



## Megaron

<https://megaron.yildiz.edu.tr> - <https://megaronjournal.com>  
DOI: <https://doi.org/10.14744/MEGARON.2021.88964>

MEGARON

### Makale [Article in Turkish]

# Kentsel dönüşüm uygulamalarının süreç ve fiziksel mekâna etkilerinin Kayseri Sahabiye Mahallesi kentsel dönüşüm örneği üzerinden irdelenmesi

Eda ÖZSOY<sup>1\*</sup> , Tülin GÖRGÜLÜ<sup>2</sup> 

<sup>1</sup>Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimari Tasarım Anabilim Dalı (Doktora Programı), İstanbul, Türkiye

<sup>2</sup>Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Bina Araştırma ve Planlama Anabilim Dalı, İstanbul, Türkiye

<sup>1</sup>Department of Architecture, Yıldız Technical University, (Phd Programme) İstanbul, Turkey

<sup>2</sup>Department of Architecture, Yıldız Technical University, İstanbul, Turkey

### MAKALE BİLGİSİ

Makale Hakkında

Geliş: 22 Şubat 2021

Revizyon: 08 Nisan 2021

Kabul: 11 Nisan 2021

### Anahtar sözcükler:

Katılım; kentsel dönüşüm süreci; kimlik/aidiyet; uzlaşma; yerellik

### ARTICLE INFO

Article history

Received: 22 February 2021

Revised: 08 April 2021

Accepted: 11 April 2021

### Key words:

Participation; urban transformation process; identity/belonging; reconciliation; locality

### Examination of the urban transformation applications by the effects to process and physical space: Kayseri Sahabiye Neighbourhood urban transformation case

#### EXTENDED ABSTRACT

Today, urban transformation projects, which are performed to combat physical and social deterioration in cities, are frequently discussed in terms of structural and administrative aspects, we also need to bring a new perspective for awareness and redefinitions on current practices. We know that while the regeneration projects stimulate local economic growth in the short to medium term, there are lots of physical, social and environmental problems. This study estimates the local effects of urban transformation policies of applications by using evidence from interventions that took place in medium-sized cities in Turkey. Urban transformation is a set action which consist of laws, policies, economic decisions, and spatial improvement preferences. Urban transformation has a process in which the diversity of impact factors is high, so it includes some forms of partnership that operate between different stakeholders. The paper is aimed to establish a series of relations with the focus of “the mechanism of urban transformation influence on physics-space and process” by examining the positive and negative aspects from the decision and design process to the reconciliation and construction. The chosen case is Kayseri Sahabiye Neighborhood Urban Transformation Project, which is still under construction. The transformation land is located in central business area of the city and it is easy to access from many points of the city. It is also an area where buildings belonging to the Seljuk period and modern civil architecture examples of the Republican period are intertwined. Therefore, every urban intervention planned in this area requires differing approaches rather than one set discipline. The reason for choosing this area is that the transformation project was obtained through an architectural competition. The other reason is that there is so much complex challenges in order to design the habitable new urban area. New project area, which includes mixed functions such as trade, office, and residence, is 51 hectares. The area is divided into 8 stages at the construction phase and first stage was finished in October 2020. There are 622 residences and 55 shops. The research has 2 effect levels. The first of these is the effects of urban transformation about physical,

\*Sorumlu yazar / Corresponding author

\*E-mail adres: [mimaredaozsoy@gmail.com](mailto:mimaredaozsoy@gmail.com)



Published by Yıldız Technical University Press, İstanbul, Turkey

Copyright 2022, Yıldız Technical University. This is an open access article under the CC BY-NC license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>).

social, environmental and economic changes that are experienced in the present and will be experienced in the future. The other effect level is the determination of the defects or problems encountered in the functioning of the process and their effect mechanisms on each stage of the process. The research was conducted with method of questionnaire. For the reliability of the research, the survey was completed by considering the number of 60 households, which corresponds to approximately 10% of the number of houses. According to the first level results of the survey (physical changes effects); while the organization of space in residences is adequately designed, it has been emphasized that the new residences will not fit the living cultures of the users in spatial terms. It has been emphasized that the concerns that the excess number of residences and different living conditions in the new project will break the neighborhood relations and that social integration will not occur. In addition, the transition from a low-density residential fabric to a high-density life has caused serious security concerns in users. Even though daily life practices are in the same environment, it is highly probable that the incompatibilities and social impairments that they will create will not seriously provide the area belonging. It is thought that making the cultural heritage noticeable in the city with the new project is important in terms of the continuation of the historical culture of the city. On the other hand, the existence of social areas such as shopping and cafes will provide economic vitality in the area. Moreover, it has been emphasized that the increase in land and property values with the transformation project will remain below expectations. According to the second level results of the survey (process effects); it is seen that public participation is not included in the planning and the used reconciliation method harms the trust atmosphere. In addition, although effective planning was attempted in the process, there was a lack of information. For this reason, the process has progressed with legal impositions, especially in the reconciliation process. As a result, urban transformation practices should contribute to life-oriented development. For this, local values and conditions should be taken into consideration, an effective management approach should be adopted, and all groups should be included in the process by considering diversity.

## ÖZ

Kentlerdeki fiziksel ve sosyal bozulmaların iyileştirilmesi amacıyla yapılan kentsel dönüşüm projelerinin yapısal ve yönetsel açıdan sıkça tartışıldığı günümüzde güncel pratikler üzerinden yeni farkındalıklara ve yeniden tanımlamalara ihtiyaç vardır. Üretilen mekânların var olan kent dinamiklerine sağladığı sosyal, kültürel ve yaşamsal katma değer yerine, ekonomik temelli bir dönüşüm aracı haline gelmesi, yarattığı fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel olumsuz etkileri ile süreç işleyişi açısından bir dizi sorunları beraberinde getirmiştir. Bu durumun kentin fiziksel ve sosyal oluşum ağlarını da direkt olarak etkilediği söylenebilmektedir. Makalede; halen yapımı devam etmekte olan Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin karar ve tasarım sürecinden, uzlaşma ve yapım sürecine kadar yaşanan olumlu ve olumsuz yönleri irdelenerek, “kentsel dönüşümün fizik-mekâna ve sürece etki mekanizması” odağında bir dizi ilişkiler ağı kurulması hedeflenmiştir. Türkiye’de planlama politikaları doğrultusunda ele alınan ve merkezi otoritelerce kurgulanan/desteklenen kentsel dönüşüm projeleri ile kentler gittikçe birbirine benzemekte ve kent kimlikleri kaybolurken geleneksel gündelik yaşam pratikleri de aynışma tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu noktadan hareketle, makalede yapılan her kentsel dönüşüm uygulamasının yer, kimlik ve kültür bağlamında ele alınarak farklılaşması gerekliliği, böylece ‘yere aitlik’ olgusu ile yerinde dönüşüm sağlayacağı vurgulanmaktadır. Bunun sağlanması için yerel aktör ve bireylerin etkin katılımı ile daha fazla katkı koyması, böylece hem denetim hem de yaptırım ögesi olarak süreçte daha etkin bir yol çizilmesine olanak sağlanacaktır. Bu amaçla irdelenen Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ile elde edilen mekânların kullanıcıların kentin/mahallenin fiziksel ve sosyokültürel yerel olguları ve beklentileri ile uyuşup uyuşmadığı, süreçte sağlanamayan uzlaşma ve katılım derecelerinin yarattığı aksaklıklar üzerinden süreç değerlendirilmesi yapılmıştır.

**Atıf için yazım şekli:** Özsoy E, Görgülü T. Examination of the urban transformation applications by the effects to process and physical space: Kayseri Sahabiye Neighbourhood urban transformation case. Megaron 2022;17(1):51–67. [Article in Turkish]

## GİRİŞ

Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra metropoller dışında özellikle küreselleşme odağında tüm kentlerin mekânsal dönüşümünde yeni bir evrimleşme görülmektedir. Bu süreçte geçekundu tipi yerleşimler, buldukları arazilerin kentsel avantajlar barındırması ile dönüşüm için özel bir öneme sahip olmuştur. Ancak günümüzde sadece riskli alan ya da çöküntü alanların dönüşümünün yanı sıra kapitalist kentleşme adına öneme sahip konut alanlarının, parsel bazında noktasal dönüşümlerden büyük kent parçalarına kadar yenilediği kentsel dönüşüm projeleri, planlama politikalarında kritik bir yere sahiptir. Bu noktada çok yönlü bir işleve sahip olan kentsel dönüşüm projeleri, sadece fiziksel

yenileme olarak değil, bir kentin tüm alanları ile yaşanabilir bir kent halini alması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple çoğunlukla konut odaklı yapılan projeler aynı zamanda kentin kamusal alanlarını da değiştirerek sadece konut kullanıcılarını değil, kent kullanıcılarını da etkileyen bir eylem ve olguya dönüşmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı her ne kadar ülkemizde fiziksel ve ekonomik boyut üzerinden tartışmalara konu olsa da uzun vadede çevresel ve sosyal etkileri olduğu gerçeği şüphesizdir. Gündelik hayata ve yaşam çevrelerine dair en özelden en kamusala kadar müdahale edilen bu sürecin incelenmesi, ülkemizde yer alan dönüşümlerin fiziksel ve sosyal etkilerinin değerlendirilmesi açısından ciddi bir öneme sahiptir.

Kentsel dönüşüm çalışmaları fiziksel açıdan sorgulandığında hem proje alanında arazi kullanımı ve mülkiyet yapısında değişim hem de yaşam kalitesi ve konforunda farklılaşmaya neden olmaktadır. Dönüşüm çalışmalarının dinamiğini; imar planı yapımı ve taşınmazlara verilen işlev ve inşaat yoğunluğuna bağlı olarak oluşan rant ve bu rantın bölüşüm kaygısı teşkil etmektedir. Proje öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerin arasındaki pozitif fark veya taşınmaz değer artışı kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazlar ve yeniden düzenlenen arazi kullanım deseni, mülkiyet yapısı ile idare tarafından inşa edilen altyapı yatırımları, sosyal ve kültürel donatı gibi birçok faktöre bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE SÜRECE BAKIŞ

Kentsel dönüşüm; çok farklı alt açılımlara sahip bir kavram olarak geniş bir politika alanını ve politika araçlarını kapsamaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm kavramını tanımlamadan önce kentsel dönüşümün tarihsel alt metnini okumaya ihtiyaç vardır. Temelde kentsel dönüşüm olgusunun oluşum ve gelişim sürecine bakıldığında özellikle 19. yüzyıl sanayileşme sonrası yoğun göç baskısı altında kentsel alanlarda ortaya çıkan kötü yaşam koşullarına çözüm olması amacıyla çeşitli türlerde görülmektedir. 1980'li yıllardan sonra neoliberal politikalar ile küresel ve yerel düzlemde kentlerin rollerinde farklılaşmayla sermayenin kent üzerinde dönüştürücü etkisine evrilmiştir. Bu sebeple kentsel dönüşüm projeleri, neoliberal ekonomik politikalar ya da postfordist üretim biçiminin mekânsal ölçekte ortaya çıkardığı eşitsiz ya da dengesiz gelişmelere bir çözüm olarak geliştirilen bir dizi çalışmayı içermektedir.

Batı'da yaygın olarak kabul gören kentsel dönüşüm tanımı; "kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem" şeklindedir (Thomas, 2003).

Kentsel dönüşümde gayrimenkul esaslı yaklaşımlarda kullanılan tanım ise Addair ve arkadaşları tarafından şu şekilde tanımlanmaktadır: "Kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal ve fiziksel bozulmanın piyasa güçlerince karşılanamayacağı noktada başlayan tersine dönüştürme sürecidir" (Addair ve ark., 1999).

