

İZMİR- BEŞTEPELER BÖLGESİNDE PLAN STRATEJİLERİNİ YÖNLENDİRECEK DİNAMİKLER VE KENTSEL DÖNÜŞÜM*

Hayat ZENGİN ÇELİK**, Senem TEZCAN***, Ceren AĞIN GÖZÜKIZIL****

Öz

Beştepeler İzmir tarihi kent merkezinde çok katmanlı bir arkeolojik ve tarihsel alan ile temas kurması ve farklı göç süreçlerine maruz kalmış olması sebebiyle, mekânsal ve toplumsal gelişim dinamikleri açısından oldukça karmaşık, kompleks ve bir o kadar da sorunlar içeren bir kent bölgesidir. Birçoğu kaçak yapılaşmalarla ortaya çıkmış olan teknik ve sosyal altyapı olanakları açısından yetersiz, fiziksel ve sosyal sorunları bulunan bölgede yapısal riskler ve geçerli imar planlarının güncel koşullara cevap veremiyor olması çerçevesinde yeni planlama çalışmalarının yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Konak Belediyesi, söz konusu çalışmalara temel olacak alan verilerinin ve plan stratejilerini belirleyecek alt bölgelerin belirlenmesine yönelik bir araştırma projesi işi için Dokuz Eylül Üniversitesi ile bir protokol imzalayarak konuya akademik bir içerik kazandırmıştır. Ancak bölge çevresindeki uygulamalar, mekânsal müdahaleler, bölge sakinlerinin talepleri, siyasal süreçler ve emlak piyasası bileşenleri ile bütünlüklü olarak bir kentsel dönüşüm alanı haline gelmiştir. Bu durum planlama çalışmalarında genellikle izlenen plan kararlarının analiz bulguları ile bütünleştirilememesi sorununa yeni bir örnek yaratmıştır. Bu çalışma, Konak Belediyesi ve Dokuz Eylül Üniversitesinin iş birliğinde hazırlanmış projenin ortaya koyduğu bulgular ve hem genel hem de alt bölgeler itibariyle yapılması planlanan müdahale stratejilerinin değerlendirmesini içermektedir. Çalışmada amaçlanan, genel itibariyle çok katmanlı, toplumsal ve mekânsal açıdan çeşitlilik içeren bir kentsel bölgenin var olan potansiyelleri ile planlama yaklaşımları içerisinde nasıl ele alınması gerektiğine dair bir tartışma ortaya koymaktır. Bunu yapabilmek için ihtiyaç duyulan veriler Ağustos-Ekim 2018 tarihleri arasında çalışma alanında yapılan tespit ve anketler ile elde edilmiş; ardından bu veriler haritalandırılarak mevcut durum tespit edilmiş, analizler ile sentezler oluşturulmuş ve bölgelemeler yapılarak çıkarımlar yapılmıştır. Çalışma, benzer nitelikte göçle şekillenen bölgelerin sahip oldukları sosyal ve mekânsal özelliklerini kentsel dönüşüm süreçlerinde önemseyen, bir bütün gibi görünmekle birlikte kendi iç dinamikleri ve çevresel değerleriyle birlikte ele alındığında planlamanın farklı içerikteki müdahaleleri ile bir bütünlük sağlayacak şekilde dönüşümünü gerçekleştiren adımlara ve yaklaşımlara ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

Anahtar Sözcükler: Kent planlama; Analiz; Kentsel dönüşüm; Beştepeler; İzmir

* Çalışma, "İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları İçinde Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi"nden üretilmiştir.

** Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, hayat.zengin@deu.edu.tr, ORCID ID: 0000-0002-4460-2498

*** İstanbul Büyükşehir Belediyesi, senemtcn@gmail.com, ORCID ID: 0000-0003-0532-8825

**** Muş Alparslan Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, c.agin@alparslan.edu.tr, ORCID ID: 0000-0002-2032-4921

DYNAMICS AND URBAN RENEWAL TO DIRECT PLAN STRATEGIES IN İZMİR BEŞTEPELER REGION*

Hayat ZENGİN ÇELİK**, Senem TEZCAN***, Ceren AĞIN GÖZÜKİŞİL****

Abstract

Bestepeler is an area that makes contact with a multi-layered archaeological and historical area in the historical city center of İzmir and is exposed to different migration processes. For this reason, it is a very complicated, complex and problematic city region in terms of spatial and social development dynamics. In the region, most of which has emerged with illegal constructions, inadequate in terms of technical and social infrastructure facilities and physical and social problems, a need for new planning studies has arisen within the framework of structural risks and the current development plans cannot respond to current conditions. Konak Municipality added an academic content to the subject by signing a protocol with Dokuz Eylül University for a research project work to determine the field data that will be the basis for these studies and the sub-regions that will determine the plan strategies. However, the practices around the region, spatial interventions, the demands of the residents, the political processes and the real estate market components have become an urban renewal area as a whole. This situation has created a new example of the problem of integrating the plan decisions, which are usually followed in planning studies, with the analysis findings. This study includes the findings of the project prepared in cooperation with Konak Municipality and Dokuz Eylül University and the evaluation of the intervention strategies planned for both general and sub-regions. The aim of the study is to present a discussion on how a multi-layered and socially and spatially diverse urban area should be handled within the existing potentials and planning approaches. To bring together the requirements to do this, it was obtained through the determinations and surveys made in the study area between August and October 2018; Then, by mapping these dimensions, the current situation was determined, analysis and syntheses were created and subtractions were made by zoning. The study shows that there is a need for steps and approaches that care about the social and spatial characteristics of the regions shaped by migration in a similar way in the urban transformation processes and that, when considered as a whole, together with their own internal dynamics and environmental values, transform the planning in a way that provides integrity with different interventions.

Keywords: Urban planning; Analysis; Urban renewal; Beştepeler; İzmir

* The study was produced from the Research Project for Developing Spatial Strategy Suggestions and Analysis of the Main Analysis and Synthesis Studies for the 1/5000 Scale Master Plan and 1/1000 Scale Implementation Plan Revision in the Beştepeler Planning Region within the Borders of Konak District of İzmir Province.

** Dokuz Eylül University, Faculty of Architecture, Department of City and Regional Planning, hayat.zengin@deu.edu.tr, ORCID ID: 0000-0002-4460-2498

*** İstanbul Metropolitan Municipality, senemtcn@gmail.com, ORCID ID: 0000-0003-0532-8825

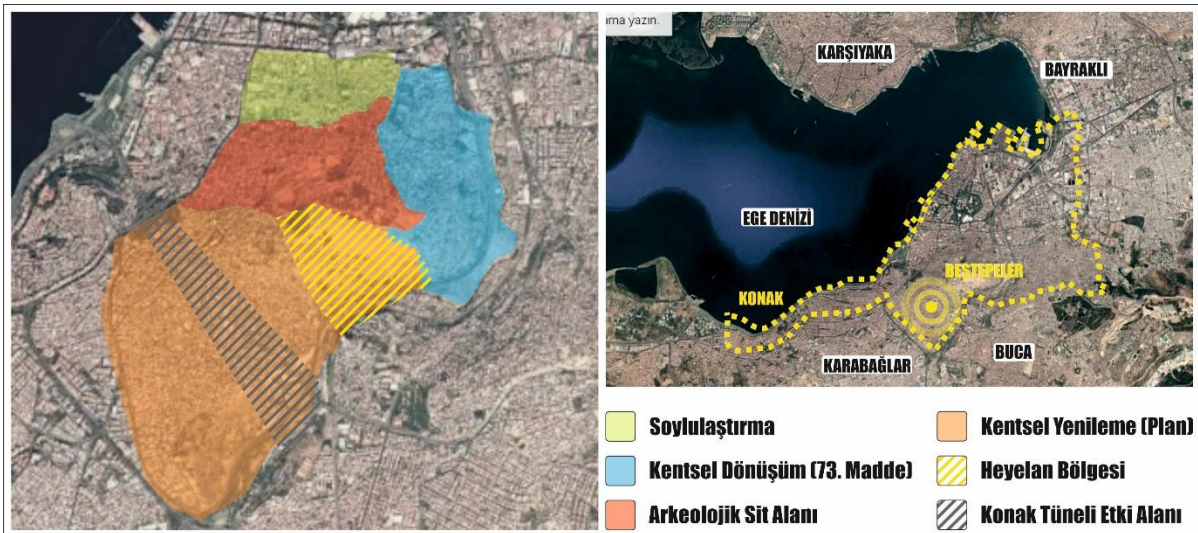
**** Muş Alparslan University, Faculty of Engineering And Architecture, Department of City and Regional Planning, c.agin@alparslan.edu.tr, ORCID ID: 0000-0002-2032-4921

1. GİRİŞ

İzmir Kenti önemli bir liman kenti olarak izlediği gelişim süreci içerisinde çeşitli tarihsel birikimler elde etmiş ve bu birikimleri mekânsal biçimlenişine olduğu ölçüde, toplumsal ve kültürel yaşantısında da taşımıştır. Bugün bu birikim çok katmanlı bir kent dokusu ile izlenebilmektedir. Bu bağlamda özellikle kentin merkezinde özgün ve çeşitlilik içeren bir fiziksel yapı ile karşılaşmaktadır. İzmir kentini özel kılan bu yapılanma, yine tarihsel olarak ülke genelinde izlenen göç ve gecekondulaşma süreçlerinin etkisinde kendine özel bir içerik yaratmıştır. 1940'lı yıllardan itibaren kentin merkezi bölgelerinde başlayan kaçak yapılaşmalar bu bölgedeki tarihsel doku ve arkeolojik alanlarla iç içe geçmiştir. Böylece hem fiziksel özellikleri hem de yaşam biçimi yönünden kent genelinden ayrıışan merkez bölgesi gelişimini farklı sorunlar içerisinde sürdürmek zorunda kalmıştır. Fiziksel eskime, altyapı sorunları, kaçak yapılaşma ve uygun olmayan zemin yapısı nedeniyle oluşan tehdidin yanı sıra yoksulluk, gruplar arası çatışmalar, güvenlik vb. sosyal sorunlar da bölgenin temel bileşenleri haline gelmiştir. Diğer yandan önemli bir ulaşım yatırımı olarak 2015 yılında hizmete açılan Konak tünelinin inşaatı sırasında bölgedeki yapılarda ortaya çıkan strüktürel problemler de bu sorunlara farklı bir boyut katmıştır.

