

## Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama

Kemal ÇELİK\*

Gümüşhane Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 29100, Gümüşhane

Geliş tarihi/Received 28.04.2017

Düzeltilerek geliş tarihi/Received in revised form 02.07.2017

Kabul tarihi/Accepted 10.07.2017

### Öz

Ülkemizdeki konut hacminin büyük çoğunluğunun imar mevzuatına uygun olmadan yapılmış olduğu karşı konulmaz bir gerçektir. Herkesin hemfikir olduğu ancak çıkartılan kanunlara rağmen tam anlamı ile önüne geçilemeyen bu durum, çarpık kentleşmeye neden olmasının yanı sıra yapı kalitesizliği yönüyle afet riski de oluşturmaktadır. Çarpık kentleşmeye bağlı çirkin görüntünün ortadan kaldırılması, daha yaşanabilir alanların oluşturulabilmesi ve afet risklerinin mümkün olduğunca azaltılabilmesi için planlı bir müdahalenin gerekliliği “Kentsel Dönüşüm (KD)” kavramını ortaya çıkarmıştır. Buna göre kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve kültürel açıdan çöküntüye uğramış kentsel bölgelerin kent ile bütünlüğünü kurarak daha yaşanabilir standartlarda mekânlar haline getirilmesini sağlamaktır. Bu çalışmada; Gümüşhane İli, Yenimahalle’deki yapılaşma değişimi incelenmiştir. KD’ye uygunluğunu analiz etmek amacı ile 1946, 2004 ve 2014 yılına ait görüntüler elde edilmiştir. Görüntülerden elde edilen veriler SketchUp programı ile 3 boyutlu hale getirilerek incelenmiştir. Yapılaşmanın plansız olduğunu 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yasal çekme mesafelerinin işlenmesi göstermiştir. Alana yönelik kentsel dönüşüm modelleme çalışması yapılmış, yapılan modelin 3 Boyutlu hali ortaya çıkarılarak eski ile yeni durum karşılaştırılmış ve kentsel dönüşüme uygun bir alan olup olmadığı irdelenmiştir.

**Anahtar kelimeler:** İmar Planı, Kent, Kentleşme, Kentsel Dönüşüm

## A Case Study on the Selection and Conversion of Urban Transformation Areas

### Abstract

Urbanization is the process of the people migrates from small residential area to larger urban centers, often motivated by growing economically. Growth in large centers has not been planned. It is avoidable fact that the vast majority of the housing in our country has not been built in compliance with the public housing laws. This situation, which everyone agrees but cannot be irrepressible in spite of the laws, creates a risk of disaster in terms of poor quality and causes a distorted urbanization. The necessity of planned intervention in order to remove unplanned urbanization and a blot on the landscape and create more habitable areas reveals the concept of ‘Urban Transformation’. Accordingly, urban transformation is to provide that make it a place for more livable standards by establishing the integrity of urban areas subjected to collapse in terms of physical, social and cultural with the city. In this study, the change of construction in Yenimahalle in Gümüşhane was investigated. Images for 1946, 2004 and 2014 were obtained with the purpose of analyzing the suitability of UT. The obtained data were converted into 3D with the SketchUp

\* Kemal ÇELİK, kemalcelik@gumushane.edu.tr, Tel: (0456) 233 10 00

*program. Processing of legal draw distances on 1/1000 scaled the master plan application revealed unplanned urbanization. Urban transformation modeling study was carried out in this area. 3D version of this model was revealed and then new situation after the emergence of this model was compared with old one. It was also investigated whether there is a suitable area for urban transformation.*

**Keywords:** Master Plan, Urban, Urbanization, Urban Transformation

## 1. Giriş

Kentleşme; ana sebep itibarı ile ekonomik olarak güçlenmek amacıyla insanların küçük yerleşim bölgelerinden daha büyük merkezlere göçlerin başlamasıyla ortaya çıkmıştır. Ulaşım imkânlarının çeşitlenmesi ile birlikte şehirlerin büyümesi hız kazanmış, şehirler sınırlarına doğru genişleme göstermiştir. Geçmişte dünyadaki nüfusun büyük bir bölümü geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamakta iken sanayileşme ve hızla gelişen teknoloji ve bağlı olarak yeni iş olanaklarının ortaya çıkmasıyla kentlerin nüfusu artmaya başlamıştır ki bu da plansız ve çarpık kentleşmeyi beraberinde getirmiştir. Ülkemizdeki konut hacminin büyük çoğunluğunun imar mevzuatına aykırı yapılmış durumda olduğu düşünüldüğünde çarpık kentleşme ve çirkin görüntünün ortadan kaldırılarak daha yaşanabilir alanların oluşturulabilmesi için planlı bir müdahalenin gerekliliği “kentsel dönüşüm(KD)” kavramını ortaya çıkarmıştır.

Ülkemizde son yıllarda uygulanmaya başlanan KD projeleri, dünyadaki gelişmiş ülkelerin çoğunda çok daha eskilere dayanmaktadır. Ülkemizde ise, 1999 yılında meydana gelen Kocaeli depremi sonrasında kentsel dönüşüm yeniden gündeme gelmiş ve bu yıldan sonra yapılan çalışmalar ile üç dikkat çekici kanun çıkartılmıştır. Bu kanunlardan ilki 2005 yılında yürürlüğe konulan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi, kentsel dönüşüm konusunu düzenlemektedir. Bu kanunlardan ikincisi 2005 yılından beri yürürlükte olan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurallarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen

bölgelerin yenilenerek korunmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Daha sonra üçüncü kanun olarak kabul edebileceğimiz 2012 yılında yürürlüğe konulan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dur. Bu kanun afet riski altında olan yapıların yıkılarak yenilenmesini amaçlamaktadır (Şimşek, 2016).

Bu çalışmada, Gümüşhane ili Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ihtiyacı olup olmadığının araştırılması gerektiği düşünülen bir alan için, elde edilen veriler ışığında ve 3 boyutlu modellemede eski-yeni durum karşılaştırması yapılarak bu alanın kentsel dönüşümüne uygun olup olmadığının araştırması yapılmıştır. Değişimi incelemek ve kentsel dönüşümüne uygunluğunu gözlemlemek ve analiz etmek amacı ile 1946, 2004 ve 2014 yıllarına ait görüntüler kullanılmıştır. Elde edilen 1946 yılı görüntüsünde bölgenin ham toprak olduğu, yapılaşmanın 1968 yılında afet konutlarının plansız olarak yapılması ile başladığı ve 2016 yılında doyuma eriştiği görülmüştür.

### 1.1. Kent ve Kentleşme

Kent kavramı ülke standartlarına göre değişim gösterdiğinden, bu kavrama ait evrensel bir tanım bulunmamaktadır. Ancak en genel anlamı ile kent; nüfusunun büyük çoğunluğu ticaret, sanayi ya da hizmet alanında çalışan, tarımsal etkinliklerin olmadığı, sürekli toplumsal gelişme kapsamında olan ve içerisinde yaşayan insanların tüm sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılayabildiği yerleşim birimidir (Çay, 2001). Kent, köylere kıyasla daha fazla nüfusa sahip, tarım dışı faaliyetlerin yoğunlaştığı, toplumun barınma,

çalışma, eğlenme ve ulaşım gereksinimlerini karşılamak üzere düzenlenen yerleşmelerdir (Çelik, 2006).

