

İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDAKİ PLANLARIN SOSYAL ALTYAPI ALANLARI YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Adem SAKARYA*, Yasin BEKTAŞ**

Alındı: 18.11.2023; Son Metin: 04.10.2024

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm;
sosyal altyapı alanları; yoğunluk; kentsel
yoğunlaştırma; İstanbul.

GİRİŞ

Fizik mekân, nüfusun mekânsal dağılımı, kent içi ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik gibi kentin temel parametrelerinde değişim meydana geliyorsa buna genel olarak dönüşüm denilmektedir (Tekeli, 2013). Kent ekonomisinin gelişmesi, nüfusun artması, eskime/yıpranma, merkezi konumu nedeniyle rant potansiyeli yükselmiş alanlar, tarihi konut ve gecekondular, sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlar ile deprem, sel, yangın, heyelan, tsunami gibi çeşitli afet riskleri kentsel mekânda farklı dönüşüm biçimlerini tetikleyen değişkenler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu değişkenlerin belirli bir etkileşim içerisinde olduğu da görülmektedir (Tekeli, 2013). Kentsel dönüşüm olgusu sosyo-ekonomik, mekânsal ve uygulama boyutlarında farklı bağlamsal içerikler barındırmaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007). Bu bağlamsal içerikler çerçevesinde farklı boyutların etkileşimi sonucunda kentsel mekânda farklı dönüşüm uygulamaları karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusu ilk olarak gelişmiş Batı ülkelerinde sosyo-mekânsal açıdan sorunların yoğunlaştığı bölgelerin yeniden canlandırılması amacıyla başlatılmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Tarihsel olarak kentler çeşitli radikal dönüşüm evrelerinden geçmiştir. Bu radikal dönemler, ekonomik, siyasi, üretim ve emek örgütlenmelerindeki değişimlerin hızlandığı zamanlara denk gelmiştir. Bu değişimlere eşlik eden kentlerde kısa zamanda hızlı nüfus artışları yaşanmıştır. Kentsel problemlerin yoğunlaştığı bu radikal dönemlerde, dönüşüm politikaları, yeni sınıfsal ayrışma kalıplarını üreterek, kentsel mekânın biçimlenmesinde önemli bir etkiye sahip olmuştur (Türkün, 2015).

Ondokuzuncu Yüzyıl sonrasında dünyanın farklı kentlerinde üç önemli radikal dönüşüm evresi ortaya çıkmıştır. Bu dönüşüm evrelerinin ilki 1800'lü yıllardan başlayıp 1950'li yıllara kadar olan bir dönemi kapsamaktadır. Sanayi kapitalizminin bir ideolojisi olarak ortaya çıkan modernite, ulus-devlet oluşumu ve kentleşme süreçlerinin birbirini destekleyen unsurlar olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu

* Corresponding Author; Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture, Yıldız Technical University, İstanbul, TÜRKİYE

** Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture, İstanbul Technical University, İstanbul, TÜRKİYE

dönüşüm evresinin ilk olarak Batılı ülkelerin önemli sanayileşmiş kentlerinin dönüşümünde etkili olduğu görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı'ndan 1960'ların sonlarına kadarki dönem ikinci radikal dönüşüm evresidir. Bu süreçte Batılı ülkelerin gündemi İkinci Dünya Savaşı sonrasında yıkılan kentlerin yeniden inşasıdır. Bu dönemde aynı zamanda Batılı ülkelerde sosyal refah devleti politikalarının da etkisiyle düşük gelirli gruplara yönelik çok sayıda sosyal konut üretilebilmiştir (Türkün ve Kurtuluş, 2005).

Türkiye'nin de dahil olduğu geç sanayileşen ülkelerin bazı kentlerinde bu ikinci radikal dönüşüm evresi yaşanmıştır. Ancak Türkiye'de II. Dünya Savaşı'nda yer alan ve yıkıma uğrayan Avrupa kentlerindeki dönüşüme benzer bir yapılanmadan ziyade, I. Dünya Savaşı sonrasında Cumhuriyetin kurulmasıyla başlatılan kentleşme ve modernleşme süreçleriyle ilişkili bir süreçten bahsetmek mümkündür. Bu süreçte ilk olarak Başkent ilan edilen Ankara'nın yeniden imarı kentte yeniden yapılaşma faaliyetlerini önemli derece artırmıştır (Tekeli, 1998; Tankut, 1993; Altaban, 1998; Şenyapılı, 1998; Sat, 2007).

İthal ikameci sanayileşme politikalarının uygulandığı bu dönemde, kentlerde yeni istihdam alanlarının açılması, tarımda makinalaşma, ulaşım-iletişim olanaklarının gelişmesi ve kırsal alanda daralan çalışma olanaklarıyla birlikte başlayan hızlı çözülme, kentlere doğru kısa zamanda gerçekleşen büyük ölçekli göç hareketlerine neden olmuştur (Türkün ve Kurtuluş, 2005; Keyder, 2020). Bu göç hareketleri karşısında yetersiz kalan konut arzı ve sosyal altyapı alanları, özellikle büyük kentlerde gecekonduların ortaya çıkmasına neden olmuştur (Sey, 1998; Tekeli, 1998). Bu dönemde hızlı kentleşme sonucunda büyük kentlerde formel sınırlar içerisinde kent merkezinde yapılaşmalar devam ederken, aynı zamanda enformel yollarla kentin çeperinde gecekondular türü yapılaşmaların kentlerin dönüşümünde etkili olmuştur.

1973 petrol krizinden itibaren kapitalizmin içine girdiği sermaye birikim krizi, üretim teknolojilerinde ve sanayi alanlarındaki dönüşümler (Hirst ve Zeitlin, 1991, Arbacı, 2007; Fainstein, 2008) ile 1980'lerden sonra ortaya çıkan ve kentsel gelişimi, yatırımı, ekonomik büyümeyi piyasa dinamikleriyle gayrimenkul sektörü üzerinden ön plana çıkartan neoliberal kentleşme politikalarının da etkisiyle, dünyada farklı ölçeklerde sosyo-mekânsal dönüşümler yaşanmıştır. Küreselleşme olarak da tariflenen üçüncü dönüşüm evresinde, büyük kentler küresel sermayeyi ve işgücünü kendilerine çekecek kentsel dönüşüm politikalarıyla, ekonomik gelişme görevini üstlenmişlerdir. Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleriyle lüks konut siteleri, alışveriş merkezleri, stadyumlar gibi kullanımlar yatırım aktiviteleri olarak karşımıza çıkmaktadır (Weber, 2002; Swyngedouw vd., 2002). Bu dönemlemeye ek olarak, 2000'ler sonrasında sağlıklı ve güvenli yerleşim alanlarını oluşturmaya yönelik uygulanan kentsel dönüşüm girişimleri meşru bir müdahale aracı haline gelmiştir. Literatürde bu süreç üçüncü dönemin ikinci alt evresi olarak ifade edilmektedir (Yalçınan vd., 2014).

Son yıllarda kentsel dönüşüm olgusu hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde "yeni kentleşme politika"nın önemli bir unsuru olarak gündeme gelmiştir (Kim vd., 2020; Tallon, 2020; Korkmaz ve Balaban, 2020). 2000'ler sonrasındaki dönemde kentsel dönüşüm olgusunun özellikle sosyal altyapı dengesi açısından kentlerde farklı sosyo-mekânsal ayrışmaları ve eşitsizlikleri ortaya çıkardığına ilişkin literatürde oldukça geniş bir tartışma alanı bulunmaktadır (Swyngedouw vd., 2002; Musterd,

2002; Kristensen, 2002; Malpass, 2002; Deakin, 2009; Özdemir, 2010; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Ay ve Penpecioglu, 2022; Ağın ve Zengin Çelik, 2022).

Literatürde kent planlama alanındaki kentsel dönüşüm çalışmaları farklı konular üzerine geniş çerçevede tartışılmıştır (Zheng vd., 2014). Özellikle kentsel dönüşüm alanlarında sosyal altyapı dengesinin sağlanması üzerinde çeşitli çalışmalar bulunmaktadır. Brown ve Barber (2012) kentsel dönüşüm alanlarında sosyal altyapı ve sürdürülebilirlik ilişkisine odaklanmıştır. Çalışmasında sosyal altyapı alanlarının sosyal fayda (*social benefit*) sağlaması, sürdürülebilir ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması açısından bu alanların yeterlilik ve erişilebilirliklerinin önemi üzerinde durmuştur (Brown ve Barber, 2012). Mell (2009) ise yeşil altyapının artan nüfusun entegrasyonunu, ekolojik sürdürülebilirliği ve ekonomik yenilemeyi teşvik etme rolünü vurgulamaktadır. Ayrıca yeşil altyapı entegrasyonunun iklim kontrolü ve ekonomik yenilenmeye yönelik daha geniş etkilerinin, uzun vadede devam eden bir kentsel rönesans için temel girdi sağlayacağını öne sürmektedir. Burrage (2011) ise İngiltere içeriğinde yeşil alanların kamusal bir mekân olarak sürdürülebilir gelişmenin yanında, sosyal uyumun ve toplulukların birbirine entegrasyonunun bir aracı olduğuna dikkat çekmiştir.

Kentsel dönüşüm olgusu, Türkiye'de özellikle 2000'ler sonrasında yeni bir kentleşme politikası ve pratiğinde temel bir alan haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm hem uluslararası hem de ulusal ölçekte birçok perspektiften tartışılmaktadır. Türkiye ölçeğinde yapılan çalışmalar ise daha çok kentsel dönüşüm süreçlerine odaklanan, kentsel dönüşümün sosyal, hukuksal boyutunu ele alan çalışmalardır. Diğer yandan kentsel dönüşüm temelde daha yaşanabilir ve kentsel yaşam kalitesi yüksek çevrelerin oluşturulması açısından bir araçtır. Bu, kentsel dönüşüm alanındaki planlarda sosyal altyapı alanlarının artırılması amacıyla kendisini göstermektedir. Türkiye'de kentsel dönüşüm alanlarını bu çerçevede inceleyen çalışmaların sınırlı olduğu görülmektedir (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Terzi, 2017; Sönmez, 2019; Adı ve Bingöl, 2018; Bektaş, 2021; Bektaş, 2022). Bu anlamda yapılan kısmi çalışmalar tek ya da birkaç kentsel dönüşüm alanına odaklanmakta, bir kent bütününde bu incelemeyi yapmamaktadır. Bu doğrultuda, çalışmada ülkede en fazla nüfusa sahip İstanbul'daki kentsel dönüşüm alanlarının temelde sosyal altyapı alanları açısından incelenmesi amaçlanmaktadır.

6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da kentsel dönüşümle ilgili üç temel kavram üzerinden dönüşüm süreci ele alınmaktadır; riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı. Riskli yapı, yapı ölçeğinde bir kavramken, rezerv yapı alanı (1) ise bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere belirlenen alanları içermektedir. Riskli alan ise zemin yapısı ve/veya üzerinde yapılaşma nedeniyle, mal ve can kaybına yol açma riski taşıyan mevcut yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Kanundaki tanım genel olarak bir afet riskinden bahsetmektedir. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne göre riskli alanların tespitinde zemin açısından riskli olma durumuna yönelik yerbilimsel etüt raporu, yapı açısından ise riskli yapıların tespitine dair analiz ve rapor gereklidir. Ancak, bununda yanında sel, yangın, heyelan, tsunami, iklim değişikliği gibi çoklu afet risklerine dair analizler bu kapsamın dışındadır. Bu açıdan riskli alanların belirlenmesinde detaylı bir analiz yapılmamaktadır (Bektaş, 2021). Kanunda da ifade edildiği şekliyle "Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı

1. 7.11.2023 tarihli ve 7471 sayılı Kanunun altıncı maddesiyle rezerv yapı alanı tanımından "yeni yerleşim alanı olarak" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar..." dahi riskli alan kapsamına alınabilmektedir. Bu çerçevede söz konusu alanların riskli alan olarak belirtilmesinin tartışmalı olduğu görülmektedir. Çalışma, Kanun gereği "riskli alan" olarak ilan edilen alanlara odaklanarak sosyal altyapı alanlarının değişimini incelemektedir. İnceleme riskli alan kararı sonrası üretilen nazım imar planı ve uygulama imar planında getirilen kararların, mevcut durumla karşılaştırmasını içermektedir.

Bu açıdan çalışmanın temel sorusu, mevcut durumda kişi başına düşen sosyal altyapı alanı miktarı kentsel dönüşümle nasıl değişti şeklinde tasarlanmıştır. Bu soruya yönelik cevap İstanbul'da riskli olarak ilan edilen alanlarda kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının artıp artmadığı hususunu ortaya koyacaktır. Bu temel soruyla ilişkili olarak iki alt soru da belirlenmiştir. Bunlardan ilki mevcut durumda nüfus ve yoğunluk kentsel dönüşümle nasıl değişti? şeklindedir. Bu sorunun temel amacı hem İstanbul'da riskli alanların tamamında hem de riskli alanların her birinde nüfusun ve yoğunluğun artıp artmadığının tespit edilmesidir. İkinci alt soruysa mevcut durumdaki arazi kullanımı kentsel dönüşümle nasıl değişti şeklinde olup bu soruyla arazi kullanımında hangi fonksiyondan hangi fonksiyona dönüşümün ön görüldüğü ortaya konmaya çalışılmaktadır.

İstanbul'da 2023 yılı Temmuz ayı itibariyle 68 adet riskli alan bulunmaktadır. Yine aynı tarih itibariyle bu alanlardan 51'inde riskli alan kararı sonrası, kentsel dönüşüm amaçlı 1/25000 - 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yeni plan çalışması yapılmıştır. Çalışmada bu 51 adet riskli alan kapsamında yapılan planlar ile mevcut durum karşılaştırılmıştır. Sonuçlar hem İstanbul'daki riskli alanlar bütününde hem de her riskli alan ölçeğinde aktarılmıştır. Sosyal altyapı alanı açısından karşılaştırma, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde sosyal altyapı alanı olarak tanımlanan eğitim tesisleri alanı, açık ve yeşil alan, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesis alanlar ile ibadet yeri kapsamında gerçekleştirilmiştir.

Çalışma giriş bölümü akabinde özellikle 1980'li yıllardan sonra şekillenen kentsel dönüşüm olgusunun kavramsal çerçevesinde neoliberal ekonomi politiği açıklanmış, sonrasında bu pratik içerisinde afet risklerini azaltma ve kentsel standartları artırma söylemi tartışılmıştır. Üçüncü bölümde çalışmanın yöntemi açıklanmıştır. Dördüncü bölümde bulgular, bütününde ve her riskli alan ölçeğinde tablo ve mekânsal gösterimlerle verilmiştir. Son bölümde genel sonuçlar literatür bulgularıyla ilişkilendirilerek aktarılmış ve önerilere belirtilmiştir.

Neoliberal Kentleşme, Kentsel Dönüşüm ve Yoğunlaştırma Stratejisi

1980'li yıllardan sonra dünyanın pek çok ülkesinde uygulanan neoliberal ekonomi politikaları uluslararası, ulusal ve bölgesel ölçeklerde sosyal, ekonomik, politik ve mekânsal dönüşümleri harekete geçirmiştir (Arbaci, 2007; Fainstein, 2008; Hirst ve Zeitlin, 1991; Kayasü ve Yetişkul, 2014). Neoliberal ekonomi politikalarının ekonomik sembolleri olarak büyük kentlerdeki toprak arzı en önemli sermaye birikim araçlarından (Amin ve Thrift, 2007; Scott, 2006). Yeni ekonomik düzende ulus-devlet sınırları önemini kaybederken uluslararası sermaye ve yerel yönetimler önem kazanmıştır. Yerel yönetimler sermayenin yatırım yapmasını kolaylaştıracak altyapı, vergi avantajı ve işgücü ilişkileri gibi olanaklarıyla önemli bir aktör durumuna gelmiştir (Harvey, 1989; Roberts, 2005; Andersson vd., 2010; Turok, 2004; Loftman ve Nevin, 1995).

1980'li yıllardan sonra Batıdaki sanayi kentlerinin birçoğu sanayisizleşerek, üretim mekanlarını özellikle gelişmekte olan ülkelerin düşük emek maliyetine sahip kentlerine doğru taşımıştır. Bu durum küresel ölçekte finans sektörü ile hizmetler sektörünün büyümesiyle Batıdaki sanayi kentlerinin birçoğunda hizmet ve tüketim mekanına doğru evrilmesine neden olmuştur (Öktem, 2006; Duman ve Coşkun, 2015). Bu bağlamda kentsel dönüşüm politikaları, kent mekanının büyük ölçüde değişim değeri üzerinden yeniden yapılanmasının belirleyicisi olmuştur. Bu değişim aynı zamanda kentsel mekânda uluslararası sermayeyi çekecek ve en çok rant getiren işlemlere doğru bir dönüşüm getirmiştir. Özellikle kentlerin girişimcilik ve rekabetçilik özellikleri devreye sokularak yeni üretim ve hizmet sektörleri teşvik edilmiştir (Harvey, 1989; Weber, 2002; Scott, 2006). Bu yapıda kentlere sermaye önceliklerine göre şekillenen dönüşüm projeleriyle yerelde ekonomik gelişimi oluşturmak üzere önemli bir rol atfedilmektedir (Harvey, 1989; Swyngedouw vd., 2002; Weber, 2002; Bartu Candan ve Kolluoğlu, 2008).

