bir göstergedir. Çeşme'ye gelen turist sayısının bile merkez kentten düşük olması dikkat çekicidir. Bu durum, eğer potansiyeller değerlendirilirse, turizm ve konaklama tesisleri yatırımları için, eski ve yeni kent merkezlerinin avantaj sahibi olabileceğini göstermektedir.

Çünkü 2009 verilerine göre, mahalli idarelerce belgelendirilen turistik tesislerin İzmir'in ilçelerine dağılımı sıralamasında, Çeşme'nin açık ara farkla birinci sırada geldiği görülmektedir. Bu ilçeyi sırasıyla takip eden diğer 5 ilçe ise, Menderes, Konak, Foça, Dikili ve Karaburun'dur. Turizm Bakanlığı onaylı işletme veya yatırım belgesine sahip turistik tesislere bakıldığında, bu tesislerin İzmir'de, Çeşme'de ve merkez kentte yer alan Konak'ta yoğunlaştığı görülmüştür. Bu nedenle eski ve yeni kent merkezlerinde, turizm yatırımlarının gelişimi hakkında yorum yapmak için, özellikle bu iki ilçe üzerinde durularak otellerin türlerinin dağılımı hakkında karşılaştırma yapmak anlamlı olacaktır. Buna göre Şekil 3.22'de görüldüğü üzere,

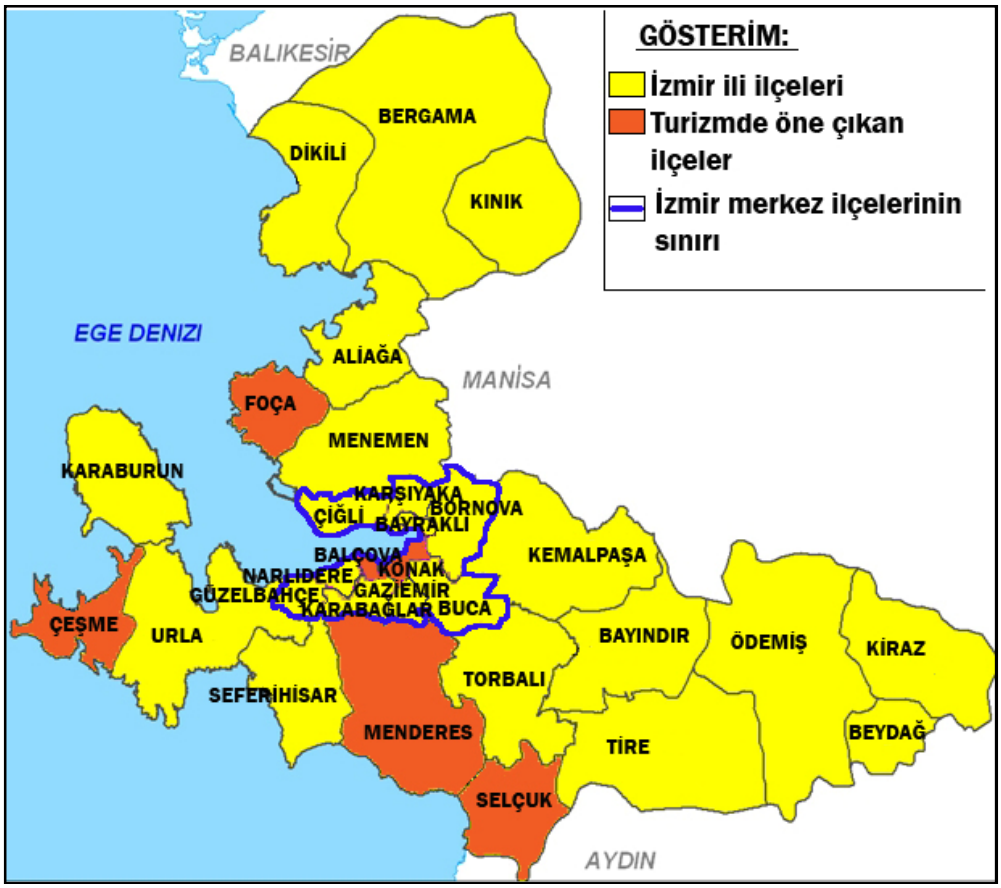
İzmir Merkez'de 2, 3 ve 4 yıldızlı oteller yoğunlaşırken, Çeşme'de 2 yıldızlı otellerin, butik otellerin ve pansiyonların çoğunlukta olduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 3.22 : Turizm Bakanlığı onaylı turistik tesislerin türlerine göre dağılımında İzmir merkez ilçeler ile Çeşme karşılaştırması (2009 yılı) [116].

Yatak kapasitelerinde de ilk sırada Çeşme yer almaktadır. Sonra, Konak ve Menderes'i Foça ve Dikili izlemektedir. İzmir ilçelerinde ortalama kalış süresine bakıldığında sıralamanın değiştiği ve daha önce sıralamaya girmeyen ilçelerin yükseldiği görülmektedir. Bunun nedeni ise, ortalama kalış süresini gelen turist sayısının etkilemesi ve az sayıda gelen turist gelen yerlerdeki ziyaretçilerin daha uzun süre kalmasıdır. Böylece fazla tesisi olmayan ilçeler bile sıralamaya girebilmektedir. Yıllar boyunca bakıldığında, Menderes'in özellikle yabancıların ortalama kalış süresinde ve toplam rakamlarda birinci olduğu, ancak yerli turistler tarafından tercih edilmedigini görülmektedir. Diğer iki tablodan farklı olarak, Çesme, Foça, Menderes ve Selçuk'a sırayla, Dikili, Foça ve Seferihisar da katılmıştır. Konak'ın sıralamada yer almaması dikkat çekicidir. Konak'ın bu durumu, genellikle ilçenin yerli turistler tarafından iş amaçlı konaklamaları için tercih edilmesi ve yine iş amaçlı gezilerde transit alan olarak rol almasıyla açıklanabilir.İçelerdeki doluluk oranına bakıldığında, Foça, Menderes, Selçuk ve Balçova'da istikrarlı bir doluluk oranı gözlenmektedir [118].

Sonuç olarak, İzmir'de turizmde öne çıkan ilçeler; Konak, Çeşme, Selçuk, Menderes, Foça ve Balçova'dır. Özellikle Balçova'nın, İzmir'de termal turizmin yapıldığı tek ilçe olmasının, tüm sıralamalarda dikkat çekici bir noktaya gelmesinde etkili olduğu düşünülmektedir. Şekil 3.23'te İzmir ilinin tüm ilçeleri, merkez ilçelerin sınırları ve turizmde öne çıkan ilçeler gösterilmiştir.



Şekil 3.23 : İzmir'in turizmde öne çıkan ilçeleri ve merkez kent ilçeleri.

Günümüzde İzmir merkez kentte, 5 yıldızlı oteller olarak; Mövenpick, Swissotel ve Hilton otelleri bulunmaktadır. Bu oteller Konak, Çankaya bölgesinde yer almakta ve kent merkezinde yer aldıkları için daha çok, iş amaçlı seyahatlerde ve küçük- orta ölçekli toplantılar için tercih edilmektedir. Crowne Plaza ve Hotel Princess, Balçova bölgesinde yer almaktadır. Şekil 3.24'te otel projelerinin yoğunlaştığı merkez kent ilçeleri ve yeni kent merkezi alanı gösterilmiştir. Balçova ilçesi'nin kentin batı aksındaki turistlik merkezlerin geçiş yolu üzerinde olması ve termal turizmin ilçede gelişmiş olması nedenleriyle, nispeten daha büyük ölçekli otel projelerinin bu ilçede yer aldığı söylenebilir. İlçedeki lüks otel projeleri, sundukları hizmetler ve sahip oldukları özellikler bakımından, büyük toplantı ve organizasyonlar için de tercih edilmektedirler [114, 119-121].

Şekil 3.24 : Merkez kentte otel projelerinin yoğunlaştığı ilçeler ve yeni kent merkezi.

Bu durum göstermektedir ki, AVM'ler gibi turizm ve konaklama tesislerinin büyüklüğü ve fasilitelerin çeşitliliği, İzmir merkezi dışındaki turizm aksına yakın olan ilçelerde artmaktadır. Bu durum da, Bayraklı ilçesinde bulunan yeni kent merkezindeki turizm ve konaklama amaçlı büyük gayrimenkul projelerinin neden hala hayata geçmediğine dair bir cevap olabilir. Çünkü Konak'taki eski merkez ve Bayraklı'daki yeni kent merkezi, transit yolcular için bir geçiş noktası olmasına ve farklı kitlelere hitap etmesine rağmen, bu kitleleri şehirde tutmak için turizm potansiyellerini kullanamamakta, dolayısıyla alandaki yatırımlar çeşitlenememektedir. Balçova ilçesi ise turizm merkezlerine gidiş yolu üzerinde bir ilçe olması ve termal turizm potansiyeline sahip tek ilçe olması gibi avantajları, kent merkezinin potansiyelleri avantaja çevirme girişimlerine göre çok daha iyi değerlendirmektedir.

Bahsedilen potansiyeller ise Çizelge 3.7'de gösterildiği gibi İzmir'in ilçelerinin turizm türleriyle açıklanabilir. Görüldüğü gibi eski ve yeni kent merkezlerini içeren ilçeler olarak; Konak ve Bayraklı ilçeleri, deniz turizmi ve termal turizm olan bölgelerle, sağlık, kongre, kültür ve kent turizmi potansiyelleriyle rakabet etmek durumundadır. Bu nedenle, İzmir'liler ile turistik amaçla gelen veya gelecek insanların, yeni kent merkezi çevresinde kalmasını sağlayacak turistik aktivitelerin gerçekleştirilmesi ve kent turizmi potansiyelinin yükseltilmesiyle, Bayraklı ilçesindeki yeni kent merkezi, yatırımlar açısından termal turizmin görüldüğü tek ilçe olan Balçova ve diğer ilçelerle yarışır hale gelebilecektir.

Çizelge 3.7 : İzmir'in ilçelerine göre turizm türleri [118].

Bayraklı	Sağlık turizmi, Kongre Turizmi
Konak	Kongre Turizmi, Kültür Turizmi, Kent Turizmi
Bornova	Sağlık turizmi, Kongre Turizmi
Aliağa	Yat Turizmi
Bergama	Kültür Turizmi, Eko Turizm, Kır Turizmi
Çeşme	Deniz Turizmi, Kültür Turizmi, Sınır Turizmi,Termal Turizm
Dikili	Termal Turizm, Deniz Turizmi, Sınır Turizmi
Foça	Deniz Turizmi, Kültür Turizmi
Karaburun	Deniz Turizmi, Kültür Turizmi
Menderes	Deniz Turizmi, Kültür Turizmi
Ödemiş	Kültür Turizmi, Kış Turizmi, Eko Turizm, Kır Turizmi
Seferihisar	Deniz Turizmi, Kültür Turizmi
Selçuk	Kültür Turizmi, Kır Turizmi
Torbalı	Kır Turizmi
Urla	Deniz Turizmi, Kültür Turizmi, Kır Turizmi
Karşıyaka	Kültür Turizmi
Gaziemir	Sınır Turizmi
Balçova	Sağlık Turizmi, Kongre Turizmi, Termal Turizm
Çiğli	Doğa Turizmi

Turizm ve Kültür Bakanlığı verilerine göre, İzmir'de yabancı turist sayısında, 2010 yılına göre 2011 yılında, yüzde 20.11, Türk vatandaş sayısında yüzde 10,05 artış yaşanmıştır. Çizelge 3.8'de yıllar itibariyle İzmir'e giren Türk vatandaşlar ve yabancıların istatistikleri ile değişim oranları verilmiştir.

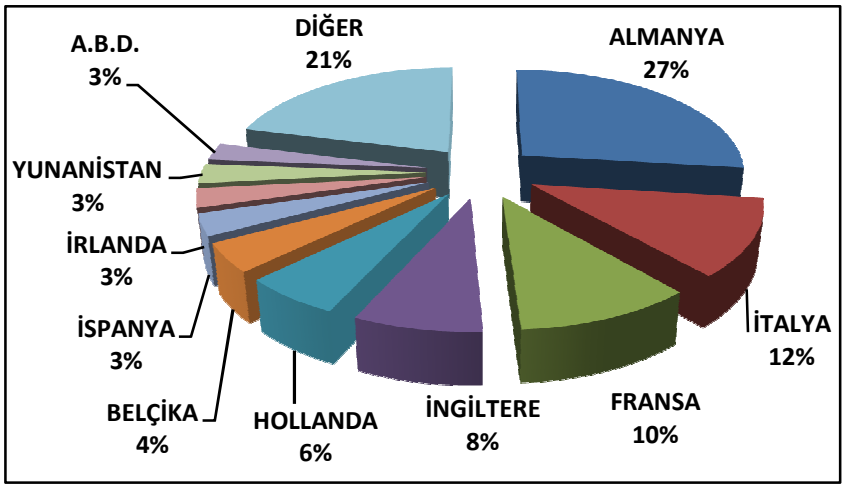
Çizelge 3.8 : Yıllar itibariyle İzmir'e giren Türk vatandaşlar ve yabancılar [122].

İZMİR'E GİRİŞ YAPAN TÜRK VATANDAŞLARIN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI							
		YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI		
AYLAR	2008	2009	2010	2011	2009/2008	2010/2009	2011/2010
GENEL TOPLAM	390 660	382 750	431 186	474 518	-2,02	12,65	10,05

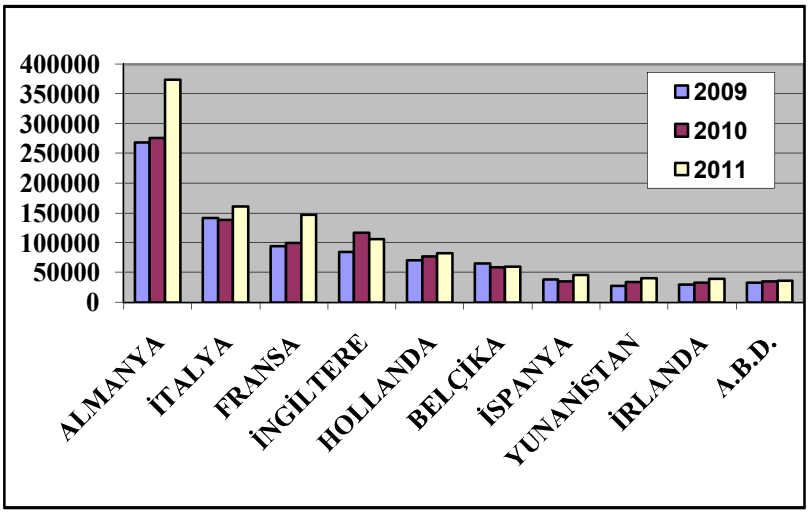
İZMİR'E GELEN YABANCILARIN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
		YILLAR		% DEĞİŞİM ORANI	
	2009	2010	2011	2010/2009	2011/2010
TOPLAM	1 056 948	1 155 820	1 388 271	9,35	20,11

Gelen turist sayısından da anlaşılacağı gibi, merkez ilçeler, yerleşik bir turist kitlesi ve pazar payı açısından avantaja sahiptir. Bu nedenle merkez kent, büyük yatırımlar için riskten çok potansiyele sahiptir. Ayrıca merkez kentte, altyapının büyük oranda tamamlanmış olması ve devam eden projelerle desteklenmesi İzmir'in turizm pazarının büyümesine destek olabilir. Burada önemli olan nokta ise, aynı tür işletmeleri sayıca artırmak yerine, pazardaki talebe göre eksik olan yatırımların artırılmasıdır [118].

İzmir'e giren yabancı turistlerin dağılımına bakılacak olunursa, Şekil 3.25'te ve Şekil 3.26'da belirgin olarak görüldüğü gibi, İzmir'e yoğun olarak giren ilk 4 ülke Almanya, Fransa, İtalya ve İngilteredir. Genel olarak 2009 yılından 2011 yılına kadar İzmir'e giriş yapan tün yabancı ülkelerde artış görülmüştür ve bu turizm açısından olumlu bir gelişmedir.



Şekil 3.25 : İzmir'e gelen yabancılar 2011 [122].



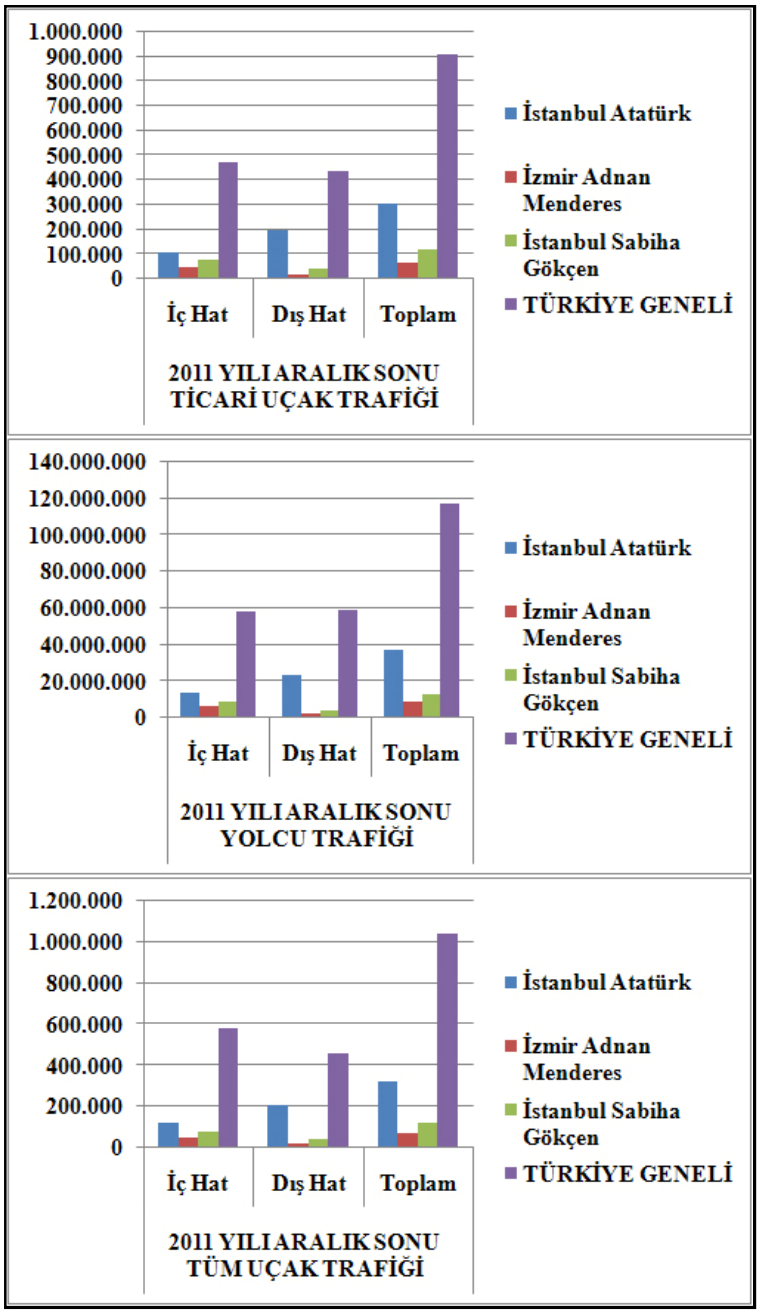
Şekil 3.26 : Yıllar itibariyle İzmir'e giren ilk 10 ülke [123].

Ayrıca turizm merkezi olarak, gelen turistlerin kent merkezinde kalmasını sağlayacak önemli unsurlardan bir tanesi İzmir ilinin ulaşım bağlantılarıdır. İzmir'e hava yollarıyla gelenlerin sayısı 2010 yılına oranla yüzde 14,2, deniz yoluyla gelenlerin sayısı ise yüzde 30.9 artış göstermiştir [122]. Çizelge 3.9'da yıllar itibariyle İzmir'e gelen yabancıların giriş yollarına göre dağılımının değişimi gösterilmektedir.

Çizelge 3.9 : Yıllar itibariyle İzmir'e gelen yabancıların giriş yollarına göre dağılımının değişimi [122].

	DEĞİŞİM ORANI (%)					
	2010/09	2011/10	2010/09	2011/10	2010/09	2011/10
	HAVA		DENİZ		TOPLAM	
TOPLAM	8,4	14,2	11,2	30,9	9,4	20,1

İzmir'deki hava alanlarının faaliyetleri ve yabancı ülkelerle bağlantı hakkında yorum yapmak için konu, İstanbul ve Türkiye ile karşılaştırmalı olarak incelenecektir. Şekil 3.27'de, 2012 yılı mart sonu uçak trafiği verilerine bakılacak olunursa, ticari uçak trafiğinde Türkiye genelinde, iç hatlar dış hatlara göre baskındır. İzmir Adnan Menderes ve İstanbul Sabiha Gökçen havaalanlarında da aynı durum gözlenirken, İstanbul Atatürk havaalanında dış hatlar trafiğinin iç hatlardan fazla olduğu görülmektedir. Yolcu trafiğinde de aynı durum söz konusudur. Türkiye genelinde, İstanbul Sabiha Gökçen havaalanında ve İzmir'de iç hatlardaki trafik dış hatlardan fazlayken, İstanbul Atatürk havalimanında dış hatların iç hatlara göre baskın bir trafiğe sahip olduğu görülmektedir. Tüm uçak trafiklerine bakıldığında da yolcu trafiğine benzer bir grafikle karşılaşılmaktadır. Bu durum göstermektedir ki, İstanbul Atatürk hava limanı, Türkiye genelinde dış hatlar bağlantısı en kuvvetli bölge niteliğindedir ve Avrupa-Asya koridorunda bir hub olma özelliği kazanmıştır. İzmir'de ise hava yolu trafiği hem İstanbul'un hem de Türkiye genelinin oldukça gerisinde kalmaktadır. Bu durum da kentin, Türkiye'ye havayolu ile ulaşım bakımından tercih edilmede geri planda kaldığını ve dış hatlarda İstanbul'un bir aktarım noktası olma rolünü elinde tuttuğunu göstermektedir. Sonuç olarak, İzmir'in hem dış hatlarda hem de iç hatlarda İstanbul gibi bir transit bölge özelliği kazanması ve kente bu yolla giriş yapan turistleri İzmir'de daha fazla kalmaya ikna edecek yatırımlar ile projelerin gerçekleştirilmesi gerektiği kaçınılmaz bir gerçektir.

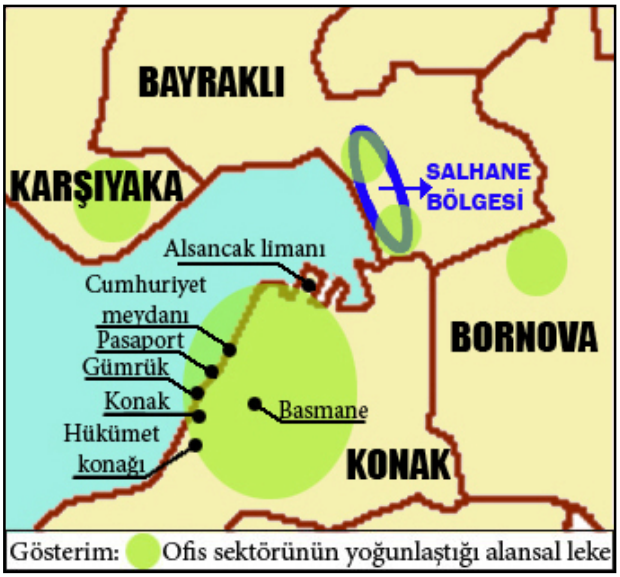


Şekil 3.27 : Türkiye, İstanbul ve İzmir'de 2012 yılı mart sonu uçak trafiği verileri [123].

3.2.4 Ofis piyasası

Tarihsel süreç içerisinde, İzmir kentinin iktisadi faaliyet kollarındaki çeşitlenmeye ve gelişmeye bağlı olarak, farklı sektörlerin yer seçimi kararları, dolayısıyla bu sektörlerin kentsel mekandaki dağılımları değişim göstermiştir. Kentin merkezi iş alanları ve ofis kullanımları, mekansal olarak tarihi iş merkezinin çevresinde toplanmış, zamanla ticaret hacminin artması ve kentsel yerleşik alan lekesinin körfez boyunca, kuzeye doğru genişlemesiyle, ofis kullanımları da bu yöne doğru yayılma

eğilimi göstermiştir. Bugün İzmir kentinin iş merkezinin ve A sınıfı ofislerin; Konak, Çankaya, Basmane, Cumhuriyet Meydanı ve Alsancak liman arkası bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunun dışında, Karşıyaka, Bayraklı ve Bornova'da sınırlı sayıda A sınıfı ofislerin, çok sayıda konuttan dönüşen ve bireysel kullanıma ait ofis alanlarının gelişim gösterdiği gözlenmiştir. Şekil 3.28'de ofis sektörünün ilçelere göre mekansal dağılımı ve sektörün yoğunlaştığı alansal lekeler şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3.28 : Ofis sektörünün ilçelere göre mekansal dağılım şeması.

Teze konu olan yeni kentsel iş merkezini içeren Salhane bölgesi; önemli karayolu, denizyolu ve demiryolu (hafif raylı sistem) akslarının kesişim noktasında olduğu için, zaten liman arkasında yoğunlaşan ofis kullanımının, bu bölgede de yoğunlaşacağı öngörülmektedir. Son zamanlarda, Salhane bölgesinde Adliye Sarayı'nın inşaatının tamamlanması ve kullanılmaya başlaması ile ofis sektörünün bu bölgede gelişmeye başladığı ve özellikle avukatlık bürolarının yoğun talep gördüğü söylenebilir.

Karşıyaka, Bornova ve adliye civarında bireysel kullanımlar ağırlıklı iken, Çankaya, Konak ve Alsancak gibi eskiden beri merkez özelliği taşıyan bölgelerde daha örgütlü ve uzmanlaşmış, ulusal ve uluslararası kurumların ofis kullanımlarının bulunduğu gözlenmiştir. Alsancak, Karşıyaka ve Bornova ilçelerinde konut kullanımları yoğun olduğu için, ofis talebini karşılamak için konutların ofise dönüştürülmesiyle sıkça karşılaşılmaktadır. Konak bölgesinde de az sayıda kendi ofis binalarında bulunan yabancı şirketler ve ulusal şirketler dışında özel ofis binaları inşası yapılmamasıyla

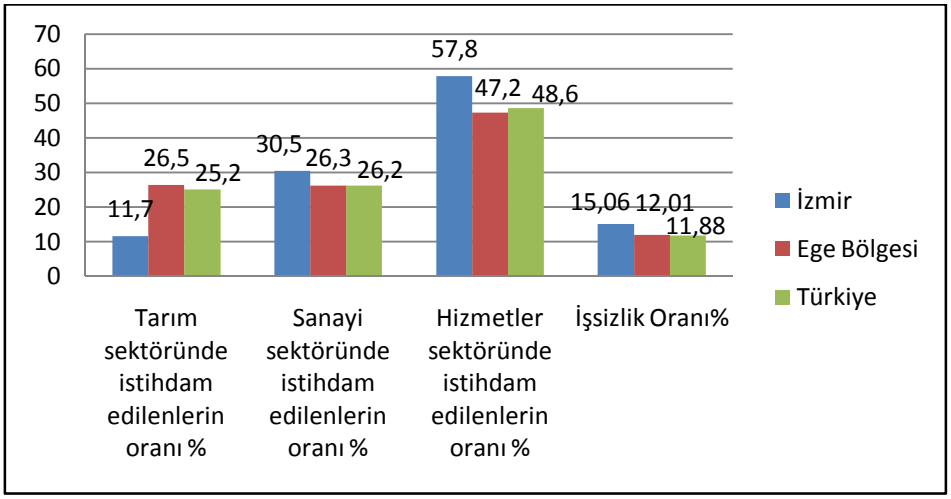
birlikte, bu bölgede de ofis stoğu yetersiz kalmakta ve konuttan dönüşen ofisler artmaktadır. Çankaya bölgesinde ise ofis stoğunun daha fazla olmasına rağmen, yapılan planlama çalışmalarında buradaki ofis sektörünün, yeni kent merkezine doğru yer değiştirmesi öngörülmektedir. Ancak İzmir kentinin bugünkü ofis stoğu içinde, örgütlü ulusal ve uluslararası kurumsal firmalar için gerekli olan ofis standartlarının, Konak-Alsancak ve Çankaya'da bulunması, Çankaya bölgesinin ofis kullanımları açısından hala etkin şekilde tercih edilme nedenleri arasında yer almaktadır [124].

Türkiye'de sanayileşmenin öncüsü olan İzmir kenti, sektörel çeşitlilik bakımından diğer illerin gerisinde kalmıştır. Dar sektörlü yapı, gerek ofis yer seçimi eğilimlerindeki farklılaşmayı, gerekse de kentsel gelişim politikalarının üretilmesini sınırlayan unsurlardan biri olarak görülmektedir. Konak, Çankaya ve Alsancak bölgeleri ofis sektörü için ön planda iken, 1973 yılı İzmir Nazım İmar Planı'ndan beri kentin yeni iş merkezi olarak, Salhane bölgesin önerilmesine rağmen, bölge hala bu dönüşümünü ve gelişimini gerçekleştiremiştir. Bu durum yeterli örgütlü ve uzmanlaşmış iş koluna sahip olmayan İzmir'de, firmaların tek merkezde toplanmasına ve yer değiştirme riskini almamasına neden olmaktadır. Ayrıca, yeni kent merkezinde sunulacak ofis imkânlarına göre, ofis kiralarının aşırı artacak olması endişesi, ofis kullanıcılarını tedirgin etmekte ve pek çoğu yer değiştirmek istemediklerini ifade etmektedir [124-127].

İzmir'de zamanla, ticaretin yerini sanayileşme çabasının alması ve en önemlisi dışa bağlı kontrol örgütlerinin millileştirilmesi ile tek yapılı bir kontrol düzenine geçilmesi, iktisadi faaliyetlerde uzmanlaşmanın geri planda kalmasına neden olmuştur. Çünkü iş hayatının yapısının ihtisalaşması ve örgütleşmesi için sadece sanayileşme çabasına bağlı bir gelişme yeterli olmamaktadır. Bu nedenle, dışa dönük olsun ya da olmasın, iş hayatının ihtisaslaşmasının ve örgütleşmesinin ticaretle başlamaması, dar yapılı ve uzmanlaşmamış iktisadi faaliyetleri oluşturmaktadır. Dolyısıyla, İzmir'de bugünkü dar yapılı ve uzmanlaşmamış iktisadi iş kollarının izahı için bu durum en önemli faktörlerdendir. Diğer yandan, eski ve küçük zanaatkar imalatı ve küçük ticaret zamanla eskiye has bütün özelliklerini kaybetmiş ve büyük sayıda insanın çalıştığı fakat ihtisaslaşıp ögütleşemediği dağınık bir iş yapısı ortaya çıkmıştır. Bilinçli olarak yapılan, örgütleştirme çabaları bile, işin cinsi ve hacmi izin vermediği için sonuç vermemiştir. Sınırlı gelişmiş ileri teknoloji ve

örgütlü sanayi, buna karşılık geniş çapta küçük imalat ve ticaret ile yine sınırlı gelişmiş haberleşme ve ulaşımla beraber, az gelişmiş İzmir'i oluşturmuştur [128]. ''Sonuç olarak, İzmir kentinin mekânsal gelişimini ve merkez oluşumunu sağlayan kentsel gelişim politikaları, planlama ve tasarım çalışmaları, iktisadi örgütlenme ve uzmanlaşmadaki sınırlı genişlemeye ve gelişmeye bağlı olarak üretilmiş ve İzmir kenti bugünkü biçimini almıştır''(Erdin & Erdin, 2007, s. 98) [71].

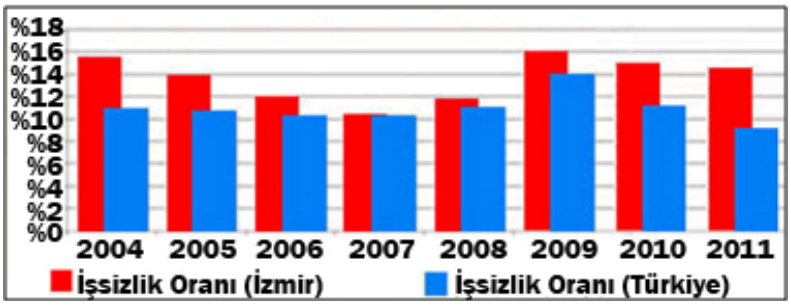
Zamanla İzmir çevresinde tarımdan geçinen nüfusun azalmasıyla, insanların kentin merkezine göç etmesi, işsizliğin artmasına neden olmuştur. Ofis sektörünün de mevcutta dar bir yapıda olması kentin iş kollarının örgütlenme ve uzmanlaşmada geri kalmasına ve genişleyememesine neden olmuştur. Şekil 3.29'da 2010 yılında İzmir'in Ege bölgesi ve Türkiye ile karşılaştırmalı olarak işgücü verileri gösterilmiştir. Burada görüldüğü üzere, İzmir'de tarım sektöründe istihdam edilen kişi sayısı Türkiye ve Ege bölgesi ortalamasının oldukça altında seyrederken, sanayi ve hizmetler sektöründe Ege bölgesi ve Türkiye ortalamasının üzerindedir.



Şekil 3.29 : 2010 yılı İzmir'de işgücü göstergeleri [92].

İşsizlik oranına bakılacak olunursa, İzmir'deki işsizlik oranının, Türkiye ve Ege bölgesi ortalamalarının üzerinde olmasının en önemli nedenleri arasında; İzmir ofis sektörünün mevcut dar yapısı nedeniyle iş imkânlarının kısıtlı olması ve tarımdan geçinen nüfusun kent merkezine göç ettikten sonra tahmin ettiği iş imkânlarını bulamaması yer almaktadır. Bu nedenle, ekonomik beklentiler ve iş bulma umudunun, İzmir'e insanları çektiği fakat göç ile gelen nüfusun yarıdan fazlasının yaşam kalitesini iyileştirme beklentisini gerçekleştiremediği söylenebilir. Tarım sektörünün gerilemesiyle, kent merkezine göç eden kişilerin yüksek düzeyde eğitime sahip olmaması ise göç edenler arasında kalifiye olarak nitelendirilecek iş gücü

oranını da düşürmektedir [96]. Şekil 3.30'da 2004-2009 yılları arasında İzmir ve Türkiye'de işsizlik oranları karşılaştırmalı olarak verilmiştir.



Şekil 3.30 : Yıllara göre Türkiye'de ve İzmir'de işsizlik [92, 94][8].

Görüldüğü gibi, İzmir'de işsizlik yıllar itibariyle ülke ortalamasının üzerinde seyretmiştir. 2007'de hemen hemen fark kapanmış, ancak krizle birlikte tekrar açılmaya başlamıştır. Bu durum da İzmir'in az gelişmiş bir büyük kent olarak kalmasının nedenlerini göstermektedir. Türkiye'deki metropoller arasında karşılaştırma yapılacak olunursa, 2009 yılında İzmir üç büyük kent arasında işsizlik oranının yüksekliği bakımından ise, İstanbul'un ardından ikinci sırada yer almaktadır [150, 151]. Krizin etkilerinin geçtiği söylenen 2010 yılında İzmir'deki işsizlik oranı yüzde 15.1 ile yine yüzde 11'ler civarındaki Türkiye genelinden yüksek olmuştur [129]. 2011 yılında Türkiye'deki işsizlik oranı 9,1'e düşerken, İzmir yüzde 14.7`lik işsizlik oranıyla 2010'da olduğu gibi 2011'de de 81 il arasında en yüksek işsizlik oranına sahip kent olmuştur. Bu durumda, en fazla göç alan illerin başında İzmir'in gelmesine rağmen kentte göçe paralel bir yatırım olmadığı için işsizlik oranların yükseldiği söylenebilir [130].

3.2.5 Sanayi ve lojistik alanları

İzmir'de sanayi ve dış ticaret genişleme sürecini sürdürmektedir. Bu nedenle de, sanayi alanına olan ihtiyaç ve özellikle lojistik alana olan ihtiyaç devamlı olarak artmaktadır. İzmir'de sanayi alanları planlı ve şehir dışında kurulan organize sanayi bölgelerinde gelişmiştir ve genişlemesini de organize sanayi bölgeleri içinde sürdürmektedir. İzmir'de Atatürk Organize Sanayi Bölgesi şehir merkezine en yakın OSB'dir. Diğer tüm OSB'ler İzmir'in ilçelerine dağılmıştır. Torbalı, Aliağa, Tire,

[8] Kaynak [92] ve [94] (s.11).

Ödemiş, Söke, Bergama, Kınık, Kemalpaşa ve Nazilli'de OSB'ler bulunmaktadır. Menderes'te ve Buca'da yeni iki OSB kurulmaktadır. İzmir'de ayrıca ESBAŞ ve Menemen Deri serbest bölgeleri bulunmaktadır. Ayrıca İzmir ve çevresi, İzmir'de bulunan eğitimli işgücü ve liman olanakları nedenleriyle, yabancı sermayeli firmalar tarafından, sanayi yatırımları için tercih edilmektedir. [91].

Önümüzdeki yıllarda, İzmir'de OSB içinde sanayi alanlarına olan talebin genişlemesi öngörülmektedir. Bu öngörünün ortaya çıkmasının nedenleri ise, İzmir'de organize sanayi bölgelerinde doluluk oranlarının ve yatırım aşamasındaki OSB'lere talebin yüksek olmasıdır. Türkiye'de dış ticaretin hızlı genişleme eğilimi ve beklentileri ile İzmir iç ve dış ticaretin merkezi olarak önemli bir lojistik alanı ihtiyacı yarattığı vurgulanmaktadır. İzmir'deki mevcut OSB alanları Çizelge 3.10'da gösterilmiştir [91, 131]. İzmir'de özel yatırım alanları ise Şekil 3.31'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.10 : İzmir'deki OSB alanları ve özellikleri [91, 131][9].

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI	ÖZELLİKLERİ
ATATÜRK OSB	7.500.000 m^2	485 firma faaliyet göstermektedir. %95 doluluk oranı bulunmaktadır.
ALİAĞA OSB	9.220.000 m^2	394 parsel vardır. 217 parsel doludur. 177 parsel rezerv olarak bırakılmıştır.
KEMALPAŞA OSB	1.300 Hektar	262 firma faaliyet göstermektedir. %90 doluluk oranı bulunmaktadır.
TİRE OSB	2.110.000 m^2	Yüzde 50 doluluk oranı
TORBALI OSB	167 Hektar	39 firma başvuruda bulunmuştur.
TORBALI-2 OSB	110 Hektar	Yatırım aşamasında
ALİAĞA PETKİM OSB BERGAMA OSB KINIK OSB NAZİLLİ OSB ÖDEMİŞ OSB SÖKE OSB		
ITOB OSB	2.500.000 m^2	435 parsel bulunmaktadır. 310 firma yatırım yapacaktır. Altyapı çalışmaları sürmektedir.
BUCA EGE GİYİM OSB	500 Dönüm	151 parsel bulunmaktadır. Altyapı yatırımları sürmektedir.

[9] Kaynak [131] ve [91] (s. 67).

Şekil 3.31 : İzmir'deki OSB yatırım alanları [132].

3.3 Ulusal Ve Uluslararası Düzeyde İzmir'in Yatırım Potansiyeli

İzmir'in ekonomisinde öne çıkan sektörler; ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma haberleşme ve tarımsal faaliyetlerdir. İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır. İzmir ticaret hayatında gıda, inşaat, tekstil konfeksiyon, ağaç, mobilya, kimya-plastik ve tarım ürünleri ticaret hayatına ivme kazandırırken; tarım ve hayvancılıkta pamuk, üzüm, zeytin, incir, tütün ve sebze meyve, balık ve hayvansal yan ürünler üretimi yaygınlık kazanmaktadır. İzmir Türkiye'nin toplam sanayi üretiminin %9 'nu ve yaratılan katma değerin %13,5' ni sağlamaktadır [133]. Çizelge 3.31'de 2010 yılında, Türkiye'de ve İzmir'de ekonomik faaliyetlere göre istihdam ve payları gösterilmiştir.

Çizelge 3.11 : Türkiye'de ve İzmir'de ekonomik faaliyetlere göre istihdam ve payları, 2010 [92].

	Toplam	Tarım	Sanayi	Hizmet
Türkiye(Bin Kişi)	22.594	5.683	5.927	10.985
%		25.2	26.2	48.6
İzmir İstihdam (Bin Kişi)	1.303	153	397	753
%		11.8	30.4	57.8

Türkiye ihracatının yaklaşık % 20'si, Ege Bölgesi ihracatının ise neredeyse tamamı İzmir'den gerçekleşmektedir. Ayrıca, ulusal ve uluslararası banka ağı ve borsaları ile İzmir ve yöresi iyi bir sermaye piyasasına sahiptir. Türkiye'nin en büyük emtia borsası da İzmir ilindedir [134]. Çizelge 3.12'de 2010 yılı verilerine göre, Türkiye'de en çok ihracat yapan 10 il, Çizelge 3.13'te Türkiye'de en çok ithalat yapan 10 il sırasıyla verilmiştir.

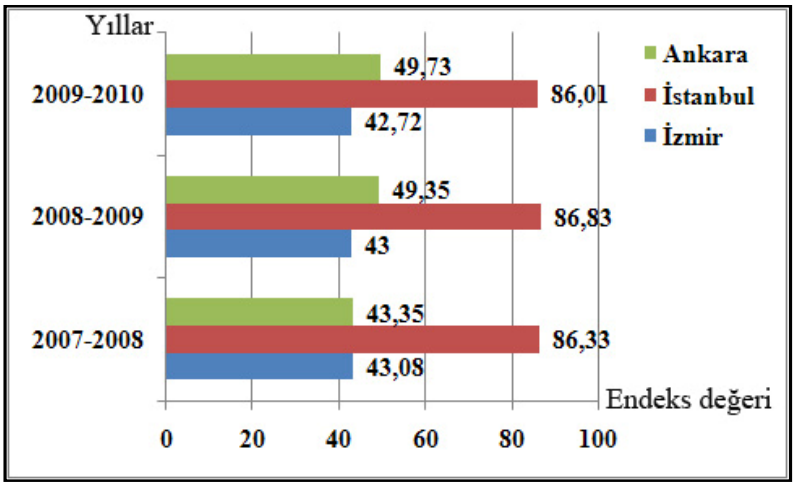
Çizelge 3.12 : Türkiye'de en çok ihracat yapan 10 il, 2010 (Bin $) [92].

Sıralama	Şehir	İhracat
1	İstanbul	53,100,102
2	Bursa	10,673,326
3	Kocaeli	9,521,932
4	İzmir	6,677,037
5	Ankara	5,620,370
6	Gaziantep	3,520,703
7	Manisa	3,451,016
8	Denizli	2,127,625
9	Hatay	1,705,055
10	Sakarya	1,678,185

Çizelge 3.13 : Türkiye'de en çok ithalat yapan 10 il, 2010 (Bin $) [92].

Sıralama	Şehir	İthalat
1	İstanbul	97,955,044
2	Kocaeli	22,638,394
3	Ankara	19,065,511
4	Bursa	9,847,155
5	İzmir	8,414,069
6	Gaziantep	3,430,052
7	Hatay	3,131,351
8	Manisa	2,962,592
9	Adana	2,228,898
10	Denzli	1,730,762

İzmir'in ihtiyacı olan yeni istihdam alanları ve bunu yaratacak yatırım süreci ulusal düzeyde ele alınacak olunursa, Türkiye'nin 81 ili arasında, İzmir'in rekabetçilik endeksi açısından nasıl bir tabloyu ortaya koyduğunun anlaşılması, konu hakkında çıkarımda bulunmak için aydınlatıcı olacaktır. Çünkü illerin karnesi niteligi tasıyan illerarası rekabetçilik endeksi'nin amaçlarından birisi; illerin yıllar itibariyle kaydettigi ilerleme veya gerilemeleri ortaya koyabilmektir. İller arası rekabetçilik endeksi hesaplanırken, şu alt kriterlere bakılmaktadır: Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi, markalaşma becerisi ve yenilikçilik, ticaret becerisi ve üretim potansiyeli, erişebilirlik. Bu kritelere göre değerlendirilen İzmir'in, 2007-2010 yılları arasındaki yıllık dönemlerde İstanbul ve Ankara ile karşılaştırılması Şekil 3.32'de gösterilmiştir.



Şekil 3.32 : 2007-2010 yılları arasında 3 büyük ilin rekabetçilik endeksleri [135].

Görüldüğü gibi rekabetçilik endeksinde İstanbul, İzmir ve Ankara'yı büyük bir arayla geride bırakmaktadır. Bu yıllar arasında 3 büyük ilin rekabetçilik sıralamasında konumlarını koruması da dikkat çekicidir. Rekabetçilik endeksinde yıllara göre bulunduğu sırayı koruyan ilk 6 il Çizelge 3.14'te gösterilmiştir.

Çizelge 3.14 : İllerin yıllara göre rekabetçilk endeksinde bulundukları sıra [135][10].

