

İzmir'in İmarının Yüz Yılda Değişimi

Hülya Koç*

Giriş

9 Eylül 1922 tarihindeki kurtuluşunun üzerinden yüz yıl geçen İzmir'in bu sürede kentsel doku ve binalar açısından birçok değişim geçirdiği bilinmektedir. Ülkemiz kentlerinin son yüz yılda değiştiği ve giderek değişmekte olduğu görülmektedir. İzmir'in planlanması ve yeniden planlanması ile yapılanmaları ve yeniden yapılanmaları da değişim konusunun izleneceği bir laboratuvar olma özelliği sunmaktadır. Elbette bu değişimde İzmir'e özgü doğal, tarihsel, ekonomik ve toplumsal koşulların da etkisi belirgindir.

Türkiye'nin batısında Ege denizi kıyısındaki İzmir bin yıllar boyunca yerleşime konu olmuş bir alandır. Körfezin kıyısında konumlanması ve geri alanında O'nu besleyen verimli bir alanın varlığı yanı sıra liman kenti olma özelliği de gelişmesinde etkili unsurlar olarak ön plana çıkmıştır. Binlerce yıllık tarihi ve gelişimini ele almak üzere yapılan pek çok araştırma ve yayın bulunmaktadır. Bu bildiri kapsamında başlangıç noktası ise Sempozyumun konusu gereği 1922 yılı olarak seçilmiştir.

Yüzyıllık bir süreç bir bildiri kapsamı açısından oldukça uzundur. Bu nedenle birkaç döneme ayrılarak incelenmeye çalışılmıştır. Birinci dönem, 1922-1950 yılları arasındır. İkinci dönem, 1951-1980 yılları arasını, üçüncü dönem, 1981-2000 yılları arasını kapsamaktadır. Dördüncü dönem ise 2001 yılından günümüze kadar olan zaman dilimini ele almaktadır. Bu kırılma yıllarının seçilmesinde, Dünyada ve Türkiye'de yaşanan ekonomik ve siyasal gelişmeler etkili olmuştur.

1922-1950 Dönemi

1914 Osmanlı istatistiğine göre, İzmir kazasının toplam nüfusu 264.437'dir. Bu nüfusun yaklaşık %38'i Müslüman, %28'i Rum, %9'u Yahudi, %4'ü

* Prof. Dr., Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir/TÜRKİYE, hulya.koc@deu.edu.tr

Ermeni, %20'si Yabancı ve %1'i de diğer cemaatlerden oluşmaktadır.¹ Cumhuriyet döneminde ilk nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında İzmir kazasının nüfusu 184.254 kişidir.² Cumhuriyet Döneminde ülke, ekonomik, sosyal ve kültürel yönden kalkınmayı gerçekleştirme uğraşına girmiştir. Bu koşullar altında, 1923-1950 döneminde İzmir kentinin ülkedeki tarımsal ürünlerin ihraç limanı olarak önemini sürdürdüğü izlenmektedir. 1945'lere gelinceye dek kent nüfusu, hızlı sayılamayacak biçimde artış göstermiştir. Cumhuriyetin ilk on yılında şehrin yanmış olan kesimlerinin imarı ve altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi konularına odaklanılmıştır.³

9 Eylül 1922 tarihinde İzmir, üç yıl, üç ay, üç hafta ve üç gün süren düşman işgalinden kurtarılmıştı. Kurtuluşun hemen ertesinde, 13 Eylül'de başlayan ve günlerce süren yangınlarla İzmir, bir kez daha yıpranmıştır. Yangın sonrası incelemelerde bulunan I. Kolordu Komutanı İzzettin Paşa'nın hazırladığı raporda, 20-25 bin civarında yapının hasar gördüğü kaydedildi. İzmir İstatistik Müdüriyeti tarafından hazırlanan ve Mart 1923'te açıklanan verilere göre, İzmir'de mevcut 42.495 binadan 14.004'ü tamamen yandığı belirtiliyordu.⁴ Yangından geriye kentin kenarları ile ortası yanmış büyük bir boşluk kalmıştı. Söz konusu alan, kentin Türk ve Musevi mahalleleri dışında kalan bölümünün dörtte üçüydü.⁵ Cumhuriyet İzmir'inin yöneticilerinin önündeki en önemli sorun, bu yangın alanının imarıydı. Cumhuriyetin ilanından sonra, İzmir'deki ilk planlama çalışmaları da yangın alanının imarına yöneliktir.

Cumhuriyetin ilanından sonra ilk kez 1924 yılında yangın alanı için bir plan hazırlanması gereği gündeme gelmiştir. Bu yıllarda İzmir Belediye Başkanı Aziz Akyürek'dir. Prost'un hazırlaması istenilen plan, işleri nedeniyle onun denetiminde ve önerdiği isimlerden olan Fransız mimar Rene ve Raymond Danger tarafından hazırlanmıştır. Hazırlanan plan ana hatları ile şöyle tanıtılmaktadır:

1 Nejdet Bilgi, *Nejdet Bilgi Yazdı: İşgal Öncesi İzmir Nüfusu*, web 2023-1, <https://www.tarihistan.org/nejdet-bilgi-yazdi-iscal-oncesi-izmir-nufusu/26610>, son erişim tarihi:20.06.2023

2 Sema Polat, (1994), *1927 İzmir Nüfus Sayımı ve İzmir Çağdaş Türkiye Tarihi Araştırmaları Dergisi* 2 (4), s. 71. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ctad/issue/25230/266687>.

3 Hülya Koç, *Cumhuriyet Döneminde İzmir'de Sosyal Konut ve Toplu Konut Uygulamaları*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Yayın No: MİMF-01-DK-003, İzmir 2001, s. 56.

4 Erkan Serçe, Fikret Yılmaz ve Sabri Yetkin, *Küllerinden Doğan Şehir*, İzmir Büyükşehir Belediyesi Kent Kitaplığı, Kent Kitaplığı Dizisi, No: 45., İzmir 2003, s. 15-16.

5 Serçe vd., *age.*, s. 16.

1. Liman, antrepolar, esas itibariyle en uygun yer olan körfezin ucuna nakledilmiştir. Bandırma ve Aydın hatlarının birbirleri ile çaprazlama kesiştiği yere ve limana nispeten yakın olmak üzere bir gar santral yeri konulmuştur. Mevcut istasyonlar şehir istasyonu halinde bırakılmıştır.
2. Şehrin sanayi merkezi uygun olan yerlerinde bırakılacak yalnız civarında parklarla, çocuk bahçeleriyle limana ve fabrikalar kısmına en yakın bulunması nedeniyle bir amele sitesi yeri ayrılmıştır.
3. Hâlihazırda Birinci Kordonun üzerinde yanan kısma bina inşa edilmeyerek imbat rüzgârlarının şehrin bu kısmına süzülerek girmesi için ağaçlandırılarak bahçe halinde bırakılacaktır.
4. Şehrin yönetim ve oteller kısmı hâlihazır Cumhuriyet Meydanı etrafındaki kısımları işgal edecektir.
5. Karantina ve Karataş sırtlarının güneybatıya doğru kısmı yeni iskân mıntıkası olacak ve Kadifekale'nin kuzeydoğusunda bahçeli evler mıntıkası yapılacaktır.
6. Daha sonra Kültürpark olarak tarif edilen kısım ise mektepler, umumi kütüphaneler vesaire ilmi bir site haline konulacaktır.⁶

Plan hazırlanmıştır ama ardından revizyonlar da başlamıştır. Belediye öncelikle Birinci Kordon kısmını yeniden düzenler. Bu düzenlemenin nedeni Say'ın kitabında şöyle özetlenmektedir: "Planın 1924 de itmam ve teslimini müteakip plan üzerinde tetkikat yapan belediye hey'eti birinci kordon üzerinde yanan yerlerde yeşillik ve saire tesisi gibi şeylerle bazı bulvarların genişliğini belediyeye daha nafi bir tarzda kullanmak düşüncesiyle tadil etti ve bu muaddel plan üzerinde arsalar satılmağa başladı".⁷ Böylelikle Alsancak'ta Birinci Kordon'un bugünkü kullanımının ilk belirtileri 96 yıl öncesinde görülmeye başlamıştır.

1926'da Gazi Bulvarı açılmış, Cumhuriyet Meydanı'nın açılması için düzenlemelere girişilmiş, meydana açılan diğer caddeler belirginleşmeye başlamıştır. Yangın alanında, parsellenerek konut ve iş alanı olarak ayrılan arsaların bir bölümü 1928 yılına kadar satılmıştır. Ancak Dünya Ekonomik Krizinin de etkisi ile sonraki yıllarda satışlar oldukça azalmıştır. Belediyenin mali kaynaklarının zayıflığı da etkili olduğundan 1930'ların başlarına gelindiğinde planın az bir bölümünün uygulanabildiği görülmüştür.

6 Dr. Memduh Say, *İjyien Bakımından İzmir Şebri*, Bilgi Matbaası, İzmir 1941, s. 64-65.

7 Say, *age.*, s. 67.

Bu dönemde, 1931'de Dr. Behçet Salih Uz'un İzmir Belediye Başkanı olarak seçilmesi planın uygulanması ve yangın alanının düzenlenmesi konusunda yeni görüşlerin oluşmasına neden olacaktır.

