

ARAŞTIRMA / ARTICLE

İzmir'de Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Kapsamında Lüks Konut Üretiminde Yeni Yaklaşımlar: Folkart Konut Projeleri

New Approaches to Luxury Housing Construction in Izmir in the Context of Neoliberal Urbanization: Folkart Housing Projects

Eylem Bal,¹ Didem Akyol Altun²

¹Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir

²Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İzmir

ÖZ

1970'lerle birlikte dünya genelinde hakim bir paradigma haline gelen neoliberalizmin sermaye birikimi yaratma sürecinde yönünü çevirdiği en temel alanlardan birisi kent ve kentsel politikalar olmaktadır. Bu kapsamda, Türkiye'de 2000'li yıllarla birlikte, neoliberal kentsel politikaların kentsel alanda somut çıktılarla birlikte çok daha belirgin hale geldiği bir kentleşme evresinin içinden geçilmektedir. Söz konusu süreçte çok sayıda kentsel yatırım gündeme gelmekte, lüks konut üretimiye bu alanda ön sıraları almaktadır. Bu bağlamda, İstanbul kökenli bir firma tarafından, İzmir'de hayata geçirilen ve neoliberal kentleşme süreçleri ile güçlü bağlar kuran üç proje dikkati çekmektedir. Bu çalışma, İzmir kentinde, neoliberal kentleşme eğilimleri ekseninde güçlü ve öncül sinyaller veren Folkart Konut Projelerini, kentsel bağlamda kentleşme pratiği çerçevesindeki yer seçim kararları; mimari bağlamda tasarım konsepti ve simgesel değeri; ekonomik bağlamda proje maliyetleri, kira ve satış bedelleri; sosyolojik bağlamda hitap ettiği sınıfsal yapı, kullanıcı grubu, kapalılık ve güvenlik durumu açısından değerlendirerek, bu projelerin neoliberal yeniden yapılanma süreci ile olan ilişkisini ortaya koymayı amaçlamaktadır.

Anahtar sözcükler: Neoliberal politikalar; neoliberal kentleşme; lüks konut; İzmir; folkart konut projeleri.

ABSTRACT

Cities and urban policy are central to the theory of neoliberalism and its process of capital accumulation, which has become a dominant paradigm all over the world since the 1970s. Turkey in the 2000s is in a phase of urbanization in which neoliberal urban policies are becoming more visible in the form of concrete outputs. Many new urban investments are being made, and luxury housing projects are at the forefront. The aim of this study is to evaluate three projects in Izmir created by an Istanbul firm. Folkart Construction housing projects have drawn attention as symbols of the neoliberal urbanization process in Izmir. The criteria to be used are decisions made regarding location and urbanization practices; design concept and symbolic value in the architectural context; and project costs, rent, and sale prices in the economic context. In addition, the study will examine the projects' appeal to certain classes and other groups, their security level, and controlled access in the social context in order to analyze these projects in relation to the neoliberal reconstruction process.

Keywords: Folkart housing projects; Izmir; luxury housing; neoliberal policies; neoliberal urbanization.

Geliş tarihi: 20.06.2015 Kabul tarihi: 17.05.2016

İletişim: Didem Akyol Altun.

e-posta: didem.akyol@deu.edu.tr

Giriş

Günümüzde iktisadi, siyasal, toplumsal ve mekansal süreçlerin gerek teorik çerçevesi gerekse de uygulama süreçleri üzerine açıklama, yorum ve tespitler yapılırken öne çıkan en temel kavramlardan birisi kaçınılmaz olarak neoliberalizm olmaktadır. “Neoliberalizm, kendisine yönelik eleştirilerin üzerinde yoğunlaştığı şekilde bir dizi iktisat politikasından, hatta bir ideolojiden ibaret değildir, bunun da ötesinde bugün içinde yaşadığımız karmaşık küresel dünyanın yönetimiyle ilgili bir stratejidir” (Munck, 2007). Bireycilik, piyasa liberalizmi, dışa açıklık ve devletin küçültülmesi ilkelerini temel alan neoliberalizm, bu ilkeler doğrultusunda bir kalkınma modelini savunmaktadır (Ataay, 2007). Bu kapsamda öne çıkan en temel unsurlar, serbest piyasa ekonomisi, özelleştirme, deregülasyon ve serbest sermaye hareketleri olarak belirginlik kazanmaktadır. Bu doğrultuda, devlet ve sermaye arasındaki ilişki yeniden tanımlanmış; rol paylaşımı, devletin ekonomiye yönelik müdahalelerinin azaltılmasından çok bu müdahalelerin sermaye lehine yeniden düzenlenmesi biçimini almıştır (Öniş, 2009). Dolayısıyla devlet sermayenin hareket kabiliyetini kolaylaştıran düzenlemeleri yapan, ona karşı değil onunla birlikte çalışan düzenleyici bir rol edinmiştir. Jessop neoliberalizmin birçok boyutu olduğunu, yeniden yapılanmayı ekonomi politikaları, sosyal politikalar, politik karar mekanizmaları ve uygulamanın öncül formlarında görmenin mümkün olduğunu söylemektedir (Jessop, 2008). Neoliberalizmin yakın ve sıkı bir ilişki içinde olduğu en temel kulvarlardan birisi ise kentsel politikalar ve kent toprakları olarak öne çıkmaktadır. Kentsel politikalar ve kent mekanı neoliberal politikalarla yeniden yapılandırılmakta ve neoliberalizmin uygulamadaki öncül formları, kendisini kent mekanında da dolaylı ve doğrudan yollarla ortaya koymaktadır.

Hakim neoliberal ideoloji, zenginliğin kaynaklarının biçim değiştirmesine ve dünyanın metalaşmasına neden olmaktadır (İnsel, 2008). Bugün söz konusu bu metalaşma sürecinin en temel öznelere birisi kentler olarak belirginleşmekte ve kentsel mekan bu doğrultuda yeniden yapılandırılmaktadır. Kentler, gayrimenkul odaklı büyüme ekseninde önemli bir dönüşüm göstermekte; bu kapsamda farklı ölçeklerdeki kentsel arsa, yapı, alan ve bölgeler, büyük bir kentsel pazarda alınıp satılabilen, üzerinden değer elde edilip rantı konu olan birer mala dönüşmekte; böylece kentsel alan belirgin bir biçimde metalaşmaktadır. Bu bağlamda, mekansal organizasyon neoliberal politik stratejilerin seferberliği için bir altlık, bir mekanizma ve bir arenadır (Brenner, 2002). Neoliberal süreçte rekabet temel bir erdem haline gelmekte ve firmalar, kentler, bölgeler ve ulusların arasındaki rekabet önem kazanmaktadır (Kozanoğlu 2008). Neoliberal kentsel politika deneyimlerinin amacı, elit tüketim uygulamaları ve piyasa odaklı büyüme için bir arena olarak kent mekanını harekete geçirmektir (Brenner, 2002). Swyngedouw vd., neoliberal yeniden yapılanmaya eşlik eden neoliberal kentleşmenin hedeflerini; konut ve emlak sektörle-

rinde piyasa güçlerinin rolünün artırılması, kentsel kamusal ve sosyal hizmetlerin özelleştirilmesi, kentsel mekanın biçimlendirilmesinde elitlerinin rolünün artırılması biçiminde ifadelendirmektedir. (Swyngedouw, 2003) Bu kapsamda Brenner ve Theodore ise, yapı çevre ve kentsel formun dönüşümünde, büyük ölçekli mega projelerin inşasına, kapalı konut siteleri ve kentsel adacıkların yaratımına ve sosyo-mekansal kutuplaşmanın şiddetlendirilmesine dikkat çekmektedir. (Brenner, 2002) Neoliberal politikalar, kentin belirli sınıflar lehine gelişimini desteklemekte, sınıflar arası ayrışmayı güçlendirmekte ve bu noktada kentteki sosyal adalet olgusu tehlikeye düşmektedir.

Bu kapsamda Türkiye’ye bakıldığında, 1980 yılı sonrasında neoliberal politikaların etkin bir biçimde benimsendiği ve 1980 yılının kentsel mekânın bu politikalar çerçevesinde yeniden yapılandırılması yönünde önemli bir kırılma noktası niteliği taşıdığı görülmektedir. Bu bağlamda, 1980’lerden 2000’lere kadar uzanan süreç, neoliberalizmin kentsel alandaki güçlü temellerinin atıldığı, öncül bir neoliberal kentleşme evresi olarak belirginlik kazanmakta, 2000’li yıllar ise bir önceki dönemde temelleri atılan neoliberal politikaların, kentsel mekân üzerinde oldukça görünür hale gelen somut mekansal çıktılarının alındığı, Türkiye’nin esas neoliberal kentleşme evresi olarak öne çıkmaktadır. (Bal, 2011) Neoliberal politikalar eksenindeki 2000’li yıllarla birlikte, sermayenin kentsel pazarda oldukça etkin bir rol edindiği ve özellikle büyük kentlerde büyük sermaye yatırımı gerektiren projeler üretilmesi yoluyla kentsel mekanın sermayenin talepleri ve yönelimleri doğrultusunda önemli bir dönüşüme uğradığı görülmektedir. Türkiye’de 1980 öncesinde kentsel alanın yapılandırılması işi ağırlıklı küçük girişimciye kalırken, 1980 sonrası dönemde kentin büyük sermaye ile büyük parçalar halinde yapılandırıldığı gözlenmektedir. (Tekeli, 2009) Önceki dönemlerde kentsel rantlar devlet gözetimi altında olabildiğince geniş kesimlere aktarılırken yakın dönemde kentsel ranttan pay almak isteyen çok sayıda yeni aktörün devreye girdiği görülmektedir. (Işık, 2009) Bu noktada kentleşme sürecinde rol oynayan gruplara bakıldığında, daha önce kentleşme süreçlerinde sınırlı rol almış olan büyük ölçekli sermaye gruplarının ilgisini kentlere çevirdiği gözlenmektedir. (Şengül, 2009) Kentsel rantlar eskiden daha yaygın bir şekilde dağıtılmakta iken, sermayenin devreye girmesi ile kentsel rantlar hem daha spekülatif bir hale gelmiş hem de bu rantlara büyük sermaye grupları tarafından el koyulmaya başlanmıştır. (Çavuşoğlu, 2004) 1980 öncesi dönemde devletin kentsel politikalar ve planlama alanındaki etkin rolü, 1980 sonrasında dönüşüm yaşamış ve sermaye, güçlü bir aktör olarak öne çıkmaya başlamıştır. Kentsel alan üzerinde, sürecin temel iki aktörü olan devlet ve sermaye arasındaki rol paylaşımı, 2000’li yıllarda neoliberal politikalara paralel biçimde esas şeklini almış ve devlet, sermayenin kentsel alana müdahalesine olanak sağlayacak yasal düzenlemeleri yapan ve ona hareket kabiliyeti sağlayan düzenleyici bir konum edinmiştir. (Bal, 2011) Gayrimenkul odaklı büyüme ekseninde kentsel alandaki yatırımlardan elde edilen

rant, sermayenin kazandığı yetkinlik doğrultusunda temel bir girdiye dönüşmüştür. Bu kapsamda, 1980 öncesinde kentsel rant devletin kentsel alandaki politika ve yatırımlardaki etkin rolüne paralel olarak, toplumsal sınıfların geneline dağılıyorken; 1980 sonrasında ve özellikle 2000'li yıllarla birlikte belirli gruplar lehinde dağılmaya başlamıştır. Dolayısıyla kentsel mekânın belirlenmesinde sermayenin hakimiyeti güçlü bir biçimde ortaya çıkmıştır. (Şengül, 2009) 2000'li yıllarda kent mekânı, neoliberal kentsel politikaların odağına yerleşerek, neoliberal yeniden yapılanma süreçlerinde sermaye birikimi oluşturmada en karlı alanlar haline gelmiştir.

