

ARAŞTIRMA / ARTICLE

Kamu Hukuku ile Özel Hukuku Çatıştıran Protokole-Bağlı Planlama: ‘İzmir Basmane Dünya Ticaret Merkezi’ Vakası

Clash of Public Law and Private Law as Results of Protocol – Governed Planning: The ‘İzmir Basmane World Trade Center’ Case

Gökhan Hüseyin Erkan,¹ Adile Arslan Avar²

¹Karadeniz Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Trabzon

²İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir

ÖZ

Bu makalede İzmir kamuoyunda Basmane Çukuru olarak bilinen bir parselin hikâyesini uç-örnek olay yöntemiyle ele alan bir araştırmanın bulguları sunulmaktadır. Parsel, metin boyunca ‘Arsa’ olarak adlandırılmıştır. 1997 yılına kadar kamu mülkiyetinde bulunan Arsa bir protokol uyarınca kat karşılığı inşaat sözleşmesi kurularak kısmi özelleştirme girişimine konu olmuş, ardından planlama süreçleri, yargı kararları, sermaye hareketleri gibi olaylar neticesinde çözülemeyen bir kentsel soruna dönüşmüştür. Arsa sorunu, 2016 yılında yeni bir sermaye grubunun girişi ile İzmir kamuoyunun gündemine tekrar yerleşmiştir. Çeşitli nedensel açıklamaların olası olduğu bu kapsamlı olaylar örgüsü içinde, planlama yazınında yer almayan bir planlama olgusu dikkat çekicidir. Raci Bademli’nin Plan, Program, Proje, Politika, Para olarak tanımladığı ve meslek çevresinin aşına olduğu planlamanın 5 P’sine eklenmesi gereken bir boyut daha olduğu bulgulanmıştır: Protokol. Bir projeyi gerçekleştirmek için taraflar arasında yapılan bu anlaşma türü Arsa örneğinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi biçiminde hazırlanmış ve imar planı kararlarının belirleyicisi olmuş, imar hukuku ile borçlar hukuku arasında çatışmalı bir ara kesit ortaya çıkarmıştır. Makalede aktarılan örnek olay araştırmasının bulguları, iletişimsel planlama yaklaşımına temel oluşturan ‘müzakere’ ve ‘katılım’ kavramları etrafında kurulu hakim söylemin sınırları ve imkanlarını göstermesi bakımından da bir tartışma zemini oluşturmaktadır.

Anahtar sözcükler: özelleştirme, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, protokol planlaması, katılım, müzakere

ABSTRACT

This article presents findings of an extreme-deviant case study about a single parcel which is known as The Basmane Hole. The parcel is named as ‘The Land’ through the text. The Land which was a public property until 1997 was partially privatized via in-return-for-flats type of a protocol. Following several planning processes, jurisdiction and capital mobilizations, The Land transformed into an unresolved urban question. By the year 2016, The Land stands at the city’s agenda after initiation of a new investment group. Besides the fact that various causal explanations are possible within the complexity of events, a crucial planning phenomenon which is not thoroughly referred in planning literature appeared in The Land case. Research argues that the five dimensions of planning proposed by Raci Bademli (plan, programme, project, policy, pecuniary) requires a sixth one: Protocol. This mode of agreement among shareholders aiming to achieve a concrete project is formed as an in-return-for-flats type, and determines planning codes to a significant extent, yet resulted in conflict between planning law and law of obligations. Findings of the research also provide a ground for necessary debate regarding the limits and potentials of communicative planning approach that is the dominant discourse in planning circles revolving around concepts of negotiation and participation.

Keywords: privatization, in-return-for-flats agreement, protocol planning, participation, negotiation



Giriş

Kamu arazilerinin özelleştirmesi planlama meslek alanında önemli bir tartışma, araştırma ve mücadele alanıdır. Kamu mülkünün tümüyle veya kısmen satıldığı bu işlem sonucunda özel girişimci eliyle geliştirilen kentsel projelerin birçoğu toplumun çeşitli kesimleri tarafından eleştirilmekte, protesto edilmekte, yargı yoluna başvurulmaktadır. Bu sürecin sonunda, özelleştirilmiş arsalar üzerindeki projelerin bir miktar ertelenerek veya değiştirilerek de olsa gerçekleştiği örnekler yaygındır. Makaleye kaynak oluşturan örnek olay araştırması İzmir'in kent merkezinde yer alan bir kamu mülkünün yirmi yıl önce kat karşılığı inşaat sözleşmesi yoluyla kısmen özelleştirilmesiyle başlayan ve günümüzde halen süren bir kentsel soruna dönüşen Basmane Dünya Ticaret Merkezi projesini incelemektedir. Araştırmanın bulguları, bir yandan yerel yönetim ve özel girişimci proje ortaklığından kaynaklı kamu - özel hukuk çatışmasının planlama sürecini nasıl etkilediğini ortaya koymakta, diğer yandan iletişimsel planlama yaklaşımına temel oluşturan "müzakere" ve "katılım" kavramları etrafında kurulu hakim söylemin sınırları ve imkanlarını göstermesi bakımından bir tartışma zemini oluşturmaktadır.

Makaleye kaynak oluşturan 'uç-örnek olay' (Flyvbjerg, 2001) araştırmasının veri tabanını a) arşiv taraması kapsamında imar planları, mahkeme dosyaları, 1970'ten itibaren gazete haberleri, borsa forumları, TMSF ve BDDK karar ve ilanları, kamu aydınlatma platformu bilgilendirmeleri, TBMM ve belediye meclis tutanakları; b) yarı biçimlendirilmiş retrospektif görüşmeler kapsamında her yönetim döneminde Arsa ile yakından ilgilenmiş büyükşehir belediye üst düzey bürokrati veya siyasetçisi beş kişi, girişimci şirket müellifi bir kişi, bir iş çevresi örgütünden uzman bir kişi; c) katılımcı gözlem kapsamında BŞB'nin düzenlediği ve Arsa'nın da konu edildiği iki dar katılımlı toplantı oluşturmaktadır. Olaylar bazı geri sıçramalarla birlikte kronolojik bir sırada naratoloji (hikaye anlatımı) tekniği ile sunulmuştur. Doğrusal, ilişkisel, duyumsal ve analitik olmak üzere (Landman, 2012:30) dört düzeyde dört ayrı kronoloji (plan, yargı, yerel siyaset, finans ekonomisi) hazırlanmış; ana ve tali olaylar, boyut ve aktörler ilişkilendirilerek bütünsel hikaye oluşturulmuştur.

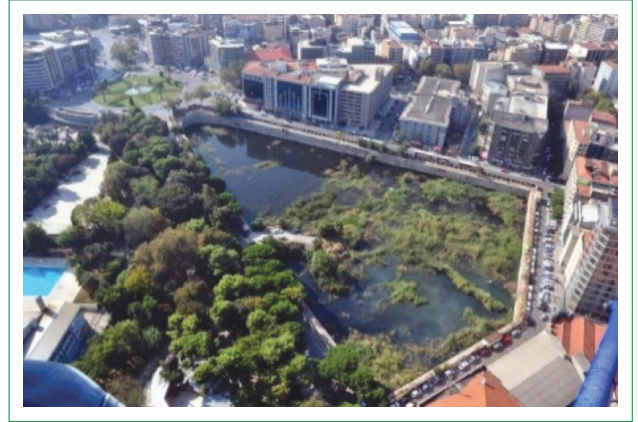
Arsa¹

İzmir'in kent merkezinde yer alan, Eski ESHOT Garaj Alanı olarak bilinen Arsa, uzun süre şehrin otogarı olarak kullanılmıştır. Aşağıda 1932 tarihli harita ile güncel hava fotoğrafının karşılaştırmasından arsanın 100 yıla yakın süredir aynı formda olduğu görülmektedir (Şekil 1,2).

Güncel tartışmalar Arsa öyküsünü Yüksel Çakmur'un büyük-



Şekil 1. 1932 tarihli harita (kaynak: Atay (1998, 139)).



Şekil 2. Anonim hava fotoğrafı.

şehir belediye başkanlığı döneminde açılan yarışma projesi ile başlatır. Ancak bu tarihten önce bir başka yarışma projesi daha vardır.

1983 Yarışması – I. Yarışma

1980 darbesinde İzmir belediye başkanı İhsan Alyanak görevden alınmış, ESHOT Genel Müdürü Cahit Günay belediye başkanlığına atanmıştır. 15.08.1981'de Karayolları Genel Müdürlüğü ile belediye arasında bir protokol hazırlanarak Arsa'nın zemin özelliklerinin belirlenmesi ve alanın yüklenebileceği işlevlerin belirlenmesi için mühendislik çalışmaları (İzmir, 1983), 1982'de Basmane Otogarı Onarım ve Yenileme İşleri kapsamında kısmi bakım çalışmaları² yaptırılmıştır.

1982'de "parafli plan" olarak bilinen, o dönem onama yetkisi Bakanlıkta bulunduğundan, resmi geçerliliği olmamasına karşın bir referans belge olarak kullanılan 1/5000 ölçekli plan onan-

¹ İzmir İli, Konak İlçesi, İsmet Kaptan Mah., 23Mİİd pafta, 1039 ada 8 sayılı parsel.

² www.ansaninsaat.com/tr/referanslarimiz/tadilat-ve-yenileme/tadilat-onarim-ve-renovasyon-isleri/izmir-basmane-otogari-onarim-ve-yenileme-isleri



Şekil 3. Yarışma şartnamesi ekinde (İzmir, 1983).

miştir. Arsa “Çalışma Alanları” planlıdır ve sonraki birçok planda görülen “Özel Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır” ibaresi ilk defa bu planda işlenmiştir. Planda başka yapılaşma koşulu yoktur. Anlaşılan o ki, detaylar öngörülen bir özel proje ile belirlenecektir.

Sıkıyönetim Komutanlığı tarafından 19.04.1983'te İzmir belediye başkanı olarak atanan Ceyhan Demir döneminde sadece Arsa için serbest, ulusal ve tek kademeli “İzmir Turizm ve Ticaret Merkezi Ulusal Mimari Proje Yarışması” ilan edilir³ (Şekil 3).

Yarışma Şartnamesi'ne göre “Maliyete esas toplam inşaat alanı 97.006 m² aşılmayacaktır.” Arsa 20.866 m² olduğuna göre 4,65 emsal yapı yoğunluğuna denktir. Mimari kompleks içinde birbirleri ile kaynaşacak biçimde:

- Turizm müesseseleri yönetmeliğinin 5 yıldızlı otel esasına giren, lüks sınıfa dahil, 1000 yatak kapasiteli bir otel (51.705 m²)
- Birlikte ve ayrı çalışabilecek bir Kongre Merkezi (10.386 m²)
- İç ve dış pazara hizmet verecek bir Ticaret Merkezi (11.095 m²)
- 5070 m² Teknik Servisler, 18.750 m² (500 arabalık) otopark alanı tasarlanması istenmiştir.

Önce 15 katla sınırlanması mütalaa edilmiş, yarışmanın soru cevap aşamasında kat ve gabari serbest bırakılmıştır. Dr. Refik Saydam Bulvarı'nın çift yönlü, Hürriyet Caddesi'nin tek yönlü çalışmakta olduğu mevcut düzenin süreceği kabul edilmiş, ulaşım planlaması yarışmacılara bırakılmıştır. Soru cevap kısmında

“nazım imar planına göre Konut Dışı Çalışma Alanları ve Fuar ile çevrili adada kenarlardaki 5 m ila 15 m çekmelerin dışında başka yeşil alan bırakmaya gerek görülmemiştir” denmektedir. Başka yapılaşma kriteri getirilmemiştir.

Askeri dönemde yarışma süreci devam ederken büyükşehir belediye sistemi getirilmiş, İzmir, İstanbul ve Ankara statü değiştirmiştir. 18.01.1984'te İzmir BŞB kurulmuş, 25.03.1984'te yapılan yerel seçimlerde ANAP'tan Burhan Özfatura İzmir BŞB Başkanı seçilmiştir.

Özfatura döneminde 29.04.1984'te tamamlanan yarışma sonucunda jüri Zafer Koçak ve Kemal İpek'in projesini birinci seçmiştir⁴. Çok katlı olmayan, girişini Kültürpark'a yönlendiren bir projedir. 24.01.1985'te mimari projenin kitle etüdü 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenerek plan kararı haline getirilmiş, “özel projesine göre uygulama yapılacaktır” notu eklenmiş ve uygulamayı beklemektedir. BŞB ihaleye çıkar.

“Basmane mevki 1039 ada 8 parselde **belediye mülkiyetinde bulunan** 20866 m² arsa üzerinde 100.000 m² kapalı hacmi olan Turizm ve Ticaret Merkezi İnşaat ve İşletme işi için teklif alınacağı” ilan⁵ edilir. 3. maddede “iş üstlenenlere belediye tarafından herhangi bir para ödenmeyeceği, yapılacak inşaat ve işletmede **Belediyeye kalacak hisse** veya diğer esaslar teklifte ayrıntılı olarak belirtilecek ve Belediyeye **en fazla menfaati** sağlamayı kabul edenler tercih edilecektir” denerek, hisse paylaşımına dayalı yapı işlet sistemi, yani kat karşılığı inşaat sözleşmesi biçiminde bir uygulama düşünüldüğü anlaşılmaktadır. Hisse miktarları tekliflere bırakılmıştır.