Bugün İzmir kentinin bütünüyle yeniden yapılandığı bir aşamada, farklı özellikleri ve sorunları bulunan kentin merkezi bölgesini kentle bütünleştirmeye yönelik çalışmalar yerel yönetimlerin, ilgili meslek örgütlerinin ve sivil toplum kuruluşlarının gündemini oluşturmaktadır. Kemeraltı, Agora ve Kadifekale bölgelerinde var olan tarihsel potansiyeli olumsuz unsurlardan arındırarak kente kazandırmak yönünde çalışmalar geliştirilmektedir. Koruma amaçlı imar planı çalışmaları ile birlikte, sokak sağlıklılaştırma projeleri, ulaşım ile ilgili düzenlemeler, cephe iyileştirme ve üst örtü çalışmaları biçimindeki noktasal uygulamalar ile bölgenin kullanım niteliği arttırılmaya çalışılmaktadır. Bununla bütünleşik olarak Kadifekale bölgesinde heyelan riski taşıyan alan üzerinde yapılanmış gecekondulu mahallelerinin bölgeden tasfiyesi ve Uzundere Mahallesi'nde inşa edilen TOKİ konutlarına yerleştirilmelerine yönelik kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir².

Kadifekale arkeolojik sit alanı içerisinde kazı çalışmaları süren amfi tiyatronun ve agora arkeolojik alanının çevresi ile ve bir arkeolojik parkla bütünleştirilerek kente kazandırılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir. Diğer yandan bölgeye yakın konumda ve daha kuzeydoğuda bulunan Ballıkuyu, Akarcalı ve Kosova mahallelerinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Madde kapsamında "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilmek suretiyle kentsel dönüşüm kapsamına alınması ile bölge geleceğini farklı mekânsal müdahale biçimleri aracılığıyla inşa etmeye çalışan bir yer konumuna gelmiş bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Kent merkezi ve çevresindeki uygulamalar (Kaynak: Google Earth, 2023 altlığı üzerinden oluşturulmuştur).

¹Kent merkezindeki tarihi kalenin içinde 1960'lı yıllardan itibaren gelişim gösteren yerleşim bölgesi, 1978, 1981, 1998 ve 2003 tarihlerinde Bakanlar Kurulu Kararları ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi ve TOKİ iş birliği ile bölge boşaltılarak Uzundere'de yapılan konutlara yerleştirilmiş olup, Kadifekale Heyelan Bölgesi bir rekreasyon alanı olarak ele alınmıştır.

Bu yazıya konu olan ve Beştepeler olarak anılan bölge ise tüm bu gelişmelerin yaşandığı Konak İlçesi'nin güney bölümünde yer almakta olup, batı ve kuzey yönlerinden tarihi kent merkezine temas etmektedir. Bölge, doğu ve kuzeydoğu yönlerinde ise göçle gelişim göstermiş yaşama alanları ile ilişki kurmaktadır. 14 Mahalleden (Dayıemir, Dolaplıkuyu, Selçuk, Aziziye, İmraniye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahalleleri) oluşan yaklaşık 200 hektarlık bir alana yayılan Beştepeler bölgesinin farklılaşan fiziksel ve sosyal özelliklere sahip mahalleleri yakın çevredeki proje ve uygulamalardan ve İzmir kentinin son süreçte yaşadığı değişim dinamiklerinden önemli ölçüde etkilenmiştir. Bu kapsamda özellikle bölgenin güneybatısındaki Zafertepe Mahallesi'nden başlayarak parsel ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının alandaki inşaat faaliyetlerini tetiklenmiş olduğu açıkça izlenebilmektedir. Kaldı ki, söz konusu parçacıl yenileme uygulamaları ile birlikte, bölge genelinde bir kentsel dönüşüm uygulaması beklentisi de yaygınlık kazanmıştır. Emlak piyasasında ortaya çıkan değer artışları, el değiştirmeler ve gündelik yaşamın içine sirayet etmiş söylemler bu beklentinin açık kanıtlarından bazılarıdır.

Kentlerde merkezi bölgelerde yer alan köhnemiş ve yetersiz fiziksel olanaklara sahip mahallelerde yaşayanların, yenileme sonucu emlak değerlerinde ortaya çıkan artışlar nedeniyle böyle bir beklenti içine girdikleri durumlara sıklıkla rastlanmaktadır. Yoksulluk şartları ve yetersiz fiziksel olanaklar söz konusu eğilimlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Beştepeler bölgesindeki beklentilerin de bölgedeki yetersiz ekonomik olanaklar ve sağlıksız yaşama koşulları ile bağlantılı olduğunu söylemek mümkündür. Tarihsel süreç içerisinde bölgenin geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler bölgenin büyük ölçüde itibarsızlaşmasına ve kentle bütünleşme sorunları yaşamasına neden olmuştur. Sonuç olarak kent merkezinde yer almakla birlikte, kentle bütünleşme sorunları yaşayan bölge için kentsel dönüşüm esasen bir itibarlaşma beklentisi olarak anlam kazanmıştır.

Konak Belediyesi bu çerçevede gelişen sorunları bir planlama çalışması dahilinde ele almak ve bölgeye ilişkin 1987 yılı onaylı olan ve bölgenin ihtiyaçlarına cevap vermeyen planları yenileyebilmek üzere bölgede çalışmalar başlatmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yenilenmesini sağlamayı ve böylece bölgenin mekansal gelişimine İzmir'deki diğer dinamikler içerisinde yön verebilmeyi öncelikli bir hedef olarak ortaya koymuş ve büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapılardan oluşan bölgedeki yaşayışı göz önüne alarak ve bölgenin özgün yapılanması ve eğilimlerini belirleyebilmeyi sağlayacak araştırmaların yapılması için Dokuz Eylül Üniversitesi ile 19.07.2018 tarihinde bir protokol imzalamıştır.

Beştepeler Planlama Bölgesi'nde hazırlanacak imar planı revizyonu çalışmalarına esas oluşturacak analiz, sentez çalışmaları ile mekansal gelişme strateji önerileri geliştirmeye yönelik araştırma projesi Ocak 2019 tarihinde tamamlanmış olup, bölgenin tarihsel, arkeolojik ve sosyal bileşenlerini dikkate alan proje çalışmasının ana hedefleri;

- Planlama çalışmasına altlık olabilecek nitelikli ve güncellenebilir bir veri setinin oluşturulması,
- Fiziksel ve sosyal bileşenlerin birbirini belirleyen, birbiri üzerinde dönüştürücü etkisi olan parametreler olarak analiz edilmesi,
- Bölgenin farklılaşan mekansal ve toplumsal özelliklerini, sorun ve olanaklarını temel alan alt bölgelerin belirlenmesi,
- Farklı özellik gösteren bölgeler için bütünsel bir yaklaşımla mekansal gelişme stratejilerinin oluşturulması biçiminde tanımlanmıştır.

Bu aşamanın ardından Konak tünellerinin güney girişinden başlayarak doğuda Eşrefpaşa Caddesinden İnönü Meydanı'na, kuzeyinde Eşrefpaşa Bayram Yeri, doğuda Kadifekale ile sınırlanmış olan alanda Konak İlçesi sınırları içinde on dört mahalleyi kapsayan alanda hazırlanan Konak İlçesi Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli kararları ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli plana askı sürecinde yapılan itirazlar sonrasında hazırlanan değişiklikler Konak Belediyesi'nin 31.01.2022 tarihli yazısı ile Nazım Plan ile birlikte değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

Yapılan detaylı analizler ve bölgenin gelişimine esas bölgeleme çalışmalarına karşın hazırlanan planlar bölgede bütünlüklü bir dönüşüm öngörmekte ve fiziksel yapıyı bütünüyle değiştirmektedir. Homojenleştirici bir bakışla, İzmir kentinin toplumsal özellikler açısından neredeyse en fazla çeşitlilik içeren bölgelerinden biri

olarak kabul edilebilecek Beştepeler bölgesindeki tüm mevcut izlerini ortadan kaldırmaya yönelik bir içerik tarif etmektedir. Böylesi büyük bir kentsel operasyonun öngörölmüş olması bağlamında İtirazlar ve mahkeme süreçleri ortaya çıkmış olup, bölgenin nasıl gelişeceğine dair halen belirsiz bir süreç bulunmaktadır.

