

ARAŞTIRMA / ARTICLE

Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği

The Urban Cost of Parcel-Based Transformation: The Case of Karşıyaka-Bostanlı Neighborhood

Hayat Zengin Çelik, Tolga Çilingir

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

ÖZ

Kentler için kaçınılmaz olan evrilme sürecinin geldiğimiz aşamada “kentsel dönüşüm” olarak tanımlanıp sermaye piyasasının egemenliğine tamamen teslim edilmesine tanıklık ediyoruz. Böyle bir aşamada karşımızda duran uygulamaların meşruiyetini sağlayacak ya da en azından söz konusu uygulamaların kolayca hayata geçmesine aracılık edecek yasal bir zeminin sürekli olarak inşa edilmesini de izliyoruz. Bunun Türkiye kentleşmesinin tarihsel bir sorunu olduğu ve yerel ya da makro düzeyde ekonomik stratejilere yaslandığı açık olsa da, yaşanan dönüşümlerin neden olduğu sonuçlar açısından iyi anlaşılması önem taşıyor. Bu noktada büyük ölçekli ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesi kapsamındaki uygulamalar kadar kentte yaşayanların bireysel olarak aldığı kararlarla gerçekleşen ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”a temellenen parsel ölçeğindeki yenileme faaliyetlerinin de mekansal ve toplumsal sonuçları açısından irdelenmesi ve ortaya çıkardığı kentsel maliyetlerin belirlenmesi gerekli görünüyor. Bu gereklilikten yola çıkarak kurgulanan çalışma bugün parsel bazında yenileme uygulamalarının hız kazandığı İzmir Bostanlı’daki durumu farklı açılardan tartışmaya açma amacına temellenmektedir. Fiziksel olarak izlenen yapı yoğunluğu değişiminin yanı sıra uygulamaların yol açtığı nüfus değişimine de dikkat çekmeyi hedefleyen çalışmada, kentsel teknik ve sosyal altyapının aynı kaldığı bir düzende ortaya çıkan değişimler kent planlama penceresinden ve “yaşam kalitesi” temelinde değerlendirilmektedir.

Anahtar sözcükler: Karşıyaka-Bostanlı; kentsel dönüşüm; kentsel teknik ve sosyal altyapı yenileme; yaşam kalitesi.

ABSTRACT

“Urban transformation” is now often presented as an inevitable stage of urban evolution, and urban land is entirely offered up to the capital market. Legal regulations are also created in order to provide authorization for these plans or to ease their implementation. Although it is clear that the urbanization of Turkey is a historical problem and that it is related to economic strategies at the local and the macro level, it is important that the consequences of such transformation be understood. At this point, it is essential to examine the socio-spatial outcomes and urban cost created by not only Article 73 of Municipal Law No. 5393, which allocated responsibility for decisions related to urbanization and urban development to the municipalities and the Housing Development Administration of Turkey, but also parcel-based implementation under “The Law of Transformation of Areas Under Disaster Risks,” No. 6306. This study examined the circumstances in the İzmir neighborhood of Bostanlı, where the implementation of parcel-based renewal has accelerated. The resulting population change, as well as a change in the physical density of the buildings and changes in the urban technological and social infrastructure that have occurred were evaluated from the urban planning perspective and on the basis of quality of life.

Keywords: Karşıyaka-Bostanlı; renewal; urban transformation; urban technical and social Infrastructure; quality of life.

Giriş

Dönüşüm, her kentin gelişim tarihini anlamayı mümkün kılan, fiziksel, politik, ekonomik ve sosyal yapılardaki izler bütünüdür (Thorns, 2004: 3). Söz konusu izlerde ortaya çıkan değişimi kentsel yapılar için kaçınılmaz bir süreç olarak nitelemek mümkündür. Bu, kentin kapsamlı içeriğinin ve aynı zamanda da bu içerik üzerinden yaratılmaya çalışılan değerlerin bir sonucudur. Kent planlama bu değerlerin bilinçli ve hatta bilimsel bir vizyonla yönlendirmesi iddiası ile yapılandırılmış bir çalışma alanıdır. Kent üzerinden yaratılacak birikim açısından gerekli müdahaleleri tarif etme görevini üstlenmiş ve bu süreçte “yenileme”yi temel uygulama stratejilerinden biri olarak benimsemiştir.

19. yy’dan itibaren sanayileşen kentlerde dar gelirli insanların yaşam alanlarında ortaya çıkan sağlık ve hijyen problemlerinin çözümü amacıyla başlayarak, 20. yy’dan sonra nitelik değiştiren kentsel sorunlara çözüm arayışlarında ve sosyo-kültürel ve ekonomik hedeflere dek genişleyen bir yelpazede (Özden & Kubat, 2003:3) yenileme uygulamaları hep ön planda olmuştur. Zira söz konusu uygulamalar serbest piyasa ekonomisinin kurallarına dayalı bir mekânsal ortamın inşasını sağlamada ve kentlerde yaratılan maddi ve kültürel birikimin farklı toplumsal kesimlerce nasıl bölüşüleceğini tarif etmede (Kurtuluş, 2006) beklenen etkiyi her zaman yaratmayı başarmıştır.

Son süreçte karşımızda duran ve “Kentsel Dönüşüm” olarak kavramsallaştırılan uygulama alanı da böyle bir sürecin son halisidir. Eskimiş, arızalı ve daha fazla değer yaratma potansiyeli taşıyan kent parçalarının yenilenmesi gerektiği düşüncesine dayanmakta ve mekânın yenilenmesi üzerinden ekonomi yarattığı ölçüde, toplumsal yaşamı ve farklı toplumsal kesimler arasındaki ilişkileri de yeniden tarif etmektedir. Oysa neyin yenileceği temel bir kentsel politika sorunudur ve salt piyasanın elinde şekillenemeyecek, sosyal, ekonomik, yasal-yönetimsel, planlama ve tasarım boyutlarını içine alan kapsamlı bir içeriği bulunmaktadır (Özden, 2008). Neyin yenileceği sorunu bu çok yönlü içerik temelinde etik bir bağlamı da, iyi bir yerleşmenin niteliklerini tarif edebilme temelinde önümüze getirmektedir. Bu noktada “yaşanabilirlik” önemli bir çerçeve oluştururken, yerleşmelerin toplumlar için sağlamak zorunda oldukları nitelikleri belirlemeye yönelik ölçütler ve ilkeler açısından (Tekeli, 2011) planlama disiplini önemli sorgulamaların içerisine çekmektedir. Çünkü yaşanabilirlik insan-mekân ilişkisinde temel bir kavram olup, yaşamsal gereksinmelerin karşılanabilmesinin ötesinde, bireysel davranış ve eylemlerin ve aynı zamanda toplumsal yaşamın işleyişinin belirleyicisi olan koşulları tarif etmektedir (Kahraman, 2014). Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamaları da kaçınılmaz olarak ortaya çıkardıkları yaşam çevrelerinin nitelikleri açısından üzerinde ayrıntılı değerlendirmeler yapılması gereken bir kapsam yaratmaktadır.

Ülkemiz açısından bakıldığında, bugüne dek mekânsal ve toplumsal düzeylerde hızlı dönüşüm evreleri geçirmiş, ağırlıklı olarak enformel ve sağlıksız bir fiziksel yapılanmaya temellenmiş olan kentlerde çözülememiş sorunlar çerçevesinde kentsel dönüşümün yıkıp yeniden yapma politikalarının ortak adı haline gelmiş olduğu görülmektedir. Kuşkusuz, Türkiye’de bu tür uygulamaların gelişiminde 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999’da binlerce kişinin yaşamını kaybetmesiyle sonuçlanan Marmara depremlerinin de büyük etkisi olmuştur. Bu aşamadan itibaren kentlerin yenilenmesi için gerekli meşru zemin “afet” üzerinden tanımlanmaya başlamış ve böylece afet gelişmelere yön verecek hukuksal zeminin de temel vurgusu haline almıştır. Ne var ki, böyle bir meşru zemin temelinde ortaya çıkmış olsa da, dönüşüm uygulamaları, kentsel topraklar üzerinden değer yaratabilmenin ve kentleri güç-rekabet ilişkileri içinde eritebilmenin temel araçlarından da biri olmaktan kendisini kurtaramamıştır (Kurtuluş, 2006). Böylece ülkemizde 2000’ler sonrasında farklı ölçek ve kapsamda dönüşüm uygulamaları ortaya çıkmış, mahallelerde doğrudan merkezi ya da yerel yönetimin müdahalesi ile ve genellikle kapalı konut siteleri, karma kullanımlı alanlar ya da ofis ve AVM uygulamaları ve benzeri büyük sermaye yatırımlarının eşlik ettiği çalışmalar hayata geçmiştir (Yedekçi, 2015: 36).

Ancak hangi biçimde gerçekleşmiş olursa olsun yenileme eylemi, taşınmazlar aracılığıyla yaratılan değerlerin artması ya da başka alanlara transferi ve parçaların nitelik değiştirmesi üzerinden yaratılan değerlerin farklı taraflar arasında bölüşümü açısından belirleyici bir mekânsal çalışma olarak her zaman tartışma yaratmıştır (Tekeli, 2011). Son süreçte toplum-mekân-siyaset üçgeninde yeniden yapılanmakta olan kentlerde kentsel dönüşüm olarak tanımlanan eylemler bütününe ağırlıklı olarak yoksulluk ve yoksunluk ile temas etmiş olmaları ise tartışmalara yeni boyutlar kazandırmıştır. Söz konusu eylemler bütünü ülkemize özgü kentleşme özellikleri ve sorunlar ile (Genç, 2008: 116) ortaya çıkardıkları fiziksel çevrelerin nitelikleri açısından olduğu kadar, yol açtıkları sosyal sorunlar açısından da tedirgin edici hale gelmiştir. Diğer yandan bir yerleşmenin sahip olması gereken yaşanabilirlik ölçütleri açısından belirleyici unsurların ihmal, imar hakları ve nüfus açısından ortaya çıkan değişimlere karşın değişmeyen kamusal mekânlar ve teknik ve sosyal altyapı olanakları (Okumuş ve Eyüboğlu, 2015: 93) söz konusu tartışmalı ortama zaten çok yönlü malzemeler sunmuştur.

Bu yazı, böyle bir eleştirel ortamın açığa çıkmasına neden olan gelişmelere belirli bir yönden yaklaşım sağlamayı amaçlamaktadır. Çalışma, yasa ve mevzuatın şekillendirdiği biçimi ile, merkezi ya da yerel idarelerin öncülüğünde gerçekleşen, büyük bölgesel uygulamalar dışında, dönüşümün münferit ve parsel ölçeğindeki yapılanmasını dayandığı yasal zemin ile birlikte masaya yatırmaktadır. Bugün hızlı bir yeniden yapılanma faaliyeti ile önemli dönüşümler geçiren Karşıyaka-Bostanlı Mahallesinin somut verileri aracılığıyla, parsel bazında ve müteahhit

firmalarca gerçekleştirilen inşaat faaliyetlerinin gerek yapısal ve gerekse de çevresel etkileri planlama disiplini açısından kritik öneme sahip açılımları ve bu bağlamda ortaya çıkardıkları kentsel maliyetler açısından tartışmaya açılmaktadır.

Kentsel Yenilemede Yasal Zemin

Türkiye coğrafyası cumhuriyet sonrasında kendine özgü bir kentleşme deneyimine sahne olmuştur. Yeni ulus devletin inşa edilme sürecinde gereksinim duyulan emek gücünün kentlere taşınabilmesi ancak illegal bir düzen ile mümkün hale gelirken, başta kalkınma adına ihmal edilen mekânsal gelişmelerin giderek Türkiye kentleşmesi içinde önü alınamaz bir yapılanma ortaya çıkardığına tanıklık edilmiştir. Bunun doğal sonucu olarak hemen her noktada sağlıksız ve altyapıdan yoksun yaşama alanları ile göç ve yoksulluk ekseninde şekillenmiş sosyal bir düzen izlenir olmuştur.