³ 15.11.1983/18222 sayılı Resmi Gazete

⁴ 10.05.1984/18397 sayılı Resmi Gazete

⁵ 05.09.1985/18859 sayılı Resmi Gazete

İki firmanın teklif verdiği ihaleyi dönemin ünlü iş adamı Asil Nadir kazanır. Nadir'in aldığı ihalede usulsüzlük iddiaları parlamentoya taşınır. 02.04.1986 tarihli Genel Kurul Tutanağı'na⁶ geçen kayıtlarda Erzurum Mv. Hilmi Nalbantoğlu İçişleri Bakanı'na "İzmir BŞB meclis üyesi Sancar Maruflu'nun Asil Nadir Şirketler Grubu'nun Ege Bölgesi işlerini tedvin edip etmediğini" sormuştur. İçişleri Bakanı Yıldırım Akbulut "İhale ilanına göre Kadirbeyoğlu İnşaat A.Ş. ile Asil Nadir Şirketler Grubu olmak üzere iki firmanın teklif verdiği, Asil Nadir grubunun ihaleyi aldığı, Sancar Maruflu'nun bu firmanın Ege Bölgesi temsilciliğini yapmadığı ve müşavir olmadığının yaptırılan soruşturma sonucunda anlaşıldığı" yanıtını vermiştir. Maruflu'nun ihaleden önce istifa etmiş olabileceği, dolayısıyla ihalede etkisinin varlığı iddia edilmesine karşın, bu iddia yanıtlanmamıştır.

Asil Nadir, kısa süre sonra birincilik kazanan projeden vazgeçer ve değiştirmek ister. Tuna'nın (2005) aktardığına göre "Birincilik ödülü verilen projeyi inceleyen birkaç yatırımcı grup, projenin uluslararası nitelikleri bakımından eksik, yetersiz ve otelin ise 5 yıldızlı değil de ancak 3 veya 4 yıldızlı olabileceğine incelemeleri sonunda karar vererek bu projeyi uygulamaya yanaşmadılar. Kıbrıslı Asil Nadir Bey, bu alan için İngiltere'de beraber çalıştığı bir uzman grup ile söz konusu kriterlere uygun bir proje geliştirdi". Oysa yarışma şartnamesinde 5 yıldızlı otel şartı bulunmaktadır. Yarışma jürisi birinci seçtiğine göre kazanan proje 5 yıldız kategorisine girmektedir. Demek ki, teknik jürinin 5 yıldız anlayışı ile yatırımcı jürinin 5 yıldız anlayışı uyuşmamıştı. Asil Nadir, yatırımcı-dostu olmadığını düşündüğü projeyi yatırımcı-dostu bir projeye dönüştürmek ister. Bunun için mimarlardan muvafakat alması gerekir.

Özby (1998) yarışma sonucunda müelliflik hakkı kazanan Koçak ve İpek'ten bu hakkın haber verilmeksizin alındığını yazmaktadır. Asil Nadir, P.Parat adlı bir Fransız mimara yeni bir turizm – otel projesi hazırlatır. Projenin sadece %24'ü⁷ belediyede olmak üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenir.

1982 tarihli nazım imar planında parsel çalışma alanında kaldığından bu ölçekte değişiklik gerekmemiş, uygulama imar planında ise yarışma projesinin kitlesi işli olduğundan değişiklik gerekmiştir. 20.07.1986/1609 sayılı yazı ile İzmir BŞB, Konak Belediyesi'ne Dokuz Eylül Meydanı'nda gerçekleşmesi tasarlanan İzmir Turizm ve Ticaret Merkezinin uygulama projesinde değişiklik yapılmasına yönelik uygulama imar planını hazırlamasını emreder. 15.10.1986 tarih ve 811/816 sayılı Konak BMK ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapıp, 20.11.1986/340 değişiklik sayısı ile BŞB Başkanı Burhan Öz-fatura tarafından imzalanır. Bu uygulama imar planı değişikliği ile "Emsal: 5, yükseklik: serbest, "özel projesine göre uygulama yapılacaktır" notu ilk defa plana işlenmiştir.

⁶ TBMM, 17. Dönem, 3. Yasama Yılı, 87. Birleşim.

⁷ Milliyet, 25.09.1988. Metin Tokar'ın defterinden: al, işlet, kâr et.

⁸ Milliyet, 31.03.1988. İzmir'den Dünyaya Açılan Kapı.

1986 tarihli plan iki önemli karar getirmiştir. Yarışma kazanan projenin kitlesi imar planından çıkarılmış, böylece 1983 yarışmasından vazgeçilmiştir. Önceden mimari projenin kütlesini esas alan ve 97.006 m² inşaat alanı üzerinden hesaplanan 4,65 emsale denk gelen yapılaşma, E: 5 olarak değiştirilerek plana işlenmiştir. Toplam inşaat alanı 20,866x5=104,330 m² olmuştur. 2017 yılına kadar bu karar korunmuştur.

Gazetelere büyük boy ilanlar verilerek⁸ 27.03.1988'de "İzmir Milletlerarası Turizm ve Ticaret Merkezi" için temel atma töreni yapılır.

İşlerin yolunda gittiği düşünülürken, Mimarlar Odası'ndan itiraz gelir. Oda, projenin usulsüz hazırlandığı, yarışmayı kazanan mimarların değişiklikle ilgili bilgilendirilmedikleri, yabancı mimarlara iş vermenin haksızlık oluşturduğu, müelliflik haklarının gasp edildiği iddiasıyla mahkemeye başvurur. Danıştay, birincilik kazanan projenin uygulanması gerektiğine karar verir. Bunun üzerine Asil Nadir projeden vazgeçer; gidip Ankara Sheraton Oteli'ni yapar (Tuna, 2005).

Fuarın Kültürpark'ı İşgali

26.03.1989'daki yerel seçimlerde BŞB başkanı seçilen Yüksel Çakmur döneminde Kültürpark Alanı ile Arsa'yı kapsayan bir başka ulusal yarışma düzenlenir. Fakat bu yarışmayı anlatmaya geçmeden önce Özfatura yönetiminin yerel seçimlerden kısa süre önceki bir işleminden bahsedilmelidir.

İzmir'in ilk üst ölçekli planı 1973 yılında onanan ve Türkiye planlama tarihinde önemli yeri olan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'dır. Arsa, bu planda Bölgesel – Kentsel Aktivite Merkezleri planlanmıştır. Planın konuyla ilgili iki önemli kararı vardır: Basmane Meydanı'ndaki terminal alanını Halkapınar'a taşımak ve Kültürpark'tan fuar işlevini çıkartıp Çiğli'de fuar için ayrılan 300 hektarlık alana taşımak.

1973 planı onandığında Arsa hem şehirlerarası hem de şehir içi otobüs terminali olarak kullanılmaktadır. Terminalin Halkapınar'a taşınması 1975'te kısmen gerçekleşmiş, belediye otobüsleri için istasyon işlevi Arsa üzerinde sürmüştür.

1973 planının diğer ilgili kararı Çiğli'de önerilen fuar alanıdır. Fuar işlevlerinden arındırılmasıyla, kuruluşundan bu yana kültürel amaçlı olması hedeflenen Kültürpark esas amacına hizmet edebilecektir. Yıllar boyu işadamları ve siyasetçiler dahil bu amaç gözetilmiştir. Fuar'ın kurucusu Behçet Uz, İzmir Sanayi Odası Başkanı Uğur Yüce, Ege Genç İşadamları Derneği Başkanı Bülent Şenocak fuarın Kültürpark'tan çıkarılmasını

(akt. Gündüz, 1991: 12) savunmuşlardır. 1994 seçimlerindeki belediye başkan adaylarından Burhan Özfatura “Kültürpark’tan ihtisas fuarlarını başka mekanlara taşımayı planlamalıyız”; Işın Çelebi “Kültürpark’tan fuarı çıkartarak sosyal ve kültürel hizmetleri içeren yeşil alan olarak düzenlenmelidir”; Erdal Çırpanlı “Kültürpark ve fuar anlayışı birbirinden ayrılmalıdır. Fuar anlayışı fuarcılık anlayışı gibi düşünülmeli havaalanına yakın bir yere yapılmalıdır”⁹ vaatleriyle bu görüşte ortaklaşmışlardır.

Oysaki yerel seçimlerden sadece 3 gün önce, 23.03.1989 tarihinde İzmir BŞB Meclisi 1/25000 ölçekli nazım imar planını değiştirmiş, Çiğli’deki Fuar ve Rekreasyon Alanı’nı plandan kaldırarak konut alanına dönüştürmüş, gidecek yeri kalmayan fuar işlevi yaklaşık 25 yıl daha Kültürpark’ı işgal etmiştir.

Yarışma Projesi

Yüksel Çakmur döneminde Arsa’yı da kapsayacak biçimde Kültürpark için ulusal ve tek kademeli “Uluslararası İzmir Fuarı Kültürpark Düzenleme ve Mimari Proje Yarışması” düzenlenir. 1990 yarışmasının temel kaygısı Kültürpark’tır. Şartnamedeki açıklamalara göre bir yanda İzmir Enternasyonal Fuarı ile ihtisas fuarlarının sürdürülmesi, diğer yanda Kültürpark’ın yeşil alan işlevi ikilem yaratmakta, çözüm olarak Kültürpark’ın bitişiğinde yer alan büyük boş alan gösterilmektedir. Kültürpark içinden uluslararası fuarın çıkması; yeşil alan, sanat, kültür, spor, eğlence gibi aktivitelerle tanımlanması; Refik Saydam Bulvarı’nın trafikten arındırılması suretiyle Kültürpark’ın gerçek bir rekreasyon alanına dönüştürülmesi amaçlanmış, uygun olmayan fonksiyonların yıkılması ve sadece eski arkeoloji müzesi, paraşüt kulesi, açık hava tiyatrosunun korunması istenmiştir (İBB, 1990:11). Yarışma sürecinde Arsa’dan çok, Kültürpark’ta yapılacak uygulamalara yönelik yoğun tartışmalar yaşanmıştır.

07.11.1989’da BŞB, yönetmelik¹⁰ gereği İzmir Mimarlar Odası’ndan jüri önerilerini sunmasını ister (EgeMimarlık, 1991/1: 10). Oda isim bildirir. Hazırlık aşamasında 30.01.1990’da İZFAŞ kurulur. Kültürpark 1985 yılından beri doğal sit alanıdır. Koruma Yüksek Kurulu’nun sit derecesi belirlemeye yönelik 18.06.1988/24 sayılı kararı uyarınca İzmir İnolu Koruma Kurulu 01.02.1990/1655 sayılı kararlar Kültürpark’ı 2.derece doğal sit alanı ilan eder. 15 gün sonra Yarışma ilan edilir. Son başvuru 19.07.1990, jüri değerlendirmesi 02.08.1990’da olacaktır.

İzmir Mimarlar Odası, yarışma ilanına ve koşullarına itirazını 09.03.1990 tarihli basın açıklamasıyla kamuoyuna duyurur. Yarışma sürerken kentte yürüyüşler, basın açıklamaları, eylem-

ler yapılır (Cumhuriyet, 08.04.1990), TMMOB’ye bağlı bütün odalar Mayıs ayında insan zinciri oluşturma kararı alır (Cumhuriyet, 11.05.1990). Mimarlar Odası 10.04.1990 tarihinde yarışma şartnamesine karşı dava açtığını basın yoluyla açıklar. Sadece bir gün sonra, BŞB, Koruma Kurulu’na 11.04.1990/1382 sayılı yazısında yarışma ile ilgili soru sorar. Bir hafta içinde Koruma Kurulu 19.04.1990/1851 sayılı kararı ile yarışma alanınının 3 bölgeye ayrılmasına ve bazı yapılaşma koşulları getirilmesine karar verir. Buna göre:

- A) Kültürpark ve Rekreasyon Alanı (01.02.1990/1655 sayılı Koruma Kurulu kararı ile 2.derece doğal sit statüsünde olan alan)
 - B) Fuar Kompleksi (aynı kararlar 2.derece doğal sit alanı olan alan)
 - C) Otel ve Kongre Merkezi (Arsa)
- olmak üzere A, B, C bölgeleri, Koruma Kurulu kararı uyarınca yarışmaya ve sonraki süreçte imar planına işlenir. İzmir Mimarlar Odası, Koruma Kurulu’nun alanı 3 parçaya ayırma kararını Kültürpark’ın bütünlüğünü bozacağı gerekçesiyle tepki ile karşılır. Protestolar, yürüyüşler, basın açıklamaları gerçekleştirilir. Bu eylemler etkili olmaz. Mimarlar Odası açmış oldukları dava sonuçlanana kadar yarışmanın ertelenmesini ister (Mimarlık, 90/3: 18). Belediye bu kararın sorumluluğunu jüriye bırakır ve jüri yarışmanın ertelenmesine karar verir. 12.07.1990 tarihinde BŞB erteleme kararını duyurur. İki ay sonra mahkeme yürütmeyi durdurma talebini reddeder. 27.09.1990 tarihinde yarışma yeniden başlatılır¹¹.