Kentleşme basit bir ifade ile kentlerin ve kentlerdeki nüfusun sürekli artış göstermesidir. Kentlerdeki nüfus daha çok köyden kente göç edilmesi ile artar. Gelişmiş ülkelerin kentleşmesi de buna benzer yer değiştirmeler sayesinde gerçekleşir. Ancak kentleşmenin yalnızca nüfusa bağlı olduğu zannedilmemelidir. Kentleşme, toplumların ekonomik ve toplumsal yapısıyla da ilişkilidir. Bu sebeple kentleşme olgusu tanımlanırken nüfus hareketini sağlayan ekonomik ve toplumsal değişimler de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu perspektifte düşünüldüğünde kentleşme, tarım dışı sanayi faaliyetlerinin yoğunlukta olduğu, ekonomik gelişmenin sağlandığı, toplumda artan örgütlenme, işbölümü ve uzlaşmanın olduğu, insan davranış ve ilişkilerinde kent kültürüne özgü değişimlere sebep olan nüfus artışı süreci olarak tanımlanabilir.

### **1.1.1. Kentleşme Nedenleri**

Türkiye'deki kentleşmeyi, köyden kente itici güçler ve kentlerde insanlara cazip gelen çekici güçler olarak sınıflandırmak mümkündür. Köylerdeki insanların kentlere göç etmesindeki en önemli itici güç 1950'li yıllarda tarımda teknolojinin ön plana çıkması ile birlikte makinenin insan emeğinin yerini almasıdır. Köylerdeki halkın Kent'e göç ederken ailelerini de yanlarında götürdüğü veya kısa süre sonra yanlarına aldıracağı düşünüldüğün de kent nüfusunun hızlı artışı fark edilir düzeye ulaşmıştır.

Kentlerdeki en önemli çekici etkenlerin başında iş imkânları gelmekte ve sanayi sektöründeki maaş yüksekliği kentleri cazip hale getirmektedir. Büyük kentlerde eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel olanaklar kırsaldan kente göçün hızla sürmesine kaynaklık etmektedir. Buna bir de son zamanlarda ülkemizdeki terör olayları dâhil olduğunda, özellikle güneydoğudaki kırsal alanlarda yaşayan nüfusun güvenlik hizmetlerinin daha etkin kullanıldığı kentlere göçü kaçınılmaz olmuştur. Büyük kentlerden geriye dönüş için

teşvik paketleri açıklanmaktadır. Köye dönüşü özendiren KOSGEP destekleri verilmektedir. Kentleşme nedenleri birbirine bağımlı bir şekilde, ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik nedenler olmak üzere sınıflandırılmaktadır.

### **a. Ekonomik Nedenler**

Kentlerdeki ekonomik üstünlüğün fazla oluşu kentleşmedeki ekonomik nedenlerin baş aktörüdür. Daha açık bir ifade ile kentlerdeki iş olanaklarının fazlalığı ve sistematik bir iş bölümünün oluşu çalışanların belli bir alanda uzmanlaşarak gelirini artırmaya yol açmaktadır. Uzman personel ihtiyacının sanayi sektörünün önemli temel taşlarından biri olduğu düşünülürse, işsizlik problemi yaşamayacağını düşünen kırsal kesimdeki insanların kentlerde kendilerine uygun bir işte uzmanlaşmayı hedeflemeleri kentlere yönelik çekici bir etki yaratmaktadır (Ertaş, 2011; URL-6, 2016).

Kırsal kesimlerde özellikle teknolojiden uzak tarımsal veya hayvansal faaliyetlerin getirdiği gelir, köylüyü köyünde tutamayacak kadar düşmüştür. Bununla birlikte arazi toplulaştırması girmemiş bölgelerde parçalanmış ve birbirinden çok uzak kalmış tarım parselleri olan çiftçiler tarımsal faaliyet yapamayacak durumda gelerek kentlere göçü tercih etmişlerdir. Kentsel alanlardaki sosyal imkânların fazlalığı ve bunlara ulaşma olanaklarının sıklığı ise ekonomik neden olarak insanları kente çeken bir diğer unsurdur.

### **b. Teknolojik Nedenler**

Sanayi devrimi ile birlikte gelişen teknoloji kentleşmeye hız kazandırmıştır. Gelişen teknolojinin etkisiyle kurulan fabrikaların büyük çoğunluğu nüfusun yoğun olduğu alanlarda yani kentlerde kurulmuş, bu sebep sonuç ilişkisi ise kentler için cazip bir çekicilik oluşturarak kırsaldaki halkın büyük kısmının kentlere göçünü sağlamıştır. Özellikle elektrik enerjisinin sanayide ve halk arasında yarattığı etki, insanları kente çekmede büyük rol oynamıştır. Bunun etkisiyle ağır sanayi olarak kurulan demir

çelik fabrikalarının çeperleri yoğun nüfus çekmiş ve hemen bitişiğindeki alanlar kentsel karaktere bürünmüştür.

### c. Siyasal Nedenler

Farklı düzeylerdeki siyasi otoritelerin almış olduğu kararlar, çeşitli hukuki kurumlar ve yerel yönetim yapısının öznelikleri kentleri cazip hale getirmektedir. Günümüze kadar kırsal kesimde tarım arazilerinin mirasçılık sebebi ile parçalanması maddi verimi yetersiz küçük toprak parçaları oluşturmakta ve kentlerdeki farklı gelir düzeyindeki iş imkânları özendirici etken oluşturmaktadır. Yatırımların kent merkezi ve liman yakınlarına yapılması siyasal kararları oluşturmaktadır. Yabancı yatırımcının isteklerine siyasiler karar verdiğinden kentleşmeye ciddi oranda etkisi olmaktadır.

### d. Sosyo-Psikolojik Nedenler

Sosyo-psikolojik nedenler aslında köyler ve kentler arasındaki yaşam farklılıklarından dolayı oluşmaktadır. Kentin özgür ruhu, kentlilik gururu, kentlerin hizmet sektöründeki hareketliliğinin insanlar üzerinde oluşturduğu rahatlık hissi kenti çekici kılmaktadır.

Kentlilerin yaşadıkları kentler için kullandığı “İstanbul’un taşı toprağı altındır” gibi ifadelerin insanlar üzerinde zenginleşmenin yolunun İstanbul vb. kentlere gitmek olduğu izlenimi oluşturmaktadır. Kentlerin sahip olduğu imkânlar ve hizmetler kırsal kesimdeki insanlar üzerinde çekici bir etki oluşturmaktadır. Kentlerde sağlanan eğitim ve sağlık imkânlarının yanında, sosyal hareketliliğin fazla oluşu bu etmenlerden bazılarıdır.