Kentin, büyük sermaye yatırımı gerektiren üst ölçekli kentsel projelerin hayata geçirildiği en karlı ve verimli alan olarak belirginlik kazandığı bu süreçte lüks konut alanları¹ (korunaklı siteler/rezidanslar) neoliberal kentsel politikaların kentteki en temel somut çıktılarında birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. (Brenner, 2002, Bal, 2011) Lüks konut, çeşitlenen konut talebi çerçevesinde kent çeperlerinde ağırlıklı doğal niteliği olan tarım, sit, orman ve havza alanları üzerinde yer seçen az katlı, geniş metrekareli kapalı konut siteleri, kent merkezinde ise konum avantajı olan alanlarda çok katlı konut toplulukları ya da rezidans olarak adlandırılan yüksek konut kuleleri biçiminde yaygınlaşmıştır. Bu çerçevede Türkiye'de özellikle 2000'li yıllarla birlikte İstanbul'un neoliberal kentsel politikaların somut mekansal izlerinin en etkin şekilde izlendiği yer haline geldiği ve kentte sayıları giderek artan bir biçimde çok sayıda lüks konut projesinin yükseldiği gözlenmektedir. (Bal, 2011) Buna paralel olarak domino etkisi ile diğer büyük kentlerde de bu yönde bir hareketliliğin ortaya çıktığı ve İzmir'de de kent çeperlerinden sonra kent merkezinde de büyük ölçekli lüks konut üretiminin öncül örneklerinin gündeme gelmeye başladığı izlenmektedir. Bu çerçeveden hareketle, İzmir'de İstanbul kökenli Folkart Yapı firması tarafından 2000'lerin üçüncü çeyreğinden sonra hayata geçirilen üst ölçekli üç lüks konut projesi dikkati çekmektedir. Çalışma kapsamında Folkart firması tarafından üretilen lüks konut projelerinin seçilmesinin temel nedeni, Türkiye'nin 2000'li yıllardaki kentleşme süreçlerinde hakim hale gelen neoliberal kentsel politikalarla, İzmir kentinde yüksek uyum becerisi gösteren öncül örnekler olmalarıdır. Söz konusu projeler; öncelikle kent geneli için yüksek bütçeli yatırım bedelleri ile -buna paralel olarak- yüksek satış ve kira değerleri, üretici firmanın İzmir dışı ulusal ve büyük ölçekli bir yapı firması oluşu, projelerin neoliberal politikalarla uyumlu plan kararları ile hayata geçirilmesi, oldukça güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde ve diğer büyük ölçekli kentsel yatırımlara yakın yer seçimleri, ünlü mimarlarla geliştirilen dikkat çekici mimari projeleri, üst gelir gruplarından oluşan kullanıcı profilleri bağlamında 'kent merkezinde neoli-

beral yeniden yapılanma süreçleri ile uyumlu öncül örnekler' olarak göze çarpmakta ve bu çerçevede incelenmeye değer hale gelmektedirler. Firmanın gerçekleştirdiği konut projeleri, yukarıda sıralanan niteliklerin yanı sıra projelerin gösterişli tanıtımları ve medyada yer alma biçimleri ile de kentteki mevcut lüks konut üretim pratiklerinden sıyrılmaktadır. Öte yandan, her bir projenin kendi yakın çevresinde de benzer gelişimleri harekete geçirdiği rahatlıkla gözlenmektedir. İzmir, neoliberal politikaların daha sınırlı ve yavaş adımlarla somutluk kazandığı bir kent olarak öne çıkmaktadır. Yakın döneme kadar, İzmir'li büyük yerel sermaye gruplarının büyük ölçekli kentsel yatırımlar kapsamında daha çok İstanbul'a yöneldiği; kentte konut üretimi yapan ulusal ya da yerel sermayenin ise gerek alan, gerekse birim sayısı açısından küçük ölçekli projeler ürettiği gözlenmektedir. (Akyol Altun, 2010) Öte yandan kentteki üst ölçekli planların İstanbul'da olduğu gibi neoliberal kentleşme süreçlerinin önünü açacak ölçüde güçlü radikal kararlar içermediği bilinmektedir. Ancak 2000'lerin ortalarından itibaren İzmir'de plan kararları bağlamında dönüşümler yaşanmaya başlamış ve özellikle son birkaç yıl içerisinde sermayenin yönelimleri ile bu yöndeki somut çıktılar görünür hale gelmeye başlamıştır. Dolayısıyla Folkart firmasının gerçekleştirdiği konut projeleri bu kapsamda lokomotif bir rol üstlenen öncül somut çıktılar olarak öne çıkmaktadır. Söz konusu projelerin neoliberal kentsel politikalarla konut üretiminin bağını ortaya koyan parametreler içinde plan kararları, yer seçimine ilişkin tercihler ve yakın çevredeki kullanımlar kentsel bağlam; ünlü mimarlarla birlikte çalışma, görkemli ve dikkat çekici tasarım kararları mimari bağlam; ön yatırım maliyeti ve konut satış bedelleri ekonomik bağlam; kullanıcı profili ise sosyolojik bağlam başlığı altında toplanabilir. Bu doğrultuda bu çalışma, neoliberal kentsel politikaların daha sınırlı ve yavaş adımlarla ilerlediği İzmir kentinde, İstanbul kökenli bir sermaye grubuna ait bir yapı firması tarafından hayata geçirilen üç lüks konut projesini, söz konusu kentsel politikaların izlerinin okunduğu kentsel, mimari, ekonomik ve sosyolojik bağlamlar temelinde ele alarak bu projelerin neoliberal yeniden yapılanma süreci ile olan yakın ilişkisini ortaya koymayı amaçlamaktadır.

İzmir'de Lüks Konut Alanlarının Gelişimi

İzmir Türkiye'nin batısında Ege Denizi kıyısında yer alan, ülkenin üçüncü büyük metropol kentidir. Uzun yıllar boyunca körfez etrafında gelişen İzmir kentindeki konut alanları gelişimine bakıldığında, 1960'lı yıllardan başlayarak 1980'lere gelene kadar, önce gecekondularla, daha sonraları ise yapsatçı konut üretimi ve toplu konutlarla, dört yöndeki ulaşım aksları boyunca bir yayılım gözlenmektedir. 1990'lar, yazlık siteler ve kent çeperindeki konut üretiminin görece arttığı, 2000'ler ise neoliberal ekonomik politikalar paralelindeki yeni sermaye bi-

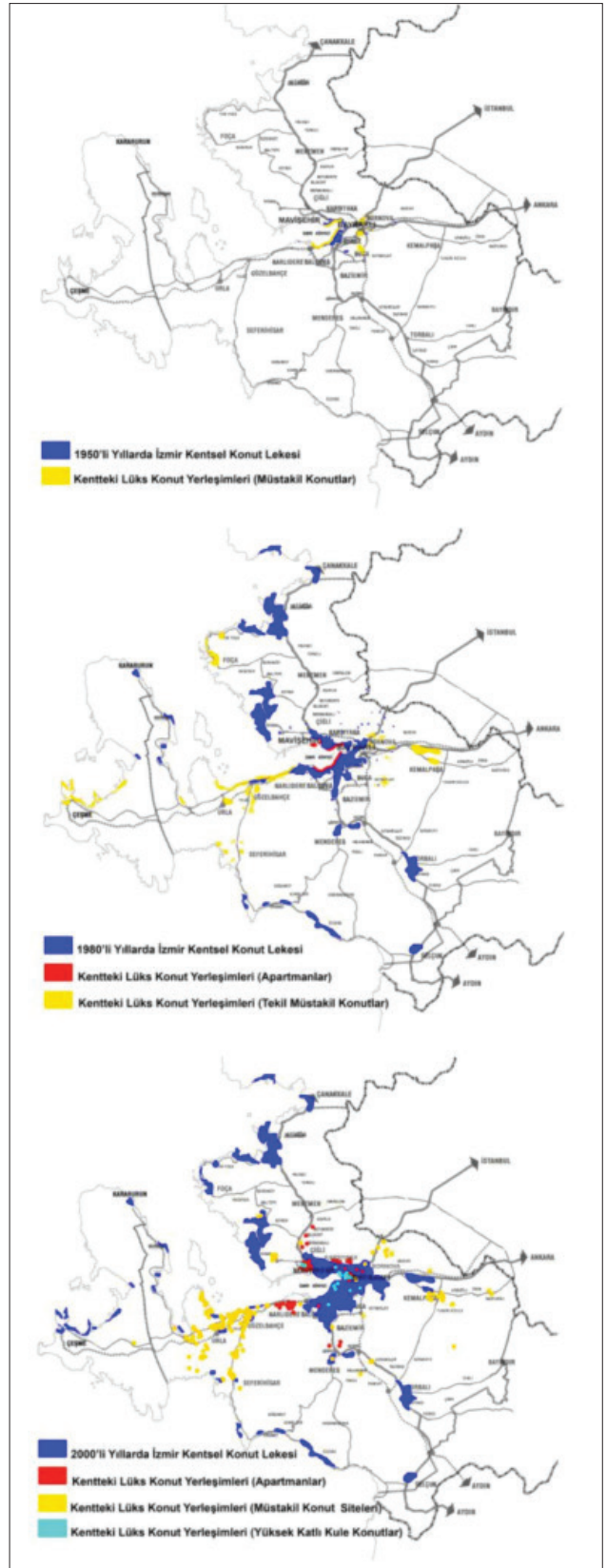
¹ Lüks konut, bilimsel çerçevede tanımlanması zor, zamana göre ya da bireysel tercihler doğrultusunda değişebilen, birçok farklı parametrelere bağlı bir kavramdır. Keleş (2010, İmge Yayınları, Ankara), Kentleşme Politikası adlı kitabında lüks konutu pahalı yapı gereçleri ile yapılmış, içindeki ailenin gereksinimlerine kıyasla çok büyük ve alışılabilir kolaylıklardan fazlasına sahip konutlar olarak tanımlar. Bu yazı kapsamında da lüks konut ifadesi, Türkiye'de üst gelir grubuna hitap edecek bedellerle konut piyasasına sunulan, standart bir konut üretiminden ayrılan nitelik, malzeme ve donanımlara sahip konutlara işaret etmektedir.

rikimi rejiminin taleplerinin İzmir'de belirgin olarak hissedildiği yıllar olarak öne çıkmaktadır. Gayrimenkule yapılan yatırımın en fazla kâr getiren alan haline gelmesi, İstanbul'un başı çektiği büyük projelerin önemli bir ayağı olan lüks konut projelerinin yaygınlık kazanması, kentteki üst ölçekli farklı plan kararları, İzmir'de de inşaat sektörünün bu yönde hareketlenmesinde etkili olmuştur.

İzmir kenti için lüks konut bölgeleri, kentin tarihsel gelişim süreci boyunca farklılıklar göstermektedir. Cumhuriyet öncesi dönemde, limandaki ticarete bağlı olarak gelişen aristokrat sınıf, Levantenler ve kentin Müslüman zenginleri ağırlıkla Alsancak-Kordon boyu ve kıyı hattında oturmaktadırlar. Bunun yanı sıra 19. yüzyılda demiryolunun yapılmasıyla ulaşılabilir hale gelen Bornova, Buca, Karataş, Güzelyalı, Göztepe gibi daha çeper bölgelerde de köşkler bulunmaktadır. (Atay, 1978) Cumhuriyet'in ilanının ardından 'modernleşme' idealinin karşılık bulduğu kübik, rasyonel hatlara sahip villa ve aile apartmanları prestijin, seçkinliğin sembolü olmuştur. 1950'li yıllarda ise, ülke genelinde hâkim olan yap-sat konut üretimine paralel olarak, kıyı hattını kaplayan az katlı bahçeli konutlar ile aile apartmanlarının yıkılarak 7-8 katlı apartmanlara dönüştüğü ve yüksek gelir grubunun talebini çektiği görülmektedir. Bu dönemde Alsancak Kordon boyunun yanı sıra, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın inşasıyla gelişen batı aksı üzerindeki Göztepe, Güzelyalı bölgesinde ve Karşıyaka'da, kıyı hattı boyunca lüks apartmanlar hızla artmıştır (Şekil 1).

