

## TALAS'TAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜME ELEŞTİREL BİR BAKIŞ

**Dr. Murat Çağlar BAYDOĞAN\***

### Öz

Çalışmanın amacı, Talas'ta son dönemde (1999 Marmara depremi sonrası) yaşanan kentsel niteliklerin değişimi, fiziki çevrede yaşanan dönüşümü ve belirtilen süreçlerin ilçeye getirdiği pozitif-negatif etkileri incelemek, Talas ilçesinde 1980'den sonra ve özellikle 2000'li yıllarda hızla yaşanan kentsel dönüşümünün evrensel anlamda hangi noktada bulunduğunu ortaya koymaktır. Kentsel dönüşüm karşılığında daha önce kullanılmış ve çoğu günümüzde de kullanılmakta olan birçok kavram vardır. Kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel koruma, kentsel yeniden geliştirme, kentsel yeniden üretim, kentsel soylulaştırma bunlardan en çok bilinenleridir. Türkiye'de 1980'li yıllarda başlayan, 1990'larda ve 2000'lerde etkin kentleşme modeli olarak kullanılan neoliberal kentsel yeniden yapılanma süreci. Türkiye'de kentsel mekân ve kentleşme sürecini olumsuz etkilemiştir. Sonuç olarak, bu süreçten nasibini alan Talas'ta olan dönüşümün son dönemde başlayan 3 yeni kentsel dönüşüm projesi üzerinden literatürde yer alan "kentsel dönüşüm" kavramı ile çok fazla benzerlik taşımadığı anlaşılmaktadır. Türkiye'nin birçok kentinde ve Talas özelinde bu sürecin "bina yenileme" süreci olarak adlandırılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

**Anahtar sözcükler:** Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm, Talas, Kayseri.

## A CRITICAL VIEW ON URBAN TRANSFORMATION IN TALAS

### Abstract

Main goal of this research; examine changing of urban characteristic, transformation takes place in the physical environment and the processes specified brought positive and negative effects to the district in the last period (after 1999 Marmara earthquake), present and compare position of rapid urban transformation in the Talas district after 1980, and especially in the 2000's rather than the general meaning of "the urban transformation". There are too many notions previously and are being used today mean as "urban transformation". Urban renewal, urban regeneration, urban conservation, urban redevelopment, urban regeneration, urban gentrification are well known. In Turkey in the 1980's, beginning in the 1990's and 2000's effectively used as urbanization model of neoliberal urban restructuring process in Turkey had a negative impact on the urban space and the process of urbanization. As a result, effected from this process of transformation in the last period, which began in Talas three new urban regeneration projects in the literature over the "urban renewal" is understood not to means a lot of similarity with the notions. In

---

\* Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, [caclar.baydogan@gmail.com](mailto:caclar.baydogan@gmail.com)

many cities in Turkey and particularly in Talas, it has been thought that calling the process of "renovations" would be more appropriate.

**Key words:** Transformation, Urban transformation, Talas, Kayseri.

## 1. GİRİŞ

Son yıllarda kentlerin geçirdikleri değişimler birçok çalışmaya konu olmuştur. Ülkemizde ve Dünya’da, kentler, ekonomik sebepler, sosyal gelişimdeki yetersizlik, aşırı nüfus yığılmaları, yanlış yer seçimi ve doğal afetler gibi nedenlerden dolayı yenileme, dönüşüm, yeniden yerleştirme ve iyileştirmeye yönelik proje ve uygulamalarla değişmiş veya değiştirilmiştir.<sup>1</sup>

İngiltere, Fransa, Hollanda, Japonya, Kore, Brezilya gibi birçok ülke zaman içinde niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönden bozulmuş veya ekonomik ve sosyal açıdan dışlanan kentsel alanların belli programlarla yenilenmesini ve dönüştürülmesini gerçekleştirmeyi başarmış veya başarmaktadırlar.

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının son zamanlarda sık gündeme gelmesinde en önemli sebep depremdir. Özellikle 1999 Marmara depremi, büyük kentlerde depremin meydana getirebileceği hasarların boyutlarının anlaşılmasına neden olmuştur. Bu durum kaçak sağlıksız yapılaşmanın sakıncalarını çarpıcı bir şekilde ortaya koymuş ve kentsel dönüşümün öneminin bir kez daha gündeme gelmesini sağlamıştır.<sup>2</sup> Ekim 2011’de meydana gelen Van depremi de çözüm arayışlarında Kentsel Dönüşüm Projelerinin biran önce hayata geçirilmesi gerekliliğini kanıtlamıştır. Diğer bir yandan Türkiye’deki kentsel dönüşümün bilinen amacı yaşam kalitesini yükseltmek, Anayasamızın 56. maddesinde, düzenlenen "sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı" nın gerçekleştirilmesine hizmet etmektir.<sup>3</sup> Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, kentleşme ve yapılaşma sürecinin, şehircilik kurallarına ve imar planlarına aykırı bir şekilde gelişmesi sorunlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>4</sup> Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm projeleri, uzlaşma gerektiren yapısıyla, mülkiyetin ve değerlerin proje bazında, bir araya getirilmesi ve paylaşılması esasına

---

<sup>1</sup> A. Şisman, ve D. Kibaroglu, *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs Ankara 2009.

<sup>2</sup> İ. Barka, *Kentsel Dönüşüm Dinamikleri Bağlamında Yeni Konut Alanları*, YTU, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehircilik ve Bölge Planlama, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006.

<sup>3</sup> İ. Ayyıldız, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Protokol Yolu Örneği*, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010.

<sup>4</sup> E. Köktürk ve E. Köktürk, “*Deprem Ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri*”, Hkm Jeodezi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2007/2, Sayı 97, Ankara 2007.

dayanmaktadır. Bu nedenle, Türkiye’ de dönüşüm sürecinin gerçekleştirilmesi, mülkiyet problemlerinin aşılabilmesine bağlıdır.<sup>5</sup>

Yukarda bahsedildiği gibi, Kentsel Dönüşüm artık dünyada olduğu gibi ülkemizde de önemli bir kavram haline gelmiş olup özellikle Van depreminden (2011) sonra Türkiye genelinde kentsel dönüşüm projelerinin sayısı artmaya başlamıştır. Bu noktada makale, Kayseri Talas ilçesinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının evrensel anlam ve kriterler üzerinden hangi noktada bulunduğunu araştırarak ve tartışacaktır.

### **1.1. Amaç**

Çalışma, Talas’ta son dönemlerde yaşanan kentsel dönüşüm sürecin tamamını incelemeyi, genel anlamda kullanılan “kentsel dönüşüm-urban transformation” kavramı ile bu çalışmalarının değerlendirilmesini amaçlamıştır. Farklı bir anlatımla, makale, Talas’ta son dönemde (1999 Marmara depremi sonrası) yaşanan kentsel niteliklerin değişimi, fiziki çevrede yaşanan dönüşümü ve belirtilen süreçlerin ilçeye getirdiği pozitif-negatif etkileri inceleyerek, Kayseri Talas ilçesinde 1980’den sonra ve özellikle 2000’li yıllarda hızla yaşanan kentsel dönüşümünün evrensel anlamda hangi noktada bulunduğunu belirlemek amacındadır.

### **1.2. Kapsam ve yöntem**

Yaşanan toplumsal, politik ve ekonomik değişimler kenti doğrudan etkilemekte ve dönüştürmektedir <sup>6</sup> . Dünya özellikle son yıllarda artan bir hızla değişim süreci yaşamaktadır. Bu gelişmeler karşısında toplum, kent ve kent mekanı etkilenmekte, değişmekte, hızla dönüşmektedir.<sup>7</sup> Kenti değiştiren bu etkenlere makalenin içinde Kayseri ve Talas İlçesi özelinde yer verilmiştir. Kentsel dönüşümün Türkiye, Kayseri ve çalışma alanı olan Talas’ta ne anlamlara geldiği, nasıl uygulandığı kapsam içerisinde değerlendirilecektir. Türkiye’de kent ve ilçelerde yaşanan dönüşümün benzeri, 80 sonrası Talas ilçesi mekânsal değişim süreci sebepleri ile ortaya konulacaktır. Talas ilçesi kent mekanı değişiminde etkili olan mekanizmalarının araştırılması, 1980 öncesi ve sonrası dönüşüm sürecinde etkin yeniden yapılanma ve değişim içinde yer almış/alan aktörlerin rolü çalışma kapsamı içerisine girmektedir.

Çalışmanın yöntemi, 1980-2000 ve sonrası dönemlerde Talas’ta özellikle konut alanlarının dönüşümü ve uygulama biçimlerinin incelenmesi, planlı alanlarda dönüşümün ve kenti biçimlendirme dinamiklerinin ortaya konulması olarak belirlenmiştir.

---

<sup>5</sup> H. Çağla, *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma Ve Konya Örneği*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi Ve Fotogrametri Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2007’ yorumlanarak alınmıştır.

<sup>6</sup> G. Belli ve E. Boyacıoğlu, “Bir Kentsel Dönüşüm Örneği: Ankara ‘14 Mayıs Evleri’ ”, Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 22, No 4, 717-726, 2007 Vol 22, No 4, 717-726, Ankara 2007.

<sup>7</sup> F. Kocaturk, N. Yılmaz Bakır ve U. Doğan, *Kayseri’de Kentsel Dönüşüm Ve Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine*, Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu: Mekânsal Değişim Ve Dönüşüm, Basılmamış Bildiri Metni, 7-8-9 Kasım, Ankara 2012.

### 1.3. Konunun Ele Alınış Nedeni

2000 li yıllarda ve özellikle son senelerde Talas'ta yaşanan dönüşüme benzer süreci dünya ve Türkiye genelinde yaşayan kentler-yerleşim yerleri çok sayıdadır. Kentsel Dönüşüm olarak sunulan ve adlandırılan bu sürecin genel "dönüşüm" kavramı ile ilişkisinin irdelenmesi Talas'ta yapılan çalışmaların hangi noktada olduğunu gözler önüne serecektir. Son dönemde kentsel dönüşüm olarak adlandırılan süreci yaşayan Talas ilçesi için, literatürde bulunan çalışmaların niceliksel eksikliği de, çalışmanın gerekliliğinin kanıtı niteliğindedir.

## 2. DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

Makalenin bu bölümünde kentlerin değişiminde hangi dinamiklerin etkili olduğu, bu sürecin oluşmasında hangi aktörlerin etkili olduğuna kent kuramcılarının ürettiği bilgiye genel olarak bakılacaktır. Dönüşüm, kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşümün kapsadığı diğer süreçlere bu kısımda yer verilmiştir.

Özellikle 1980'li yıllardan itibaren dünyada iki temel konu tartışılmaya başlanmıştır. İlki neoliberal politikalar ile birlikte devlet ile sermaye arasında yeniden biçimlenen ilişkiler sonucunda kentsel alanlarda yükselen sınıflar lehine yeniden düzenlenme çabası, ikincisi ise kentsel alanın bütünüyle metalaştırılması yoluyla sermaye birikimi mantığının içine alınmasıdır.<sup>8</sup> Bu süreç bağlamında modern dönemin ekonomik arka planında; kapitalist ilişki içinde, inorganik enerjiye dayalı üretim yapan, sanayileşmiş, ürünleri metalaşmış, emeği ücretlenmiş, özel mülkiyet anlayışı kurumsallaşmış bir toplum yapısına dayanmaktadır. Postmodernizmin modern dönemdeki kent planlama anlayışına karşı çıkışındaki temel bağlam, modern mimari anlayışın çoğulculuğu ret etmesi, kentleri tek tipleştirilmesi, kent üzerinde hakimiyet kurma düşüncesi yatmaktadır. Oysa post modern kentsel mekan düzenleme anlayışı; "...kentsel süreci 'anarşik' ve 'değişim'in bütünüyle 'açık' durumlarda 'oyun' oynadığı denetlenemez ve 'kaotik' bir şey olarak görme eğilimindedir"<sup>9</sup> Bu süreci karakterize eden iki temel kelime söz konusudur: "hız" ve "heterojenite". David Harvey'in de belirttiği gibi, "esnek bir rejime geçmenin ve köklü değişimin temelinde, modanın, ürünlerin, teknoloji üretiminin, işgücü akımının, ideoloji ve görüşlerin, değerlerin ve uygulama alanı bulmuş faaliyetlerin -tecrübelerin- ortadan kalkması, diğer bir ifadeyle geçici olması yatmaktadır.<sup>10</sup> Burada önemli bir diğer konu devletlerin sermaye akışındaki ve piyasa mekanizmalarındaki politik hakimiyetleri azalmaya başlamasıdır.<sup>11</sup> Amerika ve Avrupa'da "yeni kentsel girişimcilik" olarak tariflenen bu süreç<sup>12</sup> ülkemizde de "özel sektör teorilerinden ödünç alınmış kavramlarla ve

<sup>8</sup> H. Kurtuluş, "Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak", Planlama, Sayı 36, s. 7-11, 2006.