Şartnamedeki tarihten 4 ay gecikme ile 21.12.1990’da jüri yarışma sonuçlarını açıklar ve Şükrü Kocagöz, Merih Karaslan ve Mürşit Günday’ın projesi birinci seçilir. Bu projede Arsa, Kültürpark ile bir bütün olarak planlanmış, otel ve ticaret fonksiyonları ile donatılmış, yükseltilmiş platformlarla Kültürpark’a yaya geçişi sağlanmıştır.

A, B, C Planı

20.08.1991 tarih ve 05/178 sayılı İzmir BŞB meclis kararı ile kazanan projeye dayanarak onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında:

- A Bölgesi Kültürpark,
- B Bölgesi Fuar Kompleksi,
- C Bölgesi 5 emsal yoğunluklu Otel ve Kongre Merkezi planlanır (Şekil 4).

Uygulama imar planı ise sadece A ve B için onanır¹². C Bölgesi (Arsa) için uygulama imar planı hazırlanmaz. Esasında, C Bölgesi Alsancak Turizm Merkezi¹³ sınırları içindedir ve planlama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndadır. 17.09.1993 Bakanlar

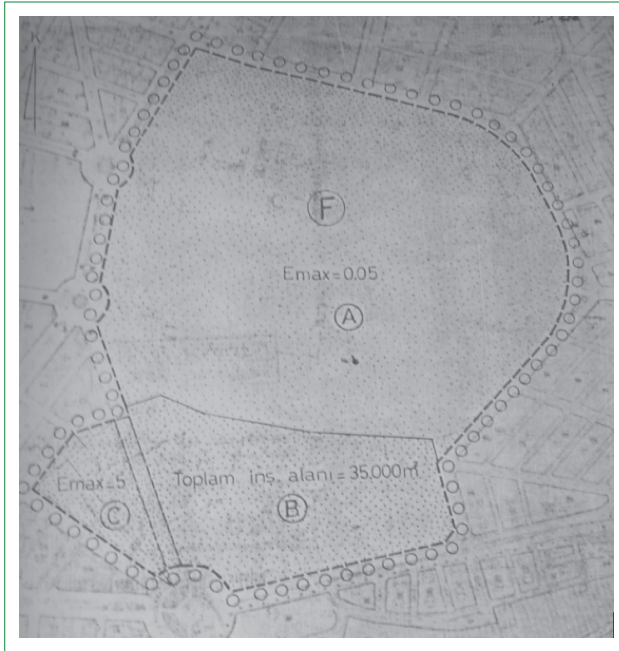
⁹ Editorial, 1994.

¹⁰ Mimarlık Mühendislik Şehircilik ve Kentsel Tasarım Proje Yarışmaları Yönetmeliği.

¹¹ Kültürpark’a yoğunlaşan tartışmalar EgeMimarlık dergisinin 1990’lı yıllardaki sayılarından takip edilebilir.

¹² 11.11.1991/2780-2891 sayılı Konak belediye meclis kararı.

¹³ Arsa 30.08.1989’da Bakanlar Kurulu kararı ile Turizm Merkezi ilan edilen alana dahildir.



Şekil 4. A, B, C bölgelerinin planlandığı nazım imar planı.

Kurulu kararı ile Alsancak Turizm Merkezi iptal edilince¹⁴ belediye yeniden imar planı yapma yetkisine kavuşur, fakat birkaç ay sonra yerel seçimler gelir. 27.03.1994'te Burhan Özfatura ikinci defa BŞB başkanı seçilir.

M Planı

BŞB önce 15.12.1994/3713 sayılı yazı ile Konak Belediyesi'ne C Bölgesi için (Arsa) uygulama imar planı değişiklik önerisi

sunarak, karar alınmasını ister. Otel ve kongre merkezi amaçlandığı, Refik Saydam Bulvarı üzerinden yaya platformları ile Arsa ve Kültürpark'ın bağlanacağı, taşıt trafiğinin alt kottan gideceği bildirilmiştir.

26.12.1995/05-335 sayılı BŞB meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişiklikle, 'C' silinir, yerine 'M' yazılır. Böylece Arsa, 1.ve2.derece metropoliten aktivite merkezi olarak değiştirilmiştir. 1991 planı ile 1995 planı arasındaki tek fark budur. Yarışmadan elde edilen mimari proje, bir harf değişikliği ile iptal edilmiştir.

İlginçtir ki; nazım imar planı 1995 yılı sonunda onanmasına karşın, uygulama imar planı yaklaşık 3 yıl sonra 14.05.1998'de onanacaktır. Bu gecikmenin veya beklemenin sebebi nedir? İlk yarışma projesinde olduğu gibi yatırımcı arayışı olabilir mi?

Planın Beklediği Yatırımcı

M koşullu nazım imar planı değişikliğinin BŞB meclisinde onanmasından 6 ay önce 29.06.1995 tarihli Milliyet Gazetesi'nin 9. sayfasında aşağıdaki haber yayınlanmıştı: "Zorlu grubu Yönetim Kurulu Başkanı Kemal Zorlu'nun girişimiyle başlatılan... Şirketin isminin Güçbirliği A.Ş. olmasının düşünüldüğünü, ancak asıl kararı ortakların vereceğini belirten Kurt ve Yemişçi, projeler arasında Petkim'e talip olunması, **Basmane'de bulunan eski garajın yerine bir gökdelen iş merkezi yapılmasının bulunduğunu bildirdi**" (Şekil 5).

Bu girişim gündeme getirildiğinde Arsa belediye mülkiyetindedir. Yürürlükteki imar planına göre C bölgesi planlıdır.



Şekil 5. Milliyet, 29.06.1995.

¹⁴ 17.10.1993/21731 Sayılı Resmî Gazete.

Tamamlanmış, geçerli ve uygulamayı bekleyen bir yarışma projesi vardır.

Haberden 5 ay sonra Kasım ayında Kemal Zorlu önderliğinde Güçbirliği Holding kurulur. Güç Yapı, Güç İnşaat, Güçbirliği Tekstil grup şirketleridir.

05.01.1995 yılında EGS Bank, 18.06.1996'da EGS GYO kurulur. 24.12.1996'da EGS Bank ticari bankacılık sertifikası alır. Bankanın ortağı olan EGS Holding'in 1997'deki hisse oranı yüzde 0,78 iken, 1998'de yüzde 62,16'ya yükselir ve hâkim ortak haline gelir; 2001'de %88,10'a yükselir (TMSF, 2009: 23). EGS GYO, EGS Dış Ticaret, EGS Leasing, EGS Off-shore gibi iştirak ve bağlı ortaklıklar EGS Grubu oluşturmaktadır. EGS Holding Yönetim Kurulu başkanı Selami Gürgüç aynı zamanda Güçbirliği'nin kurucu üyelerindedir.

Güçbirliği Holding kurulduktan bir sene sonra 18.02.1997'de BŞB encümeni kat karşılığı inşaat sözleşmesi hazırlar. 20.05.1997'de pazarlık daveti duyurulur. 1 hafta sonra Güçbirliği Holding'e bağlı Güç Yapı ihaleyi alır. 03.07.1997'de Belediye ile Güç Yapı arasında %11'i belediyeye, %89'u Güçbirliği'ne ait olmak üzere Protokol imzalanır. 23.02.1998'de Güçbirliği ile EGS GYO arasında Ege Dünya Ticaret Merkezi projesi için ortaklık kurulur. 27.04.1998'de BŞB tarafından inşaat ruhsatı verilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, inşaat ruhsatı verildikten sonra 14.05.1998'de onanır. 1995 yılındaki haberde bahsedilen hedef gerçekleşmektedir.

Protokol – 03.07.1997 (Planlamanın 6. P'si)

Bademli'nin (2013) Plan, Program, Proje, Politika, Para beşlisinden oluşturduğu planlamaya artık altıncı P'yi ekleyebiliriz: Protokol.

Protokol taraflar arasında belirli bir amaç için hazırlanan yazılı bir anlaşmadır. Hukuki geçerliliği, yasal yaptırımları vardır. İmar planı ile ilişkilendiğinde, protokolün tabi olduğu mevzuat ile imar hukuku arasında çakışmalar oluşur. Bu tür protokole bağlanmış imar planlarına sık rastlanmaktadır. Örneğin, kentsel dönüşüm alanlarında TOKİ ile belediye arasında yapılan ön ve ana protokoller; TOKİ ile Gençlik ve Spor Bakanlığı arasında 2009 yılından bu yana 20 ildeki eski stadyum alanına yönelik protokoller; Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında Atatürk Orman Çiftliği'ne yönelik protokol vd. imar planı değişikliklerine dayanak alınmış, imar planı notu haline getirilmiş ve imar planı kararları protokol hükümlerinin içeriğine göre şekillenmiştir. Bir çeşit işbirliği anlaşması olan bu protokoller kimi örneklerde amacına erişmiş, kimi örneklerde değiştirilmiş veya feshedilmiştir.

Bir protokolün başlangıç aşamasında feshedilmesi olumsuz sonuçlar doğurmayabilir, ancak işe başladıktan ve kaynak ak-

tardıktan sonra feshedilmesi durumunda imar hukukunun dışındaki bir alanda sorun oluşmaktadır. Arsa için imzalanan Protokol tipik bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi niteliğinde olduğundan Özel Hukuk alanı içinde Borçlar Hukuku'na; amaçlanan imar planı ise düzenleyici idari işlem niteliğinde olduğundan Kamu Hukuku alanı içinde İmar Hukuku'na girmektedir.

Protokol ile Arsa'nın büyük hissesi Güç Yapı'ya aktarılmaktadır. Projenin %89'u Güç Yapı, %11'i belediye mülkiyetinde olacaktır. Bu paylaşım oldukça dengesizdir, çünkü o dönem kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin payının %60'dan az olduğu bir örneğe (en azından bu çalışma kapsamında yapılan taramada) rastlanmamıştır. Fakat Protokol'e hisse paylaşımı dışında iki kalem (nakit para ve otopark inşaatı) daha dahil edilmiştir:

- Arsa üzerinde Konferans Salonu, Tiyatro Salonu, Sinema Salonları, Sergi Salonu, Katlı Otopark, Ticaret Merkezi, Otel ve Turizm Merkezi, Alışveriş Merkezi, Mağaza, Trafo ve Jeneratör inşa edilecek, belediyeye ait kısımlar bilabedel teslim edilecek,
- Kahramanlar Otopark Alanı'nda yaklaşık 35.000 m²'lik Katlı Otopark iki yıl içinde inşa edilerek 15 yıl boyunca şirket tarafından işletildikten sonra belediyeye teslim edilecek;
- İlave olarak 1.701.000.000.000 (bir trilyon yedi yüz bir milyar) TL'nin %50'si 30 gün, %50'si sonraki 60 gün içinde belediyeye ödenecektir.

Protokol imzalandıktan sonra 23.02.1998 tarihinde Güç Yapı ve EGS GYO arasında bu proje için ortaklık sözleşmesi imzalanır. EGS GYO projede Güçyapı'nın %89 hissesinin yarısına sahip ortak olur. Düzenleme Tadil Sözleşmesi hazırlanır. Büyükşehir Belediyesi, Güç Yapı ve EGS Bank projeye üçlü ortak olurlar.

Protokol hükümleri Kocagöz ve ekibinin kazandığı yarışma projesinden oldukça farklı içeriğe sahiptir. Dolayısıyla 2.yarışma projesi de tıpkı 1.yarışma projesinde olduğu gibi yine Özfatura yönetimi tarafından kadük bırakılmıştır.

Yatırımcı-dostu olmadığı düşünülen yarışma projesi yerine Güç Yapı tarafından başka bir ekibe (Ertem Ertunga ve Cannon Mimarlık) iki kuleden oluşan yeni bir mimari proje hazırlatılır. Proje Ege Dünya Ticaret Merkezi (DTM) olarak adlandırılır. “Şehrin yapılarının yoğunlaştığı bir bölgede yer alan proje, kendisini çevreleyen yan yolların tamamını işgal ederek, yaklaşık 26 metreye ulaşan yüksekliğiyle etrafındaki ticari ve konut yapılarına komşuluk edecektir. Bu düzeyin üzerindeki çizgiden itibaren otel, apart otel ve büroların kuleleri yer almaktadır” (Ertunga, 1998: 116). Projede otel, bürolar, alışveriş merkezi, kültür merkezi; kültür merkezi içinde 4 adet sinema, 500 kişilik tiyatro, 750 kişilik konferans salonu; dört katta toplam 2070 araçlık otopark vardır. Proje müellifi trafik sorununun farkındadır: “Bu kadar

çok arabanın bir bölgede yoğunlaşması çevredeki yollarda tıkanmaya yol açacaktır. Bu tahmini trafik yoğunluğu yine yollardaki meydanlardan geçmeye çalışmakta olan trafiği doğrudan etkileyecektir. Bu nedenle, Ege Dünya Ticaret Merkezi konusu gündemdeyken buna paralel olarak aynı yaklaşımla meydan düzenleme çalışmalarının da ele alınarak geliştirilmesini öneriyoruz. Bizim önerimiz: meydan kotunu **tasarı metro** çıkış kotuna indirip bu seviyede tek katlı, üst katını meydanın oluşturduğu, bir park alanı (yazarların notu: otopark) oluşturmaktır.” (Ertunga, 1998: 118).

