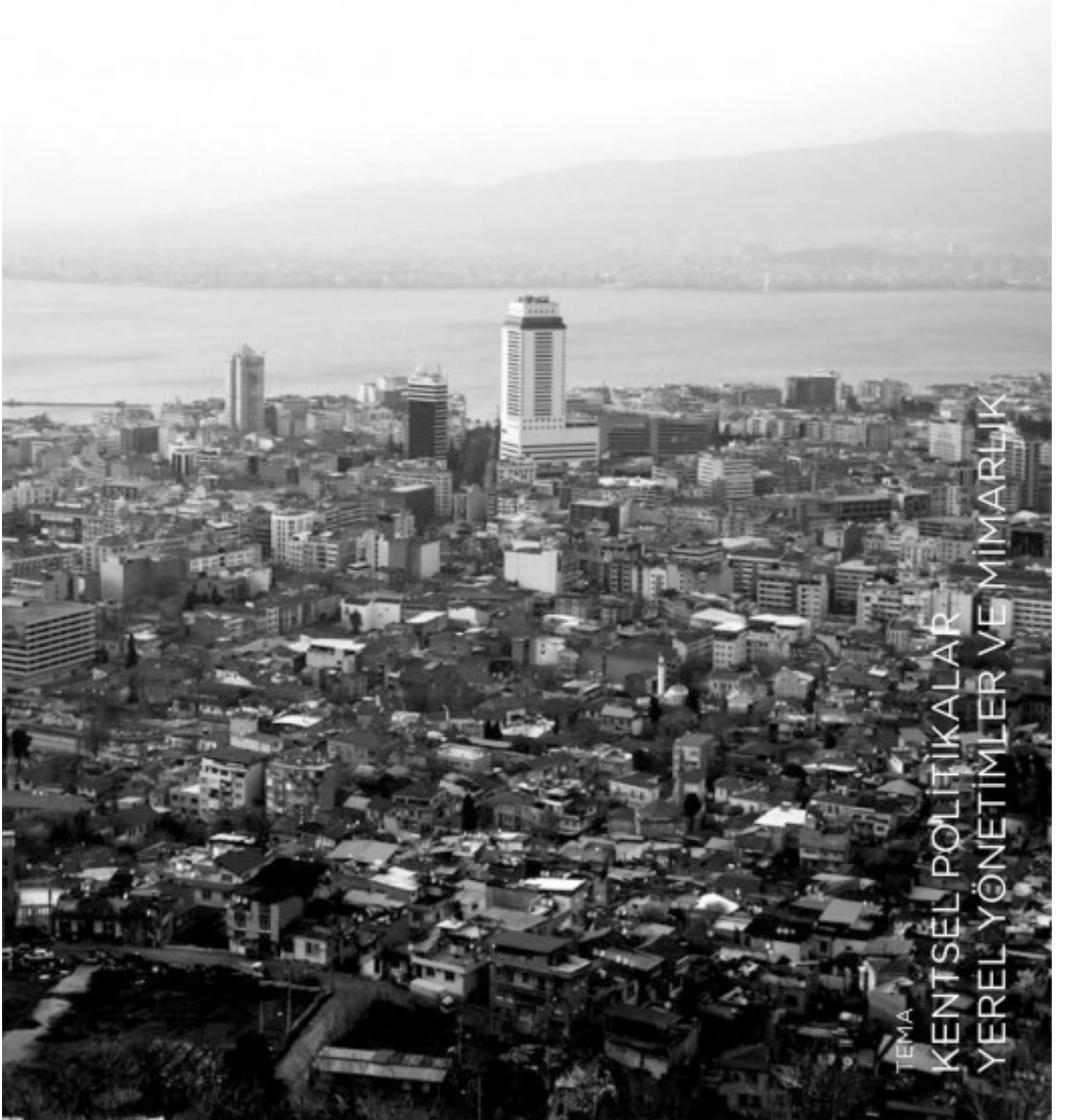




TEMA
KENTSEL POLİTİKALAR
YEREL YÖNETİMLER VE MİMARLIK

Türkiye Konut Politikalarının Konut Üretimine Yansımaları, İzmir’de Emlak (Kredi) Bankası Projeleri

Seda Kaplan Çiçin, Ufuk Doğrusöz, F. Emel Ardaman

MAKALENİN ADI Türkiye Konut Politikalarının Konut Üretimine Yansımaları, İzmir’de Emlak (Kredi) Bankası Projeleri

The Reflections of Turkey’s Housing Policies on Housing Production, Emlak Bank Projects in İzmir

MAKALENİN TÜRÜ Araştırma Makalesi

MAKALENİN KODU EgeMim, 2024-3 (123), 44-57

MAKALENİN YAZARLARI Seda Kaplan Çiçin, Ar. Gör. Dr.,

Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık Bölümü;

Ufuk Doğrusöz, Prof. Dr., Mimar Sinan Güzel Sanatlar

Üniversitesi, Mimarlık Bölümü Emekli Öğretim Üyesi;

F. Emel Ardaman, Prof. Dr., Mimar Sinan Güzel

Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Bölümü

MAKALENİN GÖNDERİM TARİHİ 04.06.2024

MAKALENİN KABUL TARİHİ 17.06.2024

YAZAR İLETİŞİM BİLGİSİ kplnseda@gmail.com;

ufuk.dogrusoz@gmail.com;

emelardaman@yahoo.com

ORCID 0000-0003-3861-7746;

0000-0003-1990-6833;

0000-0002-8254-5455

ÖZ Bu makale kapsamında, Erken Cumhuriyet döneminde konut aktörü olarak kurulmuş ve 2001’e kadar faaliyetini devam ettirmiş Emlak (Kredi) Bankası’nın konut politikaları ile karşılıklı ilişkisine yer verilecektir. Bu kapsamda makalenin tarihsel aralığı Emlak (Kredi) Bankası’nın aktif olarak konut üretiminde rol aldığı 1946-2001 yılları ile sınırlandırılmıştır. Bankanın projeleri arasında makale kapsamında İzmir’de 1946, 1960 ve 1980 eşikleri sonrasında farklı ölçeklerde tasarım ve üretimin gerçekleştirildiği konut projelerine odaklanılacaktır. Bu örnekler üzerinden, eşik noktalarındaki farklılıkların ortaya konması ile konut politikalarından gelen değişimin İzmir’deki konut üretimine etkisi tartışılmaktadır.

ANAHTAR KELİMELER Konut Mimarisi, Konut Üretimi, Kent Konutu, Emlak Kredi Bankası, İzmir.

Giriş
Kentsel mekânı biçimlendiren önemli eksenlerden birisi konut politikalarıdır. Türkiye’de konut politikalarının farklı dönemlerin egemen ideolojisi ile belirlenmesi her siyasi değişimde konut mimarisi ve üretim biçimlerini değiştirmiş, dolayısıyla bu tercihler kentlerin makro formuna etki etmiştir.

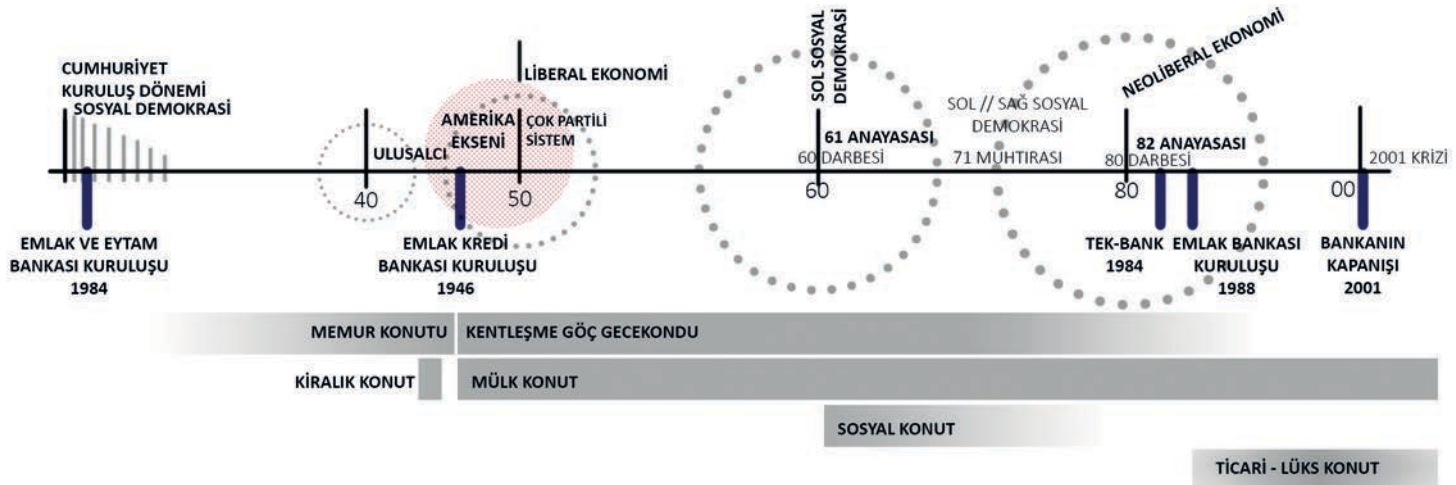
Türkiye’de konut politikalarının belirlenmesinde Erken Cumhuriyet döneminden 1980’li yıllara kadar devlet aktörü; 1980 sonrası benimsenen neoliberal politikalarla devlet ile özel sektör iş birlikleri; 2000 sonrası süreçte ise baskın olarak özel sektör öncü olmuştur. Konut politikalarının uygulanmasında, konut finansmanı ve üretiminin gerçekleştirilmesinde ve modern konut mimarisinin yaygınlaştırılmasında Emlak Kredi Bankası, 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adıyla kuruluşundan 2001 yılında kapanışına kadar devlet aktörü olarak rol almıştır. Cumhuriyet sonrası kurulan ilk bankalardan olan Emlak ve Eytam Bankası, ancak İkinci Dünya Savaşı sonrasında ilk konut üretimini yapabilmıştır. Ardından kentlerin konut alanlarının şekillenmesinde belirleyici bir aktöre ihtiyacın kaçınılmaz olduğunun görülmesiyle Banka’nın amaç ve görevleri yenilenerek 1946 yılında Emlak Kredi Bankası kurulmuştur (Kulu, 1969; Türkiye Emlak ve Kredi Bankası..., 1946).

