

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ TARİHİ KENT
MERKEZLERİNDE KULLANICI PROFİLİNİN
KÜLTÜREL MİRAS ÜZERİNDEKİ
DEĞERLENDİRMELERİ: İZMİR ÖRNEĞİ

Duygu ERAL

Nisan, 2015

İZMİR

**DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ TARİHİ KENT
MERKEZLERİNDE KULLANICI PROFİLİNİN
KÜLTÜREL MİRAS ÜZERİNDEKİ
DEĞERLENDİRMELERİ: İZMİR ÖRNEĞİ**

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

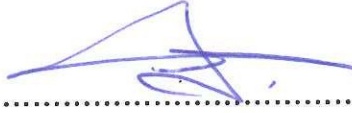
Duygu ERAL

Nisan, 2015

İZMİR

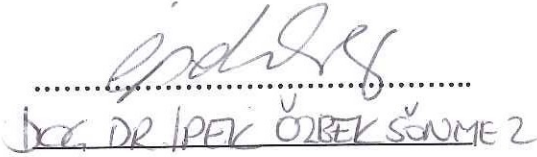
YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

DUYGU ERAL, tarafından **YRD. DOÇ. DR. AYŞEGÜL ALTINÖRS ÇIRAK** yönetiminde hazırlanan **“DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE KULLANICI PROFİLİNİN KÜLTÜREL MİRAS ÜZERİNDEKİ DEĞERLENDİRMELERİ: İZMİR ÖRNEĞİ”** başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

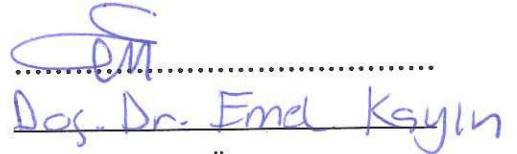


Yrd. Doç. Dr. Ayşegül ALTINÖRS ÇIRAK

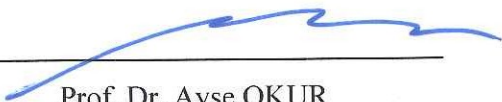
Yönetici



Jüri Üyesi



Jüri Üyesi



Prof. Dr. Ayşe OKUR

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Başta tez çalışmamın tamamlanmasında hiçbir bilgi ve desteğini esirgemeyen, çalışmamın her aşamasında yanımda olan değerli danışmanım Yrd. Doç. Dr. Ayşegül ALTINÖRS ÇIRAK'a sonsuz teşekkürlerimi sunmak istiyorum.

Tez çalışmalarım süresince esirgemediği yardımlarından dolayı değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Neriman YÖRÜR'e, Erasmus öğrenci değişim programıyla tez araştırması için gittiğim Stuttgart Üniversitesi'nde benimle çalışmayı kabul edip, yaptığımız derslerle ve benden talep ettiği çalışmalarla farklı koruma süreçlerini ve deneyimlerini kavrayabilmemi sağlayan Şehir Planlama Bölüm Başkanı olan Prof. Dr. Helmut BOTT'a ve yüksek lisans öğrenimim boyunca farklı bakış açıları kazanmamı sağlayan bütün hocalarıma çok teşekkür etmek istiyorum.

Tez çalışmam için gerekli verileri temin edebilmemde yardımcı olan İzmir I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne, Konak Belediyesi'ne, Konak Tapu Müdürlüğü'ne teşekkürlerimi iletiyorum.

Benimle birlikte anket çalışmalarımı tamamlayan genç plancı arkadaşlarıma, hiçbir zaman yardımını esirgemeyen Fen Bilimleri Enstitüsü öğrenci işleri güler yüzlü personeli Filiz GÜRSAN'na, hem tez çalışmamda hem hayatımda destekleriyle yanımda olan yakın arkadaşlarım Hazal DİNÇ ve M. Ferit KAVRALOĞLU'na sonsuz teşekkür etmek istiyorum.

Son olarak hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen, ilgi ve sabırlarıyla yanımda olan sevgili aileme teşekkürü bir borç bilirim.

Duygu ERAL

DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE KULLANICI PROFİLİNİN KÜLTÜREL MİRAS ÜZERİNDEKİ DEĞERLENDİRMELERİ: İZMİR ÖRNEĞİ

ÖZ

Koruma uluslararası alanda anlaşma ve yasalarda çerçevesi olduğu üzere yalnızca fiziki bir süreç değil aynı zamanda sosyolojik bir eylemdir. Tarihsel mekanı var eden sosyal yapı anlaşılma ve korunma mekanının anlaşılması ve korunması mümkün olmayacaktır. Bu bağlamda bu çalışma, İzmir tarihi kent merkezi alan kullanıcılarının yaşadıkları alanda var olan kültür varlıkları ile ilgili değerlendirmelerini araştırmak ve İzmir tarihi kent merkezinin kullanıcıların gözüyle nasıl algılanmakta olduğunu ortaya koymak istemektedir. Bu araştırmanın Kemeraltı'nın günümüzdeki yapısının daha doğru bir açıdan okunması ve geleceği ile ilgili tartışmalar için veri oluşturması söz konusu olacaktır. Bu veriler ışığında tarihi kentsel dokuda nasıl bir koruma-yenileme yaklaşımı nasıl olması gerektiğinin tartışılması da çalışmanın hedefleri arasındadır.

İzmir tarihsel kent merkezini oluşturan ticaret ve konut alanları dönemler içerisinde farklı dönüşümler yaşadıkları için çalışmada bu iki bölge ayrı ele alınmıştır. Çalışma kapsamında bu iki bölgenin içinde de temsil gücü yüksek olduğu belirlenen örnek alanlar tespit edilerek, bu alanlardaki tescilli yapılar özelinde araştırmalar yapılmıştır. İlk olarak günümüzde yaşayan Kemeraltı alan kullanıcılarının durum ve değerlendirmelerini öğrenmek amacıyla anket çalışması, İkinci olarak geçmişe yönelik kullanıcı değişimini anlayabilmek adına tescilli taşınmazların el değiştirme bilgilerini içeren tapu kayıtları incelenmiştir. Anket aracılığıyla Kemeraltı kullanıcısının kültür varlıklarıyla ilgili bilinç durumları, çevresel memnuniyetleri, yapılarına olan müdahaleleri konularında bilgiler edinilmiştir. Bu bilgilerin daha anlamlı olabilmeleri adına çaprazlamalarla, birlikte ve görece olarak incelenmeleri gerçekleştirilmiştir.

Ticari bölge alan kullanıcılarının memnuniyet durumları; yaşanan sosyo-ekonomik değişimlere rağmen Kemeraltı Çarşısı'nın ticari dinamizmini ve merkezi niteliği korumasının bir göstergesidir. Konut bölgesi ise kente tutunmaya çalışan yoksul grupların yaşadığı bir alan durumundadır. Bölgede metruk durumda pek çok yapı bulunduğu görülmüştür. Bu bölgede yaşayan alan kullanıcılarının ekonomik ve eğitimsel yetersizliklerden dolayı kültür varlıkları konusunda bilinç düzeylerinin düşük olduğu ve bakım-onarım konusunda sıkıntı yaşadıkları anlaşılmıştır. Ortaya konacak koruma çalışmalarının öncelikle alan kullanıcılarının bilinçlendirilmesi ve durumlarının iyileştirilmesine odaklanması gerektiği anlaşılmaktadır.

Anahtar kelimeler: Sosyo-ekonomik dönüşüm, kullanıcı profili, değerlendirme, el değiştirme, kültürel varlıklar, İzmir - Kemeraltı

THE EVALUATION OF THE LANDUSER PROFILE ON THE CULTURAL HERITAGE IN TRANSFORMING URBAN HISTORICAL CENTERS: CASE OF İZMİR

ABSTRACT

Conservation is not just a physical process also a sociological action in international agreements and laws as framed. Its signification and maintaining will not be able to continue without understanding the social structure of the historical space. In this context, it is wanted to examine the evaluations of the user profile related with cultural heritage in İzmir historical city center and wants to put forth how is perceived by land user through the eyes. This research can be presented data to held discussions about current structure and future condition of Kemeraltı. According to these data can be discussed how should be the conservation-renovation approaches on historic urban pattern and can be defined as the purpose of the study.

İzmir historical city center consists of commercial and residential areas have experienced different transformations in periods, the reason why areas have been discussed separate. Considering the study area's largeness, duration, labor limitation, areas have high representation ability was determined, researches were carried out in the case of registered structures. Initially, the survey was conducted to obtain the data about current Kemeraltı users. Secondly, land registry records of registered real estates include changing hands were analysed to examine the retrospective user changing data. Through the survey, current status determination was trying to fulfil about interventions to buildings, knowledge about cultural heritage and contentedness. The obtained data were evaluated by cross and relative evaluation method to make more meaningful.

Despite the experienced socio-economic changes, users contentedness is as a sign to preservation of Kemeraltı Arcade's commercial dynamics and central character. Residential district has a situation that poor groups who want to live in the city. Many derelict structures was observed in the area. It can be understood that users

consciousness are low because of the economic and educational inadequacy and have obstacles concerning maintenance and reparation. Primarily the land users should have got awareness and it should be focused to improve their conditions with studies.

Keywords: Socio-economic transformation, user profile, evaluation, changing hands, cultural heritage, İzmir - Kemeraltı

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ	iv
ABSTRACT.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	xiii
TABLolar LİSTESİ.....	xix

BÖLÜM BİR - GİRİŞ..... 1

1.1 Çalışmanın Amacı ve Önemi	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	2
1.3 Çalışmanın Yöntemi.....	10

BÖLÜM İKİ - İZMİR TARİHİ KENT MERKEZİNDE KULLANICI PROFİLİNİ ETKİLEYEN DEĞİŞİM VE DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ 13

2.1 Tarihsel Kent Merkezlerindeki Değişim ve Dönüşüm Süreçleri	13
2.1.1 Modernitenin Tarihsel Mekan Üzerindeki Etkileri.....	13
2.1.2 Liberal ve Neoliberal Kentleşme Süreçlerinin Tarihsel Çevrelere Etkileri.....	15
2.1.3 Sosyo-Mekansal Dönüşüm Süreçleri.....	17
2.1.4 Dönüşüm Süreçlerinin Koruma ile İlişkisi	18
2.2 Türkiye Tarihsel Kent Merkezlerinde Yaşanan Değişim ve Dönüşümler	22
2.2.1 Türkiye Tarihsel Kent Merkezlerinde Kullanıcı Değişimi ve Kullanıcı-Tarihsel Çevre İlişkisi.....	25
2.3 İzmir Tarihi Kent Merkezinde Yaşanan Değişim ve Dönüşüm Süreçleri.....	28
2.3.1 Antik Dönemde Kemeraltı Bölgesi.....	30
2.3.2. Bizans Dönemi.....	33
2.3.3 Beylikler Dönemi.....	34

2.3.4 Osmanlı Dönemi	35
2.3.5 Cumhuriyet Döneminden Günümüze Tarihi Kemeraltı Bölgesi	39
2.3.5.1 Erken Cumhuriyet Dönemi	39
2.3.5.2 1950 – 1980 Dönemi	41
2.3.5.3 1980 – 1990 Dönemi	45
2.3.5.4 1990 – 2000 Dönemi	46
2.3.5.5 2000 ve Sonrası Dönem	48
2.3.6 Bölge İçin Geliştirilen Plan, Proje ve Müdahaleler	51
2.4 İzmir Tarihi Kent Merkezi Alan Kullanıcısı Değişim Süreçleri	55

BÖLÜM ÜÇ - İZMİR TARİHİ KENT MERKEZİNDE ALAN KULLANICILARININ KÜLTÜR VARLIKLARI ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELERİ..... 58

3.1 İzmir Tarihi Kent Merkezi Alan Kullanıcılarının Kültür Varlıkları Üzerindeki Değerlendirmelerine İlişkin Analiz Çalışmaları	58
3.1.1 Kemeraltı Tescilli Ticari Yapıları İçeren Örneklem Alanı Analizi	62
3.1.1.1 Arazi Kullanım Özellikleri.....	63
3.1.1.2 Yapıların Fiziki Özellikleri ve Onarım Durumları.....	69
3.1.1.3 Kullanıcının İzmir’e Geliş Neden ve Dönemleri	76
3.1.1.3.1 Tescilli Ticari Yapı Kullanıcısının İzmir’de İkamet Ettikleri İlçeler.....	81
3.1.1.4 Kullanıcının Kemeraltı’na Geliş Neden ve Dönemleri.....	82
3.1.1.4.1 İşyeri Sahipliliği.	84
3.1.1.4.2 Güncel Kullanıcıdan Önce Yapıyı Kullanan Kullanıcı ve Çalıştığı Semt.....	86
3.1.1.5 Ticari Yapılarda Sektör ve Gelir Memnuniyet Durumu	87
3.1.1.6 Kemeraltı Çarşısı’nda Tarihi Yapı ve Çevreye Yönelik Memnuniyet	91
3.1.1.7 Yapı Kullanıcılarının Teknik Altyapı ve Ulaşım Olanaklarından Memnuniyet Durumu	95
3.1.1.8 Kemeraltı Esnafının Yapılarının Fiziki Olanaklarına İlişkin Memnuniyet Durumu	96

3.1.1.9 Esnafın Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri.....	98
3.1.1.8.1 Esnafın Kemeraltı'nın Tarihsel Bir �evre Olarak Korunma Durumu Yorumları.....	99
3.1.2 Kemeraltı Tescilli Konut Yapılarını İçeren �rneklem Alanı Analizi.....	100
3.1.2.1 Arazi Kullanım �zellikleri.....	101
3.1.2.2 Yapıların Fiziki �zellikleri ve Onarım Durumları.....	106
3.1.2.3 Kullanıcının İzmir'e Geliş Neden ve Dönemleri	115
3.1.2.3.1 Yapı Sahipliliği.....	119
3.1.2.3.2 Yapıyı Güncel Kullanıcısından �nce Kullanan Kişi ve Oturduğu Yer.....	122
3.1.2.4 Teknik Altyapı Olanaklarından Memnuniyet Durumu	124
3.1.2.5 Alan Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri.....	125
3.1.3 Örneklem Alanında Tescilli Ticari ve Konut Yapılarını İçeren Analizlerin Birlikte / G�rel� Değerlendirilmesi.....	126
3.1.3.1 Yapısal Onarım Durumu	126
3.1.3.2 G�� ile Geline� Yeri ve Yıl	128
3.1.3.3 Yapı Sahipliliği	129
3.1.3.4 Yapı Kullanıcılarının Teknik Altyapı Olanaklarından Memnuniyet Durumu.....	131
3.1.3.5 Alan Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri.....	132
3.1.3.6 Yapının Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet Durumu	134
3.1.4 Örneklem Ticaret Alanı Tescilli Yapıların Tapu Kayıt Dökümleri.....	135
3.1.4.1 Parsellerin Tescil Durumu	136
3.1.4.2 Parsellerin El Değiştirme Durumu	138
3.1.4.3 Parsellerin Mülkiyet ve Hissedarlık Durumu.....	143
3.1.4.3.1 Mirasçıların Taşınmazlarını Satma Durumu.	146
3.1.5 Örneklem Konut Alanı Tescilli Yapıların Tapu Kayıt Dökümleri.....	146
3.1.5.1 Parsellerin Tescil Durumu	148
3.1.5.2 Parsellerin El Değiştirme Durumu	150
3.1.5.3 Parsellerin Mülkiyet ve Hissedarlık Durumu.....	156

3.1.5.3.1 Mirasçıların Taşınmazlarını Satma Durumu.	159
3.2 Kullanıcıların Yapı ve Çevreye İlişkin Bilinç ve Memnuniyet Durumunun Farklı Değişkenlerin Ortak Değerlendirilmesi ile İrdelenmesi	160
3.2.1 Örneklem Ticaret Alanı Tescilli Ticari Yapı Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgilerinin Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi.....	160
3.2.1.1 Kullanıcıların Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri ile Kullanıcı Profili İlişkisi	160
3.2.1.2 Yapıların Fiziki Durumları ile Kullanıcı Profili İlişkisi.....	166
3.2.1.3 Yapıların El Değişimleri ve Fiziki Durumlarının İlişkisi	168
3.2.2 Örneklem Ticaret Alanı Yapı Kullanıcı Memnuniyet Durumunun Kullanıcı Profiline Göre Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi.....	169
3.2.2.1 Yapı Kullanıcısı Profili ve Yapının Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet Durumu İlişkisi	169
3.2.2.2 Yapı Kullanıcısı Profili ve Esnafın Müşteri Profilinden Memnuniyet Durumu İlişkisi.....	171
3.2.2.3 Yapı Kullanıcısı Profili ve Elde Edilen Gelirden Memnuniyet Durumu İlişkisi	173
3.2.3 Örneklem Konut Alanı Yapı Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgilerinin Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi.....	178
3.2.3.1 Kullanıcıların Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri ve Kullanıcı Profili İlişkisi	178
3.2.3.2 Yapıların Fiziki Durumları ve Kullanıcı Profili İlişkisi.....	182
3.2.3.3 Yapıların El Değişimleri ve Fiziki Durumları İlişkisi.....	183
3.2.4 Örneklem Konut Alanı Yapı Kullanıcılarının Memnuniyet Durumunun Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi.....	185
3.2.4.1 Yapı Kullanıcısı Profili ve Yapının Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet Durumu İlişkisi	185
BÖLÜM DÖRT - DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	187
KAYNAKLAR	205

EKLER.....	213
-------------------	------------

ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1.1 Çalışma alan sınırları ve çevresi	3
Şekil 1.2 Kemeraltı konut alanı çalışma kapsamı	5
Şekil 1.3 Kemeraltı konut alanının iç kısımlarından görünüş.....	6
Şekil 1.4 Kemeraltı konut alanı Anafartalar Caddesinden görünüş.....	6
Şekil 1.5 Kemeraltı ticaret alanı çalışma kapsamı	7
Şekil 1.6 Kemeraltı ticaret alanı Kızlarağası Hanı ve 871 sokaktan görünüş.....	7
Şekil 1.7 Kemeraltı ticaret alanı 861 sokaktan görünüş.....	8
Şekil 1.8 Kemeraltı ticaret alanı (Ali Paşa Meydanı) 866 sokaktan görünüş	8
Şekil 2.1 Roma dönemi İzmir kenti	31
Şekil 2.2 Antik İzmir kentinin bugünün İzmir'indeki konumu.....	32
Şekil 2.3 Kemal Ahmet Aru, Gündüz Özdeş, Emin Canpolat ekibi 1/5000 ölçekli Nazım Plan önerisi	40
Şekil 2.4 1978 Nazım İmar Planı Revizyonu.....	42
Şekil 2.5 1984 yılı Kemeraltı koruma amaçlı imar planı	44
Şekil 2.6 Kemeraltı koruma amaçlı imar planı revizyonu 1. etap.....	47
Şekil 2.7 Kemeraltı koruma amaçlı imar planı revizyonu 2. etap.....	48
Şekil 3.1 Kemeraltı ticaret ve konut alanı çalışma kapsamı	61
Şekil 3.2 Tescilli ticari yapılarda anket sayıları	63
Şekil 3.3 Tescilli ticari yapılarda zemin kat arazi kullanım türü	64
Şekil 3.4 Tescilli ticari yapılarda ticaret türleri.....	65
Şekil 3.5 Tescilli ticari yapılarda ticari sektör değiştirme durumları.....	68
Şekil 3.6 Tescilli ticari yapılarda fiziki durum	70
Şekil 3.7 Tescilli ticari yapılarda cephe kaplaması.....	71
Şekil 3.8 Tescilli ticari yapılarda onarım geçirme durumları	72
Şekil 3.9 Tescilli ticari yapılarda onarım gereksinim durumu (Gözlem).....	72
Şekil 3.10 Tescilli ticari yapılara uygulanan onarım durumu (Söylem)	73
Şekil 3.11 Tescilli ticari yapılara olan müdahalelere göre dağılımı.....	74
Şekil 3.12 Tescilli ticari yapıların onarım gereksinimi olduğu alanların dağılımı	75
Şekil 3.13 Kullanıcıların onarım konusunda sıkıntı yaşama durumuna göre dağılımı	76

Şekil 3.14 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının memleketi.....	77
Şekil 3.15 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının İzmir'e geldiği şehir.....	79
Şekil 3.16 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının İzmir'e taşınma yıl aralıkları	80
Şekil 3.17 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının İzmir'e geliş nedenleri .	81
Şekil 3.18 Kemeraltı esnafının ikamet ettikleri ilçelere göre dağılımı	82
Şekil 3.19 Kemeraltı'nda çalışmaya başlama yıllara göre dağılımı.....	83
Şekil 3.20 Kemeraltı'nda çalışmaya başlama nedenleri	84
Şekil 3.21 Tescilli ticari yapılarda işyeri sahipliliği	84
Şekil 3.22 Tescilli ticari yapılarda yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yılları.....	85
Şekil 3.23 Tescilli ticari yapılarda kiracı olma süresi	86
Şekil 3.24 Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişi	87
Şekil 3.25 Kemeraltı çarşısı dışında çalışmak istediği yer ve sektör	88
Şekil 3.26 Müşteri profilinden memnun olma durumu.....	89
Şekil 3.27 Müşteri profilinin gruplara göre dağılımı	90
Şekil 3.28 Gelir memnuniyetinin derecesine göre dağılımı.....	91
Şekil 3.29 Tarihi bir çevrede çalışma memnuniyeti.....	92
Şekil 3.30 Kemeraltı çarşısı'nın avantajlı yönleri	93
Şekil 3.31 Kemeraltı Çarşısı'nın dezavantajlı yönleri.....	94
Şekil 3.32 Tescilli ticari yapılarda altyapı sisteminde yaşanan sorun durumuna göre dağılımı	95
Şekil 3.33 Kemeraltı çarşısına olan ulaşım olanaklarından memnuniyet	96
Şekil 3.34 Kullanıcının işyeri fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu	97
Şekil 3.35 Kullanıcının işyerinin fiziki yeterliliğinden memnun olmama nedenleri .	97
Şekil 3.36 Tescilli ticari yapılarda kullanıcıların korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri	98
Şekil 3.37 Kemeraltı'nın tarihsel bir çevre olarak korunma durumu.....	100
Şekil 3.38 Tescilli konut yapılarında anket sayıları	101
Şekil 3.39 Tescilli konut yapılarında zemin kat arazi kullanım türü	103
Şekil 3.40 Tescilli konut yapılarında zemin kat ticari aktivite kullanım türü.....	105
Şekil 3.41 Tescilli konut yapılarında üst kat ticari aktivite kullanım türü	105
Şekil 3.42 Tescilli konut yapılarında fiziki durum.....	106

Şekil 3.43 Tescilli konut yapılarında cephe kaplaması.....	107
Şekil 3.44 Tescilli konut yapılarında onarım geçirme durumu (Gözlem)	108
Şekil 3.45 Tescilli konut yapılarında onarım gereksinim durumu (Gözlem).....	109
Şekil 3.46 Tescilli konut yapılarına uygulanan onarım durumu (Söylem)	110
Şekil 3.47 Tescilli konut yapılarına olan müdahaleler.....	111
Şekil 3.48 Tescilli konut yapılarının içinde yapılan değişiklikler (Söylem).....	112
Şekil 3.49 Tescilli konut yapılarının onarım gereksinimi olduğu alanlar.....	113
Şekil 3.50 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama durumu.....	113
Şekil 3.51 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama nedenleri	114
Şekil 3.52 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullananların memleketi	116
Şekil 3.53 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir.....	117
Şekil 3.54 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarih aralıkları	118
Şekil 3.55 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e geliş nedenleri dağılımı	119
Şekil 3.56 Tescilli konut yapılarında yapı sahipliliği.....	120
Şekil 3.57 Tescilli konut yapılarında yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yıllara göre dağılımı	121
Şekil 3.58 Tescilli konut yapılarında kiracıların kiracı olma süreleri.....	122
Şekil 3.59 Tescilli konut yapılarında güncel kullanıcısından önce kullanan kişi	122
Şekil 3.60 Güncel kullanıcısından önce kullanan kişinin şimdi oturduğu yer.....	123
Şekil 3.61 Tescilli konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşama durumu	124
Şekil 3.62 Tescilli konut yapılarında kullanıcıların korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri	125
Şekil 3.63 Tescilli ticari ve konut yapılarında basit onarım durumu	126
Şekil 3.64 Tescilli ticari ve konut yapılarında restorasyon durumu.....	127
Şekil 3.65 Tescilli ticari ve konut yapılarında onarım konusunda sıkıntı yaşayan kullanıcı oranı.....	127
Şekil 3.66 Tescilli ticari ve konut yapılarında onarım konusunda sıkıntı yaşamayan kullanıcı oranı.....	128

Şekil 3.67 Tescilli ticari ve konut yapı kullanıcılarının İzmir'e taşınma yıl aralıkları	128
Şekil 3.68 Tescilli ticari ve konut yapılarında öne çıkan memleket durumu.....	129
Şekil 3.69 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapı sahipliliği oranı	129
Şekil 3.70 Tescilli ticari ve konut yapılarında kiracılık oranı	130
Şekil 3.71 Tescilli ticari ve konut yapılarında kullanıcıların yapıyı alma yıl aralıkları	130
Şekil 3.72 Tescilli ticari ve konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşama oranı	131
Şekil 3.73 Tescilli ticari ve konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşamama oranı.....	131
Şekil 3.74 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının tescilli olduğunu bilen kullanıcı oranı.....	132
Şekil 3.75 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının tescilli olduğunu bilmeyen kullanıcı oranı.....	132
Şekil 3.76 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının koruma alanı içinde olduğunu bilen kullanıcı oranı.....	133
Şekil 3.77 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının koruma alanı içinde olduğunu bilmeyen kullanıcı oranı.....	133
Şekil 3.78 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının onarım ihtiyacı olduğunu düşünenlerin oranı	134
Şekil 3.79 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının onarım ihtiyacı olduğunu düşünmeyenlerin oranı	134
Şekil 3.80 Tescilli ticari parsellerinin ana taşınmaz nitelikleri	136
Şekil 3.81 Tescilli ticari parsellerinin tescil tarihleri	137
Şekil 3.82 Tescilli ticari parsellerinin koruma grupları	138
Şekil 3.83 Tescilli ticari parsellerin el değiştirme durumları	139
Şekil 3.84 Tescilli ticari taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı.....	140
Şekil 3.85 Tek satış yapılmış tescilli ticari taşınmazların yıllara göre dağılımı	141
Şekil 3.86 İki defa satışı yapılmış taşınmazların yıllara göre dağılımı	141
Şekil 3.87 Üç defa satışı yapılmış taşınmazların yıllara göre dağılımı.....	142
Şekil 3.88 Taşınmazların intikal yapılan yıllara göre dağılımı	143

Şekil 3.89 Tescilli ticari parsellerinin mülkiyet durumu.....	144
Şekil 3.90 Tescilli ticari parsellerinin güncel durumundan önceki toplam hissedar sayısı.....	144
Şekil 3.91 Tescilli ticari parsellerinin güncel hissedar sayısı	145
Şekil 3.92 Tescilli ticari parsellerinde mirasçıların taşınmazlarını satma durumu ..	146
Şekil 3.93 Tescilli konut parsellerinin ana taşınmaz nitelik dağılımı	147
Şekil 3.94 Tescilli konut parsellerinin tescil tarihlerinin yıllara göre dağılımı.....	149
Şekil 3.95 Tescilli konut parsellerinin koruma grupları.....	150
Şekil 3.96 Tescilli konut parsellerinin el değiştirme durumları.....	151
Şekil 3.97 Tescilli konut taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı.....	152
Şekil 3.98 Tek satış yapılmış tescilli konut taşınmazların yıllara göre dağılımı	153
Şekil 3.99 İki defa satışı yapılmış tescilli konut taşınmazların yıllara göre dağılımı	153
Şekil 3.100 Üç defa satışı yapılmış tescilli konut taşınmazların yıllara göre dağılımı	154
Şekil 3.101 Tescilli konut taşınmazların intikal yapılan yıllara göre dağılımı	155
Şekil 3.102 Tescilli konut parsellerinin mülkiyet durumu.....	157
Şekil 3.103 Tescilli konut parsellerinin güncel durumundan bir önceki toplam hissedar sayısı.....	158
Şekil 3.104 Tescilli konut parsellerinin güncel hissedar sayısı.....	159
Şekil 3.105 Tescilli konut parsellerinde mirasçıların taşınmazlarını satma durumu	160
Şekil 3.106 Yapı sahipliliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu.....	161
Şekil 3.107 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu...	162
Şekil 3.108 Yapı sahipliliğine göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	163
Şekil 3.109 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	164
Şekil 3.110 Yapı sahipliliğine göre koruma terimleri bilinç durumu	165
Şekil 3.111 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre koruma terimleri bilinç durumu	166
Şekil 3.112 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki durumu	167
Şekil 3.113 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu.....	168

Şekil 3.114 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu	169
Şekil 3.115 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu	170
Şekil 3.116 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının fiziki yeterliliğinden memnun olma.....	171
Şekil 3.117 Yapı sahipliliğine göre müşteri profilinden memnuniyet durumu.....	172
Şekil 3.118 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre müşteri profilinden memnun olma	173
Şekil 3.119 Yapı sahipliliğine göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi	174
Şekil 3.120 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi	174
Şekil 3.121 İzmirli esnafın ticari aktivite türleri	176
Şekil 3.122 Konyalı esnafın ticari aktivite türleri	176
Şekil 3.123 Memleket durumuna göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi	177
Şekil 3.124 Yapı sahipliliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu.....	178
Şekil 3.125 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu...	179
Şekil 3.126 Yapı sahipliliğine göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	180
Şekil 3.127 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	181
Şekil 3.128 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki durumu	182
Şekil 3.129 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu.....	183
Şekil 3.130 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu	184
Şekil 3.131 Yapı sahipliliğine göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme	185
Şekil 3.132 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme	186

TABLÖLAR LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 3.1 Tescilli ticari yapılarda anket sayıları	63
Tablo 3.2 Tescilli ticari yapıların kat sayıları	63
Tablo 3.3 Tescilli ticari yapılarda zemin kat arazi kullanım türü	64
Tablo 3.4 Tescilli ticari yapılarda üst kat arazi kullanım türü	64
Tablo 3.5 Tescilli ticari yapılarda ticaret türleri.....	65
Tablo 3.6 Tescilli ticari yapılarda güncel ticari aktivite/kullanım türleri	66
Tablo 3.7 Tescilli ticari yapılarda ticari sektörünü değiştirme durumları.....	67
Tablo 3.8 Ticaret kullanımının güncel kullanıcıdan önceki ticari aktivite/kullanım türü	68
Tablo 3.9 Tescilli ticari yapılarda fiziki durum	69
Tablo 3.10 Tescilli ticari yapılarda cephe kaplaması.....	70
Tablo 3.11 Tescilli ticari yapılarda onarım geçirme durumları (Gözlem)	71
Tablo 3.12 Tescilli ticari yapılarda onarım gereksinim durumu (Gözlem)	72
Tablo 3.13 Tescilli ticari yapılara uygulanan onarım durumu (Söylem).....	73
Tablo 3.14 Tescilli ticari yapılara olan müdahalelere göre dağılımı	74
Tablo 3.15 Tescilli ticari yapıların onarım gereksinimi olduğu alanların dağılımı (Söylem).....	75
Tablo 3.16 Tescilli ticari yapılarda kullanıcıların onarım konusunda sıkıntı yaşama durumu	76
Tablo 3.17 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin memleketi.....	77
Tablo 3.18 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir.....	78
Tablo 3.19 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin taşınma yılı.....	79
Tablo 3.20 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin İzmir'e geliş nedenleri	80
Tablo 3.21 Kemeraltı esnafının ikamet ettiği ilçeler.....	81
Tablo 3.22 Kemeraltı'nda çalışmaya başlama yılları.....	82
Tablo 3.23 Kemeraltı'nda çalışmaya başlama nedenleri	83
Tablo 3.24 Tescilli ticari yapılarda işyeri sahipliği	84
Tablo 3.25 Tescilli ticari yapılarda yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yıllar.....	85
Tablo 3.26 Tescilli ticari yapılarda kiracıların kiracı olma süreleri.....	85
Tablo 3.27 Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişi	86

Tablo 3.28 Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişinin şimdi çalıştığı semt...	87
Tablo 3.29 Kemeraltı çarşısı dışında çalışmak istenen yer ve sektör	88
Tablo 3.30 Müşteri profilinden memnun olma durumu.....	88
Tablo 3.31 Müşteri profilini tanımlama durumu	89
Tablo 3.32 Ticari aktiviteden elde edilen gelir memnuniyetinin derecelendirilmesi.	90
Tablo 3.33 Tarihi bir çevrede çalışma memnuniyeti	91
Tablo 3.34 Kemeraltı çarşısı'nın avantajlı yönleri	92
Tablo 3.35 Kemeraltı çarşısı'nın dezavantajlı yönleri.....	93
Tablo 3.36 Tescilli ticari yapılarda altyapı sisteminde sorun yaşama durumu	95
Tablo 3.37 Kemeraltı çarşısına olan ulaşım olanaklarından memnuniyet	95
Tablo 3.38 Kullanıcının işyeri fiziki yeterliliğinden memnuniyeti.....	96
Tablo 3.39 Kullanıcının işyerinin fiziki yeterliliğinden memnun olmama nedenleri	97
Tablo 3.40 Tescilli ticari yapılarda korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri	98
Tablo 3.41 Tescilli ticari yapılarda koruma projelerinden haberdar olma durumu ...	99
Tablo 3.42 Kemeraltı'nın tarihsel bir çevre olarak korunma durumu üzerine düşünceler	99
Tablo 3.43 Tescilli konut yapılarında anket sayıları	100
Tablo 3.44 Tescilli konut parsellerindeki toplam kapı numaraları	101
Tablo 3.45 Tescilli konut yapılarında kat sayıları.....	102
Tablo 3.46 Tescilli konut yapılarında zemin kat arazi kullanım türü	102
Tablo 3.47 Tescilli konut yapılarında üst kat arazi kullanım türü	103
Tablo 3.48 Tescilli konut yapılarında zemin kat ticari aktivite kullanım türü.....	104
Tablo 3.49 Tescilli konut yapılarında üst kat ticari aktivite kullanım türü.....	105
Tablo 3.50 Tescilli konut yapılarında fiziki durum	106
Tablo 3.51 Tescilli konut yapılarında cephe kaplaması.....	107
Tablo 3.52 Tescilli konut yapılarında onarım geçirme durumu (Gözlem)	107
Tablo 3.53 Tescilli konut yapılarında onarım gereksinim durumu (Gözlem)	108
Tablo 3.54 Tescilli konut yapılarına uygulanan onarım durumu (Söylem).....	109
Tablo 3.55 Tescilli konut yapılarına olan müdahaleler.....	110
Tablo 3.56 Tescilli konut yapılarının içinde yapılan değişiklikler (Söylem).....	111
Tablo 3.57 Tescilli konut yapılarının onarım gereksinimi olduğu alanlar.....	112

Tablo 3.58 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama durumu	113
Tablo 3.59 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama nedenleri	114
Tablo 3.60 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullananların memleketi	115
Tablo 3.61 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir.....	116
Tablo 3.62 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarih aralıkları	118
Tablo 3.63 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarih aralıkları	119
Tablo 3.64 Tescilli konut yapılarında yapı sahipliği	119
Tablo 3.65 Tescilli konut yapılarında yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yıllar.....	120
Tablo 3.66 Tescilli konut yapılarında kiracıların kiracı olma süreleri.....	121
Tablo 3.67 Tescilli konut yapılarında yapının güncel kullanıcısından önce kullanan kişi.....	122
Tablo 3.68 Yapının güncel kullanıcısından önce kullanan kişinin şimdi oturduğu yer	123
Tablo 3.69 Tescilli konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşama durumu	124
Tablo 3.70 Tescilli konut yapılarında kullanıcıların korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri	125
Tablo 3.71 Tescilli ticari parsellerinin ana taşınmaz nitelikleri	135
Tablo 3.72 Tescilli ticari parsellerinin tescil tarihleri	136
Tablo 3.73 Tescilli ticari parsellerinin koruma grupları	137
Tablo 3.74 Tescilli ticari parsellerin el değiştirme durumları.....	138
Tablo 3.75 Tescilli ticari taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı.....	140
Tablo 3.76 Tescilli ticari taşınmaz intikal yapılan yıllara göre dağılımı	142
Tablo 3.77 Tescilli ticari parsellerinin mülkiyet durumu.....	143
Tablo 3.78 Tescilli ticari parsellerinin güncel durumundan önceki toplam hissedar sayısı.....	144
Tablo 3.79 Tescilli ticari parsellerinin güncel hissedar sayısı	145
Tablo 3.80 Tescilli ticari parsellerinde mirasçılarının taşınmazlarını satma durumu .	146
Tablo 3.81 Tescilli konut parsellerinin ana taşınmaz nitelikleri	147

Tablo 3.82 Tescilli konut parsellerinin tescil tarihleri	148
Tablo 3.83 Tescilli konut parsellerinin koruma grupları	149
Tablo 3.84 Tescilli konut parsellerinin el değıştirme durumlar	150
Tablo 3.85 Tescilli konut taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı.....	152
Tablo 3.86 Tescilli konut taşınmazların intikal yapılan yıllara göre dağılımı	154
Tablo 3.87 Tescilli konut taşınmaz hisse paylaşımı yıllara göre dağılımı.....	155
Tablo 3.88 Tescilli konut taşınmaz hisse oran düzenlemesi yıllara göre dağılımı ..	155
Tablo 3.89 Tescilli konut parsellere irtifak hakkı verilen yıllar.....	156
Tablo 3.90 Tescilli konut parsellerinin mülkiyet durumu.....	156
Tablo 3.91 Tescilli konut parsellerinin güncel durumundan bir önceki toplam hissedar sayısı	157
Tablo 3.92 Tescilli konut parsellerinin güncel hissedar sayısı	158
Tablo 3.93 Tescilli konut parsellerinde mirasçılarının taşınmazlarını satma durumu	159
Tablo 3.94 Yapı sahipliliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu	160
Tablo 3.95 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu ...	161
Tablo 3.96 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu ...	162
Tablo 3.97 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	163
Tablo 3.98 Yapı sahipliliğine göre koruma terimleri bilinç durumu	164
Tablo 3.99 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre koruma terimleri bilinç durumu	165
Tablo 3.100 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki durumu.....	166
Tablo 3.101 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu.....	167
Tablo 3.102 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu	168
Tablo 3.103 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu	169
Tablo 3.104 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının fiziki yeterliliğinden memnun olma	170
Tablo 3.105 Yapı sahipliliğine göre müşteri profilinden memnuniyet durumu.....	171
Tablo 3.106 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre müşteri profilinden memnun olma...	172
Tablo 3.107 Yapı sahipliliğine göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi	173

Tablo 3.108 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi.....	174
Tablo 3.109 İzmirli esnafın ticari aktivite türleri	175
Tablo 3.110 Konyalı esnafın ticari aktivite türleri	176
Tablo 3.111 Memleket durumuna göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi	177
Tablo 3.112 Yapı sahipliliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu	178
Tablo 3.113 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu .	179
Tablo 3.114 Yapı sahipliliğine göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	180
Tablo 3.115 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu	181
Tablo 3.116 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki durumu	182
Tablo 3.117 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu.....	183
Tablo 3.118 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu	183
Tablo 3.119 Yapı sahipliliğine göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme	185
Tablo 3.120 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme	186

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Amacı ve Önemi

Koruma uluslararası alanda anlaşma ve yasalarda çerçevelendiği üzere yalnızca fiziki bir süreç değil aynı zamanda sosyolojik bir eylemdir. Tarihsel mekanı var eden sosyal yapı anlaşılma ve mekanın korunması ve yaşatılması mümkün olamayacaktır. Bu kapsamda bu çalışma İzmir tarihi kent merkezindeki sosyal yapıyı, nasıl ve ne zaman değiştiğini ve günümüz kullanıcı profiline tarihsel çevreyi nasıl yorumladığını anlamayı amaçlamıştır. İlk olarak İzmir tarihi kent merkezinde kullanıcı profiline, yaşadıkları tarihsel alan ve kültür varlıkları ile ilgili değerlendirmeleri öğrenilmek istenmiştir. Burada amaç, yenileme senaryoları çerçevesinde tartışılan Kemeraltı'nın alan kullanıcılarınca nasıl algılandığını ortaya koyarak, tartışmalara yeni bir bakış açısı kazandırmak olmuştur. İkinci olaraksa günümüz kullanıcılarının yaşadıkları alanla ilgili memnuniyet ve farkındalık durumunun anlaşılması hedeflenmiştir.

Koruma çalışmalarında alan kullanıcılarının oynadığı önemli rol kabul edilmiş olsa da, ülkemizde gözlenen pratikte koruma çalışmalarının ağırlıklı olarak fiziki mekana indirildiği ve ekonomik beklentiler çerçevesinde geliştiği görülmektedir. Özellikle son on yıldır İstanbul tarihi kent merkezinde yaşanan soylulaştırma süreçleri önemli yerinden etmeleri getirmekte ve tarihsel dokuya geri dönüşü olmayan tahribatlarda bulunabilmektedir. İstanbul'da yaşanan süreç tüm ülke geneline yayılmakta ve İzmir tarihi kent merkezini oluşturan Kemeraltı bölgesi de bu tartışmalardan nasibini almaktadır. İşte tam bu konjonktür içerisinde Kemeraltı'nda alan kullanıcılarını; sosyal ve ekonomik anlamda dışlamayan, kapsayıcı ve kamu yararı adına en doğru koruma politikalarının ne olması gerektiği tartışılmalıdır. Bu çalışma, alan kullanıcı profili değişimini ve günümüz kullanıcılarının yaşadıkları mekanların korunma durumlarına olan etkisini araştırarak tartışmalara bir katkıda bulunmak istemektedir.

Dönüşen tarihi kent merkezlerinde kullanıcı profiline yönelik literatür kısıtlı olmakla beraber son yıllarda giderek artış göstermektedir. Bu çalışma İzmir örneğini tartışarak katkı yapmayı hedeflemektedir. İlk olarak tarihsel bir inceleme gerçekleştirip; İzmir tarihi kent merkezinde kullanıcı değişimini tapu kayıtları üzerinden el değiştirme bilgilerini dökerek araştırmayı ve bu değişimin tarihsel çevrenin korunma durumu ile ilişkisini anlamayı amaçlamıştır. İkinci olaraksa, yapılan anket çalışmalarıyla günümüz alan kullanıcılarının yaşadıkları alanla ilgili memnuniyet durumu ve tarihsel çevreye ilişkin farkındalıkları anlaşılmasına çalışılmaktadır. Bu bilgilerin özellikle Kemeraltı'nın geleceğinin tartışıldığı günümüzde geleceği daha doğru tasarımlamak adına geçmiş ve bugünü daha doğru okumamızı sağlayacak bir sosyal ve mekânsal analiz olduğu düşüncesinden yola çıkılmıştır.

Çalışmanın amacını özet olarak; Kemeraltı Bölgesi'nde gözlenen kullanıcı profili değişiminin dönem ve nedenleri ile araştırılmaya çalışılması ve günümüz kullanıcılarının devlet tarafından kültür mirası olarak tescil edilmiş olan yapıları için gerçekleştirdikleri müdahaleleri ile güncel onarım durumları ve koruma konusunda ne kadar bilgi sahibi olduklarının; kendi söylem ve değerlendirmeleri temele alınarak, anlaşılması olarak ifade etmek mümkündür. Bu araştırmanın Kemeraltı'nın tarihsel bir kent merkezi olarak günümüzdeki yapısı ve gelecekteki durumu ile ilgili gerçekleştirilen tartışmalara veri sunması söz konusu olacaktır. Veriler ışığında tarihi kentsel dokuda yenilemenin hangi yönde olması gerektiğinin tartışılması da çalışmanın amacı olarak tanımlanabilecektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

İzmir ili tarihi kent merkezi olan Konak ilçesi'nde yer alan Kemeraltı, kuzeyinde Fevzi Paşa Bulvarı ile başlayan Çankaya bölgesi, batısında Konak Meydanı, doğusunda Basmane bölgesi, güneyinde İkiçeşmelik bölgesi ile sınırlanan ve Tarihi Konak Meydanı ve Tarihi Kemeraltı Çarşısı'nı içeren bir bölgedir. Genel olarak Kemeraltı Bölgesi olarak da adlandırılan alan; Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde kalmaktadır. Bölgede Antik Smyrna Agorası, Antik Tiyatro ve

Kadifekale gibi 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları bulunmaktadır. İkiçeşmelik Caddesi, Kemeraltı'nı kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölerek, genel anlamda ticaret ve konut alanlarını da birbirinden ayırmaktadır. İkiçeşmelik Caddesi'nin birbirinden ayırdığı İzmir tarihsel kent merkezini oluşturan ticaret ve konut alanları dönemler içerisinde farklı dönüşümler yaşamıştır. Farklı niteliklere sahip bu iki alandaki değişim ve dönüşümlerin ne yönde olduğu bu çalışma kapsamında araştırılmak istenmiştir. Çalışma alanının büyüklüğü, süre ve işgücü kısıtlılığı değerlendirildiğinde ticaret ve konut bölgelerinden temsil gücü yüksek iki çalışma alanı belirlenerek bir araştırma gerçekleştirilmiştir.



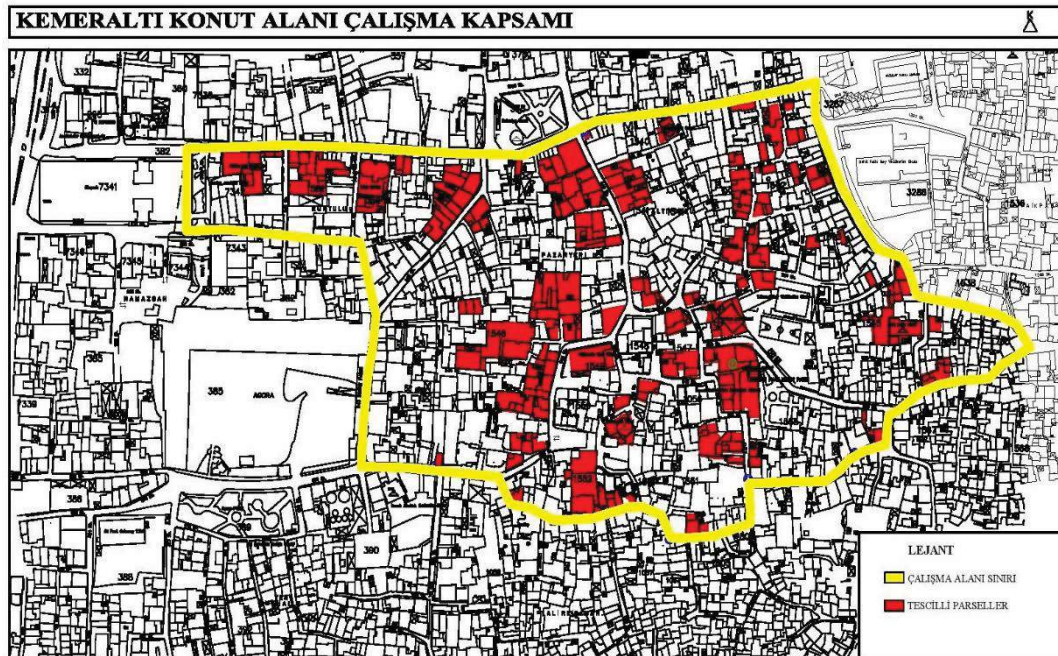
Şekil 1.1 Çalışma alan sınırları ve çevresi (Konak Belediyesi, 2007)

İzmir tarihsel kent merkezini oluşturan ticaret ve konut bölgelerinin dönemler içerisinde önemli değişim ve dönüşümler yaşadıkları gözlenebilmektedir. İzmir kenti tarihsel süreç içerisinde çeşitlilik kazanan sosyo-kültürel yapısı ve yaşanan göçlerle farklı toplumlara ev sahipliği yapmıştır. Kentte yaşayan sosyal grupların kenti boşaltıp yerine göçle yeni kullanıcılarının gelmesiyle Kemeraltı Çarşısı çevresindeki konut bölgeleri son dönemde adeta geçici olarak kullanılan bir barınma mekanı,

bakımsız ve ihmal edilen bir yoksulluk alanı durumuna gelmiştir. AVM' lerin yapımının artması ve değişen ticaret kültürü Kemeraltı Çarşısı'nın da profilinin değişmesine neden olmuştur.

Yaşanan tüm değişimlere rağmen; Tarihi Kemeraltı Çarşısı olarak bilinen Anafartalar Caddesi yayı içerisinde kalan ana bölge kentin halen merkezi konumunda olmakta ve ticaret, hizmet ve yönetsel fonksiyonları barındırmaktadır. Oysa Kemeraltı Çarşı Bölgesine komşu olan tarihi konut bölgelerinde daha keskin bir dönüşüm yaşandığı gözlenmekte ve bölge kentinin gözünde çöküntü alanı olarak nitelenmektedir. Anlaşılmaktadır ki; kullanıcı profili değişimi ve koruma ilişkisine yönelik bir çalışmanın tarihi kent merkezini anlamak üzere ticaret ve konut bölgelerinin farklılaşan dinamiklerini çözümleyerek, sonrasında bu dinamikleri bütüncül bir açıdan değerlendirmesi gerekmektedir. Bu nedenle bu çalışmada ticaret ve konut bölgesinden iki farklı alan çalışılmıştır. Tarihsel merkezin ölçeği itibarıyla, bu çalışmanın sınırları dahilinde bütününe çalışılması mümkün olamamıştır. Bu nedenle konut ve ticaret bölgesinden temsil gücü yüksek olduğu düşünülen iki örnek alan seçilerek kullanıcı profili değişimi ve mevcut kullanıcı grupların tarihsel çevre üzerine değerlendirmeleri araştırılmak istenmiştir. Ticaret bölgesi çalışma alanı Kemeraltı Çarşı Bölgesi'nden, konut alanı ise Kemeraltı Çarşısı'nın çevresinde yer alan konut alanı olan tarihi agora arkasındaki Basmane Bölgesi'nden seçilmiştir. Ticaret bölgesi örnek alanı olarak ticari potansiyelin en yüksek olduğu Anafartalar Caddesine girilmesi tercih edilmemiş, onun yerine Anafartalar Caddesi'nin çizdiği yay içerisinde kalan hanları, küçük esnaf yapısı ve tarihi nitelikleri ile Kemeraltı'nın çarşı dokusunu oluşturan alandan sokaklar seçilmiştir. Anafartalar Caddesi Kemeraltı'nın en gözde ve görünür bölgesidir, bu bölgenin yanı sıra çarşı içini oluşturan alanlardaki durumu anlamaya yönelik olarak; yay içinde kalarak ve yayı dikey ve yatayda kesen eksenler (sokaklar) üzerinde bir araştırma yapılması istenmiştir. Çalışmaya konu olan sokaklar Anafartalar Yayını kuzey-güney ve doğu-batı ekseninde kesen 871. Sokak ve bu sokakla kesişen ve onu besleyen 861, 866, 892. Sokaklar yatay aksları olmak üzere belirlenmiş olan, tescilli yapıların ve geçmişin önemli ticari bölgeleri olan hanları içeren akslar olmuştur. Konut bölgesi ise Kemeraltı'nı ikiye bölen İkiçeşmelik Caddesi'nin güneydoğusunda kalan antik

Agora çevresini içeren ve devam eden Anafartalar aksının doğu ve batısında kalan ağırlıklı arazi kullanışı konut olan bölge olmuştur. Bu alan antik Smyrna Agorası gibi çok önemli bir arkeolojik alanın ve kültür turizmi bölgesinin içerisinde ve yine İkiçeşmelik ve Basmane aksları gibi kentin ana arterleri ile çevrili olmasına karşın kentin en yoksul ve yoksun bölgelerinden biri olarak kabul edildiği için özellikle araştırılmak istenmiştir. Bu alanlarda yer alan üzerinde eski eser tescil şerhi bulunan ve bu yönüyle kamusal bir tarihsel kültürel zenginlik olarak sürdürülmesi devletçe garantiye alınmaya çalışılan tescilli parsellerin araştırılması gerçekleştirilmiştir.



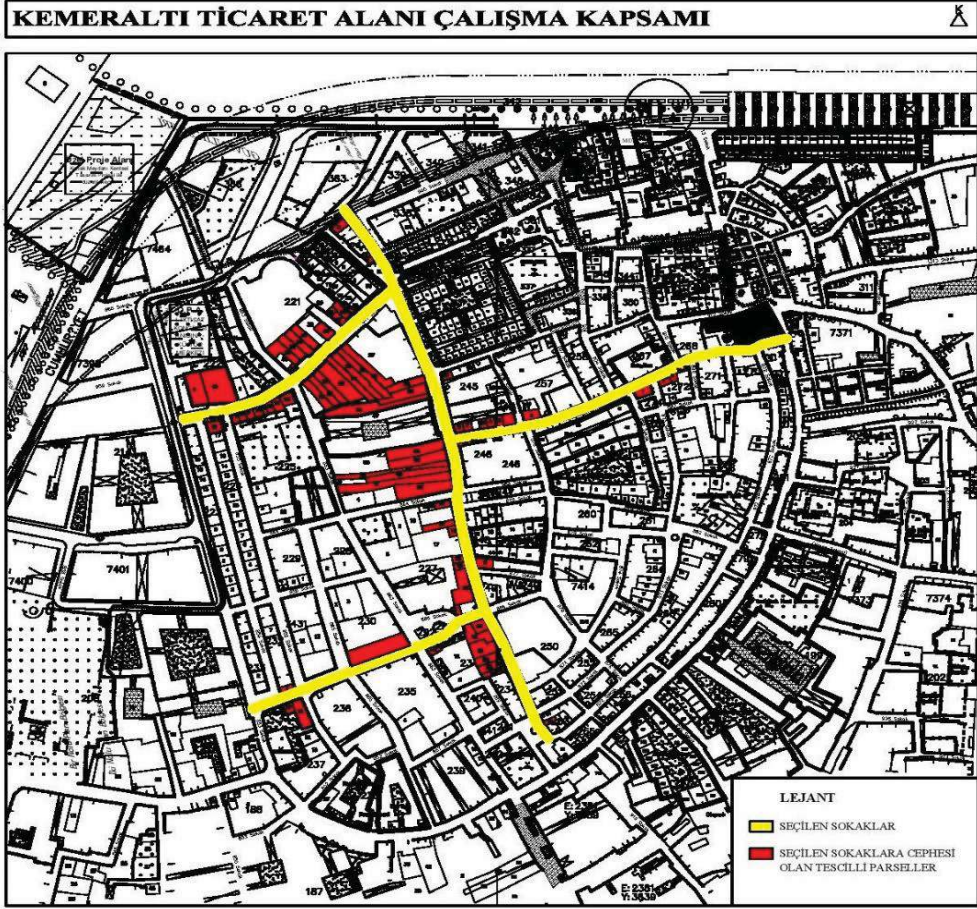
Şekil 1.2 Kemeraltı konut alanı çalışma kapsamı



Şekil 1.3 Kemeraltı konut alanının iç kısımlarından görünüş



Şekil 1.4 Kemeraltı konut alanı Anafartalar Caddesinden görünüş



Şekil 1.5 Kemeraltı ticaret alanı çalışma kapsamı



Şekil 1.6 Kemeraltı ticaret alanı Kızlarağası Hanı ve 871 sokaktan görünüş



Şekil 1.7 Kemeraltı ticaret alanı 861 sokaktan görünüş



Şekil 1.8 Kemeraltı ticaret alanı (Ali Paşa Meydanı) 866 sokaktan görünüş

Çalışmada örneklem olarak seçilen alanlardaki devletçe koruma altına alınmış olan tescilli yapıların incelenmesi gerçekleştirilmiştir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat

Varlıkları Koruma Kanunu'nun 5. Maddesine göre tescilli yapılar; "Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir". Söz konusu Kanunun 6. Maddesinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının özellikleri şöyle anlatılmıştır;

- Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- Milli tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler olarak çeşitlenmektedir.

Kültür ve tabiat varlıkları, Devlet malı niteliğinde olan kamu yararı adına tescillenen yapılardır. Kemeraltı Bölgesi'nin ölçeği bu çalışma kapsamında yüksek temsil gücü olan bir çalışma alanı sınırını ve bu alan içerisinde de ayrı bir örneklem tarifini gerektirmiştir. Bu seçimle devlet tarafından koruma altına alınmış olan tescilli yapıların kullanıcı profili değişimi ve değerlendirmelerinin araştırılmasına karar verilmiştir. Sonuç olarak bu çalışma kapsamında örneklem alanlar içerisinde, parseline tescil şerhi konularak kamusal bir tarihsel kültürel zenginlik olarak sürdürülmesi amaçlanan; kamuya mal olmuş, yaşatılması devletçe garanti altına alınmaya çalışılan tescilli yapılar incelenmiştir.

Çalışmanın giriş bölümünde öncelikli olarak çalışmanın amacı ve önemi anlatılmıştır. Ardından ticaret ve konut ağırlıklı iki bölgenin seçilme nedeni ve çalışma alanı sınırlarının belirlenme süreci ve bu alanların nasıl ve hangi yöntemlerle incelendiği aktarılmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde tarihsel kent merkezlerinin dönüşümüyle kullanıcı profilinde yaşanan değişimler ve bu değişimlerin kültürel mirasın korunma süreçleriyle olan ilişkisi modernite ve liberal kentleşme olgusu çerçevesinde; Dünya’da yaşanan genel durum, Türkiye pratiğine yansımaları ve İzmir Tarihi kent merkezi özelinde irdelenmeye çalışılmıştır. Bu bölümde zengin tarihi boyunca farklı kültürleri barındırmış olan İzmir Tarihi kent merkezini oluşturan Kemeraltı bölgesi, İzmir’in genel kentsel gelişimi çerçevesinde içerisinde dönem dönem incelenerek, alanın bugününü oluşturan koşullar anlaşılacak istenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümü ise çalışma alanında uygulanan anketler ile tapu kayıtlarının dökümünden elde edilen verileri içermektedir. Kemeraltı bölgesi örneklem olarak seçilen tescilli ticari ve konut yapılarını içeren analizler birlikte ele alınarak görece olarak değerlendirilmiştir.

Gerçekleştirilen analizlerden elde edilen veriler birbiri ile karşılaştırılmış ve sentezler elde edilmiştir. Kemeraltı Çarşısı ve çevresinde yer alan tarihi konut bölgesinde kullanıcı profilinin tarihsel çevreyle ilgili, sahiplenme, memnuniyet, farkındalık, bilinç durumu çeşitli anket soruları ile irdelenmiştir. Sonuç olarak kullanıcı profili değişimi ve kullanıcıların günümüzde tarihsel çevre üzerine değerlendirmeleri anlaşılmaya çalışılmıştır. Değerlendirme ve sonuç bölümünde ise, teorik tartışmalar ve araştırma sonuçları birlikte değerlendirilerek günümüze ilişkin durum tespitleri ve geleceğe yönelik öneriler ortaya konulmuştur.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışmada ilk olarak geçmişe yönelik kullanıcı değişimi verisini inceleyebilmek için çalışma alanı sınırları içerisindeki tescilli taşınmazların geriye dönük el değiştirme bilgilerini içeren tapu kayıtları incelenmiştir. Tapu kayıtlarında tescilli taşınmazların el değiştirme tarihleri yıllara göre dökülmüştür. Oluşturulan tapu kayıt dökümleriyle tescilli taşınmaz parsellerin; tescil grupları ve tarihleri,

mirasçı satışlarının yoğunluğu, taşınmazların satış ve intikal yolu ile el değiştirme yılları incelenmiştir.

İkinci olaraksa; günümüzde yaşayan Kemeraltı kullanıcısı ile ilgili güncel verileri elde edebilmek için yapı kullanıcıları ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Örneklem alanların farklı niteliklere sahip olmasından dolayı oluşturulan anket soruları da alanın özelliklerine göre farklılaşmış; ticaret ve konut olmak üzere iki farklı anket formu düzenlenmiştir. Örneklem alanlarda anketi yapılan tescilli yapı sayısının fazla olmasından dolayı şehir ve bölge planlama eğitimi almış küçük bir anket grubuyla birlikte 2014 yılı temmuz ayı içerisinde anket çalışması gerçekleştirilmiştir.

Bu anket çalışmasında yapı kullanıcısının alana nereden, ne zaman geldiği ve bir önceki kullanıcısı hakkında bir bilgiye sahip olup olmadığı sorulmuştur. Anket aracılığıyla Kemeraltı kullanıcısının yapıya olan müdahaleleri, kullanıcılarının korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri ve memnuniyet durumuna ilişkin güncel durum bilgisi tespiti yapılmaya çalışılmıştır. Sahiplilik, aidiyet, koruma bilinci ve memnuniyet gibi olguların birbiriyle olan ilişkisini anlayabilmek için elde edilen veriler çapraz değerlendirme yöntemiyle birlikte değerlendirilmiştir. Elde edilen verilerle güncel kullanıcı profili hakkında çıkarımlarda bulunulmuş ve bu sosyal profilin tarihsel bölge üzerine değerlendirmeleri öğrenilmeye çalışılmıştır.

Yapılan anketlerde öncelikle yapıların fiziki durumları tespit edilerek; tescilli yapı kullanıcılarına gerçekleştirdikleri onarım ve müdahaleler ile ilgili sorular yöneltilmektedir. Yine tescilli yapı kullanıcılarının İzmir'e nereden ve neden geldiklerini öğrenerek çevreye ve yapıya aidiyet ve sahiplenme ilişkisinin olup olmadığı anlaşılmaya çalışılmıştır. Kemeraltı Çarşısı'nda yer seçme yılları ve nedenleri, ticari yapılarda sektör ve gelir memnuniyet durumu da öğrenilmeye çalışılmıştır. Yapılarının fiziki olanaklarının, teknik altyapı ve çevresel memnuniyetinin olup olmadığı da değerlendirilmiştir.

Yapı kullanıcısının koruma hakkında bilgi sahibi olma durumu, yapıya yaptığı müdahalelerin meşruluğunu sorgulatmaktadır. Bu nedenle yapı kullanıcılarına hem koruma konusunda bildikleri hem de yapıya yaptıkları müdahaleler anket aracılığıyla sorulmuştur. Koruma konusundaki bilgilerini anlayabilmek adına; yaşadıkları çevrenin kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu, yapısının koruma altına alınmış bir yapı olduğunu ve koruma ile ilgili genel terimleri bilip bilmediklerine dair sorular yöneltilmiştir.

Gerçekleştirilen anket çalışması ve tapu kayıt dökümleriyle iki alanın da kullanıcı profiline ilişkin mevcut ve tarihsel durum anlaşılmasına çalışılmıştır. Daha sonra elde edilen bilgilerin birbirleriyle ilişkisinin olup olmadığını öğrenebilmek için anlamlı sonuç vereceği düşünülen veriler arasında çapraz değerlendirmeler yapılmıştır. Kentin belleği ve kimliğini oluşturan tarihsel kent merkezlerinin kentin yaşadığı sosyo-ekonomik süreçlerden doğrudan doğruya etkilendiği savıyla; söz konusu çarpazlamaların verdiği sonuçlardan yararlanılarak tarihsel kent merkezinin yaşadığı sosyo-ekonomik süreçler değerlendirilmiş ve kullanıcı değişimlerinin bu süreçlerdeki önemli olaylar ve kırılma noktalarıyla bir ilişkisi olup-olmadığı da sorgulanmaya çalışılmıştır.

BÖLÜM İKİ

İZMİR TARİHİ KENT MERKEZİNDE KULLANICI PROFİLİNİ ETKİLEYEN DEĞİŞİM VE DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ

2.1 Tarihsel Kent Merkezlerindeki Değişim ve Dönüşüm Süreçleri

Aydınlanma sonrası yaşanan teknolojik ilerlemeler ve toplumsal sistemdeki değişim kentlerin yapısını değiştirmiştir. Tarihsel kentler üretim-birikim sürecinin önünü açacak şekilde hızlı bir yeniden yapılanmanın içerisine girmişlerdir. Bu hızlı yeniden yapılanma durumunda, tarihsel olana karşı oldukça dönüştürücü hatta yıkıcı olunabildiği görülmektedir. Modern kentin gelecek odaklı dinamik yapısı tarihsel kent merkezleri üzerinde çok farklı etkiler bırakarak değişim ve dönüşümüne yol açmıştır. Çalışmanın bu bölümünde değişimi hazırlayan ana etmenler; modernite projesinin etkileri, liberal ve neo-liberal ekonomik süreçler ve bunların yol açtığı sosyolojik ve mekânsal dönüşümler çerçevesinde incelenmek istenmektedir.

2.1.1 Modernitenin Tarihsel Mekan Üzerindeki Etkileri

19. yüzyılda gerçekleşen endüstrileşme hareketleri ve bu hareketin toplumsal, ekonomik ve kültürel yansımaları sonucunda Sanayi Devrimi ortaya çıkmıştır. Sanayi Devriminin ardından teknik düşünce, bilimsel devrim ve aydınlatma projesi Modernizm akımını egemen paradigma haline getirmiştir. Modernizmin günlük yaşamda egemen olması ve gelişkin bir kapitalist birikim sürecine geçilmesiyle birlikte, önceki dönemlere göre oldukça farklı bir mekansal yaklaşımın ortaya çıktığı görülmektedir. Bu anlayış, mekansal olguları geçicilikle anlamlandırmış ve özellikle kentsel mekanda geçmişin oluşumlarına karşı oldukça yıkıcı bir tavır izleyebilmiştir (Çırak, 2010). Modern dönemin kentsel mekan üzerindeki kimi zaman yıkıcılığa varan dönüştürücü etkisi, ekonomi alanındaki niteliğinden kaynaklanmakta ve kentsel dokular üzerinde güçlü dönüştürücü ve tahrip edici potansiyeller taşımaktadır. (Tekeli, 2003) Bu bağlamda Sanayi devriminden bu yana egemen paradigma olan modernite projesi ve kapitalist birikim sürecinin tetiklediği hızlı kentleşme süreçlerinin; kentsel yapıları hızlı bir dönüşüm süreci içerisine taşıdığını

vurgulamak mümkündür. Modern-Kapitalist kentleşme süreçleri ilerlemeci paradigma çerçevesinde geçmişin oluşumlarına karşı yıkıcı tavır alabilmekte ve modernitenin Dünyanın her yerinde mekanları birbirine benzeştirici etkisi görülmektedir. Tarihsel kent merkezleri de yaşanan oluşumlardan kentsel konumları ve yapıları bağlamında doğrudan veya dolaylı olarak etkilenmekte olan bölgelerdir.

Endüstri Devrimi sonrasında yaşanan liberal ve neo-liberal kentleşme süreçleri 19. yüzyılın sonundan bu yana kentleri hızlı ve sürekli bir yeniden yapılanmanın içerisine sokmaktadır. Özellikle son dönemde sermayenin uluslararasılaşması olarak tanımlanan ve neo-liberal sürecin bir sonucu olan küreselleşme olgusu Günay'ın (2010) da ifade ettiği gibi; küreselleşme, teknolojik gelişmeler, yeni sosyo-ekonomik ve politik organizasyon biçimleri ile yaşamın her alanında dünya çapında ilişkilerin ve bağlantıların değiştiği ve ekonominin yaşamın tüm alanlarında itici güç olarak yeniden tanımlandığı bir süreç olmaktadır (Günay, 2010). Bu süreçte, kentler yeniden yapılanmakta ve hızlı değişimler yaşanmaktadır. Kiper'in (2004) belirttiği gibi küreselleşmenin en belirgin etkileri, açıktır ki, kentler ve kentliler üzerinde hissedilmektedir. Kent yönetim sisteminden başlayarak, kent fiziksel mekanı, kentlilerin yaşam tarzları, tüketim alışkanlıkları, giderek ekonomik ve toplumsal yapı üzerinde son dönemlerde yaşanan değişimlerin pek çoğu küreselleşme ile başat kılınan politika ve uygulamaların izlerini taşımaktadır (Kiper, 2004). Bütün bu değişimler yüzyıllar ve belki daha uzun sürelerce orada var olmayı sürdürebilmiş olan tarihsel kent merkezlerini de etkilemekte ve değişimler yaşanmasına neden olmaktadır. Yasalarla koruma altına alınmış olan ve bu nedenle üzerinde koruma amaçlı olarak imar kısıtlılığı bulunan tarihsel bölgelerde koruma kararlarının uygulamasının genel olarak ekonomik nedenler ve bunların yol açtığı sosyal ve problemler dolayısıyla başarısız olduğu görülmektedir. Koruma kararları genel olarak fiziki müdahale kısıtlarıyla sınırlı kalmakta, uygulamaların gerçekleşmesi zor olmamaktadır. Bu konjonktür içerisinde örülmektedir ki; tarihsel kent merkezleri ya terk edilmekte ve eskime ve yıpranma süreçlerine bırakılmakta ya da piyasa mekanizmalarının talepleri doğrultusunda soylulaşmaya konu olmaktadır. Her iki dönüşüm senaryosunda da alanların erişilebilirliği ve toplumun tüm katmanlarınca kullanılabilirliği mümkün olamamaktadır. Alanın erişim, algı ve kullanımı

konularında alan kullanıcılarının durumu ve tutumları önemli rol oynamaktadır. Nitekim sosyolojik değişim, sosyal bariyerler gibi konuların da koruma uygulamalarının başarısında önem taşıdıkları anlaşılmaktadır.

“Modernitenin tek tipleştirici ve gelecek odaklı söylemini eleştiren ve tarihsel olanın değerini vurgulayan post modern söylemler de süreç içinde ekonomik sisteme entegre edilmeye başlanmıştır. Başlangıçta modernizmin tek tipleştirici-homojen kurgusuna karşı çıkarak; farklılıkları ve tarihsel olanın değerini vurgulayan postmodern söylemler, ekonomik sistemin toplumsal eleştiri ve arızaları içselleştirme yeteneğinin etkisiyle yeni ve alternatif tüketim alanları yaratır duruma getirilmiştir. Bu süreçte özellikle tarihsel mekan fiziksel-otantik bir nesne haline getirilerek; bedelini ödeyebilen yeni toplumsal sınıfların tüketimine soyulaştırma yoluyla sunulmaktadır” (Çırak, 2010).

2.1.2 Liberal ve Neoliberal Kentleşme Süreçlerinin Tarihsel Çevrelere Etkileri

Modernleşme sürecinde kentlere bakıldığı zaman, kentsel mekanın genel olarak kapitalizmin ilkeleri çerçevesinde yeniden şekillendirildiği görülmektedir. Bu süreçte tarihsel mekanlar da biricik değerleri ve otantik nitelikleri kullanılarak, yeni bir rant oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmektedirler. Sistemin rant beklentilerine cevap veremedikleri noktalarda da düzen dışı bırakılarak, eskime ve köhnemeye terk edilmektedirler. Karakurt (2006), kapitalizmin mekan-tarihsel mekanı kullanma biçimini şu şekilde özetlemektedir; “Sermayenin akışını kolaylaştırmak ve birikimini arttırmak yönündeki eğilim beraberinde yeni mekansal düzenlemeler getirmekte, eski çevreler sürekli olarak bir değişim döngüsü içine girmektedir. Mekanın, kapitalist ekonominin gereklilikleri doğrultusunda bir değişim geçirerek niceliksel değerlerinin ön plana çıkması, bulunduğu yer ve coğrafyayla arasındaki bağların gevşemesi modern zamanlara özgü bir mekan olgusu olarak kendisini göstermektedir. Mekansal süreksizliklerin yapısı sermaye tarafından belirlenmekte; sermaye, mekanın bu özelliğini kullanarak, kendi karlılığını arttıracak yeni düzenlemeler ve tanımlamalar yapmaktadır” (Karakurt, 2006).

Tokyay'ın (2005) da belirttiği üzere, bilgisayar ve otomasyon sektörlerinin gelişmiş olduğu, denetimin, nitelikli işgücünün ve bireysel girişimciliğin çok önem kazandığı Post-Fordist dönem, üretim ve tüketimi eskisinden çok farklı biçimde tanımladığı gibi, ürün tasarımına ait eski politikalar da değişmekteydi. Aynı tip ürünün hızlı şekilde toplu üretimi sonucunda toplu tüketimini sağlayabilmek için topluma suni beğenilerin enjekte edilerek dayatılan moda ile beğeniler aynılaştırılmıştır. Dayatılan suni zaruri ihtiyaçların satış mekanları olarak da alışveriş merkezleri (AVM'ler) tasarlanmaya başlamıştır. Bu yeni moda kavramı ve mekanlar tarihsel kent merkezlerinin yapısını ve rollerini de değişime sürüklemektedir. Kentlerin genel yapısını da değiştiren bu yeni liberal süreçler tarihsel kent merkezlerinin yenileme meselelerini sürekli gündeme getirmektedir. Yenilemenin nasıl ve ne yönde olması gerekliliği ise çok önemli bir tartışma konusudur. Yalnızca ekonomik sistemin beklentileri çerçevesinde geliştirilen kısa vadeli projeler alanın biricik ve yerine konulamaz olan tarihsel niteliğinin kaybına yol açma riski taşıyabilmektedir. Görülmektedir ki, özellikle son dönemlerde yeni kentleşme eğilimlerinin, özellikle neo-liberal süreçlerin baskıcı gücü tarihsel kent merkezlerinin üzerinde de yoğun olarak hissedilmektedir.