Küreselleşme ve sanayisizleşme sürecinin yaşandığı bütün önemli kentlerde, finans, sigorta, gayrimenkul ve film yapımı, televizyon, grafik tasarım, moda ve müzik gibi kültür endüstrileri olarak ifade edilen bir yapıya doğru evrilme söz konusudur. Kentsel Rönesans olarak da tarif edilen bu sürecin yatırımları, küresel ölçekte sermayeyi ve nitelikli işgücünü çekerek, kentlerde pek çok sektörü canlandıracağı beklenmektedir. Artan iş olanaklarıyla, refah artışının toplumun kesimlerine yayılmacı etki (*trickle down effect*) göstereceği düşüncesinin hâkim olduğu görülmektedir. Başka bir deyişle kentsel dönüşüm projelerine kentsel gerilemeyi azaltma görevi atfedilmektedir. Bu dönüşüm sürecinde kentsel mekân, ofis kuleleri, rekreasyon alanları, lüks kapalı konut siteleri gibi bir dizi mekânsal gelişim odaklarıyla şekillenmektedir (Fainstein, 2008; Montgomery, 2003; Peck, 2005; Amin ve Thrift, 2007; Pratt, 2008; Scott, 2006; Tallon, 2010).

Küresel ağların düğüm noktalarında bulunan büyük kentlerin rekabet edebilirliğini güçlendirecek yeni kentleşme stratejisi, mega-öncü dönüşüm projeleridir. 1980'li yıllardan sonra merkezi yönetimden gelen kaynakların azalması nedeniyle yerel yönetimler kamu-özel ortaklıklarıyla küresel sermayeyi çekecek nitelikteki kentsel dönüşüm projelerini desteklemiştir. Mega-öncü dönüşüm projeleriyle, kentlerin yeni imajları piyasaya sürülerek farklı kentlerle yarışır ve pazarlanır hale getirilmektedir (Fainstein, 2008; Swyngedouw vd., 2002; Turok, 2004; Loftman ve Nevin, 1995; Andranovich vd., 2001; Erman, 2016; Öktem, 2005; Özdemir, 2010; Aysev, 2022). Günümüzde bu sürecin birçok şehirde benzer sonuçlarıyla gündeme geldiği bilinmektedir. Büyük kentsel dönüşüm projeleri öncelikle piyasanın karlılığına ve kentler arasındaki rekabeti destekleyecek proje temelli özel yatırımlara yönelmektedir (Swyngedouw vd., 2002; Fainstein, 2005; Fainstein, 2008; Loftman ve Nevin, 1995; Aysev, 2022).

Küresel sermayenin kentlerde farklı sektörleri canlandırarak toplumdaki çoğu kesimler için iş imkanlarını artıracığı beklenmektedir. Ancak artan iş imkanları kentlerde her zaman eşit bir dağılım gösterememektedir. Küresel ekonomi, ekonomik değişimler ve kentsel dönüşüm karşılıklı bir etkileşim içerisinde. Ekonomik değişimler kentlerin dönüşümünü etkilerken, kentsel dönüşüm de ekonomik gelişmeyi desteklemiştir. Küresel ekonomiye entegre olma teknolojik ilerleme, politik iş birliği, sosyo-demografik ve kültürel yayılım ve çevresel boyutlarıyla kentleri dönüştürmüştür. Kentsel dönüşüm ise küresel ağlara entegre olmayı

kolaylaştırmıştır. Birçok farklı araştırmada, küresel ekonomiye entegre olan kentlerin kentsel dönüşüm projeleriyle, bir yandan profesyonel, üst yönetici, teknisyen, tasarımcı gibi toplumun çoğunlukla orta ve üst kesimin yararlandığı yüksek ücretli işler üretirken, diğer yandan da çoğunlukla dar gelirli / dezavantajlı kesimlerin istihdam edildiği, düşük beceri gerektiren düşük ücretli işleri ürettiği belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin ürettiği kentlerdeki iş imkanlarının eşitsiz bölüşümü, neredeyse tüm dünyada ortaya çıkan toplumsal bir sonuçtur. Birçok araştırma, kentlerin büyük projeler yoluyla dönüştürülürken artık çok daha net bir biçimde yeni mekânsal eşitsizlikleri ortaya çıkardığını göstermektedir (Harvey, 1989; Roberts, 2005; Swyngedouw vd., 2002; Scott, 2006; Turok, 2004; Eraydın, 2008; Işık ve Pınarcıoğlu, 2009; Öktem Ünsal ve Türkün, 2014).

Son yıllarda özellikle Amerika ve Batı Avrupa ülkelerinde kentlerin dönüşümünde kullanılan en önemli stratejilerden birisi kentsel yoğunlaştırmadır (*urban densification*). Kentsel yoğunlaştırma kaynak tüketimini önleme çabalarının bir parçası olarak gelişen bir kavramdır (Gerber ve Debrunner, 2022). Temelde, kentsel gelişim/dönüşüm süreçleri iki tür gelişime yol açmaktadır. Bunlar mevcut yerleşim alanları içinde yeni konut birimlerinin inşası (yoğunlaşma) veya daha önce açık olan arazilerde yeni yerleşim alanlarının geliştirilmesi (genişleme)dir (Broitman ve Koomen, 2015; McFarlane, 2020; Salvati ve Ricciardo Lamonica, 2020). Kentsel yoğunlaştırma yazını incelendiğinde özellikle ekolojik hedefler, ödenebilir konut üretimi, enerji verimliliği, kentsel yayılmanın minimize edilmesi, etkin ve verimli arazi kullanımı, doğal kaynakların korunması ve sürdürülebilir kentsel gelişme açısından derinlikli bir şekilde tartışıldığı görülmektedir. Bazı araştırmacılar ve özellikle şehir plancıları karbon emisyonlarının, enerji tüketiminin ve hava kirliliğinin azaltılması, enerji verimliliğinin sağlanması açısından optimum yüksek yoğunluklu ve kompakt kent formunun daha etkili bir şekilde çalışacağını savunmuştur (Skovbro, 2002; Kazimee ve Bartuska, 2004; Broitman ve Koomen, 2015; Ferrante vd., 2020; Gerber ve Debrunner, 2022; Miljanović vd., 2023).

Ancak optimum yoğunluk dağılımı, alt merkezler ve ulaşım sisteminin kurgulanmadığı/planlanmadığı bir kentsel yoğunlaştırma ve tipik bir kompakt kent formunda yüksek yoğunluklu, yüksek katlı blokların, yeşil alanların eksikliği, yerel çevreye daha yüksek baskı, sosyal altyapı alanlarının yetersizliği, trafik yoğunluğunun artması, gürültü ve hava kirliliğinin artması gibi kentsel yaşam kalitesi üzerinde potansiyel olumsuz etkilerinden dolayı da sorgulanmıştır (Skovbro, 2002; Ferrante vd., 2020; Gerber ve Debrunner, 2022; McFarlane, 2020). Ayrıca kentsel yoğunlaştırma sonrası artan kira fiyatlarını karşılayamayan sakinler açısından yerinden edilme problemini de oluşturmaktadır (Skovbro, 2002; Gerber ve Debrunner, 2022). Bu durum aynı zamanda sosyal ilişki ağlarının kaybedilmesi ve kentin daha dış mahallerine gitmek zorunda kalanlar açısından bir sosyal uyum problemi de doğurmaktadır.

Ekolojik hedefler ve uygun fiyatlı konut üretimi gibi sürdürülebilirlik hedefleriyle uygulanan yoğunluk artışı Türkiye özelinde ise kentsel dönüşümde finansman sağlama, afete dayanıklı konut üretimi ve sosyal altyapı alanlarının planlanması konusundaki tartışmalı bir sürecin içerisinde yer almaktadır. Dolayısıyla bu kavram, çalışmanın odaklandığı sosyal altyapı alanlarının değişimiyle doğrudan ilintilidir. Bu doğrultuda bir sonraki bölümde kentsel dönüşüm olgusu Türkiye özelinde afet risk azaltma ve kentsel standartları artırma söylemi çerçevesi tartışılmaktadır.

Kentsel dönüşüm olgusunun, son yirmi yılda Türkiye'de yeni bir kentleşme stratejisinin önemli bir unsuru olarak gündeme geldiği görülmektedir (Smith, 2006; Ataöv ve Osmay, 2007; Yalçıntan vd., 2014; Bektaş, 2021; Bektaş, 2022). Bu strateji afet risklerini azaltma (Şenol Balaban, 2019) ve kentsel sosyal altyapı alanı standartlarını artırma söylemiyle ilişkilendirilmektedir. Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusu 2000'lerden sonra yeni bir içeriğe evrilmiştir. Özellikle 17 Ağustos 1999 Gölcük Depremi ve 12 Kasım 1999 Düzce Depremi sonrasında kentsel dönüşümde aciliyet söylemi gündeme gelmiş ve kentsel dönüşüm projeleriyle bu soruna çözüm getirileceği ifade edilmiştir. 23 Ekim ve 9 Kasım 2011 Van Depremi ise Türkiye'de kentsel dönüşümle ilgili politikalarında önemli değişimleri beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda 2000'li yıllardan başlayarak günümüze kadar geçen süreçte kentsel dönüşümle ilgili birçok yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan yasal düzenlemelerle kentsel dönüşümün niteliği, müdahale alanları ve hızı büyük ölçüde değişime uğramıştır (Tekeli, 2011; Tekeli, 2013). Genel kentsel dönüşüm kanunlarıyla (5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 maddesi, 5366 sayılı Yenileme Kanunu'nu, 6306 sayılı Kanun), bazı kamu kurumlarının yetkileri artırılmış, dönüşüm sürecinde engeller ortadan kaldırılmıştır.

2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesiyle kentsel dönüşüm yerel yönetimler bünyesinde geçerlilik kazanmıştır. Bu kanunun 73. maddesine göre belediyeler, kentlerde her türlü sosyal altyapı alanı oluşturmak, kentin eskiyen kısımlarını yenilemek ve deprem riskine karşı tedbir almak amacıyla kentsel dönüşüm uygulayabilmektedir (Bektaş, 2022). 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile afet risklerine karşı tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların sadece fiziksel açıdan yenileme yoluyla dayanıklı hale getirilmesi amaçlanmaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007). 2010 yılında çıkarılan 5998 sayılı Kanun ile Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde kapsamlı bir şekilde değişikliğe gidilmiştir. Bu kanun kapsamında belediyelere, planlı, plansız, yapılaşmış veya boş alanlarda kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmiştir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'yla birlikte büyükşehir belediyeleri Belediye Kanunu'nun 73. maddesindeki yetkileri kullanabilir hale gelmiştir. Büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyesi sınırları içerisinde, en az 5 en çok 500 hektara kadar dönüşüm alanı ilan edebilme yetkisi ile yetkilendirilmiştir. Bu şekilde dönüşüm alanı ilan edilen yerdeki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkilere büyükşehir belediyesi sahip olmaktadır (Bektaş, 2014).

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'la birlikte kentsel dönüşüm daha güçlü bir hareket alanına ulaşmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşümün en önemli gerekçeleri "deprem, zemin riski, "riskli alan", eskime, plansız kentleşme..." gibi gerekçeler etrafında sunulurken, kentsel dönüşüm müdahalesiyle "...kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi... fen - sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı - güvenli yaşama çevreleri oluşturması..." hedeflenmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarıyla bu tür afet risklerinin azaltılması ve standartlara uygun, kentsel yaşam kalitesinin yükseltildiği çevrelerin oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda hem merkezi hem de yerel yönetimlerce afetlere karşı dayanıklı kentler oluşturma hedefi sıklıkla dile getirilmektedir. Özellikle gecekondular, kaçak yapılaşmış alanlar, tarihi mirasın canlandırılması gereken alanlar, yıpranmış konut stokuna sahip bölgeler ve boş alanlar kentsel dönüşümün

müdahale alanları olarak karşımıza çıkmaktadır (Aysev Deneç, 2014; Türkün, 2014; 2015; Bektaş, 2014; 2021). Boş alanlar her ne kadar 6306 sayılı Kanun mantığı içerisinde rezerv yapı alanı kapsamında riskli alan ve riskli yapıda yaşayan grupların rezerv alana taşınması amacıyla çıkarılmış olsa da zamanla rezerv yapı alanı tanımlarının değiştirildiği, gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama kapsamına alındığı görülmektedir (29/11/2018-7153/23 madde). Ancak alan çalışmasında da belirtildiği üzere, riskli alandan rezerv yapı alanı transfer süreci işletilen bazı uygulamalarla da karşılaşmak mümkündür.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu alanlarda; özel kanunlara ilişkin olanlar da dâhil olmak üzere her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve bu standartlarla plan ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili kılınmıştır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) veya ilgili idare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini toplamda üç yıla kadar durdurabilmektedir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bu alanlardaki taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya yetkili kılınmıştır. Bu durum Bakanlık tarafından her ne kadar yetki devri yapılabilse de yerel yönetimlerin plan, proje, arsa düzenleme gibi önemli yetkilerini kısıtlı hale getirmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı Kanun'un 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki belirli kısıtlamalardan (14.02.2020 tarihli Ek Madde 8: Plan değişiklikleriyle parsel bazlı yoğunluk artışının yapılamaması; 1000 m²'den az olmamak koşuluyla ada bazındaki plan değişikliklerinde; yoğunluk artışı sonucunda gereken 500 metre mesafede sosyal altyapı sağlama zorunluluğu) muaf tutulması kentsel sistemin bütünlüklü olarak afet risklerine karşı hazır hale getirilmesi olanağını da ortadan kaldırmaktadır (Bektaş, 2022).

Günümüzde yaklaşık otuz beş farklı kurumun plan yetkisinin bulunması üst ölçek-alt ölçek plan kararlarının bütünlüğünün bozulmasına yol açmıştır (Tekeli, 2013). Yeni kentsel politika, gayrimenkul sektöründe sermaye birikimine kolaylık sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yapısındaki değişimlerle birlikte kentsel dönüşümdeki yeni aktörler olarak öne çıkmıştır (Bartu Candan ve Kolloğlu, 2008). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf olması gibi avantajlarıyla ön plana çıkarken (Türkün vd., 2014; Bektaş, 2021), TOKİ ise büyük inşaat şirketleriyle hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemleriyle konut üretimine katılarak yapısında ve uygulamalarında büyük bir değişim yaşamıştır. Tüm bu avantajlarıyla birlikte Bakanlık, TOKİ ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kentsel dönüşüm ve inşaat sektöründe önemli yetkilere sahip aktörler olarak rol almaktadır.

Bu süreç çerçevesinde farklı dönüşüm biçimleri de ortaya çıkmıştır. Bunlardan ilki sağlıklı ve güvenilir yaşam çevreleri olmadıkları gerekçesiyle ekonomik açıdan dezavantajlı mahallelerde başlatılan kentsel dönüşüm/yenileme projeleridir. Buna İstanbul'da Sulukule, Tarlabası ve Ayazma örnekleri verilebilir. İkinci ise büyük kamu yatırımlarıyla gerçekleşen dönüşüm projeleridir. İstanbul'da rezerv yapı alanı ilan edilen Yeni Şehir Projesi önemli örneklerinden biridir. Özellikle Karadeniz kıyısına yapılması planlanan projede konut alanları, oteller, liman

ve marinalar, fuar alanları, üniversiteler ile bir dünya finans merkezi inşa edilmesi planlanmıştır. Üçüncüsü büyük sermaye yatırımlarıyla gerçekleşen kentsel dönüşüm girişimleridir. Farklı boyutlarda iş merkezleri, alışveriş merkezleri, lüks kapalı konut siteleri ve karma kullanımlı alanlar büyük sermaye eksenli dönüşüm projeleridir. İstanbul'da iş merkezi haline gelen Beşiktaş-Şişli-Maslak hattı bu girişime örnek verilebilir. Sonuncusu ise imar planları (nazım imar planı, uygulama imar planı) aracılığıyla uygulanan kentsel dönüşüm biçimidir. Bu çerçevede bu alanlar özellikle kentte kilitlenmiş ve özel dönüşüm kanunlarıyla (5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 maddesi-Büyükşehir Belediyeleri, il ve ilçe belediyeleri yetkilidir. 5366 sayılı Yenileme Kanun'u, 6306 sayılı Kanun) müdahale gerektiren alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm ilanı sonrasında çoğunlukla mevcut imar planlarında revizyon/değişikliğe gidilmekte, yeni planlar yapılmaktadır. Bu durum uygulamada kentsel dönüşüm alanındaki planlarla parçalı müdahalelere gidildiğini gösteren diğer önemli problem alanıdır. Bu kapsamda riskli alanlar içerisinde kalan, yasal ve planlı gelişen alanlar ile gecekondular, kaçak yapılaşma ve zemin açısından sakıncalı alanlarda fonksiyon, yoğunluk ve sosyal altyapı değişikliklerine gidilerek dönüşüm sağlanmaktadır (Yalçıntan vd., 2014).

