

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

1923'TEN GÜNÜMÜZE İZMİR'DE
PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT
DOKUSU VE MİMARİSİNİN
ETKİLEŞİMİ

Özgecan AKBAYIRLI

Kasım, 2009

İZMİR

**1923'TEN GÜNÜMÜZE İZMİR'DE
PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT
DOKUSU VE MİMARİSİNİN
ETKİLEŞİMİ**

**Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Anabilim Dalı**

Özgecan AKBAYIRLI

**Kasım, 2009
İZMİR**

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

ÖZGECAN AKBAYIRLI, tarafından YRD. DOÇ. DR. ZEHRA ERSOY yönetiminde hazırlanan “1923’TEN GÜNÜMÜZE İZMİR’DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Yrd. Doç. Dr. Zehra ERSOY

Danışman

Prof. Dr. Hülya KOÇ

Jüri Üyesi

Yrd. Doç. Dr. Hikmet GÖKMEN

Jüri Üyesi

Prof.Dr. Cahit HELVACI

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Tez çalıőmam sűresince bana her yűnden destek olan, farklı bakıő açıları sunarak ufkumu aan, bűyűk bir sabır ve hoőgűrűyle bilgi ve tecrűbelerini benden esirgemeyerek beni yűnlendiren sayın danıőmanım Yrd. Doç. Dr. Zehra Ersoy'a ayrıca yűksek lisans hocalarım Prof. Dr. Gűrhan Tűmer, Prof. Dr. Orcan Gűndűz, Yrd. Doç. Dr. Hikmet Sivri Gűkmen ve űđrenim hayatım boyunca bana emeđi geçen diđer tűm hocalarıma teőekkűr ederim.

űđrenim hayatım boyunca ve ihtiyaç duyduđum her an yanımda olan aileme; fotođraflamamda bana bilgi ve tecrűbeleriyle desteđini esirgemeyen annem Sevim Akbayırlı'ya, babam Sami Akbayırlı'ya, ablam Evrim Akbayırlı'ya, tez çalıőmam sűresince bana yardımlarını esirgemeyen kuzenlerim Őehir ve Bűlge Plancısı Őzlem Őenyol ve Elektrik Elektronik Műhendisi Hasan Mersin'e ve beni destekleyen tűm yakınlarıma teőekkűrű bir borç bilirim.

Özgecan AKBAYIRLI

1923'TEN GÜNÜMÜZE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ

ÖZ

Yapılı çevrede konut dokusu en yaygın ve en büyük doku parçasını oluşturarak kente biçimini vermektedir. Konut dokusunun gelişiminin değerlendirilmesi, yapılı çevre ile ilgili plan karar ve tasarım süreçlerinin olumlu yönde gelişimini sağlamanın önünü açabilmektedir. Konut dokusunda yaşanan değişim ve dönüşümlerin planlama kararlarıyla büyük ilgisi olduğu bilinen bir gerçektir. Bu çalışmada Cumhuriyet'in kuruluşundan günümüze değin yapılan kent planları ve hukuksal düzenlemeler doğrultusunda İzmir'deki konut dokusu ve mimarisinde yaşanan değişim ve dönüşümler ele alınmıştır. Bu kapsamda İzmir'de planlama-konut etkileşimlerinin sonucunda gelişen konut tipolojilerinin oluşum süreçleri araştırılmıştır.

Araştırmada 1923'ten günümüze kadar devam eden süreç, toplumsal oluşumlar ve konut dokusundaki dönüşümler ile belirgin üç ana döneme ayrılarak İzmir özelinde yürütülmüştür. Planlama kararları ile konut yapısındaki etkileşimlerin anlaşılabilmesi için kentin tüm konut bölgelerinin incelenmesi gerekmektedir. Bu nedenle İzmir kent merkezi ve çevre yerleşmelere ağırlık verilerek, kent genelinde bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Çalışmada her dönem için Türkiye'nin içinde bulunduğu toplumsal koşullar ve hukuksal düzenlemeler ele alınarak genel bir bakış açısı sağlanmış, İzmir özelinde yapılan planlama çalışmaları araştırılarak, kentin konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri tespit edilmiştir. Bu etkileşimler sonucunda saptanan çıkarımlar ve değerlendirmeler tablolar halinde sunularak ortaya konmuştur.

Anahtar Sözcükler: Mimarlık, Konut Dokusu, İzmir, Planlama Kararları, Hukuksal Düzenlemeler, Etkileşim.

INTERACTION BETWEEN PLANNING DECISIONS AND HOUSING PATTERN AND ARCHITECTURE FROM 1923s TO NOWADAYS IN IZMIR

ABSTRACT

Housing pattern in the physical environment models the urban as it creates the most common and biggest part of it. Henceforth evaluating the development of the housing pattern provides an advance in planning, decision and design processes about the physical environment. It's a real fact that there is a strong relationship between the transformation of housing pattern and the development plan decisions. This thesis subjects on the transformation of housing pattern and architecture occurred as a result of development plans and legal regulations in Izmir from the foundation of the republic to nowadays. With this consideration, the thesis studies the occurrence process of housing typologies which occurred as a result of interaction between the planning and housing in Izmir.

In this study, the process from 1923 to nowadays is studied in main three terms regarding to the social evolution and transformations of housing pattern in Izmir. The interaction between planning decisions and housing is to be studied in consideration with the whole housing sites of the urban; as a result of this, the thesis studies the whole city generally; however, it studies the city center in more details.

In this thesis, for every term, the social conditions and legal regulations in Turkey is studied to provide a general consideration. By researching the planning studies in Izmir, their affects on housing pattern and architecture are developed. Results of this research are summarized in tables.

Keywords: Architecture, Housing Pattern, Izmir, Planning Decisions, Legal Regulations, Interaction.

İÇİNDEKİLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ.....	iv
ABSTRACT.....	v
BÖLÜM BİR-GİRİŞ.....	1
1.1 Problemin Tanımı.....	1
1.2 Araştırmanın Amacı, Sınırlar ve Kapsam.....	2
1.3 Araştırmanın Yöntemi.....	5
BÖLÜM İKİ - 1923-1950 DÖNEMİNDE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ.....	7
2.1 1923-1950 Döneminde Türkiye ve İzmir'de Sosyo/Ekonomik ve Hukuki Yapıya Genel Bakış.....	8
2.1.1 1923-1950 Döneminde Sosyo/Ekonomik Durum.....	8
2.1.2 1923-1950 Döneminde Konut Alanında Yapılan Hukuki Düzenlemeler..	10
2.2 1923-1950 Döneminde İzmir'de Alınan Planlama Kararları ve Konut Dokusu Üzerindeki Etkileri.....	15
2.2.1 1923-1950 Döneminde İzmir'de Yapılan Planlama Çalışmaları ve İmar Faaliyetleri.....	16
2.2.1.1 Danger – Prost Planı, 1925.....	22
2.2.1.1.1 Belediye Revizyon Planı, 1926.....	25
2.2.1.1.2 Beş yıllık İmar Programı, 1938.....	27
2.2.1.2 Le Corbusier Planı, 1949.....	29
2.2.2 1923-1950 Döneminde Alınan Planlama Kararlarının Konut Dokusu ve Mimarisine Etkileri.....	34
2.2.2.1 Planlama Kararlarının Geleneksel Konut Dokusuna Etkileri.....	47
2.2.2.2 Planlama Kararlarının Bireysel Konut Sunum Biçimlerine Etkileri; Bahçeli Evler, Aile Apartmanları ve Kira Evleri.....	48

2.2.2.3 İşçi Konutları.....	52
2.2.2.4 Toplu Konutlar ve Konut Kooperatifleri.....	55

BÖLÜM ÜÇ - 1950-1980 DÖNEMİNDE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ....58

3.1 1950-1980 Döneminde Türkiye ve İzmir'de Sosyo/Ekonomik ve Hukuki Yapıya Genel Bakış.....	58
3.1.1 1950-1980 Döneminde Sosyo/Ekonomik Durum.....	59
3.1.2 1950-1980 Döneminde Konut Alanında Yapılan Hukuki Düzenlemeler..	63
3.2 1950-1980 Döneminde İzmir'de Alınan Planlama Kararları ve Konut Dokusu Üzerindeki Etkileri.....	67
3.2.1 1950-1980 Döneminde İzmir'de Yapılan Planlama Çalışmaları.....	68
3.2.1.1 Aru, Özdeş ve Canpolat Planı, 1952.....	74
3.2.1.2 Bodmer Planı, 1961.....	79
3.2.1.3 İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı, 1972, Revizyon Planı, 1978.....	83
3.2.2 1950-1980 Döneminde Alınan Planlama Kararlarının Konut Dokusu ve Mimarisine Etkileri.....	88
3.2.2.1 Planlama Kararlarının Apartmanlar Üzerindeki Etkileri ve Yap-satçı Konut Üretim Biçimi.....	104
3.2.2.2 Toplu Konutlar ve Konut Kooperatifleri.....	108

BÖLÜM DÖRT - 1980 SONRASI DÖNEMDE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ..114

4.1 1980 Sonrası Dönemde Türkiye ve İzmir'de Sosyo/Ekonomik ve Hukuki Yapıya Genel Bakış.....	114
4.1.1 1980 Sonrası Dönemde Sosyo/Ekonomik Durum.....	115
4.1.2 1980 Sonrası Dönemde Konut Alanında Yapılan Hukuki Düzenlemeler.....	119

4.2 1980 Sonrası Dönemde İzmir’de Alınan Planlama Kararları ve Konut Dokusu Üzerindeki Etkileri.....	122
4.2.1 1980 Sonrası Dönemde İzmir’de Yapılan Planlama Çalışmaları.....	124
4.2.1.1 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu, 1989.....	131
4.2.2 1980 Sonrası Dönemde Alınan Planlama Kararlarının Konut Dokusu ve Mimarisine Etkileri.....	135
4.2.2.1 Toplu Konutlar, Sosyal Konutlar ve Konut Kooperatifleri.....	153
4.2.2.2 Tüketim Odaklı Konutlar; Lüks Konut Siteleri ve Rezidanslar.....	157
BÖLÜM BEŞ – SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER.....	164
KAYNAKLAR.....	171
EKLER.....	183

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

1.1 Problemin Tanımı

Kent dokusundaki mimari gelişimleri anlamak, değişimleri en fazla yansıtan, kentin fiziki yapısı ve görünümünün büyük bir bölümünü oluşturan konut mimarlığına bakışla mümkün olmaktadır. Çünkü yapılı çevrede konut dokusu en yaygın ve en büyük doku parçasını oluşturarak kente biçimini vermektedir. İnsanın barınma gereksinimini karşılayan ve hayatın büyük bir bölümünün geçirildiği konut yapısı, tarih boyunca insan davranışlarıyla oluşan mekansal pratiklerin, sosyo-kültürel özelliklerin ve mimari değişimlerin etkisiyle biçimlenmekte/gelişim göstermektedir. Ya da tersi biçimde insanların mekansal pratikleri içinde yaşanan konut ve yaşam çevrelerine göre biçimlenmektedir. İçinde yaşadığımız kent dokusunun büyük bir bölümünü oluşturan konut çevrelerinin gelişiminin değerlendirilmesini yapmak, yapılı çevre ile ilgili plan karar ve tasarım süreçlerinin olumlu yönde gelişimini sağlamanın önünü açabilir. **Konut dokusunda yaşanan değişim ve dönüşümlerin imar kararlarıyla büyük ilgisi olduğu bilinen bir gerçektir. Plan kararlarının konut yapısı üzerinde kalıcı etkiler yarattığının ve bu etkileşimin gündelik hayata ve mekansal pratiklere yansıdığına bilincinde olunması gerekmektedir.**

Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan ve tarih boyunca çok önemli bir jeopolitik konuma sahip olan İzmir, Cumhuriyet'in kurulmasına değin geçen süreç içerisinde önemli bir liman ve ticaret kenti olma konumunu korumuş, büyük yapısal dönüşümleri içinde barındırarak kendi konut kimliğini yaratmıştır. 1922'de çıkan büyük yangın sonucu başta konut bölgeleri olmak üzere yapı stoğunun büyük bir bölümünün yok olması ile günümüze kadar İzmir, Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin izlediği politikalar doğrultusunda yeni baştan imar edilmiştir.

Yangından sonra İzmir'in imar süreci yeni bir dönemece girmiştir. **Kentin yeni konut dokusunun oluşumu ve eski dokuya nasıl uyum sağladığı büyük ölçüde**

alınan plan kararları doğrultusundaki imar çalışmalarının sonucudur. Yapılan her yeni hukuki müdahale ve imar kararı değişikliği kentin konut mimarisindeki önemli değişimleri de beraberinde getirmiştir. Günümüze değin konutla ilgili olarak yapılan çalışmalara bakıldığında Türkiye'deki konut mimarisinin gelişimi, konut sorununu ve konut politikalarını içeren araştırmalar mevcuttur. İzmir üzerine konut ile ilgili olarak yapılan çalışmalara bakıldığında ise konut mimarisinde kentin bütününde ve bölgesel olarak yaşanan gelişimlerin incelendiği, İzmir kenti için yapılan planlama çalışmalarının ele alındığı görülür. Ancak konut politikaları doğrultusunda belirlenen hukuksal düzenlemeler, imar planları ve alınan kararlar ile konut dokusu ve mimarisinin büyük etkileşiminin incelendiği bir araştırmaya rastlanmamıştır. Bu tez çalışması alanda bu tür bir eksikliği tamamlamaya çalışacaktır. Ayrıca tarihte önemli bir yere sahip olan İzmir kentiyle ilgili tarihi kaynakların ve çalışmaların sınırlı sayıda olması ve daha fazla araştırma yapılması gerekliliği de bu tür bir tez çalışmasının yapılmasının önemli nedenlerinden biridir.

1.2 Araştırmanın Amacı, Sınırlar ve Kapsam

Bu tez kapsamında İzmir kent mimarisinin büyük bir çoğunluğunu oluşturan konutun, yapılan hukuksal düzenlemeler, imar kuralları ve kent özelinde yapılmış olan planlama çalışmaları doğrultusunda yaşadığı değişim ve dönüşümlerin, dünyada ve ülke koşullarında yaşanan mimari etkileşimlerle birlikte ele alınması hedeflenmektedir. **Bu çalışma çerçevesinde tüm bu dönüşümler ve imar kuralları ile konut dokusu arasındaki ilişkinin İzmir özelinde incelenerek somutlaştırılması ve alınan kararların etkilerinin tespit edilerek bundan sonra alınacak kararlara taban oluşturması ve ışık tutması amaçlanmaktadır.**

Araştırmada hukuki süreç, plan kararları ve imar düzenlemelerinin Cumhuriyet'in kuruluşundan günümüze kadar geçen zaman dilimi içerisinde konut mimari yapısını nasıl etkilediği sorusuna cevap aranmaktadır. Araştırma oluşan yeni konut tipolojilerinin bu etkileşimler sonucu biçimlenme mantığının nedenlerini sorgulamak açısından önemlidir.

Çalışmanın zamana ve alana dair sınırları ve yapısı aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Zamana dair sınırlar belli zaman aralıklarında belirlenen dönemlerle oluşturulmuştur. Türkiye’de Cumhuriyet’in ilanından sonra başlayan dönem, yeni ideolojinin varlığıyla Osmanlı’dan farklı olarak ulusal kalkınma modelinin ve bağımsız devlet anlayışının benimsendiği bir dönem olmuştur. Cumhuriyet’le birlikte doğan ulus kavramı ile batılılaşma hareketinin siyasi, ekonomik ve sosyal hayat ile mimaride etkileri görülmüştür. Bu nedenlerden dolayı araştırmanın başlangıç noktası 1923, ya da Cumhuriyet’in kuruluşu ile başlayan tarih olarak belirlenmiştir.

Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze kadar devam eden süreç içerisinde yaşanan siyasal, sosyal, ekonomik, teknolojik ve mimari gelişimler bu tarihsel süreçte kendiliğinden oluşan ve birbirleri içine geçen belirgin kırılma noktalarının oluşumunu beraberinde getirmiştir. Kendi içinde birbirinden farklı politikaların izlendiği bu süreci homojen bir dönem olarak ele alamamaktayız. Birbirlerine göre farklılıklar gösteren dönemlere ayrılarak sınıflandırılmaları ve anlaşılmaları gerekmektedir.

Tez kapsamında 1923’te Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze kadar devam eden bu süreç, yukarıda bahsettiğimiz toplumsal nedenler ve İzmir kentinin konut dokusu ve mimarisindeki değişimlerin belirgin olarak tanımlandığı üç ana döneme ayrılmıştır. İlk kırılma noktası Cumhuriyet’in ilanı olan ve yaşanan büyük yangın sonrası 1923’ten 1950’lere kadar olan süreç birinci dönemdir. Tek partili siyaset yapısının uygulandığı bu dönemde, batının modellendiği modernleşme projesinin ulusal devlet anlayışı içinde yürütüldüğü bir politika benimsenmiştir. İzmir kentinin yeniden imar edildiği, çeşitli olanaksızlıkların, ekonomik sıkıntıların, malzeme ve teknik eksikliklerin yaşandığı dönem içinde bu kısıtlanmalara rağmen modern bir kent yaratılması için çalışılmıştır. İkinci dönem 1950 ile 1980 yılları arasındır. Kırdan kente göçün hızla arttığı, hızlı kentleşme sürecine girilerek kentlerin ve konut dokusunun değişime uğramaya başladığı 1950 yılı önemli bir kırılma noktası oluşturmuştur. 1950-1980 arası Türkiye’de hızlı endüstrileşme ve kentleşmeyle birlikte İzmir’de popülist imar politikalarının ve rant kaygılarının başladığı, kentin

yasal düzenlemeler doğrultusunda mevcut dokusunun yıkılıp yeniden imar edildiği bir dönemdir. Üçüncü kırılma noktası olan 1980 yılı Türkiye’de askeri yönetimin rejime müdahale ettiği ve sosyal ve ekonomik politikalar ile dengelerin değiştiği bir sürecin başlangıcıdır. 1980 sonrası yaşanan üçüncü dönem göçle artan nüfus karşısında kentlerin hızla kimlik değiştirmeye başladığı ve İzmir’de kentin çevresinde konut alanlarının genişlemesiyle alansal yayılmaların hızlandığı bir devir olmuştur.

Çalışma alanı sınırlarının belirlenmesinde İzmir’in 1923’ten itibaren etap etap planlanan tüm konut bölgelerinin tezin kapsamına girmesi kaçınılmaz olmuştur. Zira kentin imar kanunları ve plan kararları ile kentteki konutlaşmanın genel gelişimini anlamak ancak kent genelinde bakıldığında daha açıklayıcı olmaktadır. Alınan kararlar kentin çeşitli bölgelerinde farklı uygulamalar ve farklı etkileşimler olarak karşımıza çıkabilmektedir. Bu nedenle tek bir bölge değil genel kent gelişimine bakılması tercih edilmiştir. Kentin Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze kadarki süreçte alansal olarak kaydettiği büyük genişleme sebebiyle kent merkezi ve çevre yerleşmelerdeki dönüşümlere ağırlık verilerek genel bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Araştırma, problemin tanımı, konusu, soruna yaklaşım biçimleri, amacı, zaman ve alan sınırları, kapsam ve yöntemin aktarıldığı giriş bölümüyle birlikte toplam beş bölümden oluşmaktadır. Çalışma çerçevesinde belirlenen zaman aralığının önemli kırılma noktalarından üç ana döneme ayırdığımız tezin ikinci, üçüncü ve dördüncü bölümlerinde bu üç dönem kolay anlaşılabilir olması bakımından benzer bir yapıda aktarılmıştır. İkinci, üçüncü ve dördüncü bölümlerin kapsamında ilk olarak Türkiye’nin içinde bulunduğu sosyo-kültürel hayat, siyasal ve ekonomik gelişmelerle konut alanında yapılan hukuksal düzenlemeler ele alınarak döneme genel bir bakış açısı sağlanmaya çalışılmıştır. Daha sonra dönem içinde İzmir’de yapılan planlama çalışmaları ve imar düzenlemelerine değinilerek, ayrıntılı olarak incelenen kent planlarının konut alanında etkili olan kararları öne çıkarılmıştır. Son olarak bu plan kararlarının sosyal gelişmeler, ulusal söylemler, mimari akımlar ve yapılan hukuksal düzenlemeler doğrultusunda konut dokusu, mimarisi ve konut

tipolojileri üzerindeki etkileri araştırılmış, bu etkileşimler sonucu oluşan yeni konut tipolojileri irdelenmiştir. Beşinci ve son bölümde ise elde edilen sonuçların yorumlanması, saptanan etkileşimlerinin üç dönem için ayrı ayrı değerlendirilmesi ve genel tartışması yapılmaktadır. Plan/konut etkileşimleri eklerde yapılan tablolarda elde edilen çıkarımlar doğrultusunda değerlendirilmeye çalışılmıştır.

1.3 Araştırmanın Yöntemi

Tezde kullanılan veriler için yazılı dokümanlardan (ilgili kitaplar, tezler, yasa ve yönetmelikler, plan kararları vb.) yararlanılmıştır. Tezde belirlenen tarih aralıklarında Türkiye'nin ve İzmir'in sosyal, siyasal ve ekonomik yapısının değerlendirilmesi, yapılan hukuki düzenlemelerin incelenerek konut alanında etkili olanların belirlenmesi, kent için yapılan imar planlarındaki kararların araştırılarak düzenlenmesi ve İzmir konut mimarisi değişimindeki tarihsel sürecin irdelenmesi gerektiğinden kapsamlı bir literatür taraması yapılmıştır. Bu yolla elde edilen verilere konuyla ilgili yazılmış olan tezler, kitaplar, makaleler, gazeteler, durum ve araştırma raporları yoluyla ulaşılmıştır.

Literatür araştırması dışında İzmir kenti tamamında çevre gözlemleri yapılmış, bu veriler fotoğraflanarak kayıtlanmıştır. Ayrıca diğer görsel kaynakları oluşturan eski fotoğraf ve haritalar için arşiv taramaları yapılarak, internet kaynakları kullanılmıştır. Konu üzerinde söz sahibi uzman kişilerin de fikirlerinden faydalanılarak, İzmir ve konut üzerine yapılmış olan sempozyumlardaki sunumlardan yararlanılmıştır (Örneğin, İzmir Serbest Mimarlar Derneği'nin Kasım 2008'de düzenlediği İzmir'de 80'li Yıllardan Günümüze Konut ve Mimarlık Kültürü Sempozyumu vb.).

Doküman tarama ve gözlemler sonucu elde edilen veriler, zamana ve mekana göre yani Türkiye genelinde ve İzmir özelindekiler olarak ve tarihlerini yukarıda belirttiğimiz üç ana döneme göre sınıflandırılmıştır. Sınıflandırılan verilere göre planlama kararlarıyla konut dokusunun etkileşimi üç dönem için ayrı ayrı

araştırılarak analizler yapılmış, tezin bütününde yazılı metin, fotoğraflar, haritalar ve hazırlanan tablolar ile desteklenerek yorumlanmıştır.

Tezin sonunda eklerde yer alan ve araştırmacı tarafından hazırlanan, 1923'ten günümüze İzmir'de imar planlarıyla konut dokusu etkileşimlerinin belirlendiği tablolar, tez kapsamında yapılan araştırmaların sonucu olarak saptanan imar kararları ile kentin konut çevreleri arasındaki etkileşime ait özgün çıkarımlar ve değerlendirmelerdir. Oluşturulan bu değerlendirmeler yapılacak yeni çalışmalar doğrultusunda gelişim ve değişime açık tutulmuştur.

BÖLÜM İKİ

1923-1950 DÖNEMİNDE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ

1923-1950 döneminde Türkiye’de ve İzmir’de yapılan imar çalışmaları kentleri tekrar kurmaya yönelik olmuştur. Yeni bir devlet’in temelleri atılırken ülkenin önemli sorunları arasında olan kentlerin imarı çeşitli yöntemlerle çözülmeye çalışılmıştır. Bir yandan hayat pahalılığı, işsizlik, mesken bunalımı gibi sorunlar giderilmeye çalışılırken, bir yandan da kentlerdeki eksikliklerin giderilmesi yönünde çeşitli çalışmalar yapılarak modern bir Türkiye yaratılmak istenmiştir. Ancak savaş sonrası birçok sorunla karşı karşıya kalan Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin inşaat alanına ayırdığı bütçe kısıtlı kalmıştır.

Ankara başkent olmasıyla birlikte II. Dünya Savaşı’na kadar Türkiye’de imar gören öncelikli kent olmuştur. 1930’larda başlayan Dünya ekonomik bunalımı, Türkiye’yi de etkisi altına almış ve bu nedenle Türkiye’de diğer şehirlerdeki imar hareketleri çok kısıtlı yapılabilmektedir (Göçer, 1979, s.102). Bu kısıtlı koşullarda, önemli bir bölümü yanmış olan İzmir’de alınan planlama kararları ile kenti yeniden yaşatmak ve inşa etmek için çaba sarfedilmiştir. 1922 yılında çıkan büyük yangın ile imarın öncelikli olarak uygulanması gereken yerler **yangın bölgeleri** olarak belirlenmiştir. Böylece 1923-1950 yılları İzmir’in yeni baştan imar edildiği bir dönem olmuştur. Kent bu dönemde bir yandan da liman ve ticaret olan eski kent birikimini yeniden elde etmek için çalışmıştır. Tanyeli İzmir’in bu dönemdeki genel durumunu şöyle özetlemektedir:

Türkler tarafından geri alınışı sırasında başlayan yangın kentin çok önemli bir kesimini her tür yeni mimari girişime hazır bir boş alana dönüştürür. Üstelik, İzmir artık yeniden doğan Türkiye’nin simgesi gibidir. Türklerin bütün bir geç 19. ve erken 20. yüzyıl kendilerinin bilmekte neredeyse zorlanır hale geldikleri kent, etnik açıdan olduğu gibi diğer parametreler açısından da kesinlikle Türkleşmiştir. Bu değişim Türkiye’nin ideolojik kaygılarının dışavurumu için İzmir’i çok uygun bir ortam yapacaktır. Ünlü İktisat Kongresinin İzmir’de

toplanişı gibi, kent in Erken Cumhuriyet Dönemi'nde gösterdiği mimari canlılık da bir rastlantı değildir (Tanyeli, 1992, s.331).

2.1 1923-1950 Döneminde Türkiye ve İzmir'de Sosyo/Ekonomik ve Hukuki Yapıya Genel Bakış

Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte İmparatorluktan ulus bilincine dayanan bir rejime geçiş yapan Türkiye, batıya dönük ve bağımsız bir devlet olarak kurulmuştur. Modern Cumhuriyet anlayışı derin toplumsal ve kültürel dönüşümleri beraberinde getirmiştir. Ankara'nın başkent olması ile ekonomik etkinlik ve sanayinin Anadolu'ya çekilmesi hedef alınmış, ulusal pazar yaratılmak üzere devlet yatırımları tarımdan sanayiye dönüştürülmüştür.

2.1.1 1923-1950 Döneminde Sosyo/Ekonomik Durum

Cumhuriyet döneminde batının modellendiği modernleşme projesi, ulus-devlet kurgusu içinde uygulanmaya başlanmıştır. Tek partili merkezi yönetimin etkili olduğu bu dönemde, köklü sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel değişimler yaşanır. 1923' de İzmir İktisat Kongresi'nde, 'ekonomik bağımsızlık' ve 'hızlı kalkınma' ilkeleri doğrultusunda özel girişime öncelik veren **sanayileşme politikası** benimsenmiştir. Ancak, özel sermaye birikiminin yetersizliği nedeniyle, temel sanayi tüketim mallarının yerli üretimi bile sağlanamamıştır. 1930'lara gelindiğinde özel girişim yoluyla sanayileşmenin güçlüğü, devletin ekonomiyi harekete geçirecek tedbirler almasını zorunlu kılmıştır (Kepenek, 1984, s.62-64). **Devletçilik** olarak nitelendirilen sanayileşme girişimiyle, dönem içinde temel tüketim mallarının yerli üretimi gerçekleşmiştir (Kepenek, 1984, s.76). Gelişimde önemli yeri olan sanayi tesisleriyle birlikte, demir yollarının gelişimi ve Orta Anadolu'da birbirine değmeyen demir yollarının birleştirilmesi gibi stratejiler uygulanmıştır.

Ulus-devlet kavramının her alanda etkili olduğu dönem içinde, devlet eliyle sanayileşme politikası ülke genelinde uygulanmaya çalışılmıştır. İzmir'de ise savaş

bitiminde yaşanan büyük yangın ile birlikte durum diğer kentlerden biraz farklıdır. Büyük İzmir yangınından sonra kentte sanayi ve ticaret, yabancı sermayenin kesilmesiyle birlikte çökmüştür. Tüm bu olumsuzluklara karşın Cumhuriyet yönetimi bu talihsiz olayı, şehrin geçmişinde var olan sömürgeci yapıdan kurtarmak ve ulus-devletin temel ideolojisine uygun modern bir kent merkezi oluşturmak adına bir fırsat olarak görmüştür. **İlk İktisat Kongresi**'nin İzmir'de düzenlenmesi de bu anlamda, ulusal bir iktisadi merkez kurma hedefi ile yeni Cumhuriyeti temsil edecek bir kent inşası hedefinin birleştirilmesi isteğinden kaynaklanmaktadır (Bilsel, 1996). Böylece Erken Cumhuriyet döneminde savaşımlardan sonra yıpranan İzmir'de yeniden canlandırma çalışmalarına başlanmıştır.

- *Nüfus gelişimi;*

1923-1950 yılları arasında İzmir'deki genel nüfus gelişiminin Türkiye genelindeki hareketlilik ile paralellik kurduğunu görmekteyiz. Türkiye'de ve İzmir'de nüfus bu dönemde çok artış göstermemiştir. Nüfus artış hızı diğer yıllara göre oldukça yavaştır. Ancak 1950 yılından sonra İzmir'de hızlı bir nüfus artışı olduğu gözlenir. 1950 yılına kadar toplam nüfusun çoğunluğunun kırsal alanlarda yaşadığı gerçeği değişmemiştir (Mutluer, 2000, s.48).

Baran'a göre (1994) İzmir'de dönem içinde etkili olan nüfus artışında mübadele anlaşmaları sonucu şehre getirilen çok sayıda göçmenin ve kendi bölgelerini terk ederek İzmir'de yaşamayı tercih ederek göçle gelenlerin büyük rolü olmuştur.¹

- *Finansman ve kurumsallaşmalar;*

1923-1950 yılları arasında Türkiye'de imar ve konut finansmanını etkileyen bir takım **kurumsallaşmalar** olmuş, **uzmanlaşmalar** için adımlar atılmıştır. Cumhuriyet'le birlikte Türkiye'de inşaat ve konut sektörünü etkileyen iktisadi alandaki ilk gelişmeler devletçilik politikalarıyla birlikte ulusal bankaların

¹ Göçle İzmir'e gelenler Karantina, İkinci Kordon, Karataş, Alsancak, Basmane, Göztepe ve Karşıyaka'ya yerleştirilmişlerdir (Baran, 1994).

kurulmasıdır. Konut alanına doğrudan etkisi olan Emlak ve Eytam Bankası 1926 tarihinde kurulmuştur.²

Devlet konut stoğunda artış yaşanmasına ve kooperatiflerin kurulmasına yardımcı olmak için **kredi sağlamak** amacıyla, ulusal bankaların yanında başka kurumlar da oluşturulmuştur. Görevi İl Özel İdareleri'yle, Belediye ve Köy İdareleri'ne imar işleriyle ilgili konularla uğraşmak; şehir, kasaba ve köylerin kuruluşunda imar yolundaki plan ve programlarını destekleyerek kredi sağlamak; harita, plan, proje, keşif ve etütleri sağlamak; teknik eleman, öğrenci ve stajyer yetiştirmek olan 'İller Bankası' (o zamanki adı 'Mahalli İdareler İmar Bankası') kurulmuştur. Devletin konut finansmanı alanında bankacılık kesiminde yaptığı bir başka düzenleme ise 1868'den beri var olan taşınmaz rehini üzerinden borç veren İstanbul Emniyet Sandığı'nın faaliyetlerinin yeniden düzenlenmesi olmuştur.

Türkiye genelinde durum böyle iken, İktisadi hayata ve piyasalara egemen olmak isteyen, bankacılık, finans ve işletme kredileri konusunda ciddi sıkıntıları olan İzmir'de de Bankacılık konusunda girişimlerde bulunulmuştur. Milli sermayeli bankanın çok az olduğu ve Türk girişimcilere kredi açma konusunda yeterli desteğin sağlanamadığı bu dönemde, 1928 yılında halk birlikteliği ve örgütlenme modeli açısından Türk İktisat tarihinde benzeri olmayan İzmir Esnaf ve Ahali Bankası kurulmuştur (Yılmaz ve Yetkin, 2002, s.71-72). Bu girişimle ülke genelinde konut sektörüne yardımcı olmak için kredi sağlamak amacıyla kurulan ulusal bankalar İzmir özelinde de destek bulmuştur.

2.1.2 1923-1950 Döneminde Konut Alanında Yapılan Hukuki Düzenlemeler

Bu dönemde Cumhuriyet'in kurulmasından sonra 1923'de Ankara'nın başkent olmasıyla birlikte ilk kez konut sorunu ortaya çıkmıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında daha çok Ankara'ya yatırımlar yapılmış, İzmir'e ve Anadolu'nun diğer

² Konut finansmanında etkili olan diğer bankalar İş Bankası, Sanayi ve Maadin Bankası, Yapı ve Kredi Bankası'dır. Emlak ve Eytam Bankası ise 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülmüştür.

kentlerine yeterli bütçe ayrılmamıştır. Merkezin İstanbul'dan Ankara'ya taşınmasıyla birlikte, Ankara'nın başkent olarak yeniden inşasını gerektiren mali kaynak sorunları, bütçe sıkıntıları oluşmuştur. Ancak İzmir'in de yeniden inşası gerekmektedir. Devlet'in inşaat alanına yaptığı kısıtlı yardımların önünü açmak için çeşitli **kanunlar** çıkarılmaya başlanmıştır. İzmir'de 1923-1950 yılları arasında yapılan imar düzenlemelerine geçmeden önce bu bölümde memurları konut sahibi yapmaya, kooperatifçiliği geliştirmeye yönelik ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla imar faaliyetleri üzerinde etkili olarak gerçekleştirilen faaliyetler ile düzenlemelere değinilecektir.

- *Memur konutları ile ilgili düzenlemeler;*

Cumhuriyet'in kurulmasından sonra devletin kurumsallaşma hareketleriyle birlikte bürokrat kesimin büyük kentlere yığılması sonucu bu kentlerde konut yetersizliği oluşmaya başlamıştır. Bu nedenle 1923-1950 döneminde konut ile ilgili olarak oluşturulan politikaların temelinde, memur kesiminin konut sorununa çözüm getirme çabaları yatmaktadır (Mutluer, 2000, s.25-26). **Memur konutları** sorununu çözmek amacıyla çıkarılan yasalarla memurlara bir takım haklar sağlanmıştır.³ 1937 yılından itibaren bütçeye memur konutlarıyla ilgili ödenek konulmuştur. 1944'de çıkarılan *Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun*'a göre ise memur konutları konusunu devlet kendisi üstlenmiş ve memur konutları yapımı devletin görevleri arasına girmiştir (Mutluer, 2000, s.26). Konut yapımının devletin görevleri arasına girmesi sosyal devlet anlayışının ve henüz oluşmamış olan sosyal konutun başlangıcı olarak sayılabilir.

- *Kooperatifçilikle ilgili düzenlemeler;*

Bu dönemde kooperatifçilikle de ilgili önemli kararlar alınmaya başlanmıştır. 1926 yılında çıkarılan *Türk Ticaret Yasası* ile tarım ve tarım kredi kooperatiflerini düzenleyen türlü yasalar, kooperatifçiliği özendirici hükümler taşırlar. Türk Ticaret

³ 1925'te 586 sayılı, 1928'de 1352 sayılı yasa'lar ile memurlara avans verilmiş, konut edinmelerine, kooperatifler kurmalarına destek olunmuştur.

Yasası ile **konut kooperatifleri** kooperatif ortaklıklar arasında sayılmıştır (Keleş, 1984, s.301). Dolayısıyla 1930'lu yıllara gelindiğinde konut sorununun çözümünde kooperatifçilik uygulamalarının bir model olarak benimsenmeye başladığını görmekteyiz (*Türk Kooperatifçilik Kurumu*'nun⁴ kurulması gibi).

- *Konut ve imarla ilgili çıkarılan diğer kanunlar;*

Yukarıda gördüğümüz memur konutları ve kooperatifçilikle ilgili kanunların dışında, imar planlarının yapılmasında etkili olan, özellikle İzmir'de etkilerini gördüğümüz bazı kanunlar çıkarılmıştır. Örneğin 1927 yılında çıkarılan 642 sayılı kanun, 1882 tarihli *Ebniye Kanunu*'nun bazı maddelerini değiştirerek, İzmir'in imar kararlarını önemli derecede etkileyecek olan yangın yerlerinin düzenlenmesi ile ilgili hükümler getirmiştir. 1930 tarihinde yayınlanan 1580 sayılı *Belediye Kanunu* belediyeleri, belde sakinlerinin ortak ve medeni ihtiyaçlarını yerine getirmekle görevlendirmiştir.⁵

Mesken konusu ilk defa 1580 sayılı Belediye Kanunu'nda yer almıştır. Kanunda konutla ilgili belediyelere 'Ucuz mesken yapmak ve belediye namına kiraya vermek, gelişmeye elverişli alanlarda arazi alarak yeni planlara göre düzenlemek' görevleri verilmişti. Ancak belediyelerin büyük bir kısmının gelirlerinin yetersiz olması nedeniyle kanun, ihtiyaç duyulduğu takdirde mesken yapılabilir olarak değiştirilmiştir (Kaya, 1961, a.g.e. s.46,47).

Bir diğer önemli kanun 1930 yılında çıkarılan 1593 Sayılı *Umumi Hıfzıssıhha Kanunu*'dur.⁶ 1933 yılında çıkarılan *Belediye Yapı ve Yollar Kanunu* ise 1956 yılına kadar, kent planlama çalışmalarını düzenleme ve yönlendirmelere esas olmuştur. **Kanunla her belediyeye yıl içinde ve gelecek 50 yılı öngören kent planlarının**

⁴ Nitekim 1931 yılında *Türk Kooperatifçilik Kurumu*'nun kurulması, Türkiye'de kooperatifçiliğin özendirilmeye başlaması bakımından önemli bir gelişmedir (Keleş, 1996, s.344,345).

⁵ 1923-1936 yılları arasında hali hazır haritası belediyelerce yapılmış olan 101 şehir ve kasabanın yüklenici firmalarının çoğu Alman ve Macar firmaları olmuştur (Baran, 1994, s.42).

⁶ Bu kanun ile nüfusu 20.000'i aşan belediyelere 3 yıl içinde imar planı yapma zorunluluğu yüklenmiş yangın, deprem ve benzeri afetlerden yıkılan yerlerde bu süre 6 aya indirilmiştir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.30).

hazırlanması zorunlu hale getirilmiştir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.30). Kanunun kent planlarının hazırlanmasında ön gördüğü yoğunluklar, kentlerin tamamını ikişer katlı yapılarla geliştirmeye yetecek ölçüde düşüktür. Ancak bu bir alt sınır önerisidir. Düşük yoğunluğun ilke edinilmesi, 1940'da çıkarılan 'Şehir Planlama Tanziminde ve Mühim Bina Yerlerinin Tayininde Tatbik Edilecek Pasif Korunma Şartlarına Dair Nizamname' ile olmuştur. Buna göre şehir ve kasabalarda yapılar **mümkün olduğu kadar az katlı olacak ve konut yapılarının taban alanları, arsalarn yüzde otuzunu geçmeyecekti**. Savaş sonrasında, yapılaşma üstündeki bu sıkı tutum yumuşatılarak yapı biçimlerinin düzenlenmesi yetkileri sonunda belediyelere bırakılmıştır. Doğrudan imar planları yapmayı üstlenen İller Bankası da, kuruluşundan (1945) başlayarak 'yeni iskan bölgelerini mümkün olduğu kadar seyrek ve bahçeli' planlamış, yalnız 'iş ve ticaret bölgelerinde sık ve yüksek katlı inşaaata müsaade etme' ilkesini önde tutmuştur (Balamir, 1994, s.32).

Bunların dışında Belediyelere planlamada teknik yardımın sağlanması amacıyla 1936 yılında *Belediyeler İmar Fen Heyeti* kurulmuştur. 1938 yılında da 3458 sayılı *Mimarlık ve Mühendislik Kanunu* çıkarılmıştır. 1934 yılında çıkarılmış olan 2443 sayılı kanunla "Devlet daire ve kuruluşlarına ait her türlü bina ve inşaatı ve Türk mimarisinin tarzını tayin ile birlik sağlama görevi Nafia Vekaletine devredilmiştir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.31,103).

1923-1950 yılları arasında konut alanında yapılmış olan önemli hukuksal düzenlemeler içerikleriyle beraber tablo 2.1'de yer almaktadır. Tablo 2.1 elde edilen veriler dahilinde derlenerek, araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 2.1 1923-1950 döneminde konut alanında çıkarılan kanunlar ve içerikleri

	TARİH	KANUNLAR	
MEMUR KONUTLARI	1925	586 sayılı kanun	• Devlet tarafından memurlara avans verilmiş, konut edinmelerine, kooperatifler kurmalarına destek olmuştur.
	1928	1352 sayılı kanun	
	1944	4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun	• Memur konutları yapımı devletin görevleri arasına girmiştir.
KOOPERATİFÇİLİK	1926	Türk Ticaret Yasası	• Konut kooperatifleri, kooperatif ortaklıklar arasında sayılmıştır.
	1931	Türk Kooperatifçilik Kurumu'nun kurulması	• Türkiye'de kooperatifçilik özendirilmeye başlamıştır.
KONUT VE İMARLA İLGİLİ DİĞER KANUNLAR	1927	642 sayılı 1882 tarihli Ebniye Kanunu	• Yangın yerlerinin düzenlenmesi ile ilgili hükümler getirmiştir.
	1930	1580 sayılı Belediye Kanunu	• Belediye'ye mesken yapmak, kiraya vermek, arazi olarak yeni planlara göre düzenlemek görevi verilmiştir.
	1930	1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu	• Belediyelere üç yıl, yangın gibi afetlerden yıkılan yerlerde altı ay içinde imar planı yapma zorunluluğu yüklenmiştir.
	1933	Belediye Yapı ve Yollar Kanunu	• Her belediyeye yıl içinde ve gelecek 50 yılı öngören kent planlarının hazırlanması zorunlu hale getirilmiştir.
	1936	Belediyeler İmar Fen Heyeti kurulması	• Yeni iskan bölgelerini mümkün olduğu kadar seyrek ve bahçeli planlamıştır.
	1938	3458 sayılı Mimarlık ve Mühendislik Kanunu	
	1940	Şehir Planlama Tanziminde ve Mühim Bina Yerlerinin Tayininde Tatbik Edilecek Pasif Korunma Şartlarına Dair Nizamname	• Yapılar mümkün olduğu kadar az katlı olacak ve konut yapılarının taban alanları, arsaların yüzde otuzunu geçmeyecektir.
	1945	İller Bankası'nın kurulması	• Yeni iskan bölgelerini mümkün olduğu kadar seyrek ve bahçeli planlamıştır.

2.2 1923-1950 Döneminde İzmir’de Alınan Planlama Kararları ve Konut Dokusu Üzerindeki Etkileri

Erken Cumhuriyet döneminde, ülke bütününde var olan konutların büyük bir bölümü eski ve yıpranmıştır. Yerleşim ile ilgili pek çok sorun bulunmaktadır. Ancak, ülkedeki ekonomik sorunların baskınlığı, konut ve yerleşim sorunlarına eğilimlerini zorlaştırarak ihmal edilmesine neden olmuştur. 1923’lerde başlayan Dünya ekonomik bunalımı sorunların çözümünü daha da güçleştirmiştir (Mutluer, 2000, s.25).

Sorunların ve sıkıntıların yaşandığı bu dönemde Türkiye’de konut alanında atılan adımlar (kurumlar, yasalar, vb.), planlama çalışmalarına yön vermiştir. Planların hazırlanması için Ankara, İzmir gibi bazı kentlerde plan ve harita oluşturma çalışmalarında **yabancı uzmanlardan** da yardım alınmıştır. Ankara’nın planlanmasında Karl Lörcher’e bir plan hazırlatılmıştır (Yenen, 1955, a.g.k. s.89). Daha sonra Alman şehirci Herman Jansen yeni bir plan hazırlamıştır. 1930-1939 yılları arasında Mersin, Adana, Ceyhan, Antep ve İzmit kentleri için H. Jansen, açılan bir yarışma sonucu İstanbul için Fransız Prof. H. Prost plan çalışmaları yapmışlardır. Bu isimler yanında İskan ve Şehircilik Enstitüsünü kuran Alman Prof. Ernst Reuter ve çağdaş Mimarlığın kurucularından Bruno Taut da sayılmalıdır (Baran, 1994, s.42).

Batılılaşma çabası içinde modern bir Türkiye yaratılması için yabancı mimar ve şehir plancılarından istenen çalışmalar bazı çelişkileri de beraberinde getirmiştir. Yabancı uzmanlar kimi zaman övülmüşler, kimi zaman kentleri tanımadıkları için eleştirilmişlerdir. İzmir’de ise durum biraz farklıdır. Ekonomik sıkıntılar, imara ve inşaata ayrılan bütçe yetersizliklerinin yanı sıra, kentin önemli bir bölümü yanmıştır. Yangın yerlerinin acil olarak planlanması şarttır, bununla birlikte aslında tüm kentin planlanması gerekmektedir.

2.2.1 1923-1950 Döneminde İzmir’de Yapılan Planlama Çalışmaları ve İmar Faaliyetleri

Cumhuriyet’le birlikte kentler dönemin koşulları doğrultusunda yenilenme yaşamıştır. Özellikle İzmir’de kent dokusunda önemli değişimler söz konusudur. Savaş sonrası İzmir’ine baktığımız zaman boş, terk edilmiş ve yanmış bir kent görürüz. Büyük bir nüfus boşalması olan kentin bütün ticaret ve sanayisi durmuş kentin zenginliğini sağlayan sermaye de kenti terk etmiştir (Yılmaz ve Yetkin, 2002, s.69). İzmir’de yangından önceki iskan yerleri Tilkilik, İkiçeşmelik, Kadifekale’ye uzanan bölge, Karataş, Karantina Mahalleleri, Bela Vista ve Punta’dır. Yangın sonrası ise kentin ortasındaki büyük bir bölüm yok olmuştur.⁷ Yanmamış yerler sadece şehir kenarlarıyken, en önemli yerleşim yerlerinden olan I. ve II. Kordon büyük tahribata uğramıştır (Şekil 2.1, 2.2).



Şekil 2.1 Büyük İzmir yangınının 13 Eylül 1922’deki görüntüleri (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.21).

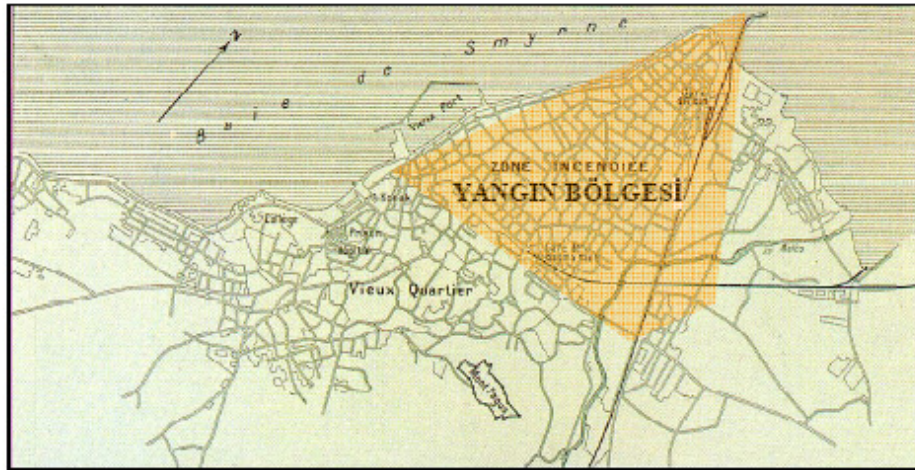
Yangın bölgesi geçmişte yerli etnik gruplarla Levantenlerin birlikte yaşadıkları, ağırlıklı olarak Rum Ermeni ve Frenk Mahallelerini kapsayan bölgedir. Günümüz haritalarından bu alanın sınırları kabaca **Gazi Bulvarı’ndan Pasaport’a, Mürsel Paşa Bulvarı sınır oluşturacak şekilde Kahramanlar’a, Alsancak Garından Atatürk Caddesi sınır oluşturacak şekilde tekrar Pasaport’a** kadar olan bölge

⁷ Alansal olarak 2 milyon 600 bin metrekarelik yerleşim parçası yok olmuş, 20-25 bin civarında yapı yanmıştır (Yılmaz ve Yetkin, 2002, s.69).

olarak belirtilebilir (Çetin, 2004, s.7).⁸ Bu bölge günümüzde Basmahane, Çankaya, Alsancak, Kahramanlar ve Kültürpark olarak tanımlanmaktadır (Şekil 2.3).



Şekil 2.2 Yangın sonrası I. Kordon, 1922 (www.wowturkey.com).



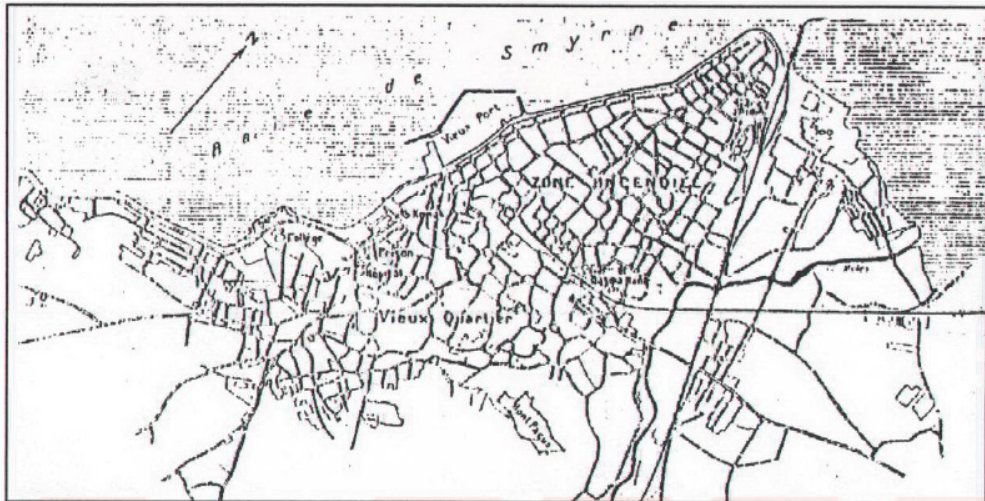
Şekil 2.3 Yangın alanının sınırları (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.69).

Yangın sonucunda ne büyük bir bina ne de altı metreden geniş bir cadde kalmıştır. Çoğunluğu konut olan bütün binalar kargir olduğu için, yangın yerlerinde çok miktarda taş ve moloz yığınları ve yarı yıkılmış duvarlar vardır (Baskın, 1941, s.13-14). **Evlerin büyük bir bölümünün yanmasıyla birlikte mevcut konut stoğunda önemli derecede azalma görülmüştür. İzmir’de konut sorununun başlamasının ana nedeni de yangının önemli bir konut stoğunu ortadan**

⁸ Yangın yeri deniz cephesinin tahminen 3200 metre, denizden içeriye derinliğinin 5000 metre olarak belirtilmiştir (Parlak, 1983, s.478).

kaldırılmış olmasıdır. Kente göçlerin başlaması ile birlikte kent nüfusu artarken konut sorununun çözümlenememiş olması, konut açığının giderek artmasında ve kentin plansız büyümesinde etkili olmuştur. Konutlar şehrin artan nüfusunu karşılayamayınca ev kiralari da son derece pahalanmış, insanlar açıkta kalmamak için büyük bir mücadeleye girmişlerdir. Bu nedenle İzmir’de biran önce planlama çalışmalarının yapılması, bir yandan daha önce yapılmakta olan binaların yapımının devam etmesi söz konusuken, bir yandan da kentin yeni baştan kurulması gerekmektedir. İzmir Belediyesi çalışma dönemine dar bir bütçe ve gelir ile girmiş, alınan borçlar ile imar faaliyetlerine başlamıştır.

Erken Cumhuriyet Dönemi’nde ilk imar uygulamaları önceki bölümde bahsettiğimiz bazı maddeleri değiştirilen **Belediyeler Kanunu** ve **Ebniye Kanunu**’nun hükümlerince gerçekleştirilmiştir. 1925’te kabul edilen yeni İmar Yasası yeni gelişme alanlarında uygulanırken, diğer alanlarda Ebniye Yasası esas alınmıştır. Bu kanunla yangın yerlerinin düzenlenmesi ile ilgili hükümler getirilmiş, İzmir yangın bölgesinde imar faaliyetlerinin hızlanması amaçlanmıştır.



Şekil 2.4 1920’lerdeki İzmir planı (Bilsel, 1996).

İlk olarak İzmir’in imarı için Belçikalılar ve Fransızlar ile görüşme yapılmıştır. Bu ilk girişimden hemen sonra, şehrin imarını düzenlemek için gerekli olan harita ve imar planlarının yapılmasına girişilmiştir. Plan ve Kadastro Hey’et-i Askeriyesi

tarafından, yangın yerlerinin haritaları tamamlanmıştır (Anadolu, 21 Eylül 1340 aktaran Baran, 1994, s.59). Böylece yangın yerlerinde imar düzenlemelerinde ilk adımlar atılmıştır.⁹ Mimari açıdan en önemli çalışmalar imar planının kabul edilmesinden sonra başlamıştır.

İmar çalışmalarına başlarken şehrin hangi yöne doğru imar edileceği konusu önem kazanmıştır. Kadifekale şehri ikiye ayıran bir hat üzerinde bulunmaktadır. Bir tarafında İkiçeşmelik ve Tilkilik olup, diğer tarafında ise Eşrefpaşa'dan itibaren Kokaryalı'ya ve ilerisine giden bir yol söz konusudur. En uygun yerleşim yeri olarak burası uygun görülerek, güzel ve modern bir şehrin ancak burada kurulabileceği düşünülmüştür (Anadolu, 2 Ağustos 1929 aktaran Baran, 1994, s.62).

İmar çalışmaları daha önce de bahsettiğimiz 1933 yılında çıkarılan 'Belediye Yapı ve Yollar Kanunu' esas alınarak sürdürülmüş, mimari alanda da yeni düzenlemelere başlanmıştır. Bu düzenlemelere göre yeni yapılacak inşaatlara ve yollara belli standartlar getirilmiştir. Örneğin "Evlerin ve binaların kat sayısı ve yüksekliği, şehir haritasındaki yolların durum ve önemine göre belediyece belirlenecekti" (Baran, 1994, s.74). "Büyük Gazi Bulvarı gibi caddelerde, üç veya beş katlı bir binanın yanında tek katlı bina yapılmayacak her ev için bir miktar da bahçe ayrılacaktı. Şehrin binalarının da belirlenen rengin dışında boyanması yasaklanmıştır" (Anadolu, 17 Temmuz 1933 aktaran Baran, 1994, s.74). 1930'lu yıllara kadar özellikle Gazi Bulvarı ve çevresiyle çok ilgilenilmiştir (Şekil 2.5). Daha sonraki yıllarda şehrin diğer kesimlerindeki imar düzenlemelerine daha fazla yoğunlaşmıştır.

⁹ Örneğin Manifaturacıların girişimiyle Peştemalciler'le Büyük Gazi Bulvarı arasında 150 kadar evin inşasına başlanmıştır (Ahenk, 8 Şubat 1927 aktaran Baran, 1994, s.60).



Şekil 2.5 Gazi Bulvarı ve çevresi, 1928 (www.wowturkey.com).

Dünya genelinde yaşanan ekonomik bunalımın ve Türkiye’de savaş sonrası oluşan kötü ekonomik durumun koşulları zorlaştırdığı bu dönem içinde İzmir’de özellikle yangın alanlarında imar düzenlemelerine devam edilmeye çalışılıyordu. İzmir Belediyesinin de en büyük sorunu kentin imarı için gereken bütçe sorunuydu. Bu nedenle Belediye bir takım imar kararları alarak kendisine gelir sağlayacak girişimlerde bulunmuş, buralarda ucuz arsa satışları ile gelir elde etmiştir. Örneğin Amele Mahallesi ve Doktor Mustafa Bey Caddesi’ndeki evlerin inşa edilmesi için yapılan imar faaliyetleri bu yolla gerçekleşmiştir. Belediye’nin bu şekilde şehrin imarı için arsa satışlarını bir gelir kaynağı olarak görmesi eleştiriliyordu (Yeni Asır 6 Teşrin-i Sani 1934 aktaran Baran, 1994, s.75). Bunun yanında bu alanlar ekonomiye kazandırılan büyük bir kazanç olarak görülmekte, bütün bu yapıların yabancı sermayeye ihtiyaç duyulmaksızın yapılması, yavaş yavaş azalan yangın yerlerinin artık daha fazla göze batmamasına yol açmaktaydı (Yeni Asır 2 Kânun-ı Sani 1936 aktaran Baran, 1994, s.77).