Neo-liberal politikalar tarihsel alanların konumsal özellikleri ve otantik değerlerini piyasa mekanizmalarının içerisine taşımaya çalışmakta ve tarihi kent merkezlerini gayrimenkul sermaye piyasaları açısından önemli bir yatırım alanı olarak görmektedirler. Neo-liberal projelerin hedefi kent merkezlerinin içinde ve/veya çevresinde yer alan eski ve düşük standarttaki yerleşim dokusunda, kamu yatırımları yaparak yaşam kalitesini yükseltmek, bozulan veya tümünden kaybolan kent imgesini yeniden oluşturmak, böylece gelir düzeyi daha yüksek olan grupları bu alanlara çekerek özel mülkiyetteki taşınmazların rant düzeyini yükseltmek ve bu alanları özel sektör yatırımları için karlı ve çekici hale dönüştürmektir (Çırak, 2010; Aktüre, 2005; Turok, 1992, s. 34).

Liberal ve neoliberal kentleşme süreçlerinde tarihsel kent merkezlerinin kaderlerinin kapitalist birikim süreçlerine dahil olma ya da olmama noktasında

değişmekte olduğu görülmektedir. Bu ilişkilere eklemelenemeyen alanlar kendi dinamiklerine ve uzun vadede eskimeye ve köhnemeye terk edilmekte; ilişkilere dahil olduklarında ise soylulaşma sürecine konu olmaktadır. Her iki durumda da tarihsel bölgelerin kamu yararı adına korunması ve tüm toplumsal katman ve gruplar için erişilebilir ve kullanılabilir olması mümkün olamamaktadır.

2.1.3 Sosyo-Mekansal Dönüşüm Süreçleri

Kent içindeki geleneksel dokunun, geçmişi bu güne taşıyan ve kent kimliğini barındıran hem fiziksel hem de sosyal bağlamıyla korunması ve yaşatılması gerekmektedir. Ancak geleneksel dokularda korumaya engel teşkil eden, kentlerin yaşadığı sosyo-ekonomik süreçlerle doğrudan bağlantılı sosyolojik sorunlar olduğu görülmektedir. Tarihi kent merkezlerinin dönüşümü çoğu zaman fiziki olarak nitelendirilmektedir, fakat dönüşüm aynı zamanda bir sosyo-ekonomik süreçtir. Bu süreç kentte yaşayan sosyal grupların kent içindeki yer değişimlerini beraberinde getirmektedir. Sosyo-ekonomik dönüşüm geçiren kent merkezleri mekansal yenilemelerle otantizmi ve merkezi konumları çerçevesinde kentsel rantın arttırılmasıyla belirli bir kullanıcı grubunun kullanıma sunulmasıyla soylulaştırılmaktadır. Öte yandan ekonomik sisteme entegre olamayan tarihsel merkezler de sosyal çöküntü alanlarına dönüşmektedir. Bu her iki durumda da bölgelerde değişen yaşam koşulları içerisinde devlet yol göstericiliği olmadan, koruma ve kullanılabilirliğe ilişkin sorunların çözümünün yalnızca alan kullanıcılarından veya piyasa mekanizmalarından beklenmesi önemli bir sorundur.

Genellikle bilinç ve gelir durumu düşük olan alt gelir gruplarına mensup kullanıcıların yaşadığı alanlarda bu kullanıcıların koruma bilincine sahip olmaması, ekonomik ve teknik yetersizlikler gibi etkenler yapıların korunması ve kullanılabilirlik düzeyini arttırmada engel teşkil etmektedir. Kiracılık oranının yüksek olması, göç ile gelen kullanıcıların aidiyet duygusunun az olması yapıyı ve çevreyi sahiplenmenin azalmasıyla birlikte tarihi dokunun yeterince korunamayarak bozulmasına yol açmaktadır. Öte yandan piyasa mekanizmaları eliyle soylulaştırılarak kullanıcı profili değiştiren alanlarda da tarihsel alanın bir dekora

indirgenmesi tarzında sorunlar yaşanmaktadır. Sonuç olarak hem çöküntü bölgelerinde, hem soylulaştırma alanlarında sahiplik ve aidiyet duygusunun dönüşümü çerçevesinde kullanıcının yapıya müdahale etme yaklaşımı da değişmekte, dönüşmektedir.

Ahunbay'ın belirttiği gibi insanların neden olduğu yerleşmenin terk edilmesi, kötü kullanım ve onarımlar, yangın, savaş, Vandalizm, bayındırlık etkinlikleri, turizm, hava kirliliği ve trafik gibi etkiler tarihsel yapılara ve çevreye en büyük zararı veren nedenler arasındadır (Çetin, 2012; Ahunbay, 1996). Zaman faktörünün yanı sıra, çevresel etkenlerden kaynaklanan nedenler, yapılan kullanım hataları, bilinçli yapılan tahribatlar gibi nedenler tarihi yapı stoğunun eskimesine ve köhneleşmesine neden olmaktadır.

Tarihi kent merkezlerinde dönemin ihtiyaçlarına göre yapılmış mevcut yolların ve yol genişliklerinin yetersiz olması, tarihi dokunun zedelenme riskinin verdiği kısıtlamalardan kaynaklı yeni yolların açılmaması ve yol genişliklerinin yeniden düzenlenememesi gibi mekansal sorunlar yaşanmaktadır. Bu mekânsal sorunlar da beraberinde sosyal katmanların alana yüklediği anlamın değişmesini ve bölgenin sosyal yapısının dönüşümünü getirmektedir.

Yapılan koruma amaçlı imar planlarının yerel yönetimlerce uygulanmasında gecikmeler yaşanması ya da hayata geçirilememesi ve müdahale zorluklarının yaşanması durumları söz konusu olmaktadır. Plan kararlarının inşaat ve onarım faaliyetlerini kısıtlaması ve yenilemenin yüksek maliyetlere ulaşması dolayısıyla, tarihsel bölge alan zamanla kullanıcı gruplarınca tercih edilmeyen, zorunlu bir ikamet bölgesi olarak kullanılmaya başlanabilmektedir.

2.1.4 Dönüşüm Süreçlerinin Koruma ile İlişkisi

Kentlerin dönüşümünün açıklanabilmesi için esasen tarihsel süreçlerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Kentler Güvenç'in (1991) ifade ettiği gibi, geçmişten geleceğe bir süreklilik içinde değerlendirilmesi gereken oluşumlardır.

Çevre ve içinde yer alan yaşam biçimi ile bir bütün oluşturarak; toplumsal olarak yeniden üretilen, sürekli değişim ve gelişim halinde olan toplumsal ilişkiler, kent kimliğinin yeniden tanımlanmasına neden olmaktadır (Güvenç, 1991). Bu anlamda kentin tarihi toplumsal ilişkilerin tarihinden bağımsız düşünülemez. Mekanı biçimlendiren de toplumsal ilişkilerin ta kendisi olduğu için; tarihsel alanları toplumsal boyutlarıyla ele almadan anlamak ve korumak mümkün olamayacaktır.

Mekan ve mekansal öğeler, üretildikleri coğrafyanın ve üretici toplumun özelliklerini taşırlar (Çırak, 2007; Turgut ve diğerleri, 2009). Kişilerin yaşam alanlarında geçmişlerini yansıtan olgular, kişilerin yaşadığı mekana ve topluma ait olduğunu hissettiren kimlik öğelerinden biridir. “...fiziksel mekâna dair sahiplilik açısından nesnel boyutları olduğu gibi, yere duyulan aidiyet açısından da sosyal ve psikolojik boyutları vardır. Kişinin kimliğini açıklarken, kendisini bir “yer”li olarak tarif etmesi, o yerde doğduğu, yaşamakta olduğu, orada yaşama konusunda bağlılıklarının bulunduğu, çeşitli davranış ve alışkanlıklarının o yerden kaynaklandığı gibi anlamlar içermektedir” (Kayın, 2009). “Evimiz-mekan ve insanlar-evler, sokaklar, aile üyeleri ve komşular tüm bu unsurlar kimliğin geliştiği özel sosyo-kültürel durumun temellerini birlikte kurarlar. Özel ve ortak kimliğin kombinasyonu kültürel gelenekler, sosyal aktiviteler ve kişisel sosyolojik unsurların temelini oluşturur. Evden başlayarak, mekansal ve sosyal karşılaşmalar içinde en yakın aile bireyleri ve arkadaşların mekanları içten içe kimliksel mekanı geliştirir” (Çırak, 2007; Dumreicher ve Kolb, 2006, 2008). Bu nedenle bireyselden toplumsal ölçeğe; insan ve insan topluluklarıyla mekan arasındaki güçlü karşılıklı ilişkiden söz etmek mümkündür. Ancak modernite sonrası hızlı kentleşme süreçleri bu ilişkiyi göz ardı eden ve insan-mekan ilişkisini yalnızca sermaye birikiminin rasyonelleri doğrultusunda değerlendiren bir yapıyı ortaya çıkarmıştır. Bu süreçte insan-mekan ilişkilerini düzenleyen bilim alanları da doğrudan fiziki mekan ölçeğine yönlendirilmiş ve mekanının sosyoloji ve psikolojisi yeterince değerlendirmeye alınmamıştır. Oysa mekanın kullanıcısının onu düzenleme biçimi ve yorumlama biçimi önemlidir. Bunlar değerlendirilmeden yapılacak çalışmalar eksik kalabilecektir. Tarihsel çevre koruma çalışmalarında da benzer bir durum yaşanmaktadır. Çeşitli nedenlerle kullanıcıları değişmekte ve yeni gruplar da

çevreye yeni anlamlar yüklemektedir. Koruma çalışmalarının bu grupların durum ve görüşlerini de dikkate alması, çalışmaların başarısı açısından önem taşımaktadır.

Dünya genelinde pek çok tarihsel kent merkezi benzer süreçleri yaşamış ve yaşamaktadır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında bu yana koruma anlamında önlemler alınması gerekliliği Dünya'nın hep gündeminde olmuştur. Kimlik ve bellek oluşumunda önemli bir unsur olan tarihsel kentlerin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için uluslararası düzeyde çalışmalar başlatılıp bildirgeler yayınlanmaktadır. Ancak tüm bu çalışmaların fiziki müdahaleler konusunda gösterdikleri hassasiyeti alan kullanıcıları ve sosyal yapı üzerine de ne kadar göstermekte oldukları halen tartışmalıdır. Tarihsel merkezlerde yaşanan kullanıcı değişimleri ile ilgili literatür araştırması yapıldığında çalışmaların kısıtlılığı görülmüştür. Çalışmaların daha çok fiziki mekana yoğunlaştığı; ekonomik , turizm ve mekansal odaklı çalışmaların çok olduğu, sosyal yönü içeren aslen bağlamı oluşturan toplumsal dönüşümlerin dışarıda bırakıldığı görülmektedir. Bu durum liberal ve neo-liberal sürecin sonucu olup, eğilimlerin ekonomik beklentiler çerçevesinde belirlenmekte olduğunun bir göstergesi olarak kabul edilebilecektir.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'da ortak tarihi kent kimliğini korumak adına turizm sektörünü canlandırmak ve kültürel ortak mirası korumak amacıyla çeşitli organizasyonlar düzenlenmiş ve bu konuda tüzükler ortaya konmuştur. 1931 yılında tarihi binaların restorasyonu üzerine yapılan Atina Konferansı'nda (Carta Del Restauro) bir konsey vasıtasıyla dünya miraslarının tespiti ve korunması fikri ortaya atılmıştır. Daha sonra Venedik Tüzüğü ortaya çıkınca UNESCO tarafından Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi oluşturulmuştur. "...ICOMOS'un kuruluşunun arka planında 1964'de Venedik'te yapılan 2.Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi'nin sonuç bildirgesi olan "Venedik Tüzüğü" nün, anıt ve yerleşmelerin korunması konusunda çalışacak uluslararası bir konseyin kurulmasını önermesi yatmaktadır" (ICOMOS Türkiye, b.t.).

Mazı'nın (2009) belirttiği gibi; Avrupa Konseyi tarafından ilan edilen 1975 "Avrupa Mimari Miras Yılı" kapsamında gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda,

“Avrupa Mimari Miras Tüzüğü” hazırlanmış ve 26 Eylül 1975 tarihinde Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi tarafından kabul edilmiştir. Venedik Tüzüğü metnindeki “anıt”tan “mimari miras” kavramına geçiş, genişletilmiş, bir “tarihi çevre” kavramı, tarihi çevrenin evrensel değeri, koruma-ekonomi ve toplumsal yapı arasındaki doğru ilişkileri kurmaya çalışan “bütünleşik koruma” yaklaşımı ve bunun uygulanması için araçlar gibi önemli yeni yaklaşımlara yer verilmiştir. 1975’in Avrupa Mimari Miras Yılı ilan edilmesi ile başlayan kampanya sonunda yayınlanan “Amsterdam Bildirgesi”nde mimari mirasın korunması kentsel ve bölgesel planlamanın hedeflerinden biri olarak belirlenmiştir. Bu bildirgeyle de, hedefin bütünleşik koruma olduğu belirtilmiş ve ekonomik, sosyal, yönetsel ve yasal yönleri gözetilen bir koruma modeli olarak tanımlanan bu yaklaşımın gerçekleşmesi için gerek duyulan araçlar tanımlanmaya çalışılmıştır (Çelik-Yazgan, 2007).

Sonuç olarak, tarihsel çevre koruma çalışmalarının teknik ve kavramsal gelişimi sürecinde sosyal, ekonomik ve mekânsal bağlamı birlikte değerlendiren bütünleşik koruma yaklaşımının ön plana çıktığı görülmektedir. Sosyal bütünleşme kültürel mirasın ve yapıları çevrenin sürdürülmesi kadar önemli bir konu olarak görülmekte ve bu nedenle sürdürülebilir kentsel gelişmenin temel unsurlarından birisi olmaktadır (Keresztély, 2007). Koruma uluslararası alanda anlaşma ve yasalarda çerçevelendiği üzere yalnızca fiziki bir süreç değil aynı zamanda sosyolojik bir eylem olmak durumundadır. Nitekim Faro konvansiyonu kültürel mirasın nasıl ele alınması gerektiğini şöyle açıklamaktadır; “...kültürel miras ve kültürel çeşitlilik arasındaki önemli sinerjiyi tanımakla beraber, esas olarak kültürel mirastan, farklı toplumlarının varlığını sürdürmelerine katkı verecek ekonomik ve toplumsal koşulların yaratılmasında sürdürülebilir biçimde nasıl yararlanılabileceğine odaklanmaktadır. Küreselleşme karşısında kültürel çeşitliliğin devamlılığının sağlanması uluslararası çabanın hedefidir. Mevcut Sözleşme kültürel mirasla bir bütün olarak ilgilenmektedir. Esas olarak birleştiklerinde mirası oluşturan maddi ya da manevi bileşenler yerine kabul edilen değerlere odaklanmaktadır” (Faro konvansiyonu, 2005). Faro konvansiyonunda da belirtildiği gibi tarihi mekanların niteliğini oluşturan sosyo-ekonomik ve toplumsal özellikleri ile birlikte ele alınarak korunması gerekmektedir. “Dünyadaki deneyimler gözlemlendiğinde sosyal ve kültürel

yapının korunması ve el değiştirmeleri önlemeye yönelik koruma çabalarının kısıtlı da olsa ortaya konulmakta olduğu görölmektedir. Bu çalışmalar içerisinde İtalya Bologna örneğinde alan kullanıcılarının gereksinimlerini ve geleneksel üretim ve yaşam tarzlarını korumaya yönelik ciddi bir çalışmanın yürütölmüş olduğu görölmektedir. Buna karşın İngiltere, Almanya ve Singapur’da gibi çeşitli ölkelerde de sosyo-költürel yapının korunmasına yönelik çalışmaların gerçekteştirildiği, bununla beraber bu çabaların sermaye talepleri karşısında ancak kısmen başarılı olabildikleri görölmüştür” (Aktüre, 2003).

2.2 Türkiye Tarihsel Kent Merkezlerinde Yaşanan Değişim ve Dönüşümler

Tarihi kent merkezlerinde yaşanan değişimleri tartışmazdan önce ölkemizde tarihsel çevreler için geliştirilen yasal ve yönetsel sürecin dönemler içerisindeki gelişimini anlamak yerinde olacaktır. Türkiye’de tarihi yapıların koruma çalışmaları ilk olarak Osman Hamdi Bey tarafından başlatılmıştır. Költür varlıklarının korunmasına yönelik ilk yasal düzenleme dönemin Osmanlı aydınlanması sürecinde olan ve 13 şubat 1869 tarihinde yürürlüğe giren Asar-ı Atika Nizamnamesi’dir. Bu yasa yabancı araştırmacıların yapacakları arkeolojik kazıları izne bağlamış ve bulguların yurtdışına çıkarılmasını yasaklamıştır (Çırak, 2014). Bu nizamnamenin yetersiz kalması ile 1874 yılında ikinci bir nizamname yayınlanmıştır. Yeni oluşturulan nizamname ile ilk kez eski eser tanımı yapılmış olup eski eserlerin devlet malı olduğu hükmü getirilmiştir. Asar-ı Atika Nizamnamesi 1920’de Türk Asar-ı Atikası olarak genişletilmiştir. “Eski eserlerin korunmasını sağlamak üzere 1904’de Asar-ı Atika Nizamnamesi / Eski Eserleri Koruma Müdürlüğü kurulmuştur. Koruma konusunda asıl önemli adım 1917’den sonra atılmıştır. 1931’de Atatürk Türk Tarihini Tetkik Cemiyeti’ni kurarak Eski Eserleri Koruma Komisyonu oluşturulmasını sağlamıştır. 1925’te kaldırılan Vakıflar Örgütü, 1935’de Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne bağlanmıştır” (Oban Çakıcıoğlu), 2006). 1951’de günümüzün Költür ve Tabiat Varlıklarını Yüksek Koruma Kurulunun temelini oluşturan “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu, koruma konusuyla ilgili en yüksek karar mercii haline gelmiştir. 1964’de çıkarılan Venedik Tüzüğü de 1967’de uygulamaya konulmuştur” (Oban(Çakıcıoğlu), 2006). “1957 yılında oluşturulan 6785

sayılı yasa, kentsel sit kavramının ortaya çıkmasına zemin hazırlayacak bir altyapıyı oluşturmuştur” (Çırak, 2014). “Türkiye’de eski eserlerle ilgili olarak, ilk yasa 1969 yılında çıkarılmıştır. Bunu; 1973’te Eski Eserler Kanunu (21.07.1973 tarih ve 1710 sayılı kanun), 1983’te Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863 sayılı kanun), 1987’de ise bu kanunda değişiklik yapılarak 3386 sayılı kanun izlemiştir. Anayasada da 63. madde, kültür ve tabiat varlıklarını korumak içindir” (Oban Çakıcıoğlu), 2006; Umar, 1984).

“1950’ler sonrası kentleşme süreçleri Türkiye’nin tarihsel kent merkezlerinde önemli mekansal, toplumsal ve ekonomik değişimlere yol açmış ve bu değişimler yeni toplumsal yapılar ve süreçler oluşturmuştur. Yaklaşık olarak son 10 yıldan bu yana, uzunca bir süredir etkinleştirilememiş koruma kararları altında fiziksel olarak köhnemeye terk edilmiş olan tarihsel alanlar sermaye açısından önemli yatırım alanları olarak yeniden gündeme taşınmaktadır” (Çırak, 2012). Çırak’a (2012) paralel olarak Kiper’in (2004) de açıklamaları şu şekilde olmaktadır; “...geleneksel dokunun yer aldığı eski mahalleler ki, bunlar genellikle tarihi kentlerimizde tarihi merkezler olmaktadır, bakımsızlık ve ihmal nedeniyle kiracılık oranı giderek yükselen, düşük gelirlilerin oturduğu yoksul mahallelerine dönüşmektedir.” Bu dönüşümü yaşayan tarihi kent merkezleri kentin gelişim sürecine ayak uyduramayarak eskimekte ve yoksulluk alanlarına dönüşmektedir. İkinci olarak mekanın otantizmi kullanılarak cazibe merkezi haline getirilen soylulaştırma sürecine giren kent merkezleri bulunmaktadır. Kurtuluş’a (2003) göre “Soylulaştırma kavramı kent merkezlerinde çöküntü alanına dönüşmüş mahalle ve sokakların, içinde yaşayan yoksullardan arındırılarak, yeni yatırımlarla yeni bir kentli kimliğe sunulmasını ifade etmektedir. Kentin alt sınıfları ve sınıf altı kesimlerinin yaşadığı bu alanlardaki soylulaştırma projeleri önemli bir değer artışı yaratmakta ve mülkiyet alt sınıflardan orta, orta-üst, üst-orta sınıflara kaymaktadır. Bu kentsel alanlar, iyi kazanan sanatçı, yazar, mimar, gibi entelektüeller tarafından olduğu kadar, iyi kazanan bekar ya da çocuksuz yeni orta sınıf için de bir çekim merkezine dönüşmektedir. Üçüncü olarak ise turizm odak merkezi haline gelme ve soylulaştırma arasında sosyo-kültürel ikilemde kalmış olan tarihi kent merkezleridir” (Çırak, 2007; Kurtuluş, 2003).

2000 yılından sonra neoliberal sürecin etkisi çerçevesinde koruma alanında da yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. 2004 yılında çıkarılan 5226 sayılı Kanun ile yönetim planı, eylem planı gibi kavramlar, planlamanın etaplanması ve müelliflik tanımı getirilmiştir. 5226 sayılı yasa ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nda değişiklikler yapılmıştır. “Bu değişiklikler ile ören yeri, çevre düzenleme projesi, yönetim planı gibi kavramlar yasaya girmiş, koruma amaçlı imar planı hazırlanmasında yer alan sorunlar giderilmeye çalışılmış, ayrıca korumada finansal araçlar çeşitlendirilmiştir” (Çetin, 2012; Özdemir, 2005). Bu kanunun olumlu yönleri bulunmakta, ancak tüm yasal yapılanma ve uygulamaları göz önünde bulundurulduğunda tarihsel merkezleri yeniden piyasa mekanizmalarının içine sokmayı hedefleyerek tarihsel merkezlerinde dönüşüm ve yerinden etme uygulamalarını getirmektedir. Nitekim 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa bunu doğrudan ifade etmektedir.

Dinçer'in (2010) belirttiği üzere 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile dönüşüm ve koruma kavramları birbiriyle çatışmaya başlamıştır. “Yasa ile tarihsel bölgelerin *gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi* öngörülmüştür. Bu durum bazı tarihi alanların tüm sosyal, kültürel ve fiziksel dokusuyla birlikte yıkılarak yeniden inşa edilmesi gibi olumsuz sonuçlar yaşanmasına neden olmuştur” (Çetin, 2012; Dinçer, 2010). 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın hazırladığı Kentsel Dönüşüm Yasası olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu onaylanmıştır. “Afet riski altındaki alanların ve yapıların dönüştürülmesinde birden çok idare yetkilendirilmiştir. 6306 sayılı Kanunun tanımlar başlığını taşıyan 2. Maddesinde Bakanlık olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, idare olarak; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerinin dönüştürme uygulamasında görev alacağı düzenlenmiştir” (Çolak, 2013). Bu iki yasa ile birlikte “yıpranmış alan” ve “riskli alan” gibi alan tayin etmede geniş yetkiler verilmiştir.

Yetkili mercilerce yapılan alan tayinlerinin hangi kıstaslara göre yapıldığı tartışılmaktadır. Aidiyet duygusunu kendisiyle ‘o yerde’ özdeşleştirmiş olan alanın asıl sahipleri yok sayılarak yaşadıkları alanlar dönüştürülmüş ya da dönüştürülmeye çalışılmaktadır. Alan kullanıcılarının da dahil edildiği yaşadıkları mekanların değişiminde söz sahibi olabildiği bir dönüşüm süreci gerekmektedir.

5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu ile ekonomik içeriğin ön plana çıktığı, acele müdahale süreçlerinin yaşandığı yeni bir dönem başlamıştır. İstanbul tarihi kent merkezinde alan kullanıcılarının göz ardı edildiği ve tarihi yapıların bir dekora indirgendiği soylulaştırma çalışmaları yapılmıştır. Kemeraltı’nın günümüzdeki durumu ve İstanbul’da bu sosyo-ekonomik süreçlerin yaşanması, Kemeraltı’nın da aynı müdahalelere maruz kalma endişesini getirmiştir. Bu nedenle çalışma alanı olarak Kemeraltı bölgesi seçilmiş ve alan kullanıcılarına yönelik araştırmalar gerçekleştirilmiştir.

2.2.1 Türkiye Tarihsel Kent Merkezlerinde Kullanıcı Değişimi ve Kullanıcı-Tarihsel Çevre İlişkisi

Tarihsel kent merkezlerinde kullanıcı değişimi ve koruma ilişkisi üzerine çalışmaların ülkemizde de oldukça az olduğu görülmektedir. İstanbul’da kullanıcıları yerinden etme uygulamaları hakkında gerçekleştirilen araştırmalar uygulamalara paralel olarak son süreçte artmaktadır. Buna karşın halen koruma çalışmalarının ağırlıklı olarak fiziki mekana yoğunlaştığı; ekonomik, turizm ve mekansal odaklı çalışmaların yoğun olduğu, sosyal yönü içeren bağlamı oluşturan toplumsal dönüşümlerin dışarıda bırakıldığı görülmektedir. Fiziksel değişimlerle mekana müdahale edilirken “yeniden işlevlendirmede dikkat edilecek nokta gerçek kullanıcının konumudur. Sosyo-ekonomik yapının devamlılığı ve bu devamlılık içinde iyileştirilmesi zorunludur. Yapının sahibine/kullanıcısına rağmen değil, onunla birlikte korunması hedef olmalıdır. Aksi takdirde, soyutlanmış/yabancılaşılan bir çevre oluşturmak gibi bir sonuçla karşılaşilmektedir” (Gültekin ve Özcan, 1994).

Çoğu tarihsel kent merkezinin yaşadığı gibi İzmir’de de “kent bütünündeki gelişme biçimlerinden ve ekonomik gelişmelere paralel olarak kent merkezinin yapısal dönüşüm süreçlerinden etkilenen merkezi geçiş alanında yer alan tarihi konut dokusu bugün toplumsal olarak dışlanmış grupları barındırmaktadır. Dışlanmışlığın temel nedenlerinden birisi ise bu bölgenin örselenmiş olmasıdır...pek çok toplumsal sorunu barındıran, toplumsal sorunlara bağlı olarak, fiziksel olarak da çökme durumunda olan bir yapıya sahiptir. Temelde ekonomi olmak üzere, çöküşün nedeni de pek çok faktöre bağlıdır. Gelir seviyesinin oldukça aşağılarda olduğu ortamda kişiler kentin ekonomik ve sosyal süreçlerine tam olarak katılım sağlayamamaktadırlar” (Sönmez, 2001).

“Tarihi çevreleri koruma sürecinde mekan ve kullanıcısı değişmekte, dönüşmektedir. Bu çevreler demografik açıdan; kiracılık, kentte ve dolayısıyla mekanda kalış süresi, aile büyüklüğü, göç, sosyo-kültürel açıdan; eğitim, kültür yapısı, fiziksel açıdan; mekanda yaşanan eskime, köhneme, terk edilme, kullanılmama süreçleri ile değişmektedir. Mekan ve yaşayanlar değişmekte” olduğunu Şahin (2008) çalışmasında değinmiştir. Asatekin’in (1994) doktora çalışmasında; tarihsel süreç içinde toplumun sosyo-kültürel yapısında meydana gelen değişimlerle birlikte, var olan çevrenin değişimini ve dönüşümünü gözleyip belgelemek gerekir. Yapının oluşum aşamasında, konutu yaptıran ailenin ihtiyaç ve gereksinimleri mimari biçimi şekillendirmiş, daha sonraki dönemlerde, mimari birimin kullanıcıları değişince buna bağlı olarak mimari birimin kullanımı ve fiziki yapısının da değişmiş olduğunu belirtmiştir (Asatekin, 1994). Mekanın yerel kimliğini yansıtan tarihi kültürel miras değerler tarihsel süreç içerisinde kullanıcı değişimine uğradıkça kent dokusunun değişen sosyo-ekonomik yapısıyla birlikte yeterince korunamadığı görülmektedir. Özcan ve diğerleri (2005) Türkiye’de geleneksel dokuda korunma-yaşatma sorunlarına neden olan dolayısıyla kullanılabilirlik düzeyi olumsuz yönde etkileyen bazı genellemeler yapılabileceğini belirtmiştir;

- Yerleşim alanındaki konumunun genellikle merkez ve yakın çevresinde olmasından kaynaklanan rant baskıları ya da imar rantiyesinin korumaya

karşıt gelişimi başka bir deyişle geleneksel yapı ederinin parsel ederinin üzerinde olması,

- Yapının korunması özgün fiziksel-mekansal niteliklerine karşın kullanılması gerekliliği,
- Toplumda koruma bilincinin yeterince gelişmemiş olduğu için ekonomik beklentilerle korumanın ret edilmesi,
- Koruma-yaşatmaya ilişkin yasal, yönetsel, finansal ve örgütsel yapının koruma ile gelişme ekonomilerini uzlaştıramaması olarak tanımlamışlardır.

Geleneksel dokunun özgün niteliklerine göre değişken olan bu genellemelere neden olan sosyo-ekonomik etkenleri Özcan ve diğerleri (2005) şöyle açıklamıştır;

- Toplum hatta insanlık korumanın gerçekleştirilmesinde, korumanın ve yaşanabilirliğin sağlanmasının kullanıcının sorumluluğuna bırakılması ve koruma ile yapının yüksel rant ederini ele geçirmeyen mülk sahibinden, bu maddi kaybına karşın ayrıca korumada akçeli giderleri de karşılaması beklentisi, kamunun bu konuda paylaşımı reddetmesi, kullanıcıya finansal ve teknik desteğin sağlanması,
- Miras yolu ile hisseli mülkiyete dönüşümde, yapıya sahip çıkmanın güçlüğü,
- Geleneksel aile düzenine göre üretilen geleneksel konutun alansal ve hacimsel büyüklüğünün, bugünün geleneksel çekirdek aile düzeninde kullanılmasının, mülk sahibi ve toplum açısından ekonomik olmaması,
- Genellikle alt-orta ve alt gelir grubundaki bugünün kullanıcılarının, korumanın ve kullanılabilirliğin akçeli ve teknik bedelini karşılayacak ekonomik güce sahip olmaması,

- Geleneksel yapının parsel ederinin genellikle yapı ederinin çok üzerinde olması, eşdeyişle kullanım ile elde edilecek maddi kazancın, yapının yıkılması ve/veya yeniden yapılması ile ele geçirilecek toprak rantı ile karşılaştırma yapılamayacak düzeyde düşük olması,
- Günün konut konfor olanaklarının yetersizliği, kullanım güçlükleri,
- Yapıya fiziksel müdahalelerde, restorasyon ilkelerinin yadsınması ya da bilinmemesi ile özgün niteliklerin tahrip ya da yok edilmesi,
- Bakım onarım ve/veya kullanılabilirliğe ilişkin müdahalelerde malzeme, işçilik sorunlarıdır.

Özcan ve diğerlerinin (2005) tespitlerinin esasen Türkiye'nin pek çok tarihsel kenti için geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Hızlı kentleşme süreçleri içerisinde kentlerin koruma sorunlarını çözmek yeterli finansal, bilimsel ve organizasyonel destek oluşturulmadığı için oldukça güç olmaktadır. Bu sorunların İzmir tarihi kent merkezi için de geçerlilik durumları izleyen bölümlerde irdelenmeye çalışılacaktır.

2.3 İzmir Tarihi Kent Merkezinde Yaşanan Değişim ve Dönüşüm Süreçleri

Arkeolojik ve tarihsel araştırmalar İzmir kentinin 8000 yıllık geçmişe sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Bu bağlamda İzmir, Ege ve Anadolu'nun en önemli tarihsel kentlerinden birisi olmaktadır. “Bugünkü veriler doğrultusunda özellikle kentin bugün Karşıyaka ve Bornova olarak adlandırılan bölgelerinde Neolitik ve Kalkolitik Dönem yerleşmeleri kalıntıları gözlenmektedir” (Çırak, 2008). İzmir kentinde ilk yerleşme Neolitik Çağ'da Yeşilova Höyüğü'nün bulunduğu Bornova'da kurulmuştur. Bugün İzmir'in Bayraklı ilçesinde yer alan Smyrna Antik Kenti, MÖ 3000 yıllarındaki yerleşmenin Bayraklı Höyüğü'nde yer aldığı bilinmektedir. Bu ilk yerleşmelerden sonra İzmir çeşitli istilalar görmüş, dağılmış ve halk 400 yıl boyunca civarda kurulan küçük yerleşim alanlarında yaşamaya başlamıştır (Atay, 1993). İzmir

tarihsel dönemler içinde avantajlı konuma ve tarımsal hinterlanda sahip olmuştur. Bu özellikleri ve doğal liman olma özelliği ile tarihin her döneminde iskan edilmiştir.

M.Ö. 1050-1000 yılları arasında Hellas'ta oturan ve Helen'li boylar olan Aiol'lar ve İonlar'ın Batı Anadolu'ya göç ettiği ve Eski İzmir'e yerleştiği saptanmıştır (Noyan, 2007). Kent M.Ö. 344 yılında Büyük İskender tarafından ele geçirildikten sonra Pagos (Kadifekale) Dağı eteklerinde yeniden kurulmuştur (Beyru, 2000). “1086'da Çaka Bey'in eline geçen İzmir Ege Denizindeki akınlar için üs işlevindedir. 1093'te tekrar Bizans hakimiyetine geçmesiyle beraber İzmir önemli bir kent haline gelmiştir. Haçlı seferleri boyunca önemli bir askeri merkez haline gelmiştir” (Kuban, 2009). Aydınoğlu Mehmet Bey'in 1317'de Kadifekale'yi alması ile İzmir'deki asıl Türk devri başlamıştır (Baykara, 1974). “...Hristiyanların elinde olan Aşağı Kale, Timur'un 1402 yılında burayı almasından sonra Türklerin eline geçmiştir. Şehir 1426 yılından itibaren ise kesin olarak Osmanlı idaresine geçmiştir” (Çetin, 2012; Baykara, 1974). Kent Osmanlı idaresine geçtikten sonra şehirde bulunan Hristiyanların yaşamasına ve mevcut ticari hayatlarına devam ettirmelerine izin verilmiştir. Bu dönemde İzmir'e yerleşmiş bulunan Rum, Ermeni ve Musevi azınlıklardan başka 15. yüzyıldan itibaren Levanten ya da Frenk adı verilen Avrupa kökenli yabancıların da İzmir'de yaşamakta olduğu bilinmektedir (Beyru, 2000). Osmanlı döneminde İzmir'de çok kültürlü nüfus birlikte yaşamışlardır. Ege bölgesinin ticaret merkezi olması ve “Çırak'ın da (2007), ifade ettiği gibi; 8000 yıllık bir tarihe sahip olan İzmir, doğal bir liman olan İzmir Körfezi ve verimli tarımsal hinterlandı sayesinde çağlar boyunca önemini korumuştur. Kentin geçmişinden günümüze ulaşan tarihsel varlıklarının büyük kısmı bugün kentin merkezi olma niteliğini sürdüren Kemeraltı Bölgesinde yer almaktadır” (Çırak, 2007). İzmir bu dönemden sonra Cumhuriyet dönemine kadar Osmanlı egemenliğinde kalmıştır.

Dünya geneli ve Türkiye örneğinde çizilen çerçevenin İzmir kentini nasıl etkilemekte olduğu bu bölümde incelenmektedir. İncelemenin daha sağlıklı olabilmesi için öncelikle İzmir tarihi kent merkezinin geçirmiş olduğu tarihsel süreçler aktarılacak ve alanın tanıtımı gerçekleştirilecektir.

2.3.1 Tarihsel Süreçler İçinde İzmir Tarihsel Kent Merkezi

İzmir Tarihsel Kent Merkezini oluşturan Kemeraltı Bölgesi Kadifekale (Antik Pagos Akropolis) sırtlarına kadar uzanan Osmanlı Dönemi'ne ait tarihi konut dokusu barındırmaktadır. Bu tarihsel konut dokusunun içerisinde bilinen en büyük devlet agorası olan Antik Smyrna Agorası, antik tiyatro ve stadeon gibi önemli arkeolojik yapıların kalıntıları bulunmaktadır. Kemeraltı Bölgesi'nin kuzeybatısında körfeze doğru olan kısımda ise kentin önemli kamusal yapılarından olan Hükümet Konağı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi olmak üzere pek çok kamu kuruluşu ve ticaret merkezini barındıran Konak Meydanı içermektedir. “Kentin başlıca kültürel merkezleri de yoğun olarak çarşının güneybatı kesiminde yer seçmiş durumdadır. Yaklaşık olarak 270 hektarlık bir alana yayılan ve 250'ye yakın farklı işkolunda, yaklaşık 14000 işyerinin faaliyet gösterdiği çarşının günde minimum 100 bin ziyaretçisi olduğu tahmin edilmektedir. Bu rakam hafta sonları ve bayram arifelerinde 750 binlere kadar ulaşabilmektedir” (Çırak, 2007). Kemeraltı'nın bugününü anlamak için öncelikle geçirdiği tarihsel süreçleri ve zengin geçmişini anlamak gerekmektedir. Bu nedenle bu bölümde Kemeraltı tarihi İzmir'in kentsel gelişme pratikleri çerçevesinde incelenecek ve bugünü oluşturan koşullar aktarılmaya çalışılacaktır. Kemeraltı bölgesinin tarihsel süreci Cumhuriyet öncesi dönem ve Cumhuriyet dönemi olmak üzere iki eksenle incelenmiştir.

2.3.1 Antik Dönemde Kemeraltı Bölgesi

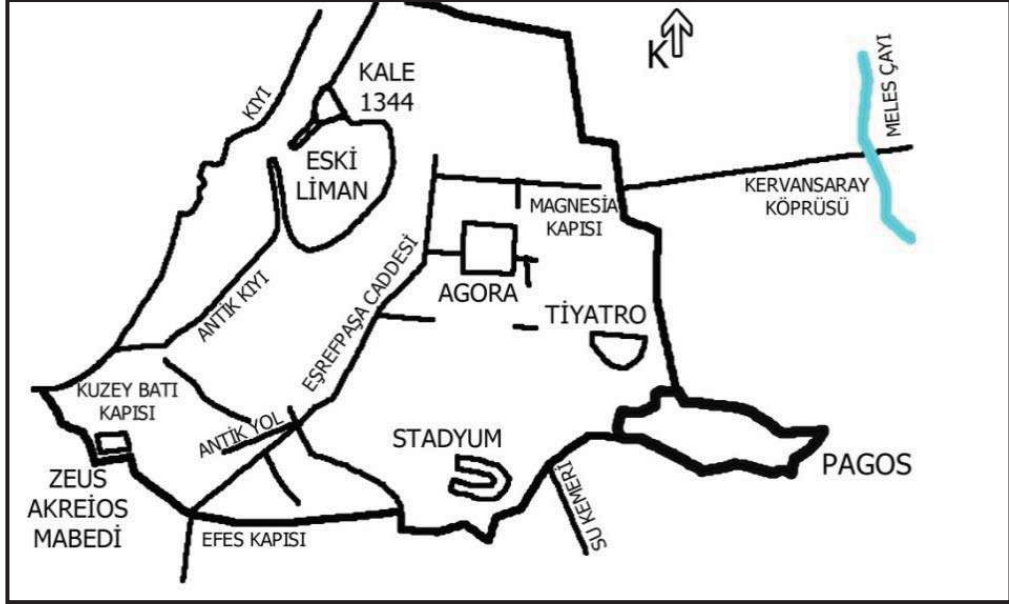
Bugün İzmir'in Bayraklı ilçesinde yer alan Smyrna Antik Kenti, MÖ 3000 yıllarındaki yerleşmenin Bayraklı Höyüğü'nde kurulduğu bilinmektedir. Helenistik Dönemde bu alandaki yerleşim, bugün Kadifekale olarak adlandırılan antik dönemde adı Pagos olarak geçen Kadifekale eteklerine taşınmıştır. Büyük İskender'in Kadifekale (Pagos) sırtlarında ikinci bir İzmir kurmasına kadar geçen sürede kent çoğunlukla köy yaşantısına dönmüş, klasik çağ Smyrna'sının kurulmasıyla da tamamen boşalmıştır (Ediz ve diğerleri, 2009).

Söz konusu tarihi Kemeraltı Bölgesi ve çevresi Helenistik Dönemden beri kentin merkezi olma niteliğinde olan bir bölgedir ve bilinen en büyük devlet agorası olan antik Smyrna Agorası gibi pek çok arkeolojik zenginliği içerisinde barındırmaktadır.

M.Ö. 63 - M.S. 24 yılları arasında yaşamış olan Yunan tarihçi Strabon İzmir'i Asya'nın en güzel kenti olarak tanımlamakta, kentin bir kısmının yamaçta, büyük bir bölümünün ise düzlükte Kibela Tapınağı ile Gymnasium çevresinde yer aldığını belirtmektedir (Çetin, 2012). Ayrıca kentin dik açılı sokaklarının güzel taşlarla döşenmiş olduğunu, kentte büyük ve güzel portikler ile umumi kütüphane ayrıca istenildiğinde kapatılabilen küçük bir limanı olduğunu da belirtilmektedir (Çetin, 2012; Beyru, 2000). Diğer bazı yazarlardan da şehirde Agoralar, tiyatro, stadyum gibi birçok yapılar bulunduğunu anlaşılmaktadır. Bunlardan Agora, stadyum ve tiyatronun günümüze ulaşan kalıntıları mevcuttur (Çetin, 2012; Baykara, 1974). Bu arkeolojik kalıntılar tarihi kent merkezini oluşturan Kemeraltı bölgesi ve çevresinde yer almaktadır. Günümüzde arkeolojik araştırmalarca saptanan antik Smyrna kenti ve sınırları 22.10.1991 tarihli ve 3234 sayılı kararla tescil edilmiş, aynı kararla agora, tiyatro gibi alanlarsa 1. Derece arkeolojik sit alanı olarak koruma altına alınmış durumdadır. Tarihsel çarşı ve konut bölgesi de 27.7.1984 tarihinde kentsel sit alanı olarak tescil edilerek, korunmaya çalışılmaktadır. Daha sonra ise İzmir 1 No'lu K.T.V.K. Kurulu 30.01.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile Kemeraltı Kentsel Sit Alanı'nı, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı + Kentsel Sit Alanı olarak değiştirmiştir.

Kuban'ın da (2009) belirttiği gibi; kuruluşu ile ilgili çeşitli efsaneleri olan İskender'in Smyrna'sı bugünkü Kadifekale'de akrapolü ve aşağı çarşıda limanı ile Helenistik kent planlarının özelliklerini gösteriyordu. "Bugünkü İzmir kent dokusunda kaybolmuş, fakat kuzey-güney yönünde belirli aralıklarla hissedilen bir düzenin Helenistik çağ dokusuna uzanması muhtemeldir. Helenistik surunda, daha sonraki gibi Kadifekale'nin kuzeyucundan Basmahane'ye indiği buradan da keskin bir dönüşle batıya saptığı söylenebilir. Kent kapılarının biri de burada olmalıdır." (Kuban, 2009).

Helenistik dönemde İzmir Strabon tarafından İonia en güzel kenti olarak tanımlanmıştır. Uzun bir süre hür kent statüsünde olan İzmir İÖ 195’te tanrılaştırılmış Roma adına ilk tapınağın dikilmesiyle beraber bu statüsünü kaybetmiş Romalaştırılmıştır” (Kuban, 2009).



Şekil 2.1 Roma dönemi İzmir kenti (Kuban, 2009)

Roma döneminde tarihsel kent merkezini oluşturan bölgenin durumu ise Kuban tarafından şu şekilde aktarılmaktadır; “İÖ 1. Yüzyılda kentin küçük bir kısmı tepede eski akropol çevresinde, fakat esas kalabalık kısmı liman çevresindeydi. İzmir Körfezi içinde yer alan, şehrin çevrelediği ve küçük gemileri barındıran liman, ilk çağlardan beri süregelmektedir. Roma döneminde iç liman bugün ki Kemeraltı ana aksının içinde yer almaktadır. Bir başka deyişle Anafartalar Caddesi’nin ulaştığı yay, iç limanın rıhtımına uygun kavis göstermektedir. Tersane olarak da kullanılan dış liman ise, bugünkü İtfaiye Kışlası’nın arkasında bulunuyordu. Ana tanrıça tapınağı ve Gimnazyum da kentin bu düzlükteki bölümdeydi” (Kuban, 2009).

“Bu dönemde kenti düz hatlar halinde boydan boya geçen iki ana yol bulunmaktadır. Doğu Kapısı’ndan kente giren yol batı yönünde Anafartalar Caddesi dolaylarından, Ephesos Kapısı’nda kente giren yol ise kuzey yönünde, Eşrefpaşa Caddesi dolaylarından geçmekte ve bu iki ana yol Agora yakınlarında birleşmektedir.

Bunların dışındaki tali yolların oluşumunda, Helenistik Döneme özgü ızgara plan özelliği kullanılmış, bu sistem kentin üst kısmında eğimli arazinin zorluklarına karşın devam etmiştir. Bu sebeple günümüzde Pagos Dağı yamaçlarında konumlanan kuzey-güney, doğu-batı doğrultusundaki kent dokusu Helenistik Döneme işaret etmektedir” (Karabağ, 2008). Kuban’ın da (2009) belirttiği üzere bugün de izleri mevcut olan Tiyatro, Kadifekale’nin kuzeybatı yamacında, Stadyum ise 400 metre kadar batısında olup ikisi de kentin üst bölümünde bulunmaktaydı, bugün en iyi korunmuş Roma kalıntısı olan devlet agorası limanla akropol üzerinde yer almaktadır; kentin diğer yapıları da liman tesisi ve henüz yeri saptanamamış olan ticaret agorasıdır.



Şekil 2.2 Antik İzmir kentinin bugünün İzmir’indeki konumu (Kuban, 2009)

2.3.2. Bizans Dönemi

Romanın ikiye ayrılmasında sonra Doğu Roma hakimiyetine giren İzmir özellikle fiziksel açıdan bu dönemde çok fazla bilinmemekte ve diğer ortaçağ kentlerinde olduğu gibi İzmir’in de temel problemi bu dönemde savunma olmaktaydı (Ediz ve diğerleri, 2009). “Bu sebeple III. Mihail’in surları tamir ettirdiği bilinmektedir. İzmir’in 672 de Araplar tarafından kuşatılması kent ticaretini çok kötü bir şekilde

etkilemiştir. Dolayısıyla 7.ve 8. Yüzyıllarda Anadolu'nun diğerk kıyılarında da görülen 'kentlerin boşalması' olgusu İzmir'de de büyük ölçüde yaşanmıştır. Aynı zamanda kent Bizans din hiyerarşisinde gittikçe yükselmekte sonunda da eski metropolik merkez olan Efes'in yerini almaktadır”(Kuban, 2009).

Atay'ın (1978) aktardığı üzere; “MÖ. 7. Yüzyıla kadar kentin konumunda hiçbir değişiklik olmamış, bu yüzyılda Lidyalıların şehri almaları ile birlikte bugünkü Buca, Bornova ve Balçova gibi yerleşimlerin ilk temelleri atılmıştır. MÖ. 300'lere doğru körfez kenarında oldukça değişik yerleşmeler gösteren kent, (Punta, Melez Çayı'nın döküldüğü koy ve şimdiki Tepecik-Kemer'e uzanan alan gibi) bu yıllarda Kadifekale'ye toplanmıştır. Liman kesimi ve iç kesimlerin giderek birleşmesiyle de İzmir büyüme ve gelişme alanında ilk adımını atmıştır” (Atay, 1978).

“9. ve 10. yüzyıllarda kent Bizans'ın deniz üssü olmuş ve ticari faaliyetler giderek artmıştır. Buna rağmen kentin Roma Dönemi sınırlarına ulaşmadığı hatta sur içinin bile tam olarak dolmadığı tespit edilmiştir” (Kuban, 2009).

İzmir kenti, Oban (Çakıcıoğlu)'ın da (2006) aktardığı üzere kuruluşundan bugüne sırasıyla Roma, Bizans, Arap sonra tekrar Bizans, birkaç defa Selçuklu-Bizans arasında el değiştirerek yine Bizans, arkasından Anadolu Beylikleri, Osmanlı ve Türkiye hâkimiyetine girmiştir. Günümüzde hala Türkiye sınırları dahilinde olan yerleşim, bu tarihi süreçte farklı uygarlıkların bıraktığı bir kültür mozaigi yaratmıştır.

2.3.3 Beylikler Dönemi

İzmir kenti, Bizans döneminde büyük bir deprem felaketi yaşamış ve büyük ölçüde harap olmuştur. “Henüz toparlamayan kente bu kez de Kutalmış oğlu Süleyman Bey saldırıp ele geçirmiştir. 1086'da Çaka Bey'in eline geçen İzmir Ege Denizi'ndeki akınlar için üs işlevindedir. 1093'te tekrar Bizans hakimiyetine geçmesiyle beraber İzmir önemli bir kent haline gelmiştir. Haçlı seferleri boyunca önemli bir askeri merkez haline gelmiştir. Tüm bu olaylar kentin fiziksel gelişmesini olumsuz yönde etkilemiştir. İzmir'in Bizans tarihindeki en önemli yapı etkinliği

1224-1258 tarihleri arasında gerçekleşen Kadifekale' nin tamir sürecidir. Bu süreçte bir saray inşa ettirilmiş, kent tamir ettirilerek kamusal yapılar inşa ettirilmiş, Deniz Kalesi ve yanına Kale Sarayı yaptırılmıştır" (Kuban, 2009). Daha sonra Aydınoğlu Mehmet Bey'in 1317'de Kadifekale'yi alması ile İzmir'deki asıl Türk devri başlamıştır (Baykara, 1974).

"13.yüzyılın ilk yarısında İzmir'de Venedik ve Cenevizlilerin ticari uğraşlarını sürdürdüğü bilinmektedir. Şimdiki Çarşı'da (Hisarönü ve Kale Arkası) bulunan liman kalesi (Aşağı Kale, Ok Kalesi) 1261'de Cenevizliler tarafından yapılmış, 1244 yıllarında Rodos Şövalyelerinin eline geçmiş ve onarılmış, o günden sonra Saint Pierre Kalesi olarak adlandırılmıştır" (Noyan, 2007; Baykara, 1974; Atay, 1978).

2.3.4 Osmanlı Dönemi

Noyan'ın da (2007) aktardığı üzere Rodos Şövalyeleri şehrin büyük bir kısmını (Aşağı Liman Kalesi) ellerinde tutarken, aşağı liman haricindeki bölge Türklerin elinde kalmıştır. Bundan sonra Şehrin el değiştiren kısmı da sadece deniz kenarındaki kale olmuştur. 1402 yılında Timur'un İzmir'e gelişine kadar Türkler St.Pierre Kalesi'ni alamamışlardır (Noyan, 2007). "Timur'un iç limanın bir kısmını doldurtması nedeniyle 14. ve 15. yüzyıla kadar büyük gemiler limanın dışında tutulmuş ve limanın içine kayıklarla girilebilmiştir. Limanın ağzı da güvenliğin sağlanabilmesi açısından zincirle kapatılmıştır" (Baykara, 1992). Timur egemenliği sonrası iç limanın yok olması ile Kemeraltı Anafartalar yayı içi bu dönem oluşmaktadır.

16. yüzyılda küçük bir yerleşme birimi olan kent, öncelikle bir bölgesel Pazar kenti olarak gelişmiştir (Bilsel, 1999). 16. yüzyıl sonlarına kadar kent, Osmanlı ekonomik sisteminin etkisiyle, iç ticaret açısından önemli bir konuma gelmiştir. 17. yüzyıldan itibaren ise Halep gibi öteki ihraç merkezlerini dahi geride bırakarak, İmparatorluğun en önemli ihraç limanlarından biri halini almıştır. Bu dönemde kentte ihraç edilen mallar arasında pamuk, kuru meyve, tiftik, İran'dan kervanlarla getirilen ipek yer almaktadır (Martal, 1992). "1650-1750 yılları arasında İzmir, kıtalararası

ticarete önem kazanmış, daha sonra yerel ürünlerin pazarlanması başlamıştır. Ticari etkinlikler bu döneme kadar Ermeni ve Yahudilerin elinde iken, yerel malların hem üretiminde, hem de ticaretinde Batı Anadolu Rumları ön plana çıkmaya başladı” (Çırak, 2008).

Çırak’ın (2008) açıkladığı üzere “...Aydınlanma paradigması ve Sanayi Devrimi’ni yaratan Batılılar Osmanlı hukuku çerçevesinde İzmir’deki uluslararası ticari etkinliklerde söz sahibi olmuş ve ellerinde bulundurdıkları kapital birikimi sayesinde kentin en zengin ve gösterişli bölgelerini oluşturmuşlardır. Aynı dönemde Osmanlı tebaası içinde yer alan Rumlar, Ermeniler ve kısmen Yahudiler’in de uluslararası ticarete temel bir rol oynayarak zenginleştikleri ve kentin mekansal yapısını modernleşme adına çalışmaları destekledikleri görülmektedir. Nitekim genel olarak kentteki ihracat ve ithalatı ellerinde tutan Frenkler, Rumlar ve Ermeniler’in kentin kıyı kesimlerine ve limana yakın alanlarda yerleşmişlerdir... Kentin iç pazarına hakim olan Türkler ve Yahudiler daha iç kesimlere yerleşmişlerdir ve Türk ve Yahudi Mahallelerinde iç içe geçmelerin olduğu görülmektedir” (Çırak, 2008). Türkler Pagos Dağı’nın yamaçlarına yerleşmiştir. Türk Mahallesinin yanında Yahudi Mahallesi bulunmaktaydı. Bu mahallerin ilerisinde Basmahane tarafına doğru Ermeni Mahallesi yer almaktaydı. “Rum Mahallesi şehrin çukur bölgesini işgal ederdi ve kentin ticari merkezi ve şık kesimi olan Frenk Mahallesi ile yan yanaydı. 1922 yılında yaşanan büyük İzmir yangınında Ermeni ve Frenk mahalleleri büyük ölçüde yanmıştır” (Çırak, 2008).

“...1580’de %80 olan Türk nüfusu, 1620’lerde %65-70 civarında görülmüştür” (Atay, 1991). “18. yüzyılda ise, Türk nüfusu sayısal olarak artış göstermiş; fakat oransal olarak azalma eğilimde olmuştur. Bu dönemde Ermeni nüfusunda belirgin bir değişme görülmezken, Musevi nüfusu yüzyılın ikinci yarısında iki katına çıkmış, Rum nüfusunda üç, Levantenlerin nüfusunda ise on katı bir artış yaşanmıştır” (Çetin, 2012). Bu artışlarda İzmir’in ticaret yaşamında gelişen olanakların azınlık gruplarca paylaşılmasının etkisi büyüktür (Beyru, 2000). Kemeraltı, bu ticaretin merkezi olmuştur ve Kemeraltı kıyılarında bulunan İzmir limanından yapılmıştır. Bu

dönemde gümrük ve vergi kontrolü Yahudilerde olup kumaş ve ipek ticareti de Ermenilerin denetimi altındadır.

“İzmir kenti, sahip olduğu nüfusta etnik çeşitlilik arz etmektedir. Bu nüfusu özellikle Türkler, Rumlar, Ermeniler, Museviler ve çeşitli Avrupa milletleri oluşturmuştur. Etnik ayırım, bu milletlerin kentte seçtikleri birbirinden farklı yerleşim alanlarında da görülmektedir” (Bilsel, 1999). 17. yüzyıldaki kent mekanında da ifade bulan bu ayırım, kuzeyde Rum mahallelerinin, güneyde Yahudi mahallesinin, Kadifekale taraflarında Müslüman mahallelerinin ve Müslüman mahallesi ile Rum mahallesi arasında Ermeni mahallerinin oluşmasına neden olmuştur (Kıray, 1998). Bu seçimde, söz konusu grupların kent içindeki etkinlikleri, iş alanları ve birbirleri ile sürdürdükleri ilişkiler etken rol oynamıştır. Bu gruplardan Anadolu lu gayrimüslim topluluklar, dinsel cemaatler biçiminde, Avrupalılar ise konsoloslukların yönetimi altında örgütlenmişlerdir (Bilsel, 1999). “17. yüzyılın son çeyreğinde, İran ipek ticaretinde uzmanlaşmış olan Ermeniler, bugünkü Basmane çevresine yerleştirilmişlerdir. Ticaretin gelişmesine paralel olarak Frenk/Levanten ve Rum nüfus artmaya başlamıştır. Frenkler, iç limanın kuzeyindeki deniz kıyısına yerleşmişlerdir. Deniz kıyısında Levanten tüccarların ticarete depolama vb. amaçlarla kullanılan tüccar evleri yer almış, Frenk yerleşimleri ve Ermeni mahalleleri arasında Rum mahalleleri gelişmiştir. Sabetay Sevi hareketinin ortaya çıkmasından sonra Yahudiler ticaretteki konumlarını yitirmişler, eski bulundukları mahallelerde yaşamlarını sürdürmüşlerdir” (Tekeli, 2014).

Kentin ekonomik ve sosyo-kültürel yapısındaki gelişmeler, fiziksel yapısında da yeni düzenlemeler ve değişimler olarak ortaya çıkmıştır. Kemeraltı'nın günümüzde ana caddesini oluşturan, Anafartalar Caddesi'nin Basmane'ye uzanan kısmından, demiryolunu takip ederek varılan Kemer Köprüsü, 17. yüzyılda kente mal akışını sağlayan ve kenti Anadolu'ya bağlayan yoldur. Kentin ana aksını oluşturan bu yol, şehrin içinden geçerek rıhtıma bağlanmaktadır. İç limanın etrafında yer alan bu rıhtım üzerinde yoğunlaşan ticari merkezde kale, meydanda Hisar Camisi ve uzun mesafe ticaret hanları bulunmaktadır. Bu bölgeden etrafa uzanan yollar üzerinde çuhadarlar,

kuyumcular, urgancılar vb. zanaat ve ticaretin yer aldığı sokaklar bulunmaktadır (Kıray, 1998, s. 34). Kente yeni etnik grupların yerleşmesiyle Kemeraltı'nın sosyo-ekonomik ve mekansal yapısında önemli değişimler yaşanmıştır.

18. yüzyıla gelindiğinde kentin nüfusunun 100.000'e ulaştığı bilinmektedir. “17. yy'da başlayan ticari ilişkiler, 19. yy'da sanayileşme süreci ile birlikte artış göstermiştir. Böylece ekonomik yapıda meydana gelen dönüşümler yansımalarını toplumsal yapıda ve kentsel yapıda da bulmuştur. Avrupa ile ekonomik ilişkilerin 17. yy'dan itibaren sürdürülmesi, sanayileşme sürecine İzmir kentinin kolay olarak uyum sağlamasına neden olmuştur. Kentte var olan azınlıklar ve yabancılar artan ticaret ilişkilerini sürdürmüşlerdir.” (Sönmez, 2001). “19. yüzyılda dış ticaretin niteliği ve örgütlenme biçimi çok değişmişti. İzmir'in Levant'ın yıldızı olduğu 17. yüzyılda; uzun mesafe kervan ticareti, kentin canlılığının temel nedeniydi. Oysa 19. yüzyılda, İzmir'in ekonomik canlılığının temelinde, Ege hinterlandının tarımsal ürününün değerlendirilerek Avrupa'ya ihraç edilmedi yatıyordu. Yeni ticaret biçimi, limanın ve gümrüğün inşa edilmiş olması, MİA'nın liman gerisindeki alanının yeniden yapılanmasını gerektirmiştir. Bu yapılanma sonucunda yeni depolama mekanları ortaya çıkmıştır. Hanların yapıları değişmiş; tütün, incir, üzüm gibi tarımsal ürünlerin ilk aşamadaki elle işlenmesini yüklenmeye başlamışlardır. Bu da iç avlulu hanlar yerine pasaj tipi hanların gelişmesine neden olmuştur. İzmir Tarihi'nin yazarı Raif Nezih; İzmir'de 20. yüzyılın başında 147 hanın bulunduğunu söylemektedir ” (Tekeli, 2014; Kayın, 1998).

Ticaret yaşamını elinde tutan yabancıların 1920'li yıllarda ülkeyi terk etmeleriyle birlikte sanayi kesiminde ciddi bir boşluk doğmuştur; savaş sonrası sanayileşmeyi sağlayacak yeterli sermaye birikimi ve rekabet koşullarında deneyimli bir sınıf yapısı kalmamıştır. 1950'lere kadar ülkeyi terk etmeyen Yahudiler ticareti sürdürmüştür. “İmparatorluk Dönemi'nden Cumhuriyet Dönemi'ne geçilmesi uluslararası ticaret dinamiklerinin değişimine yol açmış ve İzmir ulus devlet ilkesi temelinde sermaye yapısını yeniden yapılandırmaya başlamıştır. Bu süreçte 1950'li yıllara kadar

tamamen ve günümüzde de küçük bir grup olarak halen İzmir’de yaşamayı sürdüren tek yabancı grup Yahudiler olmuştur” (Çırak, 2008).

2.3.5 Cumhuriyet Döneminden Günümüze Tarihi Kemeraltı Bölgesi

Bu bölümde tarihi Kemeraltı bölgesinin Cumhuriyet döneminden günümüze kadar olan geçirdiği değişimler incelenmiştir. İzmir’in Cumhuriyet sonrası kentleşme pratiğinin Kemeraltı yansıması tartışılmaya çalışılmıştır.

2.3.5.1 Erken Cumhuriyet Dönemi

Türkiye’de Cumhuriyet ilanından sonra devrim sürecinin ve modernizmin etkileri sonucu olarak; geçmişi geride bırakan, gelenekselden kopmaya yönelen yeni modern toplum ve modern kentsel yapılanma yaklaşımları benimsenmiştir. “Ulus-devletin kontrolünde, devrimlerle uygulanmaya çalışılan modernite projesi kent; Cumhuriyet modernizminin ya da çağdaşlaşmanın mekansal ifadesi ve başarısının somut göstergesi olarak görülmüş ve kentte yapısal dönüşümler başlatılmıştır. Ankara’nın başkenti ve diğer kentlere örnek olacak biçimde yeniden inşası, savaş sonrasında kentlerin imarı, mübadillerin iskanı, bataklıkların kurutulması, ekonomik kalkınma hedefiyle kentlerde sanayi ve altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi gibi birçok gereklilikler de bu dönüşümleri zorunlu kılmıştır. Bu nedenle Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren kısıtlı mali olanaklara rağmen, kentsel mekanın yeniden kurgulanması ve böylece kentsel yaşamı Cumhuriyet ideolojisine göre yönlendirecek kamusal alan ve yapıların, modern konutların yapımı öncelikli olmuştur” (Gültekin, 2012).

Bu yaklaşımlar İzmir’i de etkilemiştir. Kurtuluş Savaşı sonucunda gayrimüslimlerin İzmir’i terk etmeleriyle, kent nüfusunda önemli ölçüde düşüş gözlenirken, daha sonraki yıllarda savaş nedeniyle ülkeye dönen göçmenlerin İzmir’e de yerleştirilmesiyle nüfusta önemli artışlar yaşanmıştır (Benzergil, 2006; Karadağ, 2000). 1922’de yangında Kemeraltı’ nın kuzey kesimi –özellikle Frenk sokağı- ve bugün fuarın olduğu alan tamamen yanmıştır. Bu sebeple kentte yeni imar hareketleri

başlamıştır (KKAİP Raporu, 2002). Cumhuriyet'in ilanı sonrasında kentin en önemli sorunlarından olan yangın bölgesinin imarı ve barınma meselesinin çözümü gelmekteydi. Bu sorunun çözümü için genç Türkiye hükümetinin Osmanlı Döneminin sonlarında gerçekleştirilen uygulamalara benzer şekilde yabancı uzmanlara danışma yoluna gittiği görülmektedir (Göksu ve Çırak, 2012; Tankut, 1993). “İstanbul imar planını da hazırlayan Fransız mimar ve kent tasarımcısı Henri Prost'un denetiminde çalışan Rene ve Roymand Danger kardeşler İzmir İmar Planı'nı Eylül 1924' de tamamlayarak İzmir Belediyesine teslim etmişlerdir. Plan belediye tarafından büyük ölçüde kabul görmekle birlikte revize edilmiştir. Revizyondan sonra plan 13 Ağustos 1925 onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Prost-Danger Planı Gazi Bulvarı ile Bulvar yanlarından Punta'ya (Alsancak) doğru saçaklanan yolların açılması ve Cumhuriyet Meydanı düzenlenmesi dışında yaşam şansı bulamamıştır” (Noyan, 2007; Serçe ve Yılmaz, 2003). Bu planla birlikte bugünkü Cumhuriyet Meydanı yapılmış, İsmet Paşa Bulvarı açılmış ve kıyı şeridi doldurulmuştur; Alsancak ile Halkapınar arasındaki liman düzenlenmiştir. Kent merkezindeki hapisane, hastane, askeri kışla ve jandarma birimlerine ait binalar değişik yerlere taşınmıştır. Yangın alanına 1945'te geniş bir şehir parkı ve hayvanat bahçesi inşa edilmiştir, (bugünkü Kültürpark). Bu dönemde yapılan bir diğer planlama çalışması Le Corbusier' indir, fakat uygulanmamıştır (KKAİP Raporu, 2002).

“Danger-Prost planı, yangından kurtulmuş alanlara müdahaleyi öngörmüyor, buna karşılık yangın bölgesinde, önceki mülkiyet desenini tamamen yok sayan planlama kararları geliştiriyordu. Cumhuriyet Meydanı ve arkasında yer alan yeşil koridorlar ile bu orta aksı kucaklayan konut alanları, Batıda 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Haussmann öncülüğünde başlatılan modernist kent modeli ile örtüşmektedir. Plan aynı zamanda Fransız Beaux-Arts Okulu'nun öğretileri doğrultusunda formalist bir kompozisyon anlayışını yansıtmaktadır” (Göksu ve Çırak, 2012; Bilsel, 2009). Alsancak'ın oluşumu ve prestijli bir bölge halini alması iskanın bu bölgeye doğru kaymasını getirmiştir. Modernitenin getirdiği soylulaşma etkisi ile kent merkezindeki konut bölgelerinde yaşayanlar kıyı alanlardaki yeni apartmanlara göç etmişlerdir. Göztepe, Karantina ve Alsancak bölgesi yeni merkez ve konut bölgesi halini

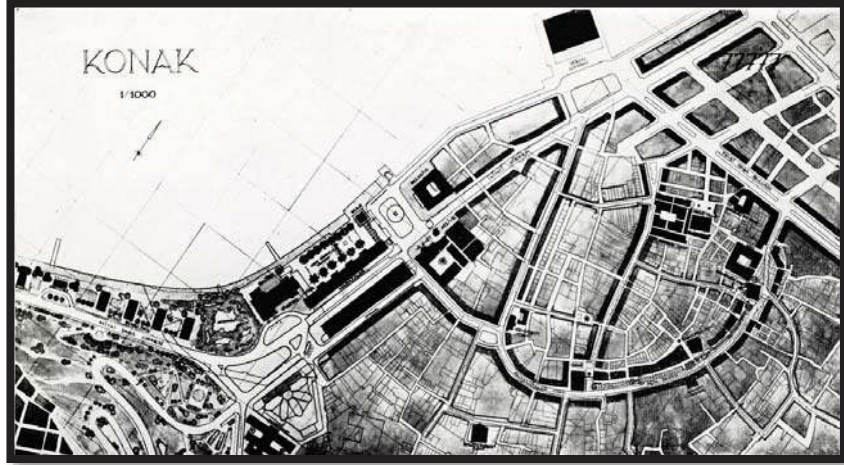
almaktadır. “Cumhuriyet sonrasında Alsancak ve Konak Meydanı’na kadar olan bölüm, bugünkü Kemeraltını da içine alacak şekilde, yönetim ve ticaret birimlerinin merkezi durumundadır. 1923 – 1950 yılları arasında MİA’da ihtisaslaşmış bölge görülmemektedir. Ancak bu dönemde bina ve arsa fiyatları konisi tekrar eski merkezin güneyine kaymıştır” (KKAİP Raporu, 2002). Göksu’nun (1989) ifade ettiği gibi, Kemeraltı esnafı 19. yüzyılın sonlarından 1950’li yıllara kadar büyük bir değişim geçirmemiş, satılan malın kalitesini arttırmaya yönelmemiş, bölgenin mekansal sıkışıklığı, eski binaların yenilememesi gibi nedenlerle işlevsel bir değişim yaşanmıştır. Bu dönemde kentin kıyı bölgelerinde yeni modern yerleşim alanlarının açılmasıyla tarihsel konut dokusu eski kullanıcılarınca terk edilmiştir. Boşalan tarihi merkeze göçle gelen ve Çarşının doğusunda yer alan küçük imalat atölyelerinde çalışan nüfus yerleşmiştir (Çırak, 2007).

“Anafartalar’dan Hisar Camii’ne kadar olan kesimde perakende ve toptan ticaret, zanaatkarlar, çeşitli servisler ve serbest meslekler karışık biçimde yerleşmiştir; incir, üzüm, tütün depoları aynı yerlerinde kalmıştır; bürolarda bu binaların içine yerleşmiştir. Bu dönemde göze çarpan en büyük değişiklik, depoların MİA dışına çıkmaya başlamasıdır” (Kıray, 1998).

2.3.5.2 1950 – 1980 Dönemi

“1950’li yıllara gelindiğinde Türkiye genelinde yaşanan hızlı kentleşme olgusu İzmir’de de kendini göstermiş ve kırdan kentlere yönelik iç göç İzmir’i de etkisi altına almıştır. Özel girişimcileri destekler yönde gelişen ekonomi politikaları, İzmir’de de yatırım alanlarını genişletmiş ve Anadolu’dan İzmir’e yatırım yapmak üzere gelinmeye başlanmıştır. Bu durum kenti İstanbul’dan sonra gelen bir “kutup kent” haline getirmiştir” (Sönmez, 2001). Kente yönelik göçler, 1970’lere kadar Türkiye genelindeki ortalamadan daha düşük seyretmiştir (Karadağ, 2000). Ancak 1960’lardan sonra yabancı sermaye girişinin de hızlanmasıyla 1950’lere göre artarak devam etmiştir (Sönmez, 2001).

Bu dönemde “kentlerin imarı konusu artan nüfus ve iç göç hareketleri nedeniyle giderek karmaşıklıkmaya başlamış ve ülkenin büyük kentlerinde bütüncül plan gereksinimi iyice ortaya çıkmıştır. İzmir kenti de bu süreçte kapsamlı bir planlama çalışmasına gereksinim duyan kentlerden birisi durumundadır” (Göksu ve Çırak, 2012). Yeni kentleşme pratiğinin mekansal anlamdaki talepleri açısından, 1950 – 1955 kesitinde merkez kentten çok çevre yerleşmeler önem kazanıyordu. Dolayısıyla merkeze yönelik baskılar bir süreliğine ertelenebilmişti. İzmir Belediyesi’nin bu dönemde giriştiği iki ayrı plan denemesinden ilki yarışma yoluyla elde ediliyordu. 1 Mayıs – 1 Aralık 1951 tarihleri arasında düzenlenen “İzmir Şehri Planı Milletler Arası Proje Müsabakası” nı Kemal Ahmet Aru, Gündüz Özdeş, Emin Canpolat ekibi kazanıyor ve bu plan 1953 yılında onaylanıyordu” (Aysel, Göksu ve Oral, 1996).



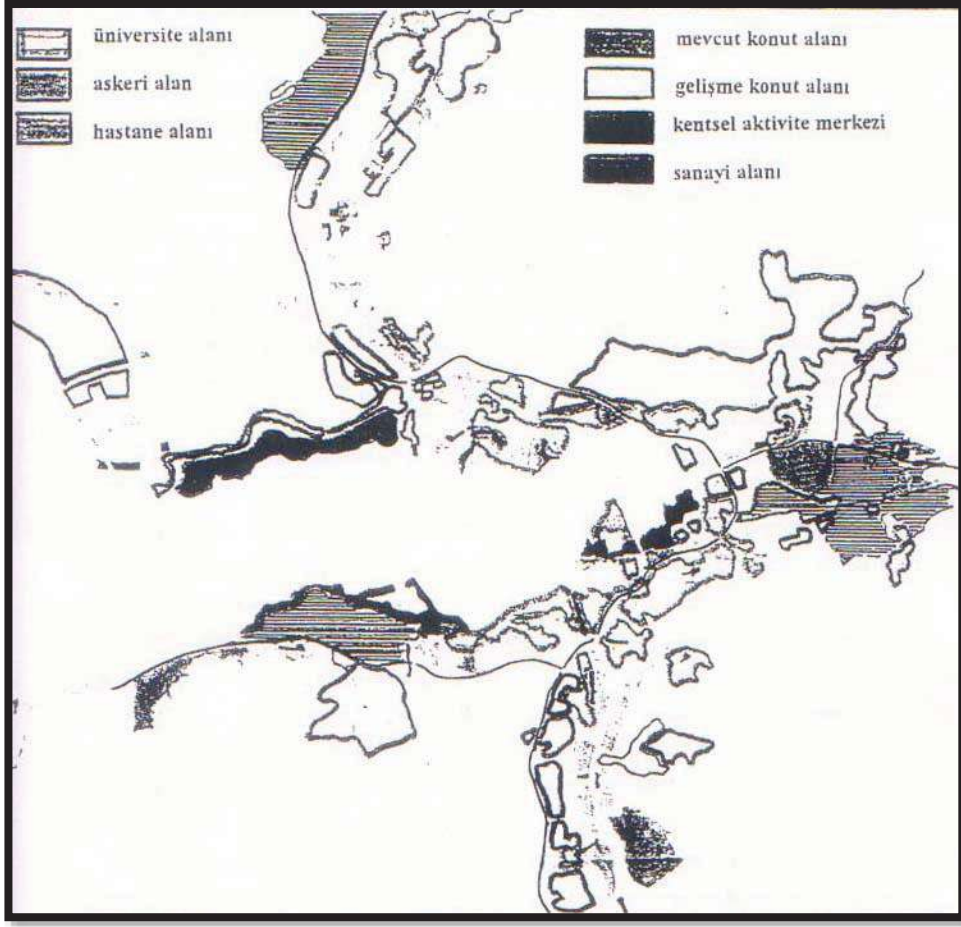
Şekil 2.3 Kemal Ahmet Aru, Gündüz Özdeş, Emin Canpolat ekibi 1/5000 ölçekli Nazım Plan önerisi (Göksu ve Çırak, 2012)

Hazırlanan 1/2000 ölçekli İzmir İmar Planı Raporu’ndan Göksu ve Çırak’ın (2012) özetlediği önemli planlama kararlarından Kemeraltı ve çevresini etkileyen kararlar şu şekilde aktarılmıştır (Aru, 1955):

- Planın ticaret bölgesi için temel kararı, mevcut olanı korumak ve geliştirmek niteliğindedir. Ticaret limanı Alsancak’a nakledilerek çevresi, liman arkası fonksiyonlarla desteklenmiştir. Gümrük Meydanı ve Konak Meydanı arası, yolcu limanı olarak tasarlanarak, Fevzipaşa Bulvarı’na yüksek ticaret ve büro yapıları önerilmektedir. Alsancak bölgesinde de liman dolayısıyla yüksek ticaret blokları, bürolar, mağazaların yer alması öngörülmüştür.