<sup>9</sup> David Harvey, "The Condition Of Postmodernity", Oxford., 1989; F. Kocatürk ve ark., age., 2012.

<sup>10</sup> D. Harvey, 1989; F. Kocatürk ve ark., age., 2012.

<sup>11</sup> O. Işık ve M. Pınarcıoğlu, "Development And Conflict: The Two Faces Of Local Transformation- The Case Of Denizli", Turkey. City-Analysis Of Urban Trends, Culture, Theory, Policy And Action 5, 93-70, 1996.

<sup>12</sup> David Harvey, *Postmodernliğin Durumu*, Metis Yayınları, İstanbul, 1990; F. Kocatürk ve ark., age., 2012.

tüketim–pazarlama temelli stratejilerle, kentlerin değişimlerine hızına uydurulmaya çalışılmıştır.

Lefebvre’ e göre; kent ve mekanının değişiminde özellikle üretim temelli değişimlerin etkin olduğunu, bu olguları, biyolojik yeniden üretim (aile), işgücünün yeniden üretimi (çalışan sınıf) ve üretimin sosyal ilişkilerinin yeniden üretimi olarak belirlemektedir. Bir üretim sürecinden diğerine geçişin, üretimin sosyal ilişkilerinde karşılıklar sonucunda olduğunu, her üretim tarzının kendi mekanını yaratmakta olduğunu belirtmiştir.<sup>13</sup>

Bu sürecin yansıması olarak rant ekonomisinin gelişmesiyle birlikte kent merkezleri üretken alanlardan spekülâtif alanlara kayan büyük sermayenin en gözde yatırımı haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm, proje temelli yaklaşımlar etkili planlama araçları olarak gündeme gelmiştir.<sup>14</sup> Sassen’e (2000) göre ‘göre kentler yeni ekonominin planlanması adına yeniden stratejik bir düğüm haline gelmiştir.<sup>15</sup> Bu durumun sonucunda ise günümüzde kentleşme pratiğinde temel amaç küresel sistemin var ettiği yarışma ortamında başarılı bir biçimde var olmak, bu koşulu sağlamak adına hızlı bir cazibe ortamı yaratmak, yenilenme dolayısı ile değişim dinamiklerine uyum sağlamak olarak gündeme gelmiştir.<sup>16</sup>

## 2.1. Dönüşüm

Kentlerde yaşanan dönüşüm, “kent”, “kentleşme” kavramlarının içerisinde kendisine yer bulmuştur. Birçok “kent” ve “kentleşme” tanımında dinamizmi gösteren dönüşüm-değişim kavramları yer almaktadır. Bu bakış açısıyla; Keleş (1998) ‘in tanımında kent, sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme ve eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, çok az sayıda kişinin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere oranla nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi olarak tanımlanmaktadır.<sup>17</sup>

Kentleşme; “mekânda bir yerleşme, bir nüfus toplanması ve nüfus yoğunluğu, yerel örgütlenme, sosyal tabakalaşma, kurumlaşma, üretimde farklılaşma, uzmanlaşma, yeni bir yerleşme biçimlenmesi ve sosyo-ekonomik ve kültürel değişime yol açan bir nüfus toplanması süreci” olarak tanımlanmaktadır.<sup>18</sup> Kentleşme, yalnızca insanları kent olarak

<sup>13</sup> Henri Lefebvre, *The Production Of Space*, (Translated By Donald Nicholsonsmith), Oxford: Blackwell, U.K.. 1991/1974; F. Kocatürk ve ark., *age.*, 2012.

<sup>14</sup> F. Kocatürk ve ark., *age.*, 2012.

<sup>15</sup> S. Sassen, “*Spatialities and Temporalities of the Global: Elements for a Theorization*”, Public Culture, Volume 12, Number 1, Winter 2000 pp. 215-232.

<sup>16</sup> Yılmaz Bakır ve Doğan, *Kentsel Planlama Ve Kentsel Projeler İlişkisi Üzerine Değerlendirme*, Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu: Mekânsal Değişim Ve Dönüşüm, Basılmamış Bildiri Metni, 7-8-9 Kasım, Ankara, 2012.

<sup>17</sup> Ruşen Keleş, *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, Cem Yayınevi, İstanbul 1998; *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara 1998, s. 75; Z. Toprak Karaman, *Kent Yönetimi ve Politikası*, İzmir 1998, s. 8.

<sup>18</sup> H. Suher, “*Kentleşme ve Kentleşme Politikaları*”, içinde Türkiye’de Kentleşme, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, İstanbul, s. 5-29, 1995, ss. 10-11.

adlandırılan yere çekme sürecini belirtmekle kalmamakta, insanların kentin yaşam biçimini benimsemesi anlamına da gelmektedir.<sup>19</sup> Farklı bir ifadeyle, nüfus hareketine bağlı bir olay gibi görünen kentleşme, toplum yapısında ve ekonomide yaşanan gelişmelerle yakından ilişkilidir. Bu nedenle kentleşmeyi tanımlarken nüfus hareketini ortaya çıkaran ekonomik ve toplumsal değişimler de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu doğrultuda kentleşme; “sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu ortaya çıkaran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere neden olan nüfus birikimi” şeklinde ifade edilebilir.<sup>20</sup>

Tekeli’ye göre kentleşme; yapısal değişimi de işaret eden bir iç göç hareketidir. Bu iç göçle hayatlarını kırsal alanlarda sürdüren kişilerin bu yaşam alanlarından koparak kentlerde tarım dışı sektörlerde geçimlerini sağlayarak yaşamaya başlamaları anlatılmaktadır. Kentleşme kavramı ile bu tür tek yönlü bir yer değiştirme ve aynı zamanda toplumsal anlamda yaşanan bir dönüşüme vurgu yapılmaktadır.<sup>21</sup> Dolayısıyla kentleşme, toplumsal yapılarda ortaya çıkan değişimlerin en net biçimde görüldüğü süreçtir. Kentleşme öncelikle, nüfusun büyük bir oranının tarımdan ve topraktan kopup tarım dışı alanlarda, sanayide, karmaşık örgütlerde ve köy dışı alanlarda yani kentlerde geçimlerini sağlamaya ve hayatlarını sürdürmeye başlamaları anlamına gelmektedir.<sup>22</sup>

## 2.2. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm karşılığında daha önce kullanılmış ve çoğu günümüzde de kullanılmakta olan birçok kavram vardır. Kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel koruma, kentsel yeniden geliştirme, kentsel yeniden üretim, kentsel soylulaştırma

<sup>19</sup> L. Wirth, “Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentleşme”, içinde 20. Yüzyıl Kenti, (B. Duru Ve A. Alkan, der.), İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s. 77-106, 2002, s.81.

<sup>20</sup> R. Keleş, 1982: 67; Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara 2000, s. 19; H. Gül, *Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısına Âdemi Merkezileşme-Küreselleşme Dinamikleri Ve Yönetimi Geliştirme Açıklarından Bakış*, İçinde Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar-I, H. Özgür Ve M. Kösecik (Der.), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, S.39-55, 2005, “ Kentleşme Ve Kent Politikası “, İçinde Tek Kitap, Alan Bilgisi 2, C. Baltacı (Ed.), Gökçe Kitabevi, Ankara, S. 1222-1262, 2006., 2006 ss. 1227; Kartal, F., Küreselleşen Sermayeye Karşı Küreselleşen Muhalefet, *Yerel Yönetimler Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, B. Ayman Güler Ve A. Sabuktay (Der.), 1-2 Kasım 2000, Todaie, Ankara, ss. 637-641, 2002, ss. 123-125., Cem Ergun, *Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük Ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği*, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, yayımlanmamış doktora tezi, Isparta 2011.

<sup>21</sup> İlhan Tekeli, *Göç ve Ötesi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul 2008, s. 49.

<sup>22</sup> Kiray, M., *Toplumsal Değişme ve Kentleşme, Kentle Bütünleşme Sorunu*, içinde Kentsel Bütünleşme, Türk Sosyal Bilimler Derneği ve Türkiye, 1982, s. 57; S. Güçlü, *Kentleşme Ve Göç Sürecinde Antalya’da Kent Kültürü Ve Kentlilik Bilinci*, T. C. Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, 2002. ss. 13, Ergun, Cem., 2011.

bu kavramlardan yaygın olarak kullanılanlarıdır.<sup>23</sup> Bu kavramlar farklı içeriklere sahip olmakla birlikte, kentin farklı ölçeklerde ve içerikte dönüşen parçalarına işaret etmektedirler. Kentsel dönüşüm ise, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir kavramdır. Bir diğer ifade ile kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel koruma, kentsel yeniden geliştirme, kentsel yeniden üretim, kentsel soylulaştırma gibi kavramlar kentlerde yaşanan dönüşümün bir boyutuna karşılık gelirken, kentsel dönüşüm tüm bu süreçleri kapsamaktadır.<sup>24</sup> Makalede kente yönelik tüm müdahale biçimlerine, aynı zamanda genel anlamda kentsel dönüşümle birlikte anılan kavramlara kısaca değinilecektir.

### **2.3. Kentsel Yeniden Canlandırma**

Keleş, kentsel yeniden canlandırmayı “yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam olmalarına karşın değerlerinin farklı nedenlerden dolayı azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinimdir” şeklinde açıklamıştır.<sup>25</sup> Özden’e göre ise yeniden canlandırma kavramı; “ekonomik, sosyal veya fiziksel açılardan bir çöküntü sürecine girmiş ya da çöküntü nedeniyle terk edilmiş kentsel alanların, çöküntüye neden olan etkenlerin ortadan kaldırılmasıyla tekrar hayata döndürülmesi” anlamına gelmektedir.<sup>26</sup> Bir diğer yaklaşıma göre yeniden canlandırma; yerel sorunların varlığından hareket etmekte, ancak uygulama sonuçları açısından ortaya çıkardığı ürünlerle yerelden çok genele hizmet vermektedir. Yani mekân pazarlama sürecinde sermayeyi çekmek için bir araç olarak kullanılmaktadır.<sup>27</sup>

### **2.4. Kentsel Koruma**

Kentsel koruma; “genellikle işlevlerini yerine getirebilmekte olan yapıların, büyük tarihsel mimari ve kültürel değerler taşıyan bölgeler içinde korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesi” olarak ifade edilmektedir.<sup>28</sup> Kentsel koruma, kentsel yenileme ile sıkı bağlantısı olan bir dinamiktir. Zaman içinde bozulan, tahrip olan ve çöküntüye uğrayan eski kent merkezlerinin yenilenmesi, kentsel koruma ilkeleriyle birlikte gerçekleştirilmelidir. Bu çerçevede kültür mirası niteliği taşıyan eski kent merkezlerinin bir yandan günün koşullarına göre değişerek eskimeye karşı durmaya çalışırken özgün kimliklerini de korumak zorunda olmaları gerçeği, koruyarak yenilemeyi gerekli kılmaktadır.<sup>29</sup>

<sup>23</sup> R. Keleş, “*Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı*”, Mimar.ist, Sayı 12, s.73-75, 2004., Ergun, Cem 2011, ss. 54.

<sup>24</sup> Cem Ergun, *age.*, 2011, s.55.

<sup>25</sup> Ruşen Keleş, *age.*, 2000, ss. 297-298.

<sup>26</sup> P. P. Özden, *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara 2008, ss.167, 179-180.

<sup>27</sup> E. Özkan, “*Küreselleşme-Yerelleşme Diyalektiğinde, Olmayan Kent, içinde Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge*,” 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, s. 275-293, 2005.: 283, C. Ergun, C., *age.*,2011.

<sup>28</sup> Keleş, *age.*, 2000, s. 298.

<sup>29</sup> P. P. Özden, *age.*, 2008, ss. 46-47.