1932 yılındaki önemli gelişmelerden biri de Cumhuriyet Meydanındaki Atatürk Anıtının açılışı idi. İzmir Atatürk Anıtı, İzmir Cumhuriyet Meydanı'na Millî Mücadele'yi temsil etmek üzere 1932'de dikilmiş olan anıttır. Bunun ertesinde anıtın arka tarafındaki alan temizlenerek panayır alanı olarak düzenlenecekti.

Panayır alanı fikri 17 Şubat 1923 tarihli İzmir İktisat Kongresi'ne kadar uzanmaktadır. İzmir İktisat Kongresi süresince "Numune Meşheri" isimli bir sergi açılarak, ülkenin zirai ve sınai ürünlerinin tanıtılması hedeflenmiştir.⁸ Bundan dört yıl sonra 4 Eylül 1927'de Mithat Paşa Sanat Mektebinde Dokuz Eylül Sergisi açılmıştır. 9 Eylül Sergileri 1928 ve 1929 yıllarında da açılmış, daha sonra Dünya Ekonomik Buhranının etkileri ile 1930-1932 yılları arasında açılmamıştır.

29 Mayıs 1933'te Belediye Başkanı Dr. Behçet Uz tarafından bir teklif öne sürülmüştü. Bu teklifte büyük çaplı bir panayır oluşturulması öngörülmüyordu. Bu panayır, milli ekonominin tüm ürünlerini sergileyerek, Kemalist kalkınmaya katkıda bulunacaktı⁹. 9 Eylül Panayırı Eylül 1933'de şimdiki Swiss Otel'in bulunduğu alan temizlenerek açıldı. 1934 ve 1935 yıllarında yine aynı alanda Arslusal İzmir Panayırı ismi ile uluslararası nitelikte açıldı.

Suad Yurdkoru'nun görüşleri ile Dr. Behçet Uz yangın alanında Kültürpark ve Fuar fikrini birleştiriyordu. Bu şekilde fuar alanına giden yollar da imar edilecekti. Yangın alanını molozlardan temizlemek iki yıl sürdü. Bu alanı çevreleyen duvarların temeli, 1 Ocak 1936'da atıldı. Kültürpark, Arslusal İzmir Fuarı ismi ile 1 Eylül 1936'da açıldı.¹⁰

Bu yıllarda Belediyeler ve imarla ilgili önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan biri 14 Nisan 1930 tarihinde, 1471 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan 1580 sayılı Belediye Kanunu'dur. Bunu takiben 21 Haziran 1933

8 Beral Alacı; "İzmir İktisat Kongresinden İzmir Enternasyonal Fuarına Giden Süreç: 1935 Dokuz Eylül Panayırı", *Üçüncü İktisat Tarihi Kongresi Bildirileri 3*, 25-27 Nisan 2019, T.C. İzmir Demokrasi Üniversitesi, İzmir s. 15-16.

9 Uğur Oral, <http://www.uguroral.com.tr/arastirma/izmir-enternasyonal-fuarini-tarihcesi>, son erişim tarihi: 2.11.2022.

10 Kültürpark Şube Müdürlüğü, <https://www.kulturparkizmir.org/tr/KurulusÖyküsü/21/50>, son erişim tarihi: 2.11.2022.

tarih ve 2433 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunlar belediyelerin kurulması ve imar planları yaptırmasını öngören yasalardı. İzmir'de yangın alanını da kapsayan onaylı plan konusunda görüş almak üzere Belediye Başkanı Behçet Uz 1932 yılında Alman plancı Herman Jansen'i İzmir'e davet etmiştir. Danger-Prost planını eleştiren Jansen'in görüşleri Belediye Meclisince kabul gördüyse de yeterli para bulunmadığından yeni bir plan konusunda anlaşma olamamıştır¹¹.

1934 tarihli İzmir Rehberi'nde on yıllık icraat İzmir Şehrinde İmar Faaliyetleri başlığı altında şöyle anlatılıyordu:

Cumhuriyet idaresi İzmir'i istirdatta, henüz dumanları tüten bir yangın harabesi halinde teslim almıştır. Şehrin en mühim mahalleleri ve ticari kısmı, mağaza ve depoları kâmilen yanmıştı. Cumhuriyetin kuvvetli rejim ve enerjisinden aldığı büyük bir hız ile Hükümet ve şehrin Belediyesi, el ele vererek çalışmış, bir harabazar olan mahallelerde, muntazam ve geniş bulvarlar, gayet muazzam binalar, iktisadi müesseseler vücuda getirmiştir. Şehir belediyesi evvela yanmış olan kısmın yeniden inşası için bir plan hazırlamış ve bunun üzerinde işe başlamıştır. İşte bu fenni plana tevfikan yapılan yeni ve modern binalarla, bugün yeni İzmir eskisine nazaran tanınmayacak bir şekilde güzelleşmiş ve asrileşmiştir. İzmir şehri, belediyesinin büyük bir himmet eseri olarak, otomatik bir telefona, asri mezbahaya, elektrikli tramvaylara, şehir un fabrikasına, müteaddit parklara, son sistem elektrik tenviratı ile, otobüs gibi medeni şehirlerin malik buldukları vesaitin hepsine sahip bulunmaktadır¹².

Şehrin yanmayan kısımlarının imar planı için hazırlıklara 1938 yılında başlanmıştır. Şehrin 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçeklerindeki haritaları oluşturulmuştur. İmar planının düzenlenmesine hazırlık olmak üzere şehir, 17.10.1938 tarihinde toplanan bir heyet tarafından imar planı raporu hazırlanmış ve Nafia Vekâletine sunulmuş onaylanmıştır¹³.

11 Serçe, *age.*, s. 21.

12 İzmir ve Havalisi Asarîatika Muhipleri Cemiyeti, *İzmir Rehberi*, Resimli Ay Matbaası, İstanbul 1934, s. 194.

13 Yurdkoru, Suat vd., *İzmir Şehir Rehberi* 1941, İzmir Belediyesi Neşriyatı, Meşher Matbaası, 1941, İzmir s. 193-194.

1939 İmar Planı Raporunda ise 1925 yılında Rene Danger tarafından hazırlanan imar planının uygulamasının hemen hemen sona erdiği belirtiliyordu. “Planın büyük bir kısmı mesken mıntikasını teşkil etmektedir. Bu mıntıkada umumiyetle bir ila dört katlı bahçelievler yaptırılmaktadır. Yine bu plan dâhilinde bir kısım ticari mıntıklar vardır. Buralarda da iki ila üç katlı bitişik binalar, mağazalar, depolar, ufak imalathaneler; yazıhaneler gibi teşkilatı ihtiva etmektedir”¹⁴. Planda İzmir’in sanayi mıntikası Halkapınar civarında olmakla beraber kereste fabrikalarına da itfaiye merkezinin karşısındaki adalar tahsis edilmiştir. Ayrıca, belediye sarayı, orta ve lise binalarıyla çocuk hastanesi, garaj, santral hal binalarına ve Kültürpark’a yer verilmiştir.¹⁵

Konutların Kat Adetlerine Göre Ayrılışı - 1937-1938 İstatistik Yıllığı¹⁶

	<i>Şehir</i>	<i>Bayraklı</i>	<i>Karşıyaka</i>	<i>Toplam</i>
1 katlı	13177	231	2331	15739
2 katlı	11386	189	1311	12886
3 katlı	887	21	52	960
4 katlı	44	-	4	48
5 katlı	1	-	-	1
6 katlı	2	1	1	6
Meçhul katlı	547	1	9	557
<i>Toplam</i>	<i>26044</i>	<i>443</i>	<i>3708</i>	<i>30195</i>

1938 İzmir’inde konutların kat adetlerine göre dağılımında bir ve iki katlı konutların çoğunlukta olduğu izlenmektedir. Beş ve altı katlı konut sayısı tüm kentte altıdır. Konutların kat adetlerine göre dağılımı 1940 konut sayımında da benzer bir görünüm sunmaktadır. Ancak beş ve altı katlı konutların sayısının dört kat artış göstererek 24’e ulaşmış olduğu izlenmektedir¹⁷.

14 İzmir Belediyesi, *İzmir Şehir İmar Planı Raporu*, İzmir Belediyesi Yayını, İzmir 1939, s. 12

15 *Age.*, s.12

16 T.C. İzmir Vilayeti İstatistik Müdürlüğü, *İstatistik Yıllığı 1937-1938*, İzmir Vilayeti İstatistik Dairesi, S 21, Dereli Basımevi, İzmir 1939, s. 50.

17 Koç, 2001, *age.*, s. 89.

Evlerin Kat Adetlerine Göre Ayrılışı - 20 Ekim 1940 Sayımı¹⁸

	<i>Şehir</i>	<i>Karşıyaka</i>	<i>Toplam</i>
1 katlı	15984	2606	18590
2 katlı	10604	1534	12138
3 katlı	808	55	863
4 katlı	64	5	69
5 katlı	12	2	14
6 katlı	10	-	10
Katı bilinmeyen	53	60	113
<i>Toplam</i>	<i>27535</i>	<i>4262</i>	<i>31797</i>

1930-1940 arasındaki dönem 1941 tarihinde yayımlanan İzmir Şehir Rehberi'nde şöyle özetlenmektedir.

175 hektarlık ...sahadaki yangın molozları ve bunların arasındaki yer yer bataklıklar altı yedi sene içinde tamamen ortadan kaldırılmış ve burada asri İzmir kurulmuştur. Bu muntıkada imar planı mucibince 1941 senesine kadar açılıp kısmen parke, kısmen beton-asfalt olarak tefriş edilen ve kanalizasyonları da ikmal edilen 15 adet bulvar cadde ve 20 adet sokağın heyeti umumiyesi 13 700 metre tul ve 150 000 metre murabbai bir sahayı işgal etmektedir¹⁹.