- Demiryolu ağının Alsancak endüstri bölgesi ile bağlantısının sağlanması gerekliliği vurgulanmıştır. Alsancak'taki yolcu garı kaldırılarak, Basmane'ye aktarılacaktır.
- Planın kentsel yeşil alanları önemseydiği ve Fuar alanı, Bahribaba Parkı, Kadifekale eteklerini kent içi büyük kentsel yeşil alanlar olarak belirlediği anlaşılmaktadır.
- Hatay Caddesinin açılması, İkiçeşmelik Caddesi'nin genişletilmesi gibi önemli ulaşım kararlarının yanı sıra tarihsel merkezi rahatlatacağı öne sürülen Konak Başdurak arası bir Kemeraltı Caddesi linki önerisi bulunmaktadır.
- Merkezde belediyenin monumental bir yapı olarak Konak Meydanı'na taşınması ve bir iç avluyu çevreleyen yapı biçiminde inşa edilmesi öngörülmüştür. Nitekim bu öngörünün gerçekleştiği görülmektedir. Konak Meydanı'nın bir "münakale meydanı" içeriğinden, bir "merasim meydanı" haline getirilmesinin planlandığı ifade edilmiştir.

"1965 yılında İzmir Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosunun kurulması ile İzmir için yeni bir plan hazırlanmaya başlanmıştır. 1973 yılında hazırlanan planda lineer bir gelişme formu benimsenmiştir. Onaylanan plan 1978 yılında revize edilmiş, yapılan lineer formula bir merkez hiyerarşisi getirilmeye çalışılmıştır. Ana merkez yine Konak ve Kemeraltı kesimi olarak kabul edilmiştir" (KKAİP Raporu, 2002).



Şekil 2.4 1978 Nazım İmar Planı Revizyonu (KKAİP Raporu, 2002)

Kemeraltı'nda perakende ticaretin yanında bu dönem (1950 – 1980) yoğun olarak görülen bir fonksiyon tipi de küçük imalattır. Alandaki yeni fonksiyonlara uygun olmayan ve en köhne olan yapılara yerleşen küçük imalat, Anafartalar Caddesi'nin iç kesiminde birçok sokakta bulunmaktadır. Özellikle birçok han yapısı, bu fonksiyon ile doldurulmuştur. Bu dönemde de Kemeraltı'nda birçok yapı eskimiş ve köhneleşmiş halini korumaktadır. Özellikle perakende ticaretin yerleştiği yapılarda, iç dekorasyonlarında ve cephelerinde çeşitli düzenlemeler yapılmasına karşın yapılar yenilenmemiş, eski ve köhneleşmiş hallerini devam ettirmişlerdir (Kıray, 1998, s. 93-95).

Apartmanlaşma ile beraber geleneksel doku terk edilmeye başlanılmıştır, Yahudi nüfus göç etmekte ve böylelikle bulundukları alanlar boşalmaya başlamıştır. Bu süreçte alanın esas kullanıcıları göç etmiştir. Ülke politikaları gereğince sanayi için

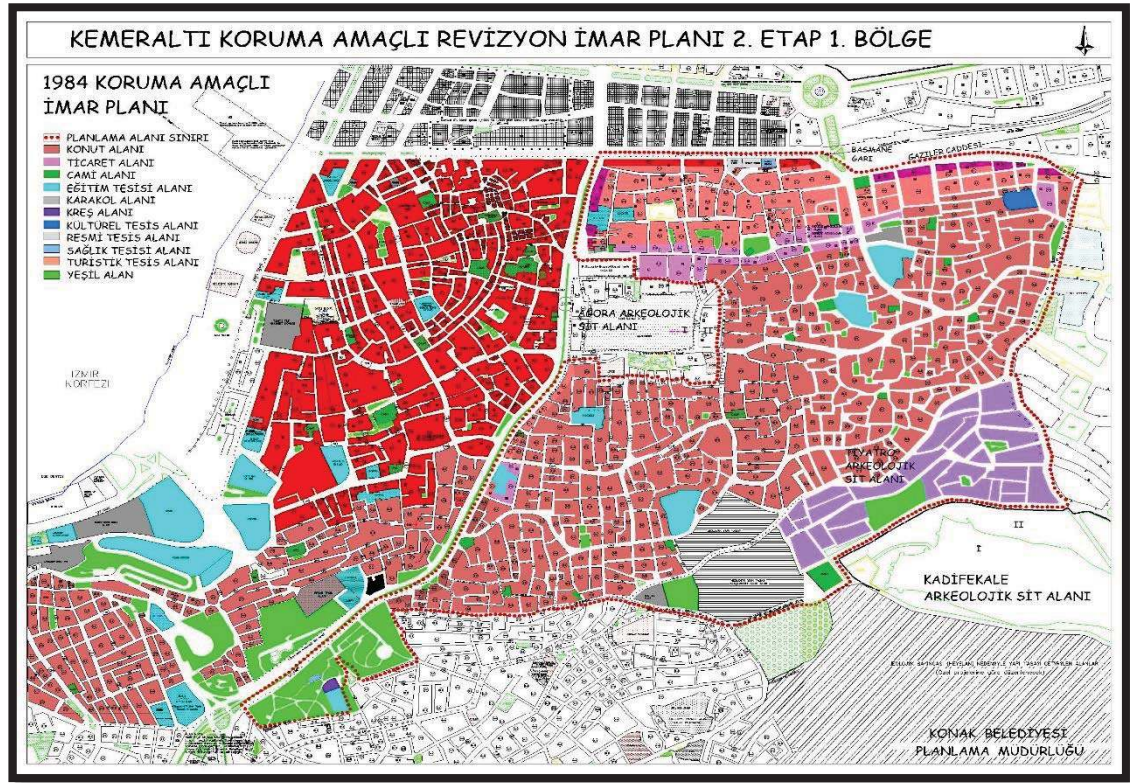
işgücüne duyulan gereksinimle birlikte iç göç tetiklenmiştir. Bu nedenle büyük kentlere göçle gelenler için bu alan da konum avantajı ve hazır yapı stoğu bulunmasından dolayı İzmir'e gelenler kent merkezine yerleşmişlerdir. Göç ile gelen kişiler Kemeraltı ticaret dokusunda, çoğunlukla küçük ölçekli üretim birimlerinde ya da marjinal sektör olarak tanımlanan, işportacılıkta kendilerini göstermişlerdir (Sönmez, 2001). İşportacılar, özellikle Anafartalar Caddesi'nde yoğunlaşmış olmalarına rağmen, perakende ticaretin yapıldığı her sokakta yerlerini almışlardır. Kemeraltı sokaklarını işportacılardan kurtarmak adına 1960'larda Salepçioğlu Han'ın geniş avlusunda 500'e yakın dükkan yaptırılmıştır. Çok düşük ücretlerle işportacılar kiralanan bu dükkanlar, işportacılığa engel olamamış ve 1968 yılında bu dükkanların % 90'ı depo olarak kullanılmaya başlanmıştır (Kıray, 1998).

2.3.5.3 1980 – 1990 Dönemi

1980'li yıllarda Türkiye'de yaşanan ekonomik açıdan yeniden yapılanma sürecine İzmir kenti uyum sağlayamamış ve bir sanayisizleşme sürecine girmiştir (Sönmez, 2001). Bunun yanında 1981 yılında çıkarılan bir yasa ile kent Büyükşehir statüsüne getirilmiştir. Kent bu dönem içerisinde çevreye genişleyerek büyümüştür. Göç almaya devam eden kentte konut açığı meydana gelmiştir. Gecekondu semtleri artarken, bu semtlerin dış çevresinde Büyükşehir Belediyesi'nce toplu konut uygulamaları yapılmıştır (Karadağ, 2000). Kent merkezi olan Kemeraltı özellikle konut alanı kente sürekli göçle gelen grupların yer seçtiği alan olmakta, buna karşın ticaret alanı değişen sosyo-ekonomik yapıya rağmen halen canlılığını korumaya devam etmektedir. Bu dönem aynı zamanda Türkiye'nin neo-liberal politikalarla tanışma dönemidir. Kentler yeniden hızlı bir değişimin içerisine taşınmaktadır.

1980 sonrası Kemeraltı'nda önemli değişimler yaşanmasına neden olan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı; 1978 yılında başlanan ve 1982 yılında tamamlanan Kemeraltı Planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.08.1984 tarihinde onanmıştır. Planla, 1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile getirilen sit alanlarında iki yıl içinde koruma planı yapılması gerekliliğine uyulmamış, geleneksel bir imar planı yaklaşımı benimsenmiştir. Planın getirdiği

ilave kat hakları, yıkıp yeniden yapmayı teşvik etmiştir. Söz konusu plan tescilli yapılar dışındaki yapılara yüksek yapılaşma hakları vererek tescilli yapıları olumsuz yönde etkilemesi ve bunun sonucunda tescilli birçok yapının yıkılmasına neden olması, tescil kayıtlarının eksik ve yanlış olması, arkeolojik alanların plana işlenmemiş olması, ulaşım ve otopark sorununun çözümlenmesine ilişkin yanlış kararları nedeni ile 2000 yılında yeniden ele almıştır (KKAİP Raporu, 2002). Bu çalışmalar Türkiye’de 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında gerçekleştirilen tespit, tescil ve planlama çalışmaları etkisi ile yapılan çalışmalardır. Plan, aslında bir koruma amaçlı imar planı olmasına rağmen yanlış yaklaşımları bulunmaktadır.



Şekil 2.5 1984 yılı Kemeraltı koruma amaçlı imar planı (Konak Belediyesi, 2013)

2.3.5.4 1990 – 2000 Dönemi

Kemeraltı için önemli bir değişim olarak 1990’ların başında bu küçük üretim atölyelerinin desantrilizasyonu ile yaşanmıştır (Çırak, 2007). Esasen sanayi

örgütlenmelerinin merkezden çevreye taşınması süreci Kemeraltı'nı bir ekonomik merkez olmaktan çıkarmış, çok fonksiyonlu bir perakende ticaret alanına dönüştürmüştür (Kılıç ve Aydoğan, 2006). Kılıç ve Aydoğan'ın (2006) belirttiği gibi, bina ve arsa değerleri arasındaki çelişki tarihi yapıların yıkılarak çok katlı olarak yenilenmeleri sürecini tetiklemiş, fiziksel yapısında modern ve geleneksel olan arasındaki gerilim ve çatışmalar gözlemlenmeye başlamış ve 1980'li yıllardan sonra artan rant baskıları çok katlı çarşıların ve pasajların yapılmasını ortaya çıkarmıştır. Kemeraltı kentin artan nüfusunun özellikle alt-orta gelir gruplarının tüketim ihtiyacını karşılayan bir çarşı işlevini üstlenmiştir.

1980 sonrasında Kemeraltı Ticaret Bölgesi, 1995'e kadar 1970-1980'lerdeki ekonomik özelliklerini sürdürmüş ancak 1995'ten sonra kentte hızla artan hipermarketler nedeniyle bir değişim sürecine girmiştir. Daha çok alt gelir grubuna hizmet eder hale gelen Kemeraltı'nda toptancılar da, İzmir Ticaret Odası'nın önerileri ile kent dışına, kendi sektörlerine ait alanlara taşınmıştır. Kemeraltı'nda oldukça geniş bir yer işgal eden ayakkabıcılarında buradan çıkarılması ve boşalan yapı sayısının artmasıyla, Kemeraltı ayakkabıcılar "çöküntü bölgesi" haline gelmiştir (Sönmez, 2001, s.176).

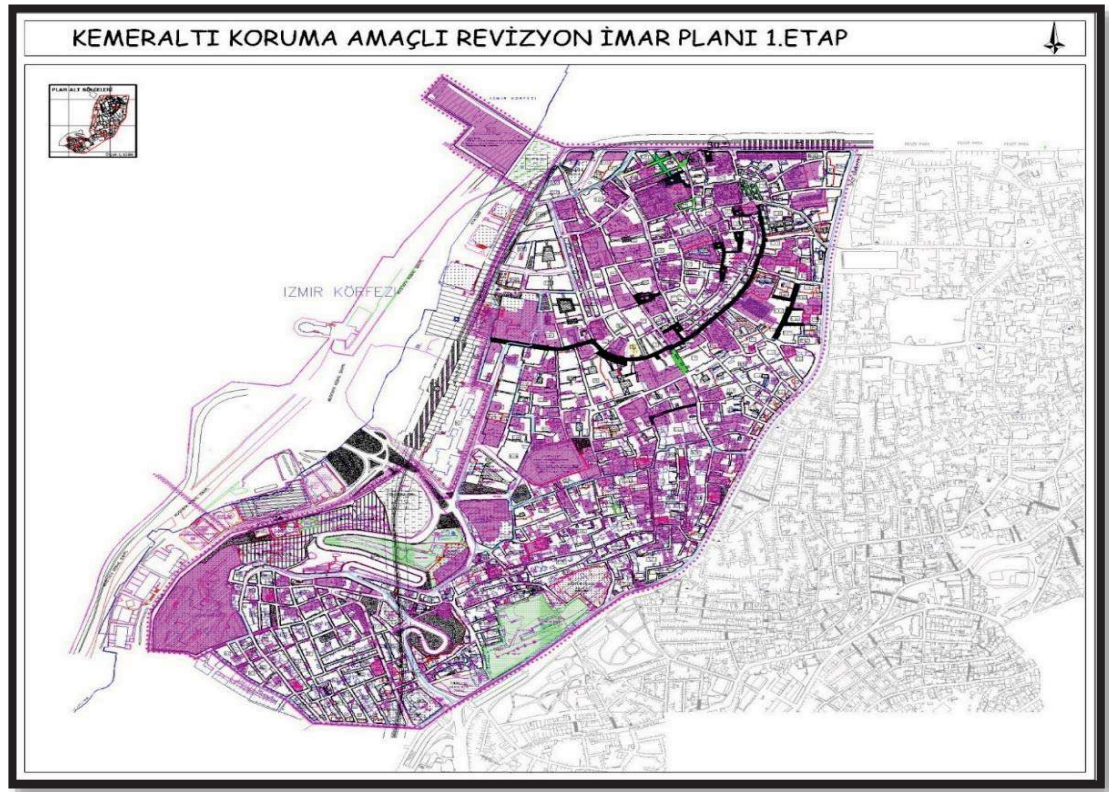
Sahip olduğu tarihi potansiyel ve ticari etkinlikler, Kemeraltı'nı gitgide çöken, eskiyen ve terk edilen bir bölge olmaktan kurtaramamıştır. Taner (2001); kentsel ölçekte Kemeraltı'nın bu konuma gelmesini, kent içinde yeni alt merkezlerin gelişmesine, kentin hinterlandındaki yerleşmelerin İzmir'e bağımlılığının azalmasına, belirli kullanımların kentin başka noktalarına taşınmasına, kamusal yapıların (hastane, hapishane, otobüs terminali) taşınmasına, çevredeki konutların azalmasına, kiracıların ve işportacıların hızla artmasına bağlamaktadır. Ancak konut bölgesi çöküntü niteliği kazanmış olsa da Anafartalar Caddesi ve yayının iç bölgeleri değişim geçirmiş olmasına rağmen kent yönetim merkezleri, Konak Meydanı ve Atatürk Kültür Merkezi gibi önemli kültür alanları halen Kemeraltı'nda yer almaktadır. Alt ve orta gelir grubunun ticari etkinliğinin yüksek olması yanında geleneksel ticaretin de devam ettiği ve çok sayıda ziyaretçi alan bir bölge olma niteliğini korumaktadır.

2.3.5.5 2000 ve Sonrası Dönem

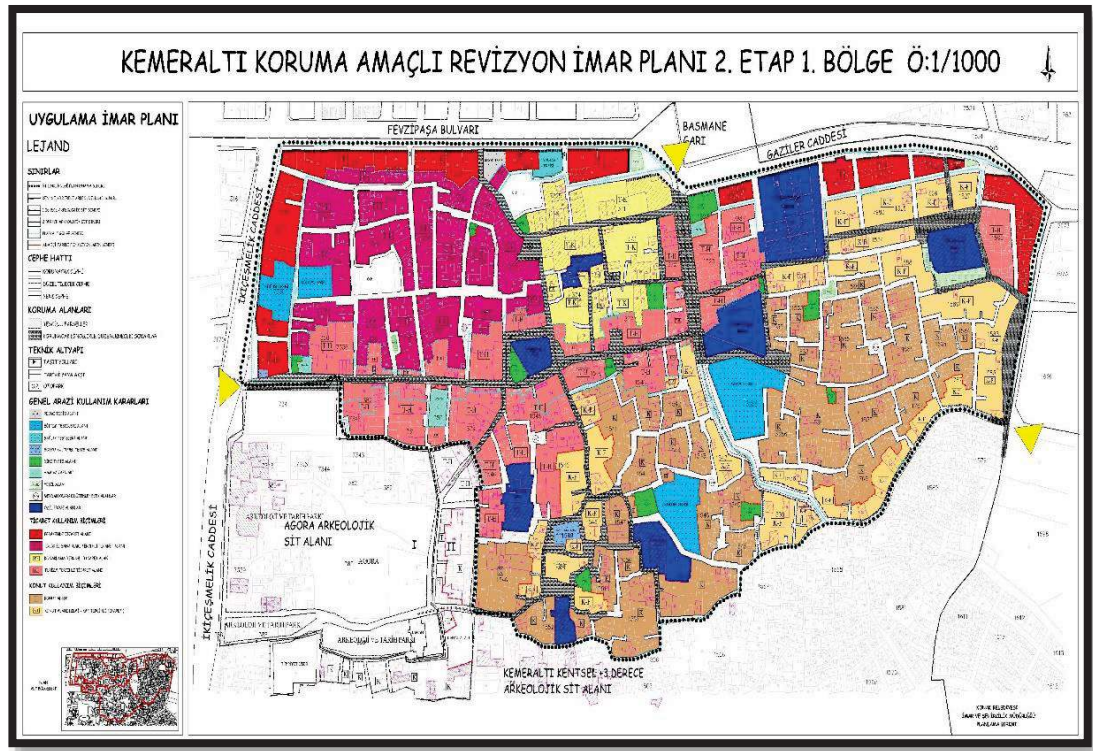
1990’larda Dünya genelinde küreselleşme, neoliberal ve post-modern söylemlerin etkisiyle kentsel yerel değerler ön plana çıkmaktadır. Türkiye’de de bu sürecin farkına varılarak tarihsel alanlar piyasa mekanizmalarına dahil edilerek tarihi alanların nasıl değerlendirilebilir, rantın ve kültür turizm payının nasıl arttırılabilir gibi soruları gündeme gelmiştir. Bunların yansımaları sonucunda 1990’larda başlayan tartışmalar Ahmet Priştina ile uygulamaya geçme olanağı bulmaktadır. Çırak’ın da (2007) değindiği üzere Kemeraltı üzerine çalışmalar Ahmet Priştina’nın 1999 yerel seçimlerinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı olarak seçilmesiyle ivme kazanmıştır. Bu dönemde Büyükşehir Belediyesi ile ilçe belediyeleri ve merkezi iktidarın aynı siyasi partiden olması kentte bir uzlaşma süreci yaratmıştır. Bir süre Ege Bölgesi Sanayi Odası Meclis Başkan Vekilliği de yapan Priştina’nın kentin sermayedar gruplarıyla ilişkisinin güçlü olması ve Meslek Odaları, STK’lar ve Üniversite ile de iletişim kurma çalışmaları sayesinde, aktörlerin ortak bir tartışma için bir araya gelebilecekleri ortaklaşa zemin hazırlanmıştır. Bu süreçte üst ölçekli genel mutabakatların başlıcası kentteki arkeolojik ve tarihsel değerlerin korunması çalışmalarının hızlandırılması olmuştur (Çırak, 2007).

2000’lerin başlarında AVM’lerin kentte yapılmaya başlamasıyla fason malların üretiminin artması yerel markalara olan talebin düşmesiyle yerini daha çok küresel markalar almaya başlamıştır. Kentte gelişen sosyo-ekonomik gelişmeler Tarihi Kemeraltı Çarşısı’nın ekonomisine etki etmesine neden olmuştur. Kemeraltı Çarşısı günümüzde halen daha canlılığını sürdürmekte olsa dahi Cumhuriyet sonrası yaşanan sosyo-ekonomik değişimler ve hızlı kentleşme süreci ile tarihsel dokusunda önemli yıpranma ve bozulmalar gerçekleşmiştir. Bu bozulmaları önlemek adına koruma çalışmaları geliştirilmemiş, çarşı kendi haline bırakılmıştır. 2000 sonrası konjonktür ise çarşının yeniden ele alınmasını gerektirmiştir. Sonuç olarak;1984 yılında yapılan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı tekrar ele alınarak 2003 yılında revizyon planı yapılmıştır. Kemeraltı’na yönelik korumacı bir tavır ile yaklaşan 2003 Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı temel politika olarak, tarihsel merkezin yeniden canlandırılmasını benimsemiştir (Benzergil, 2006). Bu planla

Kemeraltı ticari dokusunda perakende ticaretin gelişimi desteklenerek, toptancıların çıkarılması ve toptancılardan boşalacak alanlarda perakende ticarete yönelik pasaj tipi yapıların geliştirilmesi önerilmiştir. Anafartalar Caddesi'nin iç kısmında ulaşım olanaklarında, yayalara öncelik verilerek, bu bölümün araç trafiğine kapatılması öngörülmüştür. Bu kararlar birlikte işlevini yitiren katlı otoparkı kaldırılmış ve yerine 2 katlı ticari birimler önerilmiştir (KKAİP Raporu, 2002). Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı da 2009 yılında yapılmıştır. Kemeraltı 2. Etap Koruma Amaçlı İmar Planı Antik Agora ve çevresi ile eşzamanlı koruma amaçlı imar planı hazırlanmış olup İzmir Ticaret Odası ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Agora kazı çalışmalarına sponsor olunmuştur.



Şekil 2.6 Kemeraltı koruma amaçlı imar planı revizyonu 1. etap (Konak Belediyesi, 2013)



Şekil 2.7 Kemeraltı koruma amaçlı imar planı revizyonu 2. etap (Konak Belediyesi, 2013)

Kemeraltı tarihsel kentsel bölgesi İzmir kentinin gelişimi açısından stratejik bir önem taşımaktadır. Priştina döneminden itibaren oluşan farkındalık, koruma çalışmalarının hızlandırılmasına neden olmuştur. Bayraklı yeni kent merkezinin oluşumuyla bölgenin rahatlatılması düşünülse de, bu yeni merkez kararının Kemeraltı'na olumlu-olumsuz etkilerinin derinlemesine tartışılmasına gereksinim bulunmaktadır.

“...İzmir kentinin üst ölçekli planlarında kentin yönetsel ve iş merkezinin, tarihi kent merkezindeki çok katlı rant baskısını önlemek ve modern bir merkez yaratabilmek amacıyla İzmir Limanı arkasında yer alan Bayraklı-Turan Bölgesi'ne taşınması hedeflenmekte ve tarihsel kent merkezinin rahatlatılarak korunması ve kültür ve turizm etkinlikleri ile yaşatılması planlanmaktadır” (Bal ve diğer., 2005). Yeni kent merkezinin oluşumuyla birlikte değerlendirildiğinde Kemeraltı'nın geleceği sorunsalı esasen daha da karmaşıklaşmaktadır. Örneğin yönetsel merkezin boşalması ile Kemeraltı'nın rolünün kısmen de olsa yeniden tanımlanması gerekecektir. Bu sorunların sosyo-ekonomik ve mekânsal boyutlarıyla birlikte

bilimsel, katılımcı ve kapsamlı bir şekilde tartışılmasına gereksinim vardır. Nitekim bölgenin koruma ve yenileme durumuna ilişkin tartışmaların gündemde olduğu ve konusunda Kemeraltı Bölgesi için birtakım proje ve çalışmaların yürütüldüğü görülmektedir.

2.3.6 Bölge İçin Geliştirilen Plan, Proje ve Müdahaleler

1984 yılına kadar Kemeraltı için pek fazla proje ve çalışmalar yapılmamıştır. Bu durumun bölgenin piyasa koşulları ve kentleşme dinamikleri içerisinde kendi haline bırakılmışlık durumunu gösterdiği belirtilebilir. 1983 yılında Koruma Kanunu çıktıktan hemen sonra İzmir Kemeraltı Tarihi Kentsel Sit Alanı Koruma İmar Planı yapılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Koruma İmar Planı, Taşınmaz ve Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'na 27.7.1984 gün ve 348 sayılı kararıyla onanmıştır. Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Sınırları İzmir I No.lu K.T.V.K.K. tarafından 27.07.1984 gün ve 348 sayılı kararı ile sınırları yeniden saptanmıştır.

1990'lerden itibaren kente yöne veren aktörlerin özellikle yurt dışındaki tarihi kent merkezlerinin kültür turizmine adaptasyon sürecini gözlemlemeleri ve neo-liberal politikaların kent merkezlerini soylulaştırma aracılığı ile piyasa mekanizmalarına dahil etme isteminin Türkiye pratiğine yansımaları sonucunda 2000 yılı sonrası Kemeraltı ve çevresi için koruma anlamında yapılan çalışmalar hız kazanmıştır. "...arkeolojik varlıklardan Agora, Tiyatro, Kadifekale, Stadyum ve Altinyol; İzmir 1 No'lu K.T.V.K. Kurulu'nun 22.10.1991 gün ve 3234 sayılı kararıyla, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde değerlendirmiştir. Aynı kararda, Kadifekale'yi çevreleyen alan, Arkeolojik Koruma Alanı; Agora ve Tiyatro'yu çevreleyen alanlar da 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı kapsamına alınmıştır" (Batkan, 2002). Daha sonra ise "...İzmir 1 No'lu K.T.V.K. Kurulu 30.01.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile Kemeraltı Kentsel Sit Alanı'nı, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı + Kentsel Sit Alanı olarak değiştirmiş, Agora'yı çevreleyen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nı Eşrefiler Caddesi'ne uzanacak ve katlı otoparkı da içine alacak biçimde genişletmiştir" (Batkan, 2002). 2005 yılında 5366 Sayılı "Yıpranan Tarihi Ve

Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”unun çıkarılmasının akabinde 2007 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla Kemeraltı bu yasa kapsamında İzmir tarihi kent merkezini içine alan “Kemeraltı Yenileme Alanı” olarak kabul edilmiştir.

Kemeraltı önemli değişimlere maruz kalmış ve 1984 planı yetersiz kalmıştır. Özellikle Antik Smyrna kenti sınırlarını kapsayan alanın 3. Derece arkeolojik sit ilanı planının yenilenmesi gündeme gelmiştir. Yaklaşık 272 ha. alanı içeren 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yılında onaylanmış, 2008 yılında da revize edilmiştir. Planlama çalışmalarına Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’nce yürütülen 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu ile devam edilmiş 2002 yılında yapılmış olup 2005 yılında da revize edilmiştir. Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı İmar Planı ile alanın bütünsel ve yapı ölçeğinde yeniden değerlendirilmiştir. Bu çalışma ile yapılan analizler Kemeraltı’nın tarihsel dokusunun giderek bozulmakta olduğunu ortaya koymuştur. Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı da 2009 yılında yapılmıştır. Kemeraltı 2. Etap Koruma Amaçlı İmar Planı Antik Agora ve çevresi ile eşzamanlı koruma amaçlı imar planı hazırlanmış olup İzmir Ticaret Odası ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Agora kazı çalışmalarına sponsor olmuşlardır. İzmir Ticaret Odası alanın UNESCO Dünya Mirası Listesine dahil edilmesi için bir çalışma başlatmıştır. 2004 yılında kurulan Tarihi Kemeraltı Esnaf Derneği, Kemeraltı esnafının alanla ilgili sorumluluğunun yaygınlaştırılması noktasında önemli bir rol oynamıştır.

Yine 2002 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Konak Meydanının yenilenmesi için tasarlanan fikir projelerinden seçilen “Konak Meydanı ve Çevresi Düzenleme Projesi”nin tasarım çalışmaları başlatılmış, 2003 yılında ise uygulanmıştır. Bu proje ile kentin denizle olan etkileşimi arttırılmış olup, meydanın tarihsel izlerinin sürekliliğinin sağlanması amaçlanmıştır.

Kemeraltı içindeki önemli tarihi yapılarından biri olan Ali Paşa Meydanı’nda 2002 yılında Konak Belediyesi tarafından Ali Paşa Şadırvanını da kapsayan cephe

iyileştirme, zemin döşeme ve çevre düzenleme çalışmaları başlatılmış, 2003 yılında tamamlanmıştır. Bu projeyle meydanın tarihi niteliğinin vurgulanması ve Kemeraltı'nın simge yapılarından biri olan Kızlarağası Hanı ile bütünlük sağlanması amaçlanmıştır.

Basmane-Oteller Bölgesi, "...İzmir Büyükşehir ve Konak Belediyeleri'nin kapsamlı çalışmaları ve Mimarlar Odası, Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı (ÇEKÜL), Otelciler Odası gibi sivil inisiyatiflerin destekleri ortak bir platformda buluşurken, sokak / bölge için kurulan ütopyalar gerçeğe dönme şansını yakalamıştır" (Kayın, 2004). 2005 yılında çalışmalar başlatılmış olup, "...bölgede kapsamlı bir iyileştirme yapılacağının ipuçlarını veren bazı çalışmalarla geçen beş yılın ardından Oteller Sokağı'nın cephe ve altyapı iyileştirmeleri tamamlanmıştır" (Kayın, 2004).

2006 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi, İzmir Ticaret Odası, Kemeraltı Esnaf Derneği ve Serbest Mimarlar Derneği'nin katkılarıyla atölye çalışması ile birlikte "Geçmişten Geleceğe Kemeraltı Sempozyumu" düzenlenmiştir.

Konak Belediyesi işbirliği ile D.E.Ü. Mimarlık Fakültesi Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı İmar Revizyon Planını hazırlayan proje ekibi tarafından kentsel tasarım ölçeğindeki "926 Sokak ve Çevresinin Düzenlenmesi Projesi" hazırlanmıştır. 2007 yılında proje kapsamında sokaktaki binaların dış cephe restorasyon çalışmaları, altyapı ve çevre düzenlemesi yapılmıştır.

2007 yılında Mimarlar Odası İzmir Şubesi'nin düzenlediği Doç. Dr. Emel Kayın'ın yürütücülüğünde Mimarlık Haftası etkinliği kapsamında gerçekleştirilen "Geçmişle Yüzleşmek: Kemeraltı-Basmane" konulu atölye gerçekleştirilmiştir. "Kemeraltı-Basmane bölgesindeki çok katmanlı mekanın, mimarlıkla, yaşamla, zamanla ilişkilerini hem düşünerek ve tartışarak, hem de dolaşarak ve 'yer' de gerçekleştirilen gözlemler, öznel deneyimler, tartışmalar aracılığıyla çözümlemeyi deneyen atölye, bu deneyim aracılığıyla, geçmişle çok yönlü bir yüzleşmeyi sağlamayı amaçlamıştır" (Kayın, 2008).

İzmir Büyükşehir Belediyesi 2007 yılında “Kemeraltı Anafartalar Caddesi Cephe Düzenleme Projesi” başlatmıştır. Projenin uygulandığı Anafartalar Caddesi’ndeki yapıların çizimleri yapıp, restorasyon işlemleri etaplar halinde uygulanmıştır. En son uygulanan 4.etap ta 2010’da tamamlanmış olup 5.etabın projeleri de hazırlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi 2008 yılında da Kemeraltı Çarşısı Üst Örtü ve Kent Mobilyaları Ulusal Fikir Yarışması düzenlemiştir. Yarışmayı kazanan proje, yapılması düşünülen üst örtünün açılıp kapanabilen şeffaf cam malzemeden olup bu örtünün üzerinde güneş kolektörleri bulunmaktadır.

18. yy başlarında yapıldığı bilinen Abacıoğlu Hanı, Konak Belediyesi tarafından hazırlanan cephe düzenleme projeleri kapsamında yapılan restorasyonu 2007 yılında tamamlanmıştır. Gene 2007 yılında “Tarihe Saygı/Yerel Ödülü” almıştır ve 2011 yılında da “Philippe Rotthier Avrupa Mimarlık” yarışmasında en iyi 30 mimari yapı arasına girmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin restorasyon karşılığı İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan 30 yıllığına kiralanan Ahmet Ağa Konağı’nın restorasyon uygulaması 2011 yılının Eylül ayında başlayıp 2012 yılında tamamlanmıştır. Yapı, Kemeraltı Çarşısı’nın içinde yer alıp Kemeraltı’na kazandırılmıştır.

Kemeraltı Çarşısı içinde 866 – 871 – 874 – 876 sokakları arasındaki alanda balık satış mekanlarının yer aldığı dört katlı otopark binası yapılacak olan proje için 2012 yılında yıkılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması planlanan “Balıkçılar Meydanı” projesinin avan projesi tamamlanmış olup uygulama projeleri hazırlanmaktadır. Tarihi dokuyla uyumlu olması amaçlanan balık satış ve yeme-içme mekanlarını barındıran bir meydan tasarlanmıştır.

Kemeraltı 920 Sokakta Havralar Bölgesine yakın bir noktada yer alan 17. yy’da yapıldığı bilinen Beith Hillel Sinagogu, İzmir Musevi Cemaati için önemli bir yere sahip olmasından dolayı yapının yeniden işlevlendirilerek bir anı müzesine dönüştürülmesi amaçlanmaktadır. Geriye tek yapı elemanı olarak ön cephe duvarı

kalan binanın yeniden yapım çalışmalarına 2013 yılında başlanmış 2014 yılında restorasyon çalışmaları tamamlanmıştır.

Kemeraltı için uygulanması düşünülen projelerden biri de Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Ticaret A.Ş. (TARKEM)' nin çok ortaklı gayrimenkul şirketinin kurulmasıyla birlikte yapılması hedeflenen Kemeraltı konsept projeleridir. Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Ticaret A.Ş. 19 Kasım 2012'de kurulmuştur. TARKEM ilk proje bölgesi olarak toplam 9 havranın yer aldığı havralar bölgesini seçmiştir. Tarihi havralar bölgesindeki havraların restorasyonu yapıldıktan sonra hem hizmete hem de ziyaretçilere açılması amaçlanmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarihî Çevre Müdürlüğü TARKEM'in önemli bir paydaş olduğu uygulama projelerini etaplar halinde çeşitli üniversitelerden akademisyenlerin katılımıyla atölye çalışmaları ve seminerler düzenleyerek oluşturma ve sonrasında uygulama yolunda önemli aşamalar kaydetme yönünde olduğu görülmektedir. Yerel yönetim tarafından alanda gerçekleştirilecek projelerin finansal çözümünü sağlayan TARKEM oluşumunun bir fırsat olarak algılandığı anlaşılmaktadır. Buna karşın bu süreçte küçük esnafın TARKEM'de temsiliyeti ve yenileme sonrası bölgenin geleneksel esnaf çarşısı modelinin kaybedilmesi gibi riskler TMMOB Şehir Plancıları Odası'nca ifade edilmektedir. Güncel durumda çeşitli bilgilendirme ve istişare toplantıları sonrasında ilk proje müdahale bölgesinde uygulamalara başlanılmak üzere bulunduğu bilinmektedir.

2.4 İzmir Tarihi Kent Merkezi Alan Kullanıcısı Değişim Süreçleri

Tarihten günümüze kadar gelebilmiş, yapılan arkeolojik ve tarihsel araştırmalarla 8000 yıllık bir geçmişe sahip İzmir kentinin tarihi kent merkezi olan Kemeraltı yaklaşık 2000 yıldır iskan edilmesinden dolayı, çeşitli tarihsel katmanların üst üste geldiği bir alanı kapsamaktadır. Kemeraltı ve çevresi kentsel ve 3. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilerek korunmaya çalışılmaktadır. Günümüzde artık bulunmayan eski iç liman gibi tarihi önemli ticari geçiş noktalarına yakınlığı nedeniyle Kemeraltı şehrin en değerli alanlarından biriyken, Türkiye ve dünya kent merkezlerinin de geçirmiş olduğu modernleşme ve hızlı kentleşme süreci sonrası

yaşanılan hem sosyal hem de ekonomik değişiklikler sonucunda yeterince korunamayan bir kent parçası haline gelmiştir.

İzmir kenti tarihsel süreç içerisinde çeşitlilik kazanan sosyo-kültürel yapısı ve göçlerle birlikte değişen kent dokusu farklı toplumlara ev sahipliği yapmıştır. Osmanlı Döneminde çoğunlukla Türk ve Yahudi nüfusun yerleşmiş olduğu Kemeraltı konut bölgesi “...özellikle kat mülkiyeti yasası sonrasında tarihi kent merkezlerinin kullanıcılarınca terk edildiği ve eski kullanıcıların kentin yeni gelişen alanlarına taşındıkları gözlenmiştir. Bu dönemde boşalan tarihi merkez, kente göçle gelen ilk gruplar için merkezi iş ve ulaşım olanaklarına yakınlığı açısından oldukça cazip bir alan olarak görülerek yerleşilmiştir” (Çırak, 2007). 1950’li yıllarda kentte yaşayanların deniz kıyısındaki yeni modern yerleşim alanlarına taşınmıştır. 1990’lı yıllarda ayakkabı imalatçılarının merkezden taşınmalarıyla Kemeraltı’nın hem konut hem de küçük sanayi arazi kullanımında değişimler yaşanmıştır. Kentte yaşayan sosyal grupların kenti boşaltıp yerine göçle yeni kullanıcılarının gelmesiyle konut alanının geçici olarak kullanılan bir barınma halini alarak akabinde güvenlik problemlerinin yoğun olduğu bir alan haline gelmiştir. 2000’lerin başlarında da AVM’lerin kentte yapılmaya başlamasıyla fason malların üretiminin artması yerel markalara olan talebin düşmesiyle yerini daha çok küresel markalar almaya başlamıştır. Kentte gelişen sosyo-ekonomik gelişmeler Tarihi Kemeraltı Çarşısı’nın ekonomisine etki etmesine neden olmuştur. Konut alanına bakıldığında günümüzde farklı kullanıcı gruplarının yerleştiği, düşük gelirlilerin tercih ettiği giderek yükselen kiracılık oranına sahip, bakımsız ve ihmal edilen bir bölge halini almıştır.

İzmir tarihi kent merkezi olan Kemeraltı’nın tarihsel süreç içerisinde mekânsal ve sosyo-ekonomik yönden değişime uğrayarak günümüzde geldiği durumla ilgili süregelen çeşitli tartışmalar söz konusudur. Kemeraltı Çarşısı’nın eski dönemlere göre hem kullanıcı hem de müşteri oranı bakımından artık daha az tercih edildiği, çarşıda birçok işyerinin kapandığının yerine kalite oranı daha düşük ticari ürünlerinin yer seçtiği bir ticaret alanına dönüştüğü ve giderek kullanılmayan alanların çöküntü bölgesi haline geleceği yönünde söylemler bulunmaktadır. Yapıların bakım ve onarım ihmalleri nedeniyle ve değişen yapı kullanıcısı kaynaklı olarak hem ticaret

hem de konut alanının güvenlik sorunu yarattığı düşüncesiyle Kemeraltı'na gelen yerli ve yabancı turist sayısının azaldığının ya da artış oranının ivme kazanmadığı şeklinde düşünceler söz konusu olmaktadır. Değişen ticari ürünlerinin niteliğinin yetersiz kalması ve dolayısıyla Kemeraltı'nın artık önemli bir dönüşüme ihtiyacının olduğu şeklinde tartışmalar sürmektedir. Bu nedenlerle yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri ve meslek odalarının söylemlerinin iki yönlü bir eğilime yoğunlaştığı söylenebilir. Çırak'ın (2007) değindiği gibi “Bu eğilimlerden ilki, pek çok yanlış uygulamanın ardından tarihsel olanın yerine koyulamaz olmasından dolayı taşıdığı bilgi ve değerın kamu için öneminin kavranmaya başlanması, ikincisi ise son süreçlerde post-modern söylemlerle birlikte gelişen tarihsel olana vurgunun artışıyla korumanın nostalji bağlamlı turizm-ticaret ekseninde bir moda halini alarak, taşımaya başladığı ekonomik değerin ön plana çıkması olarak aktarılabilecektir.”

İzleyen bölümlerde gerçekleştirilecek olan analitik araştırmalar Kemeraltı Bölgesi'nin geleceğinin tartışıldığı günümüzde, koruma ve yenileme uygulamalarının daha doğru bir perspektiften gerçekleştirilebilmesi amacıyla aşağıdan yukarıya bilgi aktarımı gerçekleştirmeyi ve yaklaşım yöntemi önermeyi örneği hedeflemektedir.

BÖLÜM ÜÇ

İZMİR TARİHİ KENT MERKEZİNDE ALAN KULLANICILARININ KÜLTÜR VARLIKLARI ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELERİ

3.1 İzmir Tarihi Kent Merkezi Alan Kullanıcılarının Kültür Varlıkları Üzerindeki Değerlendirmelerine İlişkin Analiz Çalışmaları

Çalışmanın ikinci bölümünde aktarıldığı üzere; İzmir tarihsel kent merkezini oluşturan bölgede yer alan ticaret ve konut alanları dönemler içerisinde farklı dönüşümler yaşamıştır. Bu nedenle çalışmanın kapsam ve yöntem bölümlerinde açıklandığı gibi tarihsel kent merkezi içerisinde ticaret ağırlıklı bölgelerden temsil gücü yüksek iki farklı örneklem çalışma alanı belirlenmiştir. Burada amaç; ticaret ve konut bölgesindeki dönüşümlerin ortak ve farklılaşan yanlarını tespit ederek, gelecekteki olası müdahaleler için bilgi üretmek olmuştur. Örneklem olarak seçilen alanlar; belirtildiği üzere Kemeraltı'nı ikiye bölen İkiçeşmelik caddesiyle ayrılmaktadır. Kemeraltı Çarşısı içinden seçilen ticaret alanı kentin merkezinde yoğun ticari aktivitesinden dolayı dinamizmi yüksek bir alan iken, konut alanı ise tarihi agora arkasındaki Basmane Bölgesi'nden seçilmiş olup iç kısımlarının çöküntü alanı olarak görülen bölgedir.

İzmir tarihsel kent merkezinde seçilen örneklem alanlarda geçmişe yönelik kullanıcı değişimi hakkında bilgi sahibi olmak amacıyla çalışma alan sınırları içerisindeki parsellerin tapu kayıtlarındaki el değişimleri incelenmiştir. Anket çalışması aracılığıyla ise bugünkü alan kullanıcılarının alana nereden, ne zaman, ne amaçla geldikleri, koruma müdahaleleri ve yaklaşımları konusundaki bilinç durumları, yapı ve çevreden memnuniyetleri, yapı ve çevreye dair fiziki, sosyolojik ve sektörel anlamdaki tespit, istem ve sorunları öğrenilmeye çalışılmıştır. Ticaret ve konut alanlarında farklılaşan nitelikler dolayısıyla benzer çerçevede ancak farklı anket soruları yöneltilmiştir.

Örneklem ticaret alanında yapılan anket ve tapu bilgileri döküm çalışmaları sonucunda elde edilen veriler şu ana başlıklar çerçevesinde incelenmiştir;

Anket verileri:

- Yapıların arazi kullanım özellikleri
- Yapıların fiziki özellikleri ve onarım durumları
- Yapı kullanıcılarının İzmir'e geliş nedenleri ve dönemleri
- Yapı kullanıcılarının Kemeraltı'na geliş nedenleri ve dönemleri
- Ticari yapılarda sektör ve gelir memnuniyet durumu
- Çarşının tarihi yapısına ve çevreye yönelik memnuniyet durumları
- Yapı kullanıcılarının sosyal ve teknik altyapı olanaklarından memnuniyet durumları
- Yapı kullanıcılarının yapılarının fiziki olanaklarından memnuniyet durumları
- Yapı kullanıcılarının korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgi durumları

Tapu bilgisi döküm verileri:

- Örneklem ticaret parsellerinin tescil durumları
- Örneklem ticaret parsellerinin el değiştirme durumları
- Örneklem ticaret parsellerinin mülkiyet ve hissedarlık durumları

Örneklem konut alanında da yapılan anket ve tapu bilgileri döküm çalışmaları sonucunda elde edilen veriler şu başlıklar çerçevesinde incelenenmiştir:

Anket verileri:

- Yapıların arazi kullanım özellikleri
- Yapıların fiziki özellikleri ve onarım durumları
- Yapı kullanıcılarının İzmir'e geliş nedenleri ve dönemleri
- Yapı kullanıcılarının çevresel memnuniyet durumları
- Yapı kullanıcılarının sosyal ve teknik altyapı olanaklarından memnuniyet durumları
- Yapı kullanıcılarının korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgi durumları

Tapu bilgisi döküm verileri:

- Örneklem ticaret parsellerinin tescil durumları
- Örneklem ticaret parsellerinin el değiştirme durumları

- Örnekleme ticaret parsellerinin mülkiyet ve hissedarlık durumları

Örnekleme olarak seçilen alanların öncelikle arazi kullanım durumu, sektörel yapıları ve fiziki özellikleri aktarılacaktır. Bu temel bilgilendirmenin ardından; örnekleme alanlarda yer alan tescilli yapılarda gerçekleştirilen onarım ve müdahaleler konusunda alan kullanıcılarının bilinç ve farkındalık durumlarının anlaşılması amacıyla yapıların onarım geçirme durumu; alan kullanıcılarının aktarımları ve anket uygulayıcısının tespiti olmak üzere iki ayrı çerçevede değerlendirilecektir. İki verinin göreceli bir değerlendirmesi yapılarak; anket yapan kişinin gözlem yoluyla tespit ettiği yapının onarım durumu ile yapı kullanıcısının söyleminin tutarlılığı ölçülmek istenmektedir.

Yapı kullanıcılarının İzmir'e ne zaman, nereden ve neden geldikleri öğrenilerek; daha kısa ve uzun yaşanmışlığın çevre ve yapıyla aidiyet ve sahiplenme ilişkisi oluşturup-oluşturmadığı anlaşılmaya çalışılmıştır. Bunun dışında alan kullanıcılarının örnekleme alanlardaki teknik altyapı, çevresel ve sektörel memnuniyet durumları da sorularla değerlendirilmiştir.

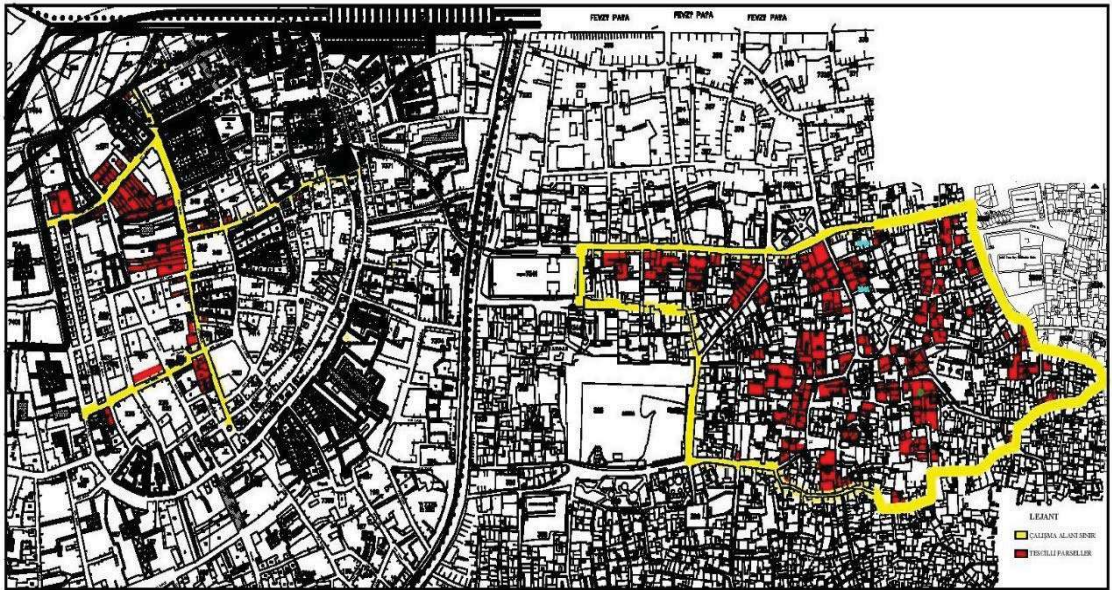
Yapı kullanıcısının tarihsel çevre koruma hakkında bilinç ve bilgi sahibi olma durumu koruma konusunda önemli bir parametre olmaktadır. Bu nedenle yapı kullanıcılarına hem koruma anlamında bildikleri hem de yapıya yaptıkları müdahaleler sorulmuştur. Korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgilerini anlayabilmek adına; yaşadıkları çevrenin kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu, yapısının koruma altına alınmış bir yapı olduğunu ve koruma ile ilgili terimleri bilip bilmedikleri farklı sorular şeklinde yöneltilmiştir.

Çalışma kapsamında tescilli ticari ve konut yapıları için gerçekleştirilen anket çalışmasıyla elde edilen veriler birbirleriyle göreceli olarak da incelenmiştir. Kemeraltı bölgesi'nde örnekleme olarak seçilen tescilli ticari ve konut yapılarını içeren analizler tezin başlangıcında ortaya konulan; her iki bölgenin farklı dinamikleri sahip olduğu hipotezinin test edilmesi vesopnuç olarak iki bölgenin arasında benzerliklerin ve

farklılıkların ortaya konulması amacıyla, birlikte ele alınarak görelî bir değerlendirme de gerçekleştirilmiştir.

Örnekleme alanlardaki kullanıcı değişimlerini ortaya koyan bir diğer araştırma ise tapu kayıtlarının incelenmesi olmuştur. Tapu kayıt dökümleriyle taşınmaz tescilli parsellerin tescil grupları ve tarihleri, taşınmazların satış ve intikal yolu ile el değiştirme yılları incelenerek yapı kullanıcı kitlesinin el değiştirme dönemleri anlaşılmak istenmiştir. Bu yılların İzmir'in geçirdiği tarihsel süreçlerle ilişkisi olup olmadığının tartışılması hedeflenmiştir.

Örnekleme alanlara ilişkin anket çalışması ve tapu kayıt dökümlerinin sonuçları itibariyle iki alanın da kullanıcı genel profili ve bu profilin değişim dönemleri anlaşılmaya çalışılmıştır. İkinci olaraksa elde edilen verilerin birbirleriyle ilişkisinin olup olmadığını öğrenebilmek için anket verileri ve tapu döküm bilgilerinin çapraz değerlendirmesi gerçekleştirilerek; kullanıcı profili ve değişiminin koruma süreçleriyle ilişkisinin araştırılması amaçlanmaktadır. Gerçekleştirilen analizler sonucunda incelenen alanların mevcut kullanıcı profilleri ve değişimlerinin Kemeraltı ve İzmir'i etkileyen süreçlerle ilişkisinin olup-olmadığı da tartışılmak istenen önemli bir konu olmuştur.



şekil 3.1 Kemeraltı ticaret ve konut alanı çalışma kapsamı

3.1.1 Kemeraltı Tescilli Ticari Yapıları İçeren Örneklem Alanı Analizi

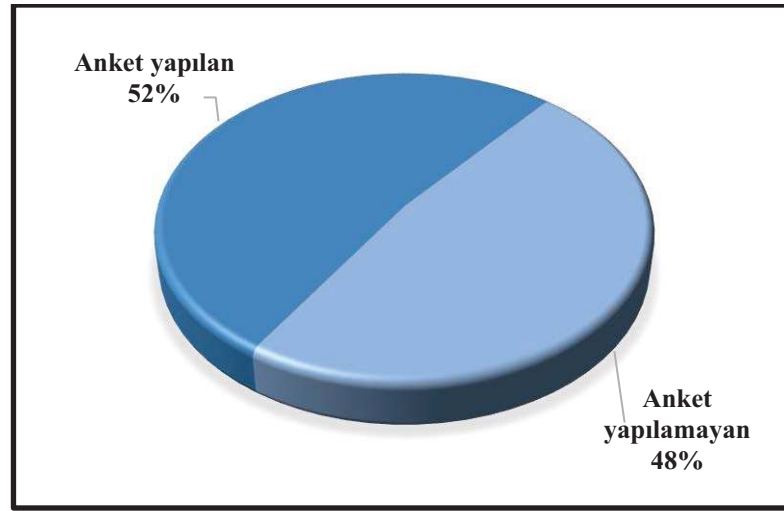
Ticaret alanı olarak ticari aktivitenin yoğunlaştığı Anafartalar Caddesi Yayını dikey ve yatay kesen bütün olarak müdahale edilecek yapıların (hanlar, meydanlar ve sokaklar gibi) bulunduğu yay içini bölen akslar seçilmiştir. Yay dikey ekseninde kesen 871 Sokakta Kızlarağası Hanı, Tabak Han ve eski balık hali-otopark binasının boş adası bulunmakta olup Başdurak Camisiyle Anafartalar Caddesi'ne bağlanmaktadır. 892 Sokak ise 871 Sokaktan başlayıp üzerinde Büyük Demir Han ve Esir Han bulunup Şadırvan Camiyle Anafartalar Caddesi'ne bağlanmaktadır. Yatay ekseninde bulunan ise 866 Sokağa 871 Sokaktan girildiğinde Ali Paşa Meydanı'na açılmakta olup Kemeraltı Cami ile sonlanmaktadır. Yatay ekseninde bulunan diğer bir sokak ise 861 Sokak ta 871 Sokaktan başlayarak üzerinde Çakaloğlu Hanını ve Uzun Hanı bulundurmaktadır. Kemeraltı ticaret alanı içerisinde seçilen 871 sokağa geniş cephesi bulunan önemli tarihi yapılardan biri olan Kızlarağası Hanı, 1744 yılında iki katlı ve dört kapılı olarak inşa edilmiştir. “Günümüz 906 sokakta Hisar Camii yanında bulunan yapının, zemin katı depolama ve ticari işler için, üst katı ise konaklama amaçlı olarak kullanılmıştır. 1988 - 1993 yılları boyunca süren uzun bir restorasyon geçiren han, 1994 yılında ticari amaçlara hizmet edecek bir görünüme kavuşmuştur. Günümüzde çok çeşitli ürünlerin sergilenerek satışa sunulduğu yapı, ...19. yüzyıl öncesinde Osmanlı etkisinin boyutlarını anlamak bakımından da önemli bir tarihi belge niteliği taşımaktadır” (Oban Çakıcıoğlu), 2006).

İzleyen bölümlerde yukarıda tariflenmekte olan örneklem alan içinde gerçekleştirilen anket çalışmasının sonuçları aktarılmaktadır.

Kemeraltı Çarşısı Anafartalar Caddesi yayı içinde seçilen 861, 866, 871, 892 no.lu 4 sokaktaki tescilli yapılarda yapılan ticaret anketinde tescilli yapıların kapı numaralarının bulunamaması, yapıların boş olması ve yapıyı kullanan kişilerin anket yapmak istememesi sebebiyle %48 oranında anket yapılamamıştır (Tablo 3.1 ve Şekil 3.2).

Tablo 3.1 Tescilli ticari yapılarda anket sayıları

Anket Sayısı	Adet
Anket yapılamayan	37
Anket yapılan	40
Genel Toplam	77



Şekil 3.2 Tescilli ticari yapılarda anket sayıları

3.1.1.1 Arazi Kullanım Özellikleri

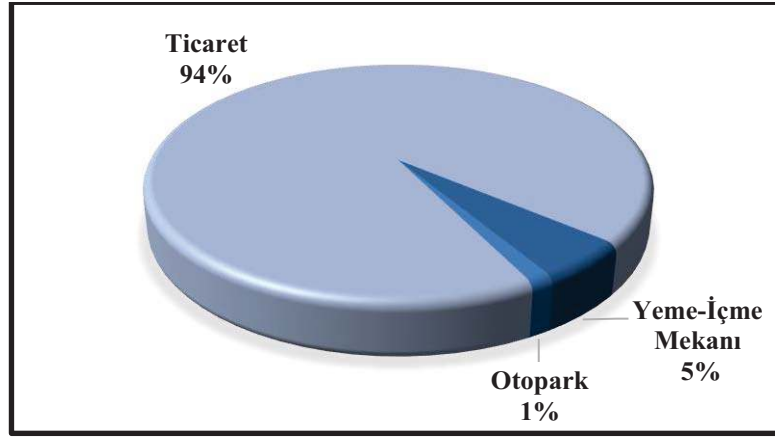
Tablo 3.2 Tescilli ticari yapıların kat sayıları

Kat Sayıları	Adet
1 katlı	10
2 katlı	60
3 katlı	5
7 katlı	1

Kemeraltı tescilli ticari yapılara bakıldığında 2 katlı yapıların yoğunlukta olduğu görülmektedir (Tablo 3.2). Korunan yapılara aykırı olarak 861 Sokakta Jüt Hanını oluşturan 7 katlı bir blok bulunmaktadır. Bu aykırı yapının zemin kat kullanım türü ticaret olup üst katlarında hizmet sektörüne giren hukuk büroları yer almaktadır.

Tablo 3.3 Tescilli ticari yapılarda zemin kat arazi kullanım türü

Zemin Kat Arazi Kullanım Türü	Adet
Yeme-İçme Mekanı	4
Otopark	1
Ticaret	72



Şekil 3.3 Tescilli ticari yapılarda zemin kat arazi kullanım türü

Tablo 3.4 Tescilli ticari yapılarda üst kat arazi kullanım türü

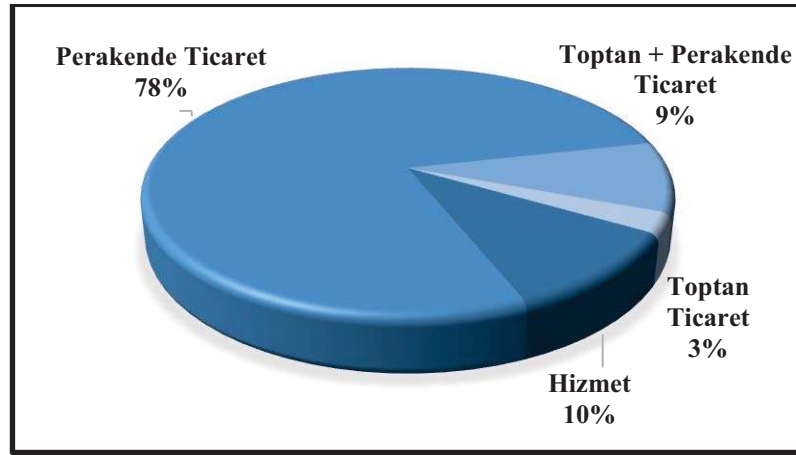
Üst Kat Arazi Kullanım Türü	Adet
Depo	49
Hukuk Bürosu	1
İmalathane	1
Konut	3
Ticaret	11
Yeme-İçme Mekanı	1

Kemeraltı'nın İzmir'in tarihi çarşısı niteliğini sürdürmesinden dolayı zemin kat arazi kullanımının ticaret kullanımı olduğu görülmektedir. (Tablo 3.3 ve Şekil 3.3). Üst kat arazi kullanımı ise genel olarak ticari fonksiyonu destekler nitelikte ticari depo olmaktadır (Tablo 3.4).

Daha önce yapıyı kullanan kişilerin bilinip-bilinmediğinin ve sektör değişiminin olup-olmadığının anlaşılması amacıyla, alan kullanıcılarına bir önceki kullanıcı ve ticari faaliyete ilişkin soru yöneltilmiştir. Güncel ticari aktiviteden önceki ticaret kullanım türü öğrenilmeye çalışılmıştır.

Tablo 3.5 Tescilli ticari yapılarda ticaret türleri

Ticaret Türü	Adet
Hizmet	8
Perakende Ticaret	59
Toptan + Perakende Ticaret	7
Toptan Ticaret	2



Şekil 3.4 Tescilli ticari yapılarda ticaret türleri

Bireysel alışverişin yoğun olduğu bir bölge olduğu için perakende ticaretin ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Aynı zamanda kent merkezi olması yönüyle niteliğini gösteren toptan ticaret ve hizmet gibi sektörleri de barındırmaktadır (Tablo 3.5 ve Şekil 3.4).

Tablo 3.6 Tescilli ticari yapılarda güncel ticari aktivite/kullanım türleri

Ticari Aktivite/Kullanım Türü	Adet
Abiye Giyim	3
Ambalaj Malzemeleri	2
Antikacı	1
Av Malzemeleri	1
Ayakkabıcı	1
Aydınlatma	2
Ayna ve Mobilya	2
Balık Restoranı	2
Banyo Aksesuarları	1
Bebek Malzemeleri	3
Büfe	2
Çocuk Tekstil	1
Deniz malzemeleri	2
Deri Aksesuar	1
Doğa Sporları Malzemesi	1
Doğal Taş Takı Malzemeleri	2
Döküm Demir Mutfak Eşyaları	1
Ev Tekstili	1
Gıda Katkı Maddeleri	2
Hediyelik Eşya	4
Hırdavatçı	1
Hukuk Büroları	3
Kına Malzemeleri	1
Kırtasiye	4
Kumaşçı	2
Kuruyemiş	1
Lokanta	6

Tablo 3.6 Tescilli ticari yapılarda güncel ticari aktivite/kullanım türleri (devamı)

Ofis Malzemeleri	1
Oyuncak	2
Parfümeri	1
Perdeci	1
Restoran	1
Sıhhi Tesisat Malzemeleri	2
Şarküteri	1
Tekstil	2
Telefon Aksesuarları	1
Züccaciye	11

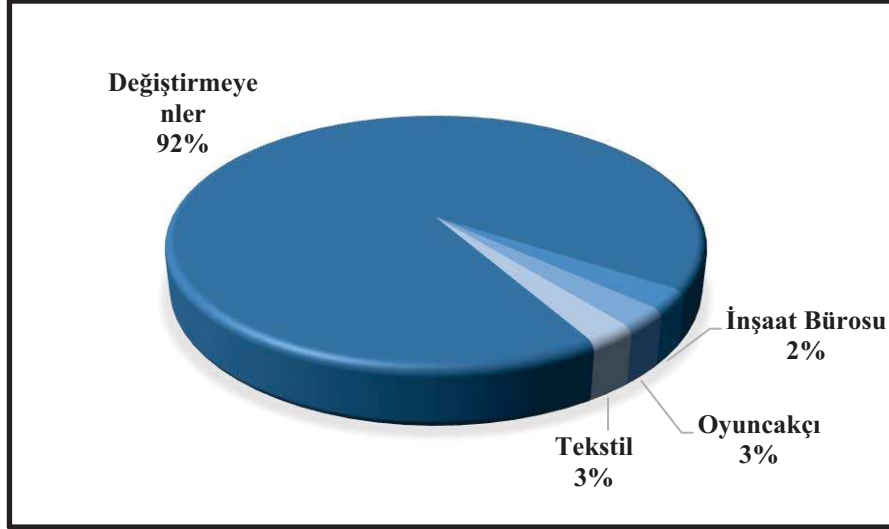
Seçilen sokaklarda güncel ticari aktivite olarak da en çok züccaciye, hediyelik eşya, yeme-içme mekanları, bebek malzemeleri ve abiye giyim kullanım türlerinin yer aldığı görülmektedir (Tablo 3.6). Kemeraltı Çarşısı'nda ticaretin çok çeşitli olduğu görülmekte olup ihtiyaç duyulan çoğu alışveriş mallarının bulunabilmesi ve zaman geçirebilen bir mekan olması merkez niteliğinde olduğunu göstermektedir.

Tablo 3.7 Tescilli ticari yapılarda ticari sektörünü değiştirme durumları

Ticari Sektörünü Değiştirme Durumu	Adet
Sektörünü Değiştirmeyenler	37
İnşaat Bürosu	1
Oyuncak	1
Tekstil	1

Çalışma alanındaki işyeri sahipleri söz konusu yapılarda başladıkları ticari sektörlerini genel olarak değiştirmemiş oldukları görülmüştür (Tablo 3.7). Çoğunluğun kiracılık sürelerinin kısa olmasından dolayı henüz sektör değişimine gitmemişlerdir. Değiştirmiş olan yapı sahipleri inşaat bürosu deniz malzemeleri satışı yapan, oyuncak satışı yapan hırdavat malzemeleri satışı yapan, günlük giyim satışı yapan ise abiye giyim satışı yapan ticari sektöre dönüştürmüştür. Yapı sahipleri ve

kiracılık süresi kısa olmayan kullanıcılar da hesaba katıldığında sektörel değişimin neredeyse yok denecek kadar az olması, yapı kullanıcılarının ticari faaliyetlerinin getirilerinden memnun oldukları dolayısıyla ticari sektörlerini değiştirmeleri söylenebilir.



Şekil 3.5 Tescilli ticari yapılarda ticari sektör değiştirme durumları

Tablo 3.8 Ticaret kullanımının güncel kullanıcıdan önceki ticari aktivite/kullanım türü

İşyerinin Daha Önceki Kullanım Türü	Adet
Abiye Giyim	1
Ambalaj Malzemesi	1
Ayna-Çerçeve	1
Balıkçı	1
Banyo Aksesuarları	1
Bilinmeyen	11
Büfe	2
Çay ocağı	1
Demirci	1
Döküm Demir Mutfak Eşyaları	1
Hırdavatçı	2
Kağıtçı	2
Kahvehane	1

Tablo 3.8 Ticaret kullanımının güncel kullanıcıdan önceki ticari aktivite/kullanım türü (devamı)

Kırtasiye	1
Kireç Deposu	1
Kumaşçı	1
Mermerci	1
Oyuncakçı	1
Pastane	1
Sıhhi Tesisat Malzemeleri	1
Sünnet Malzemeleri	1
Tekstil	2
Terzi	1
Yer Döşeme	1
Züccaciye	2

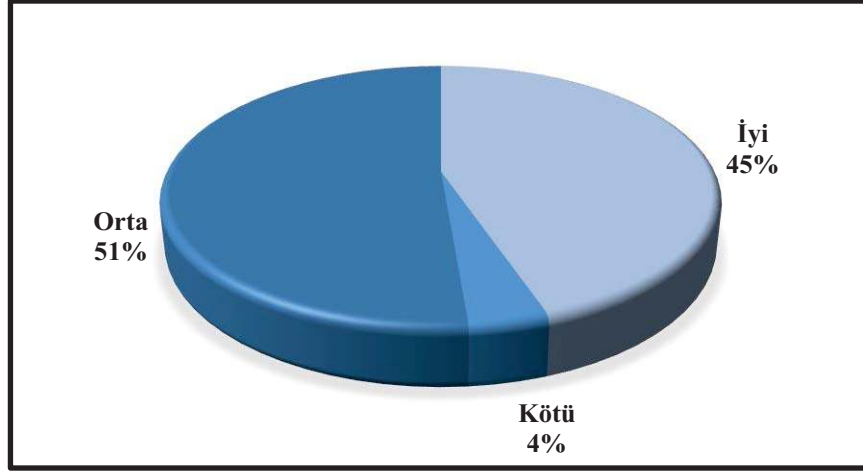
Ticaret kullanımının güncel kullanıcıdan önceki ticari aktivite türleri sektörlere dağılmış durumda olup bir sektörde yoğunlaşmamıştır. Bilinen önceki faaliyetler güncel ticari aktivite türlerine çok benzer olduğu görülmüştür (Tablo 3.8).

3.1.1.2 Yapıların Fiziki Özellikleri ve Onarım Durumları

Kemeraltı ticaret alanı içindeki yapıların 19 yy. ve öncesinden olması gözönünde bulundurularak incelendiğinde alanın hala dinamik olmasından dolayı yapıların fiziki olarak yaşamlarını sürdürdüğü ve pek çoğunun kötü durumunda olmadığı görülmektedir (Tablo 3.9 ve Şekil 3.6).

Tablo 3.9 Tescilli ticari yapılarda fiziki durum

Yapının Fiziki Durumu	Adet
İyi	34
Kötü	3
Orta	39



Şekil 3.6 Tescilli ticari yapılarda fiziki durum

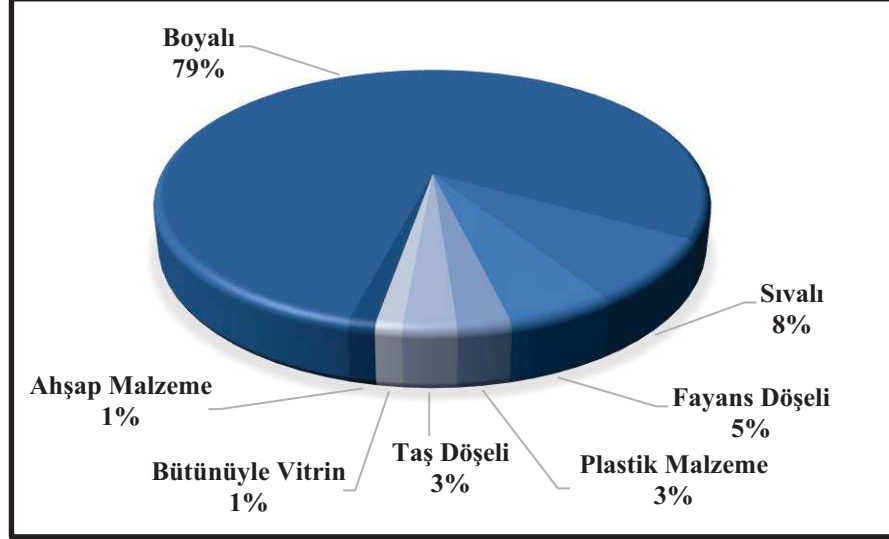
Yapının onarım geçirme durumu ilk olarak yapı kullanıcısıyla ankete başlamadan önce anket yapan kişi tarafından gözlem yoluyla tespit edilmiştir. Anketin ilerleyen kısımlarında kullanıcı gözünden yapı onarım durumunu değerlendirilip karşılaştırma yapmak adına onarım geçirme durumu alınan cevapların sonucunda tekrar incelenmiştir.

Tablo 3.10 Tescilli ticari yapılarda cephe kaplaması

Cephe Kaplaması	Adet
Ahşap Malzeme	1
Boyalı	60
Sıvalı	6
Fayans Döşeli	4
Plastik Malzeme	2
Taş Döşeli	2
Bütünüyle Vitrin	1

Tescilli ticari yapılarda cephe kaplamasına bakıldığında çarşının işlerliği gözönünde bulundurulduğunda ticari niteliğiden dolayı yapının alışveriş çekiciliğini de etkisi olan boyalı yapıların yüksek oranda olduğu görülmektedir (Tablo 3.10 ve Şekil 3.7) Tescilli yapıların restore edilmesi gerekirken bina cepheleri özgün

malzemesine aykırı ahşap, plastik, cam gibi birtakım malzemelerle örüldüğü görülmüştür.

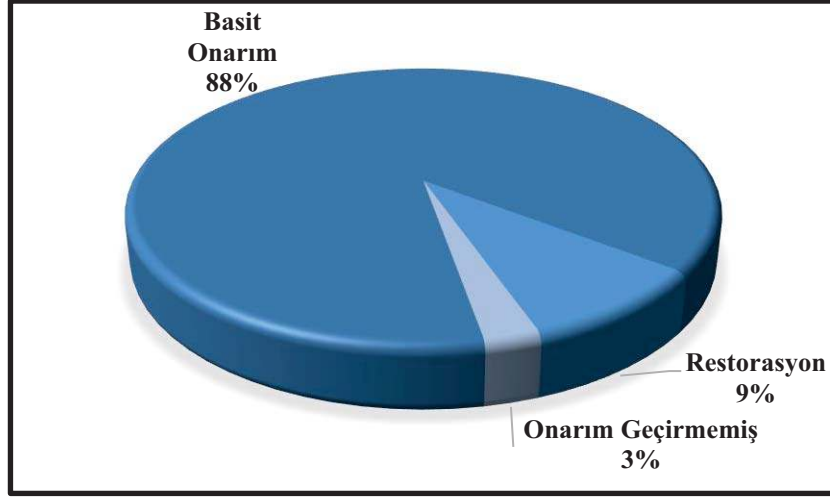


Şekil 3.7 Tescilli ticari yapılarda cephe kaplaması

Tablo 3.11 Tescilli ticari yapılarda onarım geçirme durumları (Gözlem)

Yapının Onarım Geçirme Durumu	Adet
Basit Onarım	67
Restorasyon	7
Onarım Geçirmemiş	2

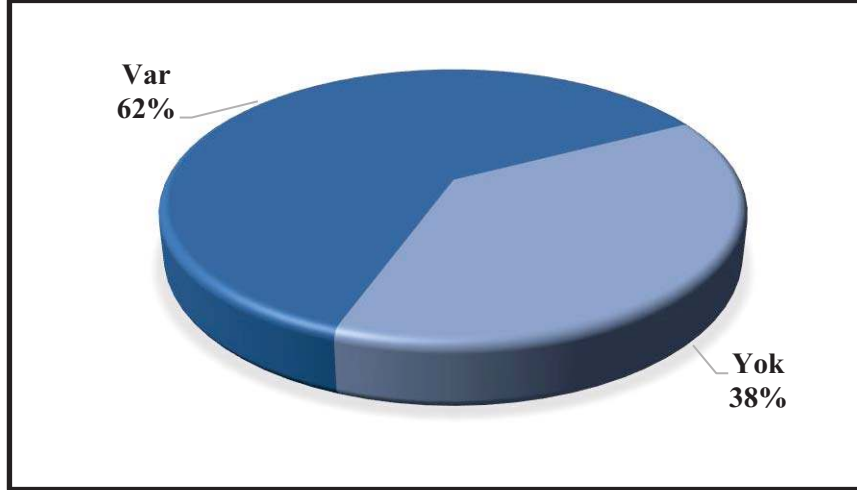
Tescilli ticari yapıların büyük bir bölümünün sadece basit onarım geçirdiği gözlemlenmiş olup sadece 7 tanesinin restorasyon geçirdiği tespit edilmiştir (Tablo 3.11 ve Şekil 3.8). Alanda yapıların %62 oranında onarım gereksinimi olduğu gözlem yoluyla anlaşılmıştır (Tablo 3.12 ve Şekil 3.9).