Konut sorununun o yıllarda birçok boyutu vardır. Bunlardan ilki, kentlerde hızlı nüfus artışıyla birlikte oluşan ve döneminde “mesken buhranı” olarak adlandırılan konut ihtiyacıdır. Bu

konut ihtiyacı sadece dar gelir grubu için değil yeterli konut stoku olmayan kentlerde orta ve üst gelir grubunun ihtiyaçlarını da kapsamaktadır. Diğer yandan, devletin konut üreticisi ve finansörü olabilmek için sınırlı imkânları vardır. Konut alanında özel sektör ise henüz güçlenmemiştir çünkü küçük yatırımcı veya girişimcilerin sermaye azlığı ve en önemlilerinden biri mimarlık hizmetine ulaşmak sınırlıdır. Konut sorununun diğer boyutu ise, çağdaş konut mimarisinin geliştirilmesi ve yaygınlaştırılmasının gerekliliğidir. Bunlar bir arada düşünüldüğünde devletin, giderek artan gecekondu sayısına rağmen orta ve üst gelir grubuna yönelik konut üreticisi olmayı tercih ettiği anlaşılmaktadır. Bu sınıfa yönelik konut üretimi sağlanırken, modern kent dokusunun oluşturulabilmesi için konut alanlarının planlaması, konut mimarisi ve tipolojisinin model üretimlerini yapmayı hedeflemiştir.

Cumhuriyet sonrasında başlayan Batılılaşma ekseninde modern konut tasarımının nasıl olacağı uzunca bir süre araştırma ve deney alanı olmuştur. 1950’ler boyunca modern mimarlık ve planlama ilkelerini takip eden önemli konut projeleri Türkiye mimarlığına kazandırılmıştır. Özellikle Emlak Kredi Bankası, projelerini özel üreticilerden farklı olarak hem planlama hem de yapı ölçeğinde yapabilmiş, farklı ölçeklerdeki toplu konut projelerini sosyal kültürel donatılarıyla birlikte tasarlayıp inşa etmiştir. Çağdaş konut tasarımının araştırıldığı bu süreçte Banka’nın kent içi ve kent dışı için tasarımlarını gerçekleştirdiği; konut ihtiyacını bütüncül olarak karşılamaktan çok, sınırlı imkânları

SAĞ ÜSTTE Emlak Bankası konut üretiminde eşik noktaları. (Kaplan Çiçin, 2023) (Görsel 1)



ile az sayıda model projeler üreterek konut mimarisinin geliştirilmesine rol model olmayı hedeflediği; kısacası, kent konutu tasarımı üzerine sürekli araştırma yapan bir kurum olduğu Kaplan Çiçin'in (2023) tezinde ele alınmıştır. Farklı dönemlerde ürettiği projelerde kendi dönemlerinin yeni şartlarına uygun, toplu konut tipolojisi denemeleri olarak tasarlandıkları için Banka'nın bu projeleri "kent konut deneyi" olarak tarif edilmiştir.

Banka, genellikle hızlı kentleşmekte olan İstanbul, Ankara ve İzmir'de yenilikçi ve önemli projelerini gerçekleştirmiştir. Dönemin şartlarına göre ise farklı kentlerde de uygulamalarda bulunmuştur. 1990'lı yıllarda ise etkinlik alanı farklı şehirlere yayılmıştır (Kaplan Çiçin, 2023). İstanbul ve Ankara'da uygulanan projelerde olduğu gibi, İzmir özelindeki projelere bakıldığında da farklı dönem projelerinin, sadece Banka'nın değil Türkiye konut üretiminin değişimine paralel olarak çeşitlendiği görülmüştür. Bu üç büyük şehrin kentleşme tarihleri, kendilerine özgü bir gelişim çizgisi ve diline sahip olmakla birlikte, aynı eşik noktalarında ortak değişimler yaşamışlardır. Ancak İzmir projelerine bu eşik noktalarının yansımalarının bazen eş zamanlı olmadığı görülmüştür. Bunun sebeplerinden bazıları, İzmir'in savaş sonrasında kenti yeniden imar etme çabaları, geleneksel konut dokusunun ardından kooperatifler aracılığıyla üretilen bahçeli ev konut tipolojisinin bu kentin kentleşme hızına paralel olarak daha uzun süre devam etmesidir.

Bu makale kapsamında öncelikle,

“TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARININ BELİRLENMESİNDE ERKEN CUMHURİYET DÖNEMİNDEN 1980’Lİ YILLARA KADAR DEVLET AKTÖRÜ; 1980 SONRASI BENİMSENEN NEOLİBERAL POLİTİKALARLA DEVLET İLE ÖZEL SEKTÖR İŞ BİRLİKLERİ; 2000 SONRASI SÜREÇTE İSE BASKIN OLARAK ÖZEL SEKTÖR ÖNCÜ OLMUŞTUR”

Erken Cumhuriyet döneminde konut aktörü olarak kurulmuş ve 2001’e kadar faaliyetini devam ettirmiş Emlak (Kredi) Bankası’nın, konut politikaları ile karşılıklı ilişkisine yer verilecektir. Bu kapsamda makalenin tarihsel aralığı Emlak (Kredi) Bankası’nın aktif olarak konut üretiminde rol aldığı 1946-2001 yılları ile sınırlandırılmıştır. Bankanın projeleri arasından İzmir’de 1946, 1960 ve 1980 eşikleri sonrasında farklı ölçeklerde tasarım ve üretimini gerçekleştirdiği konut projelerine odaklanılacaktır. Türkiye konut üretim tarihinin eşik dönemleri olan bu yıllar aralığında İzmir kentinde üretimleri gerçekleştirilmiş konut projelerinin ele alınması ile, değişen konut politikalarının İzmir’deki konut üretimine etkisinin ortaya konması amaçlanmıştır.

1. Türkiye Konut Politikaları ve Emlak (Kredi) Bankası, 1946-2001

Emlak (Kredi) Bankası’nın gelişim süreci Türkiye’nin geçirdiği önemli eşik noktalarına paralel şekilde gerçekleşmiştir. Bu eşik noktaları

Cumhuriyet’in kuruluş yılları, İkinci Dünya Savaşı sonrası, 1960 darbesi sonrası planlı kalkınma dönemi ve 1980 darbesi sonrasında neoliberal politikaların oluşturduğu süreçlerdir. Bu tarihlerin hepsinde ülke ekonomik, politik, kültürel, demografik olarak birçok açıdan değişim göstermiştir. Her dönem farklı bir ideolojiyi beraberinde getirmiştir. Bu değişimler kaçınılmaz olarak devlet kurumlarını ve üretimlerini etkilemiştir. Ayrıca, her dönemin konut politikaları doğal olarak hem dönemin konut üretim biçimlerini şekillendirip değiştirirken, hem de gelecek süreç için olumlu veya olumsuz bir zemin oluşturmaktadır (Görsel 1). Konut üretim biçimleri, her zaman eşzamanlı ve doğrusal olarak ilerleyen gelişmeler olmasa da, birbiri üzerine eklenerek devam eden bir olgudur. Tekeli (2012)’ye göre, “Her dönemin konut sorununu çözmek için geliştirdiği sunum biçimleri ile geliştirdiği söylem ve beklentiler, büyük ölçüde bir sonraki dönemin konut sorunlarının hem nesnel hem de öznel temelini oluşturmaktadır”.

1.1. Erken Cumhuriyet Döneminde Konut Politikaları ve Türkiye Emlak ve Eytam Bankası

Cumhuriyet'in kuruluş yılları sonrasında konut uzun süre devletin ana gündem maddelerinden biri haline gelememiştir. Savaşın çıkan ülkenin ekonomik olarak kendini yenilemesi, sanayi yatırımları yapması, kentsel alt ve üst yapıları hazırlaması gerekmiştir (Tekeli, 2012). Bu ortam ve koşullarda, inşaat çalışmalarını organize edecek ve finans çalışmalarını yürütecek bir kuruluş gerekli olmuştur. Diğer taraftan, savaş sonrası yetim kalan binlerce kişinin paralarının güvenli ve rasyonel şekilde değerlendirmesini sağlayacak bir kuruluşa ihtiyaç vardır. Bu iki ihtiyaca yönelik olarak, "yurdun hızla imarına hizmet etmek ve yetim paralarının güvence altına alınması amacıyla" 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası Türkiye'nin üçüncü bankası olarak kurulmuştur (Emlak ve Eytam Bankası..., 1926; Evimiz: 60. Yıl, 1986). Banka'nın ilk şubesi başkent Ankara'da değil, kuruluş amacına uygun olarak Kurtuluş Savaşı'nın tahribatına en çok uğramış İzmir'de açılmıştır (Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1973). Banka ilk yıllarda İzmir'de finansman desteği sağlarken, bu kentteki ilk konut üretimi ancak 1950 sonrasında gerçekleştirilmiştir. Bina yapımını destekleyici bir kuruluş olarak Emlak ve Eytam Bankası Cumhuriyet'in ilanının hemen ardından kurulmuş olmasına rağmen ilk konut üretimi yaklaşık 20 sene sonra Ankara'da memur konutu ihtiyacına yönelik olarak gerçekleştirilmiştir¹.

1.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Konut Politikaları ve Türkiye Emlak Kredi Bankası

1945 sonrasında Türkiye'de İkinci Dünya Savaşı'nın olumsuz etkileri tüm alanlarda azalmaya başlamıştır. Bu süreç beraberinde çok partili sisteme geçişi ve ekonomik, politik ve demografik yapıda birçok yeniliğin başlangıcını hazırlamıştır. Çok partili sisteme geçişin ardından kurulan Menderes hükümetinin 10 senelik iktidarı, liberal politikalar ve Amerika yörüngesinde sürmüştür. 1947 yılında alınan Marshall Yardımı, Türkiye'de bir yandan sanayinin gelişimini etkilemiş bir yandan Türkiye'nin tarım devleti

olmasını öngören yardım politikasıyla tarım sektörü için yapılan yardım ve gönderilen traktörler kırdan kente göçü hızlandırmıştır. Böylece, bu dönemde kentlerde konut sorunu hızla artmış ve gecekondu ortaya çıkmaya başlamıştır (Aybar 2021; Tekeli, 2021).

1946 sonrasında Türkiye Emlak ve Eytam Bankası'nın amaçlarının, yeni dönemin ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalacağı anlaşılmıştır. Türkiye'de mesken konusunun temelde bir arz sorunu olduğu fark edilmiştir. Emlak ve Eytam Bankası'nın son döneminde konut üretimine girerek, sunduğu mimari dile (İkinci Ulusal Mimari) gelen eleştirilere rağmen başarılı bir örnek ortaya koyması, konut üretimi ve mimarisinin şekillenmesinde yol gösterici bir aktöre ihtiyaç olduğunu göstermiştir. Evimiz Dergisi yayınında yer alan metne göre, Emlak Kredi Bankası, yurdun her yanında ihtiyaç duyulan imar çalışmalarını yaygınlaştıracak, imar faaliyetlerinde ihtiyaç duyulan uzun vadeli düşük faizli kredileri sağlayacak ve diğer ülkelerde başarılı örnekleri görülen yeni bir bankaya ihtiyaç duyulması sonucunda kurulmuştur (Evimiz: 60. Yıl, 1986; Kulu, 1969). Güvenç ve Işık (1999)'a göre, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kuruluş kanunu, Banka'nın eskiden olduğu gibi yapıli çevre üzerinde ikraz yapan bir kuruluş olmayacağını, bu çevreyi inşa etmek için kurulduğunu vurgulamaktadır (Güvenç ve Işık, 1999).