### 1.2. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm, fiziksel, sosyal ve ekonomik faktörlerden dolayı kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verememeye başlanmış ekonomik sosyal ve fiziksel dinamiklerinde problem yaşayan sağlıklı kentlerin yeniden yapılandırılarak kente adapte edilmesi olarak ifade edilebilir (Torunoğlu, 2007).

Kentsel dönüşüm, her kenti kendi şartları ile değerlendirir. Herhangi bir ülkenin herhangi bir kentinde uygulamaya konulan model, Türkiye’de herhangi bir kentte uygulanacak projeler için uygun olmayabilir. Çünkü Türkiye’deki dönüşüm kapsamındaki yerlerin kendine özgü yerel özellikleri, kültürü, şartları ve potansiyelleri vardır. Bu sebeple her alan için ayrı bir proje modelinin oluşturulması gerekmektedir. Dönüşüm politikaları için üst ölçekte genel politikalar belirlenebilir ancak, alt uygulamalara inildikçe her projeye özgü yöntemlerin belirlenmesi gerekmektedir (URL-6 ve 7, 2016).

Kentsel Dönüşümün Türkiye pratiğindeki kullanımına bakıldığında şu şekilde tanımlanabilir: Yaşanabilir sağlıklı kentlerin yaratılması genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerle doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde niteliksiz, sağlıklı alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi amaçlarıyla kullanılan ve belirli aktörler tarafından uygulamaya geçirilen bir planlama aracıdır (Bayraktar, 2004).

Kentsel dönüşümün ana hedefi insan odaklı yaşanılabilir standartlarda kentler oluşturmaktır. Bu ana hedef doğrultusunda uygulamaya konulacak kentsel dönüşüm projelerinin taşınması gerektiği amaçlar şu şekilde özetlenebilir:

- Kentin kültürel ve fiziksel özellikleri dikkat alınarak daha yaşanılabilir alanlar oluşturmaktır. Oluşturulan bu alanlarda kentsel refah ve yaşam standartlarını artırıcı ekonomik kalkınma modeli oluşturulmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projeleri kentlerin hızla kalabalıklaşan ve köhneleşen alanlarındaki fiziksel, kültürel, ekonomik, altyapısal ve çevresel değişikliklerinin, dönemin

ihtiyaçlarının göz önünde bulundurularak yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.

- Kentsel dönüşüm yapılacak alandaki sosyal donatı eksiklikleri giderilmelidir.
- Kentsel değişim ve gelişim dikkate alınarak ileriye dönük modeller oluşturulmalıdır.

Kentsel Dönüşüm projelerinde bölgenin sorun ve potansiyeli dikkate alınarak bu amaçlardan bir veya birkaçı ön plana çıkabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin bireyler için en önemli boyutu finansal kısmıdır. Ortaya koyulan projelerin oluşturduğu rant ile proje maliyeti arasındaki denge iyi ayarlanmalı ve hem maliyetin hem de rantın taraflara dağılımı sağlanmalıdır. Düşük ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını gidermeye yönelik kredilendirme ve doğrudan konut üretimi yaparak bunların düşük faizlerle uzun dönemli satışını gerçekleştirme faaliyetlerini üstlenen Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 2002-

2011 yılları arasında 500,000 konutlu toplu konut üretimi gerçekleştirmiş, 2011-2023 yılları arasında ise 700,000 konutlu toplu konut üretimi planlamaktadır (URL-1, 2016).

TOKİ orta ve alt sınıfın konut talebini ürettiği toplu konut projeleri ile karşılama faaliyetleri ile birlikte kentsel dönüşüm, stadyum projeleri gibi kâr amaçlı projelerde de faaliyet göstermektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında eski ve risk taşıyan binaların kentsel dönüşüm kredisinden faydalanarak yeniden inşası mümkündür. Kentsel dönüşüm kapsamına girmiş yapı, kat karşılığı anlaşmaya uygun ise yine kentsel dönüşüm kredisi ile ev alınması da olanaklıdır. Riskli yapılarda kiracı olarak oturanlarında kentsel dönüşüm kredisinden faydalanarak ev sahibi olmaları mümkündür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen kredi faiz indirimi ile ilgili veriler Tablo 1'de göstermektedir.

**Tablo 1.** Kredi türüne göre faiz desteği oranları (URL-2, 2016).

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem(Yıl)	Azami Vade (Yıl)
Güçlendirme	%4	2	10
Konut Yapım	%4	2	10
İşyeri Yapım	%3	2	7

Anlaşmalı uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Bu kira yardımı 2016 yılı için illine göre 495 ile 795 Türk Lirası arasında değişiklik göstermekte olup yardım süresi 18 ay ile sınırlandırılmaktadır. Yine 2016 yılı için Gümüşhane ilinin içerisinde bulunduğu 22 ilde bu bedel alt sınır olan 495 Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Anlaşılacak bedel her yıl TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında revize edilmektedir. Ödenecek kira yardımında taşınma masrafları da göz önünde bulundurularak ilk beş aylık kısmı peşinen ödenir. Kentsel dönüşüm yapılacak alanlardaki kiracı veya sınırlı aynı

hak sahiplerine Bakanlığın belirleyeceği oranlarda bir kereliğine mahsus kira yardımı yapılabilir (URL-2, 2016).

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının gündeme gelmesi 1970’li yıllara, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlanması ise 1980’li yıllara denk düşmektedir (Genç, 2008). Kentsel dönüşüm ilişkili düzenleme ve uygulamalar uzun süre, mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle batıdaki örneklerinde olduğu gibi çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamalar söz konusu olmuştur. Son yıllarda konuyla ilgili olarak yapılan düzenlemelere kadar, yerel yönetimler bazında bazı büyükşehir belediyeleri kentsel yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren

uygulayıcı birimler olmuştur (Gündoğan, 2006; Ülger, 2009; Çelik, 2013).

Dünya genelinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, yerel yönetimler, özel sektör ve halk birlikteliği ile gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde yapılan veya yapılmakta olan uygulamalarda halk katılımı hazırlık aşamasında oluşmaktadır. Dünyada yapılan uygulamalar irdelendiğinde kentsel dönüşüm uygulamalarında hazırlık aşamasından başlayarak projenin son aşamasına kadar halkın katılımı görülmektedir. Ülkemizde çok fazla gecekondulaşmış alanın olması, kaçak yapılaşmadaki artış ve 1999 depreminin ardından kentsel dönüşüm uygulamalarının gereksinimi ortaya çıkmıştır. Son dönemde kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok TOKİ eliyle gerçekleştirilmektedir. 6306 sayılı kanunla birlikte özel sektör ve yapı sahipleri kentsel dönüşüm uygulaması yapar hale gelmiştir.

## **2. Kentsel Dönüşümde İmar Hakkı Aktarımı**

Kentlerimizdeki yapı yoğunluğunun oldukça yüksek olması ve buna karşın yeşil alan, park, oyun alanı gibi kamu kullanımlarının az olmasının yanı sıra, deprem riski yüksek alanlar ve mevcut konut stokunun, belli bir bölümünün güvenli olmayan durumu dikkate alındığında, artık kentlerimizde, birtakım alanların boşaltılması veya dönüşümünün gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu tür projelerin gerçekleştirilmesi için mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, başka bir alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesinde yarar vardır. Bu arada amaç gerek imar hakkının bir başka alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı, menkul değer olarak, serbest piyasada, değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkinin iyi kurularak, eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan, park vb. gibi kamu alanları yaratılmasıdır (Ekler, 2004; Yamak, 2006; Çelik, 2013).