İmar çalışmaları bu zor koşullarda devam ettirilmeye çalışılırken bir kent planı ve kararları doğrultusunda imar düzenlemelerinin yapılması gerekmektedir. Cumhuriyet’in kurulmasından sonra yangınla yok olan kent alanının düzenlenmesinin gerekliliği ve çağdaş bir İzmir yaratma çabalarının yanında kent bir diğer yandan hızlı bir gelişim sürecine girmiştir. İzmir’in bu hızlı gelişim ve kentleşme sürecinde yaşanan değişimler sonucunda yapılan ve kentin büyük bir

bölümünü oluşturan konut dokusunun gelişiminde etkili olan planların yetersiz kalması ve kentin sınırlarının giderek büyümesi yeni planların düzenlenmesini de beraberinde getirmiştir. Bu koşullar doğrultusunda Cumhuriyet'in kurulmasından günümüze kadar olan dönem içinde İzmir için yapılan farklı teorik temellere dayanan şehir planları tablo 2.2'deki gibidir. Tablo 2.2 araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 2.2 Cumhuriyet'in kurulmasından günümüze kadar yapılan İzmir planları

PLANLAR		
1	Danger ve Prost Planı	• 1925'de onaylandı, 1926'da ve 1933'de revize edildi.
2	Le Corbusier Planı	• 1949'da tamamlandı.
3	Aru, Özdeş ve Canpolat Planı	• 1952'de hazırlandı, 1955'de onaylandı.
4	Bodmer Planı	• 1961'de tamamlandı.
5	1972 İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı	• 1972'de tamamlanarak 1973'de onaylandı ve 1978'de revize edildi.
6	1989 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu	• 1989'da onaylandı.

Aşağıda daha ayrıntılı incelenen Danger-Prost Planı'nın 1925 yılında kabul edilmesinden sonra planın uygulanmasına başlanmıştır. Geniş yollarda çok geniş kaldırımlar bırakılması, aydınlatmaların yapılması, yeni yapılacak evlerin bahçeler içinde kurulması şart koşularak, İzmir'in aynı zamanda yeşil İzmir olmasına yönelik olan amacın böylece uygulamaya konulmasına çalışılmıştır (İzmir Urayının Çalışması aktaran Koç, 2001).

Danger-Prost Planı'nın 1926 yılında geçirdiği Belediye revizyonu ile planda bazı değişiklikler yapılmıştır. Daha sonra 1938 yılında dönemin Belediye Başkanı Behçet Uz René Danger planını tekrar revize ederek 1938-1944 yılları arasında uygulanacak beş senelik imar programını uygulamaya koymuştur. Planın değiştirilmesinden dolayı çeşitli tartışmalara yol açan imar programında

Belediye'ye gelir sağlayacak finans kararları alınırken, yapılan planlamalar doğrultusunda inşaatlar yapılmaya başlanmıştır. Bu plana göre Konak'tan Güzelyalı'ya kadar olan sahada deniz önünde yeni bir cadde yapılacak ve Atatürk Caddesi Konak'tan İnciraltı'na kadar uzatılacaktı (Anadolu 18 Kânun-ı Evvel 1937 aktaran Baran, 1994, s.84). Danger Planı'na göre farklılıklar olduğu kesindi. Örneğin, Danger Planı'nda Birinci ve İkinci Kordonu birleştirip 60 metrelik bir cadde meydana getirdiği halde, komisyon bunu 28 metreye indirmiştir (Yeni Asır, 26 Şubat 1938 aktaran Baran, 1994, s.90).

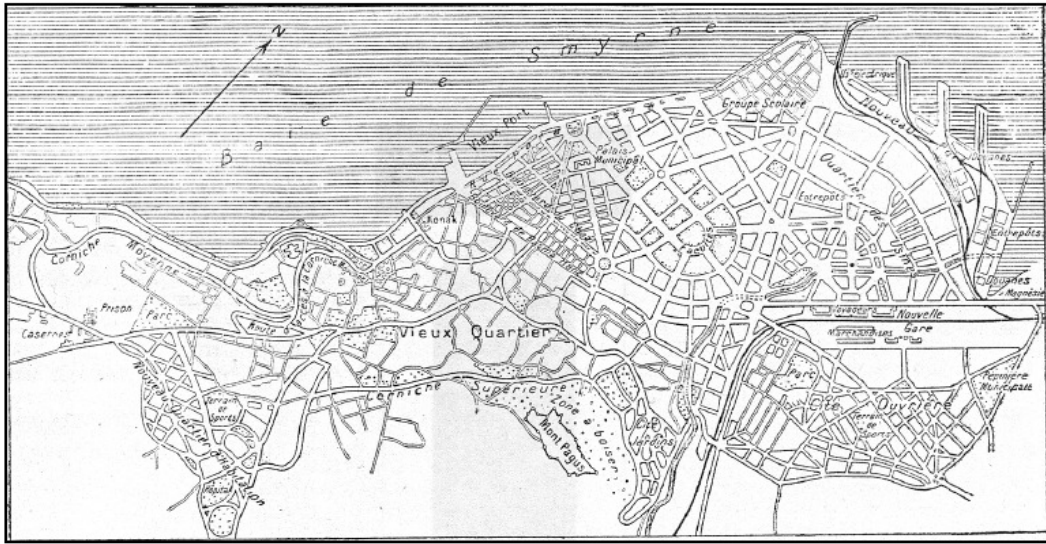
İlerleyen yıllarda yeni bir plan arayışına girilmiş İzmir'in planını yaptırmak üzere Bakanlık Belediye'yle anlaşmıştır. Planlamaların yabancı uzmanlar dışında Türk'ler tarafından yapılmasının daha doğru bulunduğu bir dönemde, Belediye Le Corbusier'le İzmir'in planlarını hazırlaması için anlaşma yapmıştır. Aşağıda ayrıntılarını göreceğimiz Corbuser'in planı İzmir'de uygulanma olanağı bulamamıştır.

Bu dönemde genel olarak körfez üzerinde kurulmuş olan İzmir'de yer yer meskene açılmamış yerlerin bulunmasından dolayı buraların doldurulması hedeflenmiştir. Gelişmelerin ve faaliyetlerin en çok görüldüğü yerler ise Karşıyaka'dan Bostanlı'ya, Güzelyalı'dan İnciraltı'na, Alsancak'tan Halkapınar'a doğru göze çarpmaktadır (İzmir Belediyesi, 1934, s.8).

2.2.1.1 Danger – Prost Planı, 1925

Cumhuriyet'in ilanından sonra ilk kez yangın alanında imar çalışmalarına başlanmıştır. Yangın alanlarının düzenlenmesi ve konut talebinin karşılanması için Henry Prost'un denetiminde çalışan Rene ve Raymond Danger kardeşlere 1925 yılında plan hazırlatılmıştır. Yangın alanı için yaptırılan bu plan **Fevzipaşa Bulvarı'ndan başlayarak Alsancak bölgesinin büyük bir bölümünü** kapsamaktadır. Kentin tamamı için yapılmış bir plan değildir. Önceliğin bu alana verilmesiyle kentin diğer alanları için 'İnşaatı tahdit eden' kararlar alınmıştır.

Plan yapılmadan önce hazırlık komisyonu üç ay kadar çalışarak şehir hakkında gerekli bütün belgeleri hazırlamış ve planın düzenlenmesine geçilmiştir. Olağan koşullarda elli yıllık bir zaman içerisinde uygulanmak üzere yapılmıştır (Say, 1941, s.61). **Planın önemi Türkiye’de kentleşme sorununa yönelik olarak yapılan ilk plan sayılmasıdır.** İzmir’in yangın bölgesinde gösterilen bu çaba modern bir kentin öğeleri olan meydanlar, geniş bulvarlar, devlet yapıları, kültür alanları ve geniş yeşil kuşaklar ile donatılan bir İzmir yaratmak amacıyla Cumhuriyet’in örnek bir projesi olarak sayılmaktadır.



Şekil 2.6 Danger – Prost Planı, 1924 (Say, 1941, s.66).

Danger planı **ızgara sistem** ile **diagonal sisteminin** çakıştırılmasıyla oluşan yollar ve bu çakışma noktalarında oluşan **dairesel planlı meydanlardan** (birbirini simetrik kesen caddeler ve simetrik meydanlar) oluşmaktadır ve tipik bir Fransız şehirciliği örneğidir (Cumhuriyet’in 50. yılında İzmir, 1973, s.489). Bu plan kentin işlevsel bir bütün olarak yeniden düzenlenmesini, ‘zone’ (bölge) anlayışına göre altı bölgeye ayırarak biçimlendirmiştir. Modern bir planlama anlayışını yansıtırken diğer yandan klasik bir mekan düzenleme geleneğinin ürünüdür. İşlevsel çözümlemenin yanı sıra kent estetiğini ön planda tutan bir tasarım kaygısı taşımaktadır (Bilsel, 2001, s.44).

Yukarıda da bahsedilen bölge anlayışına göre hazırlanan, altı adet bölgeye ayrılan planda bu bölgelerin hangi tip yapılardan oluşacağı aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Birinci bölge Alsancak ilerisinde körfezin uç bölgesini oluşturan liman ve antrepoların olduğu yerdir. Burada limana yakın olacak şekilde merkezi bir gar inşa edilecektir. İkinci bölgede bulunan sanayi alanı Aydın tren istasyonundan kuzeydoğuya uzanacak ve yakınlarında işçi aileleri için site kurulacaktır. Üçüncü bölge olan I. Kordon'da yanan yerlere bina yapılmaması, bölgenin ağaçlandırılarak bahçe haline getirilmesi planlanmıştır. Dördüncü bölüm olan Cumhuriyet Meydanı çevresi oteller ve şehrin yönetim yeri, beşinci bölüm Karantina ve Karataş sırtlarından güneybatıya doğru uzanacak, Kadifekale'nin kuzeydoğusunda da bahçeli evler inşa edilecektir. Altıncı bölgede ise (sonradan kültürpark olan kısım) mektepler, kütüphaneler, müzeler inşa edilmesi planlanmıştır (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.62-63).

Planda yer alan meydanlar arasında Cumhuriyet Meydanı odak noktasını oluşturacaktır. Kent girişlerini birbirine bağlayan bulvarlar bir yandan denize açılan, diğer yandan Kadifekale'ye odaklanan akslardır (L'Architecture, 1927, s.297-321 aktaran Bilsel, 2001, s.44).

Dr. Memduh Say 1941'de yayımlanan kitabında plan yapılmadan önce rapor hazırlayan Hazırlık Komisyonu'ndaki görüşlerini aktararak, konut bölgesi önerisinde bulunmuştur. Say'a göre Alsancak ve çevresi konut yerleşimi açısından uygun olmamakla birlikte, Kadifekale'den aşağı doğru, Karataş'ın üzerinden ve Karantina ve Köprü üzerlerine doğru uzanan sınırı konut gelişimi için uygun bir alandır. Konut alanı olarak gelişmiş olan yanmış alanları iskana uygun bulmamakta, buranın daha çok ticaret ve sanayi alanı olması gerektiğini söylemektedir (Koç, 2001, s.56-57; Say, 1941 s.62).

Danger'ın da yangın alanını konut alanı olarak tehlikeli bulmasına rağmen, komisyon kararıyla yangın alanının yeşillendirilerek, kent merkezi ve konut mahalleleri olarak düzenlenmesi istenmiş ve bölge iskana açılmıştır. Konut alanları

dağınık bir şekilde Fevzipaşa Bulvarı ve çevresi dışında kalan alanlarda 1-4 katlı olarak ayrılmıştır.

Yangın bölgesinde tasarlanan bu konut bölgeleri dışında ‘bahçe kent’ tarzında iki konut bölgesi daha önermişlerdir. Bunlardan birisi sanayi alanıyla ilişkilendirilen merkez istasyonunun doğusunda tasarlanan işçi mahalleleridir. Diğeri ise kentin güneydoğu yamaçlarında önerdikleri konut alanıdır (Bilsel, 2001, s.44). Ayrıca planda yangın bölgesinde olmamasına rağmen Hatay Caddesi ve çevresinin de konut alanları doğrultusunda gelişiminde önerilerde bulunulmuştur.

Danger-Prost Planı’nda getirilen konut dokusu ile ilgili önemli kararlar özetle aşağıdaki gibidir:

1. Yeni yapılacak konutların bahçeler içinde kurulması önerilerek yeşil bir İzmir olması planlanmıştır.
2. Planda konut yapılarının gabarileri 1-4 kat arası olarak önerilmiştir.
3. Sanayiye yakınlığı nedeniyle Alsancak’ın doğusunda Amele evleri için yer planlanmıştır.
4. I. Kordon’da yanan yerlerde konut yapımı önerilmemiş ve kıyı bölgenin ağaçlandırılıp bahçe yapılması ve I. ve II. Kordon birleştirilerek oluşturulan 60 m.lik cadde önerilmiştir. I. Kordon diğer yerlere göre daha az yangından etkilenmiştir.
5. Karantina ve Karataş sırtlarından, Kadifekale’den aşağı doğru konut alanları oluşturulması ve konut birimlerinin bahçeli evler olması önerilmiştir.

2.2.1.1.1 Belediye Revizyon Planı, 1926. 1924 yılında kabul edilen Danger-Prost Planı yürürlükte kaldığı süre içinde çeşitli müdahalelere uğramıştır. Uygulama sürecine giren plan üzerinde 1926 yılında Belediye tarafından oluşturulan revizyon

sonucu bir takım değişiklikler yapılmıştır. Ana kararların korunduğu revizyon planıyla İzmir Belediye'si planı daha ekonomik hale getirmeye çalışmıştır. Bu yönde yapılan en önemli değişiklik cadde ve sokak genişliklerinin daraltılması olmuştur. I. Kordon yeniden düzenlenerek 60 metre olarak belirlenen cadde 28 metreye indirilmiş ve I. Kordon'da yanan alanların tamamında önerilen yeşil alanlar azaltılmıştır. Belediye'nin plan üzerinde aldığı revizyon kararlarına rağmen tamamı uygulanamamış, belli bir bölümü uygulanabilmiştir. Özellikle ekonomik sıkıntılar nedeniyle uygulamasında güçlük çekilen planın, **Gazi Bulvarı'nın yanlarından Punta'ya uzanan yollar ile Cumhuriyet Meydanı'nın bulunduğu alan uygulanabilmiştir.**



Şekil 2.7 İzmir 1926 Belediye revizyon planı (Say, 1941, s.68).

Danger-Prost Planı'nda okullar, kütüphaneler ve müzelerin oluşturacağı kültür alanı olarak belirlenen alanda sonradan 1930'lu yılların başında Kültürpark oluşturulması kararı verilmiştir. Plana Kültürpark'ın eklendiği yıllarda Amele Mahallesi de dahil edilmiştir. Plandaki yaklaşım doğrultusunda projelendirilen Fuar alanının bölgedeki konut yapısı üzerinde büyük etkisi olmuştur. Amele evleriyle Bahçeli evleri birbirinden ayıran Fuar alanı, burada ikili bir yapı oluşmasında etkili olacak, birbirine bu kadar yakın olan konut alanlarında farklı konut tipolojilerinin

doğmasını beraberinde getirecektir. Bu iki konut yerleşimi arasındaki kültür farklılaşması ilerleyen yıllarda hissedilecektir.

Bahçeli evler için ayrılan Alsancak kesimindeki konutların yapımına da ancak yolların açılmasından sonra başlanabilmiştir. 1930 yılına kadar planda belirtilen büyük bulvarlardan sadece Gazi Bulvarı'nın açıldığı göz önünde bulundurulduğunda, bu kesimdeki konut yapımının ancak 1930'lardan itibaren başladığını söylemek mümkündür.

Danger Planı'nın tamamen uygulanamaması, belli bir kısmı kapsamaması ve kentin diğer alanlarındaki plansız gelişmeler nedeniyle Belediye yeni bir plan üretilmesini gerekli bulup girişimde bulunmuştur. Bunun için Mimar Herman Jansen 1932'de İzmir'e getirtilmiştir. Jansen Danger-Prost Planı'yla ilgili fikirlerini ifade ederken planın kötü bir plan olduğunu ve İzmir için apartman türü konutun da sakıncalı olduğunu belirtmiştir. Jansen'e göre İzmir'de en fazla üç kata izin verilmesi gerekliydi (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.64).

Planın yürürlükte olduğu 1932-1934 yılları arasında plan esaslarının dışına çıkmıştır. Bu süreçte yolların daraltılması ve imar planına uygun olmayan adalara yapıların yapılması söz konusu olmuştur (Atay, 1998, s.190). Belediye tarafından yürütülen imar çalışmalarının büyük bir kısmı plan dışı gerçekleştirilmiştir.

2.2.1.1.2 Beş Yıllık İmar Programı, 1938. Danger-Prost Planı'nın sadece yangın bölgesini kapsamaması ile planın yetersiz görülmesi ve belediyenin yürürlükte olan planın sınırları dışında imar uygulamalarında bulunması daha kapsamlı bir planın gerekliliğini ortaya koymuştur. Bu arayışlar sonucu Danger-Prost Planı doğrultusunda ancak planın sınırlarını aşan ve planda birtakım değişikliklerin yapıldığı geniş kapsamlı beş yıllık bir program oluşturulmuştur. Belediye gelirlerini arttırmaya yönelik öneriler de içeren Belediye Başkanı Behçet Uz'un Beş Yıllık İmar Programı 1938 yılında kabul edilmiştir. Eski mülkiyet sistemine ait olan bazı parsellerin de bulunduğu plan, **Cumhuriyet'in kurulmasından sonra yapılan parsel bazında durum gösteren ilk plandır.**

Oluşturulan İmar planında özellikle sürekli ihmal edilmiş olan ‘Yukarı Mahalleler’ olarak belirtilen yerleşimlere büyük önem verilmiştir (Baran, 2003, s.81). Bu alanlara yeni İmar planında yapılması planlanan bulvarlar eklenmiştir. Bunlardan ilki İkiçeşmelik’ten Eşrefpaşa’ya çıkacak, oradan da Kadifekale’ye doğru uzanacaktır. Diğerinin ise Eşrefpaşa’dan Sinekli Caddesi’ne indirilmesi düşünülmüştür. Ancak Danger–Prost Planı’nda çam ve ıhlamur koruluğu olarak belirlenen Kadifekale’nin bu şekilde imara açılması, oluşturduğu sıkışık doku açısından bu gün bile hala tartışılan bir karar olmuştur (Çetin, 2004, s.73). Planda inşaat alanının sınırlandırılmasıyla, bu sınırlar Mısırlı (Hatay) Caddesi’nden Eşrefpaşa’ya, Salih Dede Mezarlığı’ndan, Tepecik Mahallesi’ne, Kamiliye Caddesi arkasından Demiryolu’na uzanan alanı kapsamakta olup, Karşıyaka’da ise inşaat serbest bırakılmıştır (Yeni Asır, 1 Mayıs 1937 aktaran Baran, 1994, s.85).



Şekil 2.8 İzmir imar planı, 1939 (İzmir Belediyesi, 1939).

Yangın bölgesinin ortasındaki kültür alanı olarak ayrılan bölgede 1930’lu yılların başlarında belirlenen Kültürpark, bu plan ile 1936-1938 yıllarında yerini almıştır. Planın Danger-Prost Planına göre en büyük farkı Kültürpark’ın açılmasıdır. Böylece Kültürpark’ın olduğu bölge güvenli bir hale gelmiş, **konut alanlarının oluşturulması için hazır konuma getirilmiştir**. Kültürpark’ın açılmasından sonra bölgede ve tüm yangın alanında konut yapım çalışmaları hız kazanmıştır.

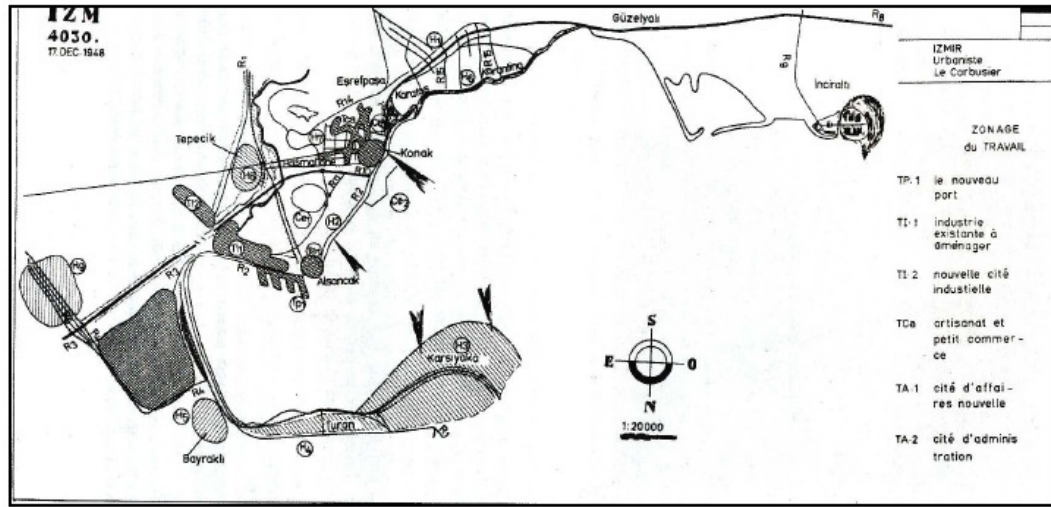
1939’da Danger Planı’nın uygulanması hemen hemen sona ermiştir. Behçet Uz’un açıklamasına göre de ‘İzmir iyi kötü imar edilmektedir.’ Belediye yeniden

1939 yılında toplanarak yeni imar planı çalışmalarını tamamlamıştır. 1939 imar planı raporunda İzmir'deki konutların niteliği için şunlar söylenmekteydi. “Şehrin zengince kısımları müstesna bütün dağ mahallelerini ekseri ahşap ve az kıymetli binalar teşkil eder. Bunların çoğu güneşten ve havadan mahrum sıhhi binalardır” (İzmir Belediyesi, 1939, s.12 aktaran Koç 2001 s.63). İzmir'in yangın alanlarının dışında kalan çevresiyle birlikte yeniden planlanması gerekmekteydi. Araya giren İkinci Dünya Savaşı nedeniyle plan önerileri savaş sonrasında devam edecektir (Koç, 2001, s.63).

2.2.1.2 Le Corbusier Planı, 1949

İzmir'in nüfusunun giderek artması ve tamamen çevresiyle birlikte bir planın olmaması, yeni bir planın üretilmesini gerekli kılmıştır. İzmir için yeni bir plan yapılması gerekliliği Bakanlık ve Belediye tarafından görüşülürken, planın kime yaptırılacağı konusunda ilginç bir sürece girilmiştir. Beyru'ya (1979) göre Belediye'nin kararlarında tutarsızlıklar söz konusu olmuştur.

Danger-Prost Planı'ndan sonra İzmir'e yeniden plan yaptırılmasını ilk olarak Bayındırlık Bakanlığı istemiştir. Bakanlık planın yabancı bir uzmana yaptırılmasını isterken, Belediye Türk uzmanlar tarafından yapılmasını daha doğru bulmakta ve kendi kuracağı büro tarafından yapılmasını istemektedir. Bunun üzerine Bakanlık bir yarışma açmaya karar vermiştir ancak Belediye bu sefer fikir değiştirip, 1939 yılında Le Corbusier ile anlaşmıştır (Beyru, 1979, s.6). Böylece bir yabancı uzmanın şehri tanınması için gereken imkanlara sahip olmadığını savunan ve imar planını bir yabancı uzmana yaptırmak istemeyen Belediye, bu işi araya giren harp yıllarının da etkisiyle, İzmir'i değil içinde yaşama, yeterince görme fırsatını dahi bulamayacak şöhretli bir uzmanın ellerine teslim etmiştir (Beyru, 1973, s.12-19). 1940'lı yılların başında bir plan hazırlayan Corbusier ancak İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra incelemelerde bulunabilmiş ve İzmir Belediyesi'ne çalışmalarını 1948 yılında hazırladığı raporla sunmuştur. Plan 50 yıllık dönemde 400.000 nüfus varsayımına göre yapılmıştır (Bayraktar, 1973, s.106). Kentin tümüne yönelik olan planda tüm kent için yenileme kararları alınmıştır.

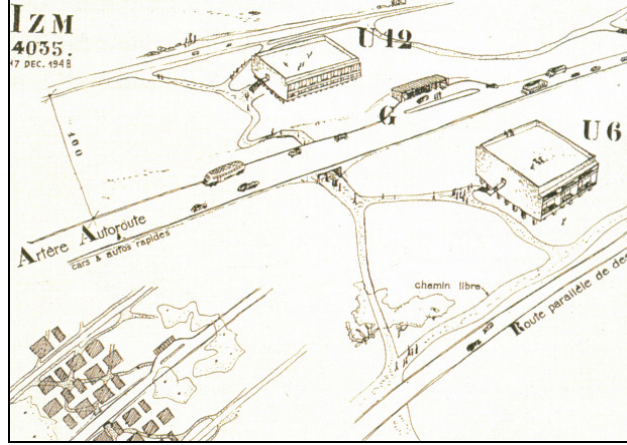


Şekil 2.9 Le Corbusier İzmir Planı, 1949 (Bayraktar, 1973, s.108).

Corbusier'in tasarladığı planda öncelikli amaç, kentin sahip olduğu potansiyeli en verimli biçimde, doğal, sosyal ve ekonomik alt yapısına uygun olarak değerlendirilmesi olarak belirtilmektedir (Bayraktar, 1973, s.108). Konut grupları, endüstri sitesi ile iş ve yönetim merkezine yönelik yerleşim modelleri geliştirilen İzmir nazım plan projesi, işlevsel bir 'zoning' (bölgeleme), ağır ve hızlı araç trafiği ile yaya dolaşımının ayrıldığı hiyerarşik bir ulaşım şeması getirmektedir. Kent merkezinde 'Yeşil Endüstri Sitesi' (ville redieuse) tarzında yüksek bloklardan oluşan bir yönetim ve iş merkezi önermektedir (Bilsel, 2001, s.45).

Yeni gelişme alanları önerilen planda, mevcut kentsel alanın Atina Kartası'nın fonksiyonalist şehircilik ilkelerine göre yeni baştan düzenlenmesi ile kentin tarihi dokusunun (Kemeraltı ve Kadifekale gibi) tamamen dönüştüğü bir model sunulmaktadır (Bilsel, 1999, s.13). 'Güneş, temiz hava ve yeşil alan' ilkeleriyle bağdaşan değişimi öngören bu model tarihi merkezde yer alan birkaç cami ve anıt yapı dışında Kadifekale eteklerindeki tarihi kent dokusunu, bu alan üzerinde açılacak bir ızgara yol ağı çevresinde, az yoğun yeşil bir kente dönüştürmeyi hedeflemiştir (Bilsel, 2001, s.46). Tarihi merkez ana yolların iki yanındaki bantlarda korunmuştur. İdari merkezi ise Kemeraltı yayının devamında denize kadar uzanan bölgede öneren planı, yüksek blokları Göztepe Tramvay Caddesi boyunca yerleştirilerek, kıyıda yeni bir mekan yaratmak istemiştir (Temiz, 2001,

s.86). Varolan dokunun yerine kendisinin 'ışık kent' modeline gönderme yapan yüksek bloklardan oluşan bir kent merkezi önermiştir (Beyru, 1994, s.17).



Şekil 2.10 Le Corbusier planındaki konut alanı tasarımları (Beyru, 1994).

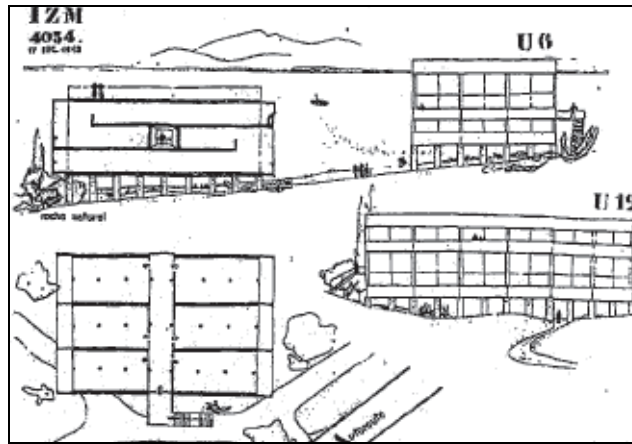
Le Corbusier planındaki **en önemli kararlar konut yerleşimleri ve açık alan düzenlemeleri üzerinedir**. Konut yerleşimleri kendi içinde bağımsız ve her türlü tesisi barındıran sitelerden oluşmaktadır. Konut alanlarının her biri okulları, hastaneleri, spor alanlarını, alış-veriş, ticaret ve ibadet alanları gibi donanımları içinde barındıran sistemlerdir. Corbusier yerleşme gruplarının her birinde 10.000 kişi için beş hektarlık açık alan standardı getirmiştir.

Planda konut yerleşimleri açısından özellikle rahat ve emniyetli bir sirkülasyon sistemine sahip ve nüfus artışına göre halkın ihtiyaçlarına yeterli olabilecek yeni ikamet bölgelerinin, şehre kitle ve açık alan ilişkileri yönünden estetik bir denge kuracak şekilde bağlanması üzerinde önemle durulmuştur (Bayraktar, 1992, s.323). Plandaki diğer önemli kararlardan biri ise sanayi tesislerine konut ünitelerinin eklenmesidir.

Planda yeni konut alanları önerilirken, kötü koşullarda olması nedeniyle dönüştürülmesi gereken alanlar olarak Danger-Prost planı doğrultusunda gelişen yangın yerindeki (Alsacak'taki) konut alanları belirtilmiştir. Konak-Güzelyalı aksının çevresinde deprem riski göz önüne alınarak planlanan konut alanları 6 ve 12

birimden oluşan, üzerinde buldukları arazinin doğal haline müdahale etmeyen, deniz manzarasını engellemeyen pilotiler üzerinde tasarlanmış, çevresinde serbest yaya yolları ve yol sistemi düşünülmüştür (Şekil 2.10, 2.11).

Plancı bu alanlarda herkesin serbest dolaşımını engellemek amacıyla arazide özel mülkiyete izin verilmemesi gerektiği üzerinde durmuştur (Rapport Remis par M. Le Corbusier a la Municipalite d'İzmir sur un Project de Plan Directeur d'Urbanisme Concernant cettle Ville'den aktaran Bilsel, 2001, s.46).



Şekil 2.11 Le Corbusier planındaki konut tasarımları, (Beyru, 1994).

Le Corbusier Planı'nda getirilen konut dokusu ile ilgili önemli öneriler özetle aşağıdaki gibidir:

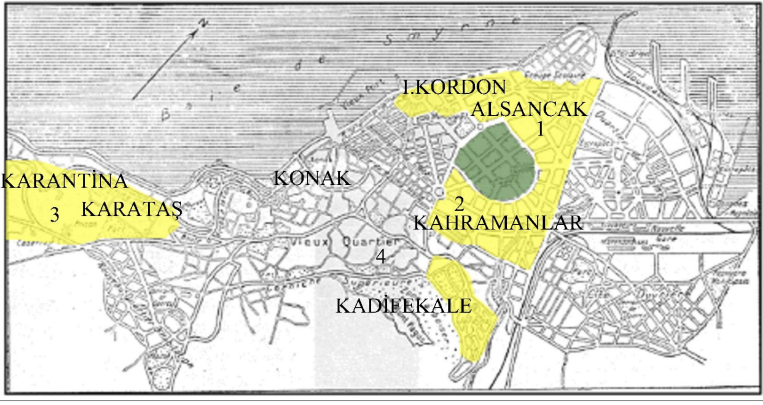
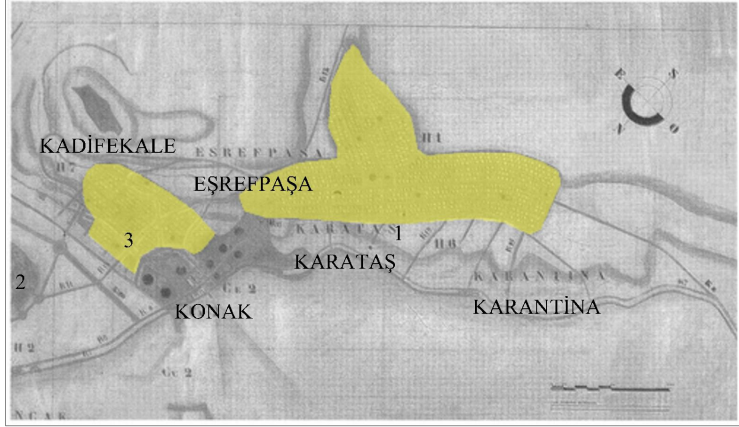
- 1) Planda konut alanları kendi içinde okulları, hastaneleri, spor alanları, alış-veriş, ticaret ve ibadet alanları gibi her türlü tesisi barındıran, bağımsız birimlerden oluşmaktadır.
- 2) Corbusier her 10.000 kişilik yerleşme grubunda, her gruba beş hektarlık açık alan standardı getirmiştir.
- 3) Bayraklı ve Alsancak arasında önerilen 'endüstri sitesi'ne çalışanlar için konut üniteleri eklenmiştir.

- 4) Karataş ve Karantinanın üst kesimlerinde 25.000 dolayında nüfusu kapsayan yeni konut sitesi yerleşimi önermiştir. Bu konut alanı arazinin doğal haline müdahale etmeyen, deniz manzarasını engellemeyen pilotiler üzerinde tasarlanmıştır.

II. Dünya Savaşı boyunca İzmir'e gelemeyen Corbusier'in Ocak 1949'da belediyeye sunduğu rapor ve 22 plandan oluşan çalışması, ilginç bir öneriden öteye gidememiştir (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.65-74). Aslında Le Corbusier İzmir'in doğal özelliklerini göz önüne alarak geliştirdiği planı, uygulanmasından öte planlayıcılara, şehircilik uzmanlarına yol gösterici bir şema olarak düzenlemiştir. Yeni yerleşim yerlerindeki önerilerde yok saydığı toprak mülkiyetinin uygulanabilirliğinin zorluğu ve tarihi merkeze önem verilmemesi gibi nedenlerden ötürü plan uygulanamamıştır. Pilotiler üzerindeki konut birimlerinden oluşan siteler öneren ve özel mülkiyete izin verilmemesi gerektiğini savunan plan, hem ekonomik yönlerden hem de kentin kıyı kesimlerinde giderek azalan prestijli arazilerde bu önerinin uygulanabilirliğinin zorluğundan uygulanma olanağı bulamamıştır.

1923-1950 Döneminde İzmir için yapılan Danger-Prost Planı ve Le Corbusier Planı'ndaki konut alanları tablo 2.3'te gösterilmiştir. Konut alanlarının planlar üzerinde doku olarak gösterildiği tablo 2.3 araştırmacı tarafından hazırlanmıştır.

Tablo 2.3 1923-1950 döneminde İzmir için yapılan planlardaki konut alanları

DANGER-PROST PLANI	
KONUT BÖLGELERİ	1.Alsancak'taki konut alanı (1-4 katlı bahçeli evler)
	2.Kahramanlar'daki konut dokusu (İşçi Konutları)
	3.Karataş, Karantina'nın kuzeybatısındaki konut alanları
	4.Kadifekale'nin kuzeydoğusundaki öneri konut alanı
	
LE CORBUSIER PLANI	
KONUT BÖLGELERİ	1.Karataş ve Karantina'nın üst kısımlarındaki öneri konut alanı
	2.Alsancak ile Konak ve Basmane arasında kalan konut alanları
	3.Kadifekale'nin eteklerinde ve Kemeraltı'nın arkasında öneri konut alanı
	

2.2.2 1923-1950 Döneminde Alınan Planlama Kararlarının Konut Dokusu ve Mimarisine Etkileri

1923-1950 dönemi Cumhuriyet'in kurulmasından sonra dönemin temel anlayışı olan ulusalcılık ve batılılaşma hareketlerinin mimaride de etkilerinin görüldüğü bir

dönem olmuştur. Türkiye’de batının modellendiği, ulusal devlet anlayışı içinde yürütülmeye çalışılan modernleşme projesi, yeni baştan imar edilmekte olan İzmir’de modern bir kent yaratılması için önemli bir fırsat olmuştur.

Tanyeli’ye (1992) göre bu dönemde İzmir’deki mimari yaşam ilk bakışta birbirleriyle çelişir gibi gözükürken, aslında dönemin kültürel tercihleriyle kesin olarak tutarlı iki yönlü bir gelişim göstermiştir. Bir yandan tüm Türkiye’de olduğu gibi, burada da Türklük savı iyice vurgulanan bir mimari ifade anlayışı belirgin kılınmış, öte yandan batılı kent planlama anlayışı çoğu yerde olduğundan daha kapsamlı ve başarılı bir biçimde burada gerçeğe dönüştürülmüştür. Özetle ‘Türk’ yapılarıyla donatılmış çağdaş bir kent yaratılmaya çalışılmıştır. Buysa, dönemin Türkleşme ve muasırlaşma ülküleriyle doğrudan bağlantılı bir yönelim olarak nitelenebilir. Ö. Eyüce’nin (1999) belirttiği gibi 19. yüzyılın sonunda başlayarak Cumhuriyet’in ilk yıllarında da devam eden I. Ulusalçılık gibi, ‘milli’ mimarinin özünü geçmişte arayan, ama ondan farklı olarak bu defa sivil mimarlık ürünlerini yorumlayan yerli malzeme ve işçilikle yapılabilen, ‘Milli’ ama ‘Modern’ tasarım yaklaşımı egemen olmaya başlar.

Tüm Türkiye’de egemen mimarlık anlayışı olan bu **I. Ulusal Mimarlık Akımı** İzmir’de de mimari yaşamda var olmaktadır. Osmanlı ve Selçuklu mimarisinin izlerini taşıyan bu yaklaşım İzmir’de 1922’de çıkan büyük yangından sonra yapılan konutların mimarisinde görülmektedir. Cumhuriyet’in kurulmasıyla birlikte ‘batılılaşma’ sürecinde **Modern Mimari** yaklaşımının da benimsenmesi ile, modern mimarlık anlayışı da konut mimarisinde egemen yaklaşım haline gelmiştir. 1940’larda görülmeye başlayan II. Ulusal Mimarlık Akımının ise İzmir konut mimarisinde kayda değer bir etkisi olmamıştır.

Bozdoğan’a (1998b) göre dönemin ilk yıllarında Türkiye’de ve İzmir’de yeni imar alanlarında yürütülen konut faaliyetleri modern yaşam tarzını benimseyen ulusal burjuvazinin ihtiyaçları doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. 1930’larda Cumhuriyetçi elit kesimce uygulanan resmi modernleşme programı çerçevesinde, Türkiye’deki mimarlık söylemine yaygın bir şekilde giren ‘modern ev’ teması,

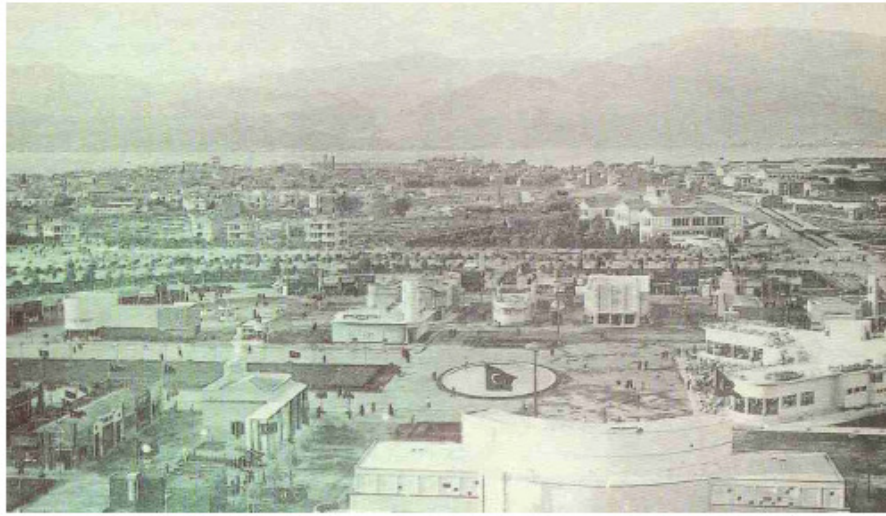
biçimsel bir ifade şekli olarak gündeme gelmiş, genç Cumhuriyet'in 'asrileşmek ve şarklılıktan kurtulmak' yolundaki başarısının bir göstergesi olarak önem kazanmıştır.

Bu bölümde, çıkarılan kanunlar ve yapılan planlar doğrultusunda gelişen imar faaliyetlerinin, İzmir'de ulusal ve modern mimari anlayışın egemen olduğu konut dokusu üzerindeki etkileri ve konut mimari biçiminin gelişimi incelenecektir. İzmir'de Erken Cumhuriyet Dönemi'nde yapılan ilk planlama çalışmalarının yangın bölgesinde olması nedeniyle planlama kararları doğrultusunda konut alanlarının en çok bu bölgede gelişim göstermesi kaçınılmazdır. Bu nedenle bu bölümde incelenen konut gelişiminde bu bölgelerdeki faaliyetler ağırlıklı olarak ele alınacaktır.

Bu dönemde İzmir'in mimari dokusu, daha önce ayrıntılı olarak bahsettiğimiz çağdaşlaşma çabasındaki Türkiye'de bir ilk olan ve yanmış alanlar üzerinde 'geometriciler' olarak bilinen René ve Raymond Dangér kardeşlere yaptırılan kent planıyla birlikte başlayan imar faaliyetleri doğrultusunda şekillenmeye başlamıştır. Cumhuriyet'ten sonra kentsel mekanın yeniden inşasında, yeni mekansal pratikler sonucu oluşan konutlar, çağın 'modern/pozitivist' yaklaşımına sahip ilk önemli örneği olan, bugünün İzmir'ini biçimlendiren *Danger-Prost Plan*'ı doğrultusunda gelişim göstermiştir.

Danger-Prost imar planının 1925 yılında kabul edilmesinden sonra, ulusal ve modern mimarinin ilk ürünleri üretilmeye başlanmıştır. 1927 yılında çıkarılan 642 sayılı kanunun Belediye'ye tanıdığı hak doğrultusunda Belediye'nin arsa satışını başlatmasıyla, Danger-Prost planının kısmi olarak uygulamaya geçilmesi mümkün olmuştur. Çalışmaların hız kazandığı 1932 yılında 575 civarında ev inşa edilmiş ve yangın yerlerindeki inşaat arttırılmıştır (Anadolu, 21 Mart 1933 aktaran Baran, 1994, s.73). Dr. Behçet Uz'un Belediye Başkanlığı döneminde tüm kentin prestijini artırıcı girişimlerde bulunulmuştur. **Özellikle Güzelyalı, Alsancak ve Karşıyaka girişimlerin en yoğun olduğu semtleri oluşturmaktadır.**

Danger-Prost Planı tamamen uygulanamasa da kentin konut alanları, genel olarak bu plan esas alınarak inşa edilmiştir. Ana hatlarıyla belirlenen bulvarlar boyunca konut dokusu oluşturulmuştur. Belediye Sarayı'yla sonlanan kamusal alanı saran, içinde yeşil alanlar ve eğitim yapıları bulunan konut alanları, 9 Eylül Meydanından başlayarak at nalı şeklinde denize doğru yönelmektedir. Planda konut bölgesi olarak önerilen, yönlenme ve zemin güvenliği açısından konuta en uygun bölge olan Kadifekale'nin güneydoğu yamaçlarındaki konut bölgesi revizyon planında yer almamıştır.



Şekil 2.12 Kültürpark ve çevresindeki konutlar (Çetin, 2004, s.110).

Danger-Prost Planının 1932'li yıllarda geçirdiği bu Belediye revizyonunda Kültürpark'ın yapımına karar verilerek yeni plana Kültürpark alanı ile Amele Mahallesi eklenmiştir. Kültürpark'ın inşa edilmesinden sonra bölgedeki asayişsizlik azalarak bölge konut yapımına elverişli hale gelmiştir. Fuar çevresinde inşa edilen yapılar 2-3 katlı konutlar şeklinde gelişmiştir. Kültürpark konut alanlarının gelişimine önemli bir katkı sağlayarak, konut yapımına hız kazandırmıştır (Şekil 2.12). Bu hızlı gelişim Kültürpark'ın çevresinde ikili bir konut yapılaşmasının oluşmasını beraberinde getirmiştir. Doğusu işçi evlerine batı ve kuzeybatısı ise bahçeli evlere ayrılmıştır. Say'ın da belirttiği gibi;

Park kurulurken şehir planı üzerinde yapılan değişiklikle parkın doğu tarafına rastlayan bölge ‘amele evlerine’, batı ve kuzeybatı kesimlerine rastlayan bölgede ise ‘bahçeli evler’ yapılmasına karar verilmiştir. Bu durum planın ruhunu çok esaslı bir şekilde değiştirmiş ve şehrin merkez bölgesi bu suretle ikiye ayrılmıştır (Say, 1941, s.70).

1934 yılında yayımlanan İzmir Rehberinde bu yıllardaki yerleşim yerleri ve konut dokusu hakkında bilgiler verilmektedir. Rehberde İzmir’in o günkü başlıca semtleri Yalılar Semti, Birinci ve İkinci Kordon, Alsancak İstasyonu, Darağaç-Halkapınar, Kemeraltı mevkii, İkiçeşmelik ve Eşrefpaşa mahalleleri, Tilkilik-Namazgah semtleri, Hisarönü, Şadırvanaltı mevkii ve Kemer Köprüsü olarak tanıtılmıştır (Koç, 2001, s.82).

İzmir ve Havalisi Asarîatika Muhipleri Cemiyeti (1934) İzmir rehberine göre belirtilen semtlerden, kıyıda Karataş, Salhane, Karantina, Göztepe, Güzelyalı ve bunların üzerlerinde yüksekte dağ mahalleleri bulunan ve mahallelerin ortasından elektrikli tramvayın geçtiği **Yalı Semti** *zarif köşkler*le süslü bir koydur (Şekil 2.13). Hükümet önünden başlayarak, Alsancak mevkiinde sonlanan, güzel rıhtımı ve ticari faaliyet sahası olan **Birinci ve İkinci Kordon’un** Alsancak kısmında kordon üzerinde *modern konutlar* vardır (Şekil 2.14). Genelde resmi dairelerin olduğu **Kemeraltı mevkiinde** serbest meslek sahipleri avukatlar, doktorlar, dişçiler oturmaktadırlar. Şehrin güney kısmındaki yüksek mahalleler olan **Eşrefpaşa mahallelerinde** daha çok işçi ve esnaftan oluşan halkın oturduğu mütevazî konutlar bulunmaktadır. **Tilkilik, Namazgah mahalleleri** İzmir’in eski yerleşim yerleri olup, en eski Türk aileleri oturmaktadır. Başlı başına bir semt olan Alaybey mevkiinden Bostanlı köyünde son bulan **Karşıyaka’nın** konut alanları düzgün ve muntazam sokaklarında *zarif binalar ve köşklenden*, kordon kenarında devam eden güzel bahçeleri bulunan *yalılardan* oluşmaktadır (Şekil 2.15). **Bayraklı’nın** sahil kısmında, **Mersinli Köyünde, Bornova’da, Balçova’da ve Buca’da** bahçeler içinde büyük ve *zarif köşkler* bulunmaktadır.



Şekil 2.13 1930'larda Karataş Asansör arası konut dokusu (www.wowturkey.com).



Şekil 2.14 Kordon'un 1930 sıralarındaki durumu, eski konut dokusu (Umar, 1999, s.29).



Şekil 2.15 Karşıyaka Salih Paşa/Fahrettin Paşa Caddesi'nin 1935'lerdeki görünüşü (Umar, 1999, s.18).

Belediyenin 1936 yılına kadar yürüttüğü imar faaliyetleri hem daha geniş yolların açılmasını, hem de bu yolların her iki tarafında yeni binaların inşa edilmesini sağlamıştır. Yeni yapılan evlerin ise bahçeler içinde kurulması şart koşulmuştur (Belediyeler Dergisi, 1935, s.55-56). Yangın bölgesinde Danger-Prost planı ve Belediye revizyonu sonucu 1936 tarihine kadar yapılan düzenlemeler ve açılan yollar ile bölge, konut yerleşimine uygun hale getirilmiştir. **Vasıf Çınar, Kazım Özalp, Şükrü Kaya, Mustafa Enver Bulvarı ve yan yolları gibi tamamlanan yollar etrafında 1-4 katlı bahçeli evlerin yapımına başlanmıştır.** İlk etapta Alsancak bölgesinde yolların açılmasıyla buradaki araziler değer kazanmıştır. Mimari anlamda büyük bir değişim yaşanmış, ‘Modern Mimari’ ilkelerine göre şekillenen konutlar ile bölge yeni bir görünüm kazanmaya başlamıştır.



Şekil 2.16 Talatpaşa Bulvarı üzerinde başlayan yeni yapılaşma, 1930’lar (www.wowturkey.com).

Say’ın da (1941) belirttiği gibi şehrin hızla gelişmesi ve özellikle kıyı kesimlerinde bulunan ve çok tercih edilen düz kısımların az olması nedeniyle arazi değerleri artarken, imar planları küçük ve dar cepheli dikdörtgenlerden oluşan parsellere ayrılarak düzenlenmiştir. Eski ortası bahçeli evler de azalmaya başlamış, yavaş yavaş bitişik ve ayrık nizamdan oluşan küçük bahçeli evler yerlerini almışlardır (s.106).



Şekil 2.17 1. Kordon'dan Kültürpark'a doğru açılan yollar üzerindeki konutlar (Alkış, 1998).

Danger-Prost Planına göre Alsancak Bölgesinde yapılan imar çalışmaları sonucunda ilk konut bölgeleri 1. Kordon'dan Kültürpark'a doğru açılan yollar üzerinde yoğunlaşmıştır (Şekil 2.17). Burada yapılan imar çalışmalarında diğer bölgelere göre Danger-Prost Planına daha çok sadık kalınmış, daha düzenli, rasyonel ve tüm çevreyi birlikte ele alan bütüncül bir planlama anlayışı getiren bir plan uygulanmıştır. Parsel dokusu düzgün geometrilere (dikdörtgen ve karelerden) oluşturulmuştur. Danger-Prost Planı'nda Alsancak'ta 'bahçe şehir' konseptinde bahçeli evler önerilmiştir. İnşa edilen konutlar genellikle ayrıklı nizamda çekme mesafeleri bırakılan, bahçeli evler niteliğinde, modern tasarımlardır. Böylece Alsancak'taki konut alanları sosyal statüsü yüksek gruplar tarafından tercih edilen gözde bir alan haline gelmiştir. 1939'lu yıllara gelindiğinde konut dokusu, düşük yoğunluklu, genellikle iki katlı, bahçeli apartmanlar ve villalardan oluşmaktadır.

1939 İmar Planı Raporunda da Danger-Prost Planı'nın büyük bir kısmının uygulandığı belirtilmiştir. Rapora göre "Planın büyük bir kısmı mesken mntıkasını teşkil etmektedir. Bu mntıkada umumiyetle bir ila dört katlı bahçelievler yaptırılmaktadır" (İzmir Belediyesi, 1939, s.12).



Şekil 2.18 Dr. Mustafa Enver Bulvarı üzerindeki modern konutlar (Alkış, 1998).

Olgaç 1939'da, İzmir'deki gelişimden bahsederken, özellikle Doktor Mustafa Enver Caddesi ve Vasıf Çınar Bulvarı'nın İzmir'in en gözde yerleri haline geldiğini ve yolun güzelliğinin insanı kendisine çektiğini belirterek, bölgenin iki katlı bahçeli apartmanlar ve villalarla donatıldığını, apartmanların en çok iki buçuk katlı olduğunu ve tek istisnanın caddenin başındaki *Granit apartmanı* olduğunu söylemiştir (Olgaç, 1939, s.34-36) (Şekil 2.18). Karşıyaka'daki gelişimden de bahseden Olgaç, Karşıyaka sahilinde deniz kenarının biraz ilersinde biten evlerin, çiçekli villalarla Bostanlı'ya kadar devam ettiğini, Karşıyaka sahilinde *Kağıtçı Mustafa Nafiz apartmanından* başka diğer apartmanların hepsinin ikişer buçuk kattan yüksek olmadığını belirtmiştir (Olgaç, 1939, s.39-40).



Şekil 2.19 Karşıyaka'nın İlk apartmanı; Bayazit Apartmanı, 1930-1934 (Gündüz, 2006).

İmar planlamalarının Alsancak ve çevresinde yoğunlaşmasıyla ilk apartmanlar da parsel düzenlemelerinden sonra burada görülmektedir. Yavaş yavaş apartman tipine dönüşen konut yapıları bu dönemde Danger-Prost Planı doğrultusunda Belediye'nin düzenlediği konut alanlarında daha az katlı olarak karşımıza çıkmaktadır. Betonarme inşaat yapımının öğrenilmesiyle çok katlı inşaat yapımının kolaylaştırılmasından sonra hızlı bir gelişim göstermeye başlayan apartmanlar, (henüz kat mülkiyeti kanunu çıkmamışken) tek kişiye ait oldukları ve kiraya verildikleri için 'kira evi' ya da 'aile apartmanı' olarak adlandırılıyorlardı. **I. Ulusal Mimarlık Anlayışıyla birlikte, Cumhuriyet'ten sonra gelen modernleşme hareketinin görüldüğü bir mimari anlayışın hakim olduğu bu dönemde, büyük yatırımların yapıldığı kira evleri tasarımları ve mimari özellikleriyle dönemin en önemli konut tipidir** (Şekil 2.20, 2.21).

Mimarlar arası rekabetin yüksek olduğu bu dönemde yapılan aile apartmanları, 4-5 katlı, eski bahçeli evlerin parsellerine, bahçe alanını da içine alacak büyüklükte planlanmış, mülkiyeti tek kişiye ait yapıları ve apartman sahibi diğer daireleri kiralamakta idi (Terim, 2006, s.37).



Şekil 2.20 Vasıf Çınar Bulvarı'ndaki 3-4 katlı modern kira evleri 1935'ler (Alkış, 1998).



Şekil 2.21 Voroşilof (Plevne) Bulvarı, 1940'lar (www.wowturkey.com).

1938 yılında T.C. İzmir Vilayeti İstatistik Müdürlüğü'nün yaptığı araştırmaya göre kentteki konutların %97'si ev iken sadece %0,8'i apartmandır. Örneğin Karşıyaka'da yalnızca bir apartman bulunmaktadır (Koç, 1981, s.121). Bu verilerden de anladığımız gibi bu tarihe kadar özellikle yangın alanları dışında yapılan imar planlamalarının sonucunda apartman yapımı yavaş yavaş yaygınlaşmakta, bir veya iki katlı ev tipi konutların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Gecekondulaşma ise henüz çok küçük ölçekte. Gelişmenin en çok görüldüğü yerler olan Karşıyaka'dan Bostanlı'ya, Güzelyalı'dan İnciraltı'na, Alsancak'tan Halkapınar'a doğru planlanan konut alanlarında mevcut eski konutların yanında, modern müstakil evler ve giderek artmaya başlayan apartmanlar inşa edilmektedir (Şekil 2.22).



Şekil 2.22 1940'larda Karşıyaka Yalı Caddesi konut dokusunun denizden görünümü (Umar, 1999, s.13).

Yangın alanının içinde olan Kahramanlar'da, Danger-Prost Planı'nın doğrultusunda Belediye'nin aldığı kararlarla bölgenin bir kısmının amale mahallesi olarak ayrılmasından sonra, işçi evlerinin yapımının etkisiyle daha karmaşık, sıkışık planlama kararları alınmış, geçmiş dönemin mülkiyet sisteminden tamamen farklı bir parsel dokusu oluşturulmuştur. Genellikle 'sıra ev' tipinde bitişik nizamlı evlerin yapımının hız kazanmasıyla, yoğun bir yerleşme dokusu oluşmuştur. İşçi mahallesinin bu alanda konumlandırılmasıyla, Kahramanlar gelir düzeyi düşük işçi kesiminin tercih ettiği bir konut alanı haline gelmiştir. Konutlarda mekan boyutlarının minimum ölçülerde olması ile mekan çeşitliliği de sınırlı kalmıştır. Dar cepheli kısıtlı alanlarda inşa edilen konutlar, küçük bahçeli, çoğunlukla kağır yapılarıdır.