20 Ekim 1940 Sayımına Göre Binaların Kullanma Biçimleri²⁰

	<i>Şehir</i>	<i>Karşıyaka</i>	<i>Toplam</i>
Ev	26809	4238	31047
Apt. ve pansiyon	254	3	257
Otel	50	2	52
Bekar Odası	106	3	109
Baraka	306	16	332
<i>Toplam</i>	<i>27535</i>	<i>4262</i>	<i>31797</i>

18 Başbakanlık İstatistik Genel Müdürlüğü, *İstatistik Yıllığı 1948*, C 16, Yayın No: 285, s. 154.

19 Yurdkoru vd., *age.*, s. 191.

20 *İstatistik Yıllığı 1948*, *age.*, s.152.

Kültürpark'ın gerçekleşmesi sonrasında çevresindeki konut alanlarının imarı konusunda da gelişmeler başlamıştır. Bu gelişmelere olanak sağlayan yasal düzenlemeler de bulunmaktadır. Bunlardan biri, 6 Temmuz 1948 tarih ve 6950 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu'dur. Kanununun 11. Maddesinde "Aynı şehir ve kasabada kendisine veya eşine ait meskeni olmayanlarla bu gibilerin mesken edinmek üzere kurdukları kooperatiflere mesken yapmak veya yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk Kredi Bankasından, Bankaca tahmin edilen İnşaat bedelinin % 75 ine kadar ve % 5 i geçmemek üzere Maliye Bakanlığınca tesbit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebilir"²¹ demektedir.

İzmir'de 1940 öncesi ilk gecekondu Kadifekale'nin doğu yamaçlarında, Gürçeşme'nin (Kaңçeşme) Buca-Alsancak demiryoluna yakın kısımlarında Boğaziçi semtinde karayoluna yakın ve hazine arazileri üzerinde başlamıştır. Belediyeler arasındaki sınır ihtilafı bölgeler de (Örneğin Gültepe) gecekondu yapımına sahne olmuştur.²² 1944-1950 yılları arası İzmir'de gecekondu yapımı yönünden aktif yıllar olmuştur. Gürçeşme, Kadifekale, Boğaziçi, Gültepe ve Ferahlı gibi merkeze yakın büyük gecekondu bölgelerinin oluşması bu döneme rastlamaktadır²³.

1951-1980 Dönemi

1950 sonrası, ülke ölçeğinde bir kentleşme hareketinin başlaması ve bu arada İzmir kentinin planlaması yönünden de önemli bir tarihtir.²⁴ 1951 yılında İzmir kenti imar planının hazırlanması amacıyla bir uluslararası proje yarışması düzenlenmiştir. İzmir imar planı çalışmalarına temel olmak üzere İller Bankası'nca 1951 yılında onaylanan İmar Komisyonu Raporuna göre İzmir şehri hinderlanda bağlı ithal ve daha çok ihraç iskelesi durumundadır. Şehrin gelişmesi liman merkez olmak üzere halkalar halinde çevresine doğru olmuştur. Liman çevresindeki iş binaları yanında ticari bölgenin gelişmesi Konak meydanından Anafartalar Caddesini takiben Basmahane, Pasaport arasında kalan sahada olmuştur. Konut bölgesi ise önceleri Göztepe Karantinaya kadar uzanırken daha sonra Güzelyalı doğrultusunda genişlemiştir. Doğuya doğru İzmir'in eski mahallelerini oluşturan Kadifekale

21 "Bina Yapımını Teşvik Kanunu", "5228 Sayılı Kanun", *Resmî Gazete*, 6 Temmuz 1948, S 6950.

22 Mesut Ayan, *İzmir'de Gecekondu Problemi ve Gültepe Gecekondularında Sosyo-Ekonomik Bir Araştırma*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İzmir 1973, s.90.

23 Ayan, *age.*, s. 87.

24 İmar ve İskân Bakanlığı, *50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973*, İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Teksir Matbaası, Ankara 1973, s. 51-52.

sırtları ve Tepecik yer almaktadır. Anafartalar Caddesinden Alsancağa ve sahile kadar uzanan kısım 1924 yılında planı yapılan imar alanını oluşturmaktadır²⁵.

1950 sonlarına doğru, Alsancak ve Bostanlı dışında, bir bölüm kooperatifin Üçkuyular-Güzelyalı semti ve çevresinde yer seçtikleri görülür. Sağlık Yapı Kooperatifi, (Tescili 1953, 104 ortak), İzmir Belediyesi Eshot İşçileri Bahçelievler Kooperatifi (Tescili 1953, 72 ortak), İzmir Adliyeciler Kooperatifi, (Tescili 1954, 35 ortak) bunların arasındadır²⁶.

İmar Komisyonu Raporu, Karşıyaka'dan, Bostanlı'ya, Güzelyalı'dan İnciraltı'na, Alsancak'tan sanayi mıntıkası olan Halkapınar'a doğru gelişme hareketlerinden söz eder. Bu yıllarda şehrin meskûn kısmı Üçkuyular'dan, Karşıyaka Bostanlı'ya kadar 1455 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Komisyon Raporu kentten düz ve imar görmüş kısımları dışındaki binaların çoğunlukla ahşap ve az kıymetli olduğunu, sağlık ve teknik koşullar, güneş ve havadan mahrum olduklarını belirtir. Bu tarihte yaklaşık 20.000 nüfuslu Karşıyaka'nın önemli bir konut alanı olduğu, bunu Bornova ve Bayraklı'nın izlediğine işaret eden Rapor, 1940-1949 döneminde 4491 ev yapıldığını kaydetmektedir. Kentin gelişme alanı olarak İnciraltı, Güzelyalı, Karantina sırtları, Eşrefpaşa civarı, Tepecik, Halkapınar, Bayraklı ve Karşıyaka vurgulanmaktadır²⁷. 1950 nüfus sayımına göre 230.000 olan kent nüfusunun ise, 50 yıllık bir dönemde 400.000 kişiye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Proje yarışmasına katılan projelerin değerlendirilmesi sonucu Prof. Kemal Ahmet Aru, Gündüz Özdeş ve Emin Canpolat'tan kurulu grubun projesi birinciliği kazanmıştır. Yarışma sözleşmesi gereğince İmar Müşavirliği görevini alan Aru'nun başkanlığında yapılan çalışmalarda hazırlanan İzmir Şehir İmar Planı 1953 yılı Temmuz ayında tasdiklenerek yürürlüğe girmiştir²⁸. Bu plan Alsancak bölgesindeki mevcut kentsel konut dokusunun yapı adalarını büyük ölçüde korumaktadır. Yollarla bağlantılı olarak gabari düzenlemeleri getirmektedir.

Plandaki yeni konut gelişme alanları ve gelişme biçimleri ise şöyle açıklanmaktadır:

25 İzmir Belediyesi, *İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporu*, İzmir Belediyesi Yayını, İzmir 1951, s. 52.

26 Koç, *age.*, s. 101

27 *İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporu*, *age.*, s. 53.

28 Aysel Bayraktar, *İzmir Şehrinin İmarında Peyzaj Mimarisi ile İlgili Problemler ve Prensiplerinin Tesbiti*, Birlik Matbaası, İzmir 1973, s. 115.

Karataş, Küçükalyalı, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde çok arızalı bir zemin üzerine yerleşecek olan yeni mesken bölgeleri, arazinin elverişli kısımları seçilerek, küçük iskân grupları halinde birbirinden çözümlenerek tertiplenmiştir. Planlanan yeni mesken sahalarından, Tepecik'te ve Bayraklı'nın güneyinde kurulacak işçi mahallelerinin endüstri tesislerinden yeşil sahalarla ayrılması ve her türlü sosyal tesislere yer verecek şekilde tertiplenmesi gereğine önemle değinilmiştir. Karşıyaka'da planlanan sahalarda ise, ilk önce Bostanlı ve civarının imara açılacağı, arazi tahsisi bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m² olacağı, esas yollarda 3-4 katlı apartmanların inşa edileceği ifade edilmiştir²⁹.

Nitekim konut kooperatiflerinin de uygulamalarının da öncelikle bu gelişme alanlarına (Karataş, Göztepe, Üçkuyular, Bostanlı) yönelmiş olduğu izlenmiştir³⁰.

Karşıyaka'da planlanan sahalarda ise, ilk önce Bostanlı ve civarının imara açılacağı, arazi tahsisi bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m² olacağı, esas yollarda 3-4 katlı apartmanları inşa edileceği ifade edilmiştir³¹.