Atkinson' a göre kentsel dönüşüm çerçevesinde, kentsel yenileme, iyileştirme, yeniden canlandırma, yeniden işlevsel, kentsel tasarım projeleri, seçkinleştirme yasa soylulaştırma gibi kavramlar kullanılmakla birlikte, bu sürecin, yasaları, politikaları, ekonomik karar ve tercihlerde söz sahibi olan grupları içerdiğini belirtmek gerekmektedir (Atkinson, 1998).

Kentsel dönüşümün bir süreç olduğunu ifade eden tanımlar da bulunmaktadır. Bu bağlamda, kentsel faaliyetlerde

yaşanan uzun süreli değişim sürecini kapsayan bu değişim sürecindeki mekânsal ve sosyal yapılardaki değişimler, planlama ve planlamayı yönlendiren baskılarla ilgilenen, mevcut düzenin dışında yenilikçi yaklaşımlar kentsel dönüşüm olarak tanımlanmaktadır (Yang, 2010).

Turok günümüzdeki kentsel dönüşümün üç ayırt edici niteliğini şöyle ifade eder:

1. Bir yerin doğasını değiştirme hedeflidir ve sürece o yerin geleceğinde yer alacak topluluk ve diğer aktörleri katmayı istemektedir.
2. Alanın sorunları ve potansiyellerine bağlı olarak merkezi hükümetin temel sorumlulukları ile kesişen çoklu hedefleri ve etkinlikleri içermektedir.
3. Farklı paydaşlar arasında işleyen bazı ortaklık biçimlerini kapsamaktadır (Turok, 2005).

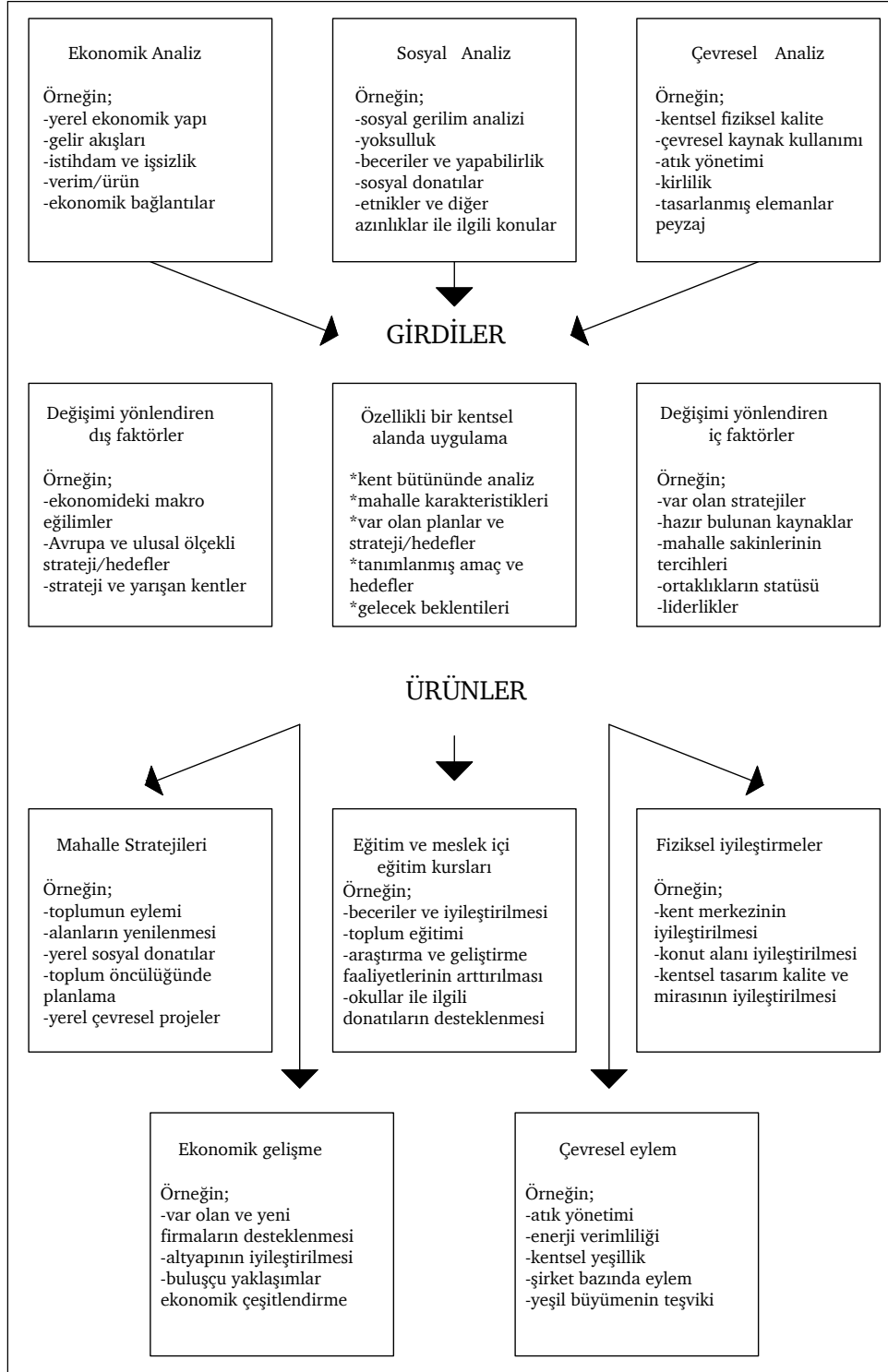
Gelişmiş ülkelerde geniş kapsamlı bir yeniden yapılanma olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm kavramı gelişmekte olan ülkelerde doğal afet sonucu zarar gören kentsel alanın yeniden yapılandırılması, düşük gelir seviyesine sahip kesimlerin yaşam standartlarının iyileştirilmesi, göçlerin oluşturduğu yasa dışı konut alanlarının belirlenerek değiştirilmesi şeklinde görülmektedir.

Kentsel dönüşümüne neden olan pek çok faktör bulunmaktadır. Bunların en başında, kent nüfusunda sürekli artış gelmektedir. Nüfus artışı ile konut ihtiyaçları artmakta böylece gerek alışveriş gerekse yaşam alanları ihtiyacı doğmaktadır. Bu doğrultuda nüfusun tüketim ihtiyaçları değişmekte ve talepler artmaktadır (Polat ve Dostoglu, 2007).

Kentlere fiziksel süreçler olarak bakıldığında, kentsel dönüşümüne neden olan olgular arasında deprem, su baskınları, yangın, yapıların eskimesi ve performanslarının düşmesi, yasa dışı ve sağlıksız yapılaşma, şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının köhneleşme süreçlerini de saymak mümkündür (Özden ve Kubat, 2003).

Kentsel dönüşüm, etki faktör çeşitliliğinin fazla olduğu bir sürece sahiptir. Kalağan ve Çiftçi'ye göre kentsel dönüşüm; çeşitli aktörlerin yer alabildiği, sosyoekonomik pek çok kent planlama eyleminin yasalar, politikalar, ekonomik karar ve tercihlerle ilişkilendirildiği eylemler bütünüdür (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

Kentsel dönüşüm, bir süreç olması niteliği ile bu süreci alt evrelere bölerek tanımlayan akademik çalışmalara konu olmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecini girdiler ve ürünler olarak tanımlayan Roberts ve Sykes'in İngiltere deneyimlerinden yola çıkarak bir model oluşturmuşlardır (Şekil 1). Model, Roberts ve Sykes tarafından yapılan "kentsel dönüşüm" tanımının aynı zamanda şematik ifadesidir (Roberts ve Sykes, 2000). Nitekim, modelde dönüşüm alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarının analizi sürecin girdilerini oluştururken, bir vizyon çerçevesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm eylemi kentsel alandaki yerel halkın eko-



Şekil 1. Robert ve Sykes'a göre kentsel dönüşüm süreci (Robert ve Sykes, 2000).

nomik gelişimi, alanın fiziksel bağlamda iyileştirilmesi gibi ürünler vermektedir.

Her kentsel dönüşümün farklı bir çıkış noktası olması sebebiyle her dönüşüm süreci aslında kendine ait farklı dinamikleri kapsar. Bununla birlikte, sonucunda varılması

beklenen istekler ne kadar ortak ise o kadar süreçlerin benzer olması normaldir. Dolayısıyla en temel haliyle süreci tanımlayan özgün değerler şunlardır (ODTÜ, 2005):

1. Kentsel dönüşüm, aktörlerin eylemleri ile şekillenen, aktörler arasındaki iletişim ve etkileşim ilişkileri ile ger-

çekleşen çok yönlü bir süreçtir.

2. Kentsel dönüşümde sürecin başlamasını ve devam etmesini sağlayan yerel yönetim, merkezi yönetim, özel ve sivil kuruluşlar ve kitle örgütleri gibi aktörlerdir. Aktörler örgütlülük ve hareketlilik vb. unsurlarla kendi alanlarında toplumsal dinamikleri şekillendirmekte ve bu bağlamda kentsel politikada yaratabildikleri etki ölçüsünde kentsel dönüşümde etken olabilmektedirler.

Kentsel dönüşüm süreçleri, dinamik bir yapı gösterir. Süreçlerde aktörler arasındaki ilişkiler hem aktörlerin hem de kentsel dönüşüm alanının değişim ve dönüşümünü sağlar. Bu durum kentsel alandan yola çıkarak oluşan sosyal ilişkinin, aktörler arasında yaşanan iletişim ve etkileşimin, fiziksel olarak kentsel alanın dönüşmesini sağlaması olarak açıklanabilir.

Her kentsel dönüşüm süreci kendine özgü eylemler bütünüdür. Bu süreçte yer alan eylemler planlı ve çok aktörlüdür. Buna göre kentsel dönüşümde yer alan aktörler aşağıdaki gibidir (Hague, 2004).

- İdari aktör (yerel yönetimler, merkezi yönetim, üniversite, enstitü vb. akademik birimler, kamu kurum ve kuruluşları),
- Finansal aktör (özel sektör; gayrimenkul geliştirme şirketleri, inşaat firmaları, mimarlık ve tasarım ofisleri, sigorta şirketleri),
- Sosyal aktör (sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, dernekler, yerel-bölgesel-ulusal gönüllü kuruluşlar),
- Dönüşüm bölgesi hak sahipleri ve yerel halk.

Bu aktörlerin ortaklık tiplerine baktığımız zaman, Türkiye'de en sıklıkla uygulanan kamu gücünün dönüşümdeki baskın tutumu, dolayısıyla daha çok kamu-kamu sektörü ortaklığıdır. Bu noktada T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Belediyelerin iş birliği ile yapılmış olan birçok dönüşüm örneği mevcuttur. Ayrıca kamunun ekonomik açıdan serbest piyasa koşullarını düzenleme hatta bu yönde yaşanacak gelişim ile dönüşümü kentsel rant aracına dönüştürebilmek amacıyla kamu- özel sektör ortaklığı da kullanılan bir diğer ortaklık türüdür. Bu ortaklık modellerinde halkın söz hakkının olmamasının projelerin işlevsellik ve güvenilirliklerini azalttığı aşikardır. Oysa İngiltere'de, politik çıkarlar arasında erişilen bir uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkmış, etkin kentsel dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilebilmesi için kamu yönetimi ve özel sektör arasında daha yakın bir bağlantının ve yerel halkın doğrudan katılımının gerektiği sonucuna varılmıştır (Mccarthy, 2005). Bu modelin amacı, rant sektörünün yarattığı kentsel tahribatı en aza indirip kentsel dönüşüm kalitesini artırmaktır.