03.04.1998'de DTM Projesi BŞB'ye iletilir. Genel olarak ruhsat verme yetkisi ilçe belediyesinde iken BŞB idaresindeki alanlarda bu yetki büyükşehirdedir¹⁵. 27.04.1998'de Özfatura yapı ruhsatını verir. Ruhsat verildiğinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmamıştır. Hukuken, uygulama imar planına göre ruhsat verilmesi gerekmesine karşın, uygulama imar planı olmadan verilmiştir¹⁶.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı, ruhsat verildikten 2 hafta sonra, 14.05.1998'de Konak Belediyesi tarafından onaylanır. Hafta sonu görkemli bir temel atma töreni yapılır: “Güçbirliği Holding ve EGS Holding işbirliğiyle Basmane Meydanı'nda gerçekleştirilecek olan İzmir Dünya Ticaret Merkezi'nin temeli cumartesi günü Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel tarafından” atılır¹⁷. Tanıtımlar sürerken, 02.07.1998'de Yüksel Çakmur ve 12 arkadaşı plan değişikliği, arsa satışı ve inşaat ruhsatlarının iptali için dava açar.

Tapu Devri

18.03.1999 günü yapılacak birliktir incelemeinden 1 hafta ve 18.04.1999 günü yapılacak yerel seçimlerden sadece 40 gün önce, 11.03.1999'da bütün bağlamı değiştiren en kritik hamle yapılır. BŞB, tapuyu Güçbirliği'ne devreder. Normal koşullarda kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde bina tamamlandıktan sonra tapu işlemleri yapılmaktadır. Burada ise, henüz bir bina yapıpıp tamamlanmadan tapu devri yapılmıştır. Bazı durumlarda kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde tarafların karşılıklı güvenine dayalı olarak işin başında veya herhangi bir aşamasında tapu devri yapıldığı bilinmektedir. Ancak kamu idaresinin kamu malı niteliğindeki bir taşınmazın tapusunu özel şirket veya şahıslara iş bitmeden devretmesi hiçbir koşulda uygun değildir.

M Planının İptali

18.04.1999 tarihli yerel seçimlerde DSP'den Ahmet Piriştina göreve geldiğinde, önünde protokole bağlanmış, tapu devri yapılmış, imar planı değiştirilmiş, 5 emsal kararı getirilmiş, M koşullu, davalık bir parsel bulur.

16.06.1999'da yerel mahkeme plan değişikliğinin yürütmesini durdurur. Bu tarihten itibaren inşaat durur. 3 ay sonra plan iptal edilir¹⁸. İlginç şekilde, 2 yıl sonra¹⁹ Danıştay yerel mahkemenin kararını bozar. Fakat belediye çoktan bir başka plan onaylamıştır.

Dava sürerken, değerlendirilmesi için Güç Yapı tarafından mahkemeye bazı belgeler sunulur. DTM projesindeki zemin çalışmasının mühendisi olan Prof. Dr.Ahmet Sağlamer, hazırladığı 03.06.1999 tarihli uzman raporunda “vakit geçirmeden temel kazısı ve inşaatının hiç olmazsa subasman kotuna kadar tamamlanması gerektiği, inşaatın durdurulmasının son derece sakıncalı olduğu, aksi takdirde ciddi risk oluşacağını” söylemektedir. Güç Yapı ayrıca İZFAŞ Genel Koordinatörlüğü'nden DTM projesinin fuar alanıyla entegrasyonu konusunda görüş sorar. 05.10.1999 tarihli yazı ile İZFAŞ bu soruyu yarışmayı kazanan mimara yönlendirir. Şükrü Kocagöz, 03.11.1999 tarihinde İZFAŞ'a yazdığı yanıtta “firmadan yeni proje hakkında bilgi istediklerini, kendilerine brifing verildiğini, incelemeleri sonucunda yarışmayı kazanan projede başaramadıklarını yeni projenin başardığını”, yeni projenin kusursuz olduğunu yazar.

Opera Planı

Eğer Protokole dayanan mevcut proje doğrultusunda bir plan yapılmaz veya plan içeriği çok değiştirilir ise satış öncesi imar planı kararı ile satış sonrası imar planı kararı çok farklı olacak, bu nedenle belediye kusurlu mal satma pozisyonuna düşecektir. Çalışma kapsamında görüşülen Piriştina döneminden bir BŞB bürokrati şöyle açıklıyor:

“Bu sefer ayıplı mal satmış rolünde olacaksınız mevcut plan kararını değiştirdiğiniz anda. Karşı tarafa bir mal sattınız siz. İdare ayıplı mal satan konumuna düşünce bu sefer hukuki olarak sorunlu hale düşeceksiniz. Çünkü karşı tarafın hukuken bir problemi görünmüyor orada. Kardeşim bana verdiğinde şu kadar yapı yapıyordum, şimdi yapamıyorum. O zaman ver paralarımı, maliyetimi!”

Hukuki statü bakımından yalnızca imar hukukunun değil, borçlar hukukunun da alanına girilmişti. Hem mal sahibi hem de planlama yetkilisi olan belediyenin bu ikili konumu başına sorun açmaktadır.

Yeni imar planının onanmasından iki hafta önce Güç Yapı, DTM mimarı, belediye encümeni, planlama birimi ve BŞB başkanı bir araya gelerek konuyu görüşürler. Bu görüşmede geri satın alma opsiyonu kabul edilmez. Bu sefer yoğunluğu düşürme yoluna gidilir. Piriştina'nın, dönemin Devlet Opera ve

¹⁵ Büyükşehir belediyelerinin yönetimi hakkında 3030 sayılı kanunun uygulanması ile ilgili yönetmelik: md.27.

¹⁶ Ruhsatla ilgili bir “Hilton Otel” tartışması vardır. DTM projesi yargı konusu olduğunda dava dosyasına Hilton Oteli ruhsatı iletilmiştir. Özfatura'nın açıklaması için bkz: Milliyet, 27.08.2009. Çakmur, kahraman olmak istiyor.

¹⁷ Cumhuriyet, 20.05.1998. İzmir'e Dünya Ticaret Merkezi.

¹⁸ İzmir 3. İdare Mahkemesi, 22.09.1999 tarih ve 1999/158E, 1999/784 K sayılı karar.

¹⁹ Danıştay, 12.02.2001, 1999/6518E, 2001/784K sayılı karar.

Balesi Bölge Müdürü ile görüşmesi ve şirketle uzlaşması sonucunda projeye bir opera binası entegre etmeye karar verilir. Aynı dönemden bir başka BŞB bürokrati geri almanın neden başarısız olduğunu anlatıyor.

“Biz onu almayı da düşündük de ciddi bir görüşme konusu olmadı... 19 milyon dolar vermişler, kahramanlar katlı otoparkının maliyetini çıkar, o da somut bulunur. Ama ondan sonra çukura harcadıkları para konusunda fazla şeyler istediler. İşte orada harcadığımız parayı verin noktasında bazı yüzeysel görüşmeler oldu... Biz onu düşündük yani biz orayı alalım. Oraya belediye binası yapalım. Başkanın önemli şeylerinden birisi belediye binasını yıkmaktı aslında. Şu meydanı (Konak Meydanı) iyice boşaltalım. Önce belediye binasını yıkalım ki onlara da örnek olsun... İlk yüzeysel konuşmalarda karşı tarafın yaklaşımı buna çok imkan tanımadı çok olmadı.”

Bu noktada kamu mülkiyetindeki araziler ile özel mülkiyetteki arazilerin planlamasında bir dizi farklılaşma olduğu söylenebilir. Kamu elinde iken yarışmalar, kolokyumlar, geniş katımlı toplantılar yapılabilmekte; re'sen daha rahat karar alınabilmektedir. Özel mülkiyete konu olduğunda ise hareket alanı kısıtlıdır. Çoklu mülkiyetteki bir kentsel yenileme alanı ile kamu mülkiyetindeki alanların planlanmasını karşılaştıran bir şehir mühendisine göre:

“Eğer arazi kullanım planları ve kentsel yenileme yetkilileri özel mülkteki bir alanın bir kısmını değiştirmeye karar verirlerse, ilgili grupları yalnızca bilgilendirmek değil ... aynı zamanda onlarla anlaşmak zorundadırlar, çünkü arsa kendilerine ait değil. Bizim işimiz daha basit çünkü yollarla ilgileniyoruz. Kamu mülkiyetinde alanlarla ilgileniyoruz. İşe para yatıran kamu sektörü. (Flyvbjerg, 1998: 40)”

Bu araştırma kapsamında görüşme yapılan bir şehir plancısı BŞB bürokrati da mülkiyet ile katılım ilişkisini benzer bir çerçevede ele almaktadır:

“Katılımcı planlama ne zaman oluyor? Bana göre tüm alanı kamu adına geçirirsin o zaman katılımcı planlama olur... O zaman herkes toplum içindeki birey olarak hangisinin kendi yararına olduğuna karar verir. Ama şimdi kendi arsası, tapusu olan birinin, başkasının yerine dahi olsa, katılımcı objektif karar vermesi mümkün değil... Toplum adına karar verecek, toplumun bir bireyi olarak karar verecek statüde insanların katılımı... Kendi de o olaydan kişisel menfaat sağlayan insanların katılımından fayda gelmez.”

Benzer biçimde, katılım tartışmalarının erken döneminde İlhan Tekeli'nin (1990) “Katılımın mülkiyet düzenindeki koşulları değerlendirilmeden, mutlak bir değer haline getirilmesi, savunul-

ması güç, hakça olmayan sonuçlara yol açabilir.” uyarısı iletişimsel planlama idealinin yüzleşmesi gereken bu sınıra işaret etmektedir.

Görüşmelerin ardından, 1/5000 ölçekli nazım imar planından M silinir; yerine “Kültür, Sanat, Otel ve Ticaret Merkezi” kararı getirilir²⁰. Emsal 5, yükseklik serbesttir. Meclis tutanağında Piriştina'nın şu ifadeleri dikkate değer:

Bugüne kadar bu şekilde bir düzenleme hiçbir zaman huzurlarınıza gelmedi. Bundan sonra da gelmeyecektir. Ancak elimizde bir mahkemenin iptal kararı var. Belediyenin imar durumu ile ilgili bir düzenleme yapması gerekiyor, bir de yine aynı Belediyenin tüzel kişiliğinin devamı çerçevesinde... geçen dönem Belediye Başkanımızın **altında imzası bulunan bir sözleşme var...** herhangi bir belediye mülkiyetine ilişkin rant tesisi anlamında ben belediye başkanı olduğum müddetçe huzurunuzda hiçbir şey gelmeyecektir... Takdir sizindir. Buna 5 emsal vermeyelim. Yeşil alan yapalım dersiniz orası yeşil alan olur. **Bu sözleşmeler elimizde kalır...** tabii tüzel kişiliğin de devamı çerçevesinde hukuki süreç başlar... Fazla bir yoğunluktur. Ama geçen dönem Belediye Meclislerimizin de 3 dönem uygun bulduğu bir yoğunluktur... boşlukta kalan bir şey olacak ama bu alan şimdi bizim elimizde olsa Kültür Sanat Merkezi'ni gidip Güzelyalı Eski Trolleybüs garajında yapmaz buraya yapardık.”

Nazım plan oybirliği ile kabul edilir. Ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanır²¹. Konak Belediye Meclisi'nde grup kararı ile ortak hareket eden DSP'liler, ilk kez DTM yüzünden bölünür²².

29.08.2000 tarihinde 5/8203 sayılı yapı ruhsatı verilir. Projenin toplam inşaat alanı 184.131 m²'dir. Bu noktada Türkiye'deki plan kararları ile imar yönetmelikleri arasında bir uyumsuzluktan bahsedilmelidir. Arsa 20.866 m² yüzölçümlü olduğuna göre 5 emsalde 104.000 m² inşaat alanı ortaya çıkmaktadır. Fakat halen daha yönetmeliklerde tanımlı “emsale dahil olmayan alanlar” nedeniyle proje yoğunluğu plandaki yoğunluğu aşabilmektedir. Otopark Yönetmeliği'nden gelen 70.000 m², teknik hacimlerden gelen 10.000 m² ve diğer dahil olmayan alanlarla toplam inşaat alanı aşılmaktadır²³. Bu sorunun projelerden değil, mevzuattan kaynaklandığı düşünülmektedir.