Bu çerçevede makale çalışması ile farklı dinamiklerle gelişmiş ve fiziksel ve toplumsal özellikleri açısından çeşitlilik içeren Beştepeler bölgesinde yürütölen ve 2019 yılı başında sonuçlanmış olan araştırmanın bulguları ortaya konulmakta olup, bölgede geliştirilecek her türlü planlama çalışması ve mekânsal müdahale açısından ele alınması gerekli unsurlara dikkat çekilmeye çalışılmaktadır. Planlama çalışmalarında genellikle önemli bir sorun olarak ele alınan analiz sürecinin mekânsal gelişme kararlarına veri oluşturamaması hususunun Beştepeler bölgesindeki planlama çalışmalarında da gerçekleşmiş olması ve içinde bulunduğumuz aşamada bölge açısından yeni hukuki sorunlara ve belirsizliklere yol açılmış olması bu çalışmanın önceliği ve gerekliliği olarak ele alınmaktadır. Bütün bunlarla birlikte Beştepeler’de bölgesel bir kentsel dönüşüm operasyonu olarak izlenebilecek plan çalışmasının var olan sorunların yanı sıra, korunmaya değer tüm unsurları ve izleri içinde eriten niteliği ve bu kapsamda alana taşıyabileceği farklı düzeyde riskler tartışmaya açılarak, kentsel dönüşüm ile ilgili var olan çok tartışmalı literatüre örnek bir alan üzerinden katkı sağlanmaya çalışılacaktır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN PLANLAMA MÜDAHALELERİ

Günümüz planlama uygulamalarında kentsel dönüşüm, özellikle ölkemizin afet riskinin yüksek olması ve karar vericilerin bu risk karşısında yapı ve mekanları dirençli hale getirilmesi doğrultusunda uygulamaya koydukları projelerdir. Kentsel dönüşüm, basit bir tanımlama ile kent mekanlarının mevcut durumlarından planlama müdahaleleri ile farklı bir durum alması ve biçim değiştirmesidir (Akkar Ercan, 2016). Kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm başlıca şu amaçları gütmektedir (Keleş, 2019); yoksulluk alanlarının ve gecekondu yapılarının oluşturduğu yerlerin temizlenmesi, kentsel mekanlardaki ekonomik açıdan gelişme farklılıklarının ortadan kaldırması, çöküntü bölgelerinin ekonomik canlılığının yeniden kazandırılması, koruma statüsündeki alan ve yapıların bu durumlarının devam ettirilmesi, afetler nedeniyle yaşanabilirlik özelliklerini yitiren alanların yeniden yapılaşmaya elverişli hale getirilmesi, bu esas amaçlara ek olarak inşaat alanında ekonomik canlılığın sağlanması ve sermayedarlar için yatırım ortamının hazırlanması. Bu biçim değiştirme, Türkiye’de uzun yıllar planlama araçları ile birlikte sürdürölürken, ölkemizde yaşanan yıkıcı depremlerle birlikte 2010’dan sonra uygulamalara kentsel dönüşümün kendi mevzuatı şeklinde de eklenmiştir. Mevzuatın yoğunlaştığı bu dönem için depreme karşı halkın güvenliğinin sağlanması temel gerekçe olmakla birlikte ekonomik canlılığın yaratılmasında konutun 135 farklı sektörle ilişkisi varsayımı göz önüne alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları giderek planlamanın daha çok gündemine girmiştir (Tekeli, 2016).

Türkiye ‘de kentsel dönüşüm uygulamaları iki farklı yöntemle ilerlemektedir. Bunlardan ilki doğrudan kentsel dönüşüme yönelik çıkarılmış mevzuatın öngördüğü uygulamalar, ikincisi ise halihazırda kentlerin planlar üreterek bu alanların fiziksel olarak değişimine yön veren uygulamalardır.

2.1 Mevzuat Aracılığıyla Kentsel Dönüşüm

1999 Marmara Depremi, kentlerin afetle mücadele karşısındaki risklerinin görölmesi açısından önemli olmuş, bu mücadeleye karşı dirençli olmayan yapılara yönelik olası uygulamalar gündeme gelmiştir. 2011 Van Depremi ise on yıllık süreçte tartışılan uygulamaların yasal bir mevzuatla ilerlemesinde kritik bir olay olmuştur (Yenice, 2014; Tercan, 2018a; Kaymak ve Gürün, 2018). Mevzuat aracılığıyla yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, ağırlıkla göçle oluşmuş yaşama alanlarında yapılmaktadır. Alan ölçेğindeki bu uygulamalarda iki yasa 2000 sonrası kentsel dönüşüm uygulamalarının en güçlü desteğini oluşturmaktadır. Bunlar 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Madde uygulamaları ile 6036 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanundur. Her iki kanun da söz konusu alanlarda bir problem tariflemiştir ve bunun çözümünde mekânsal dönüşümün etkili olduğu düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm ile kaçak yapılardan oluşmuş alanlar, nitelsiz kentsel alanlar, sağlıksız ve kent genelindeki yaşanabilirlik ölçütlerini sağlamayan bölgeler, doğal afetler açısından zemini uygun olmayan veya fiziksel yapı özellikleri bakımından afete karşı direnç gösteremeyeceği düşünölen alanlarda uygulamalar başlamıştır (Yıldız ve Baz, 2022).

5393/73 uygulamaları, yönetimlerce belirlenen bölgelerde “...konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla...” (Belediye Kanunu, 2005) kentsel dönüşüm ve gelişim alanı belirlenmesi ve bu alanlarda kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesini içermektedir. Yerel yönetimler bu alanların belirlenmesinde ve projelerinin gerçekleştirilmesinde yetkili kurumlardır. Türkiye geneline bakıldığında 2011-2018 yılları içerisinde 34 ilde 231 mahalledeki toplamda 15,268 hektarlık bir alanda “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” ilanı bulunmaktadır (Tezcan, 2020). Diğer yasa ise 2012 tarih ve 6036 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur. Kanun, afetler karşısında direnç gösteremeyeceğini tespit ettiği ve kanunla ifade ettiği alanlarda “riskli yapı”, “riskli alan” ve “rezerv alan” statüleri belirlemekte ve kentsel dönüşüm uygulamalarını bu belirlenen alanlarda gerçekleştirmektedir. Kanuna göre “Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar...” (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012) da riskli olarak görülebilmektedir. 5393 sayılı Kanunda olduğu gibi bu yasa da alan ölçeğinde bir afet riski tanımlamaktadır. Projelerin gerçekleştirilmesinde ise TOKİ ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı riskli alan ilan edilen yerlerde konut üretimine doğrudan katılmaya başlamışlardır ve projelerin uygulayıcısı merkezi yönetimlerce yetkilendirilmektedir (Erçetin, 2022). 6306 sayılı Kanun ile ülkemizin yaklaşık %64’üne tekabül edecek kadar ilde 2012-2018 yılları arasında 522 mahalledeki toplam 13.300 hektarlık alanda “riskli alan” ilanı bulunmaktadır (Tezcan, 2020). Her iki yasa da ilan edildikleri tarihlerden itibaren Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında aktif olarak yasal arka planını oluşturmuştur.

2.2 Planlama Aracılığıyla Kentsel Dönüşüm

Planlama aracılığıyla uygulanan kentsel dönüşüm, kendisi birer proje olmayan ancak afet başta olmak üzere kentsel risklere karşı bir sağıklaştırma amacıyla yapılan uygulamalardır. Doğrudan “riskli” ya da “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” gibi yasal bir statü belirlemeden mevcut plan uygulamaları ile imarlı alanlarda ve yeni imar planları ile imar dışı yerleşimlerde gerçekleştirilmektedir. Alansal olarak ele alındığında kentsel dönüşümün ortaya çıkmasında imar afları ile köklenmeye başlayan gecekonduların kentin genelinde de kendini göstermesi ve bu yapıların hem içinde yaşayanlar hem de yakın çevresi için birer risk teşkil ettiği düşüncesi ile ıslah edilmesi düşüncesi etkili olmuştur (Yıldız ve Baz, 2022). İmar afları ile 1948 yılından itibaren kentsel arsa üretilmesi, ruhsatsız gelişmiş alanların sağıklaştırılması, altyapının oluşturulması, uygulamaların ihtiyaç duyduğu kaynağın yaratılması, affın çıktığı dönemdeki mevcut yapıların affedilerek yeni yapıların önüne geçilmesi hedeflenmiştir (Türksoy, 1996; Keleş, 2002). İmar afları devam ederken düzensiz ve sağıksız yapı gruplarını “muhafaza edilecek”, “ıslah edilerek muhafaza edilecek” ve “yıkılacak” şeklinde gruplayarak müdahale eden uygulamaya yönelik ıslah imar planları yapılmıştır (Ayten, 2012; Tercan, 2018b). Ancak bu parçacık yaklaşım planlamanın içeriğine yönelik tartışmaları ortaya çıkarmış ve kentlerde parselasyon düzenlemeleriyle belirli standart ve normları sağlamayan kentsel mekanlar ortaya çıkarmıştır (Torlak, 2003). Hızlı ve toplu bir dönüşümün hedeflendiği uygulamalar ile kaçak olan yapılar meşrulaştırılırken fiziksel dönüşüm apartmanlar şeklinde olmuştur (Şenyapılı, 2016). Özellikle 1980 sonrası bu çalışmalarla birlikte söz konusu alanlara yönelik altyapı iyileştirmeleri bu dönemde artan kentsel toprak rantıyla az katlı gecekondularının fiziksel görünümünü değiştirmiştir (Yıldırım, 2021).