Bugün karşımızda duran söz konusu sorunlu düzenin daha sağlıklı hale getirilmesi arayışlarının ise, esasen uzun bir tarihsel geçmişe dayandığı ve geniş bir planlama literatürü ile çok sayıda yasal düzenlemenin ortaya çıkmasına aracılık etmiş olduğu bilinmektedir. Bu noktada yasaklayıcı ya da düzenleyici hangi içerikte olursa olsun, hiç bir çabanın kentler açısından beklenen olumlu gelişmeleri ortaya çıkaramamış olması önemlidir. İzlenen şekliyle yenileme her zaman başvuru bir sihirli formül olsa da, tarihsel olarak kentlerde inşaat faaliyetlerini hareketlendirmekten öte bir etki yaratamamıştır. Bugün “kentsel dönüşüm” tanımlamasıyla karşımıza gelen ve gücünü yenileme stratejilerinden alan uygulamaların da bu nedenle beklenen başarıyı sağlamasını ve yaşam niteliklerini geliştirmesini beklemek son derece güçtür. Bu doğrultuda meşruiyetini haklı gerekçelere dayandırıyor ve yeterli yasal zemini inşa ediyor olmakla birlikte ilgili düzenlemeleri tartışmalı konuma taşıyan koşulları anlamak ve özellikle de 2000 sonrasındaki yapılanmayı doğru değerlendirmek gerekmektedir.

Ülkemizde planlama gündemi 2003 yılından bu yana ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm üzerinde odaklanmıştır. Bu süreçte artık 1990’larla birlikte atağa kalkmış bir inşaat piyasası aracılığıyla bütünlüklü planlama fikrinden giderek uzaklaşmaya ve projeler dönemine girilmeye başlanmıştır. Bu dönemde kentlerde dönüşüm enerjisini projeler üzerinden açığa çıkarmaya aday sorunlu bir kentsel yapılanma zaten mevcuttur ve yaşanan büyük depremler de kentsel dönüşüm uygulamaları için meşru bir zemin yaratmayı başarmıştır. Bunun için gerekli olan yasal zemin ise birbirini takip eden onlarca yasa ve yerel yönetim reformları aracılığıyla geliştirilmiştir. Başta anayasa olmak üzere, yasa, kararname, tüzük, yönetmelik, genelge ve kentsel rantın oluşum sürecini hızlandırıcı tüm diğer düzenle-

meler yoluyla, bir yandan özel mülkiyette bulunan toprakların el değiştirmesinin, diğer yandan da devlet mülkiyetinde olan toprakların özel mülkiyete geçmesinin önü açılmıştır (Turan, 2009). 2000’li yıllar aynı zamanda merkezi hükümetin büyük bir toplu konut üretimi hamlesine başladığı yıllar olmuştur. Bu dönemde Toplu Konut İdaresi ve Büyükşehir Belediyelerince kurulmuş şirketler tarafından yapılan uygulamalar dikkat çekici bir biçimde etkinlik kazanmıştır. Özellikle 2004 yılında çıkarılan çok sayıda yasa ile farklı kapsam ve içerikteki uygulamalar aracılığı ile kentsel dönüşümüne yönelik söylemler de büyük ölçüde değişime uğramıştır (Seydioğulları, 2016).

Mart 2004 tarihli 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”, Mayıs 2004 tarihli 5162 Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Temmuz 2004 tarihli ve 5216 Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Temmuz 2004 tarihli ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Aralık 2004 tarihli 5273 Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün Kaldırılması Hakkında Kanun, birbirini izleyerek yürürlüğe girmiş ve uygulamalara yön vermişlerdir (Seydioğulları, 2016).

Kentsel yenileme süreçlerine yön veren çerçeveyi ise, 2005 yılında çıkarılan iki yasa; 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” (Haziran 2005) ve “5393 sayılı Belediye Kanunu” (Temmuz 2005) oluşturmuştur. Türkiye’nin kentsel dönüşüm uygulamalarına zemin oluşturan bu düzenlemelerden 5366 sayılı yasa,¹ bir yandan yıpranan ve özelliğini kaybetmiş bölgelerin belirlenmesindeki ölçütlerin yeterince açık olmaması, bütüncül bir yaklaşımın geliştirilmesine olanak vermeyen, plan hiyerarşisini bozan parçalı proje kurgusu ve turizm ile ticaret hedeflerine yönelik vurgusu çerçevesinde eleştirilerin hedefi haline gelmiştir.²

5393 sayılı Belediye Kanunu da kentsel yenileme konusunda önemli değişiklikler getirmiştir. Özellikle “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. madde ve “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. madde ile ilgili düzenlemeler belediyelerin yetki ve sorumluluklarına yönelik yeni tarifler yaparak ve müdahale ölçeğini genişleterek gündeme damgasını vurmuştur. 73. Madde, “eskiyen kent dokularının yeniden inşa edilmesi, sanayi ve ticaret alanlarının oluşturulması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması ve deprem risklerine karşı önlem alınması gibi amaçlarla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin haya-

¹ 5366 sayılı yasa 2008 ve 2012 yıllarında revize edilmiştir.

² İstanbul Tarihi Yarımada, Fener-Balat, Sulukule’deki uygulama örnekleri söz konusu yasa kapsamında “koruma” adı altında bir takım “yenileme” projeleri aracılığıyla önemli sosyal, kültürel ve mekânsal kayıpları beraberinde getirmiştir (Yedekçi, 2015).

ta geçmesini” olanaklı kılmış³ ve bunu Belediyelerin yetkisine vermiştir. Uygulamaları teşvik etmek üzere kentsel dönüşüm alanlarında ya da yıkılıp yenilenecek münferit yapılarda alınacak harçlarda indirimler getiren yasa, bir bölgenin dönüşüm kapsamında yer alabilmesi için büyüklükle⁴ ilgili bir sınırlama getirerek, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, tıpkı 5366 sayılı yasanın uygulama sürecinde olduğu gibi bir işbirliği kurumu olarak tanımlamıştır (Özden, 2008).

2005 yılında çıkarılan her iki yasanın kapsamında yer alan “yenileme alanı” ve “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı” tanımlamaları, 2012 yılına dek çok sayıda uygulamanın hayata geçmesine aracılık etmiştir. Bununla birlikte söz konusu yasaların “dönüşüme esas oluşturan maddelerinde, piyasa koşullarına, kurum ve birey davranışlarına bağlı olarak pek çok değişiklik de yapılmıştır. Nitekim 5393 sayılı Belediye kanununun 73. maddesinde değişiklik yapan 2010 tarihli 5998 sayılı kanun bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmesi için gerekli koşulları genişleterek üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar tanımlamasını getirmiş ve müdahale alanlarını genişletmiştir. Söz konusu yasa, büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye Büyükşehir Belediyelerini yetkili kılmıştır. Böylece 2010 süreciyle birlikte, pek çok yeni kentsel dönüşüm projesi gündeme gelmiş ve mevcut projeler de hız kazanmıştır.⁵ Ancak bu süreçte söz konusu yasal düzenlemelerin sosyal yapı temelli tedbir ve öngörülerini içermiyor ve yerinde dönüşümü önlemiyor oluşları geniş kitlelerin uygulama alanlarından tasfiyesini beraberinde getirmiştir. Böylece hızlı bir fiziksel dönüşümün görsel olarak izlenebildiği uygulamalar sosyal sorunlar açısından da yeni bir içeriği kentsel yapılanmanın temel bileşeni haline getirilmiştir.

Alan bazındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının parsel bazındaki yenilenme süreçlerine doğru evrilmesi ise, 2012 tarihli “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile olanaklı olmuştur. Kanun, yeni tanımlamalar getirirken, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsalarda standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmak üzere yenileme eylemlerini hareketlendirmiştir. Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ ya da idarece talep edilen ve Bakanlığın belirlediği alanlara “rezerv yapı alanları” denilmesi yeni bir düzenleme olarak gelmiştir. Yasada zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açabilecek alanlar “riskli alan”;

riskli alan içinde ya da dışında bulunan, ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma riski olan yapılar ise “riskli yapı” olarak tanımlanmıştır.

“Riskli yapı” tanımlaması Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarını alansal çalışmalardan parsel ölçeğine indirgeyen ele alışın temel dayanağı olmuş ve riskli yapıların gözlemsel olarak değil, 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar” hükümleri kapsamında yapılacak çalışmalara göre tespit edilmesi mevzuata bağlanmıştır. Uygulamaya göre, yapı malikleri Bakanlığın lisanslandığı kurumlara riskli yapı tespiti yaptırabilmektedir. Bakanlıkça riskli olduğu tespit edilen yapıların tapu kütüklerine işlenen bu bilgi ile 60 günden az olmayan bir süre içerisinde maliklerince yıktırılması beklenmektedir. Riskli yapının maliklerince yıktırılmadığı durumlarda Bakanlık devreye girmekte ve oluşan masrafların maliklerin tapularına kayıt olarak düşülmesi esasıyla yapının yıkılması sağlanmaktadır.

Bu noktada yasa açısından en kritik husus riskli yapı başvurularının kat maliklerinin yapacağı biçimde tanımlanmış olmasıdır ki, bu husus çokça tartışmaya ve hukuk mücadelesine de kaynak oluşturmuştur. Kat mülkiyeti kanununun “oy birliği ile” karar alma yönünde ortaya koyduğu ilkesel çerçeveyi üçte iki çoğunluk şartına indirgeyen yasa, uygulamaların hız kazanması için gerekli zemini de hazırlamıştır. Zira riskli yapı değerlendirilmesi için tek bir kat malikinin başvurusu yeterli olurken, bu aşamadan itibaren yapının riskli çıkması halinde zaten artık kat mülkiyeti kanunun esasları içerisinde tanımlanan oy birliği şartını aramak olanaksız hale gelmiştir. Dolayısıyla kat maliklerinin tamamının bu karara katılımının sağlandığı durumlarda herhangi bir hukuki sorun ortaya çıkmazken, maliklerin anlaşamamaları durumunda Kanunun 6. Maddesinde öngörülen prosedürler çerçevesinde ciddi mağduriyetler ortaya çıkmaya başlamıştır (Çetiner, 2016). Böylece kentsel dönüşüm, taşınma isteği olmayan aileler için zorunlu olarak konutlarını terk etmek zorunda kaldıkları, müteahhitlerin öngördükleri dönüşüm katkı paylarını ödeme gücü olmayan malikler için de beklemedikleri bir borçlanmaya girdikleri bir süreç haline gelmiştir.

Bu süreçte yıktırılmayan yapılarla ilgili olarak maliklerin anlaşmalarının beklenmesi inisiyatifini tamamen ortadan kaldırılıırken, karara iştirak etmeyen maliklerin 1/3 oranındaki arsa paylarının açık arttırma sureti ile satışa çıkarılması işlemi için binanın yıkılmış olması şartı ortadan kaldırılmıştır. Diğer yandan

³ 5393 sayılı yasa ile, dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yeniden inşa edilen binaların vergi ve harçlarında sağlanan indirim, belediyeler açısından altyapı ve rekreasyon alanlarının maliyetlerinin “proje ortak giderleri” adı altında, özel mülk sahiplerine pay edilmesi, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre işlem görmemiş parsellere yönelik “kamulaştırmaz el atma” davası açılabilmesi, tapu kayıtlarında aynı hakları davalı olan parsellerin doğrudan kamulaştırılması gibi yasaya özgü ve süreci kolaylaştırıcı ya da teşvik edici işlemler olarak geliştirilmiştir. Ayrıca, belediyeler 5393 sayılı yasa ile, “kentsel dönüşüm ve gelişim projesi” aracılığıyla imar uygulamalarında taşınmazların değerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya, hasılat paylaşımına da yetkili kılınmıştır.

⁴ Yasada, proje için seçilen alanların belediye ya da mücavir alan sınırı içerisinde bulunması ve 5 ile 500 hektar arasında değişebilen büyüklükte, imarlı ya da imarsız, yapılaşmış ya da yapılaşmamış bir kentsel alan içerisinde olabilmesi hükmüne bağlanmıştır.