Yüksel Çakmur bir basın toplantısı düzenleyerek Opera Planı'nın M koşullu plandan hiçbir farkı olmadığını ve dava açtıklarını söyler²⁴. Devamında İzmir Barosu, İzmir Eczacılar Odası, İzmir Tabip Odası, İzmir Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası da dava açarlar. HKMO ve Yüksel Çakmur'un davası

²⁰ 29.12.1999, 05/290 sayılı BŞB Meclis kararı.

²¹ 29.02.2000, 4356/4689 sayılı Konak BMK.

²² Hürriyet, 02.03.2000. DSP'de Güçbirliği Çatlağı.

²³ Örneğin, bir raporda (KAP, 2010: 21) E:5 planlı projenin 195.280 m² inşaat alanına sahip olduğu hesaplanmıştır. Birinci yarışma şartnamesinde de “tesisat katlarının toplam inşaat alanına dahil olmadığı” notu vardır.

²⁴ Hürriyet, 04.07.2000. Çakmur yine davacı.

dışında diğer üç odanın davaları dava açma ehliyetleri olmadığı gerekçesiyle reddedilir²⁵.

Mahkeme, bilirkişi raporunun teslim edilmesinden bir gün sonra plan değişikliğinin yürütmesini durdurur. İki ay sonra iptal eder²⁶. Temyiz edilen karar, Danıştay²⁷ tarafından da onanır.

BDDK²⁸ Şoku

Dava görülmekteyken şok edici bir haber gelir. BDDK, EGS Bank'a el koyar.

*“Yakın izleme kapsamında olduğu dönemde; alınması istenen tedbirleri almayan, kaynaklarını Bankanın emin bir şekilde çalışmasını tehlikeye düşürecek şekilde ortaklarının oluşturduğu sermaye grubuna aktaran, zararlı özkaynaklarını aşarak yabancı kaynaklara sirayet eden, mali bünyesindeki zafiyeti taahhütlerini karşılayamayacak boyutlara ulaşan ve faaliyetlerini sürdürmesi mevduat sahiplerinin haklarını ve mali sistemin güven ve istikrarını tehlikeye düşüren EGS Bank’ın, temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi 9 Temmuz 2001 tarihinde Fona devredilmiştir. Fona devir sonrası Bankanın mali bünyesi rehabilite edilmeye çalışılmış ancak mali yapısının bozukluğu nedeniyle satılması mümkün görülmemeyen EGS Bank, tüm aktif ve pasifleriyle 18 Ocak 2002 tarihinde Bayındırbank çatısı altında birleştirilerek, bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izni kaldırılmıştır” (TMSF, 2009).*²⁹

Böylece, önce BŞB, sonra Güç Yapı, ardından EGS GYO'nun ortak olduğu Arsa'ya, TMSF de dahil olmuştur. Arsa, EGS'nin borcunu ödemesi için kaynak halini almıştır. Özetle; Güçbirliği Holding'in iki inşaat şirketinden biri olan Güç Yapı, İzmir BŞB ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Ardından Güç Yapı ile EGS GYO arasında DTM projesi için iş ortaklığı kurulmuş, projede eşit hisseli ortak olmuşlardır. EGS Grubuna dahil olan EGS GYO, EGS Bank'ın durumu nedeniyle TMSF'ye geçmiş, borç tasfiyesine konu olmuştur³⁰.

Yeniden TBMM'ye

Asil Nadir'e verilen ihale ile ilgili sorudan sonra Arsa ikinci

defa TBMM gündemine taşınır. 25 milletvekili 1994 ve 1999'da yönetime gelen belediyenin DTM projesi sebebiyle kamuyu uğrattığı zararın incelenmesi amacıyla meclis araştırması açılması için önerge sunar³¹. Ertesi günkü birleşimde önergenin yerini alacağı ve öngörüşme yapılacağı açıklanmasına karşın, Asil Nadir konusundaki önergeyi dönemin İçişleri Bakanı'nın sözlü olarak kısa kesmesinden daha vahim şekilde, incelemesiz bırakılır. DTM projesinin akıbeti hakkında küçük hissedarlar da dilekçe komisyonuna, TMSF'ye, ve İMKB'ye dilekçeler sunar. TBMM dilekçe komisyonu, işlemin İMKB mevzuatına göre yapıldığı, sürecin www.imkb.gov.tr internet sitesinden takip edilmesi gerektiği, yöneticilere karşı dava açılabilirliği gibi sıradan yanıtlar verir³². Sonraları, Arsa ile değil fakat EGS'nin TMSF'ye geçme süreçleri ile ilgili başka soru önergeleri de olur. Hepsisi etkisiz kalır.

4,5 Emsal Planı: Yoğunluk Azaltmak Sorunu Çözer mi?

Temyiz edilen davanın Danıştay tarafından reddedilmesinin ardından BŞB yeni bir nazım imar planı onar³³. Önce 'C', sonra 'M', sonra 'Kültür, Sanat, Otel ve Ticaret Merkezi' olan Arsa bu kez 'Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanı (MİA) – Kültürel Tesisler Alanı; E:4,5; yükseklik: serbest' planlanır. Yoğunluk 0,5 birim düşürülmüş, mimari projede değişiklik gerekmiş, ikiz kulelerden vazgeçilmiştir.

İlk itiraz Şehir Plancıları Odası'ndan gelir. Oda, plan kararının 1986'dan bu yana yanlışlık ve haksızlıklar içerdiğini, yeniden aynı kararları içeren planlar onandığını, Arsa'nın Kültürpark ile bütünleşen kamusal bir alan şeklinde düzenlenmesi gerektiğini savunur³⁴. Odanın açıklaması etki yaratmaz. Zaten hikâyenin tamamında basın açıklaması, protesto, yazışma, dilekçe, plana itiraz gibi girişimlerin hiçbirinin etkili olmadığı, *oyunun kurallarını yargının belirlediği* görülmektedir.

Plan onayları ve yerel seçimler esnasında şirket hala TMSF'dedir. Birkaç ay önce Koç grubu Güçbirliği'ne ait olan hisseyi satın

²⁵ Bu üç meslek örgütünün temyiz süreçleri Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'na kadar uzanır ve menfaat ilişkisi olmayan imar planlarına dava açma ehliyetizlikleri kesinleşir.

²⁶ İzmir 2. İdare Mahkemesi, 26.09.2001, E: 2000/403, K: 2001/732.

²⁷ Arsa hikâyesinde ilk derece mahkemelerin hiçbir hükmü yoktur. Sadece ilk aşama olarak görülmektedir. Eninde sonunda Danıştay'a, hatta İdari Dava Daireleri Kurulu'na gidilmektedir.

²⁸ 12.12.2003'te Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu birbirinden ayrılarak bağımsız iki kuruluş olmuşlardır. Bu tarihten sonra borç tasfiyesi işlemlerini TMSF yürütmüştür.

²⁹ Bu döneme kısaca bakılırsa; 1999 Adapazarı Depremi ülke genelinde tasarruf politikalarını zorunlu kılmış, belediyelerin gelirleri kısıtlanmıştı. Aynı dönemde 1994 krizini takip eden krizler 2001'de zirve yapmış, bütçe açığı, yüksek enflasyon ve sınırsız sermaye hareketi büyüme ve enflasyon arasında tutarsızlık yaratmıştı (Ardıç, 2004). Bankacılık sektöründe krediler 1990'da %47 iken 2000'de %33'e düşmüştü. Faizler %436'ya çıkmış, özel bankaların kişi başına net karı -%81'e düşmüştü. 2001 Şubat'ında yaşanan Kara Çarşamba özü itibarı ile bir bankacılık kriziydi. 1997-2003 arasında 25 banka kredi - varlık dengesi bozulurarak çökmüş, iflas etmiş ve TMSF'ye transfer olmuş (TMSF, 2009); TMSF Raf Temizliği çalışmasını başlatmıştı. EGS Bank ile birlikte Yaşarbank, Egebank ve Tarihbank da TMSF'ye geçmişti. O tarihten bu yana İzmir merkezli bir banka kalmamıştır.

³⁰ Yakın zamanda Güçbirliği ve büyük ortağı Mazhar Zorlu Holding de TMSF denetimine girmiştir.

³¹ TBMM, 25.02.2003, 22. Oturum, 36. Birleşim.

³² Tipik örnek için: TBMM, Dilekçe Komisyonu, 06.03.2002/1937 sayılı karar.

³³ İzmir BŞB meclisi, 06.10.2003 gün ve 05/209 sayılı karar.

³⁴ 08.10.2003 tarihli basın açıklaması.

alma girişiminde bulunmuş³⁵ ama Güçbirliği bu girişimi reddetmişti³⁶. Şimdi koşullar değişmiş, yeni ortaklıklara sıcak bakılmaktaydı. Global Investment adlı bir firma ile anlaşılır ama kısa sürede sonlanır³⁷. Ardından, Inter Invest, Fidelus Gayrimenkul ve Çarmıklı Yapı ile konsorsiyum kurulur³⁸; o da sonlanır.

Konak meclisi tarafından uygulama imar planı onandığında³⁹ 28.03.2004'te yapılacak yerel seçimlere 38 gün, Piriştina uygulama imar planını imzalayıp yürürlüğe soktuğunda sadece 4 gün kalmıştır. Bir kere daha yerel seçimlerden kısa süre önce, sonraki yönetime bir miras bırakılmıştır.

CHP ve DSP 2004'teki yerel seçimlere birlikte girme kararı almıştı. CHP altında birleşmelerine karşın, DTM projesinde Çakmur ve Piriştina karşı taraflarda yer aldılar. Tekrar seçilen Piriştina'nın 15.06.2004'teki ani vefatı üzerine başkanlığa gelen Aziz Kocaoğlu Arsa ile yüzleşen dördüncü BŞB başkanı olur.

4,5 Emsalli planın mahkeme süreci oldukça uzundur. Başlangıçta yerel mahkeme bilirkişi raporuna dayanarak davacıların talebini reddeder. 02.07.2004 tarihinde mahkemeye iletilen bilirkişi raporunda heyet kamu yararı ilkesi uyarınca değil, pareto optimalite yaklaşımı üzerinden projenin uygun olduğu kanaatine varır ve mahkeme Çakmur'un talebini reddeder⁴⁰. İş çevreleri bu müjdeli habere sevinmekteyken, temyiz sonucunda 18.04.2005'te Danıştay planın iptal edilen önceki planlardan farkı olmadığı, emsalin 4,5'e düşürülmesinin kentsel yoğunluğu azaltmadığı görüşü ile yerel mahkemenin bozar. "DTM Başka Bahara: Yüksel Çakmur Yine Kazandı"⁴¹. 2007'ye kadar uzayan temyiz süreçleri sonucunda Danıştay hem nazım hem uygulama imar planını kesin olarak iptal eder⁴².

Artçı Şok

İptal kararından kısa süre sonra TMSF'den ikinci şok gelir. TMSF, EGS GYO ve Güç Yapı'nın borç tasfiyesi için DTM Projesi'ni satışa çıkarır⁴³. Bu amaçla "Ege Dünya Ticaret Merkezi Ticari ve Ekonomik Bütünlüğü" adı altında bir yapı oluşturur. Ekonomik bütünlük ticari girişimleri satabilmek için rutin bir yöntemdir. Böylece, proje parça parça değil bir bütün halinde daha yük-

sek fiyata satılabilmektedir. Projenin tahmini bedeli 77.000.000 TL'dir. Son başvuru 07.09.2007, ihale 11.09.2007'dedir⁴⁴. Bu istisnai bir satış değildi; TMSF, yakın zamanda EGS Holding'in Denizli'deki bir başka projesinin 18 bağımsız birimini borç tasfiyesi için satmış, sıra İzmir'deki mülklere gelmişti.

Güçbirliği satışa karşı çıkararak kendilerinin izni olmadan kimse- nin satın alamayacağını, yeterli kaynağa sahip olduklarını, yeni yıldan 18 ay sonra projeyi tamamlayacaklarını iddia eder⁴⁵. Başvuruların sona ermesinden sadece 1 gün önce TMSF bir duyuru yayınladı: satış iptal⁴⁶. İptal kararı Kocaoğlu'nun girişimiyle olmuştur. Başkan, Ankara'ya giderek TMSF yönetimi ile yüz yüze görüşmüş, süren bir dava bulunduğunu, Arsa'nın belediye mülkiyetinde olduğunu, satış kararında ısrar edilirse belediye olarak dava açacaklarını söyler. Satış durur⁴⁷.

Aziz Kocaoğlu, E:4,5 planının iptali sonrasında DTM sürecinin takipçisi olan bir gazeteciye verdiği demeçte önceliklerini şöyle vurgular: "Kamu yararını düşünen, belediyenin menfaatlerini koruyan, TMSF'nin borçlarını tahsil edebileceği bir çözüm üretmeye çalışıyorum. Gerekirse Dünya Ticaret Merkezi içinde düşünülen **opera binasını bir başka yerde de inşa edilebiliriz.** İzmirlilerin daha çok kullanabileceği bir ekşimimizi yapabiliriz... En başa dönmek dava sürecini uzatacaktır. Elde bir şey kalmazsa onu da yapacağız. Bizim için en ideali yargı engellerinin kalkıp Güçbirliği'nin burayı yapması noktasına gelmesidir".