Erken Cumhuriyet Dönemi'nde modern mimari anlayışıyla tasarlanmış 'küçük villalar'a ve modern yaşamın göstergesi sayılan 'apartmanlara' yoğun bir şekilde rastlanmaktadır. Ancak **konutların tasarımında özellikle mekan kurgularında (çok fonksiyonlu mekanlar ve cephelerde cumbaların kullanılması gibi) geleneksel izleri de taşımaları, geleneksel konuttan tümüyle kopulmadığını göstermektedir.** Mekanların birbirleriyle ilişkileri henüz tam anlamıyla modern yaşam biçimine geçilmediğini doğrulamaktadır.

Düzenli, rasyonel ve modern bir anlayışla tasarlanmış ve genel olarak kentin konut alanlarının inşasında esas alınmış olan Danger-Prost Planı'nın konutla ilgili kararları (1-4 katlı, bahçeli, düşük yoğunluklu, modern evler) doğrultusunda, Belediye'nin parselasyon düzenlemeleriyle birlikte en çok Alsancak, Karşıyaka ve Güzelyalı'da inşa edilen **küçük villalar ve modern apartmanlar (kira evleri), dönemin milli ve modern mimari anlayışını en iyi şekilde yansıtmaktadırlar.**



Şekil 2.23 1950 öncesi Karşıyaka'da inşa edilen modern villa ve apartmanlar (Özkaban, 2008, s.57).

İzmir'de doğal koşullar ve mekansal pratiklerle birlikte farklılaşan bu konutların mimari özelliklerini Ö. Eyüce (1999) aşağıdaki gibi belirtmiştir:

- Fonksiyonalist bir tasarım yaklaşımı, temel geometrik biçimlerin kullanılması, asimetrik tasarım, çatısız izlenimi veren çözümler, yatay denizlik çizgileri ve köşe çözümleri, dairesel planlı köşe kütleleri, yatay-düşey zıtlığını kullanan denge çözümleri, yatay çizgiler ve beton parapetli balkonlar, 'Gri ve beyaz' renk çözümleri gibi modernist yaklaşımlar,
- Düz çatı yerine saçaklı beşik çatılı çözümlerin yoğun yağışlı bir yöre olmasından dolayı su sorunu çözülemediği için tercih edilmesi,
- Sebebi yine yağışlara bağlanan, katlanır demir kepenk ve ahşap stor kullanılması,
- Levanten ve geleneksel konutun etkileşimi sonucu İzmir evlerinde sürekli kullanılan cumba'nın yine tasarımın bir parçası olması gibi önemli özellikler görülmektedir.

René Danger'ın yangın yerleri için yaptığı plan ve dönemin Belediye Başkanı Behçet Uz'un yaptığı revizyon planlarından sonra, ayrıntılarını önceki bölümde incelenen Le Corbusier'in İzmir'in tamamını içine alan, doğal özelliklerini göz önüne alarak geliştirdiği ve uzmanlara yol gösterici bir şema olarak düzenlediği

plan, konut yerleşimleri için önemli kararlar almasına rağmen uygulanamamıştır. Her biri kendi içinde bağımsız, her türlü tesisi barındıran sitelerden oluşan ve Konak-Güzelyalı aksının çevresinde Karataş ve Karantina'nın üst kesimlerinde pilotiler üzerinde tasarlanan konut yerleşimleri, sanayi tesislerine eklenen konut üniteleri, her yerleşime getirdiği açık alan standardı konutla ilgili alınan en önemli plan kararlarıdır.

Le Corbusier Planı İzmir'de uygulanma olanağı bulunamasa da Corbusier'in konutla ilgili bazı ilkesel yaklaşımları ilerleyen yıllarda İzmir konutunda etkisini gösterecektir. Le Corbuser'in modern mimarlık için önermiş olduğu beş ilkesi olan **serbest plan, serbest cephe, kolonlar üzerinde yükseltilmiş konutlar ve çatı bahçesi** 60'lı yılların sonundan itibaren çok katlı konutlarda etkili olan bir yaklaşım olmuştur (Ö. Eyüce, 1999, s.35). Bilsel'e (1999) göre, İzmir'de 'modern kent' imgesinin gelişiminde Le Corbusier Planı'ndaki bazı önerilerin dolaylı olarak etkisinin olduğu söylenebilir. Kent merkezindeki yüksek yapılaşma ve Le Corbusier'in düşlediği 'yeşil endüstri sitesi' uygulanmamış olsa da, endüstri bölgesinin Alsancak-Bayraklı aksında gelişim göstermesi bu etkiyi düşündürülebilir. Ancak Corbusier'in endüstri çalışanları için yakınlarında planladığı konut alanı düşünülmemiştir.

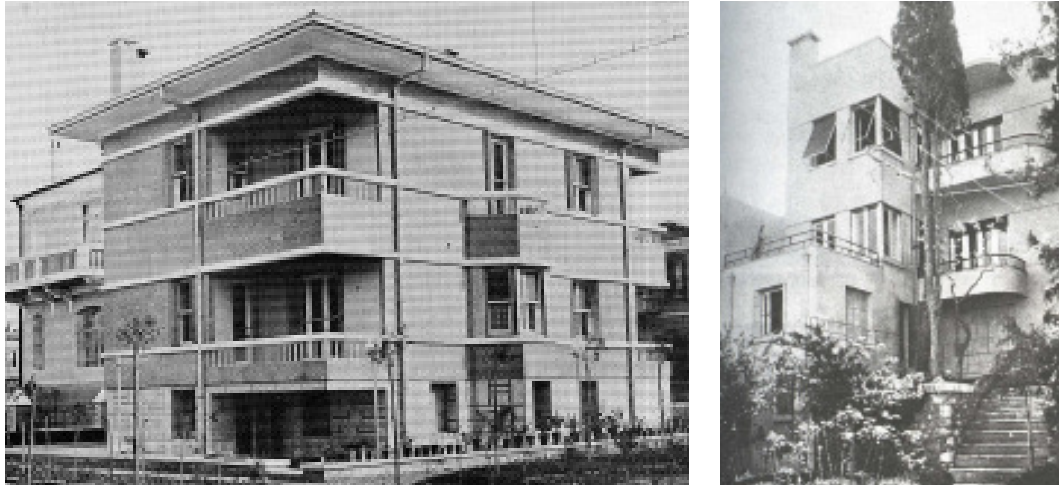
2.2.2.1 Planlama Kararlarının Geleneksel Konut Dokusuna Etkileri

Danger-Prost Planı'nda modern bir kent yaratılmak istenirken İzmir'in yangından kurtulmuş tarihi konut dokusu korunmuştur. Plan kentte eski dokuya göre tamamen farklı yeni bir mülkiyet düzeni oluştururken, tarihi alanların korunmasını istemiştir. Bu yaklaşımın Bilsel'in de (2001) belirttiği gibi 'yeni kent/eski kent' Fransız Kolonal planlamasındaki 'Avrupa kenti/Yerli kent' benzerliğiyle dikkat çekse de, Türkiye'de Cumhuriyet'le birlikte ortadan kalkan etnik çeşitliliğe dayalı mekansal düzen ile ortak bir yapı hedefi bulunan toplumun oluşmasıyla, tarihi dokuyu koruma amaçlı olduğu görülmektedir.

Dönemin politikalarıyla şekillenen Osmanlı'ya ait geçmişten kurtulmayı gerektiren ulusal, modernist anlayış nedeniyle geleneksel konut dokusunu koruma amaçlı yaklaşım benimsenmemiştir. Belediye'nin yeni plan arayışlarına girmesiyle uzun süren bir dönem içinde geleneksel konut dokusu varlığını sürdürmüştür. Günümüzde az sayıda kalan bu konut biçimi 1923-1950 dönemindeki planlama yaklaşımlarının tam olarak uygulanamaması ile apartmanların kenti istila etmesiyle başlayan döneme kadar genel olarak korunmuştur. Bu dönemde Karataş, Salhane, Karantina, Göztepe, Güzelyalı'da, yangından etkilenen Kordon'da bir kısmı yanan, Tilkilik, Namazgah mahallelerinde en eski Türk ailelerinin oturduğu, Alaybey'den Bostanlı'ya kadar devam eden Karşıyaka'nın ve Bayraklı'nın kıyısında, Bornova'da, Balıçova'da ve Buca'da geleneksel evleri, köşkleri ve yalıları görebiliriz.

2.2.2.2 Planlama Kararlarının Bireysel Konut Sunum Biçimlerine Etkileri; Bahçeli Evler, Aile Apartmanları ve Kira Evleri

1923-1950 yılları arasında henüz kat mülkiyet yasası olmadığı için konutların büyük bir bölümü bireysel konut sunum biçimine dayalı olarak oluşmuştur. Arsa sahibinin mimar ya da çoğunlukla kalfalarla gerçekleştirdiği apartmanlar, İzmir'de Cumhuriyet ile birlikte özellikle 1930'lardan sonra artmaya başlamıştır. Müstakil evlerin yerini yavaş yavaş 4-5 katlı apartmanlar almaya başlamıştır. Konut alanlarında yapılan imar düzenlemelerinin ilk olarak yangın bölgesinde Danger-Prost Planı'nın doğrultusunda yapılmasıyla, dönem içinde Cumhuriyet'in milli ve modernist örneklerini Alsancak bölgesinde yoğun olarak gördüğümüzü daha önce de belirtmiştik. Düzenli ve rasyonel bir tasarım anlayışıyla tasarlanmış olan Danger-Prost Planı'nın Belediye revizyonları sonucu parselasyonları yapılan konut alanları, plan kararları doğrultusunda 1-4 kat arası düşük yoğunluklu, modern, bahçeli, kübik villalar ve apartmanlar şeklinde düzenlenmekteydi (Şekil 2.24).



Şekil 2.24 Soldaki Karantina'da villa (Arkitekt, 1937a, s.100-102). Sağdaki İzmir'de deniz cephesinden bir ev (Arkitekt, 1937b, s.135).

Bu dönemde 'Modern Mimari' ilkelerine göre oluşmakta olan konut dokusu en çok Karşıyaka'dan Bostanlı'ya, Güzelyalı'dan İnciraltı'na, Alsancak'tan Halkapınar'a doğru gelişim göstermiştir. Bu bölgelerde İkinci Dünya Savaşına kadar olan dönemde Belediye'nin yürüttüğü imar faaliyetlerinde geniş yolların açılması ve yolların her iki taraflarında yapılan evlerin bahçeler içinde kurulması şart koşulmuştur.

Bilim ve meslek adamı Reuter, kentlerin elden geldiğince 'alçak binalarla' yapılması ve 'tek aile evleri' oranının yüksek tutulması gerektiğini; apartmanların ise lüzum olmadıkça üç kattan fazla yapılmamasının doğru olacağını; buna karşılık blok ve 'sıra binalar' üretmenin de olanaklı olduğunu açıklar (Reuter, 1934 aktaran Balamir, 1994, s.31). Kentin hızlı gelişimi ve çok tercih edilen düz arazilerin (özellikle sahil şeridinde) az olması ile arazi değerlerinin de artması nedeniyle imar planlarında daha küçük ve dar cepheli parsellerin ayrılması apartmanların ve kat sayılarının zamanla artmaya başlamasına sebep olmuştur. Eski bahçeli evlerin parsellerinde planlanan apartmanlar mülkiyeti tek kişiye ait 3-5 katlı aile apartmanları ve diğer daireleri kiralanan kira evleri olarak inşa edilmekteydi.

Ancak dönem içinde henüz kat mülkiyeti de olmadığı için arsa sahibinin yatırımı üstlenmesinin lükse kaçması, apartmanlara ve yapıtıranlara karşı toplumda ön yargı oluşturmuştur. Apartman yapımı için yeterli gereksinme olmaması, toplumun

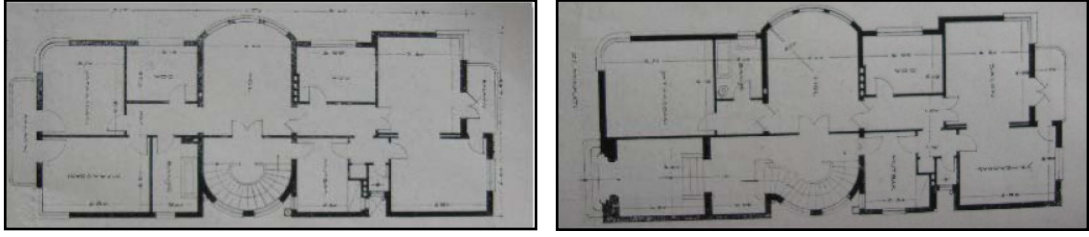
yabancı olduğu bir yaşam biçimi olması, o dönemde Apartman yapımı için gerekli olan arsa, teknoloji ve malzemenin (demir, çimento) yüksek maliyetlerde olması da yapımı zorlaştırdığı gibi, savaştan çıkılan, ekonomik yokluk ve sıkıntı çekilen bu dönemde karşı çıkılmasına neden olmuştur (Yazman, 1934, s.37-39).

Tekil mülkiyetteki apartman, topluluk gözünde sahibi ile özdeşleşmiştir. Büyüklüğü, görünüşü, planı, malzemesi ve ortak alanları ile sahibini temsil eder. Güzel ve nitelikli bir apartmana sahip olmak 'şan-şeref' konusudur. Bu da apartmanların yetenekli mimarlar tarafından özenle tasarlanmasını sağlamaktadır. Apartman yapılarının çoklu mülkiyeti, dayalı üretimi ve anonimleşmesiyle bu özellik kaybolacak, inanılmaz çirkinlikte bir yapı stokunun gelişmesine yol açılmış olacaktır (Balamir, 1994, s.30).

Nitelikli apartmanların yetenekli mimarlar tarafından İzmir'e uygun koşullar göz önünde tutularak tasarlanmasıyla modern mimari çizgi Erken Cumhuriyet Dönemi konutlarında kendini en iyi şekilde ifade etmiştir. Modern mimarinin fonksiyonalist yaklaşımı, temel geometrik biçimlerin yatay ve düşey çizgilerin kullanılması gibi özelliklerin yansıdığı İzmir konutlarının, (İzmir için kaynakların sınırlı olduğundan tarihi verilere sınırlı sayıda ulaşmakla birlikte) bazı örnekleri o yıllarda yayınlanan Arkitekt Dergisinde yer almaktadır.

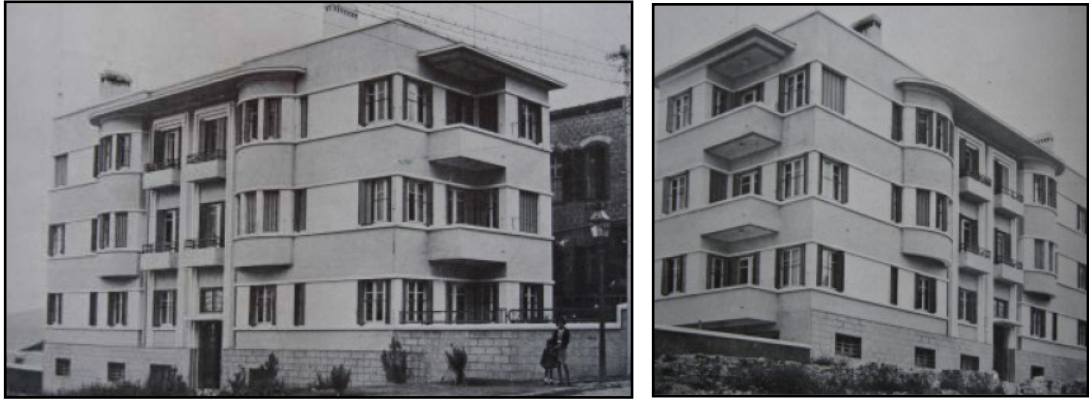


Şekil 2.25 Mimar Necmettin Emre'nin tasarladığı Hasan Nuri Bey apartmanından görünüşler, Karantina, 1933 (Arkitekt Dergisi, 1933, s.273).

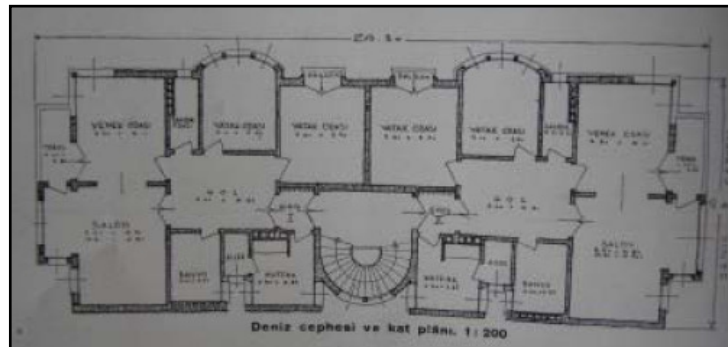


Şekil 2.26 Hasan Nuri Bey apartmanının kat planları (Arkitekt Dergisi, 1933, s.274).

Kira evlerinin ilk örneği olan Mimar Necmettin Emre'nin İzmir Karantina'da 1933 yılında yaptığı Hasan Nuri Bey apartmanı kentin ilk büyük ve modern apartmanıdır (Ö. Eyüce, 1999, s.37). **Hasan Nuri Bey apartmanı İzmir'de yapılan ilk betonarme apartman olup, İzmir'de modern tasarım yaklaşımını sergileyen, 4. Kübik tarzı yansıtan ilk apartmandır** (Şekil 2.25, 2.26).



Şekil 2.27 Mimar Kemal Tetik'in erken modern kira evinden görüşler, 1937 (Arkitekt Dergisi, 1937c, s.105).

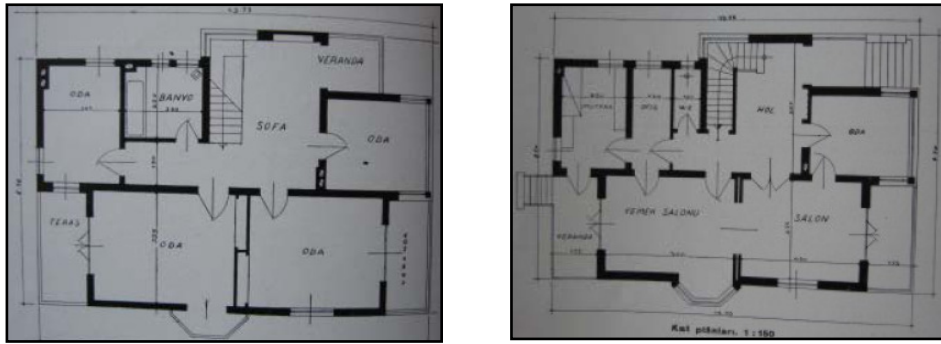


Şekil 2.28 Mimar Kemal Tetik'in erken modern kira evi kat planı (Arkitekt Dergisi, 1937c, s.105).

Mimar Kemal Tetik'in tasarımı olduğu kira konutu ise erken modernin İzmir'deki önemli apartman örnekleri arasındadır (Şekil 2.27, 2.28). Mithatpaşa Caddesi'ndeki Erken Modern konut örneklerinden biri de 1930 tarihli İhsan Necipoğlu evidir. Günümüzde var olmayan bu yapının yerinde Necipoğlu Apartmanı bulunmaktadır (Ballice, 2004, s.44).



Şekil 2.29 Mimar Necmettin Emre'nin tasarladığı Villa Karantina'dan görünüş, Karantina, 1937 (Arkitekt Dergisi, 1937a, s.100-102).



Şekil 2.30 Villa Karantina'nın kat planları (Arkitekt Dergisi, 1937a, s.100-102).

2.2.2.3 İşçi Konutları

Cumhuriyet'le birlikte devlette sanayileşme politikasının sonucu sanayilerin Anadolu kentlerine dağıtılmasına başlanmasıyla, kaliteli işçileri bu kentlere çekebilmek için devlet'in girişimleriyle yaptırılan işçi konutları İzmir'de, İzmir Belediye'sinin 'ucuz ve sağlıklı evler' sloganıyla kentin seçilen alanlarında gerçekleştirilmiştir. Danger-Prost Planının 1932'li yıllarda geçirdiği belediye

revizyonunda yeni plana yukarıda da bahsettiğimiz gibi Kültürpark alanı ile Kültürpark'ın açılması sırasında alınan bir kararla yangın alanı içinde olan Kahramanlar'daki Amele Mahallesi eklenmiştir.¹⁰

İşçi konutlarını içeren yerleşimlerin kurulmasına Kahramanlar'daki Amele Mahallesi ile başlanmıştır. Revizyon planında İşçi Mahallesi olarak öngörülen, İzmir Fuarı'na paralel konumlanmış yapı adaları, geliştirilen ana konseptte uygun olarak sokak boyunca uzanan küçük, dar ve daha tek biçimli sıralar şeklinde parsellere bölünmüştür. Parselasyon çalışmaları sırasında fuarın kuzey-doğusuna rastlayan adaların Danger-Prost Planındaki gibi ada bazında bırakıldığı dikkat çekmektedir (Çetin, 2004 s.199). İşçi evleri 'sıra ev' tipolojisine göre uyarlanmış olup küçük, yoğun ve sıkışık parsellere bölünen adalar bitişik nizam, birbirine bağlı, tip konutlar için uygun hale getirilmiştir. Bu konutların kentteki yapılan diğer işçi konutlarına göre daha konforlu olmaları ve sosyal tesisler içermeleri yangın alanlarının da düzene girmesine katkı sağlamıştır. Bu dönemde İzmir'de yapılan diğer işçi konutları Cumhuriyet Mahallesi ve Sıhhi Evleridir.



Şekil 2.31 Kahramanlar'da sıkışık dokudaki işçi konutları (Belediyeler Dergisi, 1935, s.61).

¹⁰ İzmir ve Havalisi Asarîatika Muhipleri Cemiyeti'nin (1934) hazırladığı İzmir Şehir Rehberinde o yıllarda İzmir'de Belediye'nin *Çayrılıbahçe* ve *Kahramanlar* semtlerinde işçi konutları girişiminde bulunduğu belirtilmektedir. Rehberde Belediye'nin yapmış olduğu imar planının yangın yerlerinde ve tüm şehirde uygulanmakta olduğu, işçileri ev sahibi yapmak amacıyla 1933 yılına kadar 400 tane konutun inşa edildiği söylenmektedir.

İzmir’de Belediye’nin kentin merkezinde dar gelirli insanlar için oluşturduğu işçi mahallesi, işçilerin barınmasının yanında toplu yaşamı gündeme getirmesi nedeniyle bir ‘sosyal politika’ niteliği taşımaktadır. Avrupa’daki örneklerdeki gibi birbirine bağlı birimlerin sıra evler şeklinde oluşturdukları işçi konutları, ülkenin bulunduğu ekonomik koşullar nedeniyle klasik ve ucuz inşaat teknikleri kullanılsa da önemli bir şehircilik örneği sergilemektedir. Bozdoğan’ın (2002) belirttiği gibi Belediye’nin aldığı bu planlama kararını Türkiye’de örneğine fazla rastlanmayan bir ‘sosyal politika’ olarak değerlendirmek gerekir. Kahramanlar’daki İşçi Evleri 1920’lerde Almanya’daki Weimar lojmanları ve Avrupa’daki diğer sosyalist deneylerde görülen, temel fikrin işçilerin barınması ve kolektif yaşamın olduğu örneklerdeki gibi düzenlenmiştir.



Şekil 2.32 Kahramanlar’da Belediye’nin yaptırdığı ucuz işçi konutları, örnek evlerden biri (Belediyeler Dergisi, 1935, s.61).

Say (1941) kitabında şehrin iki konumunda işçi sitelerinin yer aldığını, bunların 1925 imar planında birisinin Tepecik ve civarına diğerinin de yukarı mahallelere yerleştirildiğini belirtmiştir. Yoğun ve sıkışık bir yapılaşmanın öngörüldüğü işçi evlerine bazı eleştiriler getirmiştir. Yangın yerlerinin imar edilmeleri için Belediye Kültürpark’ın doğusundaki kısımlarda küçük küçük parsellere bölünen arsaları işçilere taksitle, takasla veya istimlak bedellerine karşılık gibi kolaylıklarla vermiştir. Fakat burada bir bölme/ayırma düzeni uygulanmadığından kısa sürede yeni bir yoksul mahallesi oluşması sonucu oluşmuştur ki, ileride burasının belediye hizmetleri ve sağlık koşulları açısından sakıncalar ve güçlükler meydana getireceği açıktır. Yukarı mahalleler de çoğunlukla engebeli alanlarda neredeyse birbiri

üzerinde yer alan, düzenli olmayan, küçük parsellerde, bir iki odalı küçük evlerden oluşmakta ve sağlıklı koşullar sergilememektedir (Say, 1941, s.110).

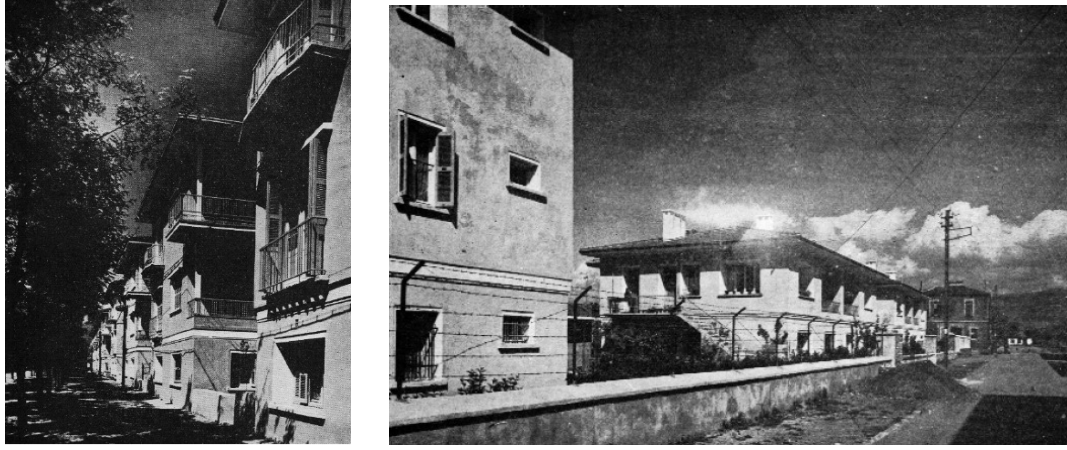
2.2.2.4 Toplu Konutlar ve Konut Kooperatifleri

Bu dönemde modern yerleşme ve konut biçimleri, İstanbul ve İzmir'den Anadolu'nun diğer kentlerine doğru yayılmaya başlamıştır ve tüm yerleşme dokusuna etki etmeden, geleneksel formların içindeki 'noktasal adacıklar' biçiminde olmuştur. Modernin, geleneksel dokunun içinde adacıklar oluşturması ve ikili bir yapılaşma sistemi söz konusudur. Toplu konut modernleşmenin konut yerleşimindeki karşılığı olmuştur. Apartmanlaşma kavramı yerini toplu konutun kökeni olan 'lojman-konuta' bırakmıştır. İkinci toplu konut örneği olarak ise yine batıdan alınan bir model olan kooperatif yapıları bulunmaktadır. Gerek lojmanlar olsun, gerekse kooperatifler olsun az katlı ve düşük yoğunluklu yerleşme biçimleri ile 'bahçe-şehir' geleneğinin içinde yer almışlardır (Bilgin, 1998, s.478).

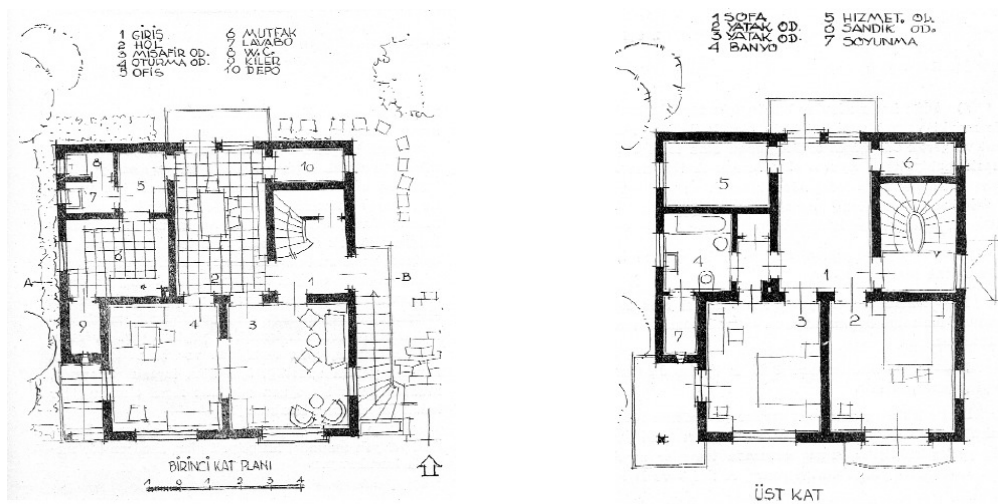
1923-1950 yılları arasında İzmir'de büyük ölçekte toplu konut uygulamaları az sayıdadır. Birden fazla topluca konut yapmayı amaçlayan ilk girişimler 1950'lerde küçük ölçekteki konut yapı kooperatiflerinin ürünleridir. Bu girişimler yangın yeri olarak bilinen, 1925 yılında Rene Danger tarafından imar planı hazırlanan alanda, 1945 sonrası Belediye'nin kooperatiflere ucuz fiyatla arsa sağlaması ile başlamıştır. Türkiye Emlak Kredi Bankasının kredi desteği ile 1-3 katlı, bahçeli konutlar yaptırmışlardır (Koç, 1981, s.131).

Devlet İkinci Dünya Savaşı sonuna kadar memurlara lojman sağlayacak yatırımlar yerine kira yardımında bulunmayı yeğlemiştir. Devletin lojman yapımına girişmesi ve İzmir'deki ilk konut kooperatifleri daha önceki bölümlerde bahsettiğimiz 1944'de Memur Mesken Yasa'sının kabul edilmesinden sonra başlamıştır. Bu yasa ile birlikte İzmir'deki memur ailelerinin konut sorunu, memurlara toplu konut adı altında lojmanlar sağlanmasıyla çözülmüştür.

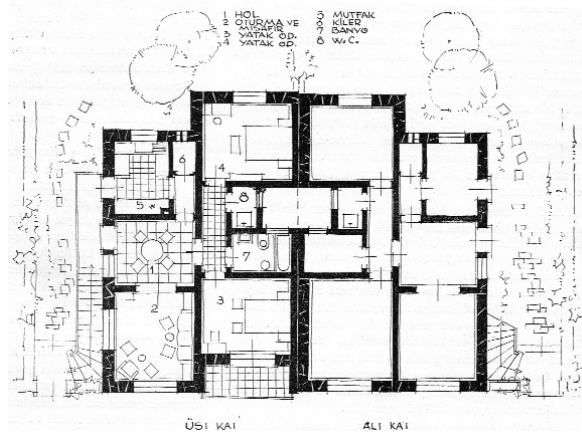
Bu memur lojmanları nüfusu artan memur aileleri için, yangın alanları üzerinde gerçekleştirilen **Merkez Bankası Mensupları** (1947), **Belediye Memurlar Kooperatifleri**'dir (1949). Bu konutlar genel olarak Danger-Prost Planı'nın uygulandığı fuar alanı etrafında yangın alanları üzerinde, Belediye'nin aldığı plan kararlarıyla düzenlenmiştir. Bir yandan İzmir'in gerek geleneksel ve gerek Levanten düzeninden farklı, ayırık düzende, tek veya ikiz bitişik birimlerden oluşan yeni bir çevre tanımlarken, bir yandan da geniş saçaklı çözümleri ve geleneksel konutu referans alan tasarımları ile modern ama milli tasarım yaklaşımını sergilerler (Ö. Eyüce, 1999, s.36).



Şekil 2.33 Mimar Harbi Hotan'ın İzmir Memurlar Kooperatifi, soldaki A tipi evlerin, sağdaki B tipi evlerin görünüşleri, 1949 (Sayar ve Gökmen, 2008, s.22).



Şekil 2.34 İzmir Memurlar Kooperatifi, A tipi evlerin kat planları, 1949 (Sayar ve Gökmen, 2008, s.22).



Şekil 2.35 İzmir Memurlar Kooperatifi, B tipi evlerin kat planı, 1949 (Sayar ve Gökmen, 2008, s.22).

İzmir Memurlar Kooperatifi Evleri, İzmir memur ailelerinin konut sorununu çözmeye yönelik bir girişim olarak ortaya çıkmıştır. Türkiye’de eş zamanlı olarak inşa edilen kooperatif evleri ile benzer biçimsel özellikler gösterdiği ancak, özellikle plan kurgusunun ve dış kabuğun tasarımında iklim gibi bölgesel verilerin de dikkate alındığı gözlemlenmektedir. Tasarım ve inşa sürecindeki yaşanan zorluklara karşın, ikiz ev ve tek ev tiplerinden oluşan betonarme karkas ve yığma strüktür olarak projelendirilen 20 birimlik bu mütevazi ve nitelikli yapı grubu, İzmir’in Cumhuriyet sonrası planlı-modern yaşam çevrelerinden biri olmuştur (Sayar ve Gökmen, 2008, s.22-23).

BÖLÜM ÜÇ

1950-1980 DÖNEMİNDE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ

1950-1980 döneminde Türkiye’de ve İzmir’de kent ölçeğinde ve konut dokusunda önemli değişimler yaşanmıştır. Türkiye’nin büyük kentlerinde yaşananlar İzmir’le paralellik göstermektedir. Bu değişimler kentin büyümesi, kent dokusunun büyük oranda mevcut dokunun tahribatıyla birlikte yenilenmesi, konut üretiminde bahçeli konutlardan apartmanlara dönüşümün yaşanması, Türk konutu özelliklerinin değişime uğraması, küçülmesi şeklinde özetlenebilir. Bu değişimlerin yasal olarak oluşumu alınan kararlar ve kabul edilen kanunlarla mümkün olmuştur. Giderek fazlaşan nüfus, kentlerde önceki dönemlerle kıyaslanmayacak şekilde artan konut ihtiyacını doğurmuştur. Dönemin en çarpıcı özelliği caddelerde yüksek yapıların yer almaya başlamasıdır. **Apartmentlaşma** olgusu konut açığını karşılamak amacıyla kullanılarak, temel konut formu haline gelmiştir. Böylece önceki dönemin ideolojik kavramı olan ‘kübik ev’ in uygulanabilirliği kalmamıştır.

1950’lerden sonra başlayan **kat mülkiyeti**, yoğun yapılaşmanın oluşması için sermaye ve yapım tekniklerinin kullanılmasının sağlanmasında çok önemli bir etkidir. Yapıların yapım süreçlerini belirleyen ve yaşanan ortamı düzenleyen bir etken olan kat mülkiyeti, siyasal baskılarla ve yasa düzenlemeleriyle tam kimliğine kavuşmuştur ve İzmir’de konut mimarisinde yeni bir süreç başlamıştır. Bu yeni süreç günümüze kadar hızla artan apartmanlaşmayı, önüne geçilemeyecek gecekondulaşmayı ve toplu konut anlayışının temellerinin atılmasını da beraberinde getirecektir.

3.1 1950-1980 Döneminde Türkiye ve İzmir’de Sosyo/Ekonomik ve Hukuki Yapıya Genel Bakış

Bu dönem II. Dünya Savaşı’ndan sonra koşulların değişmesiyle kapitalist sanayileşmenin ikinci kuşağına has araçlarla sanayileşme ve modernleşmenin, önceki dönemlerden daha etkin bir biçimde dünyaya yayıldığı ve nüfuz ettiği bir

zaman aralığı olmuştur. Bu modernleşme ve sanayileşme süreci esas olarak, uluslar arası ekonomik ve politik kurumlarca yönlendirilen, ulus devletlerin muhatap alındığı ve inisiyatifi yüklediği bir **ulusal kalkınmacılık** modeli olmuştur (Bilgin, 1998, s.480-481).

3.1.1 1950-1980 Döneminde Sosyo/Ekonomik Durum

Türkiye’de 50’li yıllardan sonra içe dönük politikalar gevşetilerek dışa dönük politikalar benimsenmeye başlamış, ithalat arttırılarak, ithal ikameci sanayileşme denilen model gelişmiştir. Tek partili dönemden **çok partili döneme** geçilmesiyle, devletçilik politikası yerine **liberalizmin** benimsenmesi, özel girişimcilerin devlet egemenliğindeki sanayileşmeye katılmasını ve yatırımlarda bulunmalarını beraberinde getirmiştir. Uluslararası pazara açılma kendisini göstermeye başlamasıyla kentlerde sanayi girişimleri desteklenmiştir.

Savaş yıllarında ileri boyutlara ulaşan sermaye birikimi, özellikle ticaret sermayesi, diğer iç ve dış etmenlerin de katkısıyla ekonomik ve toplumsal gelişmede önceki dönemlerle kıyaslanamayacak ölçüde etkinlik kazanmıştır. Bu süreç, kırsal kesimin pazara açılması, hızlı kentleşme ve buna bağlı olarak yeni birikim olanakları yaratmıştır (Kepenek, 1984, s.91). **Hızlı kentleşme** sürecine girilmesiyle modernite projesinin niteliği de değişmeye başlamıştır. Modernite projesinin ekonomik boyutundaki değişme, tarımsal alanın pazar için üretime geçmesini sağlamak bakımından çok önemli bir gelişme sağlarken sanayi alanında oldukça sınırlı kalmıştır. **Özel sektöre** verilen öncelik artmasına karşın ekonomi büyük ölçüde **ithal ikamesiyle** karma ekonomik bir yapı içinde sanayileşmesini sürdürmeye çalışmıştır (Tekeli, 2001, s.28). Büyük kentlerde yaşanan gelişmelerin yanında çok önemli kentleşme sorunlarının artmasına karşın, yerel yönetimler siyasal açıdan güçsüz tutulmuşlardır. Çünkü ilk defa bu dönemde çok partili siyasete geçilmesiyle merkezi yönetimle yerel yönetimler farklı siyasal partilerin eline geçmiştir (Ataman, 1999, s.33).

Dönemin ayırt edici özelliklerinden olan **kalkınma planları**, ilk olarak 1961 yılında yürürlüğe giren Anayasa'da yer almıştır. Ekonomik ve toplumsal yapıyı geliştirmeye yönelik olan planlar sanayileşmeye verdikleri öncelik ile önem taşımaktadırlar. Beş yıllık dönemleri kapsayan kalkınma planları 1963 yılında uygulanmaya başlamıştır.

İzmir'de de II. Dünya Savaşından sonra tarımsal ticaret yerini sanayiye bırakmaya başlamıştır. 1950 sonrasında gelen Marshall yardımlarıyla İzmir hızlı bir gelişim göstermiş ve sanayi ağırlıklı bir kent olma yolunda adımlar atmıştır. Marshall yardımları ile aslında kırdaki işgücü azalırken, kıyı kentlere bağlayan karayolları kurulmaya başlanmıştır. Bu da Türkiye'de demiryolu stratejisinden, karayolu stratejisine geçişi göstermektedir. 1960'lardan sonra başlayan planlı dönemde İzmir hızlı bir sanayileşme sürecine girmiştir ve bu süreç 1970'li yıllarda da devam etmiştir. Tarım dışı endüstri ürünleri sanayi alanına girmeye başlamış ve böylece sanayide çeşitlenme görülmüştür.

- *Nüfus gelişimi;*

Türkiye'de 1950'lerden sonra kentlerde özel sektörün ekonomide söz sahibi olmaya başlaması ve sanayi girişimlerinin artmasıyla oluşan kırsal alanda iş gücü fazlası, **kırdan kente göçün** hızla artmaya başlamasına sebep olmuştur. Şehirli nüfus bu tarihten sonra 40 yılda sekiz kat artmıştır. Ege kıyılarının tarihi yerleri ve turizme elverişli olması da doğudan batıya göçü etkileyen faktörlerdendir. 60'lı yıllardan sonra kırdan kente göçün yanında ülke dışına göç de başlamıştır.

Hızlı kentleşmeyle birlikte kente kırdan gelen büyük sayıdaki nüfusun modernitenin kapıları dışındaki yaşantısı, kentli yaşamla nasıl bütünleşeceği sorununu ortaya çıkarmıştır. Kente gelen yeni grupların değişik sorunlar yarattığı düşünülmesine karşın, yine de kentleşmeye modernite projesinin gerçekleştirilmesinde bir adım olarak bakılmıştır (Tekeli, 1995a, s.54).

1950’li yıllardan itibaren, iç göçlerin bir sonucu olarak diğer büyük kentler gibi İzmir de nüfus kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde başlayan kentsel nüfus artışı 1960 yılından sonra İzmir toplam nüfusunun hızla artmasına sebep olmuş ve İzmir’de kentsel nüfusun payı giderek yükselmiştir. Bu dönemde İzmir’deki en yüksek nüfus artışı 1975-1980 yılları arasında olmuştur (Mutluer, 2000, s.48-52). 1950’lerin başında İzmir kentinin nüfus miktarı ve yoğunluğu bakımından en sıkışık alanları Karantina, Göztepe, Güzelyeli, Kültür Mahallesi, Alsancak ve Karşıyaka gibi semtlerdir (Canpolat, 1953).

- *Finansman ve kurumsallaşmalar;*

Bu dönemde konuta ilişkin alınan kararlar konut sorununa çözüm bulmak amacıyla düzenlenmiştir. Atılan adımların önemli bir kısmını konut finansmanı oluştururken konut alanında etkili olan bir takım **kurumsallaşmalar** da mevcuttur. Bu kuruluşlardan en önemlileri 1954 yılında kurulan *Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği* ve 1956 yılında çıkarılan İmar Kanunundan sonra 1958 yılında kurulan *İmar ve İskan Bakanlığıdır*. 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığının kurulmasıyla birlikte konut ve gecekondular sorunu hükümet programları içinde yer almaya başlamış, kooperatiflerin denetleme görevini Bakanlık üstlenmiştir.

Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulmasıyla 1960’lı yıllarda başlayan planlı dönemle 5 yıllık kalkınma planları yapılmıştır. Planlı dönemin tamamında ve 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1963-1967) **esas alınan politika aynı yatırımla daha çok konut yapımını sağlamaktır**. Bu dönemde konut alanına yapılan yatırımların sanayi alanına kaymasını engellemek amacıyla **kredi politikaları** oluşturulmuştur. Halk konutuna kredilerin ayrılması, kamu sektörü yatırımlarına vergi muafılığı, kredilendirilen konutlara arsa sağlanması gibi önlemler alınmıştır.

Çoklu mülkiyet dönemine geçiş ile konut yatırımları ciddi şekilde artmıştır. Başka bir yatırım alanı için yeterli olmayan ve büyük olasılıkla tüketimde kaybolacak ölçüdeki küçük birikimler bir araya getirilerek yüksek kâr oranları edinebilen bir sermaye kimliğine kavuşturulmuştur. Yatırım kaynaklarının

genişlemesiyle konut üretimde fazlalıkların oluşumu bile söz konusu olmuştur (Balamir, 1998, s.342).

2. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1968-1972) finansman kaynakları ekonomik standarttaki konutlara yöneltilmemiş, kaynaklar gecekonduya kaymıştır. Konut üretimi ile ilgili kurumlar oluşturulmamıştır (DPT, 2.B.Y.K.P.,1967, s.273-287). Konut sorununda önemli payı bulunan arsa sorunu da bu dönemde ele alınmıştır. Konut yapımı için düşük fiyatlı arsa sağlamak amacıyla, 1969 yılında *Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü* kurulmuştur¹¹ (Keleş, 1983, s.85). Ayrıca bu dönemde *Yapı Araştırma Enstitüsü* kurulmuş ve finansman kanunu ile emlak vergileri geliştirilmiştir.

3. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1973-1977) yine konut yatırımlarının payının düşürülmesi ve özel kaynaklar merkezde toplanarak konut finansmanındaki etkinliğin artırılması hedeflenmiştir. Devletin denetleyici rol üstlenmesi ile kaynakların denetimi *Türkiye Emlak Kredi Bankası*'na verilmiştir. Kredilerle ilgili düzenlemeler ise İmar ve İskan Bakanlığına bırakılmıştır (Sevkal, 1989, s.25). Ayrıca bu dönemde *Kamukonut Kredileri Koordinasyon Kurulu* kurulmuştur.

4. Beş yıllık Kalkınma Planı döneminde (1979-1983) ilk üç plandaki politikalar benimsenmiştir. Kamu kaynaklı konut kredilerinin bir siyasa bütünlüğü içinde kullanılması yinelenmiştir. Ayrıca Toplumsal güvenlik kurumları, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların artırılması, Emekli Sandığının da konut üretiminde bulunması önerilmiştir (Keleş, 1982, s.40).

Bunların dışında bu dönem içinde konut üretiminin hükümet politikası olarak ele alınması ve kamu hizmeti olarak faaliyet göstermesi için *Mesken Genel Müdürlüğü* kurulmuştur. Ayrıca bu yönde atılan diğer bir adım olarak Emlak ve Eytam Bankası ile İller Bankası da Bakanlığa bağlanmıştır.

¹¹ 'Arsa Ofisi' kaynaklarının ve örgütlenmesinin yetersizliği nedeniyle başarılı olamamıştır.

3.1.2 1950-1980 Döneminde Konut Alanında Yapılan Hukuki Düzenlemeler

1950-1980 döneminde Türkiye’de büyük kentlerde hızla artış gösteren nüfus karşısında yetmeyen konut stokunu arttırmaya yönelik genel bir politika izlenmiştir. Konut yapımını teşvik edici nitelikte olarak yapılan düzenlemeler ile konut açığı en kolay yoldan çözümlenmeye çalışılmıştır. Bu bölümde konut dokusu gelişimi üzerinde etkili olan, konut açığını kapatmaya yönelik olarak çıkarılan, konut **kooperatifçiliğini** ve **gecekondulaşmayı** etkileyen ve **yap-satçılık** gibi konut üretim modellerinin oluşması yönünde düzenlenen kanunlara değinilecektir.

- *Gecekondulaşma sorunu ile ilgili düzenlemeler;*

Bu dönemde nüfus artışıyla birlikte alt gelir gruplarına hitap eden konut üretiminin çok sınırlı olmasından dolayı oluşan gecekondulaşma hareketine karşı zaman içinde çeşitli yasalarla tedbirler alınmaya çalışılmıştır. Ancak gecekondu kentlerin imarlı alanlarının dışında kalan kamu arazilerinde genellikle sanayi bölgelerine yakın olan yerlerde yayılarak, **populist imar politikalarının** sonucu olarak gelen **imar aflarıyla**, sahiplerine tapular verilmesi sonucu varlıklarını sürdürmüşlerdir.

1950’li yılların arifesinde başlayan bu gecekondulaşma hareketine, 1948 yılından¹² itibaren çeşitli yasalar çıkarılarak karşı konulmuş ve gecekondulaşma önlenmeye çalışılmıştır¹³ (Keleş, 1996, s.345). Ancak Türkiye’nin koşullarında iç pazarın önemli olduğu ithal ikame modelinde işlevleri sağlamlaşan gecekondu nüfusunun, ucuz iş gücü sağlamak gibi sisteme önemli ve vazgeçilmez katkılarda bulunmalarından ötürü, 1966 yılında *775 sayılı yasa*¹⁴ ile gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiş ve mekan üzerinde geliştirilecek çözümler farklılaştırılmıştır

¹² 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasa gecekondu ile ilgili olarak çıkarılan ilk yasadır.

¹³ Gecekondulaşmayı önlemeye yönelik olarak 1953 yılında 6188 sayılı ve 1959 yılında 7367 sayılı yasalar çıkarılmıştır. 6188 sayılı yasa ucuz konut yapımını teşvik ederek, izinsiz konut yapımını önlemek ile ilgili hükümler taşır.

¹⁴ Bu kanunla birlikte gecekondu ‘imar ve yapı mevzuatına aykırı olarak, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, arsa sahibinin rızası alınmadan yapılan yapılar’ olarak tanımlanmıştır.

(Şenyapılı, 1998, s.348). Bu kanun Türkiye’de gecekondulaşma sürecinde önemli bir dönüm noktası oluşturur.

- *Kooperatifçilikle ilgili düzenlemeler;*

Dönem içinde kooperatiflerin gelişmesine de çaba gösterilmiş, böylece kooperatifler ülke bütününde yaygınlaşmıştır. 1945-1960 yılları arasında Türkiye’deki konut kooperatifi sayısı 80’den 1800’e yükselmiştir (Koç, 1989, s.59). 1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı *Kooperatifler Kanunu* ile kooperatifler de yasal bir düzene girmiştir. Yukarıda gördüğümüz gecekonduyu önlemeye yönelik olarak çıkarılan kanunlar da konut kooperatiflerine destek sağlayıcı hükümler taşırlar.

- *Konut ve imarla ilgili çıkarılan diğer kanunlar;*

Bu dönemde gecekondulaşma hareketine yönelik ve kooperatifçilikle ilgili çıkarılan kanunların dışında, yapılan imar planları ve konut dokusu üzerinde etkili olan bazı kanunlar çıkarılmıştır. İlk olarak 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı yasa ile *Belediye Kanunu*’nda değişiklikler yapılmış, konut yapımı belediyelerin zorunlu görevleri arasına girmiştir. 1954 yılında çıkarılan 6217 sayılı kanunla birlikte *Tapu Kanunu* değiştirilerek ilk defa kat mülkiyetinin olanaklı kılınmasının önü açılmıştır (Sevkal, 1989, s.20-21). İmar düzenlemeleri üzerinde etkili olan ve önceki dönemde çıkarılan Belediye Yapı Yollar Kanunu’nun yetersiz bulunması ile 1956 yılında 6785 sayılı *İmar Kanunu*¹⁵ çıkarılmıştır. Bu kanuna göre nüfusu 5000’den fazla olan belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Böylece planların 50 yıl gibi çok uzun bir süre için hazırlanması hükmü kaldırılmıştır.

1961 yılında yürürlüğe giren ’61 Anayasası’nda vatandaşa konut sağlanmasının devletin sosyal görevleri arasına girmesi hükmüne yer verilmesiyle devlet yeni görevler üstlenmiştir. 1962 yılında 77 sayılı kanunla uzun vadeli bir planın yürürlüğe girmesi ile 1963’ten başlamak üzere **Beş Yıllık Kalkınma Planları**

¹⁵ 6785 sayılı İmar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle 1958 yılında 7116 sayılı kanunla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.18-19).

uygulanmasına başlanmıştır. “Böylece kentlerin imar planı çalışmalarının ana planın hedeflerine uygun olarak ülke kaynaklarından yüksek bir ekonomik üretkenlik elde edilmesi yönünde yürütülmesi öngörülmüştür” (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.19). Planlar konut da dahil olmak üzere toplumsal konuların ele alınış biçimini önemli ölçüde etkilemiştir. Kalkınma planlarında az yatırımla daha çok konut üretiminin hedeflenmesiyle 1964 yılında 91 sayılı kanunun 15. maddesine göre *Halk Konutları Standartları* konulmuştur. Böylece ‘sosyal konut’ ve ‘halk konutu’ denilen kavramlar ortaya çıkmış, ilk kez bu dönemde **ucuz konut yapımı** desteklenmeye başlanmıştır. Sosyal konut kavramı devlet konutunda zorunlu hale getirilmiştir. Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu kredileri ile yapılan konutlarda bu ilke zorunlu tutulmuştur ve özel kesim için özendirici olması hedeflenmiştir.

1950’li yıllarda temelleri atılan ve 1965 yılında kabul edilen ‘Kat Mülkiyeti Kanunu’ Türkiye’de çok önemli bir dönüm noktasıdır. Bu çoklu mülkiyet dönemine geçiş ile konut üretimi ciddi şekilde artmıştır. Kent nüfusundaki artış buna karşın imarlı arsa sunumunun sınırlı kalması gibi nedenlerle, tüm kentlerde arsa fiyatları çok yükselmiş, tek parsel üzerinde konut yapma olanağı azalmıştır. Bu kanun ile bir parsel üzerinde birden fazla kişinin bir araya gelerek gerçekleştirdikleri ‘apartmanlar’da bir kat sahibi olunması bu soruna bir çözüm olarak gelişmiştir (Tekeli, 1998, s.1-24). Kat mülkiyeti yasasını dünyada ilk uygulayan ülkelerden birisinin Türkiye olması ilginçtir. Bu sihirli formülün bütün yaptığı, küçük arsa sahibini, küçük sermaye sahibi müteahhit ve küçük birikim sahibi konut alıcısı ile elverişli ve güvenli bir piyasa ortamında buluşturabilmesidir (Bilgin, 1998, s.482). Bu kanunlar dışında bu dönemde yapılan diğer yasa çalışmaları, kiralık konut yapımının özendirilmesi ve özel girişimciliğin desteklenmesi yönünde olmuştur. Konut alanında etkili olan önemli hukuksal düzenlemeler tablo 3.1’de aktarılmıştır. Tablo 3.1 elde edilen veriler dahilinde derlenerek, araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 3.1 1950-1980 döneminde konut alanında çıkarılan kanunlar ve içerikleri

TARİH		KANUNLAR	
GECEKONDULAŞMA	1953	6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	• Ucuz konut yapımını teşvik ederek, izinsiz konut yapımını önlemek ile ilgili hükümler taşır.
	1959	7367 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	• İzinsiz konut yapımını önlemek ile ilgili hükümler taşır.
	1966	775 sayılı Gecekondu Kanunu	• Gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiş ve mekan üzerinde geliştirilecek çözümler farklılaştırılmıştır.
KOOP.	1969	1163 sayılı Kooperatifler Kanunu	• Kooperatifler yasal bir düzene girmiştir.
KONUT VE İMARLA İLGİLİ DİĞER KANUNLAR	1950	5656 sayılı kanun ile Belediye Kanununda değişiklik	• Konut yapımı belediyelerin zorunlu görevleri arasında girmiştir.
	1954	6217 sayılı kanun ile Tapu Kanununda değişiklik	• İlk defa kat mülkiyetinin olanaklı kılınmasının önü açılmıştır.
	1956	6785 sayılı İmar Kanunu	• Nüfusu 5000'den fazla olan belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir.
	1958	7116 sayılı kanun ile İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulması	• Konut ve gecekondu sorunu hükümet programları içinde yer almaya başlamıştır.
	1960	180 sayılı Emekli Olan Subaylara Mesken Yapılması Hakkında Kanun	• Emekli subaylara konut siteleri yaptırma olanağı verilmiştir.
	1962	77 sayılı kanun	• Beş Yıllık Kalkınma Planları uygulamasına başlanmıştır.
	1964	499 sayılı Yurt Dışında Çalışan İşçilere Konut ve Küçük Sanat Kredisi Açılması Hakkında Kanun	• Yurt dışındaki işçiler Türkiye'de halk konutu yaptırmaya teşvik edilmiştir.
	1964	91 sayılı kanunda Halk Konutları Standartları	• “Sosyal konut” ve “halk konutu” kavramları ortaya çıkmış, ucuz konut yapımı desteklenmeye başlanmıştır.
	1965	Kat Mülkiyeti Kanunu	• Bir parsel üzerinde birden fazla kişinin gerçekleştirdikleri “apartmanlar”da bir kat sahibi olunması ile çoklu mülkiyet mümkün kılınmıştır.

3.2 1923-1950 Döneminde İzmir’de Alınan Planlama Kararları ve Konut Dokusu Üzerindeki Etkileri

1950’lerden sonra Erken Cumhuriyet döneminde etkisini gösteren modernleşme hareketinin hızlı kentleşmeyle beraber yerini popülist imar politikalarına bıraktığı, kentlerin boş alanları giderek dolmaya ve konut alanları kent çeperlerine doğru genişlemeye başlarken, bir yandan arttırılan yapı hakları ile kentin yıkılıp yeni baştan inşa edildiği bir süreç başlamıştır. Oluşturulan kurumlar ve yasal düzenlemeler ile modernist çizgi korunmaya çalışılmış, ancak yetersiz kalınarak mevcut durumun önüne geçilememiştir. Sorunların gittikçe büyümesi bir kez daha yönetimlerin yabancı uzmanlara başvurmasına ve uzmanların çağrılarak görüşlerinin alınmasına sebep olmuştur.

1960’lı yıllarda yukarıda bahsedilen kalkınma planlarının yapıldığı planlı dönemin başlamasıyla planlamada ve konut alanında da yeni hedeflerin belirlendiği bir sürece girilmiştir. Bu dönemde önemli bir uygulama 1965’lerde büyük şehirlerde kurulan **Metropolitan Planlama Büroları’nın** İstanbul, Ankara ve İzmir’de çağdaş teknikler kullanarak plan çalışmalarına başlamalarıdır.