⁵ İzmir Büyükşehir Belediyesi bu kapsamda; Kadifekale, Yeşildere, Uzundere, Ege Mahallesi, Örnekköy, Ballıkuyu, Bayraklı, Aktepe, Emrez ve Güzeltepe’de kentsel dönüşüm uygulamalarını 5393 sayılı yasa ve 73. Madde kapsamında gerçekleştirmeye başlamıştır.

yıkım işlemlerini hızlandırmak üzere tahliye süresinin sonunda elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin durdurulması zorunlu hale getirilmiştir. Parsel ölçeğinde karşımıza çıkan bu gelişmeler, Kanunun uygulama yönetmeliğinde, 27 Ekim 2016 tarihinde yapılan bir düzenleme ile bölgesel uygulamaları da hızlandırmış ve kentlerde yıkıp yeniden yapma eylemleri için sınırsız bir ortam yaratmıştır.⁶ Gerek alan bazında ve gerekse de parsel bazındaki uygulamalar tüm kentlerde ve mekânsal yapılanması açısından sorunlu bir içerik elde etmiş İzmir kentinde de etkinlik kazanmıştır. Görsel olarak da açık biçimde izlenen yapısal sorunların iyileştirilmesi gerektiği düşüncesi ile kent yönetimi tarafından 2006 yılından itibaren kentsel dönüşüm uygulamalarına planlama çalışmalarını içerisinde yer verilmiştir. Günümüze kadar Bakanlık tarafından Karabağlar, Menemen, Narlıdere, Buca, Karşıyaka ve Kemalpaşa'da yaklaşık 1.000 hektarlık bir alan ile Gaziemir, Bayındır, Torbalı, Karabağlar, Konak, Karşıyaka ve Bayraklı'da yaklaşık 305 hektarlık bir alan kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Söz konusu bölgelerden bazılarında hayata geçen projeler 2012-2015 yılları arasında karara bağlanmış, bunlardan bazılarında ise halen devam eden pazarlık süreçleri başlamıştır. Bugün ağırlıklı kentin çeperlerinde kendisine yer bulan söz konusu alansal uygulamalar dışında, merkezdeki yerleşik dokuda ise parsel bazında yenileme faaliyetleri hiçbir dönemde olmadığı ölçüde hız kazanmıştır. Veriler bugüne dek İzmir İli sınırları içerisinde 32.008 bağımsız birimden oluşan 13.465 binanın riskli yapı olarak onaylanmış olduğunu ve söz konusu yapıların 10.734 tanesinin yıkımının belediye eliyle gerçekleşmiş olduğunu ortaya koymaktadır.⁷ Ekim 2017 itibarıyla İzmir ili için toplam yapı başvuru adedi 15.441 olarak ortaya çıkmaktadır.

Tabloda da görüldüğü gibi riskli yapı başvuru sayıları İzmir'in merkez ilçelerinde yüksek olup, Buca, Karşıyaka, Bayraklı ve Karabağlar ilçelerinde dikkat çekici boyutlardadır. Bu makalenin konusu olan araştırmanın yapıldığı Karşıyaka'daki başvuru sayısı İzmir'deki toplam başvurunun %19'una karşılık gelmektedir.

Karşıyaka'nın Kentsel Dönüşüm Deneyimleri ve Planlama

Bugün toplam 27 mahalleye ve 2015 TÜİK nüfus verilerine göre 333.250 kişilik bir nüfusa sahip olan Karşıyaka ilçesi (Şekil 1), ilk kez 1954 yılında ilçe statüsüne kavuşuncaya dek, 1800'lü yılların ortalarından itibaren İzmir kent merkezi ile demiryolu ve deniz yolu bağlantıları aracılığıyla gelişim göstermiştir. Önceleri bir sahil ve kıyı kasabası olarak ve ağırlıklı

yabancıların egemenliğinde gelişen bölge Cumhuriyetin ilanından sonra önemli değişimler geçirerek büyümeye başlamıştır. 1923 yılında Alaybey Tersanesi'nden Bostanlı İskelesi'ne kadar uzanan Sıralı, Yamanlar, Şemikler, Çiğli, Sancaklı, Alurca, Tahtacı, Boşnak ve Dedebaşı köylerini de içine alan ve taşıdığı kırsal

Tablo: İzmir ilinde ilçelere göre riskli yapı başvuruları⁸

İlçe adı	Toplam başvuru adedi
Aliağa	189
Balçova	306
Bayındır	13
Bayraklı	1135
Bergama	144
Beydağ	4
Bornova	861
Buca	2977
Çeşme	163
Çiğli	676
Dikili	142
Foça	10
Gaziemir	391
Güzelbahçe	137
Karabağlar	1280
Karaburun	43
Karşıyaka	2943
Kemalpaşa	94
Kınık	27
Kiraz	41
Konak	944
Menderes	398
Menemen	344
Narlıdere	165
Ödemiş	596
Seferihisar	330
Selçuk	97
Tire	66
Torbalı	692
Urla	233

⁶ Yönetmelik kamu düzenini bozan veya güvenlikten ötürü normal hayatın sekteye uğratacağı varsayılan yerlerin, altyapı hizmetlerinin yetersiz olduğu bölgelerin, ruhsatsız ve imarsız yapılaşmaların bulunduğu ve altyapı ile üstyapıda hasar olduğu belirlenen alanların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca riskli alan ilan edilebilmesine olanak sağlamıştır. Yine üzerindeki yapıların yüzde 65'i imar mevzuatına aykırı yapılmış, ruhsat alınmadan inşa edilmiş veya yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanların ve uygulama bütünlüğünü bozan alanların da riskli alan ilan edilmesinin, önu açılmıştır. Daha önce belirlenmiş 15.000 m2 büyüklük koşulunun ortadan kaldırılmasına, bütünlük sağlamanın gerektiği noktaların herhangi bir koşul aranmaksızın riskli alan içerisine dâhil edilebilmesine ve Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamına giren taşınmazların bile kentsel dönüşüm uygulamalarının içerisine alınabilmesine olanak sağlamıştır.

⁷ Haziran 2017 itibarıyla İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü İnternet Sitesi verileri.

⁸ Ekim 2017 itibarıyla İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden temin edilmiştir.



Şekil 1. Karşıyaka ilçesinin konumu

niteliğe bağlı olarak önemli altyapı ve ulaşım sorunları bulunan yerleşme 10 Ağustos 1930 yılından itibaren söz konusu sorunların çözümlenebilmesi amacıyla Karşıyaka, İzmir Belediyesi sınırları içerisinde dâhil edilmiştir (Serçe, 2005).

Bu aşamada bir yandan Emlak Kredi Bankası'nın kredi desteği ve konut kooperatiflerince ucuz konut üretmek üzere gerçekleştirmeye başlayan uygulamalar,⁹ diğeri yandan da 3, 4 ve 5 katlı müstakil aile apartmanlarının inşası gelişim göstermiştir. 1960'lar apartmanlaşmanın hız kazandığı bir dönem olarak yaşanmış, giderek göç ve gecekondulaşmanın hâkim olmaya başladığı bu aşamada Karşıyaka'nın vitrini konumundaki sahil kesiminde yer alan az katlı konutlar 8 katlı apartman yapılarına dönüşmüştür (Gündüz, 2005: 90). Nüfus, yapı yoğunluğu ve prestij tarihsel olarak kıyıya odaklı biçimlendiği yerleşme, zamanla artan talepler ile kuzeye doğru genişlemeye başlamıştır. Bu sürece özellikle 1970'li yıllardan itibaren yoğun göç akışının da eklenmesiyle yerleşme yapısal değişimler geçirmiş, niteliksiz ve altyapı sorunları olan mahalleler de bölgenin temel bileşenleri haline almıştır. Şemikler, Cumhuriyet ve Örnekköy mahallelerinin de ortaya çıktığı bu süreçten sonra, özellikle İzmir-Çanakkale Yolu'nun üst kısmı ile kıyı arasında mekansal ve toplumsal düzeyde belirgin bir ayrışma deseni izlenebilir olmuştur (Ünverdi, 2002).

1980'ler tüm kentsel yerleşmelerde izlenen şekliyle Karşıyaka için de önemli bir kırılma noktası olarak yaşanmıştır. Zira bu aşamaya dek ilçenin neredeyse yarısı gecekondu olarak tanımlanabilecek bir yerleşme deseni ile örülmüştür. Diğer yarısı ise yoğun ve sağlıksız gelişme baskıları altında sorunlu bir içerik kazanmıştır. Dolayısıyla ilçe bu aşamada çok yönlü sorunlarla baş edebilme stratejileri geliştirmek zorunda kaldığı bir aş-

maya gelmiştir. 1980'lerin başlarında ülke genelinde uygulanan kentsel politikalarla bağlantılı olarak ortaya çıkan af yasaları ve peşi sıra gelen ıslah imar planları yerleşmenin fiziksel dönüşümünde önemli izler bırakmış ve aynı zamanda parçalı bir planlama pratiğinin etkinlik kazanmasına da aracılık etmiştir. Yerleşmenin bağımsız bir belediye olarak çalışmaya başladığı 1984 yılından itibaren çok sayıda mevzi plan ilçenin kuzeyindeki niteliksiz yaşama bölgelerinin kısmen altyapı olanakları açısından daha iyi bir konuma gelmelerine aracılık etmekle beraber, esasen bu bölgelerdeki inşaat faaliyetlerinin hareketlenmesini sağlamıştır. Böylece kısa sürede yapı ve nüfus yoğunluklarında ciddi değişimler yaşamış ilçenin bugün yaklaşık % 60'lara varan kesimi, 1985 yılı sonrasında 2981 sayılı İmar Affı Yasası ile ıslah imar planlarına konu olmuş düzenlemeleri içermektedir (Kıldı, 2006: 16).

Oysa Karşıyaka, mekânsal gelişiminde olumsuz etkiler yaratan parçacı uygulamalar öncesinde kapsamlı bir ele alışa sahip 1973 tarihli nazım planının¹⁰ önemli bir parçasıdır. Kentin ölçeği ve dönemsel yönetim statüleri itibarıyla sınırlı alanlara müdahale etmeyi öngören planda, kuzey-güney doğrultusunda bir lineer şehir formu önerilmiş, kuzeyde Menemen'de bir uydu yerleşim ve güneyde Cumaovası (Menderes) ile arasında çift hatlı elektrifikasyonlu bir demir yolu bağlantısı oluşturulması önerileri ile birlikte Karşıyaka'nın konumsal önemini koruyan plan kararları geliştirilmiştir (Arkon ve Gülerman, 1995: 14). Söz konusu planda Karşıyaka kıyı kesimi, şehrin modern yerleşim bölgelerinden biri olarak ve yapı düzeni korunacak bir kesim olarak tanımlanmıştır.

Ancak 1990 yılında kurulmuş olan Atatürk Organize Sanayi Bölgesinin etkisi ve 1995 yılında Mavişehir toplu konutlarının ilk etaplarının tamamlanmasıyla özellikle ilçenin batısında konut yatırımları açısından belirgin bir hareketlilik gözlemlenmeye başlamıştır. 2007 yılında hizmete açılan çevre yolu ise, ilçenin batısında konut yatırımları açısından gerçekleşen yığılmayı kuzey yönüne doğru taşımış ve gerilerde göçle oluşmuş, niteliksiz konut alanlarının yer aldığı bölgeler artan erişim olanakları temelinde dönüşüm ve yeni toplu konut siteleri için potansiyel haline gelmiştir.

Kuzeydeki yoksul yaşama bölgeleri üzerinden yeni gelişme olanaklarının aranması elbette doğu ve batıda idari sınırlar, güneyde deniz ve kuzeyde de dağlık alanlar nedeniyle potansiyelleri sınırlanmış bir bölge için kaçınılmaz bir sonuç olmuştur. Kaldı ki, 2008 yılında çıkarılan 5747 sayılı, "Büyükşehir Belediyesi Sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında ilçenin idari sınırları değişikliğe uğramış ve o tarihten sonra ilçenin bir bölümü Bornova ilçesinden de alınan mahallelerle birleştirilerek

⁹ Bostanlı Subay Evleri, Çağlar Yapı Kooperatifi, Öğretmen Arsa Kooperatifi ve Merkez Bankası Arsa Kooperatifleri bu dönemde ortaya çıkmıştır.

¹⁰ Tam adıyla İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, İmar ve İskân Bakanlığı'na onaylanmış 1/25000 ölçekli bir plandır.

kurulan Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Bu değişimle küçülen Karşıyaka, İzmir'in ilçeleri içerisinde nüfus bakımından Konak, Karabağlar, Buca ve Bornova'dan sonra beşinci sıraya gerilemiştir. Böyle bir müdahale ağırlıkla göçle ve kaçak yapılaşmalara bağlı olarak ortaya çıkmış sorunlu konut bölgelerinin sınır dışında kalması açısından olumlu sayılabilecek bir durum ortaya çıkarmış olsa da, ilçenin genişleme olanaklarını ortadan kaldıran bir gelişme olarak Karşıyaka'nın tarihi gelişimine damgasını vurmuştur. Ayrıca kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarının sınırlı bir bölgede büyümeye çalışan ilçe için kaçınılmaz stratejiler haline gelmesine meşru bir zemin yaratmıştır.