Şekil 3.8 Tescilli ticari yapılarda onarım geçirme durumları

Tablo 3.12 Tescilli ticari yapılarda onarım gereksinim durumu (Gözlem)

Onarım Gereksinimi	Adet
Var	47
Yok	29

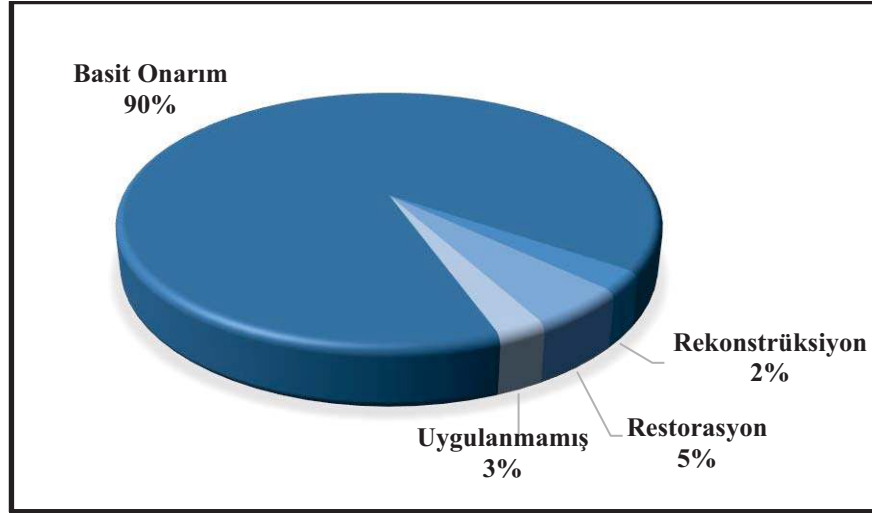


Şekil 3.9 Tescilli ticari yapılarda onarım gereksinim durumu (Gözlem)

Anketin bu kısmından sonraki onarım ve müdahale bilgileri yapı kullanıcılarının değerlendirmelerinden alınan cevaplardan oluşmaktadır.

Tablo 3.13 Tescilli ticari yapılara uygulanan onarım durumu (Söylem)

Onarım Durumu	Adet
Basit Onarım	36
Rekonstrüksiyon	1
Restorasyon	2
Onarım Yapılmamış	1

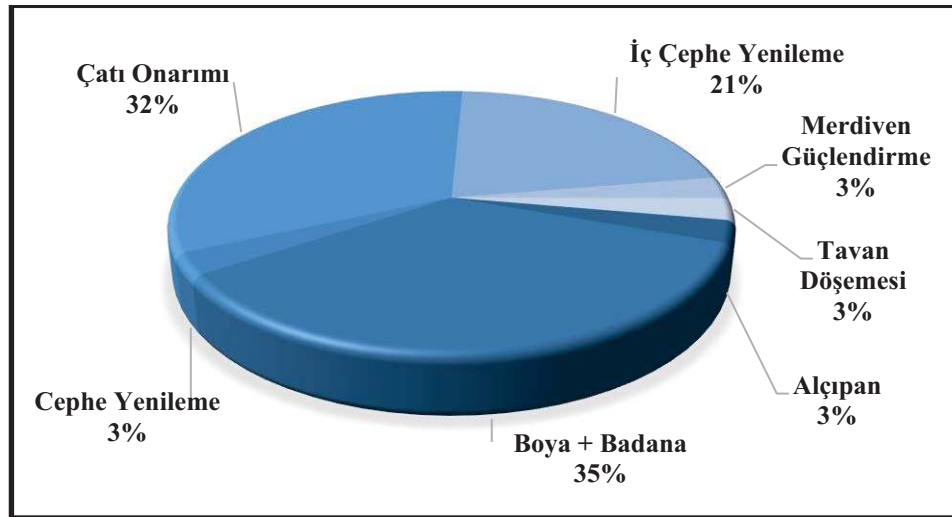


Şekil 3.10 Tescilli ticari yapılara uygulanan onarım durumu (Söylem)

Anketi yapılabilen yapıların kullanıcılarının ifadeleri bağlamında tescilli ticari yapıların %90'ı sadece basit onarım görmüş olup 2 tanesine de restorasyon yapılmıştır (Tablo 3.13 ve Şekil 3.10).

Tablo 3.14 Tescilli ticari yapılara olan müdahalelere göre dağılımı

Yapıya Olan Müdahaleler	Adet
Alçıpan	1
Boya + Badana	13
Cephe Yenileme	1
Çatı Onarımı	12
İç Çephe Yenileme	8
Merdiven Güçlendirme	1
Tavan Döşemesi	1
Müdahale yapılmamış	11

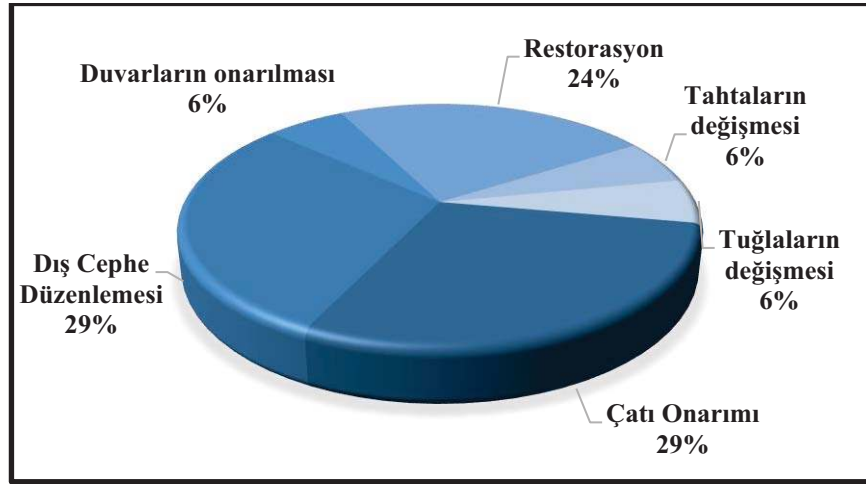


Şekil 3.11 Tescilli ticari yapılara olan müdahalelere göre dağılımı

Tescilli ticari yapılara yapılan müdahalelerde genelde birden fazla müdahale yapıldığı dile getirilmektedir. Alan kullanıcılarına yapılarının içinde bir değişiklik yapıp yapmadıkları sorulduğunda ticaret alanında neredeyse anket yapılanların hepsi yapının içinde değişiklik yapılmadığını tescilli bina olmasından kaynaklı olarak tedirginlik yaşayarak çekimser bir şekilde dile getirmiştir. Yapıların iç bölümleri detaylıca incelenemediğinden dolayı eklenen değişiklikler olduğu takdirde yeterli bilgi elde edilememiştir.

Tablo 3.15 Tescilli ticari yapıların onarım gereksinimi olduğu alanların dağılımı (Söylem)

Onarım Gereksinimi Olduğu Alanlar	Adet
Çatı Onarımı	5
Dış Cephe Düzenlemesi	5
Duvarların onarılması	1
Restorasyon	4
Tahtaların değişmesi	1
Tuğlaların değişmesi	1



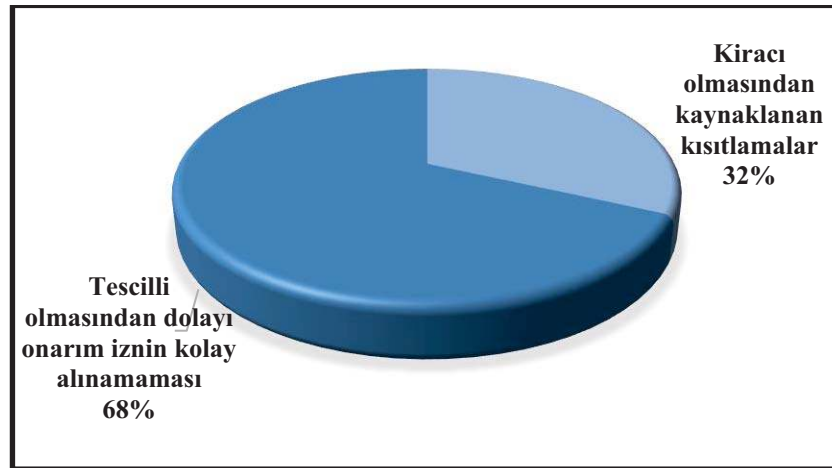
Şekil 3.12 Tescilli ticari yapıların onarım gereksinimi olduğu alanların dağılımı

Kemeraltı anketinin ticaret ve konut olmak üzere her iki alanında da yapının onarım gereksinim olduğu alanlar yapı kullanıcısının yorumunu anlamak amacıyla kullanıcıya soru yöneltilerek anlaşılmaya çalışılmıştır. Tescilli ticari yapı kullanıcılarına binalarındaki onarım gereksinimi olduğu alanlar sorulduğunda yoğun olarak çatı onarımı, dış cephe düzenlemesi ve restorasyon gerektiğine dair cevaplar alınmıştır (Tablo 3.15 ve Şekil 3.12).

Tablo 3.16 Tescilli ticari yapılarda kullanıcıların onarım konusunda sıkıntı yaşama durumu

Onarım Konusunda Sıkıntı Yaşama Nedenleri	Adet
Kiracı olmasından kaynaklanan kısıtlamalar	7
Tescilli olmasından dolayı onarım iznin kolay alınamaması	15

Alan kullanıcıları genel olarak tescilli ticari yapılarda onarım gereksiniminin fazla olduğunu; ancak onarım yaptırmak istediklerinde bazı engellerle karşılaştıklarını ifade etmişlerdir. Yapıların tescilli olmasından dolayı onarım yapmadan önce onarım iznin alınması zorunlu olduğundan ve bunun bürokratik olarak kolay bir süreç olmamasından dolayı onarım yapmaktan vazgeçenler başta yer almakta olup, kiracı olan kullanıcıların da yapı sahiplerinden kaynaklanan kısıtlamalardan dolayı onarım yapamadıkları tespit edilmiştir.



Şekil 3.13 Kullanıcıların onarım konusunda sıkıntı yaşama durumuna göre dağılımı

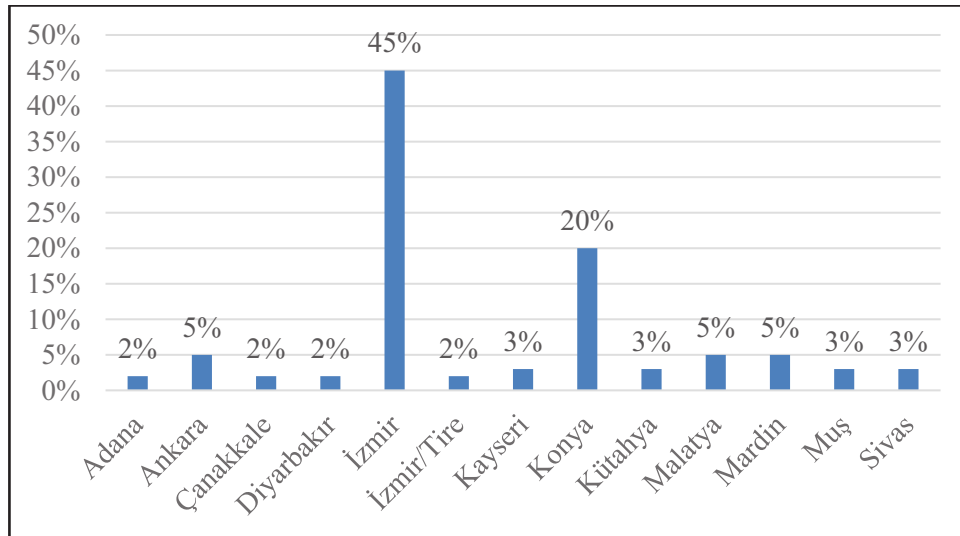
3.1.1.3 Kullanıcının İzmir'e Geliş Neden ve Dönemleri

Kemeraltı tarihi yapı kullanıcılarının nereli oldukları ya da nereden geldiklerinin öğrenilerek; bu bilginin İzmir ve Kemeraltı'nın geçirdiği tarihsel süreçlerle ilişkisinin tartışılabilmesi açısından yapıyı kullanan kişilerin memleketi, yapıyı ne zamandır ve hangi vesileyle kullanmaya başladıkları gibi sorular yöneltilmiştir. Bu sorularla yapı sahibi ya da yapıyı kiracı olma durumu ve bölgede daha uzun yaşanmışlık süresinin

çevreye ve yapıya aidiyet ve sahiplenme durumu ile ilişkisi olup-olmadığının da test edilmesi amaçlanmıştır.

Tablo 3.17 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin memleketi

Yapıyı Kullanan Kişinin Memleketi	Adet
Adana	1
Ankara	2
Çanakkale	1
Diyarbakır	1
İzmir	18
İzmir/Tire	1
Kayseri	1
Konya	8
Kütahya	1
Malatya	2
Mardin	2
Muş	1
Sivas	1

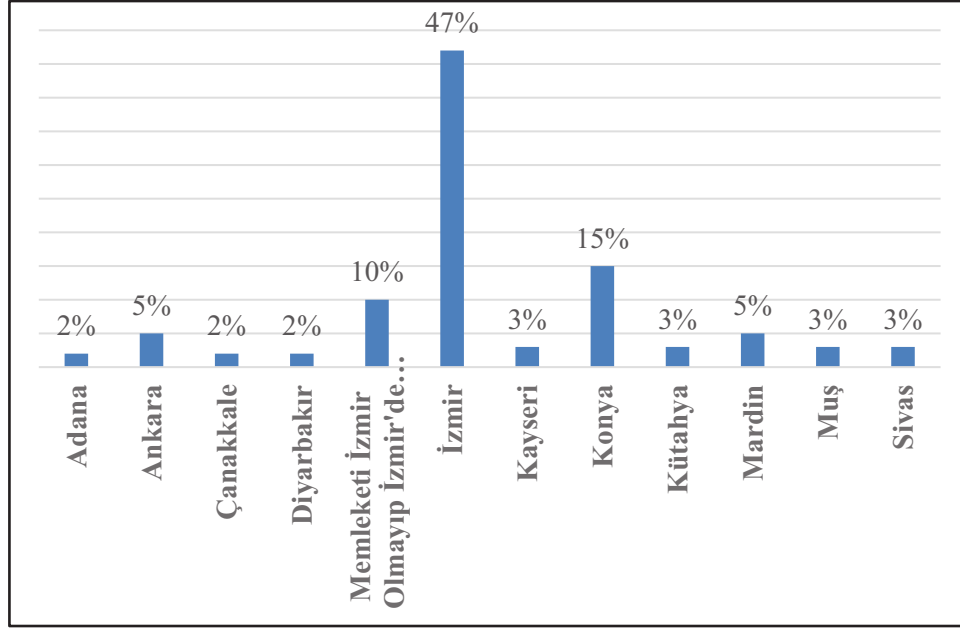


Şekil 3.14 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının memleketi

Ticaret alanında yapıyı kullanan kişilerin büyük bir çoğunluğun memleketinin İzmir olduğu ve İzmir'i Konya şehrinin izlediği görülmektedir (Tablo 3.17 ve Şekil 3.14). Nitekim İzmir tarihi kent merkezinin 1960'lı yıllardan başlayarak İç Anadolu ve Doğu Anadolu'dan yoğun göç aldığı ve Konya'dan gelen vatandaşların bu bölgede çokça konut ve işyeri edinmiş olduğu alandaki gözlemler sonucunda bilinmektedir. Kente alınan göçlerin yoğun olmasına rağmen İzmirlilik oranı yüksek olduğu görülmektedir. Tarihsel çarşıda aileden gelen geleneksel ticari faaliyetlerin halen korunuyor olduğu söylenebilir.

Tablo 3.18 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir

Geldiği Şehir	Adet
Adana	1
Ankara	2
Çanakkale	1
Diyarbakır	1
Memleketi İzmir Olmayıp İzmir'de Doğmuş Olanlar	4
İzmir	19
Kayseri	1
Konya	6
Kütahya	1
Mardin	2
Muş	1
Sivas	1

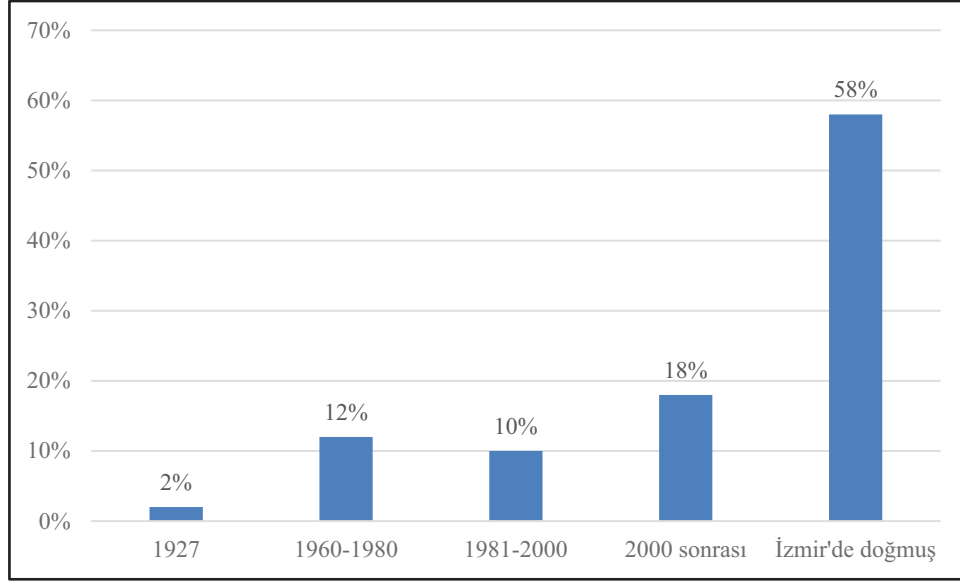


Şekil 3.15 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının İzmir'e geldiği şehir

İzmir'e göç ettiği şehir ile memleketi farklı bir şehir olanlar için İzmir'e hangi şehirden geldikleri sorulmuştur. İzmir'e iç göçler ile gelen ve Kemeraltı'nda çalışmaya başlayanların yoğun olarak hangi şehirlerden geldikleri Kemeraltı'na kültürel bir katman olarak eklenen kullanıcı kitlesinin tespit edilmesi amacıyla öğrenilmeye çalışılmıştır. İzmir'de doğmuş olmayıp başka şehirlerden gelen örneklem ticaret alan kullanıcıları yine çoğunluk olarak Konya şehrinden geldikleri görülmektedir (Tablo 3.18 ve Şekil 3.15).

Tablo 3.19 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin taşınma yılı

İzmir'e Taşınma Yıl Aralıkları	Adet
1960 öncesi (1927)	1
1960 - 1980	5
1981 - 2000	4
2000 sonrası	7
İzmir'de doğmuş kullanıcılar	23



Şekil 3.16 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının İzmir'e taşınma yıl aralıkları

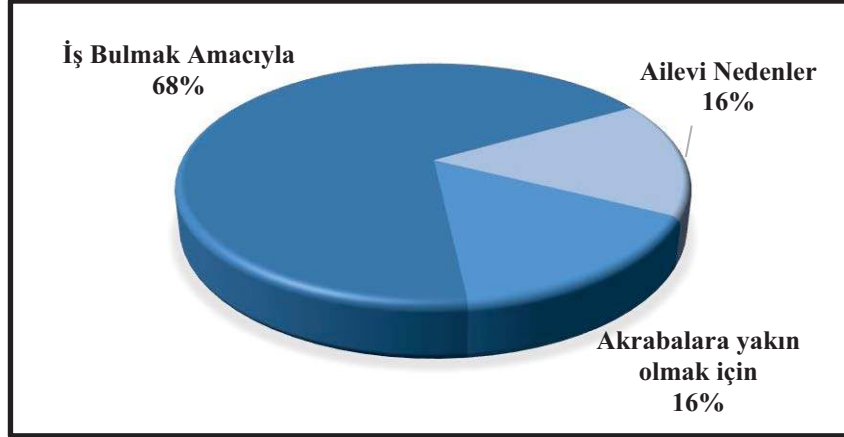
Yaşanan kullanıcı değişim süreçlerinin varsa kırılma dönemlerini tespit edebilmek için yapı kullanıcılarının İzmir'e taşınmaları yıl aralıkları ile incelenmiştir. Kemeraltı ticaret alanındaki yapıyı kullanan kişilerin memleket durumu İzmir olanlar çoğunlukta olup İzmir olmayanlar da yıl aralıklarına dağılmış durumdadır (Tablo 3.19).

Memleketi İzmir olanlar ve ailesi farklı şehirden göç etmiş fakat kendisi İzmir'de doğmuş olanların toplamına bakıldığında %58'lik bir oran oluşturdukları görülmektedir. %42'lik diğer kısımda ise taşınma yılları arasında 2000 yılı sonrasında bir artış olduğu gözlemlenmiştir (Şekil 3.16). Bu, 2000 yılı sonrası bölgede değişim konusunda bir ivmelenmenin yaşandığının bir göstergesi olarak görülebilecektir. %48'lik oranla kullanıcıların yaklaşık yarıya yakınının İzmirli olduğu dolayısıyla İzmirlilik oranının yüksek olduğu görülmektedir.

Tablo 3.20 Tescilli ticari yapılarda yapıyı kullanan kişilerin İzmir'e geliş nedenleri

İzmir'e Geliş Nedenleri	Adet
Ailevi Nedenler	3
Akrabalara yakın olmak için	3
İş Bulmak Amacıyla	13

Memleketi İzmir olmayan tescilli ticari yapı kullanıcıları genel olarak iş bulmak amacıyla İzmir’e geldikleri saptanmıştır. Geliş nedenleri arasında akrabalarına yakın olmak ve aile bireylerinin atanma yoluyla zorunlu gelmesi gibi ailevi nedenler bulunmaktadır (Tablo 3.20 ve Şekil 3.17).

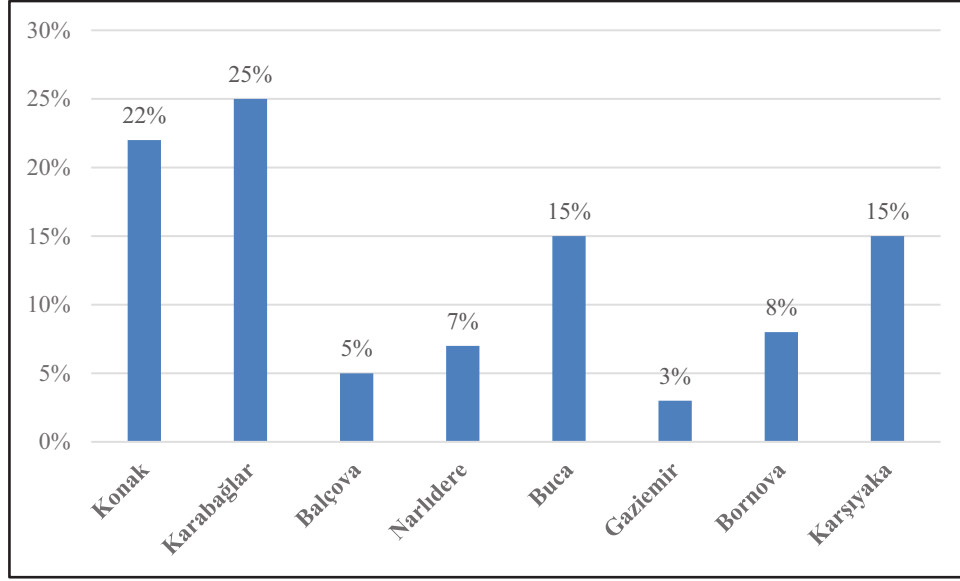


Şekil 3.17 Tescilli ticari yapılarda yapı sahibinin/kiracının İzmir’e geliş nedenleri

3.1.1.3.1 Tescilli Ticari Yapı Kullanıcısının İzmir’de İkamet Ettikleri İlçeler. Kemeraltı Esnafı oturdukları semtleri genel olarak çalışma alanları olan Kemeraltı’na yakın olarak seçtikleri tespit edilmiştir.

Tablo 3.21 Kemeraltı esnafının ikamet ettiği ilçeler

İkamet Edilen İlçeler	Adet
Konak	9
Karabağlar	10
Balçova	2
Narlidere	3
Buca	6
Gaziemir	1
Bornova	3
Karşıyaka	6



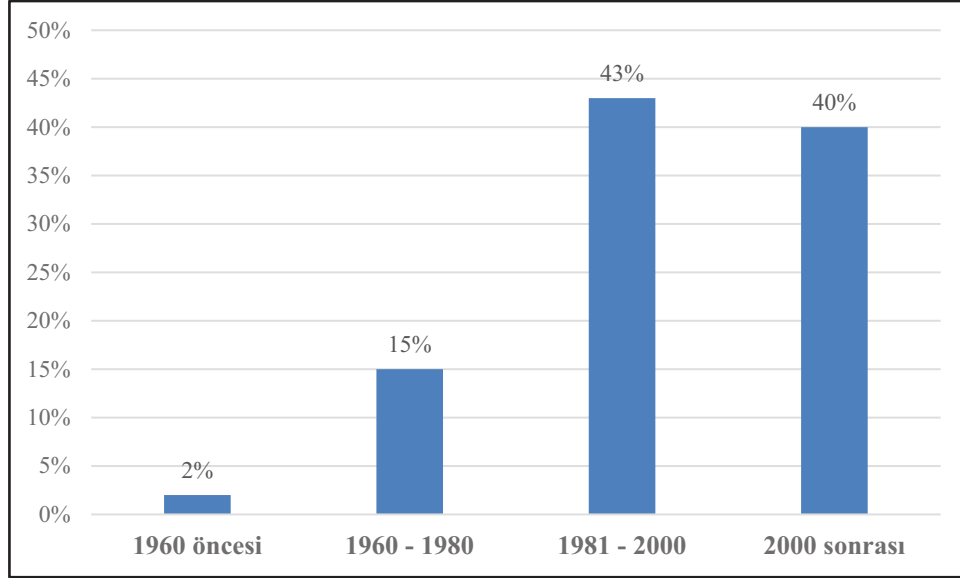
Şekil 3.18 Kemeraltı esnafının ikamet ettikleri ilçelere göre dağılımı

Kentin merkezinde yer almasından dolayı kentin farklı semtlerinden Kemeraltı'na ulaşım problem yaratmamaktadır. Öncelikli olarak Kemeraltı'nın da bağlı olduğu Konak ilçe sınırı içindeki semtler olmak üzere Konak ile komşu semtler (Karabağlar ilçesi dahil olmak üzere) oturdukları görülmektedir (Tablo 3.21 ve Şekil 3.18). Konak ve Karabağlar ilçelerinin bu nedenle ön plana çıktıkları anlaşılmaktadır. Ayrıntılı olarak yapılan aktarımlarda genel olarak Konak ilçesinde Agora arkası, Eşrefpaşa, Alsancak, Göztepe, Güzelyalı gibi semtlerde; Karabağlar ilçesinde Hatay ve Yeşilyurt semtlerinde; Karşıyaka ilçesinde içinde ve Mavişehir semtinde ikamet ettiklerini belirtmişlerdir.

3.1.1.4 Kullanıcının Kemeraltı'na Geliş Neden ve Dönemleri

Tablo 3.22 Kemeraltı'nda çalışmaya başlama yılları

Kemeraltı'nda Çalışmaya Başlama Yıl Aralıkları	Adet
1960 ve öncesi	1
1961 - 1980	6
1981 - 2000	17
2000 sonrası	16



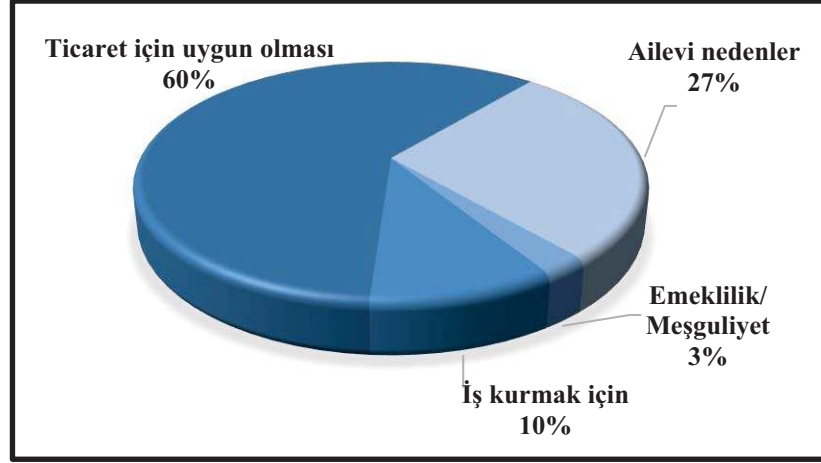
Şekil 3.19 Kemeraltı’nda çalışmaya başlama yıllara göre dağılımı

Kemeraltı Çarşısı’nda çalışma alanında hem yapı sahiplerinin hem de kiracıların en çok %43’lük bir oranla 1981 – 2000 yılları arasında Kemeraltı’nda çalışmaya başladıkları ve 2000 yılı sonrası da artan ivmeyle birlikte diğer yıl aralıklarına göre çarşıda iş edinmenin arttığı görülmektedir (Tablo 3.22 ve Şekil 3.19). Bu ayrıca tablo 3.19’da aktarılan yanıt İzmir’e geliş tarihleri yanıtı ile de paralellikler içermesi bakımından anlamlı olmaktadır.

Tablo 3.23 Kemeraltı’nda çalışmaya başlama nedenleri

Kemeraltı’nda Çalışma Amacı	Adet
Ailevi nedenler	11
Emeklilik/Meşguliyet	1
İş kurmak için	4
Ticaret için uygun olması	24

Yapı kullanıcılarına Kemeraltı’nı tercih sebebi sorulduğunda %60 (Şekil 3.20) gibi büyük bir çoğunluğun çarşının ticaret yapmak için uygun olduğunu düşündüklerini, bunun dışında işyerlerinin ailelerinden kaldığını ve kendilerinin isteyerek ya da istemeyerek devam ettirdiklerini belirtmişlerdir.

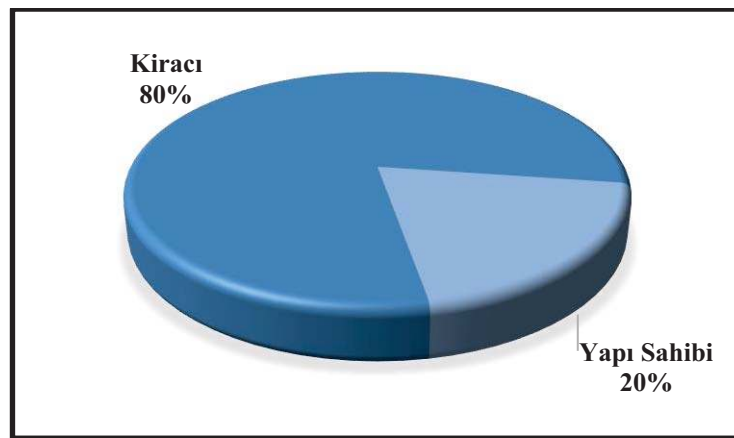


Şekil 3.20 Kemeraltı'nda çalışmaya başlama nedenleri

3.1.1.4.1 İşyeri Sahipliliği. Çalışma alanı sınırı içindeki ticari yapıların sahipliliğine bakıldığında %80'lik oranla kiracılığın fazla olduğu görülmektedir (Tablo 3.24 ve Şekil 3.21). Bu da kullanıcı hareketliliğinin yoğun olmasını nedenleyen faktörlerden birisidir.

Tablo 3.24 Tescilli ticari yapılarda işyeri sahipliliği

İşyeri Sahipliliği	Adet
Kiracı	32
Yapı Sahibi	8

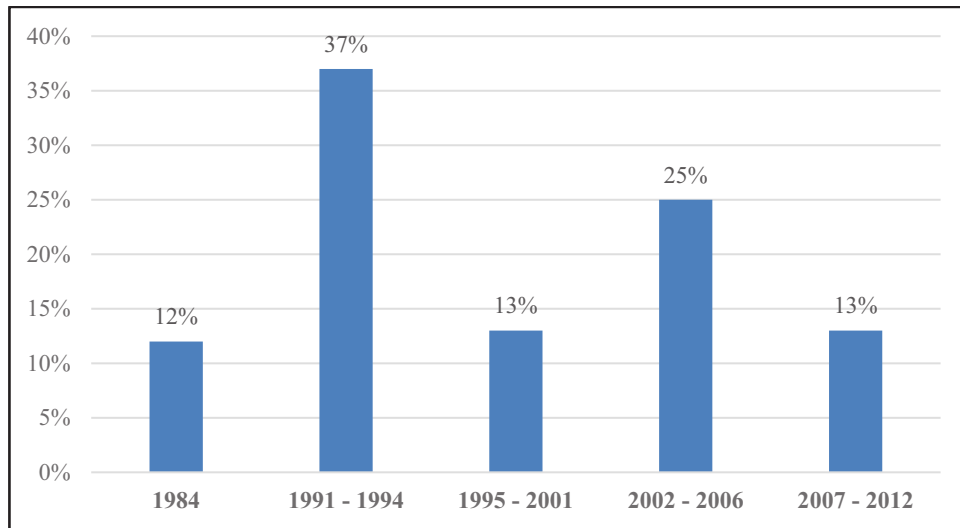


Şekil 3.21 Tescilli ticari yapılarda işyeri sahipliliği

Tablo 3.25 Tescilli ticari yapılarda yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yıllar

Yapıyı Aldığı Yıl Aralıkları	Adet
1990 öncesi (1984)	1
1991 - 1994	3
1995 - 2001	1
2002 - 2006	2
2007 - 2012	1

Tescilli ticari yapı sahiplerinin işyerlerini satın alma tarihlerine bakıldığında bakıldığında 1990 sonrası satın alamların gerçekleştiği ve benzer ivme ile sürdüğü görülmektedir. Yalnızca 1991 – 1994 yıl aralığında %37’lik oranla biraz daha yüksek satın almanın olduğu anlaşılmaktadır (Tablo 3.25 ve Şekil 3.22).

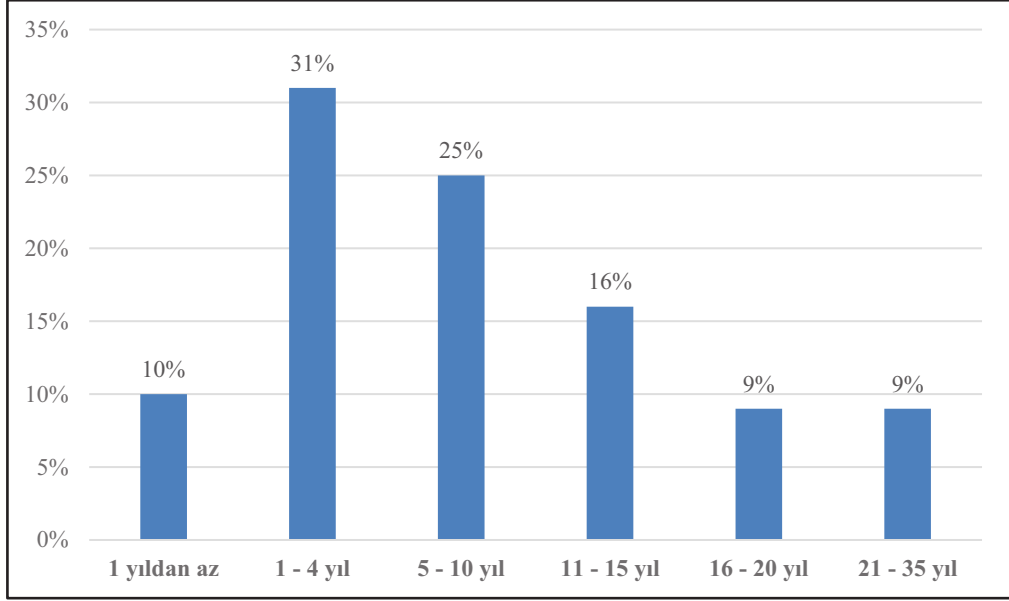


Şekil 3.22 Tescilli ticari yapılarda yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yılları

Tablo 3.26 Tescilli ticari yapılarda kiracıların kiracı olma süreleri

Kiracılık Süresi	Adet
1 yıldan az	3
1 - 4 yıl	10
5 - 10 yıl	8
11 - 15 yıl	5
16 - 20 yıl	3
21 - 35 yıl	3

Kemeraltı tescilli ticari yapılarda kiracılık sürelerine bakıldığında 5 yılın altındakilerin çoğunlukta olduğu görülmektedir (Tablo 3.26 ve Şekil 3.23). Diğer kiracıların 10 yıldan fazla kiracılık süreleri genel içinde oranı az olduğu tespit edilmiştir. Kiracılık süresinin kısa olması çarşının kullanıcı değişimi konusunda hızlı olduğunun bir göstergesi olarak görülebilecektir.



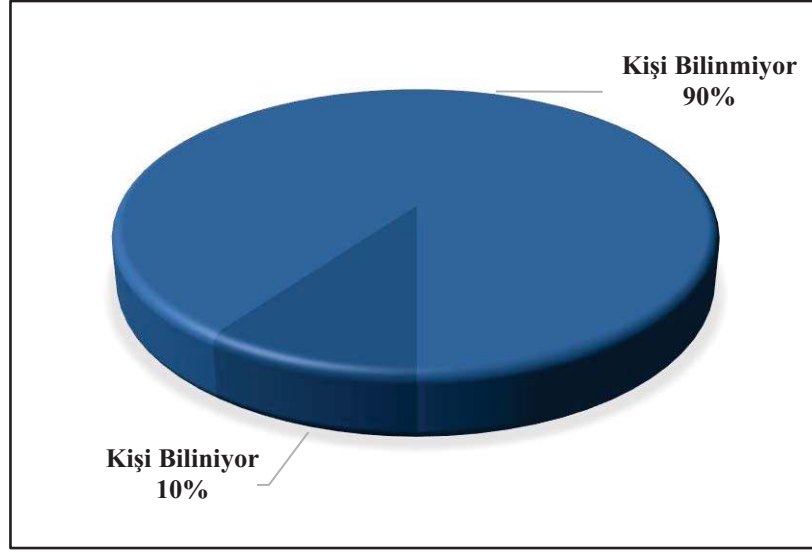
Şekil 3.23 Tescilli ticari yapılarda kiracı olma süresi

3.1.1.4.2 Güncel Kullanıcıdan Önce Yapıyı Kullanan Kullanıcı ve Çalıştığı Semt.

Güncel yapı kullanıcılarından önce yapıyı kullanan kişilere ait bilgiler anket yapılan ticaret alanında pek fazla bilinmediği görülmüştür (Tablo 3.27 ve Şekil 3.24), bilinenler ise güncel olarak çalıştıkları semtlerin iki tanesi gene Kemeraltı içinde olup diğerleri farklı semtlerde çalışmaktadır (Tablo 3.28). Bu durumu kiracılığın yoğun olmasından (Tablo 3.24) ve hızlı değişimden dolayı esnaf arasındaki bağların zayıflaması biçiminde yorumlamak mümkün olabilecektir.

Tablo 3.27 Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişi

Güncel Kullanıcıdan Önce Yapıyı Kullanan Kişi	Adet
Kişi Biliniyor	4
Kişi Bilinmiyor	36



Şekil 3.24 Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişi

Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişilerin hemen hemen aynı bölgede güncel olarak ticari faaliyetlerini sürdürdükleri bilinmektedir.

Tablo 3.28 Güncel kullanıcıdan önce yapıyı kullanan kişinin şimdi çalıştığı semt

Güncel Kullanıcıdan Önce Yapıyı Kullanan Kişinin Çalıştığı Semt	Adet
Bornova	1
Havra Sokağı	1
Karabağlar	1
Kemeraltı	1

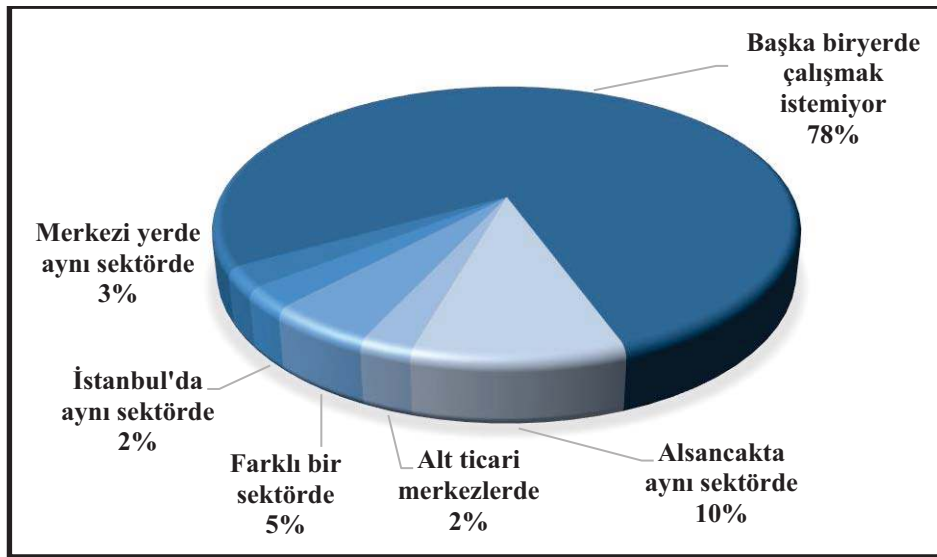
3.1.1.5 Ticari Yapılarda Sektör ve Gelir Memnuniyet Durumu

Çalışma alanı içindeki Kemeraltı esnafının %78'i Kemeraltı Çarşısı'nda ve kendi sektöründe çalışmaktan memnun olduklarını ve başka semtlerde çalışmak istemediklerini beyan etmişlerdir. Bu çarşının dinamizmini ve arz-talep durumunu ortaya koyan önemli bir bilgidir. Özellikle son dönemlerde Kemeraltı'ndaki ticaretin olumsuz bir duruma dönüştüğünün lanse edilmesine karşın esnafın durumundan büyük ölçüde memnun olması geleceğe yönelik planlama çalışmaları açısından önemli bir göstergedir. Kemeraltı dışında başka yer seçenekleri belirtenler ise tek

kriterin yine ticari aktivitenin yoğun olduğu bir bölge olabileceğini söylemişlerdir (Tablo 3.29 ve Şekil 3.25).

Tablo 3.29 Kemeraltı çarşısı dışında çalışmak istenen yer ve sektör

Kemeraltı Dışında Çalışmak İstenen Yer	Adet
Alsancak'ta aynı sektörde	4
Alt ticari merkezlerde aynı sektörde	1
Farklı bir sektörde	2
İstanbul'da aynı sektörde	1
Merkezi yerde aynı sektörde	1
Başka bir yerde çalışmak istemiyor	31

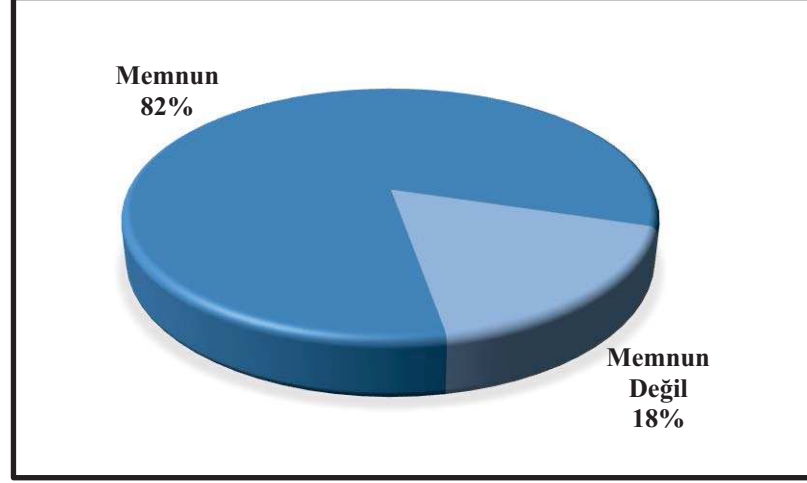


Şekil 3.25 Kemeraltı çarşısı dışında çalışmak istediği yer ve sektör

Tablo 3.30 Müşteri profilinden memnun olma durumu

Müşteri Profili Memnuniyeti	Adet
Memnun	33
Memnun Değil	7

Çalışma alanındaki çarşı esnafının % 82'si müşteri profilinden memnun olduğunu belirtmiştir (Tablo 3.30 ve Şekil 3.26).



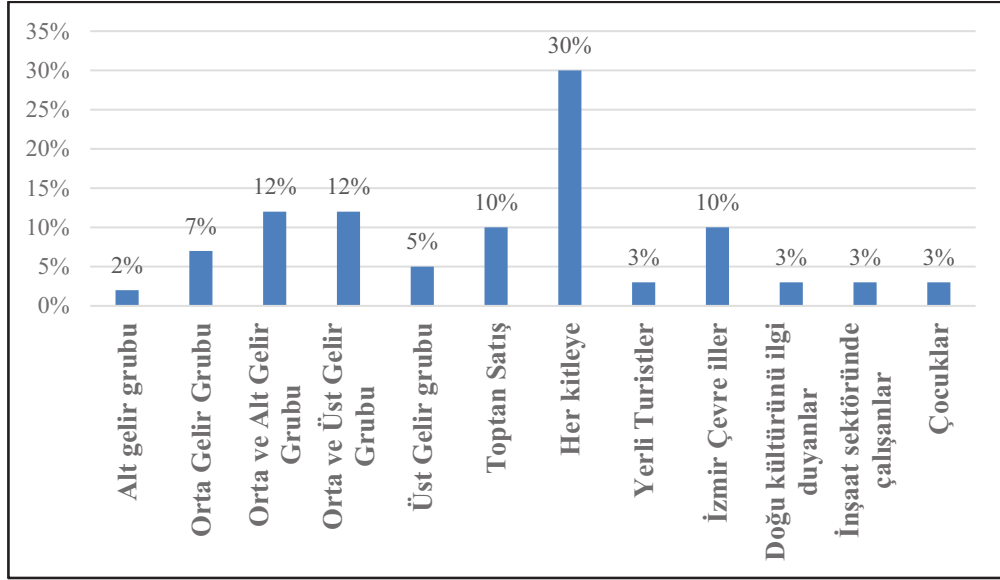
Şekil 3.26 Müşteri profilinden memnun olma durumu

Tablo 3.31 Müşteri profilini tanımlama durumu

Müşteri Profili	Adet
Alt gelir grubu	1
Orta Gelir Grubu	3
Orta ve Alt Gelir Grubu	5
Orta ve Üst Gelir Grubu	5
Üst Gelir grubu	2
Toptan Satış	4
Her kitleye	12
Yerli Turistler	1
İzmir Çevre iller	4
Doğu kültürünü ilgi duyanlar	1
İnşaat sektöründe çalışanlar	1
Çocuklar	1

Müşteri profilinin hangi gruba dahil olduğu sorulduğunda ise kendi müşteri kitlelerine göre farklı tanımlamalar getirmişlerdir. %30' u ticari niteliğinin her kitleye hitap ettiğini belirtmiştir (Tablo 3.31 ve Şekil 3.27). Tablo 3.31'den de anlaşıldığı üzere müşteri profili gruplarının çok çeşitli olması ve esnafın memnuniyet

oranının yüksek olması çarşının dinamik yapısını yansıtmaktadır. Esnafın müşteri profilini tanımlama biçimleri, kapsamının genişliği ve çeşitliliği aslında tam olarak kent merkezini tanımlamaktadır.



Şekil 3.27 Müşteri profilinin gruplara göre dağılımı

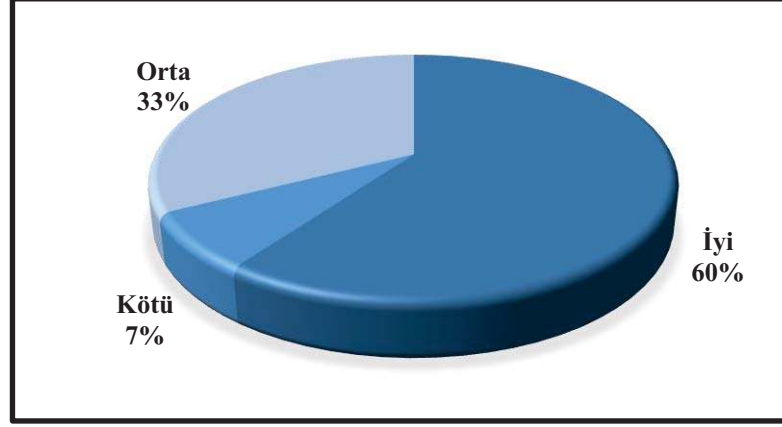
Tescilli ticari yapı kullanıcılarına çalıştıkları ticari aktivitelerinde son dönemde elde ettikleri gelirden memnun olup olmadıkları sorulmuştur. Bu sorunun sorulmasındaki amaç çarşının gelir getirisinin güncel durumunu anlamaya çalışmaktır.

Tablo 3.32 Ticari aktiviteden elde edilen gelir memnuniyetinin derecelendirilmesi

Ticari Aktiviteden Elde Edilen Gelir Memnuniyeti	Adet
İyi	24
Orta	13
Kötü	3

Çalışma alanı içerisindeki esnaf %60'lık oranla memnun olduklarını, %33'lük oranla orta derecede memnun olduklarını ve %7'lik oranla memnun olmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 3.32 ve Şekil 3.28). Bu soruya alınan cevaplarda yaptıkları yorumlardan orta derecede memnun olan kullanıcılar daha önceki dönemlerde elde

ettikleri gelirler son dönemlerdeki gelirlerine göre daha yüksek olduğu çıkarımı yapılmıştır. Çarşıda belirli esnaf gruplarının eski dönemlere oranla gelir memnuniyetinin düştüğünü göstermektedir.



Şekil 3.28 Gelir memnuniyetinin derecesine göre dağılımı

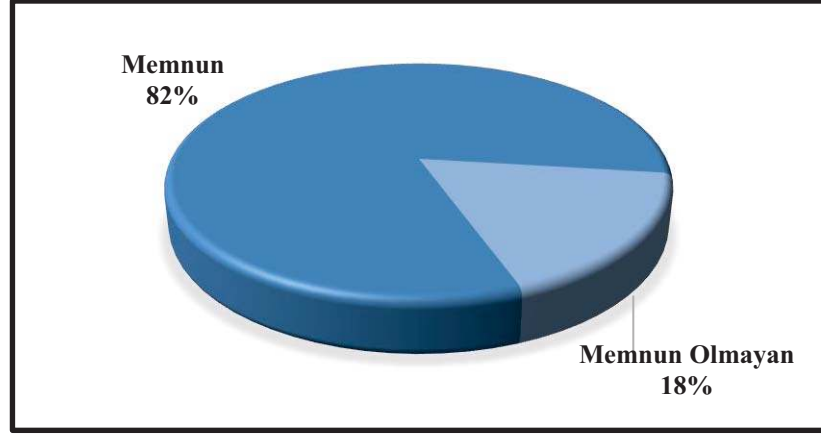
3.1.1.6 Kemeraltı Çarşısı'nda Tarihi Yapı ve Çevreye Yönelik Memnuniyet

Planlama çalışmalarında alan kullanıcısı tarafından olumlu yönlerin ve sorunların ortaya konması ve gerçek fiili problemlerin anlaşılması amacıyla bu soru grubu yöneltilmiştir. Tarihi bir çarşıda çalışma memnuniyet durumu, Kemeraltı Çarşısı'nın avantajlı ve dezavantajlı yönleri sorularak anlaşılmaya çalışılmıştır.

Tablo 3.33 Tarihi bir çevrede çalışma memnuniyeti

Tarihi Bir Çevrede Çalışma Memnuniyeti	Adet
Memnun	33
Memnun Olmayan	7

Çalışma alanındaki Kemeraltı esnafının tarihi bir çevrede çalışmaktan memnun oldukları verdikleri cevaplardan anlaşılmaktadır (Tablo 3.33 ve Şekil 3.29). Memnuniyetsizliklerini dile getirenler ise çarşının yenilenmesine ve çevre düzenlemesine ihtiyaç duyduğunu belirtmişlerdir.

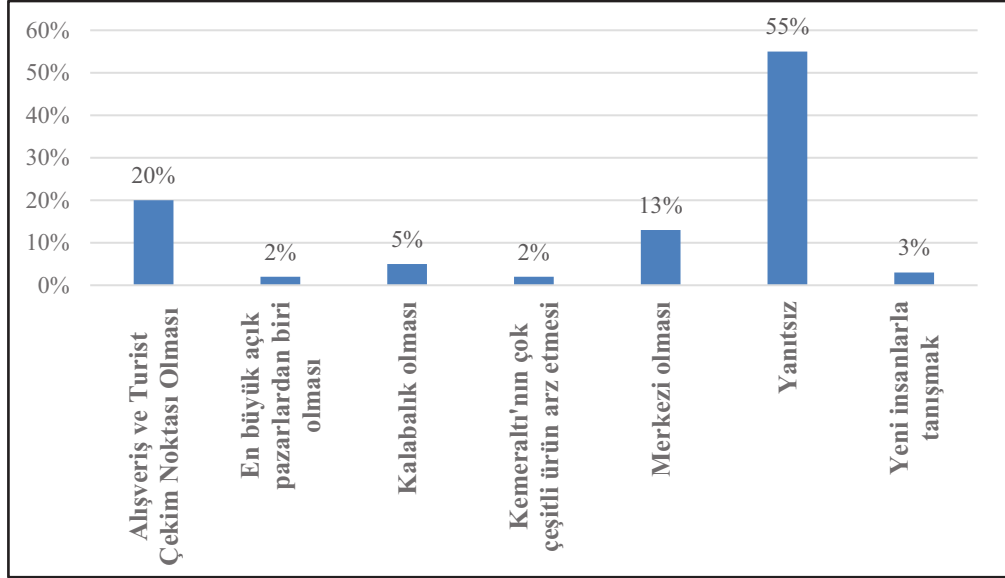


Şekil 3.29 Tarihi bir çevrede çalışma memnuniyeti

Tablo 3.34 Kemeraltı çarşısı'nın avantajlı yönleri

Kemeraltı Çarşısı'nın Avantajlı Yönleri	Adet
Alışveriş ve Turist Çekim Noktası Olması	8
En büyük açık pazarlardan biri olması	1
Kalabalık olması	2
Kemeraltı'nın çok çeşitli ürün arz etmesi	1
Merkezi olması	5
Yanıtsız	22
Yeni insanlarla tanışmak	1

Kemeraltı Çarşısı'nın avantajlı yönlerinin neler olduğu sorusu yöneltildiğinde ise genelinin cevap vermekte zorlandılar ve bir süre düşündükten sonra cevaplamışlardır. Çarşının alışveriş ve turist çekim noktası olması ve kentin merkezinde yer alması yoğun olarak verilen cevaplar arasındadır (Tablo 3.34 ve Şekil 3.30).

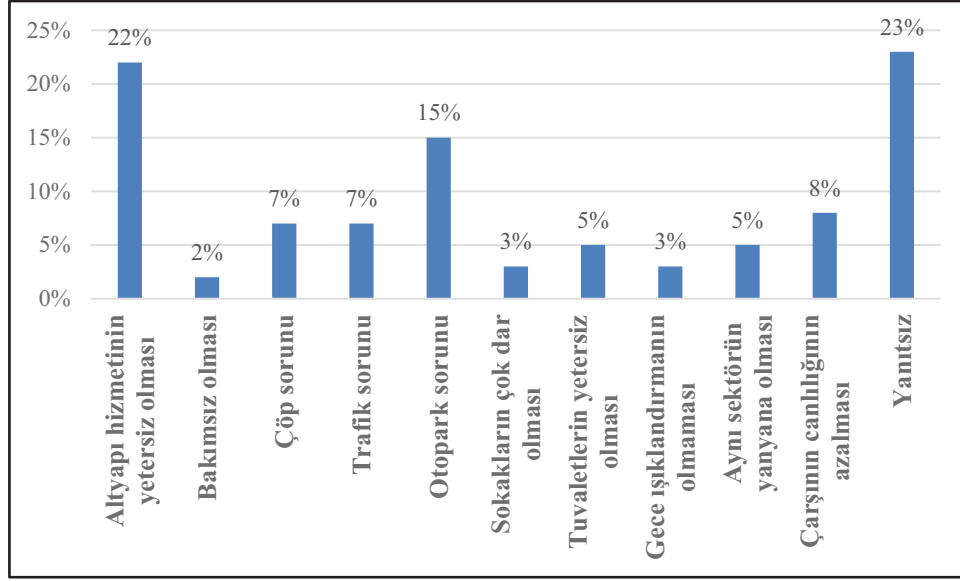


Şekil 3.30 Kemeraltı çarşısı'nın avantajlı yönleri

Tablo 3.35 Kemeraltı çarşısı'nın dezavantajlı yönleri

Kemeraltı Çarşısı'nın Dezavantajlı Yönleri	Adet
Altyapı hizmetinin yetersiz olması	9
Bakımsız olması	1
Çöp sorunu	3
Trafik sorunu	3
Otopark sorunu	6
Sokakların çok dar olması	1
Tuvaletlerin yetersiz olması	2
Gece ışıklandırmanın olmaması	1
Aynı sektörün yanyana olması	2
Çarşının canlılığının azalması	3
Yanıtsız	9

Dezavantajlı yönlerine gelindiğinde ise çarşıda büyük bir problem yaratan yağmurlu havalarda işyerlerini su basması gibi önemli altyapı sorunları olduğu öğrenilmiştir. Kent merkezlerinde yaşanan ortak sorunlardan biri olan hem çarşıda çalışanların hem de gelen çarşıya müşterilerin yaşadığı otopark sorunudur (Tablo 3.35 ve Şekil 3.31). Yetkililerin alanın altyapı sorunlarına öncelikli olarak eğilmeleri gerekliliği bu yanıtlardan ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.31 Kemeraltı Çarşısı'nın dezavantajlı yönleri

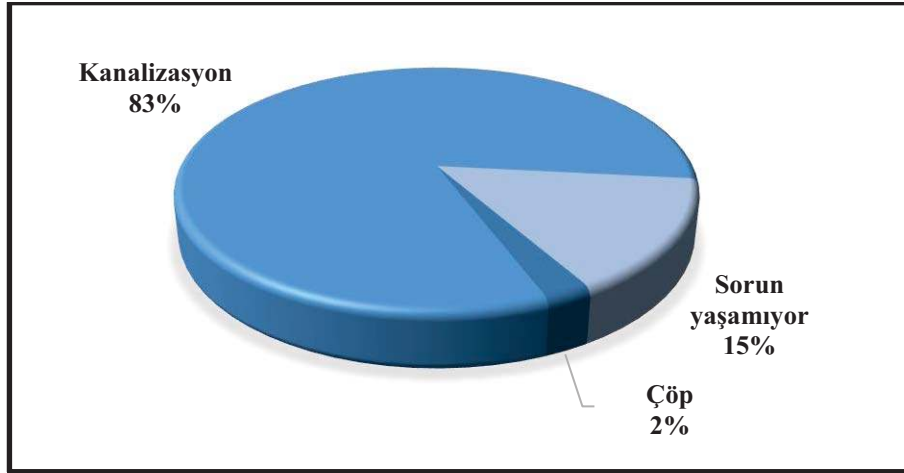
Çarşının dezavantajlı yönleri sorulduğunda yapı kullanıcıları çarşının mevcut sorunları ve çözüm önerileri ile birlikte cevaplamışlardır. Kemeraltı'nın tarihi kent merkezi olmasından dolayı sokaklarının dar olmasıyla taşıt trafiğine elverişli olmaması ve dolayısıyla sokaklarda taşıtların günün her saati bulunmasıyla alışverişlerin zorlaşması çarşıda değişmesini istedikleri en büyük gereksinim olduğu beyan etmişlerdir. Taşıt trafiğine düzenleme getirilmesi çözülmesi gereken acil bir sorun olarak görülmektedir. Kemeraltı'nın tarihi bir çevre olarak korunmadığını düşünen esnaf çarşının hem çevresel hem de yapı bazında yenilenmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Kemeraltı Çarşısı'nın dezavantajlarından diğer bir büyük problem olan kanalizasyon probleminin ilgili belediyeler tarafından çözülmesi beklenmektedir. Diğer bir trafik sorunu oluşturan otopark eksikliğinin giderilmesiyle yapı kullanıcıları ve çarşı müşterisi özel araçlarını park edebilecekleri mekan bulabilecekleri gibi sokaklar da park edilmiş araçlardan arınmış olabilecektir. Trafik ve otopark sorununa ilişkin olarak tarihi çevreye en uygun çözümlerin nasıl olacağına ilişkin kapsamlı araştırma ve tartışmaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3.1.1.7 Yapı Kullanıcılarının Teknik Altyapı ve Ulaşım Olanaklarından Memnuniyet Durumu

Kemeraltı Çarşısı esnafı altyapı sistemleri ile ilgili olarak çok fazla kanalizasyon sorunu yaşadıklarını, yağmurlu havalarda işyerlerini ve sokakları her defasında su bastığını vurgulamışlardır (Tablo 3.36 ve Şekil 3.32). Çarşının işlerliğine engel olan bu önemli sorunun öncelikli olarak giderilmesi gerekmektedir.

Tablo 3.36 Tescilli ticari yapılarda altyapı sisteminde sorun yaşama durumu

Altyapı Sisteminde Sorun Yaşama Durumu	Adet
Çöp	1
Kanalizasyon	33
Sorun yaşamıyor	6

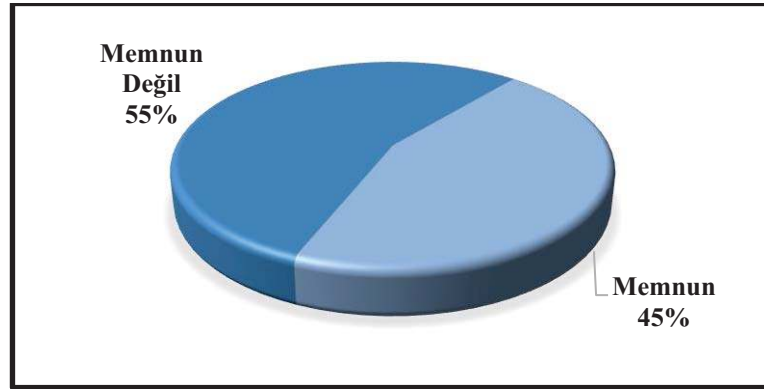


Şekil 3.32 Tescilli ticari yapılarda altyapı sisteminde yaşanan sorun durumuna göre dağılımı

Tablo 3.37 Kemeraltı çarşısına olan ulaşım olanaklarından memnuniyet

Kemeraltı'na Ulaşım Olanaklarından Memnuniyet	Adet
Memnun	18
Memnun Değil	22

Anketin uygulandığı 2014 yılının Temmuz ayında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamaya koyduğu yeni toplu taşıma aktarma sistemi ile aynı zamana denk gelmiş olup sistemin yeni olmasından ve kullanıcıların yeni aktarma sistemine henüz alışamamış olmasından dolayı zorlandıkları için %55'i Kemeraltı'na ulaşım olanaklarından memnun olmadıklarını beyan etmişlerdir (Tablo 3.37 ve Şekil 3.33).



Şekil 3.33 Kemeraltı çarşısına olan ulaşım olanaklarından memnuniyet

3.1.1.8 Kemeraltı Esnafının Yapılarının Fiziki Olanaklarına İlişkin Memnuniyet Durumu

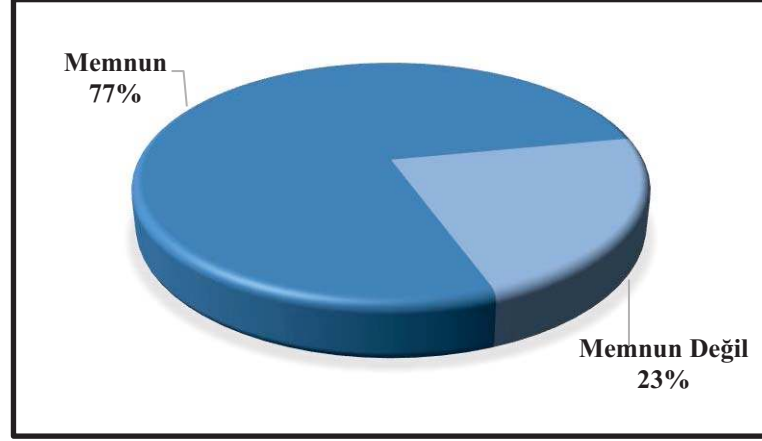
Ticaret alan kullanıcıları çoğunluk olarak yapılarının fiziki koşullarından memnun olduklarını ve yapılarını yeterli bulduklarını belirtmişlerdir.

Tablo 3.38 Kullanıcının işyeri fiziki yeterliliğinden memnuniyeti

İşyerinin Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet	Adet
Memnun	31
Memnun Değil	9

Kullanıcıların %23'lük kısmı ise yapılarını fiziki olarak yeterli bulmamaktadır (Tablo 3.38 ve Şekil 3.34). Yeterli bulmama nedenleri sorulduğunda ise yapının

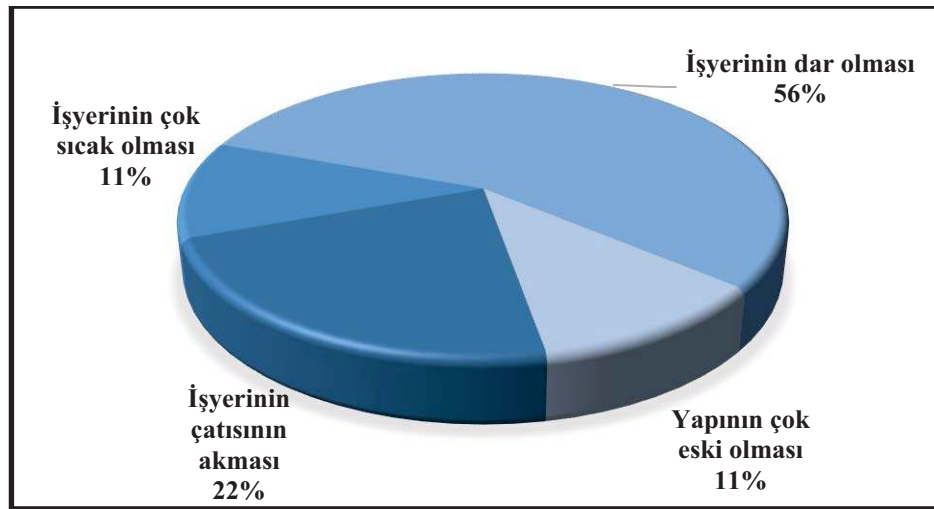
kullanıcıya dar gelmesi, çatısının akması, yapının eski olmasından dolayı birtakım problemler yaşaması olarak cevap alınmıştır (Tablo 3.39 ve Şekil 3.35).



Şekil 3.34 Kullanıcının işyeri fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu

Tablo 3.39 Kullanıcının işyerinin fiziki yeterliliğinden memnun olmama nedenleri

İşyerinin Fiziki Yeterliliğinden Memnun Olmama Nedenleri	Adet
İşyerinin çatısının akması	2
İşyerinin çok sıcak olması	1
İşyerinin dar olması	5
Yapının çok eski olması	1



Şekil 3.35 Kullanıcının işyerinin fiziki yeterliliğinden memnun olmama nedenleri

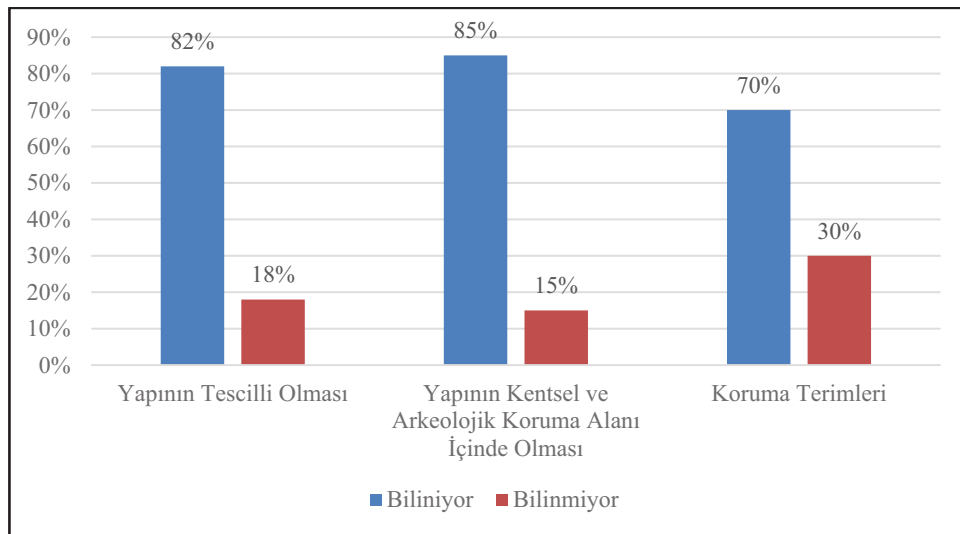
Bu açıklamalar onarım konusunda yaşanan problemlerin olduğunu göstermektedir. Tescilli yapı kullanıcılarının onarım konusunda rehberlik ve destek gereksinimleri bulunduğunu söylemek mümkündür.

3.1.1.9 Esnafın Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri

Koruma anlamındaki bilinç durumunu öğrenebilmek adına bazı koruma terimlerini daha önce duyup duymadıkları, biliyorsa onlar için ne anlam ifade ettiği soru olarak yöneltilmiştir. Kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı, tescilli/korunan binanın ne anlama geldiği, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'ndan haberdar olup olmadıkları sorulmuştur. Esnaf genel olarak koruma terimlerini kendince anlamlandırabilmiş olup kendi işyerinin tescilli bir yapı olduğu konusunda haberdar olduğu görülmüştür (Tablo 3.40 ve Şekil 3.36).

Tablo 3.40 Tescilli ticari yapılarda korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri

Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri	Biliniyor	Bilinmiyor
Yapının Tescilli Olması	33	7
Yapının Kentsel ve Arkeolojik Koruma Alanı İçinde Olması	34	6
Koruma Terimleri	28	12



Şekil 3.36 Tescilli ticari yapılarda kullanıcıların korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri

Tablo 3.41 Tescilli ticari yapılarda koruma projelerinden haberdar olma durumu

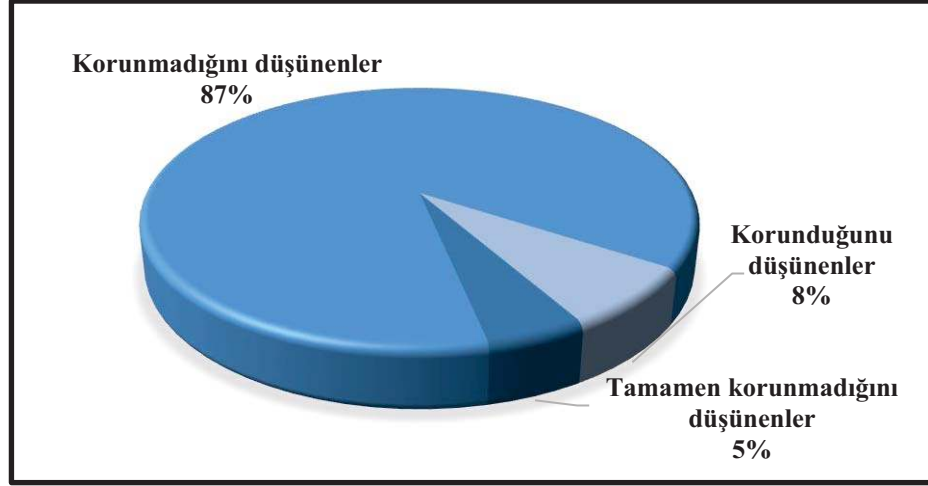
Koruma Projelerinden Haberdar Olma Durumu	Adet
Haberdar	10
Haberdar Değil	30

İlgili Belediyelerin veya Bakanlığın Kemeraltı ile ilgili koruma projelerinden haberdar olup olmadıkları sorulmuş olup % 25 oranında haberdar oldukları; çoğunluğun haberdar olmadığı görülmüştür (Tablo 3.41). Bu durum yerel ve merkezi yönetimin alanla ilgili projelerini alan kullanıcılarından kopuk gerçekleştirdiğini, bilgi ve bilincin arttırılmasına yönelik çalışmaların olmadığını gösteren önemli bir göstergedir.