Bu noktada, Türkiye'de yaşanmakta olan kentsel dönüşümün insanı ve toplumu dışlayan, yalnızca yapı stokunu artı-

arak kentsel rantı artıran bir araca dönüştüğünü ifade eden Görgülü, dönüşümün kent yenileme ile sınırlı kalarak tarif edildiğini, günümüzde uygulanan biçimi ile dönüşümün "yapsat" yerine "yık yap" modeline dönüştüğünü tespit etmektedir. Buna karşın dönüşümün koruma, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma, soylulaştırma, yaşam kalitesini yükseltme gibi birçok kavramı kapsadığını, yalnızca fiziksel mekândaki değişimi değil sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal alandaki değişimi de ifade ettiğini belirtmektedir. Çok aktörlü ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm modellerine ihtiyaç duyulduğunu hatırlatan Görgülü, Kentsel Dönüşüm 2004 Sempozyumu'ndan yola çıkarak vurguladığı noktaları şu şekilde özetlemektedir (Görgülü, 2005):

- Kentsel dönüşüm, Türkiye'de ihtiyaç duyulan yeni planlama anlayışında bir araç olabilecektir.
- Fiziksel mekândaki değişimin sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal alandaki değişim ile desteklenmesi yerel halkın sürece katılımını artıracaktır.
- Kentsel dönüşümde ilk deneyimler; küçük ölçekli projeler ile başlamalı ve tüzel kişiliğe sahip az aktörlü bir yapı izlemelidir.
- Dönüşüm sürecinde projenin tutarlılığı, uygulanabilirliği ve esnekliği önem arz etmektedir.
- Dönüşüm alanlarının kendine özgün koşullarından dolayı alanların kendi dinamikleri ile şekillenen dönüşüm modelleri oluşturmak gerekir.
- Projeye tüm aktörlerin finansal olarak katılımı sağlanmalı ve projeden beklentiler net olarak ortaya konulmalıdır.
- Kamu ve özel sektör birlikteliği proje risklerini azaltmaktadır.
- Projenin önderi kamu adına yerel belediye olmalı ve proje başlangıcı için altyapıyı hazırlayarak ortaklığı başlatmalıdır.

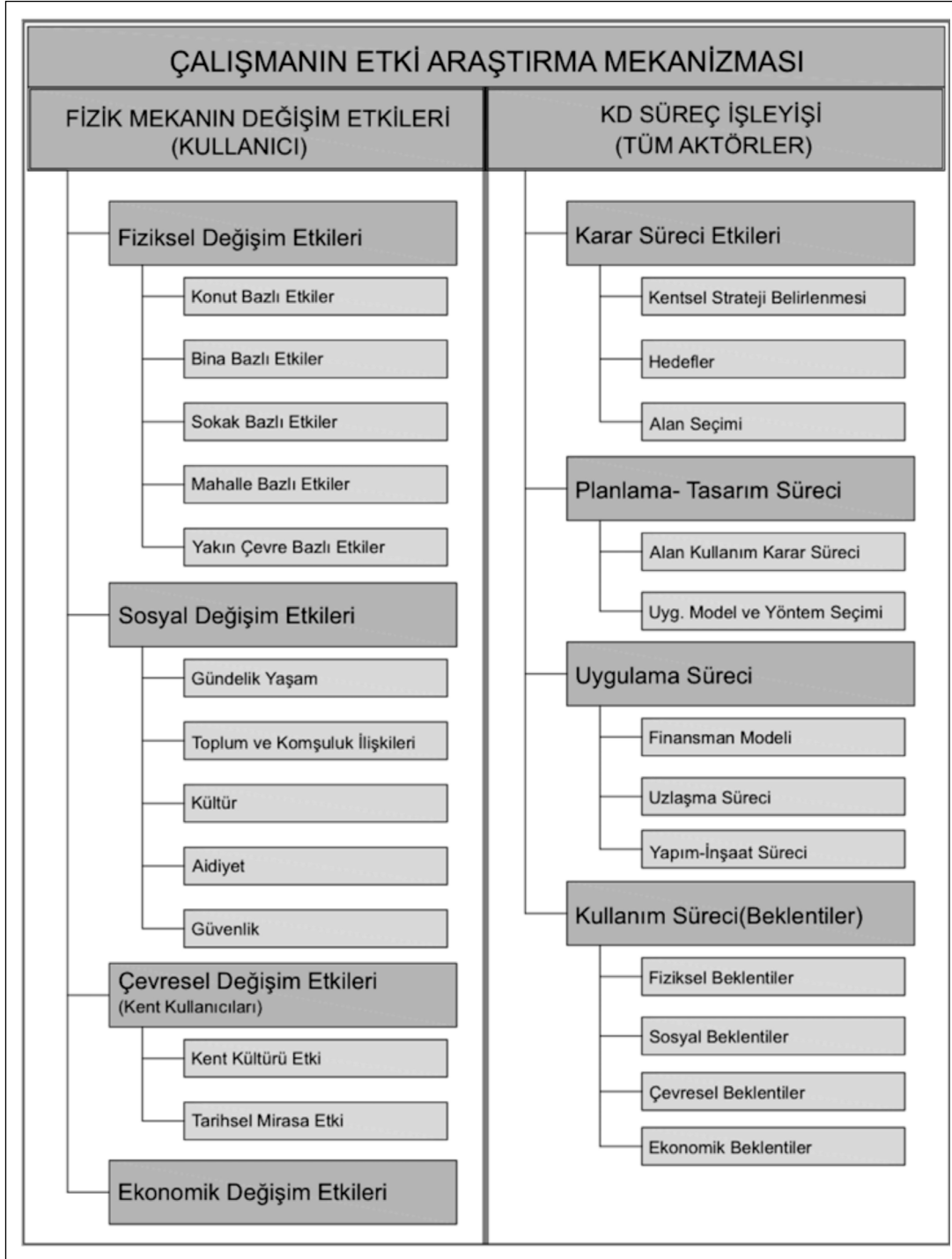
## SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN ÇALIŞMASI VE KAPSAMI

Makale için 2015 yılı ocak ayında kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Kayseri Sahabiye Mahallesi'nin seçilmesinin nedeni 51 hektar alanlık büyüklüğü ile İç Anadolu'da bulunan kentlere kıyasla büyük bir dönüşüm alanı olmasıdır. Ayrıca Kayseri kent merkezinde bulunan ve Cumhuriyet döneminin ilk apartman konutları olarak kentin kendine özgü karakterini yansıtan bu alan, Selçuklu dönemine ait birçok tarihi mirası içinde barındırması ile kentsel dönüşümün alanın niteliğine uygun yapılabilmesi açısından sorunlu bir noktaya işaret etmektedir. Alanın bu özelliklerinin yanı sıra dönüşüm projesinin aynı yıl açılan yarışma ile elde edilmesinin birçok eleştiri ve itiraza sebep olması sürecin irdelenmesi açısından uygun görülmüştür.

Alan çalışması için ise Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin teslim edilen birinci etabı ve yapımı henüz devam eden ikinci etap kısmı seçilmiştir. Bu alanların seçilme nedeni birinci etabın teslim edilmiş olması ve kullanıcıya ulaşımın kolay olması ile ikinci etap hak sahiplerinin büyük çoğunluğu ile uzlaşma sağlanmış ve dönüşümün etki araştırmasına konu olan parametrelere sağlıklı veri ulaşımının sağlanmış olmasıdır.

Türk Dil Kurumu'na göre "etki" bir kimse veya nesnenin başka bir kişi veya şey üzerindeki gücü, başka bir deyiş ile bir etken veya bir sebebin sonucu olarak tanımlanmaktadır.

Roberts'a göre, kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanan kentsel dönüşüm; yeni kentsel alan-



Şekil 2. Çalışmanın etki araştırma mekanizması.



ların planlanmasından ziyade, mevcut yerleşilmiş kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir (Keleş, 2006).

Ülkemizde uygulanmış dönüşüm projelerinin kentsel ölçekte olumsuz etkilerinin görülmesinin ardından kentsel dönüşümün yalnızca bir fiziksel planlama çalışması gibi ele alınamayacağı bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır. Dönüşümlerin fiziksel ve çevresel etki düzeyleri olduğu gibi aslında toplumsal, sosyal, ekonomik etki düzeyleri de mevcuttur. Bununla birlikte dönüşüm projelerinin karar aşamasından, planlama/tasarım, uygulama/uzlaşma ve sonuçta kullanıma kadar tüm aşamalarında süreç yönetimi ve yönetiminin projenin amacına uygunluk ve hedefe ulaşmada etkili olduğu gözlemlenmiştir. Bu etki düzeylerinden yola çıkarak makalede iki temel etki araştırma mekanizması yürütülmüştür. Bunlardan ilki kentsel dönüşüm ile mevcutta yaşanan ve gelecekte yaşanacak olan fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik değişimlerin yarattığı etkilerdir. Araştırmaya konu olan diğer etki mekanizması ise kentsel dönüşümün bütünüyle süreç işleyişinde karşılaşılan aksaklıklar ya da problemlerin tespiti ve bunların birbirlerine ve sürece olan etki mekanizmalarıdır (Şekil 2).

## YÖNTEMSSEL ÇERÇEVE

Araştırmanın alan ve durum çalışma yöntemi olarak uzlaşma sağlanan ve çalışma sürecinde de uzlaşması devam eden mülk sahipleri ile anket çalışması yapılmasına karar verilmiştir. Ancak bu noktada Sahabiye Mahallesi'nin Kayseri'nin en eski mahallelerinden biri olması ve mülk sahiplerinin çoğunun vefat etmiş olması, onların yerine varislerinin bulunması ve bunlara ulaşılabilirlik olanaklarının oldukça kısıtlı olması bakımından vazgeçilmiştir. Bunun yerine mevcut mülkler adına uzlaşma sürecine katılmış ve teslimi yapılan birinci etabı halihazırda kullanan hak sahiplerine ulaşılmış ve hazırlanan anket çalışmasıyla dönüşüm öncesi ve sonrası ile ilgili görüş ve düşünceleri alınmıştır. Anket güvenilirliği doğrultusunda alan konut sayısının yaklaşık %10'una denk gelen 60 hane sayısı dikkate alınarak anket tamamlanmıştır. Yapılan anket sonuçlarına göre içeriden seçilen 11 kişi ile derinlemesine görüşmeler yapılarak detaylı veri alımı sağlanmıştır.