İmar hakkı aktarımı anlaşma üzerine kurulu bir sistemdir. Malikler arsaları üzerindeki mevcut imar hakkına göre değeri, ya sertifika

yöntemi ile piyasa koşullarında nakde çevrilir veya başka proje çerçevesinde yine piyasa koşullarında farklı şekillerde değerlendirilir.

### **2.1. Gayrimenkul Sertifikası**

Konut veya işyeri projelerinin, bir yatırımcı tarafından, proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılır. Amaç, sertifika sahipleri, sertifikada belirtilen tarihlerde almak istedikleri bağımsız bölümlerin (konut, ofis, işyeri vb. gibi) gerektirdiği sayıya ulaştığı zaman, sertifikayı piyasaya sunan yatırımcı, belirlenen süre içinde proje bitirmek ve bağımsız bölümleri teslim etmek durumundadır. Gayrimenkul Sertifikası, yeni yerleşim projeleri ile kent merkezlerinde gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin finansmanı için kullanılabilir. Gayrimenkul sertifikası ile konut projelerindeki daireler metrekare birim fiyatına göre satışa çıkarılabilir. Bir metrekarelik bile olabilecek sertifika, projeler başlarken satışa çıkarılır. Bu değerler borsada ihraç edilir. Sertifika sahipleri ister dairesini alabilir, ister sertifikalarının karşılığındaki tutarı alabilirler (Çelik, 2013).

Gayrimenkul sertifikası ülkemizde geçmişte denenmiş fakat beklentilerin altında kaldığı için süreklilik sağlanamamıştır. 2016 yılında 29790 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile gayrimenkul sertifikaları ile konut projelerindeki daireler metrekare bazında satışa çıkabilecek. İsteyene bir metrekarelik sertifika bile düzenlenebilecek, projeler başlarken satışa çıkabilecek ve borsada ihraç edilebilecektir. Proje tamamlanana kadar sertifika işlem görecektir ve proje bittiğinde işlem den çekilecektir. Elinde sertifikası olanlar ister dairesini isterse parasını alabileceklerdir.

### **2.2. Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılmasında Kentsel Dönüşümün Rolü**

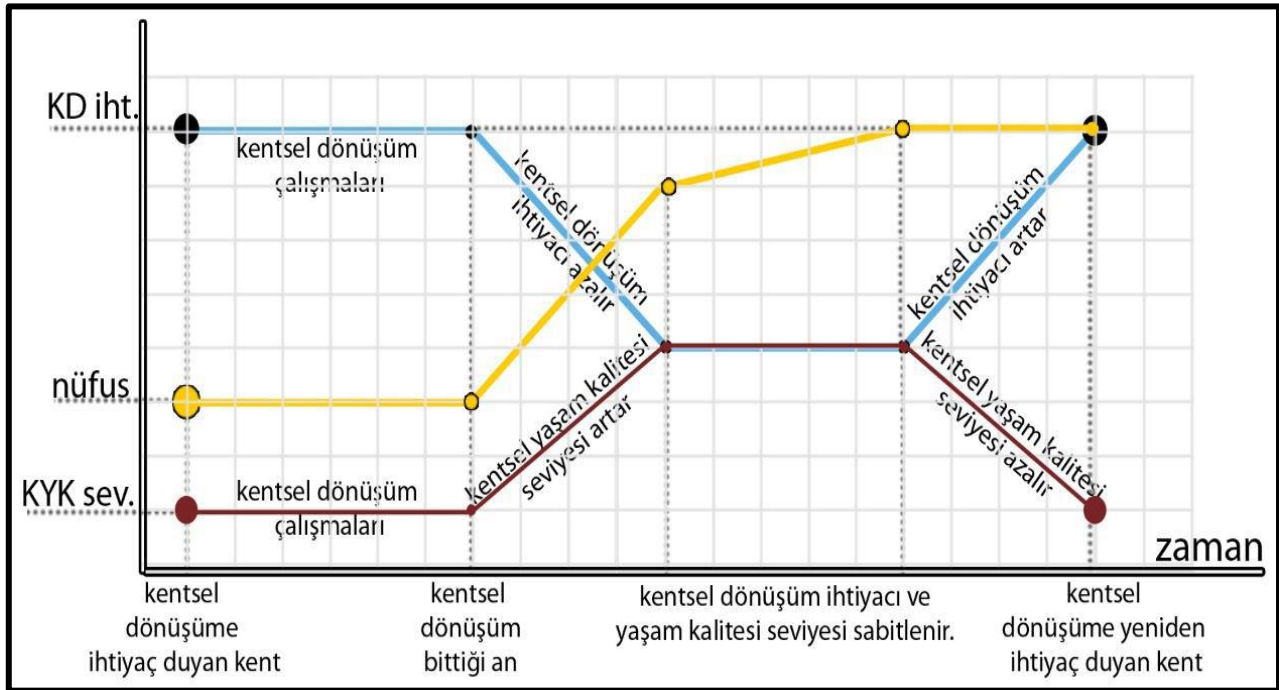
Kentsel yaşam kalitesi ile kentsel dönüşüm kavramları; mekânsal boyut içerisinde yer alan temel fonksiyonlar, bireyler ve bireylerin bu fonksiyonlar üzerindeki algıları üzerinde

kesişmektedir. Bu çerçevenin sınırlarını belirleyen, mekânda yaşanan nüfus hareketleridir. Bu hareketlilik çift yönlü çalışan bir mekanizma olarak, kentsel yaşam kalitesinin değişiminde, buna bağlı kentsel dönüşüm gereksiniminin ortaya çıkışında etkilidir. Aynı biçimde tersinden düşünüldüğünde ise, kentsel dönüşümün sebep olduğu nüfus hareketliliği kentsel yaşam kalitesindeki değişimleri de beraberinde getirir (Okumuş, 2014).