3.1.1.8.1 Esnafın Kemeraltı'nın Tarihsel Bir Çevre Olarak Korunma Durumu Yorumları. Kemeraltı'nın tarihsel bir çevre olarak yeterince korunmadığını düşünenler çoğunlukta olduğu görülmektedir (Tablo 3.42 ve Şekil 3.37). Korunduğunu düşünenler ise verdikleri cevaplardan anlaşıldığı üzere kendi yapılarının yeterince korunduğunu düşündüklerinden çevrenin korunmasının çok fazla önemli olmadığı izlenimi vermişlerdir. Buna ek olarak tarihsel bir çevre olarak yeterince korunduğunu düşünen yapı kullanıcıları bulunmaktadır. Planlama çalışmaları ve projelerden haberdar olmamaları veya dahil edilmemeleri de bu düşüncelerini etkilemektedir, fikir geliştirici ve uygulayıcıların alan kullanıcıları ile iletişime geçme gereksinimi olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 3.42 Kemeraltı'nın tarihsel bir çevre olarak korunma durumu üzerine düşünceler

Tarihsel Bir Çevre Olarak Korunma Durumu	Adet
Tamamen korunmadığını düşünenler	2
Korunmadığını düşünenler	35
Korunduğunu düşünenler	3



Şekil 3.37 Kemeraltı'nın tarihsel bir çevre olarak korunma durumu

3.1.2 Kemeraltı Tescilli Konut Yapılarını İçeren Örneklem Alanı Analizi

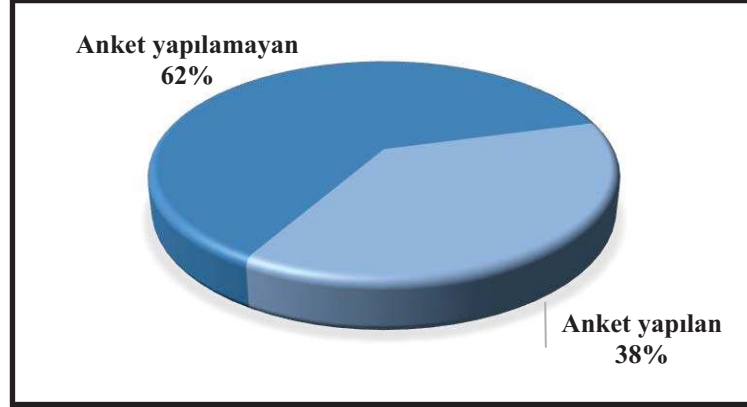
Kemeraltı ticaret alanının, ziyaretçi bakımından aktif bir bölge olmasının aksine konut alanı bir yoksulluk ve yoksunluk alanı niteliğinde olup, kentli tarafından az kullanılan bir bölgedir. Seçilen ağırlıklı konut arazi kullanımının olduğu bölgeyi tariflemek gerekirse; Kemeraltı ticaret alanından başlayan Anafartalar Caddesi'nin devam ettiği tarihi agoranın tam arkasında kalan Osmanlı Döneminde Türk ve Yahudi nüfusun yerleşmiş olduğu konut bölgesidir. Bu bölge ticaret ve turizm kullanımının ağırlıklı olduğu Anafartalar Caddesi, Antik Smyrna Agorası ve 3.derece arkeolojik ve kentsel sit alanı sınırı içerisinde kalan alandır.

İzleyen bölümlerde yukarıda tariflenmekte olan örneklem alan içinde gerçekleştirilen anket çalışmasının sonuçları aktarılmaktadır.

İzmir tarihsel kent merkezinde konut arazi kullanımı ağırlıklı alanında örneklem alan olarak seçilen Agora arkasındaki bölgedeki yapıların genelinin boş olmasından dolayı büyük oranda anket yapılamamıştır. Seçilen bölgenin iç kesiminin sokaklarında esaslı onarıma ihtiyaç duyan kötü durumdaki yapıların yer almasından dolayı, binaların terkedilmiş olduğu gözlemlenmiştir (Tablo 3.43 ve Şekil 3.38). Bu bilgi alanın ve yapıların genelinin kendi kaderine terkedilmiş olduğunun bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

Tablo 3.43 Tescilli konut yapılarında anket sayılar

Anket Sayısı	Adet
Anket yapılamayan	143
Anket yapılan	86
Genel Toplam	229



Şekil 3.38 Tescilli konut yapılarında anket sayıları

3.1.2.1 Arazi Kullanım Özellikleri

Tescilli konut yapılarında kapı numara sayıları, bir kadastro parseli içinde yer alan farklı birimlerin toplam kapı numara sayısını göstermektedir. Tescilli konut parsellerinin yaklaşık yarısında (Tablo 3.44) 2 tane kapı numarası bulunmakta 30, 42 ve 60 tane kapı numaraları olan yapılar ise güncel kullanımları otel olan olan birim sayısı fazla olan yapılar olduğu anket sırasında görülmüştür.

Tablo 3.44 Tescilli konut parsellerindeki toplam kapı numaraları

Kapı numaraları	Adet
1 tane	71
2 tane	114
3 tane	25
4 tane	9
5 tane	6

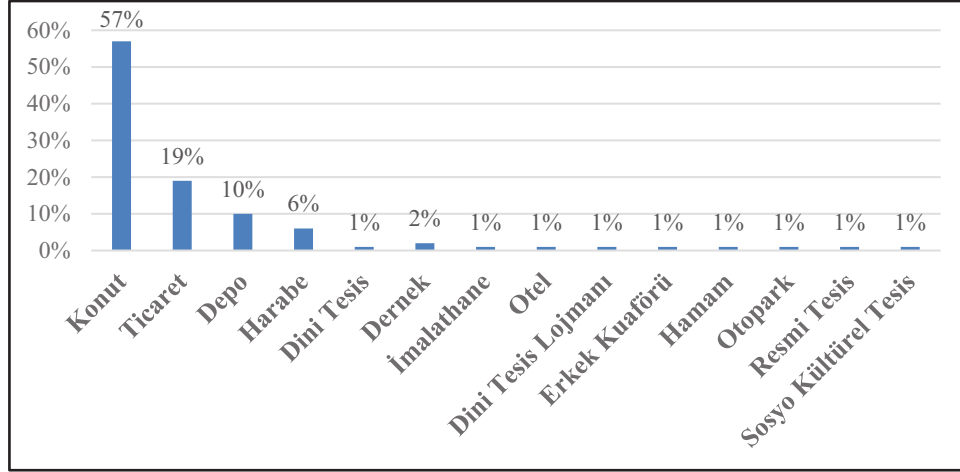
Tablo 3.45 Tescilli konut yapılarında kat sayıları

Kat sayıları	Adet
1 katlı	19
2 katlı	166
3 katlı	41
4 katlı	2

Kemeraltı örnekleme konut alanı da ticaret alanı gibi tarihsel bir çevre oluşu için 2 katlı yapıların yoğun olduğu bir bölgeden oluşmaktadır (Tablo 3.45). Zemin kat arazi kullanışı % 57’lik oran ile konut oluştururken % 19’lık kısmını ticaret, % 10’luk kısmını da depo kullanımlarından oluşturmaktadır (Tablo 3.46 ve Şekil 3.39).

Tablo 3.46 Tescilli konut yapılarında zemin kat arazi kullanım türü

Zemin Kat Arazi Kullanım Türü	Adet
Konut	130
Ticaret	43
Depo	23
Harabe	13
Dini Tesis	5
Dernek	3
İmalathane	2
Otel	2
Dini Tesis Lojmanı	1
Erkek Kuaförü	1
Hamam	1
Otopark	1
Resmi Tesis	1
Sosyo Kültürel Tesis	1



Şekil 3.39 Tescilli konut yapılarında zemin kat arazi kullanım türü

Tablo 3.47 Tescilli konut yapılarında üst kat arazi kullanım türü

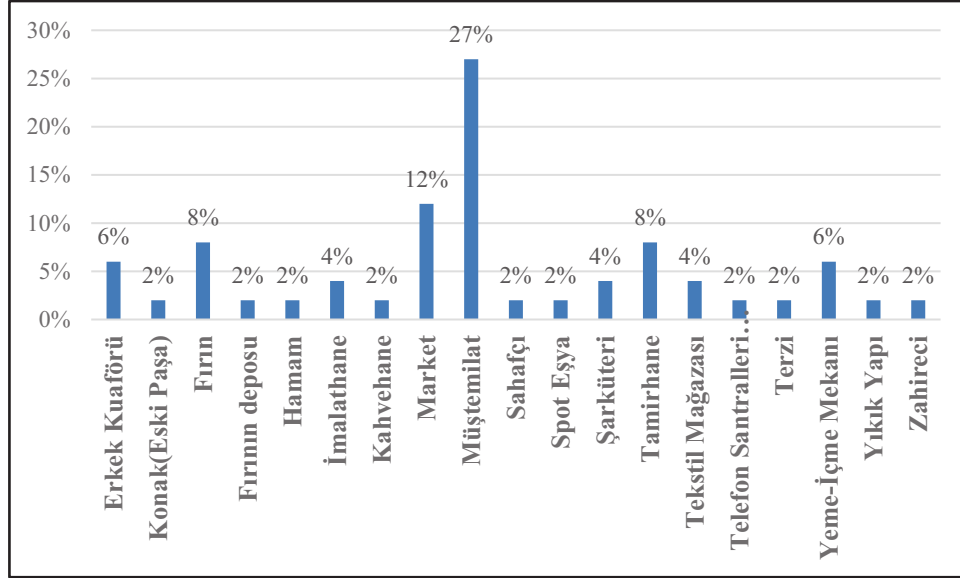
Üst Kat Arazi Kullanım Türü	Adet
Konut	162
Harabe	17
Turizm	9
Depo	7
Ticaret	5
Dini Tesis	4
Sosyo Kültürel Tesis	1
Resmi Tesis	1
Tek katlılar	20

Tescilli konut yapılarında üst kat arazi kullanım dağılımına bakıldığında hizmet kullanımı olarak derneklerin; turizm kullanımı olarak otellerin; sosyo kültürel tesis olarak müzenin bulunduğu tespit edilmiştir. Üst kat arazi kullanımı olarak büyük bir çoğunluğun konut kullanımı olduğu görülmüştür (Tablo 3.47). Arazi kullanım türlerindeki konut dışı çeşitliliğini özellikle dernek ve otellerin oluşturması bölgenin kent merkezi olma durumunun bir göstergesi olduğunu söylemek mümkündür.

Konut alanı olmasından dolayı ticari aktivite türleri de konut alanında gereksinim duyulan market, fırın, kuaför ve terzi gibi ticari birimlerden oluştuğu görülmektedir (Tablo 3.48, Tablo 3.49, Şekil 3.40 ve Şekil 3.41).

Tablo 3.48 Tescilli konut yapılarında zemin kat ticari aktivite kullanım türü

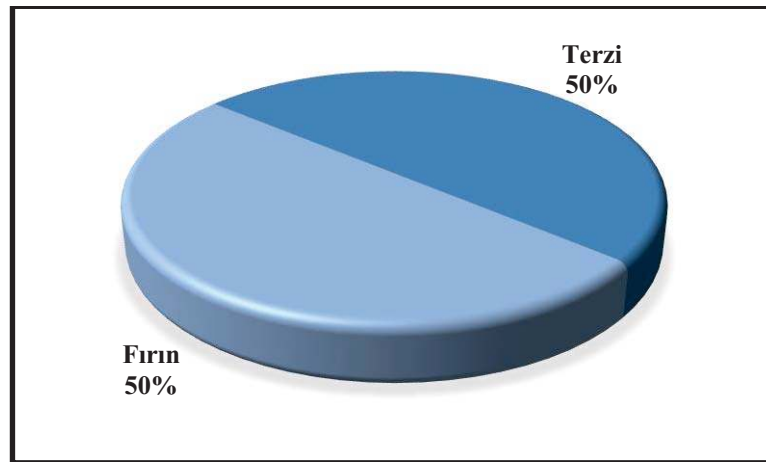
Zemin Kat Ticari Aktivite Kullanım Türü	Adet
Erkek Kuaförü	3
Konak (Eski Paşa)	1
Fırın	4
Fırının deposu	1
Hamam	1
İmalathane	2
Kahvehane	1
Market	6
Müştemilat	13
Sahafçı	1
Spot Eşya	1
Şarküteri	2
Tamirhane	4
Tekstil Mağazası	2
Telefon Santralleri Yetkili Bayii	1
Terzi	1
Yeme-İçme Mekanı	3
Yıkık Yapı	1
Zahireci	1



Şekil 3.40 Tescilli konut yapılarında zemin kat ticari aktivite kullanım türü

Tablo 3.49 Tescilli konut yapılarında üst kat ticari aktivite kullanım türü

Üst Kat Ticari Aktivite Kullanım Türü	Adet
Fırın	2
Terzi	2



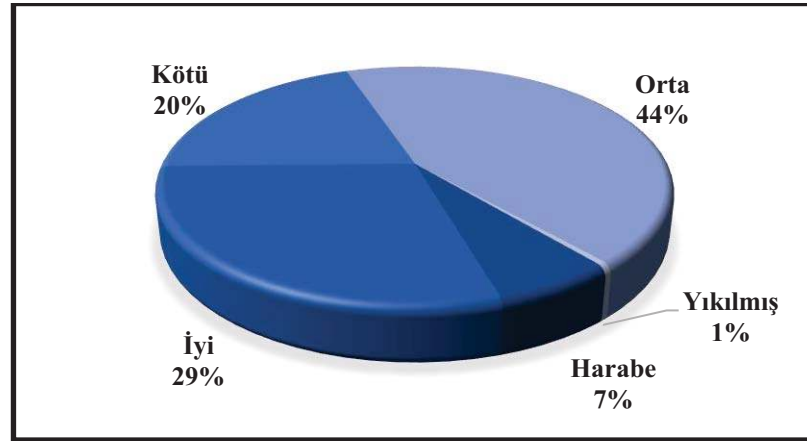
Şekil 3.41 Tescilli konut yapılarında üst kat ticari aktivite kullanım türü

3.1.2.2 Yapıların Fiziki Özellikleri ve Onarım Durumları

Tablo 3.50 Tescilli konut yapılarında fiziki durum

Yapının Fiziki Durumu	Adet
İyi	67
Orta	100
Kötü	46
Harabe	15
Yıkılmış	1

Tescilli konut yapılarının geneli için değerlendirme yapmak gerekirse bakımsız ve onarım gereksinimi olduğu gözlemlenmiş olup yapıların % 29'nun diğerlerine göre fiziki olarak daha iyi durumda oldukları görülmüştür (Tablo 3.50 ve Şekil 3.42). fiziki durumu kötü ve harabe yapıların yoğun olması önemli bir kendi haline bırakılmışlık göstergesi olmaktadır, bu yapıların acil olarak koruma müdahalesine gereksinimi bulunduğu görülmektedir.

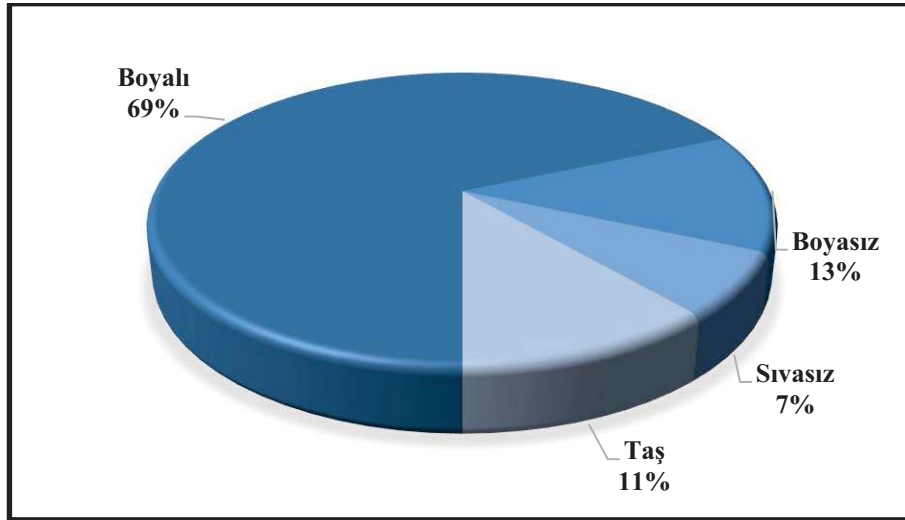


Şekil 3.42 Tescilli konut yapılarında fiziki durum

Tablo 3.51 Tescilli konut yapılarında cephe kaplaması

Cephe Kaplaması	Adet
Boyalı	156
Boyasız	30
Taş	26
Sıvasız	16

Cephe kaplamasına bakıldığında % 69'u boyalı, % 13'ü boyasız, % 11'i taş ve % 7'si sıvasız olduğu tespit edilmiştir (Tablo 3.51 ve Şekil 3.43). Cephesi boyalı yapılar sayıca fazla olmasına rağmen alandaki yapıların cepheleri incelendiğinde genelde bakımsız yapıların yoğun olduğunu söylemek mümkündür.

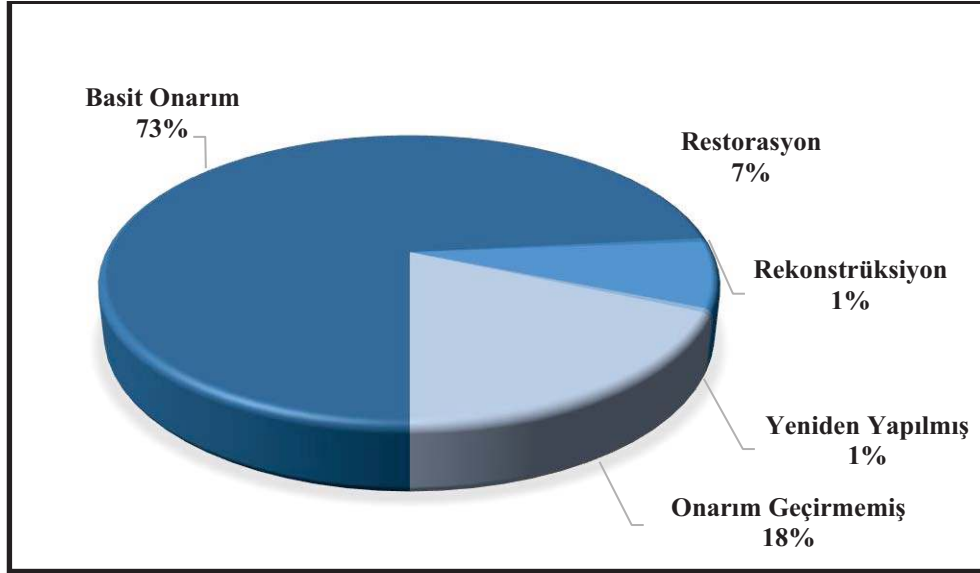


Şekil 3.43 Tescilli konut yapılarında cephe kaplaması

Tablo 3.52 Tescilli konut yapılarında onarım geçirme durumu (Gözlem)

Yapının Onarım Geçirme Durumu	Adet
Basit Onarım	168
Onarım Geçirmemiş	42
Restorasyon	17
Rekonstrüksiyon	1
Yeniden Yapılmış	1

Tescilli konut yapılarının onarım geçirme durumu incelenirken öncelikle anket yapan kişinin tespiti aktarılmaktadır. Yapıların çoğunun sadece basit onarım geçirdiği (Tablo 3.52), % 18’lik oranın onarım görmediği ve % 7’sine restorasyon uygulaması yapıldığı gözlemlenmiştir (Şekil 3.44). Yeniden yapımı gerçekleştirilen 2 binadan biri aslına uygun yapılmışken diğeri kullanıcı tarafından aslından farklı bir mimariyle yapıldığı öğrenilmiştir. Bu yüzden iki bina farklı kategorize edilmiştir. Çoğu yapının sadece basit onarım geçirmiş olması ve hiç onarım görmemiş yapıların bulunması alanın kendi haline bırakılmışlığını vurgulamaktadır. Bu yapılara en kısa sürede müdahale edilmesi gerektiği ve koruma çalışmalarına gereksinim duyulduğu görülmektedir.

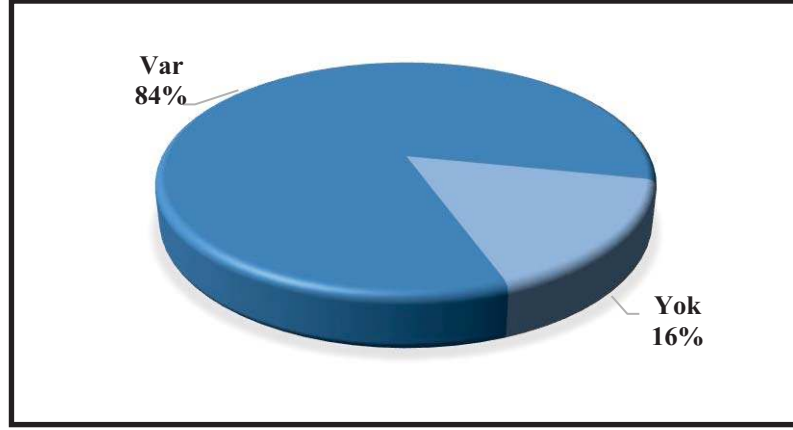


Şekil 3.44 Tescilli konut yapılarında onarım geçirme durumu (Gözlem)

Tablo 3.53 Tescilli konut yapılarında onarım gereksinim durumu (Gözlem)

Onarım Gereksinimi	Adet
Var	191
Yok	37

Gözlemler sonucunda tescilli konut yapılarının onarım gereksiniminin %84 gibi yüksek bir oranda olduğu tespit edilmiştir. Bu durum da, alanın uzun bir süre koruma müdahalesi görmediğini ve kendi dinamiklerine terk edilmiş olduğunu gösteren parametrelerden birisi olarak değerlendirilebilir (Tablo 3.53 ve Şekil 3.45).

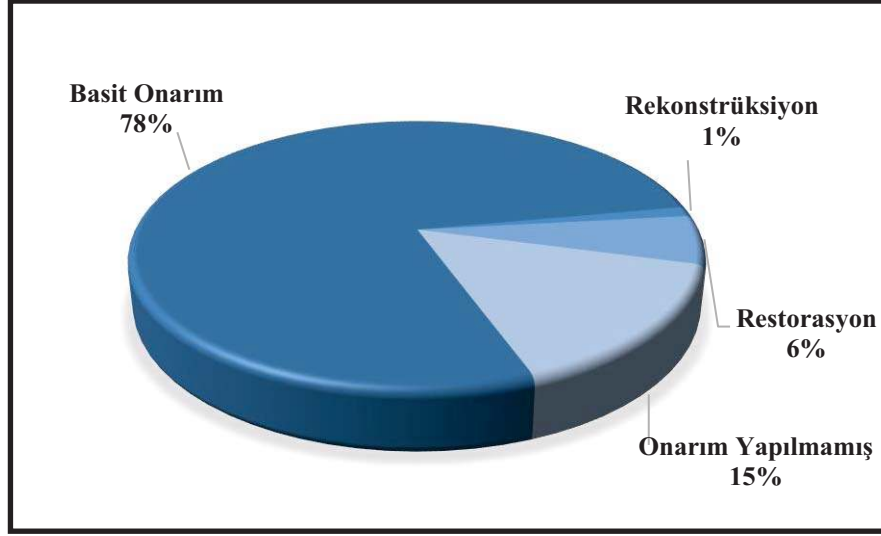


Şekil 3.45 Tescilli konut yapılarında onarım gereksinim durumu (Gözlem)

Anketin bu kısmındaki bilgiler yapı kullanıcılarının kendilerine yöneltilen sorulara verdikleri yanıtların aktarımından oluşmaktadır. Tescilli ticari yapılarda olduğu üzere tescilli konut yapılarında da gerçekleştirilen onarımlar, eklemeler, dönüştürmeler ve onarım gereksinimi duyulan alanlar yapı kullanıcılarının söylemleri çerçevesinde öğrenilmeye çalışılmıştır.

Tablo 3.54 Tescilli konut yapılarına uygulanan onarım durumu (Söylem)

Yapıya Uygulanan Onarım Durumu	Adet
Basit Onarım	66
Restorasyon	5
Rekonstrüksiyon	1
Onarım Yapılmamış	13



Şekil 3.46 Tescilli konut yapılarına uygulanan onarım durumu (Söylem)

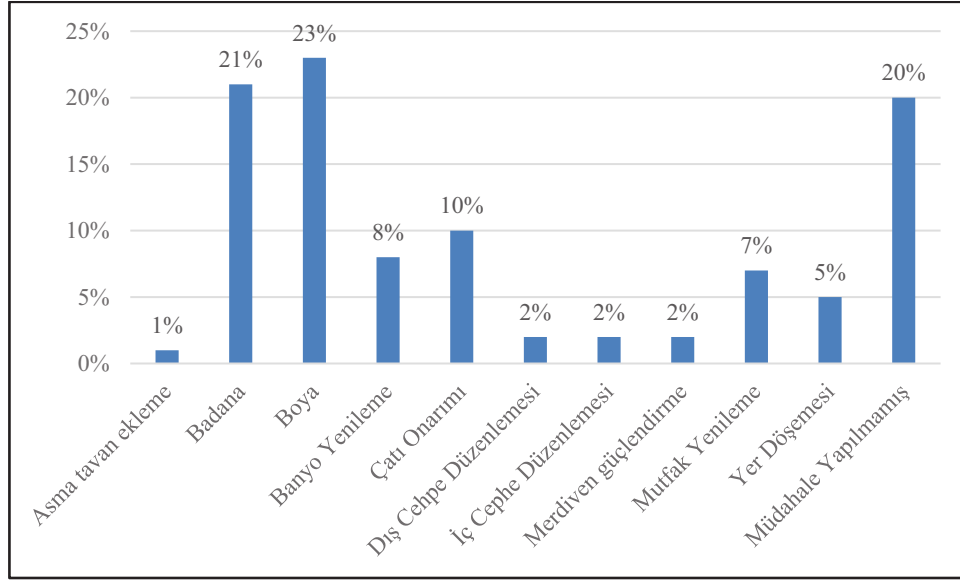
Bu bölümdeki yapıya uygulanan onarım durumu kullanıcının yorumunu anlayabilmek için yapı kullanıcına sorulmuştur. Genel olarak yapılarda basit onarım görmüş olup % 6'sı restorasyon %1'de rekonstrüksiyon görmüştür (Tablo 3.54 ve Şekil 3.46).

Tablo 3.55 Tescilli konut yapılarına olan müdahaleler

Yapıya Olan Müdahaleler	Adet
Asma tavan ekleme	1
Badana	36
Boya	38
Banyo Yenileme	13
Çatı Onarımı	16
Dış Cehpe Düzenlemesi	4
İç Cephe Düzenlemesi	4
Merdiven güçlendirme	3
Mutfak Yenileme	11
Yer Döşemesi	8
Müdahale Yapılmamış	34

Yapıya yapılan değişiklikler ve yapıya uygulanan onarım durumu sorularına tek cevap alınmış olup yapıya yapılan müdahaleler birden fazla olduğu görülmüştür ve

cevap sayısı daha fazladır. Çalışma alanının genelinde boya ve badana gibi basit onarıma giren müdahalelerde bulunulmuş çatı onarımı, banyo ve mutfak yenileme gibi düzenlemeler yapılmıştır (Tablo 3.55 ve Şekil 3.47).



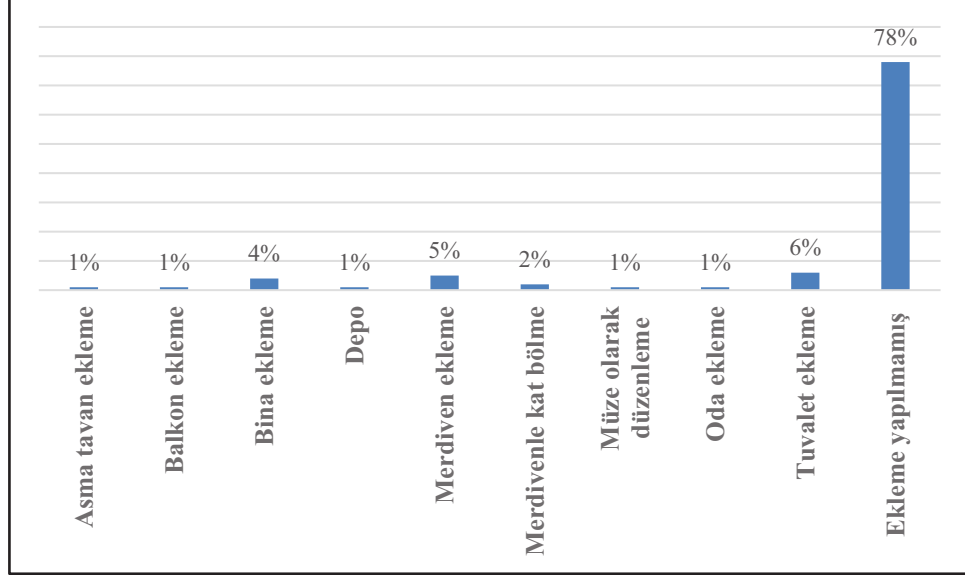
Şekil 3.47 Tescilli konut yapılarına olan müdahaleler

Tablo 3.56 Tescilli konut yapılarının içinde yapılan değişiklikler (Söylem)

Yapının İçinde Yapılan Değişiklikler	Adet
Asma tavan ekleme	1
Balkon ekleme	1
Bina ekleme	3
Depo	1
Merdiven ekleme	4
Merdivenle kat bölme	2
Müze olarak düzenleme	1
Oda ekleme	1
Tuvalet ekleme	5
Ekleme yapılmamış	66

Alan kullanıcılarının belirttikleri üzere en çok gerçekleştirilen değişiklikler yapı ve parsel içinde tuvalet ekleme, merdiven ekleme, parselin içerisine ek bina yapma gibi değişiklikler olmaktadır. Yapıların iç kısımları incelenemediği için kullanıcıların

sözlü beyanına dayalı olarak tablo oluşturulmuştur. %78 gibi büyük bir kullanıcı çoğunluğu ekleme yapılmadığını belirtmiştir (Tablo 3.56 ve Şekil 3.48).

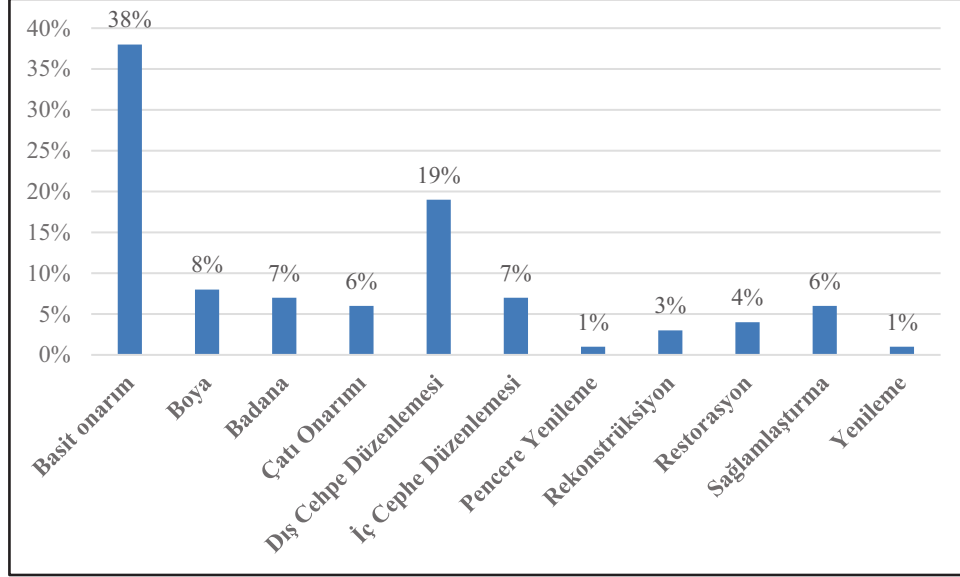


Şekil 3.48 Tescilli konut yapılarının içinde yapılan değişiklikler (Söylem)

Tablo 3.57 Tescilli konut yapılarının onarım gereksinimi olduğu alanlar

Onarım Gereksinimi Olduğu Alanlar	Adet
Basit onarım	27
Boya	6
Badana	5
Çatı Onarımı	4
Dış Cephe Düzenlemesi	14
İç Cephe Düzenlemesi	5
Pencere Yenileme	1
Rekonstrüksiyon	2
Restorasyon	3
Sağlamlaştırma	4
Yenileme	1

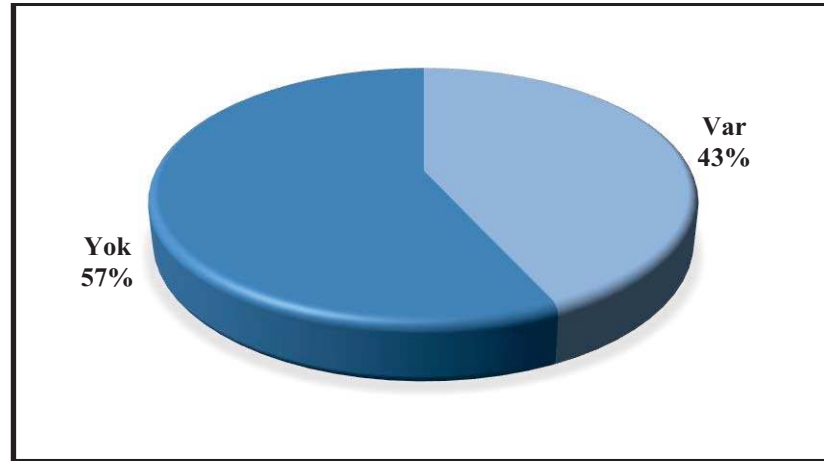
Bu soru kullanıcının yapısının onarım gereksinimi ile ilgili yorumunu öğrenebilmek için sorulmuştur. En çok onarım ihtiyacının basit onarım ile dış ve iç cephe düzenlemesi olduğu saptanmıştır (Tablo 3.57 ve Şekil 3.49).



Şekil 3.49 Tescilli konut yapılarının onarım gereksinimi olduğu alanlar

Tablo 3.58 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama durumu

Onarım Konusunda Sıkıntı Yaşama Durumu	Adet
Var	35
Yok	46

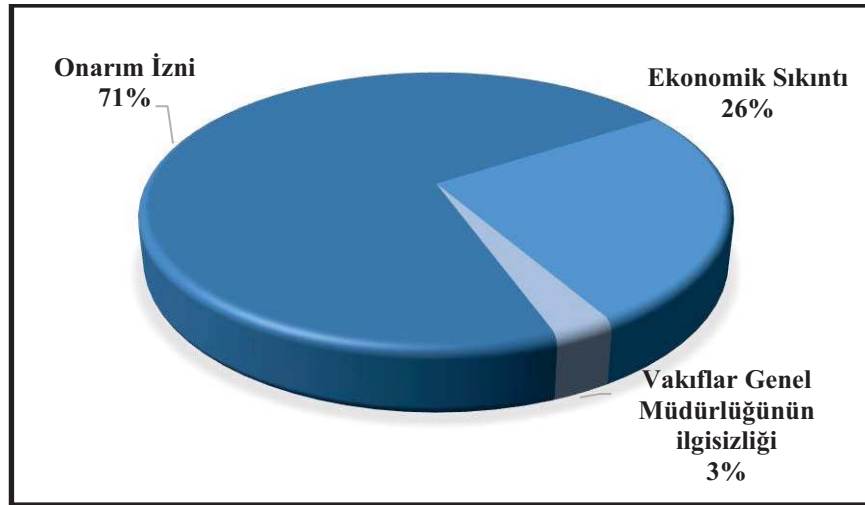


Şekil 3.50 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama durumu

Tablo 3.59 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama nedenleri

Onarım Konusunda Sıkıntı Yaşama Nedenleri	Adet
Tescilli olmasından dolayı onarım iznin kolay alınamaması	25
Ekonomik Sıkıntı	9
Vakıflar Genel Müdürlüğünün ilgisizliği	1

Yapı kullanıcılarının % 43'ü onarım konusunda sıkıntı yaşarken % 57'si ise onarım yaparken sıkıntı yaşamadığını beyan etmiştir (Tablo 3.58 ve Şekil 3.50). Onarım konusunda sıkıntı yaşayanlar onarım izni almada zorluk yaşadıklarını yoğun olarak belirtmişlerdir. Onarım yapmak istediklerini fakat ilgili kurumlardan iznin çıkmasının uzun zaman aldığını veya iznin verilmediği gibi engellerle karşı karşıya kaldıklarını söylemişlerdir (Tablo 3.59 ve Şekil 3.51).



Şekil 3.51 Tescilli konut yapılarında kullanıcısının onarım konusunda sıkıntı yaşama nedenleri

Tescilli ticari yapılarda da olduğu gibi tescilli konut yapılarında da tescilli olmasından dolayı onarım yapmadan önce onarım izninin alınması zorunlu olduğundan ve bunun bürokratik bir süreç olarak hızlı işlemediğinden dolayı onarım yapmaktan vazgeçenler kısıtlamalardan dolayı onarım yapamadıkları tespit edilmiştir. Buna ek olarak ekonomik sıkıntının da onarım yapabilmelerine engel teşkil eden etkenler arasındadır.

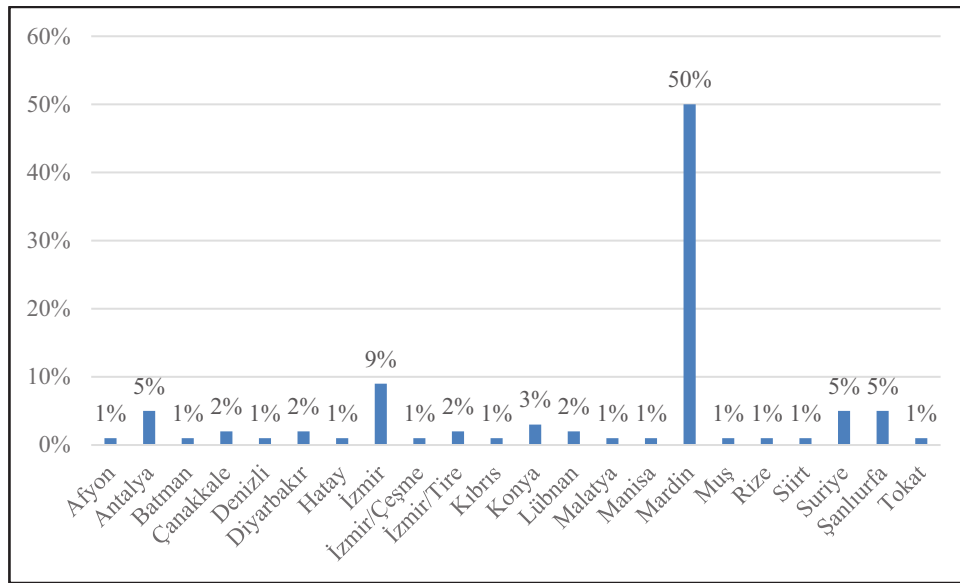
3.1.2.3 Kullanıcının İzmir'e Geliş Neden ve Dönemleri

Tescilli konut kullanıcılarının İzmirli olma durumlarını ve İzmir'e hangi şehirden geldikleri güncel olarak Kemeraltı'nda yaşayan kullanıcı profiline kentte ve bölgede ne kadar süredir yaşamakta olduğunun tespiti amacıyla öğrenilmiştir. Bu bilginin aidiyet ve sahiplenme durumu ile ilişkisinin çalışmanın sonuç ve değerlendirme bölümünde ele alınmaktadır.

Tablo 3.60 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullananların memleketi

Memleket	Adet
Afyon	1
Antalya	4
Batman	1
Çanakkale	2
Denizli	1
Diyarbakır	2
Hatay	1
İzmir	8
İzmir/Çeşme	1
İzmir/Tire	2
Kıbrıs	1
Konya	3
Lübnan	2
Malatya	1
Manisa	1
Mardin	43
Muş	1
Rize	1
Siirt	1
Suriye	4
Şanlıurfa	4
Tokat	1

Anket sonuçlarına bakıldığında memleketi Mardin olanların oranı diğer şehirlerin yarısını oluşturmaktadır (Şekil 3.52). Diğer yarısı ise farklı oranlarda şehirlere dağılmış durumdadır (Tablo 3.60). İzmirlilik oranının oldukça az olduğu görülmektedir. Bu durum da alanın kullanıcı profilinin değişime uğradığını gösteren bir parametre olmaktadır. Tescilli ticari yapılarda ise tescilli konut bölgesine oranla İzmirlilik oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Aynı şekilde İzmir’e hangi şehirden geldikleri sorulduğunda cevaplardan diğer şehirlere göre büyük bir farkla Mardin şehri sonucu çıktığı görülmektedir (Tablo 3.61 ve Şekil 3.53).



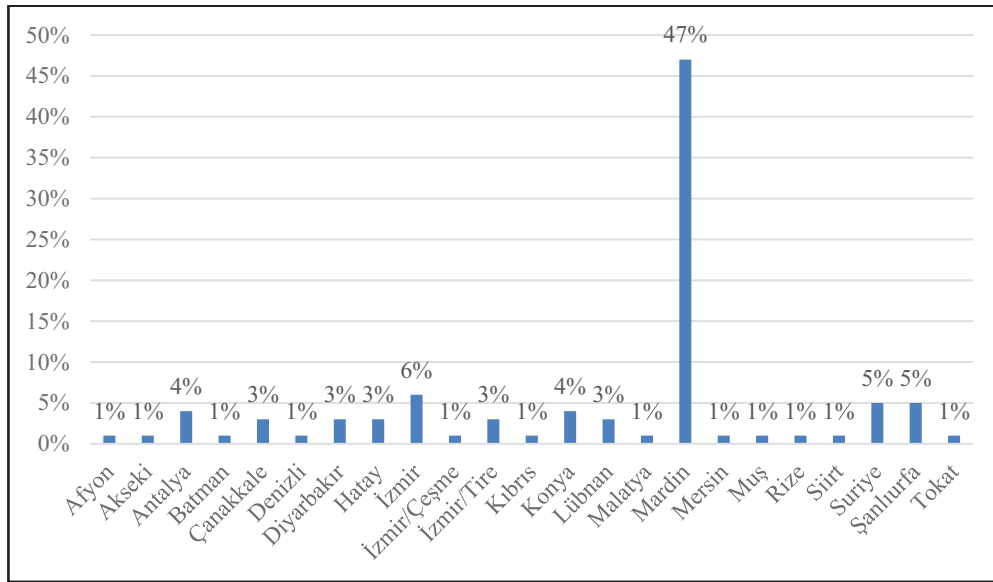
Şekil 3.52 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullananların memleketi

Tablo 3.61 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir

Geldiği Şehir	Adet
Afyon	1
Akseki	1
Antalya	3
Batman	1
Çanakkale	2
Denizli	1
Diyarbakır	2
Hatay	2
İzmir	5

Tablo 3.61 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir (devamı)

İzmir/Çeşme	1
İzmir/Tire	2
Kıbrıs	1
Konya	3
Lübnan	2
Malatya	1
Mardin	37
Mersin	1
Muş	1
Rize	1
Siirt	1
Suriye	4
Şanlıurfa	4
Tokat	1

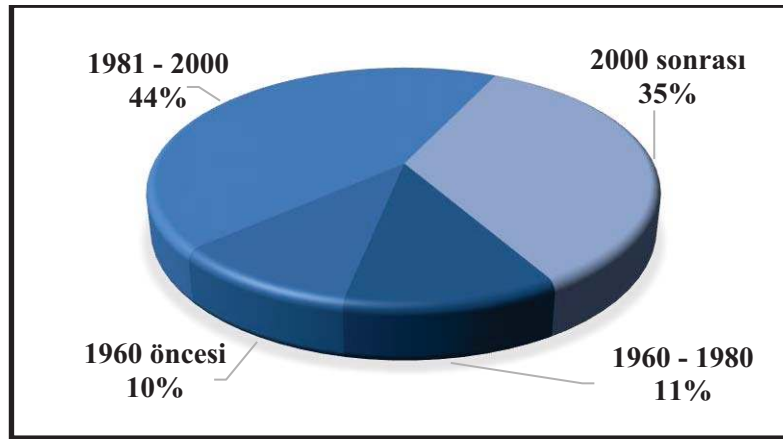


Şekil 3.53 Tescilli konut yapılarında yapıyı kullanan kişilerin geldiği şehir

Tablo 3.62 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarih aralıkları

İzmir'e Taşınma Tarihi	Adet
1960 öncesi	8
1960 - 1980	9
1981 - 2000	34
2000 sonrası	27

Tescilli konut yapılarında yapı kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarihleri incelendiğinde 1981 – 2000 yılları arasında % 44'lük oranla diğerlerine göre artışın en fazla olduğu yıl aralığı olarak tespit edilmiştir (Şekil 3.54). 2000 yılından sonra yıl aralıklarına oranla düşüş olmamıştır (Tablo 3.62). 2010 yılı ve sonrası 12 adet taşınma bulunmaktadır. 1980 sonrası alanda kullanıcı değişiminin hızlandığına ve bu değişimin devam ettiğine yönelik bir değerlendirme yapılması mümkündür.

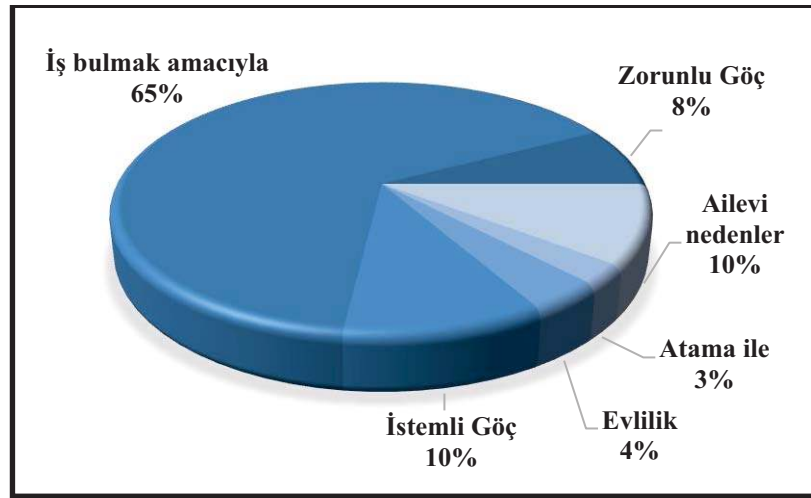


Şekil 3.54 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarih aralıkları

Şekil 3.55'te görüldüğü gibi İzmir'e geliş nedenleri arasında %65'lik en yüksek oranla iş bulmak amacıyla geldikleri sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 3.63 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarih aralıkları

Geliş Nedenleri	Adet
İş bulmak amacıyla	51
Ailevi nedenler	8
İstemli Göç	8
Zorunlu Göç	6
Evlilik	3
Atama ile	2

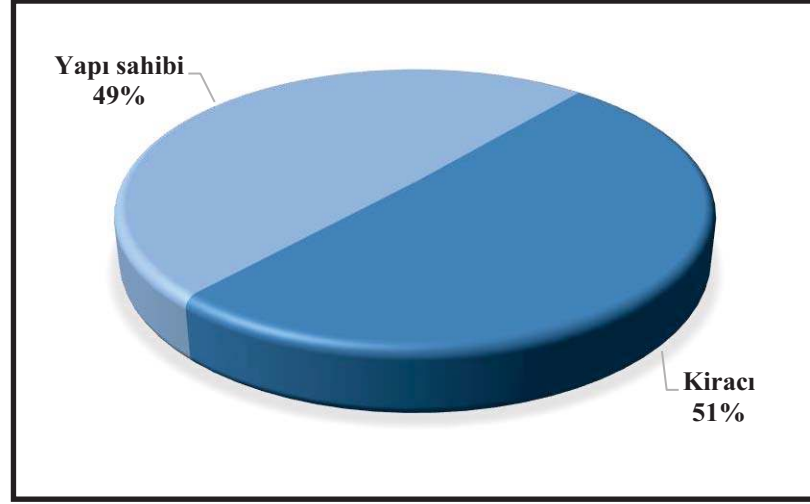


Şekil 3.55 Tescilli konut yapılarında kullanıcılarının İzmir'e geliş nedenleri dağılımı

3.1.2.3.1 Yapı Sahipliliği. Kemeraltı tescilli konut yapılarında yapı sahipliliğine bakıldığında yapı sahipleri ve kiracılar yarı yarıya aynı oranda bulundukları görülmektedir (Tablo 3.64 ve Şekil 3.56).

Tablo 3.64 Tescilli konut yapılarında yapı sahipliliği

Yapı Sahipliliği	Adet
Kiracı	41
Yapı sahibi	40

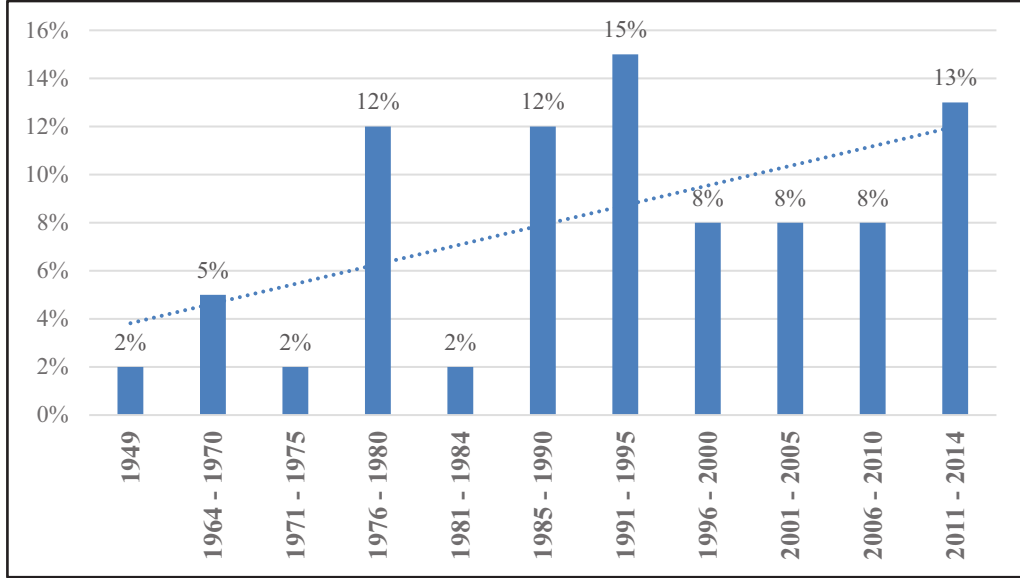


Şekil 3.56 Tescilli konut yapılarında yapı sahipliliği

Tablo 3.65 Tescilli konut yapılarında yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yıllar

Yapıyı Alma Yılları	Adet
1960 öncesi (1949)	1
1964 - 1970	2
1971 - 1975	1
1976 - 1980	5
1981 - 1984	5
1985 - 1990	6
1991 - 1995	6
1996 - 2000	3
2001 - 2005	3
2006 - 2010	3
2011 - 2014	5

Tablo 3.65 ve Şekil 3.57 detaylı olarak incelendiğinde yapıya sahip alma yıllara göre dağılım tablosu incelendiğinde 1980 – 2000 yılları arası Kemeraltı konut bölgesinden taşınmaz alımında artış olduğu tespit edilmiştir. Bu yıl aralığı tablo 3.62’de belirtilen bölgeye yerleşmenin de en fazla olduğu dönemdir.

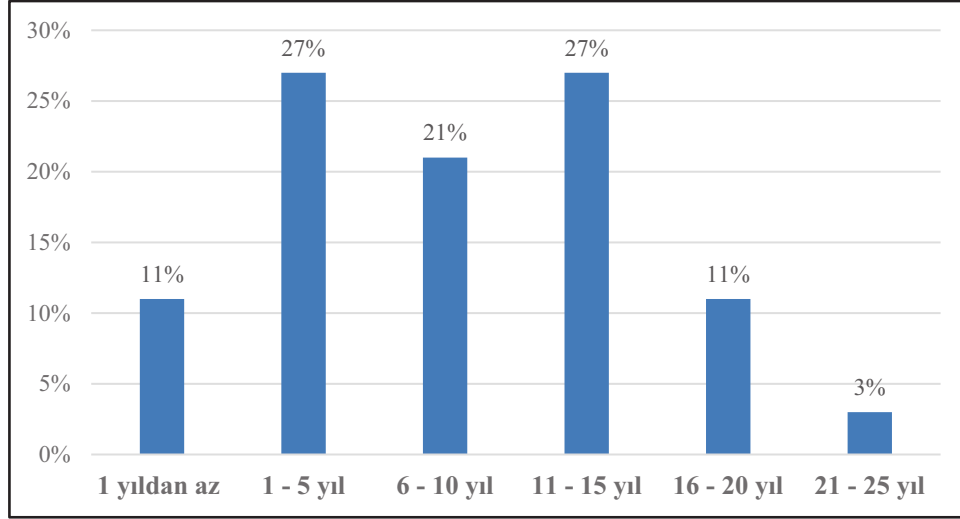


Şekil 3.57 Tescilli konut yapılarında yapı sahiplerinin yapıları aldıkları yıllara göre dağılımı

Tablo 3.66 Tescilli konut yapılarında kiracıların kiracı olma süreleri

Kiracılık Süresi	Adet
1 yıldan az	4
1 - 5 yıl	10
6 - 10 yıl	8
11 - 15 yıl	10
16 - 20 yıl	4
21 - 25 yıl	1

Tablo 3.66 ve Şekil 3.58’de görüldüğü gibi tescilli konut yapılarında kiracı olma sürelerine bakıldığında çoğunluğun 15 yılı pek fazla geçmediği, 5 – 15 yıl arasında kiracılık süresinin yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Bu durum da kullanıcı profilindeki hızlı değişimin bir göstergesi olarak yorumlanabilmektedir.

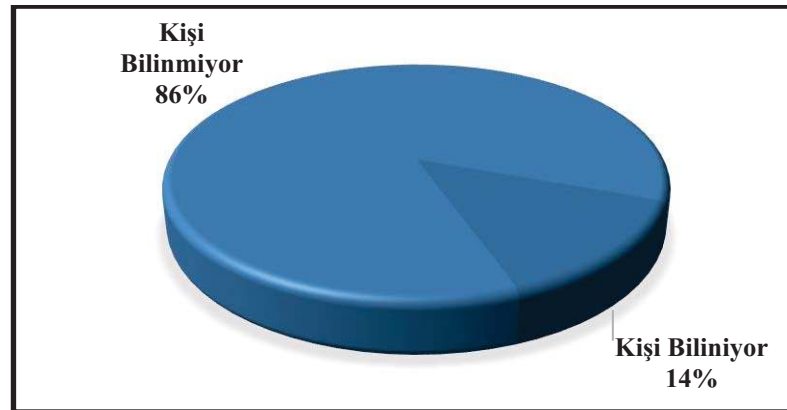


Şekil 3.58 Tescilli konut yapılarında kiracıların kiracı olma süreleri

3.1.2.3.2 Yapıyı Güncel Kullanıcısından Önce Kullanan Kişi ve Oturduğu Yer. Bu soruyla birlikte yapının güncel kullanıcılarından önce kullanan kişilerin genel olarak Kemeraltından hangi semtlere dağıldıkları anlaşılmaya çalışılmıştır. Güncel yapı kullanıcıları yapılarında daha önce yaşayan kişileri genel olarak tanımadıkları görülmüştür (Tablo 3.67 ve Şekil 3.59).

Tablo 3.67 Tescilli konut yapılarında yapının güncel kullanıcılarından önce kullanan kişi

Güncel Kullanıcısından Önce Kullanan Kişi	Adet
Kişi Biliniyor	12
Kişi Bilinmiyor	74

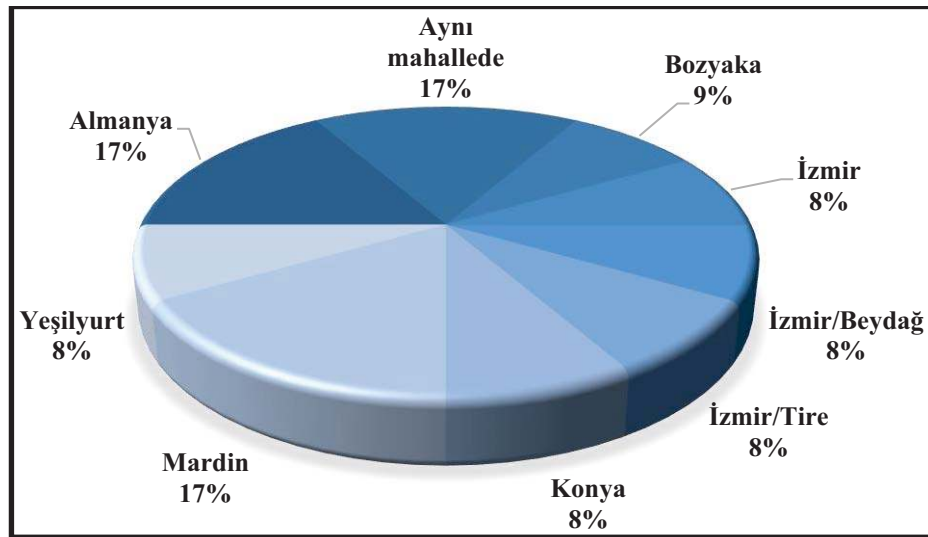


Şekil 3.59 Tescilli konut yapılarında güncel kullanıcılarından önce kullanan kişi

Tablo 3.68 Yapının güncel kullanıcılarından önce kullanan kişinin şimdi oturduğu yer

Güncel Kullanıcı Önce Kullanan Kişinin Oturduğu Yer	Adet
Almanya	2
Aynı mahallede	2
Bozyaka	1
İzmir	1
İzmir/Beydağ	1
İzmir/Tire	1
Konya	1
Mardin	2
Yeşilyurt	1

Güncel yapı kullanıcılarından önce yaşayan kişiler genel olarak tanınmamakta olup kişiler hakkında bilgi sahibi olan yapı kullanıcılarına eski kullanıcıların hangi semte taşındıkları sorulmuştur. Alınan cevapların sonuçlarına bakıldığında İzmir kent merkezi çevresine yerleşenler çoğunlukta olup merkezden uzağa ve şehir dışına giden kişiler de bulunmaktadır (Tablo 3.68 ve Şekil 3.60).



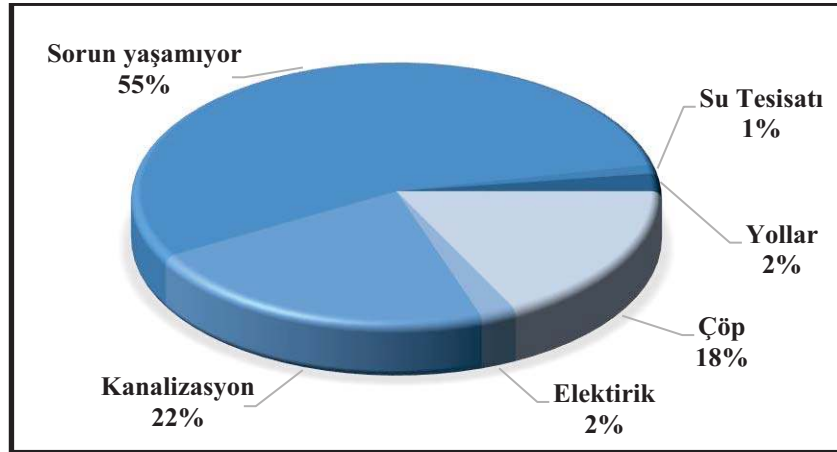
Şekil 3.60 Güncel kullanıcılarından önce kullanan kişinin şimdi oturduğu yer

3.1.2.4 Teknik Altyapı Olanaklarından Memnuniyet Durumu

Tablo 3.69 Tescilli konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşama durumu

Altyapı Sisteminde Yaşanılan Sorun Durumu	Adet
Kanalizasyon	20
Çöp	16
Elektirik	2
Yollar	2
Su Tesisatı	1
Sorun yaşamıyor	50

Tescilli konut yapısı kullanıcılarına altyapı sisteminde hangi sorunları yaşadıkları sorulduğunda Kemeraltı ticaret alanında olduğu gibi en fazla kanalizasyon sorunu yaşandığı tespit edilmiştir (Tablo 3.69 ve Şekil 3.61). Buna ek olarak % 18’lik oranın da çöp dolayısıyla koku problemi yaşadıklarını belirtmişlerdir.



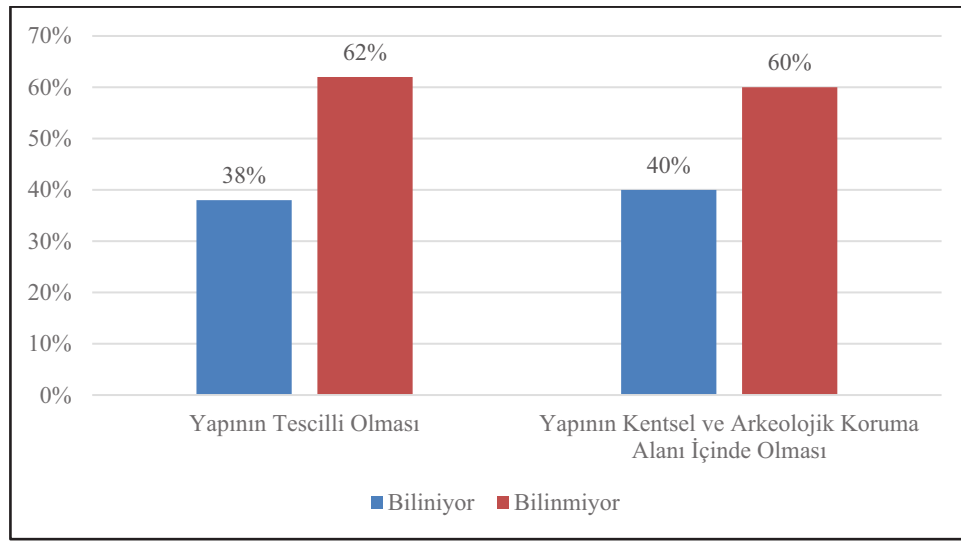
Şekil 3.61 Tescilli konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşama durumu

3.1.2.5 Alan Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri

Tablo 3.70 Tescilli konut yapılarında kullanıcıların korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri

Korumaya Yönelik Bilinç Durumu	Biliniyor	Bilinmiyor
Yapının Tescilli Olması	32	52
Yapının Kentsel ve Arkeolojik Koruma Alanı İçinde Olması	34	50

Yapı kullanıcılarının korumaya ilişkin bilgilerini anlayabilmek adına yapılarının korunan bir yapı olduğunu, kentsel ve arkeolojik sit alanı içinde olduğunu bilip bilmedikleri sorulmuştur. Ticaret alanının aksine konut alanındaki yapı kullanıcıları % 60 oranla bilmediklerini beyan etmişlerdir (Tablo 3.70 ve Şekil 3.62).



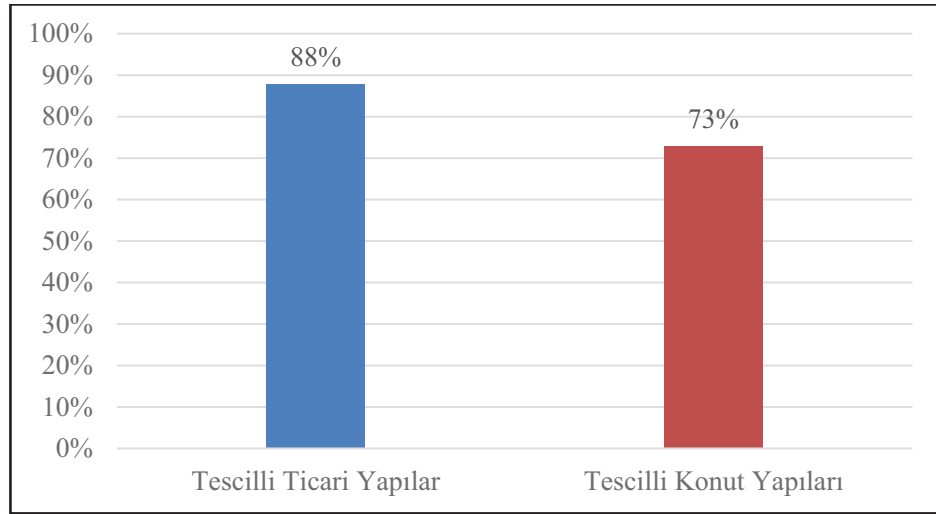
Şekil 3.62 Tescilli konut yapılarında kullanıcıların korumaya ve kültür varlıklarına ilişkin bilgileri

Kullanıcıların genelinin yapılarının koruma alanı içinde olduğunu bilmedikleri gibi yapılarının da tescilli olduğundan haberdar olmadıkları Tablo 3.70 ve Şekil 3.62’te görülmektedir. Bu veri doğrultusunda tescilli konut kullanıcılarının koruma bilincinin oldukça düşük olduğu söylenebilecektir.

3.1.3 Örneklem Alanında Tescilli Ticari ve Konut Yapılarını İçeren Analizlerin Birlikte / Göreli Değerlendirilmesi

Tez çalışmasının başlangıcında ticaret ve konut alanından ağırlıklı tescilli ticaret ve konut yapılarının bulunduğu iki ayrı örneklem bölge seçilmesinin nedeni iki bölgenin birbirinden farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip olduğu ve geçirdikleri dönüşümlerin farklı olduğu hipotezi olmuştur. Gerçekleştirilen anket çalışması sonrasında tezin başlangıcında ortaya konulan hipotezin test edilmesi ve iki bölgenin arasında farklılıkların ortaya konulması amacıyla iki örneklem alanının verdiği sonuçlar birbiriyle görece olarak incelenmiştir. Bu iki bölgenin genel kullanıcı profili ve koruma süreçlerine etkisi konusunda birbirine paralellik veya karşıtlık gösteren yönlerini ortaya koymak adına izleyen bölümlerde analiz sonuçlarının birlikte değerlendirilmesi yoluyla elde edilen sonuçlar aktarılmaktadır.

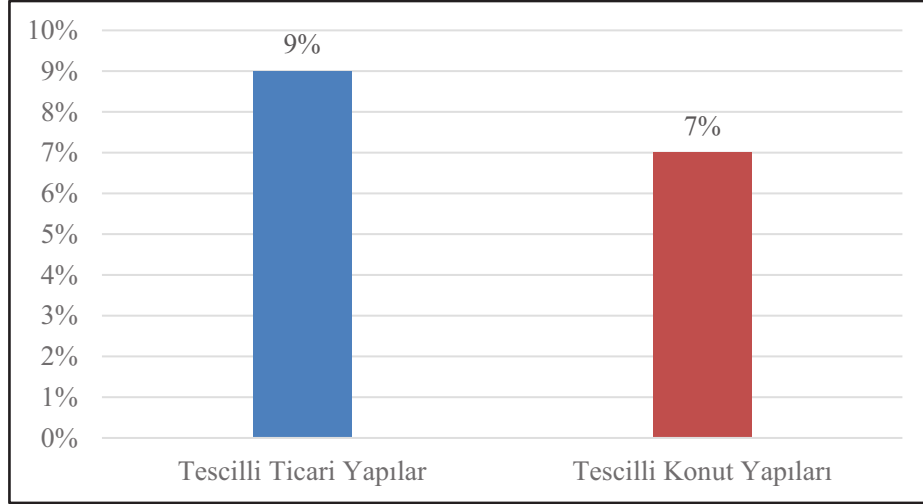
3.1.3.1 Yapısal Onarım Durumu



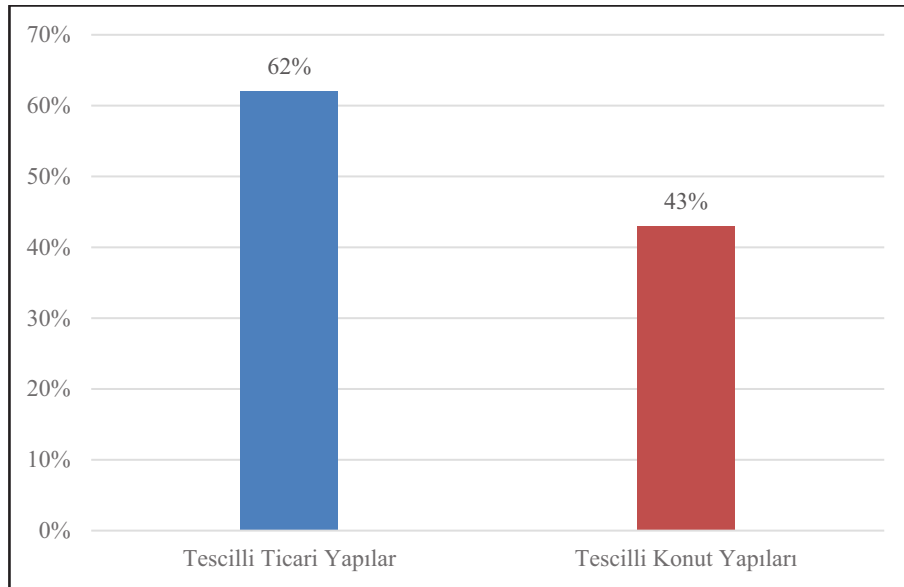
Şekil 3.63 Tescilli ticari ve konut yapılarında basit onarım durumu

Yapıların gözlem yoluyla elde edilen onarım durumları incelendiğinde 2 alanda da genel onarım geçirme durumunun basit onarım olduğu görülmüştür. Tescilli ticari yapılardaki ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü bir alan olması ve konut bölgesine oranla daha aktif bir bölge olmasından dolayı onarım görme oranı tescilli konut yapılarına göre daha yüksektir. Bu nedenle yapıların basit onarım görme oranları tescilli ticari

yapılarda yine yüksek olduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.63). Çalışma alanındaki tescilli yapıların tümünün toplamda restorasyon görmüş yapı sayısı az olduğundan restorasyonu yapılmış yapıların sayısı alan bazında incelendiğinde de birbirine yakın olduğu görülmektedir (Şekil 3.64).



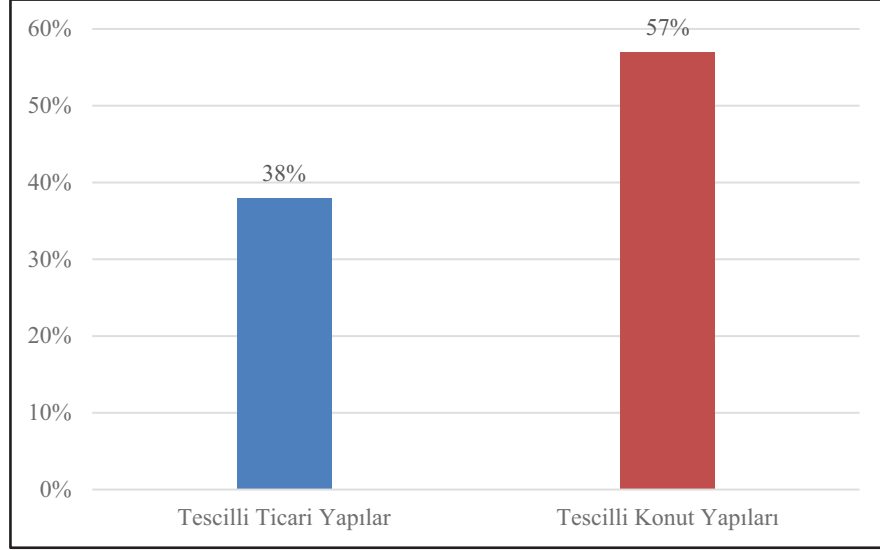
Şekil 3.64 Tescilli ticari ve konut yapılarında restorasyon durumu



Şekil 3.65 Tescilli ticari ve konut yapılarında onarım konusunda sıkıntı yaşayan kullanıcı oranı

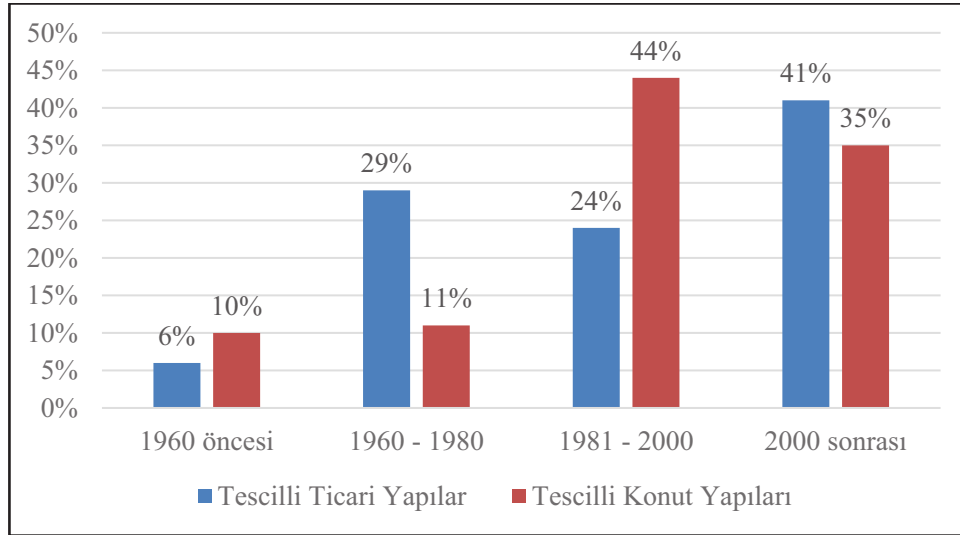
Onarım konusunda tescilli konut yapılarının diğer alandaki yapılara göre daha çok ihtiyaç olmasına rağmen alandaki konut bölgesi yapı kullanıcılarının onarım konusunda sıkıntı yaşama oranı daha düşük olduğu kullanıcıya yöneltilen sorular ile tespit edilmiştir (Şekil 3.65 ve Şekil 3.66). Tescilli konut yapılarındaki yapı

kullanıcılarının onarım konusuna daha az önem verdiği ya da yöneltilen sorulara çekinceyle cevap verdikleri sonucuna ulaşılabilir.