İLLER	2007-2008	2008-2009	2009-2010
İstanbul	1	1	1
Ankara	2	2	2
İzmir	**3**	**3**	**3**
Bursa	4	4	4
Kocaeli	5	5	5
Eskişehir	6	6	6

Görüldüğü gibi İzmir, 3 yıl boyunca 3. sırada yer almıştır. Endeksler arası büyük fark nedeniyle İzmir'in İstanbul'un sırasını 3 yılda alması beklenmese bile, sıralamada 2.olan Ankara'nın endeksinin, 2007 yılından 2010 yılına doğru artış gösterirken İzmir'in rekabetçilk endeksinin bu yıllarda giderek azalması olumsuz olarak görülmektedir.

Rekabetçilik endeksinin alt endeksi olan beşeri sermaye ve yaşam kalitesine bakıldığında ise, bu sefer Ankara'nın İstanbul'u da geride bırakarak yıllar itibariyle 1. sırada yer aldığı görülmüştür. İstanbul'dan sonra ise Eskişehir gelmekte ve İzmir sıralamada dördüncülüğü almaktadır. Bu nedenle, beşeri sermaye ve yaşam kalitesi

[10] Kaynak [135] (s.50)

kriterinin, Ankara'nın rekabetçilik endeksinin yükselmesinin ve İzmir'in önüne geçmesinin en önemleri nedenleri arasında olduğu söylenebilir. İzmir'in ise bu sıralamada yıllar itibariyle 4. sırada olması olumsuz olarak görülmektedir. Çizelge 3.15'te 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeksine göre illerin sıralaması gösterilmiştir.

Çizelge 3.15 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeksine göre illerin sıralaması [135][11].

İL	2009-2010 Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeks değeri	2008-2009 Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeks değeri	2007-2008 Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeks değeri
Ankara	1	1	1
İstanbul	2	2	2
Eskişehir	3	3	3
İzmir	**4**	**4**	**4**

İzmir'in tanıtımının yapılmasına önem verildiği, İZKA ve İZTO tarafından kentin markalaşması için çalışmalar yapıldığı bilinmektedir. Bu yolla, İzmir'in ekonomik temellerini güçlendireceğine inanılarak önerilen üst ölçekli stratejik projelerin de daha hızlı hayat geçeceği ve başarıya ulaşacağı düşünülmektedir. Ancak 81 il arasında markalaşma becerisi ve yenilikçilik alt endeksine bakıldığında İzmir'in yıllar itibariyle bulunduğu sıralama olumlu bir tabloyu ortaya koymamakta ve İzmir'in bu tabloda sonda yer aldığı görülmektedir. Çizelge 3.16'da 6 ilin markalaşma becerisi ve yenilikçilik alt endeksine göre bulundukları sıralar, 2009-2010, 2008-2009 ve 2007-2008 yıllık dönemlerine göre gösterilmiştir.

Çizelge 3.16 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 6 ilin markalaşma becerisi ve yenilikçilik alt endeksine göre bulundukları sıralar [135][12].

İLLER	2007-2008	2008-2009	2009-2010
İstanbul	1	1	1
Ankara	2	2	2
Bursa	3	3	3
Kayseri	4	5	4
Gaziantep	5	8	7
İzmir	**6**	**9**	**6**

[11] Kaynak [135] (s.23)
[12] Kaynak [135] (s.31)

İzmir tarihi zamanlarından beri ticaret kenti olarak tanındığından ve ticaret kenti özelliğinin günümüzde artarak devam etmesi gerektiğinden bahsedilmiştir. Bu kapsamda, ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksine bakıldığında, İzmir'in İstanbul ve Ankara'nın gerisinde kalarak yıllar itibariyle bulunduğu 3. sırayı koruduğu görülmektedir. Bulunduğu sıradan düşmemiş olsa da, ticaret kenti olma vizyonuna sahip olan İzmir kentinin üçüncülük sırasından daha iyi bir konumda olması gerektiği ve bu konuda daha çok çabaya ihtiyaç olduğu bir gerçektir. Çizelge 3.17'de 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 5 ilin ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksine göre bulundukları sıralar gösterilmiştir.

Çizelge 3.17 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 5 ilin ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksine göre bulundukları sıralar [135][13].

İLLER	2009-2010 Ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksi	2008-2009 Ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksi	2007-2008 Ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksi
İstanbul	1	1	1
Ankara	2	2	2
İzmir	**3**	**3**	**3**
Kocaeli	4	4	4
Bursa	5	5	5

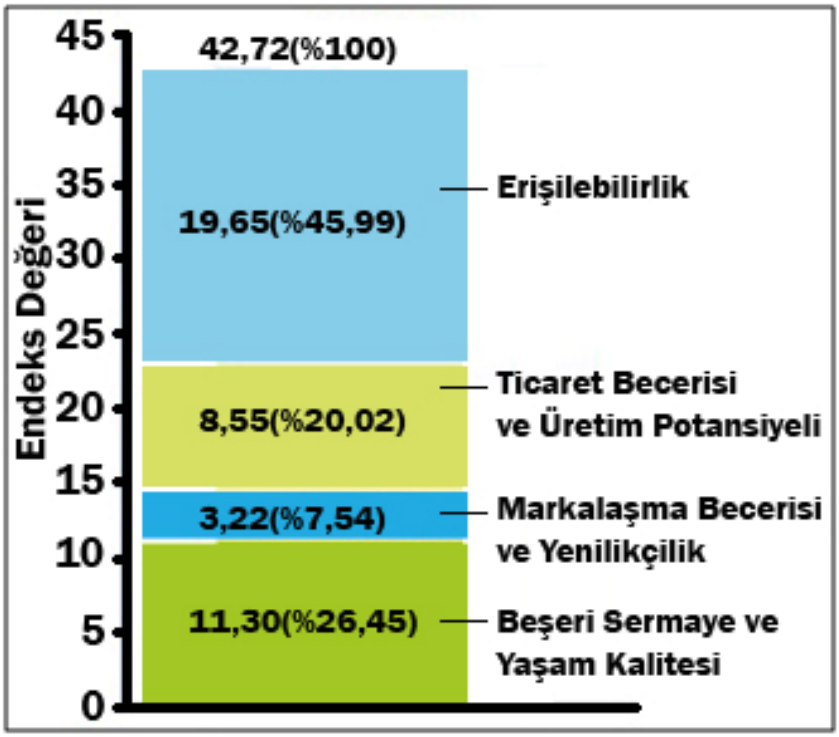
Erişilebilirlik alt endeksine bakıldığında ise, İzmir için olumlu bir yorum yapılabilir. Çünkü gerek fiziki ulaşılabilirlik, gerekse uzaktan erişim bakımından değerlendirilen bu kritere göre İzmir, yıllar itibariyle İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Çizelge 3.18'e 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 5 ilin Erişilebilirlik alt endeksine göre bulundukları sıralar gösterilmiştir.

Çizelge 3.18 : 2007-2010 yılları arasındaki dönemlerde 5 ilin erişilebilirlik alt endeksine göre bulundukları sıralar [135][14].

İLLER	2007-2008	2008-2009	2009-2010
İstanbul	1	1	1
İzmir	**2**	**2**	**2**
Tekirdağ	3	3	4
Ankara	4	4	3
Hatay	5	5	5

[13] Kaynak [135] (s.39)
[14] Kaynak [135] (s.47)

Özetle söylenebilir ki, 2010 yılına gelindiğinde, endekslerin toplamından çıkan illerarası rekabetçilik endeksi sonuçlarına göre; İzmir önceki yıllarda olduğu gibi Türkiye'deki 81 il arasında en rekabetçi 3. il olmuştur. 42,72 Genel Endeks değerine sahip olan İzmir'in rekabet gücünü meydana getiren alt endeksler incelendiğinde; Erişilebilirlik Alt Endeksi'nin %45,99 oran ile en yüksek paya sahip olduğu, bunu sırasıyla %26,45 ile Beşeri Sermaye ve Yasam Kalitesi Alt Endeksi'nin ve %20,02 ile Ticaret Becerisi ve Üretim Potansiyeli Alt Endeksi'nin takip ettiği tespit edilmiştir. Markalaşma Becerisi ve Yenilikçilik Alt Endeksi'nin ilin rekabetçiligindeki payı %7,54 oranındadır. Alt endeksler arasında en yüksek değere sahip olan, Erişilebilirlik Alt Endeksi'nde İzmir'in önceki yıllarda bulundugu 3.'lük sırasını koruduğu belirlenmiştir. 2010 yılındaki endeks değerinin belirlenmesinde pay sahibi olan 4 alt endeksin oranları Şekil 3.33'te gösterilmiştir.



Şekil 3.33 : 2010 yılındaki endeks değerinin belirlenmesinde pay sahibi olan 4 alt endeksin oranları [135][15].

Çizelge 3.19'da İzmir ilinin 2010 yılında rekabetçilikte genel endeks değeri ve sırası ile alt endekslerdeki sırası özetlenmektedir.

[15] Kaynak [135] (s.124)

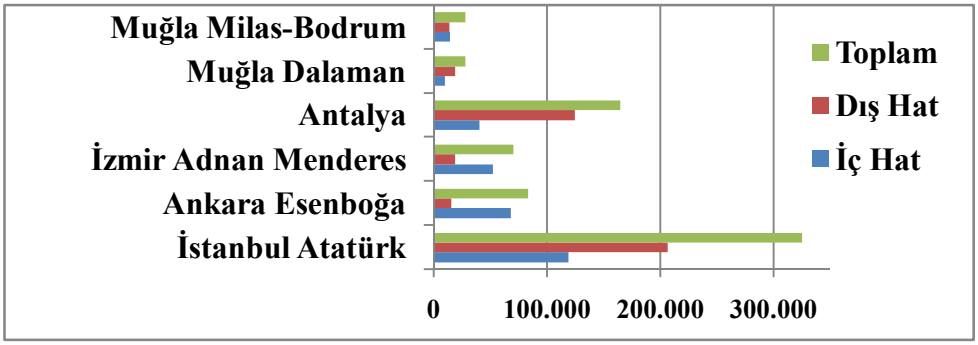
Çizelge 3.19 : İzmir ilinin 2010 yılında rekabetçilikte genel endeks değeri ve sırası ile alt endekslerdeki sırası [135][16].

Genel endeks sırası:	3
Genel endeks değeri:	42,72
Erişilebilirlik alt endeksi sırası:	2
Ticaret becerisi ve üretim potansiyeli allt endeks sırası:	3
Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeksi sırası:	4
Markalaşma becerisi ve yenilikçilik alt endeksi sırası:	6

Türkiye'nin en önemli ihracat limanlarından olan İzmir Limanı'nın ve havaalanının kentte bulunmasının yanında, ilin demiryolu ve otoyol ağına bağlı olması, İzmir'in erişilebilirlik endeksinde üst sıralarda yer almasına olanak sağlamaktadır. Her ne kadar İzmir'in hava limanının, uçak trafiği verileri sıralamasında, İstanbul ve Ankara'nın gerisinde kaldığı görülse de, erişilebilirlik endeks sonuçlardan hareketle, çeşitli ulaşım türlerinin, kente erişimde etkin şekilde kullanıldığı yorumu yapılabilir. Çizelge 3.20'de 2011 yılı Aralık ayı sonunda, İzmir, İstanbul ve Ankaranın uçak trafiği verilerine göre sıralaması, Şekil 3.34'te ise tüm uçak trafiği verilerine göre Türkiye'de ilk 6 havaalanı sıralaması ve verilerin karşılaştırılması gösterilmiştir.

Çizelge 3.20 : İzmir, İstanbul ve Ankaranın uçak trafiği verilerine göre sıralaması (2011 yılı Aralık ayı sonu) [123].

	Tüm uçak trafiği	Ticari uçak trafiği	Yolcu uçağı trafiği
SIRALAMA	1	2	3
HAVAALANI	İstanbul Atatürk	Ankara Esenboğa	İzmir Adnan Menderes

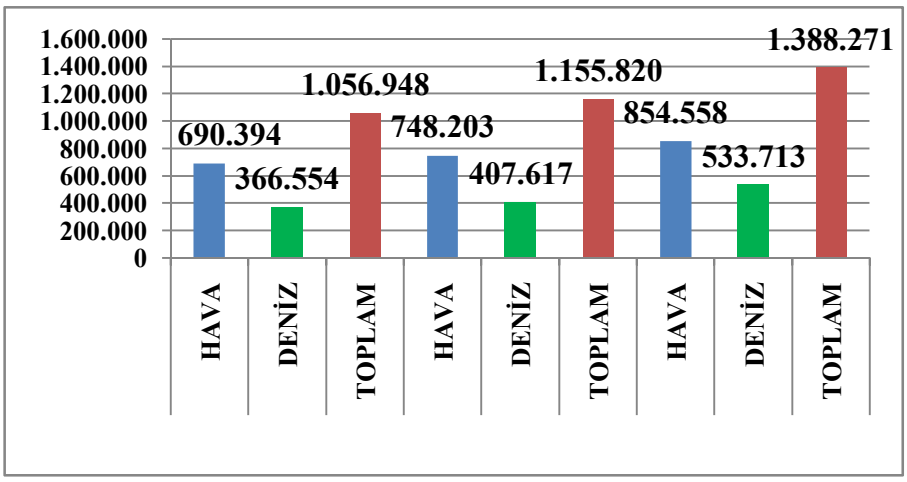


Şekil 3.34 : Tüm uçak trafiği verilerine göre Türkiye'de ilk 6 havaalanı sıralaması (2011 yılı Aralık ayı sonu) [123].

[16] Kaynak [135] (s.124)

Bu durumdan çıkarılacak sonuç ise, İzmir'in İstanbul ile rekabet edebilecek seviyeye gelmesi için mutlak suretle, özellikle hava yolu ulaşımı potansiyelini artırması gerekliliğidir. Çünkü kentin erişilebilirlik alt endeksinin, rekabetçilik endeksi içerisinde, diğer alt endekslere göre büyük bir oransal farkla ilk sıraya yerleşmesi, İstanbul'un nasıl Avrupa-Asya koridorunda bir transit bölge olma özelliği kazandıysa, İzmir'in de bulunduğu bölgede, ulaşımda transit bir bölge olması için umut verici bir sonuçtur.

Şekil 3.35'te İzmir'e giriş yapan turislerin ağırlıklı tercihi, yıllar itibariyle, havayolu olarak gözükmektedir. Bu durum, İzmir'in özellikle dış havayolu faaliyetlerinde, İstanbul ile arasındaki uçurumu kapatırsa, kente turist ve yatırımların bu yolla artarak akacağının göstergesidir. Şekil 3.35'te İzmir'e giriş yapan turistlerin, ulaşım tercihlerine göre 2009-2010-2011yıllarındaki karşılaştırılması verilmiştir.



Şekil 3.35 : İzmir'e giriş yapan turistlerin, son üç yıldaki ulaşım tercihlerine göre karşılaştırılması [122].

Ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksi 2009-2010 sonuçlarına göre; 2007-2008 ve 2008-2009'daki sırasını koruyarak 3. olan İzmir, kullanılan kredi miktarı bakımından 3., tahakkuk eden vergi miktarı bakımından ise 4.sırada yer almaktadır. İhracat hacmi'ne ilişkin sıralamada 4. sıradan 3. sıraya yükselen il, bir önceki seneye göre ilde açılan şirket sayısındaki değişim oranında 8 sıra yükselerek 47. sırada yer almıştır. Dış ticaret yapan firma sayısı ve iç talep potansiyeli bakımından 3. olduğu görülmüştür [135].

Yatırımların teşvik edildiğinin savunulduğu İzmir'de, ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksinin daha iyi anlaşılması için teşvik belgeli sabit yatırım miktarları üzerinde detaylı durulacaktır. Bu nedenle, İzmir'de yıllara göre teşvikli

yatırımların değişimi ve kentin iller içindeki sıralaması verilecek, çıkan sonuçlar yorumlanacaktır.

İzmir'in ihtiyacı olan yeni istihdam alanları gelişiminin ve buna destek olacak yatırım sürecinin 2001 krizinin sonrasında yeterince hızlanamadığı görülmektedir. 5 yıllık bir süreç olan 2002-2006 döneminde, yılların toplamına bakıldığında, İzmir'in, toplam teşvikli yatırımlardan yüzde 5,1 pay alarak 6'ncı sırada bulunduğu görülmektedir [95]. İzmir'deki toplam teşvikli yatırımlar şu başlıkları içermektedir: İhracat, eğitim, sanayi, teknoloji, KOBİ, Ar-Ge, İstihdam ve büyük ölçekli yatırım teşvikleri ile bölgesel ve sektörel teşviklerdir [136, 137]. Çizelge 3.21'de 2002-2006 yılları arasındaki teşvikli yatırımlar diğer bazı büyük illerle ve Türkiye ile birlikte gösterilmiştir.

Çizelge 3.21 : 2002-2006 yılları arası teşvikli yatırımların illere dağılımı [95][17].

2002-2006 DÖNEMİ TEŞVİKLİ YATIRIMLAR (Milyon TL)		
il	**Top. Yatırım**	**%**
1. İstanbul	26730	31,1
2. Ankara	7305	8,5
3. Antalya	7005	8,1
4. Gazi Antep	5049	5,9
5. Bursa	4604	5,3
6. İzmir	**4366**	**5,1**
7. Tekirdağ	4272	5,0
8. Kocaeli	3420	4,0
9. K.Maraş	3190	3,7
9 il toplamı	65941	76,6
Türkiye	**86068**	**100.0**

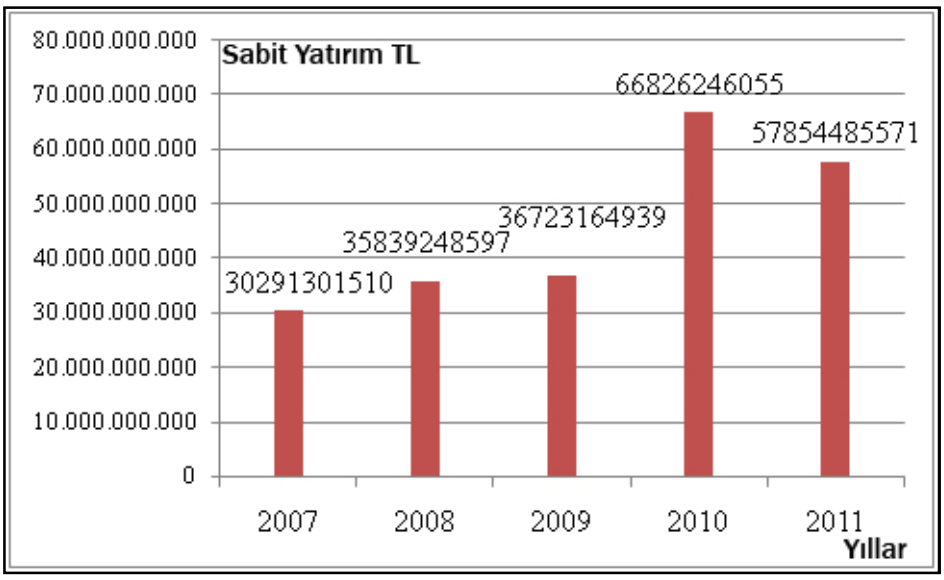
2002-2006 dönemini içeren teşvikli yatırımların illere göre dağılımına bakıldığında, yatırımların, ağırlıkla İstanbul ve çevresine toplandığı söylenebilir. Antalya'nın 3. sırada yer alması, burada turizm yatırımlarının hızlanmasına bağlanabilir. İstanbul'dan sonra Tekirdağ, Bursa, Gazi Antep ve Kahraman Maraş'ın sıralamaya girmesi nedeniyle, sanayi yatırımlarının İstanbul'dan sonra bu illerde arttığı yorumu yapılabilir.

[17] Kaynak [95] (s.8)

2007-2011 yılları arasındaki ilk 10 ilin teşvikli yatırımlarındaki sıralamasına bakılacak olunursa, Çizelge 3.22'de görüldüğü gibi 2007'de İzmir'in ilk 10 il içerisindeki sıralamaya girememesi, bu yılda yatırımların kentte yeterince hızlanmadığını göstermektedir. 2008 yılında 7.sırada yer alan İzmir'in 2009 yılında tekrar sıralamaya girememesi İzmir'in 2009 yılındaki krizden yüksek oranda etkilendiğini göstermektedir. Genel olarak 2009 krizinin etkilerine bakılacak olunursa, Şekil 3.36'da görüldüğü gibi, 2007-2009 yılları arasında Türkiye'deki toplam teşvikli yatırımlarda az da olsa artış görülmüştür. 2010 ylında ise bu artış belirgin olarak görülmekle birlikte, 2011 yılında genel bir düşüşten bahsedilebilir. Bu genel tablonun içerisinde, İzmir'in 2010 ve 2011 yıllarında hem tekrar ilk 10 il içerisindeki sıralamaya girmesi hem de bu yıllarda üçüncülüğünü koruması dikkat çekicidir.

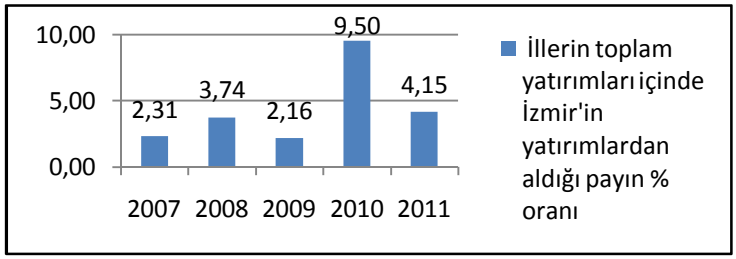
Çizelge 3.22 : 2007-2011 yılları arası teşvikli yatırımların illere dağılımı [138].

	2007	2008	2009	2010	2011
1	İSTANBUL	İSTANBUL	BURSA	ADANA	KOCAELİ
2	BURSA	BALIKESİR	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
3	ANKARA	KOCAELİ	ADANA	**İZMİR**	**İZMİR**
4	KAHRAMANMARAŞ	BURSA	KOCAELİ	KOCAELİ	ANKARA
5	KOCAELİ	ANTALYA	SAMSUN	HATAY	GAZİANTEP
6	ZONGULDAK	ANKARA	ANKARA	ANKARA	KAHRAMANMARAŞ
7	ADANA	**İZMİR**	TEKİRDAĞ	ANTALYA	ADANA
8	SAKARYA	ÇANAKKALE	HATAY	BURSA	BURSA
9	ANTALYA	SİNOP	MANİSA	MANİSA	ELAZIĞ
10	OSMANİYE	YALOVA	ANTALYA	DENİZLİ	ANTALYA



Şekil 3.36 : 2007-2011 yılları arasında Türkiye'deki toplam teşvikli yatırımlar [138].

Tüm bu verilerden hareketle, İzmir'in yatırım ikliminin daha net anlaşılması için Şekil.3.37'de 2007- 2011 yılları arasında İzmir'in Türkiye'deki iller içindeki toplam yatırımlardan aldığı pay gösterilmiştir.



Şekil 3.37 : 2007-2011 yılları arasında İzmir'in Türkiye'deki iller içindeki toplam yatırımlardan aldığı pay [138].

Görüldüğü gibi bu veriler de daha önceki verilerle örtüşmekte ve 2007 ile 2009 yılları arasında İzmir'in Türkiye'deki toplam yatırımlardan diğer yıllara kıyasla oldukça süşük pay aldığı görülmektedir. 2011 yılında Türkiye genelinde de yatırımların azalmasına paralel olarak, ülke içindeki yatırımlardan İzmir'in aldığı pay azalsa da, tüm iller içerisinde bulunduğu sırayı koruması 2011 yılı için olumlu olarak değerlendirilebilir. Ancak kentteki yatırım piyasasının, kriz ortamlarından oldukça fazla etkilendiği de bir gerçektir. Bu nedenle İzmir'in ekonomik durumu hakkın yorum yapmak için farklı açılardan değerlendirme yapmak daha gerçekçi bir sonuca ulaşmak açısından faydalı olacaktır.

Öneğin, 2011 yılı, ABD'deki Brookings Enstitüsünün, dünyanın en büyük 200 metropolün ekonomileri için, GSYH ve istihdamdaki yıllık değişimleri sorgulayarak hazırladığı araştırma raporunda, dünyanın en hızlı büyüyen metropol ekonomileri listesinde Çizelge 3.23'te görüldüğü gibi, İzmir'in İstanbul ve Ankara'yı geride bırakarak dördüncü sırada yer aldığı görülmektedir [139]. Yine aynı raporda, kentsel dönüşümde İzmir'in örnek aldığı öncelikli şehir olan, Barselona'nın en yavaş büyüyen metropol ekonomileri arasında, hem de son 10'un içinde yer alması dikkat çekicidir. Çizelge 3.24'te 2010-2011 yılları arasında, en düşük ekonomik performans indeksleri sıralamasında ilk 10 metropolitan alan gösterilmiştir.

Çizelge 3.23 : En yüksek ekonomik performans indeksleri sıralamasında ilk 10 metropolitan alan, 2010-2011 [139].

EN YÜKSEK EKONOMİK PERFORMANS İNDEKSLERİ		Değişim 2010-2011 %	
Metropoliten Alan	Bölge	Gelir	İstihdam
1-Şangay	Gelişmekte olan Asya-Pasifik	9,8	5,8
2-Riyad	Orta Doğu ve Afrika	7,8	6,3
3-Cidde	Orta Doğu ve Afrika	7	5,5
4-İzmir	**Doğu Avrupa ve Orta Asya**	**5,5**	**5,6**
5-Hangzhou	Gelişmekte olan Asya-Pasifik	5,8	5,5
6-Ankara	Doğu Avrupa ve Orta Asya	5,4	5,7
7-İstanbul	Doğu Avrupa ve Orta Asya	5,3	5,6
8-Shenzhen	Gelişmekte olan Asya-Pasifik	6,5	4,9
9-Santiago	Latin Amerika	5,7	4,9
10-Shenyang	Gelişmekte olan Asya-Pasifik	11,6	1,7

Çizelge 3.24 : En düşük ekonomik performans indeksleri sıralamasında ilk 10 metropolitan alan, 2010-2011 [139].

EN DÜŞÜK EKONOMİK PERFORMANS İNDEKSLERİ		Değişim 2010-2011 %	
Metropoliten Alan	Bölge	Gelir	İstihdam
191-Richmond	Kuzey Amerika	0,2	-1
192-Valensyia	Batı Avrupa	-0,2	-0,9
193-Barselona	**Batı Avrupa**	**0,2**	**-1,2**
194-Napoli	Batı Avrupa	-0,1	-1,1
195-Madrid	Batı Avrupa	0,1	-1,4
196-Sacramento	Kuzey Amerika	-0,8	-1,0
197-Sevilla	Batı Avrupa	-0,3	-2,0
198-Dublin	Batı Avrupa	-0,3	-3,0
199-Lizbon	Batı Avrupa	-2,8	-2,4
200-Atina	Batı Avrupa	-4,8	-3,5

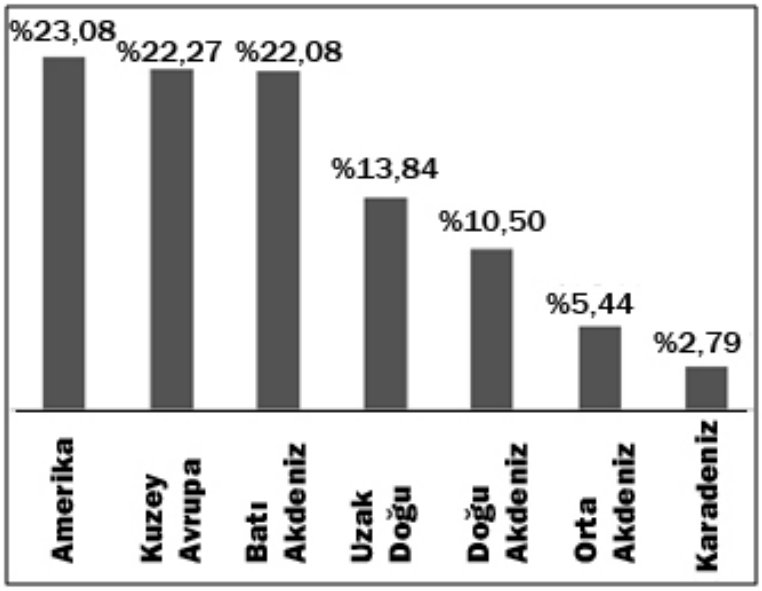
Bu durumdan çıkarımla söylenebilir ki, İzmir'in yatırım ikliminin istikrarsız seyretmesi, İzmir'de yatırım yapılmadığı ve İzmir'in gelişmediği yorumlarını yapmak için güçlü bir neden değildir. Devamlı İzmir ve Barselona kenti arasında yapılan karşılaştırmalar yönünden konuya bakılacak olunursa, şöyle bir yorum yapılabilir: Yıllarca Barselona'nın Doğu Akdeniz'in başkenti rolünü oynamış olması, İspanya ile Barselonayı Avrupa'nın Akdeniz politikasında kilit noktada tutmuştur. Ancak 'Geniş Avrupa Projesi' nedeniyle, Barselona'nın oynadığı kilit rolün geri planda kalmaya başladığını göstermektedir [140].

Aslında Türkiye de, hem tarihsel hem de coğrafi olarak bir Avrupa-Akdeniz ülkesidir. Bu nedenle de, uluslar arası ticarette çok önemli roller oynamıştır ve oynayabilir. İzmir'in ise Ege bölgesinde hali hazırda konteyner elleçleyen tek limana

sahip olması ve İzmir Limanı'nın tarihinden bu yana önemli bir ihracat limanı olma özelliğini yitirmemesi, liman hinterlandında Türkiye'nin önde gelen sanayi, tarım ve maden iştiraklerini kentte toplamıştır. Çizelge 3.25'te konteynır elleçleme bakımından Türkiye limanları arasındaki sıralaması gösterilmiştir. Şeki 3.38'de ise İzmir Limanı'ndan ihraç edilen yüklerin bölgelere göre dağılım payları verilmiştir.

Çizelge 3.25 : En fazla konteynır elleçlenen 10 liman başkanlığı (2010 yılı) [141][18].

Sıra	Liman Başkanlığı	Toplam Elleçleme	Toplam Elleçleme İçindeki (%)
1	Ambarlı	2.463.866	42,90%
2	Mersin	1.015.567	17,68%
3	İzmir	716.083	12,47%
4	Gemlik	565.756	9,85%
5	İzmit	415.944	7,24%
6	Aliağa	229.672	4,00%
7	İstanbul	125.222	2,18%
8	Antalya	175.888	3,06%
9	Trabzon	34.072	0,59%
10	İskenderun	721	0,01

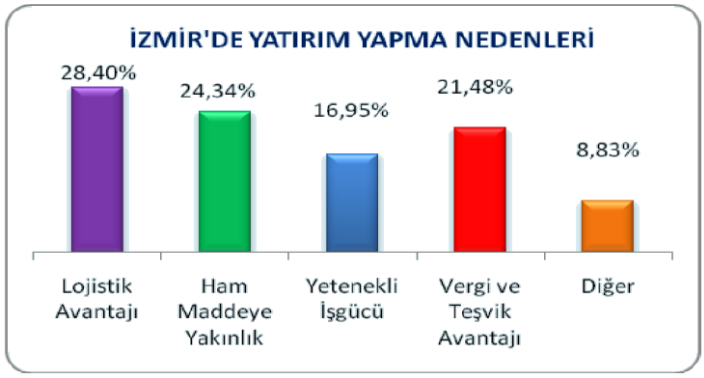


Şekil 3.38 : İzmir Limanı'ndan ihraç edilen yüklerin bölgelere göre dağılım payları [142][19].

[18] Kaynak [141] (s.32).
[19] Kaynak [142] (s.120).

Görüldüğü üzere, Türkiye'nin en batıdaki ve en büyük liman kenti olarak İzmir Türkiye'nin ticaret hacmini artıracak çok önemli bir konumundadır. Günümüzde İstanbul büyük arayla ticarette önde olsa da, İzmir'in Ege hinterlandı içinde oynayacağı rol önemsenmeli ve kentin sahip olduğu potansiyeller yükseltilmelidir. Çünkü İzmir limanı, doğu-batı yönlü ana ticari rotalar üzerinde yer alan Akdeniz limanları arasında bulunmakta ve sadece Türkiye'nin değil Akdeniz'in de önemli bir ticaret limanı olarak, birçok küresel hat operatörü tarafından dikkate alınmaktadır [142]. Bu nedenlerle İzmir Türkiye'nin yatırım potansiyeli de en yüksek kenti olabilecek potansiyellere sahiptir.

Bahsedilen yükseltilmesi gereken potansiyeller ise şöyle açıklanabilir: TÜİK'in İZKA için gerçekleştirdiği, İzmir'deki yatırım ortamına yönelik araştırma ve konsorsiyumun görüşlerine göre: İzmir'e yatırım yapan iş adamları, öncelikle kentin lojistik avantajından, sonra, ham maddeye yakınlıktan, vergi ve teşvik avantajlarından, yetenekli iş gücünden dolayı yatırım yapmaktadırlar. İzmir'de yatırım yapma nedenleri grafik olarak Şekil 3.39'da gösterilmektedir.



Şekil 3.39 : İzmir'de yatırım yapma nedenleri [143][20].

Ayrıca; İzmir'i cazibe merkezi haline getiren özellikleri temel olarak şunlardır: İzmir 2009 nüfus sayımında 3.868.308 kent merkezi nüfusuyla, Türkiye'nin üçüncü büyük ilidir. 2010 yılında toplam safi hasılası 49,2 milyar dolardır ve iller arasında üçüncü sıradadır [104]. Tüm taşımacılık türleri İzmir'den yapılabilmektedir. Bu da İzmir'i Ege Bölgesinin merkezi haline getirmektedir. İSO'nın 500 Büyük sanayi kuruluşu anketinde İstanbul'dan sonra 47 firma ile İzmir ikinci sırada yer almaktadır [143].

[20] Kaynak [143] (s.23).

Ancak, İzmir'in yatırım açısından bahsedilen bu pek çok olumlu ve potansiyel olarak görülebilecek yönlerinin yanında, yatırım ortamını olumsuz olarak etkileyen sorunların olduğu da bir gerçektir. Bu sorunlar, İzmir'deki yatırım ortamını sayılarla ortaya koyan istikrarsız grafiğin ortaya çıkması ile ticaret becerisi ve üretim potansiyeli alt endeksinde İzmir'in, Ankara ve İstanbul'dan geri sırada kalmasının da nedenlerini oluşturmaktadır. Bu olumsuzluklar şöyledir: İzmir'deki sorunların başında kayıt dışı ekonomi ve kayıt dışı istihdamın geldiği düşünülmektedir. Bu sorunun çözülmesiyle yatırımların artacağı, dolayısıyla kentsel dönüşümün bu yatırımlardan güç alacağı düşünülmektedir. Zaten son zamanlarda İzmir'de, büyümenin desteklenmesi için büyük yatırımlar teşvik edilmeye başlanmış, stratejik yatırımların da destek göreceği bir yaklaşım benimsenmiştir [144]. Bu yaklaşımlar, bahsedilen soruna çözüm olması açısından olumlu bulunmaktadır.

Kayıt dışı istihdam sorununun yanında, kent işsizliği Türkiye ve benzer metropollerin işsizlik oranlarının üzerinde olduğundan ve bunun nedenlerinden birisinin, tarımsal üretimin gerilemesiyle tarım nüfusunun kente göç etmesi olduğundan daha önce bahsedilmiştir. İstihdam sorununun artarak büyümesinin çözüm yolu ise yine büyümeden ve yatırımdan geçmektedir. Ancak, İzmir'de tamamlanmayı bekleyen yeni enerji, ulaşım, haberleşme, liman, otoyol, kentsel altyapı yatırımları gibi pek çok altyapı yatırımı vardır. Bu yatırımların tamamlanmasının, il katma değer artışına önemli katkı yapacağı vurgulanırken, bu projelerin sürekli ertelenmesinin, kentin ekonomik gelişimini ve dönüşümünü olumsuz etkilediği düşünülmektedir [75].

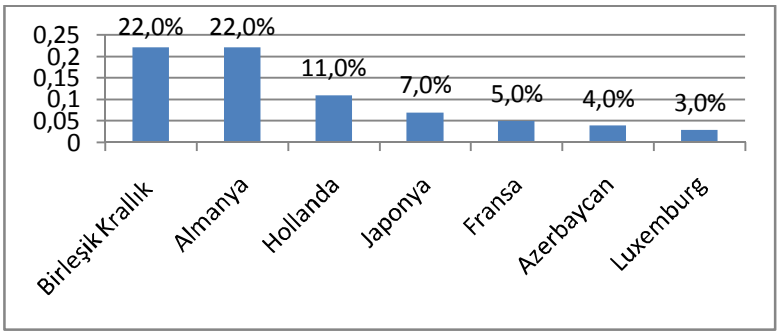
Sorunlar arasında, İzmir'in kamuya yaptığı katkıyı geri alamaması da sayılabilir. Türkiye toplam vergi gelirlerindeki payı yüzde 9'a yaklaşan İzmir, kamu harcamalarından yüzde 2'nin altında pay almaktadır. Bu nedenle, kaynak aktaran il olmaktadır. Zengin tarım ve madencilik potansiyelleri, turizm varlıkları, ulaşım kolaylıkları ile yüksek katma değer yaratan bir ekonomiye sahip olabilecek İzmir'e yeterli yatırım payı ayrılmamaktadır [95]. Oysa ki, İzmir'i Doğu Akdeniz'in başkenti yapmak vizyonunun gerçekleştirilmesi için, daha fazla kentsel altyapı ve üstyapı yatırımlarıyla daha çok kentilik bilinci gerekmektedir. Çünkü İzmir, Doğu Akdeniz'de böyle bir iddiası olabilecek tek kent değildir. Bu nedenle, bu vizyona ulaşmak için daha çok çaba gereklidir [140].

Hedeflere ulaşmak için daha çok çaba gerektiği vurgulanmaktadır ancak, yatırım yapmak için çabalanırken, bazı zorluklarla karşılaşması da önemli bir sorundur. Bu zorluklar ise şöyledir: Lisans ve izin işlemleri (% 24), firma kuruluş işlemleri (% 19) ve kredi temini (% 7) en çok karşılaşılan 3 zorluk olarak görülmektedir [143].

Sorunlardan bir diğeri, İzmir'de faaliyet gösteren firmaların % 69'unun AR-GE çalışmalarının bulunmamasıdır. Bu soruna çözüm olarak, İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi gösterilebilir. Çünkü bölge, doğru staratejiler geliştirilmesi ve yatırımları artırması açısından önemli rol sahibi merkezlerdendir. Bölge, İzmir'de katma değeri yüksek üretim yapan, ileri teknoloji kullanan ve üreten şirketlerin oluşumunu ve büyümesini desteklemek, şirketlere AR-GE çalışmalarını yürütebilecekleri altyapı ve teknik desteği vermek, üniversite-sanayi işbirliğinin üst düzeyde gerçekleşmesine katkı sağlamak amacıyla, İzmir yüksek Tenoloji Enstitüsü arazisi içinde kurulmuştur [145].

Sorun olarak görülebilecek noktalar arasında, İzmir'de faaliyet gösteren firmaların % 33'ünün, başka bir şehre yatırım yapmayı düşünmesidir [143]. Uluslar arası düzeyde yatırımların kente çekilmesi hedefiyle hareket edilen İzmir için bu sonuç, zayıf bir noktayı ortaya koymaktadır. Bu durumda, yerel firmalardan %33'ü yatırım tercihini İzmir'den yana kullanmazken, kente yurt dışından gelen yatırımların oranının ne olduğu, İzmir'in yatırım tercihi açısından durumu hakkında, yorum yapmak için önem kazanmaktadır.

Buna göre, İzmir'li firmaların, İzmir'den sonra en fazla AB ve Avrupa ülkeleri ile ticaret yaptığı görülmüştür. İzmir'de yatırım yapmayı seçmiş uluslararası firmalardan bazılarını sıralamak, kimlerin İzmir'i yatırım yapmak için tercih ettiğinin anlaşılması açısından faydalı olacaktır. Bu firmalar şöyledir: Japan Tobacco International, KT&G, Philip Morris, Hugo Boss, TESCO, Akzo Nobel, Delphi, Tetra Pak, British American Tobacco, Krone, Rultrans, Schineider Electric. 2011 yılında İzmir'de en çok yatırım yapan ülkelerin, İzmir'deki yatırımları ise oransal olarak Şekil 3.40'da grafikte gösterilmiştir [146].



Şekil 3.40 : 2011 yılında İzmir'de en çok yatırım yapan ülkeler [146].

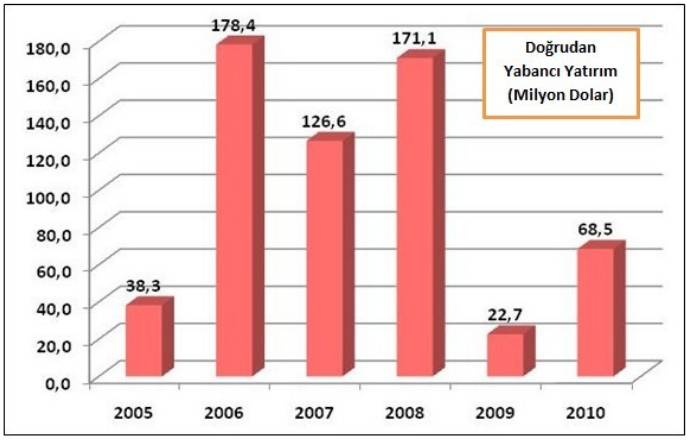
Tarihsel süreçte İzmir'in yabancı yatırımları çekmek konusundaki başarısına bakılacak olunursa, 1954 ve 2011 yılı mart ayı arasında uluslar arası sermayeli şirketlerin sayılarının Türkiye'deki illere göre dağılımında ilk 10 içinde İzmir 4. sırada yer almaktadır. Çizelge 3.26'da uluslararası sermayeli şirketlerin sayılarının illere göre dağılımında ilk 10 ilin sıralaması ve şirket sayıları gösterilmiştir.

Çizelge 3.26 : Uluslararası sermayeli şirketlerin sayılarının illere göre dağılımı (İlk 10 İl) [147][21].

İL	Şirket Sayısı (1954-2011 (1954-2011/Mart)
İSTANBUL	15.062
ANTALYA	3.295
ANKARA	1.762
İZMİR	**1.573**
MUĞLA	1.384
BURSA	528
AYDIN	472
MERSİN	459
KOCAELİ	324
ADANA	197
DİĞER İLLER	1.950
TOPLAM	27.006

Doğrudan yabancı yatırım kriterine bakılacak olunursa, Şekil 3.41'de DYY'ın İzmir'de 2005-2010 yılları arasındaki durumu grafiksel olarak ifade edilmiştir.

[21] Kaynak [147] (s.10).



Şekil 3.41 : 2005-2010 yılları arasında İzmir'de doğrudan yabancı yatırımlar [146].

Görüldüğü gibi DYY'da 2005 sonrası yüksek oranda artış görülürken, 2007 ve 2009 yıllarındaki krizlerin olumsuz etkileri, DYY grafiğinde de teşvikli yatırımlarda olduğu gibi istikrarsız bir tablo oluşturmaktadır.

Buradan çıkarımla söylenebilir ki, yerel yatırımcılar için de, yabancı yatırımcılar için de İzmir'de yatırım ortamı açısından istikrarlı bir tablo görülmemektedir. Bu da yatırımcıları tedirgin etmekte ve yatırım tercihlerini başka şehirlerden yana kullanmalarına neden olmaktadır.

Konuya markalaşma becerisi ve yenilikçilik alt endeksinden bakıldığında, İZKA ve İZTO'nun, yatırım tercihlerini İzmir'e çekmek amacıyla, çeşitli girişimlerinin olduğundan daha önce bahsedilmiştir. Yatırımları kente çekmek için tanıtım yapma çabaları yatırımcıları tedirgin eden unsurların kalkması ve yatırım tercihlerini başka şehirlerden yana kullanmaması için çözüm olabilir. Örneğin; Avrupa kıtasında yatırım tanıtımı konusunda faaliyet gösteren şehir ve bölgelerin katıldığı, iki yılda bir tekrar eden Financial Times grubu tarafından organize edilen ''2010/11 Avrupa'nın Gelecek Şehirleri ve Bölgeleri" yarışmasına İzmir adına İzmir Kalkınma Ajansı başvurmuştur. Yarışmada Avrupa'daki 223 şehir ile 142 bölgeye ilişkin veri toplanmış ve altı ana kategori altında değerlendirilmiştir. Bu kategoriler ise şöyledir: Ekonomik potansiyel, insan kaynakları, maliyet etkinliği, yaşam kalitesi, altyapı ve iş dostu yatırım ortamıdır. Yarışmada 99 adet Avrupa bölgesi ve şehrinin yatırım tanıtımı stratejileri bağımsız bir jüri tarafından değerlendirilmiştir. Değerlendirmede baz alınan kriterler ise şöyledir: Yatırım çekmeye yönelik yapılan girişimler, şehrin yatırım potansiyeli taşıyan sektörleri ile ilgili bilgiler, teşviklerle ilgili bilgiler,

şehirdeki altyapı projelerine dair bilgiler, şehre yapılan doğrudan yabancı yatırım (DYY) ve şehrin gelecek vizyonudur [148, 149].