## 2.5. Kentsel Yeniden Geliştirme

Yeniden geliştirme kavramı ile mevcut yapıların yıkılması ve bu süreçte elde edilen kentsel alanın yeni kullanımlara ayrılması kastedilmektedir. Yeniden geliştirme sürecinde temel amaç; sınırları önceden belirlenen kentsel alanlarda hem yapıların hem de alanın bir bütün olarak yitirmiş oldukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçülerine kavuşturulmasıdır.<sup>30</sup> Yeniden geliştirme sürecinde eskiyen sorunlu kentsel alanlardaki tüm yapılar yıkılıp başka bir yere taşınır ve boşalan alana yeni bir kentsel işlev (yeşil alan, ticaret merkezi, konut alanları vb.) kazandırılır.<sup>31</sup> Bir kentsel alanın yıkılıp yeniden yapılandırılmasını içeren bu uygulamada temel neden, sosyal ve fiziksel olmaktan çok arsa değeridir. Ekonomik açıdan değerli olduğu düşünülen kentsel alanlar, yeni ihtiyaç ve taleplere göre yeniden yaratılmaktadır. Uygulama sürecinde alanın muhtemel kullanıcıları da düşünülerek lüks ve üst gelir grubuna hitap eden bir yapılaşmaya gidilmektedir. Böylelikle arsa değerini fiziksel durumuyla da karşılayan prestij mekânlarına dönüşmüş kent mekânlarının elde edilmesi hedeflenmektedir.<sup>32</sup>

Bu süreçte öncelikli olarak ele alınan kentsel alanlar, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilemeyecek kadar kötüleşmiş olan yoksul mahalleleri olmakta ve yoksul konutlarının yıkılarak yerlerine yeni yapılar inşa edilmesi söz konusu olmaktadır.<sup>33</sup> Yerel yönetimler için bu yaklaşım, arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesi ile avantajlı görünmektedir. Yeniden geliştirme yaklaşımı, genellikle müdahale edilen kentsel alanda yaşamakta olan kesimin kentin başka bir kısmına yerleştirilmesine neden olmaktadır. Bu durum ağır sosyal ve çevresel maliyetleri ortaya çıkarmaktadır. Kiracılar, mal sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı, sosyal ve psikolojik kayıplara neden olurken, sadece eski binalar değil, işlevsel bir sosyal sistem de harap edilmektedir.<sup>34</sup>

## 2.6. Kentsel Yeniden Üretim

Kentsel yeniden üretim yok olmuş, bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir kentsel doku yaratılması sürecidir. Yeni kentsel dokunun yaratılması sürecinde islah edilebilecek ya da çöküntüye uğramış olduğu düşünülen alanların iyileştirilerek sürece dâhil edilmesi de söz konusudur. Kentsel dönüşüm olarak ifade edilen sürece tam karşılık olarak bu kavram kullanılabilir.<sup>35</sup>

<sup>30</sup> Keleş, *age.*, 2000, s. 298.

<sup>31</sup> H. Gül, *age.*, 2006, ss. 1255, Ergun, *age.*, 2011, s. 56.

<sup>32</sup> F. Eke ve A. Uğurlar, “*Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı?*”, içinde *Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge*, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, s. 381-399, 2005, ss. 382, Ergun, *age.*, 2011, s.56.

<sup>33</sup> P. P. Özden, *age.*, 2008, s.176.

<sup>34</sup> D. Karadağ, “*Kentsel Dönüşüm Yöntemleri*”, <http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793> (erişim tarihi, 13.04.2010)., 2008, Ergun, *age.*, 2011, s. 56.

<sup>35</sup> Özden, *age.*, 2008, s. 177.



Kentsel yeniden üretim sürecinde kentsel (alansal) temizleme söz konusudur. Yani çöküntüye uğramış olan bir kentsel alanda yer alan fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yeni bir kentsel doku getirilmektedir. Temizleme yönteminde genel olarak başvuru yasal yöntem, kentsel arazinin ve yapıların kamulaştırılması olmaktadır. Kamulaştırma toplum yararına olan yol, yeşil alan, eğitim alanı vb ihtiyaçları karşılamak ve kamunun yararına belli fonksiyonları gerçekleştirmek için yapılır. Kentsel dönüşüm projelerinde ise bu kavramsallaştırmadan uzak bir anlayış söz konusudur.<sup>36</sup>

### **2.7. Kentsel Yenileme**

Kentler tüm canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen ve yapıları sürekli olarak değişen birimlerdir. Kentlerin eskiyen bölgeleri, gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan tüm ülkelerde süreç içinde bir yenileme ihtiyacı/zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır. Kentsel yenileme ihtiyacı/zorunluluğu; kentteki yapıların fiziksel ve toplumsal açıdan eskimesi sonucu ortaya çıkabildiği gibi belli bir kentsel alanın değerini yitirmesi sonucunda da oluşabilmektedir. Bu süreçte, yapı sahipleri kendiliklerinden ya da dışsal aktörlerin (arsa spekülörleri, yerel ya da merkezi yönetimler vb) etkisi ile konutlarının yıkılmasına ve yerlerine yüksek kat yoğunluklu binaların yapılmasına karar verebilirler.<sup>37</sup>

Genel anlamda kentsel yenileme; “zaman süreci içinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız/yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri üstyapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, kamu girişimi ya da yardımıyla altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi göre daha iyi bir çevre verebilecek duruma getirilmesi eylemi” şeklinde tanımlanmaktadır.<sup>38</sup>

Keleş ise; kentsel yenilemenin başlıca üç amaca hizmet eder biçimde kullanıldığını ifade etmektedir. Bu amaçlardan biri yoksul yuvalarının temizlenmesi, ikincisi kent özeklerinin kentin diğer kesimleri ile olan ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere yenilenmesi ve üçüncüsü de yerel yönetimlerin maddi olanaklarının artırılmasıdır.<sup>39</sup>

Kentsel yenileme sürecinin kentli bireyler açısından bünyesinde barındırdığı belli başlı hedefler bulunmaktadır. Bu hedefler doğrultusunda kentsel yenileme sürecinde;

- Yaşam alanları iyileştirilerek ve daha iyi bir yaşam kalitesi sunularak alanda yaşayanlara fayda sağlanmalıdır,

- Gelir seviyesi düşük ev sahiplerine daha iyi konut olanaklarına kavuşabilmeleri için konut yardımları verilmelidir,

<sup>36</sup> M. Tapan, “Yuvarlak Masa Söyleşisi”, İstanbul’da Kentsel Dönüşüm”, Mimar.ist, Sayı 30, s. 13-24, 2008, s. 23, Ergun, *age.*, 2011, s.59.

<sup>37</sup> Keleş, *age.*, 2000, s. 296-297; 2004, s. 73, Ergun, *age.*, C., 2011, s. 61.

<sup>38</sup> Özden, *age.*, 2008, s. 44.; Ergun, *age.*, 2011, s. 63.

<sup>39</sup> Keleş, *age.*, 2000, s. 297.

- Kentsel alanlara sahip çıkma, daha iyi bakım ve kullanım güdüsü yaratma adına, mülk sahipliğinin önemi göz önünde bulundurularak kiracıların da ev sahibi yapılması hedeflenmelidir.<sup>40</sup>

Kentsel yenileme; bir kentsel alandaki binaların, sokakların, kanalizasyon sisteminin düzeltilmesi, onarımı ya da yeni baştan yapılanmasından sorumlu planlamacının kenti tümüyle sağlıklı bir yapıya kavuşturabilmesinin temel aracıdır. Yenileme sürecinde plancının tek sorunu, fiziksel anlamda iyileştirmeler/düzeltilmeler yapmak değildir. Kentsel yenileme; değişim içinde olan bir kentsel alanın sorunlarının çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullar göz önünde bulundurularak alana yönelik geliştirilen proje şeklinde ele alınmalıdır. Plancı kentsel yenileme ile aynı zamanda değer kaybına uğramış kentsel alanlarda ortaya çıkan toplumsal sorunların önüne geçmeye çalışmalıdır. Bu nedenle kentsel yenileme, sadece teknik bir süreç olmayıp aynı zamanda toplumsal bir olgu özelliği de taşımaktadır ve her kent kendi fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik koşulları çerçevesinde ele alınmalı ve politikalar geliştirilmelidir.<sup>41</sup>

## 2.8. Kentsel Soylulaştırma

İlk kez 1963 yılında Ruth Glass tarafından kavramsallaştırılan soylulaştırma, 1980'li yıllara kadar işçi sınıflarının ya da dar gelirliilerin yaşamakta olduğu şehir merkezindeki tarihi binalara, orta ve üst sınıfların bu grupları yerlerinden ederek yerleşmesi ve buradaki yapıları rehabilite etmesi sürecini ifade etmek için kullanılmıştır. 1980'li yıllarla birlikte ise sürecin anlamı ve kapsamı önemli ölçüde değişmiştir. Önceleri değer kaybına uğramış tarihi yapıların üst-orta sınıflarca ele geçirilip rehabilite edilmesi ve sakinlerinin bu alanları terk etmesi söz konusuysen; günümüzde yüksek gelir gruplarının yoksul/marjinal kesimleri yerlerinden etme özelliğini korumakla birlikte yapıların değer kaybı ve restorasyonundan öte, rant aracı olarak görülen tüm yerleşmelerin (gecekondu bölgeleri, sosyal konutlar vb) yıkılarak yerlerine lüks konut ve tüketim alanlarının inşa edilmesi şeklinde yaşanmaktadır.<sup>42</sup>

Genel olarak ifade edilecek olursa soylulaştırmanın temelinde yüksek gelirli kesimlerin düşük gelirli kesimlerin yerini alması yatmaktadır.<sup>43</sup> Bir diğer ifade ile soylulaştırma, eski kent merkezleri ile tarihi kent içindeki alanların mekânsal ve sınıfsal

<sup>40</sup> Özden, *age.*, 2008, ss. 47-48, Ergun, *age.*, 2011, s.58.

<sup>41</sup> E. Küntay, "*Kentleşmenin Neden Olduğu Fiziksel ve Toplumsal Çürüme Karşısında Kentsel Yenileme Uygulamaları*", içinde Toplum ve Göç, II, Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiriler Kitabı, 20-22 Kasım 1996, Mersin Üniversitesi, DİE ve Sosyoloji Derneği Yayını, Ankara, ss. 131-136, 1997.

<sup>42</sup> T. İslam, "*Galata'da Soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel Özellikleri Üzerine Bir Çalışma*", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 11-13 Haziran, YTÜ Oditoryumu, İstanbul, s. 159-172, 2003, ss. 160-161, Ergun, *age.*, 2011, s. 62.

<sup>43</sup> H. S. Andersen, *Konut Alanlarında Bozulma Ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa Ve Amerika Deneyimleri*, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, D.Özdemir, P.P.Özden Ve S.R.Turgut (Der.), 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre Ve Sergi Sarayı, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, S. 151-164, 2005, s. 156.

değişimini ifade etmektedir. Bu alanlarda yer alan yapıların yenilenmesi veya yıkılıp yeniden yapılması ile birlikte kentsel mekânın mülkiyet değerlerinde bir artışa yol açarak piyasadaki el değiştirmelerin dayatıldığı bir süreç şeklinde yaşanmaktadır. El değiştirmeler, mekânda yaşamakta olan sosyal sınıfların yerine yeni bir sınıfın gelmesini de olanaklı kılmaktadır.<sup>44</sup> Kentsel mekânda ortaya çıkan herhangi bir fiziksel dönüşümün soylulaştırma olarak ifade edilebilmesi için üzerinde uzlaşmış bazı koşullar bulunmaktadır. Bu koşullar genel olarak şu şekilde ifade edilmektedir;

- Düşük gelir grubunda yer alan kesimlerin yerinden edilmesi ve bu kesimlerin yerine yüksek gelir gruplarının yerleşmesiyle yeni bir sosyal ayrışma yapısının ortaya çıkması,

- Yapılı çevrede gözle görülür biçimde fiziksel dönüşümün yaşanması ve yeni yapıların inşasından çok tarihi yapıların dönüştürülmesi,

- Kentin değer kaybetmiş konut alanlarında başlaması,

- Sosyal statü ve yaşam standardı açısından birbirine benzer kesimlerin bir arada yaşadığı konut alanlarının yaratılması,

- Arsa ve konut piyasasında değerlerin yeniden tanımlanarak inşaat sektöründe yeni fırsatların yaratılması,

- Eski sahiplerinin gönüllü ya da gönlüsüz olarak yerinden edilmesi<sup>45</sup>

Kentlerin birbiriyle kıyasıya bir yarışa girmesi ve yarışan kentler ekonomisinin ortaya çıkmasına paralel olarak soylulaştırma, bir kentsel birikim stratejisi haline gelmiştir.<sup>46</sup> Etkinliğini gündendüne arttıran neoliberal küreselleşme politikalarının etkisiyle kentsel mekân, günümüzde sermaye birikiminin kaynağı olarak öne çıkmaktadır. Bu durum kente yönelik geliştirilen her türlü uygulamanın sermayenin beklenti ve kurallarına göre oluşturulmasına neden olmaktadır. Burada rantı maksimum düzeye çıkarma çabaları söz konusu olmakta ve rant artışını karşılayamayacak kesimlerin yerinden edilmesi sonucu karşımıza çıkmaktadır. Piyasa mekanizmasının belirleyici olduğu bu süreçte, bazı kesimler (sermaye kesimi ve varlıklı gruplar) daha avantajlı olurken sınıfsal ve mekânsal ayrışma da artmaktadır. Çünkü bu alanlardan elde edilen rant, burada yaşayanlara kalmamaktadır. Bu nedenle de eski kent merkezlerinde gerçekleşen soylulaştırma, sorunları çözmek yerine

---

<sup>44</sup> B. Şen, “Soylulaştırma: Tarihi Kentsel Alanların Dönüşümünde Artan Sınıfsal Çelişkiler”, *Ölçü*, Sayı Mart 2007, ss. 60-66, 2007b, s.60.