Hazırlanan soru kartlarının içerikleri temelde ikiye ayrılmaktadır. Bir kısım sorular mevcut alanın analizine ilişkin sorular olmakla birlikte proje sürecine dair sorular da mevcuttur. Soru kartlarında karma yöntem uygulanmıştır. Kartlarda açık uçlu sorular ve likert yöntemi ile hazırlanan sorular yer alırken, belirli bölümlerde anket şeklinde yürütülmüştür. Karma yöntem ile alınan cevaplarla mevcut alana ilişkin fiziksel, sosyal ve çevresel veriler toplanmış, bunların yapılacak olan projede karşılıkları aranmak sureti ile dönüşümün etkileri irdelenmiştir. Ayrıca açık uçlu sorularla da süreç değerlendirmesi yapılmıştır. Derinlemesine görüşmeler ses kayıt cihazı ile kaydedilmiş ve elde edilen cevaplar metin haline çevrilip "text mining" yöntemi kullanılarak

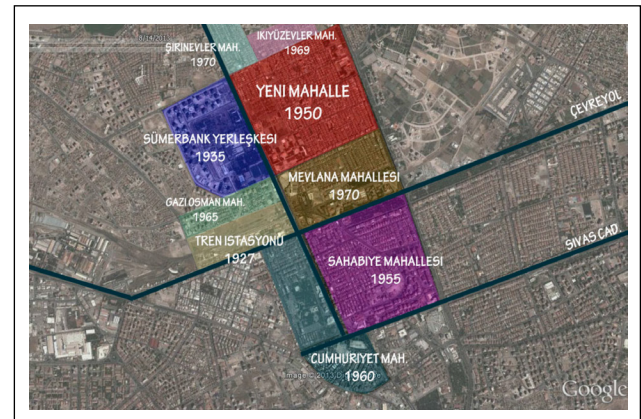
araştırma için veriler elde edilmiştir. Bu verilerden yola çıkarak makalede, Kayseri kentinde yaşanan değişim olgusu, Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşümündeki fiziksel değişim ve bunun getireceği sosyolojik etkilerinin yanı sıra, hak sahipleri ve konut kullanıcıları açısından süreç işleyişi ve yaşanan aksaklıklar göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

## KAYSERİ SAHABİYE MAHALLESİ TARİHSEL ARKA PLANI

Sahabiye kentsel dönüşüm alanına ait çalışmaya geçmeden önce Kayseri kentinde modern konuta geçiş sürecinde yapılan ilk apartman blokları ile kent belleğinde mekânsal ve yaşamsal olarak nitelikli bir yere sahip olan Sahabiye Mahallesi'ni tüm tarihsel referansları ile tariflemek makalenin kavranabilmesi açısından elzemdir.

İsmi Sahabiye Medresesi'nden alan mahalle; İstasyon Caddesi, Prof. Fevzi Fevzioglu Caddesi ve Ahmet Paşa Caddesi'nin arasında kalan alanda yer almaktadır. Mahalle, güneyinde yer alan Sahabiye Medresesi ve diğer yapıları ile Cumhuriyet Meydanı'nı tarifleyen alana sınır oluşturmaktadır. Mahalle'nin kuzeybatısında yine Selçuklu döneminden kalan, Kayseri'nin eski yapılarından Hacı Kılıç Cami ve Medresesi ile batısında Wyndham Oteli (eski adıyla Hilton Oteli/Almer Alışveriş Merkezi) (2000) ve Mimar Sinan'a ait Kurşunlu Cami (1576) yer almaktadır. Mahallenin güneyinde Cumhuriyet Meydanı ve onu sınırlandıran eski iç kale surları (6. yüzyıl) mevcuttur (Şekil 5).

Kayseri'nin 20. yüzyıl konut alanları talep ve gelişimlere göre değerlendirildiğinde sanayi-göç ekseninde okumak mümkündür. Bu anlamda Tayyare Fabrikası (1926) ve Sümerbank Bez Fabrikası (1935); çevresinde konut oluşumunu tetikleyen iki temel sanayi kuruluşudur. Başta lojman, bekar apartmanı gibi barınma problemi için çözümler bulunmuş ancak, kentte özellikle 1950 yılı sonrasında sanayi girişimlerinin özel girişimlere kayması ile kente göç dalgası şeklinde etki yaratmıştır (Şekil 3).



Şekil 3. Sahabiye Mahallesi kent içi konumu ve yakın çevre mahalle yerleşimleri.



**Şekil 4.** Alanda yıkılan bir yapı yerine yapılan işlev değiştirilmiş bina örneği (Eldek, 2012).

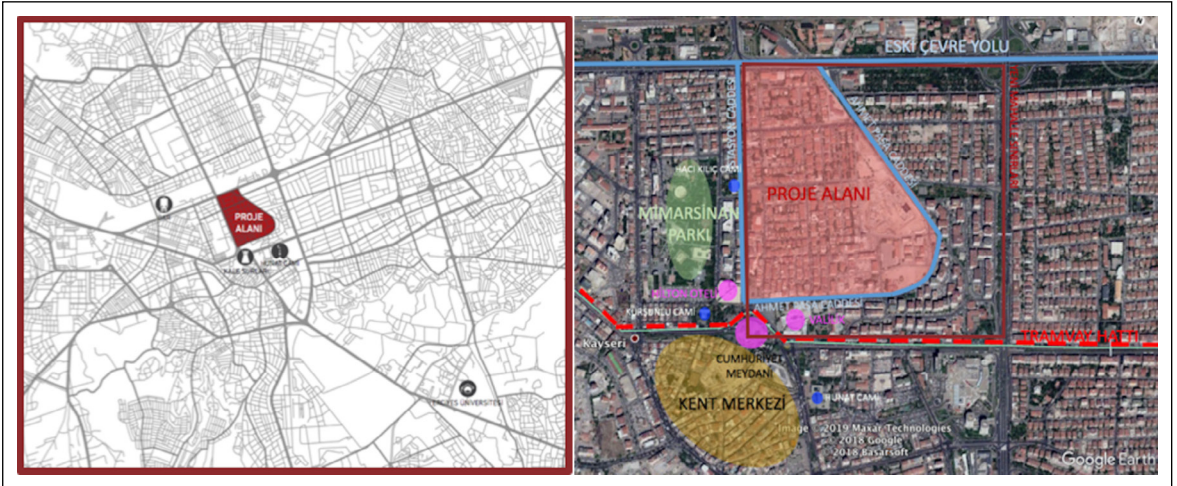
Kayseri'nin planlama sürecinde Sahabiye Mahallesi 1950 yılı sonrasında gelişim göstermiştir. 1930-1950 döneminde İstasyon Caddesinde inşa edilen kamu yapıları mahallenin de gelişimini hızlandırmıştır (Oral, 2006). Alandaki ilk yapılaşma belediye tarafından inşa edilen bloklar olmuştur. Aru planı ile kamulaştırıp yıkılan geleneksel yapıların sahipleri için inşa edilen yapı blokları iki katlı yaklaşık 80-100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bahçeli olarak tasarlanmıştır (Eldek, 2012).

1960-1980 yılları arasında Sahabiye Mahallesi'nin konut

alanı olarak kent merkezinde ve mekânsal gelişmenin merkezinde kalması sebebiyle kentte oldukça popüler bir dönemi yaşadığını görmekteyiz. 1990 yılı sonrası mülk sahipleri konutlarını kiraya vererek üst gelir grupları için yeni oluşan konut bölgesi olan Alpaslan Mahallesi'ne taşınmıştır. Üst gelir grubunun alanı boşaltmasıyla ve yerine yerleşen orta ve dar gelirli kesimin bölgede çoğunlukla kiracı olması sebebiyle yapılar yıpranmaya başlamış, alan zamanla önemini kaybetmiştir. Ayrıca bölgenin kent merkezinde oluşu yapılarda fonksiyon değişikliğine de sebep olmuştur. Özel eğitim kurumları, çeşitli sağlık klinikleri ve bazı kurumsal firmaların yapıları dönüştürdüğünü, yer yer yıkılarak yeni bina inşa edildiğini görmek de mümkündür (Şekil 4).

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı Kayseri kent merkezinde kuzeyde Eski Çevre Yolu, güneyde Cumhuriyet Meydanı, Ahmet Paşa Caddesi ve İstasyon Caddesi arasında kalan alandır. Mahallenin kuzeyinde yer alan Fatih Mahallesi de dönüşüm alanına dahildir (Şekil 5).

Dönüşüm alanı kentin yönetim ve merkezi iş alanına bitişik, erişilebilirliği oldukça yüksek bir konumda yer almak-

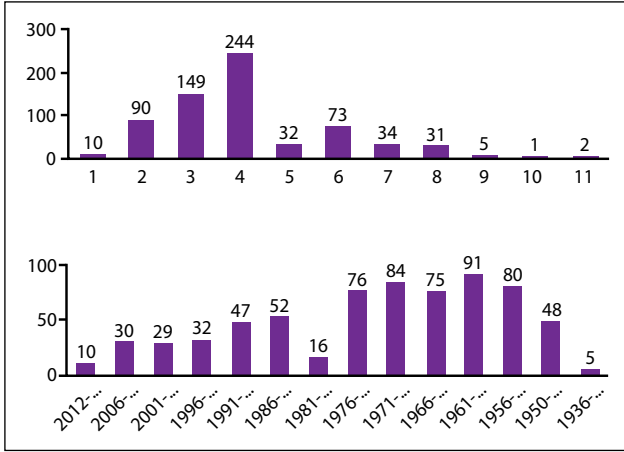


**Şekil 5.** Sahabiye Mahallesi kentsel dönüşüm alanı.

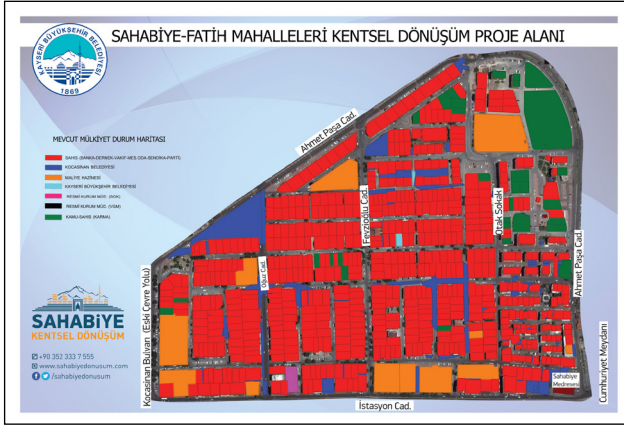


**Şekil 6.** Kentsel dönüşüm alanının hava fotoğrafı ve yakın tarihi çevre ile ilişkisi (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı<sup>1</sup>, Erişim: Şubat 2020).





**Şekil 7.** Alandaki yapıların katlara (üstte) ve yapım yıllarına göre (altta) dağılımı (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Erişim: Şubat 2020).



**Şekil 8.** Sahabiye Mahallesi mülkiyet durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Erişim: Şubat 2020).

tadır. Ayrıca Kayseri kentine özgü Selçuklu tarihinin yoğun bulunduğu tarihi sit alanı ve korunması gereken tescilli yapılarla sivil mimarlık örneklerinin iç içe geçmiş vaziyette bulunması alan üzerindeki dönüşüm baskısını artırmaktadır (Şekil 6).

Kentin modern dönem ilk apartman konutlarının yer aldığı yapıların mahalle içindeki dağılımına göre 1960'lı yıllarda onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uygun olarak yoğunlukla 3-4 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Yapım yıllarına göre değerlendirdiğimiz zaman ise 1950-1980 yılları arasında yoğun yapı üretiminin olması ile birlikte mahalledeki imar faaliyetleri günümüze kadar devam etmiştir (Şekil 7).

Sahabiye Dönüşüm Projesi alanı 817 adet parselden ve toplamda 515.246 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Alanın mülkiyet

durumu incelendiğinde ise çoğunlukla şahsa ait olduğu görülmekle birlikte Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kocasinan Belediyesi, Maliye Hazinesi ve vakıflara ait parseller de bulunmaktadır (Şekil 8).

## SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI VE SÜRECİN İRDELENMESİ

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ulusal yarışma yolu ile tasarlanmış ve uygulanmış olması sebebiyle özel bir öneme sahiptir. 2014 yılında ilan edilen yarışmanın kapsamı, türü, jürisi ve şartnamenin uygunsuzluğu gibi birçok konuda tartışmalar olsa da yarışma Şubat 2015'te Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından sonuçlandırılmıştır. Yarışma neticesinde seçilen üç proje Ocak 2016 tarihinde "halk oylamasına" sunulmuştur. Seçilen proje uygulama ve revizyon aşamasına alınmıştır. Tasarım ve planlama süreci devam ederken diğer yandan 16.01.2015 tarihinde alınan Meclis kararının akabinde 30.07.2015 tarihinde Bakanlar Kurulunun kararıyla 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi gereğince "Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmiştir. Bu kanun çerçevesinde dört etap olarak ilan edilen alan, uygulama aşamasına geçildiğinde beş etap olarak yenilenmiş ve 5393 sayılı Belediye Kanununun dönüşüm ile ilgili yetersizlikleri sebebiyle her bir dönüşüm etabı 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yeniden revize olarak ilan edilmiştir.<sup>1</sup>

Planlama döneminde tasarım ve revizyon işlemleri devam ederken diğer yandan sahadan veri toplama ve değerlendirme süreci devam etmiş ve aynı zamanda "Dönüşüm Uygulama Esasları" belirlenmiş ve uzlaşma süreci başlamıştır. Sahabiye Mahallesi kentsel dönüşüm alanı birinci etap uzlaşma görüşmeleri 2016 yılı kasım ayında başlayarak, 2017 yılı ocak ayına kadar devam etmiştir. Kısa sürede tamamlanan görüşmeler neticesinde Haziran 2017 tarihinde birinci etap alanı mevcut binaların yıkımına başlanmıştır. Alanın dönüşümüne hazırlanmasının ardından Kasım 2017 tarihinde yerel yönetim tarafından dönüşümün yapım ihalesi gerçekleştirilmiştir. Aralık ayında gerçekleştirilen sözleşme ile yapım faaliyetine başlanmıştır. Hızla devam eden yapım süreci sırasında ikinci etap alanı belirlenmiş ve projede yapılan revizyon ile birinci etap blok ve kat sayısı artırılarak ikinci etap hak sahiplerinin de birinci etapta bulunan konutlardan yer verilmesi ile dönüşümde alan kazanımı sağlanmıştır. Birinci etap ikinci kısım olarak adlandırılan alanın uzlaşma süreci Eylül 2018 tarihinde büyük çoğunluğu tamamlanarak sonlandırılmıştır. 2018 yılı sonunda ülke genelinde yaşanan ekonomik kriz kentsel dönüşüm sürecini de olumsuz etkileyerek yapım sürecinde aksaklıklar meydana getirmiştir. Aralık 2018 tarihinde başlayan duraksama ile hak sa-

<sup>1</sup> "Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm" alanı ve projesine ait görseller Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan dijital fotoğraflar ve sunumlardan derlenerek hazırlanmıştır.

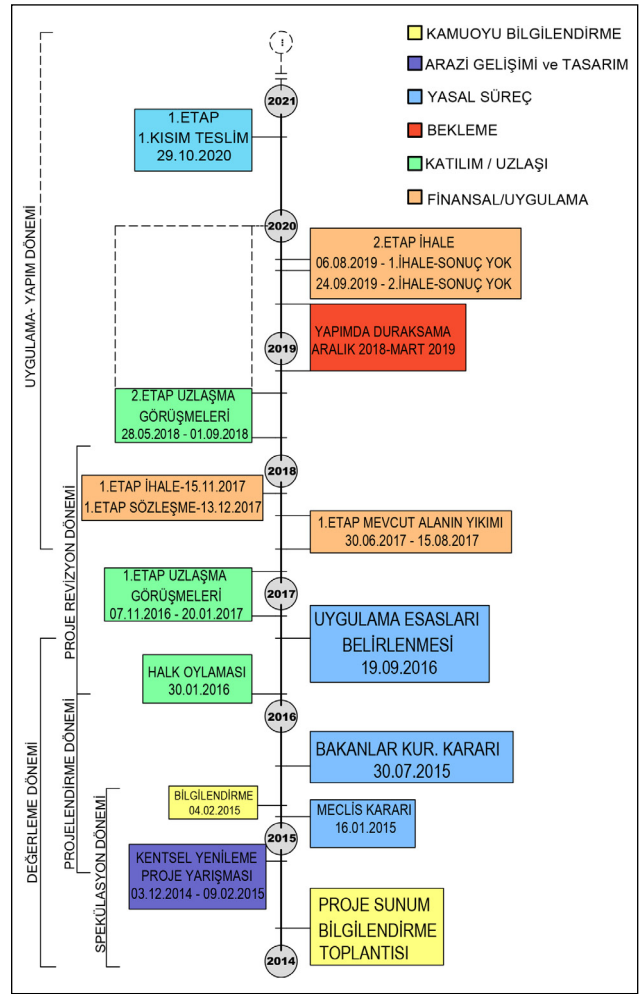
hiplerinde oluşan tedirginlik ve endişe idareye olan güven ortamını zedelenmiştir. Mayıs ayına kadar boşaltılması idarece belirtilen ve tapu devir işlemleri gerçekleştirilen ikinci kısım hak sahiplerinin bir kısmı bu bildiriye istinaden alanı terk etmiştir. Ancak 18.01.2019 tarihinde kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik çıkarılan tasfiye ve devirlerle alakalı KHK'ya istinaden yüklenici firma başvuruda bulunmuş ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tasfiye/devir reddedilmiştir. Mart 2019 tarihinde göreve gelen yeni yerel yönetimin girişimleri ile kriz çözümlenmiş ve inşaat kaldığı yerden devam etmiştir. Yapımının iki yıl sürmesi ve 2019 yılında birinci etabın teslim edilmesi planlanan binalar sorununun çözülmesinden ardından 29 Ekim 2020 tarihinde teslim edilmiştir.

Buna göre sürecin dört temel evrede şekillendiğini görmek mümkündür. Bunlar; spekülasyon ve devamında karar alma dönemi, planlama/tasarım ve revizyon dönemi, değerlendirme, uzlaşma ve yapım-inşaat gibi aşamaları barındıran uygulama dönemi ve son olarak teslim ve kullanım dönemi. Şekil 8'de görüldüğü gibi bu dönemler çoğunlukla birbirini takip eden basamaklar olduğu gibi geri beslemelerin de yer aldığı karma bir süreci de tarif etmektedir (Şekil 9).

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi karar ve tasarım aşamasında dört etap olarak planlanmış, ancak uygulama aşamasında yaşanabilecek problemler öngörülerek beş etaba ayrılmıştır. Gelinek noktada bu etaplardan birinci etap birinci kısım teslim edilmiş, birinci etap ikinci kısım inşaatına henüz başlanmıştır. Beş etaba ayrılmış olan proje uygulanabilirlik ve finansal sebeplerle bugün sekiz etaba bölünmüş durumdadır.

Yarışma sonucu elde edilen projede 51 hektar olarak belirlenen alan; ticaret, ofis, konut, rezidans olacak şekilde karma fonksiyonları içermektedir. Alan genel olarak kentin önemli yeşil alanlarından olan İsmet İnönü Parkı ile Cumhuriyet Meydanı arasında yeşil bant ve sosyal donatı imkânları sağlayarak bu alanların birbiriyle ve kentle ilişki kurması hedeflenmiştir. Böylece Cumhuriyet Meydanı ile buluşan yeşil alan sürekliliği sağlanmıştır. Alanda sıklıkla dile getirilen ulaşım problemleri için, planlanan yeşil bant çevresinde ana aks oluşturmak üzere yenilenmiş bir ulaşım ağı önerilmektedir. Önerilen projenin güney kısmında Meydan'a bakan alanda kentin ilk planlama çalışmalarını yapan Albert Gabriel'in 19. yüzyılın sonlarında oluşturduğu Kayseri Haritası referansı ile eski sokak dokusu canlandırılmaya çalışılmıştır. Sokak dokusu kurgusu ile tarihi eserler ortaya çıkarılmış ve bunların çevresinde Kayseri geleneksel konut dokusuna atıfta bulunan, içerisinde ticari birimlerin yer aldığı az katlı birimler tasarlanmıştır. Kent dokusundaki yapı yüksekliğini korumak amacıyla Cumhuriyet Meydanı'ndan Çevre Yolu doğrultusunda yapı yoğunluğu ve yüksekliği artırılmıştır (Şekil 10).

Proje alanında altı tipte yapı türü oluşturulmuştur. Tip 1 olarak belirtilen ve Kayseri Evleri konsepti ile tasarlanan



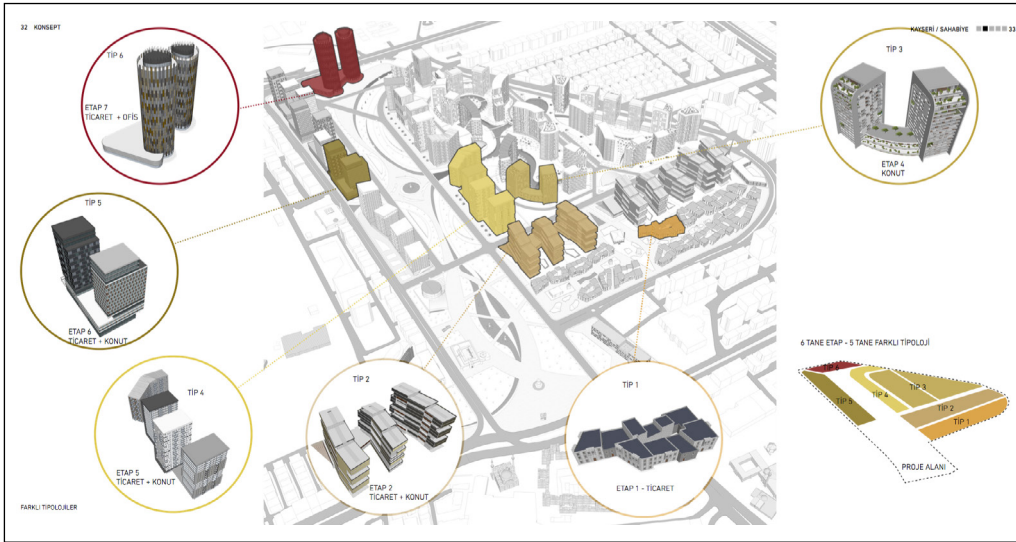
Şekil 9. Dönüşüm süreci zaman çizelgesi.

ticari birimler sokak algısı oluşturabilmek için organik formda yerleştirilmiştir. Tip 2 olarak belirlenen yapılar ise alt kısımları büyük ticari birimlerden oluşan, üst katlarda yoğunluklu olarak 3+1 ve 4+1 kullanımına uygun konut blokları olarak tasarlanmıştır. Tip 3 ve Tip 4 olarak geçen yapılar 2+1, 3+1, 4+1 opsiyonları ile daha çok alandaki konut kullanıcılarını yerleştirmek üzere düşünülmüştür. Tip 5 rezidans ve ofis işlevinin karma kullanıldığı yapılar olarak tasarlanmıştır. Son olarak Tip 6 olarak üretilen ikiz gökdenlen bloklar kentin prestijli iş merkezi olarak düşünülmüştür (Şekil 11).