Bu kriterlere göre değerlendirilen İzmir, yarışma sonucunda, Avrupa'nın kuzey, güney, doğu ve batı olarak dört bölgeye ayrılması ile oluşturulan gruplar içinde yer alan "Güney Avrupa şehirleri" sıralamasında, Barselona ve Roma gibi çok önemli ve marka olmuş Güney Avrupa şehirleri ile birlikte ilk onda yer almıştır. Çizelge 3.27'de rapora göre ilk 10 Güney Avrupa şehirleri gösterilmiştir. Ayrıca, İzmir için bundan da daha güzel bir sonuç, yine Güney Avrupa şehirleri arasında, DYY stratejisi kategorisinde dördüncülüğü elde etmiş olmasıdır. Çizelg 3.28'de DYY stratejisi kategorisindeki şehirler sıralanmıştır.

Çizelge 3.27 : 2010/11 Avrupa'nın Gelecek Şehirleri ve Bölgeleri raporuna göre Güney Avrupa şehirlerinde ilk 10 [149][22].

Sıra	Şehir	Ülke
1	Barselona	İspanya
2	Madrid	İspanya
3	Roma	İtalya
4	İstanbul	Türkiye
5	Milano	İtalya
6	Valensiya	İspanya
7	Lizbon	Portekiz
8	Bolonya	İtalya
9	Atina	Yunanistan
10	İzmir	Türkiye

Çizelge 3.28 : 2010/11 Avrupa'nın Gelecek Şehirleri ve Bölgeleri raporuna göre DYY stratejisi kategorisinde sıralamaya giren Güney Avrupa şehirleri [149][23].

Sıra	Şehir	Ülke
1	Madrid	İspanya
2	Barselona	İspanya
3	Valensiya	İspanya
4	İzmir	Türkiye
5	Tiflis	Gürcistan

[22] Kaynak [149] (s.23).
[23] Kaynak [149] (s.37).

Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeksinden konuya bakılacak olunursa, ildeki bir yüksek ögrenim programından mezun olan kişi sayısına ait sıralamada, 81 il arasında, 5. sırada olduğu görülen İzmir'in, mesleki ve teknik okul mezun sayısında 2010 yılında 1 sıra gerileyerek 4. sırada yer aldığı saptanmıştır. Kişi başına mevduat miktarına ilişkin sıralamada İzmir, 3. sıradaki konumunu korumaktadır. 1000 kisi başına düşen alısveriş merkezi büyüklügünde 21. sırada yer alan İzmir'in, kisi başına düşen hastane yatağı sayısına ait sıralamada 2010 yılnda, 23. sıradan 20. sıraya yükseldigi tespit edilmiştir. Buradan çıkarımla söylenebilir ki, İzmir eğitim seviyesi ve milli geliri yüksek bir kent olmasına rağmen, sosyal donatılar açısından eksikliklere sahiptir [135].

Sonuçta İzmir'in yatırım için potansiyele sahip olduğu hem ulusal hem de uluslararası alanda görülmüş ve kentte avantajları değerlendirmek için girişimlerin olduğu ortaya konmuştur. Bu nedenle İzmir'de yatırımlar, yıllara göre dalgalı bir grafiği ortaya koysa da, yeni yaşanan gelişmelerin kentin yatırım piyasasının geleceği açısından umut verici bir tablo çizdiği söylenebilir. Günümüzde ise, sermayenin İstanbul'a akması gibi nedenlerle İzmir, yatırımları çekme konusunda İstanbul'un oldukça gerisinde kaldığı görülmüştür. İzmir'in sahip olduğu potansiyellerin neden hala yeterli düzeyde değerlendirilemediğine ilişkin yorum yapabilmek için, tüm veri ve araştırmalara dayalı olarak, kentin yatırım piyasası açısından swot analizi yapılmış ve Çizelge 3.29'da gösterilmiştir. Bu çizelge sayesinde, kentin yatırımlar açısından güçlü ve zayıf yanları özet şekilde ortaya konulurken, dışarıdan İzmir için tehdit olabilecek unsurlar sıralanmış, ayrıca fırsatlar özetlenmiştir.

Çizelge 3.29 : İzmir'in yatırım piyasası açısından swot analizi.

Güçlü Yanlar	**Zayıf Yanlar**
-İzmir'in Avrupa, Rusya ve Orta Doğu pazarlarına yakınlığı -İzmir'in Türkiye içindeki yoğun tüketim bölgelerine yakınlığı -GSYH'nın yüksek olması -Düşük maliyetl, yüksek kaliteli iş gücü -Lojsitik avantajlar -Güzel iklim ve elverişli yaşam şartları -İzmir'in iyi hazırlanmış bir kalkınma planının ve önerilen büyük projeleri n uygulanabilir olması.	-İzmir'in Türkiye'de ve dünyada bir iş merkezi olarak algılanmaması -İzmir'in geçmiş süreçte ticaret kenti rolünün önüne uzun yıllar boyunca sanayi kenti rolünün geçmesi uzmanlaşmış iş kollarının ve örgütlenmenin sınırlı gelişmesi -İzmir'in rekabet ortamında farklılaşan sektörlerinin az olması -Koordinasyon ve birliktelik eksikliği -İşsizlik oranının yüksek olması
Fırsatlar	**Tehditler**
-Güçlü Türkiye ekonomisi -İzmir'in Türkiye'nin yatırım stratejisinin bir parçası olması -Batı'ya olduğu kadar Doğuda'ki yatırımcıların da önemsenmesi -DYY'nin umut verici olması -Yabancı firmalarla ortaklıklar -Kentin gelişimini yönlendiricek turizm, ticaret ve kültür alanında büyük projelerin önerilmesi -Yeni fuar-kongre alanı, yeni havaalanı ve yeni liman bölgesi projelerinin olması -Büyük projelerin uygulanması için turizm, ticaret ve kültür potansiyellerinin olması -Farklılaşan iletişim stratejsi -Yeni havaalanı projesi	-Bölgedeki diğer ülkelerin de yoğun stratejileri -İhracatı ve yatırımları azaltan Avrupa'daki ekonomik durgunluk -Diğer turistik merkezlere yakın olmanın getirdiği rekabet ortamı içinde İzmir kentsel hizmet merkezinin geri planda kalması

3.4 Bölüm Değerlendirmesi

İzmir'de kentsel hizmet merkezi alanlarının canlılığının sağlanması için yapılan plan ve proje çalışmalarının başarılı olabilmesi için öncelikle, kentin merkez alanının dönüşümü için nasıl bir pazara sahip olduğu ve öngörülerin gerçekçiliğinin bu pazarla ne kadar örtüştüğü incelenmiştir.

İzmir'in ticaret ile turizm kenti olması, EXPO'ya aday olması ve liman kenti olması gibi nedenlerle, Barselona kenti gibi 'marka kent' yaratma hedefine ulaşacağı düşünülmektedir. Bunda Barselona ve İzmir kentlerinin, potansiyel barındıran pek çok ortak özelliğe sahip olmasının da etkisi büyüktür. İzmir'de mevcut potansiyelleri dönüşüm için fırsata çevirme girişimleri başlamış olsa da, İzmir'in kentsel hizmet

merkezi ve yatırım piyasası canlılığı için geliştirilen büyük gayrimenkul projelerinin büyük bölümü, günümüzde henüz uygulamaya geçirilmemiştir. Oysa ki İzmir kenti, doğru yer seçimi ve doğru kentsel dönüşüm uygulamaları yapıldığında yatırımları kaldırabilecek potansiyele sahiptir. Ancak kentte yaşanan istikrarsız yatırım iklimi nedeniyle sermaye büyük oranda İstanbul'a akmakta ve İzmir, yatırımları çekme konusunda İstanbul'un oldukça gerisinde kalmaktadır. Bu nedenle, önümüzdeki kentsel gelişim sürecinde; İzmir 'in Akdeniz'de merkez haline gelen ve Avrupa-Asya koridorunda hub olma özelliği kazanan İstanbul kadar büyük bir yatırım pazarı haline gelemeyeceği kabul edilmiş olsa da, Doğu Akdeniz'de bir merkez yaratma vizyonu için İzmir doğru seçim olarak görülmektedir. Böylesine büyük alana hitap edecek bir pazarın sahip olduğu dinamiklerin anlaşılması için, merkez alanların gayrimenkul geliştirme açısından pazar analizi yapılmış ve kentin konut, perakende, ofis, sanayi ve lojistik piyasalarındaki potansiyelleri ortaya konmuştur.

Bu analize göre öncelikle, bir kentte yatırımcıları çeken en önemli ekonomik gelişmişlik göstergelerinden olan, kişi başı gayrisafi yurt içi hasılanın, İzmir'de yıllar boyunca Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmesinin, yatırımcıların İzmir'e yatırım yapmayı istemelerinin öncelikli nedenlerinden olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca yatırımlarda fonksiyon kararını da etkileyen GSYH, kentli talepleriyle birlikte birleştiğinde konut fonsiyonu yatırımları İzmir'de ön plana çıkmaktadır. Bunun nedenlerinden birisi de daha önce bahsedildiği gibi TÜİK verilerine göre, İzmir'deki insanların en fazla parayı konuta harcıyor olmasıdır.

İzmir'in sosyal yapısına bakılacak olunursa, insanlar yaşamak için şehir merkezinde veya merkeze yakın, ulaşılabilir yerleri tercih etmektedir. Fakat merkezde de proje ve arsa sıkıntısı yaşanmaktadır. Yaşanan arsa sıkıntısı konut yatırımlarının yanında alışveriş merkezi yatırımlarında da görülmektedir. Büyük alanlara ihtiyaç duyan AVM yatırımları, artık eski kentsel hizmet merkezinde yer bulamamaktadır. Bu nedenle İzmir'de mekânsal ve kullanım olarak ikili ayrışma yaşanmıştır. Yani İzmir'de alışveriş merkezleri, tarihi ve modern alışveriş mekânları olarak birbirinden ayrılırken, modern ve büyük AVM'ler daha çok Balçova ilçesi gibi, kentin batı aksıda ve turistik çekim noktası olan yerleşmelerin yolu üzerinde bulunan alanlanlarda yoğunlaşmaktadır. Merkez kentte çok sınırlı olarak modern ve kentsel bütüne hizmet eden alışveriş mekânları yer almakla birlikte, bu AVM'lere kamu ulaşımı sorun olarak görülmekte ve sosyal konular tartışılmaktadır.

Konaklama yatırımları da aynı şekilde, İzmir'de sınırlı kalmış ve merkezde yer alan az sayıda yüksek standartlı otellerle beraber, sunduğu hizmetler bakımından daha kapsamlı olan fakat yine az sayıdaki yüksek standartlı otel yapıları, kentin merkezinden uzakta konumlanarak, kentsel mekândan ayrışmış şekilde gelişmişlerdir. Bu durum, İzmir'in diğer turistik merkezlere yakın olması nedeniyle, cazibe merkezi olma konusunda yaşanan rekabette, İzmir merkez kentin geri planda kalması olarak açıklanabilir. Yani merkez kentte turizm ve dolayısıyla alışveriş-eğlence fonksiyonlu büyük gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi için diğer turizm alanlarının çekiciliği ile yarışacak hacimde turizm, alışveriş, fuar-kongre ve iş yoğunluğunun oluşturulması gerekmektedir. Merkez kentteki kentsel hizmet merkezlerinin bu rekabette öne geçmesini sağlayacak üst ölçekli projeler yapılması ise, kentsel hizmet merkezlerinin geleceği açısından umut vericidir.

Konuya ofis yatırımları açısından bakılacak olunursa; İzmir'in tarihsel gelişim sürecinde, zamanla ticaretin yerini sanayileşme çabasının alması ve dışa bağlı kontrol örgütlerinin millileştirilmesi ile tek yapılı bir kontrol düzenine geçilmesi, bugünkü İzmir'in dar sektörlü yapısını oluşturmuştur. İktisadi faaliyet kollarında uzmanlaşmanın geri planda kalması nedeniyle, sanayileşmenin öncüsü olan bir kent olan İzmir, diğer illerin gerisinde kalmaktan kurtulamamıştır. Bu durumu ortaya koyan önemli göstergelerden birisi de, İzmir'deki işsizlik oranının diğer büyük illerinkinin oldukça üzerinde seyretmesidir.

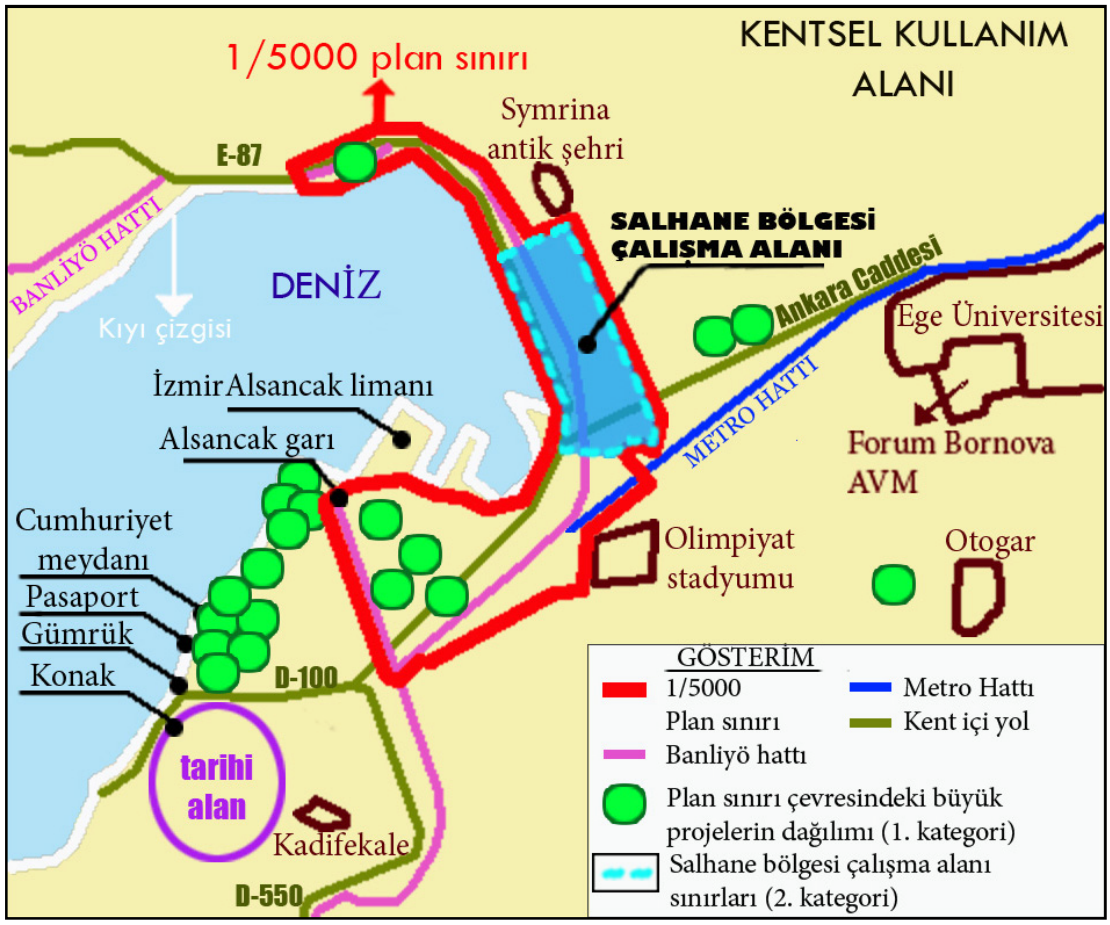
İzmir hala sanayi talebinin yüksek olduğu bir kenttir. Bu durumun nedenleri olarak ise, OSB alanlarındaki doluluk ve yatırım aşamasındaki OSB'lere olan talebin fazlalığı gösterilmektedir.

Ancak, geçmiş tarihlerden beri ticaret kenti olarak anılan İzmir'in yine ticaret kenti olarak merkez rolünü üstlenmesi kaçınılmaz bir gerekliliktir. İzmir'in tekrar ticaret ve beraberinde hizmet kenti olarak büyük bir gelişme göstermesi için ulusal ve uluslar arası düzeyde umut verici bir yatırım ortamının olduğu görülmüştür. Bunda İzmir'in konumunun ve kentin geleceği için geliştirilen stratejiler ile planların büyük etkisi vardır.

Bu nedenlerle, daha önce sınırlı gelişim alanına sahip olma nedenleri açıklanan bir kent olarak İzmir'de, ticaret kapasitesinin artırılmasıyla gelecek yatırım yükünün yönlendirildiği Salhane bölgesinin, kentin yeni merkezi olması öngörülmüştür.

Fiziksel koşullar ve ekonomik temeller açısından neden yeni kent merkezi olarak bu bölgede karar kılındığı açıklanmıştır. İleriki bölümde, Salhane bölgesi için getirilen plan kararları ve planla ilgili alanın geçirdiği süreç anlatılacaktır. Böylece, Salhane bölgesinin İzmir içindeki rolünde değişim ve bölgeden beklenenlerin tüm yönleriyle anlaşılması sağlanacaktır.

Daha sonra, alanın yeni kent merkezi olması öngörüsüyle yapılan 1/5000 ölçekli plan öncülüğünde, geliştirilen büyük gayrimenkul projeleri; plan sınırı çevresindeki fakat Salhane bölgesi çalışma alanı dışındaki ve Salhane bölgesi çalışma alanı içindeki karma kullanımlı projeler olmak üzere 2 kategoride özgün yöntemle sunulacaktır. Bu kategorilerin haritalandırılması aşağıdaki Şekil 3. 42'de gösterilmiştir.

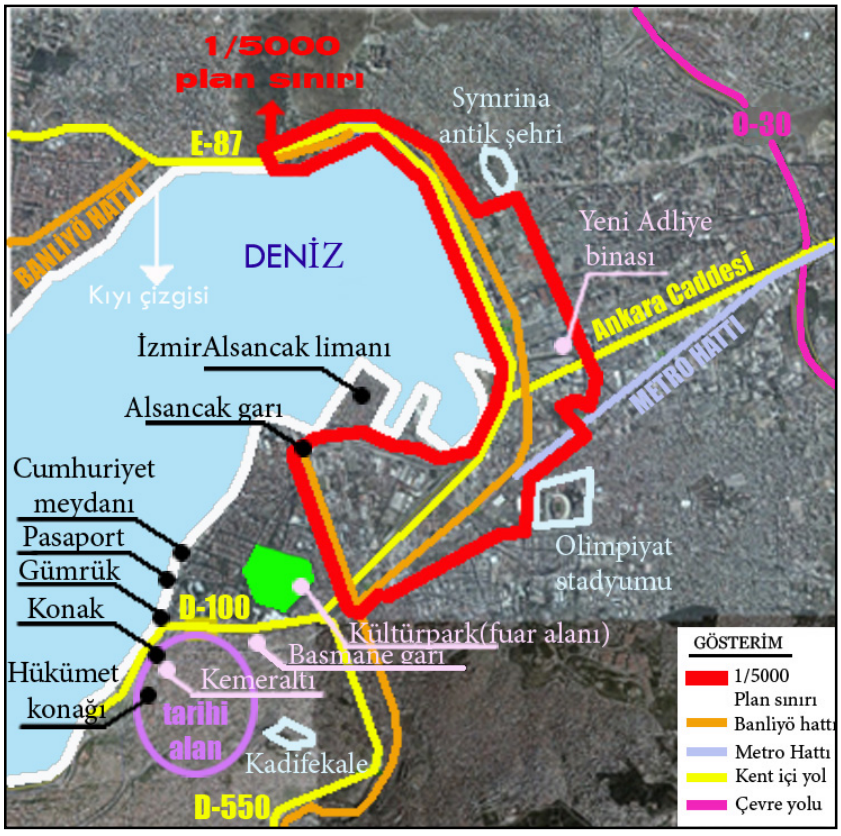


Şekil 3.42 : Büyük gayrimenkul projelerinin mekansal olarak gruplandırılması.

4. YENİ KENT MERKEZİ OLARAK İZMİR SALHANE BÖLGESİ'NİN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME AÇISINDAN İNCELENMESİ

4.1 1/5000 Ölçekli Plan ve Planla İlgili Yaşanan Süreç

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2001 yılında yapılan İzmir Liman Bölgesi Uluslararası Kentsel Tasarım Fikir Yarışması'nın ardından 1.Ödülü alan Jochen Brandi'nin projesinden esinlenerek, 2003 yılında hazırlanan 1/5000 Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın amaçları şöyledir: Kentin iki yakasını bütünleştirerek bölünmüşlüğüne son verme, kentin gelişimine yeni bir ivme kazandırma, kentin görüntüsünü değiştirme ve kentsel yaşam kalitesinin yükselmesinde birçok olumlu katkı sağlamaktır [90]. Şekil 4.1'de 1/5000 planın sınırları, çevresindeki kullanımlar ve ulaşım bağlantıları kentin hava fotografı üzerinde gösterilmiştir.



Şekil 4.1 : 1/5000 planın sınırları, çevresindeki kullanımlar ve ulaşım bağlantıları.

Konu amaçlar doğrultusunda ele alınarak, "uygulanacak" bir plan hazırlanması ana ilke olarak benimsenmiştir. Ancak bu ilkesel yaklaşımlar uzun süre kâğıt üzerinde kalmaktan öteye gidememiş ve yapılan revizyonlarla, planın uygulamaya geçme süreci 9 yıl sürmüştür. Bu nedenle, İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nda sürecin ilerleyişi sırasıyla anlatılacaktır. Çizelge 4.1'de plan sürecinin tarihsel sıralamaya göre özeti verilmiştir.

Çizelge 4.1 : 1/5000 plan sürecinin özeti.

Tarih	Süreç
07.07.2003	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı
18.02.2005	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 1. revizyonu
13.03.2006	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 2. revizyonu
02.03.2007	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı yürütmeyi durdurma kararı
15.06.2007	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 3. revizyonu
28.11.2007	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 3. Revizyonu değişiklik onayı
09.10.2009	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı yürütmeyi durdurma kararı
17.02.2010	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı iptali
16.07.2010	1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı onayı
13.10.2011	İdare mehkemesinin yürütmeyi durdurma taleplerini reddetmesi

Öncelikle, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi 07.07.2003 tarihinde 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nı onaylamıştır. Daha sonra, 'vatandaş' sıfatıyla, eski Belediye Başkanı ve beraberindeki arkadaşları olmak üzere, 12 kişilik grup tarafından 3.İdare Mahkemesine başvurularak plana karşı dava açılmıştır. Dava dilekçesinde iddia edilen konular şöyledir:

-Planın planlama teknikleri ve şehircilik ilkeleri ile kamu yarına uygun olmadığı,

-Alanın dolgu alanı olduğunu, yüksek sıvılaşma riskinin olduğu ve deprem bölgesi olan İzmir'de bu alanın yüksek yapılaşma için uygun olmadığı,

-Teknik ve sosyal yapı için ayrılmış yol, meydan, yeşil alan, otopark, sosyal ve kültürel tesis gibi ortak kullanım alanlarında ve diğer teknik altyapıda, reel artış sağlanmadığı,

-Mevcut olan akaryakıt istasyonlarının tamamının yeşil alan olarak gösterilerek, bölgenin ihtiyacı olan yeşil alan standartlarının karşılandığı,

-Kamu hizmeti olarak yapılan imar planlarınca yaratılan rantın toplumun belirli küçük bir kesimini oluşturan büyük sermaye sahiplerine yönlendirilmiş olduğu, parasal imkanları fazla olan büyük sermaye sahiplerinin planda parsel büyüklüğü 5 bin metrekare olarak belirlenmesinden dolayı küçük arsa sahiplerinin haklarını sahipleneceği,

-Yapı yoğunluğunun artırıldığı iddiaları dava dilekçesinde sunulmuştur.

3. idare mahkemesi, zemin zayıflığı, yüksek deprem riski ve yumuşak zemin nedeniyle yüksek katlı yapıların burada yapılmasının uygun olmadığını belirterek, jeolojik etüd ve zemin araştırmalarına dayanan bir analiz çalışması istemiş ve planın yürütmesini durdurma kararı vermiştir.

Buna göre İzmir Büyükşehir Belediyesi, Karşıyaka ve Konak belediyelerinin ortaklaşa yürüttüğü zemin etüdü çalışmaları sonunda yapılan, 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 1.revizyonu 18.02.2005 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce onaylanmıştır. Aynı davacı grup, daha önce iptal edilen davadaki iddialarını sürdürüp, aradan geçen süreçte, belediyenin bölgede zemin etüdü çalışması yapmasının burada deprem riskini azaltmadığını, zemini sağlamlaştırmadığını, yapı yoğunluğunu azaltılmadığını ve küçük arsa sahiplerinin haklarının korunmadığını iddia etmiştir. Bu nedenle, plan 2. revizyonu yapılmıştır. 13.03.2006 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nde onaylanan 2. revizyona İzmir Valiliği tarafından 4.İdare Mahkemesi'ne söz konusu 1/5000'lik planın iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle dava açılmış, dava sonucunda yürütmenin durdurulmasına karar verilerek iptal gerekçesi olarak TAKS ve KAKS oranlarının artışlarının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan kapsamında çözümlenmemesi gösterilmiştir. Taks ve KAKS oranlarının güncellendiği 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 3.revizyonu, 15.06.2007 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nda yapılan değişiklikler 28.11.2007 tarihli İzmir

Büyükşehir Belediye Meclisi'nde onaylanmıştır. İptal gerekçesi giderilerek hazırlanan plana, daha önce dava açan grup, söz konusu nazım imar planındaki yoğunluk artışının giderilmemesi ve jeolojik koşulların uygun olmaması iddiasıyla, 2008 yılında İzmir 3.İdare Mahkemesi'ne tekrar dava açılmıştır. Dava sonucunda, alana ilişkin jeolojik raporların sadece bir görüş yazısı niteliğinde olduğu, formasyon adları ile tanımlanan jeolojik harita ve rapora dayanılarak plan kararlarının verilemeyeceği kararlaştırılmış, mikro bölgeleme haritalarını ve en küçük zemin güvenli gerilimi değerlerini de içeren detaylı jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmalarının hazırlanması gerektiği kararlaştırılmıştır. 09.10.2009 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. 17.02.2010 tarihinde, 1/5000 Ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı iptal edilmiştir. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Başkanlığı'nca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve mahkeme kararları, alana ilişkin talep ve görüşler doğrultusunda, plan yeniden düzenlenerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nde 16.07.2010 tarihinde onaylanmıştır. 17.08.2010-17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planına yapılan itirazlar, Büyükşehir Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiştir. Onaylanan son plana, yine aynı davacı grup tarafından daha önceki iddialarla benzer gerekçelerle dava açılmıştır. Ancak, 2011 yılının kasım ayında bu dava mahkemece reddedilmiştir ve plan şu anda yürürlüktedir [85, 150, 151].

Görüldüğü gibi, kentsel hizmet merkezlerinin ve bu alana yönelik yatırımların şekillenmesini, ekonomik dinamiklerin yanında, planlama sürecindeki olumsuzluklar da etkilemektedir.

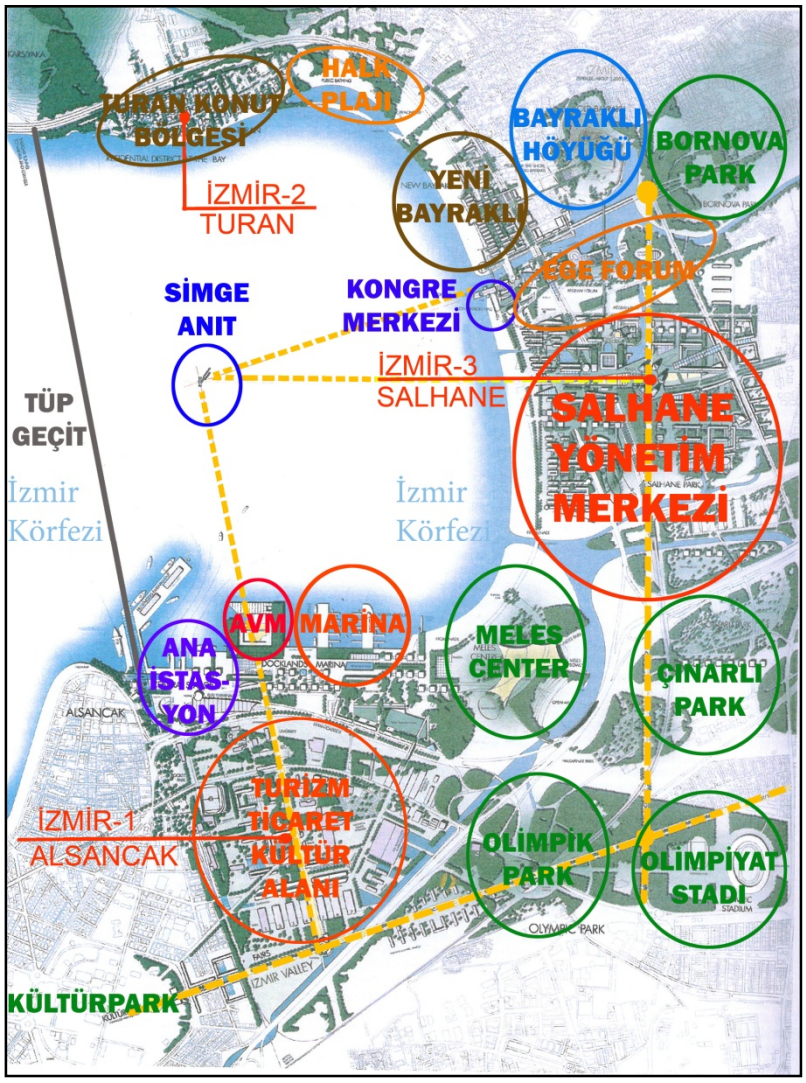
İzmir kentinin 1.derecede deprem kuşağında yer alması ve planlama alanının İzmir kentinin merkezinde yer alması nedeniyle kentin jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini taşıdığı bir gerçektir. Bu gerçek göz önünde bulundurulduğu için plan alanındaki tüm yapılarda ''Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'', ''7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a Bağlı Yönetmelik'', ''Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'' ve bunların yanı sıra ''İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliği'' kararlarının uygulanacağı belirtilmiştir. Burada dikkat çekici olan nokta, İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliği'nin Türkiye'de hazırlanan ve bu

kapsamda uygulanan ilk ve tek yönetmelik olmasıdır. Bu yönetmeliğin amacı, gabarisi 30.80 metreyi veya kat sayısı 13 katı geçen tüm yapıların, öncelikle İzmir Büyükşehir Belediyesinde kurulmuş olan inceleme kurulu tarafından ve bütün uzmanlık dallarında incelenmesini sağlamaktır [152]. Deprem bölgesi olması nedeniyle, planlama alanında yüksek yapılara izin verilmesinin sorun olacağı konusundaki tartışmalar devam ederken, standart yönetmeliklerin yanı sıra özel yönetmeliklerle de plan kararlarının desteklenmesi ve inşaat faaliyetlerinde sıkı denetimin sağlanmaya çalışılması dikkat çekicidir.

Süreçte görüldüğü gibi, gerek plan kararlarının baştan kapsamlı şekilde ele alınmaması, gerekse bilimsel temele dayanması gereken bazı plan altlıklarının sonradan tamamlanması gibi nedenlerle plana itirazlar olmuş ve bu da planın uygulanmasına yönelik sorunları ortaya çıkarmıştır. Bu sürecin yaşanması 9 yıla mal olmuş ve hem alanda yatırım yapmayı planlayan yatırımcı aktörler için hem de kentli için olumsuz bir ortam yaratmıştır. Şu anda yürürlükte olan plan nedeniyle alanda inşaat faaliyetleri canlanmış ve özellikle tez çalışmasına konu olan Salhane böl gesinde yatırım yapmayı planlayan yatırımcılar proje çalışmalarını hızlandırmıştır [153].

4.1.1 Fikir yarışması projesinden imar planı uygulamasına geçiş sürecinde kentsel hizmet merkezlerinin fonksiyonları ve tasarımları

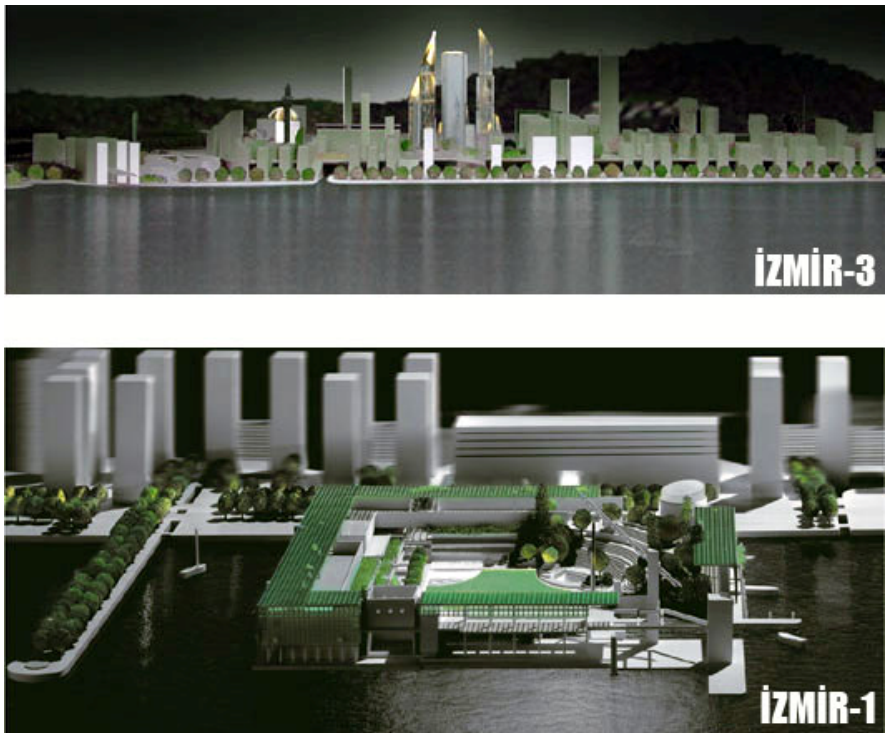
Mimar Brandi projesinde, yüksek katlı binalar ile uygulanabilir bir bina yoğunluğu vizyonu yaratırken, büyük açık alanları kamu kullanımına ayırmış ve bina aktivitelerini bu bölgeye çekerek tarihi kent merkezi üzerindeki baskıyı azaltmayı hedeflemiştir. Tarihi Bayraklı bölgesi vurgulanarak, sembolik olan alanın, kentsel gelişimi için bir başlangıç noktası fırsatı önerilmiş ve tüm idari fonksiyonların, hem fiziksel hem de sembolik olarak Bayraklı ile bağlantısı kurulan bir forum etrafında oluşturulması hedeflenmiştir. Bu yaklaşımlar yarışma jürisi tarafından olumlu bulunan önerilerdir. Yarışmada 1.ödülü alan proje Şekil 4.2'de gösterilmiş ve öneri foksiyonlar ile fonksiyonlar arası ilişkileri düzenleyen ana akslar proje üzerinde şematik olarak işaretlenmiştir [89].



Şekil 4.2 : Mimar Brandi'nin önerdiği fonksiyon şeması.

Mimar Brandi'nin proje açıklama raporuna göre önerdiği fonksiyonlar ve bu fonksiyonlar arası ilişkiler şöyledir: Batıda kıyı profili yaratmak üzere dolgu yöntemiyle toprak kazanılması ve büyük ölçekli trafik sistemlerin kurulması nedenleriyle, ilk yerleşim yeri olan ve tam kıyıda bulunan eski Bayraklı'nın, kentten kopuk hale gelmesi sorun olarak görülmektedir. Bu sorunun çözümü olarak, bugünkü kentin kaybolan kıyı çizgisinin yeniden ortaya çıkarılarak, denizden kazanılan bu toprağın kamuya ait olması gerektiği belirtilirken, kentin ve devletin taşınmazlarının artması önerilmektedir. Kentin planlamasının olumlu olarak görülmesi için raylı sistem toplu taşımanın artırılması ve buna örnek olarak Karşıyaka-Alsancak arasında raylı tüp geçit önerilmiştir. Böylece karayolu trafiğinin rahatlamasıyla, 'Bulvar' kavramının, yaya hareketliliğine ayrılmış alanları temsil etmesi hedeflenmiştir. Bu düşünce doğrultusunda, Salhane bölgesi çalışma alanında peyzaj adaları oluşturulmuş ve batıdan esen rüzgârın hareketine olanak sağlayacak şekilde yüksek

yapılar konumlandırılmıştır. Yeşil aksların denize ulaşması hedeflenirken, park alanlarının mimarlık da dâhil farklı kullanımlarla daha biçimsel şekilde kendi kimliklerini ifade etmesi amaçlanmıştır. Liman alanında önerilen yaya alışveriş merkezi ile Çınarlı Park'ı bütünleştirme fikri, tren istasyonu ve liman alanının canlılığını 24 saat etkin kılmak ve belediyeye ait tüm işlevlerin Salhane bölgesinde yoğunlaşmasını sağlamak için önerilmiştir. Ayrıca Salhane bölgesi çalışma alanında önerilen Ege Forumu, kent simgesi olarak iki kıtanın arasındaki bağlantıyı temsilen planlanmıştır. Böylece Forum'da kültürel kurumların toplanması amaçlanmış ve bu aktivitelerin kıyıdaki kongre merkezine ulaşması hedeflenmiştir. Bu birlikteliğin sağlanmasındaki amaç, hem Eski Bayraklı (Tepekule-Symrina Antik Şehri) Arkeolojik Parkı hem de Forum ile kültürel ve tarihi bütünleşmenin sağlanmasıdır. Brandi'nin proejsinin üç boyutlu görseli gösterilmektedir. Şekil 4.3'te görüldüğü gibi, akslarla ve yeşillerle bağlanan eski İzmir merkezi ile yeni İzmir merkezi olacak Salhane bölgesi arasında, yapılaşma dokusu önerileri bakımından belirgin farklılık görülmektedir. Özellikle birbirinden farklı olacak bu iki merkezin ele alındığı projede, yukarıda bahsedilen fonksiyonel ve kavramsal yaklaşımlarla, tarihi İzmir-1'i, İzmir-3 olarak teze konu olan Salhane bölgesi çalışma alanına, toplumsal, ekonomik ve kültürel bir ağla bağlamak hedeflenmiştir [89, 154]. Aynı zamanda İzmir-1 ve İzmir-2'nin bağlanmasını da İzmir-3 sağlayacaktır.



Şekil 4.3 : Yarışma projesine göre İzmir-1 ve İzmir-3 [89][24].

Mimar Brandi'nin projesinden esinlenerek hazırlanan 1/5000'lik plana bakılacak olunursa, nazım planda da bu kavramsal yaklaşımlar doğrultusunda sürdürülebilirliğin sağlanmasına yönelik kararlar alındığı görülmektedir. Plan kararları alınırken kullanılan yöntem ve araçlar konularına göre şöyle ele alınmıştır: Fiziksel sürekliliğin sağlanması, yapılaşmanın yönlendirilmesi ve açık alanlara ilişkin temel ilkelerin belirlenmesidir. Fiziksel sürekliliğin sağlanması konusunda, birbirini tamamlayan kullanımların mekânsal birlikteliğinin ve yakınlığının korunmasıyla arazi kullanımlarında uyum sağlanması hedeflenmiştir. Yeşil alanların artırılması; bu alanların yaya alanları ile birlikte sistemli biçimde bütünleştirilmesi, yeşil bantlarla bölgeden geçen taşıt yollarının perdelenmesi, yeşil yoğunluğu artıracak bir düzenle oluşturulan yeşil bantlar ile denizden kentsel dokuya yönelmiş hava akımlarının sağlanması, bütün planlama alanında yaya dolaşımının kolaylaştırılması öngörülmüştür. Ayrıca, İBB 10 aşamalı Barselona modeli olarak adlandırdığı uygulamayı İzmir'e getirmek için çalışmalara başlamıştır. Bu uygulama kapsamında çoğu İzmir'li olan önemli 40 mimarın kıyıdan başlayarak kenti yeniden tasarlamak için çalışmalar yaptığı açıklanmıştır. İzmir halkından gelen, katılımcıların

[24] Kaynak [89] (s. 65).

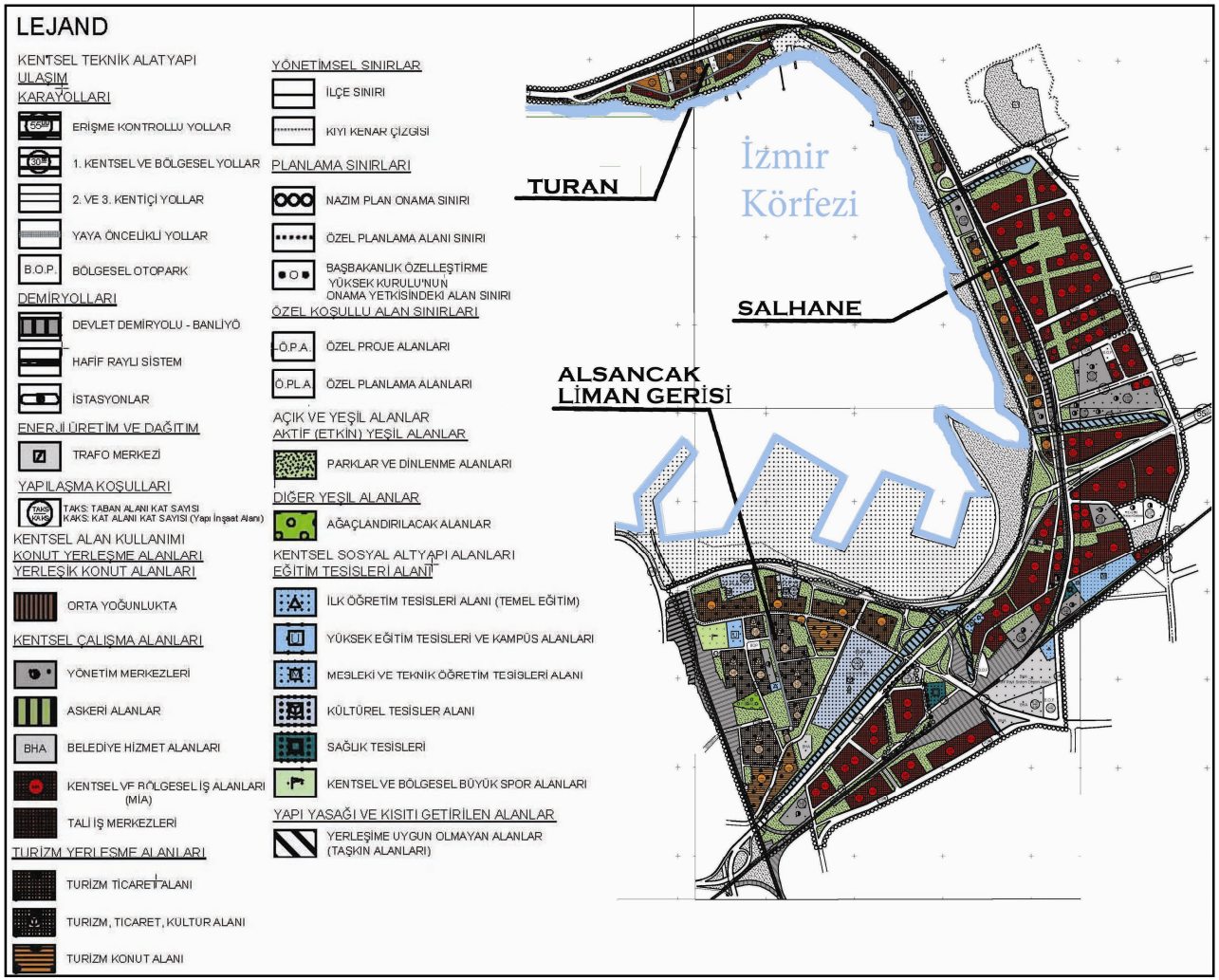
olduğu bir proje ile İzmir'lilerin denizle ilişkisini güçlendirecek ve yaşam kalitesini artıracak bir tasarım çalışmasının, kentsel hizmet merkezinin gelişimi için belirleyici olması amaçlanmıştır [155]. Yapı yüksekliği konusunda ise esnek davranılacağı, ancak, yapı sahiplerinden, peyzaj projesine dayalı ve özel olarak düzenlenmiş, geniş, bakımlı yeşil alanlar oluşturmaları isteneceği belirtilmiştir. İzmir'in gelecekte bir "simge kent" olabilmesi amacıyla mekânsal ve anıtsal boyutların estetik niteliklerinin ciddiyetle ele alınacağı bir tasarım anlayışının yerleştirilmesine çalışılacağı; inşaat ruhsatı talebi sırasında sunulan mimari projelerin bu gözle değerlendirileceği belirtilmiştir. Otopark gereksiniminin de istisnasız olarak parsel içlerinde karşılanması esası benimsenmiştir. Bunun yanında, planlama alanında bölgesel otopark alanları da ayrılmıştır [89, 154].