90'lı yıllarda büyümeye devam eden kent merkezinde, kentin karmaşası ve sıkışıklığın getirdiği problemlerle karşı karşıya kalındığı; bu doğrultuda kent dışında yaşam taleplerinin ortaya çıktığı görülmektedir. Bu eğilim çerçevesinde lüks sayılabilecek ilk konut örnekleri, kentin çeperinde kırsal niteliği ağır basan alanlarda ya da köylerin yakınlarında, üst gelir grubu tarafından tekil olarak inşa edilen ve kalıcı yaşamı hedefleyen ikincil/üçüncül konut örnekleri (kır, dağ, bağ, çiftlik evleri) şeklinde görülmüştür. (Karadağ, 1988) Ancak bu dönemde çeperdeki konut faaliyetleri içinde en etkili olanı, inşaat mühendisi Özer Yapan'ın batı aksındaki Sahilevleri bölgesinde gerçekleştirdiği, müstakil konutlardan oluşan yerleşim dokusudur. Batı'daki örneklerden esinlenen ve bahçeli ev konseptini temel alan bu uygulamalar, yoğun talep sonucu, kısa süre içinde artarak kalıcı yerleşimlere dönüşmeye başlamışlardır. Söz konusu girişimi, yalnızca Narlıdere'yi değil İzmir'deki lüks konut gelişimini de derinden etkileyen ve çeperdeki kapalı konut sitelerine temel oluşturan bir ilk olarak değerlendirmek mümkündür. (Akyol Altun, 2010)

Öte yandan 1994 yılında Çeşme Otobanı'nın kullanıma açılmasıyla, batı aksında parçalı bir biçimde gelişen konut inşaatlarının sayısı önemli oranda artmıştır. (Güner, 2006) Bu arter üzerinde yer alan Sahilevleri, Narlıdere, Güzelbahçe, Seferihisar, Zeytinlanı, Çeşmealtı, Urla gibi 1950'lerin küçük say-



Şekil 1. İzmir Kent Bütününde Lüks Konut Alanlarının Yıllara Göre Gelişimi (yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

fiye yerleşimleri, büyük çoğunluğu lüks konutlar içeren kapalı site uygulamalarına sahne olmuşlardır. 2000'lerde ise benzer nitelikte az katlı lüks konut siteleri, kuzey aksında Sasalı, Menemen ve doğu aksında Kemalpaşa'da olmak üzere üst gelir grubundan üst-orta gelir grubuna yayılan bir derecelenmeyle üretilmişlerdir (Şekil 1).

Lüks konut alanları için kent merkezindeki süreç ise, 90'lı yılların sonlarında daha dar gelirli aileleri hedef alan ve kamu tarafından üretilen toplu konut uygulamalarının azalmasıyla başlamıştır. Bu dönemden itibaren özellikle Karşıyaka ve Çiğli bölgesi önemli bir dönüşüme sahne olmuştur. Lüks konutun kamu ortaklığında üretilen erken örnekleri olan Atakent (1986-1989) ve Venedik Evleri (1988)'nin ardından fonksiyonel ve mekansal çeşitlilik açısından daha zengin olanaklar sunan Mavişehir Konutları'nın üretimine başlanmış, çok katlı blokların ve tripleks villaların bir arada gözlendiği bu alan, kentin üst gelir grubunun taşındığı bir lüks konut alanı haline gelmiştir.

Bölge özellikle içerdiği alışveriş merkeziyle kentli için önemli bir yenilik olarak rağbet görmüş ve geniş kitleleri kendine çekmiştir. Ancak bu konut alanı 2000 yılı sonrasında, 1999 depreminin de etkileriyle bataklık zeminden kaynaklanan endişelerin varlığı, kuşların üreme alanlarının ve doğal ekosistemin zedelendiği yönündeki haberlerle popülerliğini kaybetmeye başlamıştır. Ayrıca, tünel kalıp yöntemi ile üretilen konutların monoton bir biçimde tekrar eden tek tip tasarım anlayışını ürettikleri; konutların ve peyzajı zayıf kalan konut çevrelerinin mekansal ve estetik kullanım değerlerinin yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. (Sayar, 2006) Ancak bu dönemde, başta Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen uygulamalarla, Mavişehir-Çiğli bölgesinde arsa spekülasyonunun arttığı, bölgenin ciddi bir rant alanı haline dönüştüğü ve aradaki boşlukların dolarak Karşıyaka'nın Çiğli'ye bağlandığı gözlenmektedir. (Sayar Y, 2004, Sayar Y, 2006)

2000'lere gelindiğinde kentte özel sektörün yanı sıra devlet kurumlarının da lüks konut üretiminde devreye girdiği görülmektedir. Bu dönemde Mavişehir bölgesindeki yoğunlaşmanın yanı sıra, Aydın Otobanı'nın tünellerle Çanakkale doğrultusuna, Çiğli'ye ve Mavişehir'e bağlanmasıyla, çevreyolunun kuzeyindeki dağların ardındaki oldukça engebeli ancak manzaralı vadilerde dahi, lüks konut siteleri inşa edilmiştir. Benzer bir gelişim Narlıdere'de ancak daha üst gelir grubuna yönelik ola-

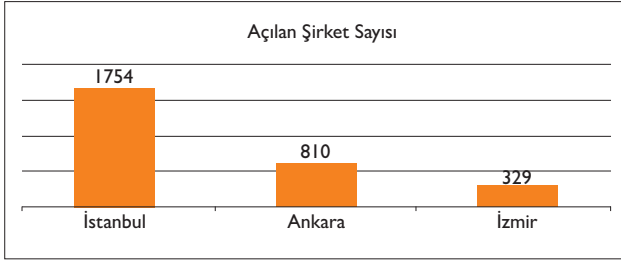
rak yaşanmış; lüks donanımlı, büyük boyutlu, yüzme havuzu, tenis kortu, ortak kullanım ve dinlenme alanları, otopark ve özel güvenlik sistemleri olan az katlı ve daha yaygın bloklardan oluşan apartmanlar ya da apartman toplulukları inşa edilmeye başlamıştır. Bu örneklerle paralel bir gelişme ise kent merkezinde, Alsancak'ta ve Bayraklı bölgesinde gerçekleştirilen "rezidans" tipi yüksek katlı gökdelenlerle yaşanmıştır. Bu doğrultuda ülkenin diğer büyük kentlerine paralel şekilde İzmir'de de, önceki dönemden farklı olarak "kapalılık", "güvenlik" ve "ayrışma" kavramlarının lüks konut tanımının içine dahil olma-ya başladığı görülmektedir. (Akyol Altun, 2010, Çıkış, 2009)

Özetle, kentteki lüks konut alanlarının tarihsel süreç boyunca, kıyı yönelimli geliştiğini ve körfezin bir cazibe merkezi olarak bu tip konut üretimini az ya da çok katlı olarak çevresinde topladığını söylemek mümkündür. İzmir, 1990'ların ortalarında başlayan ve 2000'li yıllarla birlikte değişen bir lüks konut arzına ve sunumuna tanık olmuştur. Bu dönemde ulusal ölçekte somut uygulamalarla etkin hale gelen neoliberal politikalar çerçevesinde, İzmir'de de özel sektör sunumunun ağırlık kazandığı ve lüks konut sunumundaki arayışların da farklılaştığı görülmektedir. Bu tarihten önce İzmir kenti için lüks konut, kıyı şeridi boyunca bitişik nizam apartmanlardan ve kentin çeperindeki sınırlı sayıdaki müstakil villadan ibaretken; 1990'ların ortalarından itibaren yavaş yavaş daha büyük ölçekli firmaların konut pazarına girdiği ve çoğunluğu güvenli olan lüks konut sitelerinin üretildiği gözlenmektedir.² Kentin çeper bölgelerinde az katlı, kent merkezinde ise çok katlı olarak gelişen lüks konutlar ağırlıklı kapalı siteler şeklinde üretilmekte ve "güvenlik" konusu ülkenin diğer büyük kentlerinde olduğu gibi İzmir'de de gittikçe artan oranda konut pazarında yer edinmektedir. Bu lüks konut alanlarının, çeperde Urla ve Seferihisar bölgesinde, merkezde ise Mavişehir ve Narlıdere'de yoğunlaştığı; Bayraklı bölgesinin ise yeni kent merkezi planı çerçevesinde son dönemdeki güncel konut projelerinin çekim merkezi haline geldiği görülmektedir (Şekil 1). Buradan da görüldüğü üzere, az katlı konut üretimine dair gelişim çeperde ve Batı aksı üzerinde yoğunlaşmışken; çok katlı apartman tipi konutlar kent merkezi ve yakın çevresinde yer almakta, kule tipi yüksek konut üretimleri ise Alsancak ve Bayraklı bölgesinde konumlanmaktadır.

Öte yandan İzmir kentindeki konut üretimi, neoliberal politikalar çerçevesindeki bir rekabet ortamı içinde gelişmekle birlikte, İstanbul ya da Ankara gibi Türkiye'nin diğer büyük kentleriyle yarışacak oranda olmamıştır.³ Kentte mevcutta ti-

² Çamyuva Konutları (Özer Yapan İnşaat, 1994), Egeli Evleri (Egeli İnşaat, 1995), Sefaköy (Taner&Öner Gövsa İnşaat, 1997) ilk örnekler olarak verilebilir (Akyol Altun, 2010).

³ Lüks konut sitelerinin ağırlıklı sunum biçimi olan kapalı sitelere ve İzmir ve İstanbul'daki konut sitelerine ilişkin çeşitli çalışmalarda elde edilen veriler bu görüşü destekleyici bir argüman olarak gösterilebilir. 2010 yılı itibarıyla İzmir kent çeperlerinde yer alan lüks konut sitesi sayısı 300 civarında ve içerdikleri konut sayıları 7-300 arasında değişirken (Akyol Altun, 2010); 2011 yılı itibarıyla İstanbul'daki lüks konut sitesi sayısının 1000'e yakın ve içerdikleri ortalama konut sayısının 30 ile 6000 arasında değişmesi (Bal, 2011) bunu destekler niteliktedir. Benzer şekilde İzmir'de 2001 yılı ve sonrası yapılan binaların oranının %15,4 (İstanbul'da %17,9, Ankara'da %34,2) ile üç büyük kent arasında en düşük seviyede olması konut yatırımlarının ölçeği hakkında fikir vermektedir (GYODER Raporu, 2012). Buna ek olarak İzmir kentinin ülkenin diğer büyük kentleri arasındaki yerine dair daha detaylı bir tartışma için bakınız. Altınçekiç, F. ve Göksoy, S. (1995). Kentsel mekanın üretimini anlamada toplumsal merkezli sermaye birikim süreci yaklaşımının sağladığı olanaklar - 2. Planlama, (1995/3-4), 62-67; Göksoy, S. (1996). İzmir'de kumdan kaleler. Birikim, (86-87), s.116.; Akyol Altun (2010). Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği. (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Bölümü İzmir, s.223-230.



Şekil 2. 2014 yılında üç büyük kentte, inşaat alanında açılan şirket sayısı ve sermayeleri, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, 2014 yılı Kurulan/Kapanan Şirket İstatistikleri.

caret odasına kayıtlı 29366 konut inşaatıyla ilgili firma bulunmaktadır. (İzmir Ticaret Odası Kayıtları, 2015) Bunların içinde lüks konut inşaatıyla ilgili etkin faaliyet gösteren yerel ölçekli firmaların, gerçekleştirdikleri konut sunumlarının yatırım hacminin küçük olduğu, kısıtlı sayıda uygulama gerçekleştirdikleri ve bunların da az sayıda konut birimi içerdikleri görülmektedir. (Bal, 2009) Kent dışından firmaların konut inşaatına yönelik faaliyetleri ise kısıtlıdır.⁴ Üç büyük kentte 2014 yılı itibarıyla açılan şirket sayıları ve sermayeleri incelendiğinde de İzmir kentinin inşaat yatırımlarından aldığı pay açıkça anlaşılmaktadır (Şekil 2).