Bu noktada yaşanan bir başka önemli gelişme, 10.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde İzmir için 2006 yılından itibaren başlayan 1/25000 ölçekli planlama çalışmalarında Karşıyaka İlçesinin "merkez kent" olarak tanımlanmış bölge içinde ele alınmasıdır ki, bu bölge için geliştirilen stratejilerde konut kullanımının yeni gelişme alanlarına doğru geliştirilmesi yerine, yeni gereksinimlerin öncelikle yerleşik alanların ve aynı zamanda mevcut imar planlarının sunduğu fırsatlar içinde sağlanması amacıyla yer verilmiştir (İBŞB, 2012, s.134). Bu aslında kentsel yenileme eylemlerini destekleyen bir anlayıştır ve bu kapsamda gelişen uygulamalar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde daha da yaygın bir hale gelmiştir. Nitekim bu süreçte İzmir Büyükşehir Belediyesinin, kentin farklı noktalarında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında belirlediği Sağlıklaştırma - Yenileme Program Alanlarından bazıları ilçe içerisinde yer almıştır. (İBŞB, 2009, s.124). Ağırlıkla göçle ve sağlıksız biçimde gelişmiş bölgelerde dönüşüm temelli senaryolar gündeme gelmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğüne hazırlanmış olan, Eylül 2009 tarihli 1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu açıklama raporunda, mülkiyet örüntüsü ve yapılaşması ile merkez kentteki konut alanlarının %39'unun düşük nitelikli olduğu ifade edilmektedir. Buna bağlı olarak kent merkezinin "çevre kalitesini arttırılarak gelişme kısıtlılığı içeren kent merkezinde nitelikli mekanlar yaratabilmek, teknik altyapı olanakları yaratmak, kent merkezinin yaşam standartlarını yükseltmek" amaçlarıyla "sağlıklaştırma-yenileme program alanları"nın önerildiği ifade edilmektedir.

Bu belirlemelerden ikisi Karşıyaka ilçesi sınırları içerisinde yapılmıştır. Bunlardan ilki Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde yer alan Emek, Gümüşpala, Yamanlar, Org. Nafiz Gürman mahallelerinin tamamını ve Onur mahallesinin çevre yolu kuzeyinde yer alan kısmını kapsayan yaklaşık 347 ha. büyüklüğündeki bir

bölgedir. İslah İmar Planları 1997 yılında yapılan bölgede yapıların %65'e yakın bir oranda 1 ve 2 katlı konutlardan oluşmaktadır. İkinci alan ise, Karşıyaka - Yeni Girne Batısı Program Alanıdır ve Girne Caddesinin kuzey ucunu ve Anadolu Caddesi ile çevre yolunu birbirine bağlayan yolun batı yönünde yine büyük oranda 1, 2 ve 3 katlı konutlardan oluşan yaklaşık 108 ha. büyüklüğünde bir bölgeyi kapsamaktadır.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 29.08.2013 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan kapsamında ve 5393 sayılı "Belediye Kanunu"nun 73. Maddesine dayanılarak 6 farklı bölgede "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiştir. Örnekköy bölgesi yaklaşık 18 ha. bir alan büyüklüğü ile söz konusu bölgelerden biri olmuştur. Örnekköy'de bugün uygulamayı yönlendirecek çalışmalar halen İzmir Büyükşehir Belediyesince yürütülmektedir.

Karşıyaka'da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan olarak ilan edilmesi teklif edilmiş iki alandan biri Cumhuriyet mahallesinde eski taş ocağı olarak kullanılan 2.6 hektarlık bir bölgeyi kapsamaktadır. Yine Bostanlı mahallesinde bulunan ve binaların yan yatmasından kaynaklanan problemlerin giderilmesi amacıyla, içerisinde 1359 adaya yönelik yürütülen kentsel yenileme amaçlı imar planı revizyonu kapsamında 5 bin metrekare alan üzerinde 10 adet yapının bulunduğu bölge de ikinci riskli alan olarak "Özel Planlama Alanı" olarak belirlenmiştir.

Karşıyaka ilçesinde bu bölgelerin dışında kentsel dokusu bozulmuş olan 6 mahallede¹¹ de kentsel yenileme amaçlı revizyon imar planları yapılmıştır. Yaklaşık 93 ha.'lık alanda Karşıyaka Belediyesi'nin yürüttüğü çalışmalar aracılığıyla yeşil alan, otopark ve sosyal donatı ihtiyacının giderilmesi ve riskli yapıların iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Ne var ki söz konusu projeler mevcut yerleşik dokuya getirdikleri büyük müdahaleler nedeniyle hem eleştirilerin konusu olmuş, hem de henüz bölgede planlanan yönde bir uygulama hayata geçirilememiştir.

Dolayısıyla ilçe genelinde farklı idarelerin yetki ve sorumluluğu ile hayata geçirilmeye aday alansal dönüşüm projeleri yer almaktadır. Bugün henüz sonuçları izlenemeyen uygulamalar dışında ilçenin hemen her yerinde 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapı başvuruları ise sürmekte ve parsel ölçüğünde yenileme uygulamaları her geçen gün hız kazanmaktadır. Bugün İzmir ilini kapsayan alanda riskli yapı ilan edilen 918.16 ha. alansal büyüklüğe sahip 35.836 adet bağımsız birimin yer aldığı 6 bölge (Karabağlar, Menemen, Narlıdere, Narlıdere, Karabağlar-Buca, Karşıyaka ve Kemalpaşa) içerisinde riskli yapı stoğu açısından Karşıyaka ilçesi 10.217 adet yapı ile en fazla riskli yapı içeren ilçe olarak öne çıkmaktadır (Erdin ve Aydın, 2016, s.67). Bostanlı mahallesi ise parsel bazındaki uygulamalar açısından öncü bir mahalle konumundadır.

¹¹ Alaybey mahallesi, Tersane mahallesi, Tuna mahallesi, Donanmacı mahallesi, Bahriye Üçok mahallesi, Bahariye mahallesi'nin bir bölümü.

Bostanlı Mahallesi ve Parsel Bazında Yenileme Uygulamaları

Karşıyaka ilçesinin güneyinde sahille bütünleştiği bölgede yer alan Bostanlı mahallesi (Şekil 2) bugün İzmir’de parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarının en fazla izlendiği bölgelerden biridir. İnşaat faaliyetlerinin sermaye hareketlerine bağlı olarak şekillendiği kentte, bu anlamda beklentileri sermaye lehine daha fazla karşılamaya aday noktalarda hareketliliğin arttığı ve Bostanlı’nın da böyle bir hareketliliği destekleme potansiyelinin bulunduğu izlenmektedir. Son bir yılda dikkat çekici bir hale gelmiş ve bu doğrultuda bu yazının araştırma konusunu oluşturan bu hareketliliğin gelecek bir kaç yıl içerisinde de devam etmesi kaçınılmaz görünmektedir. Halen pazarlık ve anlaşmaların hararetli biçimde devam ettiği mahallede, çok sayıda firma bugün inşaat faaliyetlerine devam ederken, henüz anlaşma noktasına gelememiş mülk sahipleri de sürece dahil olmanın koşullarını aramakta ve söz konusu karşılıklı fayda yaratma beklentisi içerisinde mahallenin fiziksel görünümünü hızla değişime uğramaktadır.

Elbette Bostanlı mahallesi açısından böyle bir hareketliliği yaratan çokça gelişme bulunmaktadır. Söz konusu gelişmeleri bölgenin mekansal nitelikleri ve bunu destekleyen plan kararları açısından değerlendirmek gereklidir. Nitekim büyük bir bölümü Gediz deltasının etkisi ile bataklık alanlardan oluşan Bostanlı, bir balıkçı köyü olarak başlamış olduğu gelişimini, giderek sebze meyve üretimi ve satışı yapılan düşük yoğunluklu bir yerleşme olarak sürdürmüş ve Karşıyaka yerleşmesinin büyüyen genişlemesiyle birlikte zemin açısından sorunlu olmasına rağmen yeni konut yatırımlarının hedefi haline gelmiştir. Zeminin ıslah edilmesi suretiyle gerçekleşen yapılaşma sürecine 1969 yılından başlayarak Emlak Bankası’nın toplu konut uygulamaları öncülük etmiştir. Günümüze dek etaplar halinde ve Çiğli ilçesi yönünde ilerlemiş olan uygulamalar, 1986 yılında başlayan 6. etap Atakent uygulaması ile birlikte içerik değiştirmiş, sosyal konut niteliğini kaybedip, daha çok ticari bir konut



Şekil 2. Bostanlı mahallesinin konumu

üretimi biçimine dönüşmüştür (Sayar ve Süer, 2004). Özellikle de 1992 yılında yapımına başlanan Mavişehir konutları bölge için “prestij” yaratan bir toplu konut alanı olmuş ve mahalle ile temas eden alanlarda marka değeri taşıyan daha pek çok uygulamanın, kapalı konut sitelerinin ve büyük alışveriş merkezlerinin gelişiminin de önünü açmıştır.

Bostanlı’nın mekansal gelişimi açısından söz konusu toplu konut uygulamaları gibi 1984 tarihli ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da önemli bir belge olmuştur. 1984 tarihli söz konusu planlar, 1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli planların sahil şeridini 21.80 m. (7 kat), iç kesimleri ise 12.80m. (4 kat) olarak belirleyen gabariye yönelik kararlarını değiştirerek, sahil şeridinde 8 kat, arka kesimlerde ise 4 kat olarak düzenlemiştir. Ancak, 1985 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi’nce alınan bir meclis kararı ile,¹² Merkez İlçe, Karşıyaka ve Bornova Plan notlarına bir plan notu ilavesi yapılmış ve Bostanlı mahallesindeki yoğunluk kararları da bu müdahale ile değişime uğramıştır. Müdahale 4 kat gabariye sahip olan yerlerin yapı gabarilerini, sırasıyla 5 kata, 6 kattan itibaren kat sıkıştırma yöntemi ile de 6 katlar 7 kata, 7 katlar 8 kata, 8 katlar ise 9 kata çıkaracak biçimde gerçekleşmiştir (Kıldıç, 2006, s.17). Böylece ilgili meclis kararından sonra inşa edilen yapılarla daha önce inşa edilmiş olanlar arasında nihai yapı gabarisi açısından bir farklılaşma oluşturmasa da birim sayıları ve dolayısıyla nüfus yoğunluğu açısından önemli bir değişim açığa çıkmaya başlamıştır. Planları delen ilgili meclis kararı yapı ve nüfus yoğunluklarında önemli değişikliklere neden olurken, bu süreçte kentsel donatılar açısından planlarda herhangi bir değişikliğin yapılmamış olması ile, bugün ilçe genelinde açıkça izlenen kentsel donatı yetersizliği sorununun da temelleri atılmıştır.

İlgili plan notu, 2002 yılında bu plan notunun iptali yönündeki meclis kararına¹³ dek varlığını sürdürmüş ve bugün Bostanlı’nın yapı düzeninde izlenen çeşitliliğin temel sebeplerinden biri olmuştur. Böyle bir çeşitlilik aynı zamanda geçmişte kırsal yaşamla iç içe örülerek gelişimini sürdürmüş olan bölgede yaşayanların söz konusu imar haklarını sonuna kadar kullanma eğilimi içinde olmamaları nedeniyle de izlenebilmiştir. Böylece görece az katlı, geniş bahçeli apartman yapıları ile müstakil konutlardan oluşan Bostanlı mahallesi giderek İzmir kenti genelinde yaşanabilirlik nitelikleri açısından cazip bir bölge haline gelmiştir. Açık ve yeşil alanlar açısından da kent genelinde en avantajlı konumuna sahip olan mahalle (Zengin ve diğerleri, 2012) bu özelliği ve bugün için henüz kullanılmamış olan imar hakları temelinde yenileme uygulamalarının ortaya çıkabilmesi için gerekli zeminini hazırlamıştır.

¹² İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 25.07.1985 tarih ve 116 sayılı Meclis Kararı.

¹³ İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 03.04.2002 tarih ve 05/24 sayılı Meclis Kararı.