Açık alanlarla ilgili alınan plan kararlarında, İzmir kentinde egemen olan "bitişik düzen" yapılaşma karakterinin, kıyı alanlarının gerisinde kalan kentsel alanı görsel olarak denizden kopardığı ve deniz yönünden gelen hava akımlarının daha içerilere ulaşmasını engellediği belirtilerek, aktif yeşil alan eksikliğine de vurgu yapılmıştır. Kent merkezi olarak planlanan bir bölgede, yapı yüksekliğini sınırlamanın anlamlı olmadığı, sağlıklı bir kentsel gelişme için yapının zeminde kapladığı alanın olabildiğince sınırlanması gerekliliği savunulmuştur. KAKS değerlerinin ise, denize en yakın parselden kara yönünde uzaklaştıkça artabileceği belirtilmiştir.

Yine Mimar Brandi'nin projesinde olduğu gibi bir yaklaşımla, İzmir için en önemli tarihi değerlerden birisi olan Bayraklı Höyüğünün, çevresinde oluşturulan gölet ve kanal ile yeniden denizle buluşturulması öngörülmüştür. Buradan merkezi iş alanının içine uzanan geniş bir yeşil yaya bandının, önce büyük bir kent parkına açılması ve buradan güney yönünde devam ederek, yönetsel yapıların yer alacağı merkeze kadar uzanması hedeflenmiştir. Bu yeşil yaya bandının kıyı boyunca ilerletilerek; Liman Gerisi bölgesi içindeki yeşil alanlarla bütünleştirilmesi ve Alsancak Garı güneyinden Kültürpark'a açılan yola ulaştırılması planlanmıştır. Böylece Salhane bölgesinin, kentin kuzeyi ve güneyi arasındaki bağlantıyı sağlama işlevi, hem yeşil aks sürekliliği hem de kesintisiz yaya hareketliliği bakımından yerine getirilmeye çalışılmıştır.

Arazi kullanım kararları verilirken de Mimar Brandi'nin projesine parellik gösteren ilkeler benimsenmiş ve yeşil alanların konumunun üç ilkeden hareketle belirlendiği belirtilmiştir. Bu ilkeler ise şöyledir: Deniz-kara bağlantısının kurulması ve

geliştirilmesi, bölgenin kuzeyinde konumlanmış Bayraklı Höyüğü ile bölgeyi bütünleştirecek bir eksen oluşturulması, yapılacak yapıların çevresindeki boş alanların kamu eliyle gerçekleştirilecek yeşil alanlarla bütünleştirilebilmesidir. Planlama alanının yüzde 25'inin kamusal açık ve yeşil alan olarak düzenlenerek bölge genelinde dengeli biçimde dağılmasına özen gösterildiği plan raporunda belirtilmiştir. Şekil 4.4'te 1/5000 plan gösterilmiştir [90].



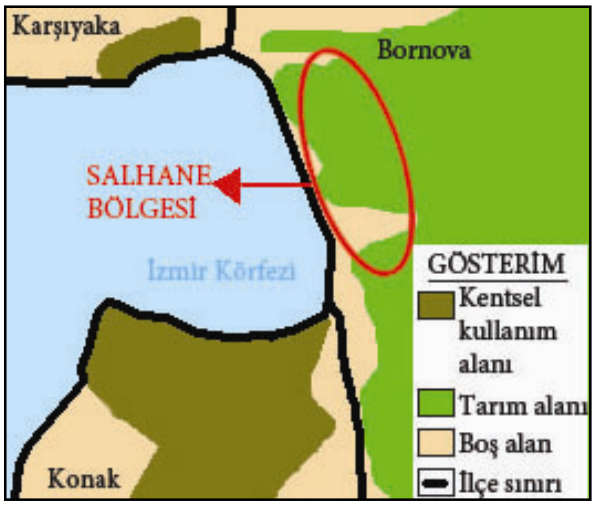
Şekil 4.4 : 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı [156].

4.1.2 Salhane bölgesindeki rol değişimi ve çalışma alanı sınırlarının belirlenmesi

İzmir Körfezi'nin kuzeyi ile güneyindeki iki kent parçasının tam ortasında kalan ve kentin 5000 yıl önce ilk kurulduğu düşünülen Bayraklı Höyüğü kalıntılarını da içeren Salhane bölgesinin kente, kentsel hizmet merkezi olarak yeniden kazandırılması uzun zamandır zorunluluk olarak görülmektedir. 'Yeniden kente kazandırma' olarak ne anlatılmak istendiği ve bu ihtiyacı doğuran nedenlerin neler olduğunun anlaşılması için öncelikle, İzmir'de Salhane bölgesinin rolündeki değişim süreci incelenecektir.

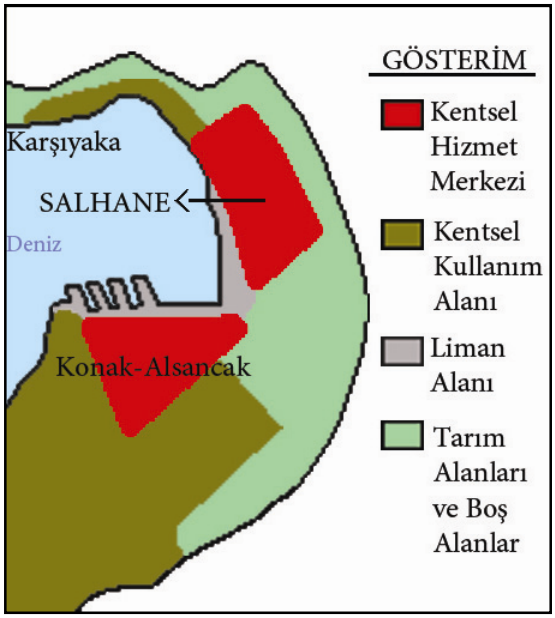
Tez çalışmasına konu olan ve İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planında 'Yeni Kent Merkezi' rolü yüklenen Salhane bölgesi, kentsel gelişim sürecinde, sosyo-ekonomik açıdan kuzey ve güney olarak ikili yapıya ayrılan kentte, kentin bu iki parçasını birleştiren, konut dışı kentsel çalışma alanı olarak değerlendirilmiştir. Zaman içinde, bölgenin kıyı alanında yer alan avantajlı konumu, barındırdığı sanayi fonksiyonları ile çelişmiştir. Bu durum, kendisini yenileyemeyen, hızla yıpranan bir tür çöküntü alanının meydana gelmesine neden olmuş ve Salhane bölgesi kentin iki yakasını birleştirme fonksiyonunu da yitirerek, tam tersine iki merkez arasında, gerek işlevsel, gerekse kentsel tasarım açısından kopukluğa yol açan bir alan haline gelmiştir. Bu yıpranma sürecini meydana getiren nedenler, alanın tarihsel süreçteki fonksiyon değişimleriyle bağlantılı olarak açıklanacaktır.

1920'li yıllarda Salhane bölgesi, Şekil 4.5'te şematik olarak gösterildiği gibi değerli tarım topraklarının bulunduğu ve tarımsal faaliyetin gerçekleştirildiği, Bornova ilçesinin bir parçasıdır.



Şekil 4.5 : 1925 yılında İzmir'in arazi kullanımını ve ilçeleri.

Zamanla gelişen kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğuda, ana ulaşım bağlantılarının birleşme noktasında, körfezin ucunda ve coğrafi olarak da kentin merkezinde bulunması nedeniyle, Salhane bölgesi, 1973 tarihli Nazım İmar Planının yürürlüğe girişinden günümüze dek uzanan planlama süreçlerinde, her zaman iş ve üretim merkezi olarak düşünülmüştür [157]. Şekil 4.6'da bu planın bölgeleme çalışmasına dair görseli şematik olarak ifade edilmiştir.



Şekil 4.6 : 1973 yılı imar planına göre arazi kullanımı.

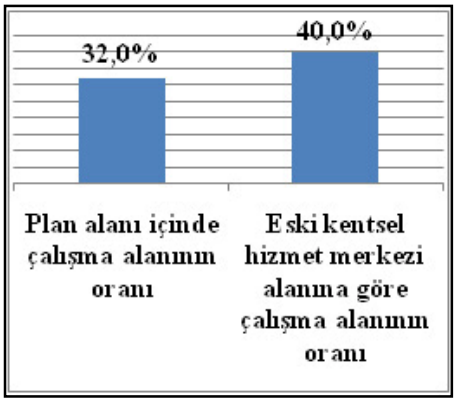
Ancak, zaman içinde gereken yatırımların yapılmaması, var olan tesislerin yenilenmemesi ve kentin gelişimine paralel olarak işlevsel değişikliklerin alana uyarlanmaması, alana daha da yıpranmış ve terk edilmiş bir görünüm vermiştir. Günümüzde Salhane bölgesi, çok sayıda işlevini yitirmiş sanayi alanlarını bünyesinde barındırmaktadır. İyi durumdaki birkaç yeni bina dışında, genel görünüm itibariyle liman işlevleriyle kopuk, yaya ulaşımının çok zor olduğu, işlevini yitirmiş, sağlıksızlaşmış ve sorun üreten bir kent parçası durumundadır.

Şehirsel yoksunluk olarak görülebilecek Salhane bölgesi çalışma alanında, kentsel çöküntü görünümüyle başa çıkmanın yolu şehir yenilemeden geçmektedir [6]. Yenilemeden kasıt ise, mevcut şehir merkezlerini düzelterek, günün gereklerine uydurmaktır [158].

Bu amaçla hazırlanan, Bayraklı ve Konak olmak üzere iki ilçe sınırı içerisinde yer alan plan alanı, yaklaşık 480 hektarlık bir alana yayılmaktadır. İzmir körfezinin doğu ucunda konumlanan Turan, Salhane ve Alsancak-Liman Gerisi olarak kıyı boyunca

uzanan üç bölgenin bağlı oldukları ilçeler ve bölge sınırları, planlama süreçlerinde değişiklik göstermiş olsa da, son kez 2010 yılında onaylanan planda, Turan ve Salhane bölgelerinin yeni kurulan Bayraklı ilçesine, Liman Gerisi bölgesinin ise Konak ilçesine bağlı olduğu ifade edildiği için tez çalışmasında da bu ilçeler üzerinde durulmuştur.

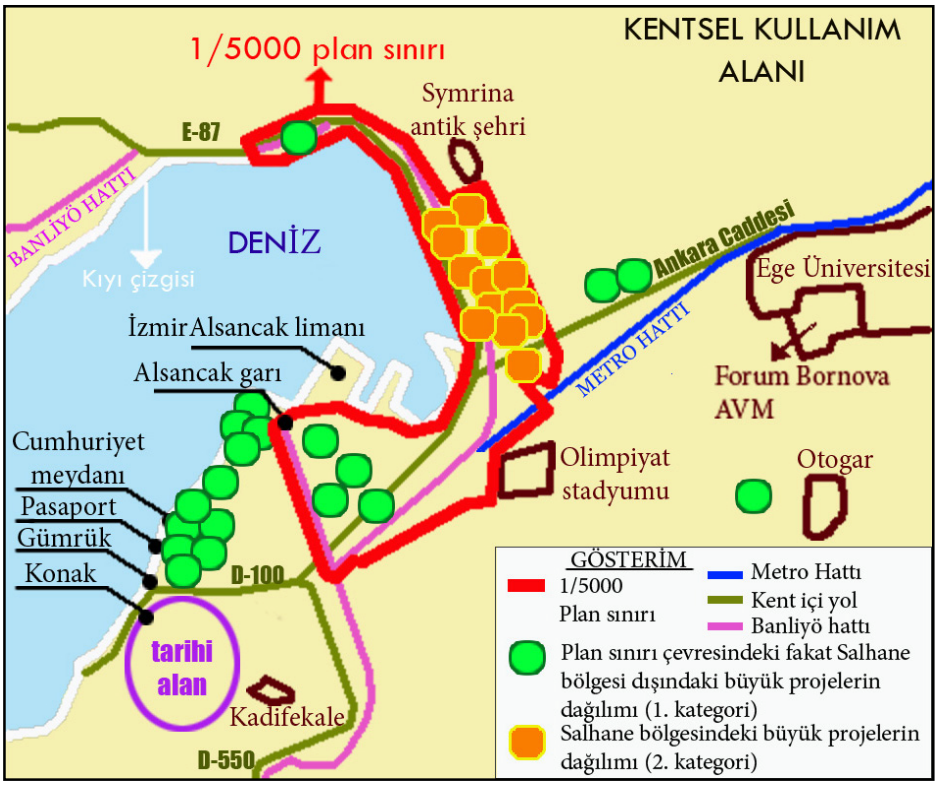
Bu nedenle, teze konu olan çalışma alanı sınırları belirlenirken göz önünde bulundurulan kriterler şöyledir: 1973 tarihli plandan beri iş merkezi olarak işaretlenen ve Salhane bölgesi olarak tanımlanan alan hala dönüşümünü gerçekleştiremediği için, bu sınırlar göz önünde bulundurulmuş ve Liman arkası ile Turan bölgelerinin tam ortasında kalan bu alan üzerinde özellikle durulmak istenmiştir. Şekil 4.7'de çalışma alanının plan alanı içinde alansal olarak oranı, liman gerisi alanının plan alanı içinde alansal olarak oranı ve eski kentsel hizmet merkezi alanına göre Salhane bölgesi çalışma alanının alansal olarak oranı gösterilmiştir.



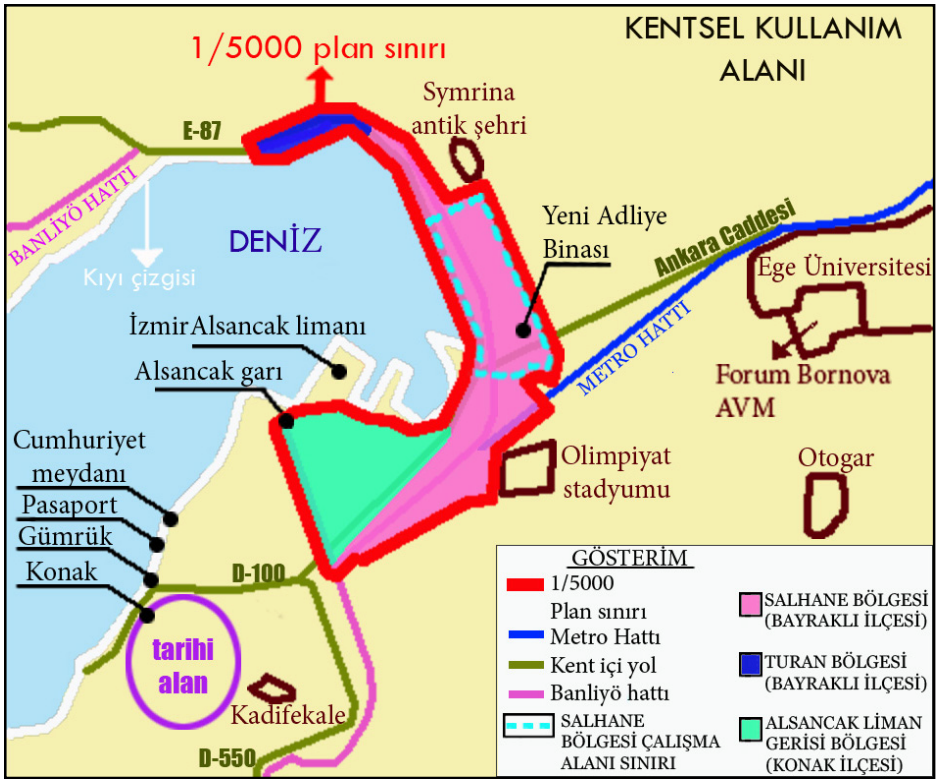
Şekil 4.7 : Çalışma alanının plan alanı ve eski kent merkeziyle oransal olarak karşılaştırması.

İkinci neden ise, 2010 onama tarihli 1/5000 planın sınırını kapsayan ilçeler göz önünde bulundurularak, bu ilçe sınırları içinde ve plan sınırıyla ilişkili bölgeler 2 kategoride ele alınmıştır. Plan sınırları çevresinde fakat Salhane bölgesi dışında ve Salhane bölgesi içinde olmak üzere, bu 2 kategorideki bölgelerde, mevcut ve planlanan büyük gayrimenkul projelerinin dağılımına bakılmıştır.

Büyük gayrimenkul projelerinin dağılım yoğunluğunda öne çıkan alan dikkate alınarak Salhane bölgesi çalışma alanı sınırları çizilmiştir. Şekil 4.8'de plan alanı ve çevresi ile büyük gayrimenkul projelerinin dağılımı haritalandırılmıştır. Şekil 4.9'da ise plan alt bölgeleri ve bağlı oldukları ilçeler ile Salhene bölgesi çalışma alanı sınırı gösterilmiştir.



Şekil 4.8 : Plan alanı ve çevresi ile büyük gayrimenkul projelerinin dağılımı.

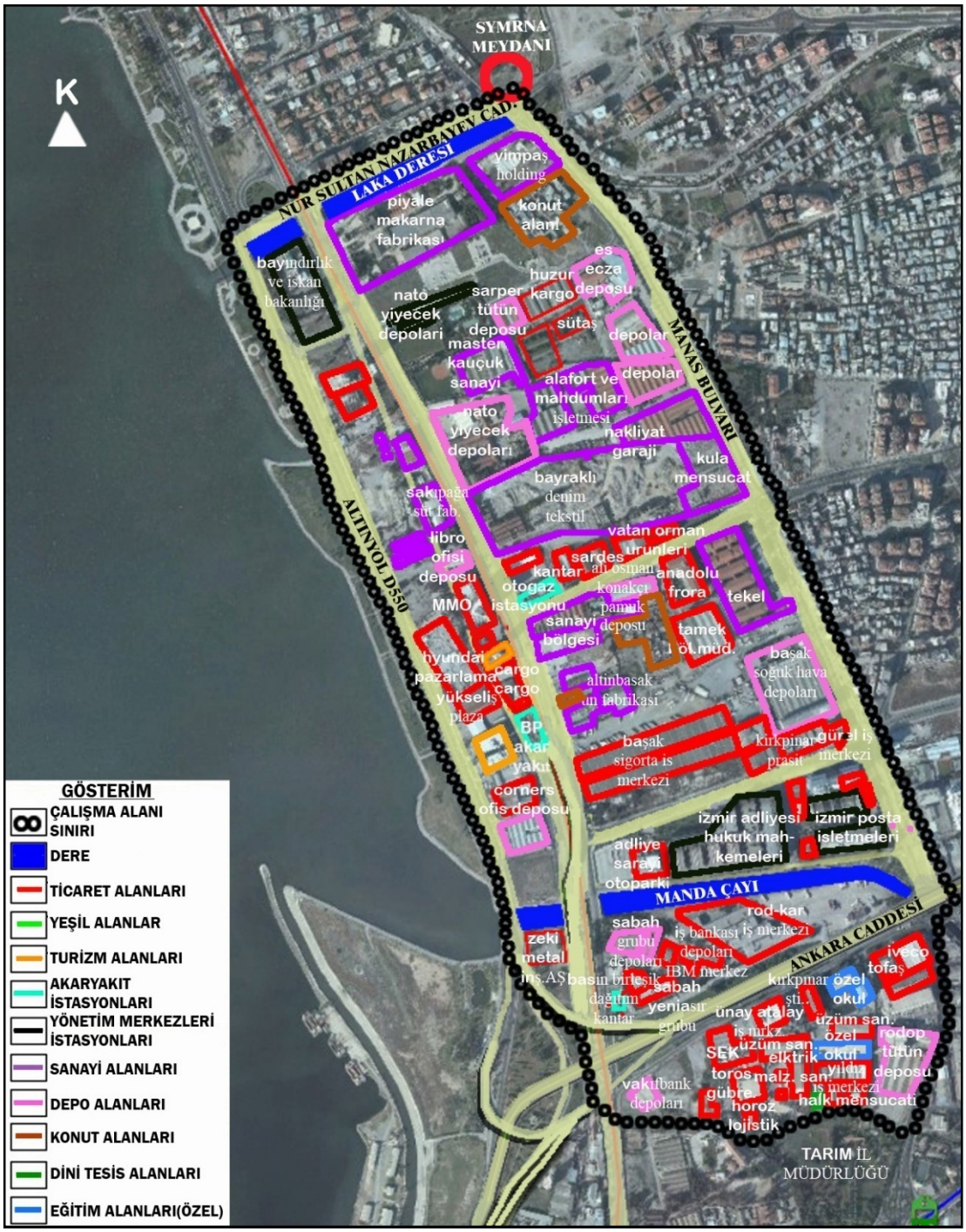


Şekil 4.9 : Plan alt bölgeleri ve bağlı oldukları ilçeler ile Salhane bölgesi çalışma alanı sınırı.

4.1.3 Salhane bölgesi çalışma alanı ve alana getirilen plan kararları

Salhane bölgesi çalışma alanı, limana yakın konumu ve eski sanayi alanlarının yoğun olması nedeniyle büyük parselasyona imkan tanıması açısından avantajlıdır. Eski kentsel merkezden de büyük alanlara sahip olması bakımından ayrılmaktadır. Günümüzde büyük oranda faaliyette bulunmayan eski sanayi ve depo binalarının bulunduğu alandaki mülkiyet sahipleri, arsalarını dönüşüm faaliyetleri doğrultusunda değerlendirmeye istekli oldukları için, çalışma alanının, kentsel hizmet merkezi gelişimi için yüksek potansiyelli bir alan olduğu söylenebilir.

Şekil 4.10'da büyük gayrimenkul projeleri yapılmadan ve dönüşümden önceki 2001 yılı arazi kullanımı ile ulaşım bağlantıları gösterilen Salhane bölgesi çalışma alanı, doğuda Manas Bulvarı, Batıda Altıyol Caddesi, Kuzeyde Nursultan Nazarbayev Caddesi ve güneyde Ankara Caddesi olmak üzere önemli ulaşım akslarıyla çevrelenmiştir. Bunların yanında Şekil 4.11'de çalışma alanında yapılmış ve yapılmakta olan büyük gayrimenkul projelerinin ve çevredeki gelir gruplarının işaretlendiği harita gösterilmiştir. Görüldüğü gibi, çalışma alanının çevresinde orta ve alt-orta gelir grupları yoğunlaşmaktadır. Aynı şekilde, 2010 yılında açılan ve çalışma alanının içinden geçen İzmir Banliyö hattı da gösterilmiştir. Bu hat, alana toplu taşıma araçlarıyla ulaşım bakımından büyük avantaj sağlamaktadır. Şekilde görüldüğü gibi yenilenmesi öngörülen alanlar, çoğunlukla sanayi, depo ve ticari kullanımlı binalarla doludur. Günümüzde alanda, önceki yıllardaki planlama kararıyla uyumlu biçimde yer seçmiş olan İzmir Adliyesi ile çok katlı birkaç yeni yapı vardır. Bunlar dışında, çok eski yıllardan beri burada faaliyette bulunan birkaç sanayi kuruluşunun sahipleri alanı terk etme eğilimindedir ve geride bırakacakları araziyi yeni plan kararları çerçevesinde değerlendirmeye isteklidirler.



Şekil 4.10 : Büyük gayrimenkul projeleri yapılmadan önceki arazi kullanımı (2001 yılı).

Şekil 4.11 : Çalışma alanında yapılmış ve yapılmakta olan büyük gayrimenkul projeleri, çevredeki gelir grupları ve kullanımlar (2011 yılı).

Şekil 4.12'de. çalışma alanındaki kıyı alanına yakın tarafta inşa edilmiş ve inşaatı devam etmekte olan yeni ve yüksek katlı binaların banliyö hattı istasyonundan kuzeye doğru olan bakış açısından çekilen panoramik fotografı yer almaktadır. Şekil 4.12'de en uzakta gözüken, inşaatı tamamlanmak üzere olan Saygın Plaza ve inşaatı devam eden Megapol Tower Şekil 4.13'te yakından gösterilmiştir. Yeni yapılan bu binaların tam karşısında, yani banliyö hattı istasyonun diğer tarafında, yeni binalarla tezat oluşuran Şekil 4.14'te gösterilen bina gibi pek çok eski ve kullanılmayan sanayi yapısı yer almaktadır. Şekil 4.15'te gösterilen Manas Bulvarı'ndan sahile doğru bakışla çekilen fotografta da, harabe haline gelmiş binalar ile sahil kısmında yapılmakta olan gökdelenler, aynı kare içinde bulunarak bu tezat görüntüye örnek teşkil etmektedir.

Şekil 4.12 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yeni binaları gösteren panoramik fotograf.

Şekil 4.13 : İzmir'deki Salhane bölgesi çalışma alanındaki yapım aşamasında olan yüksek katlı binaları gösteren fotograf.

Şekil 4.14 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yıpranmış sanayi yapılarını gösteren fotograf.

Şekil 4.15 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki harabe haline gelmiş sanayi yapılarıyla yüksek katlı binaları aynı karede gösteren fotograf.

Şekil 4.16'de, yeni yapılan Adliye binası ve arkasında yükselmiş olan Sunucu Plaza gösterilmiştir. Adliye binası ile binanın önünden geçen üst yolu gösteren şekil Şekil 4.17'da görüldüğü gibi, karayolu banliyö hattının üzerinden geçerek, banliyö hattının yan paralelinde ve alt kotta bulunan kara yoluna bağlanmaktadır. Ayrıca Ankara

Caddesi üzerinden gelen üst yol da banliyö hattı üzerinden geçerek, Altınyola bağlanmaktadır. Bu durumdan anlaşılacağı üzere, alanda karayolu bağlantıları güçlendirilirken pek çok üst bağlantı kullanılmıştır. Baliyö hattı da alanın batısı ve doğusu arasında bir kopukuğa neden olmakta ve iki alan arası yaya geçişi ancak banliyö hattı istasyonundan sağlanabilmektedir. Bu nedenle Salhane bölgesi çalışma alanında, yaya hareketliliğinin zor olmasının yanında, pek çok üst yol kullanımı nedeniyle taşıt hareketliliğinin de karmaşık olduğu yorumları yapılabilir.

Şekil 4.16 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yeni adliye binasını ve arkasındaki yüksek yapıyı gösteren fotograf.

Şekil 4.17 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki yeni adliye binasının önünden geçen üst yolu ve banliyö hattını gösteren fotograf.

5000 yıllık kent tarihinin başlangıç mekânı olan Symrina Antik Kenti de bölgedeki düzensizlik içinde kaybolmuştur. Bu nedenle, 1/5000 ölçekli planda Salhane bölgesi için plan kararları getirilirken, alanın kuzeyinde yer alan bu değer, önemli bir çıkış noktası olarak görülmüştür. Alınacak planlama kararlarının hem var olan sorunları çözmesi hem de geleceğin gereksinimlerini karşılayacak nitelikte olması gerekliliği vurgulandığı için, bu yöredeki arazi kullanım kararları, Antik Smyrna yerleşme alanının değerlendirilmesi ile bu ören yerinin kültür ve turizm dünyasına kazandırılmasına yöneliktir. Antik Symrina Kenti'nin güneyinde, yani çalışma alanı sınırı içinde oluşturulacak bir gölet ve göleti denize bağlayacak bir kanal ile kanalın güney kıyısı boyunca turistik ve kültürel yatırımların yapılması öngörülmüştür. Ayrıca İzmir'in yeni "kent merkezi" planlanırken Salhane Bölgesi'nin, Merkezi İş Alanı (MİA) için en uygun alan olduğu belirtilmiştir. Buna göre alanda, ofislerden oluşan iş merkezleri, şirketlerin yönetim merkezleri, çeşitli mağazaları içeren çarşılar, alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, otel, kongre, toplantı ve gösteri salonları gibi yapıların yapılabileceği kararı verilmiş ve bu yapılardaki toplam inşaat alanının üçte birinin rezidans olarak da kullanılabileceği belirtilmiştir. Çalışma alanı sınırı, 1/5000 ölçekli planda geçen, turizm-ticaret lejantı ile MİA lejantını kapsamaktadır. Alanda ayrıca, yönetim merkezleri için ayrılmış alanlar, 1 tane bölgesel otopark ve 1 BHA (belediye hizmet alanı) bulunmaktadır.

Şekil 4.18'de Symrina Meydanı'nın yeri, 1/5000 ölçekli planda önerilen fonksiyon sınırlarının, Salhane bölgesi çalışma alanı hava fotografı üzerine çizimi, alanın yapılaşma koşulları ve ulaşım bağlantıları gösterilmiştir.

Şekil 4.18 : İzmir yeni kent merkezi nazım imar planı'nda önerilen Salhane bölgesi çalışma alanı fonksiyon sınırları ve yapılaşma koşulları.

Günümüzde Salhane bölgesinin yeni kent merkezi olması için hazırlanan 1/5000'lik planda yaşanan sorunlu sürecin sonuna gelinmesiyle, eğer kentin ekonomik alt yapısı da plandığı gibi güçlenirse, zamanla Salhane bölgesi çalışma alanının yatırımcılar için en cazip bölge konumuna geleceği düşünülmektedir.

Gayrimenkul geliştirme açısından bu öngörünün oluşmasını sağlayan nedenlerin açıklanabilmesi için öncelikle, plan alanı çevresindeki fakat çalışma alanı dışındaki büyük gayrimenkul projeleri, konut, AVM, otel ve ofis projeleri başlıkları altında

incelenecektir. Böylece merkez alanlar için yapılan pazar analizi başlıkları, çalışma alanı çevresindeki büyük gayrimenkul projeleri düzeyine indirgenecektir. Plan ve çalışma alanındaki büyük gayrimenkul projelerinin gelişimi hakkında yorum yaparken bu bilgiler yol gösterici olacaktır. Ayrıca plan alanı içinde olup, Salhane bölgesi çalışma alanı sınırı içinde olmayan ve yapılması olası olan büyük gayrimenkul projeleri hakkında da kısaca bilgi verilecektir. Bu projeler hakkında bilgi sahibi olmak, plan alanı içinde özellikle 'yeni kent merkezi' vurgusu yapılan çalışma alanı ile diğer alanların, büyük gayrimenkul projesi geliştirme açısından farklı algılanıp algılanmadığını ortaya koymak açısından önemlidir.

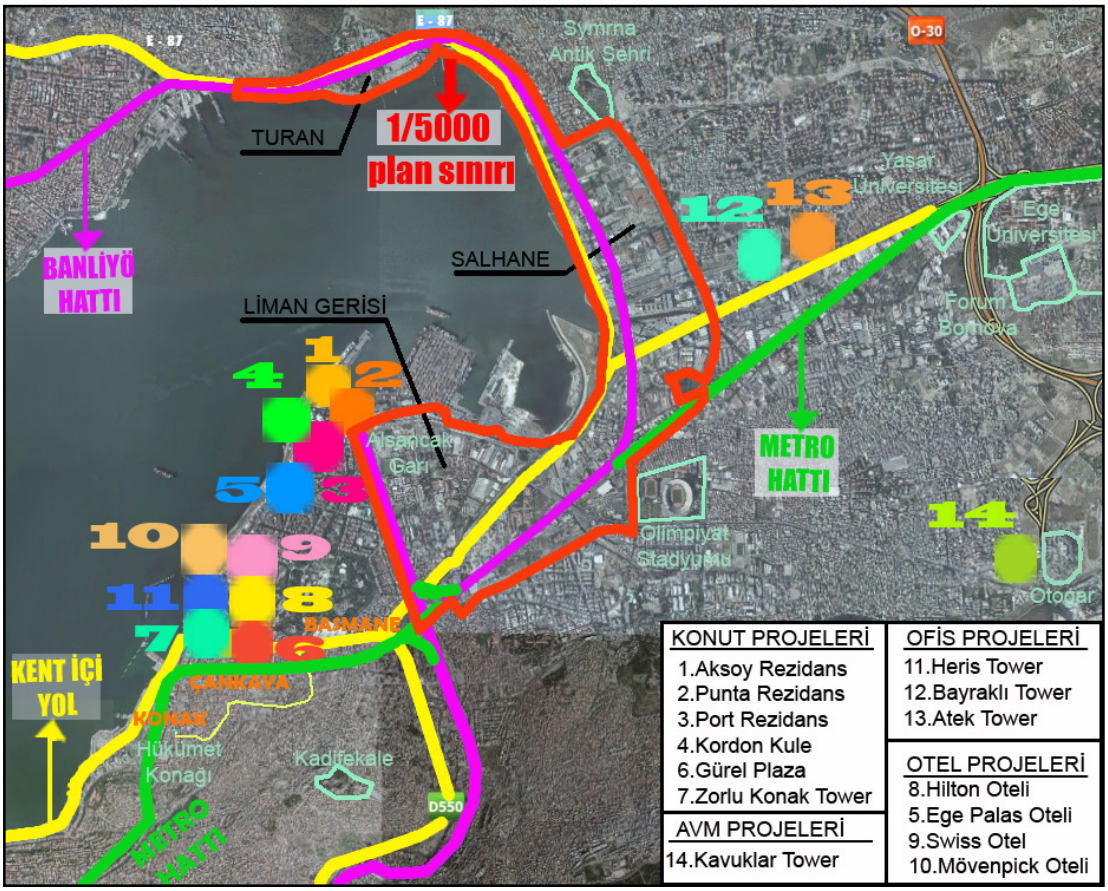
Son olarak, çalışma alanı içindeki karma kullanımlı mevcut büyük gayrimenkul projeleri ile yapım aşamasında olan ve planlanan büyük gayrimenkul projeleri; yıllara göre gelişimlerine, fonksiyonlarına, mülkiyet değişimlerine, çevreye etkilerine, geliştirici profillerine ve geliştirici görüşlerine göre incelenecek, tüm bu projelerin ortaya koyduğu durum, çizelgeler ve grafiklerle özetlenecektir.

Çizelgelerin ve grafiklerin hazırlanmasında kullanılan yöntem ise şöyledir: Çalışma alanındaki ve çevresindeki geliştirilmiş ve geliştirilme aşamasında olan toplam 30 büyük gayrimenkul projesi hakkında bilgi toplanmıştır. Bu projelerden bazılarının geliştiricilerinin aynı olması nedeniyle, 30 projenin geliştiricisi olan toplam 21 tane proje geliştiricisiyle derinlemesine mülakat yapılmıştır. Bu mülakatlarda, Salhane çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişmesi hakkında ne düşünüldüğü, yatırımların gecikmesinin nedenlerinin ne olduğu ve alanı terk eden sanayi faaliyetlerinin yerine hangi kullanımların geleceği sorularına cevap aranmıştır. Ayrıca tez çalışması ile ilgili bu özgün sorulara cevap bulmak için başka aktörlerle de mülakatlar yapılmıştır. Derinlemesine mülakat yapılan aktörler profillerine göre şöyle gruplandırılmıştır : Özel kuruluşlar, kamu kuruluşları, sivil toplum kuruluşları ve üniversiteler. Bu gruplandırmaya göre; alanda çalışmış, gayrimenkul yatırım danışmanlığı yapan 4 büyük şirketle, planla ilgili olan İzmir Büyük Şehir Belediyesi ve Bayraklı Belediyesi'yle, İzmir Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası'sıyla, İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlaması Başkanlığı'yla konu hakkında mülakatlar yapılmıştır.

Bu yolla, Salhane bölgesi çalışma alanının, geliştirilen büyük gayrimenkul projeleriyle, kendisinden beklenen canlılıkta ve sürdürülebilirlikte bir kentsel hizmet merkezine dönüşüp dönüşmeyeceği hakkında çıkarımlarda bulunulmuştur.

4.2 1/5000 Ölçekli Plan Sınırı Çevresindeki Büyük Gayrimenkul Projeleri

Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı sınırı çevresinde, Bayraklı ve Konak ilçeleri içerisindeki büyük gayrimenkul projeleri kapsamında; konut, AVM, otel ve ofis yapıları olmak üzere, projeler 4 başlık altında incelenmiştir. Bu gruplamada, 6 tane konut (rezidans), 1 tane AVM, 4 tane otel ve 3 tane ofis projesi yer almaktadır. Şekil 4.19'da 1/5000 ölçekli plan sınırı çevresinde, bu büyük projelerin yerleri sayılarla ifade edilmiş ve mevcut hava fotografı üzerinde işaretlenmiştir. Şekildeki gösterim kısmında, projelerin isimleri proje yerlerine verilen numaraların yanında belirtilmiştir.



Şekil 4.19 : 1/5000 ölçekli plan sınırı çevresinde, bu büyük projelerin yerleri.

4.2.1 Konut projeleri

İzmir'de 1/5000 plan alanı çevresinde, büyük gayrimenkul projesi olarak geliştirilen ve rezidans fonksiyonunun baskın olduğu projeler Alsancak (Punta) burnu alanında ve Cumhuriyet Meydanı ile Pasaport çevresinde yoğunlaşmaktadır. Şekil 4.20'de konut projelerinin yoğunlaştığı alan, çevre kullanımlar, büyük rezidans projelerinin isimleri ile projelerin yerleri gösterilmiştir.

Şekil 4.20 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve konut projelerinin yoğunlaştığı alan.

Bu başlık altında rezidans projeleri, geliştirici görüşlerine, geliştirici profillerine, yıllara göre gelişimlerine, fonksiyonlarına, doluluklarına, kira ve satış değerlerine, konut metrekarelerine, mülkiyet değişimlerine, satılık-kiralık daire fiyatlarına ve çevreye etkilerine göre incelenecek, tüm bu projelerin ortaya koyduğu rezidans piyasası durumu, grafiklerle ve çizelgelerle özetlenecektir.

6 proje içerisinde; Aksoy Rezidans, Punta Rezidans, Port Rezidans, Kordon Kule ve Gürel Plaza hayata geçmiş projelerdir. Zorlu Konak Tower ise proje aşamasındadır. Gerçekleştirilmiş olan projelerin geliştiricileriyle ve yöneticileriyle görüşmeler yapılmıştır. Alandaki konut projelerinde, mülakatlar sonucunda öğrenilen bazı önemli noktalar şöyledir: Kıbrıs Şehitleri Caddesi'nin sonunda 20 katlı bir rezidans projesi olan Aksoy rezidans projesinde önce, İzmir'de altında AVM bulunan tek rezidans projesi olma konseptiyle yola çıkılmasına rağmen, projenin inşaatının bitimine yakın, bu konseptten vazgeçildiği öğrenilmiştir. Yeni konsepte göre, ticari kat tamamen A sınıfı ofis alanına dönüştürülmüştür. Yani başalangıçta AVM olarak planlanan katlar, sonradan ofis ve ofis kullanımını destekleyen unsurlar için ayrılmıştır. Konsept değişikliğinin nedeni olarak ise, rekabet ortamı içine girilmek istenmemesi ve çevredeki diğer bazı AVM'lerin boş olması gösterilmiştir [159].

Bir diğer rezidans projesi olan ve yine Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde yer alan Punta rezidasın projesinde de, başta belirlenen konseptin sonradan değişikliğe uğradığı öğrenilmiştir. Bu projede ise önceleri konsept iş yeri otopark ve AVM olarak belirlenmiştir. Ancak kullanıcı talepleri doğrultusunda konut fonksiyonu da proje konseptine eklenmiştir. Projede, daha çok şehir dışında çalışan ve şehir içinde yöneticilik yapan kişilere hitaben rezidans alanları düşünülmüştür [160].

Diğer projelerde herhangi bir konsept değişikliği olmamıştır, ancak rezidans fonksiyonunun ağırlıklı olduğu projelerde, bulundukları bölgenin gerekleri göz önünde bulundurularak ofis ve AVM gibi ek fonksiyonlar ile birlikte geliştirildikleri öğrenilmiştir. Bunda, bölgede yüksek katlı binaların yapılması için avantaj sağlayan otopark teşvik yasasından yararlanılmasının da etkileri olmuştur. Çünkü bu yasaya göre, otopark yapılan katlar, binanın normal imar hakkının dışında tutulmaktadır ve tabanda daha fazla alana yayılan bu ilk 6-7 kat otopark olarak kullanılmaktadır. Bu 6-7 kat otoparkın üzerinde, daha dar alanda yükselen, binanın kule tabir edilen kısmı rezidans fonksiyonu olarak kullanılırken, tabanda daha fazla alana yayılan otopark alanının giriş katları da, AVM ve ofis gibi daha büyük bölümlenmeye ihtiyaç duyan

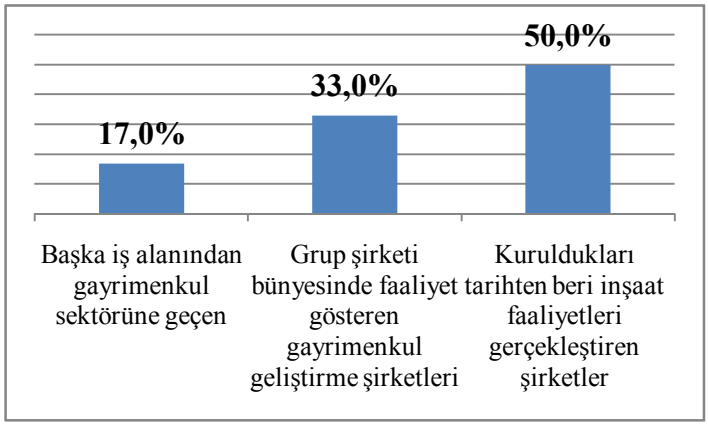
alanların yaratılması için avantaj doğurmaktadır. Böylece, zaten genellikle yaya hareketliliği açısından işlek olan caddeler üzerinde bulunan binalarda ofis ve AVM fonksiyonları talep görmektedir [161, 162]. Daha önce yayalaştırılmış olan ve alışveriş mekanları ile yeme-içme mekanlarının sıralandığı Kıbrıs caddesi üzerinde bulunan rezidans projelerindeki bu ek fonksiyonlar (özellikle AVM ve yeme-içme) büyük talep görmektedir. Kıbrıs şehitleri caddesi üzerinde bulunan bir diğer proje olan Port Rezidans'da da AVM ve dükkan alanlarına yoğun talep olduğu öğrenilmiştir. Bu nedenle proje geliştiricileri, özellikle prestijli markalara sahip kiracıları özenle aradıklarını ve giriş katta bulunn bu alanları satmak ya da kiraya vermek için acele etmediklerini belirtmişlerdir [163]. Şekil 4.21'de Port Rezidans projesini ve Kıbrıs şehitleri caddesini gösteren fotograf yer almaktadır.

Şekil 4.21 : Port rezidans ve Kıbrıs Şehitleri caddesi [164].

Mevcut rezidans projelerinin genel özellikleri Çizelge 4.2'de özetlenmiştir. Bu projelerin dışında henüz proje çalışmaları devam eden Zorlu Konak Tower projesi Zorlu Grup tarafından geliştirilmektedir [165]. Buna göre proje geliştiricilerinin profilleri; başka iş alanından gayrimenkul sektörüne geçiş yapan şirketler, grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketleri ve kuruldukları tarihten beri inşaat faaliyetleri gerçekleştiren şirketler olmak üzere gruplandırılmıştır. İncelenen projeler arasında geliriştirici profilleri yüzde olarak Şekil 4.22'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.2 : Rezidans projelerinin genel özellikleri.

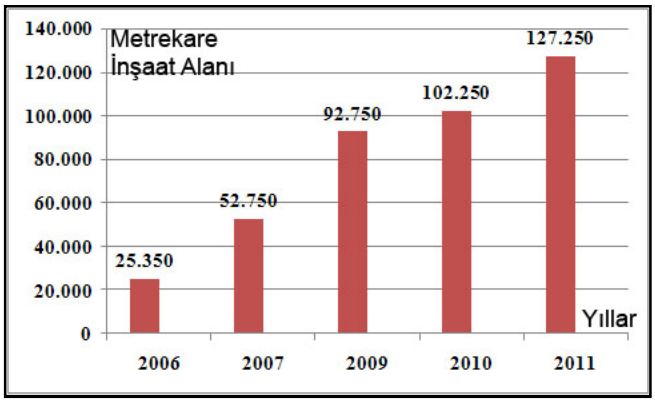
Rezidans projelerinin isimleri:	Punta Rezidans	Gürel Rezidans	Aksoy Rezidans	Kordon Kule Rezidans	Port Rezidans
Projelerin Geliştiricileri:	Birlik İnşaat Sanayi A.Ş.	Gürel Endüstri A.Ş.	Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Megapol A.Ş	Kar İnşaat
Açılış Tarihi:	2006	2007	2009	2010	2011
Minimum ve maksimum konut metrekaresi:	140-260	70-130	78-340	175-380	137-380
İnşaat Alanı (metrekare)	25.350	27.400	40.000	9.500	25.000



Şekil 4.22 : Rezidans projelerinin geliştirici profili yüzdeleri.