Türkiye’de kentsel dönüşümüne dair süreçleri genelleştirdiğimizde Ataöv ve Osmay’ın (2007) ortaya koyduğu üç dönem çıkmaktadır. Bunlardan ilki 1950-1980 yılları arasındaki gecekonduların sağıklaştırılması, kent merkezlerinin çöküntü niteliğindeki alanlara dönüşmesi, gecekondularının yeniden yapılandırılması ve kentsel yenileme uygulamaları oluşturmaktadır. 1980-2000 yılları arasındaki baskın kentsel dönüşüm uygulamaları ise yaşam kalitesinin düşük olduğu riskli alanlarda kentsel yenileme, sağıklaştırma ve ıslah imar uygulamaları ile alanları iyileştirme ve tarihi niteliği yüksek olan alanların korunması ve soylulaştırılmasıdır. 2000 sonrası ise kentsel alanlarda yapılan yenileme, mevcut apartman tipi yapı stokunun iyileştirilmesi, site ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi ve tarihi konut alanlarında soylulaştırılma kentsel dönüşüm üzerine yapılan uygulamaları içermektedir (Ataöv ve Osmay, 2007). Genel olarak bakıldığında

planlamanın fiziksel dönüşümlerin aracı olduğu bu uygulamalar günümüzde de devam etmektedir. İmar afları ve inşaat projeleri ile bir tarafta afete karşı kentsel dirençlilik temel gerekçe olurken diğer tarafta bu dirençlilikte önemli bir paya sahip altyapı ve üstyapı projeleri yetersizlikleri ortaya çıkarmaktadır. Parsel ölçeğinde yapılan kentsel dönüşüm projeleri de bunu ortaya çıkarmaktadır. Ekonomik olarak dönüşüm için yeterli sermayeye sahip olmayan yapı sahiplerinin dönüşüme girebilmesi için inşaat firmalarının da kazanabilmesi gerekmektedir. Bu durum nazım imar planlarında yapılan değişikliklerle teşvik edilmekle birlikte planların öngördüğünden daha fazla yapının ve insanın yoğunlaştığı bu yeni alanlar kent bütünüyle uyumsuz yeni kentsel mekanları ortaya çıkarmaktadır (Yıldız ve Baz, 2022). Bu noktadan ele alındığında planlama yoluyla yapılacak dönüşümlerin planlamanın öngördüğü ilke ve prensiplere uygun ve bütüncül olarak ele alınması önemli bir fırsat sağlamaktadır. Bu çalışmanın konusunu oluşturan Beştepeler Bölgesi planlama aracılığıyla yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarından bir tanesidir.

3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Dokuz Eylül Üniversitesi ile Konak Belediyesi arasında imzalanan protokol çerçevesinde planlanan araştırma projesi kapsamında tarihsel olarak ortaya çıkmış özel toplumsal ağ ve ilişkileri barındıran ve aynı zamanda mekânsal olarak da kentin tarihsel belleğinde yer edinmiş, özel yapı ve mekânlara sahip Beştepeler bölgesi için sağlıklı bir verinin toplanması ve analiz edilmesi için yerin niteliklerini dikkate alan bir araştırma süreci yapılandırılmıştır. Çalışmada farklı göç dönemlerinin şekillendirdiği bölgede mevcut durumun tespiti, bu verilerin ilişkisel analizi ve sentezi ile toplumsal yapının göz önüne alınarak verilerin hanehalkı anketleri ile desteklenmesi biçiminde 3 etaplı bir kurgu gerçekleştirilmiştir:

1. Alanın genel özelliklerinin ve çalışmanın kapsamının belirlenmesi, alanın fiziksel, toplumsal, tarihsel, kültürel ve yönetsel dinamiklerine dair verilerin toplanmasına yönelik saha tespitlerinin, literatür taramalarının, anket ve derinlemesine görüşme çalışmalarının gerçekleştirilmesi ve toplanan verilerin dijital ortamda güncellenebilir bir veri altlığı haline getirilmesi,
2. Beştepeler Bölgesine ilişkin tüm araştırma bulgularının ilişkisel değerlendirilmesi ve sentez çalışması,
3. Bu değerlendirme ile farklı alt bölgelerin belirlenmesi ve çalışma alanına dair sosyal ve fiziksel etkileşim temelli mekânsal gelişme stratejilerinin oluşturulması.

Bu adımlar doğrultusunda Beştepeler bölgesinde 14 mahalle içerisinde yer alan tüm fiziksel unsurlar (yapılar, açık alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları, ticari kullanımlar) nitelik ve nicelik temelinde yerinde tespit edilmiş, arazi çalışmasının bulguları mekansallaştırılarak dijital haritalar elde edilmiştir. Çok sayıda başlık altında ortaya çıkan haritalar bölgenin mekânsal olarak birbirinden ayrılan özelliklerinin belirlenmesini sağlamıştır.

Anket çalışması için toplam nüfus (50.962 kişi) "%95" güven düzeyi ve "5" güven aralığı ile yapılan hesaplamalar çerçevesinde en az 381 anket olarak ortaya çıkan değer temel alınmış ve alanda toplam 398 anket gerçekleştirilmiştir. Anket çalışması aracılığıyla bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri tespit edilmeye çalışılmış, ayrıca bölgedeki yaşamın nitelikleri, sosyal ilişkiler, kimlik ve aidiyet, kentle kurulan ilişkiler, bölgenin sorunları, potansiyelleri ve bölgenin geleceğine dair ailelerin beklentileri bulgulanmaya çalışılmıştır. Bütün bunlarla birlikte bölge için yaygın bir dönüşüm beklentisinin bulunması temel alınarak anket yapılan hanehalklarına kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili bilgi, kanaat ve beklentileri de sorulmuştur.

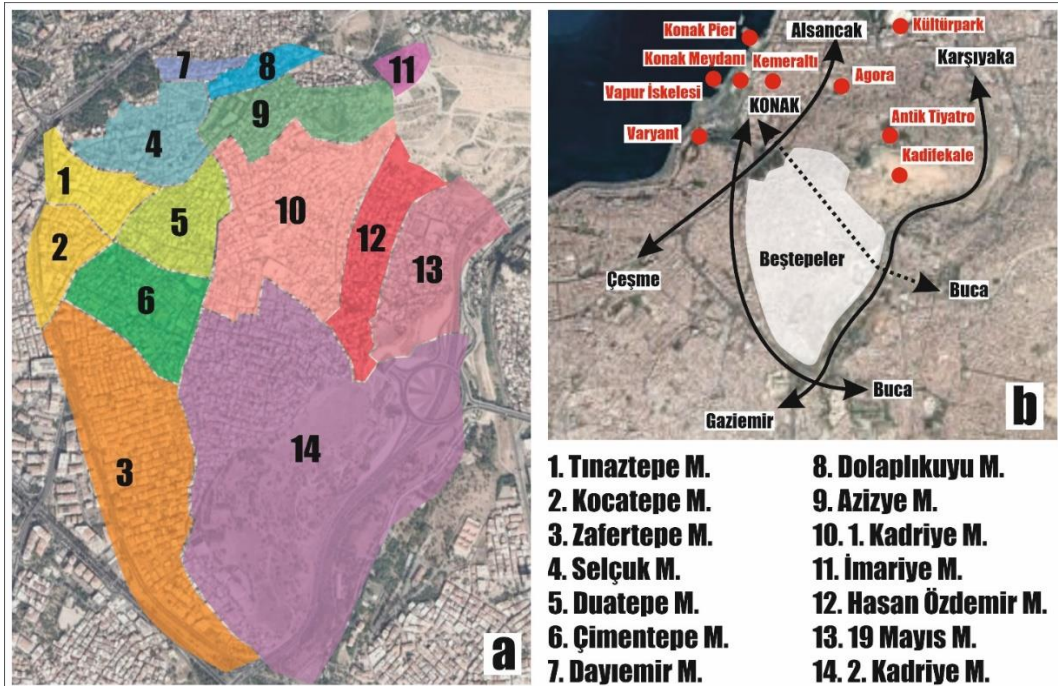
Çalışma kapsamında bölgenin kendine has özellikleri dikkate alınarak öncelikle bölgenin, doğal ve coğrafi nitelikleri, iklimsel özellikleri ve peyzaj durumu değerlendirilmiştir. Ayrıca bölgenin İzmir kenti ile olan ilişkileri, tarihsel geçmişi ve mülkiyet özellikleri açısından da incelemeler yapılmıştır. Sonrasındaki çalışmalar fiziksel ve mekânsal ile sosyal ve kültürel yapı özellikleri şeklinde iki grup halinde ayrıntılandırılarak incelenmiştir. Bunların tespitinde fiziksel ve mekânsal yapı özellikleri ortaya konulurken alanda arazi kullanım durumu (zemin kat - birinci kat - ikinci kat ve üzeri arazi kullanımı, çalışma alanındaki ticaret kullanımları, çalışma alanındaki imalathaneler), yapıların mevcut özellikleri (kat yükseklikleri, yapı niteliği, yapı kalitesi, çevresel sorun oluşturan yapılar), bina-parcel, parcel-ada ilişkileri (yapıların ve parsellerin girişleri-mahreçler, ada içi boşluklar ve bahçe kullanımı, dolu/boş parcel durumu), ulaşım altyapısı ve özellikleri (yaya erişimi [kaldırım, merdiven rampa], yolların malzeme özellikleri, düzenli/düzensiz otoparklar, toplu ulaşım

güzergahları ve duraklar) ve sosyal altyapı özellikleri (eğitim, sağlık, spor, sosyo-kültürel, dini tesisler, askeri alan ve rekreasyon alanı) analizleri yapılmıştır. Sosyal ve kültürel yapı özelliklerinin tespit edilmesi ise demografik yapı (aile büyüklüğü, cinsiyet ve yaş, medeni durum, doğum yeri, eğitim durumu), ekonomik göstergeler (meslek ve yapılan iş, gelir durumu, sosyal güvence olanakları, alınan yardımlar, araba sahipliği, konut sahipliği), mekânsal göstergeler (konutun/arsanın yasal durumu ve elde edilmiş biçimi, konutun yaşı, konutun oda sayısı), göç süreci ve yerleşiklik (göç tarihi ve sebebi, gelinen yer, memleketle ilişkiler, geri dönme isteği), kentsel yaşam ve kentle kurulan ilişkiler (mahalleyi tercih etme nedeni, kentle temas edilen yerler ve sebepleri, mahalleyi tanımlama şekli), dayanışma ilişkileri ve güven (mahallede en çok güven duyulan kişiler, mahallede güven duyulmayan yerler/kişiler, mahalledeki en önemli sorunlar, sorunlar karşısında yardım talebi) ve plan kararları ve uygulamalara yaklaşım (kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili bilgi sahibi olma, kentsel dönüşüm uygulaması içerisinde yer alma isteği, kentsel dönüşümün getireceği kazanım ve kayıplar, belediyenin uygulamalarına olan inanç ve güven, belediye ile iletişim, kentsel dönüşüm projesinin gerçekleşmesi halinde gelecek projesi, imar başvurusu yapma eğilimi) yapılan anketler neticesinde üretilen bilgilerle yapılmıştır. Yapılan tespitler sayısallaştırılmış ve haritalandırılmıştır.