Yenileme uygulamalarının bölgede yaygınlaşmasına aracılık eden bir diğer etmen son süreçte mahalle merkezinde artan kullanım çeşitliliğidir. Özellikle gıda sektörünün ve yeme içme birimlerinin bölgede yaygınlık kazanmaya başlamasıyla ticari kapasitede belirgin bir artış gerçekleşmiş ve bundan emlak fiyatları da etkilenmiştir. İzmir raylı sistemi, deniz ulaşımı ve en son olarak da tramvay ile kentle güçlü bağlantılar kurabilen Bostanlı mahallesi böylece yapısal dönüşümler için gerekli altyapıyı yeni yaşam biçimi eşliğinde oluşturmuştur.

Son iki yıl içerisinde sermayenin tercihlerine bağlı olarak pek çok noktada parsel ölçeğinde yıkıp yeniden yapma faaliyetleri hız kazanmıştır. Elde edilen verilere göre; Karşıyaka'daki 2943 riskli yapı başvurusunun 169'unun Bostanlı mahallesi sınırları içerisinde gerçekleştiği¹⁴ ortaya çıkmıştır.

Ancak bu süreçte yapısal sorunların bulunduğu riskli yapı adalarında herhangi bir uygulama gerçekleştirilmemiştir.¹⁵ Yenilenen yapı stoğunun temel fiziksel özelliklerine bakıldığında gelişmelerin müteahhit paylarının yaratılmasına imkan verecek biçimde daha az katlı yapıları kapsadığı açık biçimde izlenebilmiştir. Bu durum dönüşümün afet riskleri ile bağlantısını öncelikler açısından sorgulanır hale getirmektedir. Kaldı ki mahalle bütününe ortaya çıkan parsel bazındaki yenileme uygulamalarının yaşam kalitesi temelinde de zaten sorgulanması gereken özellikleri bulunmaktadır. Bütün bu gelişmelerin yaşandığı bir dönemde bölgede sosyal ya da teknik altyapıyı geliştirmeye dair dikkate değer herhangi bir uygulamanın hayata geçirilmemiş olması, kıyı düzenlemesi ve tramvay gibi bölgedeki rantı tetikleyen yatırımlar dışında bir yeni olanağın yaratılmamış olması kent planlama

disiplini açısından değerlendirilmesi gereken bir konudur. Bu gereklilikten hareketle Bostanlı mahallesi bütününe bazı değerlendirmeler yapılmış ve aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

Araştırma ve Bulgular

Araştırma, İzmir Karşıyaka ilçesi, Bostanlı mahallesinde yarattığı olumsuz çevresel¹⁶ etkiler nedeniyle gündelik yaşamı zorlayacak biçimde yaygınlaşmış olan parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarına (Şekil 3) yönelik saha araştırmalarına ve uygulamaları gerçekleştiren inşaat firmaları ile yapılan görüşmelere temellendirilmiştir. Söz konusu çalışmada 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olduğu maliklerince tespit ettirilmiş ve müteahhit firmalarla anlaşma yoluna gitmiş olduğu yapıların bulunduğu parsellerin önünde yer alan tabelalardan (Şekil 4) anlaşılan parseller üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Çalışmaya ilk olarak, Haziran 2016 tarihinde Bostanlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 6306 sayılı kanunla riskli yapı tespiti yaptırmış ve yenileme sürecine dahil olduğunu müteahhit firmanın tabelası aracılığıyla ilan etmiş yapılar üzerinden başlanmıştır. Mahalle bütününe sürdürülen saha araştırmaları yasa kapsamında yenileme sürecine dâhil olan parsellerin durumları açısından üç kategoride parsel tanımlanabileceğini göstermiştir. Bunlar;

- Yakın bir geçmişte yenilenmiş, malikleri taşınmış/taşınacak ve genellikle müteahhit firmaya ait dairelerinin satışta olduğu yapılar;
- Yapıların yıkılmasıyla ortaya çıkan boş parseller ya da bu parseller üzerinde başlamış kaba inşaatlar;
- Henüz yıkım aşamasına geçilmemiş,¹⁷ ancak firmalarla anlaşma yoluna gidilmiş olması sebebiyle apartman önünde dönüşüm tabelası bulunan, kısa bir süre içerisinde yıkılmaya aday yapılardır.



Şekil 3. Mahallede yaşamını etkileyen yıkım faaliyetleri

¹⁴ İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Ekim 2017 verileri.

¹⁵ 6306 sayılı kanun kapsamında binaların kayması ve yan yatması probleminden kaynaklı olarak "Özel Planlama Alanı" ilan edilen ve içerisinde 10 adet yapının bulunduğu 1359 adada yan yatmış ve yüksek risk taşıyan yapılar bulunmakla birlikte henüz hiçbir uygulamaya başlanmamıştır.

¹⁶ İnşaat makineleri, gürültü, toz, görsel kirlilik, yolların kamyon ve benzeri inşaat araçları ile ulaşımın kapatılması, yaya güvenliğinin zedelenmesi, inşaat çalışanları ve bölgedeki hareketlilik nedeniyle mahalle yaşamındaki mahremiyet ilişkilerinin zedelenmesi, artan hırsızlık olayları, kavga, bıçaklı saldırı ve benzeri pek çok sorun mahallede gözlemlenebilmektedir.

¹⁷ Bugünkü uygulamada bir yapıda yıkım aşamasına geçilebilmesi için önce Bakanlıktan çürük raporunun sonra muafiyet belgesinin alınması gerekmektedir. Sonrasında zemin etüdü yapılmakta ve bina yıkılabilmektedir. Proje süreci yıkım aşaması sonrasında gerçekleşmektedir.

Ancak çalışma süreci içerisinde kısaca “yenilenmiş”, “yenilenmekte olan” ve “yenilenmeyi bekleyen” yapılar olarak tanımlanmış parsel ölçeğindeki söz konusu uygulamaların durumlarında sürekli bir değişim gözlemlenmiş ve sürece hızla yeni yapıların dâhil olduğu belirlenmiştir. Buna bağlı olarak arazi çalışmaları altı ay sonra Ocak 2017 de tekrarlanmış ve bölgede inşaatlar açısından var olan hareketlilik karşılaştırmalı olarak tespit edilmeye çalışılmıştır. Diğer yandan bu yazının temel konusunu oluşturan kentsel dönüşüm kapsamındaki yenileme uygulamalarının yarattığı fiziksel değişimi, artan nüfus ve buna karşın değişmeyen kentsel teknik ve sosyal altyapı olanakları açısından değerlendirebilmek üzere uygulamalarının yığılma gösterdiği bölgelerden biri olan 1817 sokak üzerinde daha detaylı bir inceleme yapılmış, inşaat faaliyetini gerçekleştiren/gerçekleştirmeye aday firmalarla görüşmeler yapılarak veriler toplanmıştır.

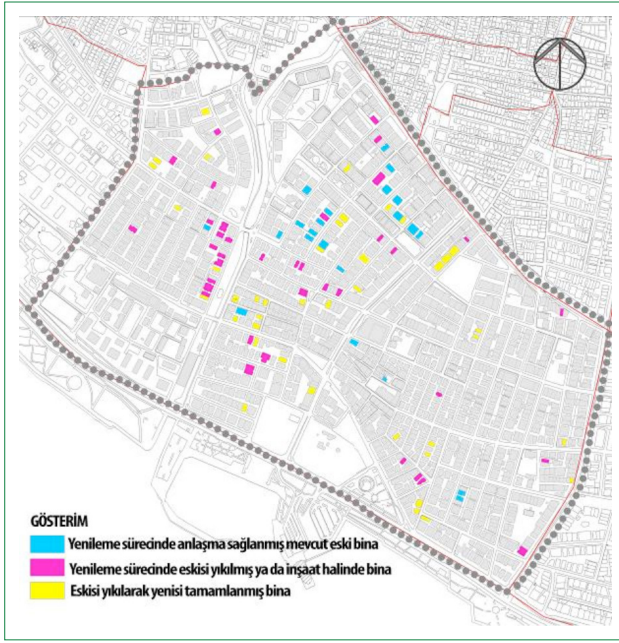
Araştırmada Bostanlı mahallesinde Haziran 2016 itibariyle toplamda 101 parselin kentsel dönüşüm kapsamında yenileme sürecine katıldığı, bunlardan 40’ındaki yapıların yenilenmiş olduğu, 41 parselde yıkım ve yenileme uygulamalarına henüz başlandığı ve 20 parselde de firmalarla anlaşma yapılmış olarak yenilenmenin beklediği tespit edilmiştir (Şekil 5). Söz ko-

nusu rakamlar bu dönemde mahalle bütününde toplam 1694 parselin bulunduğu tespiti de dikkate alındığında, üç kategorideki yapı toplamının yaklaşık %6’lık bir orana karşılık geldiğini ve bölgede yenileme sürecine dahil olma eğilimlerinin parsel bazında dikkate değer bir yaygınlık kazanmış olduğunu göstermiştir.

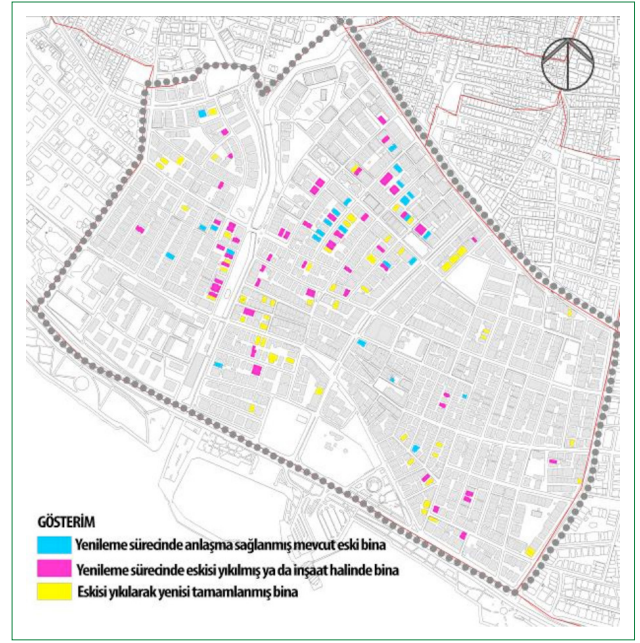
Ocak 2017 itibariyle ve ilk tespitten yalnızca altı ay sonra tekrarlanmış olan saha çalışmasında ise yenileme uygulamalarına konu parsel sayısı 130 olarak bulgulanmıştır. Mahallemde Haziran ayını izleyen çalışma aşamalarında piyasa şartlarının ülke genelinde içine düştüğü krize rağmen her gün yeni gelişmelerin yaşandığı çarpıcı biçimde izlenmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak mahallemde 53’ü yenilenmiş, 52’si yenilenmekte olan ve 25’i de yenilenmeyi bekleyen yapı olduğu tespit edilmiştir (Şekil 6). Altı ay gibi kısa bir sürede mahallemde 29 yeni parselin daha sürece dahil olması bölgedeki dönüşüm uygulamalarının hızla devam ettiğinin açık göstergesidir. Detaylı incelemelerde altı aylık bir sürede yenilenmiş yapı stoğuna 13 adet daha yapının ilave olduğu, daha önce apartman önlerine asılan firma tabelaları ile anlaşma yapmış olduğu izlenen parsellerin ise hızlı bir yıkım ve inşaat süreci içerisinde girmiş oldukları anlaşılmıştır.



Şekil 4. Anlaşma sağlamış parsellerdeki tabela uygulamaları



Şekil 5. 2016 Haziran tarihli saha araştırmasının bulguları



Şekil 6. 2017 Ocak tarihli saha araştırmasının bulguları

Bütün bu gelişmelerin kaçınılmaz sonucu olarak mahallenin fiziksel görünümünde belirgin değişimler ortaya çıkmış, yapıların kütsel özellikleri kadar, mimari tarzları da bu değişimde belirleyici olmuştur. Görsel olarak açık biçimde izlenebilen söz konusu fiziksel dönüşümün bunun gerisinde bölgedeki “yaşam kalitesi” üzerinde ne tür etkiler yaratmış olduğu ise planlama disiplini çerçevesinde cevapları aranması gerekli bir sorudur. Bu noktada özellikle de yapıların müteahhit firmalar aracılığıyla yenilenmesinin adeta temel koşulunu oluşturan parsel bazında daire sayısı artışı¹⁸ aynı zamanda nüfus artışı anlamına da geldiğinden zaten yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı olanakları açısından ortaya çıkabilecek sorunlar kritik bir konu haline gelmiştir. Diğer yandan komşuluk ilişkileri ve değerler, mahremiyet ve aidiyet, güvenlik, ekonomik sorunlar ve barınma hakkı, doğanın varlığı ve niteliği gibi kavramlar temelinde sorgulanmaya açık gelişmeler sadece Bostanlı mahallesi ile sınırlı kalamayacak ve benzer deneyimleri yaşayan tüm kentler için genellenebilecek açılımları ile kaygı uyandırıcı bir çerçeve yaratmıştır. Söz konusu gelişmelerin yenileme uygulamalarının “kentsel maliyetler”i olarak nasıl bir içerikte çeşitlendiğine ilişkin bulgular aşağıda yer verilen üç başlık altında incelenmiştir.