Planlı dönemde konut sorununa çözüm yolları aranarak kalkınma planlarında konutla ilgili imar politikası değerlendirmeleri yapılmıştır. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’na göre ülkede konut standardı bulunmamaktadır. Devlet yatırımları lüks konutlara yönelmiştir. Konut ile ilgili bilimsel ölçüde inceleme ve araştırmalar son derece yetersizdir (DPT, 1963, s.427-483). İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’na göre konut açığı hızla büyümektedir. İmar yönetmelikleri konut politikalarının uygulanması konusunda yetersizdir. Konut projeleri ile ilgilenenler bilgi ve deneyim sahibi değillerdir. Kentlerin yeni geliştiği alanlarda konut kontrolü sağlanamamıştır. Toplu konut yapımı üstlenebilecek büyük inşaat şirketleri kurulamamıştır (DPT, 1967, s.273-287).

Gecekondu, yap-sat ve konut kooperatifleri, yaşam kalitesini geliştiren nitelikli çevreler oluşturamadıkları için toplu konut çözümü üzerinde durulmaya başlanmış,

1967 yılında İkinci Beş Yıllık Plan toplu konut uygulamalarını öngörmüş, özel kesim ve yerel yönetimler bu uygulamalara ilk defa bu dönemde başlamışlardır (Ataman, 1999, s.33). Ayrıca konut açığını kapatmak ve gecekondulaşmanın önüne geçebilmek için kamu kaynakları ucuz sosyal konutlara kaydırılarak lüks konut yapımı engellenmeye çalışılmış ve **halk tipi konutlar** ilk olarak bu dönemde benimsenmeye başlanmıştır. Yüksek gelirlilerin kent çeperlerindeki **uydu kentlerde** yaşama eğilimleri de ilk kez bu dönemde oluşmaya başlamıştır.

Kent merkezlerinde oluşan yık-yap süreçleri tarihsel ve kültürel değerlerin tahribine, sürekli yoğunluk artışına, teknik ve sosyal altyapının yetersiz kalışına yol açmıştır (Ataman, 1999, s.33). Çok katlı yapı bloklarının inşa edilebilirliği ve Türkiye yerleşmelerinin hızla büyümesi sonucunda, altyapı yatırımları için yetersiz kalan kamu kaynakları, kentsel arsa üretimini kısıtlamış ve arsa fiyatlarını aşırı ölçülerde yükseltmiş, bu da yoğun yapılaşma gereğini yaratmıştı (Balamir, 1998, s.339). Bu hızlı kentleşme ve yoğun yapılaşmanın sonucunda büyük kentler tek belediyenin denetimindeyken birden çok belediyenin yönettiği metropoliten sisteme geçilmiştir.

3.2.1 1950-1980 Döneminde İzmir’de Yapılan Planlama Çalışmaları

Türkiye’de kentleşme olgusu 1950’li yıllardan sonraki kentler arasında yaşanan nüfus hareketleri ile son 50 yıl içinde yeni boyutlar kazandırmıştır. Bununla birlikte, bütün olumlu gelişmelere rağmen kentleşme ve nüfus hareketleriyle ortaya çıkan sosyal ve ekonomik dengesizlikler kentsel gelişimi tehdit eden çok boyutlu sorunlar doğurmuştur. İzmir, ülkede yaşanan bu yöndeki gelişmelerin ve bu gelişmelerden kaynaklanan sorunların içinde bulunan üç büyük kentimizden birisidir. İzmir ortaya çıkan yeni durum ve hareketlerin içinde, kendi iç ortamında büyüme ve gelişme sürecine girmiştir (Koç, 1989). Bu nedenle 1950 sonrası dönem İzmir kentinin kentleşmesi planlanması yönünden önemli bir tarih sayılmaktadır.

İzmir imar planı çalışmaları doğrultusunda İller Bankası’nın 1951 yılında hazırladığı rapora göre, İzmir şehri ithal ve daha çok ihraç iskelesi konumundadır.

Şehrin gelişmesi liman merkez olmak üzere halkalar halinde olmuştur. Kentin merkezi iş alanı olarak görülen Gümrük, Basmane ve Cumhuriyet Meydanı'nın çevresinde yoğunlaşır. Ticari bölge Konak meydanından Anafartalar Caddesini takiben Basmane, Pasaport arasında kalan bölümde gelişmiştir. Konut bölgesi önceleri Göztepe ve Karantina'ya uzanırken daha sonra Güzelyalı'ya doğru ilerlemiştir. Doğuya doğru eski mahalleler olan Kadifekale ve Tepecik yer almaktadır. Rapora göre bu tarihte 20.000 nüfuslu Karşıyaka önemli bir konut alanıdır, bunu Bayraklı ve Bornova izlemektedir. İnciraltı, Güzelyalı, Karantina sınırları, Eşrefpaşa civarı, Tepecik, Halkapınar, Bayraklı ve Karşıyaka kentin gelişme alanları olarak vurgulanmaktadır (İzmir Belediyesi, 1951 s.52-53 aktaran Koç, 2001, s.65).



Şekil 3.1 İzmir şehrinin planı, yayılma sınırları, 1950 (Canpolat, 1954).

1950'li yıllarda kent çeperlerinde plansız ve her türlü altyapıdan yoksun gelişmeler hızla yayılmaya, kent merkezlerinde yükselen arazi değerleri kat artışlarını zorlamaya başlamıştır. Konut açığı, yükselen arazi değerleri ile birlikte, yetersiz kalan gabari artışları giderek var olan yapı stoğunu zorlar. Gabarinin beş kata yükselmesiyle 15.8 metre verilen imar izni sonucu, kentin yeniden inşa edilme süreci başlamıştır (Ö. Eyüce, 2003).

Belediyeler Kanunu, Ebniye Yasası ve Belediye Yapı Yollar Kanunu gibi düzenlemelerle önceki dönemde yürütülen imar faaliyetleri yangın bölgesinde yoğunlaşmıştı. Bu dönemde de bu kanunların yetersiz kalmasıyla yapılan yeni düzenlemeler sonucu 1956 yılında yeni İmar Kanunu kabul edilmiş, belediyelere getirilen İmar planı yapma zorunluluğu ile imar uygulamalarına devam edilmiştir.

İzmir'in kentsel dokusunun ve konut alanlarının oluşumunda etkili olan bazı önemli çalışmalar 1950'li yıllarda yapılmıştır. 1951-1952 yıllarında iki aşamada tamamlanan Varyant Yolu, Bahribaba Parkı'nın bir kısmını yok ederek, Konak Meydanı'nı Değirmendağı'ndan Eşrefpaşa'ya, yeni açılan Mısırlı (Hatay) Caddesi'ne ve yeni oluşan Bayramyeri semtine bağlar. 1957'de kentin idari merkezi olan Konak Meydanı'ndaki Sarı Kışla'nın tümüyle yıkılmasının oluşturduğu boşluğu doldurma çabaları günümüze kadar devam etmiştir.

Kentin imarını ve mevcut yapı stoğunun oluşumunu günümüze kadar olan süreçte etkileyen diğer önemli bir gelişme ise, 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulmasından sonra oluşturulan ilk İmar Yönetmeliği'nin 1958 yılında yürürlüğe girmesidir. **1958 İmar Yönetmeliği** ile 1950'lerin başında getirilen beş kat gabari sınırı sekiz kata çıkarılmıştır. Böylece **kat sayılarında önemli artış imkanı sağlayan yönetmelik ile gabari artışları için kanuni bir yol açılmış olup, ilk defa bina yükseklikleri cephe aldıkları yolun genişliğine göre belirlenmiştir.**

Bu dönemde İzmir'de değişen koşullar doğrultusunda yeni planlama arayışlarına gidilmesiyle yapılan ilk plan, aşağıdaki bölümde daha ayrıntılı incelenen **1952 Aru, Özdeş ve Canpolat Planı**'dır. Plan, kent merkezlerinde arazi değerlerinin yükselmesi kat artışını gerektirmiş ve gelişen kentleşme pratiğine uyum sağlamak amacıyla, yeni bir kent planı için, gelişen yarışma kültürünün kent planlamasında da etkili olması ile düzenlenen uluslararası yarışma sonucu kabul edilmiştir. 50'li yılların sonuna doğru Aru planının yetersiz kalmaya başlamasıyla, yeni plan arayışlarına gidilmiş, yine bir yabancı uzman olan Albert Bodmer 1958'de davet edilerek planlama çalışmalarına başlamış ve 1960 yılında planı tamamlamıştır.

Bodmer Planı da Aru Planı gibi ilerisi için ön gördükleri nüfus tahminini aşmış ve her iki planda da ülkesel ve yerel etkenlerin ağır basması planların işleyememesine yol açmıştır.

1960'dan sonraki yıllar, kentin özellikle Belediye sınırı dışında kalan alanlarda büyümeye devam ettiği dönemlerdir. Bu yıllarda Belediye örgütleri olan Buca ve Bornova gibi toplulukların başboş gelişmeyi denetim altına almak için İzmir'den bağımsız şekilde plan hazırlatmaları, birbirinden bağımsız hazırlandıkları için sorunlara çözüm niteliğinde değildir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.55). 1960 sonrası İzmir hızla büyüyerek Metropolen kent niteliğine bürünmeye başlamıştır. Kentin gelişecek endüstri alanları için, kuzeyde Şemikler-Aliğa aksı, güneyde ise Karabağlar- Cumaovası (Menderes) aksı önerilir. Narlıdere-Urla-Seferihisar'ın oluşturduğu kentin batı aksında ise daha çok ikincil konut uygulamaları yer almaya başlar.



Şekil 3.2 1960'lı yıllarda İzmir (www.wowturkey.com).

Yapılan planların uygulamasında karşılaşılan güçlükler nedeniyle 1964 yılında 'İzmir Şehri İmar Planı Genel Revizyon Çalışmaları' başlamıştır. Bu çalışmalarda şehir, Üçkuyular Meydanından Eşrefpaşa Varyant yol kavşağına kadar olan bölge, merkez Konak bölgesi ve Karşıyaka bölgesi olmak üzere üç kısma ayrılarak birinci ve ikinci bölgenin revizyon çalışmaları yapılmıştır.

Planlama çalışmalarına devam edilirken kentin imarını ve alınan planlama kararlarını büyük ölçüde etkileyen önemli bir gelişme 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası'dır. Yasa Türkiye'yi etkilediği gibi İzmir'de de büyük kentsel değişimlerin yaşanmasını sağlamış, konut yapı stokunu etkileyen imar kararları bu yasaya göre düzenlenmiştir. Konut dokusundaki etkileri aşağıdaki bölümde incelenen Kat Mülkiyeti Yasası ile yapsatçı düzenin temelleri atılmış olup, çok talep edilen konut alanlarının genişleyememesi sonucu yoğunlaşma düzeyde gerçekleşmeye başlamıştır. Bu yasa ile 24.80'e yükselen gabari, kentin konut dokusunun büyük bir bölümünün 10 yıl gibi kısa bir sürede değişmesine sebep olmuştur. Kent içi gabarisi bu alınan kararlarla kıyı hattında ve bölge bölge toptan bir şekilde arttırılmıştır.

İzmir'de örneğin Mithatpaşa Caddesinde kara tarafında yer alan bölge doğal eğimin getirdiği üç boyutlu set üstü özellik sergilerken, yeni yapılaşmada iki boyutlu hale gelmiştir. Ordu Evinden İş Bankasına kadar uzanan aks üzerindeki yapıların yüzde doksanı yenilenmiştir. Bu yenileme esnasında her bir yapı bağımsız olarak tek başına projelendirilmiştir (A. Eyüce, 2005, s.39-43). Böyle yaklaşımlarla tarihi kent dokusu da büyük ölçüde yok edilmiştir. Geleneksel doku üzerinde yapılan imar plan değişiklikleri ile inşaat izni verilen düzenlemeler rant amaçlı olup, çok katlı yapılaşmanın önü açılmıştır.

Bu dönemde üçüncü geniş kapsamlı plan tadilatı 12.5.1970 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığı'nın onaylamış olduğu dokuz maddelik Bölge Kat Nizamı'dır (Serim, 1979, s.102). 1970 Bölge Kat Nizamı ve daha sonra yapılan diğer plan tadilatlarıyla birlikte gabari artışları daha sonraki yıllarda da devam etmiştir.

İzmir gibi büyük şehirlerdeki nüfus artışı, göç, konut sorunu gibi faktörlerin giderek artmasıyla oluşan kentsel problemlerin önüne geçebilmek için yapılan planlama çalışmalarının belli bir düzende yürütülmesi amacıyla önceki bölümde de bahsettiğimiz Metropolitan Planlama Büroları'nın kurulmasıyla, 1965'te kurulan **İzmir Metropolitan Planlama Bürosu** (İMPB) çalışmalarına 1968 yılında başlamıştır. Büronun hazırladığı **1973 yılında onaylanan İzmir Nazım Planı**'ndan

sonra değişen koşullar ve kentsel gelişmeler doğrultusunda 1973 planı için bazı değişikler gerekli görülmüş ve 1978 yılında revizyon planı hazırlanmıştır.

İMPB çalışmalarını iki şekilde yürütmüştür. Birincisi Metropolitan alan olarak tanımlanan bölüm olan Tire, Ödemiş, Kınık gibi ilçeleri kapsayan alan, ikinci ve asıl alan ise Büyük İzmir alanıdır (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.55-56). Büro tarafından İzmir Büyük Kent Bütünü olarak tanımlanan alan, günlük toplumsal ve ekonomik ilişkiler göz önünde bulundurularak saptanmakta, İzmir Merkez Belediyesi'ni, Büyük Çiğli, Bornova, Pınarbaşı, Işıkkent, Altındağ, Çamdibi, Gültepe, Buca, Gaziemir, Yeşilyurt, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe Belediye'lerini kapsamaktadır (Özüekren, 1988).

Dönem içinde İzmir Büyük Şehir bütünündeki yerleşmelere baktığımızda batı ve güneybatı gelişme aksı üzerinde bulunan Güzelbahçe, Narlıdere, Balçova, Yeşilyurt çevre yerleşmeleri; kuzey-kuzeybatı yönünde Örnekköy, Büyük ve Küçükçiğli yerleşmeleri; güneyde Buca; güney-güneydoğuda merkez kenti çevreleyen Gültepe, Çamdibi, Altındağ, çevre yerleşmeleri 'konut' fonksiyonlu, doğuda Kemalpaşa aksı 'sanayi' fonksiyonlu, doğuda Bornova, güneyde Gaziemir 'sanayi ve konut' fonksiyonlu çevre yerleşmeler olarak 1970'li yılların ortalarında farklılaşmışlardır (Ak, 1981, s.145).

Tüm bu planlama çalışmalarıyla İzmir bu dönem içinde özellikle 1965 sonrasında kentin mevcut dokusunu oluşturan yapıların yıkılarak yerlerine yenilerinin inşa edildiği bir döneme girmiştir. İzmir'de bu yeni yapılaşma sürecinde genişletilmiş caddeler ile yüksek yapılar en çarpıcı ortak özelliktir. Bu kentin gelişmesi olarak addedilmekte ve eski dokunun yok olmasıyla birlikte kentsel bellek ve kent mekanları da yok olmaktadır. Bu süreçte meydanlar boş alanlara ya da tek amacı trafik çözmek olan yoğun kavşaklara, sokaklar ise otodan başkasına yaşam tanımayan caddelere dönüşmüştür. Kentin doğal yapısına da zarar verilmiş İzmir körfezi birçok kez doldurulmuş, daha çok alan elde etme amacıyla eğimli alanlarda çok derin kazılar yapılmıştır. Genişleyen caddeler, birbirini izleyen gabari artışları, imar yasa ve yönetmeliklerin neden olduğu basmakalıp mimari

biçimlenme özellikleri sonucunda ortaya yeni bir kent tektoniği çıkmıştır (A. Eyüce, 2005, s.38-40).

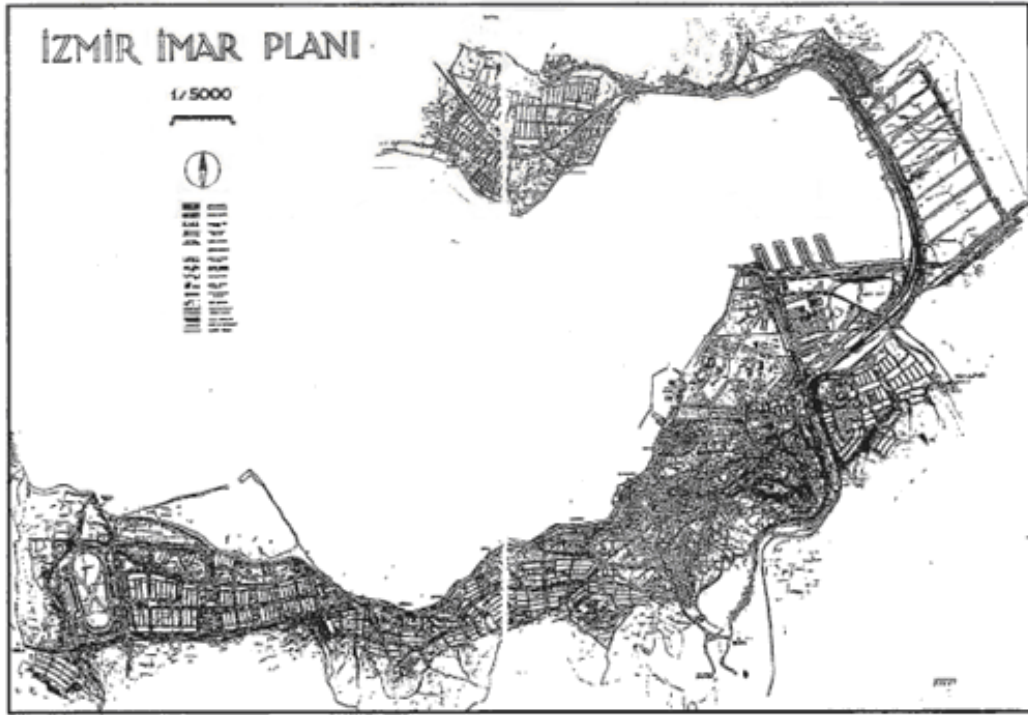
3.2.1.1 Aru, Özdeş ve Canpolat Planı, 1952

1950'li yıllara gelindiğinde hız kazanan kentleşme eğilimi ve göçlerle birlikte İzmir'de hızlı bir nüfus artışı görülmeye başlamıştır. Konut açığının giderek artması, kentin plansız ve gelişigüzel büyümesini beraberinde getirmiştir. Kent merkezinin genişleyerek çevreye doğru yayılmaya başlaması ile merkez çevre yerleşimler ile birleşmeye başlamıştır. Kentin bu şekilde hızlı büyümesi yeniden plan arayışlarına girilmesine neden olmuş ve İzmir Belediyesi'nin 1952 yılında açtığı uluslararası yarışma sonucunda Prof. Kemal Ahmet Aru, Gündüz Özdeş ve Emin Canpolat'tan oluşan ekibin projesi birinci olmuştur.

İzmir Şehri Milletler Arası Proje Müsabakası Jüri Raporu'nda (1952) birinci olan Aru, Özdeş ve Canpolat Planı'nın beğenilme nedenleri ve olumsuz görüldüğü yerler belirtilmiştir. Rapora göre planın genel olarak kolayca uygulanabilir nitelikte olması, merkezin Karşıyaka ile bağlanması, Aydın yolunun Alsancak limanına kadar uzatılması, Karşıyaka ve Karantina sırtları ile İnciraltı'nda gösterilen gelişme alanlarının şehrin bünyesine uygun olması, İnönü Caddesi'nin ıslah edilerek, denize karşı manzara noktalarının oluşturulması gibi kararlar projenin olumlu yanlarıdır. Hatay Caddesi'nin Urla ile bağlantısının zayıf olması, Bayraklı'nın güneyindeki alanların tümüyle endüstriye tahsis edilmesi, hipodrom alanı ve üniversite alanının uygun olmaması gibi kararlar ise planın eleştirilen yanları olmuştur.

1953 yılında tasdiklenerek yürürlüğe giren Prof. Kemal Ahmet Aru ve ekibinin Nazım İmar Planı, kent nüfusunun 50 yıllık dönem zarfında 400.000 nüfus varsayımına göre yapılmıştır (Şekil 3.3). Oysa daha planın yürürlüğe girdiği 1955 senesinde kent nüfusu 300.000'e, 1960 yılında 500.000'e ulaşmıştır (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.68). Planın çok önemli bir yanı olan nüfus artışlarının hesaba katılmamış olması, işlerliğini kısa sürede yitirmesine sebep olmuş olsa da, kentin tamamında etkili olan ana plan kararları günümüz İzmir'inin oluşumunda atılan

önemli adımlar olarak sayılabilir. **Planda konut ve sanayi alanlarının yer seçimleri, ulaşım sistemi ile ilgili kararlar, yollar ve kent merkezinin karakterinin belirlenmesi gibi kent dokusunu günümüze kadarki dönemde etkilemiş olan ana kararlar alınmıştır.**



Şekil 3.3 Aru, Özdeş ve Canpolat Planı, 1952 (İzmir Şehri Milletler Arası Proje Müsabakası Jüri Raporu, 1952, s.120-121).

1952 Planı'ndaki **en önemli kararlardan birisi kent merkezinin güçlendirilerek, merkez karakterinin belirlenmesi olmuştur.** Bu kararı destekleyici olarak kentin batı aksının merkez ile ilişkisinin güçlendirilmesi, böylelikle merkezin hakim konumunun belirgin hale getirilmesi için atılan önemli bir adım, Sahil Yolu Projesi, bugünkü **Mustafa Kemal Sahil Bulvarı** önerisi olmuştur (DEÜ, 1997, s.24). Bunun gibi merkez çevresinde bir kara yolu ağı kurma çabası planın ana politikalarından birisidir. Kentin merkezi olan **Konak Meydanı**'nın çevresinde Hükümet konağı, Belediye Sarayı, Adalet Sarayı gibi idari binalarla, opera, tiyatro gibi kültür ve sanat merkezleri, birbirlerinden geniş yeşilliklerle ayrılan büyük ticaret bloklarına yer verilmesiyle, Konak'ın bir trafik meydanı olmaktan kurtarılması ve şehir halkının önemli törenlerine zemin olacak

bir meydan karakterini kazanması hedeflenmiştir. Şehrin diğer kesimleri ise odak noktası durumunda olan Konak Meydanı çevresinde gelişecektir. Ayrıca şehrin güneyinde sıralanan Karantina (Küçükyalı), Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın gerisindeki boşluklar en önemli gelişme sahaları olacaktır (Bayraktar, 1973, s.116). Kentin merkezini güçlendirmek amacıyla yapılan önerilerden, Konak'taki Sarı Kışla'nın yıkılması ve sanayi alanlarının kentin merkezinden doğu aksına doğru taşınması kararları da çok önemlidir.

Planda sanayi ve ticaret alanlarında alınan en önemli kararlardan birisi büyük ticaret limanının Alsancak'ta kurulmasıyla, çevresinde liman karakterine uygun bina ve tesislere yer verilmesi ve limanın güneyindeki endüstri tesislerinin korunması ile körfezin sonundaki tesislerin endüstri sahası olmasıdır. Bunların dışında bir üniversite ve Halkapınar'da yeni bir spor ve kültür tesisi teklif edilmiştir (Bayraktar, 1973, s.116).

Merkezle çevre yerleşmeleri birlikte düşünerek bütüncül nitelikte kararlar içermesiyle önem taşıyan planda **konut bölgelerinin** yer seçimleri en önemli kararlardandır. Planda belirlenen **konut alanlarının önemi kentin ulaşım şemasını değiştirerek, daha sonraki dönemlerde alınacak olan kararlara ön ayak olacak nitelikte olmalarıdır**. Mevcut konut alanlarının genel strüktürü değiştirilmeden, çevrelerinde de yeni konut alanları belirlenmiştir.

Konut alanları için getirilen öneriler, kentin batı aksı, Tepecik ve Bayraklı'nın güneyi ile Karşıyaka'yı kapsamaktadır. Konut alanları batı aksının güneyindeki eğimli alanlarda geliştirilmiş, ayrıca bu alanlara ek olarak yeşil alanlar, sağlık ve eğitim alanları ile yönetsel yapılar planlanmıştır. Karşıyaka bölgesinin Bostanlı ve çevresinde gelişmesi öngörülmüş, anayollarda üç dört kata kadar yapılaşma izni verilmiştir. Sanayide çalışan işgücünün barınmasına olanak tanımak amacıyla Bayraklı ve Tepecik'in güneyine işçi mahalleleri önerilmiş, bu alanlar sanayi alanlarından yeşil kuşaklarla ayrılmıştır (Bal, 2004, s.81). Konut kooperatiflerinin uygulamaları da Karataş, Göztepe, Üçkuyular, Bostanlı gibi alanlara yönelmiştir (Koç, 2001, s.69). Bayraktar'ın belirttiği gibi:

Karataş, Küçükyalı, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde çok arızalı bir zemin üzerine yerleşecek olan yeni mesken bölgeleri, arazinin elverişli kısımları seçilerek, küçük iskan grupları halinde birbirinden çözülerek tertiplenmiştir. Planın yeni mesken sahalarından, Tepecik ve Bayraklı'nın güneyinde kurulacak işçi mahallelerinin endüstri tesislerinden yeşil sahalarla ayrılması ve her türlü sosyal tesislere yer verecek şekilde tertiplenmesi gereğine önemle değinilmiştir. Karşıyaka'da planlanan sahalarda ise, ilk önce Bostanlı ve civarı imara açılacağı, arazi tahsisi bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m² olacağı, esas yollarda 3-4 katlı apartmanları inşa edileceği ifade edilmiştir (Bayraktar, 1973, s.118-119).

Planda alınan kararlardan bazıları da konut alanlarındaki açık alanlar ve sirkülasyon sistemi hakkındadır. Buna göre uygun bir trafik düzeni kurulacak, iskan bölgelerinde önemli bağlantı yolları genişletilecektir. Ayrıca mevcut park ve bahçelerin korunmasına, kente yeni yeşil ve açık sahaların kazandırılmasına çalışılacaktır. Kadifekale etekleri de iskan dışı yeşil saha olarak ayrılacak ve denizden bakışta şehrin peyzajında yeni bir değer kazandıracaktır (Bayraktar, 1973, s.116).

Aru, Özdeş ve Canpolat Planı'ndaki konut dokusu ile ilgili alınan önemli kararlar özetle aşağıdaki gibidir:

- 1) İzmir'de 1952 İmar planı kararı ile üç katlı yapılaşma izni verilmiş, daha sonra planda yapılması istenen değişikliklerle gabari artışı kabul edilerek beş kata kadar çıkarılmıştır. Bu da **apartmanlaşmanın** giderek yaygınlaşması ve hakim konut modeli haline gelmesinde atılan çok önemli bir adımdır.
- 2) En önemli gelişme sahaları olan Karataş, Küçükyalı, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde yeni mesken bölgeleri, küçük iskan grupları halinde düzenlenmiştir.

- 3) Konut alanları olarak Karşıyaka bölgesinde Bostanlı ve çevresinin gelişimi öngörülmüş, anayollarda üç dört kata kadar yapılaşma izni verilmiştir.
- 4) Bayraklı ve Tepecik'in güneyine **işçi mahalleleri** önerilmiş, bu alanlar sanayi alanlarından yeşil kuşaklarla ayrılmıştır. **Konut kooperatifleri** uygulamaları ise Karataş, Göztepe, Üçkuyular, Bostanlı gibi alanlara yönelmeye başlamıştır.
- 5) Kadifekale etekleri ise iskan dışı yeşil saha olarak ayrılarak, denizden bakışta şehrin peyzajında yeni bir değer kazandıracaktır.
- 6) Kıyı yapılaşmasını etkileyen kentte önemli bir değişimin nedeni olan bugünkü **Mustafa Kemal Sahil Bulvarı** önerisi bu dönemde yapılmıştır.

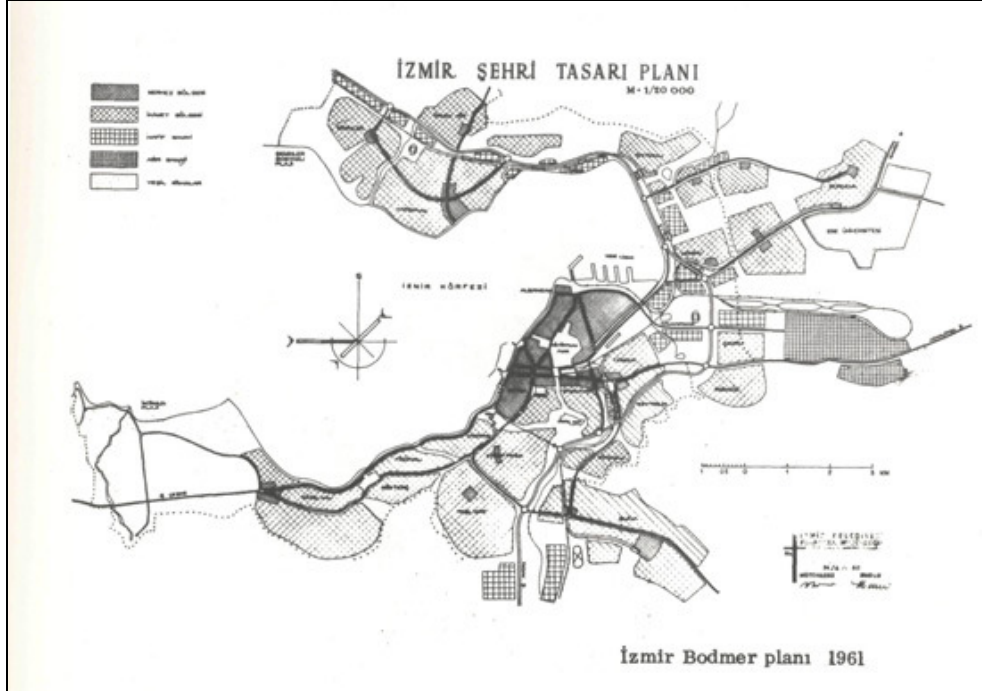
1953 yılında planın onanmasından sonra geçen süre içinde İmar ve İskan Bakanlığı'na beş bin kadar imar plan değişikliği talebi gelmiş ve bunlardan bin iki yüzü Bakanlıkça onanmıştır. Onananlar; konut açığına çözüm bulmak amacıyla getirilen gabari artışı, yeşil sahadan çıkartma, halihazır koruyucu değişiklikler gibi taleplerden oluşmakta; reddedilenler ise, kentin gelişimi nedeniyle açığa çıkan yeni konut alanları ve ticaret alanları talepleri olmuştur (Altınçekiç, 1982, s.71). 1972 planına kadar yürürlükte kalan planda, getirilen eleştiriler ve öneriler doğrultusunda birçok değişiklik yapılmıştır. Getirilen en önemli eleştiriler tarım alanlarının bir kısmının imara açılmış olması, endüstri gelişiminin Bornova yönünde cazip kılınması gibi kararlar olmuştur.

Plan bir süreliğine kenti düzenlemiş ancak hızlı gelişme nedeniyle kısa sürede yetersiz kalmıştır. Bunun nedenleri İzmir Büyük Şehir alanının tek bir yönetsel bütün olmadığı gerçeğinin dikkate alınmaması nedeniyle gerçek gelişme hızının anlaşılabilmesi, nüfus tahminlerinin düşük değerlendirilmesi ve belediyenin kendi sınırları dışındakini denetleme olanaklarının kalmaması olarak düşünülebilir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.52). Kentin hızlı gelişimine ayak uyduramayan planın

1960'lara gelindiğinde uygulanmasından büyük ölçüde vazgeçilerek yeni plan arayışlarına girilmiştir.

3.2.1.2 Bodmer Planı, 1961

Göçe bağlı hızlı nüfus artışı gibi nedenlerle kentin büyük bir hızla gelişimi ve gecekondular gibi kentleşme sorunlarının oluşumu karşısında yeniden planlama çalışmalarına girilmiş Prof. Kemal Ahmet Aru Planı'nın revize edilmesi amacıyla bir kez daha yabancı uzmanlara başvurulmuştur. Böylece 1958 yılında Prof. Luigi Piccinato incelemeler yapması için İzmir'e çağırılmıştır. Piccinato'nun Bakanlığa sunduğu raporda belirttiği gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi için bir planlama bürosu kurulması önerisi üzerine, 1959 yılında kurulan büronun başına İsviçreli uzman Albert Bodmer geçirilmiştir. Bodmer'in planlama bürosunda 1961 yılına kadar yaptığı çalışmalar ile oluşturduğu yeni plan önerisi onaylanarak kabul edilmiştir (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 1961 İzmir Bodmer Planı (www.bayindirlik.gov.tr).

Bodmer planı İzmir’de 2000 yılı için 900.000 nüfus öngörmüştür. Ancak daha 1980’lerde bu nüfus değeri aşılmıştır. Kentin hızlı gelişimine ayak uyduramamış olan **Bodmer Planı, İzmir planlama tarihçesinde kentin yalnız belediye sınırları içinde ele alınamayacağını ve metropoliten planlama anlayışıyla ele alınması gerektiğini ortaya koyması yönünden önem taşımaktadır.** Plan ile birlikte İzmir Belediyesi sınırları dışında kalan Buca, Bornova, Yeşilyurt, Çamdibi ve Şemikler de planlamaya dahil edilmiştir. Ancak bu görüşün hukuki dayanaklarından yoksun olması nedeniyle metropoliten planlama çalışmalarına on yıl sonra başlanabilmiştir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.53). **Planın diğer planlara göre önemli bir farkı da mülkiyet ilişkilerine ilk kez değinerek, dağınık olan Belediye arsalarının belirli bir arsa politikası ile toparlanması gerektiğini savunmasıdır.**

Bodmer’in planlama bürosunda komisyonla yürüttüğü planlama çalışmalarında genel olarak üç ana ilke benimsenmiştir. Bunlar kentin tarihi dokusunun korunması, yapılan planlamaların güncelleştirilmesi ve transit ulaşım sistemi oluşturulmasıdır (Karadağ, 2000, s.100). Transit ulaşımı sağlamak amacıyla bir kavşak yol sistemi önerilmiştir.

Diğer planlardan farklı olarak tüm kent için genel kararların alındığı Bodmer Planı’nda, kentin metropoliten planlama anlayışıyla ele alınması nedeniyle **konut alanları** için daha üst ölçekte kararlar alınmıştır. **Plan mevcut konut alanlarını koruyarak, şehrin gelişme alanlarında orta yoğunluklu maksimum dört katta sınırlandırılmış yeni konut bölgeleri geliştirmiştir.** Birbirinden bağımsız sitelerden oluşan sekiz adet iskan bölgesinin bulunduğu planda 800.000 kişiyi barındırabilecek yeterli bir sistem düzenlenmiştir.

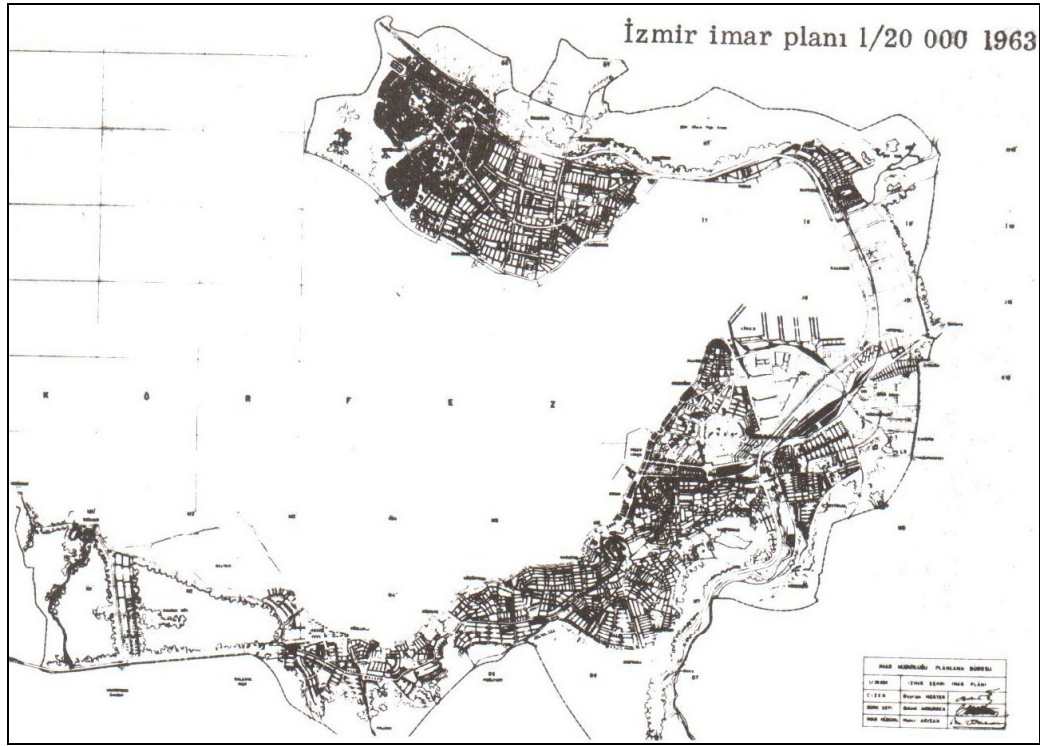
Planda mesken bölgelerinde bahçeli, 1-2 katlı tek evleri ve 3-4 katlı apartmanlar için ayrı gruplar oluşturulması tavsiye edilerek, çok katlı konut yapılarının etrafında yeşil alan ve otopark yerlerinin bulunması önerilmektedir. Bazı konut alanları için park ve oyun sahaları ile birleştirilmiş okul tesisleri, spor sahaları, rekreasyon yerleri ve bunları birbirine bağlayan yeşillendirilmiş yollarıyla organik şehir

sistemine uygun, kendine yeterli konut siteleri düşünülmüştür (Bayraktar, 1973, s.125).

Bodmer planında konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynayabilecek olan gelişmelerden biri de gecekondulardır. Hazırlanan raporda kentteki gecekondu alanlarına ve bu alanlarla ilgili düzenlemelere önem verilmiştir (Beyru, 1991, s.41). Planda 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'na göre yeni gecekonduların yapımına izin verilmemesi, mevcut gecekonduların ıslahı ve imara açılacak alanların halka tahsisinden önce alt yapı hizmetlerinin tamamlanması önerilmiştir (Karadağ, 2000, s.100). Bodmer belediye denetiminde oluşturulacak olan konut kooperatiflerine gecekondu sahiplerinin üye olmasıyla gecekondu sorununun çözümlenebileceğini belirtmiştir. Bu amaçla hazırlanan sekiz yıllık iyileştirme programında kenti olumsuz yönden etkileyen ve idari açıdan problem yaratan gecekonduların ıslahı önerilmiş, fakat bu öneri hiçbir zaman gerçekleştirilememiştir.

Bodmer Planı'ndaki konut dokusu ile ilgili öneriler özetle aşağıdaki gibidir:

- 1) Mevcut konut alanları korunarak, şehrin gelişme alanlarında orta yoğunluklu maksimum dört katta sınırlandırılmış yeni konut bölgeleri geliştirmiştir.
- 2) Konut alanlarında bahçeli, 1-2 katlı tek evleri, 3-4 katlı apartmanlar için ayrı gruplar oluşturularak, çok katlı konutların etrafında yeşil alan ve otopark yerlerinin bulunduğu parklar, oyun sahaları, okul tesisleri, spor sahaları, rekreasyon yerleri ve yeşillendirilmiş yollarıyla organik şehir sistemine uygun kendine yeterli siteler önerilmektedir.
- 3) Birbirinden bağımsız sekiz adet iskan bölgesinin bulunduğu planda 800.000 kişiyi barındırabilecek yeterli bir sistem düzenlenmiştir.
- 4) Gecekondu bölgeleri için sekiz yıllık bir iyileştirme programı düzenlenmiş, belediye denetiminde gecekondu sahiplerinin oluşturacakları konut kooperatifleri yoluyla gecekonduların ıslahı önerilmiştir.



Şekil 3.5 1963 İzmir İmar Planı 1/20000 (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.54).

Bodmer Planı İzmir için önemli kararlar taşımasına rağmen nüfus tahminlerinin düşük değerlendirilmesi ve metropoliten planlama anlayışını benimsemesine rağmen hukuki dayanaklardan yoksun olması gibi nedenlerle genel anlamda uygulama olanağı bulunamamış bir plandır. 1959 yılında kurulan planlama bürosu Bodmer ayrıldıktan sonra da çalışmalarına devam etmiştir. 1965 yılında kent bütününde planlama çalışmalarının yürütülmesi için İmar ve İskan Bakanlığına bağlı müstakil büroların kurulması kararı alınmıştır.

Bu kararlar birlikte ülkede ‘Metropoliten Planlama’ konusunda yeni bir dönem başlamış olmaktadır. İmar ve İskan Bakanlığı ile İzmir Belediyesi arasında imzalanan protokol gereği İzmir’de *İzmir Metropoliten Planlama Bürosu* 1968 tarihinden itibaren plan çalışmalarına başlamıştır (İzmir Belediyesi, 1972, s.73).

3.2.1.3 İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı, 1972, Revizyon Planı, 1978

İzmir Metropolitan Planlama Bürosu İller Bankası'na bağlı olarak İmar ve İskan Bakanlığının denetiminde, 1968 yılından itibaren planlama çalışmalarına başlamıştır. Danimarkalı Planlama Uzmanı Stefan Ott'un da danışman olarak katılmasıyla gerçekleştirilen ve 1972 yılına kadar süren çalışmalardan sonra ana kararların oluşturulmasıyla İzmir Nazım Planı hazırlanmış, 1973 yılında onaylanarak kabul edilmiştir. Bu plan büronun yaptığı ilk plan olduğu için uygulamada bir takım sorunlar da beraberinde gelmiştir. Daha önce İzmir için yapılan planlara göre eski İzmir Belediyesi sınırları dışında da içermesi nedeniyle, **İzmir Metropolitan Alanı için düzenlenen ilk nazım planıdır. Kapsadığı alan ve uygulanan planlama metodolojisi ile düzenlenen ilk ve 'en kapsamlı plan' dır.**



Şekil 3.6 1972 İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı 1/25000 (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.56)

İzmir Büyük Şehir nüfusu en çok 3.5 milyon olarak hedeflenen **1972 planının en belirgin özelliği kuzey-güney aksı boyunca doğrusal bir gelişme öngörmesidir**. Büro tarafından yapılan ön çalışmalarda Metropolitan Bölge ölçüsünde kararlar geliştirilerek Büyük Şehir bütününe kapsayan dört adet plan seçeneği ortaya konulmuştur (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.56). Bu seçenekler arasında **lineer gelişme** (doğrusal gelişme) gösteren plan seçilmiştir. Bunun nedenleri ulaşımında sağladığı kolaylıklar, etkin bir toplu taşıma sisteminin geliştirilmesine imkan tanınması ve altyapı maliyetini minimumda sağlanabilmesi gibi faktörlerdir. Ayrıca şehrin doğu aksındaki yoğun sanayi kullanımını azaltmak için kuzey-güney lineer formu güçlendirilmelidir. Kentin körfez çevresindeki gelişme eğilimleri kuzey-güney aksında ve doğu-batı aksında önerilirken, doğu-batı arasındaki gelişme sınırlı tutulmuştur. **1972 planında kuzey-güney aksı gelişim stratejisini güçlendirmek amacıyla endüstri, ulaşım ve konut alanlarında önemli kararlar alınmıştır**.

1/25000 ölçekli nazım imar planında, kuzeyde Menemen, güneyde Menderes lineer gelişme formunun uç noktaları olarak belirlenmiştir. Menemen ve Cumaovası kentin kuzey ve güney uçlarında birer **uydu kent** olacaktır. Urla, Güzelbahçe ise şehrin batı aksında diğer bir uydu olacaktır (DEÜ, 1997, s.32). Planda doğu-batı aksında gelişme öngörülmesi de batı koridorundaki gelişmelerin cesaretlendirilmesi arzu edilmiştir. Narlıdere ve Urla'nın gelişme alanlarını oluşturduğu batı aksında, askeri alanlar ve tarım alanları gibi kısıtlayıcı etkenler bulunmaktadır. Kentin doğu koridorunu oluşturan Bornova ve Kemalpaşa tarafında ise yoğun sanayi kullanımını nedeniyle yer altı sularının azalması söz konusudur ve gelişim kısıtlanmıştır (Arkon ve Gülerman, 1995, s.16).

Planda sanayi alanında alınan kararlara göre sanayi bölgeleri önerilmiştir. Bu alanlar kuzeyde Şemikler, Çiğli, Menemen, Aliağa, güneyde Karabağlar, Gaziemir ve Cumaovası'ndadır. Çiğli yakınlarında ise Uluslararası Fuar ve Serbest Endüstri Bölgesi planlanmıştır. Ayrıca Metropolitan Alan içinde, endüstriyel, sosyal ve teknik altyapı yatırımları için alanlar belirlenecektir. Daha sonra yapılan Çeşme otobanının projelendirilmesi de bu plan ile olmuştur.

Planda **konut alanları** için getirilen önerilere baktığımızda alınan temel kararlardan birisi Kadifekale, Alsancak, Kemeraltı, Bayraklı ve Güzelyalı semtleri gibi tarihi ve kültürel değerlerin bulunduğu alanların korunması ve restore edilmesidir. Plan dahilinde kurulan Çiğli Organize Sanayi Bölgesi gibi sanayi bölgelerinde çalışanlar için toplu konut bölgeleri tasarlanmıştır. Özellikle bu endüstri gelişme bölgelerine yakın olacak şekilde planlanmış olan yeni yerleşim alanları, sosyal ve teknik altyapı eksiklikleri giderilmek üzere düzenlenecektir. Gecekondu alanları ise yeniden geliştirilecektir. İkinci konutların şehrin batı koridorundaki yerleşmeleri devam edecektir.

1972 planında konut alanlarında yapı düzenine yönelik önemli kararlar alınmıştır. Bu kararlara göre:

1. Kemeraltı, Tilkilik, Bayraklı gibi tarihi bölgelerde ve Alsancak ile Üçkuyular kıyı kesimi, Karşıyaka, Hatay, Güzelyalı gibi modern yerleşmelerin karakteristikleri ve yapı düzeni korunacaktır.
2. Planda belirlenen bazı konut alanları kısmen yenilenecektir. Gecekondu alanları ise tamamen yenilenecek alanlar olarak belirlenmiştir. Yeni yerleşim alanları ise özellikle sanayi gelişme alanlarına yakın olacak şekilde planlanmıştır.
3. Lineer gelişme şemasına göre kuzey-güney doğrultusunda bulunan demiryolunun çift hatta çıkarılması ve konut yerleşmelerinin kuzey-güney gelişim aksında bu hat üzerinde yoğunlaştırılması önerilmiştir.
4. Kentin doğu-batı aksındaki konut gelişimi sınırlı tutularak batı kesimindeki ikinci konutların yerleşmeleri ise devam edecektir.

Beyru 1972 İzmir Kentinin Gelişmesi ve Planlama Tarihçesi Bildirisi'nde 1972 planı hakkındaki görüşlerini belirtmiştir. Beyru'ya (1972) göre planlama anlayışında göz önünde tutulan yaklaşım, mümkün olduğu kadar esnek bir şemaya

gitme isteği olmuştur. Kuşku yoktur, bu planın da bir son olmadığını, araştırmaların yoğun bir biçimde sürdüğünü söyleyebiliriz.

‘Kuzey-Güney doğrultusunda gelişen ve doğrusal bir çizgi izleyen’ yaklaşımın hedeflendiği plan kendi içinde tutarlıdır. Ancak planda doğu aksındaki gelişmeler değerlendirilmeyerek kuzey-güney aksında yığılmalar oluşmuştur. Daha önceki imar planları dikkate alınmamış ve mevcut mülkiyet yapısı iyi değerlendirilememiştir.

Nazım plan çalışmalarında yalnız o günkü şehir sınırları içinde kalınmamış, İzmir Merkez Belediyesi ile birlikte ekonomik, sosyal ve kültürel iletişim içinde olan, 12 çevre belediye ve 31 köy yerleşmesini kapsayan 75.000 hektarlık bir alan ele alınmıştır (İzmir Belediyesi, 1973, s.83). Plan onaylandıktan sonraki yıllarda yaşanan gelişmeler doğrultusunda planın revizyonu gerekmiş ve 1978 yılında revizyon planı hazırlanmıştır. Revizyon planına göre 1972 planında bazı değişiklikler yapılmıştır. Yapılan en önemli değişiklikler 1972 planındaki gelişme alanı olan kentsel aktivite merkezi kuzeydoğuya yönlendirilmiş ve sanayi alanlarıyla yapılan sürat yolunun konumunda değişiklikler olmuştur. Doğu aksında Bornova, Kemalpaşa gibi sanayi bölgelerindeki gelişmeler kısıtlanarak kabul edilmiştir. Sanayi kuruluşlarının yer seçimlerinde mevcut yolların yakınlarını seçmeleri sağlanmıştır. Ayrıca çevre yolunun batı bölümü yerleşim alanlarının güneyine doğru kaydırılmıştır.

1950-1980 yılları arasında İzmir için yapılan imar planlarındaki konut alanları tablo 3.2’de gösterilmiştir. Konut alanlarının planlar üzerinde doku olarak gösterildiği tablo 3.2 araştırmacı tarafından hazırlanmıştır.

Tablo 3.2 1950-1980 döneminde yapılan planlardaki konut alanları

ARU, ÖZDEŞ VE CANPOLAT PLANI	
KONUT BÖLGELERİ	1.Karataş, Küçükyalı, Göztepe, Güzelyalı, Üçkuyular'ın güneyi
	2.Karşıyaka bölgesinde Bostanlı ve çevresi
	3.Bayraklı ve Tepecik'in güneyi (işçi mahalleleri önerisi)
BODMER PLANI	
KONUT BÖLGELERİ	1.Mevcut konut alanları ve kentin tamamında yeni gelişim alanları
1972 İZMİR METROPOLİTEN ALAN NAZIM PLANI	
KONUT BÖLGELERİ	1.Kemeraltı, Tilkilik gibi tarihi bölgeler
	2.Karşıyaka, Hatay, Güzelyalı gibi modern bölgeler
	3.Gelişme alanı olan kuzey-güney aksında konut yerleşmeleri
	4.Batı koridorunda ikinci konut yerleşimleri

3.2.2 1950-1980 Döneminde Alınan Planlama Kararlarının Konut Dokusu ve Mimarisine Etkileri

1950-1980 döneminde Türkiye genelinde var olan mimari yaklaşım İzmir’de de etkili olmuştur. Kentin yeni baştan imar edildiği Erken Cumhuriyet Dönemi’nin etkilerinden çıktığı bu dönemde, çağın getirdiği popülist yaklaşımlarla Ulusal söylemler aşınmaya başlayarak, **Uluslararası Üslup** benimsenmeye başlanmıştır. 1940’lardan sonra etkili olmaya başlayan **II. Ulusal mimari** anlayış 1950’lerden sonra etkisini sürdürse de artık Ulusal mimari anlayıştan modern stile geçişin daha çok hissedildiği bir dönem başlamıştır.

Erken Cumhuriyet döneminde modernizmin güçlü bir görsel kültürü bulunmasına karşın, modern mimarinin ancak 1950’lerden sonra gerçek bir güç olduğu söylenebilir. Köyden şehre kitlesel göçler sonucu yaşanan kentleşme ve hızlı ekonomik modernleşme, Türk mimarlığını ve şehirciliğini Erken Cumhuriyet dönemi müdahalelerinden çok daha büyük ölçekte etkilemiştir. Türk toplumu da modernleşmenin getirdiği sorunlarla bu dönemde daha fazla yüz yüze kalmıştır (Bozdoğan, 2002, s.323).

Uluslararası yaklaşımlarla beraber sanayi girişimlerinin artması ve kırdan kente göçler ile oluşan aşırı nüfus artışları kentlerde kozmopolit bir yapı oluşturmuştur. Bu çoğulcu yapı Türkiye’nin gelişmekte olan mimarisinde de etkili olmuş, ulusal ve modern etkilerle tasarlanan konut yapılarının yanında kentlerin çeperlerinde gecekondu niteliğinde yapılar da oluşum göstermeye başlamıştır. Toplumsal hayatta önemli değişimler yaşayan ve ortaya çıkan konut açığını çözümlenmeye çalışan Türkiye’de, kentlerin çehresi değişmeye başlamıştır. Kentleşme hızının denetlenemediği bu süreçte kent içinde karşılanamayan konut gereksinimi kent dışında kalan plansız ve altyapısı henüz yapılmamış alanlardaki konut yapımının hız kazanmasıyla sonuçlanmıştır.

Konut politikaları da bu dönemde genel olarak konut sıkıntısına çözüm bulmak amacıyla yürütülmüştür. Bu bölümde de İzmir için yapılan planların ve hukuksal

düzenlemelerin doğrultusunda gelişen imar kararları sonucu İzmir kentinin konut dokusunun gelişimi, imar faaliyetlerinin benimsenen ulusal ve evrensel mimari anlayışın yansıdığı konut mimarisindeki etkileri araştırılmıştır. Bu dönem içinde İzmir büyük kent bütünüünün büyümesi ile kent sınırlarının oldukça büyük bir alanı kapsamından dolayı, genel olarak konut dokusunun nasıl gelişim gösterdiği ele alınıp, ağırlıklı olarak ise kent merkezinin çevresindeki yerleşim alanlarındaki konut dokusu incelenmektedir.

Bu dönemde İzmir'in mimarisinin ve konut dokusunun gelişiminde etkili olan ilk plan, dönemin getirdiği hızlı kentleşme ve göçlerle birlikte konut açığının gittikçe artması sonucunda yeni bir plana gereksinim duyulmasıyla kabul edilen önceki bölümde de ayrıntıları incelenen *Prof. Kemal Ahmet Aru ve ekibinin planıdır*. Ulusal mimari kimliğin etkilerinin hafiflediği, modern mimarinin bir önceki döneme göre daha etkili olduğu bu dönemde hazırlanan Aru Planı, nüfus öngörülerinin tahminin çok altında kalması gibi nedenlerden dolayı tamamı uygulanamasa da aldığı kararlarla ve yön verdiği imar çalışmalarıyla **İzmir'in Cumhuriyet tarihindeki konut dokusunun gelişimine yön veren ikinci en önemli plan olmuştur.**

1951 İmar Komisyonu raporuna göre bu dönemin başında konut alanları önceleri Göztepe, Karantina'ya kadar uzanırken daha sonra Güzelyalı aksında gelişmiştir. Kentin doğusundaki konut alanları ise İzmir'in eski mahalleleri olan Kadifekale sırtları ile Tepecik'te yer almaktadır. Buca, Bornova ve Karşıyaka gibi çevre yerleşmelerde de konut yoğunluğu artmıştır. Şehrin sınırları Karşıyaka'dan Bostanlı'ya, Güzelyalı'dan İnciraltı'na ve Alsancak'tan da Halkapınar'a doğru bir genişleme göstermiştir. Şehrin meskun kısmı Üçkuyular'dan Bostanlı'ya kadar olan alanı kaplamaktadır (İzmir Belediyesi, 1951, s.52). 1950'li yılların başında Canpolat ise İzmir'deki konut bölgeleri hakkında şunları söylemektedir:

İkamet bölgelerinin merkezini teşkil eden eski kuruluşlu şehir gayrisihhi meskenlerden müteşekkildir. Güzelyalı, Göztepe, Karantina mntıkları oldukça muntazam yolları ve meskenleri ile havadar, manzaralı ve sıhhidirler. Karşıyaka

vasattan yukarı gelirli ailelerin ikamet ettikleri bir sayfiye şehri karakterini taşımakta ve gerilere doğru gayri mütecanis yayılmalar, sıçramalarla genişlemek istidadını göstermektedir. İnciraltı ve Balçova mıntıkalarıyla Karşıyaka'nın kuzey tarafları şehrin ziraat sahalarıdır (Canpolat, 1954, s.64).

Kemal Ahmet Aru Planı'nın etkileri yeni gelişim alanlarında uygulanan parsel parsel mülkiyet düzenlemelerinden çok kentin tamamını ilgilendiren bütüncül imar kararlarının uygulanması ile görülmüştür. **Alınan en önemli kararlardan birisi gabarilerdeki değişimdir.** Kentin bütününde yeni inşa edilecek konutlarda önceleri 3-4 kat verilen gabari sınırı sonraları beş kata çıkarılmıştır. **Böylece ilk örneklerini 1930'larda görmeye başladığımız 'kira evleri', bu plandan sonra büyük bir artış yaşamıştır.**

1952 yılında kabul edilen Aru Planı'nın en önemli yanlarından birisi İzmir'in merkezinin gelişimine yönelik kararlar alınması sonucu Konak ve çevresinin 'özel planlama alanı' olarak belirlenmesi ve bu alan üzerinde yoğunlaşılması sonucunda, bu yönde yapılan düzenlemeler ile merkezin çevresindeki yaşama alanlarını büyük ölçüde etkilemesidir. **Konak'ta yapılan düzenlemelerin en belirgin özelliği yapılarıdaki ölçek artışıdır.** Bu ölçek artışının etkileri en çok çevresindeki yaşama alanlarından en önemlileri olan Alsancak ve Göztepe aksında görülmüştür (Şekil 3.7, 3.8).