Bu dönem hükümet programlarında görülen önemli bir görüş, konut adı geçmese de yapı ve imar işlerinde "lüks ve israf zihniyeti" yerine inşaatlarda kısıtlamaya gidileceği ve "kati ihtiyaca ve iktisadi maksatları" olmayan inşaatlara izin verilmeyeceği olmuştur (Neziroğlu ve Yılmaz, 2013). Ancak, hükümet programındaki lüks üretimin kısıtlanması açıklamalarına rağmen, orta ve üst gelir grubu için Emlak Kredi Bankası aracılığıyla özel sermaye üretimlerine örnek oluşturacak ve konut mimarisinin gelişimine katkı sağlayacak mülk konut üretiminin tercih edildiği görülmüştür. Bu tercih ancak liberal ekonominin mantığıyla açıklanabilmektedir. Bu yıllarda devletin elindeki şartlara bakılıp, gerçek konut ihtiyacı ile karşılaştırıldığında devletin bu konut ihtiyacını üretici olarak karşılamayacağı ortadadır.

Bu yüzden devlet elindeki güç ve bilgiyi kullanarak başka bir problemi çözmeye yönelmiştir. Sınırlı imkânları ile gerçekleştireceği konut üretimini, Emlak Kredi Bankası aracılığıyla, çağdaş konut mimarisinin geliştirilmesi için örnekler ortaya koymak olarak belirlemiş, orta ve üst gelir grubuna yönelik konut ihtiyacına yönelmiştir. Bunu yaparken de ürettiği konut modelinin sermaye gruplarına örnek olması ve konut üretiminin sermaye veya bireysel girişimler tarafından gerçekleştirilmesini desteklemiş, özellikle konut kooperatiflerinin gelişmesinde etkili olmuştur. Özel konut üreticileri için ise düzenli ödeme gücü olan vatandaşın mülk konut edinebilmesi için finansman modelleri geliştirmiştir (Kaplan Çiçin, 2023).

Bu dönemde Banka ilk olarak İstanbul'un konut ihtiyacına yönelik hareket etmiş ve İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakasında ilk Bahçeşehir toplu konut projelerini inşa etmiştir. 1950 sonrasında İstanbul'da sunulan ilk bahçeli evlerden oluşan yerleşimlerin kentler için yetersiz olduğu anlaşıncı blok apartman mimarisi denemelerine başlamıştır. Konut politikalarından dolayı Emlak Kredi Bankası bu yıllara kadar bağımsız birimleri olan kiralananabilir yapılara, yani çok katlı apartman tipolojisine, konut finansmanı sağlamazken (Güvenç ve Işık, 1999), 1954 yılında Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikle kat mülkiyetine imkân verilmesinin ardından konut finansmanı şartları da değiştirilmiştir². Bu düzenleme ile Emlak Kredi Bankası, yeni konut modeli olarak çok katlı blok apartmanları geliştirmiş ve özellikle kent içi için çok işlevli blok apartman tipolojilerinin ilk örneklerini İstanbul, Ankara ve İzmir'de üretmiştir.

1.3. Planlı Dönemde Konut Politikaları ve Türkiye Emlak Kredi Bankası

10 yıl süren Menderes hükümetinin son yıllarında artan ekonomik sıkıntılar ve beraberinde gelişen siyasal olayların sonucunda 27 Mayıs 1960'ta gerçekleştirilen askeri müdahale, ülke için yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. Bu dönemin en önemli konusu yeni anayasa ve ardından Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulmasıdır. Beş Yıllık Kalkınma Planları ile konut politikaları belirlenmiş,

planlarda çizilen çerçeve ve konutun ele alınışı hem Türkiye'deki konut üretimine hem de Banka'nın üretim ve sunum biçimine doğrudan yansımıştır. Bu dönem gelişmelerinin iki tema üzerinde yoğunlaştığı görülmüştür. Birincisi, yeni anayasa ile sosyal refah devleti olma çabasının gündeme getirdiği "sosyal konut" meselesidir. Diğer ise, Beş Yıllık Kalkınma Planlarında devletin yatırım alanlarının ve özellikle konut sektörünün sınırlandırılması ve verimli yatırım alanları arasında konut üretimine yer verilmemesidir (Birinci Beş Yıllık..., 1963).

Dokuzuncu İnönü Hükümeti programında "mesken kredisi konusunda dar gelirli ailelerin ihtiyaçlarını ön planda tutan sosyal mesken politikası" benimsendiği açıklanmıştır. Onuncu İnönü Hükümeti programında da ilk defa "sosyal konut" kavramı yer almış, "lüks konut yapımının azalmasını sağlayıcı tedbirler alınırken, bir yandan da dar gelirli konut ihtiyacına öncelik verilerek, sosyal konut yapımının plandaki çerçeve içinde hızlandırılmasına..." çalışılacağı açıklanmıştır (Neziroğlu

sınırlandırılmasından kaynaklanmıştır. Bu süreçte Emlak Kredi Bankası sosyal nitelikli konut projeleri üretmiştir. Bu projelerle hedef; ekonomik konut üretiminin standartlarının ve mimarisinin özel üreticilere örnek oluşturması ve benzer standartlarda konut üretimi yapılmasının teşvik edilmesi olmuştur (Kaplan Çiçin, 2023). Diğer yandan, özel sektörü teşvik etmek için geliştirilen vergi indirimleri ve kredi koşulları lüks konut yatırımlarını yeterince caydıramamıştır (Olgun, 2014).

Emlak Kredi Bankası sosyal konut mimarisi ve planlamasının ilk kapsamlı örneğini Ankara Telsizler projesi ile hayata geçirmiştir. Aynı yıllarda ilk iki kısmı lüks konut olarak tasarlanan Ataköy projesinin 3. ve 4. kısımları sosyal nitelikli konut olarak yeniden planlanmıştır. İstanbul ve Ankara'nın ardından Banka, İzmir Denizbostanlısı'nda sosyal konut projesini gerçekleştirmiş; böylece hem projenin gerçekleştiği bölgenin nitelikli bir konut alanına dönüşmesinde öncü olmuş hem de devletin benimsediği sosyal konut tasarım yaklaşımlarını İzmir'e taşımıştır.

postmodernist zihniyetler dünyasına geçiş" olarak tanımlamıştır (Tekeli, 2017). Dünya genelinde böyle bir değişim varken, Türkiye de siyasal ve ekonomik olarak sıkıntılar içindedir. 1970'lerin getirdiği bu ortam, önce 24 Ocak 1980 istikrar kararlarını getirmiş, ardından 12 Eylül 1980 askeri darbesiyle sonuçlanmıştır.

Bu olayların etkisinde, birçok alanda olduğu gibi, konut üretim ve sunum alanında da yenilikler ortaya çıkarken bu yenilikler her zaman ilerlemeye karşılık gelmemiştir. Devletin 1960 sonrası geliştirmeye çalıştığı sosyal konut politikası terk edilmiş ve Özal hükümetinin kurulmasının ardından konut politikaları lüks ticari konut üretiminin önünü açmıştır. Bunun yanı sıra konut üretimi ve konut finansmanı için kamu-özel ortaklıklarının kurulması gibi yeni modeller geliştirilmiştir (Güvenç ve Işık, 1999).

1981 yılında ilk Toplu Konut Yasası yayınlanmıştır. Bu yasa, yap-satçı üretim biçiminin egemen olduğu sırada planlı kentleşmenin sağlanabilmesi için devletin toplu konut üretimini desteklemesi açısından olumlu bir adım olarak görülmüş; ancak istenilen etkiyi gösterememiş ve başarılı olamamıştır (Doğru, 2021).

1983 yılında kurulan Özal hükümetinin programında konutla ilişkili birçok yeni yaklaşım vardır (Neziroğlu ve Yılmaz, 2013). Bunlardan en önemlisi, dar gelirli vatandaşlara verilen önceliklerin artık yer almamasıdır. Dar gelirli vatandaşlar veya konutu olmayan vatandaşlar yerine, konut sahibi olunmasını teşvik etmek üzerinde durulmuştur. Birinci Toplu Konut Yasasının iptal edilerek 1984 yılında hazırlanan ikinci Toplu Konut Yasasında ise, toplu konut olarak sosyal konut ifade edilmemiş, hatta hedeflenmemiştir. Özal hükümeti, ekonomide neoliberal kalkınma modelini benimseyeceği gibi, bu ideoloji, konut üretimine de ticari konut ve sermaye odaklı üretim olarak yansımıştır.

Özal hükümeti döneminde hazırlanan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (BYKP) şimdiye kadar olan planın konuta yaklaşımından tamamen farklı bir yaklaşım geliştirilmiştir (Devlet Planlama Teşkilatı, 1985). Bu planda konut, ilk defa verimli bir yatırım alanı

“İSTANBUL VE ANKARA’NIN ARDINDAN BANKA, İZMİR DENİZBOSTANLISI’NDA SOSYAL KONUT PROJESİNİ GERÇEKLEŞTİRMİŞ; BÖYLECE HEM PROJENİN GERÇEKLEŞTİĞİ BÖLGENİN NİTELİKLİ BİR KONUT ALANINA DÖNÜŞMESİNDE ÖNCÜ OLMUŞ HEM DE DEVLETİN BENİMSEDİĞİ SOSYAL KONUT TASARIM YAKLAŞIMLARINI İZMİR’E TAŞIMIŞTIR”

ve Yılmaz, 2013). Bu program dönemi içinde 1964 yılında Resmi Gazete’de “Halk Konutu Standartları” yayınlanmıştır (Halk Konutu Standartları, 1964). Devletin uyması gerektiği, özel sektörün ise özendirildiği halk konutu standartları, devletin konut üretiminde etkili olmuş, toplu konut tasarımlarına sosyal konut mimarisi arayışı yansımış ve sınırlı sayıda da olsa önemli projeler üretilmiştir. Sosyal konut üretiminin sınırlı sayıda kalması, devletin üretici rolünün

1.4. 1980 Sonrası Konut Politikaları ve Türkiye Emlak Bankası’na Dönüşüm
Tekeli (2017), 1980’li yılların değişimini, İkinci Dünya Savaşı sonrası kurulan dünya düzeninin 1970’li yıllarda ciddi ekonomik bunalımlara girmesi ve yeni arayışlara gidilmesiyle ilişkilendirmiştir. Bu yıllardaki dönüşümün ana parametrelerini; sanayi toplumundan bilgi toplumuna, fordist üretimden esnek üretime, ulus devletler dünyasından küresel bir dünyaya, “modernist zihniyetler dünyasından

ve ekonomiyi canlandırıcı olarak ele alınmıştır. BYKP'nin ilke ve politikaların birinci maddesi;

“Konut piyasasında potansiyel arz eden bütün unsurların değerlendirilmesi yanında konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden de azamî faydanın temin edilebilmesi için ihtiyaç sahipleri bankalar sistemi aracılığıyla tasarrufa yönlendirilecektir. Bu amaçla kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartları geliştirilerek, bu şartlar yapıcı ve alıcıların durumlarına uygun şekilde çeşitlendirilecektir.” şeklinde (Beşinci Beş Yıllık..., 1985).