1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına göre "Blok-nizam 4 kat", "Blok-nizam 8 kat" ve "Kütle-nizam" yapılaşma izni bulunan alanın toplam inşaat alanı 632.971 m<sup>2</sup>'dir. Bunun 403.405 m<sup>2</sup>'si konut, 134.468 m<sup>2</sup>'si ticaret kullanımına aittir. Dönüşüm projesinde önerilen toplam inşaat alanı ise 1.152.415 m<sup>2</sup> olup, bunun 646.023 m<sup>2</sup>'lik alanı konut kullanımı olarak önerilmişken, 479.888 m<sup>2</sup>'lik alan ticari ve ofis karma kullanım alanı olarak önerilmiştir. Buna göre; toplam inşaat alanı artışının %82 olduğu alanda konut alanı ve ticari alan artarken sosyal donatı alanı ve yeşil alan



**Şekil 10.** Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Erişim: Şubat 2020).



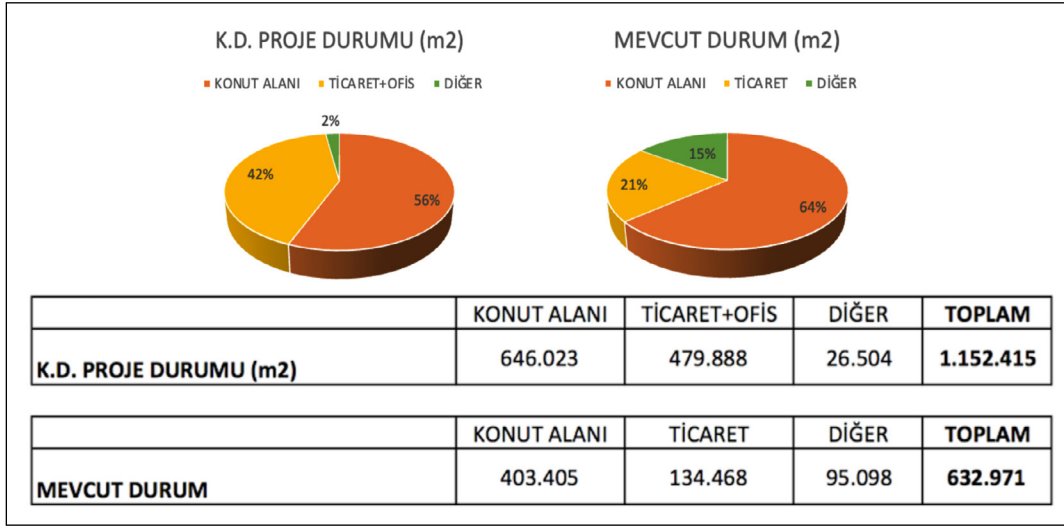
**Şekil 11.** Kentsel Dönüşüm Projesindeki bina tipolojileri (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Erişim: Şubat 2020).

gibi fonksiyonların alan bazında düştüğünü görmekteyiz (Şekil 12).

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulamasının teslim edilen birinci etap projesi toplamda beş blok ve iki bazadan oluşmaktadır. Blokların her biri içerisinde büyüklükleri 85 m<sup>2</sup>'den 186 m<sup>2</sup>'ye kadar birbirinden farklı büyüklükte 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere üç konut tipi yer almaktadır. Toplamda 132.000 m<sup>2</sup> alana sahip olan etapta 55 iş yeri bulunmaktadır. Yapımına yeni başlanan ikinci etap ise üç blok ve bir bazadan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 70.000 m<sup>2</sup> olan projede müteahhit ile kat karşılığı olacak şekilde anlaşılmıştır. Bu sebeple "Sahabiye Adress" adında iki blok daha inşa edilecektir. Üçüncü etap ile ilgili ihale çalışmaları ise sürdürülmektedir (Tablo 1, 2).

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşümünün uygulaması Kayseri Büyükşehir Belediyesi bünyesinde kurulan İmar A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Projenin uzlaşma sağlanan etaplarından ancak biri tamamlanabilmiş, uzlaşması sağlanan diğer etabın yapım aşamasına henüz geçilmiştir. Birinci Etap Projesi ihale gereği İmar A.Ş. tarafından hak ediş usulüyle yapılmıştır. Ancak devamında yapılan ikinci ve üçüncü etap yapım ihaleleri kat karşılığı müteahhit firmaya verilmiştir. Buna göre; mevcut alanda yıkımı gerçekleşen 63 bina yerine beş blok ve iki baza yapılarak alan yaklaşık iki kat artırılmıştır. Yapılan 622 konut ve 55 yerinden kalan konut ve iş yerleri uzlaşmada ikinci etap hak sahiplerine de sunulmuş ve bu projeden uzlaşma sağlayan hak sahipleri de taşınmazlarını teslim almışlardır (Şekil 13).





Şekil 12. Mevcut ve dönüşüm alanları üzerinden toplam inşaat alanı ve fonksiyon analizi

## ETKİ MEKANİZMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### Fiziksel Mekânın Değişim Etkileri

Çalışmanın birinci bölümünde yer alan sorgulama, mevcut durumun ne olduğu ve sürecin sonucunda olması planlanan projenin olabilecek fiziksel etkilerini araştırmak üzere hazırlanmıştır. Fiziksel mekânın değişim etkisinin araştırıl-

dığı bu bölümde değerlendirme için hedef kitle kullanıcılar arasından seçilmiştir. Çalışmanın bu bölümünden elde edilen verilere göre;

### Fiziksel Değişim Etkileri

Konut bazlı etki değerlendirmesinde; kullanıcılarının var

Tablo 1. Birinci ve ikinci etap konut tipleri ve büyüklükleri

Sahabiye Mahallesi kentsel dönüşüm 1. ve 2. etap konut tipleri										
1. Etap										
	Tip 1	Tip 2	Tip 3	İş yeri adedi	Kat adedi	Konut adedi	Mevcut durumu			
A1 Blok	2+1 (85 m <sup>2</sup> )	2+1 (126 m <sup>2</sup> )	3+1 (154 m <sup>2</sup> )		18	108	Teslim edildi			
A2 Blok	2+1 (85 m <sup>2</sup> )	2+1 (126 m <sup>2</sup> )	3+1 (154 m <sup>2</sup> )		16	96	Teslim edildi			
A3 Blok	2+1 (85 m <sup>2</sup> )	2+1 (126 m <sup>2</sup> )	3+1 (154 m <sup>2</sup> )		19	114	Teslim edildi			
B1 Kuzey	2+1 (95 m <sup>2</sup> )	2+1 (98 m <sup>2</sup> )	2+1 (110 m <sup>2</sup> )		15	90	Teslim edildi			
B1 Güney	2+1 (95 m <sup>2</sup> )	2+1 (98 m <sup>2</sup> )	2+1 (110 m <sup>2</sup> )		15	82	Teslim edildi			
C1 Kuzey	3+1 (148 m <sup>2</sup> )	4+1 (186 m <sup>2</sup> )			17	68	Teslim edildi			
C1 Güney	3+1 (148 m <sup>2</sup> )	4+1 (186 m <sup>2</sup> )			17	64	Teslim edildi			
Ticari alan				55		622	Toplam			
2. Etap										
	Tip 1	Tip 2	Tip 3	İş yeri adedi	Kat adedi	Konut adedi	Mevcut durumu			
A4 Blok	3+1 (156 m <sup>2</sup> )	4+1 (208 m <sup>2</sup> )	4+1 (182 m <sup>2</sup> )	13	17	72	Yapım aşamasında			
	Tip 1	Tip 2	Tip 3	Tip 4	Tip 5	Tip 6	İş yeri adedi	Kat adedi	Konut adedi	Mevcut durumu
D Blok	2+1 (123 m <sup>2</sup> )	2+1 (102 m <sup>2</sup> )	2+1 (104 m <sup>2</sup> )	2+1 (123 m <sup>2</sup> )	2+1 (85 m <sup>2</sup> )	2+1 (231 m <sup>2</sup> )	9	17	140	Yapım aşamasında
E Blok	2+1 (134 m <sup>2</sup> )	2+1 (103 m <sup>2</sup> )	2+1 (95 m <sup>2</sup> )	2+1 (138 m <sup>2</sup> )	2+1 (271 m <sup>2</sup> )	2+1 (411 m <sup>2</sup> )	9	17	126	Yapım aşamasında
							31		338	Toplam

**Tablo 2.** Kentsel dönüşümün birinci, ikinci ve üçüncü etaplarının dönüşüm öncesi ve sonrası alan karşılaştırması

Sahabiye Mahallesi kentsel dönüşüm etap bilgisi						
	Bağımsız bölüm adedi	Bina sayısı	Toplam inşaat alanı	Uzlaşma sayısı	Uzlaşma yüzdesi	Mevcut durumu
1. Etap	512 Bağımsız bölüm	63 Bina	62.000 m <sup>2</sup>	502	%98	Teslim edildi
	622 Konut	55 İşyeri	5 Blok 2 baza	132.000 m <sup>2</sup>		
2. Etap	571 Bağımsız bölüm	88 Bina	42.000 m <sup>2</sup>	541	%95	Yapım aşamasında
	338 Kont	31 İşyeri	3 Blok 1 baza	70.000 m <sup>2</sup>		
	90 Parsel	76 Bina	48.000m <sup>2</sup>	-	%-	İhale aşamasında
	535 Konut	58 İşyeri		58.000 m <sup>2</sup>		

**Şekil 13.** Tamamlanan birinci etabın görünüşü (Kaynak: yenisafak.com.tr Erişim Tarihi: Şubat 21).

olan konutların mevcut fiziksel hali ile mevcut büyüklüğünün yeterli olup, yaşamsal anlamda sıkıntı yaşamadıklarını ancak konutların eski olmasından kaynaklı modern çağın koşullarına uygun olmadığını belirtmişlerdir. Ayrıca konutlardaki mekânların tasarımsal anlamda yeterli olduğunu ifade etmişlerdir. Yeni yapılacak olan konutların ise büyüklük olasılığının hak sahibinin ekonomik durumu ile ilgili olduğu, bu sebeple ekonomik imkânı kısıtlı olup borçlanma hususunda sıkıntı yaşayanların idare tarafından teklif edilen büyüklüğe razı oldukları tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra özellikle 2+1 gibi küçük olan yeni konutların mekânsal anlamda kullanıcıların yaşam kültürlerine uymayacağı vurgulanmıştır. Örneğin; bu konut tipinde yer alan Amerikan tipi mutfak çoğu kullanıcı tarafından kent kültürüne uygun olmaması bakımından eleştirilmiştir.

Bina bazında yapılan etki değerlendirmesinde; Kayseri'nin üçüncü derece deprem kuşağında olduğu ve binaların az katlı düşünülürse depreme dayanıklılığı hususunda problem yaşanmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca yapıların çoğunun inşa sürecinde yapıldığı dönemin yapım teknikleri gereği karma sistem kullanıldığı için sağlam bir temele sahip oldukları tespit edilmiştir. Buna karşın yapılarda özellikle yapıtım eksikliği sebebiyle yapısal anlamda sıkıntıların fazlaca olduğu, bunun da yapıların sağlıklı yaşam koşullarının oluşumuna zemin hazırladığı belirtilmiştir. Ayrıca yapıların eski olmaları sebebiyle enerji verimliliği konusunda oldukça eksik olduğu ancak kullanıcıların bu konuda bilinçli

olmadıkları görülmüştür. Yeni konutlarda ise enerji verimliliği anlamında sürdürülebilirlik konusunun tamamen göz ardı edilmesi projenin planlama ve tasarımsal anlamda en büyük eksikliğidir.

Sokak ve mahalle bazlı etki değerlendirmesinde; özellikle sokak kesitleri incelendiği zaman ulaşım ve otopark anlamında oldukça yetersizdir. Özellikle gündüz saatlerinde alanın kent merkezinde olması ve merkezi iş alanı sınırlarında olması sebebiyle otopark problemi yaşanmaktadır. Otopark problemi yüzünden kaldırım ve yürüyüş yollarının oldukça sıkıntılı olduğuna dikkat çekilmiştir. Yapılan projenin otopark miktarının yoğunluk artmasına karşın alan kullanıcısı için yeterli olacağı ancak kent kullanıcıları düşünüldüğü zaman ulaşım da trafik problemlerinin yoğun yaşanacağı tespit edilmiştir.