2000'li yılların başından itibaren uygulanmaya çalışılan kentsel dönüşümü önceki dönemlerden ayıran en önemli özellik, kamu/özel sektörlerde güçlü aktörle ve çok hızlı bir şekilde gerçekleşiyor olmasıdır (Tekeli, 2013). Bu süreci ilk olarak 1999 Marmara Depremi ve 2001 Ekonomik Krizi tetiklemiştir. Sonrasında 2011 Van Depremi kentsel dönüşümde aciliyet ve afet riski söylemini yeniden gündeme getirmiştir. Özellikle 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremleri sonrasında kentsel dönüşüm uygulamalarının daha da hızlandırılmasına yönelik çeşitli girişimler başlatılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde 16 Ekim 2023 tarihinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın kurulmasıyla başlayan süreç kanunlara eklenen yeni maddelerle hem dönüşümün başlatılması hem de yargı süreçlerinin hızlandırılmasını hedeflemektedir. Bir diğer önemli yenilik ise 7 Haziran 2024 tarihinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'tir. Bu yönetmelikle birlikte ilk kez afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençlilik konusu, kentsel risk analizleri, sakınım planları ve risk azaltma planlarındaki tedbirlerin mekânsal planlarda girdi sağlamasına yönelik önemli bir hedef olarak belirlenmiştir. Ancak üst ölçekli politika belgelerinde belirlenen eylemlerin mekânsal planlarda nasıl karşılık bulacağı ve uygulanacağı belirsizliğini korumaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin gerekçelerinde sıklıkla dile getirilen bazı hedeflerin sadece fiziksel boyutlarına odaklanılarak uygulamalar yapıldığı, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullar için standartların sağlanması ve sürdürülebilir çözümler üretilmesinde eksikliklerin bulunduğu görülmektedir (Türkün, 2011). Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan problemler dört temel başlıkta toplanmaktadır. Bunlardan birincisi; kentsel yaşam kalitesi yüksek yerleşmeler oluşturma düzeyinin yetersiz kalmasıdır (Gür ve Dostoğlu, 2016; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Korkmaz ve Balaban, 2020). İkincisi; kentsel dönüşüm süreçlerinin yerinden edilme ve toplumsal eşitsizlik üretme problemidir (Uzun, 2003; Güzey, 2009; Şen, 2011; Karaman ve İslam, 2012; Ünsal, 2015); üçüncüsü kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli alanların belirlenmesinde risk dışındaki faktörlerin baskın olması nedeniyle afet risklerini azaltmada etkin bir araç olarak kullanılamamasıdır (Türkün,

2015; Güzey, 2016; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Terzi, 2017; Bektaş, 2021; 2022). Sonuncusu ise, kentsel dönüşüm alanındaki planlarda kent bütününe yönelik plan kararlarının sürekliliğini ve niteliğini bozucu nitelikte olmasıdır (Terzi, 2017; Bektaş, 2022). Kentsel dönüşüm kararları sonrasında yapılan plan değişiklikleri/revizyonlarıyla dönüşüm finansmanının sağlanması amacıyla genellikle nüfus ve yapı yoğunlukları artırılmaktadır. Bu süreç kentsel dönüşüm alanındaki planların ana kent planının nüfus tahmin hesaplarına uyum sağlayamaması ve sosyal altyapı standartlarını düşürücü nitelikte olma sorununu doğurmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin kent bütünü ile ulaşım ve işlevsel kararlar açısından da büyük oranda uyum sağlayamamaktadır (Terzi, 2017; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Sönmez, 2019; Bektaş, 2022). Bu durum kentsel kaynakların eşitsiz paylaşımı sorununu da getirmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında inşaat hakkı artırımı dışında yeni bir finansman sağlama modeli henüz daha kurulamamıştır. Kentsel dönüşüm alanlarında çoğunlukla imar hakları yükseltilmekte ve yine piyasa içinde dönüşümleri sağlanmaya çalışılmaktadır. Kentsel dönüşüm alanındaki planların standartlara uygun ve güvenli kaliteli kentsel çevreler oluşturulması hedeflenirken, dönüşüm sonrasında artan nüfusun gereksinimleri aynı oranda karşılanmadığı için kent bütününde planlanmış sosyal altyapı dengesi de bozulmaktadır (Bektaş, 2022).

Planlama literatüründe bu soruna yönelik çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Zengin Çelik ve Çilingir (2017) İzmir ilinde Bostanlı- Karşıyaka Mahallesi’nde yaptığı çalışmada parsel bazında yenileme uygulamalarında yapı yoğunluğu artışının yol açtığı nüfus değişiminin yanında, kentsel sosyal altyapının aynı kaldığını ve bunun kent planlama penceresinden ve yaşam kalitesini düşürdüğüne yönelik önemli tespitlerde bulunmuştur (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017). Benzer durum Bektaş’ın Kayseri’de 2022 yılında yaptığı alan çalışması bulgularında da ortaya çıkmıştır. Araştırmada 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca ilan edilen tüm riskli alanlar özelinde yapılan planlar kentsel yoğunluk artışı ve sosyal altyapı uyumsuzluğu (yeterlilik- m^2 /kişi, yerseçimi) problemi üzerinden analiz edilmiştir. Bu uyumsuzluk kişi başına düşen alan (m^2) üzerinden incelenmiştir. Kentsel dönüşüm alanındaki planlarda ortalama %47 oranında nüfus artışı ve ortalama 2,08 katlık bir yapı yoğunluk artışı yapılırken; sosyal altyapı alanlarında ortalama %20 oranında azalma tespit edilmiştir. Araştırma bulguları 6306 sayılı Kanun’un en temel amaçlarından olan standartlara uygun yaşam kalitesinin artırılması söyleminin büyük oranda başarısız olduğunu göstermektedir. Sosyal altyapı standartlarının düşürülmesi, afet sonrasında acil ulaşım ve potansiyel toplanma/taahhüt noktası olarak kullanılacak alanlarda yetersizlik risklerini de oluşturabilmektedir. Bursa (ŞPO, 2017), Isparta (Adı ve Bingöl, 2018) ve İstanbul (Terzi, 2017; Sönmez, 2019) kent örneklerinde de kentsel dönüşüm alanındaki planlarda yapılan yoğunluk artırıcı müdahalelerin kentsel ölçekte sosyal altyapı standartlarını düşürme risklerini barındırdığı ifade edilmektedir. Dönüşüm uygulamaları afet risklerini azaltmada (Güzey, 2016; Bektaş, 2021), sosyal altyapı standartlarını ve dolayısıyla kentsel yaşam kalitesini artırmada (Türkün, 2014; 2015; Gür ve Dostoğlu, 2016; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017) bir fırsat olarak kullanılabilirken, literatürde yer alan çalışmalarda bu fırsatın büyük oranda kaçırıldığı görülmektedir. Türkiye’de inşaat hakkı artırımı dışında gelişmiş bir dönüşüm finansman modeli bulunmadığından, kentsel dönüşüm ilanı sonrası planlarda yoğunluk artırımı yapılmakta ve çoğu planda aynı oranda artış göstermeyen sosyal altyapı alanları yeterlilik ve

erişilebilirlik sorunlarını oluşturabilmektedir. Bazı dönüşüm alanlarında (Ör. İstanbul ve Ankara'daki TOKİ Kentsel Dönüşüm Projeleri) (Bektaş, 2014; 2021) dönüşüm sonrası dini tesis alanı, ilkokul, çocuk parkı gibi kullanımlar açısından sosyal altyapı alanları artırılmış gibi görünse de kişi başına düşen m² büyüklükleri ve diğer sosyal altyapı alanları yeterlilikleri açısından problemler ortaya çıkabilmektedir.

Bu çalışma, yukarıda referans verilen, tek ya da birkaç kentsel dönüşüm alanına odaklanan çalışmalara ek olarak, İstanbul'da kentsel dönüşüm alanlarındaki planlarla öngörülen sosyal altyapı alanlarındaki değişimi, riskli alanlar kapsamında hazırlanan 1/25000- 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları üzerinden incelemektedir.

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ VE VERİ

Çalışma, İstanbul'da ilan edilen 68 adet riskli alandan, riskli alan kararı sonrası plan çalışması yapılan 51 adedini kapsamaktadır. Diğer 17 riskli alanla ilgili olarak Büyükşehir ve ilçe belediyelerindeki planlama birimleriyle görüşülmüş, 13'ünde yeni plan çalışmasının yapılmadığı, 3'ünde yeni plan çalışmasının devam ettiği bilgisi edinilmiştir. Bir riskli alana dair ise plan yapıldığı anlaşılacakla birlikte plan ve raporuna ulaşılamamıştır.

Çalışmada iki temel veri seti kullanılmıştır. Bunlardan ilki Resmî Gazete'de yayınlanan İstanbul ili kapsamında riskli alanlar verisidir. İkincisiyse çalışma kapsamını oluşturan 51 adet riskli alana ait meri nazım imar planları, uygulama imar planları ve raporlarıdır. 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla Resmi Gazete üzerinden yapılan sorgulamada İstanbul'da 68 adet riskli alanın olduğu tespit edilmiştir (2). İncelenen 51 riskli alanın, riskli alan ilan edilme tarihleri 2012-2020 yılları arasında değişmekle birlikte, 2012-2013 yılları ile 2016-2017 yıllarında riskli alan ilan sayısı yüksektir (38 adet). Plan raporlarından, bu alanlara yönelik yapılan planların bir kısmının süreç içerisinde iptal edildiği, sonrasında yeni plan çalışmalarının yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle meri planların daha çok 2020 yılı ve sonrasında yürürlüğe girdiği görülmektedir (31 adet) (Tablo 3).

Yöntemin ilk aşamasında Resmî Gazete'den, İstanbul'da ilan edilen riskli alanlar koordinat bilgileriyle edinilmiş, sonrasında koordinatlar coğrafi bilgi sistemine (CBS) aktarılarak riskli alanlar haritalandırılmıştır. Riskli alan kararı sonrası plan çalışması yapılan riskli alanların planları ve raporları, riskli alanlarda plan yapma ve onama yetkisine sahip Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın internet sayfasından edinilmiştir. Riskli alanlara dair planlar hem nazım imar planı ölçeğinde hem de uygulama imar planı ölçeğinde hazırlanmıştır. Çalışmada net alanların elde edilmesi amacıyla uygulama imar planındaki veriler kullanılmıştır. Bu anlamda mevcut ve plana dair arazi kullanım bilgilerinin bulunduğu uygulama imar planı raporlarından bu bilgiler tablolara aktarılmış, bu tür bilgilerin olmadığı riskli alanlar kapsamında ise uygulama imar planı üzerinden ölçüm yapılmıştır. Yine mevcut ve plan nüfusu bilgisi olan plan raporlarından bu bilgiler kullanılırken, bu bilginin olmadığı riskli alanlarda bağımsız konut birim sayısı, ilçenin ortalama hane halkı büyüklüğüyle çarpılarak nüfus değerine ulaşılmıştır.

Riskli alanlar kapsamında karşılaştırma nüfus, yoğunluk ve arazi kullanım büyüklükleri üzerinden yapılmıştır. Bu karşılaştırma hem sayısal hem de oransal olarak gerçekleştirilmiştir. İlk aşamada bu karşılaştırma 51

2. Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy (#44) riskli alanında, riskli alan kararı 2016 yılında iptal edilmiş, alan 2021 yılında rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiştir.

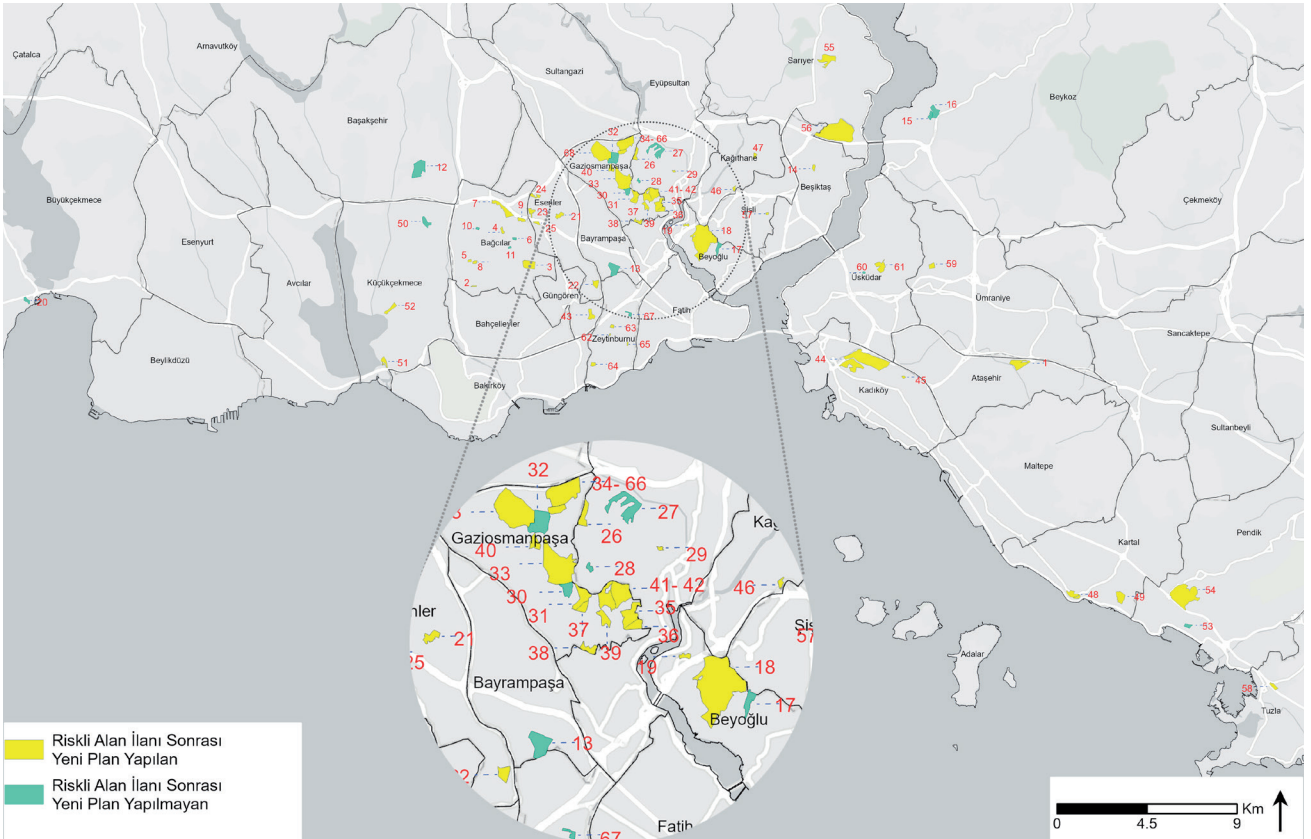
adet riskli alanın tamamı için verilmiştir. Sonrasında yine riskli alanların tamamında kişi başına düşen sosyal altyapı alanı miktarındaki değişim hesaplanmıştır. İkinci aşamadaysa sırasıyla nüfus, yoğunluk, kişi başına düşen eğitim tesisleri alanı, açık ve yeşil alan, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesis alanlarıyla ibadet yeri büyüklüğündeki değişim riskli alanlar kapsamında CBS aracılığıyla görselleştirilmiş ve tablolaştırılmıştır. Bulgular ilk olarak riskli alanlar bütününde, sonrasındaysa mekânsal gösterimlerle her riskli alan özelinde aktarılmıştır.

BULGULAR

Mevcut durumda İstanbul'da 68 adet riskli alan bulunmaktadır. Bunların 51'inde riskli alan kararı sonrası yeni plan çalışması yapılmıştır. 68 riskli alanın 55'i Avrupa Yakası'nda, 13'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İlçeler açısından ise Gaziosmanpaşa öne çıkmaktadır. İlçede bulunan 15 adet riskli alan özellikle Gaziosmanpaşa- Eyüpsultan ilçe sınırı ekseninde yoğunlaşmaktadır. Zeytinburnu- Esenler- Bağcılar ilçelerinde de sayıları yüksek olan riskli alanlar, ilçelerin farklı noktalarında dağılmıştır. Riskli alanların sayıca yüksek olduğu bu ilçeler aynı zamanda yapı stoğunun bina yapım yılı açısından büyük oranda eski olduğu ilçelerdir (DEZİM 2020a; 2020b; 2020c; 2020d; 2020e). Beyoğlu ve Sarıyer ile Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de yer alan riskli alanlarsa, alan büyüklüğüyle öne çıkmaktadır (Resim 1).

Çalışmanın bulguları, çalışmada ortaya konan sorularla ilişkili olarak aktarılmaktadır. İlk olarak alt araştırma soruları olan nüfus ve yoğunluk değişimiyle arazi kullanımı değişimi çerçevesinde bulgular aktarılırken,

Resim 1. Riskli alanların plan durumu (riskli alanların kodları görselde verilmiştir)



sonrasında çalışmanın ana sorusu olan kişi başına düşen sosyal altyapı alanları açısından bulgular verilmektedir.