Ayrıca, diğer planlarda olan dar gelirli vatandaşlara yönelik geliştirilmeye çalışılan ayrıcalık kaldırılmıştır. Bunun sonucunda devletin ve bir devlet kurumu olarak Banka'nın üretimleri lüks konuta evrilmiştir. Banka bu politik değişimin ardından konut finansmanında dar gelirliye yönelik şartlarını korumaya devam etmiş; ancak kendi üretimlerinde kazanç odaklı hareket etmiştir.

Toplu Konut Kanunu'nun yanı sıra konut alanına getirilen en önemli ve sonradan etkili olacak yeniliklerden bir diğeri, 1983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun'la 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu kurulmasıdır. Bu kurumun görevlendirilmesiyle birlikte, Emlak Kredi Bankası artık devletin ana konut aktörü olmaktan çıkmış; Emlak Kredi Bankası'nın ana statüsü ve ilk amaç maddesi “her türlü bankacılık işlemlerini yapmak” olarak değiştirilerek, 1984 tarihli 18570 sayılı Resmî Gazete'de TEK-BANK kısa adıyla İktisadi Devlet Teşekkülü haline getirilmiştir (Türkiye Emlak Kredi Bankası..., 1984).

Bu süreçte Banka'nın yeni vizyonu; Türkiye'nin girdiği yeni koşullar içinde neoliberal ekonomi politikalarıyla tanımlanmış konut politikalarıyla yeni konut finansmanı, üretim ve sunum modelleri geliştirmek olmuştur. Bu değişime uymanın yollarından birisi, yeni dönemin koşullarına cevap verebilecek bir banka yapılanmasını gerektirmiş; 1984'te yapılan değişimin ardından 8 Ocak 1988 tarih ve 19688 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan bir kararname ile Anadolu Bankası

ile birleştirilerek, Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi (kısa adıyla Konutbank) kurulmuştur (Türkiye Emlak Bankası..., 1988). Banka hem 1926 ve 1946 hem de 1984 yılındaki rol ve anlamından çok farklı amaçlarla donatılmıştır. Yeni faaliyet alanı ve örgütlenme biçimi ile Türkiye Emlak Bankası, kendi içine kapalı bir banka değil; uluslararası piyasalarda bu piyasaların kurallarına göre kendine yer arayan ticari bir banka haline getirilmiştir (Güvenç ve Işık, 1999)³.

Ana amaç maddelerinin değişimi, Banka'nın üretim biçiminde de köklü değişimlere sebep olmuştur. Devlet aktörü olarak kentsel gelişmeyi bir bütün olarak gören ve toplu konut projelerinde büyük bir birikim sahibi olan Emlak Bankası, projeleriyle sadece kentlerin desantralizasyon sürecini yönlendirmekle ve hızlandırmakla kalmamış; kentsel gelişmenin finansmanında daha önce denenmemiş iş birliği mekanizmaları geliştirmiştir⁴ (Güvenç ve Işık, 1999). Arsa karşılığı konut üretimi gibi gerçekleştirilen bu yeni üretim modelleri günümüzün konut üretim ve finansman biçimlerinin ilk örnekleri olmuştur. Banka'nın amaçları arasında konut üretimi yapmak artık ilk sırada yer almamasına rağmen ticari konut üreticisi olarak önceki dönemlere göre büyük ölçekli toplu konut projelerini programına katmış ve üç büyük şehrin dışında da daha etkin hale gelmiştir.

Konut politikalarında bu yeni yaklaşımlar sonucunda sermaye, kentin dışındaki büyük toprak parçalarında yeni uydu kentler yaratarak rant elde etmeye başlamıştır⁵ (Yırtıcı, 2009). Sermaye gruplarına kentsel arsa sağlamada Emlak Bankası ile yapılan ortaklıklar önemli olmuştur. İstanbul'da Bahçeşehir, Ataşehir; Ankara'da Elvankent; İzmir'de Mavişehir, Gaziemir projelerinin yanı sıra Kocaeli, Eskişehir gibi kentleşmesi hızlanan bölgelerde de uydu kent projeleri kamu özel ortaklıkları kurularak üretilmiştir. Böylece Banka'nın kendisi konut üretim aşamasındaki iş ve sermaye yükünden kaçmış; şirketler ise kentsel gelişme noktalarında önemli arsaları Banka aracılığıyla elde ederek büyük

ölçekli projeleri üretebilmiştir. Aynı zamanda Banka ortaklığı toplumda güvenilirlik kazanmalarına ve sermayelerinin güçlenmesine sebep olmuştur.

Emlak Bankası 1990'lı yıllarda birçok kentte uydu kent projelerini sürdürürken, diğer yandan Banka ile ilişkili yolsuzluk davaları ve yaşadığı diğer sorunlar nedeniyle 2001 yılında tasfiye edilmiştir. Bankanın kapanışına denk gelen 2000'lerin başı Türkiye için yeni bir eşik noktasına da karşılık gelmektedir. 2001'de ekonomik kriz yaşanmış, 2002 genel seçimleriyle iktidara gelip günümüze kadar devam eden AKP hükümetleri dönemi başlamıştır. Konut üretiminde ise Özal hükümetinin politikaları ile başlayan özelleştirme etkileri, 2000 sonrasında hız kazanarak devam etmiş, konut ve konut merkezli inşaat sektörü ekonominin lokomotifi olmuştur.

2. İzmir'de Emlak (Kredi) Bankası Konut Üretimi

Emlak Kredi Bankası'nın tüm projeleri tarihsel olarak incelendiğinde ilk bölümde ele alınan eşik noktalarındaki konut politikalarına göre mimari üretiminin de değişim gösterdiği anlaşılmaktadır⁶. 1946 yılında, kuruluş döneminin aksine, konut mimarisinin geliştirilmesinde daha etkin bir kurum olarak görev almaya başlaması ile Banka, ilk konut projelerini İstanbul ve Ankara'da gerçekleştirmiştir. 1950 sonrasında kentleşmenin hızlanması ile Banka'nın da etkinlik bölgeleri artmaya başlamıştır. Bu tarihlerden itibaren Banka İstanbul ve Ankara'da ilk örneklerini denediği konut arketiplerini İzmir'e de taşımıştır.

Koç (1989)'a göre İzmir'de konut üretimi ve konutların mimarisi; inşaat sektöründeki gelişmeler, ülke genelindeki ekonomi ve konut politikaları, kredi kuruluşlarının çalışmaları ve kentleşme hızı etkenleriyle değişim göstermiştir. Bu nedenle, İzmir'in konut mimarisindeki değişim çizgisi de, ilk bölümde ele alındığı üzere, her zaman İstanbul ve Ankara'daki değişimle eş zamanlı gerçekleşmemiştir. 1950 - 1965 yılları arasında ülkenin izlediği tarım politikalarından dolayı kamu ve özel sektörün sanayiye dönük yatırımları Ege Bölgesinin merkezi olan İzmir'in



BAŞVEKİL GİTTİ Başvekil Adnan Menderes, dün Saman vapuru ile İzmir'e hareket etmiştir. Bugün saat 17 de İzmir'e varacak olan Menderes, Cumhuriyet Meydanında, imar ve kentsel mevzuatla bir konuşma yapacaktır. Başvekilin İzmir'den Mihal, Aydın ve Denizli'ye de geçeceği bildirilmektedir.

İzmir'de büyük imâr FAALİYETİ BAŞLIYOR

Bugün Başvekilin muvasalatı ile başlayacak imâr hareketlerini Belediye Reisi izah etti

(SUSUŞİ MUHABİRLERİMİZDEN)

İZMİR, 17 — İzmir Belediye Reisi Enver Dündar Bazar, bugün bir basın toplantısı yapıyor. Başvekil Adnan Menderes'in yarın İzmir'e gelmesiyle başlayacak büyük imâr hareketi hakkında izahat vermiştir.

Belediye Reisinin 5 mülki üzerinde topladığı inşaat ve imâr faaliyetine göre, şehirde şu hususlar ele alınacaktır:

1. Konak sitesi kültür merkezi haline getirilecektir. Bu kısım, vapur kaferlerinde Karatay Koyunu kadar dokunulacak olan 25 bin metrekarelik parça ile, 147 bin metrekarelik saha kâhisi olacaktır. Gümrüğe kadar olan kısım ilk planda ele alınacak, burada apartman, otel, gazino, restoran ve pavyon gibi binalar inşa edilecek, bir de çarşı yapılacaktır. Çarşı bir manzara arzeden cazeteli binası, yeni çeşirinin önü ile yola çıkacak ve Devlet Hastahanesinin önü açılacaktır. Adliye Sarayı, simdiiki yerinden yanına ihya oluncak, Hükümet Sarayı ise aynı yerde kalacaktır. Belediye Sarayı umumî mağazaların yerinde ve geride inşa edilecektir. Eski kalya binalarının bulunduğu cephede «Şehir Hölü», otel ve blok apartmanlar bulunacaktır.

2. Konak civarı, Kirefpaşa, Karabağlar giriş yolu, Kışçamelek Caddesi, Kemeralı Caddesi, Karşıyaka İskele Meydanı, Solukbeyin Hölüğü, Halil Rifat Paşa Caddeleri tamamlan ve ulaşılabilecektir.

3. Aydın - Denizli asfaltının devamı olarak, şehir içinden geçecek karayolunun Alsancak'a kadar yeni hımanla irtibatı sağlanacaktır.

4. Korumu Yolu denilen ve Konak, Güzelçay, İnciraltı'na kadar uzanarak olan sahil yolu, şehre turistik bir değer kazandıracaktır. Bu yolda inşaatına önümüzdeki yıl başlanacaktır. Kışçamelek Caddesi ile Agora arasındaki adanın kaldırılarak bura stopajlar yapılması da düşünülmektedir.

5. Kadifekale surlarının geçkondulardan temizlenmesi, yeni surlar teşkilî meseleleri de ele alınacaktır.

İzmir Belediye Reisi, bilhazre, Hıman'da Emlak Kredi Bankası tarafından blok evler yapılacağını bildirmiştir.

SOLDA İzmir'de Menderes İmar Hareketleri ile İlgili Haber (Milliyet Gazetesi, 18 Ekim 1956) (Görsel 2)

“EMLAK KREDİ BANKASI, KENT APARTMANLARI VE KENT DIŞI TOPLU KONUT PROJELERİ GELİŞTİRMİŞ VE BU TİPİ İSTANBUL'UN DIŞINDA ANKARA VE İZMİR'E TAŞIMIŞTIR. İZMİR'DEKİ İLK KONUT ÜRETİMİ İÇİN İSE GELİŞMEYE DEVAM EDEN ALSANCAK SEMTİ TERCİH EDİLMİŞTİR”

kentleşmesinde etkili olmuş ve 1950 sonrasında kent hızla büyümeye başlamıştır (Koç, 1989).