4.İZMİR BEŞTEPELER BÖLGESİNE İLİŞKİN BULGULAR

4.1 Beştepeler Bölgesinin Genel Özellikleri

Beştepeler bölgesinin, batısındaki mahalleler (Zafertepe, Kocatepe, Tınaztepe) kentin ana arterlerinden biri olan Eşrefpaşa Caddesi ile sonlanmakta ve bu cadde üzerinden varyant bağlantısı ya da İkiçeşmelik Caddesi ile kentin merkezi ile doğrudan ilişki kurmaktadır. Eşrefpaşa Caddesi'nin güney yönünde Yeşillik Caddesi üzerinden Yeşildere ile bağlantısı, çalışma alanının kentin hemen hemen her bölgesiyle bağlantı kurmasını sağlamaktadır. Alanının güney ve güneydoğusundan geçmekte olan Yeşildere Caddesi kentinin Kuzey – güney doğrultusunda bağlantı sağlayan önemli akslarından biridir. Ne var ki çalışma alanından Yeşildere Caddesi'ne doğal eşikler nedeniyle her noktadan erişim bulunmamaktadır. Beştepeler bölgesi sahip olduğu avantajlı konum özelliği ile kentin merkezi ve önemli noktaları ile kolayca ilişki kurabilmektedir. Böyle bir ilişkide ulaşım altyapısının ve toplu taşıma güzergâhlarının da etkisi büyüktür (Şekil 2a ve Şekil 2b).



Şekil 2. Beştepeler bölgesindeki mahalleler (a); Beştepeler Bölgesi yakınındaki önemli alanlar ve yapısal unsurlar (b).

(Kaynak a ve b: Google Earth, 2023 altlığı üzerinden oluşturulmuştur).

Tarihsel geçmişinde prestijli bir yaşam alanı olarak öne çıkan Beştepeler yerleşik dokusu bugün için sahip olduġu eskime, nitelik kaybı, yoksul toplulukların yer seçimi, iç ve dış göç çerçevesinde yer yer çöküntü alanı niteliġi de kazanmaya başlamıştır. Sahip olduġu özellikler ve var olan önyargılar çerçevesinde kent bütünü ile entegre olamayan, içine kapalı bir konut bölgesi niteliğindedir. Bugün yer yer izlenen tarihsel birikime ait izler bölgenin sorunlu gelişimi içerisinde sıkışıp kalırken, somut olmayan kültürel miras, cadde isimlerinde bazı mekan ve anlatılarla varlığını halen sürdürüyor olsa da geleceġe aktarımın nasıl gerçekleşeceġine ilişkin bir belirsizlik de bulunmaktadır. Zira Beştepeler bölgesi korunması gereken kültürel miras temelinde incelendiğinde veriler çalışma alanında herhangi bir koruma statüsünün ve sit sınırının bulunmadığını göstermiştir. Bununla birlikte bölgenin kuzeyinde ve tarihi kent merkezine yaklaşan alanlarda çok sayıda sivil mimari örneġi yapının yer almakta olduġu bulgulanmış, söz konusu yapıların bazılarının yıkılmış ya da yıkılma tehlikesi içinde olduġu tespit edilmiştir. Kültür Varlıkları Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüş yazısı çerçevesinde ve Koruma Kurulu ile birlikte yapılan tespitlerde bölgede tescillenmeye aday 65 adet sivil mimari örneġi yapı tespit edilerek, bu yapıların bilgileri değerlendirilmek üzere Koruma Kurulu'na iletmıştır. Saha çalışmalarının bulguları, Koruma Kurulunca değerlendirmeye alınmış olan sivil mimari örneklerinin yanı sıra, dokuyu tamamlayıcı nitelikte ve nitelikli başka yapıların bulunduğunu göstermektedir. Bu yapılar, deġişen özellikleri ile tescille değer bulunmamış olsalar da bölgedeki dokuya ilişkin bilgi oluşturmaları bakımından önemlidir (Şekil 3).



Şekil 3. Beştepeler bölgesindeki tarihi yapı örnekleri (Kaynak: Hayat Zengin Çelik arşivi, 2019).

Mevcut sosyal ve teknik altyapı durumu incelendiğinde, çalışma kapsamında yapılan analizlerde bazı mahallelerde hiç okul, park ya da saġlık tesisi bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte sokağın bölge genelinde önemli bir kamusal mekan olarak işlev gördüğü ve yaşama biçimini olumlu yönde etkilemekte olduġu da bulgulanmıştır. Organik düzende gelişmiş yapı adalarının oluşturduğu dar ve kıvrımlı sokak düzeni sokak yaşamını ve mahremiyet ilişkilerini destekleyen bir oluşum olarak bölgeye değer katmaktadır. Diğer yandan böyle bir düzen bazı bölgelerin taşıt trafiġi ve erişimle ilgili sorunlar yaşamasını da beraberinde getirmektedir. Ayrıca bugün bölgenin kuzeydoġu kesiminde heyelan riski taşıyan alanın tasfiye edilmesinin ardından bu alanın sınırından tellerle çevrilmiş olduġu, Beştepeler bölgesindeki pek çok trafik bağlantısının söz konusu tel örgüler nedeniyle sürekliliğini yitirmiş ve çıkılmaz sokak haline gelmiş olduġu da alanda izlenmiştir. Bu durum farklı kent bölgeleri ile Beştepeleri ilişkilendirmenin ulaşım bağlantıları yönünden de dikkatle değerlendirilmesi gerekli açılımlarının olduğunu ortaya koymuştur.

Bölgede ayrıca önemli bir açık ve yeşil alan ihtiyacı olduġu tespit edilmiştir. Bu noktada fiziksel çevrenin niteliġi ve sosyal yaşam açısından sağladığı katkılarının yanı sıra afet risklerinin azaltılması çalışmalarının önemli bir bileşeni olarak da açık ve yeşil alan düzenlemelerinin sayısının artırılması büyük önem taşımaktadır. Bölgenin güney doğusundaki rekreasyon alanının ve kuzey doğusundaki Kadifekale heyelan alanının boşaltılması sonucu ortaya çıkılmış olan kentsel boşluğun bölgeye herhangi bir olumlu katkısının bulunmadığı

ve daha çok bu bölgelere temas eden yaşama alanlarını olumsuz etkilediği yapılan çalışmanın bulguları arasındadır. Söz konusu alanın bugün için herhangi bir işlev üstlenmiyor oluşu ve daha çok boş ve tekinsiz bir alan niteliği taşıması, hemen bitişindeki bir adet çocuk parkı ile spor tesisinin de kullanımını engellemektedir.

Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde gerçekleşen tasfiye ve yıkımların bölgedeki toplumsal ve mekânsal yapılanma üzerinde önemli başka etkileri de olmuştur. Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Uzundere konutlarına taşınma isteği ve olanaklarına sahip olmayan toplulukların yakın konumda olan ve Kadifekale yerleşme dokusu ile benzer mekânsal özellikler gösteren Beştepeler bölgesindeki bazı mahallelere taşınmış olmaları ile bölgedeki yaşam niteliği önemli ölçüde değişim göstermiştir. Zira bu bölgeye taşınan aileler daha çok tasfiye süreci öncesinde önce midyecilik yapan aileler olup, bu faaliyetlerini yeni yaşama alanlarına da taşımışlardır. Böylece midyecilik faaliyeti bölgenin bazı kesimlerinde gündelik yaşamı ve komşuluk ilişkilerini değiştirdiği ölçüde, çevrede yarattığı kirlilik ve koku temelinde bölgenin önemli dinamiklerinden birisi haline gelmiştir (Şekil 4).



Şekil 4. Alanda evlerde ve avlularda sürdürülen midyecilik faaliyeti (Kaynak: Hayat Zengin Çelik arşivi, 2019).

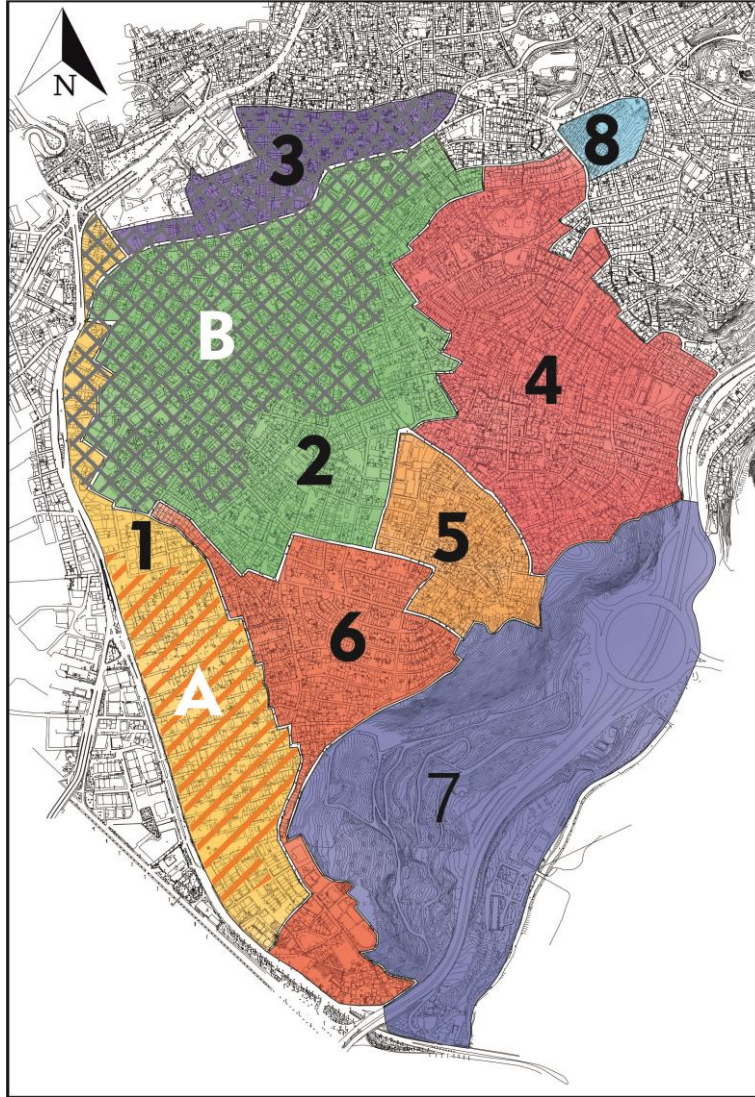
Kadifekale bölgesindeki yıkımların ve hayata geçen dönüşüm projesinin bir başka etkisi ise uzun yıllardır Beştepeler bölgesinde yaşayanların bölgenin yenilenmesine ve taşınmaz piyasası üzerinden yaratılabilecek yeni ekonomik kazanımların ortaya çıkmasına aracılık edecek bir kentsel dönüşüm planlamasına yönelik beklenti olmuştur. Bu beklentiye Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ve özellikle de Zafertepe Mahallesi'nde izlenen parsel ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamaları da tetiklemiştir.