Şekil 3.7 1950'li yılların başında Kordon (www.wowturkey.com).



Şekil 3.8 1952 Kemal Ahmet Aru Planı'ndan sonra yükselmeye başlayan Kordon (İzmir Büyükşehir Belediyesi [İBB] arşivi).

Konak ve çevresinde hızla gelişen çok katlı ofis yapıları bu bölgedeki 'geleneksel', 'modern' ayrılığını bariz bir şekilde ortaya çıkarmıştır (Temiz, 2001, s.87). Ulusal Mimarinin artık etkisini yitirmeye başladığı bu dönemde tarihi merkezde oluşan modern mimari anlayıştaki yüksek yapılaşma zamanla sadece çevresini değil tüm konut alanlarını etkisi altına alırken kentin konut dokusundaki gabari değişimlerinin uygulanması da bu süreç ışığında başlamıştır. **Konutların kat sayıları bu yaklaşımlardan sonra ya tadilatla ya da yıkılıp yeniden inşa edilerek beş kata çıkarılmışlardır (Şekil 3.9).**



Şekil 3.9 1950'lerde artan gabarilerle inşa edilen kira evleri, soldaki Mimar Emin Canpolat'ın Akad Apartmanı, Alsancak 1955, sağdaki Mimar Melih Pekel'in Pekel Melih Apartmanı, Alsancak 1956 (Terim, 2006).

İzmir’de imar düzenlemelerinin, doğal koşullar ve mekansal pratiklerin etkisiyle oluşan konut mimarisinde, 1950’li yıllarda etkisini sürdüren yeni ‘milli’ mimarinin seküler kimliğini yaratırken kullanılan ortak özellikleri, Ö. Eyüce (1999) aşağıdaki gibi ifade etmektedir:

- Düzgün geometrik biçimlerin simetrik düzen içinde kullanılması,
- Daha geniş açıklıklarla, geniş saçaklı çatıların ve cephede açıkta bırakılmış kolonların kullanılması,
- Eski İzmir evlerinde kullanılan cumba benzeri çıkmaların tasarımın bir parçası olması,
- Ritmik dikdörtgen pencereler, beyaz pencere kenarları, beyaz doğramalar ve saçak altları, koyu yeşil ahşap kepenklerin kullanımı,
- Gri sıva, cephede yatay ve dikey bantların kullanılması gibi biçimsel ve yapısal özelliklerdir (Şekil 3.10).



Şekil 3.10 II. Ulusal Mimarlık Örnekleri, 1950’ler. Mimar Fahri Nişli’nin Yayla Apartmanı, Alsancak (soldaki) ve bir kira evi (sağdaki), (Fahri Nişli Arşivi aktaran Ö. Eyüce, 1999).

İzmir’de konutlar, 1958 yılına kadarki süreçte imar koşulları açısından belirleyici hükümler taşımayan 1952 planına göre getirilen beş kat gabari sınırına uygun olarak inşa edilmiştir. 1956 yılında çıkarılan İmar Kanunu’na kadar Ülkemizde belirleyici bir düzenleme yoktur. Bu nedenle İzmir’de bu süreçte

konutlar eski düzene göre yaptırılmaya devam edilmişlerdir. Ancak 1952 planının esas uygulanabilirliği 1958 yılında kabul edilen İmar Yönetmeliği'nden sonraki dönemde olmuştur. **İzmir'de ilk defa gabari düzenlemelerini kanunlara bağlayan 1958 İmar Yönetmeliği'yle, konut dokusunun niteliğinin değişeceği türden bir yapılaşmanın oluşum süreci başlamıştır.** Yönetmeliğe göre binaların yükseklikleri cephe aldıkları yolun genişliğine göre belirlenecektir. Yolların genişliği arttıkça konutların yükseklikleri buna bağlı olarak da kat sayıları artacak, genişliği azaldıkça ise yükseklikleri azalacaktır. Yetersiz görülen gabariler her defasında tekrardan alınan kararların değiştirilmesiyle arttırılmıştır. 1952 planıyla kentin tamamında yeni yapılacak olan yapılar için getirilmiş 15.80 m. (beş kat) maksimum yükseklik, 1958 İmar Yönetmeliği'ndeki bu karara göre 21.80 m. (sekiz kat) yüksekliğe çıkarılmıştır.

Kemal Aru Planı'nın getirdiği ve İmar Yönetmeliğiyle uygulamaya konan bir diğer karar ise konutların inşaat alanlarının büyümesidir. Gabari artışlarının yanında konutların parsel üzerinde oturdukları alanların da genişletilmesiyle kentin özellikle hızlı gelişmekte olan bölgelerinde önemli ölçüde bir yoğunluk artışı yaşanmıştır. Danger-Prost Planı kararlarıyla yaptırılan düşük yoğunluklu, 1-4 kat arasında, bahçeli konutlar, gabari değerleri yükselirken daha geniş inşaat alanlarına sahip olmuşlardır. Böylece bir önceki dönemde plan kararları doğrultusunda inşa edilen mevcut konut dokusunun çoğunluğunu oluşturan ulusal ve modern mimari karakterdeki 'bahçeli evler' tarzındaki iki katlı konutlar kat ilavesi için yeniden projelendirmeye başlanmışlardır. **Plan kararlarının ve yönetmeliğin getirdiği bu ani değişimler mevcut konut dokusunun daha fiziksel ömrünü tamamlamadan yenilenmesine sebep olmuştur.**

Bu dönemde alınan İzmir'in tamamında etkili olan planlama kararları bir önceki dönemde imar çalışmalarının en yoğun yapıldığı alan olan yangın alanında da etkili olmuştur. Birinci dönemde yangınla büyük bir çoğunluğunun yok olarak yeni baştan imar edildiği, Danger-Prost Planı ve yapılan revizyon çalışmalarıyla şekillenen konut dokusu, Aru Planı ve daha sonraki İmar Yönetmelikleri'nin tüm İzmir'i etkileyen planlama kararlarıyla değişime uğramıştır.



Şekil 3.11 1950'lerin sonlarında Alsancak'ta konut dokusundaki yoğunluk artışı (Cengiz Onaran Arşivi).

Yangın bölgesinde Kültürpark'ın batı ve kuzeybatısındaki Alsancak bölgesinde kübik bahçeli evlerin ve 3-4 katlı kira evlerinin bir kısmı yıkılarak yerlerine yenileri inşa edilmiş bir kısma ise tadilatla kat eklenmiştir. İzmir'in tamamında etkili olan ölçek artışı en çok burada hissedilmiş ve ilk önce Kordon'daki konut dokusunda başlayan yoğunlaşma sonraları Alsancak'ı ve daha sonra Kahramanlar'ı da etkisi altına alarak 1970'lere kadar devam etmiştir. İzmir kenti içinde körfezin kıyısında ve merkezi yerde olduğu için en değerli, kentsel çekim gücü ve rant değeri en yüksek yeri olan Alsancak'taki konut dokusu çevresine doğru gelişim gösteremediği için büyük bir yoğunluk artışı yaşamıştır (Şekil 3.11). 1958 Yönetmeliğinden sonra gabarilerin cadde genişliklerine göre belirlenmesiyle en yüksek yapılar Kordon'da özellikle Cumhuriyet Bulvarı'nın çevre parsellerinde oluşmaya başlamıştır. Bina yüksekliklerinin içten kıyıya doğru azalması gerekirken bu kararlar tam tersi bir uygulama yapılmış ve kıyının bitişik nizam parselasyonunun da etkisiyle kıyıda, kıyı ile kent bağlantısını koparan nitelikte bir konut düzeni oluşturulmuştur.

Konut dokusundaki bu gelişim Alsancak'ta yatayda ve düşeyde yoğunluk artışının yaşanmasını da beraberinde getirmiştir. Alsancak'ın yanında diğer konut alanlarında da bu etkiler görülmüştür. Yüksek gelir gruplarının oturdukları Göztepe,

Güzelyalı, Karşıyaka'da ve orta gelir gruplarının oturdukları Karşıyaka'nın eski bölgelerinde ve Hatay'da da konut dokusu yoğunluk artışına teslim olmuştur. Eski yapılaşmanın olduğu ve dar gelirlilerin oturduğu kentin merkezindeki bölgelerde ise konut dokusu farklı bir gelişim şekli göstermiştir. Yoğunluk artışlarının yanında bazı bölgelerde henüz 1950 ve 60'larda varlığını sürdüren modernizmden belirgin izler taşıyan, cepheleri ve mekan tasarımlarıyla özgün villaların bulunduğu konut alanları en geç 1970 ve 80'li yıllara kadar gelebilmiştir (Şekil 3.12).



Şekil 3.12 1960'larda Karşıyaka Palmiyeli Sokak'taki modern villalar, sol sırada Ziya Nebioğlu evleri (Ş. Kocagöz arşivi aktaran Sayar, 2006, s.38).

Sayar, 1950-60'lı yıllardan günümüze çok azı kalan bu modern konutların Karşıyaka'daki gelişiminden bahsetmiştir. Sayar'a (2006) göre 1950'li yıllar Karşıyaka'da kentsel mekanı etkileyen değişim/dönüşüm sürecinin başlangıç evresidir. Prof. Dr. Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanan ve üç katlı bir İzmir öneren 1951 İmar Planı'nın kabulü ile, özellikle kıyı bandında ilk dönüşümler başlamış, Levanten köşkleri yerlerini yavaş yavaş 2-3 katlı, yüksek bir mimari kalite ve özene sahip, kübik villa ve apartmanlara bırakmıştır. Ancak yerleşimin kimliğini aşındıran ve kentsel dokusundaki büyük dönüşüme işaret eden zaman aralığı 1970- 80'li yıllardır.

Yangın bölgesinin diğer bölümü olan Kültürpark'ın doğusundaki Kahramanlar'da ise konut alanlarının bir bölümünü önceki dönemde planlanan mevcut bitişik nizam parsellerdeki konut dokusu oluşturmaktadır. Konut dokusu önceki dönem konutlarının devamı niteliği taşıırken burada arttırılan gabarilerle daha fazla yoğunluk artışı görülmektedir. İşçi evlerinin bulunduğu bu alanda bitişik

nizam parsellerin oluşturduğu sıkışık doku varlığını sürdürmüştür. Önceki döneme göre önemli bir fark ise önceki dönemde yoğun bir şekilde işçi konutları yaptırılan bölgede, bu dönemde kooperatif bölgesi için yer ayrılmasıdır. 1951 Kemal Ahmet Aru Planı'yla imara açılan ve 1939 tarihli planda 'Belediye Arsası' olarak düzenlenen bölge, kooperatifler için tahsis edilmiştir. Kooperatifler için ayrılan alanda ise ayırık nizam parsellerden oluşan daha az yoğun bir düzen oluşturulmuştur.



Şekil 3.13 1950'li yılların sonunda fuar çevresindeki yoğunluk artışı (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.207).

1950'lere kadar tek tük apartman tipine dönüşen konut yapıları, 1950'lerde betonarme teknolojisinin gelişmesi ve çok katlı aile apartmanlarına ilginin artması ile hızlanmıştır (Terim, 2006, s.37). 1954 yılında Çimento Fabrikasının da İzmir'de açılmasıyla betonarme yapıım sistemi yaygınlaşmış, daha geniş açıklıklar geçilmesi ve cephelerde açıkta kolon bırakılması gibi modern tasarımlara katkı sağlayan kullanımlar gelişmiştir. Henüz kat mülkiyeti kabul edilmediği için büyük artış yaşayan apartman tipi konut, eski bahçeli evlerin parsellerine mülkiyeti tek kişiye ait olan kira evleri şeklinde daha çok katlı olarak üretilmişlerdir. Mimarlar arası rekabetin devam ettiği bu dönemde mimari tasarımlarını önemli mimarların özenle yaptığı kira evleri, mimari değerini kat mülkiyetinin kabul edilmesine kadar olan dönemde büyük ölçüde korumaya devam etmiştir. **1952 planının mimari dokuya getirdiği en önemli etkenlerden birisi gabarilerdeki artış ile apartman tipi**

konut biçiminin fiziki gelişiminin düşey doğrultusundaki hareketlerdir. Bunların yanında konut dokusunda meydana gelen fiziksel gelişmelerde, ülkenin mimari akımlar ile yaşadığı değişimlerin etkisini de söylememiz gerekir. II. Ulusal Mimari Anlayışa ya da Evrensel Mimari Üsluba uygun olarak tasarlanmış cephe tasarımları da bu süreçte yaptırılan konutlarda karşımıza çıkmaktadır.

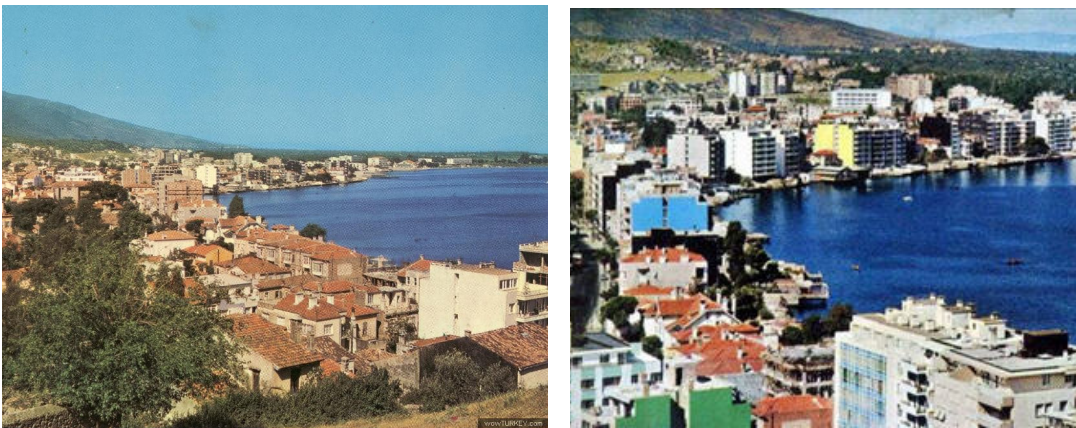
Yükselen arazi değerleri, kırdan kente göç, çekirdek aile oluşumunun yayılması gibi etkenlerle hızlı kentleşmenin oluşması sonucu artan konut açığının giderilebilmesi için getirilen kat artışlarının mevcut konut stoğunu zorlamasıyla, **varolan konutların yıkılıp yerlerine yenilerinin yapıldığı kentin yeni baştan inşa edildiği dönem başlamıştır.** 1952 planıyla İzmir’de başlatılan bu süreç, alınan kararlar sonucunda inşaat alanlarının maksimumda kullanılmasının istenmesiyle 1958 İmar Yönetmeliği’yle ve daha sonra yapılan her yeni imar düzenlemesi ile hızlandırılmıştır. Bu kentsel yenilenme sürecinin en hızlı yaşandığı dönem şüphesiz yeni mülkiyet düzenini oluşturan Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan sonraki dönemdir. **1965’te çıkarılan ‘Kat Mülkiyeti Kanunu’ ile apartman yapımının daha da kolaylaşması sonucu rant kaygılarıyla hareket edilerek, konut dokusunun etkilendiği geri dönüşü olmayan bir süreç başlamıştır.** Kanunun devamında gelen 1966’da kabul edilen İmar Yönetmeliği ve daha sonraki çeşitli yönetmelik değişiklikleri ile konut alanlarında daha fazla kat ve inşaat alanı sağlanmıştır. 24.80 m.’e kadar yükselen gabariler kısa sürede kentin konut dokusunun büyük bir bölümünün değişime uğramasına neden olmuştur.

Bu kanuna göre, apartman yapısı artık tek kişinin yaptırdığı ve sahiplendiği bir yapı olmaktan çıkıp mülkiyetlerinin tüm daire sahiplerinin olduğu bir yapı olmaya başlamıştır. Bu çoklu mülkiyete dayalı apartman yapısıyla bireylerin küçük sermayelerle konut edinmeleri kolaylaştırılmış, konut alınıp satılabilir hale gelmiştir. Bu mantık çerçevesinde ortaya çıkan **‘yap-satçı üretim modeli’**, mimari kaygı ile üretilen konut oranında büyük bir düşüş yaşanmasına sebep olmuştur. Zamanla İzmir’de hakim konut sunum biçimi haline gelen bu model, kentin büyük bir bölümünde, konutların inşa edilme sürecinde rant kaygılarının ön planda tutulduğu bir sistemin oluşmasını beraberinde getirmiştir.



Şekil 3.14 1950-60'lı yılların tekil konut örneklerinden, soldaki Mimar Ziya Nebioğlu'nun Özsaruhan Evi, Karşiyaka (Sayar ,2006), sağdaki Mimar Güngör Kaftancı'nın Dr. N. Acarlar Evi, Hatay Caddesi (Kaftancı, 2001).

Kat Mülkiyeti Kanunu ve çıkarılan imar yönetmelikleri sonucu 1960'lı ve 1970'li yıllardan sonra hızlı yapılaşmaya kurban edilen iki katlı bahçeli konutlar kentin dışarıya doğru genişleyememesi sonucunda yukarıya doğru yükselmiş ve çok katlı binalara dönüşmüştür (Yılmaz ve Yetkin, 2002, s.73-74). Bu süreçte tek ev yapımı sadece lüks gelir gruplarının yaptırabileceği lüks bir sunum biçimi haline gelmiştir. Bağımsız yatırımlarla yapılmış tekil sahipli konutların yok edilerek yerini daha yoğun yapılaşmayı beraberinde getiren betonarme teknolojiyle üretilen çok katlı apartmanlara bırakması, kentlerin ve konutların kimliğini değiştirmiştir.



Şekil 3.15 Susuzdede'den Güzelyalı sahili, hızla artan yoğun yapılaşma ve konut dokusundaki değişim (Kartpostal).

60'lı yılların sonlarına doğru konut yoğunluğunun arttığı bölgeler Güzelyalı, Göztepe, Küçükyalı'da eğimin sahilden sonra birden artması nedeniyle sahil şeridi (Şekil 3.15) ve Karşıyaka'da Alaybey'dir. Bostanlı'da henüz bahçeli villalar varlığını sürdürmekte olduğundan konut yoğunluğu çok artmamıştır. Önemli bir gelişme ise son imar planıyla birlikte yapılan Hatay Caddesi'nin çevresinde önemli bir konut stoğu oluşmaya başlamasıdır. İki katlı sitelerin çoğunluğu oluşturduğu Hatay Caddesi'nde, kat mülkiyetinden sonra ve yapılan imar planı değişiklikleri sonucu yüksek gabarilerin verilmesiyle yüksek yapı yoğunluğu oluşmaya başlamıştır (Şekil 3.16).



Şekil 3.16 Hatay İnönü Caddesi'nde imar plan değişiklikleri sonucu oluşan yüksek yapılaşma (Kartpostal).

1967 İzmir İl Yıllığına göre orta gelir grubu konutları İzmir'in eski yerleşme merkezlerinde ve yüksek gelirlilerin konutlarını çevreleyen nitelikte bir yerleşme biçimi göstermektedir. Ancak gelişen merkez fonksiyonlarının baskısı sonucu çevredeki 'arızalı' arazinin ve imar planında yeterince elverişli gelişme alanının açılmaması nedeniyle son 15-20 yıl içinde Karşıyaka orta gelir grubu konutları için bir gelişme alanı olmuştur (Sarıoğlu ve Gönenc, 1967, s.221). Ayrıca 1967 İzmir İl Yıllığında İzmir'deki yerleşim durumu şöyle belirtilmiştir:

Yüksek gelir gruplarının oturduğu yüksek kiralı ve kaliteli konut alanları körfez kıyısında en güzel yerlere yerleşmiştir. Alsancak semti bir yandan liman ve endüstri, diğer yandan gelişen merkez fonksiyonları ve fuarla çevrelenmiş olduğundan yatay bir gelişme yönü bulamamış, kendi yerinde yükselen dikey gelişme göstermiştir. Karşıyaka imbat açık olmadığından bu grup için cazip yerler sadece sahil boyu olmuştur. Buradaki gelişme de dikey niteliktedir (Sarıoğlu ve Gönenç, 1967, s.220).

1960 sonrası dönemde yapılan yukarıdaki bölümlerde bahsettiğimiz kalkınma planlarıyla da konut sorununa çözüm yolları aranarak, konut stoğunu etkileyecek kararlar alınmıştır. **İlk kez bu dönemde ucuz konut yapımı teşvik edilerek daha fazla konut yapımını sağlamak amacıyla ‘halk konutu’ kavramı ortaya çıkmış ve devlet konutlarında yapımı zorunlu hale getirilmiştir.** Lüks konut yapımını engellemek amacıyla bu ilkenin özel kesim için özendirici olması hedeflenmiştir. İzmir’deki konut dokusunda da etkili olan bu karar ile kentin çeperlerindeki boş alanlarda sosyal konutların yapım süreci başlamıştır.

Bu dönem içinde 1952 planının yürürlükte kaldığı süreç içinde üçüncü geniş kapsamlı plan tadilatı ise 1970’te İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan dokuz maddelik *Bölge Kat Nizamı* ile gerçekleşmiştir. Bu yönetmelik ve daha sonra çıkarılan plan tadilatları ile 1-3 kat arasında kat ilave etme hakkı verilerek özellikle Alsancak bölgesindeki konut bölgelerinde yoğunluk daha da arttırılmıştır. Böylece her parselin piyasa değerinden çok daha büyük rant artışları yaratılmıştır ki, sonuçta parsel üzerindeki mevcut binalar yalnızca bir hurda değer ifade etmeye başlamıştır. ‘Arsa eskimesi’ olarak ortaya çıkan bu gelişmenin ardından daha uzun bir süre kullanılabilir pek çok bina yıkılarak yerlerine arsanın yüksek rantına uygun binalar yapılmıştır (Serim, 1979, s.102-107).

Gabarıların ve inşaat alanlarının artmasıyla yoğunluk artışına maruz kalan konut dokusu konut mekanında da değişimlerin yaşanmasını beraberinde getirmiştir. Bir önceki dönemde gelenekselden tam olarak kopmayan konut mekanı da bu dönemde değişime uğramıştır. Rant kaygısıyla ve artan inşaat alanlarının etkisiyle daha çok

daire sığdırılarak tasarlanan konutlarda mekanlar küçülmeye başlamıştır. Konutların plan işleyişlerine baktığımız zaman mahremiyet anlayışına önceki dönem konutlarından daha fazla önem verildiği görülmektedir. Özellikle yüksek gelir gruplarının oturdukları Alsancak, Göztepe, Güzelyalı ve Karşıyaka bölgelerinde yoğunlaşan konutların bir önceki döneme göre mekansal çeşitlilikleri daha fazla gelişmiştir. Yeni tasarlanan konutlarda benimsenen enternasyonal (uluslararası) mimari anlayışın da etkisiyle mekansal işleyişin önem kazanması ile fonksiyonlar birbirinden daha çok ayrılmaya başlamıştır. Mekanların asıl işlevlerine uygun biçimde tasarlanarak özelleşmeye başlaması, toplumun sosyo-kültürel düzeyinin de gelişmekte olduğunu göstermektedir. **Artık mekansal olarak çağdaş yaşama uyum sağlamayan geleneksel konut tarzının plan düzeni kullanılmamaktadır.**

Kenti tümden ele alarak daha üst ölçekte kararların alındığı 1961’de kabul edilen *Bodmer Planı’nın* genel olarak uygulama olanağı bulunamamıştır. Mevcut konut alanlarının korunmasıyla birlikte yeni gelişme alanlarında maksimum dört kat öneren planda konut alanları, yeşil alanları, parkları, rekreasyon alanları, okul tesisleri ve otoparkları olan bahçeli ve kendine yeterli siteler olarak önerilmiştir. Kentin değişik bölgelerinde birbirinden bağımsız sekiz adet iskan bölgesinin bulunduğu planın sadece Karşıyaka Şemikler’de öngörülen kısmı uygulama olanağı bulmuştur.

Gecekondu bölgelerinin ıslahı için ilk defa planlama kararlarında yer vererek bir iyileştirme programı düzenleyen Bodmer, konut kooperatiflerinin oluşturulmasıyla gecekondu sorununun da çözümleneceğini vurgulamıştır. Kentin geneli için geliştirilen önemli kararlara rağmen Bodmer Planı nüfus öngörüsünün çok düşük olması gibi nedenlerle etkisiz kalmıştır. Bu nedenle 1972 planına kadar olan dönemde çıkarılan imar yönetmelikleri ve yapılan revizyonlarla Kemal Ahmet Aru Planı İzmir’in mimari olarak biçimlenmesinde etkinliğini sürdürmüştür.

1970’li yıllardan sonra daha çok konut üretmek için yasaların düzenlenmesiyle, tek düze planların kullanılarak sıradan apartmanların yapıldığı bir dönem sergilenmiştir. İzmir Metropolitan Alanı için düzenlenen ilk plan olan *1972 İzmir*

Metropolitan Alan Nazım Planı ile kent bütününde alınan kararları ile kentin gelişimine yön veren önemli bir plandır. Konut dokusu üzerinde etkili olan en önemli uygulama gelişimin kuzey-güney doğrultusunda belirlenmesiyle konut alanlarının bu aks üzerinde yoğunlaştırılmasıdır. Bu karar ile doğu-batı aksı kısıtlanarak kuzey-güney aksında fazla yoğunlaşmanın oluşmasını beraberinde getirmiştir. Ayrıca planın uygulama sürecinde lineer makroformun gerektirdiği kontrol mekanizması sağlanamadığı için kontrolsüz konut gelişiminin de önüne geçilememiştir. **1980’li yılların ortalarına kadar kentin dışı doğru genişleyememesi sonucunda az katlı bahçeli konutların yıkılıp yerlerine 8-10 katlı yukarıya doğru yükselen konutların inşa edildiği bu süreç devam etmiştir** (Şekil 3.17). Bu anlayış doğrultusunda üretilen konutların tasarımları, mimari özellikleri ve cephe sunumları da değişmemiştir.



Şekil 3.17 Üstteki Mithatpaşa Caddesi 1973, alttaki Hatay Caddesi 1976, 1970’li yıllarda yükselen apartman blokları (www.wowturkey.com).

Burada en önemli değişimlerden birisi kentin kıyı bölgelerinde yaşanmıştır. Çok tercih edilen bu kesimlerdeki arazilerin yüksek fiyatlara çıkması ve rant değerlerinin ciddi boyutlarda yükselmesi sonucunda konut mimarisinde görülen hızlı değişim, kentin diğer yaşama alanlarına göre en çok kıyı kesimlerini oluşturan bölgelerde görülmüştür. Alsancak, Karşıyaka ve Güzelyalı kıyı hattına yolların genişliklerine göre verilen 24.80 imar izni ile **kıyı bandındaki düşük yoğunluklu yalılar yıkılarak yerlerine bitişik nizamda kıyı ile kenti birbirinden koparan yüksek apartman blokları yaptırılmıştır**. İmar Yönetmeliğinde caddelerin genişliklerine göre belirlenen gabariler, kıyı bandında en yüksek apartmanların inşa edilmesini beraberinde getirmiştir. Kıyı bandında oluşan deniz ile kent arasında denizden gelen esintinin içerilere girmesini engelleyerek bir duvar etkisi yaratan konut dokusu ile kıyı bandı bu dönemde yoğunluk artışının en çok görüldüğü alan olmuştur (Şekil 3.18, 3.19).



Şekil 3.18 Arttırılan gabarilerden sonra Karşıyaka Yalı Caddesi, 1970'ler (www.wowturkey.com).



Şekil 3.19 1960'lı, 1970'li yıllar Kordon, yüksek apartman bloklarının yaptırılmasıyla oluşan kıyı bandındaki değişim, soldaki (Kartpostal), sağdaki (www.wowturkey.com).

1972 planında tarihi ve modern yerleşimlerin korunması, restorasyonu gibi kararlar alınmış ancak mevcut mülkiyet yapısı iyi değerlendirilmeyerek özellikle tarihi konutların korunması çok kısıtlı kalmıştır. Konut gelişiminin kuzey-güney doğrultusunda yönlendirilmesinin yanında doğu-batı koridorundaki gelişim kısıtlansa da batı doğrultusundaki ikinci konut alanlarının gelişmesi istenmiştir. Ancak batı kıyılarındaki askeri alanlar, tarım arazileri ve topografya gibi faktörler buradaki konut gelişimini kısıtlamıştır. 1972 planından sonra kent çeperlerindeki toplu konut gelişimi de hız kazanmıştır. 1970'li yıllardan sonra sanayi gelişim alanlarının yakınlığında konut alanları oluşturulması gibi kararlarla toplu konut projeleri tasarlanmaya başlanmıştır.

Sonuç olarak 1950-1980 yılları arasında İzmir bilinçli olarak yönetim kararları doğrultusunda rant kaygılarıyla dönüşüme uğratılmıştır. Mevcut kültürel doku dikkate alınmadan, kent olduğu yerde yoğunlaşarak yeniden imar edilmiştir. Çevre dokusu, yaşam kalitesi, malzeme, mimari değer, toplumsal bellek gibi kavramların değişmesiyle kentin konut stoğunun önemli bir bölümü yok edilerek çok katlı yeni apartmanlara, beton bloklara dönüştürülmüştür.

3.2.2.1 Planlama Kararlarının Apartmanlar Üzerindeki Etkileri ve Yap-satçı Konut Üretim Biçimi

1950-1980 yılları arasında Türkiye'de ve paralel olarak İzmir'de değişen siyasi, ekonomik, sosyal ve kültürel koşullar doğrultusunda gelişim gösteren mimari yaşam, kentin bütününde etkili olan köklü mimari değişimlerin gerçekleşmesiyle ve yeni yapılaşma biçimlerinin oluşmasıyla sonuçlanmıştır. Bu yıllar arasında kentte var olan konut mimarisi de yukarıdaki bölümde de bahsettiğimiz gibi mimari akımların, İzmir için yapılan planlama çalışmalarının, çıkarılan yönetmeliklerin ve kanunların etkilediği biçimde gelişim göstermiştir. Hızlı kentleşme ve nüfus artışlarıyla birlikte kentin konut alanındaki en büyük sorunu olan konut açığını çözmek adına yapılan bu düzenlemeler ile kentin dışarıya doğru açılmamasıyla birlikte kendi içinde yoğunlaşmaya başlamıştır. Kentin yeni baştan inşa edildiği bu dönem içinde büyük bir bölümünü, bu yataydaki ve özellikle dikeydeki yoğunlaşma

hareketi ile ‘**apartmanlar**’ oluşturmuştur. Az katlı bahçeli evlerin yıkılıp yerlerine apartmanların yapılmaya başlandığı bu süreç, 1952 Kemal Ahmet Aru Planı’yla birlikte başlamıştır.



Şekil 3.20 1952 planından sonra tasarlanan dönemin önemli 4, 5 katlı kira evlerinden, soldaki Paya Apartmanı, Yalı Caddesi, Mimarı Ziya Nebiloğlu, 1957 (Özkaban, 2008, s.62), sağdaki Tikveşli Apartmanı, Alsancak, Mimarı Özcan Özşişman, 1957 (Özgecan Akbayırlı Arşivi).

İlk olarak 1958’de çıkarılan imar yönetmeliği ve sonraki yıllarda gelen yönetmelikler ile sürekli olarak arttırılan gabariler, çok katlı apartmanların kentte yayılmaya başlamasına neden olmuştur (Şekil 3.22).



Şekil 3.21 İnönü (Mısırlı) Caddesi’ndeki ilk aile apartmanlarından Mimar Cevat Ölçer’in Öncil Apartmanı, 1950’ler (Güner, 2006, s.128).



Şekil 3.22 1958 İmar Yönetmeliği'yle arttırılan gabarilerden sonra 1960'lı yıllarda mimar Fahri Nişli tarafından yaptırılan Fuar (Alber Kohen) Apartmanı, soldaki 1960'ların başı (Güner, 2006, s.127), sağdaki (Terim, 2006, s.38).

1950'lerden kat mülkiyetinin elde edilmesine kadar apartmanlar tek kişinin sahipliğindeki daha kaliteli yapımlarını sürdürürler. Bu yıllarda tasarlanan apartmanlarda ulusal mimari stilden evrensel modern mimariye geçiş önemli derecede hissedilmektedir. Bu zaman dilimi içerisinde kira evleri olarak inşa edilen apartmanlar, 1965'te çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan sonra kar amacı güdümlü yapılar haline dönüşmüşlerdir. Böylece konutun para kazanmak amaçlı olarak yapılan bir ticaret nesnesi haline gelmesiyle, yeni oluşum göstermeye başlayan konut stoğunda nitelik düşüşü yaşanmıştır. Yap-satçılar da dönem içinde ilk olarak çoklu mülkiyete geçişle birlikte görülmeye başlamışlardır.

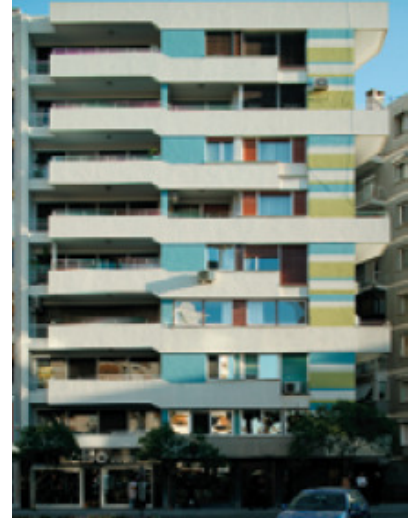
Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve değişen imar kanunlarıyla yoğunluğun arttırılması İzmir kent dokusunun son 30 yıl içinde değişime uğramasının birincil sebebidir. Azami rant elde etme kaygısıyla imar kanunlarının belirlediği gabari sınırları sonuna kadar kullanılmakta, en ekonomik yapım yöntemleri ve malzemeler çoğu konut yapısında tekrarlanmaktadır (Türkseven Doğrusoy ve Uzun, 2007, s.33). Apartmanlar için de model olarak yap-sat tipi seçilmiştir. Halk altyapıları, çevre düzenlemeleri ve mimari değerleri olmayan apartmanlarda yaşamaktadır. Evlerin içine girildiğinde büyük harcamalar yapılmış olduğu görülen bu kişiler lüks evlerine, çamurlu sokaklardan geçmektedir (Tekeli, 2001, s.55).

Bu dönemde yap-satçı sunum biçimi Türkiye’de büyük yer edinmiş ve konut stokunun %45’lerini oluşturan rakamlara ulaşmıştır. Binaların tek tek yapıldığı bu üretim biçimi kentlerin adeta büyük bir şantiye görünümüne bürünmesine neden olmuştur. Bilgin yap-satçı konut üretiminin karakterini aşağıdaki gibi ifade etmiştir;

Gerek ayrı gerek bitişik düzende inşa edilen yap-sat apartman bölgeleri, arsa büyüklüklerine göre sınıflandırılabilir birkaç planimetrik şemanın tekrarıyla oluşmuştur. Bu şemalar herhangi bir tasarım disiplininin öncelikleriyle değil, müteahhitlerin uygulama sürecinde sezgileriyle geliştirdikleri ve piyasa içinde doğruladıkları bir orta sınıf yaşama formatı tarafından belirlenmiştir. Küçük üretim şekliyle üretilen bu apartmanların tamamı, betonarme iskelet ve geleneksel tuğla duvar örgüsüyle yapılmış, ince inşaat donatısı ise yapı malzemesi piyasasının sunduğu menü tarafından belirlenmiştir (Bilgin, 1998, s.483).



Şekil 3.23 Karşıyaka’da 10 katı aşan ilk apartman olan Gökdelen Apartmanı, 1974 (Özkaban, 2008).



Şekil 3.24 Mimar Sadi Tugay’ın Atav Apartmanı, 1970 (Terim, 2006).

Bu dönemde İzmir’de kentin büyük bir bölümündeki konut dokusunu oluşturan hakim konut sunum biçimi haline gelen apartmanların, en çok yoğunluk kazandığı ve yüksek gelir gruplarının oturdukları bölgeler Alsancak, Karşıyaka, önceleri Karantina ve Göztepe’de yoğunlaşırken Güzelyalı’ya doğru genişleme gösteren alanlardır (Şekil 3.23, 3.24). Ayrıca Buca, Bornova, Hatay ve Karşıyaka’nın iç

kısımları gibi çevre yerleşmelerde de yap-satçı konut biçimi ile üretilen apartmanlar büyük artış göstermiştir.

Kat Mülkiyeti'nin elde edilmesine kadar olan dönemde İzmir'de tasarlanan kira evi niteliğindeki konutlarda ortalama dört oda bulunurken, apartman ve daire girişleri, teras ve balkonlar sonraki dönemlere göre daha geniştir. 1960'ların sonlarında başlayan dönemde ise üç oda bir salon plan şemasına sahip konutlar rağbet görmeye başlarken, bir odası ışıklığa bakan, çoğu bitişik nizam, daha küçük ve daha çok daire içeren katlardan oluşan apartman tipleri oluşmaya başlamıştır. 1970'lerin sonlarına doğru apartman girişleri ve merdivenleri daralırken, daire alanları daha da azalmaya başlamıştır. Parsellerde maksimum sayıda daire tasarlama çabası ve İzmir'de çekirdek aile yaşamının da yaygınlaşmasıyla 100-120 m² alanlı daire planları oluşmuştur (Terim, 2006, s.41) (Şekil 2.25).



Şekil 3.25 Soldaki Beyaz Apartmanı, Mimar Fahri Nişli 1954, sağdaki Servet Şatır Apartmanı Reha Aysay 1960, kat planları (Çıkış ve Ek, 2009).

3.2.2.2 Toplu Konutlar ve Konut Kooperatifleri

1950-1980 dönemi içinde çıkarılan yasalarla ve devletin verdiği destekle birlikte konut kooperatifleri ve toplu konutlarda artış yaşanmıştır. Önceki bölümlerde bahsedilen 1960'lı yıllarda başlayan kalkınma planlarında alınan kararlarla konut açığının ve hızlı bir şekilde artmaya başlayan gecekonduların çözümünü için ucuz konut yapımı teşvik edilerek daha çok konut yapılmasını sağlamak amaçlanmıştır. 'Sosyal konut-halk konutu' kavramlarıyla bağdaşan toplu konut girişimleri desteklenmeye başlanmış ve çıkarılan kooperatifler yasasından sonra da

kooperatif sayılarında önemli bir artış yaşanmıştır. Dönem içinde konut sunum biçimleri arasında %10'luk bir dilimi kapsayan kooperatif ve toplu konut yoluyla konut üretimi, **1950'li yıllarda mülkiyet bölüşümünden önceki dönemde müstakil ev üretimi şeklinde görülmekteyken, kat mülkiyetinin kabulünden sonra kooperatiflerin hız kazanmasını sağlayan apartman biçimine geçilmiştir.**

Birbirinin aynısı apartmanların bir araya gelmesiyle oluşan toplu girişimler olan konut kooperatiflerinin, büyük araziler üzerinde toplu olarak kurgulanmaları, yapım teknikleri yönünden ileri olmalarına yol açmamıştır. Genellikle yatay veya dikey büyük bir apartman bloğunun arazi üzerindeki tekrarlandığı bir yerleşme biçiminde oluşmuşlardır. Konutlar orta tabaka apartman standartlarında olan, büyüklüğü, mekan organizasyonu ve donatı açısından bu modeli benimseyen birimlerden oluşur (Bilgin, 1998, s.485). Bu kooperatiflerin 1960'lardan sonra apartman yapımına yönelmeleri ile aralarında boşluk bırakmaksızın birkaç bloktan oluşan apartmanların yan yana eklenmesiyle oluşan kent mekanı yaşam kalitesinde giderek düşüş göstermiştir. Ortak tesislerin de yapılmaması bu durumu arttırmıştır (Özüekren, 1998, s.359). Zaman içinde konut sahiplerinin gelirlerinin artışıyla birlikte, konut içindeki süsleyici lüks malzeme kullanımı artmıştır. Konutların içinde bu tür zenginleşmeler sürerken, dış bakımları ve ortak mekan zenginleştirmeleri toplu girişimleri gerektirdiği için yapılamamıştır (Tekeli, 1982, s.70).

İzmir'de 1950'lerden sonra alınan kararlar doğrultusunda kooperatifler ve toplu konutlar hızlı gelişim sürecine girmiştir. 1952 Aru Planında kooperatif bölgeleri oluşturularak yapılan parselasyon çalışmalarıyla kooperatifler için alanlar ayrılmıştır. Kooperatiflerin desteklenmeye başlanmasındaki amaç giderek artan konut sorununa çözüm bulabilmektir. 1938 Planında Belediye'ye ayrılmış boş arsalardan bazıları 1952 Planında alınan kararlarla konut kooperatiflerine tahsis edilmiştir. Böylece 'Belediye arsası' olup kooperatiflere devredilen ve 1952 İmar Planında parselasyonları yapılan 'kooperatif bölgesi' olarak ayrılan alanlarda konutlar inşa edilmeye başlanmıştır.

1950'lerden sonra başlayan toplu konutların İzmir'deki ilk uygulamaları, 1955 yılında Karşıyaka-Bostanlı'da Kooperatif Evleri ve Hatay Caddesi'nde Hakimevleri'dir. Günümüzde Basın Sitesi olarak adlandırılan yerde 1960 yılında Site Evleri kurulmuştur (Mutluer, 2000, s.65). 1960'lı yıllarda İzmir'de konut inşaatları yapmış önemli mimarlardan birisi olan Cavit Ölçer, Hatay Caddesi'indeki konut sitelerinin değişimlerini şöyle açıklıyor:

Çocukluğumun Hatay Caddesi – eski adıyla Mısırlı Caddesi - stabilize, dar bir yoldu. O günkü imar planı içinde Bahçelievler, Basın Sitesi, Hakimevleri tümüyle iki katlı sitelerdi. İmar planındaki değişiklikler, bugünkü yüksek gabarilerle, Hatay Caddesi yüksek yapı yoğunluğu arasında sıkıştı; söz konusu siteler de yüksek gabari aldılar (Gökmen, 1997, s.8).



Şekil 3.26 Hatay, Basın Sitesi civarında yüksek yapılaşmanın arasında 1950'lerden günümüze ulaşabilmiş iki katlı konutlar (Özgecan Akbayırlı arşivi).

Kooperatif alanlarına dönüştürülen örneklerin bulunduğu Kahramanlar bölgesinde, önceki dönemde bitişik nizam konut parsellerinden oluşan Amele Mahallesi'nin oluşturduğu mevcut konut dokusunun yanında, bu dönemde Belediye arsası olarak ayrılan yerlerin Kemal Ahmet Aru Planına göre kooperatiflere devredilmesiyle, ayrık nizam yerleşme düzeninden oluşan önemli kooperatif yapılaşmaları oluşmuştur. Burada 1952 planının getirdiği en önemli unsur Kahramanlar'ın bitişik nizamdaki sıkışık dokusuna rağmen kooperatif bölgedeki konutların daha az yoğun, parsel düzeninin ayrık nizamda ve genişliği ve derinliği orantılı düzgün dikdörtgen ya da kare formlarında yapılmış olmasıdır. Yeni

düzenlenen bu bölge parsel boyutları ve yapı nizamı bakımından diğer bölüme hiç benzememektedir. Örneğin bu bölgede yaptırılan Eshot ve Belediye Memur ve Müstahdemleri Yapı Kooperatifi (Şekil 3.27) ile Memurlar Kooperatifleri Alsancak'taki gibi ayırık nizam bahçeli yapı parsellerinden oluşan mimari açıdan fonksiyonel mekan çeşitliliğine sahip konut dokusunu oluşturmaktadır.



Şekil 3.27 Kahramanlar'daki Eshot ve Bel. Mem. ve Müs. Modern Ev. Yapı Kooperatifi'nden sonradan kat eklenerek günümüze ulaşmış bir örnek (Özgecan Akbayırlı arşivi).

1952 planında alınan kararlarla oluşturulan diğer konut kooperatifleri, Kültürpark'ın kuzey ve kuzey doğu kesimlerinde yer alan Güzel İzmir Bahçeli Evler, Merkez Bankası Mensupları, Bahçeli Evler ile Kahramanlar İşçi Evleri (Şekil 3.28) kooperatifleridir. Demiryolcular Kooperatifi, Öğretmenler Kooperatifi, Gündoğdu Bahçeli Evler Yapı Kooperatifleri de bu dönemde yaptırılmıştır.

Alsancak ve Kahramanlar'daki kooperatiflere eş zamanlı olarak Karşıyaka ve Bostanlı, Üçkuyular ve Güzelyalı çevrelerinde de konut kooperatifleri uygulamaları vardır. Çağlar Yapı Kooperatifi (Karşıyaka), Sağlık Yapı Kooperatifi, İzmir Adliyeciler Kooperatifi ve İzmir Belediyesi Eshot İşçileri Bahçelievler Kooperatifi (Üçkuyular-Güzelyalı çevresinde) bunların arasındadır (Koç, 2001, s.99).



Şekil 3.28 Kahramanlar İşçi Evleri (Özgecan Akbayırlı arşivi).

Bu dönemde İzmir’de birkaç öncü girişim dışında çok aktif olmayan toplu konut projeleri genellikle gecekonduların engellenmesi amacıyla düşük ve orta gelirli için oluşturulan **sosyal konut** projeleri olarak ve daha çok kent dışındaki boş arazilerde planlanmıştır. 1970’li yıllardan sonra büyük şirketlerin toplu konut projelerinde yer almaya başlamalarıyla daha kapsamlı, gelişmiş teknolojilerin kullanıldığı, formları ve üretim teknikleri ile evrensel modernist tarzın benimsendiği büyük konut projeleri uygulanmaya başlanmıştır. İzmir’de önemli toplu konut uygulamaları 1972 İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı’ndan sonraki süreçte başlamış, 1980’lerden sonra büyük bir artış göstermiştir. İzmir Büyük Şehir Bütünü için yapılan ilk plan olan 1972 planı ile, kentin merkezi dışındaki boş alanların da planlara dahil edilmesi sonucu, kent çeperlerindeki toplu konut oluşum süreci başlamıştır. 1972 planından sonra gelişimin kuzey-güney aksında öngörülmesiyle yeni konut ve sanayi alanları bu bölgelerde artış göstermiştir. Sanayi alanlarının çevresinde toplu konut alanlarının oluşturulması gibi alınan kararlarla toplu konut projeleri tasarlanmaya başlanmıştır.

Sosyal konut anlayışıyla yapılan toplu konutlardan olan Buca-Şirinyer’deki İşçievleri 1960’tan sonraki yıllarda sonra yapılmıştır. 1970’li yıllarda ise Emlak Bankası Karşıyaka-Bostanlı’da, Oyak (Ordu Yardımlaşma Kurumu) ise 1975’den sonra Üçkuyular’da toplu konut uygulamalarını başlatmıştır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın da İzmir’de gecekonduların önleme bölgelerinde bazı toplu konut

uygulamaları yaptığı görülmektedir. 1970'li yıllarda Buca'da, Bornova'da, Büyük Çiğlide, Aliğa'da, Gaziemir'de bu yönde konut projeleri yapılmıştır. Buca'da 1977 yılında 250 konuttan oluşan Afetevleri projesi ise Bayındırlık ve İskan tarafından gerçekleştirilmiştir (Mutluer, 2000, s.65).

BÖLÜM DÖRT

1980 SONRASI DÖNEMDE İZMİR'DE PLANLAMA KARARLARI İLE KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNİN ETKİLEŞİMİ

Günümüzde hala devam etmekte olan 1980 sonrası dönem, değişen koşullar ile Türkiye'de ekonomik, siyasi ve sosyal yapının dönüşüm yaşadığı, kentlerin bu dönüşümlerden etkilenerek, tipik değişimlere uğradığı bir dönem olmuştur. Türkiye genelinde yaşanan bu hızlı değişimin bir parçası olan İzmir kenti hızla kimlik değiştirmeye devam ederken mimari alanda bir nitelik açmazına girmiştir. Nüfusun, kentin alansal büyümesinin ve bunlara paralel olarak konut biriminin en çok arttığı dönem olan 1980 sonrası dönemde, büyüyen rant kaygıları ve gelişen teknoloji; ekonomik ve **hızlı konut üretiminin** sağlanması ile **prototipleşmeyi** getirmektedir. İmar kararlarının konut sorunsalını çözmek umuduyla daha çok konut birimi oluşturmak adına düzenlenmesi, bu sefer başka mimari sorunların oluşumunu ve bu açmazın daha da belirginleşmesini beraberinde getirmiştir.

Daha önceki dönemlerde başlayan ve özellikle 1980'li yıllarda hızla kente yönelen göçler, planlanandan daha hızlı büyüyen sanayi alanları ve sanayi bölgeleri çevresinde mantar gibi ortaya çıkan gecekondü mahalleleri ile İzmir, tipik bir metropol kent sürecine girmiştir. Kentin yakın çevresindeki yerleşimlerin büyüyerek kent merkeziyle bütünleşmesi, aynı zamanda, fonksiyonel, yapısal ve estetik çarpıklıklarla birlikte metropol kent fonksiyonlarının oluşum ve gelişim sürecini hızlandırmıştır. Ancak, gelişmenin plan tanımazlığı sorunlu bir metropol kentin ve konut dokusunun ortaya çıkışının da habercisi olmuştur (Karadağ, 2000, s.67-78).

4.1 1980 Sonrası Dönemde Türkiye ve İzmir'de Sosyo/Ekonomik ve Hukuki Yapıya Genel Bakış

1980 sonrasında Dünya'da küreselleşme sürecine girilerek, teknolojinin ve iletişimin son derece geliştiği, çok uluslu şirketlerin artarak sermaye piyasasının hızlandığı bir dönem yaşanmıştır. Bilgin'in de (1998) belirttiği gibi henüz içinde

yaşadığımız bu dönem içinde Dünya iki kutuplu düzenden tek kutuplu yeni bir düzene geçiş yaşamıştır. Evrensel düzeyde yaşanan gelişmeler Türkiye'ye belli şekillerde yansımıştır. Dünya'da mekanik sanayinin belirlediği bir ilişkiler sisteminden iletişim ve elektronik sanayinin belirlediği bir sisteme doğru geçilmesiyle, dünyayla bütünleşme tarzı ekonomik ve politik olarak önceki dönemlerden farklılaşma eğilimi göstermiştir. Bu gelişmelerin modernleşmenin ve kapitalist sanayileşmenin üçüncü kuşağının işaretleri olduğu yolundaki görüş birliği yaygınlık kazanmaktadır.

4.1.1 1980 Sonrası Dönemde Sosyo/Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisinde **neo-liberal politikaların** benimsenmeye başlandığı bu dönemde, askeri yönetimin rejime müdahale etmesi ve Dünya'da **küreselleşme** hareketleriyle dengelerin değişmesi sonucu yeni bir sürece girilmiştir. Ekonomide istikrar sağlanamayarak, enflasyon hızı en yüksek seviyelere ulaşmış ve denetim altına alınmamıştır. Batıda pazarların tıkanmasıyla başlayan dış ticaret açıklarının yükselmesini engellemek amacıyla geçilen serbest pazar ekonomisinin Türkiye'de de etkileri görülmüştür. Ulusal pazarın dünya pazarlarına uyum gösterebilmesi için maliyetler düşürülerek işçi pazarlarına kısıtlamalar getirilmiş, özel sektör ise kısa sürede kar yapabileceği alanlara yönelmeye başlamıştır.

İç piyasaya dönük ithal ikamesi ve kalkınma modelinin terk edilmesiyle, dışa açık ve ihracata yönelik bir kalkınma modeline geçilmiştir. Benimsenen küresel ekonominin gerektirdiği yeni kurumlar; sermaye piyasaları, serbest bölgeler ve bankacılık reformları oluşturulmuştur. Telekomünikasyon yatırımlarına çok büyük öncelik verilmeye başlanmıştır. Kamu maliyesi açıklarının önlenememesiyle, ekonomide dengesizlikler yaşanmıştır (Ataman, 1999, s.33). Tekeli dönem içinde Türkiye'nin gelişimini modernite projesi kapsamında şöyle yorumlamaktadır:

1980 sonrasında Türkiye'de modernite projesinin temelde sürdüğü ama gerçekleşmesinin devletin yönlendiriciliğinden çok daha spontan oluşumlara bırakıldığı bunun da dünyadaki gelişmeler paralelinde moderniteden uzaklaşma

eğilimi içinde ithal ikamesiyle sanayileşme politikası izlerken bu tarihten sonra dışa dönük bir ekonomik politika izlemeye başlamıştır. Batıdan korunmuş bir batılılaşma değil batıyla bütünleşerek yarışarak gerçekleştirilecek bir gelişme amaçlanmaktadır (Tekeli, 1995a, s.55).

Yeni kalkınma modelinin toplumsal hedeflerinden birisi olan ‘hızla köşeyi dönme’ ile yetersiz olanaklar arasında sıkışan kuşaklar işsizliğe, sistemin yasadışı kesimlerine ve birinci kuşakların denetimine itilmektedir (Şenyapılı, 1998, s.351). Toplumda oluşan bu davranışlarla Türkiye’nin yerleşme yapısında da önceki dönemlere göre büyük değişimler yaşanmıştır. Türkiye’de artık kentleşmenin belli bir doygunluğa erişmeye başladığı bu dönemde, piyasa koşullarındaki eşitsizliğin dikkate alınmaması, farklı gelir grupları arasındaki uçurumun daha da çok açılmasıyla, kentteki sosyal dengeler zedelenmeye başlamıştır. 1980’den itibaren yeni ekonomik ve siyasi uygulamalarla değişime uğrayan sermaye piyasaları, ticaret ve sanayi faaliyetleri ile diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir’de de yeni bir dönem başlamıştır.

- *Nüfus gelişimi;*

Göçle artan nüfus karşısında kentlerin hızla kimlik değiştirdikleri bu dönemde ülke nüfusunun yarısından fazlası kentlerde yaşamaya başlamıştır. Kentsel odaklı bir modelin oluşması ve kentlerin çekiciliğinin artmasıyla kırdan kente göç devam etmiş ancak azalmaya başlamıştır. Kentler arası göçün artmaya başlaması kentteki nüfus artışının etkin gücü haline gelmesini sağlamıştır. 2000’li yıllara girerken Türkiye’de toplam nüfusun üçte ikisi kentlerde yaşamaktadır.

Türkiye’yle paralellik gösteren ve 1950’li yıllardan sonra artmaya başlayan İzmir nüfusu da 1980 sonrası dönemde en yüksek seviyelere ulaşmıştır. Önceki dönemlerde olduğu gibi toplam nüfus artışında etkili olan en önemli faktör kentsel nüfusun giderek yükselmesi olmuş, 1980 sonrası dönem ise Türkiye genelinde ve İzmir’de kentsel nüfus artışının en fazla yükseldiği dönem olmuştur. Kent

nüfusunun çevredeki illerden aldığı göçlerle birlikte hızla artması kentin sağlıklı büyümesinde de en önemli etkidir.

1980'lerden sonra günümüze kadarki dönemde İzmir toplam nüfusunun ve kentsel nüfus oranının hızla yükselmesinin en önemli bir nedeni de İzmir Büyükşehir kapsamının genişletilmesidir (Mutluer, 2000, s.48-53). Kent nüfusunun 1980 yılından sonra 1990'lı yıllarda iki milyonu aştığını, 2000'li yıllara kadar ise önceki dönemlere kıyasla çok daha fazla yükselmiş olduğunu görmekteyiz.

- *Finansman ve kurumsallaşmalar;*

Beş yıllık kalkınma planlarının uygulanmaya devam ettiği bu dönemde, giderek artan konut sorununun çözümüne yönelik olarak alınan kararların önemli bir kısmını önceki dönemlerde olduğu gibi **konut finansmanı** ve **kurumsallaşmalar** oluşturmaktadır. 1981'de çıkarılan Toplu Konut Yasası ile konut finansmanında sağlanan en önemli yenilik *Toplu Konut Yüksek Kurulu*'nun kurulması ve kurulun denetimi altında olan *Kamu Konut Fonu*'nun oluşturulmasıdır. Böylece devlet konut sektöründe en önemli kredi kaynağı olmuştur.