Planda gelişme alanı, Karataş'tan Üçkuyular'a kadar uzanan bölge ile Karşıyaka'nın batısında öngörülmüştür. Bu alanlarda sırasıyla 200 kişi/ha ve 100 kişi/ha nüfus yoğunlukları kabul edilmiştir. Planda liman ve gerisinde depolama alanları demiryolu hatları ile ilişkili olarak Alsancak'ta geliştirilmiştir. Aru-Canpolat planı, 1950 sonrası hızla artan nüfus ve kentleşme ile birlikte kısa sürede yetersiz kalmıştır. Planın onaylanmasından itibaren yoğunluk artışı talepleri ortaya çıkmıştır. On yıl içerisinde kent nüfusu yüzde 50 artarak 350.000'i bulmuş, gecekondular alanları hızla yaygınlaşmıştır.³²

1/2000 ölçekli Kemal Ahmet Aru Planının lejant paftasında mevcut iskân bölgeleri 3 ayrı karakterde gösterilmiştir. En fazla yoğunluğun olduğu 400 kişi/ha olan bölgeler sık dokuda, bundan daha az yoğunluğun olduğu 200-400 kişi/ha olan bölgeler daha seyrek dokuda, en az yoğunluğun olduğu 0-200 kişi/ha olan bölgeler en seyrek dokuda taranmıştır. Buna göre Alsancak

29 Bayraktar, *age.*, s. 118-119.

30 Koç, *age.*, s. 147-148.

31 Bayraktar, *age.*, s. 118-119.

32 Cana Bilsel, "İzmir'de Cumhuriyet Dönemi Planlaması (1923-1965): 20. Yüzyıl Kentsel Mirası", *Ege Mimarlık Dergisi*, İzmir Ekim 2009, s. 16-17.

bölgesinde yoğunluğun en fazla olduğu kesim Kordon'daki adaların tümü ile Cumhuriyet Bulvarı'na cephe veren parseller olarak belirtilmiştir. Buradan daha az yoğun olan alan Alsancak bölgesi ile yeni konut alanı olarak ayrılmış, kooperatiflerin yoğun olduğu bölümdür. Planda en düşük yoğunluğa sahip olan alan ise Kahramanlar kesimidir³³.

Plan bir süre kentin gelişimini düzenlemiş ancak hızlı gelişme karşısında kısa zamanda yetersiz duruma düşmüştür. Bunun nedenleri arasında İzmir Büyük Şehir alanının tek bir yönetsel bütün olmadığı gerçeğinin dikkate alınmaması nedeniyle gerçek gelişme hızının anlaşılabilmesi ve nüfus değerlendirmelerinde tahminlerin her zaman düşük kalması ve yine aynı nedenlerle belediyenin kendi sınırları dışındaki gelişmeleri denetleme olanaklarının kalmaması da sayılabilir³⁴.

1950-1960 döneminde de İzmir'de gecekondular hızlı bir biçimde devam etmiş ve yedi yeni gecekondular bölgesi kurulmuştur³⁵.

Konuta olan yoğun talep, arsa payı ortaklığı ile bağımsız birimlerden oluşan apartmanların oluşumunu başlatmıştır. Ancak bu talebin giderek yoğunlaşması sonucunda yerel yönetimlerin, mevcut parseller üzerindeki yapı yoğunluklarını ve gabarilerini sürekli arttırdıkları görülmektedir³⁶.

1956 yılında 6785 sayılı "İmar Kanunu" 16 Temmuz 1956 tarihi ve 9359 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanmıştır. Yayımlanışından altı ay sonra da 1957'de yürürlüğe girmiştir. 1958 yılında ise 7116 sayılı İmar ve İskân Bakanlığı Kanunu'nun çıkarıldığı görülmektedir. Bu yıllarda yangın alanında ise artık geniş ve ağaçlı bulvarlar, çağdaş konutlar, okul binaları ve Kültürpark yer almaktadır. Ancak 1940'lar ve 1950'ler inşa edilen yapı adalarına uzun zaman geçmeden yapılan düzenlemelerle mevcut kat adetlerinden daha yüksek kat adetlerinde bina yapılmasına imkân sağlayan koşullar tanımlanmıştır. İzmir Kenti İmar Planı sonrasında 1958 yılında İzmir Şehri İmar Talimatnamesi

33 Sıdika İçci Çetin, *İzmir'in Yangın Bölgesinde 1922-1965 Yılları Arasında Yaşanan Mekansal Değişim ve Dönüşümlerin Konut Bağlamında Değerlendirilmesi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Bilgisi Programı, Doktora Tezi, İzmir 2004, s. 116.

34 *50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-197*, age., s. 52.

35 Ayan, age., s. 87.

36 Gülnur Ballice, *İzmir'de 20. yy. Konut Mimarisindeki Değişim ve Dönüşümlerin Genelinde ve İzmir Kordon Alanı Örneğinde Değerlendirilmesi*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Programı, Doktora Tezi, İzmir 2006, s. 388.

çıkarılmıştır. Yönetmelikte parsel derinliği 20 metre ve temiz kat yüksekliği en az 2,50 metre olarak tanımlanmıştır. Yönetmelikte bina yükseklikleri ile yol genişlikleri arasında bağlantı kurulmaktadır.

Kentin gelişimi karşısında yeni bir plan yapımı gereğini gören belediye yine yabancı uzmanlara başvurma görüşünü benimsemiş, 1958 yılında Prof. Luigi Piccinato var olan planın yenilenmesi amacıyla İzmir'e çağırılmıştır. Piccinato'nun incelemelerini yaptıktan sonra, Bakanlığa sunduğu raporunda bulunan, planda gerekli düzeltmeleri yapmak için yerinde bir planlama bürosu kurulması görüşü bakanlıkça da benimsemiş ve bu amaçla 1959 yılında kurulan büroya danışman olarak Birleşmiş Milletlerde görevli İsviçreli Uzman Albert Bodmer atanmıştır. 1961 yılına kadar yoğun bir biçimde çalışmalarını sürdüren Bodmer, yeni bir strüktür ve revizyon planı hazırlamış, bu plan onaylanmıştır.

Bodmer Planı, İzmir planlama tarihçesinde kentin yalnız belediye sınırları içinde ele alınamayacağını ortaya koyması yönünden önem taşımaktadır³⁷. Planlama bürosu Bodmer'in ayrılışından sonra da çalışmalarını sürdürmüştür. Daha sonra 1965 yılında İzmir Belediyesinde kurulan bir büro ile Büyük Kent Bütünü kapsamında çalışmalar başlamıştır. Bu arada 1960 sonrası çevre belediyelerde hızlı gelişim sürmekte bu belediyeler imar planlarını hazırlamaktadırlar. 1965'te toplam 1 600 000' i geçen nüfusun hemen hemen üçte biri İzmir Belediyesi dışında yaşamaktadır.

1960'dan sonra da İzmir'de gecekondu yapımı devam etmiştir. Bu dönemde Bayraklı ve Karşıyaka yörelerine sıçramıştır. 1965 sonrasında Bayraklı ve Naldöken sırtları gecekonduyla dolmuştur³⁸.

Kentin imarında önem taşıyan yasalardan biri olan ve tamamlanmış bir yapının bölümlerinde bağımsız mülkiyet haklarının kurulabilmesine olanak sağlayan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun hemen ertesinde İzmir'de 1958 yılı Yönetmeliğini yürürlükten kaldıran 19 Ekim 1966 tarihli yönetmelik yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin ilk maddesinde "Bu yönetmelikte yazılı hükümler, İmar Planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır" demektedir. Bu yönetmelikte bina derinliğinin 22 metreyi geçemeyeceği ve temiz kat yüksekliklerinin 2,40 metreden az olamayacağı da

37 50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973, age., s. 52.

38 Ayan, age., s. 90.

belirtilmektedir³⁹. Bu koşullarla 1966 İmar Yönetmeliği bina inşaat alanının genişletilmesi yanı sıra, eski yönetmeliğin öngördüğü kat adetlerine birer kat daha eklemiş olmaktadır.

İstanbul, Ankara ve İzmir Nazım Planlarının İmar ve İskân Bakanlığı yönetimi altında kurulacak özel bürolarca ele alınmasını öneren 20.7.1965 günlü Bakanlar Kurulu Kararı ile ülkede Metropoliten Planlama konularında yeni bir dönem başlamıştır. İmar ve İskân Bakanlığı ile İzmir Belediyesi arasında imzalanan 26.3.1968 günlü protokol uyarınca İzmir'de İzmir Nazım Plan Bürosu Ekim 1968 tarihinden itibaren çalışmalara başlamıştır⁴⁰.

Büronun çalışmaları sürerken Alsancak semti için kat adedi artışına imkân sağlayan bir diğer karar da 12.05.1970 tarihinde İmar ve İskân Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe giren Bölge Kat Nizamıdır⁴¹. Alsancak, Mimar Sinan ve Kültür Mahallerini kapsayan F1 ve F2 Planlama Analiz Ünitesi için yeniden birer kat daha fazla inşaat yapma imkânı sağlamaktadır.

İzmir Nazım Plan Bürosunca yapılan çalışmalar sonucunda Metropoliten Bölge ölçüsünde kararlar geliştirilmiş dört seçenek gelişme önerisi ortaya konularak İzmir Büyük Şehir Bütünü için bir plan hazırlanmıştır. Hazırlanan ön planın en belirgin yönü kuzey-güney eksenini boyunca doğrusal bir gelişme öngörmesidir⁴².

İzmir Metropoliten Alan Nazım Planı çalışmalarından olan 1/25 000 ölçekli İzmir Nazım Planı İmar ve İskân Bakanlığı'nın 4.1.1973 gün ve PL: 350131303/469-57 sayılı yazısı ile onaylanmıştır⁴³. Nazım Plan çalışmalarında yalnız o günkü şehir sınırları içinde kalınmamış, İzmir Merkez Belediyesi ile birlikte ekonomik, sosyal ve kültürel iletişim içinde olan, 12 çevre belediye ve 31 köy yerleşmesini kapsayan 75.000 hektarlık bir alan ele alınmıştır⁴⁴.