Folkart Narlıdere, Folkart Mavişehir ve Folkart Bayraklı Projeleri

İzmir’de kentin özellikle 2000’li yıllardaki lüks konut üretiminde öne çıkan temel bölgelerinde, Folkart Yapı firması tarafından üretilen konut projeleri, Türkiye’de 2000’li yıllarda odağa yerleşen neoliberal kentsel politikalarla, yüksek uyum becerisi gösteren öncül örnekler olarak belirginlik kazanmaktadır. ‘Hayat Buna Değer’ sloganıyla yola çıkan Folkart Yapı, ilaç sektöründe 1953’ten itibaren etkinliğini sürdüren bir aile şirketi olan Savaş Grup’un inşaat firmasıdır. Firmanın temel hedefi, İzmir’de lüks konut alanında “markalaşmak” olarak ifade edilmektedir. Bu doğrultuda firma tüm projeleri kapsamında, tasarımından uygulamasına kadar alanında isim yapmış kişi ve kurumlarla çalışma düşüncesini geliştirmiştir. (Sül, 2012) Firmanın İzmir’i seçme nedeni Folkart yönetim kurulu başkanı Mesut Sancak tarafından “İzmir’deki A plus konut ve ofis açığı”⁵ olarak tanımlanmaktadır.⁶

Folkart firması İzmir genelinde 3 adet lüks konut projesi üretmiştir: Folkart Narlıdere (2006-2008), Folkart Mavişehir (2009-2011) ve Folkart Towers (2011-2014) (Şekil 3). Çalışma kapsamında her proje kapsayıcı neoliberal politikalar temelinde



Şekil 3. Folkart konut projelerinin kent içindeki konumu (yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

⁴ Bu anlamda Mesa Group tarafından gerçekleştirilen Mesa Urla Evleri (1999), Akşan Yapı tarafından tamamlanan 35.Sokak (2010) yabancı kökenli bir firma olan Tre İnşaat tarafından uygulanan Olive Park Evleri (2005) gibi tekil örneklerden bahsetmek mümkündür.

⁵ “A plus konut” ve “A plus ofis” ifadelerinin, özellikle 2000 sonrası süreçte, üst ölçekli konut/ofis üreten firmalar tarafından projenin daha prestijli olduğu algısını yaratmak amacıyla üretilmiş bir kullanım olduğu gözlenmektedir.

⁶ Şahin, M. (2014, 5 Mart). İzmir’de Yapılamayanı Yaptı Kısa Sürede Markasını Zirveye Taşdı, Ege Telgraf Gazetesi, http://www.egetelgraf.com/index.php?view=article&id=1995%3Azmirde-yapilamayan-yapti-markasni-ksa-suere-de-zirveye-tad&option=com_content&Itemid=117, Erişim Tarihi 5 Şubat 2015

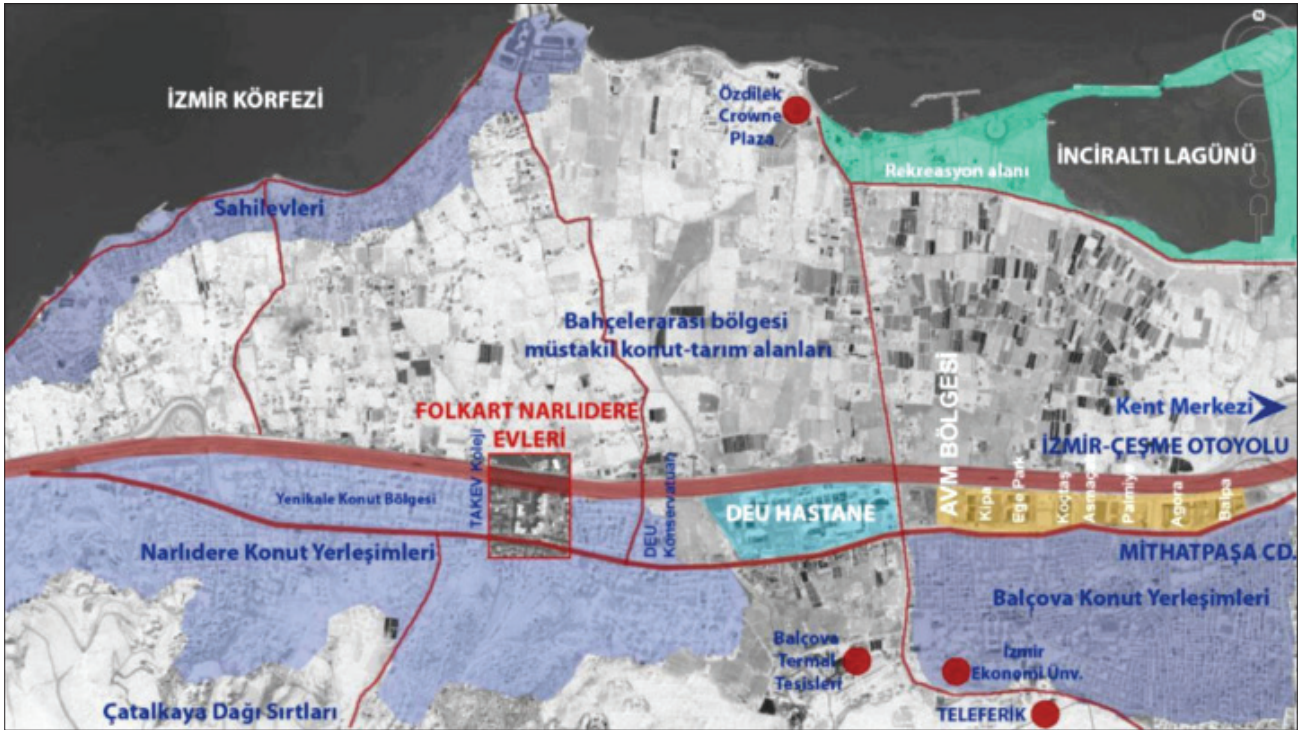
kentsel bağlamda, kentleşme pratiği çerçevesindeki yer seçim kararları, mimari bağlamda, tasarım konsepti, simgesel değeri, ekonomik bağlamda, proje maliyetleri, kira ve satış bedelleri ve sosyolojik bağlamda, hitap ettiği sınıfsal yapı, kullanıcı grubu, kapalılık ve güvenlik durumu açısından değerlendirilmiştir.

Çalışmada yöntem olarak, her üç projeye ilişkin bilgiler ve görüşler Folkart Proje Müdürü Elzem Sül ile yapılan detaylı görüşmeler, proje katalogları, www.folkartyapi.com.tr internet sitesinden elde edilmiştir. Çalışmanın ana kurgusu kapsamındaki haberler için öne çıkan gazete haberlerinden yararlanılmıştır. Folkart Narlıdere ve Folkart Mavişehir projelerinin tasarım kararlarına ilişkin bilgilerde ise mimar Emre Arolat'ın görüşlerinden (Arolat, 2007, www.emrearolat.com) faydalanılmıştır.

Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Temelinde Projelerin Kentteki Yer Seçim Kararları

Folkart Yapı firmasının, ürettiği her üç projedeki yer seçim kararlarını kentin neoliberal kentleşme eğilimleri çerçevesinde aldığı görülmektedir. Firmanın İzmir'deki ilk konut üretimi olan Folkart Narlıdere Evleri, kentin batı aksında yer alan Narlıdere ilçesi sınırları içindedir. Narlıdere'de, özellikle 2000'li yıllarla birlikte İlica ve Yenikale mahallerinde kentte orta-üst ve üst gelir gruplarının konut taleplerinin belirgin bir şekilde yoğun-

laştığı görülmektedir. Neoliberal kentleşme pratiğinin kentteki en somut çıktılarında olan az katlı korunaklı lüks konut sitelerinin yer seçtiği Sahilevleri bölgesi burada bulunmaktadır. İlçeye kentin batı aksındaki sıra sıra dizilmiş büyük alışveriş merkezleri sınır teşkil etmektedir. Öte yandan bölge, batıda kentin en güçlü turizm bölgesi üzerinde büyük ölçekli yatırımlar ve kentsel projelerle yapılandırılan Çeşme Marina ve Alaçatıport'a ulaşımdaki geçiş aksı üzerinde yer almaktadır. Folkart Narlıdere projesinin doğusunda büyük bir tıp kampüsüne dönüşen Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi ve Agora, Palmiye, Asmaçatı, Egepark, Koçtaş Yapı Market, Özdelek gibi büyük alışveriş merkezleri, kuzeyinde ise az katlı lüks konut sitelerinin yer seçtiği Bahçelerarası bölgesi, kentteki güçlü bir neoliberal proje olarak öne çıkan İnciraltı Turizm Merkezi, kentin en güçlü ulaşım akslarından birisi olan İzmir-Çeşme Otoyolu ve güçlü manzara etkisiyle İzmir körfezi bulunmaktadır. Tüm bu nitelikleri, firmanın inşa edeceği ilk konut projesi için büyük sermaye yatırımı ile markalaşabilmek adına Narlıdere'yi tercih etmesinde önemli etkenler olarak değerlendirmek mümkündür (Şekil 4). Söz konusu proje, 1/1000 ölçekli Narlıdere Uygulama İmar Planı kapsamında, konut kullanımına ve emsal 1.5- hmax. 24.80 olan yapılaşma koşullarına sahiptir.⁷ Proje inşa sürecinden sonra, ortak alanlarda yapı adalarının arasından geçen kamuya ait bir caddenin kapatıldığı gerekçesiyle davaya konu olmuş; sonrasında söz konusu yol açılarak kamuya terk edilmiştir.⁸



Şekil 4. Folkart Narlıdere Evleri'nin kent içindeki konumu (yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

⁷ Söz konusu bilgiler Narlıdere Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmıştır.

⁸ Folkart Narlıdere Evleri'nin arasındaki kamuya ait yol yeniden halkın kullanımına açıldı. (2011, 16 Eylül). Cumhuriyet, <http://www.cumhuriyetarsivi.com/katalog/4131/sayfa/2011/9/16/3.xhtml>, Erişim Tarihi 1 Ağustos 2015



Şekil 5. Folkart Mavişehir Konutkule'nin kent içindeki konumu (yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

Folkart Yapı'nın İzmir'deki ikinci konut üretimi olan Folkart Mavişehir Konutkule, kentin kuzey aksında yer alan Karşıyaka ilçesi'nde Mavişehir bölgesindedir. Bölge, 1990'ların ikinci yarısından sonra orta-üst ve üst gelir gruplarının konut talepleri çerçevesinde şekillenerek ve hızla yapılaşmıştır. Mavişehir, aynı zamanda, sayıları her geçen gün artan Egepark, Kipa, Carrefour gibi büyük alışveriş merkezlerinin, büyük ölçekli özel hastane ve okullar ile lüks spor merkezlerinin yer seçtiği bir bölgedir. Proje alanı, üst gelir grubuna yönelik konut bloklarından oluşan sitelerin ve büyük alışveriş merkezlerinin yoğun olduğu bir bölgede, ana cadde üzerinde ve çevreyoluna oldukça yakın bir noktada konumlanmaktadır. Söz konusu proje, 1/1000 ölçekli Çiğli Kıyı Kesimi Uygulama İmar Planı kapsamında, TMI koşuluna (isteğe bağlı konut/ ticari kullanımlar) ve emsal 1.5-hmax. serbest olan yapılaşma koşullarına sahiptir.⁹ Konut kulesi, güneybatı yönünden ise İzmir Körfezi manzarasına açılmaktadır (Şekil 5). Proje kat karşılığı üretilmiş olup, 7 daire arsa sahibine aittir.