Kurtuluş Formülü: MİA – BHA

E: 4,5 planının iptalinin ardından Kocaoğlu, bütün odalarla görüşüp onay aldığını söylediği, yeni çözüm önerisini tanıtır: Emsal yeniden 5 olacak, belediyenin payı %11'den %30'a çıkarılacak, Opera'dan vazgeçilecek, Belediye Sarayı eklenecek ve BŞB binası buraya taşınacaktır⁴⁸. TMMOB'a bağlı odalardan düzeltme gelir: başkanın sorunu çözme girişimini olumlu bulduklarını, formüle onay vermenin söz konusu olmadığını açıklarlar⁴⁹.

Çakmur hayati bir soru sorar: "Demek ki biz davaları açmasaydık kamunun hakkı yüzde 10-15'te kalacaktı. Bu fark kime gidecekti? Kime yarayacaktı?"⁵⁰

³⁵ YeniAsır, 24.02.2003, DTM'ye Koç talip.

³⁶ YeniAsır, 12.08.2003. Dünya Ticaret Merkezi'nin kaderi belediyenin vereceği imar kararına bağlı.

³⁷ Dünya Online, 04.03.2008. Mazhar Zorlu Holding, ticaret değil alışveriş merkezi yapacak.

³⁸ YeniAsır, 07.08.2008. Güçbirliği Holding ortak buldu.

³⁹ Konak belediye meclisi, 20.02.2004, 4765/5267 sayılı karar.

⁴⁰ İzmir 2. İdare Mahkemesi, 20.10.2004, E: 2003/1530, K: 2004/1279 sayılı karar.

⁴¹ YeniAsır, 14.05.2009.

⁴² Danıştay 6.Daire 2007/7610E, 2009/4633K; 2007/107E, 2007/2781K.

⁴³ TMSF, 28.06.2007/ 283 sayılı karar.

⁴⁴ 20.07.2007/26588 sayılı Resmi Gazete.

⁴⁵ Milliyet, 29.08.2007. İzmir'i utanç çukurundan kurtaracağız.

⁴⁶ TMSF, 06.09.2007/454 sayılı karar.

⁴⁷ İhlas Haber Ajansı, 06.09.2007. Ege Dünya Ticaret Merkezi Ticari ve İktisadi Bütünlük Satışı Durduruldu.

⁴⁸ Milliyet, Ege, 10.02.2008. Basmane çukuruna kurtuluş formülü.

⁴⁹ Milliyet, Ege, 23.03.2008. Basmane çukuruyla ilgili son mektup.

⁵⁰ Milliyet, Ege, 28.02.2008. Mahkemenin durdurduğu inşaat Çakmur'dan uyarı.



Şekil 6. Çukur zirvesi.

Çukur Zirvesi

İzmir'e gelerek EGS ile bir toplantı yapan TMSF Başkanı: "ilk olarak belediyenin yılbaşından önce yeni bir plan onaylaması, ikinci olarak ortakların finansal durumuna göre inşaata başlaması gerektiğini" söylüyordu⁵¹. TMSF'nin amacı borç tasfiyesidir. Projenin kente faydalı olup olmayacağı TMSF'nin derdi değildir. Onun amacı, şirketin borcunu ödetecek kaynak yaratmaktır.

TMSF Başkanı ayrıldıktan sonra BŞB, Güçbirliği ve EGS arasında bir toplantı yapılır. Basının yakından takip ettiği⁵² toplantıdan birkaç dakika sonra manşetler hazır: "Çukur Zirvesi'nde taraflar anlaştı". Taraflar, Güçbirliği yönetim kurulu başkanı Kemal Zorlu, EGS'ye TMSF tarafından yönetim kurulu başkanı olarak atanan Ufuk Akgün⁵³, İzmir BŞB Başkanı Aziz Kocaoğlu, yani mülk sahipleridir (Şekil 6, 7).

Ertesi gün BŞB'nin resmi internet sitesinden "10 yıllık düğüm çözülüyor" manşeti atılarak yukarıdaki fotoğraflar eşliğinde basın duyurusu yapılır. Müjdeli haberler ve yeni Protokol'ün detayları açıklanır: 36.000 m² alan Belediye Sarayı'na ayrılacak, İzmir'in en büyük kapalı otoparkı ile Alışveriş Merkezi ve Residans yapılacaktır. Kültürpark'la bütünlük kurulmayacaktır, çünkü fuarın Gaziemir'e taşınması nedeniyle daha önce sorun olan bu bağlantıya gerek yoktur⁵⁴.

Güç Yapı, EGS GYO ve BŞB arasındaki Protokol 09.03.2009 tarihinde tadil edilir. Büyük ölçüde çukur zirvesinde biçimlenmiş olan son Protokole⁵⁵ göre yapı inşaat alanının %30'u Belediye Hizmet Alanı (BHA), %70'i Merkezi İş Alanı (MİA) olacak;



Şekil 7. Çukur zirvesi.

otopark alanının en az 7.500 m²'si BHA'ya, kalanı MİA'ya ayrılacak; Ek sözleşme yapıldıktan sonra tapuda yeni projeye uygun olarak kat irtifakı tesis edilecektir.

Protokol revizyonundan 4 gün sonra ve artık alışıldığı üzere "yerel seçimlerden 15 gün önce" BŞB meclisi yeni Protokol koşullarına göre hazırlanan nazım imar planını onar⁵⁶. Kent- sel Bölgesel Merkezi İş Alanı (MİA) ve Belediye Hizmet Alanı (BHA) kararı getirilir. Bu kez, Kültürel Tesis Alanı çıkarılmış, yerine BHA eklenmiştir. Plana emsal değeri yerine, toplam inşaat alanı: 104.000 m² işlenir. Arsa 20.866 m²'dir ve zaten 5 emsal etmektedir. Önceki planda 4,5'e düşürülmüş olan emsal, yeniden 5'e çıkarılmıştır.

Arsa'nın planlama tarihi boyunca ilk defa 14 sayfalık bir plan açıklama raporu hazırlanmıştır. Rapor'da:

"...kentin fuarcılık hizmetleriyle ön plana çıkması, yıl boyunca ihtisas fuarlarının sürmesi ve bazı sektörlerde daha büyük sergileme alanı ihtiyacı doğması nedeniyle, Kültürpark Fuar Alanı yetersiz kalmış ve bu amaçla Gaziemir'de fuarcılık alanında yaşanan gelişmelere açık, bu gelişmelerin ihtiyaç duyacağı mekansal ve fiziksel koşulları yeterli olan, İzmir'in Fuarlar Kenti hedefinin gerçekleştirilebilmesini sağlayacak yeni bir Fuar Alanı planlanmıştır... Bunun yanı sıra... güçlendirme sorunları olan mevcut belediye binası, mekansal anlamda yetersiz kalmış ve yeni bir hizmet binası yapma ihtiyacı doğmuştur. Buna yönelik olarak Büyükşehir Belediyesi'nin **de hissesi olduğu** 1039 ada 8 parselin kentin merkezinde olması, erişimin kolay olması, uyumlu çevre kullanımlarının yer alması gibi nedenlerle uygun nitelikte olduğu düşünülmüştür... 1990 yılında Kültürpark Fuar Alanında düzenleme öngören yarışma kapsamında, Fuar alanını bütünleyici bir unsur olarak alana ilişkin getirilen Otel ve Kongre Merkezi kullanımı, Fuar Alanının Gaziemir'e taşınması kararı ile geçerliliğini yitirmiştir" denerek, fuar ile enteg-

⁵¹ YeniAsır, 18.12.2008. Ertürk: Dünya Ticaret Merkezi konusunda Zorlu adım atсын yoksa biz attıracağız.

⁵² Milliyet, Ege, 22.12.2008. 1) Bakalım bu toplantıda çukur için olumlu karar çıkacak mı? 2) Çukur zirvesinde taraflar anlaştı. 3) Üçlü zirvede mutlu son.

⁵³ Deniz A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanıdır. Deniz A.Ş. "EGS Grubunun çok ortaklı ve karmaşık yapısına çözüm getirilmesine, EGS Grubu ile Fon arasındaki işlemlerin yürütülmesine ve koordinasyonun sağlanmasına yönelik olarak, EGS Bank ortakları ve yöneticileri tarafından kurulan ve EGS Grubunun yönetim imtiyazını haiz, ancak EGS Grubu borçlusunu veya kefilini olmayan bir şirkettir (TMSF,2009:70)".

⁵⁴ YeniAsır, 09.01.2009. 10 yıllık sorun bitiyor.

⁵⁵ Bu işlemler silsilesi içinde, her iptal kararını takiben önce var olan protokol, düzenleme tadil sözleşmesi yapılarak yeniden biçimlenmekte, ardından imar planı hazırlanmaktadır.

⁵⁶ İzmir BŞB meclisi, 13.03.2009, 01/159 sayılı karar.

rasyon ve belediye binasının depreme dayanıksızlığı gerekçe gösterilmiştir. Fuar ve belediye binasıyla ilgili haberlerin birkaç aydır basında sıklıkla yer almasının sebebi anlaşılmaktadır.

Plan onandıktan sonra, 29.03.2009 yerel seçimlerinde Kocaoğlu yeniden BŞB başkanı seçilir.

Çakmur ve meslek odalarından beklenen dava, umulmadık bir yerden açılır: İzmir Valiliği⁵⁷. Valilik⁵⁸ davası kısa sürede karara bağlanır ve 09.07.2009'da BHA-MİA planının yürütmesi durdurulur⁵⁹. Mahkeme kararının tebliği sıralarında Konak belediyesi 06.08.2009 gün ve 146/2009 sayılı karar ile "MİA-BHA" amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planını⁶⁰ uygun görerek BŞB'ye iletir⁶¹. BŞB meclisi bu planı "nazım planın yürütmesi durdurulduğu için" onaylamaz⁶².

Günah Keçisi: Şehir Planlama

Araştırma kapsamında görüşülen, BŞB'de imar komisyonu başkanlığı ve 3 dönem meclis üyeliği bulunan kişi diyor ki:

"Bir yıl encümene giren ya da bir yıl belediye başkanlığı yapan hemen hemen herkes kendini otomatikman bir şehir plancısı olarak görüyor. Bir kere şehir plancılığının mesleki olarak bir şeyi yok. Yani ben yaparım olur gibi; ne olacak canım el kaldırıp indirmeye değil mi bu? ... Yani maalesef planlama siyasilerin elinde oyuncak olmuş durumda."

Bir günah keçisi bulunmalıdır. Aziz Kocaoğlu, planlama disiplinini yeniden tanımlamaya girişir: "Şimdi planlama öyle bir şey ki siz **belediye başkanlığının, belediye bürokrasisinin, kentte yaşayan insanların** mutabakatıyla bir plan yapıyorsunuz. Bunların hepsi öyle yapıldı. Konuşuldu, tartışıldı. Ama bozulamayacak plan yok. Çünkü bir plancı var. Diyor ki, 'Ben Körfeze gerdanlık gibi bir köprü istiyorum. Kenti zenginleştirir, Körfezi zenginleştirir' diyor. Öbürü diyor ki, 'Hayır kardeşim, sen oraya bir eklenti koyamazsın. Onu yerin altından yap. Benim görüş mesafemi, görüşümü kapatma!' İkisi de şehir plancısı. Hangisi doğru? Sana göre birisi doğru, bana göre birisi doğru. Belki ikisi de doğru. Yahut ikisi de yanlış. Planlama da böyle. Planlamada şu kadar yoğunluk, şu kadar park,

şu kadar bahçe, şu kadar sosyal donatı, şu kadar eğitim, şu kadar hastane, şu kadar postane, hepsini yapıyorsun. Ama sonunda, buraya kat verilecek, verilmeyecek, yol genişliği, vs'i ilke kararları hepsi yoruma, tartışmaya açık.⁶³"

Kocaoğlu'nun planlamayı yeniden tanımlama girişimleri bununla sınırlı değildi: "Şehir planları bir sürü gerekçe sunar, çoğu bilimseldir ama planlama subjektiftir, tarzlar vardır, kişinin görüşüne göre değişir. Şehir planlarının bir duruşu var. Meslekten gelen bir şey bu. Her şeye karşı çıkıyorlar"⁶⁴. "Şehir plancılığı ufku çok geniş bir bilim dalı. Şehirlerin mutlaka planlama ilkeleri var, şu kadar yapı, şu kadar yeşil, şu kadar sosyal tesis vs. Bir de kentin durumu, oranın durumu.. Yerele o plancının, o belediyenin bakışına göre değişen... Hangi şehir plancısına götsen ve desen ki 'kardeşim Türkiye'de şu günkü mevzuatta, bozdurolamayacak plan var mıdır'. Yok. Her plan bozdurolur, her plan bozdurolmaya açıktır. Yani uğraştığınızda..."⁶⁵

Plan iptal edildikten sonra uzunca süre yeni planlama girişimi yoktu, ama basın Arsa'yı gündemde tutmaya devam ediyordu. "Basmane Dünya Ticaret Merkezi konusu, kentin ve köşe yazarlarının gündem bulmakta zorlandıkları zamanlar başvurdukları, tazeliğini her daim koruyan bir yazı konusu"⁶⁶.