<sup>45</sup> N. Özdemir Sönmez, “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”, *Planlama*, Sayı. 36, ss.121-127, 2006, s. 122; Ergun, *age.*, 2011, s. 62.

<sup>46</sup> N. Smith, “Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma”, *Planlama*, İ.Urkun-Bowe Ve İ.Gündoğdu (Çev.), Sayı 36, s.13-27, 2006.: 26).

adeta bu alanlarda yaşayan yoksul/marjinal kesimlerin sırtına yüklemekte ve yerlerinden olmalarına neden olmaktadır.<sup>47</sup>

## **2.9. Kentsel dönüşüm**

Genel bir ifade ile kentsel dönüşüm; bütün yenileme kavramlarını eşzamanlı olarak kapsayan, sürekliliği olması gereken ve her aşamada toplumun bütün katmanlarını içermesi gereken çok boyutlu bir süreç olarak tanımlanabilir.<sup>48</sup> Kentsel dönüşüm bozulma, çökme, eskime olan kentsel alanın ekonomik, sosyal, fiziksel, çevresel ve kültürel koşullarının kapsamlı ve bütüncül bir anlayışla iyileştirilmesine yönelik olarak hayata geçirilen strateji ve eylemler bütünü olarak tanımlanabilir.<sup>49</sup>

Kentsel dönüşüm; kentin tümünün ya da bir bölümünün mevcut şekil ve görüntüsünden başka bir şekil veya görüntüye geçmesi/geçirilmesi olarak ele alınmaktadır.<sup>50</sup> Kentlerde yaşanan dönüşümler kimi zaman mekân ve yaşam kalitesini artırma şeklinde ortaya çıkarken; kimi zaman da mekânın ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel bozulması olarak yaşanmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm her halükarda belli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşen bir olgudur. Kent planlaması açısından kentsel dönüşüm; kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, sosyal fiziksel ve çevresel çökme ve bozulmaya çözüm arayan/getiren bir müdahale biçimi olarak görülmektedir.<sup>51</sup>

Turgut ve Ceylan kentsel dönüşümü; farklı nedenlerle sorun yaşanan ve giderek hastalıklı bir dokuya dönüşen kentsel alanlarda ortaya çıkan mekânsal sorunların sosyal, ekonomik, çevresel, ekolojik ve yasal tabanlı bir bütüncül çerçevesinde ele alınarak sorunların giderilmesine yönelik strateji ve eylemleri hazırlama/uygulama süreci olarak ifade etmektedir.<sup>52</sup> Bayraktar'a göre, kentsel dönüşüm projeleri; kent içinde yenileştirme, koruma, sağlama ve sağlıklaştırma amaçları ile belli bir program dâhilinde yeniden

---

<sup>47</sup> B. Şen, "Soylulaştırma ve Konut Sorunu: Kente Dair İyimser Beklentilerin Karşılanamaması", Planlama, Siyaset, Piyasalar, 6. Türkiye Şehircilik Kongresi Bildiriler Kitabı, 6-7-8 Kasım 2006, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir, ss. 183-195, 2007a, ss. 184, 192-193).

<sup>48</sup> A. Şahingür Ve B. Müderrisoğlu, *AB'nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı Ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği*, İstanbul Özelinde Türkiye, Değişen-Dönüşen Kent Ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, Odtü, Odtü Mimarlık Fakültesi Ve Tmmob Şpo Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, ss. 507-519, 2005, ss. 512.

<sup>49</sup> P. Roberts, Ve , H., Sykes, *Urban Regeneration: A Hand Book*, Sage Publications, London, 2000.

<sup>50</sup> A. H. Aydın, "Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kahramanmaraş", Yerel Siyaset, Sayı 31, ss. 5-7, 2008, ss 5.

<sup>51</sup> Z.M., Akkar, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler Ve Türkiye", Planlama, Sayı 36, ss. 29-38, 2006, s. 29, Ergun, age., 2011, s.66.

<sup>52</sup> S. Turgut ve E. Ç. Ceylan, *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından...*, Alfa Basım Yayım, İstanbul 2010, s. 44, Ergun, age., 2011.

düzenlenmesi gereken alanları kapsayan ve temelde konut sorununu çözerek sorunlu alanları kente kazandırmayı hedefleyen uygulamalardır.<sup>53</sup>

Kentsel dönüşüm projelerinin genel olarak kentlerde ortaya çıkan dört olumsuz gelişmeye karşı hazırlandığı ve uygulandığı ileri sürülmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm projelerinin;

1. Göç ve nüfus artışı gibi nedenlere bağlı olarak sağlıksız ve plansız gelişen kentlerin sağlıklı ve çağdaş yapıya kavuşturulması;
2. Eskimiş ve işlevini yitirmiş sanayi alanlarının yeni işlevlerle kente kazandırılması;
3. Tarihi değeri olan alanların restore edilmesi,
4. Deprem vb doğal afetlerden dolayı yıpranan/yıkılan kentsel alanların yenilenmesi ya da yeniden yapılandırılması;

amacıyla hayata geçirildiği ifade edilebilir.<sup>54</sup>

Kentsel dönüşüm, birçok etmene bağlı olarak yaşamın her anında ve alanında gerçekleşen, sürekli bir değişim özelliğine sahip bir süreç olarak ifade edilebilir. Dönüşüm; sosyal, psikolojik, kültürel, politik, ekonomik vb. birçok faktörü bir arada barındıran ve makro ölçekten mikro ölçeğe uzanan bir süreçtir. Süreçte kent yaşamını paylaşan ve belirli biçimlerde yeniden üreten tüm aktörler, önemli roller almaktadırlar. Kavram bu açıdan değerlendirildiğinde, gerek kentlilerin kendi içlerinde oluşturacakları gerekse yönetim birimleriyle sağlanacak iletişim ortamları ve ilişkilerin taşıdığı önem de ortaya çıkmaktadır.<sup>55</sup>

Kentsel dönüşümün temel amaçları şu şekilde sıralanabilir:

- Toplumsal bozulma ve çatışmaların nedenlerinin araştırılarak, bu durumun ortadan kaldırılmasına yönelik uygulamaları hayata geçirerek kentsel alanların çöküntü bölgesi haline gelmesini önlemek,
- Kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre kentsel alanların yeniden geliştirilmesini sağlamak,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymak,
- Kentsel alanların etkin bir şekilde kullanımını sağlayan ve gereksiz kentsel yayılmayı önleyen stratejiler belirlemek,

---

<sup>53</sup> E. Bayraktar, *Bir İnsanlık Hakkı Konut, TOKİ'nin Planlı Kentleşme Ve Konut Üretim Seferberliği*, Boyut Yayıncılık, İstanbul 2007, s. 44.

<sup>54</sup> A. H. Aydın, *age.*, 2008, s. 6, Ergun, *age.*, 2011, s. 66.

<sup>55</sup> D. İncedayı, "Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine", *Mimar.İst*, Sayı 12, S. 60-61, 2004, ss. 60-61.

- Sivil toplumun, yerel halkın, yöneticilerin, meslek odalarının, akademisyenlerin vb katılımını sağlayan yaklaşımlar geliştirmek,
- Dönüşüm alanı ilan edilen kentsel alanların kentin geneli ile bütünleştirilmesi<sup>56</sup>

### 3. TÜRKİYE 'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

#### 3.1. 1980 Sonrası Dönemde Türkiye'de Yaşanan Dönüşüm ve Kentler

Türkiye, büyüme ve bölüşüm politikaları açısından 1980'li yıllar itibariyle önemli bir dönüşüm geçirmiştir. Küresel süreçlere eklenme çabaları çerçevesinde benimsenen, IMF ve Dünya Bankası'nın öncülüğünde yürütülen ve denetlenen iktisat politikaları bu dönemde hayata geçirilmiştir.<sup>57</sup>

1980 sonrası dönem küreselleşmenin de etkisiyle merkezi yönetimlerin ve ulus devletlerin sorgulandığı ve yönetim yapılarının yeniden gözden geçirildiği bir süreç olmuştur. Gerek ülkemizde gerekse dünya genelinde ardı ardına başlatılan yönetimde reform çalışmaları; “merkezi hükümeti aşırı yüklenmişlikten ve borçlanmışlıktan kurtarmak, kaliteli, hızlı ve verimli hizmet üretmek, yerel yönetimleri daha güçlü hale getirmek ve mal ve hizmet üretiminde piyasanın daha fazla kullanılabilmesini sağlamak” kaygılarını taşımaktadır. Ülkemizde de Özal döneminden itibaren piyasa aktörlerinin önünü açma çabalarında en kapsamlı girişim mevcut hükümetin iktidara gelmesiyle birlikte gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde merkezi yönetimin görev alanları ve ölçeği yeniden belirlenmiş ve merkezi-yerel yönetim ilişkileri yeniden düzenlenmiştir.<sup>58</sup>

1980 sonrası dönemde küreselleşmenin etkisiyle kamu yönetimi anlayışında önemli değişimler yaşanmıştır. Bu dönemde yaşanan değişim temelde; “devletin küçültülmesi ve etkinleştirilmesi ile merkeziyetçilikten uzaklaşma eğilimi” ni taşımaktadır. Özellikle merkeziyetçilikten uzaklaşma yönündeki eğilimler, kamusal mekanizmalardaki değişimin en belirgin çizgisini temsil etmektedir. Dolayısıyla kamu yönetimi sistemlerinde görülen değişimin temelinde yer alan desantralizasyon olgusunun üzerinde önemle durulması gerekmektedir.<sup>59</sup> Desantralizasyonun temelinde verimlilik ve etkinlik sağlama arayışlarının yanında, hizmeti halka yaklaştırma ve demokratik yönetime ulaşma düşüncesi bulunmaktadır.<sup>60</sup>

<sup>56</sup> A. E. Yıldırım, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, Planlama, Sayı 35, ss. 7-24, 2006.

<sup>57</sup> C. Ergun, *Yoksulluk Ve Enformel Sektör: Çöp Toplayıcıları Örneği (Isparta-İzmir Karşılaştırması)*, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Isparta 2005.

<sup>58</sup> Ergun, *age.*, 2011, s. 66.

<sup>59</sup> B. Parlak, *Küreselleşme Sürecinde Modern Ulus-Devlet Ve Kamu Yönetimi, İçinde Çağdaş Kamu Yönetimi I*, M. Acar Ve H. Özgür (Der), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, S. 347-391, 2003, s: 373

<sup>60</sup> M. A. Özer, *Yeni Kamu Yönetimi Teoriden Uygulamaya*, Platin Yayınları, Ankara 2005, s. 213.

1980 sonrası dönemde, yeniden üretime ait hizmetlerin piyasaya bırakılmasına paralel olarak kentsel yenileme/dönüşüm politikaları da piyasa süreçlerinde şekillenmeye başlamıştır. Bu süreçte kent planlamanın rolü ekonomik verimliliğin artırılmasına odaklanmış ve kentlerin sermayenin taleplerini karşılayacak biçimde yeniden yapılanması ve yarışabilirliklerinin artırılması temel hedef haline gelmiştir. Kentlerin sermayeyi çekebilmeleri için gerekli uygulamaları içeren politika ve projeler bu dönemde öncelikli hale gelmiştir.<sup>61</sup> Başta Dünya Bankası olmak üzere küresel sermayenin aktörleri arsa ve konut piyasalarını canlandırmayan projeleri eleştirmekte ve planlama etkinliklerinin sınırlandırılması gerektiğini ileri sürmektedirler. Bu çerçevede barınma, kentsel yoksulluk, çevre, altyapı vb sorunlar insan yaşamını etkileyen sorunlar olmaktan çok; sermaye birikimini engelleyen problemler olarak görülmektedir.<sup>62</sup> 1980 sonrası dönemde devlet aygıtında ortaya çıkan değişimlere paralel olarak kentlerin şekillenmesinde de değişiklikler ortaya çıkmıştır. Bu süreçte piyasa aktörlerinin talep ve beklentilerine göre şekillenen tüm yapılarda olduğu gibi, kentlere yönelik politikalarda da anlayış/yaklaşım değişikliği söz konusu olmuş; bütüncül planlama yerine lokal çözümler ve rantı temel alan projeler hayata geçirilmiştir.<sup>63</sup> Bu doğrultuda kentleri inşaat ve rant piyasasına terk eden, kısa vadeli ekonomik kazançlar uğruna toplumsal değerleri gözetmeyen bir siyaset anlayışı yerleşmiştir. Ülke ekonomisi üretim yerine arsa ve arazi spekülasyonlarından elde edilen rantlara bağımlı hale gelmiş; devlet aygıtının temel görevi de bu rantları korumak ve yeni rant alanları yaratmak olmuştur.<sup>64</sup>

Türkiye’de 1980’li yıllarda başlayan, 1990’larda açıkça izlenen ve 2000’lerde hâkim kentleşme modeli olarak yerleşen neoliberal kentsel yeniden yapılanma süreci yaşanmaktadır.<sup>65</sup> Türkiye’de kent planlamasına ilişkin yetkilerin yerel yönetimlere devri anlayışı, neoliberal ekonomi politikalarının hayata geçirildiği ve dışa bağımlı gelişme stratejilerinin benimsendiği dönemde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde hayata geçirilen reform ve uygulamaların en önemli sonuçlarından biri, kentsel alanların/hizmetlerin sermaye ve aktörlerine açılması ile ulaşılabilirliğinin kolaylaştırılması olmuştur.<sup>66</sup> Küreselleşme sürecinde kentler ekonomik birikim ilişki ağları içinde bir şekilde yer edinebilmek adına dünya kenti standartlarına gelebilmek adına dönüştürülmektedir. Bu süreçte planlama anlayışı terk edilmekte, kentsel mekân yeniden yapılandırılmakta ve sermayenin

---

<sup>61</sup> S. Kalkan, S. Çetiz ve Z. Akay, *İstanbul Metropoliten Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim, İçinde Değişen-Dönüşen Kent Ve Bölge*, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 2, Ankara, S. 795-811, 2005, s. 797.