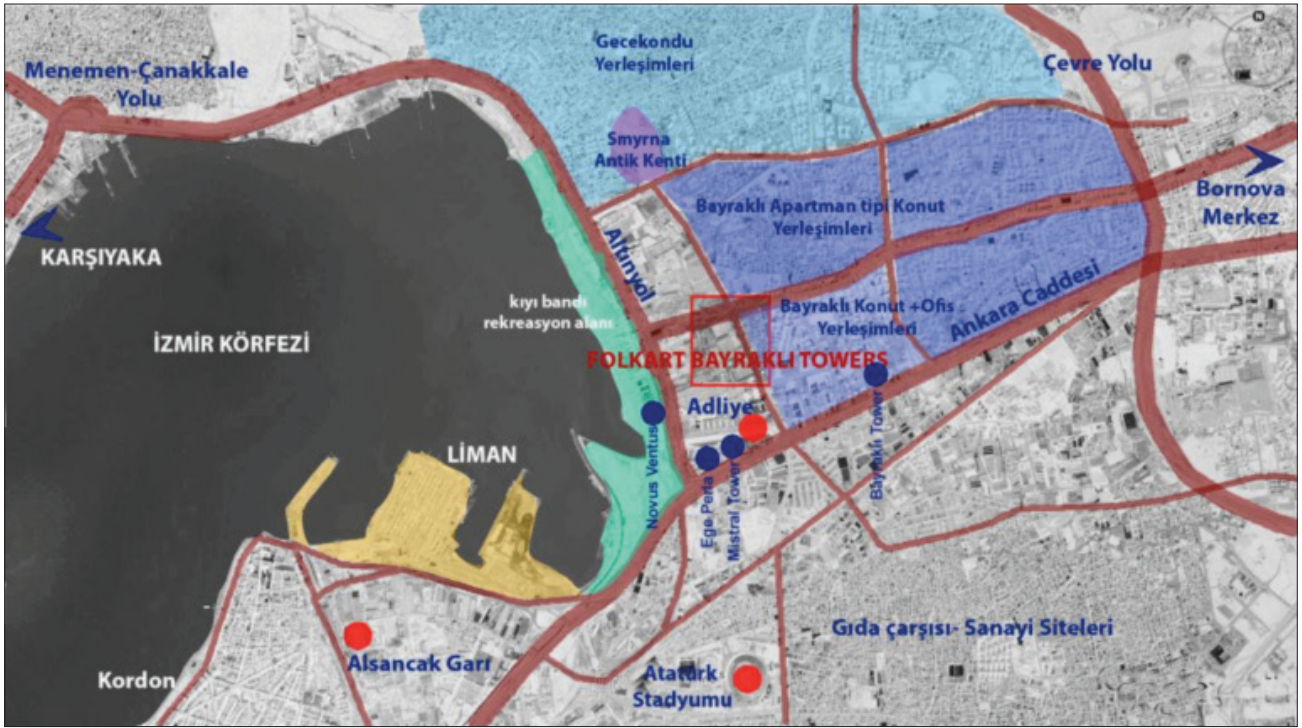
Firmanın Narlıdere Folkart projesinin ardından, Mavişehir'de de bir proje üretme isteği, bu semtin, hedeflenen kitlenin konut talebi açısından son derece aktif bir bölge olması ve oluşturulmak istenen markayı daha kalıcı hale getirme amacını akla getirmekte; firmanın, kentin orta-üst ve üst gelir gruplarının yer seçtiği bu en temel iki alanda proje üreterek sektördeki yerini ve eğilimini sağlamlaştırmaya çalıştığını düşündürmektedir.

Firmanın üçüncü konut projesi Folkart Bayraklı Towers, ne-

oliberal kentleşme açısından diğer projelerden bir adım daha öne çıkan nitelikler göstermektedir. Folkart Bayraklı Towers projesinin mevcut yapılaşma koşulları ile yapımına olanak veren plan kararları, kentin 2003 yılında planlama gündemine giren ve neoliberal yeniden yapılanma süreçleri ile uyumlu hedefler içeren, "İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı" başlıklı planı ile mümkün olmuştur. Bu plan kararlarına zemin oluşturan ilk izler ise, 1978 tarihli İzmir Nazım Planı'na dayanmakta olup, söz konusu planda ilk kez Bayraklı'nın yeni bir kent/aktivite merkezi olarak belirlenmesi kararı yer almaktadır. 2000'li yıllardaki mevcut "İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nda", Liman arkası-Salhane ve Turan bölgesi; iş alanları, tali iş merkezleri, turizm alanları, karma kullanımlar, resmi tesis alanı, belediye hizmet alanı ve rekreatif alan gibi kullanımları içermektedir. Folkart Bayraklı Towers, İzmir körfezinin en iç noktasında, Bayraklı ilçesi sınırları içindeki Salhane bölgesinde yer almaktadır (Şekil 6). Bölge, kentin güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde yer almaktadır. Projenin inşa edildiği ve Tütün, Tütün Mamulleri Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş.'ye (TEKEL) ait olan ve tütün depolarının bulunduğu arsa, İzmir Ortak Girişim Grubu (İOGG) tarafından 36 milyon 800 bin TL bedelle Özelleştirme İdaresi'nden satın alınmış ardından da 2010 yılında söz konusu arsanın tamamını Folkart Yapı devralmıştır. Arsanın elde ediliş biçiminin, neoliberal kentleşmenin en güçlü araçlarından olan özelleştirme kapsamında olması dikkat çekicidir.¹⁰ Konut-ofis ve alışveriş birimlerinden oluşan karma bir kullanım olarak kurgulanan Folkart Towers projesinin yer seçim kararı, İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ile yakından ilişkilidir. Süreç içinde söz konusu pla-

⁹ Söz konusu bilgiler Çiğli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmıştır.

¹⁰ Yapar, F. (2010, 28 Nisan). Folkart'tan Bayraklı'ya 200 Milyonluk Yatırım. Yeni Asır; http://www.yeniasir.com.tr/kenthaberleri/2010/04/29/folkarttan_bayrakliya_200_milyon_tllik_yatirim, Erişim Tarihi 1 Aralık 2014



Şekil 6. Folkart Bayraklı Towers'ın Kent İçindeki Konumu (yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

na ilişkin başta meslek odaları olmak üzere çeşitli çevrelerin itirazları gelişmiş ve bu kapsamda plan kararlarının uygulamaya geçirilmesinde duraksama ve gecikmeler yaşanmıştır. Bu kapsamda, Folkart Bayraklı projesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama planı Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı bünyesinde, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun kararı ile 2008 yılında onaylanmıştır. Söz konusu proje alanına plan kapsamında merkezi iş alanı (MİA) ve park alanı kullanımları getirilmiş ve merkezi iş alanında taks 0.40, kaks 3.50 olarak belirlenmiştir. Merkezi iş alanında her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut ve çok katlı taşıt parkı yer alabilmekte ve bu kullanımlardan bir ya da bir kaç aynı parsel içinde bulunabilmektedir.¹¹ Projenin, gerek planı üstelenen ilgili idare, gerekse de getirilen kullanım ve yapılaşma koşulları temelinde neoliberal kentleşme ile oldukça güçlü bağlar kurduğu açıktır. Folkart Bayraklı Towers (2011-2014) Salhane bölgesindeki gelişimin karma kullanım düzeyindeki ilk örneğini teşkil etmektedir.

Projenin yapımına Nisan 2011'de başlanmış olup, A ve B bloklarından oluşan projenin A bloğunda 2014 Mart ayında, B bloğunda ise 2014 Eylül ayında yaşam başlamıştır. Proje alanı batıda kent merkezini kuzey aksına bağlayan ve kentin en güçlü ana akslarından birisi olan Altinyol, güneyde doğu aksını kent merkezine bağlayan Ankara Caddesi ile çevrilidir. Parselin bu-

lunduğu köşe, bir yandan da Bornova ilçe merkezinden gelen güçlü ve yoğun bir iç aks olan Sakarya Caddesi'ne açılmaktadır. Ayrıca projenin çevresinde Smyrna Antik Kent Merkezi, hemen karşısında İzmir körfezi ile Uluslar arası İzmir Limanı ve yeni kent merkezi planı sonrası yükselmeye başlayan diğer kullanımlar yer almaktadır. Alanın çevresi, yakın zamana kadar atıl durumda olan depolar, sanayi üretim alanları ile sarılı iken, yeni kent merkezi planı ile değişen plan kararlarının ardından -Folkart Towers'ın da kazandırdığı ivme ile-, alanda sıkı bir inşa faaliyetinin geliştiği görülmektedir. Özellikle güneyde bulunan İzmir Adliyesi'nin etrafında yoğunlaşan az katlı ofis bloklarının yanı sıra son birkaç yıl içinde "plaza" olarak tabir edilen çok katlı iş merkezlerinin, alışveriş merkezi, ofis, rezidans ve konut içeren benzer çok katlı örneklerin sayıca arttığı görülmektedir. Bu bölgede inşaatı henüz devam eden, yüksek yatırım bedellerine sahip Ege Perla (170 milyon \$), Mistral Tower (300 milyon dolar), Bayraklı Tower (50 milyon dolar), Novus Ventus (50 milyon dolar) buna örnek gösterilebilir.

Proje, kentin coğrafi olarak orta noktasında Avrupa'nın en yüksek beşinci ikiz kuleleri olarak ulaşım bağlantıları açısından son derece önemli bir kesişim noktasında İzmir'in en somut ve belirgin 2000'li yıllara özgü kentleşme pratiği olarak yükselmekte ve simgesel bir nitelik taşımaktadır.

¹¹ Söz konusu bilgiler Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmıştır.

Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Temelinde Projelerin Mimari Nitelikleri

Folkart Narlıdere Evleri, Yaklaşık 40.000 m²'lik bir parsel üzerinde 4 bloktan oluşan 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 (dubleks) daire seçeneklerine sahiptir. Projede ayrıca, açık/kapalı yüzme havuzları, sauna, tenis kortu, basketbol sahası, spor salonu, sinema salonu, bilardo ve masa tenisi, kuru temizleme hizmeti, kuaför, market gibi sosyal kullanım alanları yer almaktadır. Projedeki blokların dış cephesinde, projeyi İzmir'deki diğer tüm lüks konut projelerinden farklı kılan çelik kafes strüktür kullanılmıştır. Gridal bir ızgara, çapraz taşıyıcılar ve aralarındaki dev zakkum saksılarından oluşan dokusu ile çelik kafes strüktür, bir yandan doğal havalandırmayı sağlarken diğer yandan konut bloğunu, iç cadde tarafındaki taşıt yolundan fiziksel ve sosyal olarak yalıtılmaktadır. Bu kafes aynı zamanda, doğal havalandırmanın sağlanması, yeşil dokunun yapının içine taşınması gibi konulara gönderme yapmakta, ekolojik eğilimlerle de ilişkilendirilmekte ve projenin kentli tarafından 'farklı' olarak algılanmasını sağlayan temel bir nitelik olarak öne çıkmaktadır.

Projede marka düzeyinde her türlü lükse yer verilerek tüm dış cephede Termowood ahşap kaplama kullanılmış; apartman hollerinde 1200 ağacın bulunduğu bir ekolojik atrium hedeflenmiş; bunlara ek olarak yine iç hollerde zeminde mikroklimatik serinlik havuzlarına yer verilmiş; teraslarda cam panelli jakuziler, ankastre ürünler, mutfak tezgahları, banyo dolapları ve soyunma odalarında dünyaca ünlü ve oldukça pahalı markalar kullanılmıştır.¹²

Hedefi lüks konutta marka olmak olan firma, projenin mimarı için de sektördeki en ünlü isimlerden birisi olan Emre Arolat'ı (EAA-Emre Arolat Architects) seçmiştir. Emre Arolat ülkemizde neoliberal kentleşmenin somut çıktılarında olan büyük sermaye yatırımı gerektiren pek çok projeye imza atmış mimarlardan birisidir. Bu projeler arasında en belirgin olanlarını; Zorlu Grubu bünyesindeki İstanbul'da Zincirlikuyu'daki Zorlu Center, Ataşehir'de Varyap için hazırlanan alışveriş ve kültür merkezi, İstanbul'un merkezi lokasyonlarından biri olan

Etiler'deki Makyol firmasının otel projesi, Bayraklı'da İş GYO olarak sıralamak mümkündür.¹³ Folkart Narlıdere Evleri'nin de içinde olduğu bir portfolyo ile Arolat Mimarlık Ofisi'nin aldığı ödül dahi projenin tanıtımına ve firmanın arzuladığı prestije katkı koyan bir unsur olarak görülmüş ve reklam kampanyasında kullanılmıştır. Folkart Narlıdere'de mimara konsept ve tasarımla ilgili herhangi bir müdahalede bulunulmamış ve oldukça yüksek bir bütçe olanağı tanınmıştır. Bu noktada projenin mimarı da projenin çizildiği gibi uygulandığını, işçilik ve kalite açısından özenli yaklaşıldığını belirtmektedir. (Arolat, 2008) Arolat, projenin ana hedefini, bölgedeki mevcut konut dokusundan farklılaşan iddialı bir yaklaşım geliştirmek, standart apartman plan şemalarından farklı bir mekânsal kurgu yaratmak olarak ifade etmektedir. Bu doğrultuda sürekliliği kesilmiş balkonlar yerine, konutlar arası görsel ilişki sunan, ön ve yan cepheleri saran geniş amorf teraslar ile farklı bir konut önerisi getirmeye çalışılmıştır. İzmir'in geleneksel alışkanlıklarının içinde var olan çiçekli balkonlara, yeşil ve su içinde yaşam pratiklerine atıfta bulunulmuştur. Tasarımın eğrisel dalga formu, deniz manzarasından ve rüzgarından maksimumda yararlanabilme hedefiyle şekillenmiştir. (Arolat, 2008) Plan organizasyonuna bakıldığında sıradanın dışına çıkmayı başaran bir apartman holü kurgusuna karşın, konut planlarında alışılmış olanın dışına çıkılmadığı görülmektedir. (Erkarlan, 2009) Öte yandan projenin genel mimari ve tasarımsal özellikleri, iç ve dış mekanda kullanılan lüks markalar, mimari proje için ünlü ve ödüllü bir mimarın seçilmesi gibi yanlarıyla lüks konut grubu içinde kendisine belirgin bir pozisyon edindiği görülmektedir (Şekil 7).