Büro tarafından İzmir Büyük Kent Bütünü olarak tanımlanan alan, günlük toplumsal ve ekonomik ilişkiler göz önünde bulundurularak saptanan İzmir Büyük Kent Bütünü İzmir, Büyük Çiğli, Bornova, Pınarbaşı, Işıkkent,

39 Erkal Serim, *Yıkım Yapım Satım Olgusu ve Kentsel Yenileme-İzmir Alsancak Örnek Olay Üzerinde Bir Araştırma*, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Doktora Tezi, İzmir 1979, s. 101.

40 İzmir Belediyesi, 1972, *age.*, s. 73 .

41 Serim, 1979, *age.*, s. 102.

42 *50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973*, *age.*, s. 56.

43 İzmir Belediyesi, 1973, *age.*, s. 83.

44 İzmir Belediyesi, 1973, *age.*, s. 83.

Altındağ, Çamdibi, Gültepe, Buca, Gaziemir, Yeşilyurt, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe'yi kapsamaktadır⁴⁵. İzmir Büyük Kent Bütünü sınırları içinde toplanan ve onu bölge merkezi yapan fonksiyonlar bölgesel toptan ve perakende ticaret, dolayısıyla bölge ölçüsünde toplama ve dağıtma faaliyetleri, bölgesel bankacılık ve mali kontrol, bölgesel sanayi ve dolayısıyla teknik ve idari hizmetlerle küçük sanayi ve tamirdir. Eğitim, sağlık ve dinlenme fonksiyonları da bunlara eklenebilir⁴⁶.

Değişen ulaştırma, enerji ve sınai üretim teknolojileri ile merkez kent çevresinde büyük ölçekli sanayilerin kurulması ve toplu taşıma sistemi ile istihdam noktalarına ulaşılabilirlik sağlanması nüfus ve aktivitelerin kentsel mekânda dağılımında büyüme farklılıkları getirmiştir. Bu farklılıklar 1950 sonrası İzmir'de merkez kent ve çevre yerleşmeler ve çevre yerleşmelerin kendi aralarındaki mekânsal ve işlevsel farklılaşma biçiminde oluşmuştur.

Merkez Kent idare, yönetim, finansman, ticaret ve küçük sınai üretim fonksiyonlarındaki ağırlıklı konumunu korumuş ve metropoliten alanında konut alanı farklılaşmasında yüksek-orta yüksek gelirli nüfusun tek, orta gelirli nüfusun ağırlıklı yerleşme yeri olarak belirlemiştir⁴⁷. Batı ve güneybatı gelişme aksı üzerinde bulunan Güzelbahçe, Narlıdere, Balçova, Yeşilyurt çevre yerleşmeleri; kuzey-kuzeybatı yönünde Örnekköy, Büyük ve Küçükçiğli yerleşmeleri; güneyde Buca; güney-güneydoğu'da merkez kenti çevreleyen Gültepe, Çamdibi, Altındağ çevre yerleşmeleri "konut" fonksiyonlu, doğu'da Kemalpaşa aksı "sanayi" fonksiyonlu, doğu'da Bornova, Güney'de Gaziemir "sanayi ve konut" fonksiyonlu çevre yerleşmeler olarak 1970'li yılların ortalarında farklılaşmışlardır⁴⁸.

Bu yerleşmelerin sanayi ve konut fonksiyonları da kendi içinde farklılaşma göstermektedir. Konut fonksiyonundaki farklılaşma nüfusun meslek yapısından izlenebilmektedir. Buna göre Bornova, Buca, Gaziemir ve batı aksı yerleşimleri daha çok memur, esnaf türü "orta gelir" gruplarına; merkez kenti çevreleyen Gültepe, Çamdibi, Altındağ yerleşmeleri ve kuzey- batıdaki

45 Settar Parsa, "Metropoliten Alan Planlaması Deneyimleri, İzmir", *İzmir'de Planlama Paneli*, 19-20 Nisan 1979, Teksir, İzmir 1979, s. 2.

46 Mübaccel Kıray, *Örgütlemeyen Kent*, Ayyıldız Matbaası, Ankara 1972, s. 59.

47 İnci Ak, *Metropolleşme Sürecinde Türkiye ve İzmir Örneğinde Çözüm Araştırması*, DPT Yayın No: 1796, Sosyal Planlama Dairesi: 338, Yayın ve Temsil Şubesi Matbaa Birimi, Ankara 1981, s. 142.

48 Ak, *age.*, s. 145.

Örnekköy, Küçük ve Büyükçığıli yerleşmeleri ise “işçi” kesimine hizmet etmektedir. Bu yerleşmelerin kendi içlerinde, istihdam alanını belirtir biçimde, Gültepe tüketim malları üreten, Altındağ ara ve yatırım malları üreten, Çamdibi karışık imalat sanayii üreten, Büyükçığıli ise genel hizmet dallarında çalışan işçilerin konut yerleri olarak farklılık göstermektedirler⁴⁹.

Bu farklılaşmanın, konut kooperatiflerinin kentsel mekândaki yer seçme eğiliminde de etkili olduğu, işçi kooperatiflerinin 1970 öncesinde merkez kentte yoğunlaşırken, 1970 sonrasında çevre yerleşmelere sıçradıkları ve üyelerinin çalıştıkları sanayi kuruluşlarına yakın akslarda, orta gelir gruplarının konut alanlarını tercih ettikleri izlenmiştir⁵⁰.

1951-1980 Dönemi, apartmanlaşma açısından oldukça aktif bir döneme işaret etmektedir. “1951 yılında yarışma yoluyla kabul edilen ve 1954’te uygulanmaya başlanan kentin yeni imar planında, başlangıçta Kordon’da 3-4 katlı apartmanların yapımına olanak tanınırken, mevcut mimari dokunun korunmasına yönelik hiçbir önlem ya da öneride bulunulmamıştır. Dolayısıyla, aynı dönemde mevcut tarihi dokunun yok olmasının yolu da açılmış olmaktadır”⁵¹.

1950’li yıllarda başlayan 4-5 katlı bitişik nizam apartmanlar, izleyen yıllardaki imar artışlarıyla beraber 6-7-8-9 kata çıkmış, bu süreç içerisinde mevcut imar haklarının sonuna kadar kullanılması, alan arttıracak şekilde kat ilaveleri, çatı katlarının tam kata dönüştürülmesi ve balkonların kapatılması gibi uygulamalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Kısa sürede Alsancak Birinci Kordon’un tümü apartmanlarla yapılaşmış, günümüzde tescilli olan 6-7 örnek dışındaki yapıların tümü yüksek bloklara dönüşmüştür⁵².

49 Ak, *age.*, s. 147.

50 Koç, *age.*, s. 148-151.

51 Ballice, *age.*, s. 388.

52 Ballice, *age.*, s. 389

Farklı İmar Yönetmeliklerinde ve Bölge Kat Nizamına Göre Yol Genişliklerine Göre Gabariler⁵³

Yol Genişliği	Bina Yükseklikleri				Kat Adedi			
	1958	1966	1970	İmar	1958	1966	1970	İmar
9,50	9,80	12,80	15,80	15,80	3	4	5	5
12,00	12,80	15,80	18,80	18,80	4	5	6	7
14,50	15,80	18,80	21,80	21,80	5	7	8	8
17,00	18,80	18,80	21,80	21,80	7	7	8	8
19,50	18,80	21,80	24,80	24,80	7	8	9	9
22,00	21,80	21,80	24,80	24,80	8	8	9	9

Tüm bu artışlar olurken yeşil alanlar, eğitim tesisleri gibi donatı alanlarında ise bir artış görülmemektedir. Bu durumun yaşam kalitesi üzerindeki etkisi tahmin edilebilir.

1981-2000 Dönemi

1980 sonrası dönemin ülke ekonomi politikaları açısından belirleyici farklı özelliği 24 Ocak 1980 kararları ile Neo-liberal ekonomi dönemine geçilmiş olmasıdır. 12 Eylül 1980 darbesi ve ardından 1983 yılından itibaren sivil hükümetlerin uygulamaları neo-liberal politikalar etkisi ile şekillenmiştir.

1980'li yılların ilk yarısı çıkarılan yasaların inşaat sektörünü önemli ölçüde etkilediği bir dönem olmuştur. Türkiye'de 1980'lerin başında ekonomide ve inşaat sektöründe büyük bir durgunluk yaşanmaktadır. Bu ortamda inşaat sektörünün diğer yan sektörleri harekete geçirici gücünden yararlanmak üzere arayışlara gidilmiştir. 1981 tarihli 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ve onu izleyen 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu da böylece oluşmuştur. 1984 yılı sonrasında 2985 sayılı Toplu Konut Yasası- Toplu Konut Fonu ve Toplu Konut İdaresi yapısal oluşumu devletin konut sektörüne müdahalelerinden en önemlilerinden biri olmuştur. Uygulamalar, Kanun / Fon / Kurum üçlüsü içinde yasal ve kurumsal zemine oturmuştur. Kurum, Toplu Konut İdaresi'dir. Fon da Toplu Konut Fonu'dur. Kanun ve yönetmeliklerde, konut yapımındaki aktörler arasında kooperatifler ön plana çıkmaktadır. Uygulama ortamı için bu koşullar sağlanınca konut kooperatiflerinin sayıca büyük bir artış içinde bulunduğu izlenmiş, bu durum, giderek kooperatiflerce yaptırılan konutların ruhsatlı konut sunumu içindeki paylarını da yükseltmiştir⁵⁴.

53 Serim, *age.*, s. 108.

54 Hülya Koç, "Kentsel Konut Sunumunda Giderek Unutulan Bir Organizasyon: Konut Yapı

Türkiye genelindekine benzer durum İzmir için de geçerli olmuş, konut kooperatiflerinin ruhsatlı konut sunumu içindeki payı yükselmiştir.