İzmir'de kentleşme hız kazandığı, bununla birlikte konut ihtiyacı arttığı ve o tarihe kadar kooperatifler aracılığıyla üretilen bahçeli evlerin kent içi konut modeli olarak uygun olmadığına anlaşılmaya üzerine, Emlak Kredi Bankası İzmir'in gelişim alanlarından Alsancak'ta bu kent ve hatta Ege Bölgesi için ilk çok işlevli blok apartman tasarımını gerçekleştirmiştir. Alsancak Blok Apartmanları projesi, İzmir'in kent merkezi için modern konut mimarisinin önemli temsillerinden biri olmuştur. Sosyal konut üretiminin başladığı 1960 sonrasında, Banka yine ilk örnekleri İstanbul ve Ankara'da verdikten sonra İzmir'e bu modeli 1970'li yıllarda getirmiştir. Denizbostanlı kıyı alanının kentsel yerleşim alanına dönüşmesi de Banka'nın buradaki sosyal konut projesi ile başlamıştır. 1990'lı yıllarda Banka'nın vizyon değişimi ve yeni amaçları doğrultusunda uydu kent

projeleri İzmir'in farklı bölgelerinde inşa edilmiştir. Denizbostanlı projesinin altıncı etabı olarak planlanan Atakent-Mavişehir projesi ile İzmir'e yeni bir kentsel yerleşim modeli sunulmuştur.

2.1. Blok Apartman Üretimi, Alsancak Blok Apartmanları

1950'lerin ikinci yarısına kadar Türkiye genelinde bahçeli evler egemen konut tipiyken ve apartman tipolojisi sadece kira apartmanları olarak üretilmiş tekil örnekler olarak görülürken, 1954 yılında yapılan Tapu Kanunu'ndaki düzenlemenin ardından blok apartman tipolojisi egemen konut sunum biçimi haline gelmiştir.

Tarihsel olarak baktığımızda çok işlevli apartman tipinin ilk denemesi, Emlak Kredi Bankası'nın İstanbul'da 4. Levent Evleri'nde yer alan blok apartmanlarıdır. 4. Levent projesinde blok apartman tipi denendikten hemen sonra Emlak Kredi Bankası, farklı mimarlar aracılığıyla blok apartman tipolojisi ile tasarlanmış

kent apartmanları ve kent dışı toplu konut projeleri geliştirmiş ve bu tipi İstanbul'un dışında Ankara ve İzmir'e taşımıştır. İzmir'deki ilk konut üretimi için ise gelişmeye devam eden Alsancak semti tercih edilmiştir.

Banka'nın İzmir'de proje üretimine karar verdiği süreçte İzmir ve Alsancak semtinin konut dokusu, Erken Cumhuriyet döneminde üretilen tek, iki ya da üç katlı konutların yanı sıra yüksek gelir grupları tarafından oluşturulan dört katlı aile apartmanları veya kira apartmanlarının eklenmesiyle çeşitlenmeye başlamıştır. 1951 yılında İzmir İmar Planı Yarışması düzenlenmiş ve Kemal Ahmet Arû, Gündüz Özdeş ve Emin Canpolat'ın yarışmayı kazanan planı 1953'te uygulamaya konmuştur. Fonksiyonel planlama anlayışının bölgeleme ilkeleri doğrultusunda oluşturulan planda Göztepe, Güzelçay, Karşıyaka ve özellikle Alsancak bölgelerinde üç-dört kat yükseklik önerisi getirilmiştir ve bu bölgelerde kira apartmanları artmaya başlamıştır (Özkaban, 2014). 1950'lerde İzmir'de Ankara ve İstanbul'da olduğu gibi hızlı nüfus artışı yaşanmıştır. Bunun sonucunda kent çeperlerinde gecekondu mahalleleri yayılmıştır. 1950'lerin ikinci yarısına gelindiğinde, mülk konut olarak apartman üretimi mümkün hale gelince, bireysel ve kooperatiflerin müstakil konut üretimleri devam ederken apartman blokları yaygınlaşmaya başlamıştır.



ÜSTTE İzmir Blok Apartmanları inşaatı hakkında ilan (Cumhuriyet Gazetesi, 14 Ekim 1956) (Görsel 3)

ALTTA Alsancak İmar Planı (1950'ler) (Koç, 2018) ve Alsancak Blok Apartmanları vaziyet planı (Meral ve Türkman, 2021) (Görsel 4)

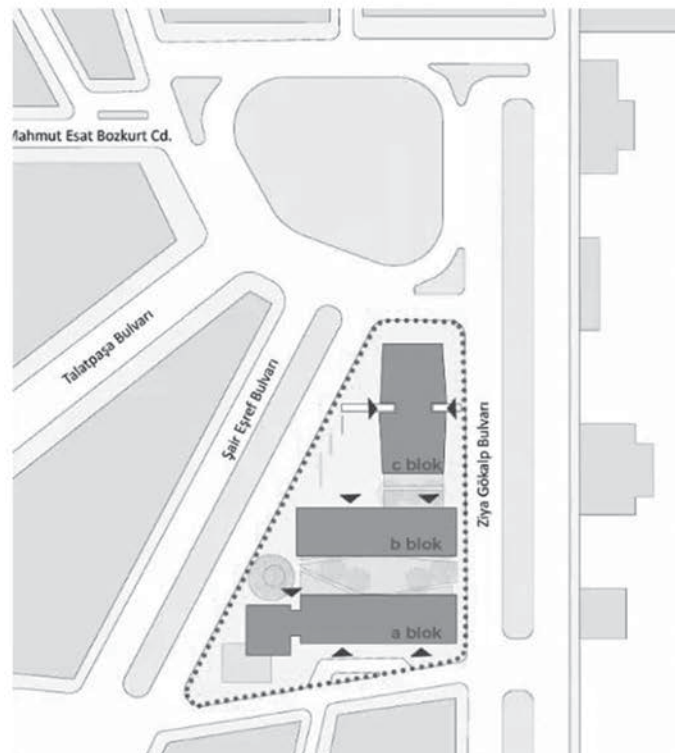
Alsancak bu yıllarda kent merkezi niteliği kazanmaya başlamış ve kooperatifler aracılığıyla üretilmiş bahçeli evlerden oluşan bir yerleşim bölgesidir. Alsancak'ın konut yerleşim alanı olarak gelişmesinde Emlak Kredi Bankası'nın 1946 sonrasında ülke genelinde konut kooperatiflerinin destekleme politikası etkili olmuştur. 1948 tarihli Bina Yapımını Teşvik Kanunu sonrası belediyenin konut kooperatiflerine arsa tahsisi çalışmaları da bu üretim biçimini desteklemiştir ve Alsancak'ın büyük bölümünde belediyenin kooperatiflere ucuz fiyatla arsa sağlamasından dolayı ilk kooperatif üretimleri bu bölgede gerçekleştirilmiştir (Koç, 2018).

Dönemin İzmir Belediye Başkanı, Banka'nın Menderes İmar Hareketleri kapsamında İzmir'de artan konut ihtiyacına yönelik olarak bir konut programı oluşturduğunu ve imar hareketleri kapsamında "blok evler" yaptıracağını duyurmuştur (Milliyet Gazetesi, 18 Ekim 1956) (Görsel 2). Bu açıklanan konut programı ile ilişkili olarak İzmir'in farklı bölgelerinde modern mimari dilde, orta ve üst gelir grubuna yönelik mülk konut olarak

üretilmiş blok apartmanlar Alsancak, Kültür Mahallesi, Kahramanlar ve Göztepe'de inşa edilmiştir (Evimiz 60. Yıl, 1986).

Bu projeler arasında en önemlisi Alsancak'ta üç bloklu çok işlevli konut projesi olan Alsancak Blok Apartmanlarıdır. Gazete ilanında "ikmalinde Ege Bölgesinin en modern ve büyük apartmanları olacaktır" ifadesiyle sunulan proje, İzmir konut sunumu için yeni bir tip olarak Banka aracılığı ile bölgeye getirilmiş ve burada apartman tipolojisinin gelişmesinde örnek oluşturmıştır (Görsel 3).

İzmir Alsancak Blok Apartmanları, Ziya Gökalp Bulvarı üzerinde kentin merkezî noktalarından birisinde inşa edilmiştir ve Banka'nın, İstanbul'daki Atatürk Bulvarı Blok Apartmanları ve Ankara'daki Kumrular Sitesi gibi, kent içi çok işlevli blok apartman konut tipolojisinin örneklerindendir (Resim 4). Merkezî konumundan dolayı konut projesine ticari birimler eklenmiş, zemin ve birinci katlar ticari ve sosyal işlevlerle programlanarak, kent içi bağlamla ilişki kurulması ve kent yaşamına katkıda bulunulması





SOLDA, ALTTA Alsancak Blok Apartmanları. (Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1973) (Görsel 5, 6)

“DÖNEMİN İZMİR BELEDİYE BAŞKANI, BANKA’NIN MENDERES İMAR HAREKETLERİ KAPSAMINDA İZMİR’DE ARTAN KONUT İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK BİR KONUT PROGRAMI OLUŞTURDUĞUNU VE İMAR HAREKETLERİ KAPSAMINDA “BLOK EVLER” YAPTIRACAĞINI DUYURMUŞTUR”

amaçlanmış, aynı zamanda Banka şube binasına da bu yapı grubunda yer verilmiştir (Görsel 5-6). Proje Alsancak’taki konumu itibarı ile bölgenin kent formunda ilk blok apartman projelerinden birisi olarak yer almış; dönemin uluslararası mimari öğeleri ile bağlamına özgü tasarlanan yapı bölgedeki konut arzına örnek bir konut tipi olmuştur.

2.2. Sosyal Konut Üretimi, Denizbostanlı Sosyal Konutları

1960 sonrası planlı kalkınma dönemine geçiş ve sosyal devlet anlayışının doğurduğu konut politikaları etkisinde Emlak Kredi Bankası sosyal konut üretimine odaklanmıştır. İlk örnekler İstanbul ve Ankara’da üretilmeye başlandıktan sonra İzmir dâhil diğer şehirlerde Banka’nın yeni bir konut üretimine bir süre başlayamadığı görülmüştür. Kalkınma planları doğrultusunda konuta ayrılan payın sınırlı tutulması, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sıkıntılar ve Banka’nın imkânları buradaki ana sebeplerdendir.

1970’lere doğru hükümet programları çerçevesinde Emlak Kredi Bankası’nın konut üretiminin artırılması hedefiyle birlikte sosyal konut projeleri farklı kentlerde “6000 Konut” projesi adı altında inşa edilmeye başlanmıştır (Evimiz 60. Yıl, 1986). Programın



TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI

EVİNİZİN BANKASI • HERKEŞİN BANKASI



HALKIMIZIN GÜVENİ İLE GELİŞEN, HİZMETLERİNİ ESERLERİYLE GÜÇLENDİREN, YÜZBİNLERİ KONUT SAHİBİ YAPAN **TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASININ** YURT ÇAPINDA YENİ BİR HAMLESİ...

TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI, ANKARA, İSTANBUL, İZMİR VE YURDUN DİĞER ŞEHİRLERİNDEKİ ARSALARI ÜZERİNDE YAPTIRMAKTA OLDUĞU VE YAPIMINA BAŞLAYACAĞI KONUTLARI ŞİMDİDEN VATANDAŞLARIMIZA DAĞITMAYA BAŞLAYACAKTIR.

BANKANIN SAHİBİ BULUNDUĞU 5 MİLYON METREKARE ARSA İLE BUNDAN SONRA EDİNECEĞİ ARSALAR ÜZERİNDE YAPTIRACAĞI BU TOPLU KONUTLARIN ADEDİ ŞİMDİLİK 6000 OLUP, SONRADAN PROGRAMA ALINACAK OLAN KONUTLARDA AYRICA VATANDAŞLARIMIZA DUYURULACAKTIR.

KENDİLERİNE KONUT VERİLMESİ GEREKEN VATANDAŞLARIMIZ, YAPIMIN BAŞLANGICINDA KONUT BEDELİNİ % 10 UNU AŞMAYACAK OLAN BİR PEŞİN ÖDEME İLE AYLIK TAKSİT TUTARLARINI ÖDEMEK SURETİYLE İNŞAATIN BİTİMİNDE KONUTLARI TESLİM ALACAKLAR; GERİ KALAN % 60 VEYA % 75 ORANTIDAKİ BORÇLARINI 15 - 20 YILDA TAKSİTLER HALİNDE ÖDEYECEKLERDİR.

BU KONU İÇİN PARA KABULÜNE YAKINDA BAŞLANACAKTIR.

DAHA GENİŞ BİLGİ İÇİN BÜTÜN ŞUBELERİMİZ EMRİNİZDEDİR.

TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI VATANDAŞLARIMIZA GELECEKTEKİ KONUTLARINDA MUTLU YAŞANTILAR DİLER.

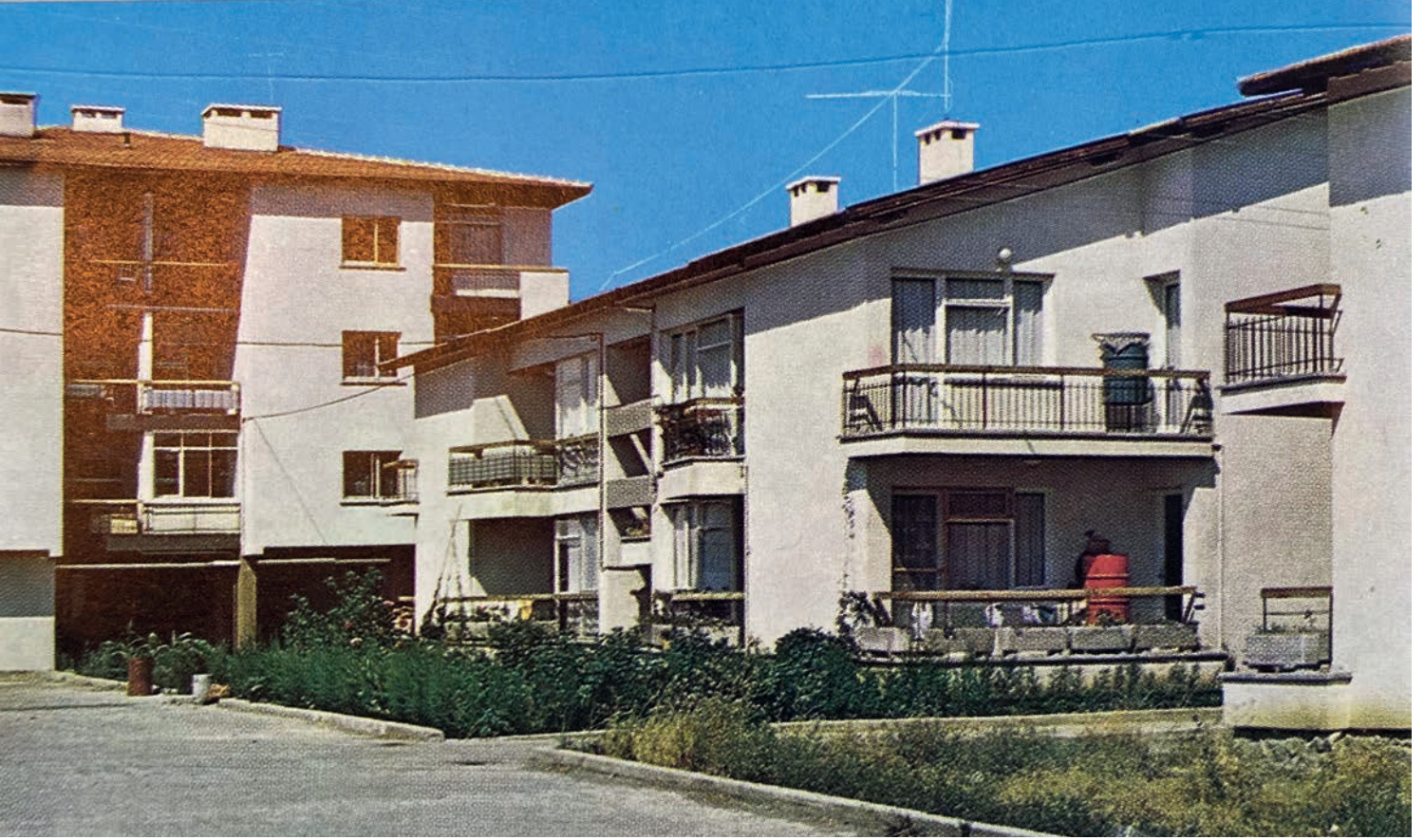
ÜSTTE Türkiye Emlak Kredi Bankası 6000 Konut Programı duyurusu (Milliyet Gazetesi, 2 Ağustos 1975) (Görsel 7)

SAĞDA Denizbostanlısı 1. Etap A tipi yapılar (Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1973) (Üstte) ve 2. Etap (altta) (Evimiz 60. Yıl, 1986) (Görsel 8, 9)

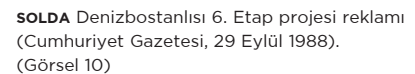
duyurusunda İstanbul, Ankara, İzmir ve diğer şehirlerdeki arsalar üzerinde konut üretiminin devam ettiğine yer verilmiştir (Görsel 7). İzmir Denizbostanlısı Sosyal Konutları bu program çerçevesinde üretilmiştir (Evimiz 60. Yıl, 1986).

İzmir'in önemli bir konut yerleşim alanına dönüşecek Denizbostanlısı arsası 1956 yılında alınmış; ancak projenin tasarım aşamasına 1969 yılında başlanmıştır (Güvenç ve Işık, 1999). Konut yerleşimi için seçilen arsanın bataklık alan olmasının projenin gecikme sebeplerinden birisi olduğu anlaşılmıştır. Projenin inşaatlarına başlamadan önce altyapı çalışması yapılması gerekmiş, arsa, konut yerleşimine uygun hale getirilmiştir. Projenin ilk çekirdek mahallesi 1969 yılında planlanmış, 1972 yılında birinci etabı inşa edilmiştir. Beş etap halinde üretilen konut projesinin ikinci etabı 1980'de, üçüncü etabı 1982'de ve beşinci etabı 1983'te tamamlanmıştır. Dördüncü etapta konut üretimi yapılmamış, kıyı rekreasyon alanı olarak tasarlanmıştır. (Görsel 8-9).

Denizbostanlısı Sosyal Konutları, Banka'nın bu ölçekteki tüm projelerinde olduğu gibi konut yerleşimi, çarşı, okul, park, spor alanı ve Banka şube binası ile birlikte tasarlanmış ve üretilmiştir. Konut yerleşimi, az yoğun yeşiller içindeki konut dokusuyla birlikte kentin yoğun ve sıkışık dokusundan ayrılmakta ve aynı zamanda kıyı kullanımını beslemektedir. Genel yerleşimi itibarıyla modern planlama ve mimarlık ilkelerine uyumlu bir toplu konut tasarımıdır. Diğer yandan, 1. Kısım (Etap) ve diğerleri arasında planlama ve mimari yaklaşımda farklar olduğu göze çarpmaktadır. 1. Kısım, çoğunluğu bahçeli iki katlı ve dört katlı düşey bloklara çarşı ve Emlak Kredi Bankası şube binası dâhil edilerek tasarlanmıştır. Bu tipoloji, Bahçeşehir konseptinin İzmir'deki yerel bir yorumudur (Özkaban, 2014). Bu mimari yaklaşım aslında İstanbul ve Ankara'da blok apartmana geçilirken, İzmir'de bahçeli ev tipolojisinin bir süre daha devam ettirildiğini de göstermektedir. 2. Kısım'ın inşaatları 1977 yılında başlamıştır. Bu yeni kısımda konut tiplerinde ilk kısma göre farklı bir yaklaşım izlenmiştir. Bunun sebepleri aradan geçen sürede



“KONUT YERLEŞİMİ İÇİN SEÇİLEN ARSANIN BATAKLIK ALAN OLMASININ PROJENİN GECİKME SEBEPLERİNDEN BİRİSİ OLDUĞU ANLAŞILMIŞTIR. PROJENİN İNŞAATLARINA BAŞLAMADAN ÖNCE ALTYAPI ÇALIŞMASI YAPILMASI GEREKMEŞ; ARSA, KONUT YERLEŞİMİNE UYGUN HALE GETİRİLMİŞTİR”



ve diğer etapların aksine çok katlı yıldız blok tipolojisini içermektedir (Türkiye Emlak Kredi Bankası Sosyal Konut İnşa Faaliyeti, 1978) (Görsel 9). Bu kısım çok katlı blok tipleri ile Banka'nın Ataköy 3. ve 4. Kısım konutları arasında benzerlikler olduğu da görülmüştür (Kaplan Çinçin, 2023)

Bu yıllarda projelerin sosyal konut olarak tanımlanabilmesi ve konut finansmanı sağlanması için 1964 yılında Resmî Gazete'de yayınlanmış

Halk Konutu Standartları'na uyulması gereklidir. Banka, bu standartlara uygun projelere konut kredisi vermektedir (Halk Konutları Standartları, 1964). Bu sebeple kendi projelerinde de buradaki standartlara uygun tasarımlar gerçekleştirmiştir. Ancak bu standartlar sosyal konutu sadece niceliksel olarak tanımlamıştır. Asgari nitelikteki halk konutları için 63 m^2 , orta nitelikteki halk konutları için 100 m^2 sınırı belirlenmiş, üzeri ise lüks konut olarak tanımlanmıştır (Halk Konut Standartları, 1964). Denizbostanlı Sosyal Konutlarında da 100 m^2 sınırına uyulduğu görülmüştür. Böylece “sosyal konut” adı altında planlanan proje, dar gelir grubuna değil, ancak düzenli ödeme gücü olan orta sınıfa hitap etmiştir.