Yenilenen Yapılara İlişkin Bulgular

Yapılan araştırma 6306 sayılı yasa kapsamında “riskli yapı” belirlenmesi yapılarak gerçekleştirilen uygulamaların mahalle bütününde

homojen bir dağılım göstermediğini ortaya koymuştur. İnşaat faaliyetleri belirli bölgelerde yoğunlaşırken (Şekil 7), bazı bölgelerde dağınık ve az sayıda uygulama olduğu gözlemlenmiştir. Mahalle bütünlüklü olarak değerlendirildiğinde, Bostanlı Deresi'nin ve Şehitler Bulvarı'nın mahalleyi üçe ayıran iki önemli eşik olduğu görülmektedir. Söz konusu üç bölgede kira ve emlak fiyatları doğudan batı yönüne doğru giderek artmaktadır. Nitekim bununla ilişkili olarak parsel bazında yenileme uygulamalarının da mahallenin doğusunda ve Şehitler Bulvarı ile Girne Bulvarı arasında kalan bölümde daha az olduğu izlenmektedir.

Böyle bir bulgu parsel bazında sürece katılmayı mümkün ya da gerekli kılan temel şartların, yenileme yoluyla açığa çıkan değerlerin mülk sahipleri ve uygulayıcı müteahhit firmalar arasındaki bölüşüm biçimine bağlı olarak geliştiğini göstermesi bakımından önemlidir. Nitekim yapılan tespitler, uygulamaların ağırlıklı 5 kattan daha az katlı yapıların bulunduğu, Bostanlı merkezine yakın konumdaki ve dolayısıyla daha fazla ekonomik değer yaratma potansiyeli taşıyan parsellerde gerçekleştiğini ortaya koymuştur. Az katlı ve kat maliki sayısı az olan yapılarda müteahhit paylarının daha kolay yaratılabilmesine ve böylece maliklerin sürece daha düşük katkı payları ile ya da hiç katkı payı ödemeksizin dahil olabilmelerine olanak sağlaması nedeni ile dönüşüm ağırlıklı bu kategorideki yapılarda gerçekleşebilmiştir. Parsellerde mevcut kat durumu ile planda öngörülen imar hakları arasındaki farkın açılmasına ve yine yapılardaki birim sayılarına bağlı olarak gerçekleşen böyle bir dönüşüm sürecin-

¹⁸ Firmalarla yapılan görüşmeler bugün Bostanlı mahallesinde parsel bazında bina yenilemede %15-%20 kar marjı ile çalışılmakta olduğunu, 4 katlı bir binanın yenilenmesinde müteahhit payının (5 kata imarlı bölgelerde) iki daire olduğunu ortaya konmuştur. Görüşmelerde firmalar bu payların kendileri için riskli olduğunu, yatırımları karşılığında bekledikleri geri dönüşü elde edemediklerini ifade etmişlerdir. Bunu dengelemek üzere kat maliklerinden yüksek katkı payları talep edildiği ve yine yapılarda birim sayılarını artırma yoluna gidildiği, yapılarda daire sayısını katlara 1+1 daireler ilave etmek yoluyla artırılmasının yaygın bir eğilim olduğu ifadelerde yer bulmuştur.

de risk temelli öncelikler ise geri planda kalmıştır. Bu noktada Bostanlı'nın merkezinde binaların yan yatmasından kaynaklanan problemlerin giderilmesi amacıyla içerisinde 10 adet yapıyı içeren 1359 adaya getirilmiş olan "Özel Planlama Alanı" kararına karşın (Şekil 8) bu alanda herhangi bir uygulamanın gerçekleştirilmemiş olması, yine çok katlı ve çok sayıda maliki bulunan büyük blokların da yenileme sürecine dâhil olamamaları çarpıcıdır. Bu durum Bostanlı'da kentsel dönüşüm bağlamında gerçekleşen parsel ölçeğindeki uygulamaların yasanın ortaya koyduğu meşruiyet çerçevesinde afet ve risklerine değil, kat malikleri ve müteahhit firmaların menfaatlerine ve beklentilerine temellendiğini açıkça ortaya koymaktadır.

Yapılan tespitler saha çalışmalarının gerçekleştiği aşamada bölgede 40'tan fazla firmanın etkin olduğunu göstermiştir. İzlendiği şekliyle bölgede faaliyet gösteren firma sayısı toplam uygulama miktarı içerisinde oransal olarak oldukça fazladır. Böyle bir veri uygulamaların yalnızca bazı firmaların tekelinde gerçekleştirmediğini göstermesi bakımından önemlidir. Yine de bölgede bazı müteahhit firmaların birden fazla uygulamayı sürdürmek



Şekil 8. Bostanlı mahallesinde riskli alan ilan edilen 1359 adanın konumu



Şekil 7. Parsel ölçeğinde yenileme uygulamalarının yoğunlaştığı bölgeler

yoluyla daha etkin oldukları da gözlemlenmiştir. Bu tür firmaların inşaatlarını yakın konumda ve hatta aynı sokak içerisinde sürdürdükleri ve dolayısıyla uygulamalar açısından bölgesel bir paylaşım deseninin bulunduğu durumlara da rastlanmıştır.

Bostanlı mahallesinde parsel bazındaki yenileme uygulamalarını gerçekleştiren firmalardan bazıları ile yapılmış olan görüşmelerde, mahalledeki inşaatların pazar yaratmak üzere, prestij ve reklam değeri yarattıkları ortaya konmuştur. Diğer yandan, bölgenin bir prestij alanı haline gelmesinin rekabeti artırdığı ve firmaların bölgede faaliyet gösterebilmek adına bedelsiz ya da düşük bedelli teklifler verebildikleri ve maliyetleri karşılamayan anlaşmalar yaparak bölgedeki inşaat kalitesini sorgulanır hale getirdikleri de firmalarca ifade edilmiştir. Doğru maliyetlerle ve kaliteli inşaatın önünü kesen anlaşmaların özellikle temellerde kullanılan teknikler açısından sağlıksız inşaatların ortaya çıkmasıyla sonuçlandığı, bunun kentsel dönüşüm olgusunun afet risklerini temel alan içeriği ile çelişik olduğu, bunu denetleyen sağlıklı bir mekanizmanın bulunmadığı, yapı denetim firmalarının faaliyetlerinin sorgulanması gereken bir içerik taşıdığı da çalışma kapsamında yapılan görüşmelerde ifade bulmuştur.

Kat Maliklerinin Durumuna Yönelik Bulgular

Yapı niteliği açısından ortaya çıkmış olan sorunlu tablonun kat malikleri açısından da belirgin hale gelmesi bölgedeki uygulamalarda dikkate alınması gerekli ikinci önemli konudur. Firmalar kentsel dönüşüm kapsamındaki yenileme uygulamalarında vatandaş güvence altına alan bir sistemin bulunmadığını ve ekonomik gücü olan müteahhitlerce verilebilen teminat mektubunun bu noktada tek seçenek olduğunu ifade etmişlerdir. Ancak bankaların böyle bir teminatın her noktada verilmesini olanaksız kılan uygulamaları nedeniyle anlaşmalar böyle bir güvence olmaksızın da yapılabilmektedir. Kira yardımları ile ilgili aşılabilen bürokratik sorunlar kat malikleri açısından yaygın bir başka sorun olup, bu haktan tüm kat maliklerinin farklı nedenlerle yararlanamıyor olması temelinde de ekonomik yönden mağduriyetler ortaya çıkabilmektedir. Kaldı ki süreç apartmanlarının yenilenmesini isteyen kat malikleri ile bu sürece dahil olmak için yeterli ekonomik gücü olmayan malikleri karşı karşıya getirmektedir. Nitekim yaşlı ve emekli kesimin yoğun olarak yaşadığı Bostanlı gibi bölgelerde müteahhitlerce talep edilen yüksek katkı paylarının yol açtığı mağduriyetler dikkate alınması gerekli bir husustur.

Bir başka konu kat malikleri ile müteahhit firmaların beklentilerini karşılıklı olarak dengeleyemedikleri ve pazarlık sürecinin çözümsüz hale geldiği durumlarda yaşanan anlaşmazlıklardır ki, yapılan görüşmelerde bu durumun bölgede farklı taraflar arasında çok sayıda davanın ortaya çıkması ile sonuçlanmış olduğu ifade bulmuştur. Bu da aslında bugün bölgede hayata geçebilmiş uygulamalar dışında da çok sayıda parselin kentsel dönüşüm sürecine dâhil olduğunun, ancak yaşanan hukuksal

sorunlar nedeniyle henüz uygulamaların fiziksel olarak izlenir hale gelemediğinin göstergesidir. Bu durum riskli yapı olduğu kesinleşen parseller için uzun dava süreçleri dikkate alındığında, olası bir afet durumunda yaşanabilecekler açısından son derece önemlidir. Ama aynı zamanda bölgedeki yaşamı; komşuluk ilişkileri, huzur ve mutluluk düzeyi açısından etkiliyor olması bakımından da kritiktir.

“Yaşam kalitesi” farklı biçimlerde ele alınan çok boyutlu bir tanımlama olmakla birlikte, esasen bireyin yaşadığı çevre içerisindeki mutluluğuna, yaşam ortamı ile kurabildiği dengeli ilişkilere işaret etmektedir. Bostanlı mahallesinde gerçekleştirilen araştırma, piyasa koşullarına teslim olmuş ve yıkıp yeniden yapma faaliyetlerinin hız kazandığı bir ortamda toplumsal huzur ortamının zedelendiğini, güvenlik kaybının oluştuğunu, komşuluk ilişkilerinin bozulduğunu ve bireysel mutluluğu ve yaşamdan tatmin düzeyini etkileyen koşulların geliştiğini göstermiştir. Diğer yandan, bugün pek çok platformda ifade bulunduğu şekliyle, yoğun yıkım faaliyetlerinin bulunduğu alanlarda havaya karışan asbestin insan sağlığını tehdit eden koşulları ortaya çıkardığını, kanserojen maddenin başta akciğerle ilgili önemli hastalıkların sebebi olabildiğini savunan görüşlerin de Bostanlı mahallesi açısından dikkate alınmasının gerekli olduğu açıktır. Sonuç olarak yaşananlar gerek sürecin işleyişi açısından ve gerekse de kentsel dönüşüm kapsamındaki uygulamaların bağlı olduğu mevzuat açısından belirgin sorunların bulunduğu ve muhtemel sorunlar açısından tedbirlerin alınması gerekliliğini de açıkça ortaya koymaktadır.

Yeni Yaşama Çevresinin Koşulları ile İlgili Bulgular

Söz konusu uygulamalar açısından dikkatle yaklaşılması gereken üçüncü önemli kapsam yaratılan yeni yaşama çevresinin niteliği ile ilgilidir. Burada görsel olarak açık biçimde izlenebilen mimari karakter değişimi elbette İzmir kentinin sahip olduğu coğrafi ve iklimsel özellikler ve yaşama kültürü temelinde değerlendirilmesi gereken önemli bir konudur. Ancak bu yazıda çalışmanın temel çıkış noktasını da oluşturan yaşam kalitesi değişimi ve esasen dönüşümün kentsel maliyetleri açısından yenileme yoluyla yaratılan yapı ve nüfus değişimine odaklanılacaktır.