Bölgede, her gün farklı dinamiklerle gelişen İzmir kenti içerisinde sahip olduğu özel konum temelinde değişimin kaçınılmaz olduğu düşüncesi, ülkesel düzeyde ve kent ölçeğinde ortaya konan kentsel politikalar temelinde yaşayan topluluklar arasında yaygın bir kanaat haline gelirken, sürece dahil olan spekülâtör ve inşaat piyasasının farklı aktörleri de bu düşüncüyü körüklemiştir. Öte yandan farklı göç süreçleri ile aidiyet ilişkileri önemli ölçüde zedelenen bölgede özellikle 2011 yılından itibaren kent merkezinde yoğunlukla izlenen Suriye göçünün de belirleyici olduğu, bölgede giderek sorunlu bir hal alan gündelik yaşam pratikleri içerisinde bölgenin yenilenmesi seçeneğinin bozulan toplumsal ilişkiler nedeniyle de önem kazandığı izlenmeye başlanmıştır.

Son olarak Konak Tüneli yapımı aşamasında hasar gören 94 adet yapıdan 54 tanesinin Beştepeler çalışma alanı içerisinde olduğu tespit edilmiştir. Hasar görmüş yapıların %7'si 1. Kadriye, %6'sı 2. Kadriye, %43'ü Duatepe, %11'i Hasan Özdemir ve %33'ü Selçuk mahallelerinde yer almaktadır. Bu yapıların bazılarının boş ve atıl durumda olduğu saha çalışmalarında bulgulanmıştır. Ayrıca mahalle sakinleri ve muhtarlarla yapılan görüşmelerde de söz konusu yapıların çevre açısından önemli güvenlik sorunları yaratmakta oldukları, bölgedeki gündelik yaşamı olumsuz etkiledikleri ifade edilmiştir. Sonuç olarak yaşanan gelişmeler bozulma, köhneleşme, çevre kirliliği, teknik ve sosyal altyapı sorunları, riskli yapılar bağlamında fiziksel, bununla birlikte yoksullaşma, illegal işler, güvensizlik, çatışma ve benzeri sorunlar açısından da sosyal sorunlara çare oluşturacak çalışmalara olan ihtiyacı artırmıştır.

4.2 Sentez Çalışması ve Tespit Edilen Alt Bölgeler

Beştepeler bölgesine ilişkin sosyal ve fiziksel tüm araştırma ve analiz bulguları bir arada ilişiksel bir biçimde değerlendirildiğinde, bazı alanların çakışan ortak nitelikler itibariyle diğer bölgelerden ayrıştığı izlenebilmiştir. Söz konusu Bölgeler kendilerini ayıran özellikleri itibariyle 6 tanesi yaşama alanlarından oluşan 8 ayrı alt alan olarak tarif edilmiştir (Şekil 5).



Şekil 5. Analiz verilerine bağlı olarak belirlenen alt bölgeler (Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

- **I. Bölge:** Yaklaşık olarak Zafertepe Mahallesi ile, Kocatepe ve Tınaztepe Mahallelerinin Eşrefpaşa Caddesi'ne yaklaştığı bölümleri içerisine almaktadır. İmarlı olarak gelişmiş yüksek katlı apartman yapıları içermektedir. Yeşillik ve Eşrefpaşa Caddeleri üzerinde yoğun bir ticaret kullanımı vardır. Zafertepe Mahaltesinde kalan ve parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamaları ile büyük ölçüde yenilenmiş bölge (A) Beştepeler bölgesinin en prestijli ve rayiç bedelleri en yüksek sokakları içerisine almaktadır. Eşrefpaşa Caddesi üzerinde müzikhol tarzında geceleri kullanılan ticari işletmelerin bulunması da bu bölgeyi nitelik olarak ayırtmaktadır.
- **II. Bölge:** Duatepe ve Çimentepe mahallelerinin tamamı ile, Kocatepe, Tınaztepe, Selçuk, Aziziye ve 1. Kadriye mahallelerinin belirli bölümlerini içine almaktadır. Farklı göç süreçlerinin şekillendirdiği bölgede yerleşik, uzun süredir yaşamını İzmir'de sürdüren ve bundan büyük ölçüde mutlu olan ailelerin yaşadığı bulgulanmıştır. Genel olarak daha bakımlı ve yaşanabilirlik koşulları açısından daha olumlu özelliklere sahip olan bölgenin kuzey ve kuzey batısında korunmaya değer sivil mimari örnekleri mevcuttur (B). Ayrıca bölgede Konak tünelinin inşaatı sırasında hasar görmüş çok sayıda bu yapısal çevrenin görsel, çöp ve kirlilik ve güvensiz ortam yaratmaları bağlamında olumsuz etkilerinin olduğu bulgulanmıştır.
- **III. Bölge:** Dayıemir ve Dolaplıkuyu mahallelerinin tamamı ile Selçuk Mahallesi'nin belirli bir bölümünü kapsamaktadır. Konumu itibariyle tarihi kent merkezine yakındır. Dar sokakları ve bitişik nizamdaki yapıların eğimli bir alanda merdiven ve rampalar eşliğinde sıralandığı bölge bazı bölümlerinde görsel olarak İzmir kenti ve körfezle ilişki kurmaktadır. Ayrıca bölgede korunmaya değer çok sayıda yapı bulunduğu da tespit edilmiştir. Bölgede erişim ve ulaşım olanakları açısından sorunlar da bulunmaktadır.
- **IV. Bölge:** Hasan Özdemir ve 19 Mayıs mahallelerinin tamamı ile, Aziziye ve 1. Kadriye mahallelerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Göçle ve kaçak yapılaşmalarla ortaya çıkmış olan bölge Kadifekale'de heyelan riski nedeniyle tasfiye edilen alana bitişik konumdadır ve bu yakınlık çok sayıda ailenin bu bölgeye geçmesine neden olmuştur. Ağırlıkla kaçak yapılaşmalar yoluyla gelişim göstermiş bir bölgedir ve önemli bir sorun olarak tanımlanan midye üretim alanları bu kesimde yer almaktadır. Bulgular, midye üretiminin bu bölgeyi başta hijyen olmak üzere, pek çok sorun açısından diğer alanlardan ayırttığını ortaya koymaktadır.
- **V. Bölge:** 2. Kadriye Mahallesi'nin bir bölümünü kapsamaktadır. İçerisinde Romanların yaşadığı bu bölge, dışarıyla etkileşime fazla açık olmayıp, kendine özgü bir yaşama biçimine sahiptir. Yaklaşık 7 sokaktan oluşan bölge çevresel sorunlar ile birlikte illegal oluşumlar ile de güvensiz bir bölge olarak ön plana çıkmaktadır.
- **VI. Bölge:** 2. Kadriye Mahallesi'nin bir bölümü ile Zafertepe Mahallesi'nin en doğu kısmını kapsamaktadır. Genel olarak II. alt bölgeye benzer nitelikler göstermekte; ancak yapı niteliği ve çevresel özellikleri ile bu bölgeden ayrılmaktadır. 2. Kadriye Mahallesi'nde Romanların yaşadığı alana yakın konumda olması mahallenin yaşam niteliklerini olumsuz etkilemektedir.
- **VII. Bölge:** Beştepeler bölgesinin güney yamacını oluşturan, heyelan riski nedeniyle boşaltılmış, bugün için üzerinde herhangi bir yapılaşmanın yer almadığı ve gelecekteki kullanımı rekreasyon alanı olarak belirlenmiş bir alanı kapsamaktadır. Bugün için bir kullanım değeri bulunmayan bu alan bölgede yaşayanlarca boş ve tekinsiz bir yer olarak değerlendirilmektedir.
- **VIII. Bölge:** İmariye Mahallesi içerisinde yer alan ve çalışma sınırı içerisinde kalmakla birlikte sadece şehitliğin bulunduğu bir alanı kapsamaktadır. Kullanım niteliği farklı ve değiştirilemez olduğundan ayrı bir bölge olarak ele alınmıştır.