1985-1990 yılları arası konut kooperatiflerinin konut ruhsatları içindeki payını %30'lar ve üzerine çıkardığı dönem olmuştur. Bu durum, kooperatiflerin finansman desteği sağlanması durumunda etkinliklerini ne ölçüde artırabileceklerini göstermektedir. Ancak artan konut maliyetleri karşısında Fon kaynakları zorlanmaya başlamış, 1988 yılından başlayarak kredi ödemelerinde sıkıntılar baş göstermiştir. 1993 yılında ise Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmıştır⁵⁵.

1981 tarihli ve 2561 sayılı “Büyük Şehirlerin Yakın Çevresindeki Yerleşim Yerlerinin Ara Belediyelere Bağlanması Hakkında Kanun”, belediyelerin yönetsel yapılarında yeni düzenlemeler getirmiş, 9.7.1984 tarihli 3030 sayılı “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” ile büyük kent yönetimine ilişkin hükümler yürürlüğe girmiştir. Böylelikle İzmir’de de İzmir Büyükşehir Belediyesi ile ona bağlı merkez ilçe (sonradan Konak), Karşıyaka ve Bornova ilçe belediyeleri şeklinde düzenlemeye gidilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu 9.5.1985 tarihinde *Resmî Gazete*'de yayınlanarak altı ay sonra yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile belediye sınırları içinde kalan yerlerin Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarının hazırlanma ve onaylanma yetkisi ilgili belediyelere verilmiştir. 1985 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre merkez ilçe şehir nüfusu (946.225) 886.334, Bornova (200.603) 183.218, Karşıyaka (342.944) 338.860 olmak üzere Büyükşehir Belediyesindeki toplam yerleşik nüfus 1.408.412 kişidir⁵⁶.

1985 yılında 3194 sayılı “İmar Kanunu” plan onaylarının Belediyelerce yapılmasına olanak sağlaması bakımından önemli bir değişim arz etmektedir. Bu yılda hazırlanan 1985 İmar Planı ve 1989 planı ile özellikle Alsancak, Karşıyaka ve Göztepe gibi kent merkezindeki kıyı yerleşimlerde daha da artırılan gabari sınırları sonuna kadar kullanılmıştır. 1980’li yıllara kadar yap-satçı müteahhitlerden korunabilen bazı konutlar 1980 sonrasında daha fazla korunamayarak çok katlı konut yapıları şeklinde değişime uğramıştır⁵⁷.

Kooperatifleri”, *İdealkent*, C 13, S 3, Ankara 2022, s. 2011.

55 Koç, *age.*, s. 2013.

56 DİE, 1988, s. 131.

57 Özgecan Akbayırlı, *1923'ten Günümüze İzmir'de Planlama Kararları ile Konut Dokusu ve Mirarisinin Etkileşimi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi,

Bu arada İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.01.1985 tarihinde ticari kullanımların yaygınlaşmasını sağlayan Alsancak Uygulama İmar Planı onaylanmış, plan kararları doğrultusunda uygulamalar devam etmiştir.

1984 yılında çıkarılan ve gecekondular alanları açısından önem taşıyan bir yasa, 2981 sayılı 8.3.1984 tarihli ve 18335 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun olmuştur. Halk arasında gecekondular affı olarak bilinen Kanunun 23.07.1986 tarihli ve 19173 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan yönetmeliği getirdiği "İslah İmar Planı" kavramı ile gecekondular alanlarının kat adedi olarak yükselmesine yol açacak hükümler içermektedir.

İzmir Büyük Şehir Bütününe ilişkin Nazım Plan Revizyonu 1989 yılında Belediye Meclisince kabul edilmiştir. Bu doküman, aslında, imar yasasıyla tanımlanan sürece göre yapılmış bir revizyon değil, daha önce hazırlanmış ve onaylanmış olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların birleştirilmesi ve boş alanlara yeni plan kararları getirilerek oluşturulan bir düzenlemedir. 1989 Nazım Plan Revizyonu ile planlanan gelişme alanı dört ilçe belediyesi (Konak, Karşıyaka, Buca ve Bornova) sınırlarını kapsayan 44.075 hektarlık alan ile 43.000 hektarlık mücavir alan olmak üzere toplam 87.000 hektardır⁵⁸.

1990 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ise, Merkez ilçe (Konak) 866.700, Bornova 272.860, Karşıyaka 418.724 ve Buca 199.130 kişi olmak üzere Büyükşehir Belediyesindeki toplam nüfus 1.757.414. kişiye yükselmiştir⁵⁹. Büyükşehir Belediyesi idari sınırları içindeki değişim ise 1990 sonrasında sürmüştür. 1992 yılında Konak, Bornova, Buca, Karşıyaka olmak üzere dört ilçe belediyesi bulunurken, 1993 yılına gelindiğinde Konak, Bornova, Buca, Karşıyaka, Balçova, Çiğli, Narlıbahçe ve Gaziemir olmak üzere ilçe belediyelerinin sayısı sekize yükselmiştir. 1994 yılına gelindiğinde ise Narlıbahçe

İlçesi Narlıdere ve Güzelbahçe ilçelerine ayrılmıştır. Böylelikle ilçe belediyesi sayısı dokuzaya yükselmiştir.

1990'ların başlarında İzmir'in toplam kentsel yayılma alanınının 17.399 hektar olduğu ifade edilmektedir. İzmir Büyük Şehir Bütünündeki konut alanları ise

İzmir 2009, s. 144.

58 Meral Celep, *İzmir Kent Çeperindeki Toplu Konut Üretim Sürecinin Kuzey Aksı Örneğinde İncelenmesi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2000. s. 38.

59 DİE, 1993, s. 173.

brüt olarak 13.046 hektarlık bir alan kaplamaktadır. Net olarak ise konut alanları 4.235 hektardır⁶⁰.

1997 Genel nüfus sayımı sonuçlarına göre İzmir Belediye sınırları içindeki Balçova, Bornova, Buca, Çiğli, Gazimir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere ilçe merkezleri kapsamındaki nüfus 2.081.556 kişidir. Halen dokuz ilçe belediyesi İzmir Büyükşehir Belediyesini oluşturmaktadır.

Planlama çalışmaları açısından, özellikle 1/25000 ölçekli planlar zaman içinde yenilenmiştir. 04.01.1973 tarihinde İmar İskân Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olduğu gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi gereği Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir. 1989 tarihinde yapılan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyon planı da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesi ile geçersiz kılınmıştır.⁶¹

2001 Yılı ve Sonrası Dönem

2000'ler sonrası, temelleri 24 Ocak 1980 kararları ile atılan neo-liberal ekonomi politikalarının etkisi ile kentlerdeki şekillenmenin oluştuğu bir dönem olmuştur. 1990'larda, büyük alışveriş merkezleri, kapalı konut siteleri, büyük sermayeli toplu konut şirketleri, kentin merkezi alanlarında çok katlı yapılanmalarla etkileri izlenen oluşumlar bu dönemde de varlık göstermişlerdir. İnşaat alanında büyük şirketlerin piyasaya hâkim olduğu bir dönemdir. Kentsel dönüşüm sözcüğünün de sıklıkla duyulduğu yıllardır. Dönüşüm ismi ile tek binanın kendi parselinde yeniden daha küçük girişimciler eliyle inşa edilmesi yanı sıra yeni yapılanmaların ada bazında çok katlı ve çok daireli apartmanlar şeklinde site türü yapılanmaların sıklıkla tekrar edildiği görülmektedir. Toplu Konut İdaresi bu dönemde daha geniş yetkilerle donatılmış olsa da ruhsatlı konut piyasasındaki payı yüzde 10'ların altında kalmış, konut kooperatifleri yok olma noktasına gelmiş ve inşaat yapımı neredeyse bütünüyle özel sektör tarafından üstlenilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları 2000'li yıllarda da çeşitli yasalarla değişikliğe uğramıştır. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile

60 İzmir Ticaret Odası, *İzmir Stratejik Planı 1992-2007*, Hürriyet Matbaası, İzmir 1993, s. 161.

61 İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğü, "Karabağlar 3. Etap Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) Açıklama Raporu", Kasım 2017, s. 8. https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/NazimI-marPlani/2059_16981.pdf.

büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Bayraklı ve Karabağlar ilçeleri kurulup İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmıştır. 6 Aralık 2012 tarihinde *Resmî Gazete*'de yayımlanan 6360 sayılı Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmialtı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olarak tanımlanmıştır⁶².

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekânsal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesince 1/25000 ölçekli Plan hazırlanmıştır. 1/25000 Ölçekli planlar birkaç kez değişikliğe uğramıştır. Bu değişiklikler Belediyenin plan değişikliği raporlarından izlenebilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra Büyükşehir Belediyesinin yetki alanına dâhil edilmesi ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı ile üst ölçekli plan kapsamına girmiştir. Daha sonra 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanmıştır⁶³.

Son olarak, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin, 5216 sayılı Kanun kapsamındaki yetki alanını kapsayan, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır⁶⁴.

62 https://tr.wikipedia.org/wiki/İzmir_Büyükşehir_Belediyesi.

63 İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğü, "Torbalı İlçesi, Ertuğrul Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı", Nisan 2018, İzmir. https://www.izmir.bel.tr/Yuklenen-Dosyalar/NazimImarPlani/2477_17539.pdf, s.5-6.