Çalışmada “yapı yoğunluğu”, yapı kütesinin boyutları ve toplam inşaat m²’si, “nüfus yoğunluğu”, yapıdaki bağımsız birim sayısı (daire sayısı) ve dolayısıyla bir yapıda/parselde ikamet eden kişi sayısı olarak ele alındığında, Bostanlı mahallesindeki uygulamaların her iki açıdan da önemli değişimlerin ortaya çıkmasına aracılık ettiği anlaşılmaktadır. Yapı yoğunluğu, yapıların kütesel özelliklerini belirleyen yapılanma koşullarına bağlıdır ve bu nok-

tada imar planı kararları ve ilgili yönetmelikler devreye girmektedir. Mahallenin yeni yapısal durumunu tarif eden de 21 Aralık 1984 tarihli ve 1/1000 ölçekli İmar Planıdır ve yapılanma koşulları Karşıyaka Belediyesi tarafından “İzmir Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliği”¹⁹ ve “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği”nin çok sayıda değişikliklerle geçerli olan son durumları ile ilişkilendirilerek tarif edilmektedir. Bu aşamada imar haklarının belirlenmesinde planla gelen “emsal” değerine bağlı inşaat yüzölçümü sınırlamasına ilave olarak bahçe mesafeleri ile ilgili kuralların da geçerli olduğu ve karma bir değerlendirme biçiminin parselin formu ve konumu çerçevesinde en avantajlı koşulları tarifleyecek biçimde yapılabildiği izlenmiştir. Buna göre özellikle köşe parsellerde kapalı çıkımlar yoluyla kütlelerde büyümeye izin veren bir mevzuat bulunduğu da yapılan görüşmelerde ifade bulunmuştur. Yapılan değerlendirmede ayrıca söz konusu plan ve mevzuat çerçevesinde mahalle genelinde tarif edilmiş/edilen yeni yapılaşma biçiminin, imar haklarını daha önce sonuna kadar kullanmış parsellerde çok fazla değiştirmede, buna karşın bölgede bir dönem yaygın olarak gözlenen kooperatif tipi küçük yapılaşmaların yer aldığı parsellerin durumunda önemli farklılıklar açığa çıktığı bulunmuştur.

Böyle bir süreçte yeni uygulamaların yasa ile tanımlanmış sınırlar içerisinde kalıyor olsalar da, mekânsal örüntünün düzeni açısından bir evrilme süreci yaratmakta olduğu açıktır (Şekil 9 a-b-c). Bu durum belirgin biçimde yapı yüksekliklerinde de izlenmektedir. Yapılarda zemindeki otopark uygulamaları nedeniyle 1.50 m’den az olmamak üzere gabari artışları ortaya çıkmaktadır. Kaldı ki imar hakları çerçevesinde ve müteahhit payı olarak ortaya çıkan ilave katlar nedeniyle zaten bölgede ölçek ve mekan algısı temelinde önemli farklılaşmalar açığa çıkmıştır. Mimari açıdan önceden var olan az yoğunluklu ve geçirgen yapılaşma düzeni yeni bir anlam ve içerik yaratmaya başlamıştır. Bu süreçte zemin altı otopark uygulamaları nedeniyle bahçe yapı ilişkisinde de önemli değişimler meydana gelmiştir. Bahçeler araç giriş, çıkış ve manevraları için düzenlenirken, büyük ölçüde kaybedilmiş, toprak ve yumuşak alanlar oransal olarak azalmış ve getirilen yeni peyzaj elemanları ile bahçelerin görüntü ve işlevleri de büyük ölçüde değişime uğramıştır (Şekil 10). Yeni içeriği ile apartman bahçeleri daha çok imaj çalışmalarının bir parçası haline gelirken, kazandığı yapay içerikle, mahallenin ve apartman sakinlerinin doğayla bütünleşen yaşam alışkanlıklarını da kökten değiştirecek bir içerik yaratmıştır.

Yenilenen parsellerde kat maliklerinin ya da müteahhidin talebi oluşması durumunda zeminde dükkân/mağaza yapmaya izin veren (Şekil 11) bir mevzuatın var oluşu da yine yaşama çevresinin değişen özellikleri açısından dikkate alınması gereken bir başka konudur. Belediyelerce ruhsatlandırılan batır kat ya da depoların kullanım amaçlarının çeşitlendiği böyle bir ortamın mahalledeki yaşam alışkanlıklarını ve düzenini etkileyeceği ve

¹⁹ İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile yapılan değişiklikler ilave edilmek suretiyle uygun bulunmuştur.



Şekil 9(a-b-c). Mahallede yenilenen yapıların eski durumları ile karşılaştırmalı değerlendirmesi



Şekil 10. Yenilenen parsellerdeki peyzaj uygulamaları



Şekil 11. Yenilenen parsellerde zemin kattaki ticaret uygulamaları

elbette yeni trafik sorunlarını beraberinde getireceği açıktır. Ancak daha da önemlisi böyle bir gelişme, arazi kullanım kararlarını kentsel ya da bölgesel ilişkiler üzerinden teknik değerlendirmeler ve hesaplamalar yoluyla tarif eden imar planlarının bütünsel ilişkilerini arızaya uğratmaktadır.

Yaşam kalitesi bağlamında dikkate alınması gerekli bir başka konu sosyal ve teknik altyapı olanakları ile ilgilidir ki, mahallede artan yapı ve nüfus yoğunluğuna karşın, açık ve yeşil alanlar ya da diğer kentsel donatılar açısından herhangi bir yeni uygulama ortaya çıkmamıştır. Kentlerimizin yasada tanımlanan standartlar açısından önemli yetersizliklerinin bulunduğu günümüzde, parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarıyla yaratılan kat sayısı artışları ya da birim sayılarındaki artışların, eklenen yeni nüfus temelinde donatılar açısından var olan yetersizliği arttıracak olması dikkate alınmak durumundadır. Bostanlı mahallesi açısından da bu hususun bugün kritik açılımlar elde etmiş olduğu görülmektedir. Yenilenen yapıların tümünde kat sayıları ve birim sayıları değişmektedir. Çünkü mevcut mevzuatta parsel içerisin-

de inşa edilecek yapılarda birim sayılarını kısıtlayan bir hüküm bulunmamaktadır.

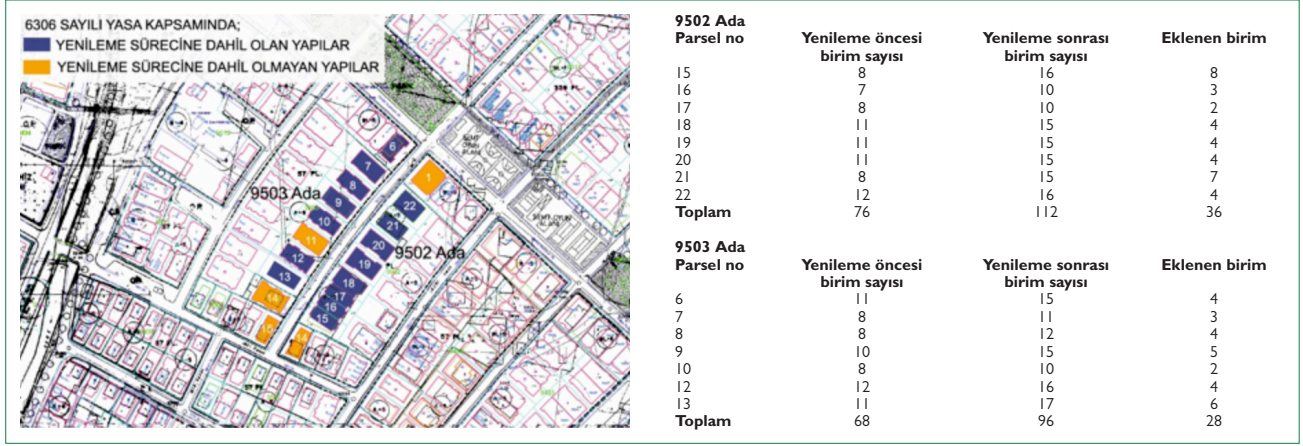
Bugünkü işleyiş içerisinde bir yapıda kaç birim elde edilebileceğini belirleyecek standartlarda tek dayanak "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin²⁰ minimum mekân standartlarıdır. Buna göre, yönetmeliğin standartlarını karşılayan oda büyüklüklerini elde etmek suretiyle hazırlanmış her mimari proje geçerli hale gelmektedir. Müteahhit paylarını yaratmak ve kat maliklerini ödeyecekleri katkı paylarından kurtarabilmek üzere, uygulamalarda ağırlıklı katlara 1+1 ya da 2+1 daireler ilave edilmesinin bir yöntem olarak benimsenmesinin yaratılan nüfus değişimi açısından dikkatle izlenmesi gereken açılımları bulunmaktadır.

Nitekim, nüfus yoğunluğundaki değişimi daha açık ortaya koyabilmek üzere inşaat faaliyetlerinin en yoğun izlendiği üç bölgeden biri olan 1817 sokak üzerinde ayrıntılı bir değerlendirme yapılmıştır. Sokak üzerinde her iki yönde var olan toplam 20 adet parselin 15 tanesinin 6306 sayılı yasa kapsamında ve riskli yapı olarak tespiti maliklerince yaptırılmak suretiyle yenileme

²⁰ Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 olan "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin son olarak 08.12.2016 tarihinde yeniden düzenlenen içeriğinde; Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümlerin yer aldığı üçüncü bölümde; "Madde 38- (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Her müstakil konutta en az;	Dar Kenarı	Alanı
1 oturma odası	3.00 m	12.00 m ²
1 yatak odası veya nişi	2.40 m	8.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 m	3.30 m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20 m	3.00 m ²
1 hela	1.00 m	1.20 m ²

bulunur. 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir. Hol ve koridor genişlikleri 1.10 m'den az olamaz. Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır." ifadesine yer verilmiştir.



Şekil 12. 6306 sayılı yasa kapsamında maliklerinin başvuruları ile yenileme sürecine giren yapılar ve birim sayılarındaki değişim

sürecine girdiği saptanmıştır. Sokak üzerinde 9 ayrı inşaat firması aracılığıyla gerçekleştirilmekte olan uygulamaların, ağırlıklı kooperatif eliyle yapılmış, 25-30 yıllık geçmişi olan ve 4 ya da 5 katlı yapıları içerdiği, bu yapıların kütleli özelliklerini, mimari karakterini, gabarilerini değiştirdiği bulgulanmıştır. Yapı kütleleri daha önce geniş bahçe kullanımına olanak vermek üzere imar haklarının tamamını kullanmamış olan parsellerde değişirken, gabariler tüm yapıların zemin altı otopark uygulaması yapmış olmaları nedeniyle yükselmiş ve müteahhit payları olarak yeni kat artışları da ortaya çıkmıştır. Diğer yandan anlaşmalarda katkı payı vermek istemeyen maliklerinin mevcut daire büyüklüklerinin bir bölümünden vazgeçmeleri ile firmalar kendileri için ilave katlar dışında da her katta ilave birimler yaratmışlardır.

Saha araştırmasının bulguları ve müteahhit firmalarla yapılan görüşmelerin sonuçları 1817 sokak üzerinde toplam 20 parselde yenileme sürecine dahil olan 15 parselde yenileme öncesi durumda 144 birim yani bağımsız konut mevcutken, yenileme sonrasında toplam birim sayısının 208 birim konut olduğunu göstermiştir. Bu tek bir sokak üzerinde 64 birim konutluk bir artışa karşılık gelmekte ve esasen önemli bir nüfus artışına da işaret etmektedir. Bu sayı, yaygın olarak 4 katlı apartmanların bulunduğu sokakta 5 kat olarak belirlenmiş hakların kullanılmasıyla ortaya çıkabilecek birim sayısı artışının çok üzerindedir ve zaten bulgular yenilenmeden önce 8 dairelik bir apartman yapısının yenilediğinde 16 dairelik bir apartman yapısına dönüşebildiğini yani uygulamaların daire sayılarını iki kat kadar artırdığını göstermiştir (Şekil 12).