Nüfus ve Yoğunluk Değişimi

Mevcut durumda İstanbul'da ilan edilen ve ilan sonrası yeni plan çalışması yapılan 51 adet riskli alanda yaşayan nüfusu yaklaşık 305 bindir. Yeni planlarla bu nüfusun yaklaşık 505 bine çıkması hedeflenmektedir. Bu durum incelenen riskli alanlar bütünde önemli bir nüfus artışının olduğunu, İstanbul'a ekstra yaklaşık 200 bin nüfusun ekleneceğini göstermektedir. Bu artış aynı zamanda yoğunluğa da yansımaktadır. Brüt 313 ki/ha olan ortalama yoğunluk 518 ki/ha'a çıkmaktadır. Arazi kullanımı değişiminde sosyal altyapı alanlarının da genel olarak arttırıldığı görülmektedir. Bununla ilişkili olarak planlar üzerinde yapılan incelemede konut alanlarının azaltıldığı, ancak bu alanlarda daha fazla nüfusun öngörüldüğü, bunun da üçüncü boyutta yükselmeye çözüldüğü anlaşılmaktadır. Ayrıca plan raporlarında genel olarak kişi başı konut alanının mevcut duruma göre yükseldiği görülmektedir. Genellikle mevcut durumda 25 m²/ki olan konut kullanım alanı büyüklüğü, bu planların birçoğunda 35 m²/ki olarak alınmıştır (**Tablo 1**).

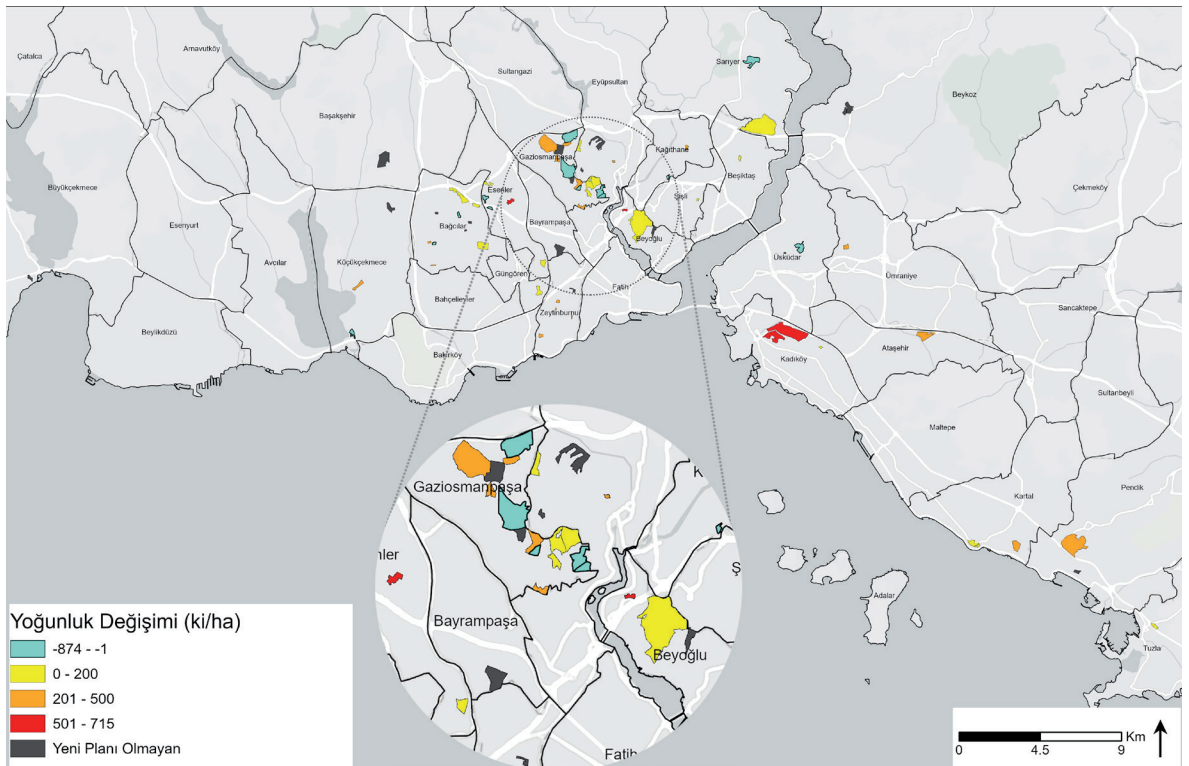
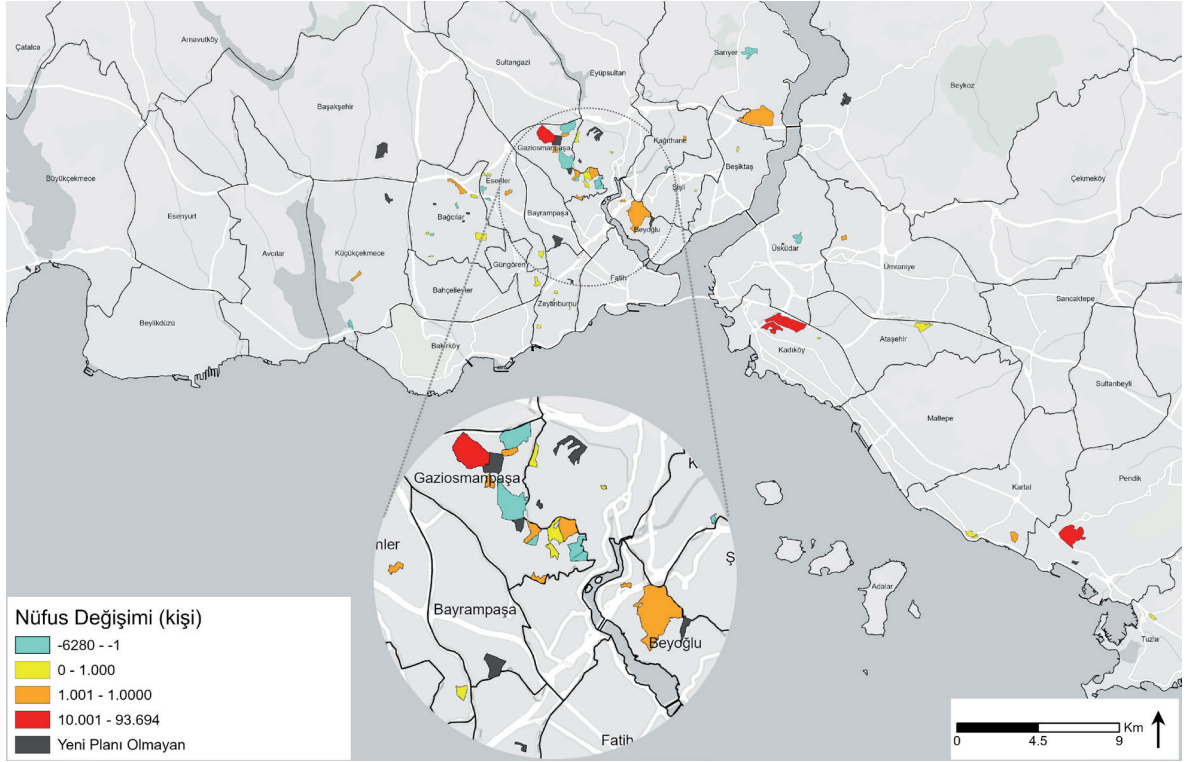
51 riskli alanın 38'inde nüfus artışı öngörülmektedir. 3 riskli alandaysa nüfus artışı 10.000 üzerindedir. Özellikle kamuoyunda Fikirtepe olarak da bilinen Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy (#44) riskli alanında yaklaşık 50 bin kişi olan mevcut nüfus, planlarda yaklaşık 140 bin olarak kurgulanmıştır. Nüfustaki bu artış, tüm diğer riskli alanlardaki nüfus artışına yakın bir değerdir. Pendik ilçesindeki Orta ve Dumlupınar Mahallesi (1.Etap) (#54) ile Gaziosmanpaşa ilçesindeki Karayolları Mahallesi (#68) riskli alanlarındaki nüfus artışı yüksek olan diğer riskli alanlardır. En fazla nüfus düşüşünün olduğu riskli alan ise Esenler ilçesi Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) (#23) riskli alanıdır. Bu alandaki nüfusun ilçedeki rezerv alana transfer edilmesi öngörülerek alan büyük oranda açık ve yeşil alan kullanımına ayrılmıştır. Nüfusu en fazla azalan 2, 3 ve 4. sıradaki riskli alanlar Gaziosmanpaşa ilçesindeki sırasıyla Kazım Karabekir- Fevzi Çakmak Mahalleleri (8. Bölge) (#33), Pazariçi Mahallesi 3A Bölgesi (#36) ve Pazariçi Mahallesi 2. Kısım (4. Bölge) (#35) riskli alanlardır. Ancak bu riskli alanlardaki nüfus azalışı kısmi düzeydedir (**Resim 2**).

Yoğunluk değerlerindeki değişim, nüfus değişimiyle benzerdir. Yine Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy (#44) riskli alanı yoğunluk artışının en fazla olduğu riskli alandır. Atışalanı Mahallesi (#21) riskli alanında da yoğunluk artışı diğer riskli alanlara göre yüksektir (**Resim 3**).

Arazi Kullanım Değişimi

Arazi kullanımındaki temel değişim konut alanından, karma kullanım olarak tarif edilen konut+ ticaret, ticaret+ turizm ve konut+ ticaret+ turizm fonksiyonuna yönelik geçiştir. Bu durum, karma kullanımın riskli alanlarda öne çıkan temel kullanım olduğunu göstermektedir. Diğer taraftan İstanbul'da sanayi sektörünün desantralizasyonu ile ilişkili olarak var olan sanayi alanları yine karma kullanım alanlarına dönüştürülmektedir. Bu konuda öne çıkan örnekler Kartal, Pendik ve Kadıköy'deki riskli alanlardır.

Planlarda, tüm sosyal altyapı alanlarında alansal artışın olduğu görülmektedir. Mevcut durumda sosyal ve kültürel tesis alanlarının az miktarda olması nedeniyle en fazla artış bu kullanımda görülmekle birlikte, eğitim tesisleri alanı ile açık ve yeşil alan kullanımında da



Resim 2. Nüfus kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut duruma karşılaştırılması

Resim 3. Yoğunluk kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut duruma karşılaştırılması

önemli artış görülmektedir. Alansal olarak en fazla artış açık ve yeşil alan kapsamındadır. Sosyal altyapı alanlarında en düşük artış ise sağlık tesisleri alanında öngörülmektedir.

	Mevcut Durum		Plan		Değişim	Değişim (%)
Nüfus (kişi)	305.380		505.317		199.937	65%
Alan (ha)	976					
Ortalama brüt yoğunluk (ki/ha)	313		518		205	65%
	Alan (ha)	Oran (%)	Alan (ha)	Oran (%)	Değişim (ha)	Değişim (%)
Konut	433,5	44,4	353,6	36,2	-79,9	-18
Ticaret	8,9	0,9	13,1	1,3	4,2	47
Turizm	0,2	0,0	0,3	0,0	0,2	91
Sanayi	10,7	1,1	0,0	0,0	-10,7	-100
Konut + Ticaret	162,2	16,6	164,8	16,9	2,7	2
Konut + Ticaret + Turizm	0,0	0,0	19,5	2,0	19,5	-
Ticaret + Turizm	0,0	0,0	0,4	0,04	0,4	-
Eğitim Tesisleri Alanı	12,1	1,2	47,0	4,8	34,9	289
Açık ve Yeşil Alan	58,1	6,0	124,0	12,7	65,9	113
Sağlık Tesisleri Alanı	9,4	1,0	10,5	1,1	1,1	11
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	0,8	0,1	8,9	0,9	8,1	1039
İbadet Yeri	8,1	0,8	16,1	1,6	7,9	98
Resmi Kurum	10,2	1,0	11,9	1,2	1,8	18
Yol	204,4	20,9	177,3	18,2	-27,1	-13
Diğer	57,2	5,9	28,3	2,9	-28,9	-51
Toplam	975,7		975,7			

Tablo 1. Riskli alanlar bütünü kapsamında, hazırlanan planların mevcut durumla karşılaştırılması

Yol ve diğer (herhangi bir aktif kullanımı olmayan alanlar) olarak tarif edilen alanlardaki düşüş de öne çıkmaktadır. Kentsel dönüşümle genel anlamda site tarzı yerleşmeler öngörülmektedir. Bu nedenle mevcut durumda kamusal nitelikte olan yolların site içeresine alınıp, konut, ticaret gibi fonksiyon alanlarına dahil edildiği, bu nedenle yol alanında azalma olduğu görülmektedir. Diğer taraftan herhangi bir aktif fonksiyonu olmayan alanlara da planlarla yeni fonksiyonlar önerilmiştir (Tablo 1).

Kişi Başına Düşen Sosyal Altyapı Alanı Değişimi

Riskli alanların bütününde sosyal altyapı alanlarının artırılması öngörülmektedir. Bununla birlikte finansmanın sağlanması amacıyla nüfusun da büyük oranda artışı planlanmaktadır. Bu açıdan sosyal altyapı alanlarındaki yüksek oranlı alansal artış, kişi başına düşen büyüklük açısından sınırlı kalmaktadır. Öyle ki sağlık tesisleri alanı açısından kişi başına düşen alan azalmaktadır. Eğitim tesisleri alanıyla açık ve yeşil alan, kişi başına düşen alanın diğer sosyal altyapı alanlarına göre daha çok arttığı kullanımlardır. Sosyal ve kültürel tesis alanı ile ibadet yeri açısından da artış kısmi düzeydedir (Tablo 2).

Riskli alanların tamamında eğitim tesisleri alanı azaltılmamışken, nüfus ve yoğunluğun artışı nedeniyle 3 riskli alanda kişi başına düşen alan miktarı azalmış, 22'sinde ise sabit kalmıştır. Yoğunluğun arttığı Atışalanı Mahallesi (#21) ve Kartal ilçesindeki Yunus Mahallesi (#49) ile nüfusun yüksek oranda arttığı Karayolları Mahallesi (#68) riskli alanlarında, eğitim tesisleri alanı artmasına rağmen kişi başına düşen alan azalmıştır. Kişi başına düşen eğitim tesisleri alanı miktarının arttığı riskli alanlardan Eyüpsultan ilçesindeki Akşemsettin (Merkez) Mahallesi (#26) riskli alanında kısmi nüfus artışı olmasının yanında ilköğretim ve ortaöğretim alanı önerilmiştir. Nüfusun en fazla oranda azaldığı Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) (#23) riskli

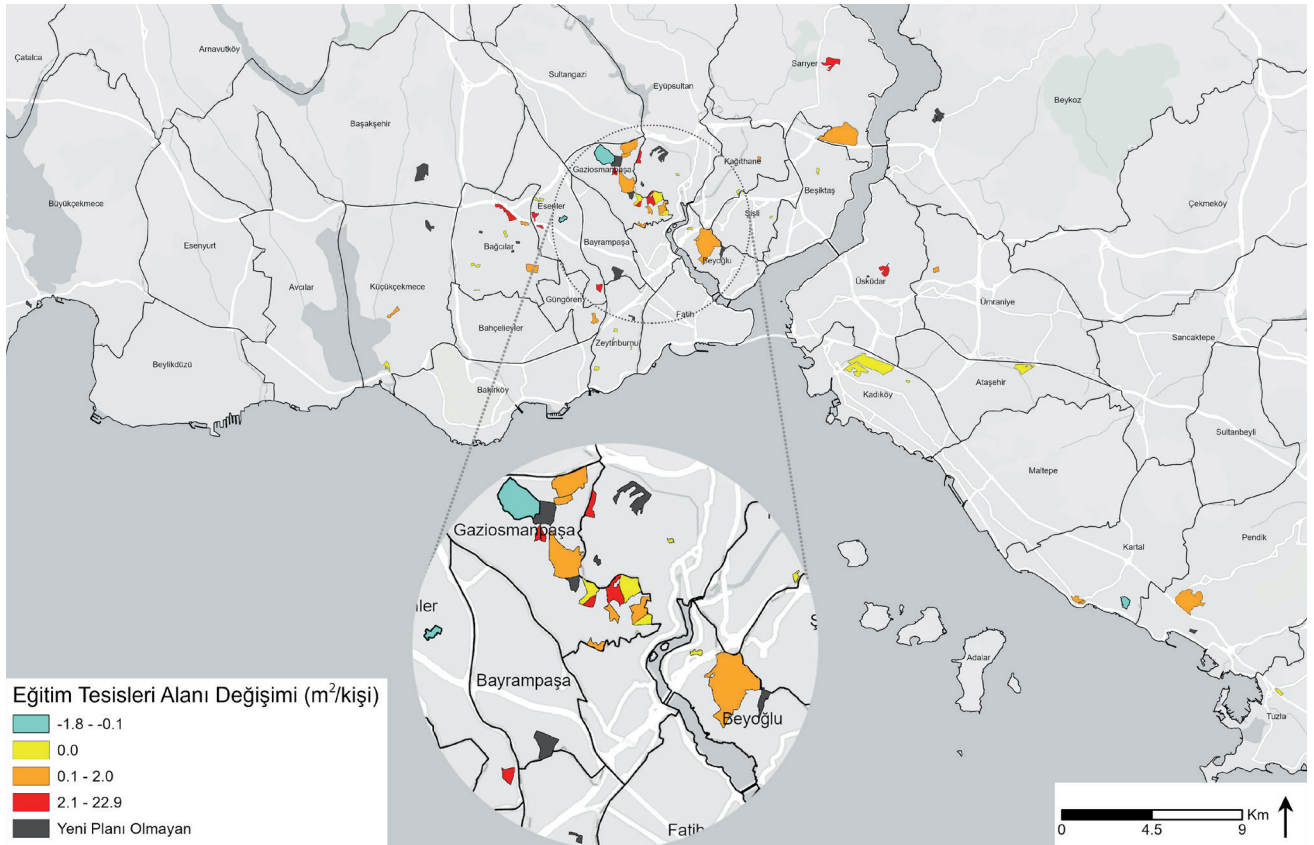
Tablo 2. Riskli alanlar bütünü kapsamında, sosyal altyapı alanları açısından hazırlanan planların mevcut durumla karşılaştırılması (m²/ki)

	Mevcut Durum	Plan	Değişim
Eğitim Tesisleri Alanı	0,40	0,93	0,53
Açık ve Yeşil Alan	1,90	2,45	0,55
Sağlık Tesisleri Alanı	0,31	0,21	-0,10
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	0,03	0,18	0,15
İbadet Yeri	0,27	0,32	0,05

alanında da kişi başına düşen eğitim tesisi alanı miktarı artmıştır. Bunun yanında Avrupa Yakası'nda riskli alanların yoğunlaştığı Gaziosmanpaşa, Esenler ve Bağcılar ilçesinde genel anlamda kişi başına düşen eğitim tesisleri alanında artış olduğu görülmektedir (**Resim 4**).