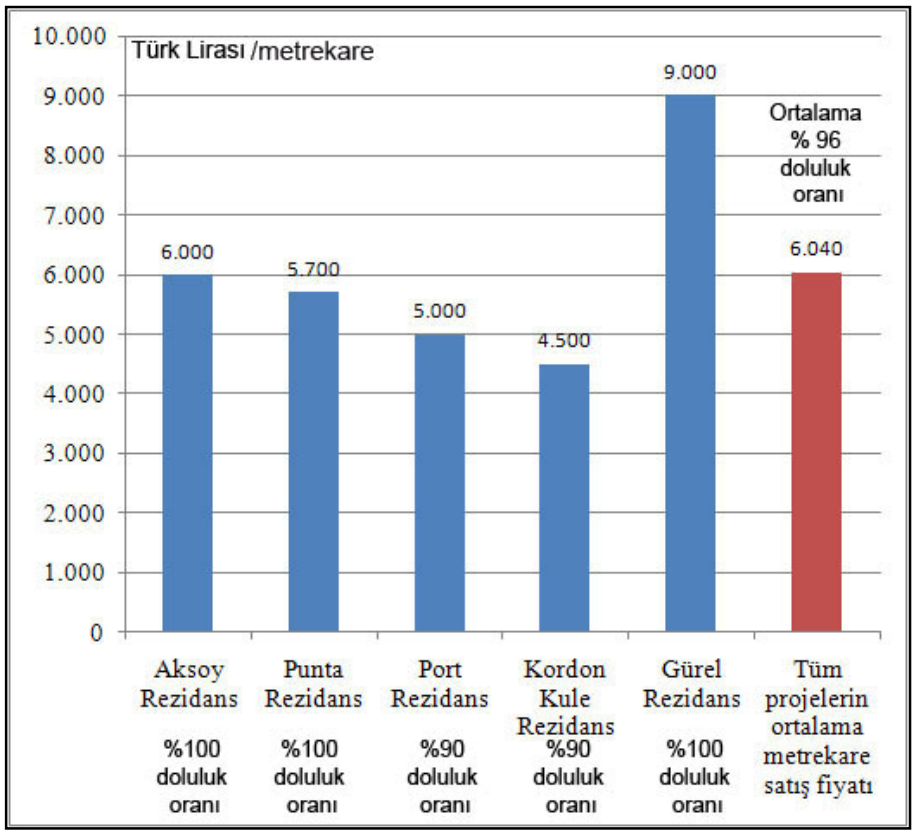
Birlik İnşaat Sanayi A.Ş., Gürel Endüstri A.Ş. ve Zorlu A.Ş grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketleridir. Kar İnşaat 1950'li yıllarda İzmir ve Menemen bölgelerinde tuğla ocakları işleterek ve inşaat malzemeleri satarak iş hayatına başlamıştır [163]. Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Megapol A.Ş. kuruldukları tarihten beri inşaat faaliyetleri gerçekleştiren şirketlerdir [159, 162].

Büyük rezidans projelerinin yıllara göre gelişimlerine bakıldığında, Şekil 4.23'te bu projelerin kümülatif inşaat alanlarının yıllara göre durumu gösterilmiştir.



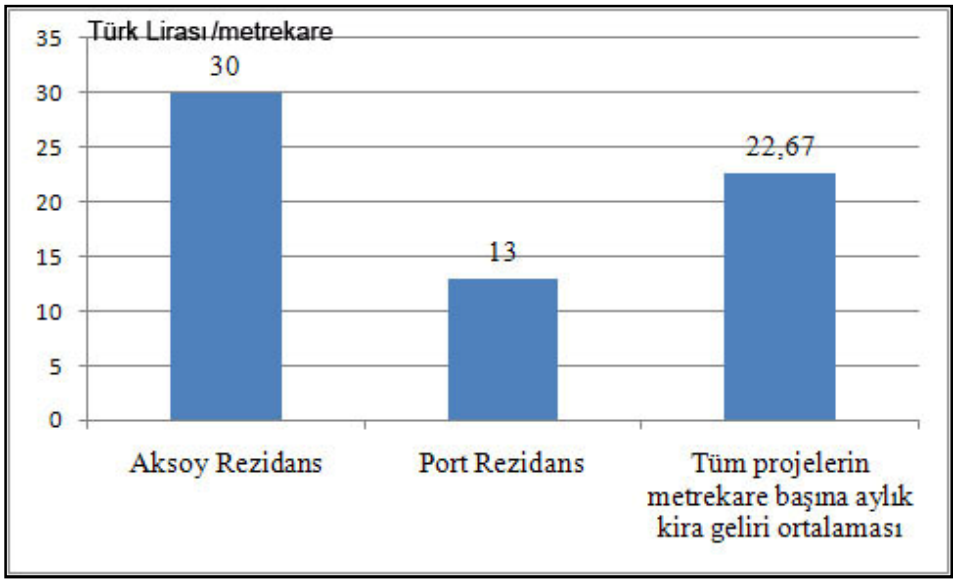
Şekil 4.23 : Rezidans projelerinin yıllara göre inşaat alanları [159-163].

Projelerdeki rezidans alanlarının 2011 yılı doluluk oranları ve satış değerleri Şekil 4.24'te gösterilmiştir. Kiralık konutlar ise sadece Aksoy ve Port Rezidans'da bulunmaktadır. Bu projelerdeki metrekare başına kira gelirleri ise Şekil 4.25'te gösterilmiştir.



Şekil 4.24 : Rezidans projelerinin 2011 yılı doluluk oranları ve satış değerleri [159-163].

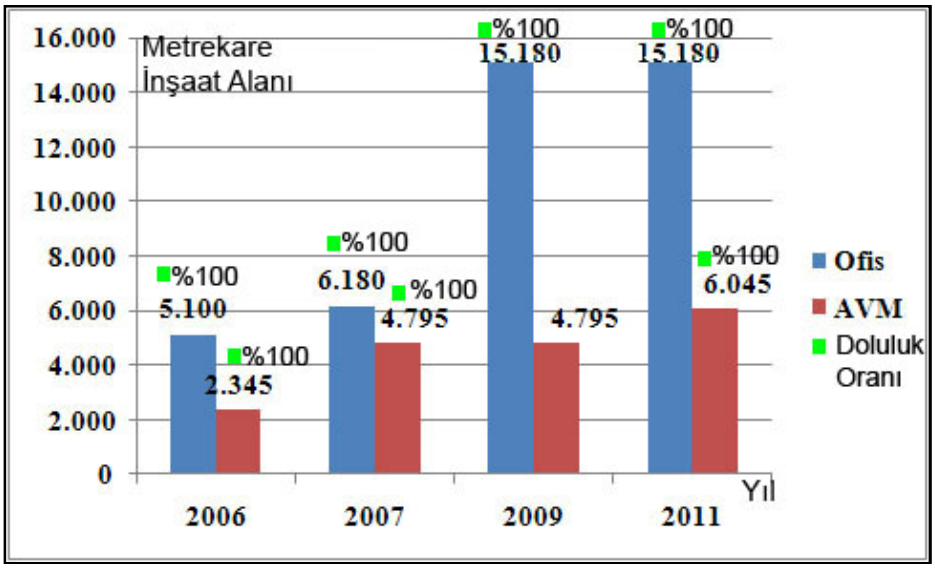
Gürel Rezidans projesindeki belirgin fiyat farklılığı, projenin diğer rezidans projelerinden farklı olarak Çankaya mevkiine, yani tarihi merkezi iş alanına yakın olması ile açıklanabilir.



Şekil 4.25 : Rezidans projelerinin metrekare başına kira gelirleri [159, 163].

Konut projelerindeki doluk oranlarından anlaşılmaktadır ki, bölgede rezidans fonksiyonuna ilgi büyüktür. Yapılan görüşmelerden öğrenildiği üzere, İzmir'li sakinlerin lüks konuta ve özellikle rezidans projelerine olan ilgisi giderek artmaktadır. Bunda, özel güvenlik, sosyal aktivite ve otopark hizmeti gibi özelliklerinin yanı sıra İzmir Körfezi manzarasının projelerde bulunuyor olması oldukça etkilidir.

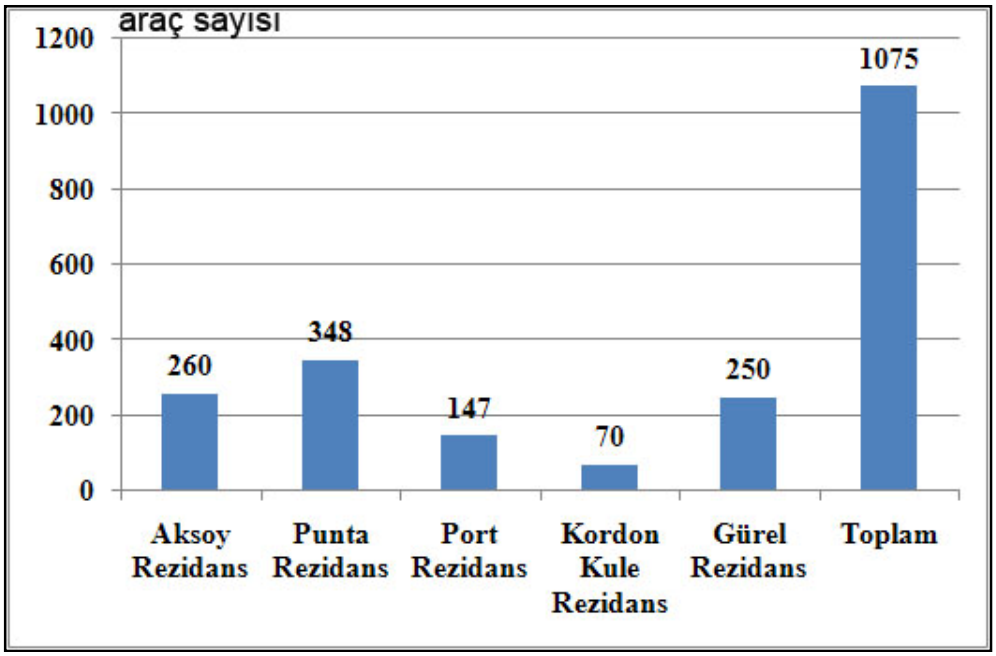
Büyük rezidans projelerinin AVM ve ofis gibi ek fonksiyonlara sahip olduğundan daha önce bahsedilmiştir. Bu fonksiyonların kümülatif metrekare olarak yıllara göre durumu ve 2011 yılındaki doluluk oranları Şekil 4.26'da gösterilmiştir.



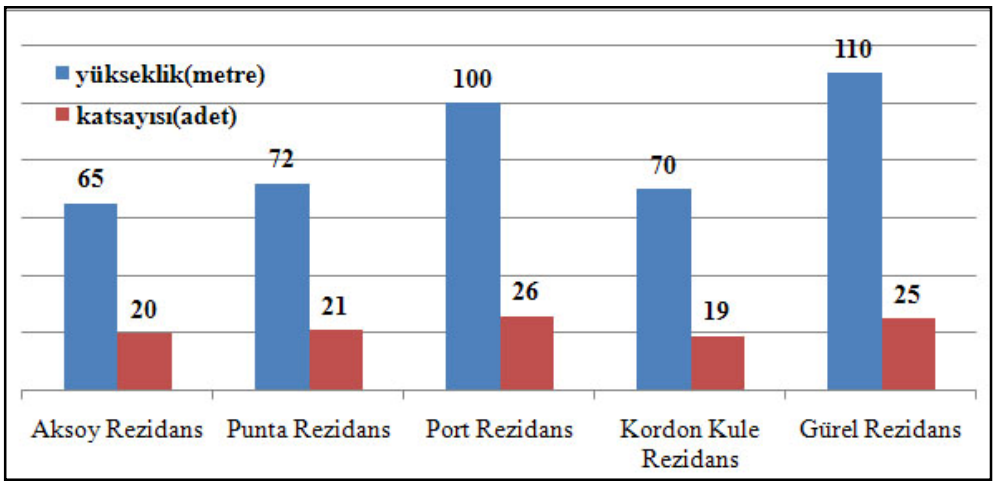
Şekil 4.26 : Rezidans projelerindeki ek fonksiyonlarının doluluk oranları ve yıllara göre kümülatif inşaat alanları [159-163].

Büyük rezidans projelerinin bulunduğu arsaların mülkiyet durumuna bakıldığında, İzmir'in varlıklı ailelerine ait olup da bir inşaat şirketi tarafından bu arsa üzerinde geliştirilen projeler ile arsa geliştirme faaliyetleri yürütülerek, bu fonksiyon için en uygun alanın seçildiği projeler olarak bir gruplandırma yapmak mümkündür. Buna göre, Aksoy, Kordon Kule ve Gürel Rezidans projeleri, arsaları İzmir'in varlıklı ailelerine ait olup da bir inşaat şirketi tarafından geliştirilen projeler olurken, Punta ve Port projeleri arsa geliştirme faaliyetleri sonucu bulunan arsalar üzerinde uygulanmış projelerdir.

Projelerin çevreye etkilerine bakılacak olunursa, otopark teşvik yasasından faydalanarak yapılan yapıların çevrenin ve kendi kullanıcılarının otopark ihtiyacına cevap verdiği söylenebilir. Ayrıca tarihi iş merkezine yakın konumlanan mevcuttaki tek rezidans projesi olan Gürel Rezidans'ın, yeterli otopark sayısına sahip olması, bulunduğu konumda avantaj sağlayarak, projenin yüksek satış fiyatları ile tercih edilme nedenlerinden birini ortaya koymaktadır. Projelerin kaç araçlık otopark alaına sahip olduklarına dair yapılan karşılaştırma grafiği Şekil 4.27'de gösterilmiştir. Çevredeki yapılaşma düzeni içerisinde yüksek yapılaşma olarak dikkat çeken projelerin, kat sayısı ve yüksekliklerini karşılaştıran grafik ise Şekil 4.28'de verilmiştir.



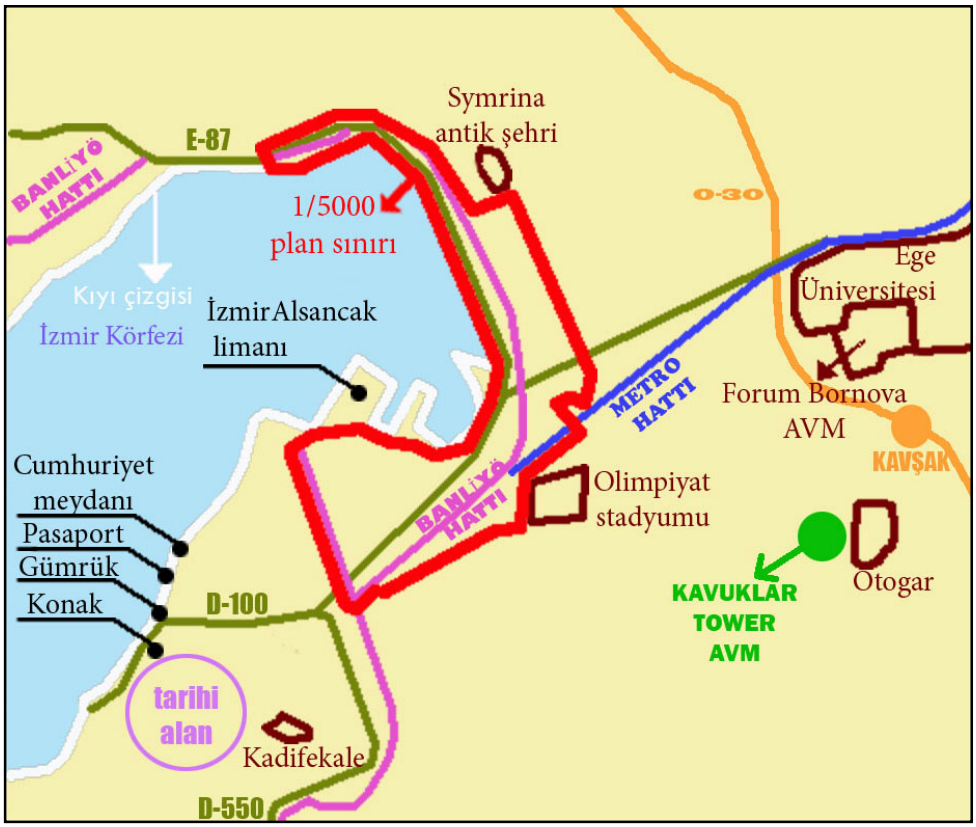
Şekil 4.27 : Rezidans projelerinin otopark alanları [159-163].



Şekil 4.28 : Rezidans projelerinin kat sayıları ve yükseklikleri [159-163].

4.2.2 AVM projeleri

İzmir'de 1/5000 plan alanı çevresinde, büyük gayrimenkul projesi olarak geliştirilen AVM fonksiyonunun baskın olduğu 1 tane proje vardır. Zaten İzmir merkez alanlar için yapılan pazar analizinde de merkezde etki alanı geniş AVM projelerinin eksikliğinden daha önce bahsedilmişitr. Bu nedenle, plan sınırı çevresinde planlanan tek büyük AVM projesi olan Kavuklar Tower Projesi incelenecektir. Projenin 1/5000 plan sınırıyla ilişkisi, AVM projesinin alan seçimine etki eden çevre kullanımların gösterimi Şekil 4.29'da verilmiştir.



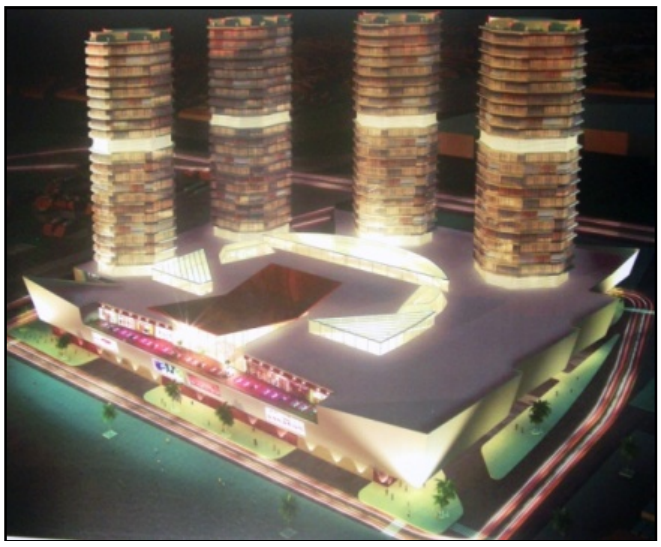
Şekil 4.29 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve AVM projeleri.

Kavuklar Tower, Kavuklar A.Ş.'nin yapmayı planladığı, Bornova Otogarı'nın yanında alışveriş merkezi ve rezidanslardan oluşan karma kullanımlı bir yüksek yapı projesidir. Kavuklar Tower'ın geliştirilmesinde Jones Lang LaSalle (JLL) gayrimenkul geliştirme firmasıyla çalışılmış ve projenin ulaşım akslarına, Forum Bornova AVM'ye ve Ege üniversitesine yakın mesafede bulunması özellikle tercih edilmiştir [166].

İzmir merkez alanlar için yapılan pazar araştırmasında da belirtildiği gibi Forum Bornova AVM dışında, kentsel bütüne hitap eden bir AVM bu alanda bulunmamaktadır. Bu noktadan hareketle Forum Bornova gibi 'yaşam biçimi' temasını öne çıkaran bir AVM projesi geliştirilmek istenmiştir. Ege ve Yaşar Üniversitelerine, Forum Bornova AVM'ye ve ulaşım akslarına yakınlığının avantajı kullanılarak, outlet mağazaların, sinemaların ve medya marketin bulunduğu yeni yaşam merkezi yaratılması planlanmıştır. Projeden 250 milyon dolar gelir elde edilmesi hedeflenmiştir [166, 167].

Projenin tasarımı için 2011 yılı Ekim ayında yarışma düzenlenmiştir. Çeşitli alternatifler arasından henüz kesin bir mimari projeye karar verilmemiştir, ancak

Şekil 4.30'da beğenilen bir projenin modeli gösterilmektedir. Yine bu yarışma sonucu beğenilen projenin yaklaşık alan hesabı değerleri Çizelge 4.3'te özetlenmiştir



Şekil 4.30 : Kavuklar Tower projesinin görseli [168].

Çizelge 4.3 : Kavuklar tower projesinin olası fonksiyonlarına ilişkin bilgiler [166].

Kavuklar Tower					
Geliştirici	Toplam AVM alanı	Toplam Rezidans alanı	Toplam İnşaat alanı	Arsa alanı	Lokasyon
Kavuklar A.Ş.	51,153 m^2	61,397 m^2	112,550 m^2	30,515 m^2	Bornova

4.2.3 Otel projeleri

İzmir'de yeni kent merkezi çevresindeki büyük otel projeleri olarak Hilton ve Ege Palas, Swiss ve Mövenpick Otelleri hakkında bilgi verilmiştir. İzmir'de 1/5000 plan alanı çevresindeki büyük otel projeleri, Alsancak (Punta) burnu alanında ve Cumhuriyet Meydanı ile Pasapot çevresinde yoğunlaşmaktadır. Şekil 4.31'de otel projelerinin yoğunlaştığı alan, çevre kullanımlar ve otel projeleri gösterilmiştir.

Şekil 4.31 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve otel projeleri.

Şekilde görülen otel projeleri, yıllara göre açılış tarihlerine , fasilitelerine, yatak ve oda sayılarına, standart oda fiyatlarına, yıllık doluluk oranlarına, konaklama için tercih nedenlerine, otopark alanlarına, katsayısı ve yüksekliklerine, mülkiyet değişimlerine göre incelenecek, otel piyasası durumu grafiklerle ve çizelgelerle özetlenecektir.

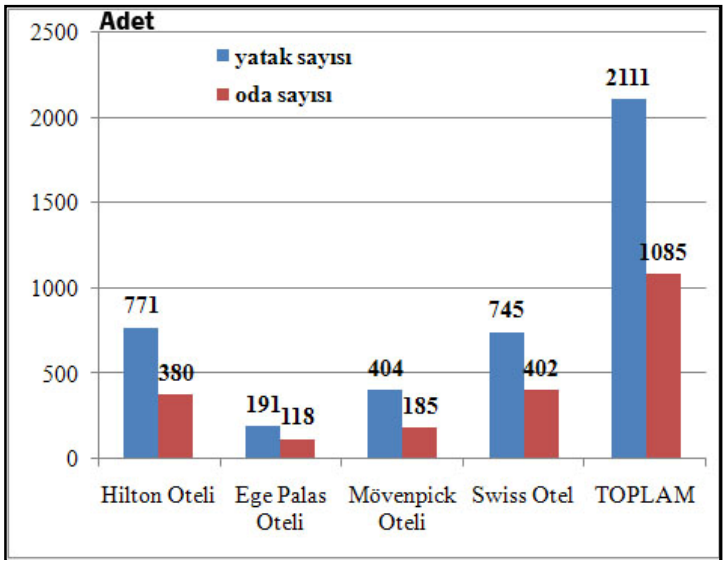
Ayrıca projelerin geliştirici profilleri ve İzmir'de bu tür yatırımlar hakkında geliştirici görüşlerine de yer verilecektir. Çünkü büyük otel projelerin geliştiricileri, İzmir'in gerek yeni kent merkezinde, gerekse liman arkası bölgesinde farklı

gayrimenkul yatırım projeleri planlamaktadır [169-171]. Bu nedenle, İzmir gayrimenkul piyasasının ve yeni kent merkezinin gelişiminde önemli etkiye sahip oldukları ve olacakları düşünülen otel projelerinin geliştiricileri hakkında da bilgilere yer verilerek, İzmir yeni kent merkezinin gelişiminde otel fonksiyonu için çıkarımlarda bulunulacaktır. Çizelge 4.4'te 4 büyük otel projesi açılış tarihlerine göre sıralanmış ve sahip oldukları fasiliteler yazılmıştır.

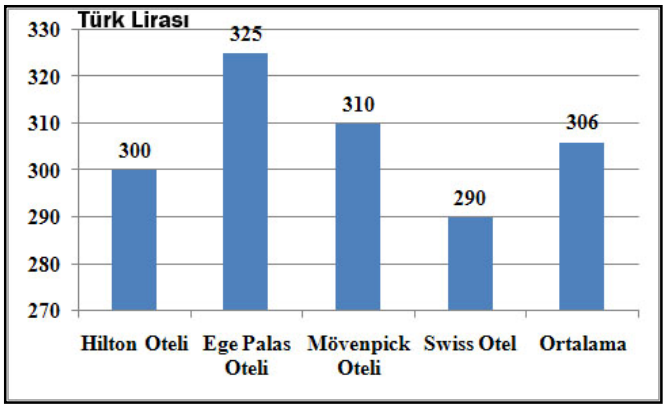
Çizelge 4.4 : Otel projelerinin açılış tarihleri ve fasiliteleri [114, 119-121].

1991	1993	2006	2008
Hilton Oteli	Ege Palas Oteli	Mövenpick	Swiss Otel
FASİLİTELER	FASİLİTELER	FASİLİTELER	FASİLİTELER
Business center, 16 toplantı odası ve 3 bölüme ayrılabilen kolonsuz balo salonu (2000 kişi), sağlık kulübü dahilinde kapalı yüzme havuzu, tenis ve squash kortları, sauna ve masaj odaları, restoran, kafe, bar alanları bulunmaktadır.	200 kişilk balo salonu, 4 adet toplantı odası (toplam 840 m^2), restoran, kafe, bar alanları, sauna ve masaj salonları ile fitness center bulunmaktadır.	10 toplantı salonu (15-200 kişilk), spor salonu, sağlık kulübü bulunmaktadır.	13 toplantı odası (932 kişilik), balo salonu(785 kişilik), 7 katlı konferans salonu ve 3 katlı spor-spa merkezi, restoran,kafe,bar alanları bulunmaktadır.

Şekil 4.32'de otellerin yatak ve oda sayılarına göre karşılaştırması ile projeler toplamındaki yatak ve oda sayılarını gösteren grafik verilmiştir. Şekil 4.33'te ise standart oda fiyatlarına göre otellerin karşılaştırılması verilmiştir.

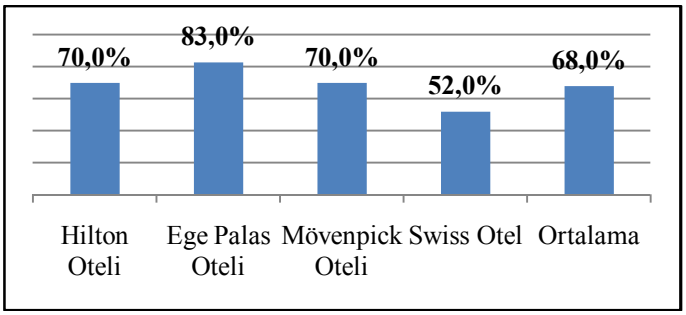


Şekil 4.32 : Otellerin yatak ve oda sayıları karşılaştırması. [114, 119-121].



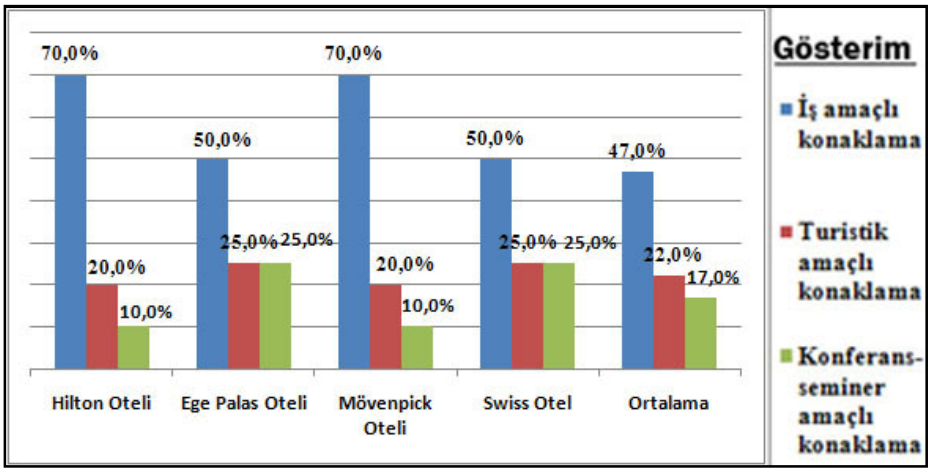
Şekil 4.33 : Otellerin oda fiyatları karşılaştırması [114, 119-121].

Otel projelerinin yıllık doluluk oranları karşılaştırması ve tüm projelerin karşılaştırmasından çıkan ortalama yıllık doluluk oranı Şekil 4.34'te gösterilmiştir.



Şekil 4.34 : Otel projelerinin yıllık doluluk oranları [114, 119-121].

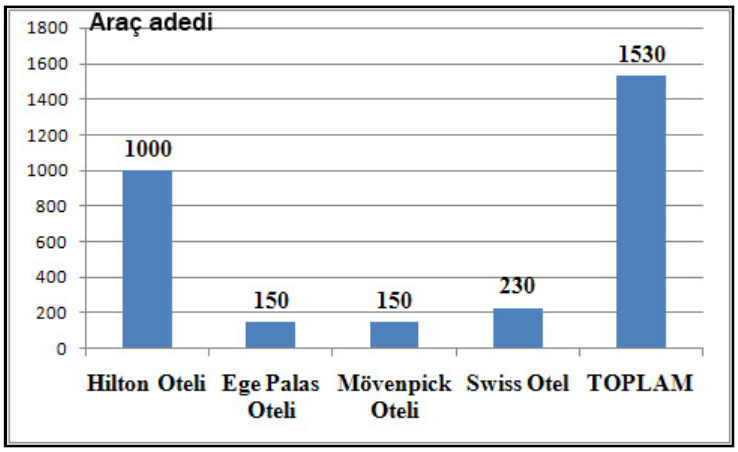
Otellerin konaklama için tercih edilme nedenleri iş amaçlı konaklama, turistik amaçlı konaklama ve konferans-seminer amaçlı konaklama olalak 3 gruba ayrılmıştır. Bu gruplardaki konaklama istatistiklerinin yüzde olarak karşılaştırması ve ortak yüzdelerin gösterildiği grafik Şekil 4.35'te gösterilmiştir.



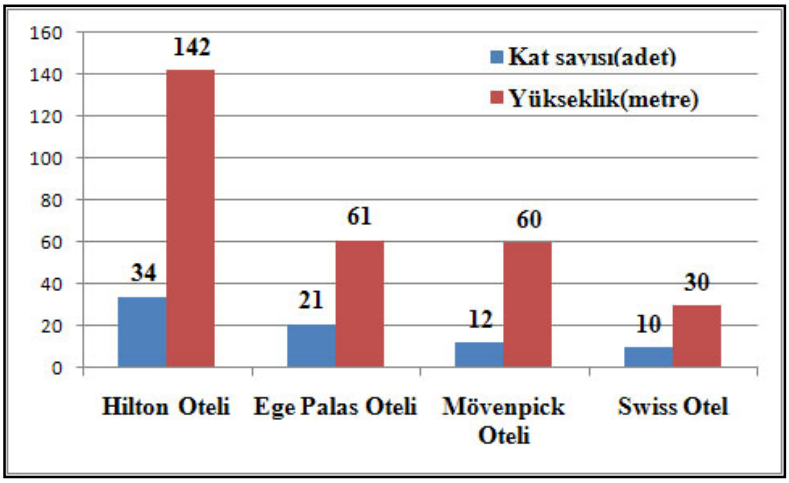
Şekil 4.35 : Otellerin konaklama için tercih edilme nedenleri [114, 119-121].

Bu grafiklerden görülüyor ki, oteller genellikle iş amaçlı tercih edilmektedir ve yıllık doluluk oranlarına bakılırsa bölgede otel yatırımına ihtiyaç yoktur. Ancak, doluluk oranlarının dönemsel olarak çok büyük değişkenlik gösterdiği de yapılan görüşmeler sonucunda öğrenilmiştir. Yani, fuar, kongre gibi etkinliklerin olduğu dönemlerin yanında yaz aylarındaki düğün organizasyonlarına bağlı olarak bazı dönemlerde %100 doluluk oranına ulaşıldığı ve bu dönemlerde, konaklama hizmeti vermede bahsedilen otellerin yetersiz kaldığı öğrenilmiştir. Ayrıca sahip olunan fasilitelerden görüldüğü üzere, bu oteller büyük çaplı organizasyonlar ve turistik kullanımlar için yetersiz kalmaktadır [114, 119-121].

Otel projelerinin kaç araçlık otopark alanına sahip oldukları ve otel projelerindeki toplam otopark sayısı Şekil 4.36'da gösterilmiştir. Projelerin kat sayılarına ve yüksekliklerine göre karşılaştırılması ise Şekil 4.37'de gösterilmiştir.



Şekil 4.36 : Otellerin otopark alanlarına göre karşılaştırılması [114, 119-121].



Şekil 4.37 : Otellerin kat sayısı ve yüksekliklerine göre karşılaştırılması.

Görüldüğü gibi otel projeleri kullanıcılarına hitaben otopark alanlarına sahiptir ve görüşmelerden öğrenildiğine göre otel misafirlerinin araçları için otopark sıkıntısı çekilmemektedir. Yüksekliklere bakılacak olunursa, Hilton Oteli yapıldığı zamanda İzmir'in en yüksek binası olarak ünlenmiştir ve hala bulunduğu çevre içinde kent siluetine etki etmektedir. Ege Palas Oteli'nin yüksekliği konusunda, açılan davalar nedeniyle otelin yıkılma ihtimalinin olduğu öğrenilmiştir. Davaların açılma nedeni ise Ege Palas Otelinin bulunduğu tarihi bölge içinde siluete olumsuz etki etmesi olarak gösterilmiştir. Mövenpick Oteli, Hilton Oteli'ne yajkın konumuyla yükseklik olarak bulunduğu çevrede rahatsızlık yaratmazken, Swiss Otel yüksek yapı kategorisine girmemektedir.

Swiss Otel ve Mövenpick Oteli, eski binalara otel fonksiyonu verilerek geliştirilmiş projelerdir. Buna göre otel projelerini mülkiyet değişimlerine göre, yenileştirme kapsamında geliştirilenler ve baştan beri aynı otel ismiyle inşa edilenler olarak ayırmak mümkündür. İncelenen örneklerde, hem İzmir'in simge yapısı haline gelmiş binaların elden geçirilerek yeniden kullanıma açıldığı görülmüş, hem de uluslar arası yatırımları İzmir'e çekmekte otel projelerinin başarılı bir araç olduğu anlaşılmıştır. Çizelge 4.5'te otel projelerinin geliştiricilerinin isimleri, yenileştirme kapsamında geliştirilen projelerin isimleri, otellerin ilk ve son mülkiyet sahipleri belirtilmiştir.

Çizelge 4.5 : Otel projeleri ile projelerin ilk ve son mülkiyet sahipleri [114, 119-121, 172].

Yenileştirme kapsamında geliştirilen	Otel ismi:	MÖVENPİCK OTELİ	SWİSS OTEL
	Eski mülkiyet sahibi:	Oyak Grubu	Emekli Sandığı
	Yeni Mülkiyet sahibi:	Viltur İnşaat ve Turizm A.Ş.	Tahincioğlu Holding ve MV Holding
Baştan beri aynı otel ismiyle inşa edilenler	Otel ismi:	HİLTON OTELİ	EGE PALAS OTELİ
	Proje geliştiricisi:	MNG Holding ve Hilton Wordwide	Zorlu A.Ş.

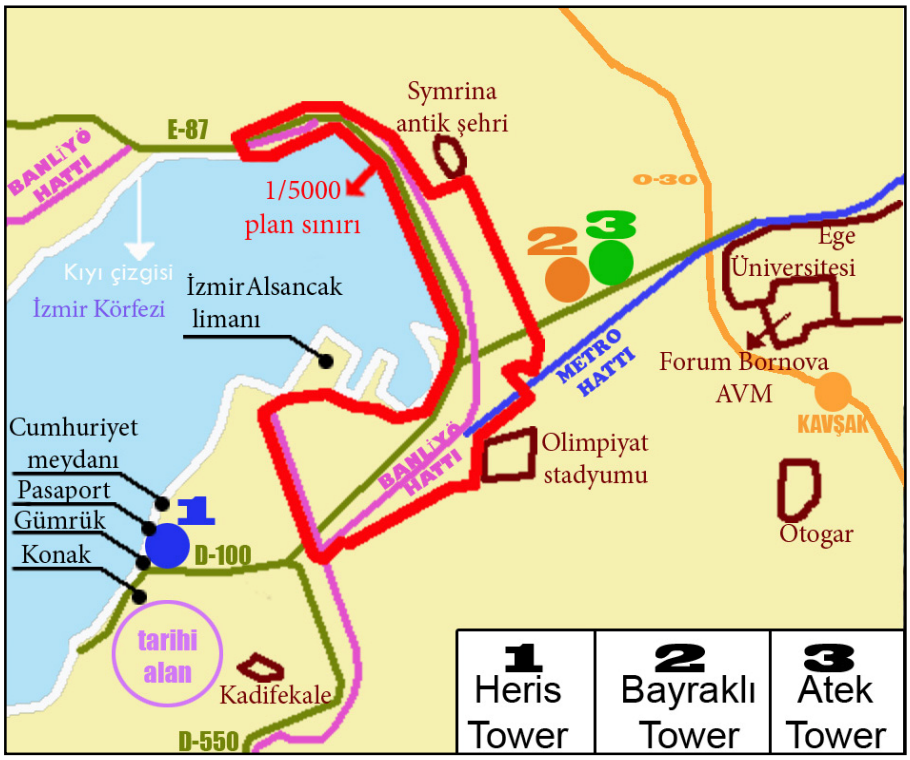
Büyük otel projeleri geliştiricilerinin İzmir'de bu tür yatırımlar için görüşlerine bakılacak olunursa, Ege Palas Oteli'nin yüksekliği konusunda açılan davalar nedeniyle, Zorlu grubu yatırım yapma konusunda İzmir'den soğuduklarını ifade etmiştir. İsmi şehirle özdeşleşen, yaklaşık 50 yıldır sanayicilik yapan Zorlu Ailesi yeni yatırımlarını başka yerlerde yapma kararı aldıklarını açıklayarak, engellendikleri

için, İzmir'e kırgın olduklarını ve gelecek yatırımlarını yapacakları yerler arasında İzmir'in bulunmadığını açıklamıştır [173]. Swiss Otelin geliştiricisi olan MV Holding'in Yönetim Kurulu Başkanı, yeni projelerle İzmir'deki etkinliklerini daha da artırmak istediklerini söylemiş ve İzmir için başka büyük otel projelerinin olduğunu belirterek daha da büyümek istediklerini belirtmiştir [169, 172].

Mövenpick Oteller zincirini İzmir'e getiren Viltur İnşaat ve Turizm A.Ş. İzmir'de yatırımlara devam edeceklerini söylemiş ve İzmir merkezde atıl duran gayrimenkulleri değerlendireceklerini, yeni açılan otellerin gelişimine göre kent merkezinde ikinci bir otel kurabileceklerini belirtmiştir [171].

4.2.4 Ofis projeleri

Ofis projeleri kapsamında İzmir'de yeni kent merkezi çevresindeki yüksek katlı büyük otel projeleri olarak; inşaatı tamamlanmış olan Heris Tower, inşaatı devam etmekte olan Bayraklı Tower ve proje aşamasında olan Atek Tower hakkında bilgi verilecektir. İzmir'de 1/5000 plan alanı çevresindeki büyük ofis projeleri, Pasaport ile Ankara Caddesi üzerinde yoğunlaşmaktadır. Şekil 4.38'de 1/5000 plan sınırları, çevre kullanımlar ve ofis projelerinin yerleri gösterilmiştir.



Şekil 4.38 : 1/5000 plan sınırı, çevre kullanımlar ve ofis projeleri.

Atek Tower projesi henüz hazırlık aşamasında olduğu için inşaatı tamamlanmış olan Heris tower ve inşaat aşamasında olan Bayraklı Tower projelerinin bilgileri üzerinden gidilecektir. Çizelge 4.6'da ofis projelerinin açılış tarihleri ve geliştirici profilleri özetlenmiştir. Çizelge 4.7'de ise Heris Tower ve Bayraklı Tower projelerinin inşaat alanları, ofis ve AVM fonksiyonları metrekareleri ve doluluk oranları karşılaştırması verilmiştir.

Çizelge 4.6 : Ofis projelerinin açılış tarihleri ve geliştirici profilleri [166, 174].

Proje ismi	Heris Tower	Bayraklı Tower	Atek Tower
Açılış tarihi	2001	2013	2013
Geliştirici	Megapol A.Ş.	Kavuklar A.Ş ve Miray A.Ş	Atek Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş
Geliştirici profilleri	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi	Başka iş kolundan gayrimenkul sektörüne geçmiş inşaat şirketi ile kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyet gösteren şirket ortaklığı	Kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyet gösteren şirket ortaklığı

Çizelge 4.7 : Heris Tower ve Bayraklı Tower projelerinin inşaat alanları, ofis ve AVM fonksiyonları metrekareleri ve doluluk oranları [166, 174].

Proje ismi	Heris Tower	Bayraklı Tower
Toplam İnşaat alanı (metrekare)	15284 m^2	20518 m^2
Brüt ofis metrekareleri ve doluluk oranları	8100 m^2 -%95 doluluk	15422 m^2 -İnşaat halinede fakat yoğun talep var.
Brüt AVM metrekareleri ve doluluk oranları	1700 m^2 %0 doluluk oranı	3987 m^2 -İnşaat halinede fakat yoğun talep var.

Çizelgeden görüldüğü üzere, Pasaportta bulunan ve 10 yıldır hizmet veren Heris Tower projesinin ofis alanları %95 oranında doludur. Ancak aynı durum AVM alanı için geçerli değildir. Bu durumun nedeni olarak AVM alanlarının girişlerinin, yaya yoğunluğunun işlek olduğu bir caddeye bakmıyor olması gösterilmiştir. Tümü kiralık olan ofis alanlarının yıllık getirisi ise metrekare başına 17 USD olarak açıklanmıştır. Bayraklı Tower projesinde ise ofis alanlarına ve AVM alanlarına yoğun talep olduğu öğrenilmiştir. Ancak şirket yoğun talep karşısında, prestijli kiracılarla ya da alıcılarla sözleşme yapmaya dikkat ettiklerini belirtmiştir [174].

Bayraklı Tower projesindeki ofis alanlarının, yeni trend olan ev-ofis şeklinde düzenlenebileceği belirtilmiştir. Bu kullanımın tercih edilmesinin nedeni ise, ofis

kullanımı ticari alan olarak geçtiği için vergilerinin daha fazla olmasıdır. Ayrıca ev-ofis fonksiyonu yeni bir tarz olduğu için kullanıcıların ilgisini çekmekte ve talebi artırmaktadır [166].

Ofis projelerinin çevreye etkisine bakıldığında, Çizelge 4.8'de görüldüğü gibi, her iki projede de kullanıcıların otopark ihtiyacının karşılandığı görülmüştür. Yükseklik ve kat sayısı olarak ise bulundukları bölgelerde çevre yapılar arasında dikkat çekmektedirler.

Bayraklı Tower projesi yer seçiminde, arsa alanının önemli ulaşım akslarına, Ege ve Yaşar üniversitelerine ve Forum Bornova AVM'ye yakınlığı göz önünde bulundurulmuştur. Ankara Caddesi'nin nirengi noktası olacak şekilde tasarlanmış ve bina kütlelerinin yol sınırından geri çekilmesiyle oluşturulan öndeki meydanın, caddede önemli bir buluşma noktası olması hedeflenmiştir [175]. Kentin tümüne hitap edecek toplantı ve seminer salonlarına da sahip olan projede, bu salonların kirasından elde edilecek gelirlerin Bayraklı Tower'ın genel giderlerinden düşülmesi planlanmıştır.

Çizelge 4.8 : Heris Tower ve Bayraklı Tower projelerinin otopark alanları, kat sayıları ve yükseklikleri [166, 174].