64 "Torbalı İlçesi, Ertuğrul Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı", *age.*, s. 8.

03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde 17/6/2010 tarihinde değişiklik yapılarak Belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmeleri konusunda yetki verilmiştir. 05.05.2004 tarihinde kabul edilen 5162 sayılı Kanun ile de 2985 sayılı Toplu Konut Kanunda değişiklikler yapılarak Başkanlığın gecekondular dönüşüm projesi uygulamaları yapmasına olanak sağlayan hükümler getirilmiştir. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında da belirtildiği üzere İzmir'de çok sayıda dönüşüm alanı tarif edilmiştir. Bu bağlamda İzmir Büyükşehir Belediyesi, en küçüğü 7 hektar en büyüğü ise 122 hektar olmak üzere 6 bölgede toplam 248 hektar alanda kentsel dönüşüm çalışmalarına devam etmektedir⁶⁵.

2000 sonrası dönemde İzmir merkezde çok katlı yapılanmalar giderek artmaktadır. İzmir Hilton Oteli Çankaya, İzmir'de Gazi Osman Paşa Bulvarı üzerinde bulunan, 1986 yılında inşa edilen 35 katlı, 142 m yükseklikte bir oteldir. Bina 1991 yılında bitirilerek hizmete açılmıştır⁶⁶.

İzmir'in ilk Residence'ı, toplam 102 daireli Gürel Tower Residence, 2007 Mart ayında tamamlanmıştır. Daha sonra ilk dört katında alışveriş merkezi, daha yukarıda iki kat otopark, bir kat restoran, spor merkezi ve terastan sonra 13 kat konut ile toplam 20 katlı bir gökdelen Aksoy Residence 2009 yılında Alsancak'ta tamamlanmıştır⁶⁷. Çok katlı bina yapımı 2000'lerde yeni kent merkezi olarak nitelenen alanda ve Alsancak'ın doğusunda devam etmektedir.

Diğer bazı residencelar şöyle sıralanabilir.

The Port Residence, Alsancak, 23 kat, 70 daire, Tamamlanma Tarihi: 2010

Folkart Towers A, 46 kat, 200 m., Tamamlanma Tarihi: 2014.

Folkart Towers B, 46 kat, 200 m., Tamamlanma Tarihi: 2014.

Ege Perla A, 46 kat, 210 m., Tamamlanma Tarihi: 2016.

Ege Perla B, 38 kat, 130 m., Tamamlanma Tarihi: 2017.

Mistral, 38 kat, 154 m., Tamamlanma Tarihi: 2017.

Point Bornova, 50 kat, 197 m., Tamamlanma Tarihi: 2017.

65 <https://www.izmir.bel.tr/tr/Projeler/kentsel-donusum-gelisim-ve-yenileme-projeleri/1271/4>, son erişim tarihi: 29.06.2023.

66 <https://forum.donanimhaber.com/turkiye-nin-ilk-7-gokdeleni-ve-ulkemizdeki-diger-gok-delenler-toplam-sayi-16--74355485>, son erişim tarihi: 29.06.2023.

67 https://tr.wikipedia.org/wiki/İzmir'deki_en_yüksek_binalar_listesi, son erişim tarihi: 28.06.2023.

Çok katlı konut projeleri son yıllarda da devam etmektedir. Hâlihazırda inşa halinde veya tamamlanmış olan büyük projeler arasında 59 katlı, 595 rezidanslık, Mahall Bomonti, 37 katlı 802 rezidanslı Folkart Vega, 1069 dairesi 24 katlı Allsancak sayılabilir⁶⁸.

Sonuç

1922 Büyük İzmir Yangınına takip eden yıllarda küllerinden yeniden doğan İzmir kenti, tarihi miras, planlı kalkınma, liberal ve neo-liberal ekonomi ve eski ile yeninin yan yana harmanlandığı bir kenttir. Hızlı kentleşme, yapılaşmaya dayalı ekonomik kalkınma modeli ve sık sık değişen planlar İzmir’de de diğer büyük kentlerimize has dokunun tekrarlanmasına neden olmuştur.

Bu bildiriye İzmir’in son yüzyıl içinde kentsel doku ve yapı stoku açısından geçirdiği değişim yasal ve kurumsal düzenlemeler ışığında kısaca özetlenirken önemli görülen bazı temel gelişmelerin altı çizilmeye çalışıldı.

İzmir son yüzyılda her zaman Türkiye’nin üçüncü büyük şehri olma özelliğini korumuştur. İmarla ilgili gelişmelerde ise İzmir’de de ülkenin ekonomik ortamı, çıkarılan yasal düzenlemeler, oluşturulan kurumlar ve finansman olanakları paralelinde konut inşaatı da yıllara göre değişim göstermiştir.

Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır. İzmir’de il bazında 13 OSB yer almaktadır. İzmir’de Aliğa, Bornova, Çiğli, Gaziemir, Kemalpaşa, Menderes, Menemen ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir. Gaziemir’de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ile Menemen’de bulunan İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ) kentin 2 önemli serbest bölgesidir⁶⁹.

Ülkemizin diğer birçok büyükşehirinde olduğu gibi İzmir zaman içinde nüfus yönünden hızlı bir artış göstermiştir. Bu nüfus artışında çevredeki kırsal alanlardan veya başka kentlerden göçlerin etkileri olmuştur. Belediye sınırları giderek genişlemiş, merkez ilçelerdeki mevcut doku giderek yoğunlaşmış ve daha az yeşil ve daha yüksek katlı binalardan oluşan ve sosyal ve teknik donatılar yönünden yönetmeliklerimizde öngörülen değerleri sağlayamayan, otopark sorunu yaşanan bir duruma gelmiştir.

68 <https://www.hepsiemlak.com/proje/konak-projeleri>, son erişim tarihi: 28.06.2023

69 Erdem Alptekin, "Sanayi Raporu", <https://www.izto.org.tr/tr/tg/sanayi>, son erişim tarihi: 15.06.2023.

Coğrafi açıdan İzmir, körfezin kıyısında düz alanlarla ve onu çevreleyen eğimli yamaçlarla bir çanağı andıran özelliğindedir. Bu özellik, çevreye yayılma açısından sınırlamalar getirdiğinden merkezde yer alan ilçelerin yoğunlaşması söz konusu olmuştur. Konak, ticari merkezi giderek Alsancak kesimine yayılmıştır. Alsancak kentsel dokusu büyük ölçüde 1924 Prost-Danger planı ile belirlenmişti. Aynı yol aksları ve yapı adaları üzerinde giderek 1960'ların ortalarından 1970'lerin sonuna kadar giderek artan yoğunlukta yeniden yapılanmayı sürdürmüştür.

İzmir'in merkez ilçesi olarak anılan Konak ilçesi yanı sıra Karşıyaka, Bornova, Buca, Karabağlar, Bayraklı ilçeleri en fazla yoğunluk artışı yaşayan ilçeler olmuştur. Merkezde Konak ilçesi, (sonradan Karabağlar) gecekondu yerleşmeleri yönünden en fazla uygulamaya sahip bir alan olarak günümüzde kentsel dönüşüm gerektiren alanların başında gelmektedir. Kuzeyde ise Çiğli yine gecekondu yerleşmeleri, dolayısıyla dönüşüm alanları barındırması açısından benzer sorunları paylaşmaktadır.

İzmir'in makroformu ise 1973 Metropolitan Alan Nazım İmar Planına göre belirlenen kuzey-güney aksında gelişme kararı doğrultusunda olmuştur. Yine bu planda belirlenen Bayraklı Yeni Kent Merkezi kararı, 2000'ler sonrası bölgede yer alan çok katlı yapılaşmaları açıklar niteliktedir. Kuzey aksındaki gelişmeye ivme kazandıran oluşum Egekent-1 projesi olmuştur. 1980'lerin ortalarında (1985-1989) Çiğli yamaçlarında yerel yönetim ve kooperatifler birliği iş birliği ile gerçekleşen 8548 konutluk Egekent İzmir'deki en büyük konut projesi olarak çevresini de etkilemiştir.

Çiğli'de var olan demiryolu hattının elektrifikasyonu yapılarak 30 Ağustos 2010'da İzban ismi ile işletmeye açılması da kuzey aksında, yeni konut gelişme alanlarının yapılaşmasını hızlandırmıştır. 1990 yılında faaliyete geçen İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'nin varlığı da kuzey aksının gelişimi üzerinde etkili olmuştur. Ulucak, Harmandalı aksı giderek Menemen ve Aliağa'ya ulaşmıştır.

Güneyde Dokuz Eylül Üniversitesi'nin 3 yerleşkesini barındıran Buca, özellikle ve İzmir-Aydın-Çeşme bağlantısını sağlayan otoyolun kavşağında yer alan Tınaztepe Yerleşkesinin varlığı ile İzmir'in en hızlı büyüyen ilçesi konumuna gelmiştir.

Kasım 1987'de açılan Adnan Menderes Havalimanı, Gaziemir'de bulunan 1990 yılından bu yana faaliyette olan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) güneyde Gaziemir ve Menderes ilçelerindeki gelişmeleri teşvik ederken, bitişiğindeki

uydu kent niteliğindeki Torbalı, tarım toprakları üzerinde gelişimini sürdürmüştür. Tarım topraklarının parçalanması Menderes ilçesi için de söz konusu olmuştur.