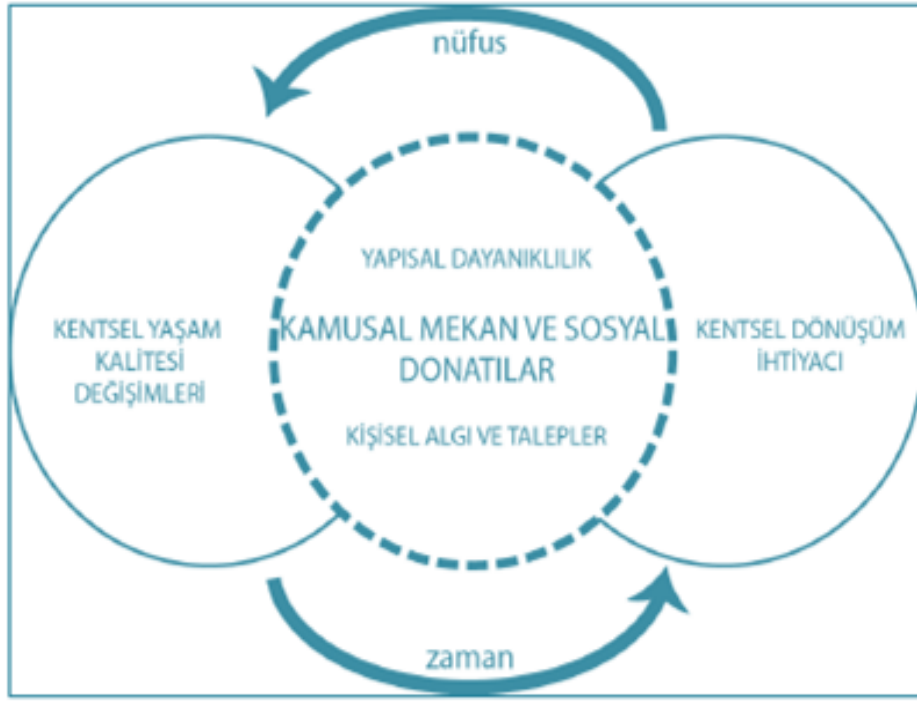
Bu kurguyu, Şekil 1’de kentsel dönüşüm ihtiyacı, kentsel yaşam kalitesi, nüfus ve zaman eksenlerinde, daha net biçimde açıklamak gerekirse; kentsel yaşam kalitesi seviyesinin düşük olduğu kentsel alanlar, kentsel dönüşüm ihtiyacının yüksek olduğu alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Böyle bir alanda, bir kentsel dönüşüm uygulaması yapıldıktan sonra, durumun bir süreliğine sabit kalmasının ardından, kentsel yaşam kalitesinin artması ve kentsel dönüşüm ihtiyacının azalması beklenir. Fakat bu süreci takiben, görülmektedir ki, belli bir süre sonra kentsel yaşam kalitesi yükselen çevrelerde, bu durum nüfus yoğunluğunun da artmasını beraberinde getirir. Nüfus yoğunluğu artan kentsel alanlar, bu yoğunluğun doğurduğu

ihtiyaca anında yanıt veremeyeceği için bölgede bir süreliğine sabit kalan yaşam kalitesi seviyesi tekrar düşüşe geçer ve yeni bir kentsel dönüşüm müdahalesini gerektirir duruma gelir. Dolayısıyla, bu durumun okumasını, önce fiziksel çevrede duyulan kentsel dönüşüm gereksinimi ortadan kaldırılır, fakat süreç ilerledikçe çözüm getirilemeyen sosyal ve toplumsal gereksinimler o alanda yeniden bir sosyal dönüşüm gereksinimi gerektirir şeklinde de yapmak mümkündür (Okumuş, 2014). Şekil 2’de ise, kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün, kamusal mekânlar, sosyal donatılar ile kişisel algı ve taleplerin etrafında dönen bir ilişki içerisinde bulunduğu belirtilmektedir (Okumuş, 2014).

Bir bölgenin kentsel dönüşüm ihtiyacını, kentin yapısal dayanıklılığı, toplumsal refahı üzerinde etkisi olan kurumlar ve sosyal donatıların yeterliliği, toplumun bu konuya yaklaşımı, değerlendirmeleri ve beklentilerinin belirlediği kabul görmektedir. Temelde bu üç göstergenin olumsuz sonuçlar vermesi, kentlerdeki yaşam kalitesinin düşük, dönüşüm ihtiyacının yüksek olduğunun göstergesi olarak değerlendirilmektedir. Bu döngüyü yaratan faktörler ise zaman ve zaman içinde



Şekil 1. Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün nüfus hareketliliğine bağlı ilişkisi (Okumuş, 2014).



Şekil 0. Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel dönüşümün çift yönlü ilişkisi (Okumuş, 2014)

ortaya çıkan nüfus hareketliliğidir (Okumuş, 2014). Bu durum Şekil 2’de, bahsi geçen temel noktalar etrafında dönen bir mekanizma şeklinde ifade edilmiştir. Şehircilik literatüründe sürekli olarak bahsedilen, kentlerin yaşayan olgular olduğu söyleminden hareketle, sağlıklı bir kentin zaman içerisinde yapısal, sosyal, çevresel, toplumsal bir takım problemlerle karşılaşarak kentsel dönüşüm gereksinimi ortaya koyması; bu problemlerin çeşitli müdahaleler geçirdikten ve sağlıklı bir yapıya kavuştuktan bir süre sonra yeniden ortaya çıkması, kentlerin bu dinamik yapılarının bir göstergesidir (Okumuş, 2014). Kentler nüfus yoğunluğuna bağlı kaldığından yeni talepler oluşmaktadır. Eskiyen kent dokusunun dönüşüme tabi tutulması kararının toplumsal olarak bir uzlaşa ile oluşturulması önemsenmektedir.

### 2.3. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kentin yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde barındıran genel bir kavramdır. Ancak uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli

nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının farklı adlarla tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçe’ye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir terim birliğinin olmamasıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları farklı dönemlerde farklı biçimlerde gerçekleşmiştir. Bu uygulama biçimleri aşağıda açıklanmıştır (Akkar, 2006).

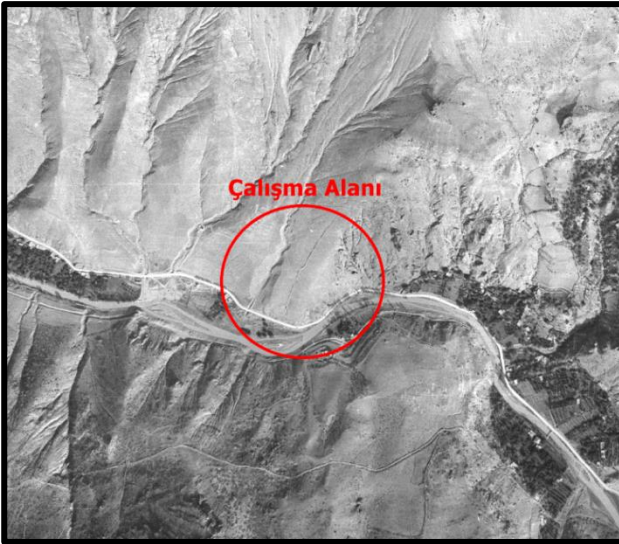
### 3. Kentsel Dönüşüm Alanlarında Uygunluk Analizi Yapılması

Çalışmada, Kentsel Dönüşüm Alanı uygunluk analizi için Gümüşhane İli, Merkez Yenimahalle sınırları içerisindeki yaklaşık 3.5 Ha büyüklüğündeki bir alan seçilmiştir. Kentsel dönüşüme uygunluğunu gözlemlemek ve analiz etmek amacı ile alana ait hava fotoğrafı ve ortofoto görüntüleri kullanılmıştır. Alanın 1/100 000 ölçekli çevre düzeni haritasında kentsel yerleşime özgülendiği görülmektedir(Şekil 3). Harita Genel Komutanlığından temin edilen 1946 yılı görüntülerinden alanın tamamen ham toprak olduğu, 2004 yılına ait hava fotoğrafında ise yoğun yapılaşmanın varlığı görülmektedir(Şekil 4).