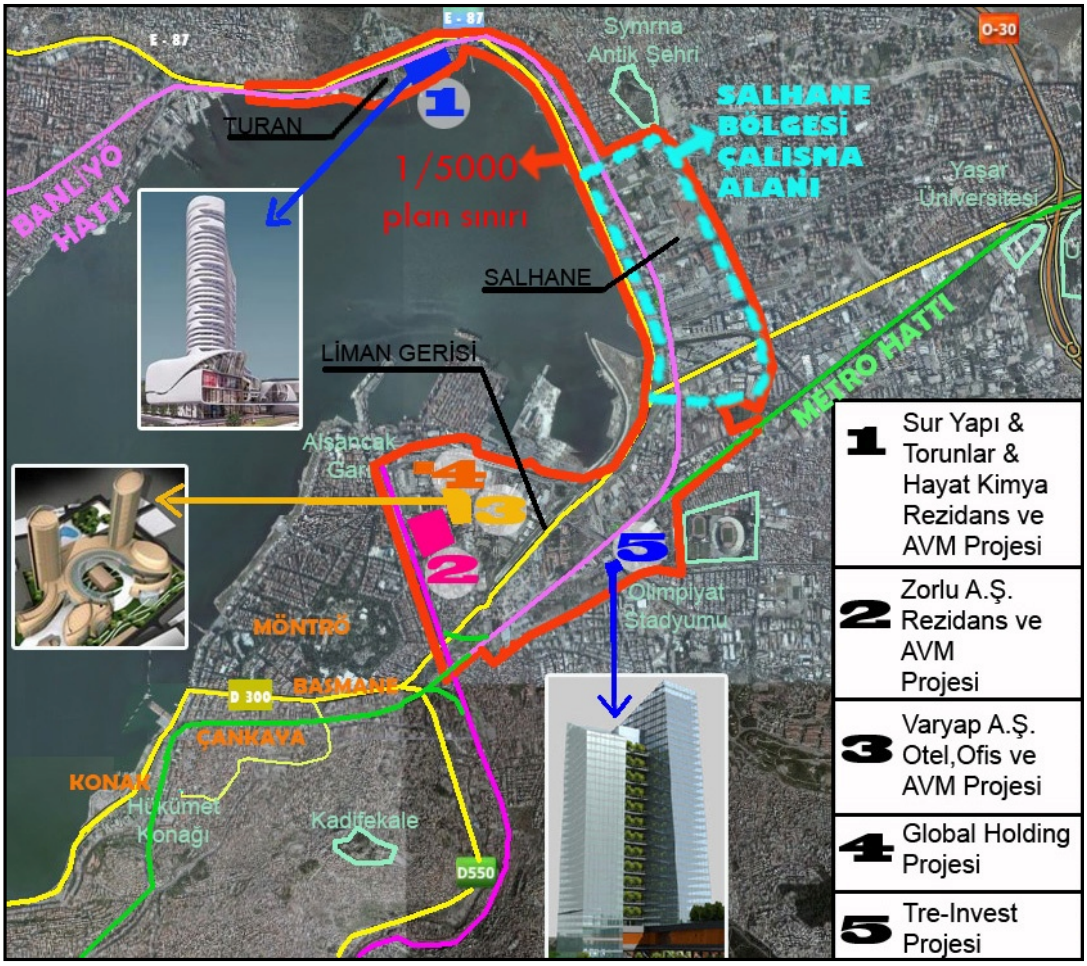
	Heris Tower	Bayraklı Tower
Otopark alanı (araç adedi)	450	300
Kat sayısı (adet)	25	24
Yükseklik (metre)	75	110

4.2.5 Salhane Bölgesi Çalışma Alanı Dışında Potansiyel Karma Kullanımlı Büyük Gayrimenkul Projeleri

Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın yapılmasının ardından, bu plan sınırları içerisindeki arsalarla, pek çok büyük şirket yatırım yapmak için ilgilenmeye başlamıştır. Basında bu projelerle ilgili haberler çıkmakta ve pek çok spekülasyon ortaya atılmaktadır. Bu başlık altında, 1/5000 ölçekli plan sınırı içinde fakat, belirlenen Salhane çalışma alanı dışındaki olası karma kullanımlı büyük gayrimenkul projeleri değerlendirilecektir.

Projelerden bazılarının arsaları hakkında bilgi sahibi olunurken bazılarının arsa geliştirme faaliyetlerinin devam ettiği öğrenilmiştir [176]. Bu projelerin, basında sıkça yer alan özellikleri ve geliştirici profilleri hakkında bilgi verilecektir. Böylece

yeni kent merkezi olarak önerilen Salhane çalışma alanına, bu projelerin olası etkileri yorumlanacak ve Salhane bölgesi çalışma alanının kentsel hizmet alanı olarak, benzer gayrimenkul projeleri için sunduğu koşullar hakkında çıkarımlarda bulunulacaktır. Şekil 4.39'da projeler ve alanları mevcut hava fotografı üzerine işaretlenmiştir. Çizelge 4.9'da alanda proje geliştirmeyi planlayan şirketler özetlenmiştir.



Şekil 4.39 : 1/5000 plan sınırı içinde fakat çalışma alanı dışındaki olası büyük gayrimenkul projeleri.

Çizelge 4.9 : 1/5000 plan sınırı içinde fakat çalışma alanı dışındaki olası büyük gayrimenkul projelerinin geliştiricileri [176].

Varyap
Suryapı-Torunlar-Hayat Kimya
Global Yatırım
Tre-Invest ve Megapol A.Ş.
Combercelli
Beyaz Gayrimenkul Geliştirme
Zorlu A.Ş

2007'de satın alınan Türk Henkel'e ait Turyağ Fabrikası arazisinde, Sur Yapı, Torunlar ve Hayat Kimya ortaklığı ile rezidans ve AVM fonksiyonlarını içeren karma kullanımlı bir kompleksin inşa edilmesi planlanmaktadır. Projenin ön kısmında, 360 yat kapasiteli bir marinaya yer verileceği de belirtilmektedir. 1992 yılında kurulan Suryapı'nın, günümüze kadar Türkiye'de milyon metrekareyi aşan yatırımları olmuştur [177-180].

Zorlu Holding ise Tariş'in arazisi olan alanda, rezidans ve AVM fonksiyonlarını içeren karma kullanımlı bir kompleks inşa etmeyi planlamıştır. 1950'li yıllarda kurulan Zorlu Grubu, günümüze kadar pek çok ödül alarak adını Türkiye'nin sayılı kuruluşları arasına yazdırmıştır ve şirket dünya pazarında da iddia sahibi olmayı hedeflemektedir. [176, 181].

Varyap, içinde alışveriş merkezi, 5 yıldızlı otel ve ofis bulunan, karma kullanımlı ve yüksek katlı proje geliştirmektedir. Projenin Türkiye'nin en prestijli projelerinden biri olmasını hedefleyen Varyap A.Ş., gayrimenkul geliştirme, inşaat ve müteahhitlik kuruluşu olarak 1975 yılında kurulmuştur. İş modelinde finansman, inşaat, pazarlama ve satış gibi aşamaları da içeren gayrimenkul geliştirme faaliyetinde önemli bir deneyime sahiptir [182-184].

Global Holding, Tariş arazisinde liman alanıyla ilişkili ve karma kullanımlı bir proje geliştirmek istemektedir. Global Holding, altyapı, gayrimenkul ve enerji sektörlerine yatırım yapan bir şirkettir ve holding, faaliyette bulunduğu alanlarda uluslararası kriterlere uygun, rekabetçi ve sağlıklı büyüme potansiyeli olan şirketler portföyü oluşturmayı amaç edinmiştir [176, 185].

Megapol İnşaat'ın da ortak olduğu Tre-Invest yabancı ortaklı bir inşaat şirketidir. Şirket, alanda iki gökdelen projesi yapmayı planlamaktadır. Tre-Invest İnşaata ortak olan Megapol A.Ş.'nin İzmir'de, özellikle teze konu olan Salhane bölgesi çalışma alanında, yeni yapılmış pek çok yüksek katlı gayrimenkul yatırımı bulunmakta ve şirket İzmir'de daha çok proje geliştirmeyi hedeflemektedir [186].

İzmir yeni kent merkezi alanında olası diğer bir yatırım da, Boz A.Ş.'nin, ticaret merkezi ve lüks konutları içeren karma kullanımlı projesidir. Ancak bu proje için yeni kent merkezi planı içinde arsa arayışı sürmektedir. Şirket bu projeyle, İzmir'e grup olarak prestijli bir eser kazandırmak istediklerini belirtmiştir [184].

Arsa geliştirme faaliyetleri devam eden projelerden birisi de Beyaz İnci projesidir. Beyaz Gayrimenkul Geliştirme tarafından geliştirilen projede, otel, rezidans ofis ve AVM fonksiyonlarının bulunması düşünülmektedir. Ancak projenin fonksiyon verileri kesinleşmemiştir [187, 188].

Ayrıca, İngiltere'nin en büyük gruplarından Comberceli, yeni kent merkezinde beş yıldızlı otel ve rezidans inşa edeceğini açıklamıştır. İngiliz Comberceli firmasının danışmanlığını üstlenen İzmir'in tanınmış mimarlarından Tarkan Önal, Uzakdoğu çizgilerinden esinlenerek hazırladıkları rezidans projesinin, panaromik İzmir manzarasına sahip olacağını belirtmiş, ancak, projenin yeri açıklanmamıştır [189].

Görüldüğü gibi, 1/5000'lik plan sınırı içinde Salhane çalışma alanı dışında yapılacağı ileri sürülen ve üzerinde çalışılan projeler, karma kullanımlı, lüks ve yüksek katlı yapılardan oluşmaktadır. Projelerin geliştiricileri hem ulusal hem de uluslar arası arenada faaliyet gösteren başarılı şirketlerdir. Bu projelerle birlikte İzmir'e önemli oranda yatırım geleceği ve prestijli projelerle kentin çehresinin değişeceği şüphesizdir. Ancak bu durum gösteriyor ki, karma kullanımlı ve yüksek katlı benzer proje önerilerinin, Salhane bölgesi çalışma alanı dışında da önerilmesi, 'Yeni İzmir Kentsel Hizmet Merkezi' ve iki yakanın birleştiricisi olarak görülen Salhane bölgesinin, bu rolü ile yarışacak başka alanları da ortaya çıkaracaktır. 1/5000'lik Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nda 'yeni kent merkezi' olarak belirtilen Salhane bölgesi çalışma alanının, prestijli, yüksek katlı ve iş fonksiyonu ağırlıklı karma projelerin merkezi olması ve MİA fonksiyonunu bu alanın üstlenmesi için, Salhane bölgesinin avantajlarından ve ayırt edici unsurlarından bahsetmek gerekmektedir. Burada ayırt edici unsurlar, projelerin fonksiyonları ve yeni gelişim açısından kentsel tasarıma uygunluk olacaksa, bir sonraki başlık altında incelenecek olan, Salhane bölgesi çalışma alanı içinde geliştirilen büyük gayrimenkul projelerinin tanımı yapıldıktan sonra bunun yorumlanması mümkün olacaktır.

4.3 Salhane Bölgesi Çalışma Alanı İçindeki Karma Kullanımlı Büyük Gayrimenkul Projeleri

İzmir içindeki büyük gayrimenkul projeleri incelenirken diğer bölümlerde de belirtildiği gibi; fonksiyon karmasının, alana getireceği canlılık ve yatırım riski paylaşımı konularında avantaj sahibi olması nedeniyle, karma kullanımlı projeler, yatırımcıların öncelikli tercihleri arasında yer almaktadır. Bu nedenle, Salhane

bölgesi çalışma alanında geliştirilen büyük gayrimenkul projeleri karma kullanımlı olarak geliştirilmiştir. Ayrıca yapılaşma koşullarının yönlendiriciliğiyle, alanda geliştirilecek tüm büyük gayrimenkul projeleri yüksek katlı lüks yapılar olarak projelendirilmekte ve ofis fonksiyonları A sınıfı ofis gereklerine uygun olarak dizayn edilmektedir. Salhane bölgesi çalışma alanı içindeki, proje alanlarının dağılımlarının gösterimi ve proje isimleri hava fotografı üzerinde Şekil 4.40'da gösterilmiştir.

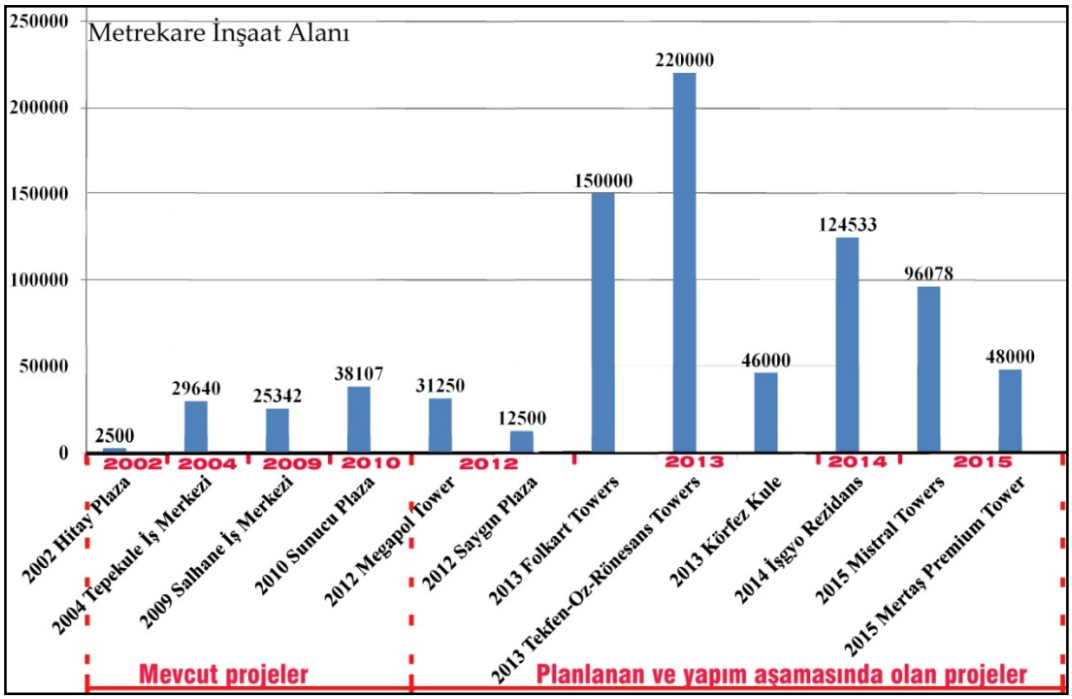
Şekil 4.40 : Salhane bölgesi çalışma alanındaki büyük gayrimenkul projeleri.

Şekilde görüldüğü üzere, çalışma alanı içindeki mevcut projeler şunlardır: Tepekule İş Merkezi, Hitay Plaza, Salhane İş Merkezi, Sunucu Plaza. Çalışma alanı içindeki planlanan ve yapım aşamasında olan projeler ise şunlardır: Saygın Plaza, Megapol Tower, Folkart Towers, Mistral Towers, İşgyo Rezidans, Tekfen Oz-RönesansTowers, Mertaş Premium Tower, Carrefoursa AVM, Körfez Kule.

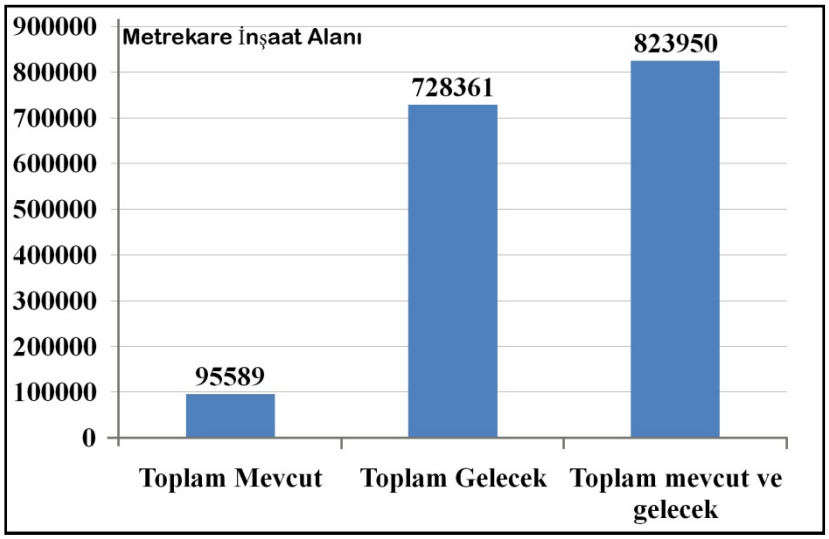
Bu başlık altında, çalışma alanındaki büyük gayrimenkul projeleri, yıllara göre gelişimlerine, fonksiyonlarına, doluluk oranlarına, mülkiyet değişimlerine, çevreye etkilerine, geliştirici profillerine göre incelenecektir. Ayrıca geliştiricilerin bakış açılarına göre Salhane bölgesi çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişimi hakkında bilgi verilecektir.

4.3.1 Yıllara göre projelerin gelişimi

Çalışma alanındaki büyük gayrimenkul projelerini; mevcut projeler ile planlanan ve yapım aşamasında olan projeler olarak ikiye ayırmak mümkündür. Alanda 4 tane mevcut büyük gayrimenkul projesi bulunurken, 2015 yılına kadar gerçekleştirileceği düşünülen pek çok proje henüz gerçekleşmemiştir. 8 projeden 3'ü olan Megapol Tower, Saygın Plaza ve Folkart Towers inşaat halindeyken, diğer 5 proje için henüz bir inşaat faaliyeti gözlenmemiştir. Carrefoursa projesinin yapılması beklenen inşaat alanı henüz belli olmadığı için Şekil 4.41'de, alandaki inşaat alanı bilinen 12 büyük gayrimenkul projesinin, yıllara göre mevcut inşaat alanı gelişimleri ile alana yapılması beklenen inşaat alanı gelişimleri özetlenmiş ve grafiğe dökülerek karşılaştırılmıştır. Şekil 4.42'de ise alandaki toplam mevcut inşaat alanı ile 2015 yılına kadar yapılması planlanan inşaat alanı metrekareleri karşılaştırılmış ve her ikisinin toplamı verilmiştir.



Şekil 4.41 : Çalışma alanındaki bu büyük gayrimenkul projelerinin yıllara göre mevcut inşaat alanı gelişimleri [162, 190-199].

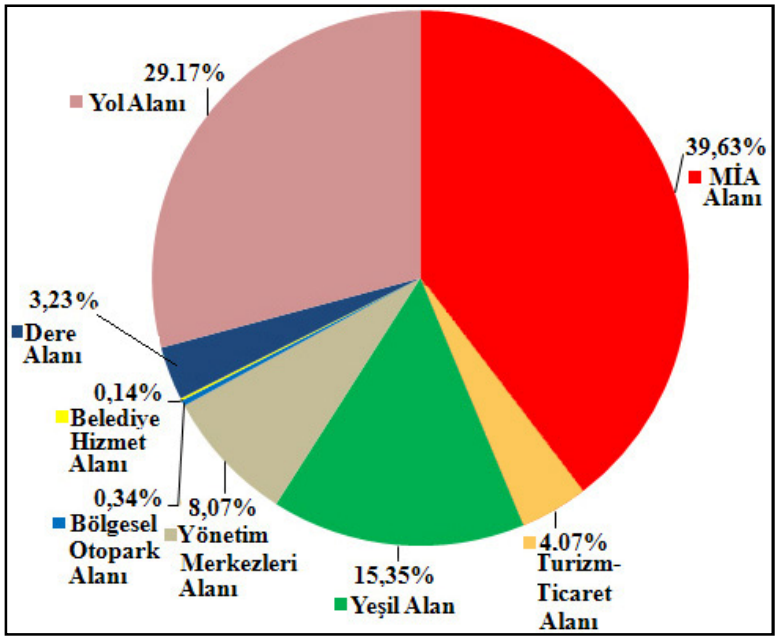


Şekil 4.42 : Çalışma alnında mevcut ve 2015 yılına kadar gelmesi beklenen inşaat alanları ve toplam inşaat alanı.

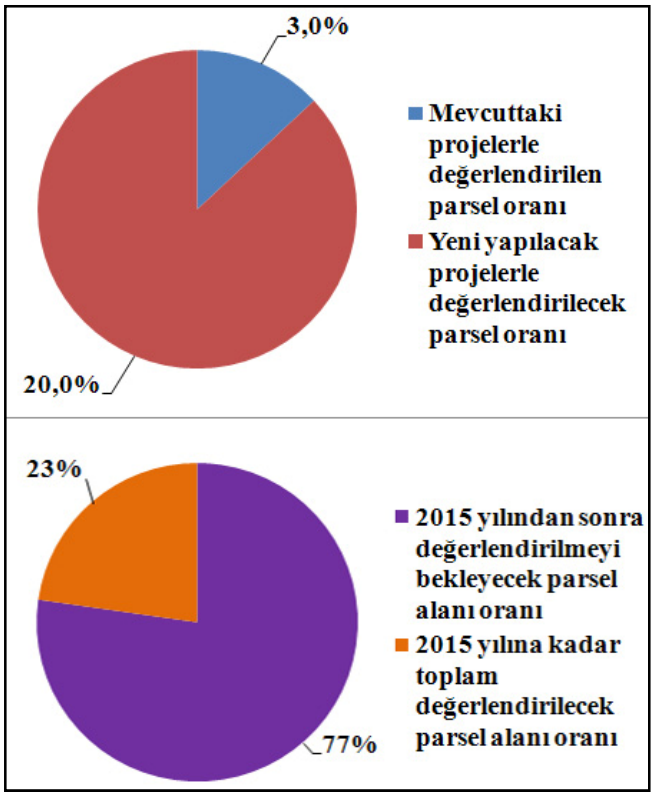
Şekillerden de görüldüğü gibi alanda büyük gayrimenkul projeleri gelişimi için 2015 yılına kadar büyük bir atılım olması beklenmektedir. Alana toplam gelecek inşaat alanı, mevcutta alanda bulunan inşaat alanının yaklaşık 7,5 katı olacaktır. Bu orana inşaat alanı kesinleşmemiş projeler de eklenirse 2015 yılına kadar çalışma alanında bulunan büyük gayrimenkul projelerinin inşaat alanı tahmini olarak 9-10 katına çıkacaktır. Bu da 2015 yılına kadar alanda, yaklaşık 1 milyon metrekare büyük

gayrimenkul projesi inşaatı olacağını göstermektedir. Günümüz koşullarında bu tür büyük gayrimenkul projeleri için metrakare başına 1000 dolar harcandığı düşünülürse, 1 milyar dolar yatırım maliyetinin alana geleceği söylenebilir. Böylece 3 milyar dolarlık iş hacminin de alana geleceği sonucu çıkarılabilir [200].

Bu durum gösteriyor ki, 2015 yılına kadar, kentsel hizmet merkezi olma hedefi doğrultusunda, büyük projelerin gelişimi açısından çalışma alanına canlılık gelecektir. Şekil 4.43'te çalışma alanındaki 1/5000 ölçekli planın öngördüğü fonksiyonların, toplam parsel alanında kapladığı orana göre, yüzdelik dağılımları gösterilmiştir. Büyük gayrimenkul projelerinin MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlarda geliştirildiği göz önünde bulundurulursa, bu alanların toplamı olan ve çalışma alanı genelinde yüzde 43,7 oranında parsel alanına sahip bu alanların toplamının, kullanım oranına bakılacaktır. Toplam MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlarda, mevcuttaki projeler %3 oranında parsel alanında geliştirilmişken, yeni yapılacak projeler ile %20 oranında parsel alanı daha değerlendirilmiş olacaktır. Yani 2015 yılına kadar MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlar, toplamda %23 oranında değerlendirilmiş olacaktır. Şekil 4.44'te bu oranlar grafiklerle özetlenmiştir.



Şekil 4.43 : Çalışma alanı içinde 1/5000 ölçekli planın öngördüğü fonksiyonların toplam parsel alanında kapladığı oran [156].

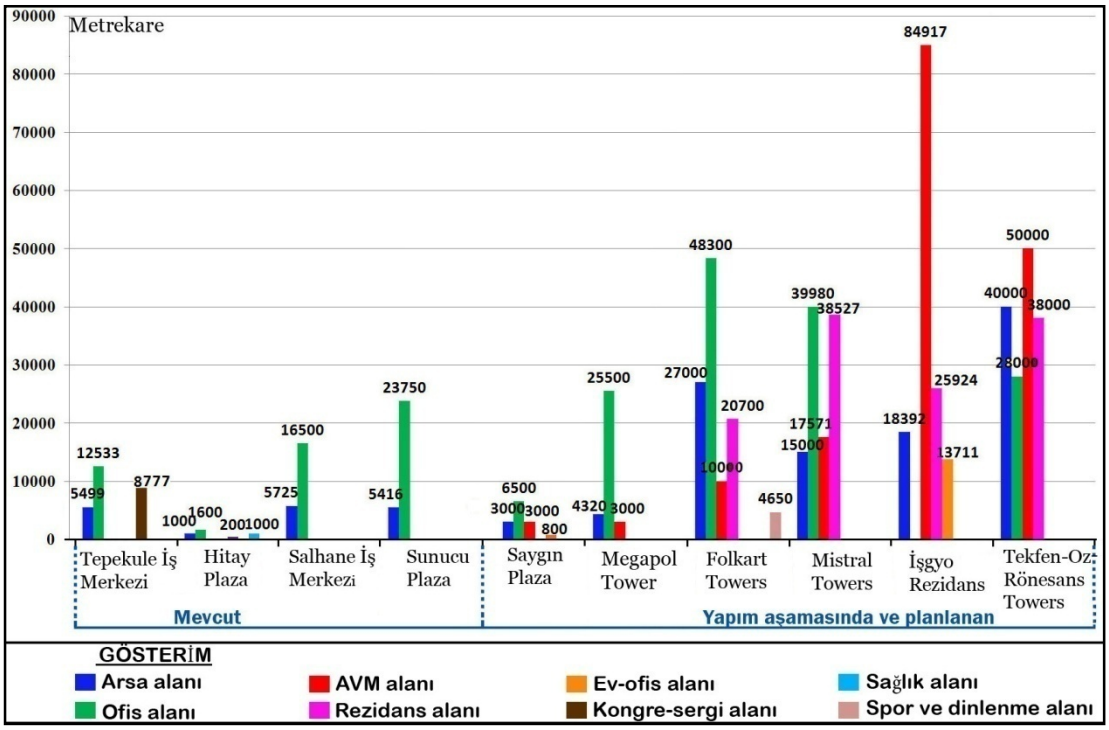


Şekil 4.44 : 2015 yılına kadar toplam MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlarda parsellerin değerlendirilme oranı.

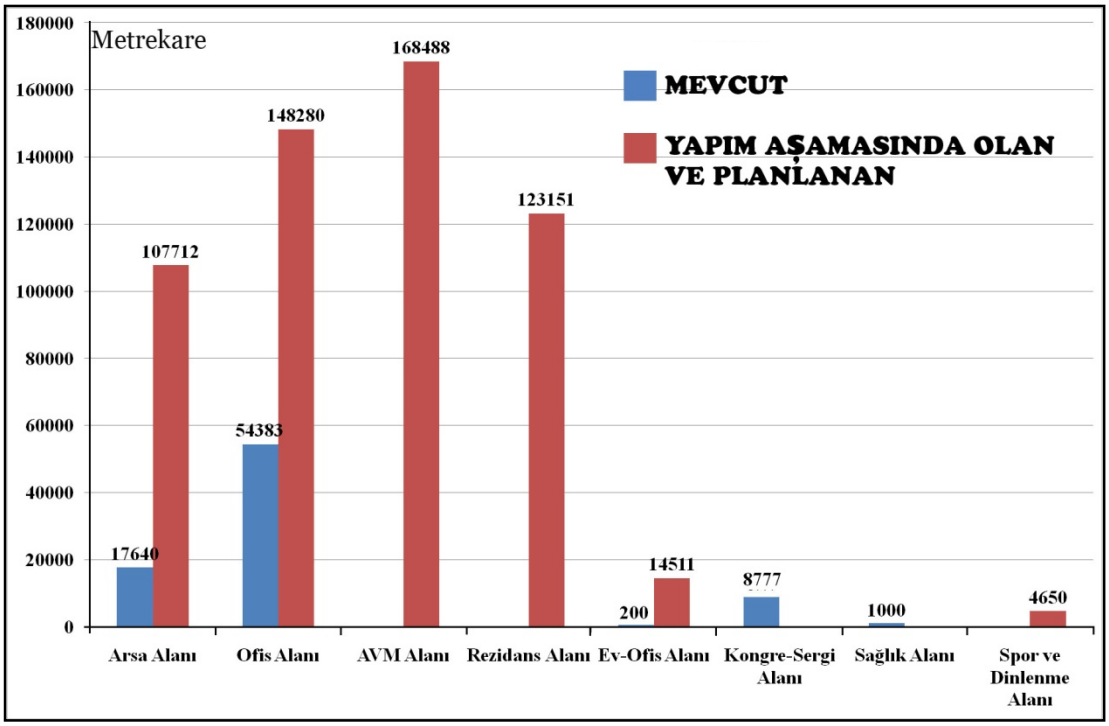
Bu noktada bu büyük projelerin fonksiyonlarındaki dağılım ve mevcut projelerdeki doluluk oranları önem kazanmaktadır. Bu nedenle bir sonraki başlık altında; projelerin mevcut fonksiyonları, bu fonksiyonlara göre doluluk oranları ve gelecek projelerin fonksiyon seçimleri incelenecektir.

4.3.2 Fonksiyonlarına ve doluluk oranlarına göre projelerin değerlendirilmesi

Çalışma alanındaki mevcut, yapım aşamasında ve yapılması planlanan toplam 13 projeden, Mertaş Premium, Carrefoursa ve Körfez Kule projelerinin bilgileri kesinleşmediği için 10 tane projenin bilgileri üzerinden gidilecektir. Bu projelerin mevcutta çeşitli fonksiyonlara ayrılan metrekareleri ve gelmesi planlanan fonksiyonlar ile projelerin arsa alanları karşılaştırmalı olarak Şekil 4.45'te verilmiştir. Şekil 4.46'da ise bu fonksiyonların toplamlarını mevcut ve gelecek projelerde karşılaştıran grafik gösterilmiştir.



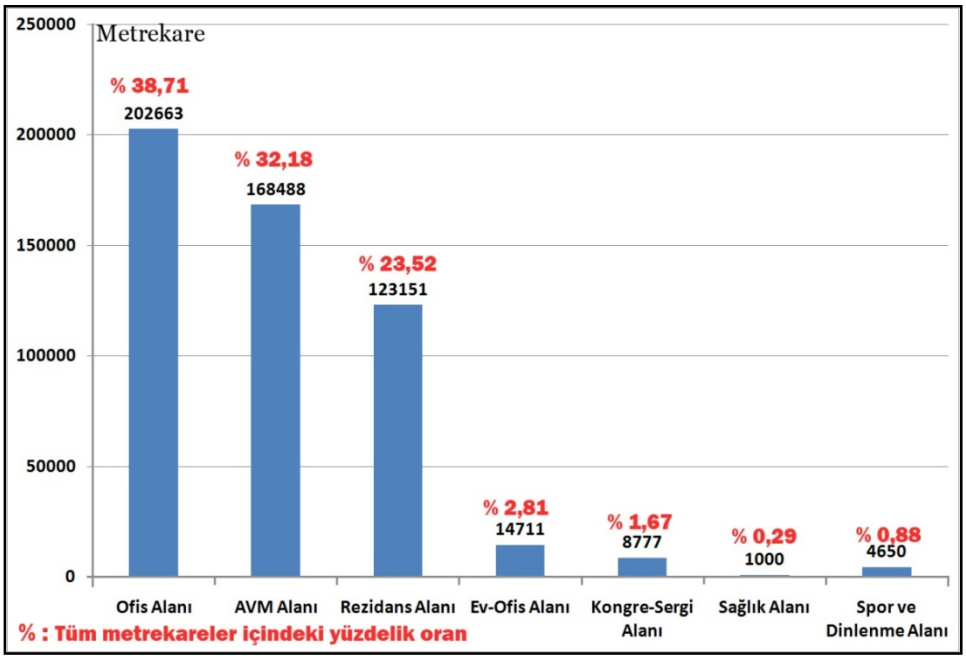
Şekil 4.45 : Çalışma alandaki büyük gayrimenkul projelerinin fonksiyonlarına göre karşılaştırılması [162, 190-199].



Şekil 4.46 : Çalışma alandaki büyük gayrimenkul projelerinin mevcut ve gelecek fonksiyonlarının karşılaştırılması [162, 190-199].

Şekillerden görüldüğü üzere, mevcut ve gelecek projelerin fonksiyonları arasında en belirgin sıçramayı alanda mevcutta hiç olmayan AVM fonksiyonu yapmaktadır. Alansal olarak, AVM fonksiyonundan sonra gelecek en büyük metrekare ofis fonksiyonundadır. Rezidans fonksiyonu da mevcutta bulunmazken, gelecek projelerle rezidans alanlarında da belirgin bir artış olacağı görülmektedir. Alana gelmesi planlanan rezidans fonksiyonu metrekaresi, gelecek ofis alanıyla yakın değerdedir. Çalışma alanında, yeni trend olan ev-ofis alanı artacak olsa da bu fonksiyonda belirgin bir sıçrama görülmemektedir. Ancak alanda gayrimenkul yatırım danışmanlığı yapmış şirketlerle yapılan mülakatlarda anlaşılmıştır ki, imar planı gereğince ofis fonksiyonu yüklenen metrekareler, ev-ofis fonksiyonu olarak pazarlanabilmekte, bu durum da ofis alanlarını rezidans olarak kullanma eğilimine yol açmaktadır [124-126]. Bu durum, alanın kentsel hizmet merkezinde bulunması gereken fonksiyon çeşitliliğine sahip olunması ve bölgenin iş merkezi olması konusunda riskler oluşturmaktadır.

Çalışma alanı içindeki, Tepekule Kongre, Sergi ve İş Merkezi'nin kültürel faaliyetler açısından oldukça yoğun kullanımı olmasına rağmen, yeni gelecek projelerde kongre-sergi alanı fonksiyonuna rastlanmamıştır. Hitay Plaza'nın giriş katındaki sağlık merkezinin de yoğun olarak faaliyet gösterdiği görülmüştür ama yeni projelerde sağlık fonksiyonunda da bir artış görülmemektedir. Projelerin inşa edildikleri arsaların toplam büyüklüğü ise yeni projelerde eskisine göre yaklaşık 5 kat artmaktadır. Fonksiyonların 2015 yılına kadar toplamına bakılacak olunursa, incelenen tüm projelerdeki toplam kullanım metrekareleri ve bu metrekarelerin tüm fonksiyonlar içindeki yüzdeleri Şekil 4.47'de karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.



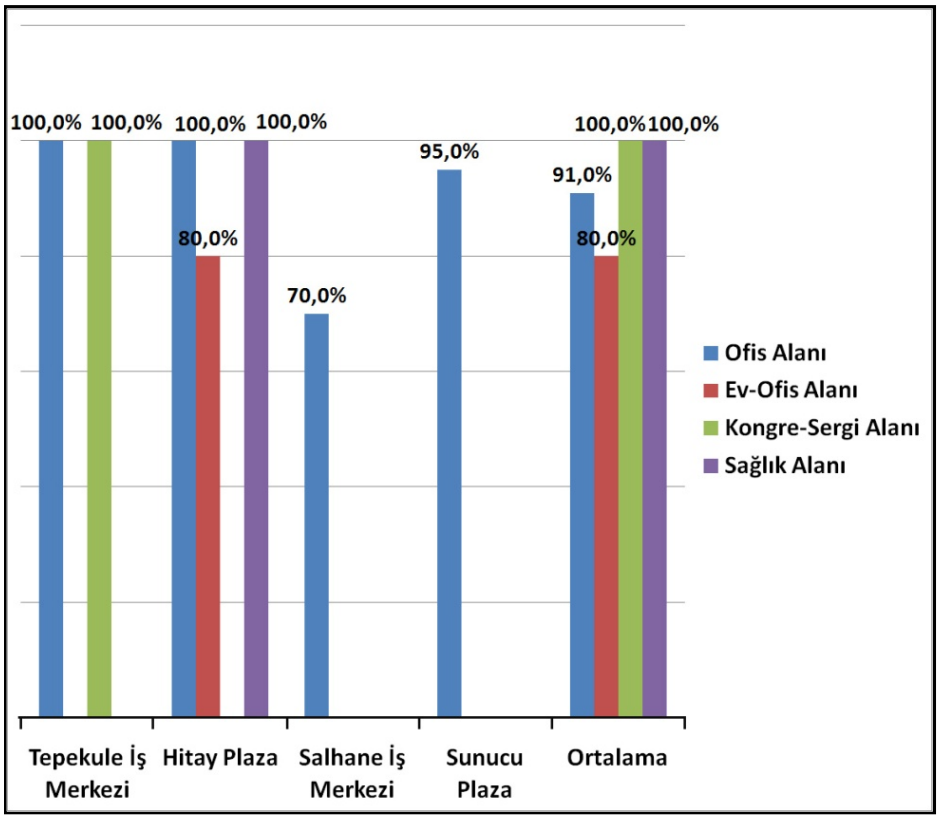
Şekil 4.47 : Çalışma alanında 2015 yılına kadar gelişecek fonksiyonların karşılaştırılması [162, 190-199].

Şekilden görüldüğü üzere, ağırlıklı olarak ofis fonksiyonunun (A sınıfı) olması beklenen kentsel hizmet merkezi alanında, mevcut ve gelecek projelerin fonksiyonlarına bakıldığında, en fazla metrekarenin ofis fonksiyonuna ait olduğu görülmektedir. Bu durum gösteriyor ki, plan amaçları ile alanın yükleneceği fonksiyonlar örtüşmektedir.

Ofis fonksiyonunu takiben AVM fonksiyonu gelmektedir. Ayrıca alanda proje bilgileri kesinleşmemiş AVM projelerinin de olduğu düşünülürse, metrekare olarak AVM inşaat alanında ciddi bir yoğunluk olacağı söylenebilir. Bu durumu, İzmir merkez alanlar için yapılan pazar araştırmasında bahsedilen İzmir'lilerin alışveriş alışkanlıkları açısından da düşünmekte fayda vardır. Genellikle açık alanlarda alışveriş yapmaya alışık kentlilerin, yaşam alışkanlıkları içerisinde çok katlı AVM olmaması nedeniyle, çalışma alanında bu fonksiyonun bu kadar yoğun olması, üzerinde düşünülmesi gereken bir durumu doğurmaktadır. Bunların yanında ofis, AVM ve rezidans kullanımları grafiklerde başı çekerken, sosyo-kültürel aktivitelere ilişkin fonksiyonların bu denli az olması da, çalışma alanının tüm kente hitap eden kentsel hizmet merkezi rolüyle çelişmektedir.

Kentsel hizmet merkezinin canlılığı konusunda yorum yapmak için, alandaki mevcut proje bilgileri üzerinden gidilecektir. Kullanımlara bakılarak, doluluk oranları verilecek ve alanın kentsel hizmet merkezi olma yolunda çizdiği tablo anlaşılarak,

gelecek fonksiyonlar için çıkarımlarda bulunulacaktır. Şekil 4.48'de mevcut projelerdeki fonksiyonların doluluk oranları gösterilmiştir.



Şekil 4.48 : Çalışma alanındaki mevcut projelerin fonksiyonlarına göre doluluk oranları [162, 190-199].

Görüldüğü gibi alanda mevcutta olan projelerde, ofis fonksiyonunun ağırlıklı olmasının yanında bu fonksiyona olan talep de yüksektir ve ortalama doluluk oranı ofis alanlarında %91'dir. Alandaki ev-ofis, kongre-sergi ve sağlık alanları da %100 doluluk oranına sahip olmakla beraber, yoğun olarak faaliyet göstermekte ve alandaki hareketliliği artırmaktadır.

4.3.3 Mülkiyet değişimlerine göre projelerin değerlendirilmesi

Çalışma alanı içindeki mevcut, yapım aşamasında olan ve yapılması planlanan projelerin arsa alanlarında mülkiyet değişimi şu şekilde sınıflandırılmıştır:

-Sanayi kuruluşunun yenileme kapsamında fonksiyon değiştirmesi ile geliştirilen projeler,

-Arsa üzerindeki sanayi kuruluşuyla birlikte mülkiyeti proje geliştiricisine ait olup, sanayi kuruluşundan başka yatırıma dönüşen projeler,

-Sanayi kuruluşundan başka bir yatırıma dönüşmek üzere arsası el değiştiren projeler,

-Arsanın sahibinden yükleniciye verilerek geliştirilen projeler,

-Boş arsa mülkiyeti gayrimenkul yatırımı yapılmak üzere el değiştiren projeler,

-Boş arsa sahibi ve proje geliştiricisi aynı olan projeler.

Çizelge 4.10'da bu projelerin alanlarının mülkiyet değişimine göre gruplandırılması ve proje isimleri verilmiştir.

Çizelge 4.10 : Çalışma alanındaki projelerin mülkiyet değişimleri [162, 190-199].

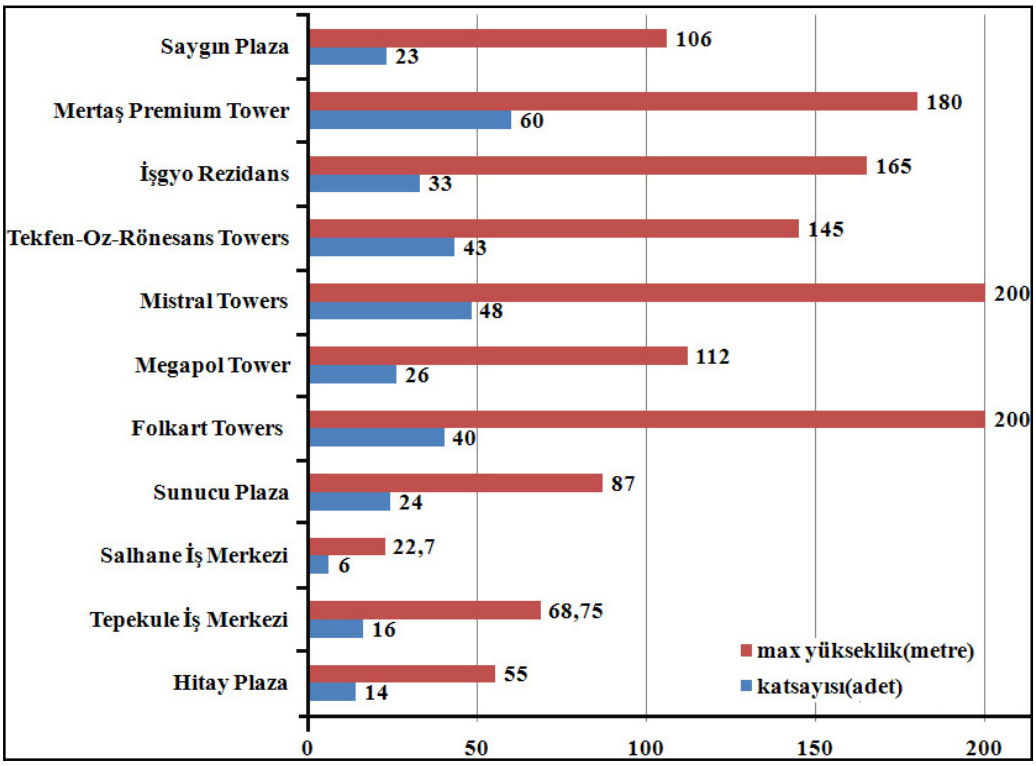
Sanayi kuruluşunun yenileme kapsamında fonksiyon değiştirmesi ile geliştirilen projeler	Sanayi kuruluşundan başka bir yatırıma dönüşmek üzere arsası el değiştiren projeler	Arsa üzerindeki sanayi kuruluşuyla birlikte mülkiyeti proje geliştiricisine ait olup, sanayi kuruluşundan başka yatırıma dönüşen projeler	Arsanın sahibinden yükleni-ciye verilerek geliştirilen projeler	Boş arsa mülkiyeti gayrimen-kul yatırımı yapılmak üzere el değiştiren projeler	Boş arsa sahibi ve proje geliştiri-cisi aynı olan projeler
-Salhane İş Merkezi	-Folkart Towers (Eski Tekel binaları) -Körfez Kule (Kula Mensucat Binaları) -Tekfen-Oz-Rönesan Towers (SEK süt fabrikaları)	-Carrefoursa AVM	-Megapol Tower -Sunucu Plaza	-Mistral Towers -İşgyo Rezidans -Mertaş Premium Tower	-Saygın Plaza -Hitay Plaza -Tepekule İş Merkezi

Çizelgede bulunan, Salhane İş Merkezi projesi, eski tütün deposu olarak kullanılan binaların ileri teknoloji ve modern iş merkezine dönüştürülmesiyle hayata geçirilmiş bir projedir. Folkart Towers, Bayraklı'da bulunan ve özelleştirilen Tekel Tütün Depoları'nın yerinde inşaat faaliyetlerine başlamıştır. Körfez Kule projesinin, Kula Mensucat fabrika binalarının olduğu alanda geliştirilmesi planlanmaktadır. Tekfen-Oz-Rönesans Towers projesinin, SEK Süt Fabrikası'nın bulunduğu alanda yapılması planlanmaktadır. Carrefoursa AVM projesi, Sabancı Grubu'na ait Gıdasa bünyesinde faaliyet gösteren Piyale Makarna Fabrikasının Bayraklı'daki yerinden Adapazarı

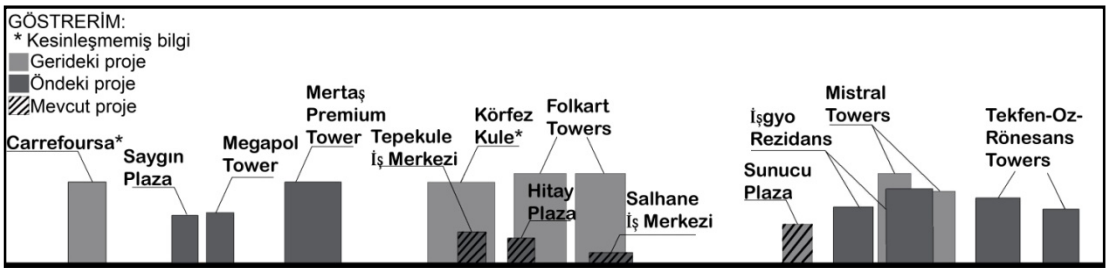
Hendek'teki Gıda Üretim Üssü'ne taşınması kararının verilmesiyle, alanda gerçekşeştirilmeyi düşünülen çok katlı bir AVM projesidir. Megapol Tower ve Sunucu Plaza'nın arsalarının mülkiyet sahipleri, arsaları üzerinde proje geliştirmek üzere Megapol A.Ş.'ye yüklenicilik görevi vermiştir. Mistral Towers, İşgyo Rezidans, Mertaş Premium Tower projeleri arsa geliştirme faaliyetleri sonucu bulunmuş boş arsaların mülkiyet hakkını şirketlerin alması sonucu bu alanlarda geliştirilmiş projelerdir. Saygın Plaza, Hitay Plaza ve Tepekule İş Merkezi projelerinin arsa sahipleri ve proje geliştiricileri aynıdır.