1994 yılında Çeşme Otoyolu'nun açılması ile İzmir'in ikinci konutlar şeklinde gelişen batı aksında Narlıdere ve Güzelbahçe'den itibaren Urla ve Çeşme arasında üst gelir grubu kapalı konut siteleri yer seçmişlerdir. Seferihisar – Menderes arası ana yol boyunca az katlı yazlık konut siteleri ile dolmuştur. Doğuda Kemalpaşa ilçesi de son dönemlerde merkez kentle bütünleşme eğilimi gösteren yerler arasına katılmıştır.

Sonuç olarak günümüzde İzmir'in üstesinden gelmesi gereken önemli sorunlar bulunmaktadır. Birincisi, mevcut konut stokunun nitelik iyileştirmesidir. Bu iyileştirmede özellikle dönüşüm alanlarında sosyal ve teknik donatıların artırılma çabası önem taşımaktadır. En önemli hususlardan biri de yeşil alan varlığımızın artırılması konusunda (çatı bahçeleri, dikey bahçeler, hobi bahçeleri gibi) yeni arayışlardır. İzmir'de giderek çok katlı ve çok dairesel konut binalarının yapılması söz konusu olmaktadır. Az katlı konutlar için çözüm arayışlarının da hatırdan tutulması yararlı olacaktır. Sorunların giderilmesi durumunda daha yaşanabilir bir İzmir'in varlığı gerçekleşecektir. Bugüne dek yapılanlar değerlendirildiğinde, planlı ve programlı hareket edildiğinde uzun vadede bu hedefin gerçekleşmesi için iyimser tahminler yürütmek zor olmayacaktır.

Kaynaklar

Ak, İnci, *Metropolleşme Sürecinde Türkiye ve İzmir Örneğinde Çözüm Araştırması*, DPT, Yayın No: 1796, Sosyal Planlama Dairesi: 338, Yayın ve Temsil Şubesi Matbaa Birimi, Ankara 1981.

Akbayırlı, Özgecan, *1923'ten Günümüze İzmir'de Planlama Kararları ile Konut Dokusu ve Mimarisinin Etkileşimi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2009.

Alacacı, Beral, "İzmir İktisat Kongresi'nden İzmir Enternasyonal Fuarı'na Giden Süreç: 1935 Dokuz Eylül Panayırı", *Üçüncü İktisat Tarihi Kongresi Bildirileri*, 3, 25-27 Nisan 2019, T.C. İzmir Demokrasi Üniversitesi, İzmir. <https://www.academia.edu/42287141>.

Alptekin, Erdem, "Sanayi Raporu", <https://www.izto.org.tr/tr/tg/sanayi>, son erişim tarihi: 15.06.2023.

Ayan, Mesut, *İzmir'de Geçekondu Problemi ve Gültepe Geçekondularında Sosyo-Ekonomik Bir Araştırma*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir 1973.

Ballice, Gülnur, *İzmir'de 20.Yy. Konut Mimarisindeki Değişim ve Dönüşümlerin Genelde ve İzmir Kordon Alanı Örneğinde Değerlendirilmesi*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Programı, Doktora Tezi, İzmir 2006.

Baran, Tülay Alim, *Bir Kentin Yeniden Yapılanması İzmir 1923-1938*, Arma Yayınları, İstanbul 2003.

Başbakanlık İstatistik Genel Müdürlüğü, *İstatistik Yıllığı 1948*, C 16, Yayın No: 285.

Bayraktar, Aysel, *İzmir Şehrinin İmarında Peyzaj Mimarisi ile İlgili Problemler ve Prensiplerinin Tesbiti*, Birlik Matbaası, İzmir 1973.

Bilgi, Nejdete, "Nejdete Bilgi Yazdı: İşgal Öncesi İzmir Nüfusu", <https://www.tarihistan.org/nejdete-bilgi-yazdi-iscal-oncesi-izmir-nufusu/26610>, son erişim tarihi:20.06.2023.

Bilsel, Cana, "İzmir'de Cumhuriyet Dönemi Planlaması (1923-1965): 20. Yüzyıl Kentsel Mirası", *Ege Mimarlık Dergisi*, Ekim 2009.

Celep, Meral, *İzmir Kent Çeperindeki Toplu Konut Üretim Sürecinin Kuzey Aksı Örneğinde İncelenmesi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2000.

Çetin, Sıdıka İğci, *İzmir'in Yangın Bölgesinde 1922-1965 Yılları Arasında Yaşanan Mekansal Değişim ve Dönüşümlerin Konut Bağlamında Değerlendirilmesi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Bilgisi Programı, Doktora Tezi, İzmir 2004.

<https://forum.donanimhaber.com/turkiye-nin-ilk-7-gokdeleni-ve-ulkemizdeki-diger-gokdelenler-toplam-sayi-16--74355485> , son erişim tarihi: 29.06.2023.

https://tr.wikipedia.org/wiki/İzmir'deki_en_yüksek_binalar_listesi, son erişim tarihi: 28.06.202.

<https://www.hepsiimlak.com/proje/konak-projeleri>, son erişim tarihi: 28.06.2023.

İmar ve İskân Bakanlığı, *50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973*, İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Teksir Matbaası, Ankara 1973.

İzmir Belediyesi, *Beyaz Kitap*, DDY Matbaası, İzmir 1954.

İzmir Belediyesi, *İzmir Şehir İmar Planı Raporu*, İzmir Belediyesi Yayını, İzmir 1939.

İzmir Belediyesi, *İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporu*, İzmir Belediyesi Yayını, İzmir 1951

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğü, “Karabağlar 3. Etap Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) Açıklama Raporu”, Kasım 2017, https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/NazimImarPlani/2059_16981.pdf son erişim tarihi: 29.06.2023.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğü, “Torbalı İlçesi, Ertuğrul Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı”, İzmir Nisan 2018. https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/NazimImarPlani/2477_17539.pdf, son erişim tarihi: 29.06.2023.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, <https://www.izmir.bel.tr/tr/Projeler/kentsel-donusum-gelisim-ve-yenileme-projeleri/1271/4>, son erişim tarihi: 29.06.2023.

İzmir Şehri Milletlerarası İmar Planı Müsabakası Jüri Raporu, Arkitekt, S 5-8.

İzmir Ticaret Odası, *İzmir Stratejik Planı 1992-2007*, Hürriyet Matbaası, İzmir 1993.

İzmir ve Havalisi Asarıatika Muhipleri Cemiyeti, *İzmir Rehberi*, 1934, Resimli Ay Matbaası, İstanbul 1934.

Kıray, Mübeccel, *Örgütlemeyen Kent*, Ayyıldız Matbaası, Ankara 1972.

Koç, Hülya, “Kentsel Konut Sunumunda Giderek Unutulan Bir Organizasyon: Konut Yapı Kooperatifleri”, *İdealkent*, C 13, S. 3, Ankara 2022.

Koç, Hülya, *Cumhuriyet Döneminde İzmir’de Sosyal Konut ve Toplu Konut Uygulamaları*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Yayın No: MIMF-01-DK-003, 2001, İzmir 2001.

Koç, Hülya, *İzmir’de Cumhuriyet Döneminde Toplu Konut Uygulamaları*, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Yüksek Lisans Tezi, İzmir 1981.

Koç, Hülya. “1940-1960 Döneminde İzmir Alsancak’ta Konut Yapı Kooperatifleri ve Konut Sunumu”, *Egemimarlık*, 2018/1-2, S. 98-99, İzmir 2018.

Kültürpark Şube Müdürlüğü, <https://www.kulturparkizmir.org/tr/KuruluşÖyküsü>, son erişim tarihi: 2.11.2022.

Olgaç, Ulvi, *Güzel İzmir Ne İdi, Ne Oldu?*, Meşher Basımevi, İzmir, 1939.

Oral, Uğur <http://www.uguroral.com.tr/arama/izmir-enternasyonal-fuare-nin-tarihcesi>, son erişim tarihi: 2.11.2022.

Parsa, Settar, “Metropolitan Alan Planlaması Deneyimleri, İzmir”, *İzmir’de Planlama Paneli*, 19-20 Nisan 1979, Teksir, İzmir 1979.

Polat, Sema, “1927 İzmir Nüfus Sayımı ve İzmir”, *Çağdaş Türkiye Tarihi Araştırmaları Dergisi*, C 2, S. 4, Retrieved from <https://dergipark.org.tr/pub/ctad/issue/25230/266687>, Haziran 1994.

Say, Memduh, *İyiye Bakımından İzmir Şehri*, Bilgi Matbaası, İzmir 1941.

Serçe, Erkan, “İzmir’in Düşlerde Kalan İmarı”, *KNK İlkbahar* 2020, S. 42.

Serçe, Erkan; Yılmaz, Fikret, Yetkin, Sabri, *Küllerinden Doğan Şehir*, İzmir Büyükşehir Belediyesi Kent Kitaplığı, Kent Kitaplığı Dizisi, No: 45, İzmir 2003.

Serim, Erkal, *Yıkım Yapım Satım Olgusu ve Kentsel Yenileme-İzmir Alsancak Örnek Olay Üzerinde Bir Araştırma*, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Doktora Tezi, İzmir 1979.

T.C. İzmir Vilayeti İstatistik Müdürlüğü, *İstatistik Yıllığı 1937-1938*, İzmir Vilayeti İstatistik Dairesi, S. 21, Dereli Basımevi, İzmir 1939.

Yurdkoru, Suat vd., *İzmir Şehir Rehberi 1941*, İzmir Belediyesi Neşriyatı, Meşher Matbaası, İzmir 1941.