Sonuç

Ele alınan çalışmanın hem ülkemiz kentleri için genellenmesi mümkün, hem de İzmir - Bostanlı yerel mekânsal yapılanması için dikkate alınması gerekli açılımları bulunmaktadır. En geniş çerçevede ve kent planlama disiplini içerisinde bakarak 6306 sayılı yasa kapsamında ve parsel ölçeğinde riskli yapı tespiti yaptırılarak gerçekleştirilen uygulamalarla ilgili ortaya konabilecek temel argü-

man, işleyişin parçacıl bir zeminde hareket ediyor olması ile ilgilidir. Bilindiği gibi planlama çalışmaları içerisinde mekânsal gelişme kararlarının bütüncül ilişkiler gözetilerek ele alınması son derece önemlidir ve bölgesel ilişkilerden başlayarak her ölçekte ilişkisel bir zeminde hareket etme gerekliliği bulunmaktadır. Ne var ki bugün parsel ölçeğinde izlenen uygulamalarda böyle bir içerik ortadan kalkmış olup, halihazırda uygulamaların temellendiği imar planı belgelerinin de hem arazi kullanım kararlarındaki teknik standartlar, hem de nüfus ve yoğunluk kararları açısından deforme edildiğine tanıklık edilmektedir. Her bir parselin imar haklarını sonuna kadar kullanmak suretiyle tükettiği kentsel mekân, artan yoğunluk ve olası talepleri değerlendirmekten uzak bir çevre haline gelmektedir. Daha açık bir ifade ile parçacı, parsel ölçeğindeki yenileme uygulamaları bir kentsel çevrenin topyekûn tüm teknik ve sosyal altyapı unsurları ile birlikte iyileştirilmesi olanağını ortadan kaldırmakta ve kentsel dönüşüm uygulamaları için temel beklenti olan yaşanabilirlik şartlarının bir kentsel çevrede bütünlüklü olarak iyileştirilmesine dair beklentiyi de karşılamamaktadır. Bu noktada iyileşme, yapı kalitesi açısından görece sağlanmakta olsa da, İzmir Bostanlı gibi zemin problemleri bulunan bir bölgede yapı kalitesi, afet risklerini gidermede tek ve temel belirleyici olamayacaktır. Bununla beraber yapı kütle büyüklüklerinin ve yüksekliklerin artmasına bağlı olarak böyle bir zemin yapısı üzerinde yeni risklerin yaratılıyor olduğu da firma temsilcilerinin görüşmelerde değindikleri bir konudur. Yapı bazındaki teknik yeterliliğin yapı denetim firmalarının inisiyatifinde kalıyor olması ve bölgede özellikle zemin açısından hangi tedbirlerin alınıyor olduğunun yeterince açık olmaması da bu bağlamda gelişmeleri risklere açık bir hale getirmektedir.

Sermayenin kent merkezinde geniş kapsamlı ve kent bütününde düşünülmemiş anlık projelere çöklediği ve kentin tamamen sermayenin hareketlerine terk edildiği bir ortamda önceliklerin de anlamını yitirdiği izlenmektedir. Bu elbette meşruiyetini afet risklerine temellendiren mevzuat ve kentsel dönüşüm uygulamaları açısından kritik bir sorundur. Nitekim Bostanlı'da

zemin sorunları nedeniyle yan yatmış yapıların bulunduğu ve “Özel Planlama Alanı” olarak belirlenmiş bölgede henüz herhangi bir fiili adım atılmamışken, son bir iki yıl içerisinde az katlı yüzden fazla yapının dönüşüm kapsamında işlem göerek parsel bazında yenilenmiş olması dikkat çekicidir. Açık olarak görülmektedir ki, parsel bazında dönüşüm sermayeye bağlı beklentilerin müteahhit firmalar için ve mülk sahipleri için beklenen cazibeyi yarattığı koşullarda akıcılık kazanmakta ve mekana iz düşebilmektedir. Taraflar açısından beklentileri optimum kılan koşullar gelişmedikçe bir hareketlilik yaşanması ise söz konusu olamamaktadır.

Bu noktada Bostanlı mahallesinin genel toplumsal profilinin de söz konusu uygulamalar açısından belirleyici olduğunu söylemek mümkündür. Ağırlıkla 4 katlı, bahçeli ve ortalama 25-30 yıllık yapılardan oluşan mahallede, yaşlı kesim için daire büyüklüğü küçülse bile asansörlü bir yapıya kavuşmak, daha genç kesim için dairenin satış bedelini artıracak bir yenilenme içerisinde olmak ve bu yolla maddi kazanım elde etmek kentsel dönüşüm ortamına dâhil olma isteğini tetiklemektedir. Bu noktada başkalarının eylemlerine bakarak salt “herkes apartmanını müteahhite veriyor, biz de verelim” mantığı içerisinde kendi yaşam beklentilerini sorgulamaktan uzak bir kesimin varlığı da dönüşümün bölgede yaygınlaşmasına aracılık etmiş bulunmaktadır.

Yeni çevrenin yaşam niteliklerinin dikkatle değerlendirilmemiş olduğu da bu noktada son derece açıktır. Ortaya çıktığı aşamadan itibaren nüfus ve yapı yoğunluğu açısından İzmir kenti bütününden ayrışarak, huzurlu ve yaşanabilirlik temelinde belirli bir kalite yaratmayı başarmış Bostanlı mahallesinde yaşayan ailelerin, uygulamalar sonrasında bölgenin nasıl bir yaşam alanı haline geleceğine ilişkin bir öngörü ya da beklenti geliştirmedikleri araştırma sürecinde gözlemlenmiştir. Uygulamaların bittiği aşamada yeni bölge sakinlerinin mahalleye geleceği, daire sayıları artan apartmanlarda komşuluk ilişkilerinin yeniden yapılacağı, her zaman önemli bir problem olarak varlığını koruyan otopark ve trafik problemleri açısından yeni bir aşamaya gelineceği, ama belki en önemlisi planlama çalışmaları ile yapılandırılmış olması gereken sosyal ve teknik altyapı standartları açısından bozulacağı açıktır.

Bilindiği gibi sosyal ve teknik altyapı ve bu kapsamda açık ve yeşil alanlar afet durumunda ilk toplanma yeri ya da geçici iskân alanı olarak ve daha pek çok özel işlevi üstlenerek bir yerleşmenin can ve mal kaybını en aza indirmek ve yaralarını sararak gündelik yaşamı hızla eski haline döndürmek yönünde de büyük önem taşımaktadırlar. Bu noktada İzmir genelinde açık ve yeşil alanlar açısından en iyi oransal dağılım Karşıyaka ilçesinde olmakla birlikte, bugünkü uygulamaların artmasına göz yumulan konut birim sayıları ve nüfus nedeniyle şartlar değişmektedir. Kaldı ki, oransal değişimin yanısıra, mahalle ge-

nelinde yeşil peyzaj unsurları açısından da çevre bileşenlerinde önemli kayıpların meydana geldiği izlenmektedir.

Sonuç olarak bugün ülkemizde, afete ve yaşanabilirlik kriterlerine temellendirilmiş “kentsel dönüşüm” yasaları ve özellikle de bu bağlamda ortaya çıkan parsel ölçeğindeki yenileme faaliyetleri ortaya çıkardıkları “kentsel maliyetler” açısından sorgulanır hale getirmektedir. Burada tedirginliği yaratan öncelikli konu, yaratılan yeni fiziksel çevrenin “yaşam nitelikleri” ve dolayısıyla yerleşmelerin bireyler için sağlamak zorunda oldukları standartların yetersizliği temelinde ortaya çıkmaktadır. Ancak genişleyen bir yelpazede konunun çok boyutlu açılımları bulunmaktadır.

Kentlerde neyin öncelikli olarak yenileneceği temel bir kentsel politika sorunu olarak tartışılması gerekli önemli bir başlıktır. Diğer yandan yenilemenin koşullarının nasıl tarif edileceği kent planlama disiplince gelişmelere bağlı olarak kapsamlı araştırmalar eşliğinde mutlaka cevap bulmalıdır. Bu yazıda yürütülen araştırmanın bulguları çerçevesinde;

- Sürecin parsel ölçeğinde uygulamalarla devam ettiği koşullarda, kentsel standartların sağlanabilmesi, kaliteli yaşam çevrelerinin elde edilebilmesi ve teknik ve sosyal donatı alanlarının yeterliliğinin temin edilebilmesi için, kentsel uygulama ölçeğinin, bölge, komşuluk birimi ya da yapı adası gibi ölçeklerde tanımlanması gerektiği,
- Yapı bazlı yenileme uygulamalarında birim sayılarını sınırlayan tedbirlerin mutlaka alınması gerektiği, yapı yoğunluğu kontrolü ile beraber nüfus yoğunluğu kontrollerinin de yapılması gerektiği,
- Parsel bazındaki yenileme uygulamalarıyla, fiziksel çevre üzerinde yaratılan dönüşümlerin, yeni teknolojik altyapı olanakları ya da çevreye duyarlı uygulamalar açısından yeni fırsat sunmasına olanak sağlayacak ve bu yöndeki kentsel politikaların bir parçası haline gelmesinin önünü açacak biçimde ele alınması gerektiği,
- Bugünkü uygulamaların var olan biçimde kısırlanan talepler yoluyla yaygınlık kazanması yerine, bireysel ve toplumsal farkındalık ve bilinç yaratma, yapı ve çevresel koruma, sosyal yaşamı ve aidiyet ilişkilerini geliştirme, ekonomik ve hukuksal mağduriyetleri bertaraf etme gibi farklı çabaları içermesi gerektiği tespit edilmiştir.

KAYNAKLAR

- Arkon,C. ve Gülerman, A.R. (1995). İzmir Büyükşehir Bütünündeki Nazım Plan Çalışmaları Üzerine Bir İnceleme, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 95 / 1-2, Ankara.
- Çetiner, B. (2016). Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 74, 2016/1, İstanbul Üniversitesi Yayını, İstanbul
- Erdin, H.E.&Aydın, B.S. (2016). Dönüşen Bostanlı Sokakları, Yapı Dergisi, Sayı 420, Kasım 2016, İstanbul.
- Genç, F.N. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı:1, Manisa.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2009). 1/25000 Ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu, İzmir.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2012). 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, İzmir.
- Kahraman, M.D. (2014). İnsan İhtiyaçları ve Mekansal Elverişlilik Kavramları Perspektifinde Yaşanabilirlik Olgusu ve Mekansal Kalite, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2014/24(2), 74-84, Ankara.
- Kıldış, S.(2006). Planlı Karşıyaka, Ege Mimarlık, Sayı 58, 2006/3, 16-19, İzmir Mimarlar Odası Yayını, İzmir.
- Kurtuluş, H. (2006). Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2, 7-11, Ankara.
- Okumuş, D.E. ve Eyüboğlu, E.E. (2015). Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Aşağıdaki Barbaros Mahallesi Örneği, Planlama Dergisi, Cilt 25, Sayı 2, 93-106 TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.
- Özden, P.P. ve Kubat, A.S. (2003). Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İTÜ dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım Cilt:2, Sayı:1, 77-88, İstanbul.
- Özden, P.P., (2008). Kentsel Yenileme, Yasal Yönetimsel Boyut, Planlama ve Uygulama, İmge Kitabevi, Ankara.
- Sayar, Y. & Süer, D. (2004). Küreselleşme Sürecinde Konut Alanlarının Oluşumu ve Kentsel Mekâna Etkileri: İzmir-Çiğli Örneği, Mimarlık Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Sayı:319, 76-81, Ankara.
- Serçe, E. (2005). Osmanlı’dan Cumhuriyet’e Karşıyaka Belediyesi, Karşıyaka Kültür ve Çevre Sempozyumu, Karşıyaka Belediyesi Kültür Yayınları, 116-124, İzmir.
- Seyidoğulları, H.S. (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 26/1, 51-64, Ankara.
- Tekeli, İ. (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Toplu Eserler-20, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Thorns David C. (2004), Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam, Soyak Yayınları, İstanbul.
- Turan, M.(2009), Türkiye’de Kentsel Rant, Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete, Tan Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Ünverdi, Zengin, H. (2002). Sosyo-Ekonomik İlişkiler Bağlamında İzmir Gecekondularında Kimlik Yapılanmaları, Karşıyaka Onur Mahallesi Yamanlar Mahallesi Örnekleri, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Yedekçi, G. (2015). Dünya’da ve Türkiye’de Uygulanmış Örnekleri ve Özgün Dönüşüm Modeli Önerisi İle Kentsel Dönüşüm, Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi, İstanbul.
- Zengin, H., Erdin, H.E., Aydın, M.B.S.(20012). İzmir Büyük Kent Bütünü İçerisindeki Açık-Yeşil Alanların Erişilebilirlik, Kademelenme ve Süreklilik Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi, 1. Rekreasyon Araştırmaları Kongresi Bildiri Kitabı, 12-15 Nisan 2012, 903-911, Kemer, Antalya.

İNTERNEK KAYNAKLARI

- <http://www.csb.gov.tr/iller/izmir/index.php?Sayfa=haberdetay&Id=169091>
- <http://www.csb.gov.tr/db/izmirakdm/icerikbelge/icerikbelge1682.pdf> , “Kentsel Dönüşüm ve Yapı Denetim”, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Haziran 2013.
- <http://www.egotelgraf.com/bu-binalar-depremde-yerle-bir-olacak-ve-biz-sorumlu-arayacagiz/> , Ege Telgraf, Serkan Aksüyek’in haberi.