Şekil 3.66 Tescilli ticari ve konut yapılarında onarım konusunda sıkıntı yaşamayan kullanıcı oranı

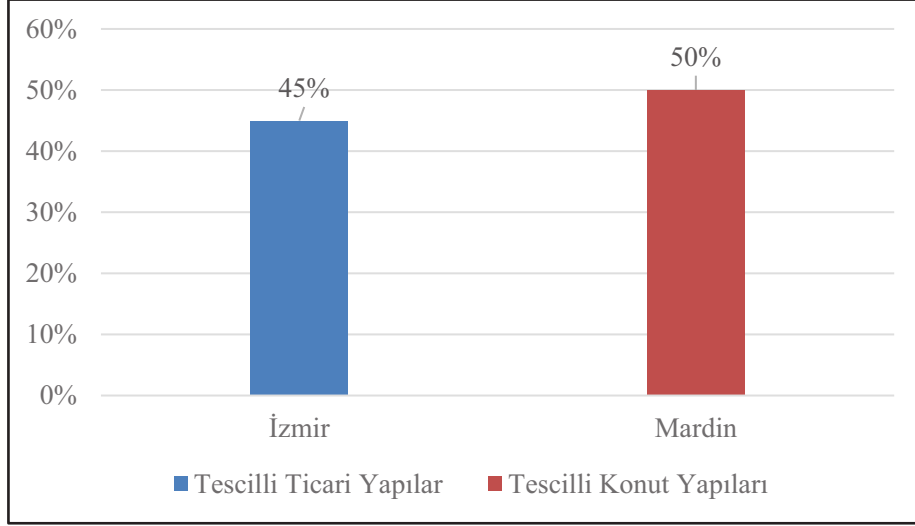
3.1.3.2 Göç ile Geline Yeri ve Yıl



Şekil 3.67 Tescilli ticari ve konut yapı kullanıcılarının İzmir'e taşınma yıl aralıkları

Seçilmiş tescilli ticari yapılarda 1981 – 2000 yılları arası dönem, kullanıcıların İzmir'e yerleşme oranı yüksek olan dönemlerden biridir. Aynı dönemde tescilli konut yapı kullanıcılarının diğer yıl aralıklarına oranla İzmir'e taşınma oranı düşüktür.

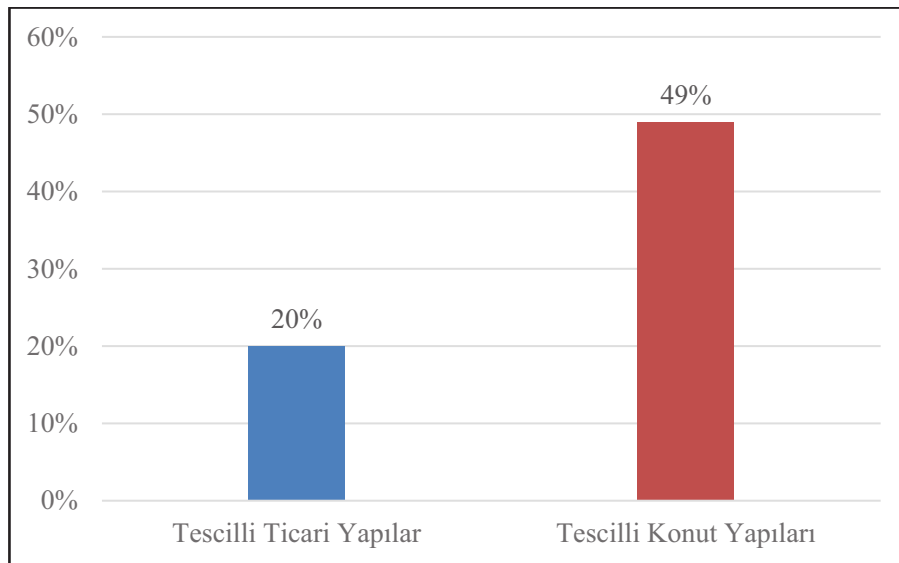
2000 yılı sonrası İzmir'e taşınan konut alanındaki yapı kullanıcılarında artış olmuştur.



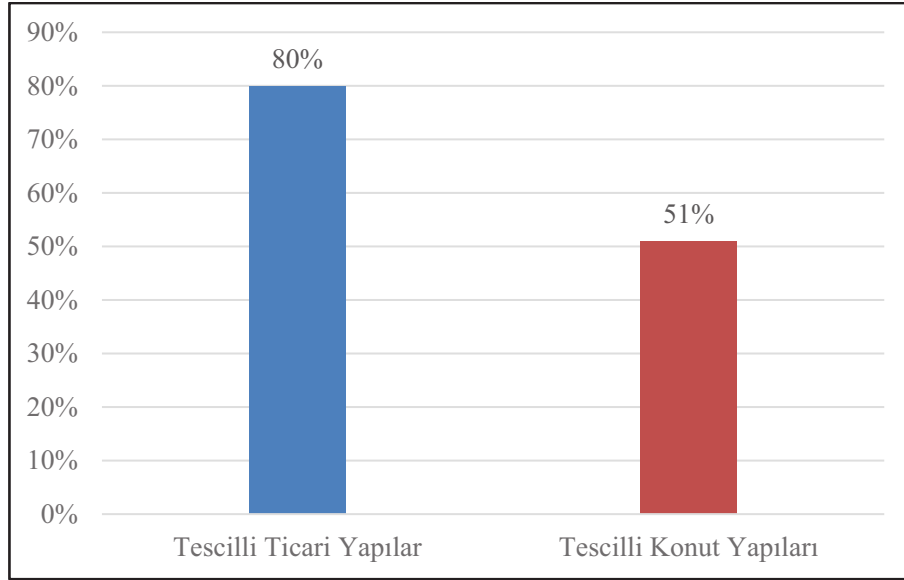
Şekil 3.68 Tescilli ticari ve konut yapılarında öne çıkan memleket durumu

Alan kullanıcılarının memleket durumuna bakıldığında tescilli ticari yapı kullanıcılarında İzmir şehri öne çıkarken, tescilli konut yapılarında ise diğer şehirlere oranla büyük farkla alan kullanıcılarının memleketi olarak Mardin şehrinin en yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 3.68).

3.1.3.3 Yapı Sahipliliği

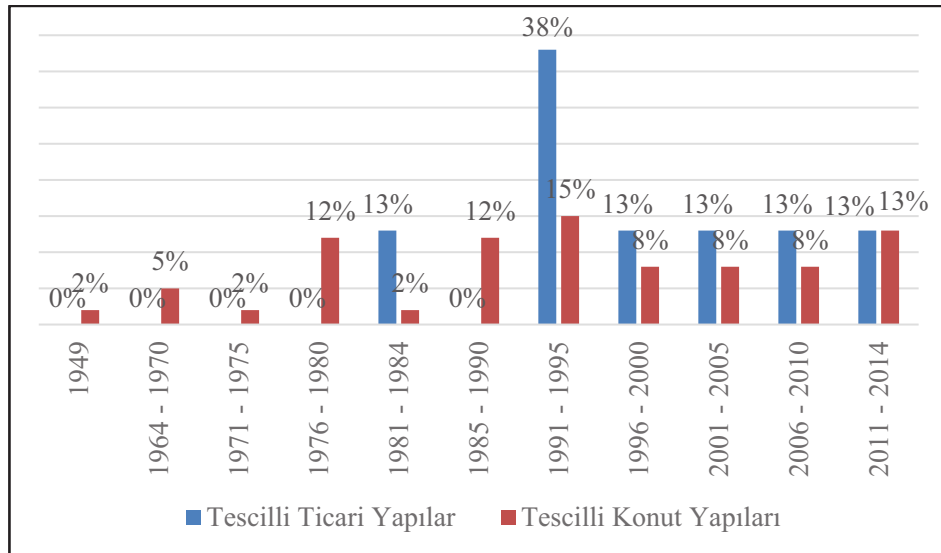


Şekil 3.69 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapı sahipliliği oranı



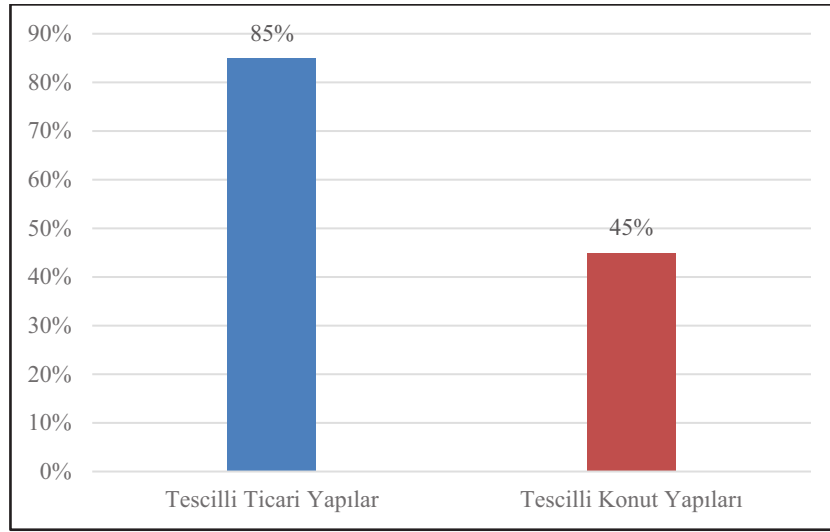
Şekil 3.70 Tescilli ticari ve konut yapılarında kiracılık oranı

Kemeraltı'nda yapı sahipliliği durumu 2 alanda da farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Tescilli ticari yapılarda yapı sahipliliği oranı yüksek iken, tescilli konut yapılarında kiracılık oranının yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 3.69 ve Şekil 3.70). Çalışma alanında kullanıcıların yapılarını alma yıl aralıkları incelendiğinde; hem tescilli ticari hem de tescilli konut kullanıcılarının büyük bir kısmı 1991 – 1995 yılları arası dönemde yapılarını almış oldukları görülmüştür (Şekil 3.71).



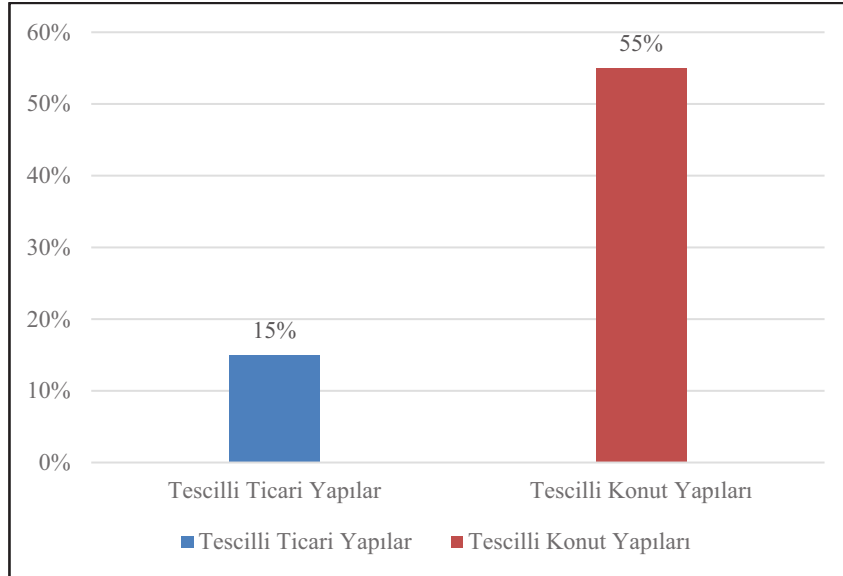
Şekil 3.71 Tescilli ticari ve konut yapılarında kullanıcıların yapıyı alma yıl aralıkları

3.1.3.4 Yapı Kullanıcılarının Teknik Altyapı Olanaklarından Memnuniyet Durumu



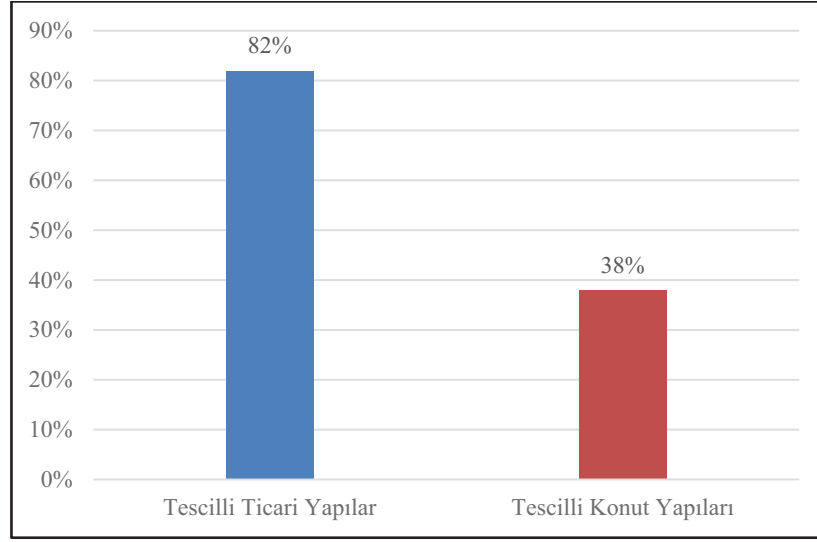
Şekil 3.72 Tescilli ticari ve konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşama oranı

Kemeraltı Çarşısı’nda yağmurlu havalarda işyerlerini ve sokakları su bastığı ve yoğun olarak kanalizasyon problemleri yaşandığından dolayı esnaf altyapı sisteminde sorun yaşadıklarını vurgulamıştır. Konut bölgesinde ise %55 oranında kullanıcılar altyapı sorunu yaşamadıklarını belirtmişlerdir (Şekil 3.73).

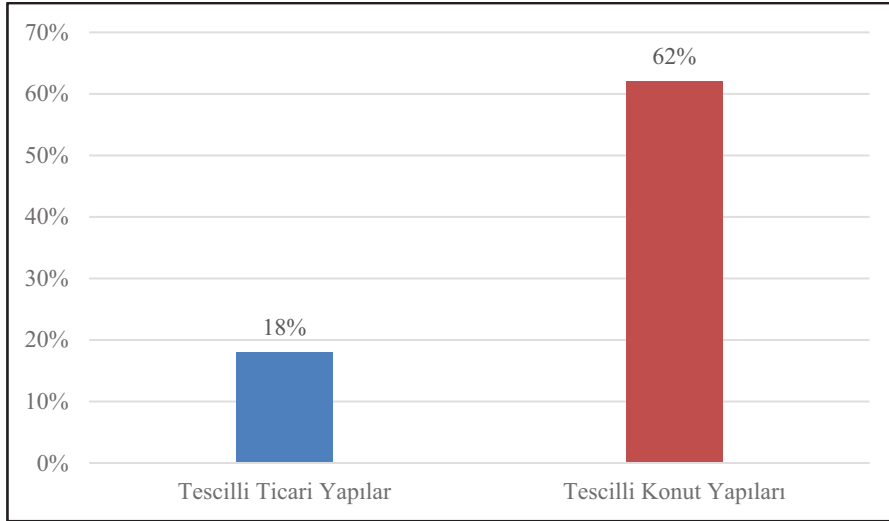


Şekil 3.73 Tescilli ticari ve konut yapılarında altyapı sisteminde sorun yaşamama oranı

3.1.3.5 Alan Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri

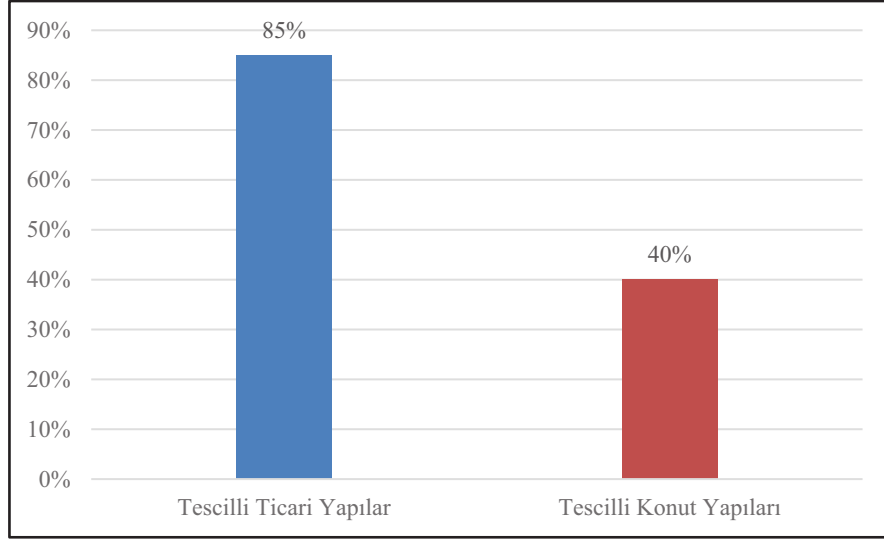


Şekil 3.74 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının tescilli olduğunu bilen kullanıcı oranı



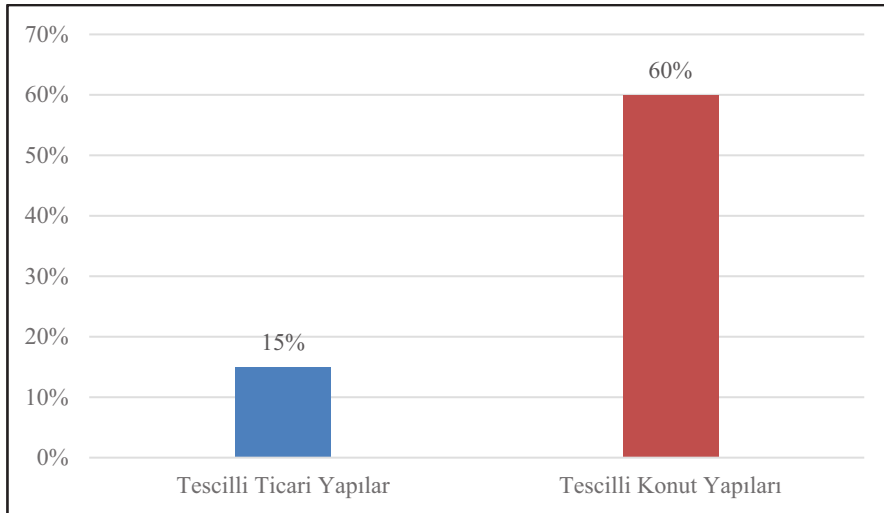
Şekil 3.75 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının tescilli olduğunu bilmeyen kullanıcı oranı

Alanda esnafın büyük bir çoğunluğunun yapısının tescilli olduğunu bilincinde olması ve tescilli konut yapılarındaki kullanıcıların %38’lik gibi küçük bir oranının yapısının tescilli olduğunu bilmemesi esnafın bu konudaki farkındalığının daha fazla olduğu göstermektedir (Şekil 3.74 ve Şekil 3.75).



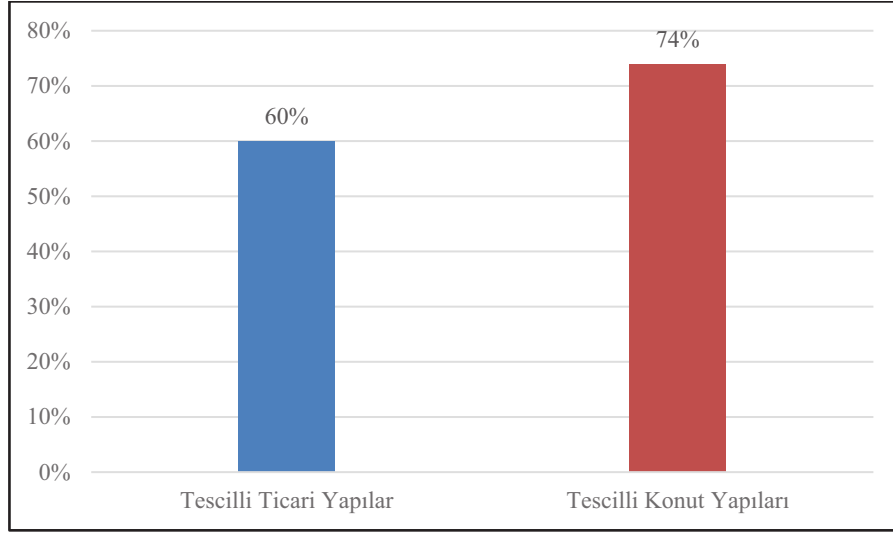
Şekil 3.76 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının koruma alanı içinde olduğunu bilen kullanıcı oranı

Yapıların tescilli olmasının bilinç durumunda olduğu gibi tescilli ticari yapı kullanıcılarının yapılarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu yine %85 gibi büyük bir oranının haberdar olduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.76). Bunun aksine tescilli konut yapılarındaki kullanıcılar ise %60'lık oranla yapılarının koruma alanı içinde olduğunun bilincinde olmadığı görülmüştür (Şekil 3.77).



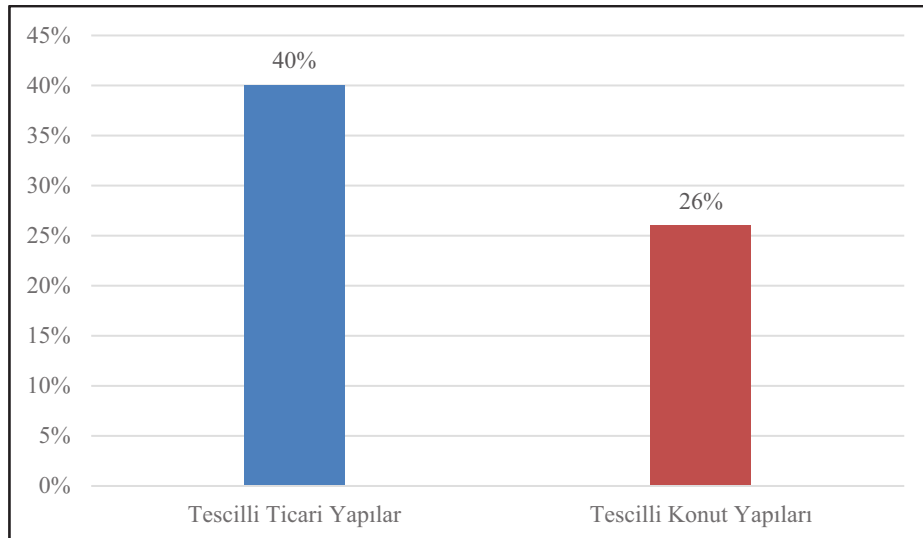
Şekil 3.77 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının koruma alanı içinde olduğunu bilmeyen kullanıcı oranı

3.1.3.6 Yapının Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet Durumu



Şekil 3.78 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının onarım ihtiyacı olduğunu düşünenlerin oranı

Kemeraltı konut bölgesinde eski ve köhneleşmiş yapıların fazlaca bulunmasından dolayı tescilli konut yapı kullanıcıları %74 oranında yapılarının onarım ihtiyacı olduğunu düşündüklerini beyan etmişlerdir. Tescilli ticari yapı kullanıcılarında ise yapısının onarım ihtiyacı olduğunu düşünenlerin oranı az farkla daha düşük olduğu şekil 3.78’te görülmektedir.



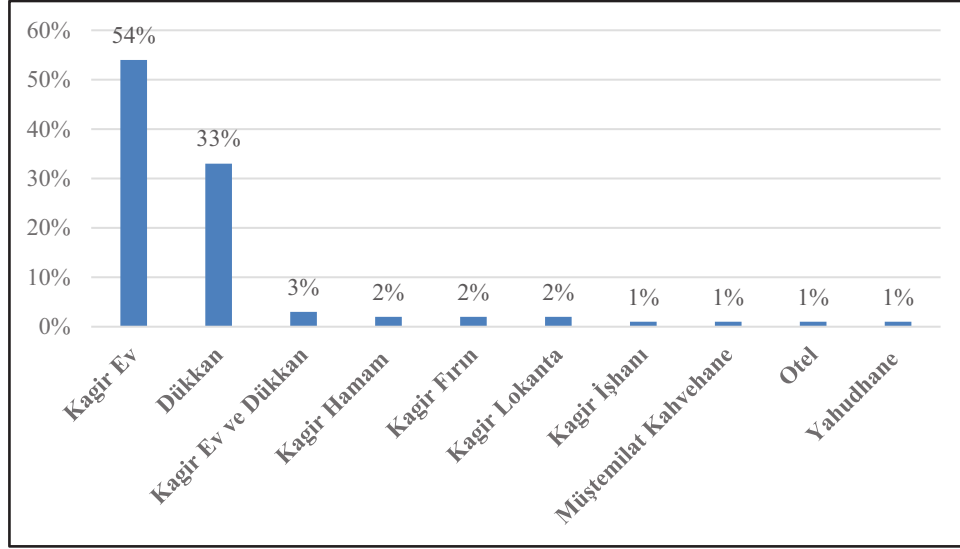
Şekil 3.79 Tescilli ticari ve konut yapılarında yapısının onarım ihtiyacı olmadığını düşünmeyenlerin oranı

3.1.4 Örnekleme Ticaret Alanı Tescilli Yapıların Tapu Kayıt Dökümleri

Tablo 3.71 Tescilli ticari parsellerinin ana taşınmaz nitelikleri

Ana Taşınmaz Nitelik	Adet
Kagir Ev	38
Dükkan	23
Kagir Ev ve Dükkan	2
Kagir Hamam	1
Kagir Fırın	1
Kagir Lokanta	1
Kagir İşhanı	1
Müştemilat Kahvehane	1
Otel	1
Yahudhane	1

Kemeraltı Bölgesi örnekleme ticaret alanında yer alan tescilli taşınmazların toplam 70 tanesinin geriye dönük olarak tapu kayıtlarına ulaşılmıştır. Tapu kayıtlarından elde edilen sonuçlara göre ticaret alanında % 54 oranında kagir ev, % 23 oranında dükkan, % 2’lik kısım ise kagir ev ve dükkan olarak tespit edilmiştir (Tablo 3.71 ve Şekil 3.80). Tapu kayıtlarındaki ana taşınmaz nitelik sonuçları alanda tespit edilen arazi kullanım dağılımı ile uyuşmadığı görülmektedir. Tapu kaydında ev olarak işlenen birçok yapının aslında güncel kullanımında işyeri olduğu gözlemlenmiştir.



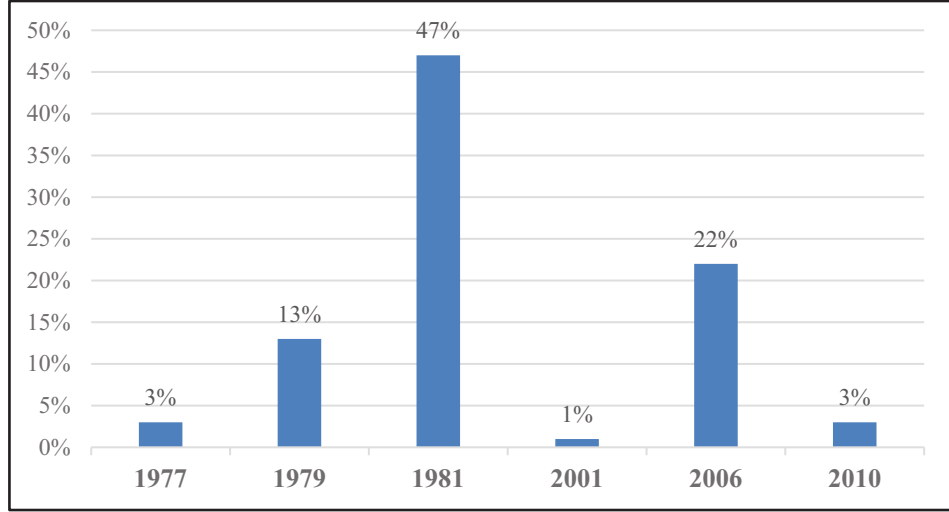
Şekil 3.80 Tescilli ticari parsellerinin ana taşınmaz nitelikleri

3.1.4.1 Parsellerin Tescil Durumu

Tablo 3.72 Tescilli ticari parsellerinin tescil tarihleri

Tescil Tarihleri	Adet
1977	2
1979	10
1981	36
2001	1
2006	17
2010	2
Tescil Tarihi Bulunmayan	8

Tescil tarihleri ve koruma grubu bilgileri İzmir I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü’nden alınmıştır. Taşınmazların tescil tarihlerine bakıldığında ticaret alanında % 47’sinin yani yaklaşık yarısının 1981 yılında tescillendiği görülmektedir (Tablo 3.72 ve Şekil 3.81).

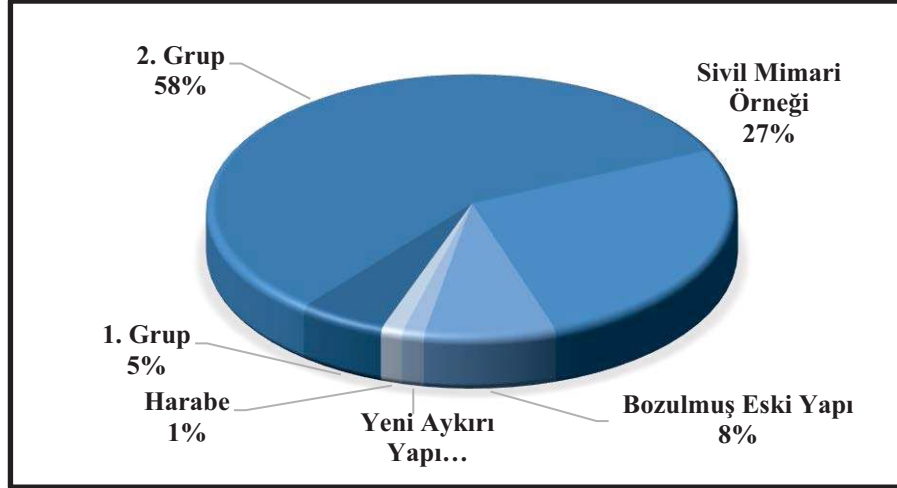


Şekil 3.81 Tescilli ticari parsellerinin tescil tarihleri

Tescilli yapıların 43 tanesi 2. koruma grubunda, 20 tanesini sivil mimari örneği, 4 tanesinin ise 1. koruma grubunda olduğu tespit edilmiştir (Tablo 3.73 ve Şekil 3.82).

Tablo 3.73 Tescilli ticari parsellerinin koruma grupları

Koruma Grubu	Adet
1. Grup	4
2. Grup	43
Sivil Mimari Örneği	20
Bozulmuş Eski Yapı	6
Yeni Aykırı Yapı	1
Harabe	1



Şekil 3.82 Tescilli ticari parsellerinin koruma grupları

3.1.4.2 Parsellerin El Değiştirme Durumu

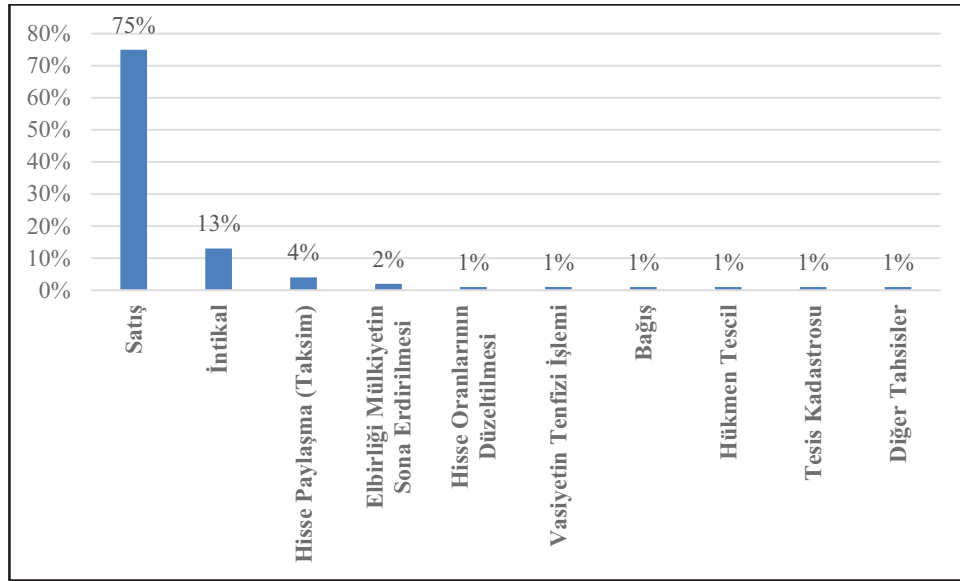
Bu bölümde tescilli ticari yapıları içeren örneklem bölgeye ilişkin olarak tapu kayıtlarında yer alan el değiştirme tarihleri ve el değiştirme durumları incelenmiştir. Çalışma alanı içindeki taşınmazlar farklı edinmelerle en fazla 4 defa el değiştirmiştir. El değiştirme sebepleri arasında satış, mirasçıların tapu intikali ve hisse paylaşımları, bağış ve hükmen tescil gibi farklı nedenler bulunmaktadır.

Tablo 3.74 Tescilli ticari parsellerin el değiştirme durumları

El Değiştirme Durumu	Adet
Satış	71
İntikal	12
Hisse Paylaşma (Taksim)	4
Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi	2
Hisse Oranlarının Düzeltilmesi	1
Vasiyetin Tenfizi İşlemi	1
Bağış	1
Hükmen Tescil	1
Tesis Kadastro	1
Diğer Tahsisler	1

Kemeraltı tescilli ticari yapıların el değıştirme durumlarına bakıldığında büyük farkla satış yoluyla gerçekleştiğı görülmektedir. İkinci olarak taşınmaz sahibinin vefat etmesi ya da isteğı üzerine taşınmazın varislerinin üzerine intikal ettirilmesi yoluyla el değıştirdiğı görülmüştür (Tablo 3.74 ve Şekil 3.83).

Tapu kayıtlarında yer alan ‘hisse paylaşma/taksim’ edinmesi; gerekli durumlarda taşınmazın satışı sonrasında yapılan hisse paylarının yeniden düzenlemesi olarak tapu kayıtlarından elde edilmiştir. 1993 yılında 2 tane olmak üzere 1970 ve 2004 yıllarında hisse paylaşımı yapılmıştır (Tablo 3.75 ve Şekil 3.84). Aynı şekilde ‘hisse oranlarının düzeltilmesi’ edinmesi de 1 tane olmak üzere 1999 yılında tapu intikali sonrası varislerin hisse paylarının yeniden düzenlemesi olarak işlendiğı görülmüştür. ‘Elbirliğı Mülkiyetin Sona Erdirilmesi’ edinmesi ise çoklu hissedarlı taşınmaz sahiplerinin hisse oranlarının bulunmadığı elbirliğı mülkiyetinde bulunan parsellerin hisselendirilmesi işlemi için uygulanmaktadır. 1988 ve 1989 yıllarında yapıldığı görülmüştür.



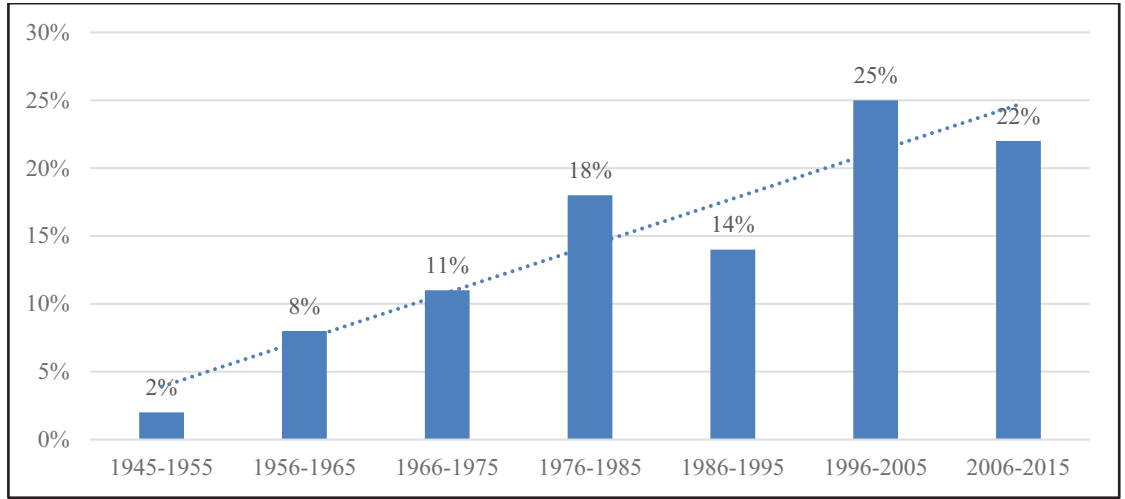
Şekil 3.83 Tescilli ticari parsellerin el değıştirme durumları

Vasiyetin tenfizi; kişinin vasiyetnamesinin açılmasından sonra taşınmazın yeni hissedarlara devir olması işlemi olup ticaret alanı tapu kayıtlarında bir tane olmak üzere 2012 yılında yapılmıştır. Taşınmaz sahibi hissesinin bir kısmını 1972 yılından bir derneğe bağış yaptığı görülmüştür. Hükmen tescil edinmesi; söz konusu

taşınmazın 1992 yılında kamu mülkiyetine geçtiği tapu kayıtlarında görülmüştür. Tesis kadastro; Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nce yapılan kadastro çalışmasının tamamlandığına dair bilgiyi içermektedir.

Tablo 3.75 Tescilli ticari taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı

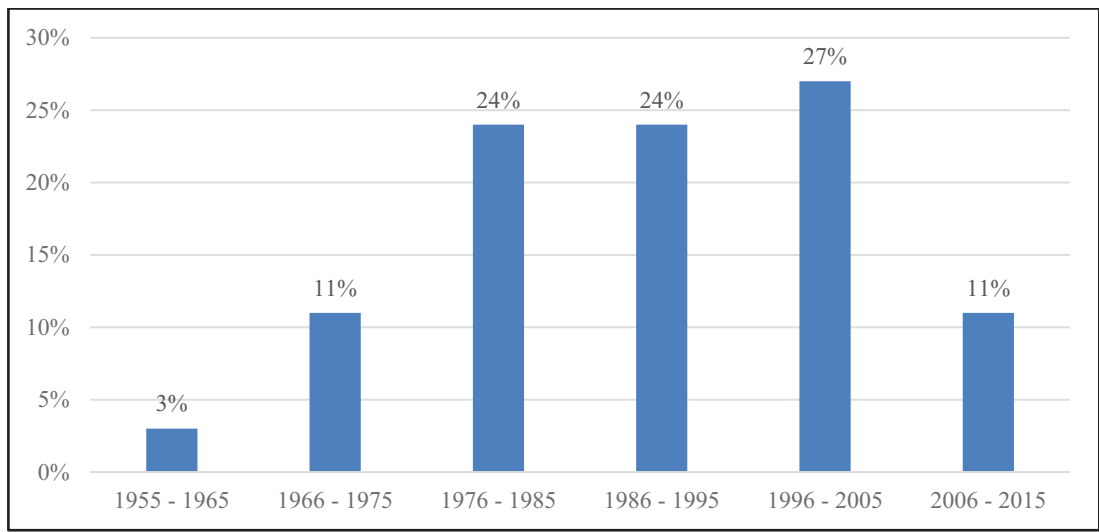
Satış Yapılan Yıl Aralıkları	Adet
1945 - 1955	1
1956 - 1965	5
1966 - 1975	7
1976 - 1985	12
1986 - 1995	9
1996 - 2005	16
2006 - 2015	14



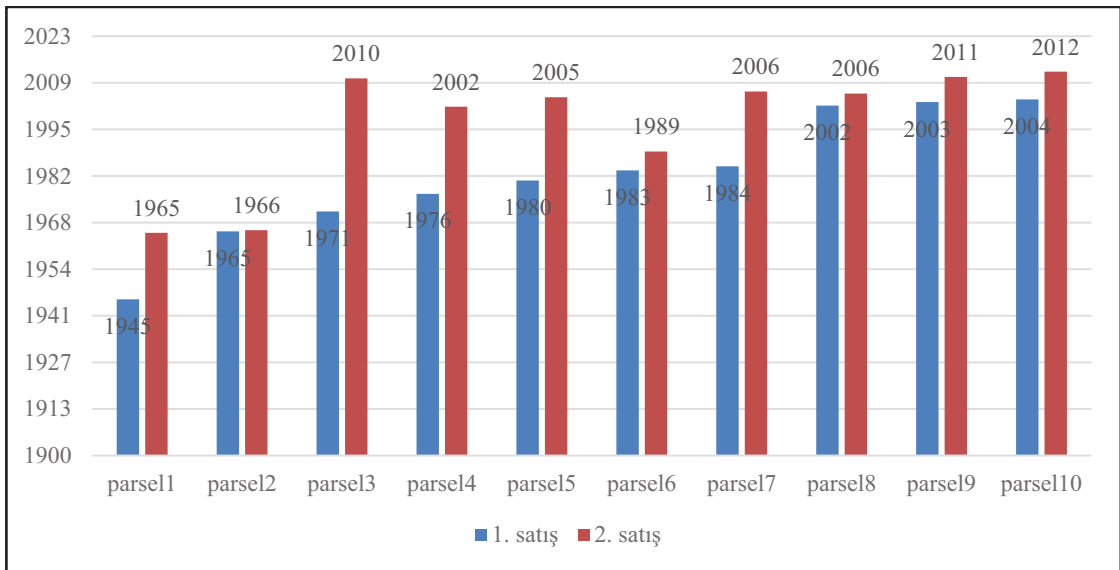
Şekil 3.84 Tescilli ticari taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı

Tescilli ticari taşınmazların en fazla 3 defa satış gördükleri tapu kayıtlarından tespit edilmiştir. Toplam satış sayıları içerisinde hem sadece tek satış görmüş hem de 2 veya 3 defa satış görmüş parsellerin satış yıllarını kapsamaktadır. 1976 – 1985 yıl aralığına kadar artan bir ivmeyle satış yapılmış ve bu aralıktan sonra biraz düşüş yaşadıktan sonra 1996 – 2005 yıl aralığında tekrar artış göstermiştir (Şekil 3.84). 2005 yılı sonrası ise satışlar aynı ivmeyle devam etmektedir. Tek satış görmüş

parseller de toplam satış yıl aralıklarına yakın artış ve azalışlar izlemiştir (Şekil 3.85). Bu veriyi 1995 yılından sonra alanda el değiştirme hareketliliğinin hızlandığını gösteren bir veri olarak okumak mümkün olabilecektir. Bu dönem de İzmir’de neoliberal politikaların etkisinin görülmeye başlandığı ve tarihsel kent merkezinin dönüşümü konusunun gündeme geldiği dönemdir. Bu süreç ve söylemlerin etkisi ile alanda el değiştirmelerin yoğunlaşmakta olduğuna dair bir çıkarsama yapılabilecektir.

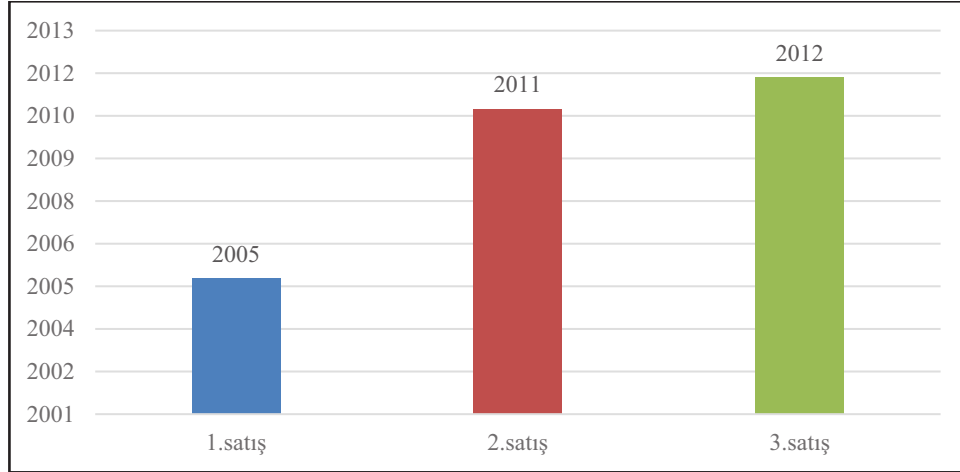


Şekil 3.85 Tek satış yapılmış tescilli ticari taşınmazların yıllara göre dağılımı



Şekil 3.86 İki defa satışı yapılmış taşınmazların yıllara göre dağılımı

İki defa satışı yapılmış 10 tane parsel bulunmaktadır. Şekil 3.86’da görülen her sütun grubu bir parseli temsil etmekte olup 1. ve 2. Satış yıllarını göstermektedir. İki defa satış görmüş parseller çalışma alanını kapsayan sokakların sadece birinde yoğunlaşmamış olup 4 sokağın tümüne yayılmıştır. İlk satış yılları aralarında az fark bulunan ve birbirini takip eden yıllarda, ikinci satış yılları ise farklı yıllarda olduğu görülmüştür.



Şekil 3.87 Üç defa satışı yapılmış taşınmazların yıllara göre dağılımı

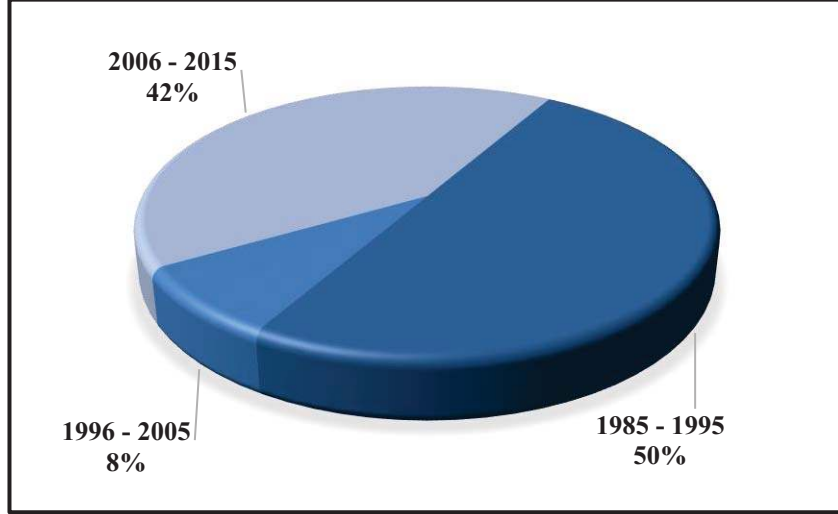
Şekil 3.87’de görüldüğü gibi ticaret alanında üç defa satışı olmuş tek bir parsel bulunmaktadır, bu parsel 2005, 2011 ve 2012 yılları gibi birbirine yakın zamanlarda satılmıştır.

Tablo 3.76 Tescilli ticari taşınmaz intikal yapılan yıllara göre dağılımı

İntikal Yapılan Yıl Aralıkları	Adet
1985 - 1995	6
1996 - 2005	1
2006 - 2015	5

Taşınmaz intikali, taşınmaz sahibinin vefat etmesi ya da isteği üzerine taşınmazın varislerinin üzerine intikal ettirilmesi yoluyla olmaktadır. Yapılan intikallerin %50’si

1985 – 1995 yılları arasında olup diğer çoğunluk ise 2006 yılından sonra gerçekleşmiştir (Tablo 3.76 ve Şekil 3.88).



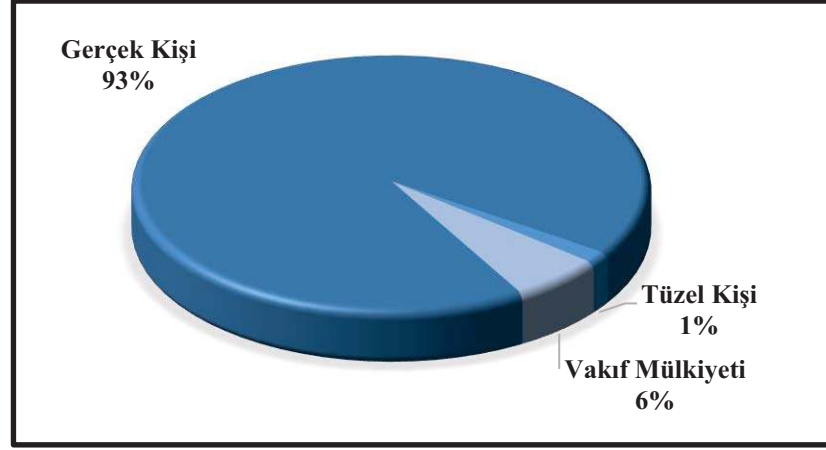
Şekil 3.88 Taşınmazların intikal yapılan yıllara göre dağılımı

3.1.4.3 Parsellerin Mülkiyet ve Hissedarlık Durumu

Tablo 3.77 Tescilli ticari parsellerinin mülkiyet durumu

Mülkiyet Durumu	Adet
Gerçek Kişi	64
Tüzel Kişi	1
Vakıf Mülkiyeti	4

Tapu kayıtlarından elde edilen mülkiyet durumuna bakıldığında tescilli ticari yapı sahiplerinin %93'lük oranla gerçek kişi olduğu görülmüştür (Şekil 3.89). 4 tane binanın vakıf mülkiyetinde, 1 tanesinin ise tüzel kişiliğe ait olduğu tespit edilmiştir (Tablo 3.77).

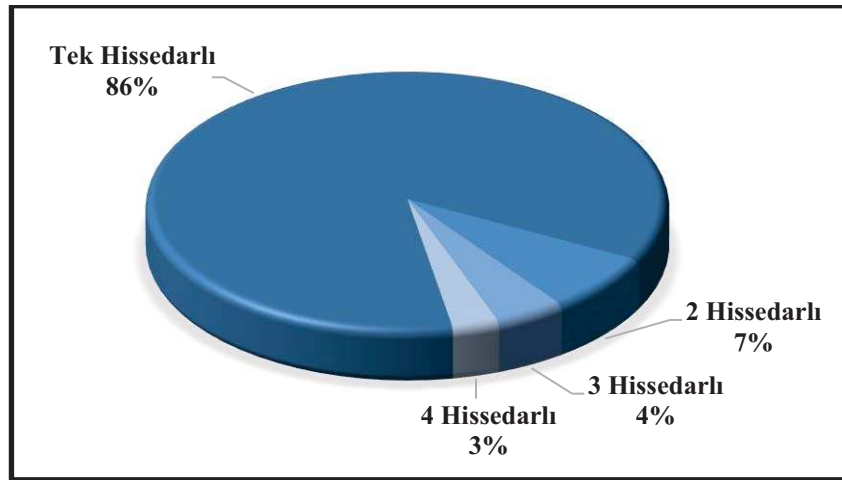


Şekil 3.89 Tescilli ticari parsellerinin mülkiyet durumu

Tablo 3.78 Tescilli ticari parsellerinin güncel durumundan önceki toplam hissedar sayısı

Önceki Hissedar Sayısı	Adet
Tek Hissedarlı	59
2 Hissedarlı	5
3 Hissedarlı	3
4 Hissedarlı	2

Tablo 3.78’da görüldüğü gibi en son yapılan el değiştirmeden önceki hissedar sayılarına bakıldığında parselin genel olarak tek kişiye ait olduğu ve çoklu hissedarların az sayıda olduğu görülmektedir. Bu veri Kemeraltı’nın küçük esnaf çarşısı niteliğini ortaya koyan bir veri olarak yorumlanabilecektir.

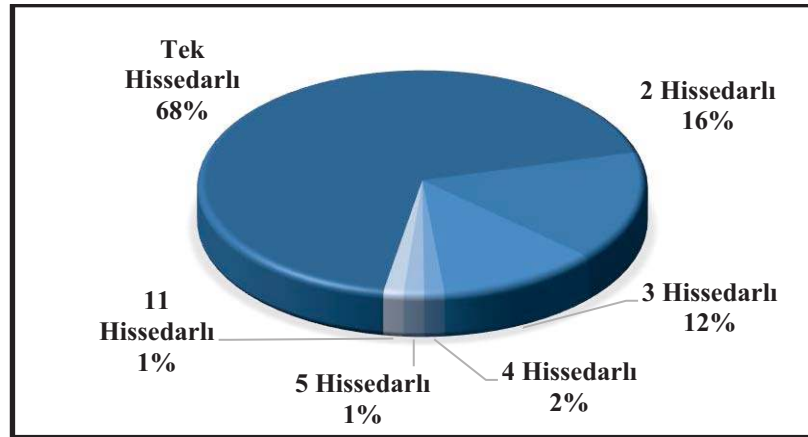


Şekil 3.90 Tescilli ticari parsellerinin güncel durumundan önceki toplam hissedar sayısı

Tablo 3.79 Tescilli ticari parsellerinin güncel hissedar sayısı

Güncel Hissedar Sayısı	Adet
Tek Hissedarlı	47
2 Hissedarlı	11
3 Hissedarlı	8
4 Hissedarlı	1
5 Hissedarlı	1
11 Hissedarlı	1

Parsellerin güncel hissedar sayılarına bakıldığında; en son yapılan taşınmaz satışı ya da akraba intikalinden sonra çoklu hissedar sayılarının arttığı görülmüştür (Tablo 3.79 ve Şekil 3.91). Tapu kayıtları incelenirken parseldeki hissedar sayısının artması başka bir kişiye satış yoluyla değil, mevcut taşınmaz sahibinin varislerine intikal etmesiyle olduğu gözlemlenmiştir. Bu veri esasen yapının hissedar sayısı ile bakım-onarım durumunun bir ilişkisi olup-olmadığının anlaşılması amacıyla incelenmiştir. Sonuç olarak tescilli ticari yapılarda tek hissedarlığın ağırlıklı olduğu anlaşılmaktadır.



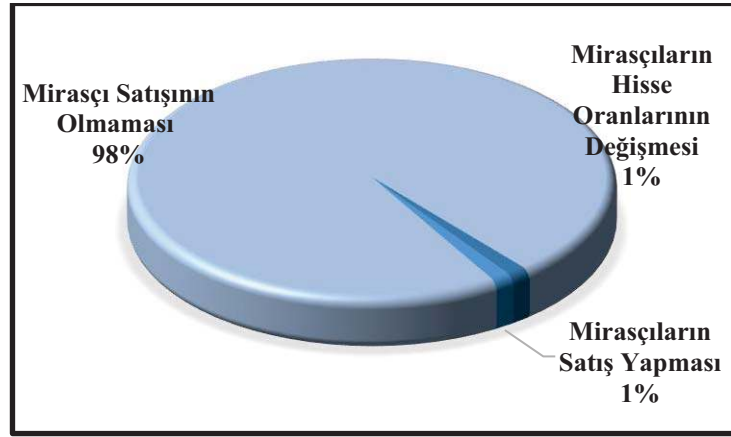
Şekil 3.91 Tescilli ticari parsellerinin güncel hissedar sayısı

3.1.4.3.1 Mirasçılarının Taşınmazlarını Satma Durumu. Tapu kayıtlarından elde edilen mülkiyet bilgisi durumunda bulunan soyad ve aile bilgilerinden mirasçılarının varlığı tespit edilmiştir. Mirasçılarının taşınmazlarının hisselerinin tamamının başka bir kişiye veya kişilere satma durumları incelenmiştir.

Tablo 3.80 Tescilli ticari parsellerinde mirasçılarının taşınmazlarını satma durumu

Mirasçılarının Satışı	Adet
Mirasçılarının Hisse Oranının Değişmesi	1
Mirasçılarının Satış Yapması	1
Mirasçı Satışının Olmaması	74

Bazı mirasçılarının hissesinin tamamını ya da bir kısmını kendi akrabalarına satış yapması ile mirasçılarının hisse pay oranlarında değişme sözkonusu olduğu taşınmaz tapu kayıtları tespit edilmiştir. Kemeraltı ticaret alanında, genel olarak mirasçılarının taşınmaz hisselerini satmadıkları görülmüştür (Tablo 3.80 ve Şekil 3.92).



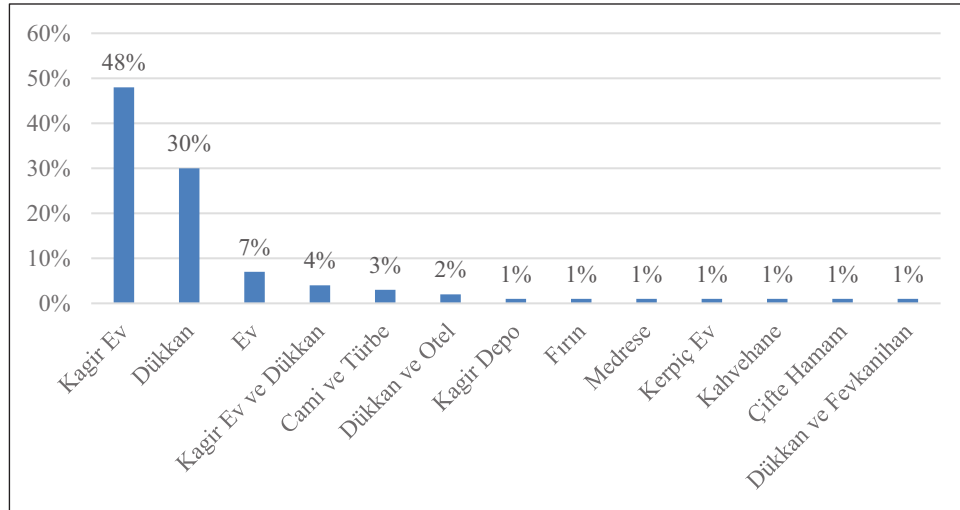
Şekil 3.92 Tescilli ticari parsellerinde mirasçılarının taşınmazlarını satma durumu

3.1.5 Örneklem Konut Alanı Tescilli Yapıların Tapu Kayıt Dökümleri

Kemeraltı Bölgesi'nde örneklem olarak seçilen ağırlıklı konut arazi kullanımına sahip alanda yer alan tescilli taşınmazların toplam 161 tanesinin geriye dönük olarak tapu kayıtlarına ulaşılmıştır. Tablo 3.81 ve Şekil 3.93'te görüldüğü gibi konut alanının %48'i kagir evi, %30'u ise dükkan olarak tapu kayıtlarına geçmiştir.

Tablo 3.81 Tescilli konut parsellerinin ana taşınmaz nitelikleri

Ana Taşınmaz Nitelik	Adet
Kagir Ev	77
Dükkan	49
Ev	11
Kagir Ev ve Dükkan	7
Cami ve Türbe	5
Dükkan ve Otel	3
Kagir Depo	2
Fırın	2
Medrese	1
Kerpiç Ev	1
Kahvehane	1
Çifte Hamam	1
Dükkan ve Fevkanihan	1



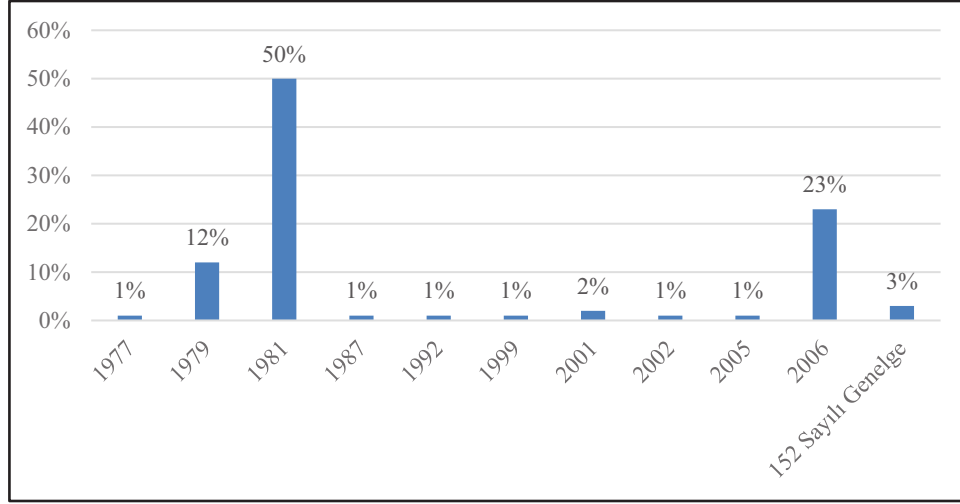
Şekil 3.93 Tescilli konut parsellerinin ana taşınmaz nitelik dağılımı

3.1.5.1 Parsellerin Tescil Durumu

Tablo 3.82 Tescilli konut parsellerinin tescil tarihleri

Tescil Tarihleri	Adet
1977	1
1979	20
1981	79
1987	1
1992	1
1999	1
2001	4
2002	2
2005	1
2006	36
152 Sayılı Genelge	5
Tescil Tarihi Bulunmayan	8

İzmir 1 No'lu K.T.V.K. Kurulu'ndan alınan tescil tarihleri ve koruma grubu bilgilerine bakıldığında konut alanında % 50'sinin 1981 yılında tescillendiği görülmektedir. 1979 ve 2006 yıllarında da parsel tescillerinin arttığı görülmektedir. 2006 yılında parsellerin tescillenmesinin akabinde Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmıştır.

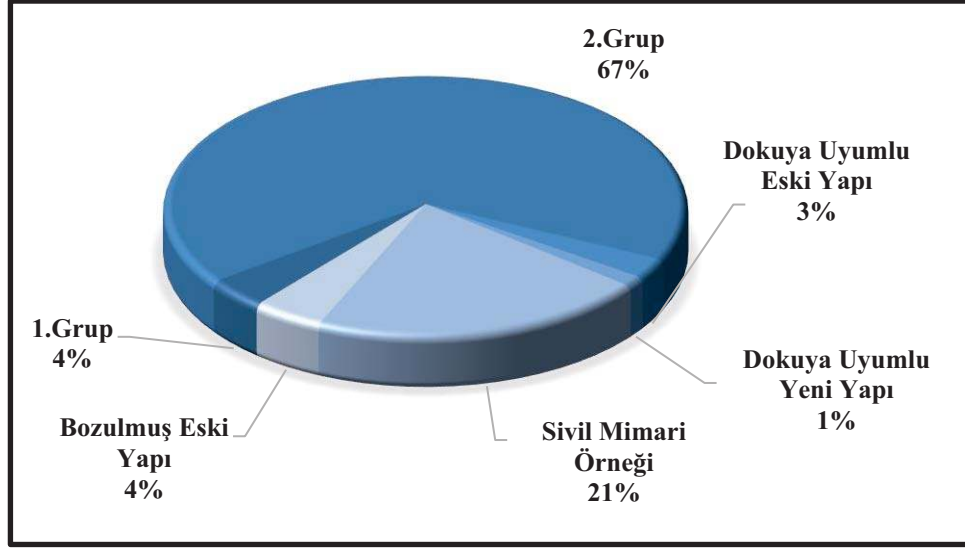


Şekil 3.94 Tescilli konut parsellerinin tescil tarihlerinin yıllara göre dağılımı

Tablo 3.83 Tescilli konut parsellerinin koruma grupları

Koruma Grubu	Adet
1.Grup	6
2.Grup	106
Dokuya Uyumlu Eski Yapı	4
Dokuya Uyumlu Yeni Yapı	2
Sivil Mimari Örneği	33
Bozulmuş Eski Yapı	7

Tablo 4.83 incelendiğinde tescilli yapıların 106 tanesi 2. Grup yapı, 6 tanesinin ise 1. Grup yapı olduğu tespit edilmiştir. 33 tanesinin sivil mimari örneği, 7 tanesinin de bozulmuş eski yapı olarak işlenmiş olduğu görülmektedir.

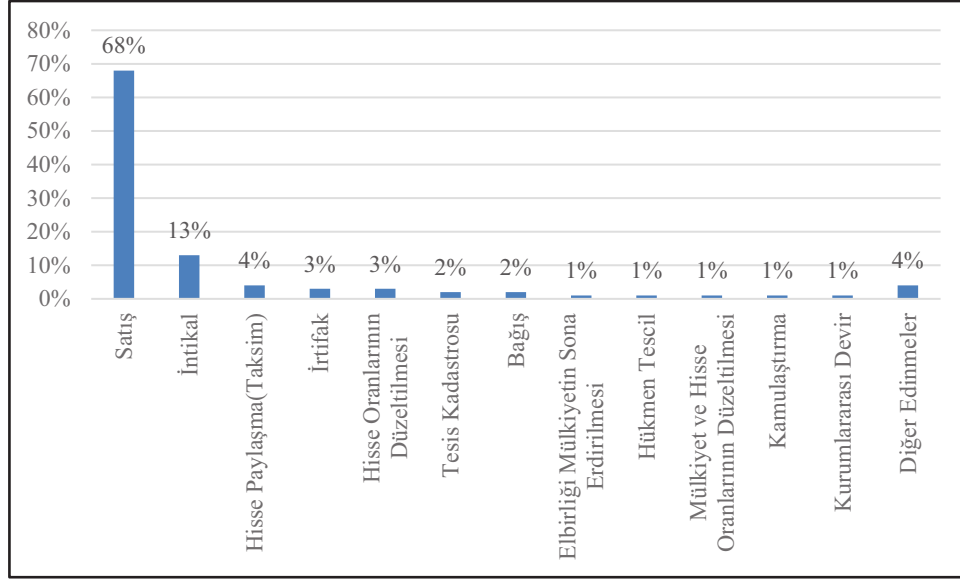


Şekil 3.95 Tescilli konut parsellerinin koruma grupları

3.1.5.2 Parsellerin El Değiştirme Durumu

Tablo 3.84 Tescilli konut parsellerinin el değiştirme durumlar

El Değiştirme Durumu	Adet
Satış	155
İntikal	29
Hisse Paylaşma(Taksim)	9
İrtifak	6
Hisse Oranlarının Düzeltilmesi	6
Tesis Kadastro	5
Bağış	4
Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi	2
Hükmen Tescil	1
Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi	1
Kamulaştırma	1
Kurumlararası Devir	1
Diğer Edinmeler	8



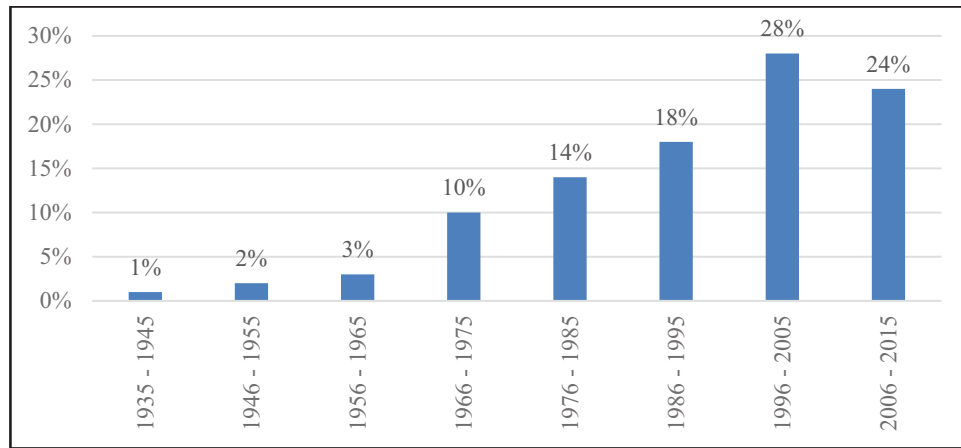
Şekil 3.96 Tescilli konut parsellerinin el değiştirme durumları

Kemeraltı tescilli konut taşınmazlarının el değiştirme durumlarına bakıldığında ticaret alanında da olduğu gibi büyük farkla satış yoluyla gerçekleştiği görülmektedir. İkinci olarak taşınmaz sahibinin vefat etmesi ya da isteği üzerine taşınmazın varislerinin üzerine intikal ettirilmesi yoluyla el değiştirdiği görülmüştür.

Taşınmaz sahiplerinin hisselerini 1969, 1992, 1997, 2009 yıllarında özel, kamu ve vakıf mülkiyetlerine toplam 4 tane olmak üzere bağış yaptıkları görülmüştür. Hükmen tescil edinmesi; sözkonusu taşınmazın 1992 yılında kamu mülkiyetine geçtiği tapu kayıtlarında görülmüştür. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nce yapılan kadastro çalışmasının tamamlandığına dair bilgiyi içeren; 3 tanesi 1935 yılında, diğer ikisi 1936 ve 1937 yıllarında olmak üzere parsellerin tesis kadastro bilgisine sahiptir. Çoklu hissedarlı taşınmaz sahiplerinin hisse oranlarının bulunmadığı elbirliği mülkiyetinde bulunan parsellerin hisselendirilmesi işlemi ise 1995 ve 1998 yıllarında yapıldığı görülmüştür. 2010 yılında bir parselde kamulaştırma, 2008 yılında da kurumlararası devir yapıldığı tespit edilmiştir (Tablo 3.85 ve Şekil 3.97).

Tablo 3.85 Tescilli konut taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı

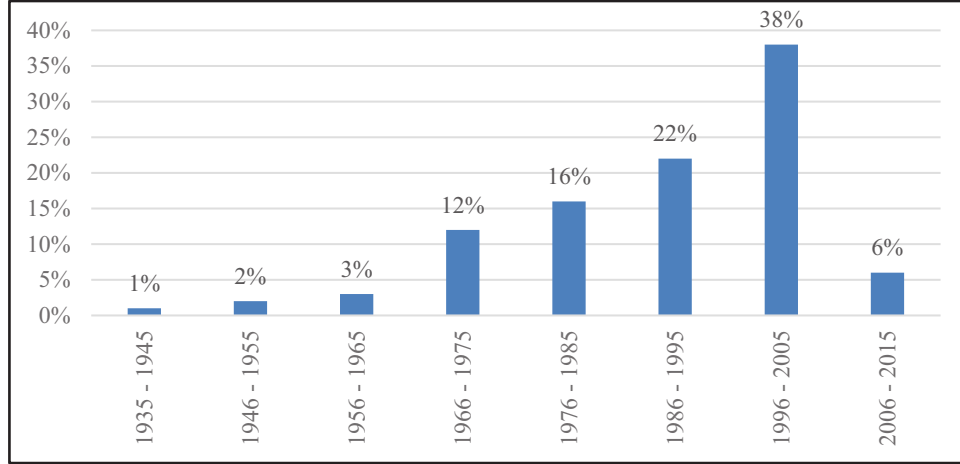
Satış Yapılan Yıl Aralıkları	Adet
1935 - 1945	1
1946 - 1955	3
1956 - 1965	5
1966 - 1975	15
1976 - 1985	22
1986 - 1995	28
1996 - 2005	44
2006 - 2015	37



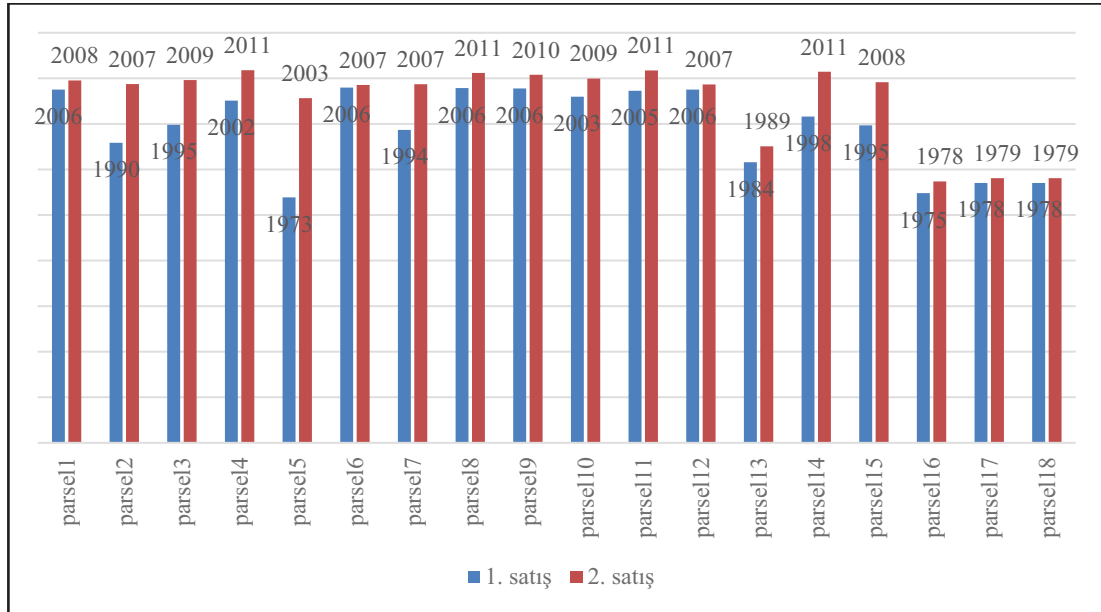
Şekil 3.97 Tescilli konut taşınmaz toplam satışlarının yıllara göre dağılımı

Tescilli konut taşınmazlarının en fazla 3 defa satış gördükleri tapu kayıtlarından tespit edilmiştir. Toplam satış sayıları içerisinde hem sadece tek satış görmüş hem de 2 veya 3 defa satış görmüş parsellerin satış yıllarını kapsamaktadır. 1996 – 2005 yıl aralığına kadar artan bir ivmeyle satış yapılmış ve bu aralıktan sonra biraz düşüş yaşamıştır (Tablo 3.85 ve Şekil 3.97). Tek satış görmüş parseller de toplam satış yıl aralıklarına yakın artış ve azalışlar izlemiştir. 1996 – 2005 yıl aralığında toplam satışlara göre %10 daha fazla satış yapılmıştır (Şekil 3.98). 1990’lar dönemi ayakkabıcıların taşındığı dönemdir, bu taşınma sürecinin el değiştirmeleri tetiklemiş olabileceği düşünülebilir. Bu veri aynı zamanda tescilli ticari yapıların el değiştirme

yılları ile paralellik göstermektedir. İzmir’de neoliberal politikaların etkisinin görüldüğü ve bölge için dönüşüm senaryolarının gündeme geldiği dönemlerde taşınmaz piyasalarında el değiştirmenin arttığı anlaşılmaktadır.