Yıllar geçtikçe Arsa su tutar, göle döner. Çevresi ağaçlar ve kuşlarla dolmaya, içinde bir ördek ve iki yavrusu yaşama-ya başlar. Haşereleler ve sivrisinekler basar⁶⁷. Bir saat süren operasyon sonucunda boğazına naylon poşet takılan balıkçıl kuşuna ulaşamaz ve kaderine terk edilir⁶⁸. Sazlıklar arasında bir kedi kaybolur. İtfaiyeciler ve dalgıçlar maalesef kediyi bulamaz⁶⁹. Arsa basın için bir hazinedir.

Kocaoğlu 2007 yılındaki satış gündeme geldiğinde, geri almayı yönelik maliyet hesabı yapıp bir yol haritası çizeceklerini, şirket dava açarsa bedeli mahkemenin belirleyeceğini söylemişti. Bu hesaplar yapıldıysa bile kamuoyu ile paylaşılmadı. TMSF tarafından atanmış olan EGS temsilcisinin ise hesapları hazır-
dı: 1997'den beri 37 milyon dolar maliyetleri vardı. Açılacak davada belediyenin 150–200 milyon dolar tazminat ödemesi gerekecekti. Yeni projelerinin inşaat maliyeti yaklaşık 150 mil-

⁵⁷ İzmir 1. İdare Mahkemesi. 1009/656E sayılı dava.

⁵⁸ Valiliğin davası olağan görülebilir. Fakat Türkiye genelinde İzmir Valiliği istisnaidir. Son bir yılda belediyeye açtığı 159 dava vardır. Bu rakam İstanbul'da 3, Ankara'da 2'dir. (Hürriyet, 03.11.2009) Bu konunun siyasetle ilişkisini okuyucuya bırakıyoruz.

⁵⁹ Bu plana Çakmur'un açtığı davada İzmir 1. İdare Mahkemesi (E:2009/898) valilik davasındaki iptalle ilişkilendirip konusuz bırakır.

⁶⁰ Bilindiği üzere plan yargı tarafından iptal edildiğinde, önceki plan kararına geri dönülmediğinden, alan plansız hale gelmektedir. Bu nedenle meclis kararlarında imar planı değişikliği değil, imar planı ifadesi yer almaktadır.

⁶¹ Çakmur ve arkadaşları uygulama imar planına da dava açmıştı. Fakat bu plan BŞB tarafından onaylanmadığı için mahkeme "kesin ve uygulanabilir nitelikte bir imar planı bulunmadığından davanın incelenmeksizin reddine" karar verir. İzmir 2. İdare Mahkemesi, 10.02.2010 tarih, 2009/1574E; 2010/127K sayılı karar.

⁶² İzmir BŞB, 09.11.2009, 952/35, N.Pl.7567 sayılı karar.

⁶³ Milliyet, 18.08.2009. Düşman dışarıda değil, içimizde.

⁶⁴ Ege TV, 'Haftalık' canlı yayın. 01.03.2010.

⁶⁵ Egedesonsöz, 21.08.2009. Herkes birbirine fes giydiriyor.

⁶⁶ Yenigün, 19.02.2013. Basmane Çukuru ve Örnekköy Stadyumu.

⁶⁷ YeniAsır, 13.07.2011. Utanç manzaraları yürekleri sızlattı.

⁶⁸ Yerel Gündem, 17.04.2014. Balıkçılı AKS 110 ekipleri de kurtaramadı.

⁶⁹ Beyazgazete, 11.04.2013. İzmir Basmane'de itfaiyenin kedi seferberliği

yon dolar, getirisi 300 milyon dolar hesaplanmıştı. Kararlıydı: “Projeden kesinlikle vazgeçmeyeceğiz”⁷⁰.

ÖPA Planı

Bu dönemde 1982 tarihli paraf planından bu yana kent merkezini kapsayan ilk nazım imar planı onanır⁷¹. Yani bu plana kadar İzmir kent merkezinin nazım imar planı yoktur. Bölge bütünü yıllarca parçacıl planlar ile yapılaşmıştır. 2010 yılında onanan Alsancak I. Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı DTM alanını da kapsamaktadır.

Arsa bir planlama taktiği (Erkan, 2015) olarak ÖPA (Özel Proje Alanı) planlanır. Böylelikle bir anlamda belirsiz bırakılan arazi kullanım kararı sayesinde nazım plan aşaması atlanarak aradan çıkarılacaktır. Şehir Plancıları Odası ve Yüksel Çakmur dava açar. 02.03.2011’de yerel mahkeme jeolojik etütleri bulunmadığı gerekçesiyle planın yürütmesini durdurur. 28.11.2011’de iptal eder⁷².

Yürütmeyi durdurma kararı belediyeye tebliğ edilir edilmez Kocaoğlu bir basın toplantısı düzenleyerek radikal bir öneri sunar: “Bu iş yılan hikayesine döndü. En son gelişme, Güçbirliği Holding yetkililerine Yüksel Çakmur’un alanla ilgili yaptırdığı planı hayata geçirmeyi önerdim. Artık kendi planına da itiraz ediyorsa etsin. Hep beraber kurtuluruz. Güçbirliği Holding Danıştay’da süren davanın sonucunu beklemek istiyor. **Bana göre bir söz verilmiş, akit imzalanmışsa sürdürülmesi gerekir.** Yap-boz tahtasına çevirmeye gelmedik. Ben olsam bu araziye verir miydim, vermez miydim ayrı bir konu. Ancak, bu sorun bu şekilde sürerse Bornova Aşık Veysel Rekreatyon Alanı’ndaki kriz gibi davranır, düğümü keser giderim.(Kocaoğlu, Aşık Veysel’de kamulaştırma yapmıştı.)”⁷³

Bu rest bazı konuların işi kavuşmasını sağlayacak bir tartışma başlatır. Burhan Özfatura sonunda açıklar:

“Mazhar Zorlu benim 1966 yılından beri hayır işlerinde birlikte çalıştığım gönül dostumdur. Kendisine nazım geçiyordu. Oğlu Kemal Zorlu ile de çok samimiydim. Kemal Zorlu’ya amcılık sıfatını kullanarak değerinin çok üzerinde satış gerçekleştirdik. Artı bir de bize otopark yaptılar. Yapılan inşaatın da çok ciddi bir bölümü belediyenin malı olacaktı. Bir de ihalede ikinci firma ile Güçbirliği Holding arasında inanılmaz bir fiyat farkı oluştu. Buradan elde ettiğimiz gelire o zaman devam eden büyük kanal projesine hayat suyu oldu”⁷⁴.

30 yıllık kişisel dostluk, 30 yıllık kamusal sorun yaratmıştı. 1984’teki ve 1997’deki ihale duyurularının hazırlanma biçimi,

⁷⁰ Yeniasır, 08.02.2010. Akgün’den Çakmur’a çözüm için çağrı.

⁷¹ 12.03.2010/205 sayılı BŞB meclis kararı.

⁷² İzmir 4.İdare Mahkemesi, 2010/2014E, 2011/1772K.

⁷³ Hürriyet, 06.04.2011. Basmane Çukuru’nda radikal karar yolda.

⁷⁴ Yeniasır, 16.07.2011. Şehir, yatırımda yasak bölge oldu.

⁷⁵ Yeniasır, 07.01.2013. Basmane Çukuru’nun yeni planına Konak’tan onay.

⁷⁶ 07.01.2013 tarih ve 12/2013 sayılı Konak Belediye Meclis kararı.

1/1000 ölçekli planın 1/5000’den 3 yıl sonra onaylanmasında geçen süreçler, ihalelerdeki soru işaretleri, henüz Güçbirliği kurulmadan önce Basmane’deki belediye arsasına gökdelen dikme beyanının altında yatan ilişkiler açığa çıkmaktadır.

TMSF: Yeniden

Bu esnada TMSF ile ilgili süreç kritik bir düzeye gelmişti. TMSF, kısa süre önce borç tasfiyesi için EGS’nin benzer kaderi paylaşan Denizli EGS Park projesini satmıştı. İlk satış girişiminden 6 sene sonra 04.10.2012/269 sayılı kararla Ege Dünya Ticaret Merkezi Ekonomik Bütünlüğü’nün satışına yeniden karar verilir. TMSF 23.01.2013/197 sayılı yazı ile BŞB’den satış koşullarını bildirmesini ister. Yazı “satılın mı, satılmasını mı?” diye sormamaktadır.

Bu aşamada güncel tartışmayı da ilgilendiren bir konu açıklanmalıdır: TMSF, Arsa’ya değil, Arsa üzerinde yapılması amaçlanan projenin EGS GYO’ya ait olan hissesine sahiptir. Ancak, ilginçtir ki kamuoyu bu konuda yeterince bilgilendirilmemiştir.

TT (Turizm – Ticaret) Planı: Yeni Umud

Konak meclis toplantısının olduğu günün sabah saatlerinde Türkan Saylan Kültür Merkezi’nde bir toplantı yapılır. Bu toplantıda Güçbirliği ve EGS yöneticileri meclis üyeleri ile pazarlık yapar: “Güçbirliği ve EGS ortaklığının Konak Belediyesi ile vardığı anlaşma uyarınca Konak Belediyesi’ne 3000 m² büyüklüğünde bir meclis salonu yapılması, belediye meclis toplantısı olan günlerde meclis üyelerinin ve Konak Belediyesi personelinin otoparklardan ücretsiz yararlanması”⁷⁵, plan notlarına işlenmeyecek fakat toplantıda uzlaşılan hediyeledir.

Akşamki Konak meclis toplantısında⁷⁶ “Yapı İnşaat Alanı: 104.000 m² ve hmax: Serbest yapılaşma koşullu Turizm-Ticaret Alanı” 1/1000 ölçekli uygulama imar planı oyçokluğu ile onanır. Plan notlarına “toplum inşaat alanının 1/3’ünü geçmemek üzere konut” yapılabilmesi eklenir. Böylece, zamanın ruhunu yansıtan rezidans eğilimi plana aktarılır. Ayrıca, “Hürriyet Bulvarı ile 1362 sokak kesişimine cepheli parsel köşesinde 31.200 m² yapı inşaat alanına sahip Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası ayrılmasına, zemin altı otopark alanlarının 8.500 m²’sinin Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasına ait olmasına” karar verilerek kamu yararı (!) sağlanmıştır.

Konu BŞB meclisinin önüne geldiğinde DTM ile ilgili iki başlık vardır: uygulama imar planı onayı ve TMSF’nin satışla ilgili yazısına yanıt. Arsa’nın görüşülmesi üç oturum sürer. Pazartesi

günü meclis kısaca bilgilendirilir. Çarşamba günü meclis üyelerine konu hakkında dosya iletilir. Cuma günü karar alınır.

Kocaoğlu uzun bir aranın ardından 11.02.2013 tarihli BŞB meclis toplantısına başkanlık ettiğinde bir bilinmeyi açıklar: “Bizim tapuda %11 küsur hissemiz var. Sonra biz 2009’da yaptığımız ek protokolle hem EGS ile hem Güçbirliği ile, buradaki payımız az olduğu için ve kamu vicdanının rahatlaması için %30’a çıkarttık. Böyle bir protokolümüz var. Bu protokolün tapuya işlenmesi söz konusu değil”⁷⁷. Yani tapuda belediye hissesi halen %11’dir.

15.02.2013 tarihli BŞB meclis toplantısında önemli tartışmalar yaşanır. Bir meclis üyesi, Konak meclis üyelerine yaptığı gibi kendilerine de bilgilendirme yapılmasını, 2 günlük sürenin bunca yıllık sorunun incelenmesi için yeterli olmadığını söyleyerek bir sonraki meclis gündemine bırakılmasını ister. Bir grup sözcüsü “zaman azlığı” der: “Bu 1/1000’lik bir plandır; her zaman yaptığımız basit bir olaydır...” Meclisin tartışması 1 saati aşkın sürer: “Bu tür bir yerde bugün kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmaya kalksanız İzmir BŞB’nin hakkı %60–70’ler civarında olacaktır. Ödenecek tazminatlar burada devede kulak bile değildir.” 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanır⁷⁸. Üst ölçekli nazım imar planı yoktur.