Şekil 3. 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. (a) 1946 yılı hava fotoğrafı

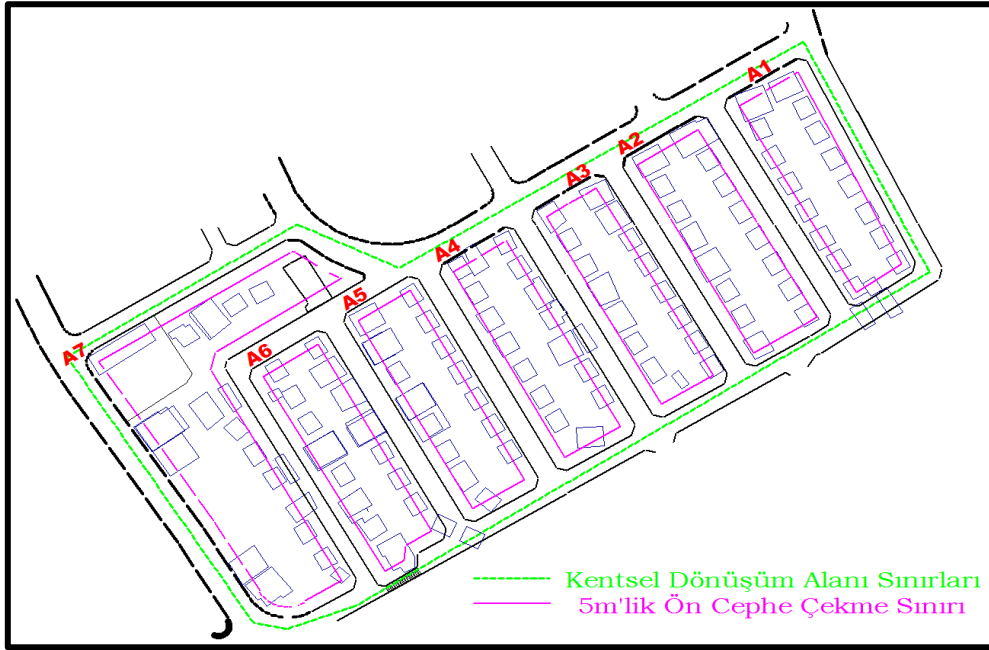


Şekil 4. (b) 2004 yılı hava fotoğrafı

Hava fotoğrafları ve ortofoto görüntülerden sonra en önemli analiz kaynağı mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmuştur. Şekil 5’de verilen mevcut imar durumu ve yapılaşmayı gösterir harita incelendiğinde, A1’den A7’ye kadar numara verilen adalar ve adalardaki yapılaşma şartları gözlemlenmektedir. A1, A2, A3, A4, A5 ve A6 numaralı adalarında yapılaşma şartı A-3 iken, A7 numaralı adanın kuzeydoğu kısmındaki parseller için A-3, güneybatı yönündeki parseller için ise uygulama esasını belediyenin belirleyeceği A-6 ve A-7 imar hakkına dönüştürüldüğü gözlemlenmektedir. Elde edilen konumsal verilere arazide

toplanan veriler de eklenerek daha somut bilgiler elde etmek için verilerin değerlendirilmesi aşamasına geçilmiştir.

Konumsal veriler NetCad yazılımı ile sınıflandırılarak, çalışma alanının mevcut kullanımın yıllara göre nasıl bir süreçten geçtiği Tablo 2’de gösterilmiştir. 1968 yılında yapılaşmaya başlayan alan 2016 yılında topografik sınırlar yönüyle doyma seviyesine ulaşmıştır. Mevcut planda ve kullanımında mesken bazlı yapılaşmanın dışında herhangi bir sosyal donatı alanı bulunmadığı için oluşturulan tabloda böyle bir başlığa yer verilmemiştir.



Şekil 5. Ön bahçe çekme hattını gösterir harita.

Tablo 2. Konumsal veri değerlendirilmesi

SINIF	1946 Yılı Alan (m <sup>2</sup> )	1968 Yılı Alan (m <sup>2</sup> )	2004 Yılı Alan(m <sup>2</sup> )	2016 Yılı Alan(m <sup>2</sup> )
Konut Alanları	0.00	Afet Konutları ile birlikte Yapılaşmanın Başlaması	5442.26	7312.91
Kamu Alanları	0.00		0.00	0.00
Park Alanı	0.00		0.00	0.00
Yollar	0.00		3740.00	3740.00
Diğer Alanlar	34000		24817.74	22947.09
<b>TOPLAM</b>	34000	34000	34000	34000

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 18. maddesinin birinci fıkrasında iskân alanlarında yapılacak binaların ön ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin en az 5 m olacağı, 4 kata kadar olan binalarda yan bahçe mesafelerinin en az 3 m olacağı belirtilmektedir. Bu bilgi dâhilin de Şekil 3’de gösterildiği gibi tüm adalara cephe aldıkları yollardan ada içlerine doğru 5’er m.’lik paralel ön bahçe çekme hatları oluşturulmuştur. Ön bahçe hattı belirlendikten sonra çalışma alanındaki 110 binadan 71’inin ön cephe hattına uymadığı tespit edilmiştir. Ayrıca aynı yönetmeliğe göre binalar arası yan bahçe mesafelerinin toplamda 6 m olması gerekirken alandaki hiçbir bina arasındaki mesafede bu kurala uyulmamaktadır. Arazide toplanan mekânsal veriler Tablo 3’de bir araya getirilmiş ve mevcut durum ortaya koyulmuştur.

### 3.1. Çalışma Alanının Mevcut Durumunun Modellenmesi

Arazide toplanan konumsal veriler konumsal olmayan veriler ile ilişkilendirilerek, SketchUp yazılımında, çalışma alanının mevcut ve planlanan durumu üç boyutlu hale getirilmiştir. Bu yazılım mimarlar, mühendisler ve diğer tasarımcıların fikirlerini üç boyutlu olarak görselleştirebildiği kolay, hızlı ve yenilikçi bir araçtır. Yazılım sayesinde çalışılacak bölgenin topografik durumu Google Earth üzerinden üç boyutlu olarak program ekranına çekebilir ve aynı şekilde yine üç boyutlu ve dinamik bir şekilde yazılım ekranında çizim yapabilir ya da daha önceden yapılmış hazır modelleri kullanarak bina, şehir, park veya basit bir şekilde oda dahi planlanabilir.