<sup>62</sup> H. Ç. Keskinok, *Kentleşme Siyasaları*, Kaynak Yayınları, İstanbul 2006, s. 21, Ergun, *age.*, 2011, s. 72.

<sup>63</sup> A. Özsvaşı, “*II No’lu Park, Habitat Vadisi, Kongre Vadisi...Kentsel Değişim Ve Dönüşüm Sürecinde Taksim-Maçka Yeşil Alanı*”, *Mimarİst*, Sayı 16, S. 16-23, 2005, s. 21.

<sup>64</sup> Oktay Ekinci, “*Beijing’den İstanbul’a Anımsatmalar...*”, *Mimar.İst*, Sayı 16, S.53-55, 2005, s. 53.

<sup>65</sup> H. Kurtuluş, *Türkiye’nin Kentleşme Deneyiminde Devlet, Sınıflar Ve Kentsel Arazi Bağlantıları, İçinde Devlet Ve Sermayenin Yeni Biçimleri*, R. Günlü (Der.), Dipnot Yayınları, Ankara, S.303-321, 2008, s. 318.

<sup>66</sup> Ergun, *age.*, 2011, s. 202.

talep/tercih ettiği iş ve alışveriş merkezleri, plazalar, oteller, eğlence merkezleri vb inşa edilmektedir.<sup>67</sup> Küreselleşmenin etkileri en belirgin biçimde kentler ve kentliler üzerinde hissedilmektedir. Günümüzde kent fiziksel mekânında, kentlilerin yaşam tarzları ve tüketim alışkanlıklarında, ekonomik ve toplumsal yapı üzerinde yaşanan değişimlerin çoğu küreselleşme ile ortaya çıkan uygulamaların izlerini taşımaktadır. Küresel tüketim kültürü anlayışından kentsel mekânlar da payını almakta; barınma, dinlenme, eğlenme ve çalışma mekânları günden güne tüketim ile özdeşleştirilmektedir. 1980 sonrası dönemde Türkiye kentleri de küresel neoliberalizmden nasibini almış ve tüketim odaklı mekânlara dönüşmeye başlamışlardır.<sup>68</sup> Bu çerçevede kentsel alanlarda sermayenin önünü açan bu uygulamalara ek olarak hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri ile sermayenin fiziksel mekân ihtiyacı da giderilmektedir.<sup>69</sup>

#### **4. KAYSERİ VE TALAS'TA KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Türkiye genelinde yaşanmış/yaşanmakta olan dönüşümün çalışma alanı olan Talas'taki yansımalarının bağlı bulunduğu büyükşehirle paralel veya benzer yapıda olması kaçınılmaz bir durumdur. Talas ilçesi kentsel dönüşüm projelerine giriş yapmadan önce Kayseri kentinde olan dönüşüm sürecinden bir kesit alınması konunun ele alınış biçimi için doğru olacaktır.

##### **4.1. Kayseri'de Dönüşüm**

Kayseri kentinde yaşanan fiziki dönüşüm kentin gelişimini yönlendiren plan dönemleri üzerinden açıklanacaktır. Kenti değiştiren planlar;

1933 Çaylak Planı: Merkezi hükümet tarafından yönlendirilen kamu yatırımları ile yapılan bu kısmi planlama, modernist, eski ve yeni kent ayrımı yapan, ızgara sistem halinde mahalle, kamusal alanların tesisini sağlamaya çalışan bir plandır.

1945 Oelsner-Aru Planı: Bütüncül planlama anlayışıyla modernleşmenin mekana yansımaları sağlanmış, geleneksel dokunun tahribi ilk kez bu dönemde vuku bulmuş, ızgara sistemli bahçeli konut blokları tasarlanmış, merkezde kent etkisinin yaratılması planlanmış, müstakil ve dışa dönük konutlar düşünülmüştür.

1950 Osman Kavuncu Dönemi, düzenleme ortaklık payı uygulamasına benzer nitelikte planın sorunsuz uygulanabilmesi için araç geliştirilmiştir. Bu araç kısaca basamaklar halinde aktarılacak olursa;

- Belediye imar planı yapar,

---

<sup>67</sup> Ş. Gökçen Dünder, *Kamusal Alan'dan 'Kamusal Mekan'a Kentsel Tasarımın Değiş(Tir)En Rolü: Küresel/ Yerel Parçalar Üzerinden Kent Temsilleri Üzerine Bir Tartışma*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, P.P.Özden, İ. Karakaş, S. Turgut, H.Yakar, D.Erdem Ve N.Palaoğlu (Der.), 11-13 Haziran, YTÜ Oditoryumu, İstanbul, ss. 203-215, 2003, ss. 210, 213.

<sup>68</sup> P. Kiper, "Küreselleşme Sürecinde Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekânları Ve Yitirilen Kent Kimlikleri", Planlama, Sayı 4, S.14-18, 2004, ss.14-15.

<sup>69</sup> B. Duru, "AB Kentsel Politikası Ve Türkiye Kentleri Üzerine", Mülkiye, Cilt XXIX, Sayı 246, ss. 59-75, 2005, ss. 73.



- Arsa sahipleri belediyeye müracat eder,
- Pazarlık yapılır (arsa sahibinin gücüne göre),
- Arsanın %60-70 belediyeye terk edilir,
- Geri kalan imar parseli arsa sahibine kalır,
- Sonuç olarak iki tarafında karlı olduğu savunulur,
- Arsa sahibi bir veya birkaç imar parseli alırken Belediye de satışa uygun parsel elde eder

Bu durum yerel sermayeye dayanarak arsa spekülörü gibi davranan belediye anlayışının ortaya çıkmasını sağlamıştır.

1975 Taşçı Planı: Yüksek bloklu, geniş bulvarlı lineer gelişim anlayışı, kentte sektörel ayrımı sağlamaya, metropoliten kent vizyonu getirmeyi amaçlamıştır. Kentsel sit alanı bu dönemde belirlenmiştir. Çok katlı yapılaşmaya geçiş, arsa anlaşmaları sistemleşmesi yine bu dönemde yaşanmıştır. 1980 den sonra; rantın önü çok katlı yapılaşmalar ile açılmış, arsa sahiplerinin ve belediyelerin kar payları artmış, kooperatifleşme ve yap-satıcılığın yaygınlaşması bu plan döneminden sonra olmuştur.

1986 Topaloğlu – Berksan Planı: Kentin lineer gelişimi devam etmiş, metropoliten kent olma yolunda mesafe kat edilmiştir. Sit sınırlarında daralma, çok katlı ve emsale dayalı yapılaşma bu plandan sonra hız kazanmıştır. 1990 kent genelinde konut alanlarında hızlı bir dönüşümün yaşandığı dönem olmuştur. Bu dönüşümün izleri; gecekondü bölgelerinde, planlı olarak gelişen (cumhuriyet dönemi sonrası planlama karakteristiklerine göre şekillenen) Esenyurt, Hürriyet vb. mahallelerinde tarihi kent merkezinde rahatça görülebilmektedir. Yine bu yıllarda gecekondü alanlarında sağlıklaştırma gerekçesi ile ıslah imar planları gerçekleştirilmiş, müteahhit ve gecekondü sahipleri arasında aracılığı belediye üstlenmiştir. İmar kanunu 65. Maddesi bu dönemin sonucu ortaya çıkmıştır.<sup>70</sup>

2006 Doğan Planı: Doğal ve kentsel sit alanları üzerinde yapılaşma baskısı artmış, yoğunluk artışları gecekondü alanlarının çok katlı konut alanına dönüşmesi tezahür etmiştir. Hayata geçen kentsel projelerin sayısı artmıştır.<sup>71</sup>

2012 Kutluay Planı: 2006 Doğan Planı sonrası yaşanan sürece benzer bir sürecin devam etmesini sağlamıştır.

Sonuç itibariyle Kayseri’de yaşanan dönüşümün izlerine üç farklı noktadan yaklaşılabılır:

*Konut alanlarında dönüşüm:* Geleneksel konut alanlarında gridal dokunun, çok katlı ayırık yapı düzeninin ve karma kullanımın yaygınlaşması olarak tanımlanabilir. Sit alanının korunamaması, sivil mimari örneklerin azalması ve sit alanlarının küçülmesiyle sonuçlanmıştır. Planlı gelişmiş konut alanlarında, çok katlı ayırık yapı düzeninin, gridal dokunun, 13-15 katlı yapıların artmasını öngörmektedir. Toplu konut alanlarında, kent

<sup>70</sup> Kocatürk ve ark., *age.*, 2012.

<sup>71</sup> Kocatürk ve ark., *age.*, 2012.

çeperlerinde çok katlı ayırık yapı düzenli, mekansal kurgusu zayıf, yüksek yoğunluklu, tarımsal alanları tehdit eden, kentsel ve doğal sitelere baskı yapan, olumsuz silüet etkisi yaratan kentsel bir dokunun ortaya çıkacağı öngörülmektedir. Gecekondu alanlarında, çok katlı (13-15 katlı) yapıların artışı, ayırık yapı düzeninin mahalle ve sokak dokusunun kaybolmasına sebebiyet verdiği lüks konuta talep ile sonuçlanmıştır. Kapalı sitelerde ise durum çok farklı olmamıştır. 1-2 katlı müstakil bahçeli kapalı siteler çok katlı, yüksek yoğunluklu güvenli bloklara dönüşmüştür.

*Ulaşım ve altyapı yatırımlarının dönüştürücü etkisi:* Hafif raylı sistem güzergahı çevresinde yatırımların ivmelenmesi, yine bu çevrede yapılaşan lüks konutların sayısının artmasına sebebiyet vermiştir.

*Kentsel projelerin yarattığı dönüşüm:* Kayseri Park AVM, İpek Saray AVM, Forum Kayseri AVM vb. alışveriş merkezlerinin, yeni terminal, yeni stadyum, Kumarlı – Anadolu Harikalar Diyarı gibi kentsel yatırımların kamu- özel ortaklığı ile gerçekleştirilmesi kamusal alanın özelleşmesine sebep olmuştur.<sup>72</sup> Bütün bu dönüşümde yer alan aktörler ise; merkezi ve yerel yönetim, arazi sahipleri, vakıflar olmuştur.

#### **4.2. Talas'ta Yaşanan Dönüşüm**

Talas ilçesinde yaşanan dönüşüm Kayseri ve diğer Anadolu şehirlerinden farklı değildir. Türkiye genelinde yaşanan sosyo-kültürel değişimin yansımaları ilçe kentsel mekanına yansımıştır. Kentin gelişimini yönlendiren plan dönemleri:

1959'da Y. Mimar İhsan Kutar tarafından 1/2000, 1/1000 ve 1/500 ölçekli imar planı çalışmaları yapılmıştır (Şekil 1, şekil 2).1/2000 ölçeğinde imar tafsilat planı olarak hazırlanmıştır. Bu plan uyarınca bütün konut alanları 2 kattır. 200 hektarlık bir alan içinde daha çok Kızılköy ve yukarı Talas'ı kapsamaktadır.<sup>73</sup> Fakat bu imar planı uygulamaya konmamıştır<sup>74</sup>. İlçe merkezi içerisinde bulunan geleneksel dokunun dışındaki alanda tasarlanmıştır.