51 riskli alanın yaklaşık yarısında kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı artmıştır. Bu anlamda en öne çıkan riskli alan nüfus ve yoğunluk değerinin önemli oranda azaldığı, nüfusun rezerv alana transferinin amaçlandığı Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) (#23) riskli alanıdır. Sarıyer ilçesindeki Fatih Sultan Mehmet Mahallesi (#56) ve Derbent (Darüşafaka) Mahallesi (#55), Küçükçekmece'de Fatih Meydanı ve Çevresi (#51), Tuzla'da İçmeler Mahallesi (#58), Üsküdar'da Kirazlıtepe (#61) ve Küçükçekmece ilçesindeki Fatih Meydanı ve Çevresi (#51) gibi meydan odaklı bir dönüşümün ön görüldüğü Bağcılar Meydanı (#3) riskli alanlarında da kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarını artırıcı plan kararları geliştirilmiştir. 16 riskli alandaysa kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarında azalma söz konusudur. Bu durum özellikle nüfus ve yoğunluk değerlerinin artırıldığı, Kartal ilçesindeki Yunus Mahallesi (#49), Ümraniye'de Elmalıkent Mahallesi (#59), Beyoğlu'nda Örnektepe

Resim 4. Kişi başına düşen eğitim tesisleri alanı kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut durumla karşılaştırılması

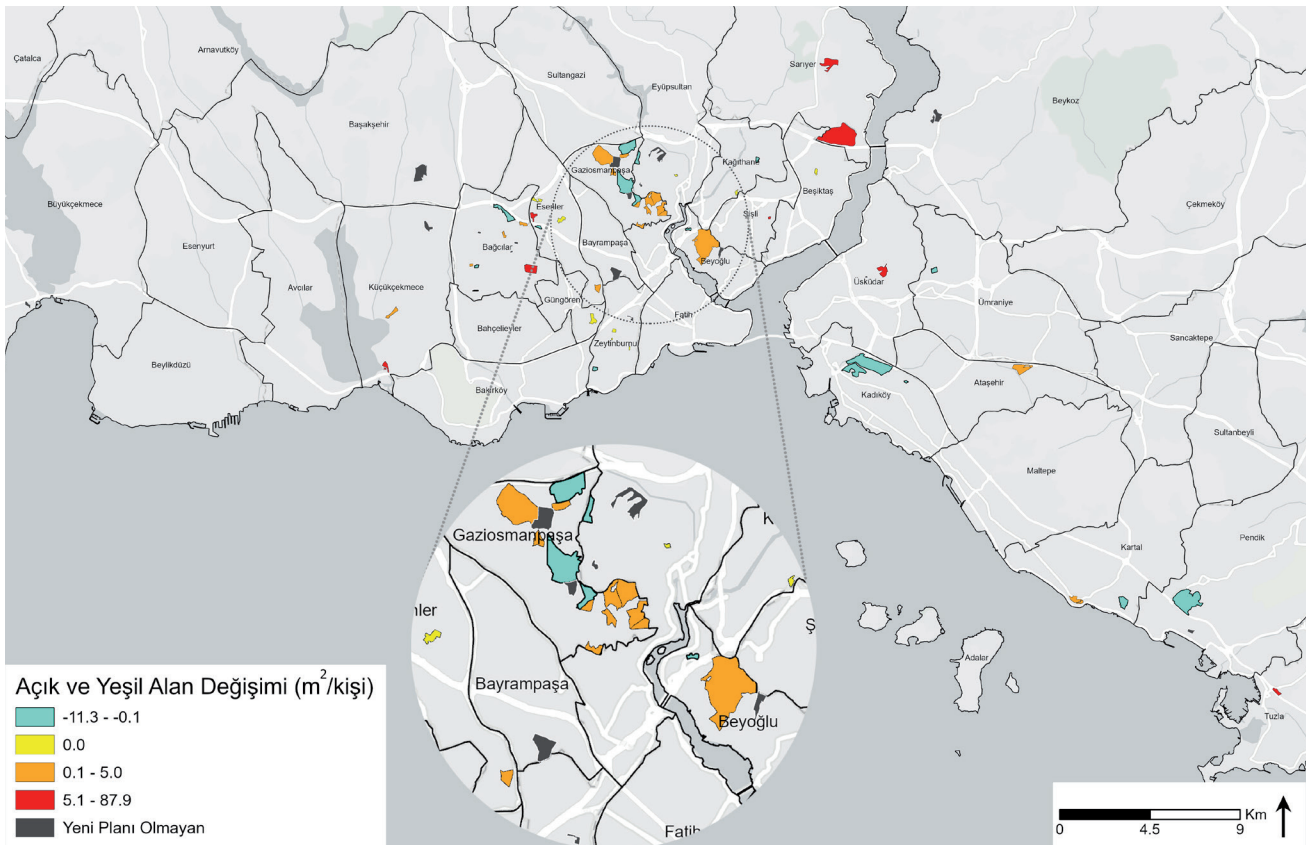


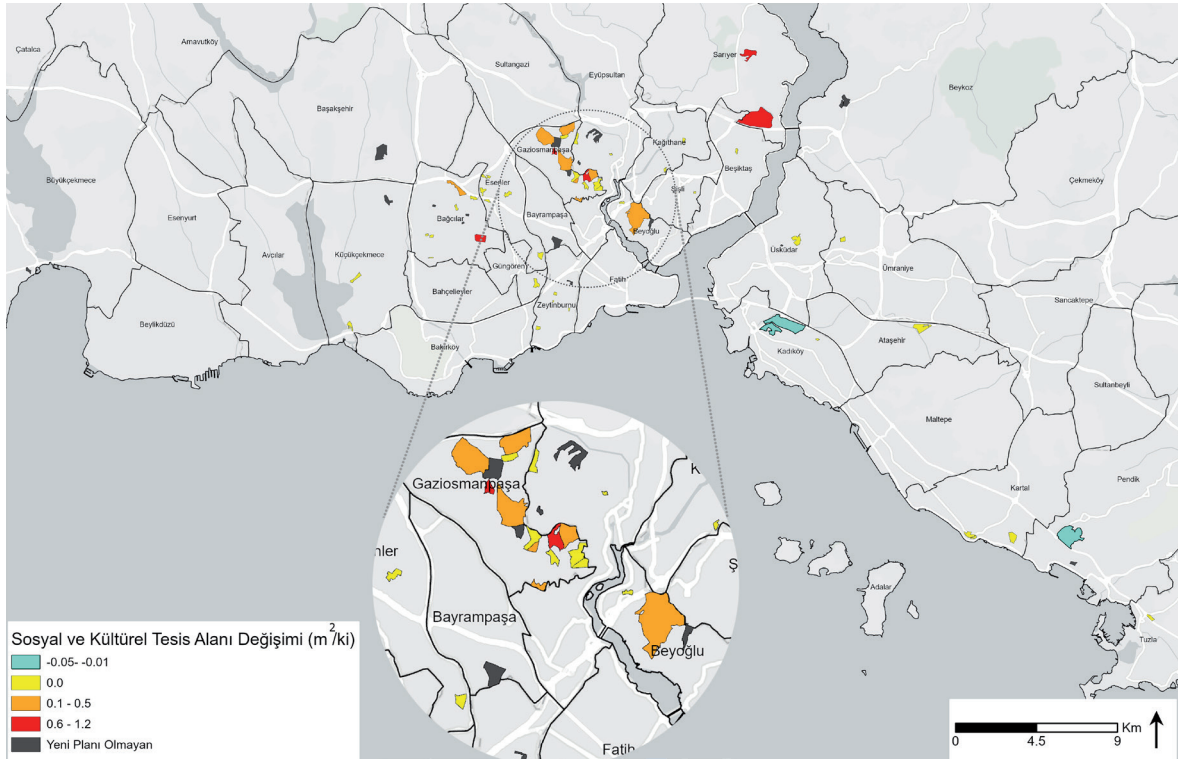
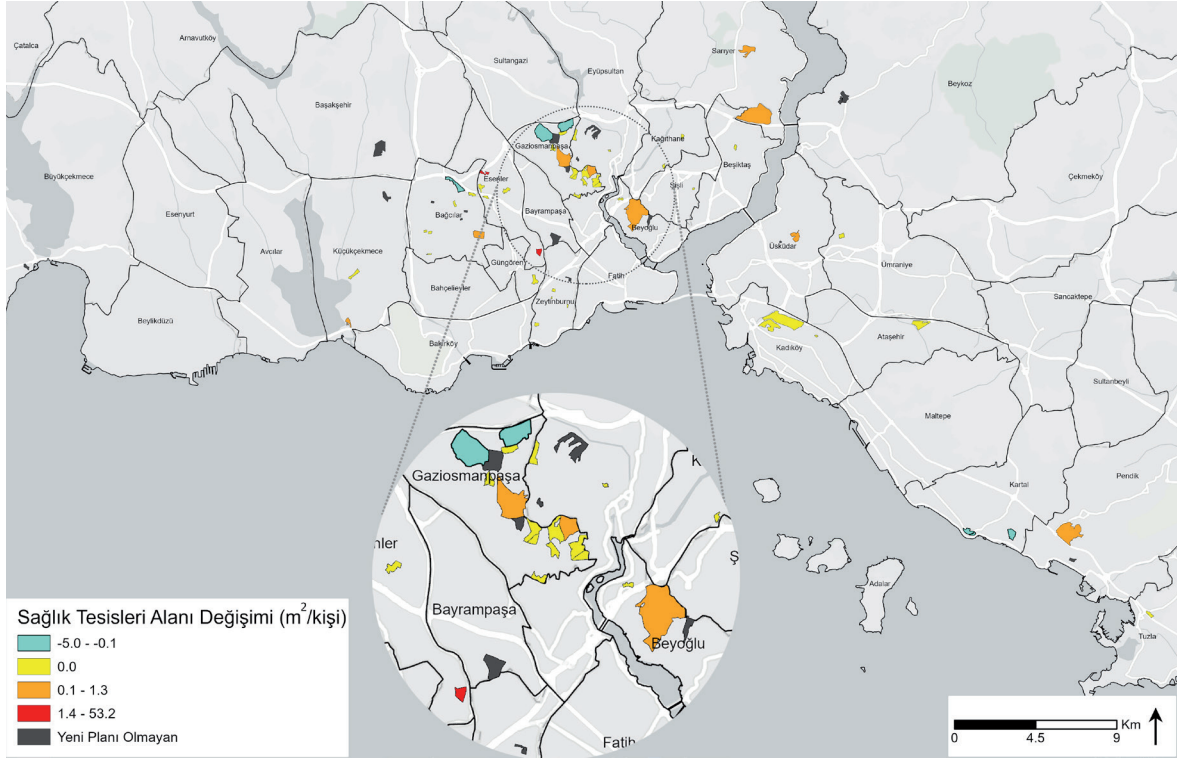
ve Söğütözü Mahalleleri (#19) riskli alanlarında görülmektedir. Nüfus ve yoğunluk değerlerinin azalmasında rağmen kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarının azaldığı Gaziosmanpaşa'daki Mevlana Mahallesi 1. Kısım (11. B Bölge) riskli alanında bu azalışın gerekçesi mevcut durumda yeşil alan olarak kullanılan alanın bir kısmının teknik gerekçe nedeniyle karayolları kamulaştırma alanı olarak ayrılmasıyla ilgilidir (**Resim 5**).

Sağlık tesisleri alanı, alansal büyüklüğün en az miktarda arttığı ve bütün riskli alanların ortalamasında kişi başına düşen miktarın azaldığı tek sosyal altyapı alanıdır. Bu anlamda 51 riskli alandan sadece 11'inde kişi başına düşen sağlık tesisleri açısından bir iyileşme görülmektedir. Değerin en yüksek sayıda arttığı iki riskli alan Esenler ilçesindeki Oruçreis Mahallesi (2. Bölge) (#24) ve Çiftehavuzlar Mahallesi (#22) riskli alanlarıdır. Değerin en fazla düştüğü riskli alanlar ise nüfusun arttığı Bağcılar'da Göstepe Mahallesi (#7), Gaziosmanpaşa'da Karayolları Mahallesi (#68) ve Kartal'da Kordonboyu, Yukarı Mahalleleri (#48) riskli alanlarıdır (**Resim 6**).

Mevcut durumda, sosyal altyapı alanları açısından en az alana sahip olan sosyal ve kültürel tesis alanı açısından 13 riskli alanda kişi başına düşen alanın artışı planlanmaktadır. Kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarının artırıldığı Sarıyer'de Fatih Sultan Mehmet Mahallesi (#56) ve Derbent (Darüşafaka) Mahallesi (#55) ile Bağcılar'da Bağcılar Meydanı (#3) ve Gaziosmanpaşa'da Y.Tabya Mah. 2. Kısım (6B Bölgesi) (#41) ile Yenimahalle 9A Bölgesi (#40) riskli alanlarında kişi başına düşen sosyal ve kültürel tesis alanı miktarı artırılmıştır. Nüfusun yüksek oranda arttığı Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy (#44) ile Orta ve Dumlupınar Mahallesi (1.Etap) (#54) riskli alanlarında bu değer azalmıştır (**Resim 7**).

Resim 5. Kişi başına düşen açık ve yeşil alan kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut durumla karşılaştırılması





Resim 6. Kişi başına düşen sağlık tesisleri alanı kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut durumu karşılaştırılması

Resim 7. Kişi başına düşen sosyal ve kültürel tesis alanı kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut durumu karşılaştırılması

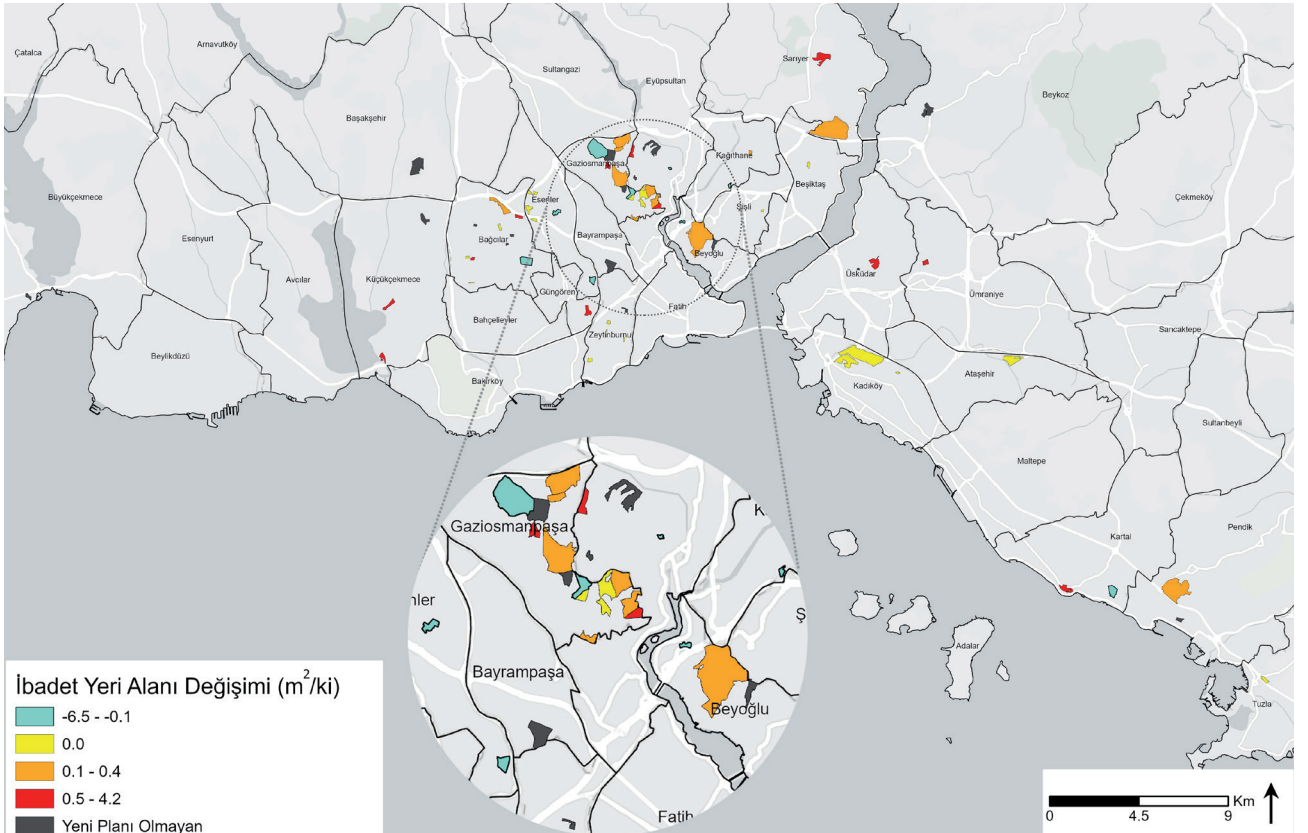
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddenin (ğ) fıkrasının (2) bendinde Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanlarında sosyal ve kültürel tesislerin yapılabileceği belirtilmektedir. İncelenen riskli alanların 28'inde (#1, #3, #5, #7, #9, #18, #21, #23, #24, #29, #31, #34, #35, #37, #40, #43, #44, #48, #49, #51, #52, #56, #58, #62, #63, #64,

#65, #68) bu tür karma kullanım alanları önerilmektedir. Bu alanların dördünün (#3, #9, #58, #62) dışındaki diğer alanlara ait plan hükümlerinde, mevzuata referans verilerek karma kullanım içerisinde sosyal ve kültürel tesislerin de yer alabileceği ifade edilmektedir. Sosyal ve kültürel tesislerin artırılmasına dair böyle bir karar getirilmesine rağmen, bu kullanıma dair herhangi bir sayısal veri, kullanım oranı bulunmamaktadır. Bu nedenle bu riskli alanlarda sosyal ve kültürel tesis alanı miktarının artma ihtimali olsa da alansal büyüklük ve kişi başına düşen alan açısından hesaplaması yapılamamaktadır.