**Tablo 0.** Araziden toplanan mekânsal veriler

ADA NO	BİNA SAYISI									BAĞIMSIZ BÖLÜMLER						NÜFUS	MEVCUT İMAR İLE OLUŞABİLECEK MAKSİMUM KONUT SAYISI	
	1 KATLI	2 KATLI	3 KATLI	4 KATLI	5 KATLI	6 KATLI	7 KATLI	TOPLAM	RUHSATLI ÇEKME MESAFELERİNE UYMYAN	MESKEN OLARAK KULLANILAN	KULLANILMAYAN	DEPO VEYA AHIR	TOPLAM	RUHSATLI	KİRAÇI SAYISI			
A1	6	8	0	1	1	0	0	16	2	16	13	7	11	31	9	5	46	48
A2	7	6	3	0	0	0	0	16	3	16	21	5	2	28	9	8	70	48
A3	6	6	3	1	0	0	0	16	4	16	23	3	5	31	11	9	78	48
A4	6	6	1	2	0	0	0	15	2	15	21	3	5	29	8	7	68	48
A5	5	2	4	3	0	1	0	15	8	15	36	4	0	40	26	13	110	48
A6	3	5	2	2	2	1	1	16	4	16	46	2	2	50	23	16	143	48
A7	6	1	2	1	2	2	2	16	5	16	40	8	6	54	29	16	137	75
<b>TOPLAM</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>110</b>	<b>28</b>	<b>110</b>	<b>200</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>263</b>	<b>115</b>	<b>74</b>	<b>652</b>	<b>363</b>

SketchUp programında oluşturulan mevcut durum modellinin Şekil 3'de görüntüsü verilmiştir. Kuşbakışı görüntü incelendiğinde yapılmış olan binaların düzensiz bir şekilde alanı kapladığı açık bir şekilde fark edilmektedir. Öyle ki imar yollarının üzerine dahi yapıların yapılmaya başlandığı ve gecekondulaşmanın hız kesmeden alanın çevresini esir almaya doğru bir eğilim

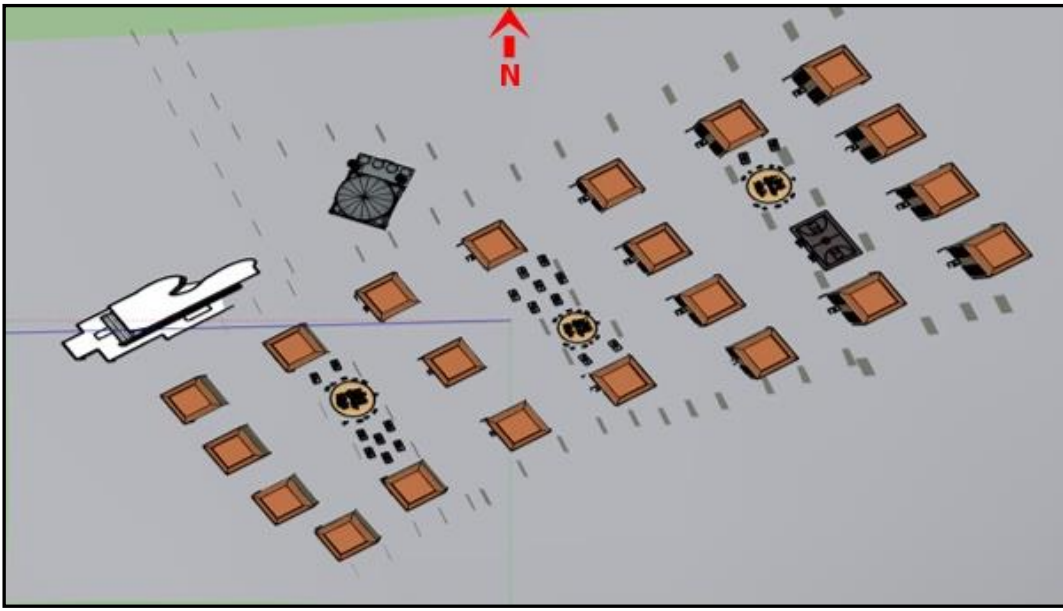
gösterdiği gözlemlenmektedir. Üç boyutlu model incelendiğinde geniş bir alanın neredeyse üst üste binecek şekilde ve birçoğu harabe binalar ile kaplanmış olduğu gözlemlenmektedir. Öyle ki alanda DOP kapsamında kamuya kazandırılan park, yeşil alan, meydan ve çocuk bahçesi mevcut değildir.



**Şekil 6.** Çalışma alanına ait mevcut durumunun kuş bakışı görüntüsü

Bölgenin ihtiyacı olan otopark alanı olmadığından araçlar yol üzerlerine park etmektedir. Ayrıca bölgedeki konutlarda yaşayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacağı dükkân olarak kullanılan tek bir bağımsız bölüm dahi bulunmamaktadır. Bu yüzden örnek modeli oluştururken azami gayretle nüfusu çok fazla artırmayacak şekilde yataydaki oluşumu düşeye taşıyarak bu alanda yaşayan insanlara daha rahat ve kullanışlı bir yapılaşma sunmak amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda bölge halkının ve yetkililerin gözünde bir yansıma oluştura-

bilmesi için öncelikle SketchUp yazılımı kullanılarak çalışma alanının topografyası Google Earth üzerinden program ekranına aktarılmıştır. Daha sonra arazide sanki hiç bina yokmuş gibi topografya üzerine program arşivinden uygun bina ve peyzaj modelleri yerleştirilerek kentsel dönüşüm sonrası örnek modeli oluşturulmuştur. Oluşturulan modelin Şekil 7'deki kuşbakışı görüntüsü incelendiğinde daha planlı ve düzenli bir yapılaşmanın oluşturulduğu ve geriye kalan boşlukların yaşam alanı olarak değerlendirilebileceği gözlemlenmektedir.



Şekil 7. Çalışma alanı için oluşturulan örnek modellemenin kuşbakışı görünümü



Şekil 8. Çalışma alanı için oluşturulan örnek modellemenin güneybatı açısından görünümü

Oluşturulan modelde, 21 adet 2 daire üzerine ve 6 katlı binada, toplam 252 daire yapılması öngörülmüştür. Mevcutta kullanılan 200 dairede 652 kişi yaşadığı düşünülürse geriye kalan 52 daireye yerleştirilecek 4 kişilik aileler ile oluşacak nüfus 860 olacaktır. 860 kişilik nüfus içinde 8600 m<sup>2</sup> yeşil alan oluşturulması gerekmektedir (URL-3, 2016). Mevcut imar planında yapılan incelemelerde çalışma alanının yakın çevresinde talebi karşılayacak yeşil alanların planlanmış olduğu ancak planlanan alanların ya kullanıma açılmamış ya da uygulamaya elverişli olmayan fazla eğimli arazilerde planlandığı gözlemlenmiştir. Bu sebepten çalışma alanı için gerekli olan yeşil alan ihtiyacını artan nüfusu da dikkate alarak yeşil alan ihtiyacının %50'sini çalışma alanı içerisinde planlayarak modelleme yapılmıştır. Seçilen alanın planlanmasında farklı meslek disiplini olan Şehir Plancısından destek alınmıştır. Her binanın yol kotu altına otopark ve depo olarak kullanılmak üzere planlanan bodrum düşünüldüğünde otopark yönetmeliğindeki ihtiyaç fazlasıyla giderilmiş olacaktır. Çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları da yapıldığına açık otopark alanlarının oluşacağı da düşünülürse otopark konusunda problemsiz bir alan oluşmuş olacaktır. Çalışma alanı içerisinde 80 işyeri barındıracak bir ticaret merkezi alanı da oluşturulmuş olup, hâlihazırda var olmayan bir donatıda bölgeye kazandırılmış olacaktır (URL-3 ve 4, 2016).