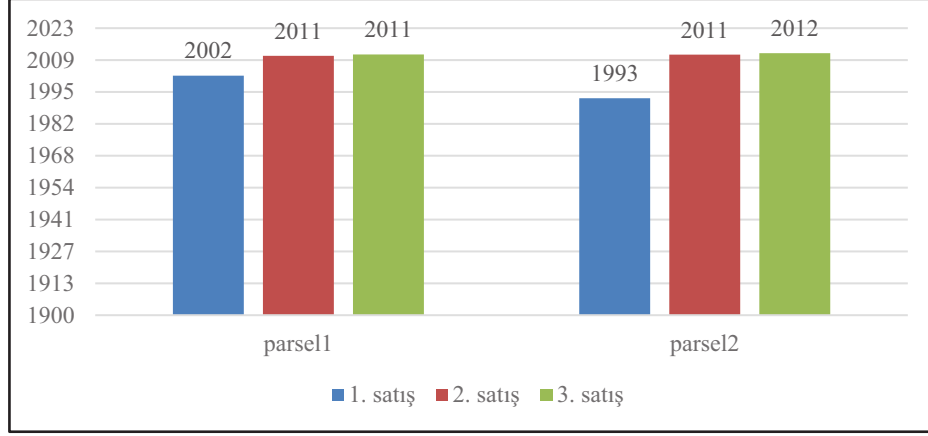
Şekil 3.98 Tek satış yapılmış tescilli konut taşınmazların yıllara göre dağılımı



Şekil 3.99 İki defa satışı yapılmış tescilli konut taşınmazların yıllara göre dağılımı

İki defa satışı yapılmış 18 tane parsel bulunmaktadır. Şekil 3.99’te görülen her sütun grubu bir parseli temsil etmekte olup 1. ve 2. Satış yıllarını göstermektedir. İkinci satış yılları aralarında az fark bulunan ve birbirini takip eden yıllarda, ilk satış yılları ise farklı yıllarda olduğu görülmüştür. Konut alanında üç defa satışı olmuş iki

parsel bulunmaktadır, bu parsellerin son satış yılları 2011 ve 2012 yılları gibi birbirine yakın zamanlarda satılmıştır (Şekil 3.100).

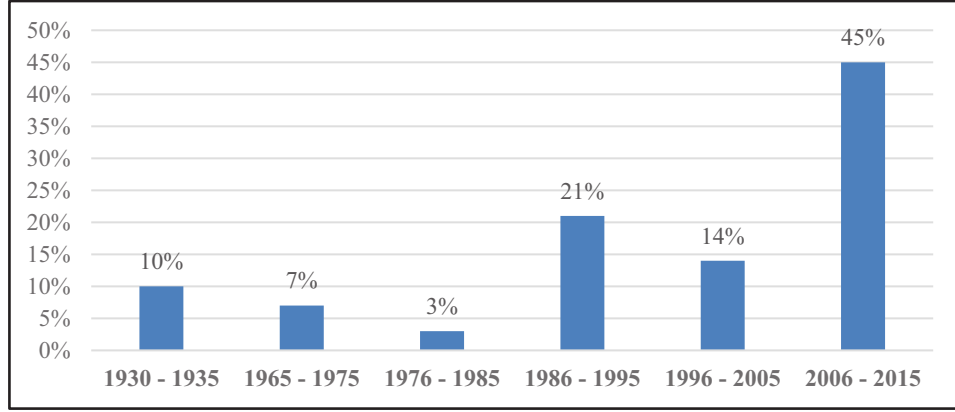


Şekil 3.100 Üç defa satışı yapılmış tescilli konut taşınmazların yıllara göre dağılımı

Tablo 3.86 Tescilli konut taşınmazların intikal yapılan yıllara göre dağılımı

İntikal Yapılan Yıl Aralıkları	Adet
1930 - 1935	3
1965 - 1975	2
1976 - 1985	1
1986 - 1995	6
1996 - 2005	4
2006 - 2015	13

Tablo 3.87 ve Şekil 3.101’de görüldüğü gibi tescilli konut yapılarında yapılan intikallerin %45’i 2006 yılı ve sonrasında yapılmış 1986 – 1995 yılları arasında da artış göstermiş olup diğer yıl aralıklarına dağılmıştır. İntikalin alanda yenileme çalışma ve söylemlerinin giderek arttığı son 10 yılda ciddi bir artış gösterdiği anlaşılmaktadır.



Şekil 3.101 Tescilli konut taşınmazların intikal yapılan yıllara göre dağılımı

Tablo 3.87 Tescilli konut taşınmaz hisse paylaşımı yıllara göre dağılımı

Hisse Paylaşımı Yapılan Yıl Aralıkları	Adet
1955 - 1965	3
1966 - 1985	1
1986 - 1995	1
1996 - 2005	2
2006 - 2015	1

Tapu kayıtlarında yer alan ‘hisse paylaşma/taksim’ edinmesi; gerekli durumlarda taşınmazın satışı sonrasında yapılan hisse paylarının yeniden düzenlenmesi olduğu önceki bölümlerde bahsedilmiştir. Tablo 3.87’de görüldüğü gibi 1955 – 1965 yılları arasında 3 tane olmak üzere farklı yıl aralıklarında hisse paylaşımı yapılmıştır. Aynı şekilde ‘hisse oranlarının düzeltilmesi’ edinmesi de farklı yıl aralıklarına dağıldığı görülmüştür.

Tablo 3.88 Tescilli konut taşınmaz hisse oran düzenlenmesi yıllara göre dağılımı

Hisse Oran Düzenlenmesi Yıl Aralıkları	Adet
1945 - 1955	3
1956 - 1965	1
1966 - 1995	2

İrtifak hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 779. Maddesince “...bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar...” olarak tanımlanmıştır. Taşınmazlara verilen irtifak haklarının 1900 yılında yoğunlaştığı görülmektedir (Tablo 3.88).

Tablo 3.89 Tescilli konut parsellere irtifak hakkı verilen yıllar

İrtifak Hakkı Verilen Yıllar	Adet
1900	4
1931	1
1989	1

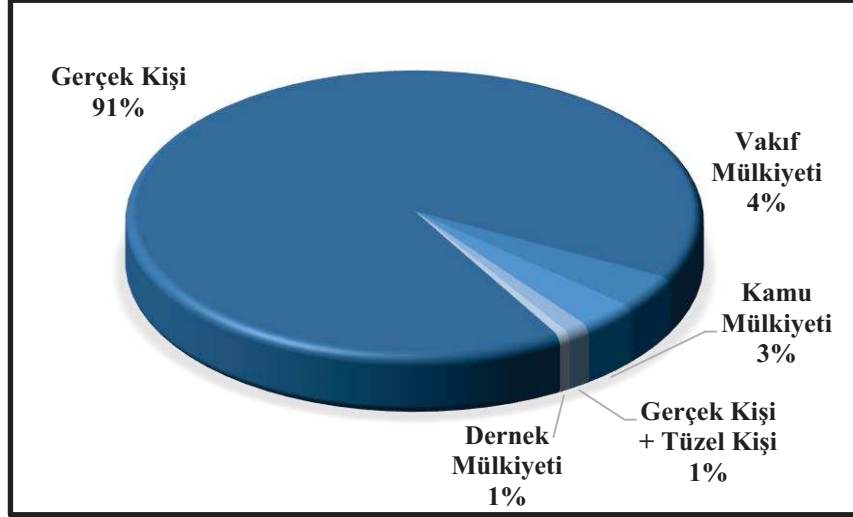
Diğer el değiştirmeler incelendiğinde; kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, nakil, yenileme, alım hakkının tesisi ve satış suretiyle pay temlik gibi mülkiyet değişikliğinin olmadığı edinme bilgileri olduğu görülmüştür.

3.1.5.3 Parsellerin Mülkiyet ve Hissedarlık Durumu

Tablo 3.90 Tescilli konut parsellerinin mülkiyet durumu

Mülkiyet Durumu	Adet
Gerçek Kişi	142
Vakıf Mülkiyeti	6
Kamu Mülkiyeti	5
Gerçek Kişi + Tüzel Kişi	2
Dernek Mülkiyeti	1

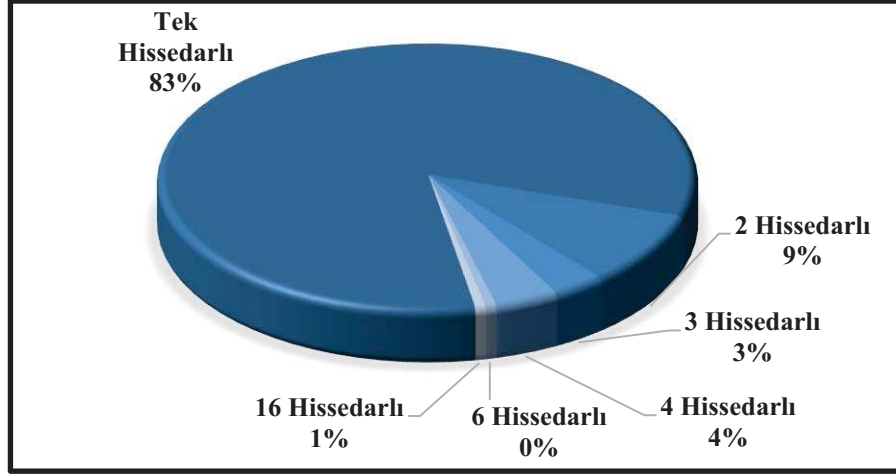
Tapu kayıtlarından elde edilen mülkiyet durumuna bakıldığında tescilli konut sahiplerinin %91’lik oranla gerçek kişi olduğu görülmüştür (Şekil 3.102). 6 tane binanın vakıf, 5 tanesinin kamu ve 1 tanesinin dernek mülkiyetinde olduğu, 2 tanesinin ise hisseli olarak hem gerçek kişiye hem de tüzel kişiliğe ait olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 3.102 Tescilli konut parsellerinin mülkiyet durumu

Tablo 3.91 Tescilli konut parsellerinin güncel durumundan bir önceki toplam hissedar sayısı

Önceki Hissedar Sayısı	Adet
Tek Hissedarlı	130
2 Hissedarlı	14
3 Hissedarlı	5
4 Hissedarlı	6
6 Hissedarlı	1
16 Hissedarlı	1

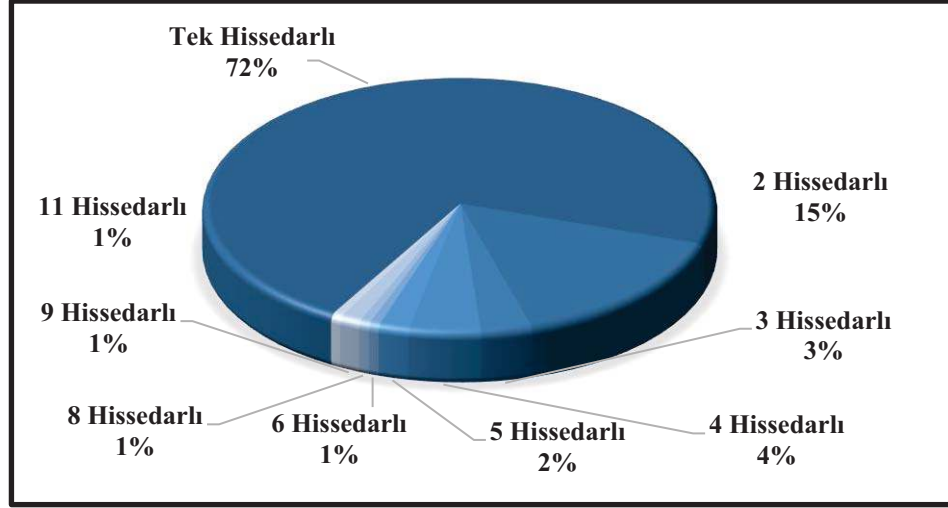


Şekil 3.103 Tescilli konut parsellerinin güncel durumundan bir önceki toplam hissedar sayısı

En son yapılan el değiştirmeden önceki hissedar sayılarına bakıldığında parselin genel olarak tek kişiye ait olduğu ve çoklu hissedarların az sayıda olduğu görülmektedir. Tablo 3.91 detaylı incelendiğinde 14 tane parselin 2 hissedarlı olduğu, 1 tane parselin de 16 hissedarlı olduğu göze çarpmaktadır. Güncel hissedar sayıları incelendiğinde çoklu hissedarların artış gösterdiği görülmektedir (Tablo 3.92 ve Şekil 3.104). Parseldeki hissedar sayısının artması başka bir kişiye satış yoluyla değil, mevcut taşınmaz sahibinin varislerine intikal etmesiyle olduğu tapu kayıtlarından tespit edilmiştir.

Tablo 3.92 Tescilli konut parsellerinin güncel hissedar sayısı

Güncel Hissedar Sayısı	Adet
Tek Hissedarlı	112
2 Hissedarlı	24
3 Hissedarlı	5
4 Hissedarlı	7
5 Hissedarlı	3
6 Hissedarlı	1
8 Hissedarlı	1
9 Hissedarlı	2
11 Hissedarlı	1



Şekil 3.104 Tescilli konut parsellerinin güncel hissedar sayısı

Bu veri yapının hissedar sayısı ile bakım-onarım durumunun bir ilişkisi olup-olmadığının anlaşılması amacıyla incelenmiştir. Sonuç olarak ağırlıklı konut örneklem alanındaki tescilli konut yapılarının genel olarak ticaret örneklem alanındaki tescilli ticari yapılardaki gibi tek hissedarlı olduğu anlaşılmaktadır. Bu veri gelecek bölümlerde ilgili diğer veri kümeleri ile birlikte değerlendirilerek yorumlanmaktadır (Tablo 3.122 ve Şekil 3.134).

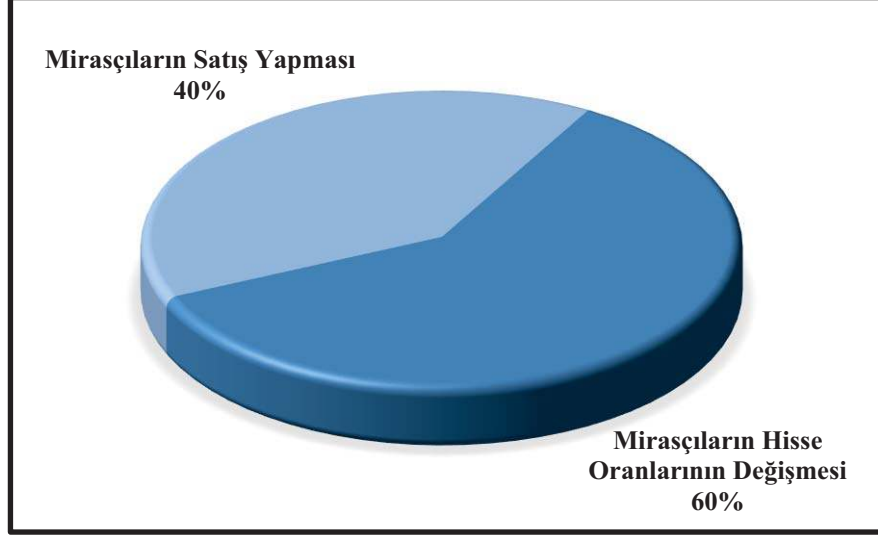
3.1.5.3.1 Mirasçıların Taşınmazlarını Satma Durumu. Tapu kayıtlarından elde edilen mülkiyet bilgisi durumunda bulunan soyad ve aile bilgilerinden mirasçıların varlığı tespit edilmiştir. Mirasçıların taşınmazlarının hisselerinin tamamının başka bir kişiye veya kişilere satma durumları incelenmiştir.

Tablo 3.93 Tescilli konut parsellerinde mirasçıların taşınmazlarını satma durumu

Mirasçıların Satışı	Adet
Mirasçıların Hisse Oranlarının Değişmesi	9
Mirasçıların Satış Yapması	6

Bazı mirasçıların hissesinin tamamını ya da bir kısmını kendi akrabalarına satış yapması ile mirasçıların hisse pay oranlarında değişme söz konusu olduğu taşınmaz tapu kayıtları tespit edilmiştir. 9 tane parselde akraba hisse oranlarının tekrar

düzenlendiği, 6 tane parselde ise intikal yoluyla varislere geçen taşınmazların başka kişilere satıldıkları görülmüştür (Tablo 3.93 ve Şekil 3.105).



Şekil 3.105 Tescilli konut parsellerinde mirasçıların taşınmazlarını satma durumu

3.2 Kullanıcıların Yapı ve Çevreye İlişkin Bilinç ve Memnuniyet Durumunun Farklı Değişkenlerin Ortak Değerlendirilmesi ile İrdelenmesi

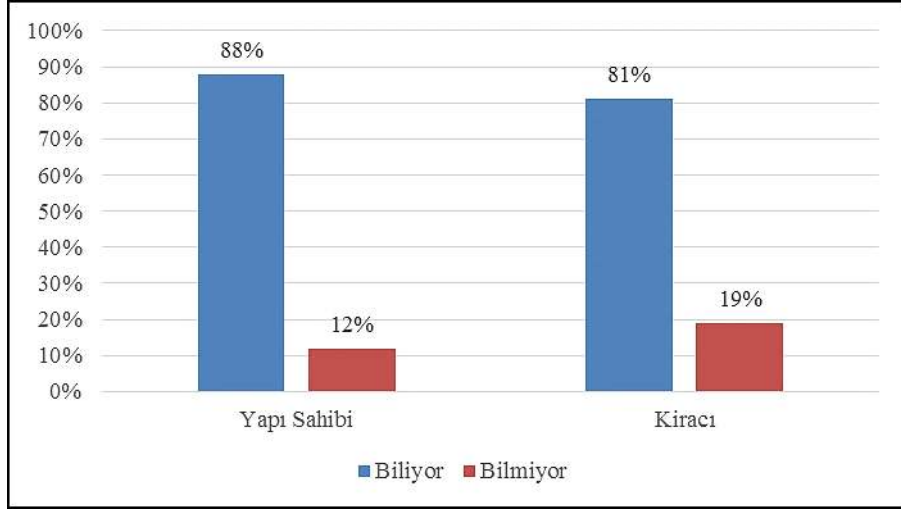
3.2.1 Örneklem Ticaret Alanı Tescilli Ticari Yapı Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgilerinin Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi

3.2.1.1 Kullanıcıların Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri ile Kullanıcı Profili İlişkisi

Tablo 3.94 Yapı sahipliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu

İşyeri Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	7	1
Kiracı	26	6
Genel Toplam	33	7

Kemeraltı Çarşısı çalışma alanında tescilli ticari yapılarda yapı sahipliğine göre kiracılık oranı daha fazla olduğu görülmektedir. Yapı sahipleri, kiracılara göre %7’lik küçük bir oran farkıyla yapılarının tescilli oldukları konusunda daha bilinçli olduğu görülmüştür (Tablo 3.95 ve Şekil 3.106).

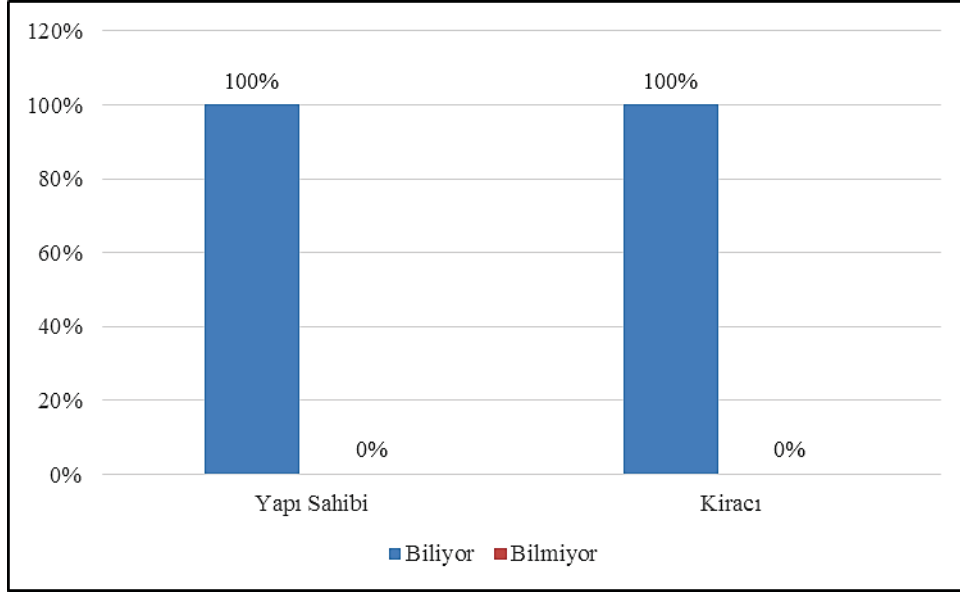


Şekil 3.106 Yapı sahipliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu

Tablo 3.95 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu

İşyeri Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	7	0
Kiracı	4	0
Genel Toplam	11	0

İşyerini 20 yıl ve daha fazla kullanan hem yapı sahibi hem de kiracı olan esnafın tümünün yapısının tescilli olduğunu bilincinde olması farkındalıklarının daha fazla olduğu göstermektedir (Tablo 3.96 ve Şekil 3.107).

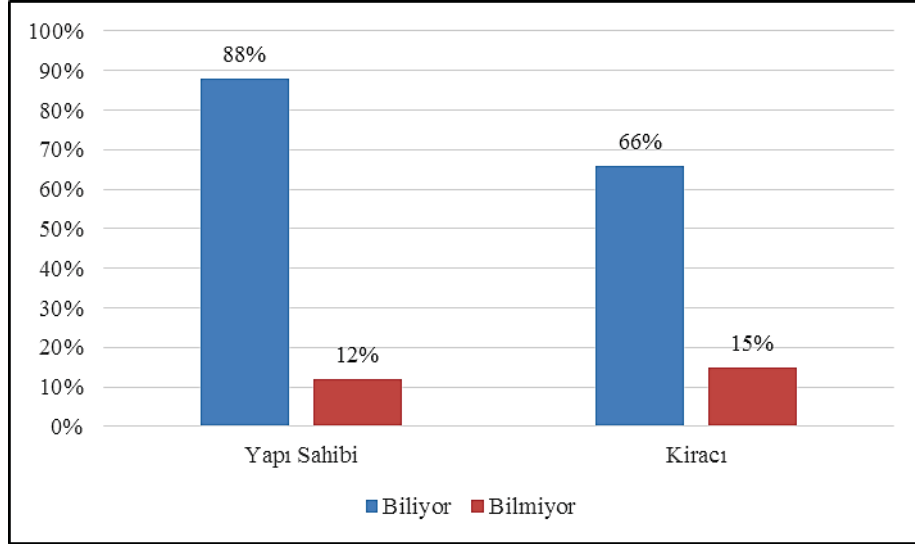


Şekil 3.107 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu

Tablo 3.96 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu

İşyeri Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	7	1
Kiracı	27	6
Genel Toplam	34	7

Esnafın Tarihi Kemeraltı Çarşısını, Agora ve çevresinin korunan bölgeler olduğundan bahsetmesinden yapılarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu genellikle bilindiği anlaşılmaktadır. Yapı sahibi olan esnafın kiracılara oranla bu konuda daha bilinçli olduğu görülmektedir (Tablo 3.97 ve Şekil 3.108).

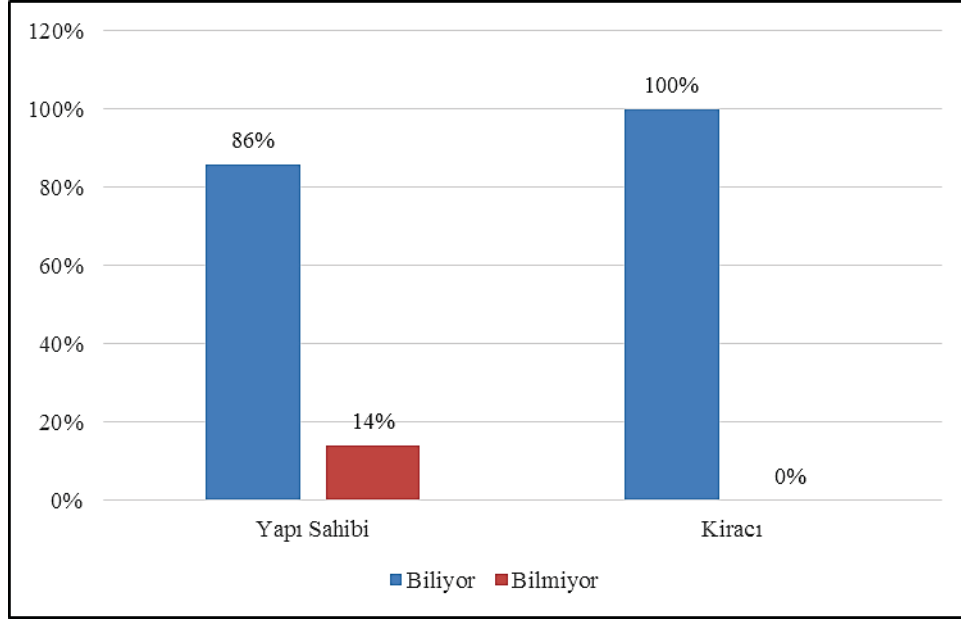


Şekil 3.108 Yapı sahipliğine göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

Tablo 3.97 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

İşyeri Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	6	1
Kiracı	4	0
Genel Toplam	10	1

Tablo 3.98 ve Şekil 3.109’da görüldüğü gibi yapı sahiplerini ve kiracıları kapsayan işyerlerini 20 yıl ve daha fazla kullanan esnafın neredeyse tamamı yapısının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu bilmektedir.

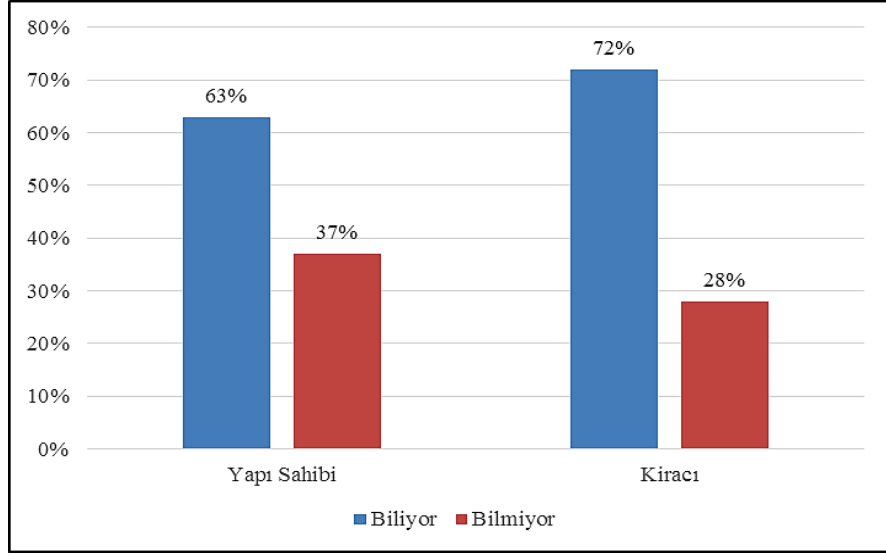


Şekil 3.109 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

Tablo 3.98 Yapı sahipliğine göre koruma terimleri bilinç durumu

İşyeri Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	5	3
Kiracı	23	9
Genel Toplam	28	12

Koruma anlamındaki bilinç durumunu öğrenebilmek adına bazı koruma terimlerini bilip bilmedikleri, biliyorlarsa ne anlam ifade ettiği sorulmuştur. Kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı, tescilli/korunan binanın ne anlama geldiği, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'ndan haberdar olup olmadıkları sorulmuştur. Sayıca da çok olan kiracı esnafın %72'lik oranla koruma terimleri konusunda daha bilinçli olduğu görülmektedir (Tablo 3.99 ve Şekil 3.110).

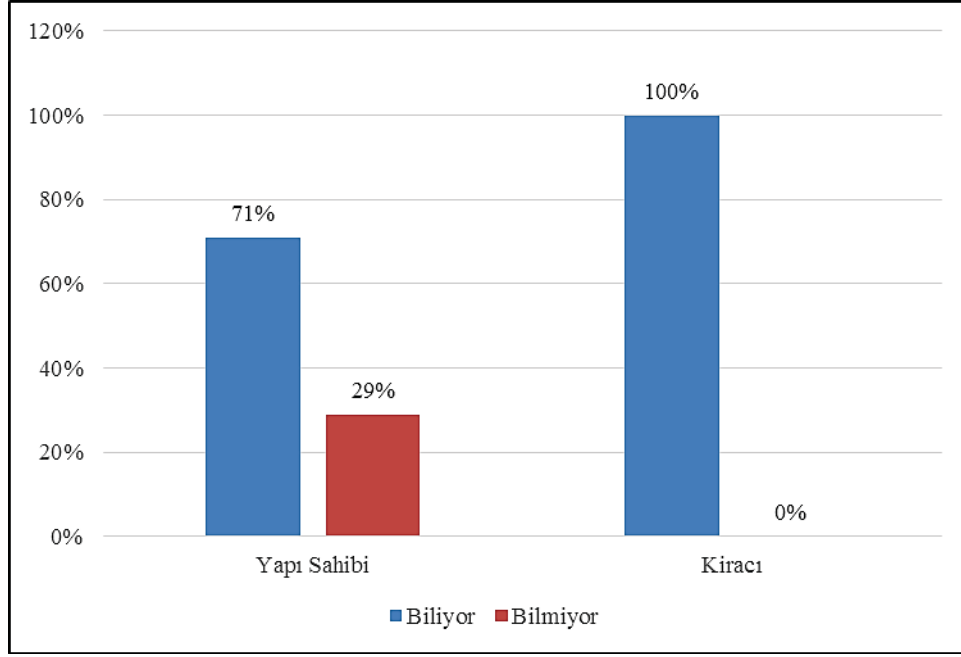


Şekil 3.110 Yapı sahipliliğine göre koruma terimleri bilinç durumu

Tablo 3.99 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre koruma terimleri bilinç durumu

İşyeri Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	5	2
Kiracı	4	0
Genel Toplam	9	2

7 tanesi yapı sahibi ve 4 tanesi kiracı olan işyerini 20 yıl ve daha fazla kullanan esnafın geneli terimlerini bilmektedir (Tablo 3.100). Kiracı yapı kullanıcılarının yapı sahiplerine göre daha bilinçli olduğu söylenebilir (Şekil 3.111). Bu durum kiracı olan esnafın da alanı benimsemiş ve sahiplenmiş olduğunun bir göstergesi olarak okunabilecektir.



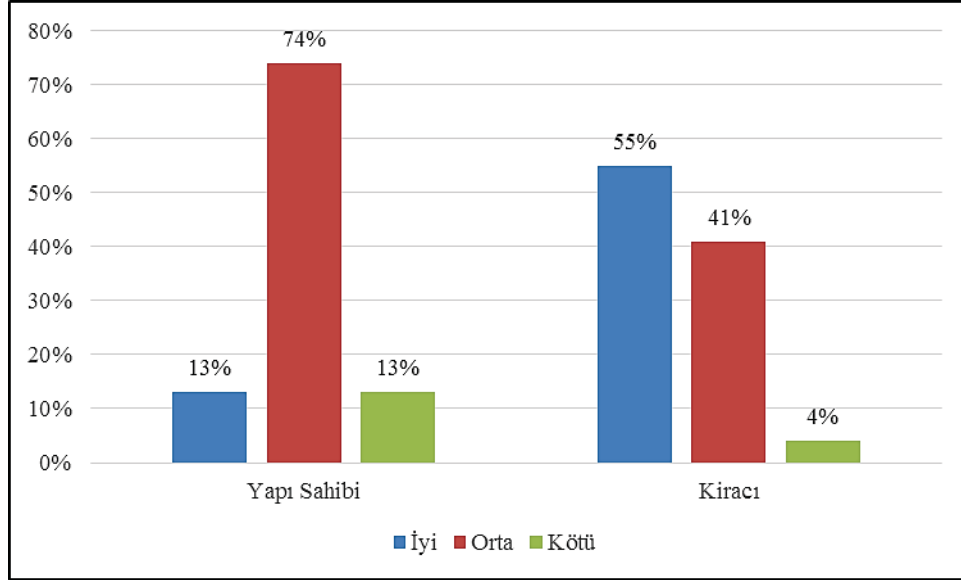
Şekil 3.111 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre koruma terimleri bilinç durumu

3.2.1.2 Yapıların Fiziki Durumları ile Kullanıcı Profili İlişkisi

Tablo 3.100 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki durumu

İşyeri Sahipliliği	İyi	Orta	Kötü
Yapı Sahibi	1	6	1
Kiracı	16	12	1
Genel Toplam	17	18	2

Tescilli ticari yapılarda yapı sahipliliğine göre yapıların fiziki durumları incelendiğinde kiracı kullanıcıların yapılarının genelde iyi ve orta durumda olan yapılar olduğu görülmektedir. Bu durumda alanda yoğun olarak bulunan kiracı esnafın yapılarına özenle baktığı, sahiplenmekte olduğu söylenebilir (Tablo 3.101 ve Şekil 3.112).

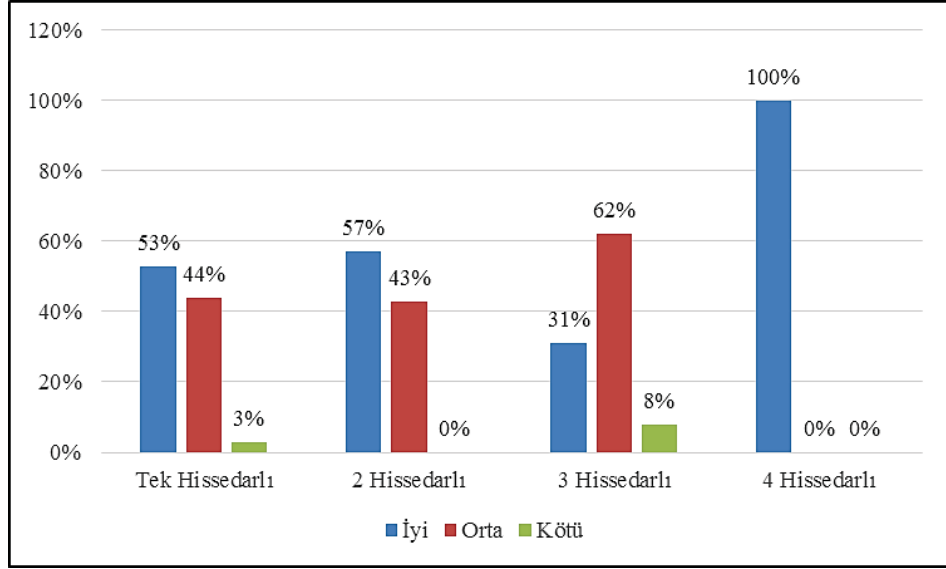


Şekil 3.112 Yapı sahipliğine göre yapının fiziki durumu

Tablo 3.101 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu

Güncel Hissedar Sayısı	İyi	Orta	Kötü
Tek Hissedarlı	17	14	1
2 Hissedarlı	8	6	0
3 Hissedarlı	4	8	1
4 Hissedarlı	1	0	0
Genel Toplam	30	28	2

Kemeraltı tescilli ticari taşınmazların büyük bir kısmı 1 veya 2 hissedarlı parseller olduğu tapu kayıtlarından elde edilmiştir. Hissedar sayısı arttıkça yapıların fiziki durumu orta ve kötü olan yapı sayısı arttığı söylenebilir (Tablo 3.102 ve Şekil 3.113).



Şekil 3.113 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu

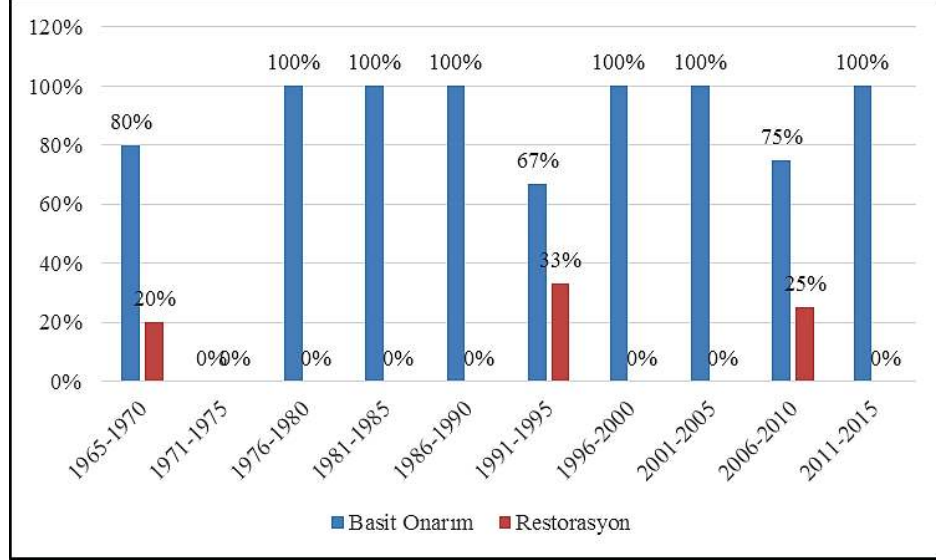
3.2.1.3 Yapıların El Değişimleri ve Fiziki Durumlarının İlişkisi

Tablo 3.102 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu

En Son Satış Yılları	Basit Onarım	Restorasyon
1965 - 1970	4	1
1971 - 1975	0	0
1976 - 1980	3	0
1981 - 1985	4	0
1986 - 1990	6	0
1991 - 1995	2	1
1996 - 2000	1	0
2001 - 2005	16	0
2006 - 2010	6	2
2011 - 2015	4	0
Genel Toplam	46	4

Satış yoluyla el değiştirmiş olan tescilli ticari taşınmazların en son satışlarının yapıldığı yıllar baz alınarak onarım geçirme durumları karşılaştırılmıştır. 2001 – 2005 yılları arasında satış yapılmış taşınmazların oranı artmakta, aynı zamanda bu dönemde basit onarım yapılmış yapı sayısı da diğer yıllara göre yükselmektedir

(Tablo 3.103). 2006 – 2010 yılları arasında satış yapılmış taşınmazların da restorasyon oranı yüksektir (Şekil 3.114).



Şekil 3.114 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu

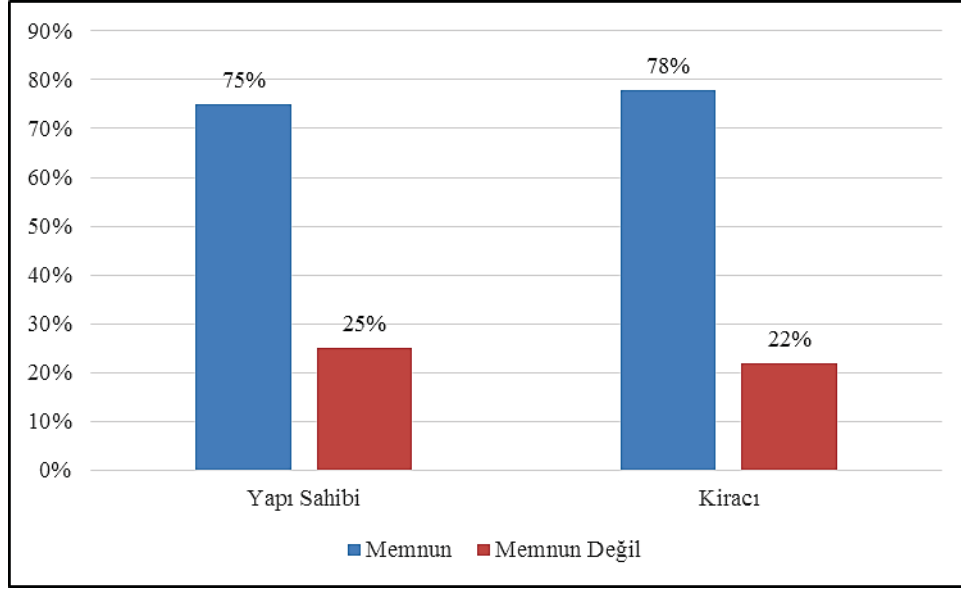
3.2.2 Örneklem Ticaret Alanı Yapı Kullanıcı Memnuniyet Durumunun Kullanıcı Profiline Göre Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi

3.2.2.1 Yapı Kullanıcısı Profili ve Yapının Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet Durumu İlişkisi

Tablo 3.103 Yapı sahipliğine göre yapının fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu

İşyeri Sahipliliği	Memnun	Memnun Değil
Yapı Sahibi	6	2
Kiracı	25	7
Genel Toplam	31	9

Tescilli ticari yapılarda alanı yapı sahipliğine göre yapının fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu incelendiğinde Tablo 3.104 ve Şekil 3.115'e bakıldığında küçük bir oranla kiracı kullanıcıların daha memnun oldukları görülmektedir.

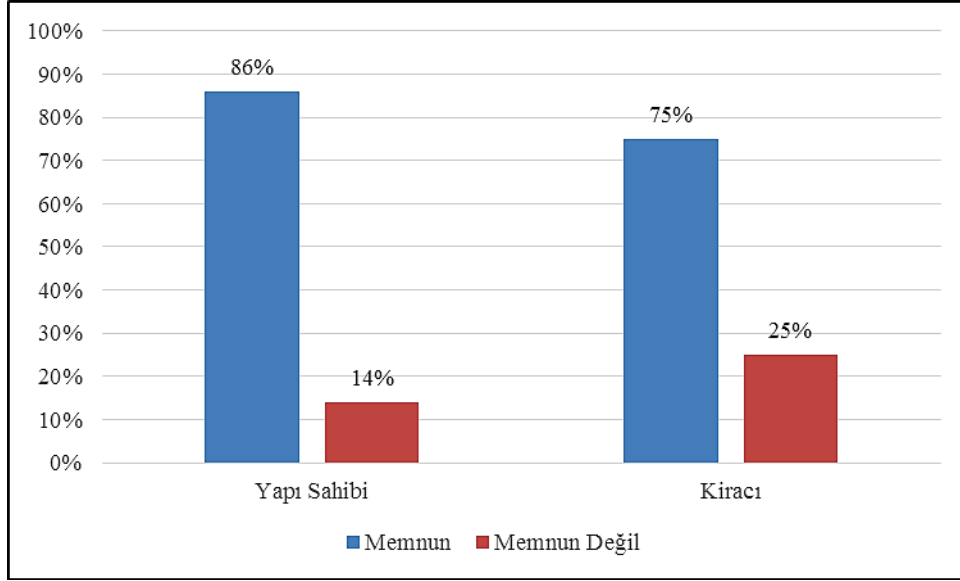


Şekil 3.115 Yapı sahipliliğine göre yapının fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu

Tablo 3.105 ve Şekil 3.116’da görüldüğü gibi yapılarını 20 yıl ve daha fazla kullanan esnafın geneli yapılarının fiziki yeterliliğinden memnun olduklarını belirtmişlerdir.

Tablo 3.104 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının fiziki yeterliliğinden memnun olma

İşyeri Sahipliliği	Memnun	Memnun Değil
Yapı Sahibi	6	1
Kiracı	3	1
Genel Toplam	9	2



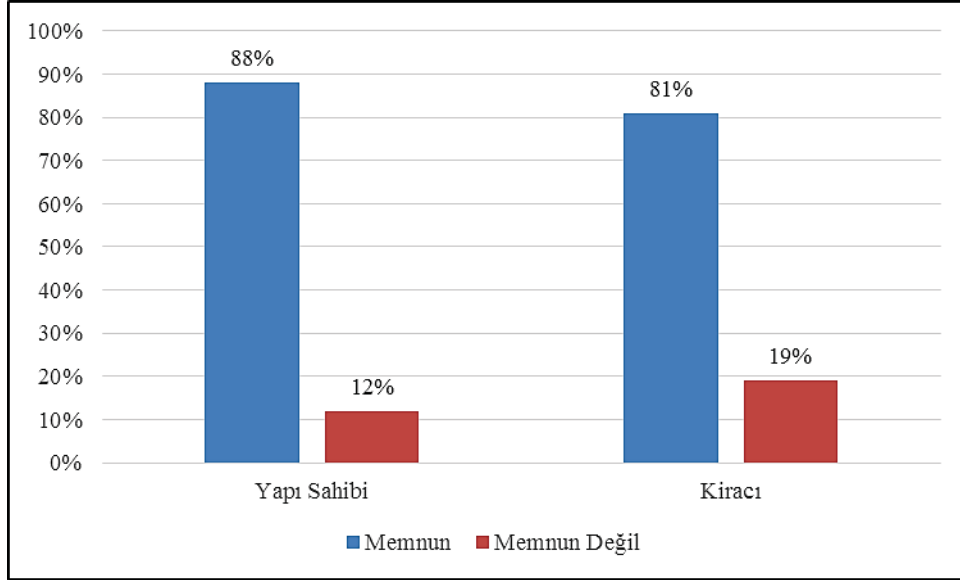
Şekil 3.116 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının fiziki yeterliliğinden memnun olma

3.2.2.2 Yapı Kullanıcısı Profili ve Esnafın Müşteri Profilinden Memnuniyet Durumu İlişkisi

Tablo 3.105 Yapı sahipliğine göre müşteri profilinden memnuniyet durumu

İşyeri Sahipliliği	Memnun	Memnun Değil
Yapı Sahibi	7	1
Kiracı	26	6
Genel Toplam	33	7

Kemeraltı esnafının işyeri sahipliğine göre müşteri profilinden memnuniyeti karşılaştırıldığında %7'lik gibi bir farkla yapı sahiplerinin memnuniyeti kiracılara göre daha fazla olduğu görülmektedir (Şekil 3.117).

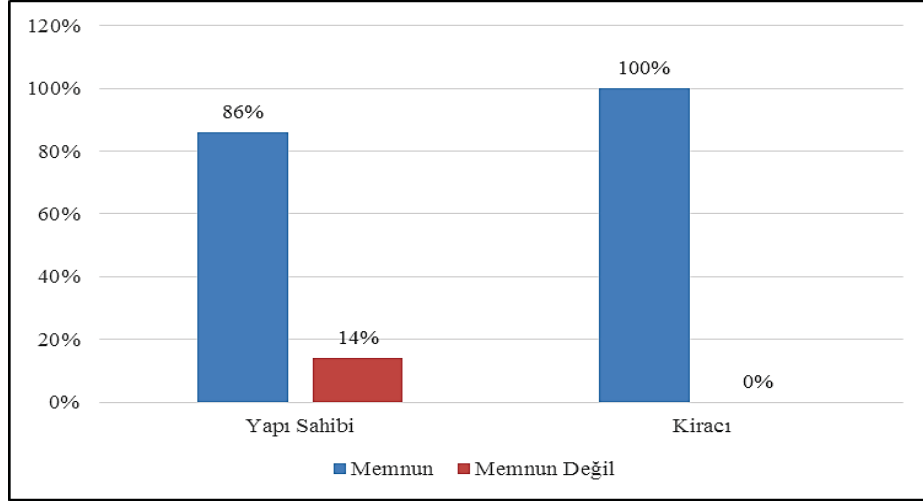


Şekil 3.117 Yapı sahipliğine göre müşteri profilinden memnuniyet durumu

Tablo 3.106 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre müşteri profilinden memnun olma

İşyeri Sahipliliği	Memnun	Memnun Değil
Yapı Sahibi	6	1
Kiracı	4	0
Genel Toplam	10	1

Tablo 3.107 ve Şekil 3.118 bakıldığında tescilli ticari yapılarda toplam 11 tane 20 yıl ve üstü yapı kullanıcıdan müşteri profilinden memnun 6 tanesi yapı sahibi ve 4 tanesi de kiracı olan esnaf müşteri profilinden memnun olduğu görülmektedir.



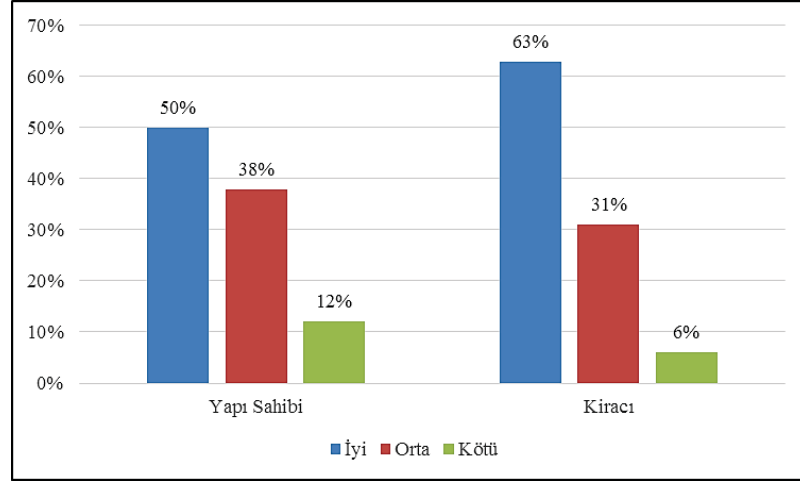
Şekil 3.118 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre müşteri profilinden memnun olma

3.2.2.3 Yapı Kullanıcısı Profili ve Elde Edilen Gelirden Memnuniyet Durumu İlişkisi

Tablo 3.107 Yapı sahipliliğine göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi

İşyeri Sahipliliği	İyi	Orta	Kötü
Yapı Sahibi	4	3	1
Kiracı	20	10	2
Genel Toplam	24	13	3

Kiracıların çoğunlukta olduğu ticaret alanında kiracıların yarısından fazlası elde ettiği gelir memnuniyetini iyi olarak derecelendirmiştir. Tablo 3.108 ve Şekil 3.119 incelendiğinde esnafın ticari sektöründen iyi olarak derecelendirdiği görülmektedir.

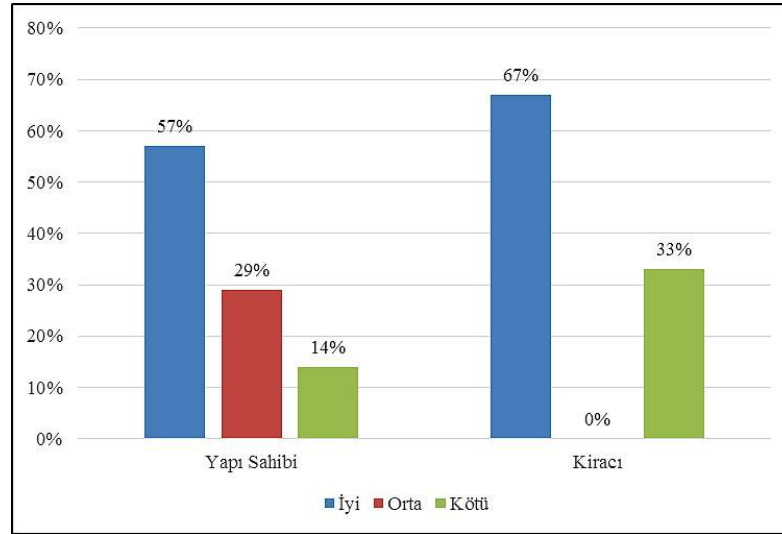


Şekil 3.119 Yapı sahipliğine göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi

Tablo 3.108 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi

İşyeri Sahipliliği	İyi	Orta	Kötü
Yapı Sahibi	4	2	1
Kiracı	2	0	1
Genel Toplam	6	2	2

20 yıl ve daha fazla süredir kullanılan ticari tescilli yapılarda yapı sahipleri çoğunlukta olup oransal olarak kiracıların iyi olarak derecelendirdiği gelir memnuniyeti daha yüksek olduğu görülmektedir (Tablo 3.109 ve Şekil 3.120).

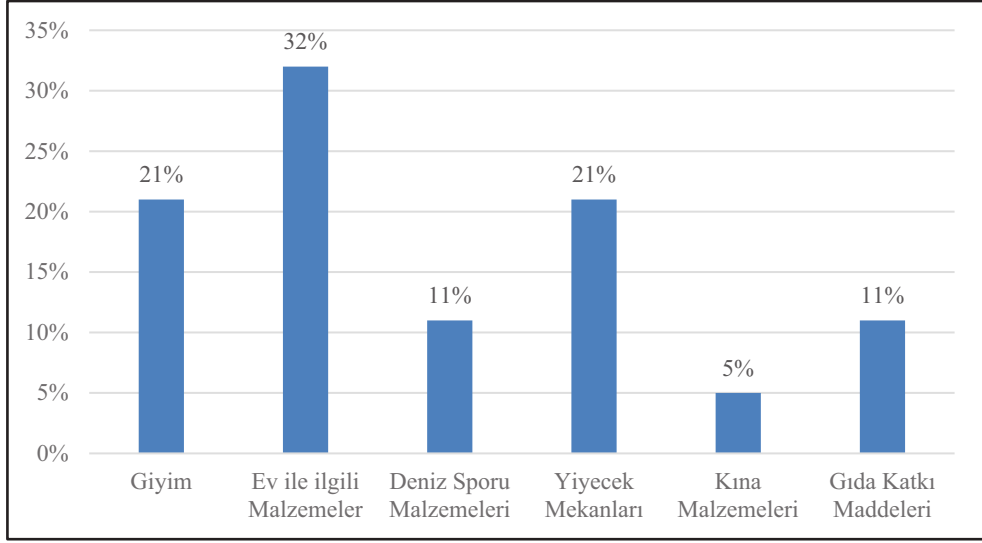


Şekil 3.120 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi

Tescilli ticari yapılarda memleketi İzmir ve Konya olan alan kullanıcıların yoğunlukta olduğu tezin önceki bölümlerinde saptanmıştır. Sayıca çoğunlukta olan Kemeraltı esnafının hangi iş kollarında toplandığını öğrenebilmek adına İzmirli ve Konyalı esnafın ticari aktivite türleri incelenmiştir. İzmirli esnafın züccaciye ve hediyelik eşya gibi ev dekorasyon malzemesi; abiye ve bebek giyim satışında (Tablo 3.110 ve Şekil 3.121), Konyalı esnafın da ev dekorasyon malzemesi satışında ticari aktivitelerinin yoğunlaştığı görülmektedir (Tablo 3.111 ve Şekil 3.122).

Tablo 3.109 İzmirli esnafın ticari aktivite türleri

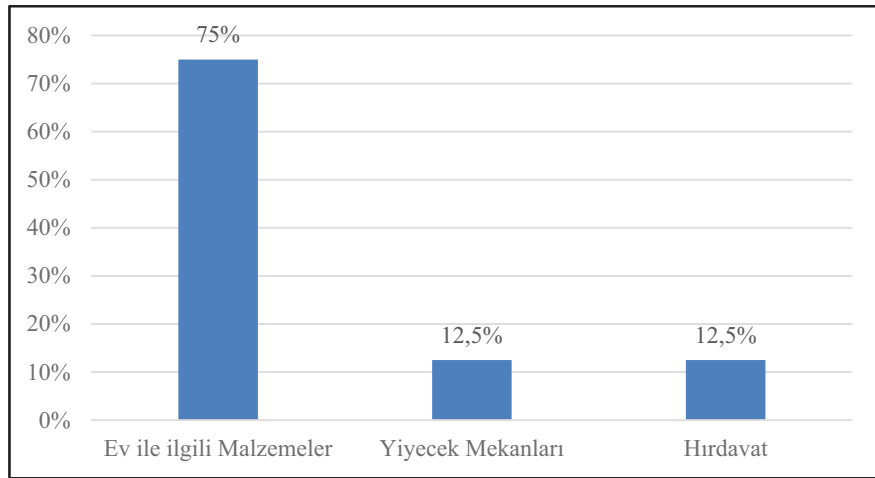
Ticari Aktivite Türü	Adet
Abiye Giyim	2
Bebek Malzemeleri	1
Deniz malzemeleri	1
Züccaciye	2
Sıhhi Tesisat Malzemeleri	1
Banyo Aksesuarları	1
Gıda Katkı Maddeleri	2
Hediyelik Eşya	1
Balık Restoranı	2
Doğa Sporları Malzemesi	1
Kumaşçı	1
Lokanta	1
Kına Malzemeleri	1
Büfe	1
Ambalaj Malzemeleri	1



Şekil 3.121 İzmirli esnafın ticari aktivite türleri

Tablo 3.110 Konyalı esnafın ticari aktivite türleri

Ticari Kullanım Türü	Adet
Döküm Demir Mutfak Eşyaları	1
Hırdavatçı	1
Züccaciye	3
Lokanta	1
Aydınlatma	1
Sıhhi Tesisat Malzemeleri	1

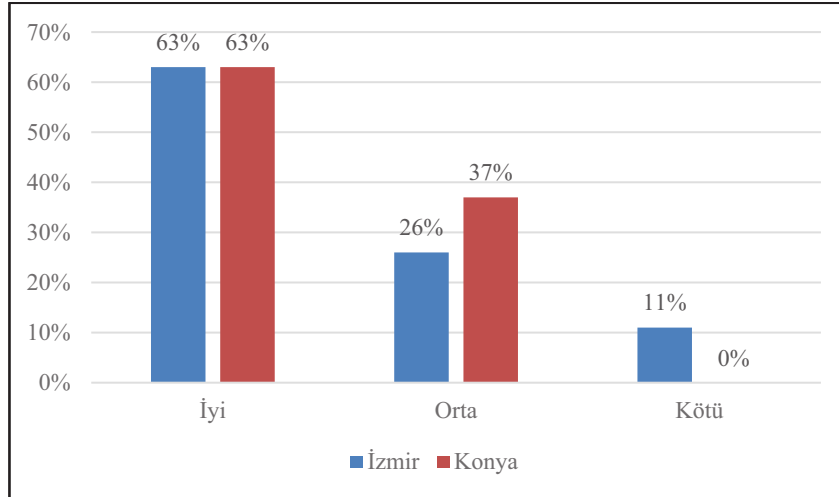


Şekil 3.122 Konyalı esnafın ticari aktivite türleri

Tablo 3.111 Memleket durumuna göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi

Memleket Durumu	İyi	Orta	Kötü
İzmir	12	5	2
Konya	5	3	0
Genel Toplam	17	8	2

Memleket durumuna göre elde edilen gelirden memnuniyet durumu incelendiğinde sayıca fazla olan İzmirli ve Konyalı esnafın genel olarak gelir memnuniyetinin de iyi ve orta derecede olduğu görülmektedir (Tablo 3.112 ve Şekil 3.123).



Şekil 3.123 Memleket durumuna göre gelirden memnun olma derecelendirilmesi

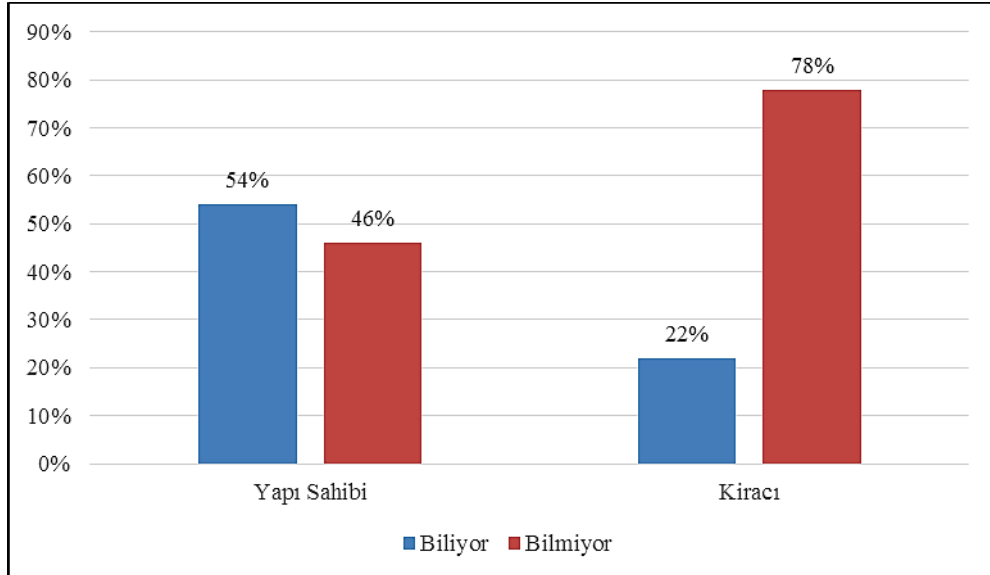
3.2.3 Örneklem Konut Alanı Yapı Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgilerinin Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi

3.2.3.1 Kullanıcıların Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri ve Kullanıcı Profili İlişkisi

Tablo 3.112 Yapı sahipliliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu

Konut Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	21	18
Kiracı	8	29
Genel Toplam	29	47

Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanında tescilli yapı sahibi ve kiracı kullanıcıların oranı birbirine yakın olduğu tespit edilmiştir. %32'lik (Şekil 3.124) oran farkıyla kiracıların büyük bir çoğunluğu oturdukları yapıların tescilli olduğunu bilmedikleri yapı sahiplerine göre farkındalıklarının daha az olduğu görülmektedir.

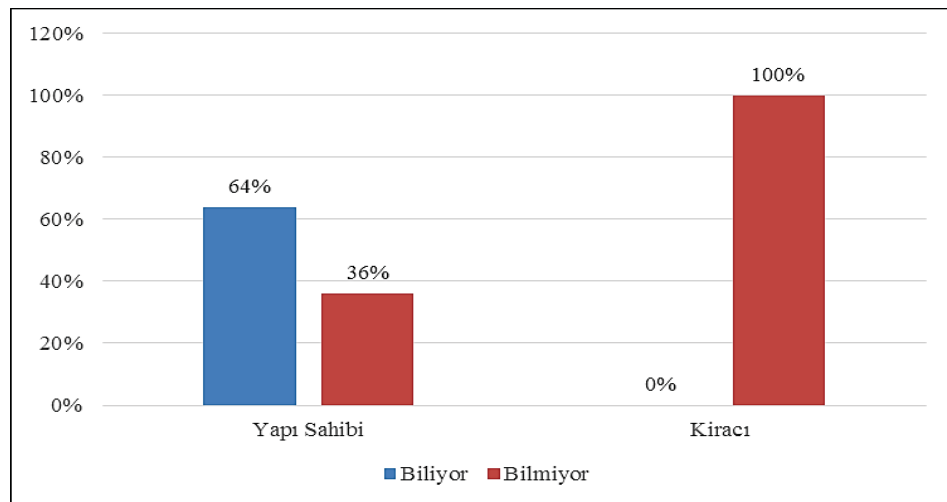


Şekil 3.124 Yapı sahipliliğine göre yapının tescilli olma bilinç durumu

Tablo 3.113 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu

Konut Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	16	9
Kiracı	0	2
Genel Toplam	16	11

Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanında çalışma sınırı içindeki tescilli yapılarda 20 yıl ve daha fazla oturan yapı kullanıcılarının neredeyse tamamının yapı sahipleri olduğu görülmektedir (Tablo 3.114). Yapı sahiplerinin %64'ünün (Şekil 3.125) yapılarının tescilli yapı olduğunu bilmediklerini söylemeleri oldukça çarpıcıdır. Bu oranın yüksek olması konut sahiplerinin koruma konusunda umursamaz davrandıkları veya bildiklerini saklamakta oldukları düşünülebilir. Bu durum ayrıca merkezi ve/veya yerel yönetim örgütlerinin bu kişilerin yapılarıyla ilgili olarak bilinçlendirilmesi ya da gereksinimleri konusunda kendileriyle hiç iletişime geçmemiş ve destek olmamış olduklarını, tescil sonrasında yapıların ve yapı kullanıcılarının tamamen kendi kaderine terk edilmiş olduğunu göstermektedir.

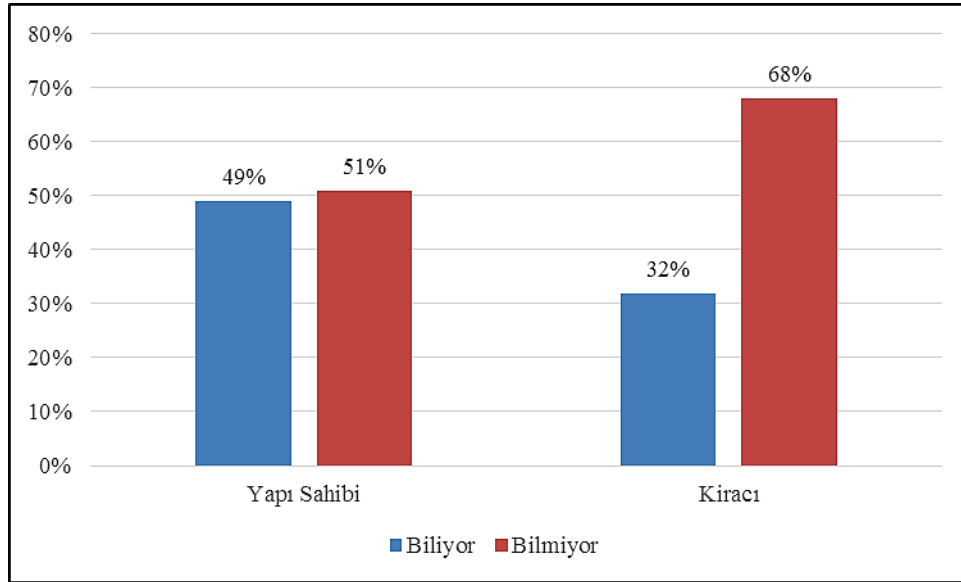


Şekil 3.125 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının tescilli olma bilinç durumu

Tablo 3.114 Yapı sahipliliğine göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

Konut Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	19	20
Kiracı	12	25
Genel Toplam	31	45

Örneklem konut alanındaki tescilli yapı sahiplerinin yaklaşık yarısı konutlarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğu bilmektedir. İkamet ettiği konutlarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu Şekil 3.116’da görüldüğü gibi kiracıların %68 gibi büyük bir çoğunluğun bilmediği tespit edilmiştir. Bu veri de ülkemizde tarihsel çevre koruma konusundaki bilinçlendirme ve destek çalışmalarının sınırlılığını ortaya koyan önemli bir gösterge oluşturmaktadır.



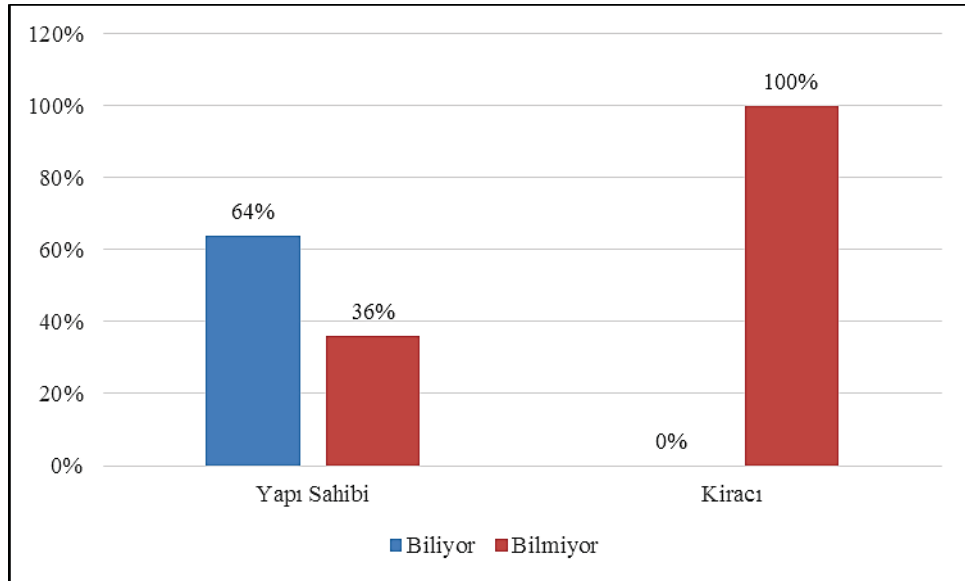
Şekil 3.126 Yapı sahipliliğine göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanında İzmirli olmayan tescilli yapı sahipleri %61 gibi büyük bir oranla konutlarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu bilmemektedirler.

20 yıl ve daha fazla yıldır tescilli yapıyı kullananların çoğunun yapı sahibi olduğu göz önünde bulundurularak az sayıda olan kiracıların konutlarının bir koruma alanı içinde olduğunu bilmedikleri, yapı sahiplerinin ise yine büyük oranda farkındalığının düşük olduğu görülmektedir (Tablo 3.116 ve Şekil 3.127).

Tablo 3.115 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

Konut Sahipliliği	Biliyor	Bilmiyor
Yapı Sahibi	16	9
Kiracı	0	2
Genel Toplam	16	11



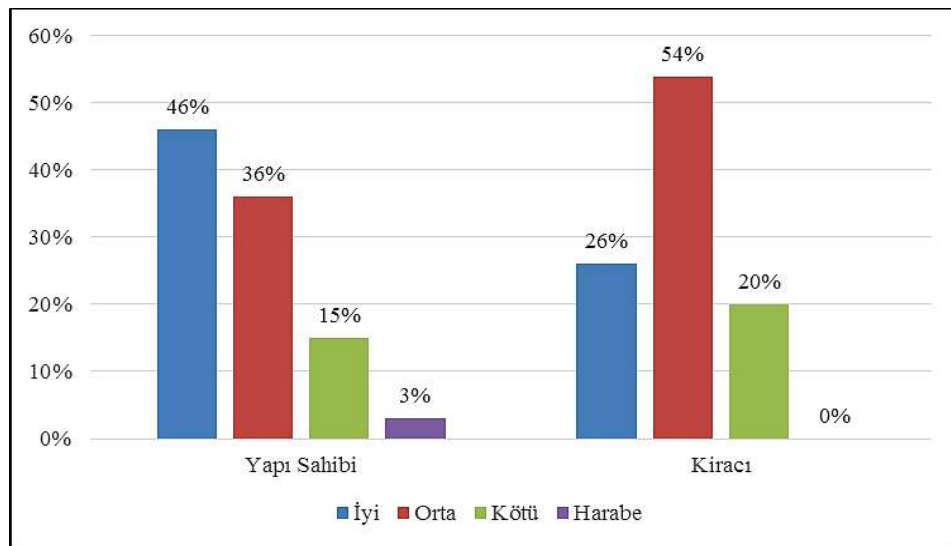
Şekil 3.127 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapının koruma alanı içinde olması bilinç durumu

3.2.3.2 Yapıların Fiziki Durumları ve Kullanıcı Profili İlişkisi

Tablo 3.116 Yapı sahipliğine göre yapının fiziki durumu

Konut Sahipliliği	İyi	Orta	Kötü	Harabe
Yapı Sahibi	18	14	6	1
Kiracı	10	21	8	0
Genel Toplam	28	35	14	1

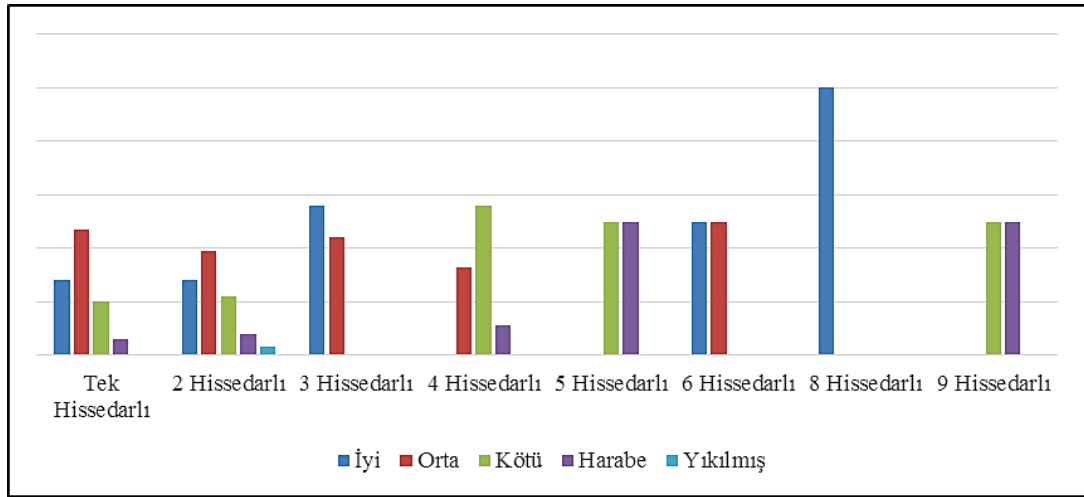
Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanı tescilli yapı sahiplerinin yapılarının fiziki durumlarının iyi ve orta derecede olan yapı sayısı fazla iken kiracı kullanıcılara bakıldığında ise orta ve kötü derecede olan yapıların arttığı görülmektedir (Tablo 3.117 ve Şekil 3.128). Tescilli konut taşınmazlarının büyük bir kısmı 1 veya 2 hissedarlı parseller olduğu tapu kayıtlarından elde edilmiştir. Hissedar sayısı arttıkça yapıların fiziki durumu orta ve kötü olan yapı sayısı arttığı söylenebilir (Tablo 3.118 ve Şekil 3.129). Hissedar sayısının artışı doğrudan yapı üzerinde söz sahibi olamama veya sahiplenememe durumunu ve onarım masraflarının paylaşımını getirdiğinden bu yapıların bakım ve onarımının daha fazla ihmal edilmekte olduğu çıkarımını yapmak mümkündür.