---

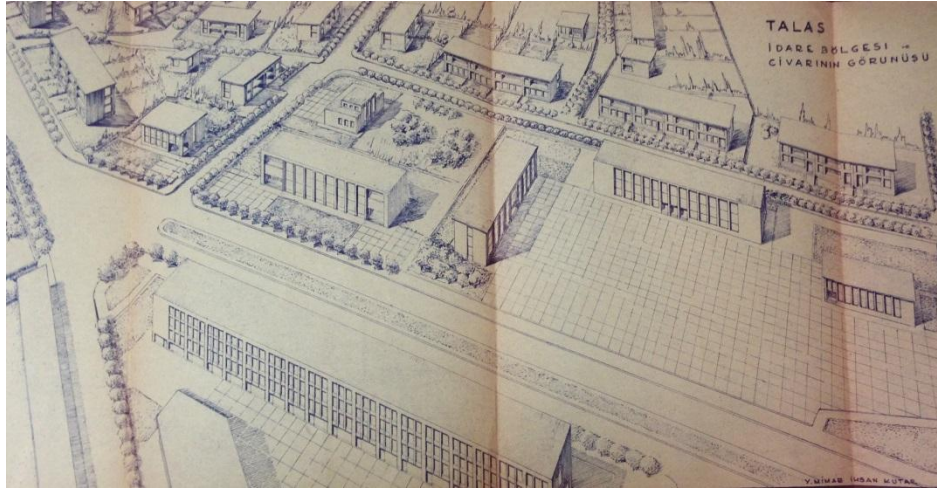
<sup>72</sup> Kocatürk ve ark., *age.*, 2012.

<sup>73</sup> Talas 1990 nazım imar plan notlarından yorumlanarak alınmıştır.

<sup>74</sup> Talas Belediyesi arşivinden çıkarılan bilgi 1959 yılında yapılan imar planının o yıllarda kasaba olan Talas'ta hiç uygulanmadığı şeklindedir. 1959 yılında yapılan imar planı çalışmalarında 1/100 ölçekli tek katlı müstakil konut önerileri de bulunmaktadır.



**Şekil 1.** 1959 Talas 1/2000 ölçekli imar planı (Talas Belediyesi arşivi)



**Şekil 2.** 1959 Talas imar planı perspektif çizimi- Y. Mimar İhsan Kutar  
(Talas Belediyesi arşivi)

1964, 1966 ve 1970 yıllarında İller Bankası ve Bayındırlık İskan Bakanlığı eliyle bu imar planı için revizyon yapılmıştır.

Talas'ta uygulamaya konan ilk imar planı 1974 yılında yapılmıştır. Planda 2 katlı konut dokusu korunmuş, sayfiye evi niteliğindeki az katlı konutlara Talas genelinde yer verilmiştir. Ayrıca bu planda yerleşik konut alanları 3 farklı şekilde düzenlenmiştir.

1. Merkez ve çevresi: K çik y mahallesi ile kuzey-güney y nundeki sirtların alt kotunda oluşmuş bölgeler daha yoğun ve eski yerleşim alanlarıdır. Bu alanların nüfus yoğunluğu ve yapı düzenlerinin korunması gerektiği, bu nitelikleri taşımayan diğer bölümlerin de plan bütününün gerektirdiği biçimde yapı düzeni ve yoğunluk seçiminin mevcut dokuya uyacak biçimde olması gerektiği plan kararı olarak belirtilmiştir.<sup>75</sup>
2. Bağ bahçe bölgesi: kuzey güney yönünde bulunan sirtların üst kotları il güneydeki bağ-bahçe düzenli yerleşmeler ise daha d şuk yoğunluklu ve seyrekler.
3. Talas- Kayseri Yolu aksı: 1974 yılı planında Talas-Kayseri yolu boyunca kooperatifler tarafından inşa edilmesi öngörülen yapılar önerilmiştir. Bu karar o dönem için ilçeyi görsel olarak kötü etkilemekte ve doğal karakteri korunacak alanları tehdit etmektedir.<sup>76</sup>

İlk nazım imar planı 1976 yılında yapılmıştır. 1977 yılında İmar Bakanlığı'na onanarak yürürlüğe girmiştir. Plan daha çok Aşağı Talas'a doğru gelişme göstermiştir. Gelişmeye açılan alanlarda (TAKS 0,75-1,00) 350 kişi/ha net yoğunluk verilmiştir.<sup>77</sup> Yılmaz'a göre, imar planında yer alan hatalar geleceğe ilişkin tahminlerin doğru olarak yapılmamasından kaynaklanmaktadır.<sup>78</sup>

1980 'de yapılan imar planında 1976 imar planının revizyonuna gidilmiştir. Talas plan bütününün bazı kesimlerinde İller bankası tarafından yapılan bu revizyona 1977-1981 yılları arasında özellikle kooperatiflerin oluşturduğu konut alanlarında farklı sorunlar çıkmasından dolayı gerek duyulmuştur<sup>79</sup>. 1977 – 1985 yılları arası sıkça nazım imar planı değişiklikleri yapıldığı anlaşılmaktadır.

1982 yılında Yenidoğan Mahallesinde konut gelişme alanı, Bahçelievler Mahallesinde sayfiye gelişme alanı olacak ilave imar planı yapılmıştır<sup>80</sup>.

1986-1987 yıllarında daha çok Yukarı Talas ve Tablakaya Mahallesi yazlık sayfiye evleri niteliğinde 220 hektarlık alana ilave imar planı yapılmıştır. 1989 yılına kadar imar planı tasdikli şekliyle 85.000 kişiye konut kapasitelidir<sup>81</sup>.

---

<sup>75</sup> H. Dülger Türkoğlu, *Konut Alanlarının Yenilenmesinde Kooperatif Modeli, Kent Ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak*, A. Mengi (Ed), İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, S. 259-265, 2007.

<sup>76</sup> Z. Yılmaz, “*Kentsel Yenileme-Canlandırma Projesinde Katılımın Değerlendirmesi Ve Trabzon  rneği*”, Değişen-Dönüşen Kent Ve Bölge, 8 Kasım Dünya şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ve TMMOB şPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, S. 579-597, 2005.

<sup>77</sup> Talas 1990 1/5000  leklinazım imar plan notları.

<sup>78</sup> Z. Yılmaz, *age.*, 2005, s. 579.

<sup>79</sup> Z. Yılmaz, *age.*, 2005.

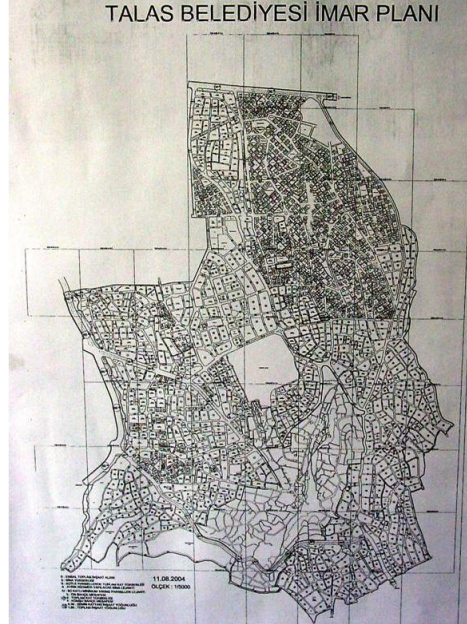
<sup>80</sup> Talas 1990 1/5000  leklinazım imar plan notları.

<sup>81</sup> Talas 1990 1/5000  leklinazım imar plan notları.





**Şekil 4:** Talas ilçesi 2004 imar planı revizyonu, 1/2000 ölçekli alan kullanım kararları (Talas Belediyesi arşivi)



**Şekil 5:** 2004 Talas 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu (Talas Belediyesi arşivi)

Kentlerin değişimde en büyük rolü alan sermaye akışı kentsel ve mimari ölçekteki büyük projelerin Talas'ta yer almasıyla görünür bir şekle gelmiştir. Sermaye odaklı projelerin etkisi ilçe merkezinde ve çeperlerinde son yıllarda artmıştır. 2011 yılında ihale edilen Kayseri Büyükşehir Belediyesi hafif raylı sistem 3. etap projesi<sup>83</sup> turizm amaçlı restorasyon ve yenileme çalışmaları, Toki üniversite konutları ve son dönemde sayısı hızla artan lüks konut blokları sermaye ve rantın yön verdiği kentsel ölçekli projelerdir.

Kayseri'de yaşanan dönüşümün kentin 6 km<sup>84</sup> güneydoğusunda bulunan Talas'a etkileri olması kaçınılmazdır. Kayseri' de yapılan büyük projelerin ve lüks konut sayısı artışının ilçeye yansması taşınmaz değerlerinde ve kiralarında artış şeklinde olmuştur. Hafif raylı sistem, üniversite kampüslerinin etkileri (Melikşah ve Erciyes Üniversiteleri) konuta olan ihtiyacı artırmıştır. Kampüslere yakınlığı, kira ve satış bedellerinin düşük olması sebepleriyle öğrenciler, üniversite çalışanları ve düşük-orta sınıf tarafından Kayseri'ye göre daha çok tercih edilen Talas'ta konut sayısındaki son yıllardaki artış dikkat çekicidir. Talas'ta 2013 yılı içerisinde başlayan kentsel dönüşüm projeleri de konut talebine yöneliktir.

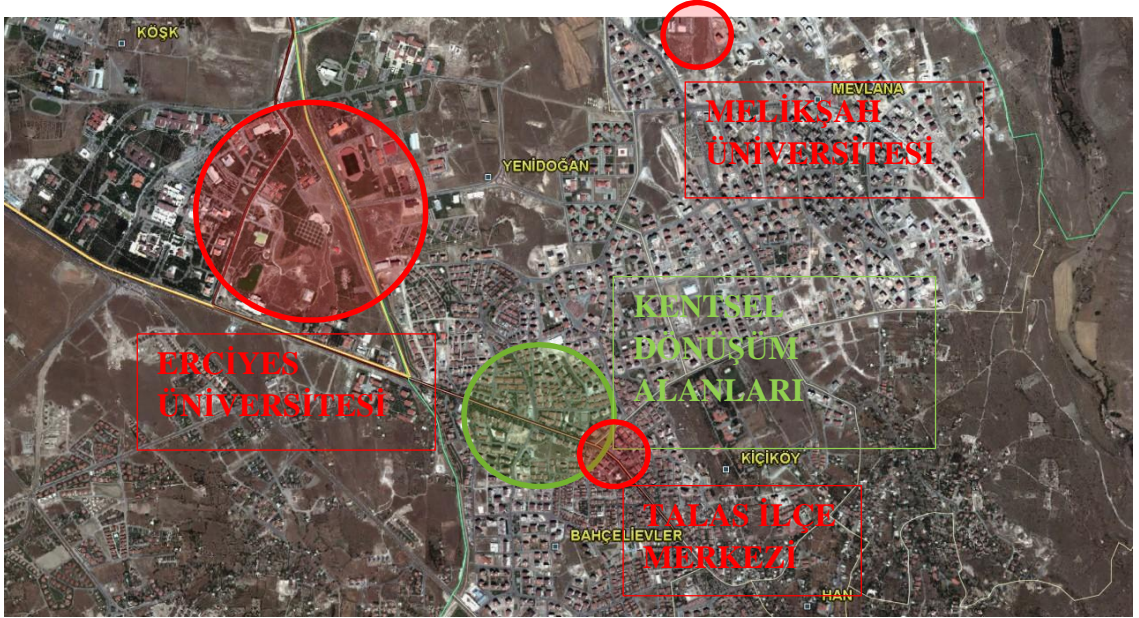
#### **4.3. Talas'ta kentsel dönüşüm çalışma alanları (kentsel dönüşüm alanları)**

Talaşta şu an (2014 yılı) uygulama çalışmalarına başlanmış 3 adet kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bunlardan iki tanesi Talas-Kayseri yolu, Atatürk Caddesi üzerinde, diğeri ise Hoca Ahmet Yesevi Caddesi üzerindedir. Talas Atatürk Caddesi üzerinde bulunan Ödül İnşaat alanı Yenidoğan Mahallesi üzerinde, Atatürk Caddesi üzerinde bulunan diğerk kentsel dönüşüm alanı AFM inşaat tarafından Bahçelievler Mahallesi'de yapılmaktadır. Talas'ta bulunan diğerk kentsel dönüşüm alanı HBC grup tarafından Yenidoğan mahallesinde bulunmaktadır. Şekil 6 ve 7 'de ilçe merkezinde bulunan kentsel dönüşüm alanlarını ve ilçe çevresinde ilçe merkezinde dönüşüm sebeplerinden sayılabilecek alanlar görülmektedir.