Folkart Mavişehir Evleri, 15.000 m²'lik parsel üzerinde, 22 katlı, 3+1 tek katlı ve 4+1 dubleks dairelerden oluşan bir projedir. Bu projede de Folkart Narlıdere'de olduğu gibi mimar Emre Arolat ile çalışılmıştır. Arolat (2007), etraftaki tekrar eden apartman bloklarından oluşan kapalı sitelerden farklı olarak, "bir parselde tek defaya özgü bir biçimde var olan, bir anlamda biricikleşen ve kendi kişisel 'aurasından' beslenme durumunda olmasına karşın yakın çevredeki yapısal örüntüden tamamen kopmayan yalın bir yapı" tasarlamasının ana hedefi olduğunu belirtmektedir. (Arolat, 2007) Bu durum mimarın, bir taraftan



Şekil 7. Folkart Narlıdere Evleri (E.Arolat arşivinden izinle).

¹² Şahin, M. (2007, 4 Ağustos). İzmir'e 200 milyon dolarlık yatırımla ultra lüks konutlar inşa ediyorlar. Yeni Asır, <http://arsiv.yeniasir.com.tr/ya2007/08/04/index.php3?kat=ekon&sayfa=ekon1&bolum=gunluk>, Erişim Tarihi 1 Aralık 2014

¹³ <http://www.emrearolat.com/medya/interviews/dev-projelerin-mimari/?lang=tr>, Erişim Tarihi: 1 Aralık 2014



Şekil 8. Folkart Mavişehir Evleri (E.Arolat arşivinden izinle).

yapının çevresiyle bütüncül bir çizgi yakalamaya çalışırken aynı zamanda diğer projelerden ayrışma hedefini ortaya koymaktadır. Bu doğrultuda proje yalın bir mimari tavırla ele alınırken gerek havuz katında, gerekse konutların iç mekanlarında, mekanlar arası görsel ve fiziksel ilişkiyi sağlayan galeri boşlukları ile bahçeli müstakil evlerde zaman zaman denenilen ancak kent içi konutta pek rastlanmayan bir mekansal kurguyu barındırmaktadır. Kütle, arkadlı bir yol ile ana caddeden koparılarak, yeşil alan ve havuzlarla desteklenen bir peyzajın içinden geçerek giriş almaktadır. Yapıda konutların dışında 13.katta kapalı yüzme havuzu, 14. katta sauna ve fitness, ve 15. katta gezinti ve seyir terası ve 137 m²'lik açık yüzme havuzu bulunmaktadır (Şekil 8). Dairelerde Control 4 akıllı ev otomasyon sistemi yer almakta olup, bu sistem ile daire sahipleri müzik, televizyon, elektrik ve iklimlendirmeyi evden ve evin dışından kumanda edebilmektedir.

Folkart Towers Projesi, 27.000 m²'lik bir alanda, 200 metre yüksekliğinde ve 46 katlı iki kuleden oluşmakta ve projede toplam 653 birim yer almaktadır. Proje bünyesinde, rezidans, ofis, alışveriş alanları ve spor kompleksinden oluşan karma bir yapıyı barındırmaktadır. Kulelerde, 80-220 m² arası büyüklüklerde, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 toplam 164 adet konut ve 60-1170 m² arası büyüklüklerde 9 tipte 210 adet ofis bulunmaktadır. (Sül, 2012) Bodrum ve zemin katta otoparklar, giriş katında

cafe-restaurant ve alışveriş birimlerinden oluşan Folkart çarşısı bulunmakta, yapının 5. 6. ve 7. katlarında açık ve kapalı havuzları, fitness, sauna, tenis basketbol kortları, SPA, Kids Club, 18. katta cafe, seyir ve dinlenme amaçlı özel kat terası yer almaktadır. Rezidans alanlarında ise, 24 saat rezidans ev ve oda servis hizmetleri (24 saat danışma, konsiyerj, 24 saat acil sağlık ve ambulans hizmeti, 24 saat temizlik ve teknik kadro hizmeti, housekeeping, ev-posta-gazete servisi, alışveriş yardımcısı, bulaşık-çamaşır-ütü servisi, sekreteryaya, araç yıkama, vale parking) verilmektedir. (www.folkarttowers.com)

Folkart Towers İzmir'in en yüksek, Türkiye'nin ikinci ve Avrupa'nın beşinci en yüksek ikiz kulesi olarak yüksekliği ve üçüncü boyutuyla öne çıkmaktadır. Bu kapsamda proje; 46 katlı 200 metre yükseklikte 2 kule ile körfezin orta noktasından ezici bir üstünlükle yükselmekte, kentin neredeyse tüm noktalarından görülebilen görkemli ve dikkat çekici mimarisi ile, İzmir'de neoliberal kentleşmenin lüks konut alanındaki en güçlü simgesi olarak yerini almaktadır. Bu, İzmir kenti için tartışmasız radikal bir değişimdir (Şekil 9).

Proje şimdiden, İzmir yeni kent merkezinde simgesel bir nitelik kazanmış durumdadır¹⁴ (Şekil 10). Folkart Towers, firmanın diğer iki projesinden farklı olarak Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanmıştır.



Şekil 9. Folkart Bayraklı Towers'ın kent silüetindeki görünümü (http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1139153&page=129)

¹⁴ Folkart Towers Artık İzmir'in En Yüksekü. (2013, 18 Nisan). <http://www.yeniasir.com.tr/emlak/2013/04/18/folkart-towers-artik-izmirin-en-yuksegi>, Erişim Tarihi: 5 Şubat 2015.

¹⁵ Folkart yine ilk 50'de tek İzmirli. (2012, 25 Eylül). <http://www.egepostasi.com/haber/Folkart-yine-ilk-50-de-tek-izmirli/1463>, Erişim Tarihi: 5 Şubat 2015



Şekil 10. Folkart Bayraklı Towers (Folkart Bayraklı Towers) (<http://www.folkarttowers.com/turkce.html>).

Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Temelinde Projelerin Ekonomik Bağlamdaki Nitelikleri

Ekonomist dergisinin yaptığı ankete göre, Folkart Yapı Türkiye'nin 50 konut markasının içine İzmir'den giren tek firma olarak öne çıkmaktadır.¹⁵ Folkart Yapı'nın projeler için çekilen reklam filmleriyle projelerin tanıtımlarına da önemli bir bütçe ayırdığı görülmektedir.

Firma, Folkart Towers'ın ön cephesine büyük dijital reklam panoları yerleştirmiştir. Bu da yine firmanın kent silüetinde oldukça hakim bir noktada ve yükseklikte yapılaşan projesinin tanıtımı ve görünürlüğü için kullandığı yüksek bütçeli yollar-dan birisi olarak dikkat çekmektedir. Firma, yerli bir sinema filmi olan Gece filmine sponsor olmuş ve çekimlerde Folkart Towers'ın önünde sahnelere yer verilmiştir.¹⁶ Öte yandan sadece projelerine ilişkin iddialı reklamlarla değil; kentin gündemine ilişkin konular, etkinlikler, kurum-kuruluş, ihtiyacı olan bireylere yönelik bağışlar ve sosyal projelerle de firmanın gündemde kalma uğraşları hissedilmektedir. "Folkart Yapı'nın KSK'ye Desteği 200bin TL", "Folkart Kupası Yat Heyecanı", "Folkart'tan İzmir'in Tarihine Işık Tutan Kitap", "Folkart'tan Engellilere Ulaşım Desteği", "Folkart'tan Çocuklarımıza Destek" gibi haber başlıkları buna örnek verilebilir. (<http://www.folkart.com.tr/index.php/basin/>)

Tüm bunlar, firmanın farklılaşmak, markalaşmak ve lüks konut piyasası içinde güçlü bir yer edinme yönündeki çabasını destekler niteliktedir.

Folkart yapının ilk projesi olan Folkart Narlıdere Konutları'nın

yatırım bedeli 110 milyon dolar olup projedeki tüm konutların satışı tamamlanmıştır. Konutlar ilk olarak Euro üzerinden satışa çıkarılmış ancak satışlar daha sonra Euro'daki dalgalanma nedeniyle Türk Lira'sına dönüştürülmüştür. El değiştiren konutlar içinde 2015 itibarıyla fiyatlar, 850.000 ile 1.700.000 TL. arasında (ortalama m² fiyatı: 3541-4722 TL) değişmektedir. Konutlarda çok küçük bir grup kirada oturmaktadır. Kira bedelleri ise 4.500 TL. civarındadır. Yaşamın başladığı projede toplam 168 konutta doluluk oranının %90 olduğu bilinmektedir. (Sül, 2012)

2007 yılında inşaatı başlayan ve yatırım bedeli yaklaşık 15 milyon dolar olan Mavişehir konutlarının da satışı tamamlanmış olup, 2015 yılı itibarı ile güncel satış fiyatları, 900.000 ile 1.600.000 TL. arasında (ortalama m² fiyatları: 3461-4383 TL) değişmektedir. Konutlarda küçük bir grup kirada oturmakta olup kira bedelleri 4.000 TL. civarındadır. 2011 yılında yaşamın başladığı projede doluluk oranı %70'dir.

Ön yatırım bedeli 150 milyon dolar olan Bayraklı Towers'da satışa çıkmasının ardından bir yıl gibi kısa bir süre içerisinde ilk bloktaki kullanımların %95'i satılmıştır. Yaşamın kısa bir süre önce başladığı yapıda konutların 2015 yılı itibarı ile satış fiyatları, 567.000 ile 1.400.000 TL. (ortalama m² fiyatı 4450-6363 TL), kira bedelleri ise 2000-7250 TL. arasında değişmektedir. Ofislerin satış fiyatları ise, 425.000 ile 1.500.000 TL., kira bedelleri 1200-20000 TL. arasında değişmektedir.¹⁷

Her üç projede de kullanıcı grubu ağırlıklı 45-55 yaş aralığında, yaklaşık %80'i İzmirli, kalan kesimi ise İstanbullu ya da yabancı uyruklu olan üst gelir grubundaki iş adamları, şirket

¹⁶ İzmir Plato Oldu. (2014, 24 Temmuz). <http://www.yeniasir.com.tr/sarmasik/2014/07/24/izmir-plato-oldu>, Erişim Tarihi: 5 Şubat 2015

¹⁷ Bu veriler www.hurriyetemlak.com, www.sahibinden.com sitelerinden Şubat 2015 itibarıyla derlenmiştir.