Şekil 3.128 Yapı sahipliğine göre yapının fiziki durumu

Tablo 3.117 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu

Güncel Hissedar Sayısı	İyi	Orta	Kötü	Harabe	Yıkılmış
Tek Hissedarlı	42	71	30	9	0
2 Hissedarlı	10	14	8	3	1
3 Hissedarlı	5	4	0	0	0
4 Hissedarlı	0	3	5	1	0
5 Hissedarlı	0	0	1	1	0
6 Hissedarlı	1	1	0	0	0
8 Hissedarlı	3	0	0	0	0
9 Hissedarlı	0	0	1	1	0
Genel Toplam	61	93	45	6	1



Şekil 3.129 Hissedar sayısına göre yapının fiziki durumu

3.2.3.3 Yapıların El Değişimleri ve Fiziki Durumları İlişkisi

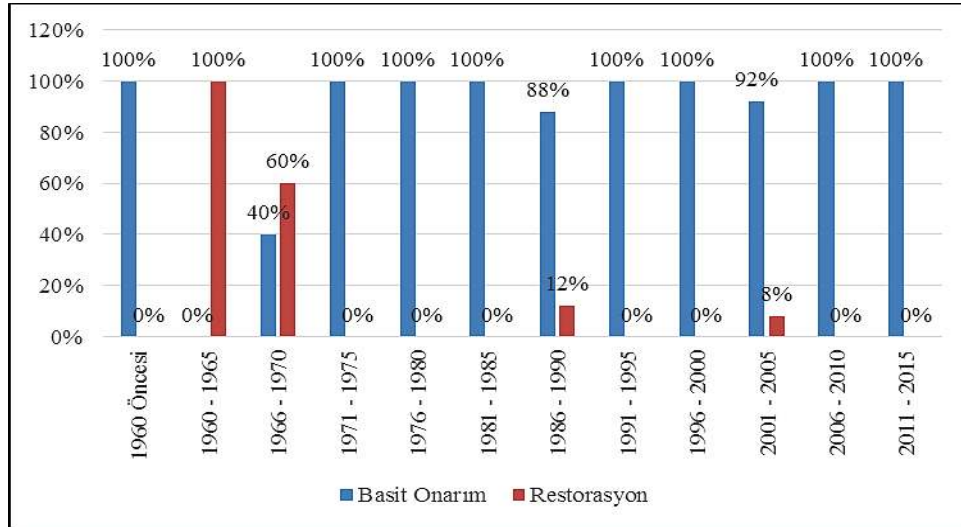
Tablo 3.118 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu

En Son Satış Yılları	Basit Onarım	Restorasyon
1960 Öncesi	5	0
1960 - 1965	0	1
1966 - 1970	2	3
1971 - 1975	5	0
1976 - 1980	22	0

Tablo 3.118 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu (devamı)

1981 - 1985	3	0
1986 - 1990	14	2
1991 - 1995	16	0
1996 - 2000	18	0
2001 - 2005	11	1
2006 - 2010	22	0
2011 - 2015	6	0

Örneklem alanlar içerisindeki satış yoluyla el değiştirmiş olan tescilli taşınmazların en son satışı yapıldığı yıllar baz alınarak onarım geçirme durumları karşılaştırılmıştır. 1976 – 1980 yılları ve 1986 – 2010 yılları arasında satış yapılmış taşınmazların oranı artmakta, buna paralel olarak basit onarımı yapılmış yapı sayısı da bu dönemde diğer yıllara göre daha fazla olmaktadır. 1966 – 1970 yılları ve 1986 – 1990 yılları arasında satış yapılmış taşınmazların da restorasyon oranı yüksektir (Tablo 3.119 ve Şekil 3.130).



Şekil 3.130 Taşınmazların en son satış yapıldığı yıllara göre onarım geçirme durumu

Tescilli konut yapılarında alan kullanıcıların yaklaşık yarısı gibi büyük bir çoğunluğunun memleketinin Mardin olduğu tespit edilmiştir. Örneklem konut alanında çoğunluğu oluşturan zorunlu göçle geldikleri düşünülen Mardinli kullanıcılardan 20 tanesi yapı sahibi olup 18 tanesinin yapısı sadece basit onarım görülmüştür. 23 tane kiracı kullanıcılardan ise 19 tanesinin yapısı basit onarım geçirdiği saptanmıştır.

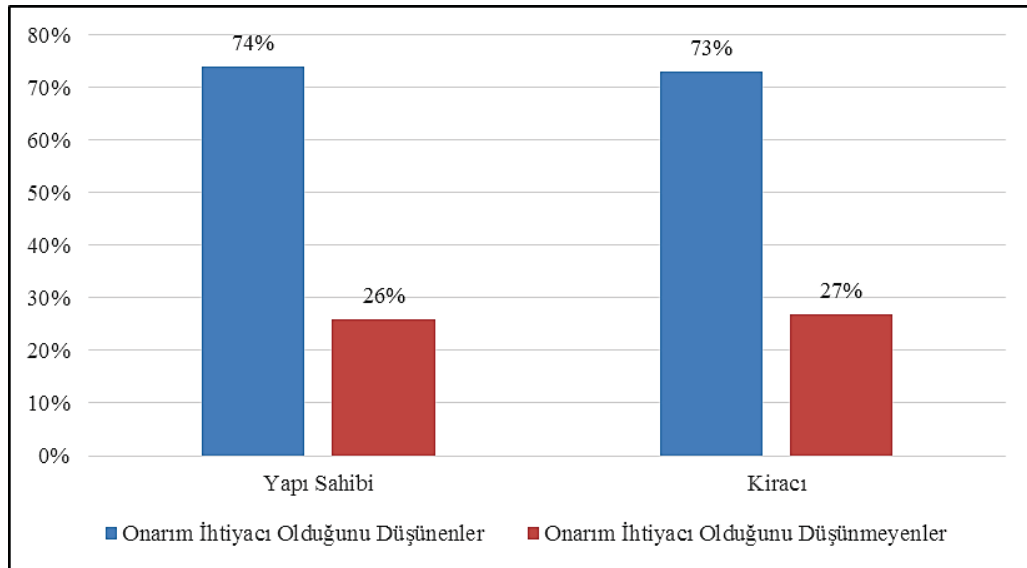
3.2.4 Örneklem Konut Alanı Yapı Kullanıcılarının Memnuniyet Durumunun Farklı Değişkenlerle İrdelenmesi

3.2.4.1 Yapı Kullanıcısı Profili ve Yapının Fiziki Yeterliliğinden Memnuniyet Durumu İlişkisi

Tablo 3.119 Yapı sahipliliğine göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme

Konut Sahipliliği	Onarım İhtiyacı Olduğunu Düşünenler	Onarım İhtiyacı Olduğunu Düşünmeyenler
Yapı Sahibi	29	10
Kiracı	27	10
Genel Toplam	56	20

Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanında tescilli yapı kullanıcılarına yapılarının onarım ihtiyacının olup olmadığı sorulmuştur. Hem yapı sahipleri hem de kiracılar yüksek oranda onarım ihtiyacının olduğunu belirtmişlerdir (Tablo 3.119 ve Şekil 3.131).

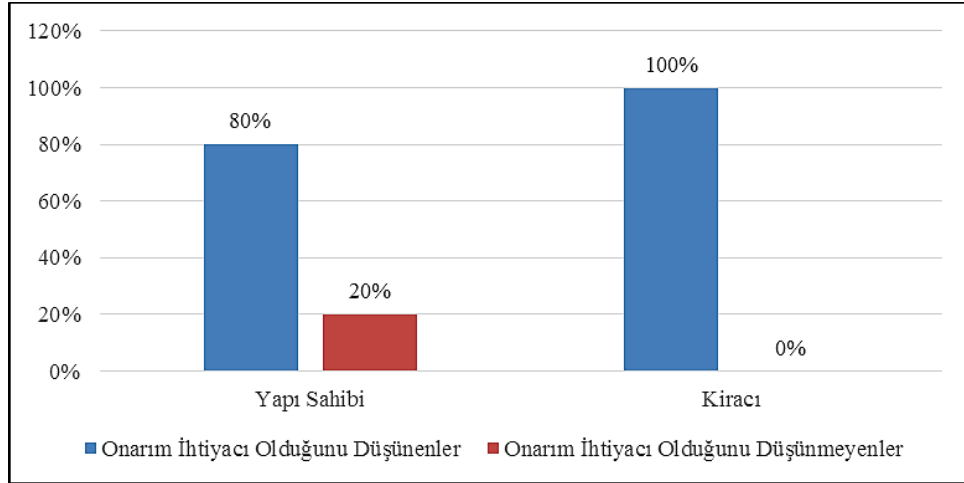


Şekil 3.131 Yapı sahipliliğine göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme

Tablo 3.120 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme

Konut Sahipliliği	Onarım İhtiyacı Olduğunu Düşünenler	Onarım İhtiyacı Olduğunu Düşünmeyenler
Yapı Sahibi	20	5
Kiracı	2	0
Genel Toplam	22	5

Tablo 3.120 ve Şekil 3.132’de görüldüğü gibi 20 yıl ve daha fazla yıldır tescilli yapıyı kullananların çoğunluğunun yapı sahibi olup, %80’inin konutlarının onarım ihtiyacı olduğunu düşündükleri görülmektedir.



Şekil 3.132 20 yıl ve üstü kullanıcılara göre yapıların onarım ihtiyaç durumu olduğunu düşünme

BÖLÜM DÖRT

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Tez çalışmasının giriş bölümlerinde anlatıldığı üzere, Kemeraltı Tarihi Bölgesi'nden ağırlıklı ticaret ve konut arazi kullanım özelliği gösteren iki ayrı örneklem bölge çalışma alanı olarak seçilmiştir. Bunun nedeni iki bölgenin sosyo-ekonomik yapısının ve geçirdikleri dönüşümlerin birbirinden farklı olduğu öngörüsünün test edilmesi olmuştur. Gerçekleştirilen anket ve tapu döküm çalışmaları sonrasında, tezin başlangıcında ortaya konulan hipotezin test edilmesi ve iki bölgenin arasındaki farklılıkların ortaya konulması amacıyla, örneklem alanlarının verdiği sonuçlar birlikte ve göreceli olarak da değerlendirilmiştir. Çalışmanın bu bölümünde söz konusu iki örneklem bölgenin genel kullanıcı profili ve bu kullanıcıların tarihsel çevre üzerine değerlendirmelerinin birbirine paralellik veya karşıtlık gösteren yönlerinin altının bir daha çizilmesi üzere, bir genel değerlendirme gerçekleştirilmektedir.

- *Örneklem Alanlarda Yapıların Fiziki Durumları ve Onarımlarına İlişkin Tespitler:*

Kemeraltı ticaret bölgesi örneklem alanı içindeki yapıların 19 yy. ve öncesinden olması gözönünde bulundurularak incelendiğinde alanın hala dinamik olmasından dolayı, yapıların fiziki olarak yaşamlarını sürdürdüğü ve pek çoğunun kötü durumunda olmadığı görülmektedir. Tescilli ticari yapıların büyük bir bölümünün sadece basit onarım geçirdiği gözlemlenmiş olup, 7 tanesinin de restorasyon geçirdiği tespit edilmiştir. Tescilli ticari yapıların %90'ının basit onarım gördüğü, 2 tanesinin de restorasyonu yapıldığı anlaşılmaktadır. Alanda yapıların %62 oranında onarım gereksinimi olduğu tespit edilebilmektedir. Tescilli konut yapılarının geneli için değerlendirme yapmak gerekirse bakımsız oldukları ve onarıma gereksinim duydukları gözlemlenmiş olup, yapıların yalnızca % 29'unun diğerlerine göre fiziki olarak daha iyi durumda oldukları görülmüştür. Fiziki durumu kötü ve harabe yapıların yoğun olması önemli bir kendi haline bırakılmışlık göstergesi olmaktadır, bu yapıların acil olarak koruma müdahalesi gereksinimi

bulunduğu görülmektedir. Yapılarının çoğunun sadece basit onarım geçirdiği, % 18’lik oranın hiç onarım görmediği ve % 7’sine restorasyon uygulaması yapıldığı gözlemlenmiştir. Yıkılıp yeniden yapımı gerçekleştirilen 2 binadan biri aslına uygun yapılmışken, diğerinin aslından farklı bir mimari nitelikte yapıldığı öğrenilmiştir. Gözlemler sonucunda tescilli konut yapılarının onarım gereksiniminin %84 gibi yüksek bir oranda olduğu tespit edilmiştir. Bu durum , alanın uzun bir süre koruma müdahalesi görmediğini ve kendi dinamiklerine terk edilmiş olduğunu gösteren parametrelerden birisi olarak değerlendirilebilir. Bu alandaki yapıların yaşatılması için gereken onarımların ilgili kurumların desteğiyle acilen yapılması gerekmektedir. Sonuç olarak her iki örneklem alanda da, genel onarım geçirme durumunun basit onarım olduğu görülmüştür. Ticari bölgenin, ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü bir alan olması ve konut bölgesine oranla daha aktif olmasından dolayı basit onarım görme oranının konut bölgesine göre daha yüksek olduğu görülmüştür. Her iki çalışma alanındaki tescilli yapılarda restorasyon görmüş yapı sayısının birbirine yakın oranlarda ve oldukça az olduğu anlaşılmaktadır.

- *Örneklem Alanlardaki Yapılara Uygulanmış Müdahaleler Konusundaki Tespitler:*

Tescilli ticari ve konut yapılarına genelde birden fazla müdahale yapıldığı dile getirilmiştir. Her iki örneklem bölgede de, alan kullanıcılarına yapılarının içinde bir değişiklik yapıp yapmadıkları sorulduğunda kullanıcıların neredeyse hepsinin yapının içinde yapılan değişiklikleri, tedirginlik yaşayarak çekimser bir şekilde dile getirdikleri görülmüştür. Yapıların iç bölümleri detaylıca incelenemediğinden yapılan değişikliklerle ilgili yeterli bilgi elde edilememiş, yalnızca kullanıcı söylemleri temelli bir bilgi alınabilmektedir. Tescilli ticari yapı kullanıcılarına binalarındaki onarım gereksinimi olduğu alanlar sorulduğundaysa yoğun olarak çatı onarımı, dış cephe düzenlemesi ve restorasyon gerektiğine dair cevaplar alınmıştır. Çalışma alanının genelinde boya ve badana gibi basit onarıma giren müdahalelerde bulunulmuş olduğu; çatı onarımı, merdiven ekleme, banyo ve mutfak yenileme, parselin içine ek bina yapma gibi düzenlemelerin en çok yapılan eklemeler olduğu anlaşılmaktadır.

- *Örneklem Alanlardaki Yapılarda Onarım Gereksinimi ve Alan Kullanıcılarının Onarım Konusunda Sıkıntı Yaşama Durumları:*

Alan kullanıcıları genel olarak tescilli ticari yapılarda onarım gereksiniminin fazla olduğunu; ancak onarım yaptırmak istediklerinde bazı engellerle karşılaştıklarını ifade etmişlerdir. Yapıların tescilli olmasından dolayı onarımdan önce onarım izninin alınması zorunlu olduğundan ve bunun bürokratik olarak kolay bir süreç olmamasından dolayı onarım yapmaktan vazgeçenler başta yer almakta olup, kiracı olan kullanıcıların da yapı sahiplerinden kaynaklanan kısıtlamalardan dolayı onarım yapamadıkları tespit edilmiştir. Yapı kullanıcılarının % 43'ü onarım konusunda sıkıntı yaşarken % 57'si ise onarım yaparken sıkıntı yaşamadığını beyan etmiştir. Onarım konusunda sıkıntı yaşayanlar onarım izni almada zorluk yaşadıklarını yoğun olarak belirtmişlerdir. Onarım yapmak istediklerini fakat ilgili kurumlardan iznin çıkmasının uzun zaman aldığını veya iznin verilmediği gibi engellerle karşı karşıya kaldıklarını söylemişlerdir. Buna ek olarak ekonomik sıkıntılar da onarım yapabilmelerine engel teşkil eden etkenler arasındadır.

- *Örneklem Ticaret Alanı Kullanıcılarının İzmir'e ve Kemeraltı'na Geliş Nedenleri ve Dönemleri:*

Kemeraltı tarihi yapı kullanıcılarının memleketleri ya da nereden geldikleri öğrenilerek; yapıyı ne zamandır ve hangi vesileyle kullanmaya başladıklarına dair sorular yöneltilmiştir. Bu sorularla yapı sahibi olma ya da kiracı olma durumunun ve bölgede daha uzun yaşanmışlık süresinin çevreye ve yapıya aidiyet ile ilişkisi olup-olmadığının da test edilmesi amaçlanmıştır. Ticaret alanında yapıyı kullanan kişilerin büyük bir çoğunluğun memleketinin İzmir olduğu ve İzmir'i Konya şehrinin izlediği görülmektedir. Nitekim İzmir tarihi kent merkezinin 1960'lı yıllardan başlayarak İç Anadolu ve Doğu Anadolu'dan yoğun göç aldığı ve Konya'dan gelen vatandaşların bu bölgede çokça konut ve işyeri edinmiş olduğu alandaki gözlemler sonucunda bilinmektedir. Kente alınan göçlerin yoğun olmasına rağmen İzmirlilik oranının da

yüksek olduğu görülmektedir. Bu durumda tarihsel çarşıda aileden gelen geleneksel ticari faaliyetlerin halen korunuyor olduğu da söylenebilir.

Kemeraltı Çarşısı örneklem alanında hem yapı sahiplerinin hem de kiracıların en çok %43'lik bir oranla 1981 – 2000 yılları arasında Kemeraltı'nda çalışmaya başladıkları ve 2000 yılı sonrası da artan ivmeyle birlikte diğer yıl aralıklarına göre çarşıda iş edinmenin arttığı görülmektedir. Bu ayrıca İzmir'e geliş tarihleri yanıti ile de paralellikler içermesi bakımından anlamlı olmaktadır. Yapı kullanıcılarına Kemeraltı'nı tercih sebebi sorulduğunda %60 gibi büyük bir çoğunluğun çarşının ticaret yapmak için uygun olduğunu düşündüklerini, bunun dışında işyerlerinin ailelerinden kaldığını ve kendilerinin isteyerek ya da istemeyerek devam ettirdiklerini belirtmişlerdir. Geliş nedenleri arasında akrabalarına yakın olmak ve aile bireylerinin atanma yoluyla zorunlu gelmesi gibi ailevi nedenler de bulunmaktadır.

Anket sonuçlarına bakıldığında tescilli konut yapı kullanıcılarının memleketi Mardin olanların oranı diğer şehirlerin yarısını oluşturmaktadır. Diğer yarısı ise farklı oranlarda şehirlere dağılmış durumdadır. Memleketi İzmir olan kullanıcı oranının oldukça az olduğu görülmektedir. Bu durum alanın kullanıcı profilinin değişime uğradığını gösteren bir parametre olarak görülebilecektir. Aynı şekilde İzmir'e hangi şehirden geldikleri sorulduğunda alınan yanıtlardan da diğer şehirlere göre büyük bir farkla Mardin şehri sonucu çıkmaktadır. Tescilli konut yapılarında yapı kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarihleri incelendiğinde 1981 – 2000 yılları arasında % 44'lük oranla diğerlerine göre artışın en fazla olduğu yıl aralığı olarak tespit edilmiştir. 2010 yılı ve sonrası 12 adet taşınma bulunmaktadır. 1980 sonrası alanda kullanıcı değişiminin hızlandığına ve bu değişimin devam ettiğine yönelik bir değerlendirme yapılması mümkündür. İzmir'e geliş nedenleri arasında %65'lik en yüksek oranla iş bulmak amacıyla geldikleri sonucuna ulaşılmıştır.

Ticaret ve konut bölgelerinde bir kıyaslama yapıldığında; tescilli ticari yapılarda kullanıcıların İzmir'e yerleşme oranı 1981 – 2000 yılları arası dönemde yüksek iken, aynı dönemde tescilli konut yapı kullanıcılarının diğer yıl aralıklarına oranla İzmir'e

taşınma oranının düşük olduğu anlaşılmaktadır. 2000 yılı sonrası İzmir'e taşınan konut alanındaki yapı kullanıcılarında da ticari yapı kullanıcıları da artan bir ivmeyle taşınmaların gerçekleştiği görülmektedir.

- *Örneklem Konut Alanı Kullanıcılarının İzmir'e ve Kemeraltı'na Geliş Nedenleri ve Dönemleri:*

Anket sonuçlarına bakıldığında tescilli konut yapı kullanıcılarının memleketi Mardin olanların oranı diğer şehirlerin yarısını oluşturmaktadır. Diğer yarısı ise farklı oranlarda şehirlere dağılmış durumdadır. Memleketi İzmir olan kullanıcı oranının oldukça az olduğu görülmektedir. Bu durum da alanın kullanıcı profilinin değişime uğradığını gösteren bir parametre olmaktadır. Aynı şekilde İzmir'e hangi şehirden geldikleri sorulduğunda cevaplardan diğer şehirlere göre büyük bir farkla Mardin şehri sonucu çıktığı görülmektedir. Tescilli konut yapılarında yapı kullanıcılarının İzmir'e taşınma tarihleri incelendiğinde 1981 – 2000 yılları arasında % 44'lük oranla diğerlerine göre artışın en fazla olduğu yıl aralığı olarak tespit edilmiştir. 2010 yılı ve sonrası 12 adet taşınma bulunmaktadır. 1980 sonrası alanda kullanıcı değişiminin hızlandığına ve bu değişimin devam ettiğine yönelik bir değerlendirme yapılması mümkündür. İzmir'e geliş nedenleri arasında %65'lik en yüksek oranla iş bulmak amacıyla geldikleri sonucuna ulaşılmıştır.

Örneklem alanındaki tescilli ticari yapılarda da 1981 – 2000 yılları arası dönem, kullanıcıların İzmir'e yerleşme oranı yüksek olan dönemlerden biridir. Aynı dönemde tescilli konut yapı kullanıcılarının diğer yıl aralıklarına oranla İzmir'e taşınma oranı düşüktür. 2000 yılı sonrası İzmir'e taşınan konut alanındaki yapı kullanıcılarında artış olmuştur. Ticari yapı kullanıcıları da 2000 yılı sonrası artan ivmeyle taşınmaya devam ettiği görülmektedir.

- *Örneklem Alanlarda Yapı Sahipliliği:*

Örneklem alanı içindeki tescilli ticari yapıların sahipliliğine bakıldığında %80'lik oranla kiracılığın fazla olduğu görülmektedir. Bu da kullanıcı hareketliliğinin yoğun

olmasını nedenleyen faktörlerden birisidir. Kiracılık sürelerine bakıldığında 5 yılın altındakilerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Kiracıların 10 yıldan fazla kiracı olma sürelerinin oranının az olduğu tespit edilmiştir. Kiracılık süresinin kısa olması çarşının kullanıcı değişimi konusunda hızlı olduğunun bir göstergesi olarak görülebilecektir. Tescilli ticari yapı sahiplerinin işyerlerini satın alma tarihlerine bakıldığında 1990 sonrası satın alımların gerçekleştiği ve düzenli bir ivmelenme ile sürdüğü görülmektedir. Yalnızca 1991 – 1994 yıl aralığında %37’lik oranla biraz daha yüksek satın almanın olduğu anlaşılmaktadır. Kemeraltı tescilli konut yapılarında yapı sahipliliğine bakıldığında yapı sahipleri ve kiracıların yarı yarıya aynı oranda bulundukları görülmektedir. Yapıya sahip olma yıllara göre incelendiğinde 1980 – 2000 yılları arası Kemeraltı konut bölgesinden taşınmaz alımında artış olduğu tespit edilmiştir. Bu yıl aralığı belirtilen bölgeye yerleşmenin de en fazla olduğu dönem olmaktadır. Tescilli konut yapılarında kiracılık sürelerine bakıldığında çoğunluğun 15 yılı pek fazla geçmediği, 5 – 15 yıl arasında kiracılık süresinin yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Bu durum da kullanıcı profilindeki değişimin bir göstergesi olarak yorumlanabilecektir.

Kemeraltı’nda yapı sahipliliği durumunun 2 alanda da farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Tescilli ticari yapılarda yapı sahipliği oranı yüksek iken, tescilli konut yapılarında kiracılık oranının yüksek olduğu görülmektedir. Örneklem alanlarda kullanıcıların yapılarını alma yıl aralıkları incelendiğinde; 1991 – 1995 yılları arası dönemde hem tescilli ticari hem de tescilli konut yapılarının alımının fazla olduğu görülmüştür. Kemeraltı’nın 1990’lı yıllarda belirli bölgelerinde boşalmalar yaşanmıştır. Bu dönem İzmir’in yeniden göç aldığı dönem olmasıyla birlikte kente göçle gelen grupların Kemeraltı’nda bu boşalan bölgelere yerleşmeleri nedeniyle konut bölgesindeki yapı alımında artış olduğu söylenebilecektir.

Örneklem Alanlarda Güncel Yapı Kullanıcısından Önce Yapıyı Kullanan Kişilere Ait Bilgiler:

Güncel yapı kullanıcısından önce yapıyı kullanan kişilere ait bilgilerin anket yapılan ticaret bölgesinde pek fazla bilinmediği görülmüştür, bilinenlerin ise güncel

durumda çalıştıkları semtlerin iki tanesinin yine Kemeraltı içinde olduğu anlaşılmıştır. Bu durumu kiracılığın yoğun olmasından ve hızlı değişimden dolayı esnaf arasındaki bağların zayıflaması biçiminde yorumlamak mümkün olabilecektir. Tescilli konut yapılarında da, yapının güncel kullanıcılarından önce kullanan kişilerin bilinip bilinmediği ve biliniyorsa bugün nerede ikamet ettikleri sorulmuştur. Güncel yapı kullanıcılarından önce yaşayan kişiler genel olarak tanınmadığı, tanınanlardan çoğunun İzmir kent merkezi çevresine yerleşmiş olduklarının bilindiği öğrenilmiştir.

- *Örneklem Ticaret Alanında Kullanıcının Sektöründen ve Gelirinden Memnuniyet Durumu:*

Çalışma alanı içindeki Kemeraltı esnafının %78'i Kemeraltı Çarşısı'nda ve mevcut sektöründe çalışmaktan memnun olduklarını ve başka semtlerde çalışmak istemediklerini beyan etmişlerdir. Bu, çarşının dinamizmini ve olumlu narz-talep durumunu ortaya koyan önemli bir bilgi olmaktadır. Özellikle son dönemlerde Kemeraltı'ndaki ticaretin olumsuz bir duruma dönüştüğünün lanse edilmesine karşın, esnafın durumundan büyük ölçüde memnun olması geleceğe yönelik planlama çalışmaları açısından önemli bir veridir. Kemeraltı dışında başka yer seçenekleri belirtenler ise tek kriterin yine ticari aktivitenin yoğun olduğu bir bölge olabileceğini söylemişlerdir. Çarşı esnafının % 82'si müşteri profilinden memnun olduğunu belirtmiştir. Müşteri profilinin hangi gruba dahil olduğu sorulduğunda ise kendi müşteri kitlelerine göre farklı tanımlamalar getirmişlerdir. %30' u ticari niteliğinin her kitleye hitap ettiğini belirtmiştir. Müşteri profili gruplarının çok çeşitli olması ve esnafın memnuniyet oranının yüksek olması çarşının dinamik ve merkezi yapısını yansıtmaktadır. Esnafın müşteri profilini tanımlama biçimleri, kapsamının genişliği ve çeşitliliği aslında tam olarak kent merkezini tanımlamaktadır.

Örneklem alanı içerisindeki esnafın %60'lık oranı elde ettikleri gelirden memnun olduklarını, %33'lük oranı orta derecede memnun olduklarını ve %7'lik oranı da memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Bu soruya alınan cevaplarda yaptıkları

yorumlardan orta derecede memnun olan kullanıcıların daha önceki dönemlerde elde ettikleri gelirler daha yüksek olduğu için orta ifadesini kullandıkları anlaşılmıştır.

- *Örneklem Ticaret Alanında Kullanıcının Çevreye Yönelik Memnuniyet Durumu:*

Tarihi bir çarşıda çalışma memnuniyet durumu, Kemeraltı Çarşısı'nın avantajlı ve dezavantajlı yönleri sorularak anlaşılmaya çalışılmıştır. Örneklem alanındaki Kemeraltı esnafının tarihi bir çevrede çalışmaktan memnun oldukları verdikleri cevaplardan anlaşılmaktadır. Memnuniyetsizliklerini dile getirenler ise çarşının yenilenmesine ve çevre düzenlemesine ihtiyaç duyduğunu belirtmişlerdir. Kemeraltı Çarşısı'nın avantajlı yönlerinin neler olduğu sorusu yöneltildiğinde ise geneli cevap vermekte zorlanmış olup, bir süre düşündükten sonra cevaplamışlardır. Çarşının alışveriş ve turist çekim noktası olması ve kentin merkezinde yer alması yoğun olarak verilen cevaplar arasındadır. Çarşının dezavantajlı yönleri sorulduğunda yapı kullanıcıları çarşının mevcut sorunları ve çözüm önerileri ile birlikte cevaplamışlardır. Kemeraltı'nın tarihi kent merkezi olmasından dolayı sokaklarının dar olmasıyla taşıt trafiğine elverişli olmaması ve dolayısıyla sokaklarda taşıtların günün her saati bulunmasıyla alışverişlerin zorlaşmasının çarşıda değişmesini istedikleri en büyük gereksinim olduğunu beyan etmişlerdir. Taşıt trafiğine düzenleme getirilmesi çözülmesi gereken acil bir sorun olarak görülmektedir. Diğer bir trafik sorunu oluşturan otopark eksikliğinin giderilmesiyle yapı kullanıcıları ve çarşı müşterisi özel araçlarını park edebilecekleri mekan bulabilecekleri gibi sokaklar da park edilmiş araçlardan arınmış olabilecektir. Trafik ve otopark sorununa ilişkin olarak tarihi çevreye en uygun çözümlerin nasıl olacağına ilişkin kapsamlı araştırma ve tartışmaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kemeraltı'nın tarihi bir çevre olarak korunmadığını düşünen esnafın geneli çarşının hem çevresel hem de yapı bazında yenilenmesi gerektiğini belirtmiştir. Kemeraltı Çarşısı'nın dezavantajlarından bir diğeri de, büyük bir sorun olan kanalizasyon problemidir, bu sorunun ilgili belediyeler tarafından çözülmesi beklenmektedir. Kemeraltı Çarşısı'nda yağmurlu havalarda işyerlerini ve sokakları

su basması ve yoğun olarak kanalizasyon problemleri yaşanmasından dolayı esnaf altyapı sisteminde sorun yaşadıklarını çok kez vurgulamıştır. Konut bölgesinde ise %55 oranında kullanıcılar altyapı sorunu yaşamadıklarını belirtmişlerdir. Tescilli konut yapısı kullanıcılarına altyapı sisteminde hangi sorunları yaşadıkları sorulduğunda Kemeraltı ticaret alanında olduğu gibi en fazla kanalizasyon sorunu yaşandığı tespit edilmiştir. Buna ek olarak % 18’lik oranı da çöp dolayısıyla koku problemi yaşadıklarını belirtmişlerdir.

- *Örneklem Ticaret Alanında Kullanıcıların Yapılarının Fiziki Koşullarından Memnuniyet Durumu:*

Ticaret alan kullanıcıları çoğunluk olarak yapılarının fiziki koşullarından memnun olduklarını ve yapılarını yeterli bulduklarını belirtmişlerdir. Kullanıcıların %23’lük kısmı ise yapılarını fiziki olarak yeterli bulmamaktadır. Yeterli bulmama nedenleri sorulduğunda ise yapının kullanıcıya dar gelmesi, çatısının akması, yapının eski olmasından dolayı birtakım problemler yaşaması olarak cevap alınmıştır. Bu açıklamalar onarım konusunda yaşanan problemlere işaret etmektedir. Tescilli yapı kullanıcılarının onarım konusunda rehberlik ve destek gereksinimleri bulunduğunu söylemek mümkündür.

- *Alan Kullanıcılarının Korumaya ve Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgiler:*

Alan kullanıcılarının tarihse çevre koruma ve kültür varlıkları hakkındaki bilgi durumunu öğrenebilmek adına, bazı koruma terimlerini daha önce duyup duymadıkları, biliyorsa onlar için ne anlam ifade ettiği gibi sorular yöneltilmiştir. Kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı, tescilli/korunan binanın ne anlama geldiği, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan haberdar olup olmadıkları sorulmuştur. Esnaf genel olarak koruma terimlerini kendince anlamlandırabilmekte olup, kendi işyerinin tescilli bir yapı olduğu konusunda haberdardır. Buna karşın Kemeraltı örneklem ticaret alanının aksine, konut bölgesindeki yapı kullanıcıları % 60 oranla yapılarının koruma alanı

içinde olduğunu bilmediklerini beyan etmişlerdir. Kullanıcıların genelinin yapılarının koruma alanı içinde olduğunu bilmedikleri gibi, yapılarının da tescilli olduğundan haberdar olmadıkları görülmüştür. Bu veri doğrultusunda tescilli konut kullanıcılarının koruma anlamındaki farkındalıklarının oldukça düşük olduğu, bilinçlendirilmeleri yönünde acilen çalışmalar yürütülmesi gerektiği belirtilebilecektir.

Alanda esnafın büyük bir çoğunluğunun yapısının tescilli olduğunun bilincinde olması buna karşın tescilli konut yapılarındaki kullanıcıların %38'lik gibi küçük bir oranının yapısının tescilli olduğunu bilmesi esnafın bu konudaki farkındalığının daha fazla olduğu göstermektedir. Yapıların tescilli olmasının bilinç durumunda olduğu gibi, tescilli ticari yapı kullanıcıları yapılarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğundan da %85 gibi büyük bir oranda haberdardır. Bunun aksine tescilli konut yapılarındaki kullanıcılar ise %60'lık oranla yapılarının koruma alanı içinde olduğunun da bilincinde değildir.

Kemeraltı tescilli ticari yapı kullanıcılarına ilgili Belediyelerin veya Bakanlığın Kemeraltı ile ilgili koruma projelerinden haberdar olup olmadıkları da sorulmuş olup % 25 oranında haberdar oldukları; çoğunluğun haberdar olmadığı görülmüştür. Bu durum yerel ve merkezi yönetimin alanla ilgili projelerini alan kullanıcılarından kopuk gerçekleştirdiğini, bilgi ve bilincin artırılmasına yönelik çalışmaların olmadığını gösteren önemli bir göstergedir. Örneklem alanda Kemeraltı'nın tarihsel bir çevre olarak yeterince korunmadığını düşünenlerin de çoğunlukta olduğu görülmektedir. Korunduğunu düşünenler ise verdikleri cevaplardan anlaşıldığı üzere kendi yapılarının yeterince korunduğunu düşündüklerinden dolayı çevrenin korunmasının çok fazla önemli olmadığı kanısında oldukları izlenimi uyandırmışlardır. Buna ek olarak tarihsel bir çevre olarak yeterince korunduğunu düşünen %8'lik oranla yapı kullanıcıları da bulunmaktadır. Planlama çalışmalarından ve projelerden haberdar olmamaları veya dahil edilmemeleri de bu düşüncelerini etkilemektedir, bölgede fikir geliştirici ve uygulayıcı kurumların alan kullanıcıları ile iletişime geçme gereksiniminin olduğu anlaşılmaktadır.

- *Örnekleme Alanlarda Taşınmazların El Değiştirme Durumu:*

Kemeraltı tescilli ticari ve konut taşınmazlarının el değiştirme durumlarına bakıldığında el değiştirmelerin büyük farkla en çok satış yoluyla gerçekleştiği görülmektedir. İkinci olarak taşınmaz sahibinin vefat etmesi ya da isteği üzerine taşınmazın varislerinin üzerine intikal ettirilmesi yoluyla el değiştirdiği görülmüştür. Tescilli ticari ve konut taşınmazlarının en fazla 3 defa satış gördükleri tapu kayıtlarından tespit edilmiştir. Çalışmada toplam satış sayıları hem sadece tek satış görmüş hem de 2 veya 3 defa satış görmüş parsellerin satış yıllarını da kapsayacak şekilde hesaplanmıştır. Tescilli ticari yapıların toplam satış yılları incelendiğinde, 1976 – 1985 yıl aralığına kadar artan bir ivmeyle satış yapılmış ve ardından biraz düşüş yaşadıktan sonra 1996 – 2005 yıl aralığında tekrar artış göstermiş olduğu anlaşılmıştır. 2005 yılı sonrası ise satışlar aynı ivmeyle devam etmektedir. Tescilli konut yapılarında ise 1996 – 2005 yıl aralığına kadar artan bir ivmeyle satış yapılmış ve sonrasında biraz düşüş yaşamıştır. Bu veriyi 1995 yılından sonra alanda el değiştirme hareketliliğinin hızlandığı yönünde yorumlamak mümkün olabilecektir. Bu dönem, İzmir’de neoliberal politikaların etkisinin görülmeye başlandığı ve tarihsel kent merkezinin dönüşümü konusunun açıkça gündeme geldiği dönemdir. Bu süreçte bölge üzerine yoğunlaşan proje ve söylemlerin etkisi ile alanda el değiştirmelerin arttığına dair bir çıkarsama yapılabilir.

Hem tescilli ticari yapılarda hem de tescilli konut yapılarında tek satış görmüş parsellerin toplam satış yıl aralıklarına bakıldığında birbirine yakın dönemlerde artış ve azalışlar izlenebilmektedir. Konut bölgesi taşınmazları 1996 – 2005 yıl aralığında diğer dönemlere göre %10 daha fazla oranda satış görmüştür. 1990’lar dönemi ayakkabıcıların taşındığı dönemdir, bu taşınma sürecinin el değiştirmeleri tetiklemiş olabileceği düşünülebilir. Bu veri belirtildiği gibi, tescilli ticari yapıların el değiştirme yıllarıyla da paralellik göstermektedir.

Tescilli ticari taşınmazlarında iki defa satışı yapılmış 10 tane parsel, tescilli konut taşınmazlarında ise 18 tane parsel bulunmaktadır. İki bölgede de ilk satış yıllarının birbirine benzer yıl aralıklarında, ikinci satış yıllarının ise farklı yıllarda olduğu

görülmüştür. Ticaret bölgesinde üç defa satışı olmuş tek bir parsel bulunmaktadır, bu parsel 2005, 2011 ve 2012 yılları gibi birbirine yakın zamanlarda satılmıştır. Konut bölgesinde ise üç defa satışı olmuş iki parsel bulunmaktadır, bu parsellerin son satış yılları 2011 ve 2012 yılları gibi birbirine yakın zamanlarda satılmıştır.

Taşınmaz intikalinin taşınmaz sahibinin vefat etmesi ya da isteği üzerine taşınmazın varislerinin üzerine intikal ettirilmesi yoluyla olduğu önceki bölümlerde belirtilmiştir. Tescilli ticari taşınmazlarda yapılan intikallerin %50'si 1985 – 1995 yılları arasında olup, diğer çoğunluk ise 2006 yılından sonra gerçekleşmiştir. Tescilli konut taşınmazlarında yapılan intikallerin %45'i 2006 yılı ve sonrasında yapılmış, 1986 – 1995 yılları arasında da artış göstermiş olup, diğer yıl aralıklarına da hemen hemen eşit dağılmıştır. İntikalin son 10 yılda ciddi bir artış gösterdiği anlaşılmaktadır.

- *Örneklem Alanlarda Taşınmazların Mülkiyet ve Hissedarlık Durumu:*

Tapu kayıtlarından elde edilen mülkiyet durumuna bakıldığında tescilli ticari yapı sahiplerinin %93'lük oranla gerçek kişi olduğu görülmüştür. 4 tane binanın vakıf mülkiyetinde, 1 tanesinin ise tüzel kişiliğe ait olduğu tespit edilmiştir. En son yapılan el değiştirmeden önceki hissedar sayılarına bakıldığında parsellerin genel olarak tek kişiye ait olduğu ve çoklu hissedarların az sayıda olduğu görülmektedir. Bu veri Kemeraltı'nın küçük esnaf çarşısı niteliğini ortaya koyan bir veri olarak yorumlanabilecektir. Kemeraltı tescilli ticari taşınmazların büyük bir kısmı 1 veya 2 hissedarlı parseller olduğu tapu kayıtlarından elde edilmiştir. Parsellerin güncel hissedar sayılarına bakıldığında; en son yapılan taşınmaz satışı ya da akraba intikalinden sonra çoklu hissedar sayılarının arttığı görülmüştür. Bu veri esasen yapının hissedar sayısı ile bakım-onarım durumunun bir ilişkisi olup-olmadığının anlaşılması amacıyla incelenmiştir. Hissedar sayısı arttıkça yapıların fiziki durumu orta ve kötü olan yapı sayısının da arttığı tespit edilmiştir.

Satış yoluyla el değiştirmiş olan taşınmazların en son satışı yapıldığı yıllar baz alınarak onarım geçirme durumları karşılaştırılmıştır. 2001 – 2005 yılları arasında

satış yapılmış taşınmazların oranı arttığından dolayı basit onarımı yapılmış yapı sayısı diğer yıllara göre daha fazladır. 2006 – 2010 yılları arasında satış yapılmış taşınmazların da restorasyon oranı yüksektir.

Kemeraltı konut bölgesi mülkiyet durumuna bakıldığında tescilli konut sahiplerinin %91’lik oranla gerçek kişi olduğu görülmüştür. 6 tane binanın vakıf, 5 tanesinin kamu ve 1 tanesinin dernek mülkiyetinde olduğu, 2 tanesinin ise hisseli olarak hem gerçek kişiye hem de tüzel kişiliğe ait olduğu tespit edilmiştir. En son yapılan el değiştirmeden önceki hissedar sayılarına bakıldığında parsellerin ticaret örneklem alanında olduğu gibi genel olarak tek kişiye ait olduğu ve çoklu hissedarların az sayıda olduğu görülmektedir. Güncel hissedar sayıları incelendiğinde çoklu hissedarların giderek artış göstermiş olduğu görülmektedir. Her iki bölgede de parseldeki hissedar sayısının artmasının başka bir kişiye satış yoluyla değil, mevcut taşınmaz sahibinin varislerine intikal etmesiyle gerçekleşmiş olduğu tapu kayıtlarından tespit edilmiştir.

Bazı mirasçılarının hissesinin tamamını ya da bir kısmını kendi akrabalarına satış yapması ile mirasçılarının hisse pay oranlarında değişme sözkonusu olduğu taşınmaz tapu kayıtlarından anlaşılmaktadır. Kemeraltı ticaret bölgesinde, genel olarak mirasçılarının taşınmaz hisselerini satmadıkları belirtilebilecektir. Konut bölgesinde de 9 tane parselde mirasçılarının hisse pay oranlarının tekrar düzenlendiği, 6 tane parselde ise intikal yoluyla varislere geçen taşınmazların başka kişilere satıldıkları görülmüştür.

- *Örneklem Ticaret Alanı Kullanıcılarının Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri ile Kullanıcı Profili İlişkisi:*

Esnafın Tarihi Kemeraltı Çarşısını, Agora ve çevresinin korunan bölgeler olduğundan bahsetmesinden yapılarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu genellikle bildikleri anlaşılmaktadır. İşyerini 20 yıl ve daha fazla kullanan hem yapı sahibi hem de kiracı olan esnafın tümünün yapısının tescilli olduğunu bilincinde olması farkındalıklarının daha fazla olduğu göstermektedir. İşyeri sahibi

olma ve alanda uzun dönem yer almanın bilinçle ilişkisi olduğu anlaşılmaktadır. Yapı sahiplerini ve kiracıları kapsayan işyerlerini 20 yıl ve daha fazla kullanan esnafın neredeyse tamamı yapısının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu bilmektedir.

Sayıda çok olan kiracı esnafın da %72’lik oranla koruma terimleri konusunda bilinçli olduğu görülmektedir. Kemeraltı esnafının genelinin koruma terimlerini kendince tanımladığı, kiracı yapı kullanıcılarının da bilinçli olduğu söylenebilecektir. Bu durum kiracı olan esnafın da alanı benimsemiş ve sahiplenmiş olduğunun bir göstergesi olarak okunabilecektir.

- *Örneklem Ticaret Alanı Yapılarının Fiziki Durumları ile Kullanıcı Profili İlişkisi:*

Tescilli ticari yapılarda yapı sahipliğine göre yapıların fiziki durumları incelendiğinde kiracı kullanıcıların yer aldığı yapılarda iyi ve orta durumda olanların sayısının daha fazla olmasından dolayı kiracı esnafın yapılarına daha özenle baktığı söylenebilmektedir. Tescilli ticari yapılarda yapı sahipliğine göre yapının fiziki yeterliliğinden memnuniyet durumu incelendiğinde de küçük bir oranla da olsa yine sayıca fazla olan kiracı kullanıcıların daha memnun oldukları görülmektedir.

- *Örneklem Konut Alanı Kullanıcılarının Kültür Varlıklarına İlişkin Bilgileri ile Kullanıcı Profili İlişkisi:*

Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanında tescilli yapı sahibi ve kiracı kullanıcıların oranı birbirine yakın olduğu tespit edilmiştir. %32’lik oran farkıyla kiracıların büyük bir çoğunluğu oturdukları yapıların tescilli olduğunu bilmedikleri yapı sahiplerine göre farkındalıklarının daha az olduğu görülmektedir. Kemeraltı Bölgesi örneklem konut alanında çalışma sınırı içindeki tescilli konut yapılarında 20 yıl ve daha fazla süre oturan yapı kullanıcılarının neredeyse tamamının yapı sahipleri olduğu görülmektedir. Yapı sahiplerinin %64’ünün yapılarının tescilli yapı olduğunu

bilmediklerini söylemeleri oldukça çarpıcıdır. Bu oranın yüksek olması konut sahiplerinin koruma konusunda umursamaz davrandıkları veya bildiklerini saklamakta olduklarını düşündürmektedir. Bu durum ayrıca merkezi ve/veya yerel yönetim örgütlerinin bu kişilerin yapılarıyla ilgili olarak bilinçlendirilme ya da gereksinim konusunda kendileriyle hiç iletişime geçmemiş ve destek olmamış olduklarını, tescil sonrasında yapıların ve yapı kullanıcılarının tamamen kendi kaderine terk edilmiş olduğunu göstermektedir.

Örnekleme konut alanındaki tescilli yapı sahiplerinin yaklaşık yarısı konutlarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu bilmektedir. İkamet ettikleri konutlarının kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu kiracıların %68 gibi büyük bir çoğunluğunsa bilmediği tespit edilmiştir. Bu veri de ülkemizde tarihsel çevre koruma konusundaki bilinçlendirme çalışmalarının sınırlılığını ortaya koyan önemli bir gösterge oluşturmaktadır.

- *Örnekleme Konut Alanı Yapıların Fiziki Durumları ile Kullanıcı Profili İlişkisi:*

Kemeraltı Bölgesi örnekleme konut alanı tescilli yapı sahiplerinin yapılarının fiziki durumları iyi ve orta derecede olan yapı sayısı fazla iken kiracı kullanıcılara bakıldığında ise orta ve kötü derecede olan yapıların arttığı görülmektedir. Tescilli konut taşınmazlarının büyük bir kısmı 1 veya 2 hissedarlı parseller olduğu tapu kayıtlarından elde edilmiştir. Hissedar sayısı arttıkça fiziki durumu orta ve kötü olan yapı sayısı arttığı söylenebilmektedir. Hissedar sayısının artışı doğrudan yapı üzerinde söz sahibi olamama veya sahiplenememe durumunu getirdiğinden bu yapıların bakım ve onarımının daha fazla ihmal edilmekte olduğu çıkarımını yapmak mümkündür.

Kemeraltı Bölgesi örnekleme konut alanında tescilli yapı kullanıcılarına yapılarının onarım ihtiyacının olup olmadığı sorulduğunda hem yapı sahipleri hem de kiracılar yüksek oranda onarım ihtiyacının olduğunu belirtmişlerdir. Yapılarını 20

yıl ve daha fazla yıldır kullanan kullanıcıların çoğunluğu yapı sahibi olup %80'nin konutlarının onarım ihtiyacı olduğunu düşünmektedir.

- *Yapıların El Değişimleri ve Fiziki Durumlarının İlişkisi:*

Örneklem alanlar içerisindeki satış yoluyla el değiştirmiş olan tescilli konut ve ticari taşınmazların en son satışı yapıldığı yıllar baz alınarak onarım geçirme durumları karşılaştırılmıştır. 1976 – 1980 yılları ve 1986 – 2010 yılları arasında satış yapılmış taşınmazların oranı artmakta, buna paralel olarak basit onarımı yapılmış yapı sayısı da bu dönemde diğer yıllara göre daha fazla olmaktadır. 1966 – 1970 yılları ve 1986 – 1990 yılları arasında satışı yapılmış taşınmazların da restorasyon oranı yüksektir.

- *Son verirken:*

Tezin ilk bölümlerinde anlatıldığı üzere seçilen 2 örneklem alanında farklılıklar bulunmaktadır. İkiçeşmelik Caddesi'nin birbirinden ayırdığı İzmir tarihsel kent merkezini oluşturan ticaret ve konut alanları dönemler içerisinde farklı değişim ve dönüşümler yaşamıştır. Çalışma alanının büyüklüğü, süre ve işgücü kısıtlılığı değerlendirildiğinde ticaret ve konut bölgelerinden temsil gücü yüksek iki çalışma alanı belirlenerek bir araştırma gerçekleştirilmiştir. 2 alanda da kullanıcı değişiminin hareketli olarak yaşandığı görülmektedir. Kemeraltı bölgesinin ilk kullanıcıları günümüzde alanda ikamet etmemektedirler fakat alanın bugünkü yeni kullanıcıları bulunmaktadır. Buna rağmen yapılacak olan çalışmalarda alanın bugünkü kullanıcıları da gözetilmesi gerekmektedir. Kemeraltı için yapılması düşünülen ve ön çalışmaları başlatılan projede 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uygulamaları alan kullanıcılarının istek ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yapılmalıdır.

Bölgede altyapı ve onarım konusunda eksiklerin çok fazla olduğu görülmektedir. Özellikle konut bölgesi olmak üzere yapı kullanıcıları genel olarak koruma konusunda yetersiz bilinç durumuna sahip oldukları görülmüştür. Kültür varlıklarının korunabilmesi için yapı kullanıcılarının bilinçlendirilmesi gerekmektedir. Onarım ve koruma sorunlarının çözülebilmesi için öncelikle alan kullanıcılarına bu konuda eğitim verilerek bilinçlendirme çalışmalarına başlanmalıdır. Tescilli yapılara, alan kullanıcısı tarafından yeni müdahaleler yapılmıştır. Bu müdahalelerin çoğu kullanıcı bilinçsizliğinden kaynaklı olarak dokuya aykırı değişiklikler olmuştur. Bu nedenle alandaki değişikliklerin tescil ve tespit edilerek envanter çalışmasının tekrar yapılması gerekmektedir.

Kemeraltı'nın 1990'larda yeniden göç aldığı dönem, kullanıcı profilinin de değiştiği dönem olmaktadır. Kemeraltı'nın belirli bölgelerinde boşaltmalar olmuştur. Alsancak bölgesinin üst gelir grubuna hitap etmeye başlaması, Kemeraltı'nın orta ve alt gelir gruplarının kullanmaya başlamasına neden olmuştur. 1960 yılı öncesine dair bölgedeki el değişim bilgisine ulaşma imkanı kısıtlı olmaktadır. El değişimine uğramış yapılar kullanıcı tutmayı başaramamıştır. Koruma süreçlerinin sadece fiziki bir süreç olmayıp sosyolojik boyuta da sahip olmasının bir kanıtı gibi Kemeraltı konut bölgesi çöküntü alanına dönüşmeye yüz tutmuş olduğu görülmektedir.

Kemeraltı için yapılması planlanan güncel projelerin daha önce uygulanmış tarihsel kent merkezlerinin sadece ekonomik yönünü öne çıkaran olumsuz örneklerle benzeme endişesi duyulmaktadır. Mevcut örneklerin tekrar yaşanmaması için kentin sosyal boyutlarına önem verilerek çalışmaların yürütülmesi gerekmektedir. Değişen ticaret kültürü Kemeraltı Çarşısı'nın da profilinin değişmesine neden olmuştur. Kemeraltı Çarşısı; züccaciye, hediyelik eşya, ev dekorasyon malzemeleri, spor ekipmanları, yeme-içme mekanları, bebek malzemeleri, giyim, tekstil ve hırdavatçı gibi çok çeşitli ticari faaliyetleri barındırmaktadır. Yaşanan sosyo-ekonomik değişimlere rağmen bu ticari çeşitliliği barındırması hala merkez niteliği taşıdığını göstermektedir. Örneklem ticaret alanı, ticari faaliyetleri bakımından genel anlamda iyi durumda olduğu görülmektedir. Ancak bunun devamlılığının sağlanabilmesi için sürdürülebilir koruma politikalarının uygulanması gerekmektedir. Bu noktada küçük esnaf yapısının da sürdürülmesi önem kazanmaktadır. Kemeraltı'nın ticaret, hizmet

ve yönetimsel fonksiyonları barındırmasıyla merkez olma niteliğini halen daha sürdürdüğü görülmektedir. Alanın merkezi niteliğinin ve ticari faaliyetlerinin sürdürülebilmesi küçük esnaf yapısının devam ettirilmesine bağlıdır. Kemeraltı'nın mevcut küçük esnaf modeli çalışan bir sistemdir. Bu alışan sistemi başka bir modelle değiştirmek yerine korumak gerekmektedir.

Ticaret bölgesinde öncelikli olarak alanın altyapı sorunlarının giderilmesi, esnafın evre ve yapı bazında koruma konusunda bilinçlendirilmesi ve onarım konusunda çeşitli engellerle karşılaşan esnafa destek verilmesi gerekmektedir. Konut bölgesi hakkında aktarılan güncel söylemlerde alanın çöküntü halini alıp almadığı tartışma konusudur. Bölgenin mevcut yapısında yoksunluğun ve bilinçsizliğin fazla olması dolayısıyla herşeyden önce koruma anlamında bu sorunların giderilmesi gerekmektedir. Konut bölgesinde de öncelikle alan kullanıcılarının bilinç ve ekonomik düzeyinin artırılmasına yönelik çalışmalar ilgili belediyeler ve kurumlar aracılığıyla yapılmalıdır. Böylelikle alan kullanıcılarının hem Kemeraltı'nın tarihsel önemi ve değerini anlamalarıyla hem de koruma ve yenileme konusunda bilinlenmeleriyle bölgenin daha etkin bir biçimde korunması sağlanabilir.

KAYNAKLAR

- Ahunbay, Z. (1996). *Tarihi çevre koruma ve restorasyon* (2. Baskı). İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Aktüre, S. (2003). *Plancı gözüyle son 20 yılda kentsel korumanın iç ve dış dinamikleri”; her dem yeşil yapraklı bir ağaç Cevat Erder’e Armağan* (Derleme Kitap, Derleyen Güçhan, Neriman Şahin). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi.
- Aru, K. A. (1955). *İzmir’in imar planı raporu*. İzmir: K. A. Aru Arşiv Yayını.
- Asatekin, G. (1994). *The role of the in conservation a proposal for the evaluation of traditional residential architecture in Anatolia*. Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Atay, Ç. (1978). *Tarih içinde İzmir*. İzmir: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları.
- Atay, Ç. (1991). Metropolleşmeye doğru İzmir. *Ege Mimarlık*, 91/2, 43-46.
- Atay, Ç. (1993). *İzmir’in İzmir’i* (1. Baskı). İzmir: Ege Sanayicileri ve İş Adamları Derneği Yayını.
- Aysel, F. A., Göksu, S. ve Oral, Y. (1996). *Habitat II dünya deneyimleri kapsamında İzmir bağlamına nasıl bakılabilir: Bir gelişmenin anatomisi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yayını.
- Batkan, Ö. (2002). Agora ve çevresi koruma – geliştirme ve yaşatma projesi. *Ege Mimarlık Dergisi*, 02/3, 43.
- Baykara, T. (1974). *İzmir şehri ve tarihi* (1. Baskı). İzmir: Ege Üniversitesi Arkeoloji Enstitüsü Yayınları.

- Baykara, T. (1992). Kemeraltı binlerce yılın hatırası. *Ege Mimarlık Dergisi*, 92/1, 4.
- Benzergil, G. (2006). *Tarihi sokak strüktürlerinde Cumhuriyet Dönemi'nde meydana gelen değişimlerin koruma bağlamında irdelenmesi: Kemeraltı – 871 Sokak Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Beyru, R. (2000). *19. yüzyılda İzmir'de yaşam* (1. Baskı). İstanbul: Literatür Yayınları.
- Bilsel, C. (1999). *19. yüzyılda Osmanlı liman kenti İzmir'de kültürler, mekan üretim biçimleri ve kent mekanının dönüşümü Osmanlı Mimarlığının 7 yüzyılı "uluslarüstü bir miras" yapı*. İstanbul: Endüstri Merkezi Yayınları.
- Binzet, S., Yılmaz, F. ve Yetkin, S. (2003). *İzmir kartpostalları 1900* (1. Baskı). İzmir: İzmir Büyük Şehir Belediyesi Kültür Yayınları, 31-95.
- Braudel, F. (2004). *Maddi uygarlık:dünyanın zamanı*. İstanbul: İmge Kitabevi.
- Çelik, D. ve Yazgan, M. E. (2007). Kentsel peyzaj tasarımı kapsamında tarihi çevre korumaya yönelik yasa ve yönetmeliklerin irdelenmesi. *ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Dergisi*, 9 (11), 1-10.
- Çetin, R. Z. (2012). *Tarihi kent merkezlerinde yeniden canlandırma politikaları üzerine değerlendirme, İzmir Kemeraltı örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Çolak, N. İ. (2013). *Kentsel dönüşüm mevzuatının hukuksal değerlendirilmesi*. <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDegerlendirmeN.Colak.pdf>.

- Çırak, A. A. (2007). Tarihi dokularda değişen kimlik ve aidiyet. *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Tarihi Lisansüstü Programı Doktora Programları Sempozyumu*. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi.
- Çırak, A. A. (2008). The impacts of different ethnic local identities upon enrichment of urban spatial structure: case on Izmir city. *Ethnically Diverse City Conference*.
- Çırak, A. A. (2010). Korumanın toplumsal ve kültürel boyutu neden önemli? – biz nasıl bakıyoruz?. *Planlama Dergisi*,1, 29.
- Çırak, A. A. (2012). Tarihsel kent merkezlerinde erişilebilirlik ve kullanım sorunları: İzmir ve Alaçatı örnekleri. *Herity Symposium*.
- Demirer, G.N. ve Torunoğlu, E. (1997). *Çevresel/ ekolojik yıkıma siyasal bir yaklaşım*”, ve kirlendi dünya. Ankara: Öteki Yayınevi.
- Dumreicher, H., Kolb, B. (2008). Place as a social space: fields of encounter relating to the local sustainability process. *Journal of Environmental Management*, 87(2) , 317-328.
- Göksu, E. ve Çırak, A. A. (2012). İzmir'in modernite ile ikinci buluşması: 1951 İzmir imar planı proje müsabakası. *Uluslararası Kentsel Planlama ve Tasarım Sempozyumu*.
- Gültekin, N. ve Özcan, Z. (1994). Tarihsel çevrede turizm adına işlev değişikliklerinde biçim /öz / yer birlikteliği. *Uluslararası VI. Yapı ve Yaşam Kongresi*.
- Gültekin, N. T., (2012). *Erken Cumhuriyet kentlerinin imarı ve Türkiye’de kentsel planlama anlayışının gelişimi*. Cumhuriyet Dönemi Türk Kültürü. Ankara: Atatürk Kültür, Dil ve Tarihi Yüksek Kurumu Yayını.

Günay, Z. (2010) *Neoliberal kentleşme dinamikleri çerçevesinde tarihi çevrenin sürdürülebilirliği: Sürdürülebilir kentsel koruma modeli*. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Güvenç, B. (1991). Kentlerin kimliği ve Antalya üzerine notlar, öneriler, örnekler. *Mimarlık Dergisi*, 1, 19-28.

Icomos Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi Türkiye Milli Komitesi, (b.t.). 24 Eylül 2014, <http://www.icomos.org.tr/?Sayfa=Icerik&ayrinti=Icomos&dil=tr>

Ediz, A., Keskiner, C. ve G. (2009). *İzmir kent tarihi*. İzmir: İzmir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü.

Karabağ, N. E. (2008). *Kent arkeolojisi metoduyla çok katmanlı kentlerdeki tarihsel sürekliliğin çözümlenerek korunması, İzmir örneği*. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Karadağ, A. (2000). *Kentsel gelişim süreci çevresel etkileri ve sorunları ile İzmir*. İzmir: Titizler Şekil Baskı Hizmetleri.

Karakurt, E. (2006). Kentsel mekanı düzenleme önerileri: modern kent planlama anlayışı ve postmodern kent planlama anlayışı. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 26, 6.

Kayın, E. (1998). *Historical evolution of hostelry buildings with particular reference to those within the inner-city of Izmir from the 17th to the first quarter of the 20th centuries*. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Kayın, E. (2004). Oteller Sokağı / Oteller Bölgesi / Kemeraltı neden / nasıl korunsun. *Ege Mimarlık Dergisi*, 04/4, 52

Kayın, E. (2008). “Geçmişle yüzleşmek: Kemeraltı-Basmane” atölyesinden kentsel mekan-kentli ilişkisine yönelik çıkarımlar. *Ege Mimarlık Dergisi*, 08/1, 64

- Kayın, E. (2009). Mekansal ve sosyo-ekonomik “tümleşiklikler-parçalanmışlıklar” geriliminde “İzmirlilik”. *İzmirli Olmak Sempozyumu*. İzmir: Ege Üniversitesi.
- Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu* (2002). İzmir Büyükşehir Belediyesi. İzmir.
- Kılıç, S. E. ve Aydoğan, M. (2006). Katılımcı bir kentsel dönüşüm projesi: İzmir-Kemeraltı tarihi kent merkezi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 15, 61-71.
- Kıray, M. (1998). *Örgütlemeyen kent: İzmir* (2.Baskı). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Kiper, P. (2004). Tüketim mekanları ve yitirilen kent kimlikleri. *Planlama Dergisi*, 4, 30, 14-18.
- Kuban, D. (2009). *Türkiye’de kentsel koruma- kent tarihleri ve koruma yöntemleri*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Kurtuluş, H. (2003). Mekanda billurlaşan kentsel kimlikler: İstanbul’da yeni sınıfsal kimlikler ve mekansal ayrışmanın bazı boyutları. *Doğu Batı Düşünce Dergisi*, 23, 79-104
- Martal, A. (1992). *16. yüzyıldan 20. yüzyıla ticaret ve sanayinin gelişimi*. İzmir: Yapı Kredi Yayınları.
- Mazı, F. (2009). Tarihi çevrenin korunmasında sosyo-ekonomik faktörlerin etkisi. *Mevzuat Dergisi*, 138, 1
- Noyan, F. K. (2007). *İzmir / Kemeraltı Mirkelamoğlu (Mirkelam) Hanı restorasyon önerisi*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Oban(Çakıcıoğlu), R. (2006). *İzmir’in eski kentsel dokusunun korunması ve turizm açısından değerlendirilmesi*. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir

- Özcan, Z., Gültekin, N. T., Dündar Ö. G. ve Sat, A. (2005). *Geleneksel konut dokusunda kullanılabilirlik ölçütlerinin belirlenmesi: Talas ve İncesu örnekleri*. Ankara: Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayını.
- Özdemir, M. (2005). Türkiye’de kültürel mirasın korunmasına kısa bir bakış. *Planlama Dergisi*, 1, 20-25.
- Serçe, E., Yılmaz, F. ve Yetkin, S. (2003). *Küllerinden doğan şehir* (1.Baskı). İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Kültür Yayını.
- Sönmez, İ. Ö. (2001). *Yapısal dönüşümler sürecinde toplumsal dışlanmışlıkların oluşumu “İzmir tarihi kent merkezi geçiş alanı örneği”*. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Şahin, P. (2008). *Tarihi çevreleri koruma sürecinde yaşanan fiziksel ve sosyo-kültürel değişim “ Ankara-Ulus tarihi kent merkezi İstiklal mahallesi örneği”*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Taner, T. (2001). İzmir Kemeraltı tarihi kent merkezini koruma canlandırma projesi. *İzmir Kent Kültürü Dergisi*.
- Tankut, G. (1993). *Bir başkent in imarı*. İstanbul: Anahtar Kitaplar Yayınevi.
- Tekeli, İ. (2003). *Modernite projesi içinde yapıların ve kentsel dokuların korunması sorunsalı”; her dem yeşil yapraklı bir ağaç Cevat Erder’e Armağan* (Derleme Kitap, Derleyen Güçhan, Neriman Şahin). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi.
- Tekeli, İ. (2014). *İzmirlilerin tarih ile ilişkisini güçlendirme projesi / İzmir-tarih projesi tasarım stratejisi raporu*. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Yayını.
- Tokay, V. (2005). “Yeni tasarım kültürü ışığında alışveriş mimarlığı, gösteri kültürü”. *Mimarlık Kültür Sanat Yapı Dergisi*, 286, 58-64.

Turgut, H., Atabeyoğlu, Ö., Yeşil, P., Yılmaz, H. (2009). Fiziksel kentsel gelişme ve nüfus değişiminin değerlendirilmesine farklı bir yaklaşım. *Alatoo Academic Studies*, 4, 1.

Umar, B. (1984). Eski eserlerin korunması ve hukuk, İstanbul'dan Göreme'ye kültür mirasımız. *Milliyet*, 70

EKLER

Kemeraltı Çarşı Bölgesi Tescilli Ticari Yapıların Anket Formu

1. Anket No: 2. Pafta No: 3. Ada No: 4. Parsel No:

5. Bina No: 6. Birim sayısı: 7. Birim Kodu: 8. Kat sayısı:

9. Zemin kat arazi kullanım türü:

10. Üst kat arazi kullanım türü:

11. Cephe Kaplaması:

Boyalı ☐ Boyasız ☐ Sıvasız ☐ Taş ☐ Plastik ☐ Ahşap ☐ Diğer ☐

12. Yapının fiziki durumu (iyi, orta, kötü, harabe)

13. Yapının onarım geçirme durumu (basit onarım, restorasyon, rekonstrüksiyon)

14. Yapının onarım gereksinimi var mı?

15. İşyerinin ticaret türü; Toptan ticaret , perakende ticaret , toptan+perakende ticaret , imalat, depo

16. İşyerinin niteliği / ticari aktivite-kullanım türü:

17. İşyeri Sahipliliği

a.Yapı sahibi..... Yapıyı aldığı yıl.....

b.KiracıKaç yıldır kiracı.....

c.Diğer.....

18. Bu işyerini kaç yıldır işletiyorsunuz?

19. Ticari aktivite/kullanım türünü-sektörü değiştirdiniz mi, değiştirdiyseniz hangi nedenle ve hangi yıl değiştirdiniz?

20. Kemeraltı'nda çalışmaya ne zaman başladınız?

- a.1960 öncesinde
- b.1960 - 1980 arası
- c.1980 - 1990 arası
- d.1990 - 2000 arası
- e.2000 - 2010 arası
- f. 2010 sonrası

21. Kemeraltı'nda çalışmaya/iş kurmaya nasıl karar verdiniz?

22. Aslen nerelisiniz?

(23, 24, 25) Başka bir şehirden gelmiş ise sorulacak sorular;

23. İzmir'e hangi şehirden geldiniz?

(.....il)

24. İzmir'e ne zaman taşındınız?

- a.1960 öncesinde
- b.1960 - 1980 arası
- c.1981 - 2000 arası
- d.2000 sonrası
- e.2000-2010 arası
- f.2010 sonrası

25. İzmir'e geliş nedeniniz nedir?

- a.İş bulmak amacıyla
- b.Akrabalara yakın olmak için
- c.Ailevi nedenler
- d.Göç (zorunlu/istemli sorulacak)
- e.Diğer

26. Daha önce bu işyerindeki kullanım türünü biliyor musunuz? Ticaret ise daha önce hangi ticaret sektörlerinin bulunduğunu biliyor musunuz?

27. Daha önce burayı kullanan kişiyi biliyor musunuz? Biliyorsanız şimdi nerede çalışmaktadırlar?

28. Kemeraltı dışında nerede ve hangi sektörde çalışmak istersiniz?

29. Müşterileriniz İzmir'in daha çok hangi bölgelerinden geliyor, müşteri profilinizde geçmişten günümüze değişim var mı? Müşteri profilinden memnun musunuz? Siz hangi kitleye hitap ediyorsunuz?

30. Eviniz hangi semtte bulunuyor?

Yapı Çevresi Teknik Ve Sosyal Altyapı Durumu

31. Altyapı sistemi açısından herhangi bir sorun yaşıyor musunuz? (Su, kanalizasyon, elektrik, doğalgaz)

☐ Evet (.....sorunu belirtiniz.) ☐ Hayır

32. Kemeraltı'na ulaşım olanaklarından memnun musunuz?

☐ Evet (.....sorunu belirtiniz.) ☐ Hayır

33. İşyerinizin konfor koşullarından/fiziki yeterliliğinden memnun musunuz?

Koruma Süreçlerine İlişkin Bilinç Durumu ve Görüşler

34. İşyerinizin kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu biliyor musunuz?

35. Kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı nedir biliyor musunuz? Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nu biliyor musunuz? Bilmiyorsanız ne ifade ettiğini düşündüğünüzü söyleyebilir misiniz?

36. Sizce Kemeraltı bir tarihsel çevre olarak korunuyor mu?

37. Yapınızın tescilli/koruma altına alınmış bir yapı olduğunu biliyor musunuz?

Koruma Süreçlerinde Yapıya Yapılan Müdahalelere İlişkin Bilgiler

38. Yapının içinde değişiklikler yapıldı mı? (ekleme, bölme gibi) Bu değişiklikler strüktürel (yapısal) mi, yoksa kaldırabilir eklemeler midir?

39. Yapınızda herhangi bir onarım yapıldı mı? Yapıldıysa hangi türde;
basit onarım / restorasyon / rekonstrüksiyon

40. Cephe yenileme/cepheye müdahale, çatı onarımı, boya, badana, banyo, mutfak düzenleme, dış cephe yenileme, merdiven güçlendirme var mıdır?

41. Yapının onarım ihtiyaçları var mı? Varsa sizce hangi alanlarda onarıma gereksinim var?

42. Onarım konusunda sıkıntı yaşıyor musunuz? Yaşıyorsanız sizce sıkıntının nedeni nedir?

Alana ve Yapıya İlişkin Kullanıcının Görüşleri

43. İşyerinizin konfor durumundan/niteliklerinden memnun musunuz?

a. Çok Memnun b. Memnun c. Memnun değil.

(Memnun değilseniz hangi özellikler/neden).....

(Memnunsanız hangi özellikler/neden).....

44. Tarihi bir çevrede çalışmaktan memnun musunuz? Sizce Kemeraltı Çarşısı'nın avantajlı / dezavantajlı ya da sevdiğiniz sevmediğiniz yönleri neler? En avantajlı 3, en dezavantajlı 3 şey sıralayabilir misiniz?

45. İşyerinizin sizce avantajlı / dezavantajlı ya da sevdiğiniz sevmediğiniz yönleri neler? En avantajlı 3, en dezavantajlı 3 şey sıralayabilir misiniz?

46. Belediyenin/Bakanlığın koruma projelerinden haberdar mısınız? Nasıl buluyorsunuz?

47. İşyerinden elde edilen ortalama aylık gelirinizden memnuniyet dereceniz nedir?

İyi ☐ Orta ☐ Kötü ☐

Kemeraltı Basmane Bölgesi Tescilli Konut Yapılarının Anket Formu

1. Anket No: 2. Pafta No: 3. Ada No: 4. Parsel No:
5. Bina No: 6. Birim sayısı: 7. Birim Kodu: 8. Kat sayısı:

9. Zemin kat arazi kullanım türü:

10. Üst kat arazi kullanım türü:

11. Cephe Kaplaması:

Boyalı ☐ Boyasız ☐ Sıvasız ☐ Taş ☐ Plastik ☐ Ahşap ☐ Diğer ☐

12. Yapını fiziki durumu (iyi, orta, kötü, harabe)

13. Yapının onarım geçirme durumu (basit onarım, restorasyon, rekonstrüksiyon)

14. Onarım gereksinimi var mı?

15. Konut Sahipliliği

a.Yapı sahibi..... Yapıyı aldığı yıl.....

b.KiracıKaç yıldır kiracı.....

c.Diğer.....

16. Aslen nerelisiniz?

(17, 18, 19) Başka bir şehirden gelmiş ise sorulacak sorular;

17. İzmir'e hangi şehirden geldiniz?

(.....il)

18. İzmir'e ne zaman taşındınız?

a.1960 öncesinde

b.1960 - 1980 arası

c.1981 - 2000 arası

d.2000 sonrası

e.2000-2010 arası

f.2010 sonrası

19. İzmir'e geliş nedeniniz nedir?

- a.İş bulmak amacıyla
- b.Akrabalara yakın olmak için
- c.Ailevi nedenler
- d.Göç (zorunlu/istemli)
- e.Diğer

20. Daha önce burayı kullanan kişiyi biliyor musunuz? Biliyorsanız şimdi nerede oturuyor?

21. Altyapı sistemi açısından herhangi bir sorun yaşıyor musunuz? (Su, kanalizasyon, elektrik, doğalgaz)

☐ Evet (.....sorunu belirtiniz.) ☐ Hayır

22. Evinizin/işyerinizin kentsel ve arkeolojik koruma alanı içinde olduğunu biliyor musunuz?

23. Yapınızın tescilli/koruma altına alınmış bir yapı olduğunu biliyor musunuz?

24. Yapının içinde değişiklikler yapıldı mı? (ekleme, bölme gibi) Bu değişikler strüktürel (yapısal) mı, yoksa kaldırabilir eklemeler midir?

25. Yapınızda herhangi bir onarım yapıldı mı? Yapıldıysa hangi türde;
basit onarım / restorasyon / rekonstrüksiyon

26. Cephe yenileme/cepheye müdahale, çatı onarımı, boya, badana, banyo, mutfak düzenleme, dış cephe yenileme, merdiven güçlendirme var mı?

27. Yapının onarım ihtiyaçları var mı? Varsa sizce hangi alanlarda onarıma gereksinim var?

28. Onarım konusunda sıkıntı yaşıyor musunuz? Yaşıyorsanız sizce sıkıntının nedeni nedir?