---

<sup>83</sup> <http://www.kayseri.bel.tr> (erişim tarihi 10.01.2014)

<sup>84</sup> Talas 1990 1/5000 ölçeklinazım imar plan notlarında Talas-Kayseri arası mesafe 6km. olarak verilmesine rağmen mesafe bazı kaynaklarda 10-12 km olarak verilmiştir. Mesafe konusundaki anlaşmazlığın Eski Talas ilçe merkezinin temel alınmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.



Şekil 6: Talas ilçe merkezi uydu fotoğrafı (Citysurf-Globe, 2013 uydu fotoğrafı)



Şekil 7: Talas kentsel dönüşüm alanları (Citysurf-Globe, 2013 uydu fotoğrafı)

Kentsel dönüşüme giren bu alanlar, 16/5/2012 kabul tarihli, 6306 numaralı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>85</sup> ile kentsel dönüşüm projesi

<sup>85</sup> Resmi Gazete: Tarih: 31 /5/2012 Sayı: 28309.



kapsamında değerlendirilmiştir. Süreç özet olarak; hak sahiplerinin bina taşıma performans analizlerini yaptırıp Çevre Ve Şehircilik Müdürlüğü'ne başvurularıyla başlamaktadır. Analizlerin incelenmesinden sonra konutlar içerisinde yaşayan kişilerle anlaşarak veya yasanın yetki verdiği şekilde zorla boşaltılarak bina yıkılır. Boş arsa üzerinde cins değişikliği yapmak için haritası çıkarılıp Belediye' ye ruhsat başvurusu yapılır. Talas'ta başlayan ya da başlangıç aşamasında olan bu 3 kentsel dönüşüm alanının geçirdiği/geçireceği süreç yukarıda verilen özet sürece benzemektedir<sup>86</sup>. Aşağıda kentsel dönüşüm alanlarına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

Ödül İnşaat Bora Sitesi kentsel dönüşüm projesi (Şekil 8 ve 9 a-b);



**Şekil 8:** Kentsel Döşüm Ödül İnşaat Proje Alanı (Citysurf-Globe, 2013 uydu fotoğrafı)

---

<sup>86</sup> Detaylı bilgi için bkz. <http://www.kentseldonusum.gov.tr/> (erişim tarihi 25.12.2013)



**Şekil 9 a-b:** Ödül İnşaat Kentsel Döşüm Proje Alanı (Baydoğan, 2013)

Çalışma yıkım ve projelendirme aşamasındadır. Belediye' ye başvuru yapılmamıştır<sup>87</sup>.

AFM İnşaat kentsel dönüşüm projesi (Şekil 10 a-b, 11 a-b-c, 12 a-b-c);

6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında 5 blok ve 75 daireden oluşan yıldız evler sitesi kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak, brüt 175m2 3+1 ve brüt 105 m2 2+1 odalı, her katta 4 daire, 13 kat ve 127 dairesel konut bloklarına dönüştürülmüştür.

---

<sup>87</sup> 08.01.2014 tarihine kadar.



Şekil 10 a-b: AFM İnşaat Kentsel Döşüm Proje Alanı (Citysurf-Globe, 2010 - 2013 uydu fotoğrafı)



Şekil 11 a-b-c: AFM İnşaat Kentsel Döşüm Proje Alanı (<http://www.afminsaat.com/pages.php?e=recycle>, erişim 28.12.2013)



Şekil 12 a-b-c: AFM İnşaat Kentsel Döşüm Projesi (<http://www.afminsaat.com/pages.php?e=projects&p=0>, erişim 28.12.2013)

HBC Grup kentsel dönüşüm projesi (Şekil 13 a-b-c, şekil 14 a-b, şekil 15 a-b-c)



Şekil 13 a-b: AFM İnşaat Kentsel Döşüm Projesi (Citysurf-Globe, 2013 uydu fotoğrafı - imar planı çalışması, Ortadoğu planlama ofisi izni ile 2013)



Şekil 14 a-b-c: HBC İnşaat Kentsel Döşüm Proje alanı  
(<http://www.hbcinsaat.com/galeri.aspx?galeri=17&tip=1>, erişim tarihi 20.12.2013 )



**Şekil 15 a-b-c:** HBC İnşaat Kentsel Döşüm Projesi  
(<http://www.hbcinsaat.com/galeri.aspx?galeri=17&tip=1>, erişim tarihi 20.12.2013)

HBC grup kentsel dönüşüm projesi diğer 2 kentsel dönüşüm projesinin aksine ada bazında yapılmıştır. Aynı ada içinde bulunan 8 adet 3 katlı bina yıkılarak, zemin ve asma katlarının bir kısmı ticarete ayrılmış 15 katlı konut blokları üretilecektir.

Üç kentsel dönüşüm projesi için özet olarak;

- Hak sahiplerinin başvurusuyla 6306 numaralı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm olarak işlem görmüştür.
- Kentsel dönüşüm sebebi ile emsal değişikliği (artışı) olmadan projelendirilmişlerdir.
- Talas ilçe merkezinde önemli noktalarda bulunmaktadır.
- Hak sahipleri ve yüklenici firmalar arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yapılacaktır. Süreçte bu iki aktör dışında başka aktör (kamu kurumu, vb.) yoktur.
- İmar plan tadilatları, yönetmelik değişiklikleri ve eskiye dönük emsal artışları ve zemin- asma katta ticaret kullanımı ile avantaj-rant sağlamışlardır.
- 3-4-5 katlı dönem yapıları arsaları üzerine projelendirilmişlerdir.
- Yüksek katlı lüks konut ve dükkanlardan oluşmaktadır.

Yukarıda hakkında bilgi verilmiş üç kentsel dönüşüm projesinin, kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel koruma, kentsel yeniden geliştirme, kentsel yeniden üretim, kentsel soylulaştırma ve kentsel dönüşüm kavramları ile benzerlikleri yok denecek kadar azdır.

## 5. SONUÇ VE TARTIŞMA

Belediyelerde imar planlarının tatbikinde yaşanan sorunlar ile kentin büyümesiyle ortaya çıkan kırsal alanların daralması problemi, konut ihtiyacı, rant, kent silüetini bozma, çok katlı depreme dayanıksız ve/veya eski binaların yenilenme gereksinimi, kent merkezinde kalan fabrikalar, atölyeler, hal kompleksleri, toptancılar, oto tamircileri vs. gibi

iş alanlarının kent merkezinden çıkarılması ihtiyacı vb. gibi sorunlar Türkiye’de “kentsel dönüşüm” olarak adlandırılan süreci ortaya çıkarmıştır.

Talas’ın 1980’den sonra, özellikle 1990’larda kent merkezinde ana trafik yolu (Atatürk cad.) üzerinde yapılan 4-5-6 katlı konut dokusu ve çeperlerde ortaya çıkan toplu konut uygulamaları (Anayurt, Anaşehir, Kınaş, vb )<sup>88</sup> ile gelişen, 2000’ li yıllarda genelde imar yönetmelikleri sebebi (madde 18 ve 65) ile tekil yüksek katlı konut blokları şeklinde oluşan dokusu, artık günümüzde farklı yöntemlerle değişmektedir. Kentsel dönüşümün evrensel anlamında var olan pozitif içeriği Kayseri ve Talas örneğinde rant içeriğine dönüşmekte ve bu durumun ilçeyi olumsuz etkilediği düşünülmektedir.

Talas özelinde bu dönüşümün sebepleri;

*Konut talebi;*

- Erciyes Üniversitesine olan yakınlığı ve Melikşah Üniversitesi yerleşiminin Talas sınırında yer alması nedeniyle artan nüfus<sup>89</sup>,
- Kapalı site ve toplu konutların üniversitelere, Kayseri Kentine yakınlık nedeni ile çoğalması,
- Arsa-konut fiyatları ve kiralara Kayseri kent merkezinden düşük olması,

*Planlama kararları;*

- Fiziksel yapılarda yaşanan eskime,
- Talas’ın 2008 tarihinde çıkan yasa ile Büyükşehir sınırına girmesi,
- Yanlış alınan kararlar,

*Toplumsal yapıda değişim;*

- Nüfus artışı ve gelir dağılımında dengesizlik,
- Öğrenci, memur kesimin ilçe nüfusu içerisinde oranının artması,

olarak belirlenmiştir. Talas’ın yakın geçmişte girmiş olduğu sürecin, ilçeyi gelecekte olumsuz bir biçimde etkileyeceği düşünülmektedir. Bu durumdan, çevre ve doğal yaşamın, insanların, geleneksel dokunun, kent silüetinin, dönem yapılarının, vb. gibi sağlıklı kentler için temel ve önemli sayılan kriterlerin olumsuz yönde değişeceği düşünülmektedir.

---

<sup>88</sup> C. Yücel ve U. Doğan, *Kayseri Metropolünde Yeni Konut Alanlarının Yaşanabilirliğine İlişkin Bir Araştırma: Talas Anayurt Örneği*, 25. Uluslararası Yapı Ve Yaşamkongresi Bildiri Kitabı, 28-31 Mart, 465-473, Bursa, 2013, s. 466.

<sup>89</sup> İki üniversitede yaklaşık 45.000 kişi öğrenim görmektedir veya çalışmaktadır. Bu sayı 1980’ lerin sonuna doğru nüfusu 30.000 olan Talas ilçesi için büyük bir nüfus artışını işaret eder. bk. C. Yücel ve U. Doğan, *age.*, 2013, s. 467.

Birbirlerini tetikleyen-etkileyen-değiştiren bu sebeplerin kent mekanını da dönüştürmesi kaçınılmazdır. 2000’li yıllarda planlı olarak yaşanan hızlı yapılaşma sürecinin ve son dönem kentsel dönüşüm projelerinin Talas geneline olumsuz etkileri;

- Planların rant odaklı olarak şekillenmesi,
- Rant aktarım süreci sorunsuz işlemesi, müteahhit ve arsa sahiplerinin büyük oranda kar sağlaması,
- Gecekondu ve modern dönem karakteristiklerinin hızla dönüşmesi,
- Geleneksel konut ve dönem yapı alanlarının yüksek katlı konut alanlarına dönüşümünün gerçekleşmesi,
- Geleneksel bağ alanlarının ve tarımsal nitelikteki alanların konut alanına dönüşmesi,
- Kapalı sitelerin sayısının artması,
- Genelde plan tadilatları ile ortaya çıkan 2,3,4 katlı yapılardan ve farklı tip yapı düzenlerinden çok katlı apartmanlara dönüşüm,
- Konut bloklarının tek tipleşmesi, kentin giderek aynılışması, tek düze bir görünüm kazanması,
- Sit alanında korunacak yapıların azalması,
- Sosyal ve mekansal ayrışma yaşanması,
- Yasallığı tartışmalı imar artışları sonucu artan yoğunluk ve sosyal donatı yetersizliğinin ortaya çıkması,
- Sokak ve mahalle anlayışının kaybolması,
- Katılım ve şeffaflık ilkelerinden uzak bir anlayışın hakim olması,
- Dönüşüm sonrası elde edilecek faydadan toplumun tüm paydaşlarının faydalanamaması,

şeklinde özetlenebilir.