Kişi başına düşen ibadet alanı miktarı 23 riskli alanda artmıştır. Bunlardan öne çıkanlar, kişi başına eğitim tesisleri alanı miktarının arttığı Eyüpsultan'daki Akşemsettin (Merkez) Mahallesi (#26), kişi başına açık ve yeşil alan miktarının arttığı Sarıyer'deki Derbent (Darüşafaka) Mahallesi (#55) ile Küçükçekmece'de Fatih Meydanı ve Çevresi (#51) riskli alanlardır. Değerin düştüğü riskli alanlar ise, nüfusun arttığı Gaziosmanpaşa'daki Karayolları Mahallesi (#68), Kartal'daki Yunus Mahallesi (#68) ve Beyoğlu'ndaki Örnektepe ve Sötlüce Mahalleleri (#19) ile nüfusun azalmasına rağmen ibadet alanının azaltıldığı Kağıthane'deki Gürsel Mahallesi Çağlayan Mevkii (#46) riskli alanlardır (**Resim 8**).

Yapılan planların mevcut durumla karşılaştırmasında, riskli alanları üç grupta değerlendirmek mümkündür. İlk grup nüfusun azaldığı ve kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının genel olarak arttığı riskli alanlardır. Bunlar; Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) (#23), Sarıgöl Mahallesi 12C Bölgesi (#37), Fatih Meydanı ve Çevresi (#51), Derbent (Darüşafaka) Mahallesi (#55), Kirazlıtepe (#61) riskli alanlardır. Bunlardan özellikle Oruçreis

Resim 8. Kişi başına düşen ibadet yeri alanı kapsamında riskli alanlarda hazırlanan planların mevcut durumla karşılaştırılması



Mahallesi (1. Bölge) (#23) riskli alanının planlanmasında nüfusun bir kısmının rezerv alan transfer edilmesinin öngörülmesi önemlidir.

İkinci grup riskli alanlar hem nüfusun hem de kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının kısmen arttığı riskli alanlardır. Bunlar; Bağcılar Meydan (#3), Kemalpaşa Mahallesi (#9), Okmeydanı Mahallesi (#18), Mevlana Mah. 1. Kısım (11. Bölge) (#34), Sarıgöl Mah. (2 Nolu Bölge) (#38), Yenimahalle 9A Bölgesi (#40), Y.Tabya Mah. 2. Kısım (6B Bölgesi) (#41), Y.Tabya Mahallesi 5/6A Bölgesi (#42), Kanarya Mahallesi (#52), Fatih Sultan Mehmet Mahallesi (#56) riskli alanlardır. Bu alanlarda genel anlamda üçüncü boyutta yükselme söz konusudur.

Üçüncü grupsa nüfusun arttığı, buna karşılık kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının genel olarak azaldığı riskli alanlardır. Bunlar; Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri (#19), Atışalanı Mah. (#21), Bağlarbaşı Mahallesi 7A-7B Bölgesi (#31), Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy (#44), Yunus Mahallesi (#49) riskli alanlardır. Bu riskli alanlardan Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy (#44), Atışalanı Mah. (#21) ve Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri (#19) riskli alanları, nüfus yoğunluğunun en fazla arttığı 3 riskli alandır (Tablo 3).

Tablo 3. Riskli alanlarda hazırlanan yeni planların mevcut durumla karşılaştırılması (Yukarı yönlü ok artışı, aşağı yönlü ok azalışı, "0" ise değişim olmadığını göstermektedir)

Kod	Ad/ İlçe	Nüfus Değişimi (kişi)	Yoğunluk Değişimi (ki/ha)	Eğitim Tesisleri Alanı Değişimi (m ² /ki)	Açık ve Yeşil Alan Değişimi (m ² /kişi)	Sağlık Tesisleri Alanı Değişimi (m ² /ki)	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Değişimi (m ² /ki)	İbadet Yeri Alanı Değişimi (m ² /ki)	Riskli Alan İlan Tarihi
1	Yukarı Dudullu Mahallesi / Ataşehir (İMAR, 2015)	▲	▲	0	▲	0	0	0	2020
2	Bağlar Mahallesi / Bağcılar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bağcılar Belediyesi, 2021)	▲	▲	0	▼	0	0	0	2018
3	Bağcılar Meydan / Bağcılar (Bağcılar Belediyesi, 2021)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	2016
4	Demirkapı Mahallesi / Bağcılar (İMPO, 2015)	▼	▼	0	▲	0	0	0	2013
5	Evren Mahallesi-THY Sitesi / Bağcılar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2015a)	▲	▲	0	▲	0	0	0	2013
7	Göztepe Mahallesi / Bağcılar (Promer Planlama, 2022)	▲	▲	▲	▼	▼	▲	▲	2020
8	Güneşli Mah., THY A - C Blokları/ Bağcılar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bağcılar Belediyesi, 2022a)	▼	▼	0	▼	0	0	▲	2018
9	Kemalpaşa Mahallesi / Bağcılar (İMPO, 2023)	▲	▲	▲	▲	0	0	▲	2013
14	Rumelihisarı Mahallesi / Beşiktaş (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2015b)	0	0	0	0	0	0	0	2013
18	Okmeydanı Mahallesi / Beyoğlu (Beyoğlu Belediyesi, 2022)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	2016
19	Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri / Beyoğlu (Beyoğlu Belediyesi, 2015)	▲	▲	0	▼	0	0	▼	2012
21	Atışalanı Mah. / Esenler (Esenler Belediyesi, 2013)	▲	▲	▼	0	0	0	▼	2012
22	Çiftahavuzlar Mah. / Esenler (Esenler Belediyesi, 2021)	▲	▲	▲	▲	▲	0	▼	2013
23	Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) / Esenler (Esenler Belediyesi, 2022)	▼	▼	▲	▲	0	0	0	2013
24	Oruçreis Mahallesi (2. Bölge) / Esenler (Esenler Belediyesi, 2020a)	▲	▲	0	0	▲	0	0	2013
25	Tuna Mahallesi / Esenler (Esenler Belediyesi, 2020b)	▼	▼	▲	▼	0	0	0	2012

26	Akşemsettin (Merkez) Mahallesi / Eyüpsultan (İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2021a)	▲	▲	▲	▼	0	0	▲	2018
29	Çırcır Mahallesi / Eyüpsultan (İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2021a)	▲	▲	0	0	0	0	▼	2018
31	Bağlarbaşı Mahallesi 7A-7B Bölgesi / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2015a)	▲	▲	0	▼	0	0	▼	2013
33	K. Karabekir- F. Çakmak (8. Bölge) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2019)	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▲	2013
34	Mevlana Mah. 1. Kısım (11. Bölge) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2023)	▲	▲	▲	▲	0	0	0	2016
35	Pazariçi Mah. 2. Kısım (4. Bölge) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2021a)	▼	▼	▲	▲	0	0	▲	2016
36	Pazariçi Mahallesi 3A Bölgesi / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2020a)	▼	▼	0	▲	0	0	▲	2016
37	Sarıgöl Mahallesi 12C Bölgesi / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2022)	▼	▼	▲	▲	0	▲	0	2015
38	Sarıgöl Mah. (2 Nolu Bölge) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2015b)	▲	▲	▲	▲	0	▲	▲	2013
39	Yenidoğan Mah.1. Kısım (6D Bölgesi) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2018)	0	0	▲	▲	0	0	0	2016
40	Yenimahalle 9A Bölgesi / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2020b)	▲	▲	▲	▲	0	▲	▲	2016
41	Y.Tabya Mah. 2. Kısım (6B Bölgesi) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2021b)	▲	▲	▲	▲	0	▲	0	2016
42	Y.Tabya Mahallesi 5/6ABölgesi / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2021c)	▲	▲	0	▲	▲	▲	▲	2018
66	Mevlana Mah. 1. Kısım (11.B Bölge) / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2021c)	▼	▼	▲	▼	▼	▲	▲	2012
68	Karayolları Mah / G.O.Paşa (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2021d)	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▼	2013
43	Tozkoparan Mah. / Güngören (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bağcılar Belediyesi, 2020)	▲	▲	▲	0	0	0	▲	2020
44	Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy / Kadıköy (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2013)	▲	▲	0	▼	0	0	▼	2013
45	Merdivenköy Mahallesi / Kadıköy (MUAD Şehir Planlama, 2015)	▲	▲	0	▼	0	0	0	2015
46	Gürsel Mahallesi Çağlayan Mevkii / Kağıthane (İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2018)	▼	▼	0	0	0	0	▼	2017
47	Yahya Kemal Mahallesi / Kağıthane (TOKİ, 2020)	▲	▲	▲	▼	0	0	▲	2019
48	Kordonboyu, Yukarı Mahalleleri / Kartal (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bağcılar Belediyesi, 2022b)	▲	▲	▲	▲	▼	0	▲	2013
49	Yunus Mahallesi / Kartal (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2018)	▲	▲	▼	▼	▼	0	▼	2013
51	Fatih Meydanı ve Çevresi / Küçükçekmece (Mekansal Planlama, 2021)	▼	▼	0	▲	▲	0	▲	2013
52	Kanarya Mahallesi / Küçükçekmece (Mekansal Planlama, 2017)	▲	▲	▲	▲	0	0	▲	2013
54	Orta ve Dumlupınar Mahallesi (1.Etap) / Pendik (Pendik Belediyesi, 2014)	▲	▲	▲	▼	0	▼	▲	2013
55	Derbent (Dartışafaka) Mahallesi / Sarıyer (İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2021b)	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲	2013
56	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi / Sarıyer (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2017)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	2013
57	Hilton Sitesi / Şişli (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bağcılar Belediyesi, 2022c)	▲	▲	0	▲	0	0	0	2017
58	İçmeler Mahallesi / Tuzla (Tuzla Belediyesi, 2017)	▲	▲	0	▲	0	0	0	2013

Tablo 3 devamı

59	Elmalıkent Mahallesi / Ümraniye (Ümraniye Belediyesi, 2021)	▲	▲	▲	▼	0	0	▲	2020
61	Kirazlıtepe / Üsküdar (Üsküdar Belediyesi, 2020)	▼	▼	▲	▲	▲	0	▲	2018
62	Beşelsiz Mahallesi / Zeytinburnu (Zeytinburnu Belediyesi, 2017)	▲	▲	0	0	0	0	0	2017
63	Seyitnizam Mahallesi / Zeytinburnu (Zeytinburnu Belediyesi, 2022)	▲	▲	0	0	0	0	0	2017
64	Sümer Mahallesi / Zeytinburnu (Zeytinburnu Belediyesi, 2018)	▲	▲	0	▼	0	0	0	2016
65	Telsiz Mahallesi / Zeytinburnu (Zeytinburnu Belediyesi, 2021)	▲	▲	0	0	0	0	0	2017

Tablo 3 devamı

SONUÇ

Son yirmi yıllık süreçte kentsel dönüşüm olgusu Türkiye'nin kentsel politikalarında belirleyici bir faktör olmuştur. 1999 yılı Gölçük depremi sonrasında sıkça gündeme gelen ve 2011 yılı sonrasında Van depremi akabinde 6306 sayılı Kanun ile hukuksal zemini oluşturulan kentsel dönüşüm olgusu, İzmir, Malatya, Elazığ ve en son olarak da Kahramanmaraş depremleriyle önemini ve güncelliğini korumaktadır.

Kentsel dönüşüm, temelde riskli alanlarına dönüştürülmesi üzerine kurulu olmasının yanında (Tekeli, 2013) kentsel yaşam kalitesi yüksek çevrelerin oluşturulmasında önemli bir araçtır (Zheng vd., 2014; Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Sönmez, 2019; Adı ve Bingöl, 2018; Bektaş, 2021; 2022; Lewis vd., 2022). Bu açıdan kentsel dönüşümle sosyal altyapı alanlarının iyileştirilmesi, standartlarının artırılması beklenmektedir. Nitekim, 6306 sayılı Kanun'un temel amaçlarından birisi kentsel yaşam kalitesi yüksek çevreler oluşturmaktadır.

Bu çalışma, kentsel dönüşüm olgusunu sosyal altyapı alanları çerçevesinde, İstanbul'da riskli ilan edilen alanlar bütününde incelemektedir. İstanbul'da bulunan 68 adet riskli alanın, riskli alan kararı sonrasında yeni planı hazırlanan veya plan değişikliği yapılan 51'ini kapsamaktadır. İnceleme, söz konusu riskli alanlara dair riskli alan kararı sonrasında yapılan planlarla mevcut durumun karşılaştırmasına dayanmaktadır.

Çalışmanın dayandığı temel soru riskli alanlarda, kişi başına düşen sosyal altyapı alanı miktarının (m²/kişi) kentsel dönüşümle nasıl değiştiğidir. Yapılan incelemede riskli alanların neredeyse tamamında eğitim tesisleri alanı, açık ve yeşil alan, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesis alanlarıyla ibadet yeri büyüklüğünün arttığı görülmektedir, ancak kentsel dönüşümle nüfusun bütünde %65 oranında artmasıyla kişi başına düşen sosyal altyapı alanları miktarındaki iyileşmenin kısıtlı kaldığı, hatta sağlık tesisleri açısından mevcut duruma göre düşüşün olduğu tespit edilmiştir. Bu bulgu, Türkiye'de kentsel dönüşüm alanları üzerine yapılan çalışmaların bulgularıyla uyumaktadır (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; SPO, 2017; Adı ve Bingöl, 2018; Terzi, 2017; Sönmez, 2019; Torun ve Bektaş, 2022).

Kentsel dönüşüm alanındaki planlarda sosyal altyapı alanlarının artmasına rağmen kişi başına düşen standardın kısıtlı kalmasının temel nedeni nüfus ve yoğunluk artışıdır (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017; Adı ve Bingöl, 2018; Torun ve Bektaş, 2022). Bu açıdan çalışmanın alt sorularından birisi olan mevcut duruma göre nüfus ve yoğunluğun nasıl değiştiği konusundaki tespit kentsel dönüşüm alanlarının neredeyse tamamında arttığına yöneliktir. Temelde dönüşüm finansmanın sağlanmasıyla ilişkili olan

bu artış, 51 adet riskli alan kapsamında İstanbul'da olası nüfus artışının yaklaşık 200 bin kişi olmasına neden olmaktadır. Nüfus ve yoğunluğun artışıyla birlikte sosyal altyapı alanlarındaki kısmi alansal artışın sonucunda üçüncü boyutta bir yükselme gerçekleşmektedir. Kişi başına düşen konut alanı büyüklüğünün de yeni planlarda artması bu yükselmeyi arttırıcı bir diğer faktördür.

Çalışmanın cevaplamaya çalıştığı ikinci alt soru arazi kullanım deseninin nasıl değiştiğine dairdir. Özellikle kentsel alan içerisinde sıkışmış, geniş alan kullanımı gerektiren sanayi alanlarının konut, ticaret, turizm şeklinde karma kullanıma dönüşmesi çalışmanın önemli bir bulgusudur. Ayrıca, konut, ticaret şeklindeki tek fonksiyonlardan da karma kullanıma geçiş oranı yüksektir. 2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanan karma kullanım, kentsel dönüşüm alanındaki planlar aracılığıyla artmaktadır (Yalçın, 2014). Tüm bunlarında yanında sosyal alt yapı alanlarının arttırıldığı, yoğun kent dokusu içerisinde nüfusun azaltıldığı ve rezerv alana transferinin öngörüldüğü Esenler ilçesi Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) (#23) riskli alanı incelenen diğer alanlardan farklılaşmaktadır. Bu alanda yapılan planlama çalışması, riskli alanla rezerv alanı bir bütünde ele almasıyla sosyal altyapı alanını arttırması ve yoğun kent dokusu içerisinde bu alanları oluşturmasıyla gelecek plan çalışmalarını için önemli bir ipucu sunmaktadır.