Tablo 1. Folkart Konut Projeleri'ne ilişkin ekonomik veriler (yazarlar tarafından oluşturulmuştur)

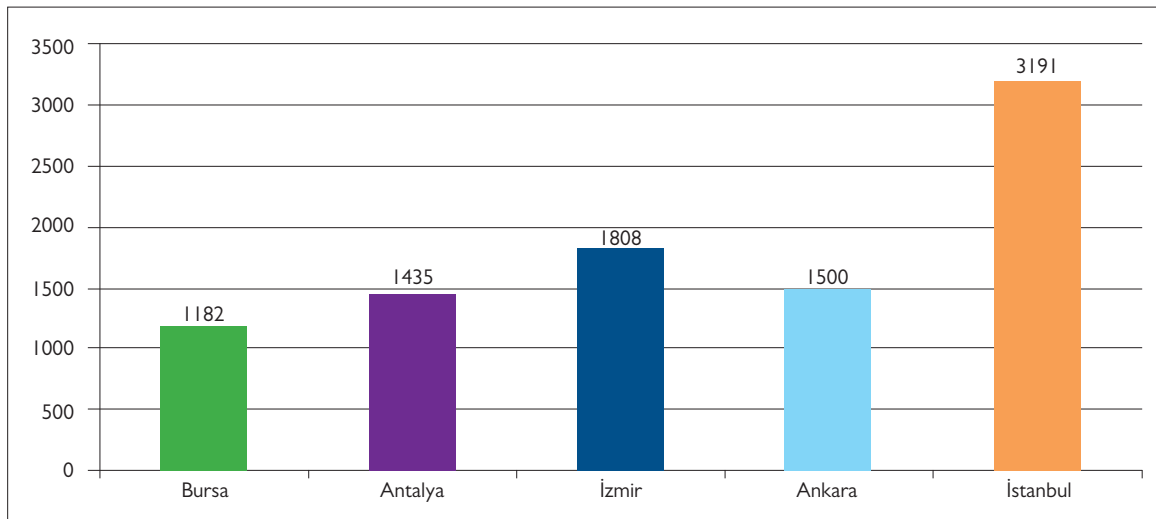
Ekonomik Veriler	Folkart Narlıdere	Folkart Mavişehir	Folkart Bayraklı Towers
Ön yatırım bedeli	110 milyon \$	15 milyon \$	150 milyon \$
Satılık Konut bedelleri	850.000-1.700.000	900.000-1.600.000	567.000-1.400.000
Kiralık Konut bedelleri	4.500	4.000	2000-7250
Ortalama metrekare fiyatı	3541-4722	3461-4383	4450-6000

sahipleri, üst düzey firmaların önemli kademelerinde çalışan beyaz yakalılar ile yine bu gelir düzeyindeki avukat, doktor ve sanatçı gibi meslek sahipleri oluşturmaktadır. (Sül, 2012) Mevcut projelerdeki doluluk oranları ve henüz tamamlanmadan dahi Folkart Towers'ın önemli bir bölümünün satışının bitmiş olması, kullanıcı grubunun markayı ve markanın getirdiği prestiji odağa aldığı kanıtlar niteliktedir. Mavişehir'deki konut kule, diğer iki projeye göre daha mütevazı olmasına rağmen benzer fiyatlara sahiptir. Bu da kullanıcı grubu için "marka ve prestij" kavramlarının ne denli önemli olduğuna işaret eden unsurlardan biridir.

Özetle, Narlıdere, Mavişehir ve Bayraklı'daki her üç projedeki konut birim fiyatlarının, İzmir'de kent merkezinde yer alan ve üst gelir grubuna yönelik diğer konut birim fiyatları içinde oldukça yüksek değerlerde oldukları görülmektedir (Tablo 1). Aralık 2014 itibarıyla İzmir kentindeki satılık konutların ortalama metrekare fiyatının 1.808 TL olduğu düşünüldüğünde (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Şubat 2016 Konut Fiyat Endeksi) Folkart projelerinin 3.500 ile 6.000 TL arasında değişen metrekare bedelleri, kentin geneli için yüksek değerlere karşılık gelmektedir. Fiyatların bu denli yüksek olması, firmanın diğer projelerden farklılaşma ve bu konut piyasasında bir marka yaratma hedefine ulaştığını göstermektedir. Öte yandan metrekare fiyatları ve yıllık ar-

tış oranlarında Karşıyaka (2.000 TL, %11), Narlıdere (2947 TL, %27), Bayraklı (2000 TL, %11) ilçelerinin önde geldikleri görülmektedir. Bu durum, Folkart Yapı'nın ürettiği konut projelerinin, lüks ve pahalı konut üretimi konusunda, diğer yatırımcı firmaların eğilimleri üzerinde etkili olduğu ve lüks konut piyasasını etkilediği savını destekleyici verilerden birisi olarak değerlendirilebilir.

İzmir kenti Türkiye genelinde değerlendirildiğinde ise, 2014 yılı sonu itibarıyla, yeni konut fiyat endeksi değerlerindeki artışta ve konut birim fiyatlarında ikinci sırada gelmekle birlikte İstanbul ile arasında önemli bir fark bulunmaktadır. (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Şubat 2016 Konut Fiyat Endeksi) (Şekil 11). Buna göre, ülke genelinde neoliberal politikaların etkilerinin en güçlü şekilde görüldüğü kent olan İstanbul'da 3.000 TL'lere ulaşan konut metrekare fiyatlarına bakıldığında, İzmir kentindeki projelerin gerek yatırım hacmi, gerekse mimarisi ve mekânsal kurgusu açısından İstanbul'daki projelerle kıyaslanamayacağı açıktır. Ancak hızla ivme kazanan gayrimenkul sektöründeki hareketlenme ve konut fiyatlarına ilişkin durum, kentin her geçen gün daha büyük ölçekteki yatırımları çektiğine ve neoliberal politikaların kentsel etkilerinin giderek güçlendiğine işaret etmektedir. Folkart Yapı'nın kentte ürettiği lüks konut projelerinin, bu yapılanma üzerinde öncül ve tetikleyici bir etkiye sahip olduğu açıktır.

**Şekil 11.** Beş büyük ilin ortalama satılık konut metrekare fiyatları, TL (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Şubat 2016 Konut Fiyat Endeksi).



Şekil 12. Folkart Narlıdere'de çelik kafesin yoldan görünümü (http://tr.worldmapz.com/photo/175693_pt.htm).

Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Temelinde Projelerin Sosyolojik Bağlamdaki Nitelikleri

Her üç projenin sosyolojik bağlamdaki nitelikleri, sosyal ayrışma, güvenlik önlemleri, kullanıcı profili ve yaşam biçimi temelinde ele alınmıştır. Bu kapsamda, Folkart Narlıdere Evleri'nin sosyolojik bağlamda öne çıkan en temel özelliği, yapının yola bakan cephesinde örülmüş olan çelik zırh olarak belirginlik kazanmaktadır. Söz konusu çelik zırh, içerideki yaşantının dışarıyla olan görsel ve fiziksel ilişkisini belirgin bir biçimde kesmektedir (Şekil 12). Çelik kafes, devasa ölçeği ile yaşam kompleksinin kentten ayrışma etkisini kuvvetlendirmektedir. Öte yandan yapı adalarının arasından geçen, güneydeki taşıt yoluna paralel ara cadde, dört konut bloğunun yerleştiği parseli ikiye ayırmakta ve bu yolun her iki tarafında 24 saat çalışan güvenlik birimleri yer almaktadır. Başlangıçta bariyerlerle kapatılan ve kamuya ait olan bu yol, meslek odalarının itirazları doğrultusunda bariyerler kaldırılarak yeniden kentlinin kullanımına açılmıştır. Güvenlik önlemi olarak alanda sürekli dolaşan gezici güvenlik elemanlarının yanı sıra bina ve dairelere iris tarama sistemi ve parmak izi ile girilmektedir. Sitedeki sosyal kullanıcı profiline bakıldığında, oturanların üst gelir grubuna mensup ve ağırlıklı bir bölümünün sanayici işadamlarından oluştuğu görülmektedir. Süreç içinde beyaz yakalılar ve hizmet sektöründe çalışan kentteki ünlü doktor ve avukatların da konut edindikleri görülmektedir. Site sakinlerinin yaşları 45-55 yaş aralığında olup, ağırlıklı çekirdek ailelerden oluşmaktadır. Kullanıcıların ortalama %80'i İzmirli olup, geriye kalan %20'lik dilimi ise, İstanbullu ve yabancı uyruklular oluşturmaktadır. (Sül, 2012)

Mavişehir bloğunda, Projenin kullanıcılarının büyük bir bölümünü şirket sahipleri oluşturmaktadır. Kullanıcıların ortalama %90'ı İzmirli, %10'u ise İstanbullu ve yabancı uyruklulardan oluşmakta olup, 45-55 yaş aralığındaki bireyler ile çekirdek aile yapısı öne çıkmaktadır. (Sül, 2012) Yüksek güvenlik önem-

leri ile korunan projede, kapıda 24 saat güvenlik yer almakta, site dışından girişler denetim altında tutulmakta ve dairelere girişte ise parmak izi ve iris tarama sistemi yer almaktadır.

Bayraklı Towers'da ise projenin karma bir kullanıma sahip olması, projeyi satın alan kullanıcı grubunun da çeşitlenmesine yol açmakta ve bu gruplar ağırlıklı sanayici işadamları ile üst gelir grubundaki beyaz yakalılar ve hizmet sektöründe çalışan meslek gruplarından oluşmaktadır. Kullanıcıların büyük bölümünü İzmir'li oluşturmakta olup, İstanbul'dan da önemli bir talebin varlığı göze çarpmaktadır. Bu yelpazenin içinde ağırlıklı İzmir'de şubelerini açmak isteyen firmalar öne çıkmaktadır. Kullanıcıların %70'ini İzmir'li, %30'unu ise ağırlıklı İstanbullular ve yabancı uyruklular oluşturmaktadır. Projedeki 2+1 ve 1+1 dairelere paralel olarak, kullanıcı grubu içinde ağırlıklı çekirdek aileler ve yalnız yaşayan bireyler bulunmaktadır. (Sül, 2012) Güvenlik önlemleri olarak ise ofis ve konut girişleri farklılaştırılmış, kule girişinde kartlı giriş, parmak izli daire girişine ek olarak 24 saat güvenlik, ana lobide güvenlik kontrol sistemi, kapalı devre kamera sistemi ve araç tanıma sistemi mevcuttur.

Bu kapsamda Narlıdere, Mavişehir ve Bayraklı projelerinin kullanıcı grubunu ağırlıklı sanayici, iş adamları ve beyaz yakalılar gibi kentin üst gelir grupları oluşturmakta ve bu grupların lüks konut anlayışı içinde, kendilerini kentin diğer gruplarından yüksek güvenlik önlemleri ile ayıran böylesi projelere yoğun ilgi gösterdiği görülmektedir.

Sonuç

İzmir yakın döneme kadar neoliberal kentleşme süreçlerinin daha gerisinde ve uzağında bir kent niteliği gösterirken, 2000'li yıllarla birlikte, bu yöndeki kentsel politikaların İzmir kentine de nüfuz etmeye başladığı ve bu kapsamdaki büyük sermaye yatırımı gerektiren somut çıktılarının ağırlıklı 2010 sonrası süreçte daha fazla görünür hale geldiği izlenmektedir. Sermayenin kendisine karlı alanlar arayışında lüks konut, bu kapsamdaki temel yatırımlardan birisi olarak belirginlik kazanmaktadır. Çalışma kapsamında incelenen Folkart Yapı'nın İzmir'de ürettiği üç temel lüks konut projesine bakıldığında, bu projelerin kentin neoliberal kentleşme ile kurduğu bağın bu alanla yüksek uyum becerisi gösteren, öncül ve güçlü örnekleri olarak öne çıktıkları görülmektedir. Çalışma kapsamında bu projelerin, söz konusu kentleşme süreçleri ile ilişkileri kentsel, mimari, ekonomik ve sosyolojik temellerde ele alınmış ve bu temel başlıklarla doğrudan ve dolaylı bağ kuran güçlü özellikler taşıdıkları tespitine ulaşılmıştır. Projelerin neoliberal kentsel politikalarla uyum gösteren plan kararları ile hayata geçirilmesi ve kentin bu yönde öne çıkan bölgelerinde yer seçmesi, güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde bulunması, diğer büyük kentsel yatırımlara yakın konumlandırılmaları, ünlü mimarlarla çalışılarak ana kurguya paralel olacak şekilde ortaya çıkan görkemli ve

dikkat çekici mimari projeleri, oldukça yüksek proje yatırım bedelleri, satış ve kira değerlerine sahip olmaları, ulusal ve büyük ölçekli bir firma tarafından üretilmeleri ve kentteki neredeyse en üst gelir grubuna giren kullanıcıları, bu tespite olanak tanıyan ana unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Söz konusu projelerin aynı zamanda yapılaştıkları bölgelerde benzer projelerin gelişimini önemli ölçüde ivmelendirdikleri görülmektedir.