Konut üretiminde maddi kaynak sağlayan Kamu Konut Fonu, kaynak aktarımının yeterli yapılamaması nedeniyle uygulanamamıştır. Kooperatiflere açılan kredi açılması gerekenin dörtte birinden azdır (Keleş, 1996, s.358). Bu nedenle 1984 yılında 2487 sayılı yasanın yerine çıkarılan yeni Toplu Konut Yasası'yla Kamu Konut Fonu yerine *Toplu Konut Fonu* oluşturulmuştur. Konut alanında devlet desteğinin sağlanması, konut açığının kapanması ve denetim sağlanması amacıyla oluşturulan fon ile kaynak sorunu çözülmüştür ve öncelikli olarak bireysel ve toplu konutlara çok sayıda konuta kredi açılmıştır. Konutların birçok eksiği olmasına karşın dar gelirli aileler konut sahibi olabilmişlerdir. 1987'de çıkarılan devlet memurlarına ve kamu çalışanlarına yönelik faizsiz konut kredisi verilmesi gibi yönetmeliklerle kredi desteği sağlanmıştır. 1988'den sonra ise ikinci konutlara kredi verilmesi kesilmeye çalışılmıştır.

1980 sonra gelen askeri yönetim konut sektöründe de devlet müdahalesini öngörmüştür. Toplu konut projelerini finanse etmek için oluşturulan toplu konut fonu konut alıcılarına, kendi konutunu yaptıranlara ve konut kooperatiflerine kredi sağlayan tek kuruluş olmuştur (Türel, 1991, s.A106-A118). Daha sonraki beş yıllık kalkınma planı dönemlerinde de Toplu Konut Fonu'nun uygulamaları görülmüş ve konut açığını kapatmada yeterli olacağı düşünülmüştür. Konut üretiminin hız kazanmasında önemli bir katkıda bulunmuşsa da, fonun sonraki yıllarda amacından saptığı ve konut üretimindeki katkısının giderek azaldığı gözlenmiştir. Daha sonraki yıllarda Toplu Konut İdaresi finansman modelleri geliştirmeye devam etmiştir. 1996'da *Toplu Konut Tasarruf Fonu*, 2000 yılında ise *Mevduatla Konut Finansman Sistemi* adı altında yeni konut kredi sistemleri geliştirilmiştir. 2002 yılında yürürlüğe giren *Kaynakların Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik* kapsamında *Mortgage Sistemi* (İpotekli Konut Kredileri Sistemi)'ne yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

Bu dönemde konut alanında etkili olan kurumsallaşmalardan en önemlisi 2985 sayılı yeni yasa ile *Toplu Konut İdaresi*'nin kurulmasıdır. Toplu konut idaresi 1987'den itibaren bireysel konut sahibi olmak isteyenlere ve konut kooperatiflerine sağladığı kredilerin yanında, yaptırdığı konutları da kredilendirerek satmaktadır. 1996 yılında projelere finansman sağlayan ve yatırım yapan sermaye piyasasını oluşturan *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları* kurulmuştur. Bir başka kurum 2001 yılında arsa ve konut arasındaki koordinasyonun sağlanması amacıyla kurulan *Konut Müsteşarlığı*'dır.

Konut sektörünü kredilendirmek ve konut edinimini desteklemek amacıyla kurulan *Türkiye Emlak Bankası*¹⁶ da birçok kişinin konut kredisi kullanımını sağlamıştır. 1980 sonrası dönemde önemli yerleşim yerleri kuran Türkiye Emlak Bankası, toplu konut kredi sisteminde önemli rol oynamıştır.

¹⁶ 1926'da kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası 1946 yılında yeniden yapılandırılmıştır. 1988 yılında ise Türkiye Emlak Bankası adını almıştır. 2001 yılında ise Ziraat Bankası'na devredilmiştir.

4.1.2 1980 Sonrası Dönemde Konut Alanında Yapılan Hukuki Düzenlemeler

1980 sonrası dönemde Türkiye’de konut alanında dönüm noktası sayılabilecek ve ülke çapında özellikle İzmir gibi büyük kentlerde konut stoğunda önemli değişimlerin yaşanmasını sağlayan, doğrudan konut sektörüne yönelik hukuksal düzenlemeler yapılmıştır. Dönem içinde çıkarılan kanunlara baktığımızda ağırlıklı olarak **toplu konut yasaları ve gecekonduların yasalarının** devletin temel konut politikasını oluşturduğunu görmekteyiz. Bu bölümde de öncelikle toplu konut yasaları ve gecekondular sorunu ile ilgili yasalar ele alınarak, konut dokusuna etki eden diğer düzenlemelere değinilecektir.

- *Toplu konut kanunları;*

Bu dönemde konuta ilişkin düzenlemelerin en önemlilerini toplu konut kanunları oluşturmaktadır. Bu düzenlemelerden ilki ekonomik bunalımın etkisiyle durgun bir dönem olan 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı *Toplu Konut Kanunu*’dur. Sosyal konutu desteklemek amacıyla toplu konut politikalarına yönelik olarak düzenlenen yasa ile ilk defa konut alanına bütünsel bir yaklaşım getirilmiş, konut gereksiniminin toplu konut üretimi ile karşılanması hedeflenmiştir.

Kanunla tek tek konut yapımı yerine büyük girişimlerin desteklenmesi hedeflenirken, alt ve orta gelir grubundakilerin konut sahibi olabilmelerine yönelik olarak ‘sosyal konut’ anlayışı benimsenmiştir. Bunların dışında bu kanunla konut açığının çok sayıda konut yapımı ile kapatılması, devletin konut sektörüne destek sağlaması, konut sorununun kentleşme ve iç göçle birlikte ele alınması gibi hedefler oluşturulmuştur (Sevkal, 1989, s.36-37).

Kanun toplu konut yapımını devletin üstlenmesi, özel sektörün devre dışı bırakılması ve konut birimlerinin belli standartlara bağlanması gibi nedenlerle eleştirilere maruz kalmıştır. Bu yasanın uygulamada sıkıntılar yaratmasıyla 1984 yılında 2985 sayılı yeni *Toplu Konut Kanunu* çıkarılmıştır. Bu kanunun kapsamına endüstriyel inşaat teknikleri ve yapı malzemelerinin geliştirilmesi ve Toplu Konut

Fonu'nun oluşturulması gibi hedefler eklenmiştir. Toplu Konut Fonu ile kaynak sorunu çözülmüş, çok sayıda toplu konut üretilmeye başlanarak konut açığı giderilmeye çalışılmış ve dar gelirli aileler konut sahibi olmaya başlamışlardır. Toplu Konut İdaresi'nin de kurulmasıyla özel kesim de kamu kaynaklarından yararlanma olanağına kavuşturularak, konut kooperatiflerinin yerleşmesi sağlanmış ve konut kooperatiflerinin sayılarında büyük artış başlamıştır.

- *Gecekondulaşma sorunu ile ilgili düzenlemeler;*

Bu dönem içinde toplu konut kanunları dışında gecekonduculara yönelik önemli kanunlar çıkarılmıştır. Özellikle 1983'ten başlayarak üst üste yapılan mevzuat değişiklikleriyle ve İmar-İslah Planı adı altındaki uygulamalarla 'af'ların kapsamı adanakıllı genişletilerek yasa dışı inşa edilmiş çok sayıda yapı meşrulaştırılmıştır. 1983-1988 yılları arasında çıkarılan *İmar affı yasalarıyla (2805, 2981, 3290 ve 3366 sayılı af yasaları)*¹⁷ kaçak yapılaşma çok büyük ölçüde ruhsatlandırılmış ve tapu verilmiştir (Şenyapılı ve Altaban, 2002, s.303).

Bu yasalardan en önemlisi olan 1984'te çıkarılan 2981 sayılı imar affı yasası gecekonduculara ilk kez **Tapu Tahsis Belgesi** verilmesini daha sonra **İmar-İslah Planı**'nın yapılması ile tapu verilmesini getirmiştir. 1981 öncesi yapılmış tüm gecekonducular af kapsamına alınarak bu bölgelere alt yapı götürülmesi kararı alınmıştır. 1986'da çıkarılan 3290 sayılı yasa af kapsamını çok genişletmiştir. İmar-İslah Planı ile Tapu verilecek gecekondu alanlarında dört kat yapılaşma hakkı verilerek, bu alanlar piyasaya açılmıştır. 1987'de çıkarılan 3366 sayılı yasa ile gecekondulaşma tehlikesine açık alanlar için plan yapımına izin verilmiştir. Kıyılarıdaki askeri alanlardaki kaçak yapılar da kapsama alınıp, kadastral haritalı yerler doğrudan imar planlı hale getirilmiştir. Bu yasalarla imar aflarının olumsuz etkileri artarak ruhsatsız konutlara doğrudan tapu verilmesine izin çıkmıştır. 1988 tarihli 3414 sayılı yasa ile de 775 sayılı gecekondu yasasının getirdiği bütün sınırlamalar kalkmıştır (Şenyapılı ve Altaban, 2002, s.313). Bu kanunun 775 sayılı

¹⁷ 1983 tarihli 2805 sayılı kanun bu dönemde kaçak yapılaşmaya karşı çıkarılan ilk kanundur. Bu kanunla gecekonducular yasallaştırılarak, yeni gecekondu yapılması yasaklanmıştır.

kanunda yaptığı değişiklikler ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilmiş olan yetkiler belediyelere devredilerek, gecekonduların yasal konut haline dönüştürülmesi ve sağlanan rantın belediyelere aktarılması sağlanmıştır.

- *Konut ve imarla ilgili çıkarılan diğer kanunlar;*

Bu dönemde konut dokusunu etkileyen toplu konut kanunları ve af yasaları dışında imarla ilgili başka kanunlar da çıkarılmıştır. En önemli gelişmelerden birisi mevcut İmar Kanunu'nun bazı maddelerinin değiştirilmesiyle 1985 yılında *3194 sayılı İmar Kanunu*'nun kabul edilmesidir. 3194 sayılı kanun ile bütün yurt alanında planlama düzenleme ve denetleme kapsamına alınarak, imar denetlenebilir hale gelmiştir. Plan onama süreçlerinin hızlandırılması amacıyla plan onama yetkisi yerel yönetimlere verilerek, belediyelerin yetkileri genişletilmiştir.

3194 sayılı imar kanunu konutla ilgili uygulamaları destekleyecek nitelikte hükümler içermektedir. Bu kanun ile birlikte kooperatif evleri, siteler ve toplu konut gibi birden fazla binadan oluşan konut birimleri bir parsel üzerinde yapılabilecektir. İmar parselasyon planları bu ihtiyaca göre düzenlenebilecek, değiştirilebilecek ve istenilirse kat mülkiyeti uygulanacaktır (Sevkal, 1989, s.65-66). Bir diğer gelişme ise memurların, işçilerin ve bu kesimlerin emeklilerinin konut edinmesini kolaylaştırmak amacıyla çıkarılan *3320 sayılı kanundur*. Konut yapım sürecinde etkili olan bir diğer kanun olan 2001 yılında çıkarılan *4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu* ile konut inşaatlarının uzman şirketler tarafından denetlenmesi amaçlanmıştır. Özellikle depremlere karşı çıkarılan bu kanun ile konutların yapım sürecinin doğru işleminin sağlanması ve kalitenin arttırılması hedeflenmiştir. Konut alanında etkili olan önemli hukuksal düzenlemeler tablo 4.1'de aktarılmıştır. Tablo 4.1 elde edilen veriler dahilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 4.1 1980 sonrası dönemde konut alanında çıkarılan kanunlar ve içerikleri

TARİH		KANUNLAR	
TOPLU KONUT	1981	2487 sayılı Toplu Konut Kanunu	• İlk defa konut alanına bütünsel bir yaklaşım getirilmiş, konut gereksiniminin toplu konut üretimi ile karşılanması hedeflenmiştir.
	1984	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu	• Çok sayıda toplu konut üretilerek konut açığı giderilmeye çalışılmış, dar gelirli aileler konut sahibi olmaya başlamışlardır.
	1984	Toplu Konut İdaresi'nin kurulması	• Toplu konut idaresi yaptırdığı konutları kredilendirerek satmaktadır.
	1984	Toplu Konut Fonu'nun oluşturulması	• Konut alanında devlet desteğinin sağlanması için oluşturulan fon ile kaynak sorunu çözülerek çok sayıda konuta kredi açılmıştır.
GECEKONDULAR	1983	2805 sayılı İmar Affi Kanunu	• Gecekondu yasallaştırılarak, yeni gecekondu yapılması yasaklanmıştır.
	1984	2981 sayılı İmar Affi Kanunu	• Af kapsamına alınan gecekondu ila ilk kez Tapu Tahsis Belgesi verilerek, İmar-İslah Planlarının yapılması kararı alınmıştır.
	1986	3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı İmar Affi Yasasında değişiklik	• İmar-İslah Planı ile Tapu verilecek gecekondu alanlarına piyasaya açılarak, 4 kat yapılaşma hakkı verilmiştir.
	1987	3366 sayılı kanun ile 2981 sayılı İmar Affi Yasasında değişiklik	• Gecekondu tehlikesine açık alanlarda plan yapımına izin verilmiştir. Kadastral haritalı yerler doğrudan imar planlı hale getirilmiştir.
	1988	3414 sayılı İmar Affi Kanunu	• 775 sayılı yasanın getirdiği bütün sınırlamalar kalkmış, gecekondu ila yasal konut haline dönüştürülmesi ve sağlanan rantın belediyelere aktarılması sağlanmıştır.
DİĞER KANUNLAR	1985	3194 sayılı İmar Kanunu	• Birden fazla binadan oluşan konutlar bir parsel üzerinde yapılabilecek, istenilirse kat mülkiyeti uygulanacaktır.
	1986	3320 sayılı kanun	• Memurlara, işçilere ile bunların emeklilerine konut edindirme yardımı yapılacaktır.
	2001	4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun	• Konut inşaatlarının uzman şirketler tarafından denetlenmesi amaçlanmıştır.

4.2 1980 Sonrası Dönemde İzmir'de Alınan Planlama Kararları ve Konut Dokusu Üzerindeki Etkileri

1980'li yıllarda evrensel gelişmeler ve ihtilal dönemi ile Türkiye'de değişen siyasi ve sosyal dengeler sonucu girilen bu yeni dönemde kentlerde ve kentlerin büyük bir kısmını oluşturan konut dokusunda fiziksel davranış değişiklikleri oluşmuş, barınma biçimlerinde önemli dönüşümler yaşanmıştır. Kentler hızla

kimlik değiştirirlerken, nüfus artışı ve ailelerin küçülmesiyle çekirdek aileye geçiş gibi nedenlerle kentlerdeki konut açığı giderek artmıştır. Kentsel konut açığının en yüksek düzeye ulaştığı 1980’li yıllarda sorunun çözümlü için ciddi adımlar atılsa da, Türkiye’nin içinde bulunduğu siyasi çalkantılar ve ekonomik zorluklar nedeniyle gerçek bir planlama anlayışı yürütülemeyerek, alınan kararlar ve yapılan imar düzenlemeleri geçici çözümler niteliğinde olmuştur. Böylece plansız gelişme engellenemeyerek, piyasa çözümlerine razı olunan biçimlerde yeni konut stoğu üretilirken, önceki dönemlerde daha istikrarlı ve düzeyli olan modern planlama ve modern mimarlık anlayışı olması gerektiği gibi uygulanamamıştır.

Tekeli (1995a) Türkiye’de kentlerin modernite çerçevesindeki planlı gelişiminin 1980 sonrası dönemde etkisiz hale getirildiğini söylemektedir. Tekeli’ye göre bu dönemde gerçekte **bir modernite projesi olan kent planlaması sahneden çekilmiştir**. Yetkilerin teknik kadroları yeterli olmayan belediyelere bırakılması, keyfi müdahalelerin yapılmasını kolaylaştırmıştır. Bu dönemde çıkarılan af yasaları da modernist kent gelişiminin geri plana itilişinin bir başka göstergesidir. Bu af yasaları belli bir zaman içinde, kentin belli alanlarındaki moderniteden vazgeçiş olmaktan çıkmış, tüm kentsel mekanı modernitenin anlayışı dışında dönüştürücü bir nitelik kazanmıştır. şenyapılı ve Altaban (2002) Gerçekleştirilen bu imar afları ve ışlah-imar planlarıyla gecekondular alanlarındaki mülkiyet sorunlarını çözmek ve yasa dışılıktan kurtarma politikasının geçen 15-20 yıl içinde temel amacına önemli ölçüde ulaştığını söylemektedir.

Bilgin’e (1998) göre önceki dönemin sonunda ortaya çıkan önemli bir eğilim, her biri küçük üretim ölçeklerine dayanan konut sunum biçimlerindeki tıkanmadır. Yap-satçı ve gecekondular üretiminin temposu giderek düşen kapasiteleri, yoğunlaşma bölgelerindeki talebi karşılamaktan uzaktır. Bu da gerek kamunun, gerek özel sektörün büyük ölçekli toplu konut girişimlerine ağırlık vermesine neden olmuştur.

Giderek büyüyen konut sorunu toplu konut politikalarıyla ve gecekondular alanlarının imarlı hale getirilerek konut dokusuna kazandırılmasıyla çözülmeye çalışılmıştır. Böylece kentsel planlama ile desteklenerek rantı hedef alan

politikalarla, çeşitli kollardan hızlı ve ekonomik konutlar üretilmeye başlanmıştır. Bu anlayışla yapılan toplu konutlar eliyle sosyal konut üretimi de yaygınlaşmıştır. Yap-satçı üretimin tıkadığı imarlı kentsel alanların giderek azalması sonucu büyük ölçekli projeler için yeterli alanların bulunmaması ve gecekonduların yapılaşması ile kent çeperlerinin genişlemesi, sosyal konut alanlarının ve özel sektör yatırımcıların kent dışındaki alanlara yönelmesini beraberinde getirmiştir. Tezin kapsamında konut alanında yaşanan tüm bu gelişmelerin hukuksal düzenlemeler, imar kararları ve yapılan planlama çalışmaları sonucu nasıl etkilendiği ve konut mimari yapısındaki dönüşümler incelendiğinden, ilk önce İzmir’de yapılan imar düzenlemeleri ve plan kararları ele alınacaktır.

4.2.1 1980 Sonrası Dönemde İzmir’de Yapılan Planlama Çalışmaları

1950’lerden sonra göçlerle birlikte gelen aşırı nüfus artışı, kentlerin kompozitleşerek, sosyal ve ekonomik yapıda oluşan dengesizliklerle birbirine uç sosyal kesimlerin meydana gelmesi gibi oluşumların, büyük kentlerde olduğu gibi İzmir’de de 1980 sonrası en çok hissedildiği dönem olmuştur. 1950’lerden sonra girilen bu süreçte kat mülkiyeti ve arttırılan gabarilerle değişmekte olan İzmir kentinde bu dönemde de bu değişim, farklı oluşumların da gündeme gelmesiyle devam etmiştir. Dünya’da başlayan ve Türkiye’yi de etkisi altına alan küreselleşme hareketinin, keskin çizgilerle olmasa da hissedildiği İzmir kenti bu dönem içinde gerilemeye başlamıştır.

1980’ların başlarında İzmir’in toplam kentsel yayılma alanınının 17.399 hektar olduğu ifade edilmektedir. Büyükşehir bütünündeki konut alanları ise 13.046 hektarlık alanı kaplamaktadır (İzmir Ticaret Odası, 1993, s.161). Alansal olarak büyüyen kentin dönem içinde çevresi konut alanlarıyla dolmaya başlamıştır. Kentin merkezinin çevreye yayılması ve çevre yerleşmelerinin ise zamanla gelişip büyüyerek merkezle birleşmesi sonucu İzmir bir **metropol kente** dönüşmüştür. 1984 yılından sonra plan yapım süreçlerinin hız kazanmasıyla İzmir’de planların alansal büyüklüklerinde ve sayılarında artış yaşanmıştır. **Bütüncül planlama**

anlayışından, parçacı planlama anlayışına geçilmeye başlanmasıyla, kente önemli etkileri olan alt ölçekli plan sayıları da artmıştır.

1984 yılında çıkarılan Büyükşehir Yasası ile İzmir Metropolitan Planlama Bürosu kapatılmıştır. Böylece belediyelere yeni düzenlemeler getirilerek, büyük kent yönetimine ilişkin hükümler yürürlüğe girmiştir. Kent genelinde planlama çalışmalarını yürütmek üzere Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir planlama birimi kurulmasıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçe (Konak), Karşıyaka ve Bornova ilçe belediyeleri olarak düzenlenmiştir. Belediye Nazım Plan Birimi ise 1991 yılında kurulmuştur.

Önceki dönemde başlayan imar yönetmeliklerinde yapılan değişikliklerle gabarilerin ve inşaat alanlarının artışı bu dönemde de devam etmiştir. Örneğin 1980 sonrasında hızlı bir gelişim gösteren Balçova'da planın getirdiği sınırlamalar aşılarak ve TAKS değerleri ortalama 0.40 iken, 0.80'e kadar yükselmiş; ortalama KAKS 1.50 olmasına karşın Mithatpaşa caddesine doğru 5.90 gibi değerlere ulaşmıştır. Bornova'da da benzer yoğunluk artışı gösteren değişimler yaşanmıştır (Altınçekiç, 1987, s.131).

İzmir Belediyesi son beş yıl içinde kentin tüm bölgelerinin planlarını tamamlamıştır. Mevcut planlar için kentteki yapılaşmayı yasalastırdığı ve onun ötesine geçemediği söylenebilir (Altınçekiç, 1987, s.157). 1985'te kabul edilen yeni İmar Kanunu'na¹⁸ göre belediye sınırları içinde kalan alanların imar planlarının hazırlanması ve onaylanması yetkisi belediyelere verilerek belediye yetkileri genişletilmiştir. **Böylece nazım planların hazırlanması ve planlama kararları tamamen yerel yönetimlerin inisiyatifine bırakılmıştır.**

İzmir Metropolitan Planlama Bürosu'nun kapatılmasından sonra Büyükşehir Belediye'si ilk olarak 1985 yılında İzmir için planlama çalışması yapmıştır.

¹⁸Yeni imar kanununun getirdiği en önemli özellik tüm yurttaki planlamayı düzenleme amacıyla hazırlanmış olmasıdır. Daha önceki imar kanunlarıyla bazı alanlar denetim dışı bırakılırken geniş bir uygulama alanı bulunarak hazırlanan yeni kanunla birlikte tüm yurttaki imar denetimi söz konusu olmuştur. Böylece nüfusu 10.000'i geçen yerlerde imar planı yapma zorunluluğu getirilmiştir.

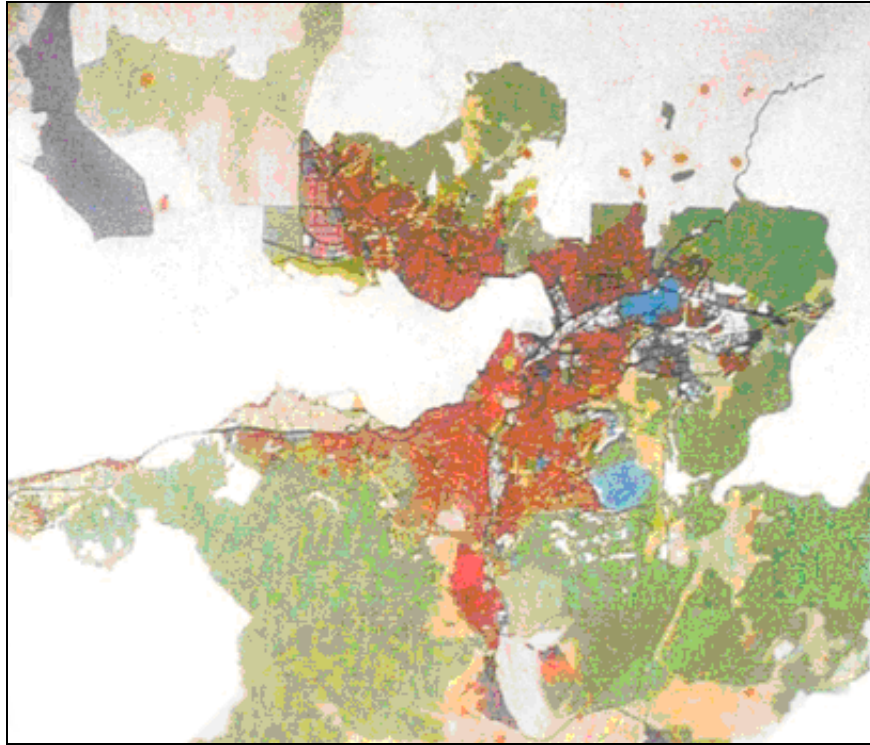
Planlama çalışmaları 1989 planında alınacak kararların ön düzenlemesi niteliği taşımaktadır. Kent merkezinin Bayraklı'ya doğru çekilmesini öngören planda, kuzeyde Ulucak, güneyde Gaziemir, doğuda Kemalpaşa, batıda da Narlıdere ve Güzelbahçe kentin gelişim aksları olarak belirlenmiştir.

1985 yılındaki düzenlemede alınan en önemli kararlardan birisi ilk olarak 1973 planında önerilen Çeşme Otoyolu'yla bağlantılı Menemen'den başlayarak Karşıyaka'dan Bornova'ya ve Aydın'a bağlanması planlanan otoyol projesidir (Ünverdi, 2002, s.228-230). İlk olarak Çeşme-Üçkuyular bağlantısı yapılan projenin aşama aşama gerçekleştirilmesiyle günümüzde Karşıyaka'ya kadar olan bölümü bitirilmiştir. 1952 Aru Planı'nda önerisi yapılan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın yapımı da 1980'li yıllarda tamamlanmıştır. Karşıyaka'dan Çeşme'ye ulaşmakta olan otoyol projesi ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı bu dönemde İzmir'in kentsel yapısını ve konut yerleşimlerini etkileyen en önemli yol projeleri olmuştur.

1988 yılına gelindiğinde kent içinde planlanmamış alan kalmamış, yaklaşık 21.000 hektar alanın imar planı mevcut olup, yeni planı yapılan alanlarda da toplu konut kullanımına ayrılması için imar adaları oldukça büyük tutulmuştur (İBB, 1989, s.5). Kent içindeki küçük sanayi alanları Pınarbaşı, Işıkkent ve Çamdibi'ne taşınmaları ve organize sanayi alanlarının Kısıkköy çevresine doğru ayrılması kararları 1989 planına kadar olan dönemde alınmıştır. Narlıdere'de Çakalburnu, İnciraltı'nda Homa ve Küçük Dalyan rekreatif düzenlemeleri ile Menemen Kuş Cenneti Orman Alanı oluşturulmasının temeli de 1984-1989 yılları arasında atılmıştır (Kaval, 2005, s.56).

1980 sonrasında çıkarılan yasaların büyük bir çoğunluğunu oluşturan af yasaları ve toplu konut yasaları belediyelerin planlama çalışmalarının da büyük çoğunluğunun bu yönlerde olmasını sağlamıştır. Kamu arazilerinin kat karşılığı girişimlerle anlaşarak satışa çıkarılması 1980 sonrası dönemde bu arazilerin hızlı bir şekilde konut alanı olarak dönüşümünü sağlamıştır. Hazine ve kamu arazilerinin amacı belirlenmeden ve geleceğe yönelik planlama yapılmadan hızlı bir şekilde satışa çıkarılmaları kentin geleceği için büyük sorunlara altyapı oluşturmuştur.

İzmir Büyükşehir Belediyesi (1988) İzmir raporuna göre çıkarılan imar affı yasasının ardından en hızlı şekilde planlarını yapıp gecekonduların yasallaştırılan il İzmir olmuştur. 54 mahallede 1944 hektar alanın İslah İmar Planı yapımı ve uygulaması başlatılmış ve tamamlanmıştır. Bu nedenlerle Bornova, Uzundere, Karşıyaka, gibi yerlerdeki kaçak yapılaşmalar da ilerleyen yıllarda çoğalmaya devam etmiştir.



Şekil 4.1 1978-1989 yılları arasında İzmir'in yayılma sınırları (İBB Arşivi).

Belediye planlarında öngörülen kuzey ve güney aksındaki gelişmenin yanı sıra bu dönemde doğu ve batı aksında da imar düzenlemeleri yaşanmıştır. Özellikle batı koridorunda önemli bir hareketlilik söz konusudur. İnciraltı ve Çakalburnu kıyıları rekreasyon düzenlemesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Gelecek yıllar için ticari aktiviteye yönelik olan bu hazırlıklar aynı zamanda 1980 sonrası belediyelere yetki devirleri ve kıyıları yapılaşmaya açan yasaların, kıyılarındaki hareketlenmesine paralel olarak kıyılara bağlanan kent uçlarında henüz anlaşılamayan küçük adımlardır (Kaval, 2005, s.61-62).

1972 planı ve 1989 planında öngörülen kuzey-güney aksındaki lineer gelişimin olumsuz yönleri 2006 yılı İzmir İl Çevre Durum Raporu'nda aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Hazırlanmış planların en belirgin yönü, kentin kuzey-güney eksenini boyunca doğrusal bir gelişme öngörmesi idi. Ancak İzmir gibi deniz kıyısına yerleşmiş bir liman kenti olan İzmir'i bu tür çizgisel bir gelişim içinde mahkum edilmiş olması kentin yine ilerideki yıllarda göstereceği kompakt gelişime bir darbe olmuş ve başarılı olmamıştır. Bu sistem içinde doğu kesimdeki Bornova ihmal edilmiştir (İzmir İl Çevre Durum Raporu, 2006, s.405).

Bu dönemde planlama çalışmalarının tamamen belediyelere bırakılması ve sonra kentin bütünü için yapılan planlama çalışmalarının etkisini yitirmeye başlamasıyla İzmir'de özellikle 1990 sonrasında artık kentin geneli için yapılan planlama çalışmalarından, belli alanlara parça parça yapılan plan düzenlemelerine geçilmiştir. 1980'li yıllarda kent bütününde yoğun bir şekilde alınan planlama kararlarının günümüze kadar geldiğini görmekteyiz. 1990 sonrasında artık imar çalışmaları gereksinimler doğrultusunda belli merkezlerde yapılmıştır. Ancak İzmir'de metropolitan alan içindeki farklı belediyelerin farklı planlar üretmesi, planların bir bütünlüğünün olmaması ve uygulamadaki açmazlar gibi nedenlerle yetersiz kaldığı görülmektedir.

1987 yılındaki idari yapılanmaya kadar üç ilçeden oluşan kent 1994 yılına kadar geçen sürede nüfus artışları ve sosyal gelişimlerin etkisiyle dokuz ilçeye yükselmiştir. Büyükşehir Belediyesi idari sınırlarında 1990 sonrasında 1992 yılında Konak, Bornova, Buca, Karşıyaka olmak üzere dört ilçe belediyesi bulunurken, 1993 yılında Konak, Bornova, Buca, Karşıyaka, Balçova, Çiğli, Narlıbahçe ve Gazimir olmak üzere ilçe belediyesi sayısı sekize yükselmiştir. 1994 yılında ise Narlıbahçe Belediyesi'nin Narlıdere ve Güzelbahçe olarak iki ilçeye ayrılmasıyla ilçe sayısı dokuzaya yükselmiştir (Koç, 2001, s.76).

1990'lı yıllarla birlikte büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de kent merkezinin aktivitesinin önüne geçen ticari hizmet alanını ellerine alan alışveriş merkezleri ve hipermarketlerin oluşum süreci başlamıştır. İzmir'de Bornova, Balçova-İnciraltı, Karşıyaka-Çiğli ve Gaziemir gibi kentin giriş ve çıkışlarına yerleşerek, kent çeperlerinin genişlemesine ve konut dokusunun bu alanlardaki gelişiminde etkili olan alışveriş merkezleri metropol kent oluşumunun bir parçası haline gelmiştir. Sadece alışveriş merkezleri değil 1990 sonrasında sayıları hızla artan bankalar, büyük hastaneler ve üniversiteler de bu gelişimin öğeleridir.

1990 sonrasında 1999 yılına kadarki dönemde yapılan imar çalışmalarıyla Tahtalı Barajı'nın çevresinde, Bornova'da, Çiğli'de, Koyundere'de, Uzundere'de ve Gaziemir'de toplu konut bölgeleri için plan düzenlemeleri yapılmıştır. Uzundere, Eskiizmir, Limontepe'deki alanlarda gecekondulu bölgeleri, Buca'da 9 Eylül Üniversitesi kampus alanı çevresinde konut, İnciraltı'nda gençlik parkı düzenlemesi için imar plan çalışmaları yapılmıştır (Kaval, 2005, s.102-104). 1990 sonrasında İmar plan çalışmalarının en yoğun olduğu, dikkat çeken yerler Güzelbahçe, Narlıdere ve Balçova'dır. Bu alanlarda yapılaşma baskısının olduğu ve imara açılmaya çalışıldığı imar planlarının yoğunluğundan ve ilave imar planlarıyla yer yer imara açılan alanlardan anlaşılmaktadır.

Balçova Turistik Oteli 1983'te, Hilton Oteli 1986'da, 1990'larda Otogar, 1999'da başlayarak ileriki yıllarda devam eden İnciraltı'nda Gençlik Parkı Projesi, 1990'ların ortalarında Halkapınar Kapalı Spor Salonu, Konak Pier, 1995'te yapımına başlanan Metro (hafif raylı sistem) Projesi gibi kentin fiziksel yapısını etkileyen önemli projeler bu dönem içerisinde günümüze kadar olan süreçte gerçekleştirilmiştir.

2003 yılında Alman Mimar Jochen Brandi'nin Uluslararası Kentsel Tasarım Fikir Yarışmasında birinci olan projesi örnek alınarak 'Üçüncü İzmir' adıyla hazırlanan **İzmir Kenti Yeni Kent Merkezi Projesi**, 1980'lerden sonra dünyada değişen koşullar doğrultusunda alınan kararlarla İzmir'e yeni bir kent merkezi

önerisi sunmaktadır. Proje kuzeyde Turan, doğuda Salhane ve güneyde Alsancak'la sınırlı alanı kapsamaktadır.

Alınan kararlara göre Turan Bölgesi'nin kıyı alanında ikinci bir Kordon yaratılmak istenirken, bölgede pansiyonculuk geliştirilerek konut alanları tamamen korunacaktır. İşçiler Caddesi'nde ise ticarete yönelik olarak düzenlenecek olan işyerlerinin üst katları konut kullanımına açılacaktır. Ayrıca burada yüksek yapılar da önerilmektedir (Yeni Asır, 5 ve 7 Mart 2003 aktaran Bal, 2004, s.92).

İzmir kenti 1973 ve 1989 planlarında da öngörüldüğü gibi kuzeyde Menemen, güneyde Menderes, batıda Urla, doğuda Kemalpaşa İlçesi'nin sınırlarına kadar genişlemiştir. Planlardaki kuzey-güney lineer aksı boyunca planlanan gelişim lineer formdan çıkarak yıldızsal bir form kazanmıştır. Körfezi çevreleyen Karşıyaka, Bornova, Çiğli, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe sınırlarında çevreye doğru yayılmakta olan İzmir, yerleşim ve fonksiyonel gelişimiyle bir metropol kente dönüşmüştür. Çevre yerleşmelerin hızlı büyümesi merkez kentle bütünleşmesini sağlamıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası öncesinde dokuz ilçe belediyesinden oluşan İzmir Büyükşehir Belediyesinin, 5216 sayılı Yasa sonrasında genişleyen sınırları; kuzeyde Aliağa, güneyde Selçuk ilçe merkezlerini içine alacak biçimde büyütülmüştür. Yapılan düzenleme sonucunda, geçmişte İzmir Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan dokuz ilçe, (Balçova, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere) belediyesine, kuzeyde Aliağa, Foça ve Menemen, doğuda Kemalpaşa, Batıda Urla, Seferihisar, güneyde Menderes, Torbalı, Bayındır ve Selçuk ilçe merkezleri eklenmiştir (İzmir İl Çevre Durum Raporu, 2006, s.406).

1989 planından sonra 2005 yılında, İzmir' in 2030 yılını hedefleyen 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İzmir'in yeni sınırları içinde ve yakın çevresindeki gelişmeleri bütünsel bir yaklaşımla ele alan planın

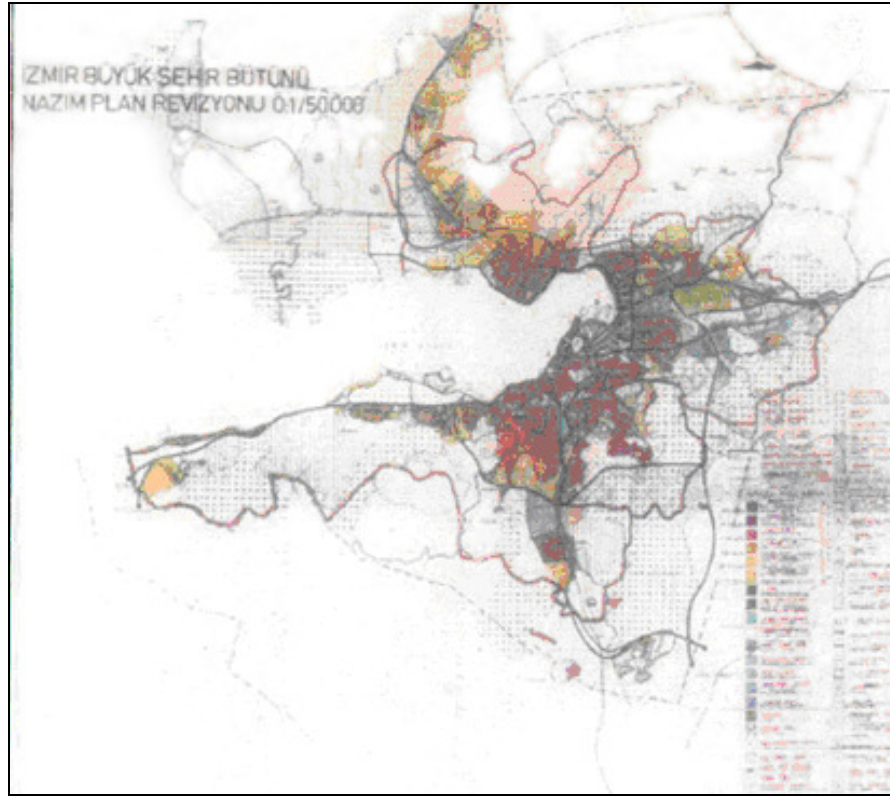
etkileri günümüzde henüz hissedilmediği için, plan araştırma kapsamının dışında tutulmuştur.

4.2.1.1 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu, 1989

1972 planının 1978 yılında yapılan revizyonundan itibaren 1987 yılına kadar olan dönem içinde 1/5000 mastır planı ve 1/1000 imar planları yapım çalışmaları devam etmiştir. 1987 yılına gelindiğinde yeni gelişmeler sonucunda yapılan çalışmalar doğrultusunda revizyon planı yapılmasına karar verilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi Planlama Programlama Koordinasyon ve Proje Şubesi'nin hazırladığı plan 1988'de Bayındırlık Komisyonu tarafından onaylanmıştır. Burhan Özfatura'nın Belediye Başkanlığı yaptığı dönem içinde onaylanan plana getirilen bazı eleştiriler sebebiyle plan tekrardan değerlendirilerek, 1989 yılında bazı alternatif kararların eklenmesiyle kabul edilmiştir.

Bu plan aslında imar yasasına göre yapılmış bir revizyon değil, daha önce hazırlanarak onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların birleştirilerek, boş alanların yeni plan kararları ile tamamlanmasıyla oluşturulan bir düzenlemedir. 1989 Nazım Plan Revizyonu ile planlanan gelişme alanları Konak, Karşıyaka, Buca, Bornova ilçe sınırlarını kapsayan 87.000 hektarlık alandan oluşmaktadır (Koç, 2000, s.74). Planda İzmir Büyükşehir tamamında 2005 yılı için 4.200.000 nüfus öngörülmüştür. Kent bütünü ve özellikle güney gelişim aksını kapsayan planda yeni gelişim alanları için kararlar alınmıştır.

1989 İzmir Nazım Plan Revizyonu önceki yıllarda yapılan planları temel alarak, bazı kararların izlerini taşımaktadır. Plandaki üst ölçekli kararlar genel olarak var olan planları desteklemektedir. 1973 planının en önemli kararı olan kentin kuzey-güney aksındaki gelişimi bu planla da desteklenmiştir (Bal, 2004, s.91). Bu planda da kuzeyde Menemen ve güneyde Cumaovası kentin uç noktaları konumundadır. Ancak **planın önemi kuzey ve güney aksındaki gelişimin bu planda yeni gelişme alanı değil, yerleşim alanı olarak karşımıza çıkmasıdır.**



Şekil 4.2 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu (İBB arşivi).

Planda alınan önemli kararlardan olan Adnan Menderes Havaalanı'nın güneyde Gaziemir Cumaovası'na alınması ile Çiğli'deki havaalanı askeri havaalanı olarak değiştirilecektir. Aliğa için önerilen Serbest Bölge de Gaziemir'de projelendirilecektir (Arkon ve Gülerman, 1995, s.20). Yapılması planlanan Serbest Bölge ve Havaalanı, Gaziemir'deki 50 hektarlık ticaret bölgesi içinde yerleştirilecektir. Bunun dışında 1982 yılında kararı alınan Dokuz Eylül Üniversitesi Kampüs Alanı Buca'da planlanacaktır. 1989 planında 1978 planındaki çevre yollarının ve otoyolların güzergâhları değiştirilmiştir. Doğa parkı olarak düşünülen kuş cenneti ve Tuzla Bölgesi 1973 planında da öngörüldüğü gibi koruma altına alınacak ve mevcut yeşil alanlar korunacaktır. Sanayi alanında alınan en önemli kararlardan birisi sanayi alanlarının merkez dışına yönlendirilmesiyle kent çeperlerinde organize sanayi bölgelerinin kurulmasıdır. Buna göre kentin kuzey aksında Çiğli ve Menemen'de, doğu aksında Manisa ve Kemalpaşa'da, güneyde ise Gaziemir ve Karabağlar'da sanayi alanları düşünülmüştür. Işıkkent'in doğusu ve Pınarbaşı'nın batısında kalan alan sanayi ve kentsel çalışma alanı olarak belirlenmiştir.

Konut dokusuyla ilgili mevcut konut alanlarının yenilenerek, kat eklenmesi ve yeni konut alanlarının oluşturulması şeklinde kararlar alınmıştır. Yeni konut alanları için yer seçiminde kuzey-güney gelişim aksındaki kuzey aksı boyunca Menemen'e kadar olan alan öngörülmüştür.

Planda konut dokusuyla ilgili olarak alınan en önemli kararlardan birisi Güzelbahçe'nin batısında bulunan tarım alanlarının imara açılarak konut yerleşimine açılması olmuştur (Ünverdi, 2002, s.229). Ayrıca planda şehrin batı koridorunun sonunda yeni bir yerleşim alanı önerilmiş, Balçova'da da konut bölgesi için alanlar ayrılmıştır. Güneyde ise konut alanlarının Tahtalı Barajı nedeniyle Gaziemir ve Cumaovası'nda sınırlandırılması önerilirken, kuzey aksında planlanmış fuar ve rekreasyon alanının bir kısmı konut alanı olarak değiştirilmiştir (Arkon ve Gülerman, 1995, s.20). Mevcut yerleşim alanlarının da korunmasına dönük olarak kararlar alınmıştır. 1980 öncesinde kontrol mekanizması eksikliği nedeniyle çevre belediye sınırları içindeki kamu arazilerinde yerleşen gecekonducular, 1980 sonrasında belediyelerin ilçe belediyeleri şeklinde güçlenmesinden sonra, planlı alanlar dışında gelişmeye başlamıştır (Arkon ve Gülerman, 1995, s.20).

1989 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Planı'ndaki konut dokusu ile ilgili alınan önemli kararlar özetle aşağıdaki gibidir;

- 1) Mevcut konut alanları kat eklenerek yenilenmesi ile oluşturulacak yeni konut alanlarının yer seçiminde **kuzey-güney gelişme aksındaki kuzey aksı boyunca Menemen'e kadar olan alan öngörülmüştür.**
- 2) Şehrin batı aksının sonunda yeni bir yerleşim alanı öngörülmüştür. Güzelbahçe'nin batısında bulunan **tarım alanları imara açılarak**, yaklaşık 160 hektarlık alan konut yerleşimine açılmıştır.
- 3) Balçova'nın güney ve güneydoğusundaki yaklaşık 30 hektarlık alan da tarım alanlarının imar açılmasıyla birlikte konut kullanımına açılmıştır.

- 4) Güney aksındaki konut alanlarının gelişimi Tahtalı Barajı nedeniyle Gaziemir ve Cumaovası civarında sınırlandırılmıştır. Serbest Bölge ve Havaalanı nedeniyle gelişeceği varsayılan Gaziemir’de ticaret seçenekli konut bölgesi önerilmiştir.
- 5) İzmir Körfezinin kuzey kıyılarında Bostanlı Çiğli’de planlanan Fuar ve Rekreasyon Alanının değiştirilmesiyle bu alanın bir bölümü konut yerleşimine açılmıştır.
- 6) 1978 planında kararı alınan Çanakkale yolunun batısındaki konut alanı bu planda kaldırılmıştır. Doğu aksı üzerindeki konut ve sanayi alanları ise onaylanmıştır.

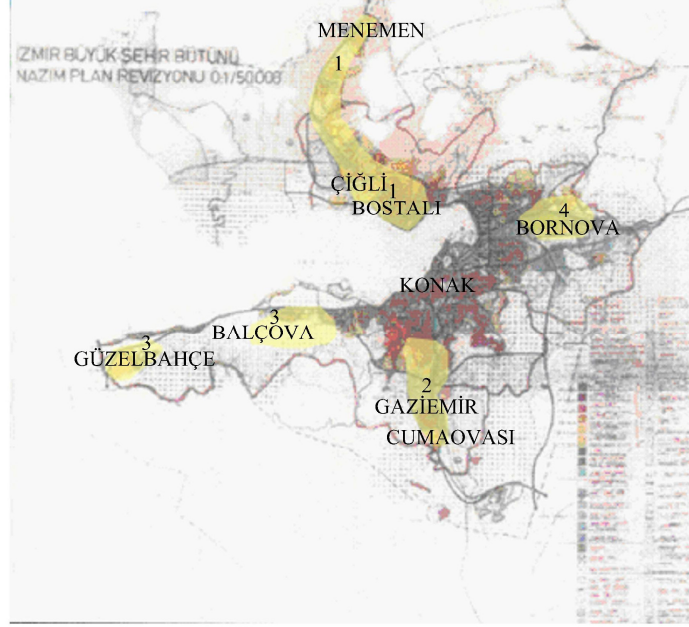
Hemen uygulamaya konulan 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Planı’nın bazı kararları ancak 1996 yılından itibaren uygulanabilmiştir. (Örneğin Çiğli rekreasyon alanı 1997’de, Alsancak Limanı çevresinde İzmir’in yeni merkezi uluslar arası ticaret bölgesi 2001’de uygulamaya konmuştur.) İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 2002’deki son çalışması olarak, çeşitli kurumlardan temsilcilerle oluşturulan meclis tarafından kent için çeşitli ölçeklerde stratejik kararlar geliştirmiştir (Kaya, 2002, s.175-176).

1989 planı, Metropolitan Planlama Ofisinin 1973 ve 1978 yıllarında hazırladığı planların revizyonu niteliği taşısa da, yasal olarak 3194 sayılı imar kanununun gerekliliklerini sağlamamıştır. 1973 ve 1978 planlarının kombine edilmesi olması yanında 1989 planı, yapılacak yatırımların kararlarının belediye tarafından alınması ile siyasi iradenin inisiyatifinde hazırlanması nedeniyle bilimsel niteliğini koruyamamıştır.

1980 yılı sonrasında İzmir için yapılan 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu’ndaki konut alanları tablo 4.2’de gösterilmiştir. Konut alanlarının plan üzerinde doku olarak gösterildiği tablo 4.2 araştırmacı tarafından hazırlanmıştır.

Tablo 4.2 1980 sonrası dönemde yapılan planlardaki konut alanları

1989 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ NAZIM PLAN REVİZYONU	
KONUT BÖLGELERİ	1.Kuzey gelişme aksında Menemen'e kadar olan bölge, Bostanlı ve Çiğli
	2.Güney gelişme aksında Gazimîr ve Cumaovası
	3.Batı aksında Güzelbahçe'nin batısı, Balçova'nın güney ve güneydoğusu
	4.Doğu aksında Bornova



4.2.2 1980 Sonrası Dönemde Alınan Planlama Kararlarının Konut Dokusu ve Mimarisine Etkileri

1980 sonrası'nın dışı açılan Türkiye'sinde mimarlık anlayışı Ulusal mimari kimlikten sıyrılmış, modernizmin iddialı yaklaşımından vazgeçilerek Cumhuriyet'in modernleşme ideolojisinin artık hissedilmediği bir döneme girilmiştir. Dönem içinde oluşan çoklu fikir ortamında kent mekanlarının aşırı yapılaşmayla ve büyük yatırımlarla birlikte süratle değişmesi ve mimarlıkta imaj yaratmak için zengin müşterilere farklı ürünler sunma çabasıyla oluşan yozlaşma eğilimleri gibi mimari hareketlerle Türkiye'de mimarlık nitelik açmazı yaşamıştır ve yaşamaktadır. Türk Mimarlığı yaşanan ekonomik, sosyal ve siyasal sorunların yarattığı kültürel ve toplumsal ortamdaki hızlı değişimlerden olumsuz etkilenmiştir.

Bozdoğan'a (1998a) göre kültürel alanda modernleşme kuramlarının evrenselci iddialarından vazgeçilip, kültürel kimlik gibi terimlerin öne çıktığı bu dönemde, Türkiye'nin en tanınmış modernist mimarları bile tarihsel ve yöresel öğelere göndermeler yaparak, İslami form ve motiflerden göndermeler yapmaya başlamışlardır. Bugün, Cumhuriyet'in resmi modernleşme ideolojisinin elitizmi, katılığı ve dayatmacılığının gittikçe gözden düşmekte olduğu yadsıyamayacağımız bir gerçektir. Diğer bir sorun ise mimarlık gibi özünde elit olan bir disiplinde sırf halka ait olduğu için her türlü 'kitsch' i onaylamanın nasıl sınırlandırılacağıdır. Artık mimarlık özel sektör ve zengin müşterilere bir form ve imaj yaratma olarak ele alınmaktadır.

Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan İzmir'in mimarisine baktığımızda özellikle 1980 sonrası dönemde yaşanan hızlı değişimlerin etkileri büyük ölçüde görülmektedir. Kentlerin göçlerle birlikte kompozitleşmesiyle oluşan derin sosyo-kültürel ve ekonomik uçurumlar ve modern sonrası gelişen tasarım eğilimleri diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de çoklu yapılanmaların ve iç içe geçen zıtlıkların temel nedenini oluşturmaktadır. Bu değişimi bünyesinde en çok yansıtan alanlardan birisi konut mimarlığıdır (Türkseven Doğrusoy ve Uzun, 2007, s.32).

1980'li yıllara kadar bir ölçüde korunmuş olan mimari kültürel doku 1980'lerden sonra daha fazla korunamayarak, sosyal ve siyasal politikalarla getirilen yeni yaklaşımlar doğrultusunda İzmir kent kimliği yitirilmiştir. Tüketim odaklı yaşam tarzının yerleşmesiyle oluşan gösterişçi yeni konut alanları, çok katlı iş merkezleri ve dev alışveriş merkezleri gibi yapılaşmalar kente yerleşmeye başlamış, bu yaşanan değişimler sonucu kentler arasındaki kültürel farklılıklar ortadan kalkarak tek düze, niteliksiz mimari ürünler kente hakim konuma gelmiştir. Özellikle seksenli yıllardan sonra artan rant amaçlı yatırımlar ile konutun giderek bir tüketim nesnesi haline gelmesi kaçınılmazdır. 1980'li yıllara kadar ağırlıklı olarak konut stoğunu oluşturan yapsatçılar ve gecekonducuların yanında 1980 sonrasında yön değiştiren kentleşme dinamikleriyle birlikte yeni konut sunum biçimleri ortaya çıkmıştır.

Bu bölümde 1980 sonrası Türkiye'yi etkisi altına alan değişen mimari karakterlerin kent mimarisinin büyük bir bölümünü oluşturan konut yapısındaki dönüşümler İzmir temeline incelenmiştir. Devletin oluşturduğu yasal düzenlemeler ve yapılan planlama çalışmalarının İzmir kentinin konut dokusu üzerindeki etkileri sonucu konut mimarisindeki değişimler araştırılmıştır. Önceki dönemlerde başlayan göçlerle aşırı nüfus artışı, konut açığının giderek büyümesi ve niteliksiz yapılaşma gibi sorunlar devam ederken, dönem içinde kent sınırları gittikçe büyüyerek kent merkezi çevre yerleşmelerle birleşmiştir. Bu bölümde de büyüyen kent sınırları içinde genel olarak konut dokusunun nasıl gelişim gösterdiği ile kent merkezindeki durum ele alınacaktır.

İzmir Büyükşehir bütünü için 1980 sonrası dönemde yapılmış ilk plan olan *1989 İzmir Büyükşehir Nazım Plan Revizyonu*'nun etkileri günümüze kadar devam etmiştir. 1972 planından sonra Büyükşehir'in tamamını kapsayan ikinci plan olan 1989 planı, 1987'ye kadar yapılan parçacı anlayıştaki planlama çalışmalarının birleştirilmesiyle oluşmuştur. 1980 sonrasında 1989 yılına kadarki dönemde planlama çalışmalarında yoğun bir süreç geçirilmiş, 1985'te yapılan revizyon çalışması ve parça parça yapılan planlarla önemli gelişmeler yaşanmıştır. Zaten 1989 revizyon planı da bu çalışmaların bir ürünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Belediyelerin yani siyasi iradenin inisiyatifiyle yapılan ilk plan olan 1989 planı, İzmir'in tamamının konut dokusu ve mimarisinde, günümüze kadar değişen koşullar doğrultusunda etkili olmayı sürdürmüştür.

1980'li yıllarda İzmir artık giderek artan nüfusun ve konut gereksiniminin etkisiyle körfez çevresindeki merkezi alandan çıkarak ana yollar etrafında kuzeye, güneye, doğuya ve batıya doğru yayılmaya başlamıştır. 1980 sonrası konut alanlarının gelişimine bakıldığında genel olarak kıyı bölgelerdeki imarlı mevcut konut dokusu, imarlı konut dokusunu yamaçlara doğru plansız gelişim gösteren gecekondular, gecekonduların da büyümelerini engellemek amacıyla planlanan toplu konut yerleşimlerinin sarmaya başladığı bir konut dokusu profili çizmek mümkündür.

Büyükşehir bütününde alınan ve üst ölçekte kararlar içeren 1989 Nazım Planı'nın etkileri, genel olarak kent bütünündeki üst düzey etkiler olarak görülmeye başlamıştır. **1972 planında benimsenen kuzey-güney doğrultusundaki gelişim alanı 1989 planıyla da benimsenmiş, hatta bu aks yerleşim alanı olarak belirlenmiştir.** Bu yaklaşımın sonucu olarak bu aks üzerinde yapılan sanayi ve ticaret alanları, anayollar, çevreyolları gibi yatırımlarla güçlendirilerek yeni konut alanlarının buralarda oluşumu sağlanmıştır. Kuzey-güney aksında gelişmesi planlanan konut alanlarının da toplu konut alanı olarak gelişmesi planlanmıştır. Ancak hızlı nüfus artışı ve kentleşmeye bağlı olarak İzmir kent bütünüünün gittikçe büyümesi ve çevresinin merkezle birleşmeye başlamasıyla gelişim sadece kuzey-güney doğrultusunda sınırlandırılmayıp, kentin her yönüne doğru bir saçaklanma yaşanmıştır. **1972 planına göre 1989 planının farkı konut gelişiminin körfezin kıyısından dış çevreye yani yamaçlara doğru yayılması olmuştur.**

İzmir'de bir yandan kent merkezinde dikey, diğer yandan çevre yerleşmelerde yatay yönde gelişme meydana gelirken, sanayi ve ticaret alanlarının da etkisiyle konut yerleşimleri kentin gelişme akslarında düzenlenen anayollar doğrultusunda hızla yayılmaya başlamıştır. (Karadağ, 2000, s.78) Önceki dönemlerde hizmet üreten kent merkezinde apartmanlaşmayla sıkışık, yoğun bir dokunun oluşumu şeklinde gelişim gösteren konut alanları, bu dönemde kenti çevreleyen gelişim akslarına doğru kayarak yer değiştirme eğilimi göstermiştir. Yani 1989 planındaki gelişim akslarına yönlendirilen sanayi alanlarını, konut alanları, toplu konut alanları ve gecekondular çevrelemiştir.