5. PLANLAMA YAKLAŞIMLARINDA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA DİKKATE ALINMASI GEREKEN AÇILIMLAR

Beştepeleri benzersiz ve kendine has nitelikleri ile önemli bir kentsel alan haline getiren mekânsal ve toplumsal çeşitlilik geliştirilecek planlama kararlarının nasıl yapılması gerektiğine dair önemli ipuçları da ortaya koymuştur. Öncelikle sağlıklı, göç ve gecekondulaşmaya maruz kalmış çevrelerdeki yaşama ortamının

“yaşanabilirlik” temelinde iyileştirilmesi zorunludur. Ancak müdahalelerin yerleşim alanlarının içi dinamiklerini dikkate alan yaklaşımlara temellenmesi gereklidir. Zira tasfiye edici uygulamalar yoksulluğu başka alanlara ötelemektedir ve kentsel sorunları çözme konusunda beklenen başarının ortaya çıkmasını da engellemektedir. Nitekim bu çalışmanın en önemli bulgularından biri Kadifekale Kentsel Dönüşüm uygulamasının sonuçları açısından ortaya çıktığı şekliyle “kentsel dönüşüm uygulamalarının yoksulluğu başka alanlara ötelediği” olmuştur. Bu tespit ve değerlendirmeler ışığında bugün için yoksul ve yetersiz fiziksel imkanlara sahip bölgede yaşayan topluluklar açısından hassas yaklaşımlara ihtiyaç bulunduğu göz önüne alınmalıdır. Bölgede sosyal, ekonomik, kültürel ve etnik farklılıklar açısından bakıldığında kentsel müdahalelere konu toplumsal grupların taşıdıkları özellikleri beş farklı başlık altında gruplayabilmek mümkündür.

1. Uzun süredir yerleşik, maddi olanaklarını geliştirmiş, çocuklarına İzmir’de sahip olmuş ve sadece belirli bir yaşam konforu talep eden topluluklar,
2. Göçle gelmiş bölgede zaman içinde sağlıklı ilişkiler geliştirmiş, yaşam konforunu geliştirmek ve maddi kazanımlar elde etmek isteyen topluluklar,
3. Kadifekale’deki tasfiye süreciyle alana son süreçte gelmiş yerleşik olmayan, midyecilik faaliyetini sürdürmek üzere bölgede bulunan ve başka bir yere gitmek istemeyen topluluklar,
4. 2011 yılından sonra yaşanan Suriye göçü ile kent merkezine gelmiş ve ucuz kira bedelleri nedeniyle bölgeye yerleşmiş, transit göç olması nedeniyle kalıcı bağlar geliştirmeyen dönüşümden herhangi bir kazanç elde edemeyecek topluluklar
5. 2.Kadriye Mahallesi’nde yaşayan illegal işlerle uğraşan, bazı toplumsal kesimlerle gerilimli bir ilişki yaşayan, dışlanan topluluklar olarak kentin başka bir bölgesine gitme isteğinde olmayan romanlar,

Bu noktadan hareketle, Beştepeler için geliştirilecek bir planlama çalışmasının hedefleri;

- Mevcut kültürel mirası koruyarak doku bütünlüğü içerisinde geleceğe taşımak,
- Tarihin farklı dönemlerinde gelişmiş yerleşik mahalle kültürünü ve sosyal ilişkileri korumak,
- Topluluklar arası sosyal ilişkileri güçlendirmek,
- Konak Tüneli sırasında hasar görmüş yapıların yenilenmesini sağlamak,
- Niteliksiz ve afete karşı dirençsiz yapı stokunun yenilenmesini sağlamak,
- Sosyal ve teknik altyapıyı güçlendirmek,
- Ulaşım ve erişim sorunlarını çözmek,
- Çevresel kirlilik ve hijyen sorunları aşmak,
- Bölge bütününde güven ve güvenlik sorununu çözmek olarak sıralanabilir.

Çalışma kapsamında bölgenin mekânsal ve toplumsal dinamikleri, sorunlar ve olanaklar temelinde ve alt bölgeler de dikkate alınarak mekânsal stratejilere dair alt eylemler tanımlanmıştır.

Eylem 1: Canlandırılacak, Sağlıklaştırılacak Alanlar

Bölgenin kuzeybatı kesiminde, tarihi kent merkezine yakın, korunması gerekli yapıları içeren, yerleşik toplulukları içerisinde barındıran ve bu bağlamda hanelerin bölgede yaşamayı bir değer/kimlik olarak benimsemiş ve sürdürme isteğinde oldukları, diğer yandan yer yer fiziksel eskime, köhneleşme problemleri ile karşı karşıya gelmiş, teknik altyapı kısıtlılıkları bulunan, eğimli ve erişim sorunları var olan bu bölgenin duyarlı yaklaşımlarla ele alınıp planlanması gerekmektedir. Tasarım ve uygulama ölçeğindeki çalışmalarda tarihi kent merkezi ile bir geçiş bölgesinin tarif edilerek alanda uygulama kararları koruma planlaması çalışması hassasiyeti içerisinde geliştirilmesi gerekmektedir. Bölgedeki en erişilebilir alan olmasının avantajıyla fiziksel eskime yaşayan yapılar yeniden canlandırılmalı, kültürel, ekonomik ve kamusal bir katkı ile kent merkezi ile bütünleştirilmesi sağlanmalıdır. Buna yönelik restorasyon projelerinin hazırlanması ve bu yapıların yeniden işlevlendirilmesi gerekmektedir. Ulaşım, tek yön uygulamaları ile ve alan içi sirkülasyonu güçlendirecek biçimde yeniden düzenlenmelidir. Tüm uygulamalarda halkın görüş ve desteği alınarak bölgenin yaşayan toplulukların desteği ile ve onların alanı sahiplenme duygularını geliştirecek biçimde canlanması sağlanmalıdır.

Eylem 2: Sağlıklaştırılacak-Yenilenecek Alanlar

Bu bölge, kuzeyde tarihi kent merkezine yaklaşan ve korunmaya değer özellikler taşıyan alan ile, batıda Yeşillik Caddesi'ne dayanan ve büyük ölçüde apartman tipi yapılarla yenilenmiş kent bölgesi arasında kalmış, dönüşme beklentisi taşıyan, ancak yerleşik bir mahalle kültürünü içerisinde barındıran ve bunu bir kentsel dönüşüm alanı tarifi ile kaybetmek istemeyen bir nitelik taşımaktadır. Bu doğrultuda bölge için mekânsal müdahalelerin olabildiğince az katlı yapılaşmalarla dönüşmeyi sağlayacak biçimde ve ağırlıkla var olan dokuyu korumak ve sağlıklaştırmak yoluyla gerçekleşmesi önerilmektedir. Zafertepe Mahallesi'nin yarattığı parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarının bu bölgede de etkinlik kazanması beklenmektedir. Ancak bölgenin önemli bir kısmı imar mevzuatına aykırı gelişmiş, düzensiz yapı adalarından oluşmaktadır. Bu nedenle bölgenin mevcut koşulları içerisinde bağımsız parseller halinde yapılaşarak yenilenmesi mümkün olmayan yerler için ada bazında uygulamaları mümkün kılacak bazı özel koşulların ve plan notlarının geliştirilmesi önerilmektedir. Böyle bir uygulama ana ulaşım bağlantılarında iyileştirmeye yeni sosyal donatı alanları oluşturmaya imkân verecek bir içerikte yapılandırılmalıdır.

Eylem 3: Yenilenecek Alanlar

Bu bölge Zafertepe Mahallesi'nin parsel ölçeğinde yenileme uygulamaları ile büyük ölçüde yeniden yapılanmış olan bölümünü içermektedir. Geometrik düzende birbirini dik kesen yol ve yapı adalarının içerisinde inşa edilen yüksek katlı apartman yapıları bölgenin niteliğini yükseltmekte olup, gerisindeki alanlar üzerinde de yenileme baskısı oluşturmaktadır. Bu bölgede henüz yapılaşmamış olan parsellerin kontrollü bir biçimde dokuya uyumlanarak gelişimine imkân sağlanmalıdır. Bölgenin gelişimi her ne kadar parçalı biçimde sürüyor olsa da yapılanmanın bütünsel bir anlayışla yönlendirilmesi sağlanmalıdır. Böyle bir aşamada eğimli, erişim sorunları olan noktalar için çözüm önerileri geliştirilmeli, sosyal altyapı alanları için uygun alanlar yaratılmaya çalışılmalıdır.

Eylem 4: Tamamen Dönüştürülecek Alanlar

Bu bölgede uygulamaların bir "kentsel dönüşüm" alanı olarak ve bütünlüklü bir biçimde ele alınıp tasarlanması yoluyla yönlendirilmesi öngörülmektedir. Çalışmada bölgenin Kadifekale'deki yıkımlar sonrasında göçler nedeniyle önemli bir dönüşüm geçirmiş, zaten kaçak ve düzensiz yapılaşmalarla başladığı gelişiminin, midye üretimi ve enformel ağlar temelinde son derece sağlıklı bir içerik kazanmış olduğu bulgulanmıştır. Aziziye, Duatepe ve 1. Kadriye mahallelerinin söz konusu göç sürecinden önemli ölçüde etkilendiği ve kaçak yapılaşma faaliyetlerinin buralarda yer yer devam ettiği gözlemlenmiştir. Midye üretimi, bölgede yaşayan toplulukları ve yakın çevredeki diğer alanları olumsuz etkileyen özellikler barındırmaktadır. Yaşanabilirlik şartları temelinde önemli sorunlar yaşayan bölgede gündelik yaşamı zorlayan sağlık ve güvenlik sorunlarını ortadan kaldıracak bir fiziksel dönüşüm önerilmektedir. Bu yapılırken alanın çevresiyle etkileşimine dikkat edilmeli, batısında kalan yerleşme alanları ile bütünleşmesi mutlaka sağlanmalı ve kuzey ve güneyindeki tasfiye edilmiş ve açık ve yeşil alan olarak işlevlendirilmesi beklenen bölgelerle kuracağı ilişki de sağlıklı biçimde yönlendirilmelidir.