Sonuç itibariyle; evrensel anlamda “kentsel dönüşüm” ün temeli olan “sağlıklı kentleşme” ve “kamu yararı gözetme” ilkelerinin yansımaları Talas ilçesi içinde yapılan projelerde an itibariyle gözlenememektedir. Makale kapsamında son dönem Talas ilçesi sınırları içerisinde yapılan 3 yeni kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir. Bu projelerin ve Talas’ta kentsel dönüşüm adı altında bugüne kadar yapılmış önerilerin ve çalışmaların tamamının, teknik sorunlar (deprem dayanımı) hariç kalmak üzere, sosyal, kültürel, politik, ekonomik nedenler, kentsel dönüşümün uygulama alanları, bileşenleri ve metotları yönünden, literatürde yer alan “kentsel dönüşüm” kavramı ile çok fazla benzerlik taşımadığı anlaşılmaktadır. Türkiye’nin birçok kentinde ve Talas özelinde bu sürecin “depreme dayanaksız eski binaları yenileme”, “bina yenileme” veya “arsa anlaşması” süreci olarak belirtilmesi daha uygun olacaktır. Talas’ta yapılan uygulamaların tanımının ise

“dönüşüm” değil, (tek elden ve bir keredede) “dönüştürme” işlemi olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

#### KAYNAKÇA

- Andersen, H.S., Konut Alanlarında Bozulma Ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa Ve Amerika Deneyimleri, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, D.Özdemir, P.P.Özden Ve S.R.Turgut (Der.), 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre Ve Sergi Sarayı, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, S. 151-164, 2005, ss. 156.
- Akkar, Z.M., Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler Ve Türkiye, *Planlama, Sayı 36*, ss. 29-38, 2006, ss. 29, Ergun, Cem, 2011, ss.66.
- Aydın, A. H., Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kahramanmaraş, *Yerel Siyaset, Sayı 31*, ss.5-7, 2008, ss 5.
- Ayyıldız, İ., *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Protokol Yolu Örneği*, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilimdalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010’ yorumlanarak alınmıştır.
- Barka, İ., *Kentsel Dönüşüm Dinamikleri Bağlamında Yeni Konut Alanları*, YTU, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehircilik ve Bölge Planlama, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006’ dan yorumlanarak alınmıştır.
- Bayraktar, E., *Bir İnsanlık Hakkı Konut, TOKİ’nin Planlı Kentleşme Ve Konut Üretim Seferberliği*, Boyut Yayıncılık, İstanbul, 2007, ss. 44.
- Belli G., Boyacıoğlu, E., Bir Kentsel Dönüşüm Örneği: Ankara ‘14 Mayıs Evleri’, *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 22, No 4, 717-726, 2007 Vol 22, No 4, 717-726, Ankara, 2007.
- Çagla, H., *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma Ve Konya Örneği*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi Ve Fotogrametri Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2007’ yorumlanarak alınmıştır.
- Duru, B., AB Kentsel Politikası Ve Türkiye Kentleri Üzerine, *Mülkiye, Cilt XXIX*, Sayı 246, ss. 59-75, 2005, ss. 73.
- Dülger Türkoğlu, H., *Konut Alanlarının Yenilenmesinde Kooperatif Modeli, Kent Ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak*, A. Mengi (Ed), İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, S. 259-265, 2007.
- Eke, F. ve Uğurlar, A., “Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı?”, içinde Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı*, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, s. 381-399, 2005, ss. 382, Ergun, 2011 ss.56.



- Ekinci, Oktay, Beijing'den İstanbul'a Anımsatmalar...”, *Mimar.İst*, Sayı 16, S.53-55, 2005, ss. 53.
- Ergun, C., *Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük Ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği*, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, yayımlanmamış doktora tezi, Isparta, 2011.
- Ergun, C., *Yoksulluk Ve Enformel Sektör: Çöp Toplayıcıları Örneği (Isparta-İzmir Karşılaştırması)*, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Isparta. 2005.
- Gül, H., *Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısına Âdemi Merkezileşme-Küreselleşme Dinamikleri Ve Yönetimi Geliştirme Açularından Bakış*, İçinde Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar-I, H. Özgür Ve M. Kösecik (Der.), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, S.39-55, 2005.,
- Gül, H., *Kentleşme Ve Kent Politikası*, Tek Kitap, Alan Bilgisi 2, Baltacı C. (Ed.), Gökçe Kitabevi, Ankara, S. 1222-1262, 2006., 2006 ss. 1227.
- Gül, H., Özgür, H., *Ademi Merkezileşme Ve Merkezi Yönetim-Yerel Yönetim İlişkileri*, Çağdaş Kamu Yönetimi II, M. Acar Ve H. Özgür (Ed.), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, S. 161-204, 2004., ss. 191-192.
- Gökçen Dündar, Ş., Kamusal Alan'dan 'Kamusal Mekan'a Kentsel Tasarımın Değiş(Tir)En Rolü: Küresel/ Yerel Parçalar Üzerinden Kent Temsilleri Üzerine Bir Tartışma, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, P.P.Özden, İ. Karakaş, S. Turgut, H.Yakar, D.Erdem Ve N.Palaoğlu (Der.), 11-13 Haziran, YTÜ Oditoryumu, İstanbul, ss.. 203-215, 2003, ss. 210, 213.
- Harvey, D., *The Condition Of Postmodernity*, Oxford., U.K.,1989.
- Harvey, D., *Postmodernliğin Durumu*, Metis Yayınları, İstanbul, 1990.
- Işık, O. Ve Pınarcıoğlu, M. “Development And Conflict: The Two Faces Of Local Transformation- The Case Of Denizli”, *Turkey. City-Analysis Of Urban Trends, Culture, Theory, Policy And Action 5*, 93-70, 1996.
- İncedayı, D., *Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine*, *Mimar.İst*, Sayı 12, S. 60-61, 2004, ss. 60-61.
- İslam, T., *Galata'da Soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel Özellikleri Üzerine Bir Çalışma*, içinde *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı* , 11-13 Haziran, YTÜ Oditoryumu, İstanbul, s. 159-172, 2003, ss. 160-161.
- Kalkan, S., Çetiz, S. Ve Akay, Z., İstanbul Metropoliten Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim, İçinde Değişen-Dönüşen Kent Ve Bölge, 8 *Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiriler Kitabı*, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 2, Ankara, S. 795-811, 2005, ss. 797.

- Karadağ, D., *Kentsel Dönüşüm Yöntemleri*, <http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year = &aID=793> (erişim tarihi, 13.04.2012).
- Kartal, F., Küreselleşen Sermayeye Karşı Küreselleşen Muhalefet, *Yerel Yönetimler Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, B. Ayman Güler Ve A. Sabuktay (Der.), 1-2 Kasım 2000, Todaie, Ankara, ss. 637-641, 2002, ss. 123-125.,
- Keleş, R., Keleş, Ruşen, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 2000, ss. 19.
- Keleş, R., *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, Cem Yayınevi, İstanbul, 1998. , *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 1998 ss. 75; Karaman, Toprak, Z., *Kent Yönetimi ve Politikası*, İzmir, 1998, ss. 8.
- Keleş, R., *Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı*, Mimar.ist, Sayı 12, s.73-75, 2004., Ergun, Cem 2011, ss. 54.
- Keskinok, H. Ç., *Kentleşme Siyasaları*, Kaynak Yayınları, İstanbul, 2006, ss. 21, Ergun, Cem, 2011, ss. 72.
- Kıray, M., *Toplumsal Değişme ve Kentleşme*, *Kentle Bütünleşme Sorunu*, içinde *Kentsel Bütünleşme*, Türk Sosyal Bilimler Derneği ve Türkiye, 1982, ss. 57; Güçlü, S., *Kentleşme Ve Göç Sürecinde Antalya'da Kent Kültürü Ve Kentlilik Bilinci*, T. C. Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, 2002. ss. 13.
- Kiper, P., *Küreselleşme Sürecinde Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekanları Ve Yitirilen Kent Kimlikleri*, *Planlama*, Sayı 4, S.14-18, 2004, ss.14-15.
- Kocabaş, A., *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(Tir)Me): İngiltere Deneyimi Ve Türkiye'den Beklentiler*, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006, ss. 10.
- Kocatürk, F., Yılmaz Bakır, N., Doğan, U., *Kayseri'de Kentsel Dönüşüm Ve Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine*, Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu: Mekânsal Değişim Ve Dönüşüm, Basılmamış Bildiri Metni, 7-8-9 Kasım, Ankara, 2012.
- Köktürk E., Köktürk E., *Deprem Ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri*, *Hkm Jeodezi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2007/2, Sayı 97, Ankara, 2007.
- Kurtuluş, H., *Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak*, *Planlama*, Sayı 36, s. 7-11, 2006.
- Kurtuluş, H., *Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminde Devlet, Sınıflar Ve Kentsel Arazi Bağlantıları*, İçinde *Devlet Ve Sermayenin Yeni Biçimleri*, R. Günlü (Der.), *Dipnot Yayınları*, Ankara, S.303-321, 2008.2008, ss. 318.
- Küntay, E., *Kentleşmenin Neden Olduğu Fiziksel ve Toplumsal Çürüme Karşısında Kentsel Yenileme Uygulamaları*", içinde *Toplum ve Göç, II, Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiriler Kitabı*, 20-22 Kasım 1996, Mersin Üniversitesi, DİE ve Sosyoloji Derneği Yayını, Ankara, ss. 131-136, 1997.
- Lefebvre, H., *The Production Of Space*, (Translated By Donald Nicholsonsmith) ,Oxford: Blackwell, U.K.. 1991/1974' dan 1990.

- Özden, P. P., *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 2008, ss.167, 179-180.
- Özdemir Sönmez, N., Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, *Planlama, Sayı. 36*, ss.121-127, 2006, ss. 122.
- Özer, M.A. Yeni Kamu Yönetimi Teoriden Uygulamaya, Platin Yayınları, Ankara, 2005, ss. 213.
- Özsavaşçı, A., "II No"Lu Park, Habitat Vadisi, Kongre Vadisi...Kentsel Değişim Ve Dönüşüm Sürecinde Taksim-Maçka Yeşil Alanı", *Mimarİst*, Sayı 16, S. 16-23, 2005, ss. 21.
- Özkan, E., "Küreselleşme-Yerelleşme Diyalektiğinde, Olmayan Kent, içinde Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, s. 275-293, 2005.: 283, Ergun, C., 2011.
- Parlak, B. *Küreselleşme Sürecinde Modern Ulus-Devlet Ve Kamu Yönetimi, İçinde Çağdaş Kamu Yönetimi I*, M. Acar Ve H. Özgür (Der), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, S. 347-391, 2003, ss: 373.
- Roberts, P. Ve Sykes, H., *Urban Regeneration: A Hand Book*, Sage Publications, London, 2000.
- Sassen, S., Spatialities and Temporalities of the Global: Elements for a Theorization, *Public Culture* , Volume 12, Number 1, Winter 2000, pp. 215-232.
- Suher, H., "Kentleşme ve Kentileşme Politikaları", içinde Türkiye'de Kentleşme, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, İstanbul, s. 5-29, 1995, ss. 10-11.
- Smith, N., Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma, *Planlama*, İ. Urkun Bowe Ve İ. Gündoğdu (Çev.), Sayı 36, s.13-27, 2006, ss. 26).
- Şahingür, A. Ve Müderrisoğlu, B., AB'nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı Ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği, *İstanbul Özelinde Türkiye, Değişen-Dönüşen Kent Ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiriler Kitabı*, 8-10 Kasım 2004, Odtü, Odtü Mimarlık Fakültesi Ve Tmmob Şpo Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, ss. 507-519, 2005, ss. 512.
- Şen, B., Soylulaştırma ve Konut Sorunu: Kente Dair İyimser Beklentilerin Karşılanamaması, *Planlama, Siyaset, Piyasalar, 6. Türkiye Şehircilik Kongresi Bildiriler Kitabı*, 6-7-8 Kasım 2006, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir, ss. 183-195, 2007a, ss. 184, 192-193.
- Şen, B., Soylulaştırma: Tarihi Kentsel Alanların Dönüşümünde Artan Sınıfsal Çelişkiler, *Ölçü*, Sayı Mart 2007, ss. 60-66, 2007b, ss.60.
- Şisman, A., Kibaroglu, D., *Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs Ankara, 2009.

- Tapan, M., Yuvarlak Masa Söyleşi, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm", *Mimar.ist*, Sayı 30, s. 13-24, 2008, ss. 23.
- Tekeli, İ., *Göç ve Ötesi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2008, ss. 49.
- Turgut, S., Ceylan, E. Ç., *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından...*, Alfa Basım Yayım, İstanbul, 2010, ss. 44.
- Turok, I., Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler Ve Yönetişim, Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir Ve Nelerden Kaçınmalı?, İçinde Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, D. Özdemir, P.P. Özden Ve S.R.Turgut (Der.), 27-30 Kasım 2004, *Lütfi Kırdar Kongre Ve Sergi Sarayı, Küçükçekmece Belediyesi Yayını*, İstanbul, S. 25-30, 2005, ss. 25.
- Wirth, L., Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentleşme, içinde 20. Yüzyıl Kenti, (B. Duru Ve A. Alkan, der.), İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s. 77-106, 2002, ss.81.
- Yıldırım, A. E., Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, *Planlama*, Sayı 35, ss. 7-24, 2006.
- Yılmaz, Z., Kentsel Yenileme-Canlandırma Projesinde Katılımın Değerlendirmesi Ve Trabzon Örneği, Değişen-Dönüşen Kent Ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. *Kolokyumu Bildiriler Kitabı*, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1. Ankara, S. 579-597, 2005.
- Yılmaz Bakır, N., Doğan, U., *Kentsel Planlama Ve Kentsel Projeler İlişkisi Üzerine Değerlendirme*, Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu: Mekânsal Değişim Ve Dönüşüm, Basılmamış Bildiri Metni, 7-8-9 Kasım, Ankara, 2012.
- Yücel, C., Doğan, U., Kayseri Metropolünde Yeni Konut Alanlarının Yaşanabilirliğine İlişkin Bir Araştırma: Talas Anayurt Örneği, 25. *Uluslararası Yapı Ve Yaşamkongresi Bilidiri Kitabı*, 28-31 Mart, Bursa, 2013, ss. 467.
- <http://www.kayseri.bel.tr> (erişim tarihi 10.01.2014)