Meclis ayrıca, TMSF’nin satış girişimini ret kararı alır⁷⁹. TMSF’ye verilecek yanıt iki alternatif süreç içermektedir. Plan iptal olursa ve olmazsa:

- Uygulama imar planına itiraz ve dava söz konusu olmaksızın kesinleşmesi halinde onaylı imar planı ve 09/03/2009 tarihli protokol doğrultusunda, taraflarca yeni bir ek sözleşme imzalanması ve yapılacak inşaatın %30’u Belediye Hizmet Binası ve en az 7.500 m² Otopark Alanı olacak şekilde Kat İrtifakının yeniden düzenlenmesi söz konusu olabilecektir.
- Uygulama İmar Planının hayata geçirilememesi halinde, taraflar arasında imzalanan Sözleşmenin ifasının hukuken mümkün bulunmaması nedeni ile **Sözleşmenin feshi** gündeme gelecektir. Bu durumda, taraflar arasında doğacak uyuşmazlık, özel hukuk hükümlerine göre görülecek davalar sonucu çözümlenecektir. Yüklenici tarafından Belediyemize ödenen bedel, faizi ile birlikte Yükleniciye ödenecek ve Yüklenicinin yaptığı masraflara ise kimin katlanacağı, Mahkemenin vereceği karara göre belirlenecektir. Fesih işleminden sonra Yükleniciler lehine tapuda kurulu bulunan Kat İrtifaklarının iptali ve tapunun tekrar Belediye mülkiyetine geçmesi ile hukuki süreç başlatılacaktır.

Meclis’in bu kararına rağmen TMSF satışta ısrar eder⁸⁰. Kocaoğlu, TMSF başkanı ile bu kez İstanbul’da görüşür. Dava

açılmaması ve planın iptal edilmemesi koşuluyla satış yine er-telenir⁸¹.

Bu toplantıdan kısa süre sonra, iptal edilmiş olan Konak I.etap nazım imar planı revize edilerek 14.06.2013 tarihli BŞB meclisinden oygokluğu ile geçer. Önceki planda Arsa ÖPA planlı idi. Şimdi ise TT (Turizm – Ticaret) planlıdır.

Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası, Konak İlçe Belediyesi, DDY ve birçok kişi nazım imar planına askıda iken itiraz eder. “İtirazları reddedilirse dava açacaklar” diye yazar basın⁸². İtirazları⁸³ reddedilir.

Sancak Devri

Bu planlar TMSF süreçlerine karşı hazırlanan acil önlemlerdi. Aradan geçen sürede firma tarafında gelişme olmayınca TMSF borç tasfiyesi için tekrar satış ihalesine çıkar.

9 Eylül 2014’te 117 milyon dolar tahmini bedelle ihaleye çıkar, talip çıkmaz.

4 Aralık 2014’te 90 milyon dolar tahmini bedelle ihaleye çıkar, talip çıkmaz.

19 Ocak 2016’da 80 milyon dolar tahmini bedelle ihaleye çıkar; ihaleyi Sancak Ailesi’ne ait LİVAMİNE alır.

Arsa’nın uzun hikayesinde geline son aşama aşağıdaki iki projenin karşılaştırmasından görülmektedir (Şekil 8, 9).

Sonuç

Arsanın akıbetine dair çeşitli açıklamalar getirilebilir. Çok ortaklı şirket modelinden, iki eski belediye başkanının karşılıklı hırs ve savaşımdan, planlamanın subjektif yapısından, yargılama süreçlerindeki sorunlardan söz edilebilir. Kimine göre Arsa hikayesinin planlama ile ilgisi yoktur, kimine göre planlamanın ta kendisidir. Bunların belki tamamı, belki bir kısmı etkili olabilir. Ancak sadece birine veya diğerine dayanan açıklamalar, indirgemeci bir çerçeve sunmaktan öteye geçemeyecektir.

Bu çalışmada özellikle dört konuya dikkat çekilmektedir. İlki, Arsa örneğinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi biçiminde olan ve planlamanın 6.P’si olarak adlandırılabilen “Protokol”e bağlanmış planlamadır. Plan kararlarını kentsel ihtiyaçlar, nesnel ve teknik gerekçeler değil, *protokolün kuralları* belirlemek-

⁷⁷ Meclis toplantısı ses kayıtları.

⁷⁸ 15.02.2013/443 sayılı BŞB meclis kararı.

⁷⁹ 15.02.2013/453 sayılı BŞB meclis kararı.

⁸⁰ Yeniasır, 05.05.2013, TMSF:Çukuru satalım, Kocaoğlu: Uzlaşalım.

⁸¹ Sabah, 22.05.2013. Utanç bitiyor.

⁸² Haber Ekspres, 22.08.2013.

⁸³ 11.09.2013/1172 sayılı BŞB meclis kararı.

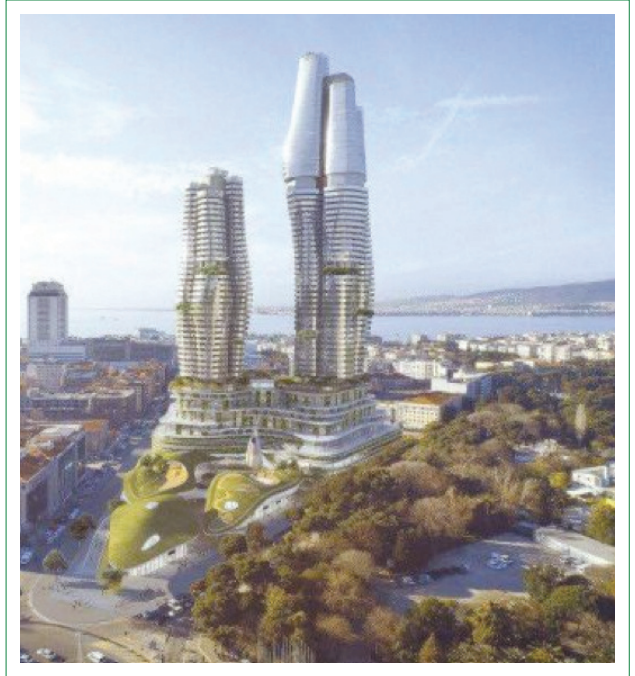


Şekil 8. 1998 –Ege Dünya Ticaret Merkezi (Ertunga, 1998).

tedir. Alıcı-satıcı arasındaki sözleşmenin gereklerince hazırlanan plan kararları sonucunda borçlar hukuku ile imar hukuku çatışmaktadır. Planlama, imar hukukunu kapsayan kamu hukuku ile borçlar hukukunu kapsayan özel hukuk arasında gerilime maruz kalmaktadır.

İkincisi, planlama yazınında ve araştırmalarında istisnai görülen “kritik zamanlı onama”lardır. Normal koşullarda rutin sayılabilecek bir işlem, zamanlamasından dolayı Flybjerg’in (2012) deyimıyla “şüpheli pratikler” arasına girmektedir. Arsa örneğinde, seçimlerden kısa süre önce yapılan, yasal açıdan geçerli ama meşruiyeti sorgulanan idari işlemlerin yaygınlığı göze çarpmaktadır. Arsa ile ilgili beş kritik zamanlı eylem tespit edilmiştir. 1989 seçimlerinden 3 gün önce üst ölçekli plan revize edilerek Çiğli’deki fuar alanı kararı kaldırılmış, Kültürpark içindeki fuarın taşınacağı başka alan kalmamıştır. 1999 seçimlerinden 37 gün önce belediye mülkiyetindeki Arsa’nın tapusu Şirkete devredilmiştir. 2004 seçimlerinden 4 gün önce E=4,5 imar planı onanmıştır. 2009 seçimlerinden 20 gün önce ikinci protokol hazırlanmış, 15 gün önce MİA – BHA planı onanmıştır. Özellikle yerel seçimlerden kısa süre önceki meclis toplantılarında alınan kararlar neticesinde sonraki yönetim dönemine bırakılan mirasın ayrı bir araştırmaya konu edilmesi elzemdir.

⁸⁴ Örnek olay araştırmasında katılımcı planlama kuramlarında idealize edilmiş pratiklerden farklı ve onlara baskın hale gelmiş dört tip (işbirlikçi, zorba, zorunlu, tepkisel) iletişimsel eylem tanımlanmıştır (Erkan, 2015).



Şekil 9. Folkart Toplu Konut, İş Merkezi ve Ticaret Merkezi (Livamine, 2016).

Üçüncüsü, Engels’in (2003: 65) “İngiltere’de hemen her yerde her tür yozlaşmanın, akraba kayırmanın ve dalavereciliğin bilinen merkezleri olan yerel idareler” eleştirisinin aradan geçen 150 seneye ve coğrafi mesafeye rağmen halen geçerli olmasıdır. Kişisel ilişki, kaynak aktarımı ve çıkar paylaşımına dayalı yöneticilik anlayışının sonuçları kentsel çevrede olduğu kadar planlama mesleğinin itibarı üzerinde de yıkıcı etkiler yaratmaktadır.

Dördüncüsü, mülkiyetin katılımcı planlama pratikleri açısından belirleyiciliğidir. Arsanın kamu mülkiyetinde olduğu dönemde kapsayıcı etkinlikler (yarışma, kolokyum, geniş katımlı açık toplantılar, kamuoyu bilgilendirmeleri vb.) yapılabilirken, tapu devri olduktan sonra mülk sahipleri ile belediye veya belediye başkanı ile tekil taraflar arasındaki ikili kapalı görüşmelere dönüşmüştür. İletişimsel planlama yaklaşımlarının, kamu mülkiyetindeki ve özel mülkiyetteki alanların planlanmasındaki farkları, zorlukları ve olanakları derinlemesine tartışmaya ihtiyacı vardır⁸⁴.

Bu makalede basında geniş yer tutan ve kişiler arası çekişmelere odaklanan antagonist tartışmalara değinilmemiştir. Planlama ve yargı kararlarının içeriğine, gerekçelerine, doğruluğuna ve yanlışlığına da değinilmemiştir. Yazarlar, tek hedefi yargı kararlarını karşılamak veya aşmak olan planlama çabalarının, bilimsel ve toplumsal alanda meşru karşılığı olmadığı görüşündedir.

KAYNAKLAR

- Ardıç, H. (2004). 1994 ve 2001 yılı ekonomik krizlerinin, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası bilançosunda yarattığı hareketlerin incelenmesi. Uzmanlık Tezi. Ankara: TCMB.
- Atay, Ç. (1998). Osmanlı'dan Cumhuriyet'e İzmir Planları. Ankara: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı.
- Bademli, R. (2013). Kentsel Planlama ve Tasarım Öğrencilerine Notlar (2. b.). Ankara: Aydan.
- Editorial. (1994/1). Forum, Yerel Seçimler. İzmir Belediye Başkan Adaylarına Sorular. (M. Odası, Dü.) Ege Mimarlık, s. 16-21.
- EGS. (2008). EGS GYO Bağımsız Denetim Raporu. 13.10.2008. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., İstanbul.
- EGS. (2012). Özel Durum Açıklama Raporu, Ref.MUH-AB, 15.03.2012.
- Engels, F. (2003). Konut Sorunu (ilk baskı 1872 b.). Eriş Yayınları.
- Erkan, G. H. (2015). 'Allem Edip Kallem Edip Yapıyorlar: Kent Araştırmalarında Güç Pratiklerini Bulgulamak'. 6. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, Bildiri Kitabı, Ekim 2015, İzmir, s. 241-256.
- Ertunga, E. (1998). Ege Dünya Ticaret Merkezi, İzmir. Yapı(204), s. 115-122.
- Flyvbjerg, B. (1998). Rationality and power: Democracy in practice. (S. Sampson, Çev.) Chicago: University of Chicago Press.
- Flyvbjerg, B. (2001). Making Social Science Matter. Why social inquiry fails and how it can succeed again. (S. Sampson, Çev.) Cambridge University Press.
- Flyvbjerg, B. (2012) Why Mass media matter and how to work with them: phronesis and megaprojects. Bent Flyvbjerg, Todd Landman, Sanford Schram. (Ed.), Real Social Science: Applied Phronesis içinde (s.95-121). Cambridge, UK: Cambridge University Press
- Gündüz, O. (1991). Kültürpark mı, Fuar mı? Ege Mimarlık(1991/2).
- İzmir. (1983). İzmir Turizm ve Ticaret Merkezi Ulusal Mimari Proje Yarışması Şartnamesi. İzmir Büyükşehir Belediyesi.
- İzmir. (1990). Uluslararası İzmir Fuarı Kültürpark Düzenleme ve Mimari Proje Yarışma Şartnamesi. İzmir Büyükşehir Belediyesi.
- KAP. (2010). EGS GYO A.Ş. 1 Ocak - 31 Mart 2010 dönemine ait finansal tablolar ve dipnotlar. Bildirim Ek.37542. Kamu Aydınlatma Platformu.
- Landman, T. (2012). Phronesis and narrative analysis. B. Flyvbjerg, T. Landman, & S. Schram içinde, Real Social Science: Applied Phronesis (s. 27-47). Cambridge: Cambridge University Press.
- Livamine. (2016). Folkart İzmir Toplu Konut, İş Merkezi ve Ticaret Merkezi, Proje Tanıtım Dosyası. Ankara: aktifçevre U.Ç.Y.M.D. Ltd.Şti.
- Özbay, A. (1998). Editorial. Mimarlık(229), s. 16.
- Tekeli, İ. (1990) Kent Planlaması ve Katılım Üzerine Düşünceler. Planlama 90/3-4, s. 8-13.
- TMSE. (2009). Raf Temizliği. İstanbul: ISBN: 978-975-19-4626-3 Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu.
- Tuna, D. (2005). Proje Yarışmaları ile İlgili Bazı Düşünceler. Mimarlık (322)