4.3.4 Çevreye etkilerine göre projelerin değerlendirilmesi

Projelerin çevreye etkilerine bakıldığında; projelerin, alana getireceği yoğunluk ve siluete etkileri, ulaşıma etkileri ve otopark çözümleri değerlendirilecektir. Projelerin parsel ilişkilerine ve alandaki değer artışına etkilerine bakılarak, yapım aşamasında ve planlanan projeler ile mevcut projelerin çevreye etkileri hakkında yorum yapılacaktır. Şekil 4.49'da projelerin yüksekliklerini ve kat sayılarını karşılaştıran grafik, Şekil 4.50'de ise denizden çalışma alnına bakıldığında, projelerin alanda bulundukları konuma göre, gelecekte ortaya çıkaracakları kesit-görünüş gösterilmiştir.

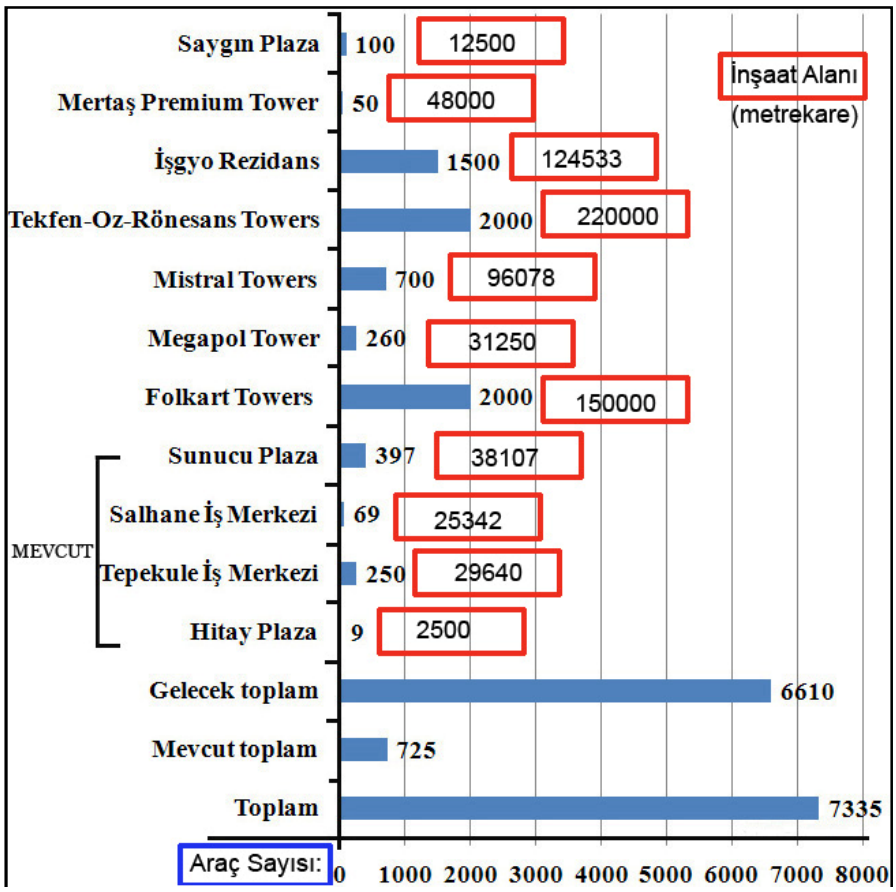


Şekil 4.49 : Çalışma alanındaki projelerin kat sayıları ve yükseklikleri [162, 190-199].



Şekil 4.50 : Denizden çalışma alanına bakıldığında gelecekte ortaya çıkacak görünüş.

Şekillerden görüldüğü üzere, alanda mevcutta bulunan büyük gayrimenkul projelerinden çok daha yüksek katlı gayrimenkul projeleri 2015 yılına kadar yükselecek ve alanın silueti tamamen değişecektir. Projelerin çevreye etkilerinde önemli olan bir diğer nokta, alana gelecek inşaat alanının getireceği yoğunluk ve bu inşaat alanlarına göre projelerin otopark alanlarının yeterliliğidir. Şekil 4.51'de büyük gayrimenkul projelerinin otopark alanları karşılaştırılmış ve projelerin inşaat alanları verilmiştir.



Şekil 4.51 : Çalışma alanındaki projelerin otopark ve inşaat alanları [162, 190-199].

Görüldüğü gibi, mevcutta bulunan Hitay Plaza'nın dışındaki projelerde, bina kullanıcılarına ve çevreye hizmet vermesi için yeterli otopark alanları ayrılmıştır. Grafikten de görüldüğü üzere, Hitay Plaza'nın bina kullanıcıları için ayrılmış otopark alanı 9 tanedir. Bu durum, Hitay Plaza içinde çalışanların, araçlarını güvenle park edecekleri otopark alanı bulmada zorluk çekmekelerine neden olmaktadır [194]. Diğer mevcut projelerde, bu duruma benzer herhangi bir otopark sorununun olmadığı ve binalarda yeterli otopark alanının ayrıldığı öğrenilmiştir [162, 194, 195].

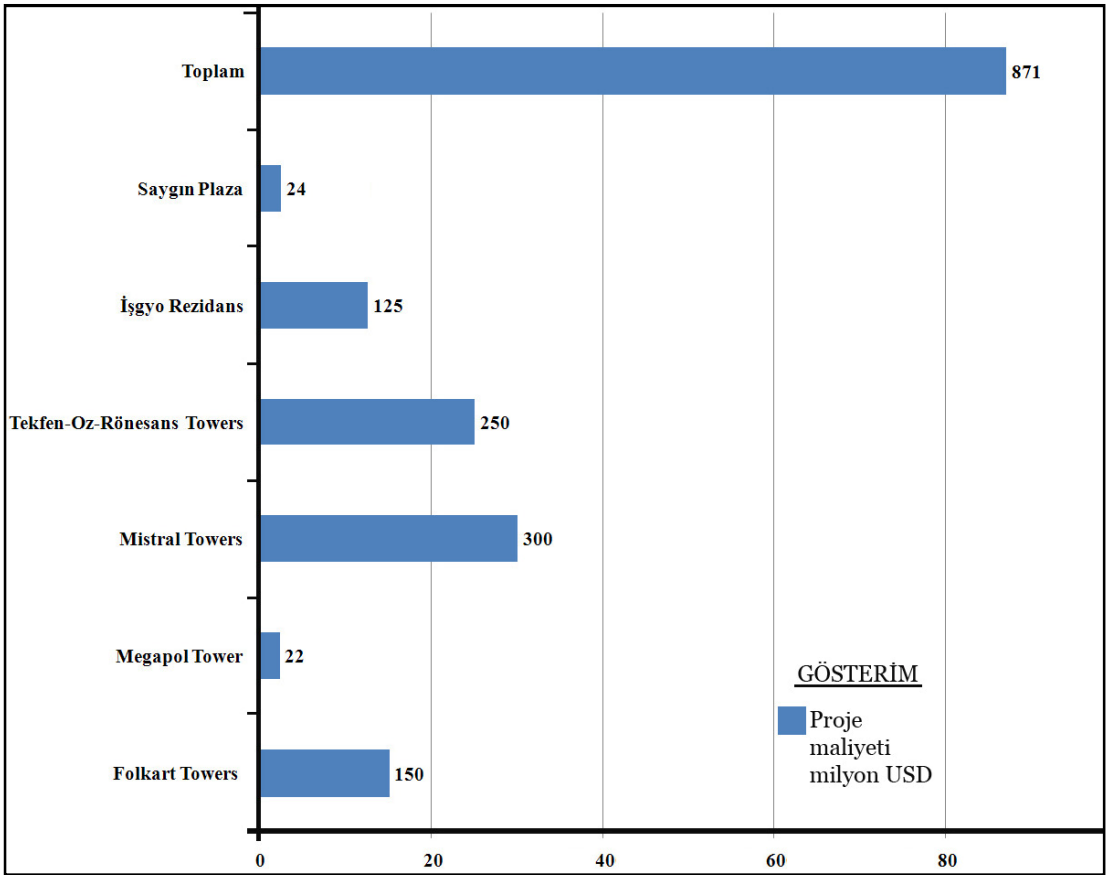
Projelerle birlikte alanda bulunan mevcut otopark sayısı yaklaşık 10 katına çıkacaktır. Ayrıca çalışma alanı içinde imar planı kararlarına göre 6.000 m^2'lik bir bölgesel otopark alanı da mevcuttur. Bu nedenlerle, projelerin alana getireceği araç yükünün bu otoparklarla karşılanacağı düşünülmektedir. Aynı zamanda, çalışma alanının içinden banliyö hattının geçmesi, alana kamu ulaşımını kolaylaştırmaktadır. Bu unsur da, alana özel araçla gelmek yerine, toplu taşımanın tercih edilmesini kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle, alanda özel araçların getireceği yoğunluk baskısının önüne geçilmesi amacına, hafif raylı sistemin büyük oranda katkı sağlayacağı yorumu yapılabilir.

Projelerin çevreye etkilerinde, parsel ilişkilerine bakıldığında, mevcutta bulunan projelerin 16.madde uygulaması kapsamında terk yoluyla parsel alanlarını oluşturdukları, yeni yapılacak projeler için ise, daha net parsellerin elde edilmesi için, 18.madde uygulamasının yapılacağı 1/1000'lik planların hazırlanma aşamasında olduğu öğrenilmiştir [153].

Projelerin parsel ilişkilerine bütüncül olarak bakılacak olunursa, çalışma alanında plan kararları doğrultusunda, peyzaj adaları oluşturulduğundan ve batıdan esen rüzgârın hareketine olanak sağlayacak şekilde yüksek yapıların konumlandırıldığından daha önce bahsedilmiştir. Buna istinaden, parsel bazında da bu peyzaj bütünlüğünü bozmayacak şekilde, tüm projelerde bina tasarımına özen gösterildiği kadar, parsel içinde ayrılması gereken yeşil alanların bütüncül bir peyzaj tasarımıyla birlikte ele alındığı görülmüştür. Bu durumun sağlanmasında, plan notları arasındaki, yapı sahiplerinden, peyzaj projesine dayalı ve özel olarak düzenlenmiş, geniş, bakımlı yeşil alanlar oluşturmalarının ibaresinin etkili olduğu görülmektedir. Sonuç olarak, İzmir'in gelecekte bir "simge kent" olabilmesi amacıyla, mekânsal ve

anıtsal boyutların, estetik niteliklerinin önemsendiği bir tasarım anlayışının yerleştirilmesi ve inşaat ruhsatı talebi sırasında sunulan mimari projelerin bu kriterlere uydurulması hedefine ulaşılacağı yorumu yapılabilir.

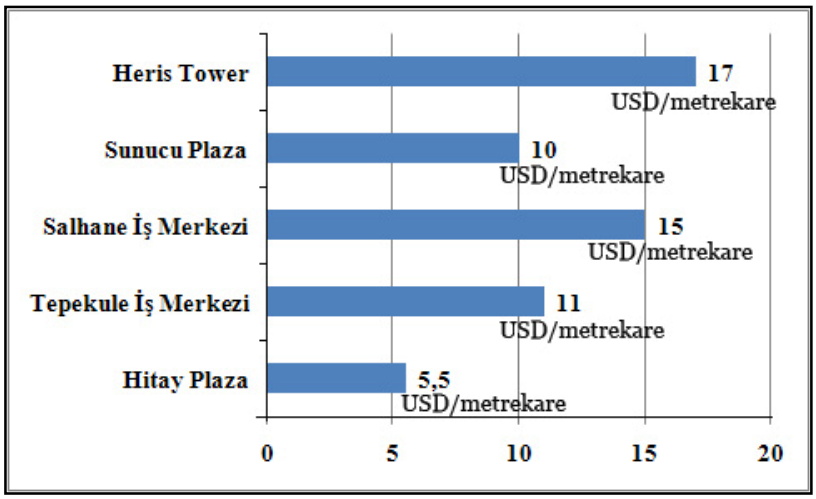
Projelerin alana getireceği ekonomik hareketliliğe bakıldığında, Şekil 4.52'de gösterilen yapım aşamasında olan ve yapılması planlanan projelerin tahmini maliyetleri karşılaştırılmıştır.



Şekil 4.52 : Çalışma alanındaki yapım aşamasında olan ve yapılması planlanan projelerin yatırım maliyetleri [162, 190-193, 196-199].

İnşaat alanı hesabında da bahsedildiği gibi, yaklaşık yatırım maliyetleri bilinen projeler üzerinden toplama gidildiğinde, en az 871 milyon USD'lik bir yatırımın alana 2015 yılına kadar geleceği söylenebilir. Yaklaşık maliyetleri hakkında bilgi edinilemeyen diğer 3 proje olan Carrefoursa AVM, Mertaş Premium Tower ve Körfez Kule projeleri de hesaba katılacak olunursa 1 milyar doları aşan toplam yatırım maliyetiyle, alanda 3 milyar doları aşan bir iş hacminin oluşacağı yorumu yapılabilir. Böylece alanda iş ve hareketlilik artacak, kentsel hizmet merkezinin canlanmasıyla çevre değerlerde de yükselme görülecektir.

Bu konu hakkında yorum yapmak için incelenecek olan diğer kriter ise, alandaki kira değerleri ile alan dışındaki kira değerleri karşılaştırmasıdır. Buradan çıkarımla, alanın çevresiyle nasıl bir ekonomik etkileşim içerisinde olduğu hakkında yorum yapılacaktır. Alanda henüz AVM ve rezidans fonksiyonları olmadığı için ofis fonksiyonunun kira değerleri üzerinden gidilecektir. Şekil 4.53'te alandaki ofis kira değerleriyle plan alanı çevresindeki tek mevcut ofis projesi olan Heris Tower'ın kira değerleri karşılaştırılacaktır.



Şekil 4.53 : Çalışma alanındaki ve plan alanı çevresindeki ofis kiralarının karşılaştırılması [162, 174, 194, 195].

Görüldüğü gibi konakta bulunan Heris Tower'daki ofis metrekare kira değeri çalışma alanındaki ofis projelerinin kira değerlerine göre fazladır. Bunun nedenleri, merkez alanlar için yapılan pazar analizinde de söylendiği gibi, henüz merkezi iş alanı fonksiyonunun çalışma alanında tam anlamıyla gelişmemesi ve eski merkezi iş alanı olan Konak, Çankaya ve Alsancak bölgelerinin ofis sektörü için ön planda olması olarak gösterilebilir. Ancak çalışma alanına gelecek projelerden sonra, alanda hem A sınıfı ofislerin hem de diğer fonksiyonlarla birlikte canlılığın artacağı düşünülürse, kira değerlerinin de alanda zamanla artacağı beklenebilir.

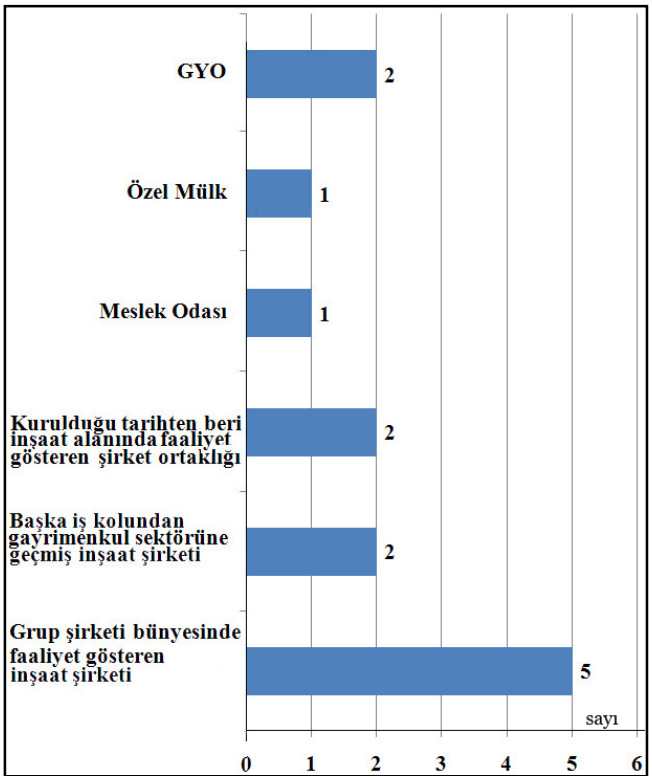
4.3.5 Geliştirici profillerine göre projelerin değerlendirilmesi

Çalışma alanındaki projelerin geliştirici profillerine bakıldığında şöyle bir gruplama yapmak mümkündür: Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi, başka iş kolundan gayrimenkul sektörüne geçmiş inşaat şirketi, kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyet gösteren şirketler, meslek odası, özel mülkiyet sahibi (aynı zamanda geliştirici), GYO. Çizelge 4.11'de proje isimlerinin bu gruplandırmaya göre

ayrılması, Şekil 4.54'te ise bu çizelgeden hareketle, proje sayılarını karşılaştıran grafik gösterilmiştir. Çizelge 4.12'de proje ve geliştirici isimleri ile birlikte, projelerin geliştirici profilleri ve mülkiyet değişimleri aynı çizelgede özetlenmiştir.

Çizelge 4.11 : Çalışma alanındaki projelerin geliştirici profilleri.

Proje Geliştirici Profili	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi	Başka iş kolundan gayrimenkul sektörüne geçmiş inşaat şirketi	Kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyet gösteren şirketler	Meslek odası	Özel mülkiyet sahibi (aynı zamanda geliştirici)	GYO
Proje İsmi	-Salhane İş Merkezi - Sunucu Plaza - Carrefoursa AVM -Körfez Kule - Megapol Tower	-Folkart Towers -Mertaş Premium Tower	-Saygın Plaza -Mistral Towers	Tepkule İş Merkezi	- Hitay Plaza	-İşgyo Rezidans -Tekfen-Oz-Rönesans Towers



Şekil 4.54 : Çalışma alanındaki projelerin geliştirici profillerine göre sayılarının karşılaştırılması.

Çizelge 4.12 : Proje ve geliştirici isimleri ile birlikte, projelerin geliştirici profilleri ve mülkiyet değişimleri.

Proje İsmi	Salhane İş Merkezi	Carrefoursa AVM	Körfez Kule	Megapol Tower	Saygın Plaza	Mistral Towers	Tepkule İş Merkezi	Hitay Plaza	İşgyo Rezidans	Folkart Towers	Tekfen-Oz-Rönesans Towers	Mertaş Premium Tower	Sunucu Plaza
Proje Geliştiricisi	Megopol A.Ş.	Sabancı A.Ş.	Megopol A.Ş.	Megopol A.Ş.	Saygın Yapı Ltd.Şti.	Miray İnşaat A.Ş.	MMO	Hitay Ailesi	İş GYO	Folkart Yapı	Tekfen-Oz GYO & Rönesans AVM	Mertaş Madencilik Makina İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	Megopol A.Ş.
Proje Geliştirici Profili	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi	Kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyet gösteren şirketler	Kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyet gösteren şirketler	Meslek odası	Özel mülkiyet sahibi (aynı zamanda geliştirici)	GYO	Başka iş kolundan gayrimenkul sektörüne geçmiş inşaat şirketi	GYO	Başka iş kolundan gayrimenkul sektörüne geçmiş inşaat şirketi	Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketi
Projelerin mülkiyet değişimleri	Sanayi kuruluşunun yenileme kapsamında fonksiyon değiştirmesi ile geliştirilen projeler	Arsa üzerindeki sanayi kuruluşuyla birlikte mülkiyeti proje geliştiricisine ait olup, sanayi kuruluşundan başka yatırıma dönüşen projeler	Sanayi kuruluşundan başka bir yatırıma dönüşmek üzere arsası el değiştiren projeler	Arsanın sahibinden yükleniciye verilerek geliştirilen projeler	Boş arsa sahibi ve proje geliştiricisi aynı olan projeler	Boş arsa mülkiyeti gayrimenkul yatırımı yapılmak üzere el değiştiren projeler	Boş arsa sahibi ve proje geliştiricisi aynı olan projeler	Boş arsa sahibi ve proje geliştiricisi aynı olan projeler	Boş arsa mülkiyeti gayrimenkul yatırımı yapılmak üzere el değiştiren projeler	Sanayi kuruluşundan başka bir yatırıma dönüşmek üzere arsası el değiştiren projeler	Sanayi kuruluşundan başka bir yatırıma dönüşmek üzere arsası el değiştiren projeler	Boş arsa mülkiyeti gayrimenkul yatırımı yapılmak üzere el değiştiren projeler	Arsanın sahibinden yükleniciye verilerek geliştirilen projeler

Grup şirketi bünyesinde faaliyet gösteren inşaat şirketleri tarafından geliştirilen projeler kategorisindeki; Salhane İş Merkezi, Sunucu Plaza, Megapol Tower ve Körfez Kule projeleri, Gökdemir Şirketler Grubu'nun bir parçası olan Megapol Gruba aittir. Megapol grubu kendi öz kaynakları ile gerek yerel, gerek ulusal ve uluslararası yatırımlar ve yaptığı ortaklıklarla gayrimenkul geliştirme konusunda fikir aşamasından, planlama, projelendirme, finansman ve inşaatın yapımına kadar tüm aşamaları içeren bir organizasyon yapısında çalışmaktadır [162, 201, 202]. Carrefoursa AVM Sababacı Holding yatırımıdır. Sabancı Holding A.Ş., Türkiye'nin en büyük sanayi ve finans topluluklarından biri olan Sabancı Topluluğu'na bağlı şirketleri temsil eden ana şirkettir. Sabancı Topluluğu'nun temel ilgi alanları finansal hizmetler, enerji, çimento, perakende, lastik, lastik takviye malzemeleri ve otomotivdir [203].

Başka iş kolundan gayrimenkul sektörüne geçmiş inşaat şirketleri tarafından geliştirilen projeler kategorisindeki; Folkart Towers, Sancak Ailesi'ne ait Saya Grup bünyesinde faaliyet gösteren Folkart Yapı'nın bir yatırımıdır. 1953 yılında ticaret hayatına başlayan şirket, 1987 Yılında Hedef Alliance'i kurarak ilaç ve kozmetik dağıtım şirketi olmuştur. İlaç dağıtım kanallarındaki başarılarını sektörün farklı alanlarında ve başka sektörlerde de gerçekleştirmek isteyen aile üyeleri, Hedef Alliance'ın yönetiminden ayrılarak 2006 yılında Saya Grup'u kurmuştur [197, 204]. Mertaş Premium Tower, 1998 yılında Mertaş Madencilik Makina İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilecektir. Temel amacı sektörde ciddi yatırımlar gerçekleştirmek olan grup, 2000'li yılların başından itibaren özelleştirme projeleri ile birlikte "Enerji ve Madencilik" alanında yatırımlara başlamıştır. Grubun diğer iştirakleri ise İnşaat, Gayrimenkul ve Enerji'dir. Bugün İstanbul, İzmir, Konya ve Antalya'da da merkez ofislerini konumlandırmıştır. Mertaş bünyesinde bulunan Gayrimenkul geliştirme şirketi, yurt içinde ve yurt dışında nitelikli konut, ofis,rezidance,villa projeleriyle ön plana çıkmaktadır [193, 205].

Kurulduğu tarihten beri inşaat alanında faaliyeti gösteren şirketler tarafından geliştirilen projeler kategorisindeki; Mistral Towers, Miray İnşaat tarafından gerçekleştirilecektir. Şirket, 1994 yılında inşaat faaliyetlerine başlamış olup, antrepo, sanayi tesisleri, tiacri ofisler, hastane ve konut inşaatları başta olmak üzere üst yapı ve alt yapı konularında faaliyet gösteren bir şirkettir. Şirket, Bayraklı Tower projesinin de ortaklarındandır [190, 206]. Ayrıca bu projede ortaklık kuran isimler

şöyledir: Lucien Arkas, Önder Türkkanı, Haydar İnaç, Novart Gayrimenkul, Atay Holding, Erdoğan Atay, Ahmet Atay, Mehmet Atay, Süleyman Atay, Hüseyin Birazer, Akın Kayacan, Mahmut Meriç, Sıtkı Şükürer, Avni Yurtseven, Hakan Acıtaş, Yalçın Sabırlı, İdol İnşaat, Miray İnşaat, Erkan İnaç, Banu İnaç, Güner Menendi, Hasan Bumin Anal, Serhan Ünsal, Muammer Ünlü, Avram Sevinti, Deniz Barçın, Yakup Kanyas, Seçkin Olcay [206].

Meslek odası tarafından geliştirilen proje kategorisindeki; Tepekule İş Merkezi projesi TMMOB Makina Mühendisleri Odası İzmir Şubesi'nce GENTA A.Ş.'ye yaptırılmıştır [195, 207, 208].

Özel mülkiyet sahibi ve projenin geliştiricisi aynı olan Hitay Plaza projesi, İzmir'in eski ve yerleşik tüccar ailelerinden olan Hitay ailesi tarafından modern bir iş merkezi olarak geliştirilmişitir. [194, 209,210].

GYO bünyesinde geliştirilen projeler kategorisindeki; Tekfen-Oz-Rönesans Towers projesi, Tekfen-OZ GYO ve Rönesans şirketleri ortaklığıyla hayata geçirilecek bir projedir. Tekfen Holding'in ana iş kollarından birini yürüten Emlak Geliştirme Grubu'nun yatırım ve pazarlama ayağını, Grubun 2007 yılında uluslararası varlık yönetimi şirketi Och-Ziff (OZ) ile imzaladığı ortaklık neticesinde kurulan Tekfen Emlak Gayrimenkul yürütmektedir. İnşaat ayağında yer alan Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile işletme ayağında faaliyet gösteren Tekfen İşletmecilik A.Ş., geliştirme ve yatırım ayağını tamamlayan grubun diğer şirketleridir. Rönesans şirketi ise 1993 yılında St.Petersburg'da kurulmuş bir inşaat-emlak firmasıdır [198, 211, 212]. İşgyo Rezidans projesi, İşgyo tarafından gerçekleştirilecektir. İşgyo gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirketidir [191]. Saygın Plaza projesi inşaat faaliyetleri gerçekleştiren Saygın Yapı tarafından geliştirilmiştir.

4.3.6 Geliştirici bakış açılarına göre Salhane bölgesi çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olarak gelişimi

Birebir görüşme yapılan toplam 21 proje geliştiricisinin, %100'ü alanın kentsel hizmet merkezi olması için en uygun yer olduğunu düşünmektedir. Yatırımların gecikmesinin en büyük nedeni olarak, 1/5000 ölçekli planın uygulanmasında yaşanan sorunlar olduğunu söylemişlerdir. Planın yürürlüğe girmesi ve plana karşı açılan davaların 2011 yılı Kasım ayında reddedilmesiyle, tüm proje geliştiricileri, projeler

için hazırlıklara hız verdiklerini ifade etmişlerdir. Ancak projelere başlamak için hevesli olduklarını belirten yatırımcılar, 1/5000 ölçekli planın, plan notları arasında deprem yönetmeliği dışında, yüksek yapılara dair ek uygulama hükümleri eklenmesi nedeniyle mimari projelerde değişikliklere gidildiğini ve bu sürecin yatırımları geciktirdiğini belirtmişlerdir.

Alandaki büyük proje geliştiricileri Yeni Kent Merkezi'nin İzmir'de bu tip binaların yapılabileceği tek yer olduğunu ve alanın kentin en önemli yatırım merkezi konumunda bulunduğunu belirtmiştir. Kente gelen yerli ve yabancı yatırımcıların önce kentin altyapısına ve bu tür merkezlerine baktıklarını vurgulayan yatırımcılar, İzmir'in gayrimenkulde çok hızlı büyüyeceğine inanmaktadır. Özellikle şirketler, İzmir'in AVM'lere ihtiyacı olduğunu ve kentin özellikle bu alanının, alışveriş merkezleri başta olmak üzere okul, hastane gibi yeni yatırımlara ev sahipliği yapacağını düşünmektedir. Böylece, dünya ekonomisindeki belirsizliklerin, en iyi yatırım aracı olan gayrimenkule olan ilgiyi artırmasıyla, İzmir'e bu alanda daha çok küresel oyuncu geleceğini ifade etmişlerdir [162, 194, 195].

4.4 Bölüm Değerlendirmesi

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2001 yılında yapılan İzmir Liman Bölgesi Uluslararası Kentsel Tasarım Fikir Yarışması ile başlayan, Salhane bölgesini kente yeniden kentsel hizmet merkezi olarak kazandırma girişimleri, 2003 yılında bölgeye özel plan hazırlanmasıyla yatırım girişimlerinde ani bir artışa neden olmuştur. Ancak plan uygulama sürecinin davalarla olumsuz etkilenmesi nedeniyle, günümüze kadarki süreçte, alanda gayrimenkul yatırımlarının yeterince hızlanamadığı görülmüştür. Sonuçta, kentsel hizmet merkezlerinin ve büyük gayrimenkul projelerinin şekillenmesini, ekonomik dinamiklerin ve doğal koşulların etkilemesinin yanında, 9 yıl süren zaman diliminde, alandaki gelişmeyi en çok planlama sürecindeki olumsuzlukların etkilediği görülmüştür.

Tez çalışmasına konu olan ve İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planında 'Yeni Kent Merkezi' rolü yüklenen Salhane bölgesi, kentsel gelişim sürecinde, 1973 yılından beri kentin iki yakasını birleştiren bir hizmet alanı olarak tanımlanmasına rağmen, bu dönüşümü gerçekleştiremediği için, günümüzde alanda planlanan büyük gayrimenkul projelerinin de yoğunlaştığı, 1973 planında gösterilen bu alan üzerinde

durularak tez çalışması yürütülmüştür. Buna göre tez çalışmasında özellikleri üzerinde ayrıntılı durulan büyük gayrimenkul projelerinin yoğunlaştığı alan, plan alanının %32'sini, eski kentsel hizmet merkezinin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.

Öncelikle plan alanı çevresindeki projeler incelenerek, plan alanının gelişimi için çıkarımlarda bulunulmuştur. Daha sonra plan alanı ve çalışma alanı içindeki projeler incelenmiştir. Böylece planda alt bölgeleri oluşturan merkezlerdeki projeler arasında karşılaştırma yapma ve çalışma alanı için yorumda bulunma imkanı sağlanmıştır.

Çalışma alanı ve plan sınırı dışında, ancak plan alanının yakın çevresindeki projelerde, rezidans fonksiyonunun ağırlıklı olduğu ve yüksek doluluk oranlarına ulaşıldığı görülmüştür. Projelerin, bulundukları bölgenin gerekleri göz önünde bulundurularak ofis ve AVM gibi ek fonksiyonlar ile birlikte geliştirildikleri görülmüştür. Özellikle, Kıbrıs caddesi üzerinde bulunan rezidans projelerindeki bu ek fonksiyonların büyük talep gördüğü anlaşılmıştır.

Kentsel bütüne hizmet vermesi açısından, merkezde AVM projelerindeki eksiklik olması nedeniyle, ulaşım akslarına ve kentsel odaklara yakınlığın önemsendiği AVM projelerinin planlandığı ve yatırımcıların bu fonksiyonu geliştirmeye yönelik girişimlerinin olduğu görülmüştür.

Merkez alandaki otel projelerinin ise sınırlı fasiliteyle, genellikle iş amaçlı konaklamaya hizmet ettiği ve ortalama yıllık %68 doluluk oranında oldukları görülmüştür. Bu durum otel fonksiyonu için alanda yatırım yapmama nedeni olsa da, İzmir kentinin turizm açısından canlılığını artırmak için yapılan projeler ve büyük etkinlikler, alanda otel fonksiyonunun gelişmesi için fırsat olabilir. Çünkü EXPO gibi uluslar arası bir etkinliğe aday olmak ve kongre turizminden pay almak gibi hedefleri bulunan İzmir kentinin, yeni kent merkezinde otel yatırımı kararı bulunmaması, değerlendirilmesi gereken çelişkili bir durumu ortaya koymaktadır. Bu durumun nedenleri arasında da, İzmir'in gözde turizm merkezlerine yakın olması nedeniyle, İzmir kent merkezinin, turizm sektörü rekabetinde geri planda kalması yer almaktadır.

Mevcut kentsel hizmet merkezindeki ofis kullanımı, alanda canlılığını hala sürdürmektedir ve gelecekte de bu fonksiyonun alanı terk edeceği düşünülmemektedir. Ancak eski merkezde büyük gayrimenkul projeleri için yer

kalmaması nedeniyle, yeni projelerde ofis fonksiyonunun Ankara caddesi üzerine kaydığı ve projelerin yeni trend olan ev-ofis kullanımıyla geliştirildiği görülmüştür.

1/5000'lik plan sınırı içinde fakat Salhane çalışma alanı dışında yapılacağı ileri sürülen ve üzerinde çalışılan projelerin ise, karma kullanımlı, lüks ve yüksek katlı yapılardan oluştuğu görülmüştür. Bu projelerin de, Salhane bölgesi ile yarışacak özellikte olması dikkat çekicidir. Bu durum, bir yandan Salhane bölgesindeki yeni gelişecek yapılarla oluşacak silueti ve canlılığı tamamlayacak yeni gelişmelerin olacağının göstergesi olsa da, diğer yandan Salhane bölgesinin körfezin iki yakasını birleştiren yeni kentsel hizmet merkezi rolü ile rekabet edecek yeni alanların gelişeceğinin de göstergesidir.

Çalışma alanı içindeki büyük gayrimenkul projelerine bakıldığında 2015 yılına kadar büyük bir gelişme beklenmektedir. Mevcut inşaat alanının yaklaşık 10 katına çıkmasıyla alanda 1 milyon metrekarenin üzerinde inşaat alanı ve 1 milyar doların üzerinde yatırım maliyeti olacağı söylenebilir. Bu durum da, 3 milyar doların üzerinde iş hacmiyle alanın canlanacağına işarettir.

Alanın mevcut durumdaki canlılığına bakıldığında, mevcutta olan projelerde, ofis fonksiyonunun ağırlıklı olmasının yanında bu fonksiyona olan talep de yüksektir ve ortalama doluluk oranı ofis alanlarında %91'dir. Alandaki ev-ofis, kongre-sergi ve sağlık alanları da %100 doluluk oranına sahip olmakla beraber, yoğun olarak faaliyet göstermekte ve alandaki hareketliliği artırmaktadır. Büyük gayrimenkul projelerinin MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlarda geliştirildiği göz önünde bulundurulursa, bu alanların toplamı olan ve çalışma alanı genelinde yüzde 43,7 oranında parsel alanına sahip bu alanların toplamınında, mevcuttaki projeler %3 oranında parsel alanında geliştirilmişken, yeni yapılacak projeler ile %20 oranında parsel alanı daha değerlendirilmiş olacaktır. Yani 2015 yılına kadar MİA ve turizm-ticaret lejantlı alanlar, toplamda %23 oranında değerlendirilmiş olacaktır. Buna göre, alanın kentsel hizmet merkezi olması için, gereken proje ve inşaat alanı sayısının oldukça az olduğu görülmüştür. Aynı zamanda, eski ve yıpranmış durumdaki alanı terk edecek sanayi binaları, bölgeye hala bir çöküntü bölgesi görünümü vermektedir.

Alanın bu görüntüsünü değiştirecek, gelecek projelerin fonksiyonlarına bakıldığında, en belirgin sıçramayı, mevcutta hiç olmayan AVM fonksiyonunun yapacağı görülmüştür. Rezidans fonksiyonu da mevcutta bulunmazken, gelecek projelerle

rezidans alanlarında da belirgin bir artış olacağı görülmektedir. Bunları ofis fonksiyonu izlemektedir. Ancak sosyo-kültürel aktivitelere imkan sağlayacak fonksiyonların, planlanan projelerde çok kısıtlı olması, kentsel hizmet merkezi olma hedefi doğrultusunda, olumsuz bir gelişme olarak görülmüştür. Çalışma alanı sınırları içerisinde yönetim merkezleri lejantıyla gösterilen parseller kamu mülkiyetinde olan donatı alanlarıdır. Mevcutta inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan, yeni İzmir Adliye Binası da bu lejant dahilinde gerçekleştirilmiş bir yapıdır. Proje geliştiricileri alanda bu tür fonksiyonların olmasının çevreyi değiştirdiğini düşünmekte ve bu fonksiyon çeşitliliğini olumlu bulmaktadır. Çünkü adliye binasının yapılmasıyla, avukatlık bürolarının bu binaya yakın yer seçmek istedikleri görülmüştür. Bu durum, yeni gelişecek projlerdeki ofis fonksiyonunun kiracıları ya da sahiplerinin kimler olacığına dair ipuçları vermektedir ve proje geliştiricileri açısından bu durum, fırsat olarak görülmektedir.

Kentsel hizmet merkezlerine uluslararası standartlarda bakılacak olunursa, iş fonksiyonu ağırlıklı yapıların yanında, kentsel bütüne hitap eden kullanımların ve kentsel odakların olduğu görülmüştür. Yaya erişimini de kolaylaştıran bu gelişme biçimlerinde, 7/24 canlılık olması amaçlanmaktadır. Alana bu gözle bakıldığında, plan çalışmasında önerilen bölgesel otopark alanının ve projelerin çoğunda bulunan yeterli otopark alanlarının, alandaki araç yükünün depolanmasına hizmet verecek olması, yaya hareketliliğini kolaylaştırması bakımından olumlu bulunmuştur. Aynı zamanda, çalışma alanının içinden banliyö hattının geçmesi, alana kamu ulaşımını kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle, alanda özel araçların getireceği yoğunluk baskısının önüne geçilmesinde, hafif raylı sistemin büyük oranda katkı sağlayacak olması olumlu bir etkidir. Bir diğer olumlu faktör ise, yeni geliştirilecek olan projelerden, alan bütünüyle ilişkili olacak şekilde parsel bazında, büyük ve bakımlı peyzaj alanlarının oluşturulmasına yönelik peyzaj projelerinin beklenmesidir. Fonksiyon karmasının da, plan kararları ve kentsel ihtiyaçlar doğrultusunda, zaman içinde geliştirilecek yeni projelerle oluşacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak, 2011 yılı Kasım ayında plana karşı açılan davaların reddedilmesiyle, hazırlıkları hızlanan büyük gayrimenkul projeleriyle beraber, kısa sürede olmasa bile, belirli bir zaman içinde, çalışma alanının kendisinden beklenen kentsel hizmet merkezi rolünü yerine getirmesi için, gereken fonksiyonların alanda yer alacağı düşünülmektedir.

5. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Salhane bölgesi çalışma alanı, kentsel hizmet merkezi olma rolünü yerine getirecek; kentsel konum, alansal büyüklük ve alanın dönüşüm ihtiyacı gibi önemli potansiyellere sahiptir. Bu nedenle öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının içeriğinin doğru yorumlanmasının, alanda yapılacak olan faliyetlerin organizasyonu için geniş çerçeveli bir bakış açısı sunduğu anlaşılmıştır. Çalışma alanı dönüşümünden bahsederken, sadece fiziksel değil, ekonomik boyutun da ele alındığı ve çeşitli ortaklık yapılarının kurulduğu bir uygulamayı ortaya koymak gerekmektedir. Bunun için alan alışılmışın dışında bir yaklaşımla, parçacıl bir problem alanı olarak ele alınmamış, kensel dinamiklerden yola çıkılarak, alanda yapılan uygulamalara ve büyük gayrimenkul projelerine kadar indirgenmiştir.

Konuya örnek teşkil edebilecek dünya örneklerinden görüldüğü gibi, belirli bir plan dâhilinde, alanda büyük gayrimenkul geliştirme projeleri uygulandığında, plansız olarak gelişmiş büyük gayrimenkul projelerinin meydana getirdiği kentsel hizmet merkezlerine göre sürdürülebilirlik açısından çok daha olumlu sonuçlar elde edildiği görülmüştür. İzmir'in sahip olduğu potansiyeller ve gelecek vizyonu açısından, uygulanabilirliği yüksek olan bir diğer yaklaşım olarak, büyük etkinliklerin gayrimenkul sektörü için tetikleyici olaylar olarak görülmesidir. Bu sayede, Salhane bölgesi çalışma alanının kentsel hizmet merkezi olması yolunda, büyük gayrimenkul projeleri daha etkin ve çok fonksiyonlu olarak görülebilecektir.

Çünkü günümüzde İzmir'in, sermayenin yığılımı açısından İstanbul kadar büyük bir hacme ulaşamaması, kentsel hizmet merkezinde önerilen büyük gayrimenkul projelerinin, fonksiyonlarında daralmaya neden olmaktadır. Buna çözüm olarak, güncel üst ölçekli plan kararları, büyük projelerin ve sermayenin merkez kentte toplanması için; turizm aksları, büyüme kutupları, fuar merkezleri, yeni liman ve havaalanı gelişimlerine yönelik stratejiler ortaya koymaktadır. Ayrıca kentsel hizmet merkezi ve yatırım piyasası canlılığı için '10 aşamalı Barselona modeli' gibi projeler geliştirilmektedir. Bu projelerin birbiriyle bütünlük içerisinde hayata geçirilmesi,

çalışma alanının kendisinden beklenen canlılıkla rolünü yerine getirmesini sağlaması için ön koşuldur. Bu ön koşul sağlandıktan sonra, çalışma alanı için yapılan plan süreci önem kazanmaktadır. Plan uygulama sürecinde çeşitli olumsuzluklar yaşanmasının, yatırımcı aktörler ve kentli için olumsuz bir ortam yarattığı ve bu ortamın günümüze kadar etkisini sürdürdüğü görülmüştür. Hâlbuki plan çalışmasında, Salhane bölgesi çalışma alanına, kendisine yüklenen rol doğrultusunda gerek yer seçimi olarak, gerekse fonksiyonlar açısından doğru yaklaşıldığı görülmüştür. Doğal afetler bakımından alanın taşıdığı riskin ise günümüz teknolojisinin getirdiği avantajlarla çözülebileceği düşünülmektedir.

Konuya fiziksel çevre açısından bakıldığında; büyük gayrimenkul yatırımlarının incelenmesi, kentsel alanın şekillenmesinin ve işlevlenmesinin nasıl olacağına dair de ipuçları vermektedir. Bu kapsamda, İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı tasarım kararları arasında, yapılaşmanın hâkim rüzgâr yönüne göre şekillenmesi ile hava akımının sağlanması, büyük gayrimenkul projelerinin geliştiricilerinden özel peyzaj projelerinin beklenmesi, deniz ile bağlantının kurulması, kıyı alanının katılımcı yaklaşımla önemli İzmir'li mimarlar tarafından yeniden tasarlanması ve Bayraklı Höyüğü ile bölgenin bütünleştirilmesi fikirleri, uluslararası kıyı dönüşümü kriterleri açısından olumlu bulunmaktadır.

Salhane bölgesi çalışma alanına, kentsel tasarımla bütünleşik olarak gelişecek olan, ticari gayrimenkullerin sınıflandırması açısından bakıldığında; ofis, konut, perakende ve turizm fonksiyonlarının çalışma alanında gelişimi, gündemdeki projelerde görüldüğü üzere, sınırlı fonksiyonlu ve yüksek katlı gökdelenler şeklinde olduğu söylenebilir. Bunda planın öngördüğü yapılaşma koşullarının ve plan tasarımının etkisi vardır. Plan kararları, binalar arasında rüzgar koridorlarının sağlanması ve tabanda daha çok açık alan bırakılması amaçlarıyla şekillendirilmiştir. Bu nedenle, özellikle AVM fonksiyonu için yatırımcılar, tabanda geniş alanlara yayılan ve az katlı bir proje geliştirmemektedirler. Oysaki, perakende pazarında, İzmir'linin yaşam alışkanlıklarıyla örtüşen, sokak boyu alışveriş alanları, daha büyük parsellerde tek kiracılı ve yatayda yayılan daha geniş açık alana sahip büyük AVM'ler, Altıyol kenarındaki turizm-ticaret imarlı parsellerde oteller, butik oteller, kongre merkezleri, sinemalar, eğlence parkları ve müzeler tasarlanabilir. Ayrıca bu fonksiyon çeşitliliğinin birbirine bağlanması geniş kamusal alanlarla sağlandığında ve bu alanların merkezinde, simge niteliğinde mimari objeler tasarlandığında, kentsel alana

kimlik veren odaklar yaratılabilir. Böylece alanda fonksiyonlar arası denge kurularak, hem tek fonksiyonluluğun getirdiği yığılmadan ve sorunlardan uzaklaşılmış, hem de kentsel hizmet merkezi canlılığı sağlanmış olur.

Bu öneriler doğrultusunda mevcut duruma bakıldığında, alanda kullanılmayan imar hakları nedeniyle, plan nüfusuna ulaşılana kadar, plan hedefine göre düşünülen kentsel hizmet merkezi canlılığının gündemdeki büyük gayrimenkul projeleriyle sağlanamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle büyük projelerle ağır alt yapı yatırımlarının merkez kentte yoğunlaşması ile ticaret, finans ve gayrimenkul sermayesinin merkez kentte yığılması zaman alacaktır.