#### Sosyal Değişim Etkileri

Komşuluk bağlarının kuvvetli olduğu, güven ortamının sağlandığı ve kültüre bağlı sosyalleşme ve dayanışmanın güçlü olduğu, sosyal demografi öğelerinin benzer olduğu eski mahalle ortamının, yeni projenin getirilerinden olan farklı konut büyüklükleri ile sunduğu farklı yaşam getirilerinin komşuluk ilişkilerini koparacağı, sosyal bütünleşmenin olmayacağı kaygısı her görüşmede kullanıcılar tarafından vurgulanmıştır. Kent kültürü getirilerinden olan ev içi toplantıların azalacağı görüşü belirtilmiştir. Gündelik yaşam pratiklerinin aynı çevrede olmasına karşın yaratacağı uyumsuzlukları ve sosyal bozukluklarının alan aidiyetini ciddi anlamda sağlayamayacağı ihtimali yüksek görülmüştür. Yeni durumun alan güvenliği sağlaması dışında karşılıklı güven duygusunu azaltacağı belirtilmiştir. Ayrıca az yoğunluklu bir konut dokusundan çok yoğunluklu bir yaşama geçiş kullanıcılarında ciddi manada güvenlik endişesine yol açmıştır.

#### Çevresel Değişim Etkileri

Çevresel etki değerlendirmesi yapılırken kentsel dönüşüm alanının kent merkezinde olması ve büro, ofis vb. hizmet sektörü tarafından yoğunlukla kullanılan bir alan olması bakımından alan kullanıcısı dışında kent kullanıcıları tarafından da değerlendirilmesi alınmıştır. Spesifik yürütülen bu araştırma için alanda iş yeri sahibi olan kullanıcılarla ve proje yürütücüsü olan Kayseri Büyükşehir Belediyesi yet-



kilileriyle görüşülmüştür. Yapılan değerlendirmeye göre; mevcutta çok çeşitli sektörler tarafından hem ticaret hem de ofis olarak kullanılan alanın dönüşüm sonrası projede özellikle zemin kotlarda geliştirilen ticaret, alışveriş imkânları ve sosyal alanları ile kent kullanıcılarının da sıklıkla kullanacağı bir yer olacağı belirtilmektedir. Bu noktada projenin henüz bu aşamasında olmasa bile gelecek vizyonunda özellikle alan dönüşümü bütünüyle tamamlandığında kente katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bugüne kadar yapılan ve uygulanan kent planlamasında göz ardı edilmiş kültürel mirasın da yeni proje ile birlikte kentte fark edilir bir hale getirilmesinin kentin tarihsel kültürünün devamı olması açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından tarihsel mirasın korunması konusunun fazlaca önemsendiği ve proje dışında başka hedeflerinin olduğu da sıklıkla vurgulanmıştır.

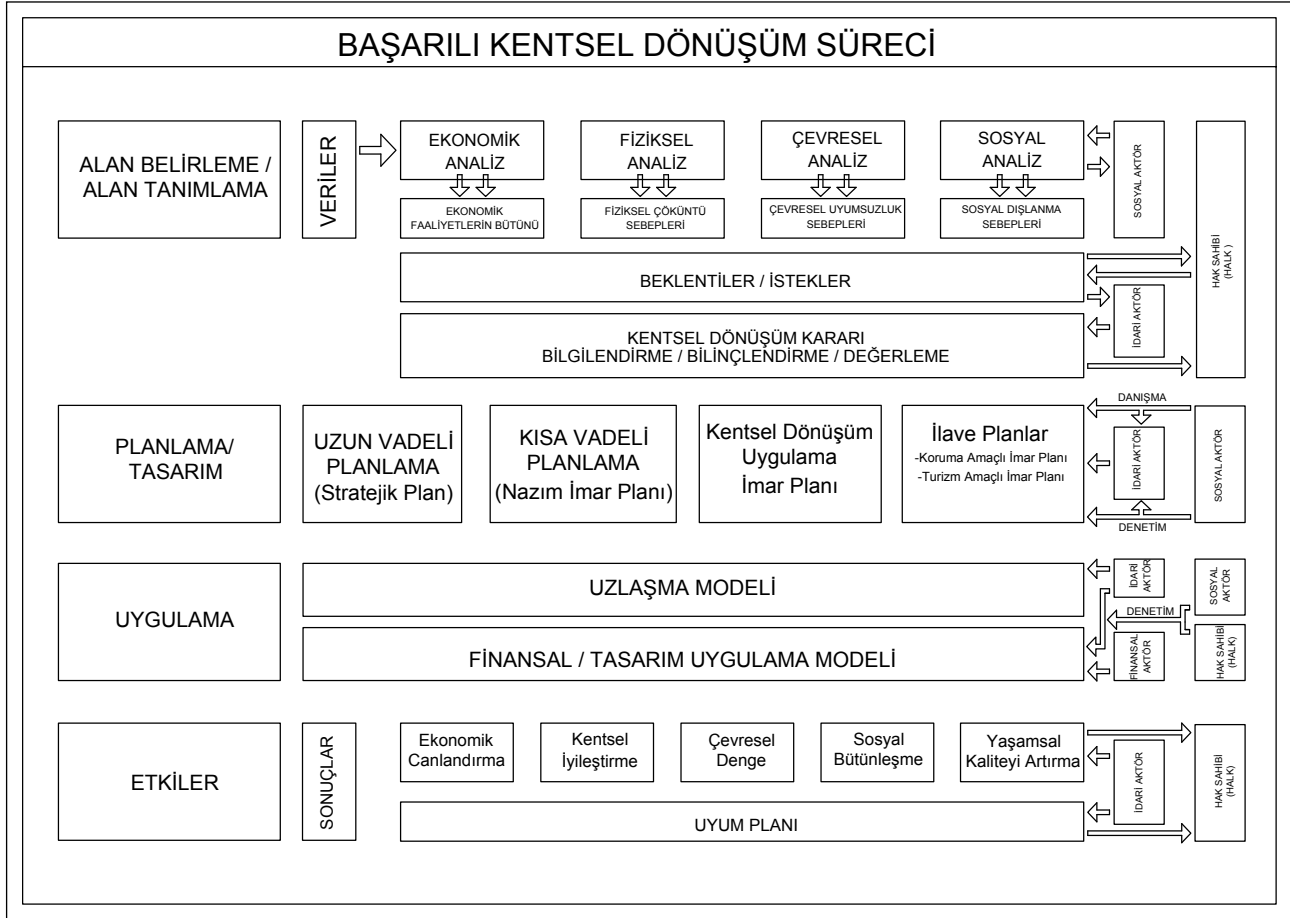
### Ekonomik Değişim Etkileri

Geliştirilen projenin kente sağlayacağı ekonomik etkiler; alanda ofis ve ticari işlevli alan miktarının yaklaşık 3,5 kat artırılması ile hizmet sektörünün alanda artışına işaret etmektedir. Bu da tek yönlü ekonomik büyümenin gelişeceğini göstermekle birlikte özellikle alışveriş yerleri ve kafe gibi sosyal alanların varlığı alanda canlılığı sağlayacaktır. Ancak

festivaller ya da çeşitli sosyal faaliyetler için sinema, tiyatro vb. kültürel alanlara projede yer verilmemesi ve yetersizliği ile bu gelişimin uzun vadede etkin olamayacağı düşünülmüştür. Kullanıcılar açısından ekonomik etkileri ise; dönüşüm projesi ile arsa ve taşınmaz değerlerinde yaşanan artışın beklentinin altında kalacağı yönünde olmuştur. Ayrıca mevcut durumda konutların görevli hizmeti, güvenlik vb. ortak kullanım alanlarına ait aidat giderlerin olmaması ya da çok az olması, buna karşın yeni konutlarda yer alacak her türlü hizmetin aidat giderlerinin olması kullanıcıların görüşme esnasında bilinçli olmadıkları bir durum olarak tespit edilmiştir. Bu sebeple aidat giderlerinin, bakım ve onarım hizmetleri gibi ek maliyetlerin çoğunluğu orta ve dar gelirden oluşan kullanıcılar için olumsuz bir durum yaratması endişesi bulunmaktadır.

### Kentsel Dönüşümün Sürece Yönelik Etkileri

Çalışmanın ikinci bölümünde dönüşümün sürece bakımdan irdelenmesi dönüşüm karar sürecinden uygulama ve kullanım aşamasına kadar dört kademe incelenmiş ve bu basamakların birbirlerine etki faktörleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinin çok faktörlü bir süreç olduğu göz önünde bulundurularak oluşturulan hedef kitle; idari, sosyal, finansal ve halk olarak dört katego-



Şekil 14. Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşümü için Etkin Yönetim Planlama Önerisi.

ride incelenmiştir. Aynı sorular dört kategoride de yer alan farklı aktörlere sorulmuş elde edilen sonuçlar ortak olarak değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm projeleri; kent yöneticileri tarafından kentin bozulmaya uğramış, eskimiş ya da önceden belirlenmiş riskli bölgelerinin yaşamsal koşullarının iyileştirilmesini, yenilenmesini sağlayarak kaybettikleri ekonomik değerin kazandırılması için uygulanan projelerdir. Projeler uygulanırken kenti yönetenlerin sürece dair alacağı kararlar ve bu kararları denetleyen ya da işlevselliğini artırıcı katkı mekanizmaları kurmaları sürecin işleyişinde karşılaşılabilecek problemlerin minimize edilmesi ve dönüşümün hedefine ulaşması açısından oldukça önemlidir.

Özellikle yerel yönetimler eli ile yönetilen kentsel dönüşüm projelerine baktığımız zaman sürecin başından sonuna kadar dört basamak görmek mümkündür. Bu basamaklar zaman zaman birbirini takip eden olgular olduğu gibi çoğunlukla geri dönüşlerle birbirinden beslenen aşamalar olarak da karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Sahabiye Kentsel Dönüşümü üzerinden süreç işleyişi bakımından tüm aktörler üzerinden yapılan araştırmaya göre; özellikle alan belirleme ve karar aşamalarında bilimsel yaklaşım adına katılımın mümkün olduğunca devreye sokulduğu ancak özellikle yaşamsal alanları değişecek ya da ekonomik değerleri değişecek olan halk katılımının yetersiz olduğu görülmüştür.

Sürecin planlama/tasarım aşamasında yarışma yönteminin seçilmesi proje için olumlu bir başlangıç olabileceken alan analizlerinin yetersizliği sebebiyle uygun şartnamenin hazırlanmaması ve yarışma sürecinin yanlış yönetilmesi projeye sağlanabilecek katkıyı engellemiştir. Ayrıca yarışma sonrası oylama ile halk katılımı sağlanmaya çalışılsa da kullanılan oy sayısının alanda yapılan anketlerde karşılık bulmaması bu oylamaya olan güveni zedelemiştir.

Dönüşüm sürecinin uygulama aşamasının ise; benimsenen finans modeli ve değerlendirme yönteminin hak sahiplerini tatmin edici olmadığı, ancak bu konuda istek ve taleplerin kabul edilmediği hatta itiraz yollarının hukuken sıkıntılı olduğu süreç hak sahiplerinin mağduriyetini göstermektedir. Ayrıca tüm sürecin denetimsiz ve desteksiz tek elden yönetilmesi özellikle kullanıcı/hak sahipleri ile uzlaşma konusunda aksaklıkların meydana gelmesine sebep olmuştur. Yapılan değerlendirmeye göre, hak sahipleri ortak planlama ancak noktasal dönüşüm hakkı ile daha karlı bir dönüşüm sağlayabileceklerini sıklıkla vurgulamışlardır.