Güney gelişim aksının önemli bir yerleşim yeri olan Gaziemir'de 1989 planıyla kararı alınan Adnan Menderes Havaalanı, Serbest Bölge ve sanayi alanlarının güneye doğru gelişmesi ile birlikte konut dokusu da gelişmeye başlamıştır. Plan kararları ile Gaziemir ve güneyi yeni iskan alanları olarak belirlenmiştir. 1989 planında ticaret ile birlikte konut bölgesi olarak belirlenen ve yapılan toplu konut projeleri ile çekim noktası haline gelen Gaziemir, özellikle 1990 sonrası konut alanında önemli gelişim göstererek kent merkeziyle bütünleşmiş ve konut dokusunun çevreye doğru yayılması hızlanmıştır. **Güney aksındaki konut dokusu**

plan kararlarıyla projelendirilen İzmir-Aydın otoyolu boyunca apartmanlar ve sosyal konut alanları şeklinde gelişim göstermiştir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Güney gelişim aksında Gaziemir, Emlak Bankası toplu konutları ile konut dokusu (Özgecan Akbayırlı arşivi).

İlk önce 1981 daha sonra 1984 yıllarında çıkartılan toplu konut yasaları Türkiye'nin tamamında olduğu gibi bu kanunlardan sonra **toplu konut** yapımının kolaylaşmasıyla diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de toplu konut atağı yaşanmıştır. **1984 yılından sonra yapımları hız kazanan toplu konutlar, 1989 planıyla kentin yeni gelişme akslarındaki (kuzey-güney aksı gibi) konut alanlarının toplu konut alanı olarak belirlenmesiyle desteklenmiştir.** İzmir'de giderek artan konut gereksinimi 'sosyal konut' lar ve 'kooperatif' ler yoluyla karşılanmak istenmiş ve bu yolda giderek büyüyen konut dokusu ile kentin tamamında etkili olan tek düze bir mimari kimlik yaratılmıştır. Kuşkusuz toplu konutların mimari değerleri tartışılır niteliktedir. Plan tipolojilerinin sürekli tekrarlardan oluşmasıyla tekdüze, mimari çeşitliliği minimal olan ve kimliksiz mimari çevrelerin oluşturduğu toplu yaklaşımlar mimari adına bir ayrıcalık taşımamaktadırlar.

Güney gelişim aksında bulunan, plan kararları sonucu oluşturulan Organize Sanayi Bölgesi, Buca Koop ve Evka gibi toplu konut alanları ile birlikte gelişim

gösteren Buca'da ise 80 sonrası dönemde konut yapımında görülen büyük artış ile günümüzde yoğun sıkışık bir konut dokusu oluşmuştur. Özellikle 1989 planında alınan kararlarla Dokuz Eylül Üniversitesi kampüsünün Buca'da projelendirilmesiyle kampüs çevresinde oluşan konut dokusu hızla büyümüştür (Şekil 4.5). Sanayi ve konut alanlarıyla çevreye doğru genişleyen bölgede, yamaçlara doğru yeni gecekondular ve toplu konut alanları oluşmuştur. Cumhuriyet kurulmadan önce sadece Levantenlerin sayfiye evlerinin bulunduğu küçük yerleşimler olan Buca ile Bornova'da, yap-satçı konut sunum biçimi ile apartmanların, toplu konutların ve gecekonduların oluşturduğu yoğun konut dokusu sonucu, Levanten evlerinden günümüzde çok azı varlığını koruyabilmiştir.



Şekil 4.4 Eski Buca'dan bir sokak
(www.wowturkey.com).



Şekil 4.5 Buca Koop. evleri

İzmir'in tamamında da bu sunum biçimleriyle konut açığını en hızlı ve en ekonomik biçimde giderme girişimi, rantı hedef alan kentsel planlama kararları ile desteklenmiş ve kentin genel görünümü söz konusu gelişmelerden fazlasıyla etkilenmiştir. Özellikle çoklu yaşam pratiği içinde önerilen toplu konutlar ve sıkışık kentsel alan içinde yer alan çok katlı apartmanlar, çoğulculuk içindeki tek/il/ciliğin ortaya koyduğu ikilemi örneklemekte ve tekrara dayalı çözümlerin birer sonucu olarak kentin tek tipleşmesine sebep olmaktadır (Türkseven Doğrusoy ve Uzun, 2006, s.32).

Önceki dönemlerdeki konut sunum biçimlerinin hakim konumunu kaybederek, yerini yeni sunum biçimleri olan toplu konut ve kooperatiflere bırakmalarının yanında, aflarla ve imar-ıslah planlarıyla yasallaştırılan gecekonduların apartmanlaşarak büyümesiyle de farklı bir konut stoku oluşmuştur. 1950’li yıllarda başlayan gecekondular hareketlerinin en çok hız kazandığı dönem 1980 sonrası olmuştur. Aşırı göçlerle artan nüfusla birlikte kontrolsüz büyüme sürecinde hızla, planlı konut yerleşimlerinin çevrelerinde oluşan gecekondular alanları, İzmir’in yatay doğrultusundaki genişlemesinde etkin rol oynamıştır. Bir takım yasal düzenlemelerle; imar afları ve ıslah planlarıyla yasallaştırılan **gecekondular, yap-satçılar eliyle dönüştürülerek, dikeyde de yükselmeye başlayıp apartmanlara, mimari değeri olmayan yapıların bulunduğu mahallelere dönüşmüştür.** Ancak gelen yeni gecekondular ve eskilerinin apartmanlara dönüşme süreçlerinin uzun olması nedeniyle, devasa şantiye görünümünden kurtulamamışlardır. İkinci ve üçüncü katlarına çıkarılarak vasıfsız apartman yapılarına dönmeye başlayan gecekonduların oluşturduğu konut dokusu, sosyal donatıları bakımından standartların altında, düşük yaşam kalitesine sahip kentsel mekanları olan, inşaat ve malzeme kalitesi zayıf, mimari estetikten yoksun konutların yoğunlukta olduğu konut alanları haline gelmişlerdir (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 Apartmanlaşmaya başlayan gecekondular mahalleleri (Özgecan Akbayırlı arşivi).

Tekeli'nin de belirttiği gibi kent formu açısından, yap-satçı sunum biçimi sonucu kent merkezinde yüksek yoğunluklu kent dokuları, toplu konutlar sonucu kent çerçevesinde saçaklanmalar ve kent içinde dönüşmüş ya da dönüşmemiş gecekondular

alanları ortaya çıkmıştır. Sayısal olarak yeteri kadar konut olmasına rağmen üretilen çevreler ve konutların ciddi bir nitelik problemi bulunmaktadır (Tekeli, 1995b). Konvansiyonel apartman tipolojisinin dışında farklı plan çözümleriyle yapılan, estetik değere sahip ve özgün mimari karakterde çok az konut örneği 80’li yıllardan sonra yer almıştır (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 Dönemin sıra dışı apartman yapıları, solda brütalist mimari akımın İzmir’deki örneklerinden olan Gürel apartmanı 1986, sağda modern mimari etkileri yansıtan Özgörkey apartmanı 1993 (Terim, 2006).

Bu dönemde yapımı tamamlanan ve kıyı konut dokusu üzerinde etkili olan önemli bir planlama kararı ise Mustafa Kemal Sahil Bulvarı projesidir. İlk olarak 1952 planında önerilen sahil yolu 1980’li yıllarda tamamlanarak kullanıma sunulmuştur. **Sahil yolu Karataş-Güzelyalı kıyı hattının konut mekansal yapısında önemli bir değişime sebep olmuştur.** Sahil yolu yaptırılmadan önce yani 1980 öncesi dönemde kıyı hattında inşa edilen apartmanların iç mekanları salonları Mithatpaşa Caddesi’ne, yatak odaları ise denize bakacak şekilde tasarlanmışlardır. Sahil yolu tamamlandıktan sonra ise inşa edilen konutların mekan organizasyonuna bakıldığında salonlarının sahil bulvarı tarafında yani deniz manzaralı, yatak odalarının ise Mithatpaşa Caddesi tarafında tasarlandığı görülmektedir. Mithatpaşa Caddesi’nin yükünü hafifleterek hakim ulaşım arteri

haline gelen sahil yolunun yapımıyla yaşanan bu değişim, Karataş-Güzelyalı kıyı bandının konut yapısında etkili olan önemli bir mekansal değişimdir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Mustafa Kemal Sahil Bulvarı yapıldıktan sonraki Güzelyalı sahil konut dokusu (Özgecan Akbayırlı arşivi).

1980 sonrası dönem kentin hızla büyümesi ve arazi değerlerinin de sürekli artması sonucu yetersiz kalan plan kararlarının zorlanmasıyla, imar baskılarının da en çok arttığı dönem olmuştur. Bu nedenle özellikle kentin yeni gelişen alanlarında tarım arazilerinin çoğunun amaç dışı kullanımı zorunlu kılınmış ve bu alanların sanayi ve konut alanlarına dönüşümü yaşanmıştır. Karşıyaka, Bornova, Narlıdere, Gazimir, Buca ve Çiğli’de günümüze kadarki süreçte konut yerleşimleri bu yollarla artış yaşamıştır (Karadağ, 2000, s.73). **1989 planı doğrultusunda gerçekleşen en önemli gelişmelerden birisi bu tarıma elverişli alanların imara açılmasıyla konut alanlarına dönüşümü olmuştur.**

Konut alanı olarak dönüştürülen tarım alanlarının bulunduğu Bornova ilçesinde de bu dönemde konut dokusu önemli bir gelişim göstermiştir. **Burada da 1989 planından sonra söz konusu olan tarıma elverişli alanların çoğunun imara açılmasıyla konut dokusu hızla büyümüştür.** Plan kararları sonucu gelişen sanayi alanlarının, Ege Üniversitesi Kampüsünün ve hipermarketlerin etkisiyle gittikçe büyüyen Bornova’da günümüzde yoğun bir konut dokusu oluşmuştur. Sanayi alanlarının gittikçe artması sonucu, çevrelerinde gecekondular yayılmaya devam ederken, toplu konut projelerinin planlara dahil edilmeleri de kaçınılmaz olmuştur. Böylece bir yandan merkezde sıkışmış apartman dokusu, bir yandan Bornova

çeperlerinde gecekondular, bir yandan toplu konutlar ve siteler, bir yandan da yine çeperlerde gelişmekte olan lüks villalar ile Bornova'da zaman içinde İzmir'in tamamında olduğu gibi kozmopolit bir konut dokusu oluşmuştur.



Şekil 4.9 Soldaki 1985 yılı Alsancak yoğun doku, sağdaki 1990'ların başı gabarilerin sonuna kadar kullanıldığı Kordon konut dokusu (www.wowturkey.com).

Konut apartman yapısındaki 1952 planıyla başlayan gabari artışları bu dönemde de etkinliğini sürdürmüştür. **1985 yılında düzenlenen yeni imar kanunu ve 1989 planı ile özellikle Alsancak, Karşıyaka ve Göztepe gibi kent merkezindeki kıyı yerleşimlerde daha da arttırılan gabari sınırları sonuna kadar kullanılmıştır** (Şekil 4.9). 1980'li yıllara kadar yap-satçı müteahhitlerden korunabilinen bazı konutlar 1980 sonrasında daha fazla korunamayarak çok katlı konut yapıları şeklinde değişime uğramıştır. 1955 yılında onaylanan planlardaki gabariler arttırılarak beş katlı yerler altı kata, yedi katlar sekiz kata, sekiz katlı yerler ise dokuz kata çıkarılmıştır. Önceki dönemde en yoğun olarak yaşanan 2-4 katlı binaların yıkılarak yerlerine 8-10 katlı yukarıya doğru yükselen konutların inşa edildiği bu yaklaşım, ilerleyen yıllarda da bu gabarilerin sürekli arttırılmasıyla birlikte devam etmiştir. Kent merkezindeki yukarı doğru yükselme hareketleri günümüze kadar çok az kalan 4-5 katlı apartmanların dönüşümü olarak görülmüştür. Konut mekanları ise küçülmeye devam ederken, tip projelerle meydana gelmiş benzer planlar ve daha basit cepheler 80'li yılların genel apartman tipolojisini oluşturur.

Bu dönemde Karşıyaka'daki konut dokusu da yükseltelen gabariler ve arttırılan inşaat alanlarıyla kıydan içerilere ve batıya doğru hızlı bir büyüme süreci içerisine girmiştir. 1980'li yıllarda Girne Bulvarı'nın açılması ile bulvarın çevresinde hızlı bir apartmanlaşma süreci başlamıştır. Nüfus artışı ve hızlı büyüme sonucunda Karşıyaka'da dikeyde mimari dönüşümlerin yaşanması zorunlu hale gelmiş ve 1955 planında belirlenen gabariler sürekli arttırılmıştır. Özellikle sahil şeridinde 1985 İmar Yönetmeliğiyle birlikte gabariler dokuz kata çıkarılmış, iç kesimlerde ise beş kata çıkarılmıştır (Şekil 4.10, 4.11). Anadolu Caddesi üzerinde farklı tiplerden oluşan konut stoku oluşmuştur. Caddenin güneyinde mevcut imarlı konut dokusu apartmanlar şeklinde, kuzeyinde ise gecekondular yapılaşması yoğunluk kazanmıştır.



Şekil 4.10 1980 sonrası dönemde yoğun konut dokusuyla Karşıyaka (www.wowturkey.com).



Şekil 4.11 Karşıyaka sahil şeridinde arttırılan gabarilerden sonra konut mimarisinin dönüşümü (Ünverdi, 2006, s.23).

Karşıyaka'nın batısında ise hızlı bir büyüme söz konusudur. Özellikle Karşıyaka sahil yolunun Bostanlı'ya kadar uzatılmasıyla önemli bir gelişim sürecine giren Bostanlı'da artık mevcut bahçeli evlerin yerlerini çok katlı apartmanlar almaya başlamıştır. Toplu konut projeleri ve yüksek gelirlilere yönelik konut sitelerinin oluşturduğu konut dokusu ile Bostanlı, 1980 sonrasında önemli bir gelişim göstermiş, günümüze kadarki süreçte lüks konutların bulunduğu bir semte dönüşmüştür. **Karşıyaka'da gelişen Mavişehir gibi üst gelir gruplarına hitap eden modern sitelerin oluşturduğu konut alanları, bölgede karşılarındaki mevcut gecekondu yapılaşması ile ikili bir konut dokusunun oluşumunu da beraberinde getirmiştir** (Şekil 4.12). Burada konut mimarisinin fiziki farklılığının yanında farklı yaşam standartlarındaki yerleşimlerin bir araya gelmesinin yarattığı sosyal dengesizlikler, bir birliktelik oluşturmasının aksine sosyal uçurumları daha da hissedilir kılmıştır. Kentin diğer bazı gecekondu ve lüks konut bölgelerinde de aynı sorun Mavişehir'de hissedildiği kadar olmasa da görülmektedir.



Şekil 4.12 Mavişehir'deki lüks konut sitesi ve gecekondu (Sayar ve Süer, 2004).

Planlardaki konut yerleşimlerinin kuzey aksındaki gelişim kararı sonucu organize sanayi bölgesi, Çiğli havaalanı ve toplu konut projelerinin Çiğli'ye yönlendiğiyle konut dokusu Çiğli'ye doğru gelişim göstermiştir. Konut alanlarının hızla büyümesiyle dönem içinde Çiğli, merkez kentle bütünleşmiştir (Şekil 4.13).



Şekil 4.13 Çiğli’de büyüyen toplu konut alanları, Egekent Yerleşmesi (Güner, 1993, s.156-157).

1980 sonrası dönemde en önemli gelişim alanlarından birisi de kentin batı aksında bulunan Balçova ve Narlıdere’dir. **Buralardaki konut alanlarının da çoğu 1989 planıyla birlikte tarım alanlarının imara açılmasından sonra gelişim göstermiştir.** Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe arasındaki tarıma elverişli alanlar konut açığı sorununun bir sonucu olarak yerlerini çok katlı konutlara bırakmışlardır (Şekil 4.14). Konut yerleşimleriyle dolan bölgede günümüzde kalan tarım arazileri ise İzmir’in hızlı gelişimi karşısında yoğun yapılaşma baskısı altındadır. Planda yer alan çevre yolu projesi, Dokuz Eylül Hastanesi ve giderek artan alışveriş merkezlerinin kentin çeperlerine yaptığı etki ile bölgede 80 sonrası yaygınlaşmaya başlayan lüks konut siteleri inşa edilmeye başlanmıştır (Şekil 4.15). Dönem içinde Üçkuyular, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe’de yoğun bir konut dokusu oluşmuştur. Kentin batı aksı kıyıda doğrusal bir gelişim göstererek Urla sınırlarına kadar uzamıştır. Yapımı tamamlanan Çeşme Otoyolu da kentte sıkışmış olan üst gelir grubunun batıya yönelmesini sağlamış ve buradaki konut stokundaki artışın başlıca sebebi olmuştur.



Şekil 4.14 1985'te Balçova Mithatpaşa Caddesi çevresinin imara açılarak yeni yapılaşmaya başladığı zaman (www.wowturkey.com).



Şekil 4.15 Narlıdere'de imara açılan tarım arazilerinde inşa edilen lüks konut sitelerinden bir örnek (Özgecan Akbayırlı arşivi).



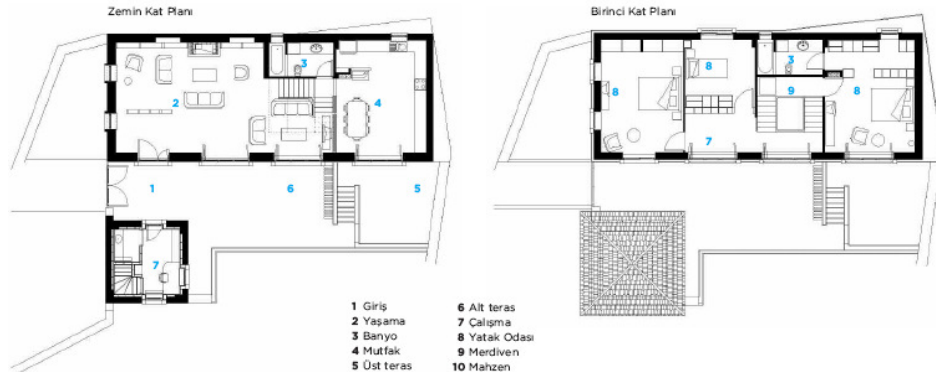
Şekil 4.16 Narlıdere'de tarımsal özelliğini yitirmiş arazide inşa edilen tekil konut örneği, Mimar Derya Akdurak (Ege Mimarlık, 2007).

Bu dönem içinde oluşan konut sunum biçimlerinden birisi de üst gelir gruplarına hitap eden **'ikinci konut'** lardır. 1980 sonrasında genişleyen kent çeperleri, planlama çalışmalarıyla düzenlenen çevre yolları ve yüksek gelirli kesimin oluşmasıyla kırsal araziler değer kazanmış ve yükselen rant değerleri sayesinde bir yatırım aracı haline gelmeye başlamışlardır. Kentteki çok katlı yapılaşmaya karşın az katlı, bahçeli müstakil villa tiplerinden oluşan ikinci konutlar, İzmir'de Güzelbahçe'de kıyı boyunca ve Yelki köyünde Seferihisar'a doğru olan bölgede, Bonova'da Çiçekli'de gelişim göstermiştir (Şekil 4.17, 4.18). Kente yakınlığı

nedeniyle Kaynaklar beldesinde de üst gelir gruplarının ikinci konutları yer almaya başlamıştır. Tarım alanlarına imar verilmesi ve kamu arazilerinin kat karşılığı girişimlerle anlaşılabilir satışa çıkarılması gibi yaklaşımlarla bu alanların konuta dönüşümü sağlanmış, özellikle 1990 sonrasında Çeşme, Foça, Seferihisar gibi yazlık beldelerde de hazine arazilerinin yazlık konut kullanımına açılmasıyla bu bölgelerde büyük bir konut stoku yaratılmıştır.



Şekil 4.17 Bornova Yakaköy'de ikinci konut örneği görüntüleri, Portal Mimarlık, 2004 (Ege Mimarlık, 2009).



Şekil 4.18 Bornova Yakaköy'de ikinci konut örneği kat planları, Portal Mimarlık, 2004, (Ege Mimarlık, 2009).

1990'lı yıllardan sonra özel sektörde artan rekabetle birlikte yap-sat usulü ile tasarlanmış apartman yapılarından farklı, galeri boşlukları, zengin iç mekan ve cephe tasarımlarıyla kurgulanmış özgün mimari niteliklerdeki apartman yapıları daha fazla yer almaya başlamıştır. Değişen politikalarla konutun tüketim amaçlı bir yatırım haline gelmesi ve üst gelir grubu adına yüksek ücretli bir kitlenin

oluşmasıyla diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir’de de konut sektöründe ‘**lüks konut**’ anlayışı oluşmuştur. Kent merkezi dışındaki yakın yerlerde apartmanlardan ya da villalardan oluşan lüks konut sitelerinin yapımı 1990’lardan sonra hız kazanmıştır. Konut stokunun çok az bir bölümünü oluşturan konut üretiminde belli bir dil ve kimlik oluşturma yoluyla lüks kavramının mimari tasarım çözümlerine de dayandırıldığı nitelikli konutların yanında, lüks ve prestijin aşırı uçlarda ifade edilmeye çalışılmasıyla malzeme çeşitliliği, kullanıcı profiline istekleri ve batı özentiliğinin mimariye yansıtıldığı, genellikle taklit yoluyla abartılı, farklı mimari akımların karıştırılarak bilinçsiz bir şekilde uygulandığı konut yapıları da yaygınlaşmaya başlamıştır. İzmir’de son yıllarda görülmeye başlanan lüks konutun başka bir boyut kazanmasıyla oluşan ‘**rezidanslar**’ ise konvansiyonel çok katlı konut biçiminden çok farklı olmayıp, mimari tasarım alanına tam olarak yansiyamayan lüks kavramını teknoloji ve güvenlik bağlamları kapsamaktadır.

2000’li yıllara gelindiğinde kar oranlarındaki yükselme, kentsel rantta ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı gelişme, kentsel rantın yüksek olduğu merkezi yerlerde apartmanların yeniden inşa edildiği bir döneme girilmiştir. Alsancak gibi bölgelerde bir kat kazanmak amacıyla yedi katlı apartmanların tümüyle yıkılarak yeniden inşa edildiği görülmektedir. Kar oranlarındaki hızlı yükselme kentsel rant değerleri çok yüksek olmayan daha çok orta gelirliyle yönelik konutların yer aldığı Hatay, Buca, Bornova gibi yerlerde bile konutların değer kazanmasını, 2-3 katlı konutların yıkılarak 4-6 katlı olarak yeniden inşa edilmelerini sağlamıştır. (Güner, 2006, s.137).



Şekil 4.19 Günümüzde Alsancak I. Kordon konut dokusu (Özgecan Akbayırlı arşivi).



Şekil 4.20 Hatay (İnönü) Caddesi'nde gabari sınırlarının sonuna kadar kullanılmasıyla oluşan günümüz konut dokusu (Özgecan Akbayırlı arşivi).

İnşaat sektöründeki bu hızlı büyüme süreci 2000'li yıllarda yabancı sermayelerin de konut alanına girerek konut alanında yatırımlar yapmasını sağlamıştır. Yabancılara sağlanan bu ayrıcalıkla ilgili olarak yapılmış olan tüm yasal düzenlemelere rağmen İzmir'de Urla'daki O'live Park projesi ve Çandarlı'daki Wide Planet projesi gibi yabancı sermayeli yatırımların gerçekleştiği görülmektedir (Güner, 2006, s.139) (Şekil 4.21, 4.22).



Şekil 4.21 İzmir Urla'daki O'live Park Evleri, M artı D Mimarlık, 2005 (Mimarlık 344, 2008).



Şekil 4.22 O'live Park Evleri kat planı (Mimarlık 344, 2008).

Konut mekanlarında ise 1980'li yıllarda küçülme devam ederken, tip projelerle meydana gelmiş benzer planlar ve daha basit cepheler 80'li yılların genel apartman tipolojisini oluşturur. 1990'lı yıllarda ise lüks konut tercihlerinin artmasıyla konut mekanı tekrardan büyüme göstermiş, dört odalı çözümler tercih edilmeye başlanmıştır. Çok katlı konut uygulamalarının artarak devam ettiği 2000'lerde de farklı renk, malzeme ve kütle arayışlarıyla konut mekânının ve oda boyutlarının plansal olarak büyümesi devam etmektedir (Terim, 2006, s.41) (Şekil 4.23, 424).



Şekil 4.23 Venüs Apartmanı görünüş ve kat planı, Mimarlar: Erbil Coşkuner ve Sedef Tunçağ, Mithatpaşa Caddesi, 1993, (Terim, 2006).



Şekil 4.24 Sevinç Hanım Apartmanı görünüş ve kat planı, Mimar Şükrü Kocagöz, Karşıyaka, 2001 (Ege Mimarlık, 2006).

Bu dönemde tüm bu yaşanan gelişmelerle günümüzde konut yoğunluğunun en fazla olduğu yerler Konak, Bornova, Karşıyaka ve Buca ilçeleri olmuştur. Kent merkezinde dikey yoğunluğun gittikçe arttığı dönemde günümüzde, Alsancak, Karşıyaka gibi merkezi yerlerdeki konutların yerlerini giderek işyerlerine bırakma eğilimleri oluşmaya başlamıştır. 1990'lı yıllardan sonra ise Çiğli, Balçova, Güzelbahçe, Narlıdere konut dokusunun gelişimi açısından önemli bir büyüme kaydetmiştir. Özellikle bu dönemde yapılan toplu konut alanlarının konut dokusunun gelişimindeki etkisi göz önüne alınırsa, Çiğli ve Buca'daki giderek artan konut yoğunluğunun toplu konut yapımlarıyla birlikte devam ettiğini söyleyebiliriz. 1980 sonrası dönemde İzmir, modern sonrası oluşan yeni konut tipolojileri ve sürekli arttırılan imar haklarının sonuna kadar kullanılmasıyla oluşan yoğun konut dokusu ile kentin çeperlerine doğru gittikçe büyüyen bir kent profili çizmiştir.

4.2.2.1 Toplu Konutlar, Sosyal Konutlar ve Konut Kooperatifleri

1980 sonrası dönemde giderek artan konut ihtiyacını giderebilmek, gecekondulaşmanın önüne geçebilmek ve planlı bir gelişme sağlayabilmek amacıyla çıkartılan toplu konut yasaları, planlama kararlarıyla desteklenerek, kaynak aktarımlarının da sağlanmasıyla **büyük ölçekli toplu konut projeleri** ve **konut kooperatifleri** yukarıdaki bölümlerde de bahsedildiği gibi Türkiye genelinde ve İzmir'de çok sayıda üretilmeye başlamıştır. Devletin kamu arazileri üzerinde

düşük maliyetlerle gerçekleştirdiği ‘sosyal konut’ niteliğindeki bu projeler, konut stokunu arttırarak düşük ve orta gelirlileri konut sahibi yapmaya yönelik olup, kentin yeni gelişim alanlarında yeni konut alanlarının oluşmasında ve gelişiminde de etkili olmuş, fiziksel yönden getirdikleri planlı gelişme ile Türkiye’de yeni bir kentleşme modeli oluşmuştur.

Küçük üretim ölçeklerine dayanan konut sunum biçimlerindeki tıkanmayla, yoğunlaşma bölgelerindeki talebi karşılama çabası da gerek kamunun gerekse özel sektörün büyük ölçekli toplu konut projelerine yönelmesine neden olmuştur. Önceki dönemlerden farklı bir piyasanın oluşması ile kamu yatırımlarıyla ortaya çıkan tüm bu yerleşmeler, dünyadaki büyük ölçekli toplu konut yerleşmelerinin ilk kuşağının biçimsel ve mekansal özelliklerini taşımaktadır (Bilgin, 1998, s.488). İzmir’de de 1984 sonrasında hız kazanan toplu konut projeleri, 1989 yılına kadar yapılan planlama çalışmalarıyla ve 1989 planıyla kentin gelişim alanlarında öngörülen sanayi alanlarının çevrelerinde projelendirilmişlerdir. Toplu konut alanları genellikle kent merkezine çok uzak olmayan yerlerde uydu kent niteliğinde, ulaşımı kolay alanlarda ve gecekonduyu önlemek amacıyla gecekondu yerleşimine uygun yerlerde, sosyal donatılarıyla birlikte birer kentsel alan sunmaktadırlar. Ancak yerleşime ilişkin sorunları çözmede yeteri kadar başarılı olamadıkları gibi sundukları sosyal donatıların yetersizliği ve çevre kalitesinin düşük olması nedeniyle de çok başarılı kentsel alanlar oluşturamamışlardır.

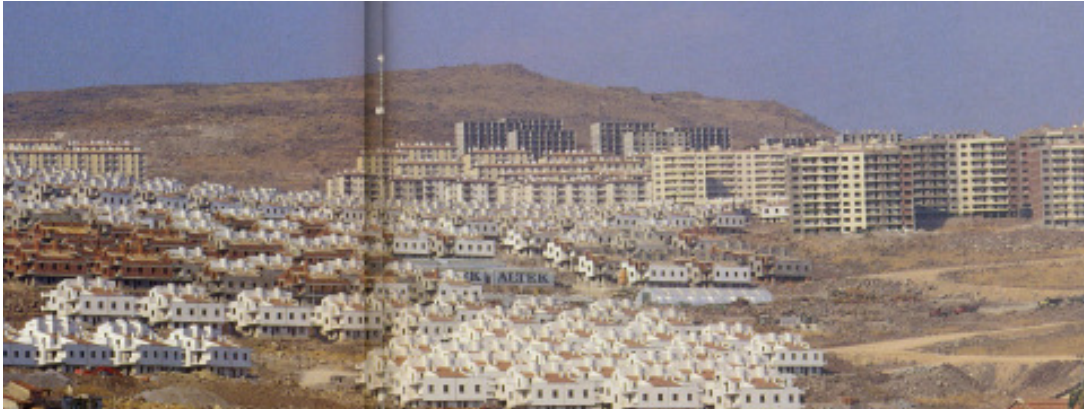
Seri üretim ilkeleri ve teknikleri ile en kısa zamanda, en çok sayıda ve en ekonomik şekilde konut edin/dir/me mantığı üzerine temellenen, aynı konut birimlerinin üst üste yığılması ve birkaç plan tipinin defalarca tekrarı ile oluşturulan çözümler ile ancak tekdüze bir doku elde edilebilmektedir. Araziyi, mümkün olan en yüksek yoğunlukta kullanmak isteği ise yaşam kalitesini olumsuz yönde etkileyen bir yoğunluğa neden olmaktadır (Türkseven Doğrusoy ve Uzun, 2007, s.34). Apartman, dubleks, teras ev gibi çeşitli seçeneklerde tasarlanan sosyal konutlar genel olarak aynı tipteki apartman bloklarının yan yana gelmesi şeklinde oluşurlar. En ekonomik ve en hızlı şekilde üretim amacıyla tasarlandıkları için de

standart 'tip' projelerden, kullanım alanları ve mekan organizasyonları minimumda, zayıf mimari karakterlerdeki yapılardan meydana gelirler.

İzmir'de 1980 sonrasında yapılan ilk toplu konutlar İzmir Büyükşehir Belediyesinin diğer yerel yönetimlerle birlikte yürüttüğü 1984 yılında projelendirilmeye başlanan Çiğli'de Egekent, Buca'da Evka I ve Evka II, Bornova'da ise Evka III projeleridir (İBB, 1996).



Şekil 4.25 Bornova Evka III Yerleşkesi (www.wowturkey.com).



Şekil 4.26 Çiğli-Evka toplu konut alanı (Güner, 1993, s.156-157).

Kuzey gelişim aksı üzerinde bulunan Çiğli, Karşıyaka'nın Çiğli'ye doğru hızlı bir büyüme sürecinde olması nedeniyle dönem içinde toplu konut alanlarıyla dolmuştur. Karşıyaka-Çiğli'den Menemen'e doğru giden aksta oluşturulan toplu konut projeleri kentin yeni çekim merkezi haline gelmiştir. Konutlar sunum biçimi açısından toplu konut uygulamaları olsa da, konut standartları bakımından farklı nitelikler taşırlar. Üst gelir gruplarına yönelik lüks konut siteleri, orta gelir

gruplarına yönelik ve alt gelir gruplarına yönelik sosyal konutlar ile bu bölgede çeşitli nitelikte konutlara yer verilmiştir.

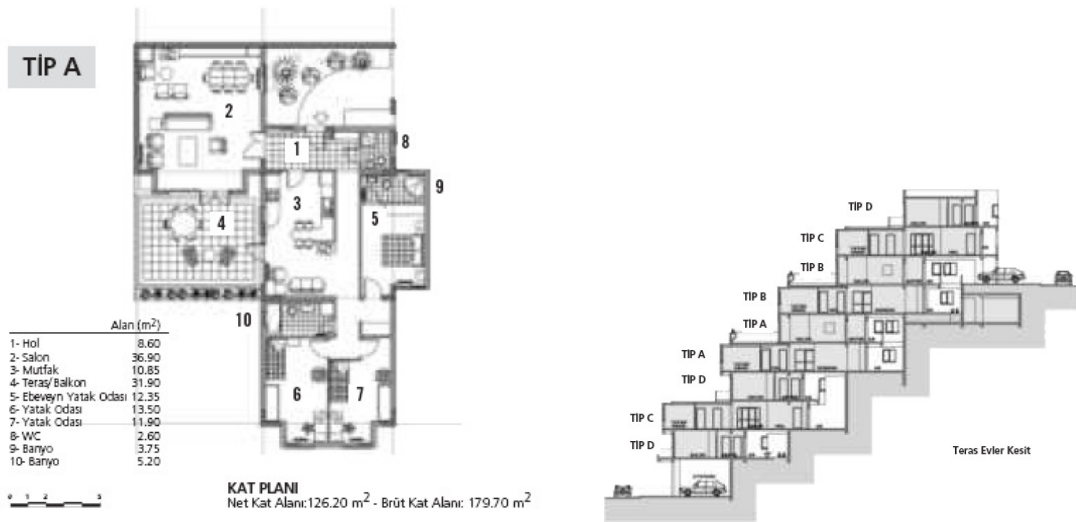
Kentin güney gelişim aksında ise Gaziemir’de sosyal konutlar ve Evka 7, Buca’da Buca Koop., İzkent ve çevresinde gelişen toplu konut projeleri uygulanmıştır (Şekil 4.27). Batı aksında Narlıdere’de Narkent ve Narbel gibi birtakım projeler yer almıştır. Kentin doğu aksında bulunan Bornova’da ise Yenikent gibi toplu konut uygulamaları yapılmıştır.



Şekil 4.27 Gaziemir’deki Evka 7 toplu konutları (Özgecan Akbayırlı arşivi).



Şekil 4.28 Son yıllarda yapılan, klasik toplu konut projelerinden farklı sosyal konut tekdüzeliğinden kurtarılmış olarak tasarlanmış olan Universiade Konutları (Özgecan Akbayırlı arşivi).



Şekil 4.29 Unversiyade Konutları'ndan plan ve kesit örneği (Ege Mimarlık, 2004, s.32).

İzmir'de gördüğümüz bu toplu konut uygulamalarının çoğu, bir yandan kentin dışında yeni bir konut halkasının oluşmasına, diğer yandan konut üretiminde denetleyici ve başat rolün devletin eline geçmesine neden olmuştur. Ancak hızla üretilen tüm bu toplu konut uygulamaları, konvansiyonel plan tipolojilerinin aşırı çoğaltımını ve sosyal, psikolojik ve morfolojik eleştirileri de beraberinde getirmiştir (Güner, 2006, s.132). Zaman içinde konut piyasasındaki koşulların değişimi ve konutun tüketim amaçlı bir nesneye dönüşmesiyle, genelde dar gelirlilere yönelik olarak benimsenen sosyal konut anlayışı, orta ve üst gelirlileri de hedef olarak değişime uğramaya başlamıştır. Kentin çeperlerindeki kentsel gelişim alanlarında bu tür toplu konut örneklerine de rastlamaktayız. Özellikle 1990 sonrasında kuzey gelişme aksında Karşıyaka'nın çeperlerindeki Villakent, Bahçekent gibi, güney gelişim aksında bulunan Gazimemir'deki Emlak Bankasının yaptığı toplu konutlar bu örneklerdendir. Bunlar İzmir'in toplu konut anlayışına dünya standartlarında bir bakış açısı getirmesi bakımından önemli projelerdir.

4.2.2.2 Tüketim Odaklı Konutlar; Lüks Konut Siteleri ve Rezidanslar

1980'li yıllardan sonra konut sektörüne büyük sermayeli yatırımcıların girmeye başlaması ve yüksek ücretli bir kitlenin ortaya çıkmasıyla üst sınıflar kendi özel alanlarını kurma eğilimleri göstermiş, yatırımlar '**lüks konut**' adı altında yaşam standartları yüksek konut sitelerine ve kent merkezlerinde bulunan rezidanslara

yönelmeye başlamıştır. Nüfus artışı gibi nedenlerle giderek yoğunlaşan kentlerde, yaşam koşullarının problemlili hale gelmeye başlaması, kent çeperlerinde uygulanmaya başlanan konut projelerinin çekim merkezi haline gelmelerine neden olmuştur. Kentte büyük ölçekli projelere yer sağlayacak prestijli alanların kısıtlı bulunması nedeniyle kent dışındaki alanlar tercih edilmeye başlanmıştır.

Özel sektörün piyasaya sunduğu toplu konutlar genellikle yüksek standartlı olmuştur. Bu konutlarla birlikte gelen yenilik, çevrelerine kapalı büyük yerleşmeler olarak planlanmaları ve birim konutun dışına taşan bir yaşama biçimi olarak pazarlanmaları olmuştur. Yerleşme biçimleri ve bina karakterleri ise, dünyadaki örneklerde de aktüel olduğu gibi, organik ve geleneksel çağrışımlı 19. yüzyıl üst orta tabaka banliyölerinin üslubunu taşımaktadır. Farklı kesimlerce üretilen tüm bu toplu konut yerleşmeleri, kent çıkışındaki silüetleri yer yer belirleyecek denli yaygınlaşmıştır (Bilgin, 1998, s.488).

İzmir’de de metropolleşme süreci içinde kent merkezindeki yoğun yapılaşma, güvenlik ve trafik gibi kentsel çevreyi kötü etkileyen sorunların artması sonucu üst gelir grupları **dışa kapalı konut sitelerini** tercih etmeye başlamışlardır. 1980 sonrası dönemde yapılan planlama çalışmaları ve 1989 planı ile konut alanlarının yoğunlaşan kent merkezinin dışına kentin gelişme akslarına kaydırılmasıyla özellikle toplu konut alanlarının bu gelişme akslarında belirlenmesi ile lüks konut siteleri de bu alanlarda gelişmeye başlamıştır. Yüksek ücretli gruplar bu konut sitelerinin sundukları üst düzey sosyal çevreleri, güvenlik, rahatlık ve prestij gibi nedenlerden dolayı tercih etmektedirler. Kaliteli sosyal donatılar ve konut mekanları sunan projelerin çoğu, mimaride monotonluk yaratan standartlaşma, tek tipleşme, tekrar gibi seri üretim sisteminin getirdiği dezavantajları da taşırlar.

Kent merkezine yakın olup merkezin olumsuz yönlerini dışlayan lüks konut sitelerinin üretimleri genellikle sosyal konutların üretim ilkeleriyle benzemektedir. Türkiye genelinde olduğu gibi İzmir’de de zamanla dönüşüme uğrayan toplu konutlaşma, sadece alt ve orta gelirliilere değil, üst gelir gruplarına da hitap etmeye başlamasıyla kendi ile çelişen bir durum yaratmıştır. Oluşan bu lüks toplu

konutların tasarım ve teknik kalitesi sosyal konutlardan çok farklı değildir. Kent içinde edindikleri ayrıcalıklı konumları ve kaliteli sosyal donatıları ile türdeşlerinden ayrılmaktadır (Türkseven Doğrusoy ve Uzun, 2007, s.34).

İzmir’de lüks konut stoku dağılımı, Urla, Bornova, Çiğli akslarında gelişmiştir. Özel sektör temelli üst gelir grubu Güzelbahçe, Urla ve Bornova’da örneklerini gördüğümüz villa tipi kapalı lüks konut sitelerini tercih ederken, kentli yaşam biçimini talep eden üst-orta gelir grubunun ise özellikle Çiğli-Bostanlı’da Emlak Bankasının sunduğu villa, çok katlı bloklar gibi farklı konut modellerini içeren ‘site’ leri seçtiği görülmektedir (Sayar ve Süer, 2004, s.77-78). Kuzey gelişme aksı üzerinde projelendirilen Emlak Bankası Konutları zaman içinde bölgenin prestijinin artmasıyla yükselen rant değerleriyle, bölgede lüks konut sitelerinin oluşmasını beraberinde getirmiştir (Şekil 4.30). Lüks konutlardan oluşan Venedik Evleri, Mavişehir konutları apartman ve villa gibi çeşitli plan tipleriyle İzmir kent alanındaki lüks konut sitelerine en güzel örneği sunmaktadır. İzmir-Aydın otoyolu üzerinde güney gelişme aksında bulunan Gaziemir’de Emlak Bankasının projelendirdiği konut siteleri de daha çok orta ve üst gelir grubuna hitap etmekte ve sunduğu kaliteli sosyal donatılarla önemli bir kentsel alan yaratmaktadır.



Şekil 4.30 Karşıyaka Emlak Bankası toplu konut uygulamaları, soldaki (<http://wowizmir.com>), sağdaki (Sayar ve Süer, 2006, s.17).

Villa tipi kapalı lüks konut siteleri ise özellikle 1989 planıyla yapımına başlanan Çeşme otoyolunun kullanıma açılmasından sonra hızla dönüşüm gösteren

batı aksındaki sayfiye yerleşimlerinde, buralardaki tarım alanlarının imara açılmasıyla görülmeye başlanmıştır. Narlıdere’de, Güzelbahçe’de, Bornova’nın çeperlerinde, kuzeyde Bostanlı ve Mavişehir çevrelerinde yer almaya başlayan bu lüks konut tipolojisinin görüldüğü en önemli dönüşüm yerlerinden birisi Sahilevleri’dir. 1990’larda Sahilevleri’ndeki tarım arazileri üzerinde gerçekleştirilmeye başlanan bahçeli, villa tipi lüks konut sitelerinin günümüze kadarki dönem içinde bölgenin tümüyle dolmasıyla batı aksının ve İzmir’in tamamının konut dokusunun gelişiminde önemli etkileri olmuştur. Konutun bir tüketim olgusu haline geldiği, lüks, prestij ve bir gösteriş nesnesine dönüştüğü en çarpıcı örnekler bölgede yer almıştır (Şekil 4.31).



Şekil 4.31 Sahilevleri’nde lüks ve prestijin aşırı uçlarda ifade edilmeye çalışıldığı konut örneği (Özgecan Akbayırlı arşivi).

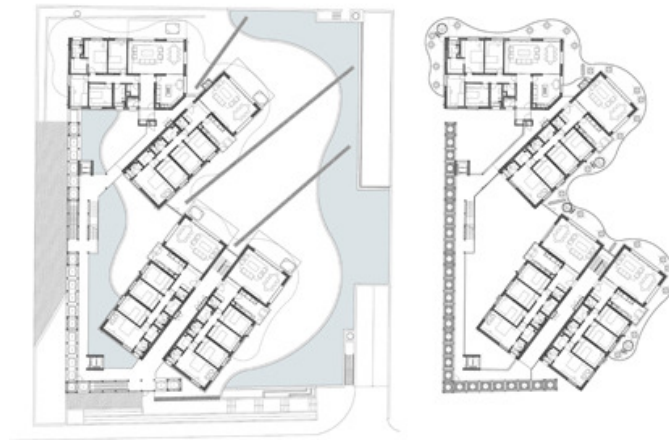
Özer Yapan’ın 1990’da Sahilevleri’nde gerçekleştirdiği İstanbul’daki Kemer Country yerleşkesini model alan, bahçeli müstakil konutlardan oluşan site, İzmir’de ilk üst gelir grubuna yönelik kapalı site olmuştur. Üst gelir seviyesine yönelik olarak üretilen bu yerleşkelerde her yapı bir yandan, farklılık ve prestij beklentisi nedeniyle birbirlerinden dil ve ifade olarak ayrışmakta, diğer yandan ise, ortak spor alanları veya yüzme havuzu etrafında örgütlenmektedir. Farklılık talebi, prestij ve lüksün konut mekânlarında gösteriye dönüştüğü bu bölge, modern sonrası stilin Karabağlar’dan sonra en fazla talep gördüğü bölge olmuştur (Güner, 2006, s.134-135).



Şekil 4.32 İzmir'in ilk dışa kapalı lüks konut sitelerinden olan Narlıdere Ilıca mevkiinde Mimar Nafi Çil'in 2000'li yıllarda tasarladığı Çağlayan Sitesi (Özgecan Akbayırlı arşivi).



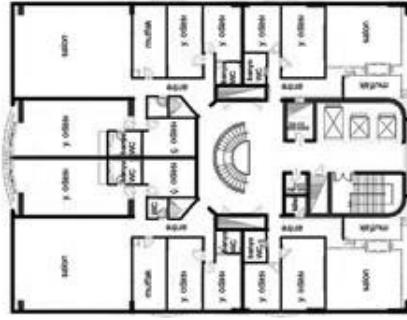
Şekil 4.33 İzmir'de son yıllarda yapılan önemli lüks konut sitelerinden Narlıdere Folkart Konutları, Mimar Emre Arolat, soldaki (Özgecan Akbayırlı arşivi), sağdaki (Erdoğan ve Erkarlan, 2009).



Şekil 4.34 Narlıdere Folkart Konutları kat planları (Erdoğan ve Erkarlan, 2009).



Şekil 4.35 Soldaki yapıyı devam eden Port Rezidans, sağdaki Punta Rezidans, Alsancak (Özgecan Akbayırlı arşivi).



Şekil 4.36 Punta Rezidans kat planı (Çıkış ve Ek, 2009).

Modern sonrası oluşan lüks konut sitelerinden sonra tüketim toplumunun yeni arayışlara girmesiyle, kent merkezinden kopmak istemeyen üst gelir grupları için kentin en prestijli ve merkezi alanlarında 1990'lı yıllarda yaygınlaşmaya başlayan '**rezidans**' lar, İzmir'de de görülmeye başlamıştır. Kent merkezine yakın olmaları ile konut sitelerinden ayrılan rezidanslar, merkezdeki kısıtlı büyüklükteki arsalarda inşa edildikleri ve sermaye sahiplerinin güç, prestij gibi simgesel yapı yapma istekleri nedeniyle yüksek katlı olarak yaptırılırlar. İzmir'de 2000'li yıllara gelindiğinde görmeye başladığımız bu lüks konut tipolojisi, başka işlevleri de içinde barındıran, çok katlı iş merkezleriyle konutu bir arada sunan karma işlevli yapılardır. Son dönemde yapılan imar değişiklikleriyle yüksek yapıların yapımına sunulan İzmir'in önemli kültürel merkezlerinden olan Alsancak'taki Punta

Rezidans, Gürel Rezidans, Aksoy Rezidans, Kordon Kule Rezidans ve yapımı hala devam eden Port Rezidans bu türün örneklerindedir (Şekil 4.35, 4.36, 4.37).



Şekil 4.37 Alsancak'ta son dönemde yapılan rezidanslar, sırasıyla Gürel, Kordon Kule ve Aksoy Rezidans (Özgecan Akbayırlı arşivi).

İzmir'deki yüksek yapı niteliğindeki lüks konut yapılarının yapımı, İzmir Büyükşehir Belediye'sinin otopark yapımını teşvik amacıyla başlattığı parsel boyutunda imar değişikliklerinin sağlanmasıyla başlanmıştır. Yapımı tamamlanmış ve yapımları henüz sürmekte olan örneklerin, parsel büyüklükleri farklı olsa da, imar planı koşulları benzer değerleri öngördüğü için ve yapım teknolojisine bağlı olarak oluşan formları, kent görünümünde benzer silüetler oluşturmaktadır. Diğer ülkelerde yapılmış ve yapılmakta olan daha yüksek örneklerle kıyaslanamayacak ortalama yükseklikleri, tasarım kararları ve bir anlamda aynılaşan tipleri ile mimarlık yayınlarına da yansımamaktadırlar (Topal, 2008, s.8-9).

BÖLÜM BEŞ

SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

Yapılı çevre içerisinde en büyük ve en yaygın doku parçasını oluşturan konut dokusu tarih boyunca insan davranışları, sosyo-kültürel ve toplumsal etkiler, ulusal ve evrensel mimari söylemlerin oluşturduğu pratiklerle değişim ve dönüşüm göstermiştir. Farklı dönemlerde farklı mimari karakterlerde karşımıza çıkan konutun sosyal, siyasal, ekonomik ve teknolojik etkileşimlerle olan ilişkisi, tüm bu etkileşimlerin birer sonucu olarak yapılan hukuksal düzenlemeler ve planlar ile gelişim gösteren konut dokusuyla karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’yi etkisi altına alan bu değişimler ve etkileşimler İzmir temelinde incelenerek sonuca varılmaya çalışılmıştır.

Yapılan planların ve alınan planlama kararlarının belirlenen tarihi süreçte İzmir’deki konut dokusunu nasıl etkilediği ile yapılan planlarla birlikte, hukuksal düzenlemeler ve bu hukuksal süreçte oluşturulan yönetmelikler doğrultusunda konut mimarisindeki değişim ve dönüşümler tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan tespitler bundan sonra konut alanında alınacak olan kararlara bir taban oluşturması ve ışık tutması açısından önem taşımaktadır. **Günün çıkarlarını korumak yani ‘günü geçiştirmek’ adına alınan kararların aslında bir kentin mimari kaderini etkilediğini unutmamak gerekir.** Konut dokusunun gelişiminde ileri görüşlülük, planlı gelişimin önemi ve İzmir için yapılan planlar tamamen uygulanabilmiş olsaydı bu durumda konut dokusunun, dolayısıyla kentin silüetinin ne denli farklı olabileceğini göz ardı etmemeliyiz.

Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze kadarki tarihi süreçte yaşanan değişim ve dönüşümleri daha kolay algılayabilmek açısından araştırma, belirlediğimiz kırılma noktaları ile tez kapsamında üç ana bölüme ayrılmıştı. Bu bölümde de ilk olarak üç ana dönemin ayrı ayrı değerlendirmesi yapılmıştır. Çalışmanın başlangıç tarihi olan 1923’te Cumhuriyet’in kurulmasından sonra ülke genelinde yaşanan ekonomik sıkıntıların yanında, İzmir’de yangınla birlikte yapı stoğunun büyük bir

bölümünün yok olmuş olması, günümüze kadarki süreçte İzmir'in yeni ideolojilerle yeniden imar edildiği bu sürecin başlamasına neden olmuştur.

- *1923-1950 Dönemi:*

1923-1950 döneminde ülke genelinde ulusal bankalar, devlet eliyle sanayileşme politikalarıyla yaratılmak istenen devletçi kalkınma modeli oluşturulmak istenmiş, batının modellendiği modernleşme projesinin ulusal devlet anlayışı içinde yürütüldüğü milli ama modern bir mimari yaklaşım benimsenmiştir. Çeşitli olanaksızlıkların, ekonomik sıkıntıların, malzeme ve teknik eksikliklerin yaşandığı bu dönemde yangınla büyük bir bölümünü kaybeden İzmir'de bu yaklaşımlarla modern bir kent yaratılmak istenmiş ve bu yönde başlanan imar çalışmaları için yabancı uzmanlara başvurulmuştur.

Dönem içinde yapılan hukuksal düzenlemelere ve plan çalışmalarına bakıldığında genel olarak İzmir'in imar sürecini hızlandırmak için adımlar atıldığı görülmektedir. Yabancı uzmanlar tarafından yapılan Danger-Prost Planı ve Le Corbusier Planı yaratılmak istenen Cumhuriyet ideolojisinin modern imajının oluşumu için atılmış olan önemli adımlardır. Her ne kadar amaç modern bir kent yaratılması olsa da, Türkiye'nin ve İzmir'in gerçeklikleri, ekonomik sıkıntılar ve sosyal koşulların değişkenlik göstermesi gibi nedenler bu amacın önünü tıkayan engeller olarak imar ve inşaa süreçlerinde etkili olmuştur. Planlar üzerinde yapılan tadilatların, yasa ve yönetmelik değişikliklerinin çokluğu ve giderek artması, bu sürecin giderek farklı bir çizgiye doğru sürüklenmesini de beraberinde getirmiştir. Nitekim uygulamada karşılaşılan sorunlar Danger-Prost Planı'nın tamamen uygulanamaması ya da değiştirilmesini, Türkiye gerçekliklerine göre fazla iddialı olan Le Corbusier Planı'nın ise uygulamaya konulamamasını getirmiştir.

- *1950-1980 Dönemi:*

1950-1980 döneminde tek partili sistemden çok partili sisteme geçiş yapan Türkiye'de, önceki dönemin hakim politikası olan devletçilik politikası yerini

liberalizme bırakmaya başlamış, özel girişimcilerin de katılmaya başladığı sanayileşme, hızlı kentleşmeyi beraberinde getirmiştir. Hızlı kentleşmeyle birlikte İzmir’de ise popülist imar politikalarının ve rant kaygılarının başlamasıyla kentin yasal düzenlemeler doğrultusunda mevcut dokusunun yıkılıp yeniden imar edildiği bir dönem yaşanmıştır. Hızla artan kent yoğunluğunun sonucu oluşan konut açığının önüne geçebilmek için gecekondu yasallaştırılmaya, kooperatif kanunu çıkarılarak kooperatifler arttırılmaya, Devlet Planlama Teşkilatının oluşturduğu kalkınma planları uygulanmaya ve ilk defa halk konutları standartları getirilerek ucuz konut yapımı desteklenmeye başlanmıştır.

1950’den sonra İzmir’de oluşum gösteren göçler sonucu aşırı nüfus artışı ve hızlı kentleşme, kentin imar sürecinde de etkin olmuştur. Aru, Özdeş, Canpolat Planı’yla başlayan ve dönem içinde devam eden konutların çok katlı olarak yapım süreci, inşaat sektöründe yaşanan teknolojik gelişmelerle (betonarme teknolojisinin gelişimi vb.) birlikte hız kazanmıştır. Dönem içinde yapılan, açılan yarışma sonucu kabul edilen Aru, Özdeş, Canpolat Planı ve yine bir yabancı uzman olan Bodmer’in yaptığı plan ve daha üst ölçekli olarak yapılan 1972 Planı İzmir için önemli gelişmelerdir. Ancak plan tadilatları ve çıkarılan yasalar özellikle Kat Mülkiyeti Yasası ile rant kavramının, ağır basan sosyal koşulların yanında etkin hale gelmesi uygulamadaki değişkenliklerin nedenleri olmuştur. Kentin konut dokusunda yaşanan fiziksel ömrünü tamamlamadan yenilenme süreci ve kıyı bandında çok kısa bir zaman dilimi içerisinde kenti birbirinden koparan ve duvar etkisi yaratan bir mimari dokunun oluşması, bu değişkenliklerin en önemli etkileri olmuştur.

- *1980 Sonrası Dönem:*

1980 sonrası dönem Dünya’da başlayan küreselleşme hareketinin etkilerinin Türkiye’deki yansımaları, askeri yönetimin rejime müdahalesi ekonomik, siyasi ve sosyal yapıdaki dengelerin değişmesiyle yaşanan dönüşümler sonucu kentlerin tipik değişimlere uğradığı bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu değişimlerin bir parçası olarak İzmir kenti yaşadığı alansal genişlemelerle birlikte bir metropol kent sürecine ve hızla kimlik değiştirerek mimari alanda bir nitelik açmazına girmiştir.

Önceki dönemlerdeki küçük üretim ölçeklerine dayanan konut sunum biçimlerinin tıkanmaya başlamasıyla, büyük ölçekli üretim biçimleri hızla artmaya başlamıştır. Yasallaştırılan gecekonduların vasıfsız apartmanlara dönüşümüyle yeni bir konut stoğu oluşmuş, konut sorunun çözümü toplu yaklaşımlarda aranmıştır. Art arda çıkartılan toplu konut fonları ve toplu konut yasalarıyla diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir’de de sosyal konut üretimi hızla yaygınlaşmıştır. Rantı hedef alan politikalar ile teknolojik gelişmeler bu hızlı ve ekonomik konut üretimini desteklemiştir.

Dönem içinde yapılan planlama çalışmaları genel olarak ucuz ve çok konut üretiminin önünü açmaya yönelik olarak sürdürülmüştür. Çevre yerleşmelerle birleşen kent alanının sınırlarının genişlemesi, planların daha büyük ölçeklerde yapılarak, daha üst kararların alınmasını beraberinde getirmiştir. Alınan kararlar kentin gelişimine katkı sağlarken, sosyal koşullara uyum sağlamak için atılan adımlar (Gecekondular için çıkarılan Af Yasaları gibi) bu gelişimi farklı bir çizgiye doğru yönlendirmiştir.