Eylem 5: Düzenlenecek Alanlar

Mahallede gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerde öne çıkan ortak sorunlardan biri "güvenlik"tir. Bu sorun nedeniyle bölgede boş, sahipsiz alanlar, yıkılmış metruk yapılar ve en çok da heyelan riski taşıması nedeniyle boşaltılan alanlar bölge için önemli bir sorun haline gelmiştir. Dolayısıyla Yeşildere Caddesi üzerinden algılanan ve rekreasyon alanı olarak kente kazandırılması beklenen boş durumdaki alan bir düzenleme konusu olarak önemli bir konuma sahiptir. Diğer yandan İmariye Mahallesi içerisindeki şehitlik de düzenleme kapsamında ele alınmış ve bu alan için de çevresiyle bütünleşmesini sağlayacak tasarım ve uygulamaların geliştirilmesi öngörülmüştür.

6. SONUÇ

Kentsel dönüşüm uygulamaları planlama tarihinin çok eski zamanlarından beri gündeminde olan konulardan bir tanesidir. Meşru zeminini farklı kamu yararları üzerinden arayan uygulamalar Türkiye’de afet gerçeği karşısında dirençli kentlerin oluşturulmasında bir müdahale biçimi olarak kentsel alanlarda kendine yer bulmaktadır. Kentsel dönüşüm, 1999 Marmara Depremi, 2011 Van Depremi ve son yaşanan 2023 Kahramanmaraş-Pazarcık Depremi ile birlikte tartışmaların odağında yer almaktadır. 2000 sonrası giderek yasallaşan uygulamalar özellikle 2010’dan sonra kendine ait bir dönüşüm mevzuatı ile birlikte projeleri gerçekleştirilmesini ortaya çıkarmıştır. Ancak bu güçlü ve geniş yetkileri olan bu yasal arka plan ile birlikte kentsel dönüşüm, planlamanın kendi mevcut uygulamaları ile de olabilmektedir. Bu noktadan ele alındığında planlama yoluyla yapılacak dönüşümlerin planlamanın öngördüğü ilke ve prensiplere uygun ve bütüncül olarak ele alınması önemli bir fırsat sağlamaktadır. Bu çalışmanın konusunu oluşturan Beştepeler Bölgesi planlama aracılığıyla sürece yayılacak bir kentsel dönüşüm alanı olarak karşımızda durmaktadır.

14 mahalleyi kapsayan büyük bir bölge olması konuya sadece içerdiği mekânsal ve toplumsal çeşitlilikle değil aynı zamanda ölçek niteliği ile de büyük önem kazandırmaktadır. 1940’lı yıllardan itibaren göç ve gecekondulaşmanın tarihsel doku ile iç içe örülerek geliştiği bölgede yer alan mahallelerde ortaya çıkmış olan kendine özgü yaşam biçiminin, bundan sonraki süreçte nasıl devam edeceğini belirleyecek olan plan kararlarının mevcut özelliklere hiç önem atfetmemiş olması dikkat çekicidir. Bölgenin gelişimini ve durumunu ortaya koyan bir araştırma projesi ve bu proje sonunda üretilmiş özgün niteliklere vurgu yapan bir bölgeleme çalışmasına rağmen tüm alan homojenleştirici bir yaklaşımla ele alınmış, yaşanmışlık, tarihsel ve kültürel bağlam ihmal edilmiştir. Çevresel bütünleşme olanakları, fiziksel referanslar ve sözlü tarih unsurları çalışma dışı bırakılmıştır. Oysa bölgenin kuzey ve kuzeybatı bölümünde tarihi kent merkezi ile temas etmesi ve bu alanda önemli bir tarihi yapı stokunun bulunması yürütülecek planlama çalışmalarının en azından bu bölgelerde daha korumacı ve var olan potansiyeli bir değere dönüştürerek, bölgenin tarihi kent merkezi ile bütünleşmesini sağlayacak bir içerikte hazırlanmasını zorunlu kılmaktadır. Bölgenin batısında genel olarak daha yeni ve yüksek katlı apartman yapılarından oluşan ve büyük ölçüde yenilenmiş bir bölgenin mevcut olması ve halen yapılaşmamış parsellerin olması planlama çalışmalarında yapılaşma olanaklarının incelenmesini, ulaşım ve sosyal altyapı açısından bölgenin desteklenmesini, mülkiyet ve doku özelliklerinin gözetilerek orta bölümlerinde gelişmeleri yönlendirecek yeni araçların, yapılanma koşullarının tarif edilmesini gerekmektedir. Kadifekale’de heyelan riski taşıyan alanlardaki boşaltma çalışmaları sonucunda Beştepeler bölgesine yönelmiş olan göçün yarattığı sorunların çözülmesi, uygulamaların bir kentsel dönüşüm kurgusu içerisinde ve çok parçalı ve sorunlu mülkiyet yapısını da dikkate alarak yapılandırılması ve hazırlanan projenin mutlaka çevresindeki alanlarla ilişkilendirilmesi de aynı derecede önemlidir.

Çalışmalar bugün için bölgede kentsel dönüşümle ilgili bir beklentinin yaygın olduğunu göstermiştir. Bununla birlikte bulgular bu beklentinin büyük ölçüde bir ekonomik iyileşme beklentisi ile ve taşınmazlarının yaratacağı yeni ekonomik olanakları kullanarak yer değiştirmeyi arzu edenler açısından önemli olduğunu da ortaya koymuştur. Veriler aynı zamanda yaşamını aynı bölgede içinde sürdürme istek ve ihtiyacı içinde olan toplulukların da önemli bir çoğunluk oluşturduğunu göstermiştir. Bu doğrultuda büyük ve farklı fiziksel ve sosyal özellikler gösteren bölge için alt bölgeler itibarıyla ayrışan ve hassas dengeler üzerine kurulu bir gelecek tarifinin yapılmasının önemli olduğu anlaşılmıştır. İzmir kenti için Beştepeler’i bir değer haline getirecek yapılanmanın sadece yıkıp yeniden yapmak biçiminde gelişemeyecek açılımlarının olması önemlidir. Beştepeler tarihsel olarak biriktirdiği kendine özgün nitelikleri ile kent için her zaman olduğu şekliyle önemli bir bölge olmaya, kentin anı ve bellek değerini arttırmaya, sağlıklı toplumsal ilişkiler üretmeye, kentin peyzaj değerini arttırmaya devam etmelidir.

TEŞEKKÜR

Bu çalışma, Dokuz Eylül Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı Birimi ile Konak Belediyesi arasında imzalanan protokol çerçevesinde Prof. Dr. Hayat ZENGİN ÇELİK’in yürütücülüğünde Dr. Senem Tezcan ve Ar. Gör. Dr. Ceren Ağın Gözükızıl tarafından yapılmış olan “İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları İçinde Beştepeler Planlama

Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi'nden üretilmiştir. Projenin saha çalışmasında verdikleri katkılardan dolayı Melik Ayer, Mehmet Genç, Barış Parlatangiller, Safiye Genç, Bedriye Çınar ve Umutcan Ateş'e ve projeye destek sağlayan Konak Belediyesi'ne teşekkür ederiz.

KAYNAKÇA

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012). *Resmi Gazete*. Web adresinden 15 Mart 2020 tarihinde erişildi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>.
- Akkar Ercan, M. (2016). Kentsel dönüşüm. M. Ersoy (Ed.) *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük* içinde (ss. 223-225). İstanbul: Ninova Yayıncılık.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yönetsel bir yaklaşım. *METU*, 24(2), 57-82.
- Ayten, A. M. (2012). İslah imar planı. M. Ersoy (Ed.) *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük* içinde (ss. 137). İstanbul: Ninova Yayıncılık.
- Belediye Kanunu. (2005). *Resmi Gazete*. Web adresinden 15 Aralık 2019 tarihinde erişildi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>.
- Erçetin, C. (2022). Konut sorununa geçmişten bir bakış: Yerel yönetimler ve konut sunumu. *İdealkent*, 13(37), 1410-1429.
- Kaymak, M. ve Gürün, F. (2018). 2017 şehircilik şûrası ve kentsel dönüşüm. *Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 13(49), 42-61.
- Keleş, R. (2002). *Kentleşme politikası* (7. basım). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2019). *100 soruda Türkiye'de kentleşme, konut ve gecekondular*. İzmir: Cem Yayınevi.
- Şenyapılı, T. (2016). Gecekondular ve evrimi. M. Ersoy (Ed.) *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük* içinde (ss. 120-127). İstanbul: Ninova Yayıncılık.
- Tekeli, İ. (2016). *Dünya'da ve Türkiye'de kent-kır karşıtlığı yok olurken, yerleşmeler için temsil sorunları ve strateji önerileri*. Ankara: İdealkent Yayınları.
- Tercan, B. (2018a). Türkiye'de afet politikaları ve kentsel dönüşüm. *Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi*, 3(5), 102-120.
- Tercan, B. (2018b). 1948'den bugüne imar afları. *Mimarlık*, (403), 20-26.
- Tezcan, S. (2020). Göçle Oluşmuş Yaşama Bölgelerine Yönelik Dönüşüm Projelerinde Müzakereler (Doktora Tezi). İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Torlak, S.E. (2003). Gecekondulaşmanın gelişimi, imar afları ve ıslah imar planları. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 12(1), 64-73.
- Türksoy, H.C. (1996). İmar affı mı?. *Planlama*, (1-4), 9-14.
- Yenice, M.S. (2014). Türkiye'nin kentsel dönüşüm deneyiminin tarihsel analizi. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yıldırım, H. (2021). Neoliberal bir politika olgusu olarak Türkiye'de gecekondular mekânı. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi*, 2(2), 257-275.
- Yıldız, A. ve Baz, İ. (2022). Bütüncül planlama anlayışının kentsel dönüşüm üzerindeki etkisi: Tuzla örneği. *İdealkent*, 13(37), 137-150.