Projelerin, üst gelir gruplarına yönelik lüks konut üretiminin ana merkezi haline gelen İstanbul için olağan sayılabilecek nitelikler taşıdığını söylemek mümkündür. Ancak İstanbul'da her geçen gün biraz daha çeşitlenen lüks konut üretimi içinde diğer projelerden ayrılmayacak olan bu projeler, İzmir'in İstanbul'a göre daha geriden gelen 2000'li yıllardaki kentleşme pratiği içinde önemli ölçüde belirginlik kazanarak öne çıkmaktadır.

Projelerin yer seçim kriterleri açısından kentin batı aksında Narlıdere, kuzey aksında Mavişehir ve körfezin orta noktasında Salhane bölgesinde olmak üzere lüks konut gelişim eğilimleri açısından en güçlü noktalarında yer seçtikleri görülmektedir. Bu yer seçim eğilimi, söz konusu alanlarda yüksek emsal değerleri ve kat yüksekliklerine olanak tanıyan plan kararları yoluyla gerçeklik bulmuştur. Özellikle Folkart Bayraklı projesinin planının, bulunduğu bölgedeki yeni kent merkezi planına yönelik revizyonlar ve itirazlar devam ederken, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılmış olması oldukça dikkat çekicidir. Her üç proje de gerek yapılaştıkları bölgeler gerekse de kent bütünü ölçeğinde dönüşümlere neden olmaktadır. Neoliberal kentsel politikalarla güçlü bağlar kuran söz konusu projeler, gayrimenkul sektörünün lüks konut alanındaki eğilimlerinde özendirici bir rol üstlenmekte ve yakın çevrelerinde bu gelişimin her geçen gün yeni örneklerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Projelerin yüksek satış ve kira bedelleri bölge ve kent genelini de etkilemekte, dolayısıyla kentsel rantın haritası sermaye ve kentteki yükselen sınıflar lehinde değişime uğramaktadır. Öte yandan, özellikle Folkart Towers projesinin karma kullanımlı yapısı gereği, ofis ve alışveriş birimleri ile çektiği nüfus, ulaşım ve otopark yoğunluğu açısından bölgeye ve kente önemli bir yük getirmektedir. Ayrıca korunaklı mimarileri, yüksek teknolojik özelliklere sahip güvenlik önlemleri, kentin üst gelir grubuna yönelik kullanıcı profilleri ile yakın çevrelerinden ve kentten izole yapı adacıklarına dönüşen bu projeler, kapalılaşmanın kentteki üst örnekleri olarak öne çıkmakta ve kentsel ayrışmayı güçlendirme potansiyeli taşımaktadır. Tüm bu dikkat çekilen noktalar, projelerin çevrelerinde bu eğilimler paralelinde özendirici bir rol üstlenmelerini sağlamakta, bu etkiler diğer yeni projelerle giderek katlanmakta ve Folkart konut projeleri tekil örnekler olmaktan çıkarak bu tipteki projelerin yaygınlaşmasını sağlamaktadır.

Folkart Narlıdere ve Folkart Mavişehir, yer seçtikleri bölgeler üzerinde o bölgenin silüetini etkileyecek bir mimari ile yük-

selirken, Folkart Bayraklı projesi sadece bulunduğu bölgenin değil körfezin orta noktasındaki hakim konumu ile tüm kentin genel silüeti içinde neoliberal kentleşmenin güçlü bir simgesi olarak kentsel alanda yerini almış durumdadır. Uzun bir tarihsel geçmişe sahip olan kentin çehresi söz konusu projelerle değişmekte ve bu süreç, kentin bundan sonraki aşamalarda, 2000'li yılların kentleşme pratiğinden doğan, devletin düzenleyici rolü ve sermayenin yönelimleri doğrultusunda şekillenen böylesi projelerle dönüşüme uğrayacağına habercisi olmaktadır. Sermayenin lüks konut alanındaki karlı yatırım arayışı yönündeki güçlü eğilimi, büyük ölçekli lüks konut projelerinin, gerek yerel gerekse de merkezi idarelerin bu kapsamdaki projelere olanak tanıyan plan kararları ile hayata geçmesini sağlamaktadır. Bu kapsamda, plan kararlarının yönlendiriciliği ve sermayenin güçlü eğilimleri temelinde gelişip üst gelir gruplarının talepleriyle bütünlüşerek kenti neoliberal politikalar ekseninde yeniden yapılandıran böylesi bir gelişimin yaratacağı sonuçlar üzerinde durulması, büyük önem taşımaktadır. İzmir, uzun yıllar neoliberal kentleşme süreçlerinin gerisinde durmayı tercih eden bir kent pozisyonunda iken, yakın dönemde lüks konut alanındaki böylesi örneklerle, kentin söz konusu tercihini değiştirme yönünde sinyaller sunmaya başladığı görülmektedir. Bu noktada, söz konusu kentsel yeniden yapılanma süreçlerinin yıkıcı sonuçlarını en ağır şekilde yaşayan İstanbul'a bakarak, böylesi bir eğilimin kentsel alanda kamu yararı temelinde yaratacağı aşınma, kentsel mekanın üst gelir gruplarına yönelik yeniden organizasyonu ile açığa çıkaracağı kentsel ayrışma, doğal ve yapısal çevre üzerinde yaratacağı tahribat noktasında taşıdığı riskler dikkate alınmalı ve İzmir için bu farkındalıkla kamu yararı odaklı yapıcı kentsel politika ve stratejiler üretebilmenin yolları aranmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akyol Altun, D. (2010). Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği. (Yayımlanmamış doktora tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Bölümü İzmir.
- Arolat, E. (2007). Folkart Mavişehir Konutları [http://www.emre-arolat.com/2007/01/25/folkart-mavisehir-residence-izmir-turkey-2007/?lang=tr], Erişim Tarihi 20 Ağustos 2013.
- Arolat, E. (2008). Çılgın Sermayenin Bir Yandan Mağrur Öte Yandan Hayli Heveskar Ama Bir O Kadar da Acemi Macerasında Özgün Bir Yerleşme Denemesi, İzmir Serbest Mimarlar Derneği İzmir'de 80'li Yıllardan Günümüze Konut ve Mimarlık Kültürü Konferansı, İzmir, 29-30 Kasım 2008.
- Arolat, E. (2011). Emre Arolat ile Kapalı Siteler Üzerine. Röportaj: Didem Akyol Altun. Ege Mimarlık, 77, 36-41.
- Ataay, F. (2007). Neoliberalizmin ve Devletin Yeniden Yapılandırılması Türkiye'de Kamu Reformu Üzerine İncelemeler. Ankara: De Ki Yayınları.
- Atay, Ç. (1978). Tarih İçinde İzmir. İzmir: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları.
- Bal, E. (2011). Türkiye'de 2000 Sonrası Neoliberal Politikalar Çerçevesinde İmar Mevzuatındaki Değişimler ve Yeni Kentleşme Pratikleri: İstanbul Örneği. (Yayımlanmamış doktora tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir.
- Bal, E. ve Altun, D. (2009). Yatırımcı Firmaların Nitelikleri Bağlamında İstanbul ve İzmir'deki Kapalı Konut Siteleri. DEU Mühendislik Bilimleri Dergisi, cilt:11, 32, 1-9.
- Brenner, N. ve Theodore N. (2005). Neoliberalism and Urban Condition. City, Vol 9, (1), 101-107.
- Brenner, N. ve Theodore, N. (2002). Cities And The Geographies Of Actually Existing Neoliberalism. Antipode, 34, (3), 349-379.
- Çavuşoğlu, E. (2004). Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi. (Yayımlanmamış doktora tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çakış, Ş. ve Ek, F.İ. (2009). Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü: İzmir Kent Merkezinde Çok Katlı Lüks Konutlar. Mimarlık, 348, 64-71.
- Erkarıslan, Ö. (2009). Eysel Yaşam, Konut Tasarımı ve Narlidere Folkart Konutları. Mimarlık 348, 45-51.
- Güner, D. (2006). İzmir'de Modern Konut Mimarlığı 1950-2006. Planlama, 37, 123-141.
- GYODER Raporu, 2012, Erişim Tarihi 1 Aralık 2014.
http://tr.worldmapz.com/photo/175693_pt.htm
http://www.folkart.com.tr/index.php/basin/
http://www.folkarttowers.com/turkce.html
http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1139153&page=129
- İnsel, A. (2008). Dünyanın Zenginleri ve Zenginliğin Şiddeti. Birikim, 232/233, 48-55.
- İşık, O ve Pınarcıoğlu M. (2009). Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği (7. Baskı). İstanbul: İletişim Yayınları.
- İzmir Ticaret Odası Kayıtları, 2014, http://ehizmet.izto.org.tr/cgi-bin/uyeler/uye_firmalar, Erişim Tarihi 1 Aralık 2014
- Jessop, B. (2008). Küreselleşme, Devlet, Kriz ve Gelecek Üzerine. Söyleşi: Çağhan Kızıl (Toplumsal Araştırmalar Çeviri Kolektifi), Yeniden Devrim, Kış 2008, 75-93.
- Karadağ, A. (1998). Metropol Kent Olarak İzmir'in Gelişim Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları. (Yayımlanmamış doktora tezi). Ege Üniversitesi / Coğrafi Bilimler, İzmir.
- Kozanoğlu, H., Özden, B.A., ve Gür, N. (2008). Neoliberalizmin Gerçek 100ü. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Munck, R. (2007). Neoliberalizm ve Siyaset, Neoliberalizmin Siyaseti. A. Saad Filho ve D. Johnston (Ed.), (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.), Neoliberalizm Muhafif Bir Seçki içinde (s. 106-122), İstanbul: Yordam Kitap.
- Öniş, Z. ve Şenses, F. (2009). Gelişen 'Post-Washington Mutabakatı'nı (PWM) yeniden düşünmek. F. Şenses, (Ed.), Neoliberal Küreselleşme ve Kalkınma Seçme Yazılar içinde. (s.347-385). İstanbul: İletişim Yayınları.
- Sayar Y. ve Süer D. (2004). Küreselleşme Sürecinde Konut Alanlarının Oluşumu ve Kentsel Mekana Etkileri, İzmir-Çiğli Örneği. Mimarlık, 319, 76-81.
- Sayar Y. ve Süer D. (2006). İzmir'de Alternatif Bir Konut Alanı: Karşıyaka Emlak Bankası Uygulamaları. Ege Mimarlık, 57, 14-19.
- Şengül, T. (2009). Kentsel Çelişki ve Siyaset Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi (2. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Sül, E. (2012). Kişisel Görüşme (Folkart Proje Müdürü)
- Swyngedouw, E., Oulaert, F. ve Rodriguez, A. (Eds). (2003). The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities. Oxford: Oxford University Press.
- Tekeli, İ. (2009). Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TOBB Kurulan / Kapanan Şirket İstatistikleri, 2015, Erişim Tarihi 1 Ağustos 2015, http://www.tobb.org.tr/BilgiErisimMudurlugu/Sayfalar/KurulanKapananSirketistatistikleri.php
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Şubat 2016 Konut Fiyat Endeksi. İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, 28 Nisan 2016, erişim:1 Mayıs2016, http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+sektor+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi
www.emre-arolat.com