Projenin tamamlandıktan sonraki kullanım sürecinde fiziksel sosyal ve çevresel etkilerinin yanı sıra kullanıcıların ekonomik yönden nasıl yönetileceğinin belirsizliği ise projenin hedefine ulaşma ya da gelecekte sürdürülebilirliğinin korunmasının mümkün görünmediğini göstermiştir. Sürecin tüm aşamalarında ortak gözlemlenen bir diğer konu ise hiçbir basamağın denetim mekanizmasının olmayışı ve gerekli bilgilendirmeye dair başta hak sahipleri sonrasında

kent kullanıcıları açısından eksiklik olması güven ortamını zedelemiştir.

## SONUÇ

Sahabiye Kentsel Dönüşüm Uygulaması özelinde elde edilen etki değerlendirmesi ile benzer dönüşüm örneklerinde sıkça yaşanan problemleri belirlerken, diğer yandan bu problemlerden çıkarımlar yaparak bir dizi çözüm önerisi getirmek mümkündür. Çevresel ve sosyal risk faktörlerinin değerlendirilip oluşturulan “etkin yönetim planlaması” ile en doğru sonuca en etkili yol haritası izlenerek ulaşmak mümkündür (Şekil 14).

Öncelikle kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek alanın belirlenmesi ve tanımlanmasında sahadan toplanan verilerin farklı ölçeklerde ve farklı kademelerde bağımsız ve objektif analiz yapılmasına imkân sağlanarak, önce mahalle ve semt bazında sonrasında ilçe ve il bazında stratejik planlarla karar verilerek ilan edilmesi gerekmektedir. Bunu yaparken alternatif alan çalışmaları birlikte yürütülmeli, yeni yerleşim alanlarının (konut, ticaret ve sosyal donatı vb.) fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel beklentilere cevap verecek nitelikte büyüklüğü tespit edilmelidir. Bu plana göre; öncelikle dönüşüm alanı tanımlanmasına yönelik bir dizi kriter oluşturulmalıdır. Bu anlamda dönüşüm yapılacak alanın sorunları detaylandırılarak analizler yapılmalı ve mevcut alana yönelik ekonomik faaliyetlerin bütünü, sosyal dışlanma sebepleri, çevresel uyumsuzluklar ve fiziksel çöküntü nedenleri gibi alt tiplerde alanda oluşturulacak ya da oluşumu desteklenecek örgütlenmeler yardımıyla doğru ve tarafsız veri akışı sağlanmalıdır. Alana ilişkin problem ve ihtiyaçların çözümlenmesi için halk katılımı sağlanarak beklenti/istek değerlendirmesi ile yapılmasına karar verilecek eylem ya da eylemlerin toplumsal menfaatler belirlenerek buna uygun stratejiler gözetilerek idari aktörler tarafından üretilmesi hedeflenmelidir. Ayrıca idari aktörlerin sadece kararı vermenin yanı sıra toplumun bu konuda bilgilendirilip bilinçlendirilmesi ve özellikle değerlendirme konusunda hukuki boyutların tüm aktörlere paylaşımı sağlanmalıdır.

Etkin yönetim planlamasının tasarım basamağında ise hem kente hem de dönüşüm alanına yönelik bütüncül bakış açısını kaybetmeden uzun ve kısa vadeli planların yanı sıra alanın kendine özgü koşullarından referansla ilave planlar kentsel dönüşüm uygulama imar planına eklenilebilir. Bu noktada idari aktör sadece planlama/tasarım alanında değil hukuki boyutu da kapsayacak şekilde sosyal aktörlerden danışmanlık hizmeti almalı, eleştiri ve önerilere açık olmalıdır. Kentsel dönüşümlerde hassas grupların ya da dar gelirli kesimin yerinden edilme ile hak kaybına uğramalarının yaratacağı mağduriyeti önlemek için “zorunlu yerinde yerleşim” ilkesi benimsenmelidir. Planlama ve tasarım yönteminin yine tüm aktörlerce ortak kararla alınmasının yanında özellikle kentsel ya da ulusal çapta yarışma ortamı hazırlanmalı ve bu ortamı gerekli mevzuat ve uygun

şartnamelere göre doğru yönetip rekabetin etkili gücünden faydalanılmalıdır. Elde edilen projelerin halk oylamasına sunulması ve bu konuda halk katılımı sağlanmalıdır. Böylece yaşam kalitesi yükseltilmiş fiziksel koşullar elde edilecektir.

Etkin yönetim planlamasının uygulama basamağı ise çok aktörlü bir eyleme işaret etmektedir. Bu sebeple öncelikle bu aktörlerin görev ve yetkileri belirlenmeli, verilen sorumluluklar doğrultusunda kademelendirilmelidir. Ayrıca temelde güven duygusu ile şekillenmesi gereken sürecin tüm aktörlerle birlikte katılım sağlanmadan dönüşümden memnuniyet sağlanmasının mümkün olmadığı görülmektedir. Bu sebeple özellikle dönüşümün bu basamağında halkın ya da halk adına sosyal aktörlerin denetim ve kontrol mekanizmalarını yürütmesi güven ortamının sağlanması hususunda önem arz etmektedir. Dönüşüm sürecinin en temel noktalarından biri olan halk katılımı olgusunda katılımcıların sadece proje sonucunda kullanım sağlayacak hedef kitle olmasından öte süreci şekillendiren temel unsur olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca katılım hususunun sadece halk ile sınırlandırılmaması, kent kullanıcılarının da büyük ölçekli kentsel dönüşümlerde söz hakkının bulunması, dolayısıyla yönetim, uygulama ve denetim hususunda aktif rol sahibi olması gerekmektedir. Bu sayede başta hak sahipleri sonra kent kullanıcılarına katkı sağlaması beklenen kentsel dönüşüm projelerinin adaletli bir mülk paylaşım modeli ve şeffaf uzlaşma süreci ile yürütülmesi ve süreçte oluşacak aksaklıklara çözüm önerileri ile birlikte gerekli ve yeterli fiziksel mekân oluşumu sağlanabilecektir. Yani özellikle uzlaşma sürecinde danışma-bilgilendirme-kontrol-şikâyet mekanizmalarının etkinliğini artırarak şeffaflık ve güvenilirlik ilkesi devreye sokulmalıdır. Aktörler arası iletişim bağı olmalı ve hesap sorulabilirlik hususunda gerekli hukuki düzenlemeler yapılmalıdır. Projeden etkilenenlerin ya da etkileneceği düşünülenlerin sürecin her aşamasına (karar-planlama-uygulama-kullanım) etkin olarak dahil edilerek hem öngörülemeyen riskleri yönetmek hem de gerekli bilgilendirme ve danışma desteği sağlanarak kentsel dönüşüm bilinci oluşturulmalıdır.

Tüm bu uygulamalar göz önünde bulundurularak bu doğrultuda hazırlanan model ve çalışmalarla dönüşüm sonrası alanda yaşayacakların etkilenme düzeyleri kolaylıkla tahmin edilebilir bir hale ulaşacaktır. Bu noktada hem sosyal hem de fiziksel açıdan yeni yaşam alanlarına adaptasyonu artırmak ve aidiyet duygusunun hızla sağlanması için mutlaka bir "uyum planı" hazırlanmalıdır. Böylece ekonomik anlamda canlandırılmış ticari faaliyetler, kentsel yenileme ile sağlanmış çevresel denge, kent kültürüne ait sosyal bütünlük ve fiziksel yenileme ile artırılmış yaşam kalitesine ulaşmak mümkün olacaktır.

Kentler arası kültür faktörlerinin silindiği ve kentsel dönüşümün ele geçirdiği her kentin birbirinin benzeri yaşam alanları üreterek aynılığa içinde olduğu kent kültürlerinin yok olması konusu ciddi tehlike arz etmektedir. Bu sebeple etkin yönetim planlamasının yanı sıra yasal açıdan kentsel

dönüşüm kavramının hukuksal çerçeve kapsamının genişletilip ulusal kademedede yer alan kanunlardan ayrı olarak il ve ilçe belediyelerince yerel kentsel dönüşüm rehberleri/yönetmeliklerinin hazırlanması kent kimliklerini oluşturan kendine özgü nüvelerin korunması ve gelecek nesillere aktarımının sağlanması açısından son derece önemlidir. Bu sayede kültürel mirasın sürdürülebilirliği sağlanırken kent kimliklerine uygun yaşam çevrelerini oluşturmak da mümkün olacaktır. Bunu sağlarken ülke çapında "alt bölgelendirme" sistemi uygulanarak her bölgeye göre stratejik dönüşüm alternatifleri ile bölgelerin varoluşsal altyapılarına uygun dönüşüm modelleri yaratmak elzemdir. Böylece kentlerin yerel kimliklerinin korunması da sağlanmış olacaktır.

- Bu makale, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programında Eda ÖZSOY tarafından Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ danışmanlığında hazırlanan Kentsel Dönüşüm Sürecinin Fizik Mekan Değişimine Etkisi Bağlamında Kayseri Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesinin İrdelenmesi başlıklı doktora tezi çalışmasından üretilmiştir.

**ETİK:** Bu makalenin yayınlanmasıyla ilgili herhangi bir etik sorun bulunmamaktadır.

**HAKEM DEĞERLENDİRMESİ:** Dış bağımsız.

**ÇIKAR ÇATIŞMASI:** Yazarlar, bu makalenin araştırılması, yazılışı ve/veya yayınlanması ile ilgili olarak herhangi bir potansiyel çıkar çatışması beyan etmemiştir.

**FİNANSAL DESTEK:** Yazarlar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

**ETHICS:** There are no ethical issues with the publication of this manuscript.

**PEER-REVIEW:** Externally peer-reviewed.

**CONFLICT OF INTEREST:** The authors declared no potential conflicts of interest with respect to the research, authorship, and/or publication of this article.

**FINANCIAL DISCLOSURE:** The authors declared that this study has received no financial support.

## KAYNAKLAR

- Addair, A., Berry, J. ve McGreal, S. (1999). Evaluation of investor behaviour in urban regeneration. *Urban Studies*, 36(12), 2031-2045.
- Atkinson, R. (1998). Contemporary English urban policy and its implications for the development of an "urban policy" in the European Union. Paper Helsinki-Berlin-Stockholm
- Eldek, H. (2012). Kentsel Koruma ve Dönüşüm Kayseri Sahabiye Mahallesi. "International Conference on Cultural Heritage Preservation in Times of Risk" Konferans sunumu.
- Görgülü, Z. (2005). Planlamada bir araç: kentsel dönüşüm. *Mimarlık Dergisi*, 322, 26-27.

- Hague, C. (2004). Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu. Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 178-186.
- Kalağan, G. ve Çiftçi, S. (2012). Kamu ve özel sektör iş birliğinin kentsel mekâna yansıması: kentsel dönüşüm örneği ve yeni aktörler. Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 4(2), 121-133.
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Kayseri (Erişim Tarihi: Şubat 2020).
- Keleş, R. (2006). Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Mccarthy, J. (2005). Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, 99-107.
- Oral S. (2006). Kayseri'de Modernleşme Sürecinde Kent Konutu Kavramının Gelişimi 1950- 1970. ERÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, BİMTAŞ, (2005), İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışması, s. 6-7, yayınlanmamış rapor.
- Özden, P. P. ve Kubat, A. S. (2003). Türkiye'de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler. İTÜ Dergisi, 2(1), 77-88.
- Polat, S., Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1), 61-62.
- Roberts, P. ve Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: A Handbook, Sage, London.
- Thomas, S. (2003). A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economy Strategy Center, UK.
- Turok, I. (2005). Urban Regeneration: What can be done and What should be avoided?, Türkçesi: Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı? 2005, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölyesi, 27-30 Kasım 2004, İstanbul.
- Yang, Y. (2010). Sustainable urban transformation driving forces, indicators and processes, ETH Zurich.