Araştırma sorularına dair bulguları, yukarıda aktarıldığı gibi riskli alanların üç grupta değerlendirilmesini mümkün kılmaktadır. Bu üç grup, literatür kısmında açıklanan kentsel yoğunlaştırma kavramıyla ilişkilidir. Genel olarak tespit edilen bu üç grup sırasıyla şöyledir; İlk grup nüfusun azaldığı ve kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının genel olarak arttığı, ikinci grup riskli alanlar hem nüfusun hem de kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının kısmen arttığı, üçüncü grupta nüfusun arttığı, buna karşılık kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının genel olarak azaldığı riskli alanlardır. Riskli alanların yoğunlaştığı ilçeler halihazırda yoğunluk değerlerinin yüksek olduğu, sosyal altyapı alanlarının kısıtlı olduğu ilçelerdir (Sakarya ve Paköz, 2022). Özellikle bu alanlarda, üçüncü grup olarak tanımlanan riskli alanlar örneğinde görüldüğü gibi kentsel dönüşüm alanındaki planlarla yoğunluğun daha fazla arttırılması sosyal altyapı alanlarında bir iyileşme sağlamamaktadır. Bu durum kentsel yoğunlaştırma stratejisinde ifade edilen optimum yoğunluk dağılımının sağlanmadığı durumda oluşan yüksek yoğunluklu, sosyal-tekni altyapı alanlarının yetersiz olduğu, trafik yoğunluğunun yüksek olduğu ve dolayısıyla kentsel yaşam kalitesinin düşük olduğu yerleşimlerin oluşmasına neden olmaktadır (Skovbro, 2002; Ferrante vd., 2020; Gerber ve Debrunner, 2022; McFarlane, 2020). Bu örneklerde görülen kentsel yoğunlaştırma stratejisi, dönüşümde finansman sağlama önceliğiyle yoğunluğun arttırılmasına, sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına neden olma çerçevesinde mevzuatta yer alan söylemle karşılaşan uygulama arasındaki çelişkiye işaret etmektedir.

İkinci grup riskli alanlarda da sosyal altyapı alanlarındaki artışın kısıtlı kalması yine bununla ilgilidir. Diğer taraftan ilk grup riskli alandaysa kentsel yoğunlaştırmanın tersi yönünde bir strateji izlenerek nüfus azaltılmış ve kişi başına düşen sosyal altyapı alanı arttırılmıştır. Bu bulgular, kentsel dönüşüm alanındaki planlarda ilgili alana özgü gerekli sosyal altyapı alanını sağlayacak bir optimumum yoğunluk değerinin yakalanması gerektiğini göstermektedir (Lehmann, 2016).

Bu planlarla bir bölgenin nüfusunun arttırılması, ya da sosyal altyapı ve diğer kullanım alanlarına dair kararların riskli alan sınırları içerisinde kalması bütüncül bir bakış açısının eksikliğini göstermektedir. Nitekim literatürde yer alan diğer çalışmalarda da gösterildiği gibi (Terzi, 2017) riskli alanlar metropol bütününde parçalı bir plan deseni sunmaktadır. Bu anlamda kentsel dönüşüm alanındaki planlar üst ölçekli planlarda kent bütününe yönelik getirilen nüfus tahmin hesaplarına ve işlevsel kararlar açısından uyum sağlayamamakta, üst ölçekli plan kararlarının sürekliliğini bozucu nitelik taşıyabilmektedir. Diğer taraftan birçok kurumun plan yetkisine sahip olması da bu bütüncül çerçevenin oluşturulmasını engellemektedir. Örneğin kentsel alanda yerel idareler plan kararları üretirken, bu alanların çevrelediği riskli alanlarda 6306 sayılı Kanun gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın plan yapmasıyla planlar arasında yaklaşımların farklı olması, plan kararlarının birbiriyle uyumlu olmaması gibi sorunları doğurmaktadır. Ayrıca, kentsel alanda yapılan planlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen sosyal altyapı standartlarının sağlama zorunluğu varken, yine 6306 sayılı Kanun gereği riskli alanlarda bu zorunluluğun olmaması, planlar arasındaki söz konusu uyumsuzluğa dair başka bir örnektir.

Bu bulgular, politika yapıcılara yönelik üç öneriye işaret etmektedir. 6306 sayılı Kanun'da, bu Kanun kapsamında yapılacak çalışmalarda sosyal ve teknik altyapı alanı standartlarının planla belirleneceği ifade edilmektedir (Madde 6 (6)). Bu durum, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanan kişi başına düşen asgari sosyal altyapı alanının sağlanmasına dair bir ilkenin planlarda ortaya konmamasına neden olmaktadır. Nitekim incelenen çalışmalarda kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarının, Yönetmelik'te belirtilen standartlar altında kalması bunu göstermektedir. Bu çerçevede, 6306 sayılı Kanun'un da temel amacı olan kentsel yaşam kalitesi yüksek çevrelerin oluşturulması amacıyla, standartların sağlanmasına dair yasal bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir.

İkinci öneriyse kentsel dönüşüm alanlarının bütünde ele alınmasına dairdir. Parçalı bir yaklaşımla, ana plan kararlarını bozucu niteliğin önüne geçilmesi, getirilen nüfus ve yoğunluğun bütünde nasıl bir etkisinin olacağı ve buna dair çözümlerin üretilebilmesi amacıyla kentsel dönüşüm alanı sınırını aşarak bütüncül bir plan anlayışının geliştirilmesi elzem görülmektedir. Son olarak, Oruçreis Mahallesi (1. Bölge) (#23) riskli alanı özelinde görüldüğü gibi riskli alan ve rezerv alanların birlikte ele alınması; yoğun kentsel doku içerisinde nüfusun rezerv alanlara transferiyle kentsel alanda sosyal altyapı alanlarının oluşturulması ve bu anlamda bütünde sosyal altyapı alanlarının arttırılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ADI, Y., BİNGÖL, B. (2018) Kentsel Dönüşüm Uygulamaları; Isparta Gülistan Mahallesi Örneği, *Kent Akademisi* 11(4) 591-9.
- AĞIN, C., ZENGİN ÇELİK, H. (2022) Kentsel Afetlerle Mücadelede 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Türkiye Afet Durumu Üzerinden Okunması, *Kent Akademisi* 15(3) 1109-31.
- ALTABAN, Ö. (1998) Cumhuriyet'in Kent Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi, *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık* der. Y. Soy, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul; 41-64.

- AMIN, A., THRIFT, N. (2007) Cultural-Economy and Cities, *Progress in Human Geography* 31(2) 143-61.
- ANDERSSON, R., BRAMA, A., HOLMQVIST, E. (2010) Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences. *Housing Studies* 25(2) 237-56.
- ANDRANOVICH, G., BURBANK, M.J., HEYING, C.H. (2001) Olympic Cities: Lessons Learned from Mega-Event Politics, *Journal of Urban Affairs* 23(2) 113-31.
- ARABACI, S. (2007) Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe, *European Journal of Housing Policy* 7(4) 401-33.
- ATAÖV, A., OSMAY, S. (2007) Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, *METU Journal of the Faculty of Architecture* 24(2) 57-82.
- AY, D., PENPECİOĞLU, M. (2022) Dönüşümsüzlük ve Beklemek: Devlet Öncülüğündeki Kentsel Dönüşümün Kurumsal Darboğazları ve Güvencesiz Mekanları, *İDEALKENT* 13(35) 6-39.
- AYSEV DENEÇ, E. (2014) The Re-Production Of The Historical Center of İstanbul In 2000s: A Critical Account On Two Projects In Fener – Balat, *METU Journal of the Faculty of Architecture* 31(2) 163-88.
- AYSEV, E. (2022) Urbanization Processes of Northern İstanbul in the 2000's: Yavuz Sultan Selim Bridge and the Northern Marmara Highway, *METU Journal of the Faculty of Architecture* 39(1) 137-64.
- BAĞCILAR BELEDİYESİ (2021) *Bağcılar Meydanı Kentsel Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- BARTU CANDAN, A., KOLLUOĞLU, B. (2008) Emerging Spaces of Neoliberalism: A Gated Town and a Public Housing Project in İstanbul, *New Perspectives on Turkey* (39) 5-46.
- BEKTAŞ, Y. (2014) Bir kentleşme stratejisi olarak yasanın kentsel mekânı dönüştürmedeki etkisi: Ankara örneği, *Planlama* 24(3) 157-72.
- BEKTAŞ, Y. (2021) Genel kentsel dönüşüm alanları ile öncelikli riskli alanlar arasındaki ilişkinin sorgulanması üzerine bir değerlendirme: İstanbul örneği, *Planlama* 31(1) 78-94.
- BEKTAŞ, Y. (2022) Kentsel dayanıklılık ve kentsel dönüşüm arasındaki ilişkiyi kentsel yoğunluk ve sosyal altyapı değeri üzerinden okumak: Kayseri örneği, *Megaron* 17(1) 117-35.
- BEYOĞLU BELEDİYESİ (2015) *İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri Riskli Alan İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Raporu*, İstanbul.
- BEYOĞLU BELEDİYESİ (2022) *İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Okmeydanı Riskli Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İle Okmeydanı Tarihi Sit Alanlarına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- BROITMAN, D., KOOMEN, E. (2015) Residential density change: Densification and urban expansion, *Computers, Environment and Urban Systems* (54) 32-46.
- BROWN, J., BARBER, A. (2012) Social infrastructure and sustainable urban communities, *Proceedings of the Institution of Civil Engineers: Engineering Sustainability* 165(1) 99-109.

- BURRAGE, H. (2011) Green hubs, social inclusion and community engagement, *Proceedings of the Institution of Civil Engineers: Municipal Engineer* 164(3) 167-74.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (2013) *İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (2015a) *Evren Mahallesi THY Sitesi Riskli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (2015b) *İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 12 Pafta 1545 Ada (E:1459) 317 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (2017) *İstanbul İli Sarıyer İlçesi Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (2018) *İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yunus Mahallesinin Bir Kısımına Ait Riskli Alan Sınırları Dahili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, ve BAĞCILAR BELEDİYESİ (2021) *İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi 536 Parsel ve 3256 Ada 2 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ve BAĞCILAR BELEDİYESİ (2022a) *İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ve BAĞCILAR BELEDİYESİ (2020) *İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi, 10,4 Hektarlık Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ve BAĞCILAR BELEDİYESİ (2022b) *İstanbul İli, Karta İlçesi, Yukarı Mahalle, Kordonboyu Mahallesi ve Petrol- İş Mahallesi Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, ve BAĞCILAR BELEDİYESİ (2022c) *İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya (Dikilitaş) Mahallesi, 1073 Ada 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50 Parseller, 1074 Ada 1-2 Parseller, 1075 Ada 13-14-15-16-17-18-19 Parseller, 1076 Ada 1-2-3 Parseller, 1077 Ada 1-2 Parseller, 1078 Ada 1 Sayılı Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- DEAKIN, M. (2009) A Community-Based Approach to Sustainable Urban Regeneration, *Journal of Urban Technology* 16(1) 91-112.
- DEZİM (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme

Müdürlüğü) (2020a) *İstanbul İli Bağcılar İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, İstanbul.

DEZİM (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü) (2020b) *İstanbul İli Esenler İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, İstanbul.

DEZİM (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü) (2020c) *İstanbul İli Eyüp İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, İstanbul.

DEZİM (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü) (2020d) *İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, İstanbul.

DEZİM (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü) (2020e) *İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, İstanbul.

DUMAN, B., COŞKUN, İ. (2015) Kentsel Dönüşüm: Temel Meseleler Üzerine, *Neden Nasıl ve Kim İçin*, Kentsel Dönüşüm der. B. Duman, ve İ. Coşkun, Litera Yayıncılık, İstanbul; 21-52.

ERAYDIN, A. (2008) The Impact of Globalisation on Different Social Groups: Competitiveness, Social Cohesion and Spatial Segregation in Istanbul, *Urban Studies* 45(8) 1663-91.

ERMAN, T. (2016) *Mış Gibi Site, Ankara'da Bir TOKİ-Gecekondu Dönüşüm Sitesi*, İletişim Yayınları, İstanbul.

ESENLER BELEDİYESİ (2013) *İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.

ESENLER BELEDİYESİ (2020a) *İstanbul İli, Esenler İlçesi, Oruçreis Mahallesi 777 Ada 16 Parsele İlişkin Uygulama İmar Planı ve Oruçreis Mahallesi Riskli Alan ve Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Bir Kısımına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.

ESENLER BELEDİYESİ (2020b) *İstanbul İli, Esenler İlçesi, Tuna Mahallesi Riskli Alan Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.

ESENLER BELEDİYESİ (2021) *İstanbul İli, Esenler İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi – Riskli Alan Bölgesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.

ESENLER BELEDİYESİ (2022) *İstanbul İli, Esenler İlçesi, Oruç Reis Mahallesi (Kamulaştırma) Riskli Alanın Bir Bölümüne İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.

FAINSTEIN, S.S. (2005) Cities and Diversity Should We Want It? Can We Plan For It?, *Urban Affairs Review* 41(1) 3-19.

FAINSTEIN, S.S. (2008) Mega-Projects in New York, London and Amsterdam, *International Journal of Urban and Regional Research* 32(4) 768-85.

- FERRANTE, A., FOTOPOULOU, A., MAZZOLI, C. (2020) Sustainable Urban Regeneration through Densification Strategies: The Kallithea District in Athens as a Pilot Case Study, *Sustainability* 12(22) 9462.
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2015a) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi 26/01/2013 Gün ve 28540 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2015b) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi 26/01/2013 Gün ve 28540 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Sarıgöl-Merkez Mahallesi Riskli Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2018) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi, Sayaocağı Caddesi-Köşegen Sokak Arasında Kalan 7,12 Ha'lık Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2019) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mah. 31,41 ha.lık Riskli Alana (8C Bölgesi) İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2020a) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi 03/10/2016 Gün ve 29846 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Pazariçi Mahallesi 3A Bölgesi (1. Kısım) 7,22 Ha'lık Riskli Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2020b) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yeni Mahalle (9A) Riskli Alanının Yaklaşık 6,56 Hektarlık Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2020c) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Mevlana Mahallesi, İbrahim Hayırlıoğlu Caddesi İle Tem Otoyolu Arasında Kalan 38,25 Ha.lık Riskli Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2021a) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi 19.09.2016 Tarih ve 2016/9193 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle 03.10.2016 Gün ve 29846 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak İlan Edilen Pazariçi Mahallesi (2. Kısım) 16.16 Ha'lık Riskli Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2021b) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi, Gaziosmanpaşa Caddesi, Sultan Sokak, Karanfil Sokak, Süzer Sokak Arasında Kalan 6,32 Ha'lık Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2021c) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Yıldıztabya Mahallesi 13/11/2016 Gün ve 29887 Sayılı Resmi Gazete İle 17/03/2018 Gün ve 30363 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alanlara Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu, İstanbul.*
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2021d) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 648. Sokak ve 649. Sokak ile Galeri Caddesi, 558. Sokak ve 560/1. Sokak ile Abdi İpekçi Caddesi Arasında Kalan 69,37 Ha'lık Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul.*

- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2022) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Sarıgöl Mahallesi, Bilgin Sokak, Hamam Caddesi ve Güzel Sokak Arasında Kalan 4,84 Ha'lık Alana Ait (12C) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ (2023) *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Mevlana Mahallesi İbrahim Hayırlıoğlu Caddesi İle Sefa Caddesi Arasında Kalan 7,17 Ha'lık Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.
- GERBER, J.-D., DEBRUNNER, G. (2022) Planning with power. Implementing urban densification policies in Zurich, Switzerland, *Land Use Policy* (123) 106400.
- GÜR, M., DOSTOĞLU, N. (2016) Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması, *Megaron* 11(1) 89-105.
- GÜZEY, Ö. (2009) Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization, *Cities* 26(1) 27-37.
- HARVEY, D. (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Human Geography*, 71(1): 3-17.
- HIRST, P., ZEITLİN, J. (1991) Flexible Specialization Versus Post-Fordism: Theory, Evidence and Policy Implications, *Economy and Society* 20(1) 1-56.
- İŞİK, O. PINARCIOĞLU, M. (2009) İstanbul'da Kentsel Ayrışma: 1990'dan 2000'e Neler Oldu?", *Gecekondu Dönüşüm, Kent* der. S. Kayasü; O. Işık; N. Uzun, ve E. Kamacı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara; 379-407.
- İMAR- İMAR PLANLAMA- PROJE MÜŞAVİRLİK A.Ş. (2015) *İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi 1296, 1297, 1298 Adalar ve Bir Kısım Yol Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- İMPO İMAR A.Ş. (2015) *İstanbul İli Bağcılar İlçesi Demirkapı Mahallesi, Albayraklar Sitesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul
- İMPO İMAR A.Ş. (2023) *İstanbul İli Bağcılar İlçesi Kemalpaşa Mahallesi, Riskli Alan ve Yakın Çevresine Ait İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (2018) *İstanbul İli Kağıthane İlçesi Gürsel Mahallesi 8483 ve 8486 Adalara Ait 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (2019) *Eyüpsultan İlçesi, Akşemsettin Mahallesi, 33-829-830-831 Adalarda Yer Alan Muhtelif Parseller İle Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Raporu*, İstanbul.
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (2021a) *Eyüpsultan İlçesi Akşemsettin Mahallesi 113 Ada 160, 161, 162, 163, ... Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.

- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (2021b) *İstanbul Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinde Bulunan Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- KARAMAN, O., İSLAM, T. (2012) On the dual nature of intra-urban borders: The case of a Romani neighborhood in Istanbul, *Cities* 29(4) 234-43.
- KAYASÜ, S., YETİŞKUL, E. (2014) Evolving Legal And Institutional Frameworks of Neoliberal Urban Policies In Turkey, *METU Journal of the Faculty of Architecture* 31(2) 209-22.
- KAZIMEE, B. A., BARTUSKA, T. (2004) Sustainable urban regenerative process and densification: Theory and practice, *The Sustainable City III: Urban Regeneration and Sustainability*, der. N. Marchettini, C.A. Brebbia, E. Tiezzi, L.C. Wadhwa, WIT Press; 357-67.
- KEYDER, C. (2020) *State and class in Turkey: A study in capitalist development*, Verso Books.
- KIM, G., NEWMAN, G., JIANG, B. (2020) Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities, *Cities* (102) 102730.
- KORKMAZ, C., BALABAN, O. (2020) Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, *Habitat International* (95) 102081.
- KRISTENSEN, H. (2002) Social Housing Policy and the Welfare State: A Danish Perspective, *Urban Studies* 39(2) 255-63.
- LEHMANN, S. (2016) Sustainable urbanism: towards a framework for quality and optimal density?, *Future Cities and Environment* (2) 1-13.
- LOFTMAN, P., NEVİN, B. (1995) Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations, *Planning Practice & Research* 10(3-4) 299-316.
- MALPASS, P. (2008) Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?, *Housing Studies* 23(1) 1-19.
- MCFARLANE, C. (2020) De/re-densification: A relational geography of urban density, *City* 24(1-2) 314-24.
- MEKANSAL PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE BİLİŞİM İNŞAAT TAH. SAN. VE TİC. LTD. Ş (2021) *İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, III. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsayan Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- MEKANSAL PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE BİLİŞİM İNŞAAT TAH. SAN. VE TİC. LTD. Ş (2017) *Kanarya Mahallesi, 5514 (eski 5011) Parsel ve Çevresi Riskli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı*, İstanbul.
- MELL, I.C. (2009) Can green infrastructure promote urban sustainability?, *Proceedings of the Institution of Civil Engineers: Engineering Sustainability* 162(1) 23-34.
- MİLJANOVIĆ, D.; VUKSANOVIĆ-MACURA, Z., DOLJAK, D. (2023) Rethinking the spatial transformation of postsocialist cities: Shrinking, sprawling or densifying, *Cities* (140) 104443.

- MONTGOMERY, J. (2003) Cultural Quarters as Mechanisms for Urban Regeneration. Part 1: Conceptualising Cultural Quarters, *Planning, Practise & Research* 18(4) 293-306.
- MUAD ŞEHİR PLANLAMA (2015) *İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 746 Ada, 1 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*, İstanbul.
- MUSTERD, S. (2002) Response: Mixed Housing Policy: A European (Dutch) Perspective. *Housing Studies*, 17(1): 139-143.
- ÖKTEM ÜNSAL, B., TÜRKÜN, A. (2014) Neoliberal Kentsel Dönüşüm, Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* der. A. Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul; 17-42.
- ÖKTEM, B. (2005) Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekânı Dönüştürmedeki Rolü, *İstanbul'da Kentsel Ayrışma* der. H. Kurtuluş, Bağlam Yayınları, İstanbul; 25-76.
- ÖKTEM, B. (2006) Neo-Liberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP'nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri, *Planlama Dergisi* (36)53-64.
- ÖZDEMİR, D. (2010) Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi* der. D. Özdemir, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, Nobel Yayın, Ankara; 1-31.
- PECK, J. (2005) Struggling with the Creative Class, *International Journal of Urban and Regional Research* 29(4) 740-70.
- PENDİK BELEDİYESİ, (2014) *İstanbul İli Pendik İlçesi Dumlupınar ve Orta Mahalleleri Riskli Alanı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*, İstanbul.
- PRATT, A.C. (2008) Cultural Commodity Chains, Cultural Clusters, or Cultural Production Chains?, *Growth and Change* 39(1) 95-103.
- PROMER PLANLAMA MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A. Ş. (2022) *İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi Riskli Alan ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- ROBERTS, B.R. (2005) Globalization and Latin American Cities, *International Journal of Urban and Regional Research* 29(1) 110-23.
- SAKARYA, A., PAKÖZ, M., Z. (2022) Covid-19 Salgını Sürecinde İstanbul İçi İkamet Yeri Değişikliğinin Analizi, *Pandemi Sürecinde Dirençli Şehirler* der. A. Mengi, Nobel Akademik Yayıncılık; 53-68.
- SALVATI, L., RICCIARDO LAMONICA, G. (2020) Containing urban expansion: Densification vs greenfield development, socio-demographic transformations and the economic crisis in a Southern European City, 2006–2015, *Ecological Indicators* (110) 105923.
- SAT, N.A. (2007) A critique on improvement plans: A tool for transformation of squatter housing areas in Ankara, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi* 24(2) 27–36.
- SCOTT, A.J. (2006) Creative Cities: Conceptual Issues and Policy Questions, *Journal of Urban Affairs* 28(1) 1-17.

- SEY, Y. (1998) Cumhuriyet Döneminde Türkiye’de Mimarlık ve Yapı Üretimi, *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık* der. Y. Sey, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul; 25-39.
- SKOVBRO, A. (2002) Urban Densification–A Sustainable Urban Policy?, *WIT Transactions on Ecology and the Environment* (54).
- SMITH, N. (2006) Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma, *Planlama* (13) 13-27.
- SÖNMEZ, Ö. (2019) İstanbul’un Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konut Yoğunlukları Değişimi, *Megaron* 14(Suppl 1) 145-54.
- SWYNGEDOUW, E., MOULAERT, F., RODRIGUEZ, A. (2002) Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy, *Antipode* 34(3) 547-77.
- ŞEHİR PLANCILARI ODASI BASIN AÇIKLAMASI, (2017) *Bursa Kamuoyuna*. Erişim adresi: https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/207f4756d081ff5_ek.pdf?tipi=3&turu=X&sube=3
- ŞEN, B. (2011) Kentsel mekânda üçlü ittifak: sanayisizleşme, soylulaştırma, yeni orta sınıf, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* (44) 1-21.
- ŞENOL BALABAN, M. (2019) Afete dirençli yerleşimler oluşturmak: Afet risklerini azaltma planı, *Bilim ve Ütopya* 25(305) 29–34.
- ŞENYAPILI, T., (1998) Cumhuriyet’in 75. Yılı Gecekonduunun 50. Yılı, *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık* der. Y. Sey, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul; 310-6.
- TALLON, A. R. (2020). *Urban Regeneration in the UK*. Routledge.
- TALLON, A.R. (2010) İngiltere’de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları* der. D. Özdemir, Nobel Yayın, Ankara; 79-97.
- TANKUT, G. (1993) *Bir Başkent’in İmarı: Ankara (1929-1939)*, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.
- TEKELİ, İ. (1998) Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık* içinde, der. Y. Sey, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul; 1-24.
- TEKELİ, İ. (2013) İstanbul: Siyaset, ekonomi, mekân, *Prof. Dr. Kemali Saybaşılı Anısına Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- TEKELİ, İ. (1998) Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık* der. Y. Soy, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul; 1-24.
- TERZİ, F. (2017) “Üst Ölçekli Planlama Deneyimleri” konulu panelde AGÜ’de yaptığı konuşması, 13 Aralık 2017.
- TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI) (2020) *İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Yahya Kemal Mahallesi Riskli Alan ve 6583 Ada 28 Parsel Ve 6566 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- TUROK, I. (2004). Cities, Regions and Competitiveness, *Regional Studies* 38(9) 1069-83.

- TUZLA BELEDİYESİ (2014) *İstanbul İli Tuzla İlçesi İçmeler Mahallesi E-5 İçmeler KöprülÜ Kavşağı Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşümü Amaçlı 1. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Raporu*, İstanbul.
- TÜRKÜN, A., KURTULUŞ, H. (2005) Giriş, *İstanbul'da Kentsel Ayrışma* içinde, der. H. Kurtuluş, Bağlam Yayınları, İstanbul; 9-24.
- TÜRKÜN, A. (2011) Konut Alanlarında Radikal Dönüşümler, *Konut Sempozyumu*, 3-4 Aralık 2009, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükkent Şubesi, 339-80.
- TÜRKÜN, A. (2014) Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* der. A. Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul; 3-15.
- TÜRKÜN, A. (2015) Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hâkim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme, *Neden Nasıl ve Kim İçin, Kentsel Dönüşüm* der. B. Duman ve İ. Coşkun, Litera Yayıncılık, İstanbul; 285-332.
- TÜRKÜN, A., ÖKTEM ÜNSAL, B., YAPICI, M. (2014) 1980'ler Sonrasında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm: Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* der. A. Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul; 79-139.
- UZUN, C.N. (2003) The impact of urban renewal and gentrification on urban fabric: three cases in Turkey, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 94(3) 363-75.
- ÜMRANİYE BELEDİYESİ (2021) *Hekimbaşı Topağacı Dumlupınar Mah. ve Kazım Karabekir Elmalıkent İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı*, İstanbul.
- ÜNSAL, B.O. (2015) State-led urban regeneration in Istanbul: Power struggles between interest groups and poor communities, *Housing Studies* 30(8) 1299-316.
- ÜSKÜDAR BELEDİYESİ (2020) *Üsküdar İlçesi 1151 Ada 44-74-101-102-193-195-197-198- 200-201 Parseller, 802 Ada 5-6-10-11 Parseller, 804 Ada 57 Parsel ile Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli K.A.U.İ.P. Teklifi Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.
- WEBER, R. (2002) Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment, *Antipode* 34(3) 519-40.
- YALÇINTAN, M.C., ÇALIŞKAN, Ç.O., ÇILGIN, K., DÜNDAR, U. (2014) İstanbul Dönüşüm Coğrafyası, *Yeni İstanbul çalışmaları sınırlar, mücadeleler, açılımlar* der. C. Özbay ve A. Bartu Candan, Metis Yayıncılık, İstanbul; 47-70.
- ZENGİN ÇELİK, H., ÇİLİNGİR, T. (2017) Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği, *Planlama Dergisi* 27(3) 329-46.
- ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ (2017) *Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi, 389 Pafta 2321 Ada 23, 2, 3, 18, 17, 4, 20, 21, 24, 25, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22, Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu*, İstanbul.

ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ (2018) *Sümer Mahallesi, 395/5-404 Pafta, 3345 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Açıklama Raporu, İstanbul.*

ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ (2021) *İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Telsiz Mahallesi, 389,402/1, 402 Pafta, 1508, 1509, 1512, 2653, 3301, 2167 Adalar Bütünü İle Bu Adalar Arasındaki Yolların Deplase Edilmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu, İstanbul.*

ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ (2022) *İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mahallesi, Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu, İstanbul.*

ZHENG, H.W.; SHEN, G.Q., WANG, H. (2014) A review of recent studies on sustainable urban renewal, *Habitat International* (41) 272-79.

Symbols, Abbreviations

GYO: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

CBS: Coğrafi Bilgi Sistemi

Ha: Hektar

Received: 18.11.2023; Final Text: 04.10.2024

Keywords: Urban redevelopment; social facilities; density; urban densification; İstanbul.

EXAMINATION OF PLANS IN URBAN REDEVELOPMENT AREAS IN İSTANBUL REGARDING SOCIAL INFRASTRUCTURE

The phenomenon of urban redevelopment has had an important place in urban policies in Turkey since the 2000s. Urban redevelopment, which was mostly aimed at transforming squatter settlements at the end of the 1980s, and later expanded to transform at-risk areas, also aims to create healthy and safe living environments in accordance with the norms and standards of science and art. In this study, urban redevelopment is analyzed in terms of social facilities. The study focuses on at-risk areas in İstanbul. İstanbul has 68 at-risk areas, and 51 have new urban plans after the urban redevelopment declaration. In analyzing the change in social facilities in a comprehensive framework, these plans for 51 at-risk areas are compared to the current situation of the area. Educational facilities, open and green areas, health facilities, social and cultural facilities, and religious facilities that are all defined in Regulation for the Preparation of Spatial Plans are taken as social facilities in the study. Moreover, the change in population, density, and land use texture are analyzed. In conclusion, the social facilities were increased as area; but for the social facilities area per person, the increase is limited because of planning high population and density in at-risk areas. For most at-risk areas, the population and density increased because of the creation of financial sources. In land use, the transformation of industrial areas is the main concern, and the one-type zones are transformed into mixed-used as housing + commercial + tourism. The findings show that urban redevelopment plans are inconsistent with the population forecasts for the city as a whole in upper-scale plans. Additionally, the findings indicate that the plans for at-risk areas and reserve areas need to be interrelated. The relationship between at-risk areas

and reserve area plans shows an ideal process for future implementations to increase the social infrastructure areas in dense urban areas.

İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDAKİ PLANLARIN SOSYAL ALTYAPI ALANLARI YÖNÜNDE İNCELENMESİ

Kentsel dönüşüm olgusu 2000'ler sonrasında Türkiye'de kentsel politikalarda önemli bir yere sahip olmuştur. 1980'lerin sonunda daha çok gecekonduların, sonrasında ise kapsamın daha da genişletilerek riskli alanların dönüştürülmesi amacıyla taşıyan kentsel dönüşüm aynı zamanda mekânda fen, sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin oluşturulmasını da hedeflemektedir. Bunun yanında sosyal altyapı standartlarının yükseltilmesi de birçok dönüşüm uygulamasında bir gerekçe olarak sunulmaktadır. Bu çalışmada kentsel dönüşüm, sosyal altyapı alanları açısından incelemektedir. Çalışma kentsel dönüşüm kavramı kapsamında İstanbul'daki riskli alanlara odaklanmaktadır. İstanbul'da 2023 yılı Temmuz ayı tarihiyle 68 adet riskli alan bulunmaktadır; bu alanların 51 tanesinde riskli alan kararı sonrası yeni plan çalışması yapılmıştır. İncelemede, söz konusu bu planlar ile mevcut durumu karşılaştırılarak sosyal altyapı alanlarında nasıl bir değişimin olduğu bütüncül bir çerçevede ortaya konmaktadır. Sosyal altyapı alanları olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanan eğitim tesisleri alanı, açık ve yeşil alan, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları ile ibadet yeri fonksiyonları ele alınmıştır. Bunun dışında nüfus ve yoğunluk değerlerindeki değişimle birlikte, arazi kullanım deseninde ne tür bir değişim olduğu da incelenmiştir. Sonuç olarak, kentsel dönüşümle sosyal altyapı alanlarının alansal olarak arttığı tespit edilmiştir. Ancak, dönüşüm planlarında yüksek nüfus artışı öngörüsü nedeniyle kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarındaki iyileşme çok kısıtlı kalmıştır. Riskli alanların büyük bir kısmında, finansman desteğinin sağlanması amacıyla nüfus ve dolayısıyla yoğunluk artmış; üçüncü boyutta yükselme planlanmıştır. Arazi kullanımında sanayi alanlarının dönüşümü öngörülmüş ve tek fonksiyondan, konut + ticaret + turizm şeklinde karma kullanım türlerine geçilmiştir. Bulgular, kentsel dönüşüm alanındaki planlarının üst ölçekli planlarda kent bütününe yönelik getirilen nüfus tahminiyle uyumsuz olduğunu göstermektedir. Ayrıca bulgular, kentsel dönüşümün yerleşme bütününde, riskli alan, rezerv alan ilişkisi kurularak değerlendirilmesi gerekliliğine işaret etmektedir. Riskli ve rezerv alanın birlikte ele alındığı dönüşüm kurgusunda, yoğun kentsel doku içerisinde sosyal altyapı alanlarının elde edilmesi gelecek uygulamalar açısından önemli bir örnektir.

ADEM SAKARYA; BCP, MCP, PhD.

Received his bachelor's and master's degrees in city and regional planning from Istanbul Technical University, Faculty of Architecture in 2010 and in 2013. Earned his PhD. degree in city planning from the Department of City and Regional Planning at Yıldız Technical University (2019). Major research interests include regional planning, urban economics, GIS, urban resilience. asakarya@yildiz.edu.tr

YASİN BEKTAŞ; BCP, MCP, PhD.

Earned his Ph.D. (2017) degree from Urban Planning Program at Yıldız Technical University. He received his master's degree (2011) from Urban Planning Program at Erciyes University, and his bachelor's degree (2009) in city and regional planning from the same university. Major research interests include housing policy, social interaction, disaster risk, climate change, risk mitigation, urban regeneration and urban resilience. yasinbektas@itu.edu.tr