Denizbostanlı Sosyal Konutlarının tamamlanması ile kıyı alanı kente kazandırılmıştır. Altyapı hizmetinin Banka tarafından sağlanması ve yerleşimin içinde sunulan sosyal ve ticari donatı alanlarıyla bu bölge, özel üreticiler için çekim merkezi haline gelmiştir. Diğer bir yandan gecekondu alanlarının kıyıya yayılmasının önüne geçilmiştir.

2.3. Ticari Lüks Konut Üretimi, Denizbostanlı 6. Etap Konutları

1980 sonrası özellikle 1990'lı yıllarda hız kazanarak Emlak Bankası tarafından farklı kentlerde büyük ölçekli toplu konut projeleri üretilmiştir⁷. Güvenç ve Işık (1999)'a göre, 1988 sonrası, Emlak Bankası'nın yürüttüğü konut projeleri açısından eski dönemlere göre çok daha büyük bir hareket serbestisi içinde olduğu dönemdir. Konut yapımı konusunda ana statüsünden kaynaklanan herhangi bir kısıtlama ile karşılaşmayan Banka, bu dönemde 1984 yılındaki statü değişikliği ile zaten ikinci plana atılmış bulunan "sosyal konut" üretim amacını terk ederek, tümüyle "ticari konut" yapımına yönelmiştir. Banka'nın bu dönemde yürüttüğü konut projelerinin hemen hepsi, açık bir şekilde yüksek gelir gruplarına yönelik konut projeleridir (Güvenç ve Işık,1999). Ayrıca bu dönem içerisinde planlanan projelerin hemen hepsi kentlerin yeni büyüme bölgeleri içindeki arsalardan seçilmiş, kent merkezinden uzak uydu kent projeleri olarak planlanmıştır.

Bu makale kapsamında 1988 sonrası Banka'nın geçirdiği değişimin yansıması olan İzmir örneklerinden Denizbostanlı Sosyal Konutlarının 6. Etapı olan Atakent projesi ele alınmıştır. Banka'nın 1988 yılında yeniden yapılanmasının sonucu olarak, ilk beş etabı sosyal konut olarak üretilen Denizbostanlı projesinin yeni etapları lüks konut olarak planlanmıştır. Projede sadece kim için üretildiği değil, dönemin anlayışına uygun olarak mimarlık ve planlama ilkeleri de değişim göstermiştir. Bu değişim konut plan tipleri, cephe dili, kütle boyutları, planlama anlayışı ve yerleşimin sunduğu kent dokusundan kolaylıkla okunabilmektedir (Görsel 10).

Atakent projesi planlamasını gerçekleştiren Taşçı (1989)'ya göre projenin amacı İzmir Metropol Alanı'nın

bir alt bölgesinde Büyükşehir gelişme ana planı önerisi yönünde, sağlıklı bir kent gelişme parçasının yaratılmasıdır. Farklı etaplar halinde inşa edilen Atakent ve Mavişehir adıyla sunulan yerleşimin master planı bütüncül olarak tasarlanmıştır (Taşçı,1989). Ancak etaplar halinde inşa edilen projenin üretim sürecinde değişimler olduğu görülmüştür⁸. Taşçı (1989) bataklık alanın ıslahı ile dönüştürülen arsada tasarıma yön verecek hiçbir topografik hareketlilik ve peyzaj değeri bulunmadığından alanda proje içinde yeni girdiler oluşturarak kent imajı yaratılmaya çalışıldığını belirtmiştir (Taşçı, 1989) (Görsel 11)⁹.

Taşçı (1989) bu bölgeden Alsancak ve Konak gibi mevcut iş merkezlerine denizyolu ile kurulabilen hızlı ulaşım imkânı olması, sonraki yıllarda İzmir Organize Sanayi Bölgesi ve Aliağa Nemrut Limanı çevresindeki büyük sanayi kuruluşlarının hizmete girmesi, Nemrut Körfezi'ne bölge limanının yapılması nedeniyle proje hedef kitlesi olarak bu alanlarda çalışan müteşebbis/yatırımcı ve üst düzey yönetici kesimi öngördüklerini belirtmiştir. Bu kesimin modern konut alanları ve kaliteli çevre olgusuna sahip proje alanını İzmir'in diğer bölgelerine göre tercih etmelerini beklediklerini aktarmıştır (Taşçı, 1989). Ayrıca, proje hedeflerinde ekonomik büyüme ve dışa açılma politikalarının başarısı yabancı sermayenin ilgisini artırır, bu durumda İzmir'de ofis kampüsü olarak geliştirilebilecek bir alan olarak proje alanının uygun olduğunu belirtmiştir (Taşçı,1989). Proje bu demografik yapıya göre zaten yenilenen Banka'nın ticari amaçlarına da uygun olarak lüks konut projesi olarak tasarlanmıştır.

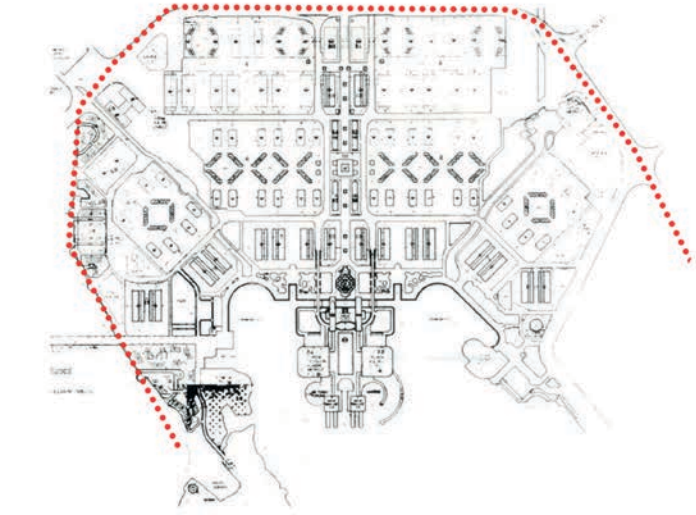
Denizbostanlı ilk beş etabı Emlak Kredi Bankası Ofisi bünyesinde tasarlanıp kendi iştiraki ile inşaatları gerçekleştirilirken, 6. Etap projeleri yeni dönemin üretim biçimi olan özel şirketlerle ortaklıklar kurulması yoluyla, Mesa, Sutek ve Kutlutaş firmalarına ihaleye verilerek inşa edilmiştir (Güvenç ve Işık, 1989). Kamu özel ortaklıklarının projelere etkisi ise daha hızlı ve ekonomik üretim kaygısıyla tip projelere ve aynışma olarak ortaya çıkmıştır. Büyük ölçekli projenin yerleşim dokusunda tekrarlar göze çarpmaktadır. Az ve çok katlı

farklı tiplere yer verilmiş veya çeşitli büyüklüklerde plan tipleri tasarlanmış olsa da genele bakıldığında aynı tiplerin tekrarı ile yerleşim planı tasarlanmıştır.

Proje bünyesinde hem yüksek bloklara hem de bahçe villalara yer verilmesi Banka'nın 1990'larda planladığı projelerinin ortak özelliklerinden birisidir. Bu çeşitli konut tipolojileri ile hem kent imajı oluşturulmaya hem de villa tipleri ile lüks konut alıcısına cazip hale getirilmeye çalışılmaktadır (Görsel 12). Taşçı (1989), 17 bin konut olarak tasarlanan bu yerleşme için villa tipi tek evlere yer verilmesini tasarımın önemli bir girdisi olarak açıklamış, bunu çok katlı konutlardan oluşan bölgelerde tek evlerle karışık kullanımların, gerilimleri azalttığına dair çalışmalara dayandırdıklarını açıklamıştır¹⁰.

Yerleşimin diğer bir önemli unsuru, bir kıyı yerleşmesi olarak planlanan bu bölgede, denizin iç kesimlere sokularak koylar ve devamında kanallar oluşturulması, konut sıraları arasındaki açık alanlarla kuzey-güney doğrultusunda ağaçlandırılacak orman alanlarını birbirine bağlayan lineer park tasarımlarına yer verilmesi olarak açıklanmıştır (Taşçı, 1989). Ancak planlanan vaziyet planı ile uygulanan proje arasındaki farklara bakıldığında, bu büyük ölçekli projenin kıyı yerleşmesi olmasına rağmen denizle kopuk bir ilişkisi olduğu, konut bloklarının içe dönük ve yüksek katlı yoğun dokusuyla bu ilişkiyi daha çok kopardığı görülmektedir. Sayar ve Süer (2006), projede yeşil alanların merkezde, çok katlı blokların çeperde konumlanmasının kütesel etkiyi hafiflettiğini; diğer yandan Denizbostanlı'ndaki ilk beş etaba göre bu projenin kültürel ve rekreatif alanları ve yeşil alanıyla daha aktif olarak kullanıldığını belirtmişlerdir. Ayrıca, Atakent projesinin tamamlanmasının ardından çeperinde alt gelir grubunun yaşadığı konut dokusu, alanın rant değerinin artmasıyla lüks yap-sat apartman mimarisi örnekleri ile dönüşmüştür (Sayar ve Süer, 2006).

İzmir kıyı yerleşimi Denizbostanlı, 5. Etap'a kadar olan projesiyle sosyal konutun niceliksel standartlarına uygun üretim ve tasarım anlayışını sergilemektedir. Ülkenin benimsediği



serbest ekonomi ideolojisinin konut üretimine lüks konut üretimi olarak yansımalarının ve bu izlenen politikaların kent formuna nasıl etki ettiğinin okunmasında Denizbostanlı'nın konut dokusu belge niteliğindedir.

Son Söz

2000'li yıllara kadar devletin başlıca konut aktörlerinden biri olan Emlak (Kredi) Bankası'nın seçilen projeleri aracılığıyla 1950'lerden 2000'lere farklı dönemlerin konut politikalarının İzmir'deki konut üretimine etkisi ele alınmıştır. Üç farklı döneme karşılık gelen bu projelerin incelenmesiyle,

makalenin başından beri öne sürdüğü, değişen konut politikalarının konut üretimine yansımaları İzmir özelinde ortaya konmuştur. Buna göre ilk olarak, İkinci Dünya Savaşı sonrasında izlenen konut politikaları çerçevesinde artan kentleşme hızına cevap verilebilmesi için Tapu Kanunu'nda yapılan düzenlemenin imkân sağladığı blok apartman mimarisinin yaygınlaştırılma çabası karşımıza çıkmıştır. Alsancak Blok Apartmanları projesi İzmir'de bu konut tipolojisinin devlet eliyle tanıtımının yapıldığı model bir proje olarak, İzmir'in gelişmekte olan bölgesinde çevresini de etkilemesi amaçlanarak inşa edilmiştir.