Cumhuriyet’in kuruluşundan günümüze değin tüm bu etkileşimler ile yaşanan değişim ve dönüşümlerin sonucu olarak yapılan tespitler ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

- **İzmir’in yangın alanı olması ve konut dokusunun büyük bir bölümünün ortadan kalkması, 1923’ten günümüze kadarki süreçte imar-yapı ilişkilerinin gelişimini iyi örneklemektedir.** Planlama kararlarıyla baştan oluşturulan konut dokusu günümüze değin birçok değişim ve dönüşümlere sahne olarak, konut tipolojilerindeki değişimleri beraberinde getirmiştir. Bu nedenle yangın kentin baştan imarı ve Cumhuriyet’ten bu yana imar-konut ilişkilerinin değerlendirilmesi bakımından bir fırsat olarak düşünülmektedir.
- İzmir’de sosyal ve ekonomik koşulların, hukuki müdahalelerin ve plan-konut etkileşiminin Türkiye geneliyle paralel bir gelişim gösterdiğini

söyleyebiliriz. **İzmir tüm bu değişim ve dönüşümleri içinde barındırarak aslında Türkiye'nin gerçekliğini yansıtmaktadır.** Sosyo/kültürel gelişimler, göç olgusu, aşırı nüfus artışı, konut sorunu ve plansız büyüme gibi değişimler ile İzmir, Türkiye'deki diğer büyük kentlerle benzer bir durum sergilemektedir.

- **İzmir'de ve Türkiye genelinde imar sürecinde tespit edilen en önemli problemlerden birisi 'önce sorun sonra planlama' dır.** Cumhuriyet'in kuruluşundan günümüze değin yapılan planlama çalışmalarının genel karakterini sorunun tespitine göre yapılan planlar oluşturmaktadır. Sorun henüz oluşmadan, oluşumunu engellemek amaçlanmamaktadır. Bu yaklaşımın sonucu olarak bir sorunun çözümü başka bir sorunun başlangıcını oluşturmasına sebep olabilmektedir.
- **Diğer bir tespit ise alınan kararların 'günü geçiştirmek' adına gelecek düşünülmeden kabul görmesidir.** Günü geçiştirmek adına alınan geçici çözümler niteliğindeki kararlar kentte kalıcı etkiler yaratmaktadır. Yapılan her yeni müdahale kentin konut mimarisinde önemli değişimlere sebep olmuştur.
- **Konut alanında yapılan hukuki düzenlemeler planlı gelişimin ve bir dil, kimlik oluşumunda belli bir düzenin sağlanması bakımından özünde mantıklı yaklaşımlardır.** Ancak uygulamada yaşanan ve kentin doğal süreçte sürekli değişim halinde karşılaştığı (göç olgusu gibi) problemler, kanunların ve yapılan planların bu problemlere ayak uydurma zorunluluğunu getirmiştir. Bazı hukuki düzenlemeler ise mimari düşünülmeden diğer sorunlara (konut sorunu, mülkiyet ve gecekondü sorunu vb.) çözüm bulmak amacıyla yapıldığı için konut mimari yapısı görmezden gelinerek, ikinci plana itilmiştir.
- 1923'ten bu yana kent planlarının yapılmasında faydalanılan **yabancı uzmanlar**, batılılaşma çabası içindeki Türkiye'de bir çıkış noktası olarak

görülmüştür. Bu kentin görsel ve mimari değere sahip olması bakımından gösterilmiş bir çabadır. Ancak kentleri yeteri kadar tanımayan, kentin sosyal koşullarına ayak uyduramayan uzmanların, gerçekçiliğini yitiren plan çalışmalarıyla karşılaşılması çelişkili bir durum yaratmaktadır.

- Günümüze kadar dönemin koşullarına göre yapılmış imar planlarında konut dokusunun ve kentin planlı gelişiminde mantıklı kararlar alınmıştır. **Planların yetersiz kalarak, tamamen uygulanamamış olmasının nedenleri ise sosyal değişimlerin tahminlerden fazla ve hızlı yaşanması olmuş, revizyon planlarının gerekliliği de bu durumlarda ortaya çıkmıştır.** Planlar yeni oluşan sorunlara çözüm bulmak ve imar baskılarına yanıt vermek gibi amaçlarla revize edilmişlerdir. İmar yönetmelikleri de bu amaca hizmet etmek için sürekli değişikliklere maruz kalmıştır. Bazı planlar daha önceki imar planlarının dikkate alınmaması ve mevcut mülkiyet yapısının iyi değerlendirilememesi gibi nedenlerden dolayı yetersiz kalmışlardır.
- **Bu süreçte plan-konut ilişkisinde etkili olan en önemli saptamalardan birisi de ‘rant’ kavramının oluşumu ile mimarideki olumsuz etkileridir.** Nüfus artışı, arazilerin giderek daha fazla değer kazanması gibi nedenlerle arttırılan inşaat hakları ve sağlanan kat mülkiyeti ile konutun ticari bir fonksiyona dönüşümü sonucu ‘rant’ın oluşumu sağlanmıştır. Rant, yapılan planların daha küçük birimlerde (Belediye Meclis ve Encümen kararları vb.) uygulama sırasında planlara müdahale edilmesini de beraberinde getirmiştir. Özellikle plan yapımının belediyelerin görevleri haline getirilmesinden sonra siyasi beklentiler sonucu keyfi müdahalelerin yapılması kolaylaşmıştır.

Tüm bu çıkarımların bir sonucu olarak İzmir’de Cumhuriyet’in temel ideolojisi olan modern ve milli mimari kimliği yansıtan konut mimarisi ve ‘kübik ev’ günümüze taşınamamıştır. Plansız gelişimin engellenememesi ya da bilinçli olarak alınan kararlarla konut mimari yapısı dönüşümlere uğramıştır. Konut birimi

getirilen standardizasyonlar sonucu prototipleşme eğilimi göstermiş, ‘daha ucuz ve daha çok konut’ gibi mimariyi kısıtlayan kavramlar etkin olmayı sürdürmüşlerdir. Kentlerin mimari geleceğini etkileyerek alınan her kararın geçmişte yaşananlarla birlikte düşünülerek sorgulanması ve atılacak adımların bu yönde atılması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Ak, İ. (1981). *Metropolleşme sürecinde Türkiye ve İzmir örneğinde çözüm araştırması*. Ankara: T.C. Başbakanlık D.P.T. Sosyal Planlama Dairesi 338.
- Alkış, C. (1998). *Kalbim Ege'de kaldı/ Cemal Alkış'ın gözüyle bir zamanlar İzmir*. İstanbul: EGS Bank Bilim Kültür ve Sanat Yayınları.
- Altınçekiç, F. (1987). *İzmir'de planlama kavramı, kentsel gelişme dinamikleri ve sonuçları üzerine bir araştırma*. İzmir: DEÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Yüksek Lisans proje raporu.
- Arkon, C. ve Gülerman, A. R. (1995). İzmir Büyükşehir bütünündeki Nazım Plan çalışmaları üzerine bir inceleme. *Planlama*, 2 (95/1), 14-20.
- Ataman, O. (1999). 75 yılda kentleşme ve planlama. *Ege Mimarlık*, 30 (1999/2), 31-33.
- Atay, Ç. (1998). *Osmanlı'dan Cumhuriyet'e İzmir planları*. Ankara: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı.
- Bal, E. (2004). *İdari yargı kararlarının imar planlama süreci içindeki rolü: İzmir örneği*. İzmir: DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yüksek Lisans Tezi.
- Balamir, M. (1994). 'Kira evinden' 'kat evleri'ne apartmanlaşma: bir zihniyet dönüşümü tarihçesinden kesitler. *Mimarlık*, 260, 29-33.
- Balamir, M. (1998). Türkiye'de "apartkent"lerin oluşumu, mülkiyet ilişkilerinin dönüşümüne dayalı kentleşme. *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme içinde* (335-344). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

- Ballice, G. (2004). İzmir kent kimliği oluşum sürecinin konut yapıları üzerinden incelenmesi. *Ege Mimarlık*, 52 (2004/4), 42-46.
- Ballice, G. (2006). *İzmir'de 20. yy konut mimarisindeki değişim ve dönüşümlerin genelde ve İzmir Kordon alanı örneğinde değerlendirilmesi*. İzmir: DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Bölümü, Doktora Tezi.
- Baran, T. A. (1994). *İzmir'in imar ve iskanı 1923-1938*. İzmir: DEÜ Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Enstitüsü, Doktora Tezi.
- Baran, T. A. (2003). *Bir kentin yeniden yapılanması, İzmir 1923-1938*. İstanbul: Arma Yayınları 44.
- Baskın, F. (1941). *Eski ve yeni devirlerde İzmir Belediyesi*. İzmir: Marifet Basımevi.
- Bayraktar, A. (1973). *İzmir şehrinin imarında peyzaj mimarisi ile ilgili problemler ve prensiplerinin tespiti*. İzmir: Birlik Matbaası.
- Bayraktar, A. (1992). Le Corbusier'nin bir şehir planı önerisi. E. Batur, (Der.), *Üç İzmir içinde* (323-326). İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.
- Beyru, R. (1972). Kent yönetimi, Türkiye bildirgeleri O.E.C.D. İzmir 1972 semineri. *İzmir kentinin gelişmesi ve planlama tarihçesi bildirisi*. İzmir: İmar ve İskan Bakanlığı.
- Beyru, R. (1973). Şehirlerimizin sorunları ve bir plan hikayesi. *Devir*, 39, (Temmuz) 15.
- Beyru, R. (1979). İzmir kentinin tarihi gelişimi ve planlama kavramı. *İzmir'de planlama paneli, 19-20 Nisan 1979*. İzmir.

- Beyru, R. (1991). Geçmişten günümüze İzmir’de planlama ve imar uygulamaları. *Ege Mimarlık*, 3 (1991/3), 41-47.
- Beyru, R. (1994). Planlamada 1935-1950 dönemi, Le Corbusier İzmir’den geçmişti. *Ege Mimarlık*, 14 (1994/3), 17-23.
- Bilgin, İ. (1998). Anadolu’da modernleşme sürecinde konut ve yerleşme. *Tarihten günümüze Anadolu’da konut ve yerleşme içinde* (472–490). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Bilsel, C. (1996). Ideology and urbanism during the early republican period: Two master plans for İzmir and scenarios of Modernization. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi (Journal of The Faculty of Architecture)*, 16 (1-2), 13-30.
- Bilsel, C. (1999). Le Corbusier’nin Nazım Planı ve “yeşil endüstri sitesi” önerisi. *Ege Mimarlık*, 31 (1999/3), 13-17.
- Bilsel, C. (2001). İzmir’de Cumhuriyet’in modern kentine geçişte şehircilik deneyimi ve model transferi sorunu, Danger-Prost Planı ve Le Corbusier’nin Nazım Plan önerisi. *Domus*, 9 (Şubat-Mart 2001), 42-46.
- Bozdoğan, S. (1998a). Türk mimari kültüründe Modernizm: Genel bir bakış. S. Bozdoğan ve R. Kasaba, (Ed.), *Türkiye’de modernleşme ve Ulusal kimlik içinde* (118-135). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Bozdoğan, S. (1998b). “Sıhhatli, konforlu, kullanışlı evler” 1930’lar mimarlığında modernlik söylemi. *Sempozyum, Osmanlı’dan Cumhuriyet’e problemler, araştırmalar, tartışmalar içinde* (344–352). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Bozdoğan, S. (2002). *Modernizm ve Ulusun inşası, Erken Cumhuriyet Türkiye’sinde mimari kültür*. (T. Birkan, Çev.). İstanbul: Metis Yayınları.

- Canpolat, E. (1954). *İzmir kuruluşundan bugüne kadar*. İstanbul: Pulhan Matbaası.
- Cumhuriyet'in 50. yılında İzmir (1973). İzmir: İl Yıllığı.
- Çetin, S. İ. (2004). *İzmir'in yangın bölgesinde 1922-1965 yılları arasında yaşanan mekansal değişim ve dönüşümlerin konut bağlamında değerlendirilmesi*. İzmir: DEÜ Fen bilimleri Enstitüsü Mimarlık Bölümü, Doktora Tezi.
- Çıkış, S. ve Ek F. İ. (2009). Konutta lüks kavramının imgesel dönüşümü: İzmir kent merkezinde çok katlı lüks konutlar. *Mimarlık*, 348, 64-71.
- DEÜ (1997). *Habitat II Dünya deneyimleri kapsamında İzmir bağlamına nasıl bakılabilir? Bir gelişmenin anatomisi: Habitat II toplantısına sunulan bölüm görüşü*. İzmir: DEÜ Mim. Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Araştırma Raporu.
- Devlet Planlama Teşkilatı (1963). *Kalkınma Planı 1.Beş Yıl, (1963-1967)*. Ankara: DPT.
- Devlet Planlama Teşkilatı (1967). *2.Beş Yıllık Kalkınma Planı, (1968-1972)*. Ankara: DPT.
- Erdoğan Erkarlan, Ö. (2009). Evsel yaşam, konut tasarımı ve Narlıdere Folkart Konutları. *Mimarlık*, 348, 45-51.
- Eyüce, A. (2005). İzmir'de kentsel değişimler ve mimari gelişmeler çerçevesinde kent ve mimarlık ilişkileri. *Ege Mimarlık*, 53 (2005/1), 37-44.
- Eyüce, Ö. (1999). Erken Modernizm'den çoğulcu Modernizm'e İzmir'de konut. *Ege Mimarlık*, 32 (99/4), 33-37.

Eyüce, Ö. (2003). İzmir’de mimarlık. *Mimar Yunus Aran anısına konferans, XIII. Yunus Aran birlikteliği 20 Mart 2003*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Oditoryumu.

Göçer, O. (1979). *Şehirciliğe giriş*. Konya: Denizkuşları Matbaası.

Gökmen, H. (1997). Cavit Ölçer ile söyleşi. *Ege Mimarlık*, 24 (1997/3), 8.

Gündüz, O. (2006). Cumhuriyet’ten 1980’li yıllara Karşıyaka’nın mimari kimliğine katkıda bulunan mimarlar, mühendisler ve inşaatçılar. *Ege Mimarlık*, 58, (2006/3), 28-35.

Güner, D. (2006). İzmir’de modern konut mimarlığı 1950-2006. *Planlama*, 2006/3, 123-141.

Güner, S. (1993). *İzmir*. Ankara: T.C.Kültür Bakanlığı Yayınlar Dairesi Başkanlığı, Kültür Bakanlığı Yayınları/1555, Tanıtma Eserleri Dizisi/57.

Hasan Nuri Bey apartmanı (1933). *Arkitekt Dergisi*, 273-277.

İmar ve İskan Bakanlığı. (1973). *50 yılda imar ve yerleşme 1923-1973*. Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Teksir Matbaası.

İzmir Belediyesi. (1934). *İzmir Şehri İmar Planı Raporu*. İzmir: İzmir Belediyesi Yayını.

İzmir Belediyesi. (1939). *İzmir şehir imar planı raporu*. İzmir: İzmir Belediyesi Yayını.

İzmir Belediyesi. (1951). *İmar komisyonu raporu*. İzmir: İzmir Belediyesi Yayını.

İzmir Belediyesi. (1972). *İzmir Belediye çalışmaları*. İzmir: Belediye Neşriyat Müdürlüğü, Matış Matbaası.

İzmir Belediyesi. (1973). *İzmir Belediye çalışmaları*. İzmir: Belediye Neşriyat Müdürlüğü, Matış Matbaası.

İzmir Büyükşehir Belediyesi. (1988). *1984'ten 1988'e İzmir raporu*. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayınları.

İzmir Büyükşehir Belediyesi. (1989). *İzmir Büyükşehir Belediye dergisi* (sayı 1-20). İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayınları.

İzmir Büyükşehir Belediyesi. (1996). *EVKA İzmir Büyükşehir Belediyesi toplu konut proje uygulamaları el kitabı*. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayınları.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Arşivi. (b.t.). *İzmir Büyükşehir Belediyesi Fotoğraf Arşivi*. İzmir.

İzmir'de bir ev (1937b). *Arkitekt Dergisi*, 134-135.

İzmir eski fotoğraflar, (b.t.). 02.10.2009, <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=3234>

İzmir İl Çevre Durum Raporu. (2006). İzmir: İl Çevre ve Orman Müdürlüğü, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı.

İzmir Şehri Milletler Arası Proje Müsabakası Jüri Raporu. (1952). *Arkitekt*, 5-8, 241-242,132-133.

İzmir Ticaret Odası. (1993). *İzmir stratejik planı 1992-2007*. İzmir: Hürriyet Matbaası.

İzmir Urayının Çalışması. (1935). *Belediyeler Dergisi*, 1/ 6, 55-56.

İzmir ve Havalisi Asariatika Muhipleri Cemiyeti (1934). *İzmir rehberi*. İstanbul: Resimli Ay Matbaası.

Kaftancı, G. (2001). *Mimarlıkta yarım yüzyıl*. İzmir: Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını.

Karadağ, A. (2000). *Kentsel gelişim süreci, çevresel etkileri ve sorunları ile İzmir*. İzmir: Ege Koop. Yayınları, Titizler Grafik.

Karantina'daki villa (1937a). *Arkitekt Dergisi*, 100-102.

Kaval, B. (2005). *Siyaset bilimi ve planlama-kentleşme ilişkisi: Burhan Özfatura dönemi, İzmir örneği*. DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yüksek Lisans Tezi.

Kaya, A. Ö. (1961). *Cumhuriyet devrinde mesken meselesi*. Ankara: SBF Maliye Enstitüsü, Türk İktisadi Gelişmesi Araştırma Projesi No: 6.

Kaya, N. (2002). *Analysis of the interaction between theory and practice in urban planning: Understanding İzmir experience*. İzmir: İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Doktora Tezi.

Keleş, R. (1982). *Konut '81*. Ankara: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.

Keleş, R. (1983). *100 soruda Türkiye'de şehirleşme, konut ve gecekondular*. İstanbul: Gerçek Yayınevi.

Keleş, R. (1984). *Kentleşme ve konut politikası*. Ankara: SBF Yayınları No:540.

- Keleş, R. (1996). *Kentleşme politikası* (3. Baskı). Ankara: İmge Yayınevi.
- Kepenek, Y. (1984). *Gelişimi, üretim yapısı ve sorunlarıyla Türkiye ekonomisi*. Ankara: Savaş Yayınları.
- Kira evi (1937c). *Arkitekt Dergisi*, 104-105.
- Koç, H. (1981). *İzmir’de Cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları*. İzmir: Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Yüksek Lisans Tezi.
- Koç, H. (1989). *Kentsel konut sunumunda konut kooperatiflerinin etkinlikleri üzerine bir araştırma: İzmir örneği*. İzmir: DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi.
- Köyde ev evde yaşam (2009). *Ege Mimarlık*, 68 (2009/1), 36-39.
- Koç, H. (2001). *Cumhuriyet döneminde İzmir’de sosyal konut ve toplu konut uygulamaları*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları.
- Mutluer, M. (2000). *Kentleşme sürecinde İzmir’de toplu konut uygulamaları ve sorunlar*. İzmir: Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları.
- Narlidere’de bir ev (2007). *Ege Mimarlık*, 62 (2007/3), 42-47.
- Olgaç, U. (1939). *Güzel İzmir ne idi, ne oldu?* İzmir: Meşher Basımevi.
- O’live Park Evleri-Ece Evi (2008). 2008/XI. Ulusal Mimarlık Sergisi’nde yapı dalı ödül adayları. *Mimarlık*, 344 (Kasım-Aralık 2008), 66.
- Özkaban, F. (2008). Yitirilen bir modern mimarlık örneği: Karşıyaka Orman İşletme Müdürlüğü 25 Numaralı Hizmet Binası, Cumhuriyet dönemi mimarlığı. *Mimarlık*, 341, 57-62.

- Özüekren A. Ş. (1988). 1962-1985 yılları arasında Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin gelişim süreci. *Mimarlık*, 228 (88-1), 36-40.
- Özüekren A. Ş. (1998). Kooperatifler ve konut üretimi. *Tarihten günümüze Anadolu’da konut ve yerleşme* içinde (355-365). İstanbul: Habitat II, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Vakfı.
- Parlak, T. (1983). *İşgalden kurtuluşa 2, Yunan Ege’den nasıl gitti “Son günler”*. İzmir: Sosyal Hizmetler Vakfı Kültür Yayınları.
- Sarioğlu M. ve Gönenç T. (1967). *İzmir İl Yıllığı*. İzmir: Ege Üniversitesi Matbaası.
- Say, M. (1941). *İjyen bakımından İzmir şehri*. İzmir: Bilgi Matbaası.
- Sayar, Y. (2006). Mimar Ziya Nebioğlu’nun 1950-1960 yılları arasında Karşıyaka’da gerçekleştirdiği konut çalışmaları. *Ege Mimarlık*, 58 (2006/3), 36-39.
- Sayar, Y. ve Gökmen, H. (2008). Harbi Hotan’dan beş yapıt. *Ege Mimarlık*, 64 (2008/1), 18-24.
- Sayar, Y. ve Süer, D. (2004). Küreselleşme sürecinde konut alanlarının oluşumu ve kentsel mekana etkileri: İzmir-Çiğli örneği. *Mimarlık*, 319, 76-81.
- Sayar, Y. Süer, D. (2006). İzmir’de alternatif bir konut alanı: Karşıyaka Emlak Bankası uygulamaları. *Ege Mimarlık*, 57 (2006-2), 14-19.
- Serçe, E., Yılmaz, F. ve Yetkin, S. (2003). *Küllerinden doğan şehir*. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Kültür Yayınları, Kent Kitaplığı Dizisi.

Serim, E. (1979). 'Yıkım, yapım, satım' olgusu ve kentsel yenileme, *İzmir Alsancak örnek olay üzerine bir araştırma*. İzmir: Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi.

Sevinç Hanım Apartmanı (2006). *Ege Mimarlık*, 56 (2006/1), 36-41.

Sevkal, M. N. (1989). *1980'den sonra Türkiye'de konuta ilişkin hukuki ve iktisadi düzenlemeler*. İzmir: DEÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

Şenyapılı, T. (1998). Yeni sorunlar/eski çözümler, kentsel mekanda bir gecekondu yolculuğu. *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (345-354). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Şenyapılı, T. ve Altaban, Ö. (2002). Konut politikası geliştirme çalışması: Ruhsatsız yapılaşmanın dönüşüm ve iyileştirme sorunları, bulgular, öneriler. *Konut kurultayı 22-23-24 Mayıs 2002* içinde (303-317). İstanbul: TMMOB, Şehir Plancıları Odası.

Tanyeli, U. (1992). Çağdaş İzmir'in mimarlık serüveni. E. Batur, (Der.), *Üç İzmir* içinde (327-338). İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı fotoğraf arşivi, (b.t.). 26.03.2009, <http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/fotoarsiv.php>

Tekeli, İ. (1982). *Konut'81*. Ankara: Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.

Tekeli, İ. (1995a). Bir modernite projesi olarak Türkiye'de kent planlaması. *Ege Mimarlık*, 16, (1995-2), 51-55.

- Tekeli, İ. (1995b). Yetmiş yıl içinde Türkiye'nin konut sorununa nasıl çözüm arandı? *Konut araştırmaları sempozyumu*. Ankara: ODTÜ Basım İşliği, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi: 1.
- Tekeli, İ. (1998). Türkiye'de Cumhuriyet döneminde kentsel gelişme ve kent planlaması. Y. Sey, (Der.), *75 yılda değişen kent ve mimarlık* içinde (1-24). İstanbul: Türkiye İş Bankası ve Tarih Vakfı.
- Tekeli, İ. (2001). *Modernite aşılrken kent planlaması*. İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.
- Temiz, A. D. (2001). Tarihi kent merkezi Kemeraltı'nda 19. yüzyıldan bugüne meydana gelen mekansal dönüşümler. *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, 4, 81-91.
- Terim, B. (2006). İzmir'de çok katlı konutlara dünden bugüne bir bakış. *Ege Mimarlık*, 57, (2006/2), 36-41.
- Topal, H. (2008). Yüksek yapılar, İzmir'de yüksek yapıların yer seçimi. *Ege Mimarlık*, 67 (2008/4), 7-9.
- Türel, A. (1991). *Housing for the urban poor, Proceedings, ENHR International Symposium, Changes in the Provision of Housing in Turkey During 1980s*. İstanbul.
- Türkseven Doğrusoy, İ. ve Uzun, İ. (2007). Konut ve kentsel kimlik, İzmir konut mimarlığına tematik bakış. *Ege Mimarlık*, 60 (2007/1), 32-37.
- Umar, B. (1999). *İzmir 1950*. İstanbul: Boyut Yayın Grubu.
- Universiade Konutları (2004). *Ege Mimarlık*, 49 (2004/1), 30-33.

Ünverdi, H. (2002). *Sosyo-ekonomik ilişkiler bağlamında İzmir gecekondularında kimlik yapılanmaları: Karşıyaka-Onur Mahallesi ve Yamanlar Mahallesi örnekleri*. İzmir: DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Doktora Tezi.

Ünverdi H. (2006). Değişim ve Karşıyaka üzerine, dosya Karşıyaka. *Ege Mimarlık*, 58 (2006/3), 20-23.

Yazman, M. (1934). Yapı heyecanı. *Kadro*, 32 (3), 37-49.

Yenen, M. (1955). Türk şehirleri ve Türkiye’de şehircilik. *İskan ve şehircilik haftası konferansları*. Ankara.

Yılmaz, F. ve Yetkin, S. (2002). *İzmir kent tarihi*. İzmir: İzmir Kent Kitaplığı Yayınları.

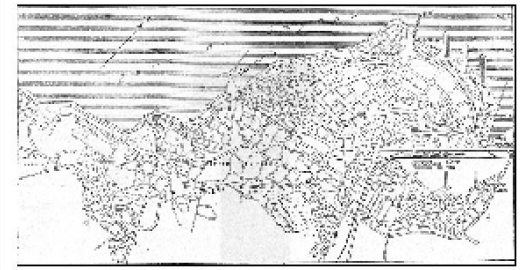
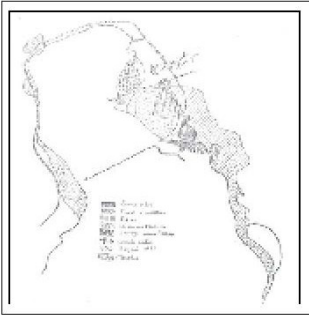
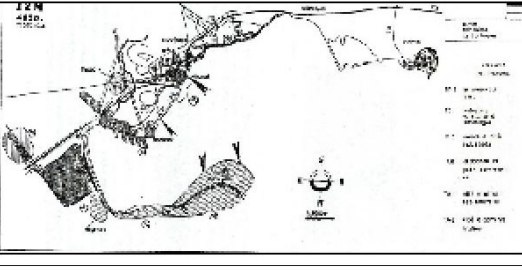
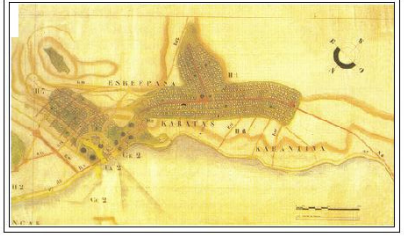
EKLER

EK 1: 1923-1950 döneminde İzmir için yapılan planların konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri


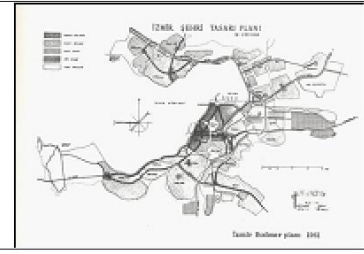
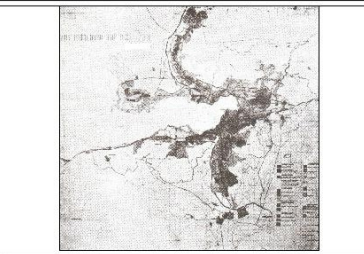
EK 2: 1950-1980 döneminde İzmir için yapılan planların konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri

EK 3: 1980 sonrası dönemde İzmir için yapılan planların konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri

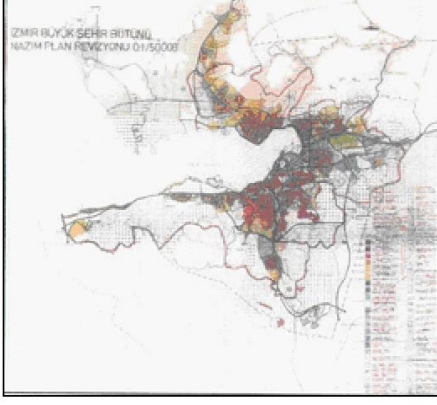
EK 1: 1923-1950 döneminde İzmir için yapılan planların konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri

DANGER-PROST PLANI										
	PLAN NİTELİKLERİ	KONUT BÖLGELERİ	KONUTLA İLGİLİ ALINAN PLAN KARARLARI	KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNE ETKİLERİ						
 <table border="1" data-bbox="308 823 795 1054"> <tr> <td>TARİH</td> <td>1925</td> </tr> <tr> <td>SÜREÇ</td> <td>50 yıllık zaman diliminde uygulamak üzere planlanmıştır.</td> </tr> <tr> <td>BÖLGE</td> <td>Fevzipaşa Bulvarından başlayarak Alsancak Bölgesinin büyük bir bölümü olan yangın bölgesini kapsar.</td> </tr> </table>	TARİH	1925	SÜREÇ	50 yıllık zaman diliminde uygulamak üzere planlanmıştır.	BÖLGE	Fevzipaşa Bulvarından başlayarak Alsancak Bölgesinin büyük bir bölümü olan yangın bölgesini kapsar.	<ul style="list-style-type: none"> Türkiye'de kentleşme sorununa yönelik yapılan ilk plandır. Tipik Fransız şehirciliği örneğidir. Meydanlar, geniş bulvarlar, devlet yapıları, kültür alanları, geniş yeşil kuşaklar. Modern bir planlama anlayışını yansıtırken diğer yandan klasik bir mekan düzenleme geleneğinin ürünüdür. "Zone-bölge" anlayışına göre işlevsel olarak 6 bölge ayrılmıştır. Izgara sistemle diagonal sistemin çakıştırılmasıyla oluşan yollar ve çakışma noktalarında oluşan meydanlardan oluşmaktadır. Cumhuriyet Meydanı odak noktası olacak şekilde kent girişlerini birbirine bağlayan bulvarlar bir yandan denize açılan diğer yandan Kadifekale'ye odaklanan akslar 	<ul style="list-style-type: none"> Alsancak'ta Fevzipaşa Bulvarı ve çevresi dışında kalan alanlar Kültürpark'ın doğusunda kalan alanda, Kahramanlar'da İşçi Mahallesi Karataş, Karantina'dan kuzeybatıya uzanan bölge Kadifekale'nin kuzeydoğusundaki bölge Hatay Caddesi ve çevresindeki bölge 	<ul style="list-style-type: none"> Geçmiş mülkiyet sisteminden tamamen farklı bir parsel dokusu oluşturulmuştur. Yeni yapılacak konutların bahçeler içinde kurulması önerilerek yeşil bir konut dokusu önerisi. Bahçeler arasında yapılacak konutlar 1-4 kat arası modern evler ve apartmanlar olarak önerilmiştir. Sanayiye yakınlığı nedeniyle Alsancak'ın doğusunda Amele evleri için yer ayrılmıştır. Diğer yerlere göre yangından daha az etkilenen I. Kordon'da yanar yerlerde konut yapımı yerine yeşillendirilme önerilmiştir. Karantina ve Karataş sirtlarından, Kadifekale'den aşağı doğru bahçeli evlerden oluşan "bahçe kent" tarzında konut alanları önerilmiştir. Hatay Caddesi ve çevresindeki bölgenin gelişiminde konut alanı olarak önerilerde bulunulmuştur. 	<ul style="list-style-type: none"> Kentin konut alanları büyük bir kısmını konut alanları oluşturan bu plan esas alınarak inşa edilmiştir. İnşa edilen modern konutlarda gelenekselden tümüyle kopulmadığı gözlenmektedir. Çok tercih edilen düz kısımlar olan kıyı kesimlerinin az olması nedeniyle parseller küçük ve dar cepheli planlanarak eski büyük bahçeli evler yerini daha küçük evlere bırakmaya başlamışlardır. İlk konut bölgeleri Alsancak'ta I. Kordon'dan Kültürpark'a doğru açılan yollar üzerinde (planın tam olarak uygulandığı alan), "bahçe şehir" konseptindeki, düşük yoğunluklu konut alanıdır. Konut Alanları Güzelyalı'dan İnciraltı'na, Karşıyaka'dan Bostanlı'ya ve Alsancak'ta modern 1-4 katlı bahçeli evler şeklinde gelişim göstermiştir. Plan sonucu gelişen "kübik villalar" ve "kira apartmanları" fonksiyonist, geometrik, yatay ve düşey çizgiler, gri-beyaz renkler, geniş saçak, kepenk ve cumbanın kullanılması gibi milli ve modern mimari anlayışı yansıtır. Kültürpark ile çevresindeki konut yapımı hız kazanmıştır. İşçi evleri ve bahçeli evler olarak ikili bir konut dokusu oluşmuştur. Kahramanlar'da yaptırılan Amele Evleri "sıra ev" tipolojisinin de, yoğun ve sıkışık dokuda, sosyal tesisler içeren tip konutlardan oluşmaktadır. Yangın alanları üzerinde fuar etrafında, ayırık düzende, tek veya ikiz bitişik birimlerden oluşan memur konutları düzenlenmiştir.
TARİH	1925									
SÜREÇ	50 yıllık zaman diliminde uygulamak üzere planlanmıştır.									
BÖLGE	Fevzipaşa Bulvarından başlayarak Alsancak Bölgesinin büyük bir bölümü olan yangın bölgesini kapsar.									
LE CORBUSIER PLANI										
 <table border="1" data-bbox="308 1537 795 1768"> <tr> <td>TARİH</td> <td>1949</td> </tr> <tr> <td>SÜREÇ</td> <td>50 yıllık periyotda 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.</td> </tr> <tr> <td>BÖLGE</td> <td>Kentin tümünü kapsar.</td> </tr> </table>	TARİH	1949	SÜREÇ	50 yıllık periyotda 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.	BÖLGE	Kentin tümünü kapsar.	<ul style="list-style-type: none"> Tüm kent için yenileme kararları alınmıştır. Amaç kentin sahip olduğu potansiyeli en verimli biçimde, doğal, sosyal ve ekonomik alt yapısına uygun olarak değerlendirilmesidir. İşlevsel bir "zoning" anlayışını getirmektedir. Planlayıcılara yol gösterici bir şema olarak düzenlenmiştir. "Güneş, temiz hava ve yeşil alan" ilkeleri benimsenmiştir. Kentin tarihi dokusunun (Kemeraltı ve Kadifekale gibi) tamamen dönüştüğü bir model sunulmaktadır. Varolan dokunun yerine kendisinin "ışyan kent" modeline gönderme yapan yüksek bloklardan oluşan bir kent merkezi önerilmiştir. Kadifekale eteklerinde tarihi kent dokusunu izgara yol ağı çevresinde az yoğun yeşil bir kent önerisi. İzmir'in doğal özellikleri göz önüne alınarak geliştirilmiştir. 	<ul style="list-style-type: none"> Konak-Güzelyalı aksının çevresinde, Karataş ve Karantina'nın üst kısımlarındaki bölge Tolere edilebilir bölge yangın yerindeki-Alsancak ile konak ve Basmane arasında kalan konut alanları Tolere edilemez bölge olan Kadifekale'nin eteklerinde ve Kemeraltı'nın arkasında öneri konut mahalleleri 	<ul style="list-style-type: none"> Konut alanları kendi içinde her türlü tesisi barındıran (okulları, hastaneleri, spor alanları, alış-veriş, ticaret, ibadet alanları gibi) bağımsız birimlerden oluşmaktadır. Her 10.000 kişilik yerleşme grubunda, her gruba 5 ha. lık açık alan standardı getirilmiştir. Sanayi tesislerine konut üniteleri eklenmiştir. Karataş ve Karantinanın üst kesimlerinde 25.000 dolayında nüfusu kapsayan yeni konut sitesi yerleşimi önerilmiştir. Serbest dolaşımı engellemek amacıyla arazide özel mülkiyete izin verilmemesi önerilmiştir. Konut alanları 6 ve 12 birimden oluşan, arazinin doğal haline müdahale etmeyen, pilotis'ler üzerinde tasarlanmış, çevresinde serbest yaya yolları ve yol sistemi Konak-Güzelyalı aksın da planlanmıştır. Konut yerleşimleri rahat, emniyetli ve hiyerarşik bir sirkülasyon sistemine sahiptir. İkamet bölgeleri kitle ve açık alan ilişkileri yönünden estetik bir denge kurmaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> Le Corbusier Planı yeni yerleşim yerlerinde yok saydığı toprak mülkiyetinin zorluğu, tarihi merkeze gereken önemi vermeyerek tamamen farklı bir kent dokusu önerisi gibi nedenlerle İzmir'de uygulanma olanağı bulunamamıştır. Le Corbusier'in konutla ilgili bazı ilkesel yaklaşımları ilerleyen yıllarda İzmir konutunda etkili olmuştur. Le Corbusier'in modern mimarlık için önermiş olduğu beş ilkesi olan serbest plan, serbest cephe, kolonlar üzerinde yükseltilmiş konutlar ve çatı bahçesi çok katlı konutlarda etkili olan bir yaklaşım olmuştur.
TARİH	1949									
SÜREÇ	50 yıllık periyotda 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.									
BÖLGE	Kentin tümünü kapsar.									

EK 2: 1950-1980 döneminde İzmir için yapılan planların konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri

ARU, ÖZDEŞ VE CANPOLAT PLANI		PLAN NİTELİKLERİ	KONUT BÖLGELERİ	KONUTLA İLGİLİ ALINAN PLAN KARARLARI	KONUT DOKUSU VE MİMARİSİNE ETKİLERİ						
 <table border="1"> <tr> <td>TARİH</td> <td>1952</td> </tr> <tr> <td>SÜREÇ</td> <td>50 yıllık dönem zarfında 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.</td> </tr> <tr> <td>BÖLGE</td> <td>Kentin tümünü kapsar.</td> </tr> </table>		TARİH	1952	SÜREÇ	50 yıllık dönem zarfında 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.	BÖLGE	Kentin tümünü kapsar.	<ul style="list-style-type: none"> Tüm kentin ve konut dokusunun gelişimine yönelik 2. önemli plandır. Planda konut, sanayi, ticaret, eğitim ve spor alanlarında kararlar alınmıştır. Kentin merkezinin güçlenmesi yönünde kararlar alınmıştır. Konak ve çevresinde ölçek artışı gibi alınan kararlar ile merkezin güçlendirilmesi amaçlanmıştır. Konak'taki Sarı Kışla bu dönemde yıkılmıştır. Konak'ta merkez bir meydan oluşturulmak istenmiştir. Sahil Yolu Projesi, bugünkü Mustafa Kemal Sahil Bulvarı önerisi ile kentin batı kısmının merkez ile ilişkisinin güçlendirilmesi amaçlanmıştır. Şehirdeki sirkülasyon sistemi ve açık alanlar hakkında topoğrafik şartlara, belediyenin isteklerine ve trafik düzenine uygun kararlar alınmıştır. Şehir Konak çevresinde gelişecek, Karantina, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın gerisi en önemli gelişme sahaları olacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> Karataş, Küçükyalı, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde ki bölgeler Karşıyaka'da Bostanlı ve çevresindeki alanlar Bayraklı ve Tepecik'in güneyinde işçi mahalleleri Karataş, Göztepe, Üçkuyular, Bostanlı gibi alanlarda konut kooperatifleri 	<ul style="list-style-type: none"> Toplam planın %31.5'inin oluşturan, kentin ulaşım şemasını değiştiren ve daha sonraki dönemlerde alınacak kararlar ı etkileyecek olan, konut bölgelerinin yer seçimleri en önemli kararlardandır. Önce 3 katlı daha sonra 5 katlı yapılaşma izni verilerek, apartmanlaşmanın giderek yaygınlaşması ve hakim konut modeli haline gelmesi için çok önemli bir adım atılmıştır. En önemli gelişme sahaları olan Karataş, Küçükyalı, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde küçük iskan grupları halinde yeni konut alanları düzenlenmiştir. Karşıyaka bölgesinde Bostanlı ve çevresi konut alanları olarak belirlenmiş, anayollarda üç dört kata kadar yapılaşma izni verilmiştir. Bayraklı ve Tepecik'te önerilen işçi mahalleleri sanayi alanlarından yeşil kuşaklarla ayrılmıştır. Karataş, Göztepe, Üçkuyular, Bostanlı 'da konut kooperatifleri uygulamaları başlamıştır. Kadifekale etekleri iskan dışı yeşil saha olarak ayrıla rak şehre değer kazandıracaktır. Kıyı yapılaşmanın da önemli bir değişimin nedeni olan Sahil Bulvarı önerisi yapılmıştır. 	<ul style="list-style-type: none"> Kentin bütününde 5 kat a kadar verilen gabarilerdeki değişimler ile konutların tadilatla yada yıkılıp yeniden inşa edilerek ve teras kat uygulamaları ile kat sayıları artırılarak 'kira evleri'nde büyük bir artış yaşanmıştır. Konak çevresinde tarihi merkezde oluşan modern mimari anlayıştaki yüksek yapılaşma ile oluşan ölçek artışı çevresindeki ve zamanla tüm konut alanlarını etkilemiştir. Konutların inşaat alanlarının da büyümesi ile hızlı gelişmekte olan konut alanlarında önemli ölçüde bir yoğunluk artışı yaşanmıştır. Kıyıda ki lüks konut alanları Alsancak, Karşıyaka, Göztepe, Güzelyalı ve orta kesimin oturduğu Karşıyaka'nın içleri ile Hatay'da modern kübik villalar ve 3-4 katlı apartmanlar baştan projelendirilerek, konut dokusu fiziksel ömrünü tamamlamadan yenilenmeye başlamıştır. Betonarme teknolojisinin de gelişmesiyle kat mülkiyetine kadar inşa edilen çok katlı aile apartmanları II. Ulusal Milli ve Evrensel Mimari anlayıştaki, geometrik, geniş açıklıklı, geniş saçaklı, açıkta bırakılan kolonlar, ritmik pencereler, yatay dikey bantlar ve gri siva gibi kullanımları gördüğümüz kaliteli mimari tasarımlardır. Kat mülkiyetinin kabulünden sonra 24.80'e yükselen gabariler ile kıyı bandı ve kentin konut dokusunun büyük bölümü rant kaygılarının ön planda olduğu yap-satçı sunum biçiminin etkisi altına girmiştir. Bu süreçte tek ev yapımı lüks bir sunum biçimi haline gelmiştir. Planda kooperatifler için ayrılan alanlarla, daha az yoğun olarak düzenlenen kooperatiflerin yapımı giderek artmıştır.
TARİH	1952										
SÜREÇ	50 yıllık dönem zarfında 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.										
BÖLGE	Kentin tümünü kapsar.										
 <table border="1"> <tr> <td>TARİH</td> <td>1961</td> </tr> <tr> <td>SÜREÇ</td> <td>50 yıllık periyotta 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.</td> </tr> <tr> <td>BÖLGE</td> <td>Kentin tümünü kapsar.</td> </tr> </table>		TARİH	1961	SÜREÇ	50 yıllık periyotta 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.	BÖLGE	Kentin tümünü kapsar.	<ul style="list-style-type: none"> Bodmer'in önerisi üzerine 1958'de İzmir'de planlama bürosu kurulmuştur. Planda genel olarak kentin tarihi dokusunun korunması, yapılan planlamaların güncelleştirilmesi ve transit ulaşım sistemi oluşturulması ilkelere benimsenmiştir. Plan İzmir'in yalnız belediye sınırları içinde ele alınmayacağını ortaya koyması yönünden önem taşımaktadır. Plan İzmir'in yalnız belediye sınırları içinde ele alınmayacağını ortaya koyması yönünden önem taşımaktadır. Mülkiyet ilişkilerine ilk kez değin ilerek, dağılmış olan Belediye arsalarının belirli bir arsa politikası ile toparlanması gerektiği savunulmuştur. Transit ulaşımı sağlamak amacıyla bir kavşak yol sistemi önerilmiştir. 	<ul style="list-style-type: none"> Mevcut konut alanlarının korunması Kentin tamamında dağılmış yeni gelişme alanları 	<ul style="list-style-type: none"> Planda kentin metropoliten planlama anlayışıyla ele alınması nedeniyle konut alanları için daha üst ölçekte kararlar alınmıştır. Mevcut konut alanlarını koruyarak, şehrin gelişme alanlarında orta yoğunluklu maksimum dört katta sınırlanmış yeni konut bölgeleri geliştirmiştir. Birbirinden bağımsız sitelerden oluşan sekiz adet iskan bölgesinin bulunduğu planda 800.000 kişiyi barındırabilecek yeterli bir sistem düzenlenmiştir. Konut alanlarında bahçeli, 1-2 katlı villalar, 3-4 katlı apartmanlar için ayrı gruplar oluşturularak, yeşil alan, otopark, parklar, oyun sahaları, okul tesisleri, spor sahaları, rekreasyon yerleri ve yeşillendirilmiş yollarıyla kendine yeterli konut siteleri önerilmektedir. Gecekondu bölgeleri için 8 yıllık bir iyileştirme programı düzenlenerek, gecekondu sahiplerinin oluşturacakları konut kooperatifleri yoluyla gecekonduların ıslahı önerilmiştir. 	<ul style="list-style-type: none"> Kentin geneli için geliştirilen önemli kararlara rağmen plan, nüfus öngörüsünün çok düşük olması gibi nedenlerle etkisiz kalmıştır. Kenti tümünden ele alarak konut ve diğer konularda daha üst ölçekte kararların alındığı planın genel olarak uygulama olanağı bulunmamıştır. Mevcut konut alanlarının korunmasıyla birlikte, kentin değişik bölgelerinde ki yeni gelişme alanlarında birbirinden bağımsız sekiz adet iskan bölgesinin bulunduğu maksimum 4 kat öneren kendine yeterli sitelerden oluşan planın, sadece Karşıyaka Şemikler'de öngörülen kısmı uygulama olanağı bulmuştur.
TARİH	1961										
SÜREÇ	50 yıllık periyotta 400.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.										
BÖLGE	Kentin tümünü kapsar.										
 <table border="1"> <tr> <td>TARİH</td> <td>1972</td> </tr> <tr> <td>SÜREÇ</td> <td>1985 yılı için 1.466.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.</td> </tr> <tr> <td>BÖLGE</td> <td>Büyük Şehir bütünü ve çevre yerleşmeleri kapsar.</td> </tr> </table>		TARİH	1972	SÜREÇ	1985 yılı için 1.466.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.	BÖLGE	Büyük Şehir bütünü ve çevre yerleşmeleri kapsar.	<ul style="list-style-type: none"> İzmir Nazım İmar Bürosu'nun hazırladığı ilk plandır. Çalışmalar İzmir Büyük Kent olarak belirlenen alanda, çevre belediye ve köyleri kapsayan 75.000 hektarlık bölgede yürütülmüştür. Metropoliten Bölge ölçüsünde kararlar geliştirilerek dört adet seçenek ortaya konulmuştur. Ulaşımında sağladığı kolaylıklar ve altyapı maliyetini minimumda sağlanabilmesi gibi nedenlerle lineer gelişme gösteren plan seçilmiştir. Planın en belirgin özelliği körfez çevresinde kuzey-güney aksı boyunca doğrusal bir gelişme öngörmesidir. Doğu-batı arasındaki gelişme ise sınırlı tutulmuştur. Kuzeyde Menemen güneyde Menderes lineer gelişme formunun uç noktalarıdır. Endüstri, ulaşım ve konut alanları üzerine kararlar alınmıştır. 	<ul style="list-style-type: none"> Kemeraltı, Tilkilik gibi tarihi bölgelerdeki yerleşmelerin korunması Karşıyaka, Hatay, Güzelyalı gibi modern yerleşmelerdeki konut dokusunun korunması Gelişme alanı olan kuzey-güney aksı doğrultusunda konut yerleşmeleri önerisi Batı koridorunda ikinci konut yerleşimleri 	<ul style="list-style-type: none"> Kemeraltı, Tilkilik, Bayraklı gibi tarihi bölgelerde yapı düzeni korunacaktır. Alsancak kıyı kesimi Karşıyaka, Hatay, Güzelyalı, Üçkuyular kıyı kesimi gibi modern yerleşmelerdeki yapı düzeni korunacaktır. Planda belirlenen bazı konut alanları kısmen yenilenecektir. Gecekondu alanları ise tamamen yenilenecek alanlar olarak belirlenmiştir. Lineer gelişme şemasına göre kuzey-güney doğrultusunda ki demiryolu hattının üzerinde konut yerleşmelerinin yoğunlaştırılması önerilmiştir. İkinci konutların kentin batı kesiminde yerleşmeleri devam edecektir. Yeni yerleşim alanları özellikle sanayi gelişme alanlarına yakın olacak şekilde planlanmıştır. 	<ul style="list-style-type: none"> Planda doğu aksındaki gelişmeler değerlendirilerek kuzey-güney aksında yapılmalar oluşmuştur. Mevcut mülkiyet yapısı iyi değerlendirilememiş, daha önceki imar planları dikkate alınmamıştır. Sanayi bölgelerinde çalışanlar için Egekent, Evka gibi toplu konut bölgeleri nin tasarlanmasıyla toplu konut gelişimi hız kazanmıştır. Batı koridorundaki ikinci konut alanlarının gelişmesi istenmekle beraber, batı kıyılarıdaki askeri alanlar, tarım arazileri ve topografya gibi faktörler buradaki gelişimi kısıtlamaktadır. Lineer makroformun gerektirdiği kontrol mekanizması planın uygulanma sürecinde sağlanamadığı için uygulamada kontrolsüz konut gelişiminin önüne geçilememiştir. Mevcut konut dokusunun dikkate alınmadan, kentin olduğu yerde yoğunlaşarak yeniden imar edildiği süreç hızlanarak devam etmiştir. Gabarilerin ve inşaat alanlarının artırılarak, hakim konut sunum tarzı haline gelen, rant kaygılarının ön planda olduğu yap-satçı sunum biçimiyle kentin konut stoğunun önemli bir bölümü yok edilerek, çok katlı yeni apartmanlara, beton bloklara dönüştürülmüştür.
TARİH	1972										
SÜREÇ	1985 yılı için 1.466.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.										
BÖLGE	Büyük Şehir bütünü ve çevre yerleşmeleri kapsar.										

EK 3: 1980 sonrası dönemde İzmir için yapılan planların konut dokusu ve mimarisi üzerindeki etkileri

1989 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ NAZIM PLAN REVİZYONU		PLAN NİTELİKLERİ	KONUT BÖLGELERİ	KONUTLA İLGİLİ ALINAN PLAN KARARLARI	KONUT DOKUSUNA ETKİLERİ
	<p>TARİH 1989</p> <p>SÜREÇ 2005 yılı için 4.200.000 nüfus varsayımına göre planlanmıştır.</p> <p>BÖLGE Büyükşehir bütünü kapsar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> İzmir Büyükşehir bütünü için yapılan 2. plan olup, Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı ilk planıdır. Plan mevcut ilçeleri ve gelişme alanlarını kapsayan 87.000 hektarlık alandan oluşmaktadır. Hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların birleştirilerek, boş alanların tamamlanmasıyla düzenlenmiştir. Alınan en önemli kararlar yeni gelişim alanları için alınan kararlardır. 1973 planının en önemli kararı olan kentin kuzey-güney aksındaki gelişimi bu planda da yeni yerleşim alanı olarak desteklenmiştir. Adnan Menderes Havaalanı güneyde Gaziemir'e alınması ile Çiğli'deki havaalanı askeri havaalanı olacaktır. Aliğa için önerilen Serbest Bölge de Gaziemir'de projelendirilecektir. Dokuz Eylül Üniversitesi Kampüs Alanı Buca'da planlanacaktır. Kent çeperlerinde kurulması planlanan organize sanayi bölgeleri kuzeyde Çiğli ve Menemen'de, doğuda Pınarbaşı ve Kemalpaşa'da, güneyde ise Gaziemir ve Karabağlar'dadır. 	<ul style="list-style-type: none"> Kuzey gelişme aksındaki Menemen'e kadar olan bölge ve Bostanlı ile Çiğli'de konut alanları Güney gelişme aksındaki Gaziemir, Cumaovası sınıma kadar olan bölge Batı aksında Güzelbahçe'nin batısı ve Balçova'nın güney ve güneydoğusundaki alanlar Doğu aksında Bornova'da planlanan konut alanları 	<ul style="list-style-type: none"> Konut dokusuyla ilgili mevcut konut alanlarının korunarak yenilenmesi, kat eklenmesi ve yeni konut alanlarının oluşturulması şeklinde kararlar alınmıştır. Yeni konut alanlarının yer seçiminde kuzey-güney gelişme aksındaki kuzey aksı boyunca Menemen'e kadar olan alan öngörülmüştür. Şehrin batı aksının sonunda yeni bir yerleşim alanı öngörülmüştür. Güzelbahçe'nin batısında bulunan tarım alanları, Balçova'nın güney ve güneydoğusundaki tarım alanları konut kullanımı için imara açılmıştır. Güney aksındaki konut alanlarının gelişimi Tahtalı Barajı nedeniyle Gaziemir ve Cumaovası'nda sınırlandırılmış, Gaziemir'de ticaret seçeneği konut bölgesi önerilmiştir. Doğu aksı üzerindeki konut ve sanayi alanları onaylanmıştır. Bostanlı Çiğli'de planlanan Fuar ve Rekreasyon Alanının değiştirilmesiyle bu alanın bir bölümü konut yerleşimine açılmıştır. 	<ul style="list-style-type: none"> Konut dokusunun merkezde dikey gelişimi devam ederken, gelişim akslarındaki ana yollar etrafında kuzeye, güneye, doğuya ve batıya doğru yayılarak, sanayi alanlarını toplu konut alanları, gecekondular ve apartmanlar çevrelemiştir. Önceki dönemlerdeki hakim konut sunum biçimlerinin yerini toplu konut ve kooperatifler almış, yasallaştırılan gecekonduların yapı-satıcılar eliyle dikeyde yükseltilerek vasıfsız apartman yapılarına dönüşmesiyle farklı bir konut stoku oluşmuştur. Tarım elverişli alanlar imara açılarak konut alanlarına dönüştürülmüştür. Alsancak, Karşıyaka ve Göztepe gibi kıyıdaki merkez i yerleşimlerde daha da artırılan gabari sınırları sonuna kadar kullanılmıştır. Konvansiyonel apartman tipolojisinin dışında özgün mimari değeri olan çok az konut örneği yer almıştır. Güney gelişme aksında Gaziemir'de havaalanı, serbest bölge; Buca'da kampüs alanı ve sanayi alanlarıyla gelişen konut dokusu İzmir-Aydın otoyolu çevresinde apartmanlar ve toplu konutlarla yoğunlaşmıştır. Kuzey gelişme aksında Karşıyaka konut dokusu kıyıdan içerilere doğru hızla büyürken, Çiğli ve Bostanlı toplu konut ve lüks konut siteleri ile gelişim gösterirken, Mavişehir gibi lüks siteler ile gecekondular ikili bir konut dokusu oluşturmuştur. Çevreyolu projesi, imar baskıları ve toplu konut alanlarıyla gelişen Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe, Sahilevleri, Bornova ve Bostanlı'da yoğun bir konut dokusu ve lüks konut siteleri oluşmaya başlamış, Güzelbahçe, Yelki, Kaynaklar gibi yerleşimlerde ikinci konutlar, Çeşme, Seferihisar, Foça gibi yerleşimlerde yazlık konut stoku yaratılmıştır. Gelişim akslarında sanayi alanlarının çevrelerinde oluşan toplu-sosyal konut alanları, aynı konut birimlerinin üst üste yığılması ve plan tiplerinin tekrarı ile tekdüze bir mimari kimlik oluşturmuşlardır. Konut üretiminde bir dil ve kimlik oluşturma yoluyla lüks kavramının mimari tasarıma yansıtıldığı nitelikli konutların yanında, lüks ve prestijin aşırı uçlarda ifade edildiği, batı özentisi, abartılı, farklı mimari akımların karıştırılarak bilinçsiz uygulandığı konut yapıları da yaygınlaşmaya başlamıştır. Kent çeperlerindeki lüks konut gelişimleriyle, Narlıdere gibi yerlerde kondominyumlar, kent merkezinde konvansiyonel çok katlı konut biçiminden çok farklı olmayan, lüks kavramını teknoloji ve güvenlikle yansıtan rezidanslar görülmeye başlanmıştır.