Çünkü konuya ekonomik çevre açısından bakıldığına, İzmir'de mevcut potansiyelleri dönüşüm için fırsata çevirme girişimleri başlamış olsa da, bu çalışmaların büyük bölümü günümüzde proje aşamasındadır. Ancak İzmir'in, kısa süre içerisinde İstanbul'la yarışan bir kent olmasa da, bulunduğu bölgenin merkezi konumunda olacağı düşünülmektedir. Bu sonucun çıkmasına etki eden ve kentte yatırımcıları çeken en önemli ekonomik göstergelerden olan gayrisafi yurt içi hâsılanın, İzmir'de yıllar boyunca Türkiye ortalamasının üzerinde seyrettiği görülmüştür. Buna rağmen mevcut durum pazar araştırması, dar yapılı ofis piyasası, yüksek işsizlik oranları, düşük standartlı yapı stoğu, gayrimenkul geliştirme için arsa sıkıntısı yaşanması gibi nedenlerle pek çok sorunu ortaya koymaktadır. Ancak son yıllarda bu sorunları çözmeye yönelik girişimlerle, kentin uluslar arası alanda önemli başarılarla isminden bahsettirmesi de umut vericidir.

Bu umut verici tabloyu gören yatırımcılar, İzmir'de yatırım yapmak için harekete geçmektedir. Ancak, gerek büyük gayrimenkul projeleri için merkezde alan sıkıntısı yaşanması, gerekse de, yeni kent merkezi rolünü yerine getirmesi beklenen Salhane bölgesi dışındaki yerlerde de yüksek yapılaşmaya izin verilmesi yatırımcıların yer seçimi kararlarını etkilemektedir. Çünkü bir an önce yatırımını yapıp, getirisini almak isteyen yatırımcı, uygulama aşamasında sorun yaşanan alanlarda yatırım yapmayı istememekte ve en hızlı hareket edebileceği alanlara yönelmektedir. Bu durumda, yapılaşma koşulları aynı olan bölgeler arasında, plan uygulama sürecinde problemlerle karşılaşılan Salhane bölgesi, yatırım açısından en cazip alan olma özelliği kazanamamaktadır.

Ancak, eski kent merkezi olan liman arkası bölgesinde büyük projeler için artık boş alan bulunamazken, Salhane bölgesi hem büyük parsellere, hem de merkezi su kıyısı konumuna sahip olmasıyla, avantajlı tarafa geçmektedir.

Bu avantajlara rağmen, çalışma alanının bugünkü durumuna bakıldığında büyük gayrimenkul projelerinin, beklenen kentsel hizmet merkezi canlılığı için yetersiz fonksiyon-biçim çeşitliliğine sahip oldukları görülmüştür. Alan için yapılan planlama çalışmalarının başında, öncelikle büyük holdinglerin gelip kendi iş kulelerini inşa edecekleri alanlar yaratma fikriyle yola çıkılmıştır. Ancak, İzmir'de henüz böyle bir talep olmaması nedeniyle, bu iş merkezi fonksiyonu günümüzde kat mülkiyeti kapsamında, mevcutta gördüğümüz tek tek kiralanan ya da satın alınan parçalı ofis yapısına dönüşmüş ve ev-ofis fonksiyonu öne çıkmaya başlamıştır. Bunların yanında hızlı getirisi ve yoğun talep nedeniyle, geliştirilen büyük gayrimenkul projelerinde özellikle konut fonksiyonuna ağırlık verildiği anlaşılmıştır. Bu durum, sınırlı fonksiyon karmasıyla gelişen projelerle, kentsel mekanın da sınırlı talebe cevap vermesi riskini doğurmaktadır.

Sonuç olarak, alanda yatırım yapmak için pek çok prestij sahibi yerli ve yabancı yatırımcı olmasına rağmen, henüz, uygulanacak plan olarak görülen çalışmaların dayandığı temel stratejiler ile sermayenin çıkarlarının çakıştığı nokta bulunamamıştır. Tasarlanan büyük gayrimenkul projeleri, kentsel mekânla bütünleşik olarak, halkın günlük yaşamlarını zenginleştirecek şekilde ek hizmetler sunabilirse, bu hizmetlerin işlerliği ile çevre dinamiklerinin tamamen değişeceği ve yeni kent merkezinde istenen canlılığın yakalanacağı düşünülmektedir. Projelerin gelişiminin böyle olabilmesi için ise, kentin ekonomik yapısının bu fonksiyon karmasını destekliyor olması gerekmektedir. Büyük ölçekli stratejik projeler gerçekleştirildikten sonra, Salhane bölgesi çalışma alanının, önerilen çeşitlilikte büyük gayrimenkul yatırımlarını çekeceği ve bunun için de zamana ihtiyaç olduğu bir gerçektir.

KAYNAKLAR

[1] **Görgülü, Z.** (2009). *Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz*. Bu bildiri Mimarlar Odası adına düzenlenmiştir. Alındığı tarih: 03. 12. 2011, adres: http://www.imoizmir.org.tr/UserFiles/File/Izmir-Kent-Sempozyumu/bildiriler/bildiriler/200872.pdf

[2] **Keleş, R.** (1992, Mart). Belediyeciliğimizde Son Gelişmeler ve Yerel Özerklik. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, *2*(1), 9-14.

[3] **Keleş, R.** (2004). *Kentleşme politikası.* Ankara: İmge Kitabevi, s. 435-436.

[4] **Roberts, P. ve Skyes, H.** *Urban Regeneration A Handbook*. Londra: Sage Yayınları. s. 17-24

[5] **Kocabaş, A.** (2006). *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler.* İstanbul: Literatür Yayıncılık.

[6] **Özden, P. P. ve Kubat A. S.** (2003, Mart). Türkiye'de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım, 1*(2), 77-88

[7] **Gürler, E.** (2004). *1980 sonrası kentsel dönüşüm sürecinde küresel perspektiften İstanbul örneği: Kent içi tarihi alanların yeniden üretim modelleri. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28.Kolokyumu, Ankara*: *Cilt.2. değişen-dönüşen kent ve bölge* (ss.613-649). Ankara, TMMOB Şehir Plancıları Odası.

[8] **MCcarthy, J.** (2004). *Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği. İstanbul Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul. Kentsel dönüşümde yerel katılım ve kamu-özel sektör ortaklıkları* (ss.99-107). İstanbul, TMMOB Şehir Plancıları Odası.

[9] **Judd, D. ve Parkinson M.** (1990). *Leadership and urban regeneration: Cities in North America and Europe*. Londra: Sage Yayınları.

[10] **Özdemir, A. Özden, P.P, Turgut, S. R,** (2005). Kentsel dönüşümde Avrupa deneyimi: kuram ve uygulamaya ilişkin bir değerlendirme. *Ege Mimarlık, 53*(1), 26.

[11] **Turok, I.** (2004). Cities, regions, and competitiveness. *Regional Studies, 38*(9), 1061-1075.

[12] **Ataöv, A. Ve Osmay, S.** (2007). Türkiye'de kentsel dönüşümeyöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA, 24*(2) 57-82, 78.

[13] **Özdemir, A. Özden, P.P, Turgut, S. R,** (2004). *Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği. İstanbul Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul. Küçükçekmece atölye çalışması sonuçları* (ss.340). İstanbul, Küçükçekmece Belediyesi Yayını.

[14] **Özden, P. P.** (2008). *Kentsel yenileme.* Ankara: İmge Kitabevi. ss. 252-255.

[15] **Hoyle, B.** (1998). Development Dynamics at the Port-city Interface. In B. *P* Hoyle, D. Pinter, and M.S. Husain (Eds), *Revitalising the Waterfront: International Dimensions of Dockland Redevelopment,(ss.3-19).*Londra: Belhaven Press.

[16] **Dökmeci, V.** (t.y.). Transformation of urban systems ders notları, s.82.

[17] **Tokyay, V.** (2004). *Liman kentlerinde dönüşüm anlayışı; Kopenhag, Oslo,Bergen, Helsinki, Girit*. Alındığı tarih: 04.12.2011, adres: http://www.oranmimarlik.com.tr/dokuman/iskandinavya2.pdf

[18] **Gospodini, A.** (2002). European cities in competition and the new 'uses' of urban design. *Journal of Urban Desin, 7*(1), 64

[19] **Tokyay, V.** (2006). *Su kıyısında gelişen mimarlık(amsterdam doğuliman bölgesi deneyimi.)*. Alındığı tarih: 06.12.2011, adres: http://www.oranmimarlik.com.tr/dokuman/suyun_kiyisinda.pdf

[20] **Erden, D.** (2003). *Kentsel yenilesmede bir araç olarak dönüsüm projeleri,* Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, s.82.

[21] **Wang, C.** (2006). *Waterfront regeneration.* MSc in City and Regional Planning in Cardiff University. Alındığı tarih: 08.12.2011, adres: http://www.planningsummerschool.org/pdfs/2003B017AU.pdf, s.6

[22] **PPS.** (t.y.). *Waterfront regeneration.* Alındığı tarih: 06.12.2011, adres: http://www.pps.org/articles/turnwaterfrontaround/

[23] **Atash, F.** (1990). Desing principles for urban waterfront development. *Urban Design and Preservation Quarterly*, *13*(1)

[24] **Glovinazzi O. ve Moretti, M.** (2010) Port cities and urban waterfront: Transformations and opportunities. *TEMALab journal, 3*(1), 57-64

[25] **Ayhan, S.** (1987). *Çok amaçlı ticaret yapılarının gelişimi ve tasarım ilkeleri:* İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Yayını, s.170.

[26] **Kılınçarslan, İ.** (2002). *Kentleşmenin ekonomik yönleri.* İstanbul: İTÜ Yayını, (s.125-126).

[27] **Tolun, B. ve Denker, B.** (1972). *Şehir içi arazi kullanışı.* İstanbul: İÜ Yayını.

[28] **Beyard, M.D., Kramer, A., Leonard, B., Pawlukiewicz, M., Schwanke, D. ve Yoo, N**., (2007). *Ten principles for developing successful town centers.*Alındığıtarih:10.12.2011,adres:http://www.uli.org/ResearchAndPublications/Reports/~/media/Documents/ResearchAndPublications/Reports/TenPrinciples/TP_TownCenters.ashx

[29] **Tunçer, M.** (t.y.). *Şehir merkezleri planlamasına ekolojik yaklaşım.* Çalışma, 5. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu'nda sunulmuş ve yayınlanmıştır, 12-13 Mayıs 1994. Alındığı tarih: 12.12.2011, adres: http://www.kentli.org/makale/MT_kentmerkezi.htm

[30] **Matthew, B.** (2010). *Urban transformatıon: controversıes, contrasts and challenges: The contemporary waterfront, from city to park.* Çalışma 14. IPHS konferansında sunulmuştur, Temmuz, 12-15, 2010, İstanbul. Alındığı tarih:06.12.2011, adres: http://www.iphs2010.com/abs/ID188.pdf

[31] **Erdoğan, G.** (2008). *Londra Dok Alanı Dönüşüm Projesi:Dockland.* Alındığı tarih:21.12.2011, adres: http://www.planlama.org/new/plan-ornekleri/londra-dok-alani-donusum-projesi-dockland.html

[32] **Han, M.** (1999). *City and port: urban planning as a cultural venture in London, Barcelona, New York, and Rotterdam : changing relations between public urban space and large-scale infrastructure.* Utrecht : International Books.

[33] **Erdoğan, G.** (2008). *La défense, Haut de Seine, Fransa: yeni merkezi iş alanı.* Alındığı tarih: 12.12.2011, adres: http://www.planlama.org/new/plan ornekleri/la-defense-haut-de-seine-fransa-yeni-merkezi-is-alani.html

[34] **Görgülü, T.** (1997). *Sanayi yapılarında yaşanan değişimler, dönüşümler.* Kent Gündemi Dergisi, *3*, s.34.

[35] **MCcarthy, J.** (2003). *Spatial planning, tourism and regeneration in historic port cities.* Bu .çalışma üçüncü ACSP/AESOP Kongresinde sunulmuş ve yayınlanmıştır, Temmuz, 8-12, 2003 (s.19). Alındığı tarih:12.12.2011, adres:http://www.nsl.ethz.ch/index.php/de/content/download/459/3015/file

[36] **Karabağ, E., N.** (2008). *Kent Arkeolojisi Metoduyla Çok Katmanlı Kentlerdeki Tarihsel Sürekliliğin Çözümlenerek Korunması (İzmir Örneği),* İzmir, (doktora tezi), Dokuz Eylül *Üniversitesi Fen bilimleri Enstütüsü.*

[37] **WCP.** (t.y.). *Making successful places within waterfronts*,(s.9-40) Alındığı tarih:06.12.2011,adres:http://www.johndevlinconsulting.com/images/documents/On%20the%20waterfront.pdf

[38] **NPRO.** (2011). *Transformation of Aker Brygge: From shopping mall to vibrant part of Oslo.* Alındığı tarih:06.12.2011, adres: http://www.cisionwire.com/norwegian-property-asa/r/transformation-of-aker-brygge-from-shopping-mall-to-vibrant-part-of-oslo,c9138662

[39] **Histon, V.** (2006) *Unlocking the quayside: Newcastle Gateshead's historic waterfront explored.* Newcastle: Tyne Bridge Yayını.

[40] **Sönmez, İ., Ö.** (2005). Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler-beklentiler-riskler. *Ege Mimarlık, 53*(1), 18.

[41] **Miles, S** (2005, Mayıs). 'Our Tyne': iconic regeneration and the revitalisation of identity in Newcastle Gateshead. *Urban Studies, 42*(5/6), 913-926.

[42] **Nello, O.** (1997). The Olympic Games as a tool for urban renewal: the experience of Barcelona'92 Olympic Village. [Elektronik versiyon]. Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics UAB. Alındığı tarih: 22.12.2011, adres: http://olympicstudies.uab.es/pdf/wp090_eng.pdf

[43] **MIMDAP,** (2007). *Barselona'daki dönüşüm – I: genel çerçeve,* Alındığı tarih: 23.12.2011, adres: http://www.mimdap.org/?p=211

[44] **Riera, P. ve Keogh, G**. (1995). Chapter 12: Barcelona, in Berry, J. and McGreal, S. ed al (1995) *European Cities, Planning Systems and Property Market,* Londra: E & FN SPON, ss.219-243.

[45] **Rolando, B., A. ve Pilar, G., A.** (t.y.). *Potential benefits of port restructuring processes.* CPSV/ UPC, , Alındığı tarih: 23.12.2011, adres: http://www.cpsv.upc.es/documents/7VCT_BIERE_GARCIA.pdf

[46] **Rolando, B., A. ve Pilar, G., A.** (t.y.). *The transformation process of the waterfront.'Port Vell': a strategy for a new image of city.* CPSV/UPC, Alındığı tarih: 13.12.2011, adres: http://www cpsv.upc.es/documents /LIVERPOOL_PRESENTATION.pdf

[47] **Yerel girişim.** (t.y.). *22@Barcelona.* Alındığı tarih:21.12.2011, adres: http://www.yerelgirisim.org/uploads/Barcelona%2022@.pdf ss.3

[48] **Brunet, F.** (1995). *An Economic Analysis of the Barcelona '92 Olympic Games: Resources,Financing, and Impact.* Centre d'Estudis Olimpics i de l'Esport (UAB) Alındığı tarih:21.12.2011, adres:http://olympicstudies.uab.es/pdf/OD006_eng.pdf

[49] **Wikimedia Foundation** (t.y.). *2004 Universal Forum of Cultures* In *Wikipedia Encyclopedia.* Alındığı tarih:21.12.2011, adres: http://en.wikipedia.org/wiki/2004_Universal_Forum_of_Cultures

[50] **Brunet, F.** (2002). *The economic impact of the Barcelona Olympic Games,1986-2004.* Barcelona: the legacy of the Games 1992-2002 *The economic impact of the Barcelona Olympic Games,1986-2004* Barcelona: the legacy of the Games 1992-2002. Alındığı tarih:21.12.2011, adres: http://olympicstudies.uab.es/pdf /wp084_eng.pdf

[51] **Cusa, J. ve Marmolejo, C.** (t.y.). *Barcelona's next post-Olympic urban challenge: The Universal Forum of Cultures 2004. A*lındığı tarih:21.12.2011, adres: www.planum.net/download/forum2004-pdf

[52] **Tavşanoğlu, S ve Healey, P.** (1992). *Rebuilding the City.* In: Healey, P et al. (eds). Londra: E & FN Spon Yayını, ss.245-255.

[53] **Doucet, B** (2007). *Flagship Regeneration: panacea or urban problem?* Çalışma EURA konferansında sunulmuştur,Eylül, 12-14, 2007. Healey, P et al. (eds). Londra: E & FN Spon Yayını, ss.245-255.

[54] **Miles, S** (2005, Mayıs). 'Our Tyne': iconic regeneration and the revitalisation of identity in NewcastleGateshead. *Urban Studies, 42*(5/6), 913-926.

[55] **Eisinger, P**. (2000). The Politics of Bread and Circuses: Building the City for the Visitor Class. *Urban Affairs Review,35*(3), ss. 316-333.

[56] **Hubbard, P**. (1996). Urban design and city regeneration: social representations of entrepreneurial landscapes. *Urban Studies, 33*(8), 1441-1461

[57] **Wansborough, M ve Mageean, A.** (2000). The role of urban design in cultural regeneration. *Urban Design, 5*(2), 181-197

[58] **Loftman, P. ve Nevin, B.** (2003). *Prestige projects, city centre restructuring and social exclusion: taking the long-term view.* In Miles,M. and T. Hall, Urban Futures. Londra: Routledge Yayını.

[59] **Akkar, Z. M.** (2006). Kentsel dönüşüm üzerine, Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, *Planlama, 36*(2), 35.

[60] **Erbaş, A. E.** (2007). *Port regeneration and sustainable urban development, the case of Galata Port and Haydarpasa Port projects in İstanbul after 2000.* 43. ISOCARP Kongresi, Eylül, 19-23, 2007, Belçika. Alındığı tarih: 23.12.2011, adres: http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1067.pdf

[61] **Aydilek, O.** (2006, Mart 24). Haydarpaşaport yeni yüzü için görücüye çıkıyor. *Sabah.* Alındığı tarih: 23.12.2011, adres: http://v3.arkitera.com/h7919-haydarpasaport-yeni-yuzu-icin-gorucuye-cikiyor.html

[62] **Emirler, V.** (2011, Kasım 26). Haydarpaşa Port'a onay verildi. *Emlakjet Haber.* Alındığı tarih: 23.12.2011, adres: http://www.emlakjet.com/haber/detay/haydarpasa-port-a-onay-verildi_3000.html

[63] **Butuner, B.** (2006). *Waterfront revitalization as a challenging urban issue.* . 42. ISOCARP Kongresi, Eylül, 14-18, 2006, İstanbul. Alındığı tarih: 23.12.2011, adres: http://www.isocarp.net/Data/case_studies/792.pdf

[64] *Galata & Port İstanbul-Salıpazarı liman ve turizm kompleksi önerisi.* (2005). Alındığı tarih: 24.12.2011, adres: http://yapitr.com/HaberDosyalari/Detay_galata-port-istanbul-salipazari-liman-ve-turizm-kompleksi onerisi_279.html?HaberID=37067&Sayfa=2

[65] **Url-1** < *http://www.galataport.org/>,* alındığı tarih: 25.12.2011.

[66] **TMMO**B (2008). *İstanbul'da büyük projeler.* İstanbul Buluşmaları, Kasım 8-9, 2007, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s.144.

[67] **TMMOB** (2008). *Eğrisiyle doğrusuyla Galataport*, İstanbul Buluşmaları Ocak 15, 2006, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

[68] **Birsel, C.** (2000). 19. yüzyılın ikinci yarısında İzmir'de büyük ölçekli kentsel projeler ve kent mekanının başkalaşımı, *Ege Mimarlık Dergisi, 36*(4), 34-37.

[69] İzmir ticaret tarihi müzesi arşivi.

[70] **Yetkin, S. ve Yılmaz, F.** (t.y.). *Kent Tarihi ve Kentlilik,* Alındığı tarih: 06.01.2012,adres:http://www.izmir.bel.tr/StandartPages.asp?menuID=824&MenuName

[71] **Erdin, H.,E. ve Erdin, O.** (2007). İzmir kentinde ofis sektörü eğilimleri üzerine bir araştırma, *Planlama dergisi, 1,* 87-99.

[72] **Selçuki, A. ve Boran, Ş.** (2007, Nisan). İzmir'in Mimari Gelişiminin Bir Yansıması "Kent ve Mimarlık: İzmir" Sergisi. *İZTO AR&GE Bülten,* 28-32. Alındığı tarih: 07.01.2012, adres: http://www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/8140/kentvemimarl%C4%B1k_selcukiveboran.pdf

[73] **İBB.** T.C. , Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, Manisa Kütahya - İzmir Planlama Bölgesi, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu.

[74] **İBB.** 1/100.000 ölçekli planlama çalışmaları arşivi.

[75] **Göksu, S**. (Dokuz Eylül Üniversitesi Profesörü, Şehir ve bölge planlama bölüm başkanı) (2011) Kişisel görüşme.

[76] **Url-2** <*http://projeizmir.org/viewtopic.php?f=6&t=75/>,* alındığı tarih: 25.12.2011.

[77] **TMMOB.** (2011). *Mimarlar Odası İzmir şubesi 39. dönem çalışma raporu 27 ocak 2008-31 ocak 2010*. İzmir: Mimarlar Odası yayını.

[78] **Erdin, H., E., Kokum, O.** (2006). Dünya fuarı olarak "EXPO"yu İzmir'de düşün(dür)mek. *Planlama dergisi,* 3, 59.

[79] **Url-3** < *http://www.spoizmir.org/basin-aciklamalari/expo-2015-zmir-iin-yer-seim-nerisi.html>,* alındığı tarih: 27.12.2011.

[80] **Topal,H**.(Mimarlar odası İzmir şube başkanı) (2011) Kişisel görüşme.

[81] **Url-4** <*http://www.yurtsuz.net/News.aspx?tt=spo-expo-alani-kaynaklar-golet-bolgesi-olsun&newsid=861&fileid=0>,* alındığı tarih: 27.12.2011.

[82] **Url-5**< *http://www.expoizmir.org.tr/tema-ve-alan/>,* alındığı tarih: 24.02.2012.

[83] **Url-6** < *http://www.cevresehircilik.gov.tr/gm/tau/index.php?Sayfa=manisa >,* alındığı tarih: 25.12.2011.

[84] **İBB.** 1/25000 ölçekli İKB Nazım İmar Planı (İKBNİP), Raporu.

[85] **İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı** (2011) Kişisel görüşme.

[86] **İBB Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı** (2011) Kişisel görüşme.

[87] Mimari proje yarışması: İBB opera binası. (2010). *Mimarlık dergisi küreselleşen İstanbul- özel sayısı, 356*, 70.

[88] **İBB.** Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü (2010). İzmir ulaşım ana planı, sonuç raporu özeti. Alındığı tarih: 08.01.2012, adres:http://www.izmir.bel.tr/UploadedPics/File/IUAPSonuc%20Raporuozeti_05042010.pdf

[89] İzmir Liman Bölgesi için Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması. *Ege Mimarlık dergisi 2001/4-2002/1, 40-41 ve 58-90,* 62-65. . [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 28.02.2011, adres: http://www.egemimarlik.org/40-41/40-41-21.pdf

[90] **İBB.** 1/5000 ölçekli yeni kent merkezi nazım imar planı raporu (2010 tarihi onaylı)

[91] **Gürlesel, C. F.** (2007) *Türkiye Gayrimenkul Gayrimenkul araştırma raporu–3, gayrimenkul sektörü ve iller için öngörüler 2015,[Ankara-İzmir - Bursa - Adana - Gaziantep]*. İstanbul: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)İktisadi İşletmesi, Paymaş Ltd. Şti.,ss.45-66.

[92] **TÜİK** verileri. Alındığı tarih: 05. 10.2011, adres: www.tuik.gov.tr

[93] **Taner, B.** (2011, Haziran 19). Eğitimli gençler İzmir'e göçüyor. Alındığı tarih: 28.01.2012, *Radikal gazetesi*, adres: http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalDetayV3&ArticleID=1053342&Date=21.06.2011&CategoryID=80

[94] **İEÜ. (**t.y.). *İzmir işgücü piyasası araştırması.* Alındığı tarih: Ekim 15, 2011, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Adres: http://www.izka.org.tr/files/izmir_isgucu_piyasa_arastirmasi.pdf

[95] **Sönmez, M.** (2007). İzmir'de işsizlik-büyüme sorunları ve beklentiler [Elektronik versiyon]. *İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi (İAOSB) Yönetim Kurulu 3.Bölgesel Raporu.* Alındığı tarih: 17.10.2011, adres: www.iaosb.org.tr/Uploads/izmirsorun.doc

[96] **Pazarlıoğlu, M.,V.** (2007). İzmir örneginde iç göçün ekonometrik analizi. *Yönetim ve Ekonomi, 1*(14)*,* 125-126.

[97] *İzmir Ticaret odası başkanvekili Akın Kazançoğlu:2010'un ilk çeyreğinde Türkiye'de konut satışları yaklaşık yüzde 26, İzmir'de ise yüzde 34 azaldı* (2011, Ağustos 15). Alındığı tarih: 28.01.2012, *Ege Ekonomisi* adres: http://www.egeekonomisi.com/haber_detay.php?hid=25941

[98] **Taner, B.** (2012, Aralık 15). İzmir'de satacak konut kalmamış. Alındığı tarih: 28.01.2012, *Milliyet gazetesi*, adres: http://konut.milliyet.com.tr/izmir-de-satacak-konut kalmamis/konut/haberdetay/01.12.2010/1320737/default.htm?ref=milliyet_anasayfa

[99] **Taner, B.** (2011, Haziran 02). İzmir'deki düşük satışın suçlusu arsa yetersizliği. Alındığı tarih: 28.01.2012, *Milliyet gazetesi*, adres: http://ekonomi.milliyet.com.tr/izmir-deki-dusuk-satisin-suclusu-arsayetersizligi/ekonomi/ekonomidetay/02.06.2011/1397579/default.html

[100] **Url-7**< *http://istanbul.yerelnet.org.tr/>,* alındığı tarih: 24.02.2012.

[101] *İzmir'de Gayrimenkul Satışlarında Büyük Düşüş.*(2011, Mart 02). Alındığı tarih: 28.01.2012, *Emlak haber* adres: http://www.emlakhaberleri.com/emlak-haberleri-haberleri/izmir-de-gayrimenkul-satislarinda-buyuk-dusus.html

[102] *İzmir'de en çok konuta para harcanıyor.*(2011, Aralık 13). Alındığı tarih: 28.01.2012, *Milliyet Emlak* adres: http://www.milliyetemlak.com/haber/tuik'e-gore-izmir'de-en-cok-konuta-para-harcaniyor/haber.html?haberID=10547

[103] **İGD.** (2010). Türkiye turizm piyasalari araştirma raporları. İzmir'10. [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 23.01.2012, adres: www.igd.com.tr/Upload/file_4da7e7e39b1f4.pdf

[104] **Gürlesel, C. F.** (2010) *Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri 2010* İstanbul: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)İktisadi İşletmesi, Portakal Basım, Matbaacılık San. ve Tic. Ltd. Şti.

[105] **Saygın, N.** (2006). Alışveriş merkezleri: Türk kentlerindeki yeni tüketim cennetleri. *Planlama dergisi, 3,* 97-103.

[106] **Southworth, M.** (2005). Reinventing main street:from mall to townscape mall. *Journal of Urban Design, 10*(2)*,* 151-170.

[107] **Kılıç, S., Aydoğan, M.** (2006). Alışveriş merkezleri-kent İlişkisinde kronikleşen sorunlar, Toplu ulaşım ve yaya ulaşımı İlişkileri: Forum (Bornova) alışveriş merkezi örneği. *Planlama dergisi, 3,* 89-95.

[108] **Thorne, S.** (2005). Turkey greets world's retail execs with vibrant industry, economy[Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 30.01.2012, adres: http://www.icsc.org/srch/sct/sct0405/cover_3.php

[109] **Tokyay, V.** (2005). Yeni tasarım kültürü Işığında alışveriş mimarlığı ve gösteri kültürü. *Yapı dergisi, 286,* 58-64.

[110] **Url-8**< *www.cleva.com.tr* >, alındığı tarih: 27.11.2012.

[111] **İZMİMOD** (2005).*İzmir architectural guide,2005.* İzmir: İzmimod yayını.

[112] **Çiçek, Ü.** (2006, Temmuz). İzmir'de konaklama yapıları ve tarihsel gelişimi. *İZTO AR&GE Bülten,* 25-31. Alındığı tarih: 07.01.2012, adres: http://www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/7094/konaklama_ucicek.pdf

[113] **Kayın, E.** (2000). *İzmir oteller tarihi.* İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Kültür Yayını/Kent Kitaplığı Dizisi.

[114] **Swiss otel bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[115] **İZKA.** (Temmuz, 2010). Durum Analizi. [Elektronik versiyon], İzmir: İZKA yayını. Alındığı tarih: 20.01.2012, adres: http://www.izka.org.tr/files/DurumAnalizi.pdf .

[116] Kaynak: Kültür Turizm Bakanlığı, 2011

[117] **Url-9**< *http://www.izmirkulturturizm.gov.tr*>, alındığı tarih: 06.04.2012

[118] **Yanardağ, A. A. ve Yanardağ, M. Ö. ve** (2009). İzmir'de turizm çeşitleri ve turizm yatırımları ihtiyaç analizi. [Elektronik versiyon], İzmir: İZKA yayını. Alındığı tarih: 20.01.2012, adres: www.izka.org.tr/files/Izmirde_Turizm_Cesitleri.pdf

[119] **Hilton oteli bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[120] **Mövenpick oteli bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[121] **Ege palas oteli bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme

[122] İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

[123] **Url-10**<*http://www.dhmi.gov.tr/istatistik.aspx*>, (Devlet Hava Meydanları İşletmesi), alındığı tarih: 06.04.2012

[124] **Colliers International firması İstanbul şubesi yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[125] **Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri yetkilileri**(2011) Kişisel görüşme

[126] **DTZ Pamir & Soyuer Gayrimenkul Hizmetleri yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[127] **Akkum., İ.** (2011) Kişisel görüşme.

[128] **Kıray, M.** (1998). *Örgütleşemeyen kent: İzmir.* İstanbul: Bağlam yayınları.

[129]**Url-11**< *http://www.dha.com.tr/haberdetay.asp?tarih=22.12.2011&Newsid =177934& Categoryid=5>,* alındığı tarih: 06.04.2012

[130]**Url-12**< *http://www.ksk35bucuk.com/index.php?option=com_k2&view= item&id=766:izmir-2011in-de-i%C5%9Fsizlik-%C5%9Fampiyonu>,* alındığı tarih: 06.04.2012

[131] **Url-13**< *http://www.sanayi.gov.tr/>,* alındığı tarih: 10.03.2012.

[132] **Url-14**<*http://www.izmirdeyatirim.com/izmir/yatirim-alanlari/yatirim-alanlari-harita.html>,* alındığı tarih: 10.03.2012.

[133] **Url-15**<*http://www.scribd.com/BinaliYildirim/d/54257733-%C4%B0zmir-in-Ulke- Ekonomisindeki-Yeri>,* alındığı tarih: 11.03.2012.

[134] **Url-16**<*http://www.izmir.gov.tr/default_B1.aspx?id=1125>,* alındığı tarih: 12.03.2012.

[135] **URAK&Deloitte.** (2011) İllerarası rekabetçilik endeksi 2009-2010. [Elektronik versiyon], İstanbul: Deloitte yayını. Alındığı tarih: 12.04.2012, adres: http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Turkey/Local%20Assets/Documents/turkey_tr_finansalhizmetler _rekabetcilikendeksi_290411.pdf

[136] **Url-17**<*http://www.izmirdeyatirim.com/izmir-deki-tesvikler.html>,* alındığı tarih: 15.10.2011.

[137] **Url-18**<*http://www.izmirdeyatirim.com/izmir-deki-tesvikler.html>,* alındığı tarih: 15.10.2011.

[138] Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü . (Haziran, 2011). [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 18.03.2012, adres: http://dengemusavirlik.com/2011-yili-tesviklerin-illere-gore-yatirim-dagilimlari.htm

[139] **Istrate, E., Berube, A., Nadeau, C.A. (**2004). *Global Metro Monitor, Volatility, Growth, and recovery,2011: Highest and lowest economic performance index rankings, 200 largest metropolitan areas, 2010-2011* Alındığı tarih: Ocak 15, 2012, Brookings Enstitüsü, Metropolitan policy program, s.11. Adres: http://www.brookings.edu/~/media/Files/rc/reports/2012/0118_global _metro_monitor/0118_global_metro_monitor.pdf

[140] **Oyan, O.** (2007). Avrupa Akdeniz ilişkilerinde İzmir'in. İ. H. Yetiner (ed.), İzmir: İzmir Ekonomi Üniversitesi ve İzmir İktisat Kongresi Araştırma Merkezi yayını.

[141] T.C.Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı Deniz Ticareti Genel Müdürlüğü. (2011), Deniz Ticaret İstatistikleri-Deniz Taşıtları, Denizyolu Taşıma ve Teşvik İstatistikleri [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 19.03.2012, adres: http://www.dtoizmir.org/Deniz_Ticaret_Istatistikleri-2011-R1.pdf

[142] **Esmer, S.** (2008). İzmir Alsancak Limanı Yük Analizi. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 4*(10),

[143] **İZKA.** (t.y.). izmir, 2010-2017, kentsel pazarlama stratejik planı. [Elektronik versiyon], İzmir: İZKA yayını. Alındığı tarih: 20.01.2012, adres: http://www.izka.org.tr/files/kentsel_pazarlama_kitapcik.pdf, s.23.

[144] *İzmir, İstanbul'u geride bıraktı,* (2012, Ocak 20). Alındığı tarih: 23.01.2012, *Cnnturk Ekonomi*, adres: http://www.cnnturk.com/2012/ekonomi/genel/01/21/izmir.istanbulu.geride.birakti/645772.0/index.html

[145] **İZTO.** (t.y.). 2009-2012, İZTO Stratejik Plan Kitabı. [Elektronik versiyon], İzmir: İZTO yayını. (İZTO yönetiminden elden alınmıştır.)

[146] **Url-19**< *http://www.izmirdeyatirim.com/izmir/yukselen-yildiz-izmir/izmir-de-ekonomi.html*>, alındığı tarih: 15.10.2011.

[147] T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Yabanci Sermaye Genel Müdürlüğü (Mayıs, 2011), *Uluslararası Doğrudan Yatırım Verileri Bülteni,* [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 20.01.2012, adres: http://www.yoikk.gov.tr/dosya/up//mayis-%20bulten03120511.pdf

[148] **İZKA.** (2010). İzmir kalkınma ajansı, 2010 yılı, faaliyet raporu [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 20.01.2012, adres: http://www.izka.org.tr/files/2011_Dokuman/faaliyet_raporu_2010.pdf

[149] Financial Times Group. **.** (2011), *European Cities and Regions of the Future 2010/2011,* [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 21.02.2012, adres: http://www.sgroup.be/data/File/European-Cities-and-Regions-of-the-Future-2010-11.pdf

[150] **Url-20**<*http://www.emlakkulisi.com/izmir_yeni_kent_merkezi_projesi_yargida_-63880.html* >, alındığı tarih: 15.10.2011.

[151] **Url-21**< *http://www.sondakika.com/haber-gokdelen-merkezinin-onundeki-engel-asildi-3057229/*>, alındığı tarih: 26.02.2012.

[152] **Selvitopu, F.,Ası, İ., Arslan, B., Aksoy, A., Kutlu, .G.,** (2009). *İzmir'de afet riskini azaltma eylem planı çalışmaları*. İzmir Afet Riskini Azaltma Sempozyumu, Aralık 7-8, 2009, s.267. Alındığı tarih: 03.02.2012, adres:http://isay.icisleri.gov.tr/ortak_icerik/izmir/KYM_PDF/6_altinci_bolum.pdf

[153] **Bayraklı Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü** (2011) Kişisel görüşme.

[154] **Url-22**<*http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=523262&page=9*>, alındığı tarih: 13.02.2012.

[155] **Omaç, F.** (2012, Ocak 9). İzmir'e 10 aşamalı Barselona modeli. Alındığı tarih: 28.01.2012, *Milliyet Ege,* adres: http://izmirveimar.com /index.php/haberler

[156] **İBB.** 1/5000 Nazım plan çalışmaları arşivi.

[157] **Atay, Ç.** (1998). *Ankara, Osmanlı'da Cumhuriyet'e İzmir planları.* İzmir: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayını, s.31,176.

[158] **Hasol, D.** (1998). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü.* İstanbul: Yaşar Eğitim ve YEM Yayını.

[159] **Aksoy rezidans bina yönetimi** (2011). Kişisel görüşme.

[160] **Punta rezidans bina yönetimi** (2011). Kişisel görüşme.

[161] **Gürel rezidans bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[162] **Megapol A.Ş yetkilileriyle** (2011) Kişisel görüşme.

[163] **Port rezidans projesinin geliştirici firması** (2011) Kişisel görüşme.

[164] **Url-23**< *http://www.yapi.com.tr/Haberler/the-port-residencenin-yuzde-80i-satildi_87638.html* >, alındığı tarih: 09.02.2012.

[165] **Url-24**< *http://www.zorlugayrimenkul.com.tr/#/tr/Projeler/Zorlu-Konak-Residence*>, alındığı tarih: 11.02.2012.

[166] **Kavuklar A.Ş. yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[167] *Kavuklar Grubu: bu yıl 3 proje birden yapacak Kavuklar Grubu: bu yıl 3 proje birden yapacak*. (2012, Ocak 28). Alındığı tarih: 09.02.2012, adres: http://www.konuthaberleri.com/haber/konut-haberleri/kavuklar-grubu-bu-yil-3-proje-birden-yapacak-11154.html

[168] Kavuklar Tower projesi yarışma kataloğu (Kişisel görüşme sırasında incelenmiştir.)

[169] *Swiss otelin tamamı MV holdinge geçti*. (2009, Ocak 01). Alındığı tarih: 11.02.2012, *Yeni Asır*, adres: http://emlakkulisi.com/11431_swissotel _in_tamami_mv_holding_e_gecti,

[170] **Sert, C.** (2007, Eylül 22). Özkardeş Ailesi'nden yeni otel ve rezidans. Alındığı tarih: 09.02.2012, *Milliyet gazetesi*, adres: http://www.milliyet.com.tr/2007/09/22/ege/axeko01.

[171] **Şahin, M.** (2011, Kasım 07). Önümüzdeki 10 yılda İzmir hızla büyüyecek. Alındığı tarih: 09.02.2012, *Milliyet gazetesi*, adres: http://www.yeniasir.com.tr/Ekonomi/2011/11/08/onumuzdeki-10-yilda-izmir-hizla-buyuyecek

[172] **Baş, H.** (t.y.). Efes, 150 milyon dolara Swissotel Grand oldu. Alındığı tarih: 10.02.2012, *Hürriyet gazetesi*, adres: http://www.yapex.com/haberdetay.asp?id=2075

[173] **Karasu, A., R.** (2011, Şubat 11). 'Engellerden bıktık' diyen sanayici, İzmir'i terk ediyor. Alındığı tarih: 10.02.2012, *Zaman gazetesi*, adres: http://www.zaman.com.tr/haber.do?haberno=1091907&title=engellerden-biktik-diyen-sanayici-izmiri-terk-ediyor

[174] **Heris tower bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[175] **Url-25**< *http://www.bayraklitower.com/>,* alındığı tarih: 09.02.2012.

[176] **Url-26**< *http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=523262&page=14>,* alındığı tarih: 09.02.2012.

[177] *Sur Yapı'nın İzmir projesi 2011 başında*. (2010, Eylül 03). Alındığı tarih: 11.02.2012, adres: http://www.emlakmania.com/tr/emlak-haberleri/749-sur-yapinin-izmir-projesi-2011-basinda.html

[178] **Ataselim, M.** (2010, Ekim 18). 3 yıldır beklenen İzmir Bayraklı projesinde metrekaresi 5 bin dolara. Alındığı tarih: 11.02.2012, *Habertürk*, adres: http://www.emlaklobisi.com/Detay.aspx?HaberID=4585

[179] **Suryapı.** (t.y.).Misyon-vizyon. Alındığı tarih: Şubat 11, .2012, adres: http://www.suryapi.com.tr/misyon-vizyon.aspx

[180] **Url-27**< *http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1281837>,* alındığı tarih: 11.02.2012.

[181] **Zorlu A.Ş.** (t.y.).Misyon-vizyon. Alındığı tarih: Şubat 11, .2012, adres: http://www.zorlu.com.tr/TR/ZORLU/zor_misyon.asp

[182] **Varyap A.Ş.** (t.y.).Şirket profili. Alındığı tarih: Şubat 11, .2012, adres: http://www.varyap.com/tr/46/kurumsal/sirket-profili.htm?m=15

[183] **Yuvacan, N.** (2007, Ocak 31). Varyap 400 milyon dolarla İzmir'in siluetini değiştirecek. Alındığı tarih: 11.02.2012, *Vatan*, adres: http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=36340

[184] **Url-28**< *http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=707&start=200>,* alındığı tarih: 11.02.2012.

[185] **GlobalA.Ş.** (t.y.).Şirket hakkında. Alındığı tarih: Şubat 11, .2012, adres: http://www.globalyatirim.com/TR/hakkimizda/sirket_hakkinda.aspx

[186] **Şahin, M.** (2008, Haziran 20). Gökdelen projesinde yetim hakkı kavgası. Alındığı tarih: 11.02.2012, *Habertürk*, adres: http://ekonomi.haberturk.com/ekonomi/haber/81398-gokdelen-projesinde-yetim-hakki-kavgasi

[187] **Url-29**< *http://www.bfta.com.tr/ProjectDetail.php?ID=15&Sent=4>,* alındığı tarih: 09.02.2012.

[188] **Proje Beyaz Gayrimenkul Geliştirme Yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[189] **Sert, C.** (2007, Aralık 17). İngilizlerden, 'Yeni İzmir'e dev yatırım. Alındığı tarih: 11.02.2012, *Milliyet gazetesi*, adres: http://www.milliyet.com.tr/2007/12/17/ege/axege01.html

[190] **Miray A.Ş. yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[191] **Gürgün, M.** (İŞGYO yatırım ve proje geliştirme müdür yardımcısı) (2011) Kişisel görüşme.

[192] **İŞGYO** (2011, Eylül 30) Yatırımcı sunumu [Elektronik versiyon]. Alındığı tarih: 5.11.2011, adres: http://www.isgyo.com/_UserFiles/File/InvestorRelations/InvestorPresentations/30.09.2011_trk.pdf

[193] **Mertaş A.Ş yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[194] **Hitay Plaza bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[195] **Tepekule İş Merkezi bina yönetimi** (2011) Kişisel görüşme.

[196] **Kare Mimarlık Yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[197] **Folkart Towers proje sorumlusu** (2011) Kişisel görüşme.

[198] **Tekfen A.Ş. yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[199] **Sabancı A.Ş. yetkilileri** (2011) Kişisel görüşme.

[200] **Url-30**< http://www.milliyet.com.tr/megapol-tower-2011-de-bitecek/ege/haberdetay/29.07.2010/1269519/default.htm>, alındığı tarih: 09.02.2012.

[201] **Url-31**< *http://rezidansizmir.com/kordon-kule-rezidans-izmir.html*>, alındığı tarih: 09.02.2012.

[202] **Url-32**< *http://www.megapolgroup.com/turkce/index_normal.html*>, alındığı tarih: 09.02.2012.

[203] **Url-33**< http://www.sabanci.com/sabanci_i.asp?M=1&K=2&I=4

[204] **Url-34**< *http://www.folkarttowers.com/turkce.html* >alındığı tarih: 16.02.2012.

[205] **Url-35**< *http://www.mertasgroup.com/tr/tower/1.jpg*>alındığı tarih: 20.02.2012.

[206] **Doğan, S.** (2011, Kasım 27). İşadamları 'Manhattan' için ortak şirket kurdu. Alındığı tarih: 28.01.2012, *Yeni Asır*, adres:http://www.yeniasir.com.tr /Ekonomi/2011/11/28/isadamlari-manhattan-icin-ortak-sirket-kurdu

[207] **Url-36**<*http://www.msbinsaat.com/index-4b2tepekuleismer.html*>alındığı tarih: 15.02.2012.

[208] **Url-37**< *http://www.mmotepekule.org/site/turkce/* >alındığı tarih: 15.02.2012.

[209] **Url-38**< *http://hitayplaza.com/Content.asp?id=7&dil=tur* >alındığı tarih: 16.02.2012.

[210] **Url-39**< *http://t1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSpnTLLmu3otqg O3JOASjm1rikY9IJ3PgfnfVO3yfRpdZj31PL-fA*>alındığı tarih: 16.02.2012.

[211] **Url-40**< *http://www.tekfen.com.tr/emlak.asp* >alındığı tarih: 20.02.2012.

[212] **Url-41**< *tekfenoz.com/en/project_izmir*>alındığı tarih: 20.02.2012.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Merve KAYA

Doğum Tarihi: 29.03.1987

Lisans: Mimarlık & Şehir ve Bölge Planlama, İTÜ