1960 sonrası konut politikaları kapsamında devletin gündeminde olan sosyal konut üretiminin İzmir'de de yaygınlaştırılması ve bölgenin konut ihtiyacına bir miktar cevap vermek amacıyla Denizbostanlı'nda üretilen sosyal konut projesi bu etkileşimi gösteren ikinci örnektir. Bu proje ile dar gelir grubuna ulaşılamasa da, hem orta gelir grubuna yönelik nitelikli bir yerleşim alanı oluşturulmuş hem de sosyal konut mimarisinin İzmir ve çevresinde özel üreticilere teşvik edilmesi ve tanıtılması sağlanmıştır. Son olarak ise 1980 sonrası serbest piyasa politikalarının Emlak

Kredi Bankası'nın ilk yıllarının aksine ticari ve kâr amacı taşıyan bir bankaya dönüştürülmesinin konut üretim biçimine doğrudan yansımaları Denizbostanlısı'nda üretilmiş 6. Etap projesinde izlenmiştir. Bu proje, hem 1980 sonrasında mimarlık ve planlama anlayışının değişimini hem de devletin konut üretiminde sosyal konuttan ticari lüks konuta geçiş sürecini yansıtmaktadır. Ayrıca, İzmir Denizbostanlısı arsasının 1956 yılında alınmasının ardından Banka'nın kapanışına kadar bu kentsel arsada konut programının devam ettirilmesi, Banka'nın ve ülke konut politikaları ve mimari anlayışının değişiminin her etabında yansımaya sebep olmuştur. Bu yönüyle kentsel konut değişimini sunan Denizbostanlısı, İzmir'in yanı sıra ülke geneli için de önemli bir konut tarihi mirasıdır. ■

SOL ÜSTTE (a,b,c) Google Earth uydur görüntüsü üzerinde kırmızı ile işaretli Denizbostanlısı alanı (Google Earth, 01.04.2024) ve d) Denizbostanlısı 6. Etap Vaziyet Planı (Taşçı, 1989). (Görsel 11)

DİPNOTLAR

- 1 Yeni başkent Ankara'nın hızlı göç almasıyla açığa çıkan konut ihtiyacını -dönemin tabiriyle mesken buhranını- çözmek için 1944 yılında hazırlanan 4626 sayılı "Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun" ile ilk memur konutlarının yapımı için Emlak ve Eytam Bankası görevlendirilmiştir. Böylece Banka'nın ilk toplu konut projesi Saraçoğlu Mahallesinde (ilk adıyla Namık Kemal Mahallesi) hayata geçirilmiştir.
- 2 Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesinde yer alan "bir evin muhtelif katlarının üst hakkı teşkiline konu olamayacağı" ifadesi, çok katlı binalarda bağımsız mülkiyeti engellemekteydi. 1940'larda artan baskılarla birlikte bu sorunun nasıl çözülebileceği üzerine çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Bu kanun, inkılap yasalarından sayıldığı için, değiştirilmesine uygun bakılmamaktadır. Bu sorunu çözebilmek için 1948 yılında Noter Kanunu'nda yapılan bir değişiklik ile kat mülkiyetinin yolu açılmış; yasallaşması ise 1954 yılında Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklik ile sağlanmıştır (Olgun, 2014).
- 3 Emlak ve Eytam Bankası, Emlak Kredi Bankası ve Emlak Bankası amaç maddeleri karşılaştırması için bkz. Kaplan Çiçin, 2023.
- 4 Bunlar devlet ve sermaye arasında "arsa karşılığı konut yapımı", "sat yap yöntemi" ya da müteahhit ve veya arsa sahipleriyle "müşterek teşebbüsler kurulması" gibi iş birliği mekanizmaları ve finansman biçimleridir.
- 5 Uydur kent Türkiye'de, Batı'da olduğu gibi kent merkezinden tamamen kopuk yeni yerleşimler olarak değil, kent çeperlerinde kentin genişleme yönündeki toplu konut projeleri olarak karşılık bulmuştur.
- 6 Emlak Bankası'nın tüm projelerinin listesi için bkz. Kaplan Çiçin, 2023.
- 7 Bu toplu konut projeleri Diyarbakır Toplu Konutları, Urfa Toplu Konutları, Edirne Mimar Sinan Toplu Konut Sitesi, Çanakkale'de İlk Toplu Konutlar ve Zafer Evleri, Eskişehir Yunusken Konutları, İzmit Yahya Kaptan Konutları olarak sıralanabilir.

- 8 Mavişehir kısmı, Emlak Bankası'nın kapatılmasının ardından da inşa edilmeye devam etmiştir.
- 9 Proje vaziyet planı, konut tip çizimleri ve maket fotoğrafları için bkz. Taşçı, 1989.
- 10 1989 yılında, planlamaya göre 17 bin konut olduğu ifade edilmiştir; ancak etaplar halinde üretilmiş projenin toplam kaç konut olarak tamamlandığı bilgisine ulaşamamıştır.

KAYNAKLAR

- Aybar, S. (2021). Türk Bankacılığının 1950'ler "Liberalizmiyle" Sınırı. R. Barbaros, ve E. J. Zürcher (Ed.), *Modernizmin Yansımaları: 50'li Yıllarda Türkiye* içinde (ss. 129-155). Ankara: Efil Yayınevi.
- Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989). (1985). *T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı*. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Besinci-Bes-Yillik-Kalkinma-Planı-1985-1989.pdf>
- Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967). (1963). *T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı*. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Kalkinma_Planı_Birinci_Bes_Yillik_1963-1967.pdf.
- Börekçioğlu, A. (2015). *Uşak Kentinin Cumhuriyet Dönemi Mimarlık Mirasının İncelenmesi ve Mimarlık Mirasına Yönelik Dönüşümlerin Koruma Bağlamında İrdelenmesi*. (Yayınlanmamış YL Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Cumhuriyet Gazetesi. (1956, 14 Ekim). İzmir Blok Apartmanları İnşaatları Hakkında İlan. *Cumhuriyet Gazetesi*.
- Cumhuriyet Gazetesi. (1988, 29 Eylül). Denizbostanlısı 6. Etap Projesi Reklamı. *Cumhuriyet Gazetesi*.
- Doğru, H. E. (2021). *Çılgın Projelerin Ötesinde TOKİ, Devlet ve Sermaye*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Emlak ve Eytam Bankası Kanunu. (1926). *T.C. Resmi Gazete* (389, 03 Haziran 1926).
- Evimiz: 60. Yıl. (1986). Ankara: Türkiye Emlak Kredi Bankası Yayınları.
- Güvenç, M., ve Işık, O. (1999). *Emlak Bankası (1926-1998)*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Google Earth (2024). *1985,2003,2023 yıllarında İzmir Denizbostanlısı Kısıy*. [01.04.2024 tarihinde erişilmiştir]
- Halk Konutları Standartları. (1964). *T.C. Resmi Gazete* (11664, 24 Mart 1964).
- Kaplan Çiçin, S. (2023). *Türkiye Konut Üretiminde Bir Rol Model Olarak Türkiye Emlak (Kredi) Bankası, Toplu Konut Mimarisi ve Tipolojisi, 1926 - 2001*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Koç, H. (1989). *Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Koç, H. (2018). 1940-1960 Döneminde İzmir-Alsancak'ta Konut Yapı Kooperatifleri ve Konut Sunumu. *Ege Mimarlık*, 98, 20 - 22.
- Kulu, C. (1969). *Türkiye Emlak Kredi Bankasının Gayeleri ve Temel Politikası*. Evimiz Özel sayı, 4-6.
- Meral, B.A. ve Türkman, A.S. (2021, 8 Haziran). *Emlak Kredi Bankası Alsancak Apartman Blokları İzmir/Alsancak 1956-59* [Çevrimiçi Seminer]. Kentsel Tasarımda Çağdaş Yaklaşımlar Semineri, İTÜ Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Disiplinlerarası Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı.
- Milliyet Gazetesi. (1956, 18 Ekim). İzmirde Büyük İmar Faaliyeti Başlıyor. *Milliyet Gazetesi*, s.1.
- Milliyet Gazetesi. (1975, 2 Ağustos). Türkiye Emlak Kredi Bankası 6000 Konut Programı. *Milliyet Gazetesi*, s.9.
- Milliyet Gazetesi. (1993, 9 Haziran). Emlak Bankası Toplu Konut Projeleri Satış Reklamı. *Milliyet Gazetesi*, s.23.
- Milliyet Gazetesi. (1993, 10 Eylül). Mavişehir Toplu Konutları Reklamı. *Milliyet Gazetesi*, s.3.
- Neziroğlu, İ., ve Yılmaz, T. (Ed.) (2013). *Hükümetler, Programları ve Genelkurul Görüşmeleri*. Ankara: TBMM Basımevi.

- Olgun, H. (2014). *Türkiye'de Sosyal Konut Politikası: Seçilmiş Avrupa Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Bir Analiz*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Gazi Üniversitesi.
- Özkaban, F. F. (2014). *Modern Mimarlık Mirasının Korunması Sorunsalı: İzmir Konut Mimarlığı Örneği*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Sayar, Y., ve Süer, D. (2006). İzmir'de Alternatif Bir Konut Alanı: Karşıyaka Emlak Bankası Uygulamaları. *Ege Mimarlık*, 57, 14-18.
- Taşçı, Y. (1989). Türkiye Emlak Bankası, Denizbostanlısı Kent Planlaması, İzmir. *Mimarlık* 238, 26-28.
- Tekeli, İ. (1991). *Kent Planlaması Konuşmaları*. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Yayınları.
- Tekeli, İ. (2012). *Türkiyede Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2017). 1980'li Yıllarda Türkiye Ekonomisinde Dönüşüm, Modernitenin Aşınması ve Planlama. R. F. Barbaros, ve E. J. Zürcher (Ed.). *Modernizmin Yansımaları: 80'li Yıllarda Türkiye* içinde (ss. 7-49). İstanbul: Efil Yayınevi.
- Türkiye Emlak Kredi Bankası. (1973). *Türkiye Cumhuriyeti'nin Ellinci Yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası*. Ankara: Türkiye Emlak Kredi Bankası.
- Türkiye Emlak Kredi Bankası A.Ş. Ana Statüsü. (1984). *T.C. Resmi Gazete* (18570, 9 Kasım 1984).
- Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi (Konutbank) Kurulması Hakkında 6/1/1988 tarih ve 88/12485 sayılı Kararname Eki Karar. (1988). *T.C. Resmi Gazete* (19688, 08 Ağustos 1988).
- Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu. (1946). *T.C. Resmi Gazete* (6340, 22 Haziran 1946).
- Türkiye Emlak Kredi Bankası Sosyal Konut İnşa Faaliyeti. (1978). *Arkitekt Dergisi*, 372, 136-139. <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/230/3178.pdf>
- Yırtıcı, H. (2009). *Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.