Yeni yapılan Gümüşhane Devlet Hastanesi çalışma alanının tam karşısında olup, bu bölgeye yerleştirilen halkın sağlık hizmetleri konusunda herhangi bir sıkıntı çekmeyeceği düşünülmektedir. İlk ve orta öğretim tesisleri yürüme mesafesinde olup, üniversiteye ulaşım yürüme tercihi bulunmasına karşın, toplu taşıma araçları ile sağlanabilecek durumdadır. Ayrıca şehir merkezine ulaşım yine yürüme mesafesinde olmasına karşın toplu taşıma araçları da alana bu anlamda hâlihazırda dahi hizmet vermektedir. Mevcut verilerin değerlendirilmesi ve oluşturulan planların kıyaslanması sonucunda Tablo 4'deki bulgulara ulaşılmaktadır.

Yapılan çalışmada hedeflenen ana amaç; kat artışını makul seviyede tutacak şekilde,

yataydaki konut sayısı ve alanda yaşayan birey sayısının çok üzerine çıkmadan bir yaşam alanı modeli oluşturulabileceğini ortaya koymak ve kentsel dönüşümün maddi faydalarının bir rant aracı olarak değil, çarpık kentleşmiş bir alanı modern ve yaşanabilir bir alana dönüştürürken halkın üzerine binen maddi yükü azaltmak maksadıyla kullanılabilmesini göstermektir. Oluşturulan kentsel dönüşüm modeli ve elde edilen bulgular bir araya getirildiğinde bu amacın sonuca dönüşebileceği gözlemlenmiştir. Ayrıca çalışma alanına fazladan oluşturulan 52 dairenin satışı ile de uygulamaya finansman desteği oluşturulması amaçlanmıştır.

#### 4. Sonuç

Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, yoğun kentleşme nedeniyle meydana gelen niteliksiz ve köhne alanların yenilenerek, bu alanların yaşam standartlarının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Kentlerde kaçak yapılaşma veya hazine arazilerinin işgali nedeniyle bozulan kent alanları kentsel dönüşüm projeleri ile tekrar kentlere kazandırılmalıdır. Bunun için yersel ve fotogrametrik veriler kullanılarak tüm kentlerde bu alanlar belirlenmeli ve kentsel dönüşüm uygulama aşamasına geçilmelidir. Gerek proje aşamasında gerekse uygulama aşamasında halkın bilinçlendirilmesi konusunda dönüşümü yapılan alanın önceki ve sonraki durumunu ortaya koyacak sayısal ve üç boyutlu görsel veriler oluşturulmalıdır. Gelişen teknoloji ve uygulamalar göstermektedir ki görsel teknikler ile ortaya koyulan projelerin insan üzerindeki inandırıcılığı sözlü telkinden daha etkilidir.

Bu bağlamda yapılan bu çalışmada da örnek bir alanın kentsel dönüşümüne ihtiyaç duyup duymadığını ortaya koymak için gerekli veriler toplanarak incelenmiş, mevcut durum ve önerilen model karşılaştırılarak elde edilen sonuçlar hem sayısal hem de görsel olarak sunularak çalışma alanının, gerek yaşam kalitesinin artması ve gerekse her yönüyle kentle bütünleşmesinin sağlanması için dönüşümüne ihtiyacı olduğu ortaya çıkarılmıştır. Ayrıca örnek uygulama alanı üzerinden, kentsel dönüşüm uygulamalarında yataydaki

**Tablo 0.** Mevcut ve planlanan durum kıyaslaması

KIYASLAMALAR	MEVCUT DURUM	PLANLANAN DURUM
Çalışma Alanı (m <sup>2</sup> )	34000	
Konut Sayısı	200	252
Konutların Taban Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> )	7312.91	5250.00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	20870.37	36750.00
İşyeri Sayısı	0	80
İşyeri Olarak Seçilen Alan (m <sup>2</sup> )	0	1750.00
Yeşil Alan (m <sup>2</sup> )	0	4300
Yapılaşma Hakkı	A-3	A-6
Nüfus	652	860

düzensiz, çarpık ve çoğu yerde riskli yapılaşmanın, bölge nüfus yoğunluğunu aşırı şekilde artırmayacak şekilde ve makul bir seviyede düşeye taşınması halinde, bozuk kent dokusunun gerekli tüm donatı alanları ile planlanarak modern ve yaşanılabilir alanlara dönüştürülebileceği ortaya konulmuştur. Ülkemizdeki birçok kentsel dönüşüm uygulamasında bunun yeterince sağlanamamış olması teknik yetersizlikten çok kentsel dönüşümdeki ana amacın göz ardı edilmesinden kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında amaç ortaya bir rant çıkarmak olmamalıdır ancak bununla birlikte bir rantın oluşacağı da açıktır. Burada ki yaklaşım, oluşacak bu “getirinin” başta söz konusu kentsel dönüşüm alanındakiler olmak üzere tüm kent paydaşlarına yansıtacak şekilde proje geliştirmek ve uygulamak olmalıdır.

## 5. Kaynaklar

- Aydurmuş, B., 2017. Kentsel Dönüşüm Alanlarında Uygunluk Analizi: Gümüşhane Örneği, Gümüşhane Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi
- Akkar, M., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama, s.29-38.
- Bayraktar, E., 2004. [www.toki.gov.tr/html/metinler/kentseldonusun\\_son.doc](http://www.toki.gov.tr/html/metinler/kentseldonusun_son.doc)
- Çay, T., 2001. Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı, Petek Ofset, 342s, Konya.
- Çelik, K., 2006. Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Devran Matbaacılık, Ankara.
- Çelik, K., 2013. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Önemi ve Yeni Yaklaşımlar: Eskişehir Örneği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Çelik, K., Aydurmuş, B., 2017, Kentsel Dönüşüm Alanlarında Uygunluk Analizi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara
- Ekler, C., 2004. Çankaya Üniversitesi, Türkiye Kent Merkezlerinin Dönüşümünde Kullanılabilecek Yöntemler International Gazimagusa symposium: Akdeniz üçlemesi değişim dönüşüm bildirim, Famagusta, Turkish Republic of Northern Cyprus; Eastern Mediterranean University.
- Ertaş, M., 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi, 4s, 15s.

- Genç, F. N., 2008. Yönetim ve Ekonomi Yılı: 2008 Cilt: 15 Sayı: 1 Celal Bayar Üniversitesi İİBF, Manisa, s.115-130.
- Gündoğan, Ö., 2006, Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası mı?, Planlama Dergisi, Ankara, s.36-47.
- Okumuş, E. D., 2014. Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi Ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 208s, İstanbul.
- Şimşek, S., 2016. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 406s.
- Torunoğlu, E., 2007 Kentsel Dönüşüm: Pazarlamanın Dayanılmaz Hafifliği, Kent ve Planlama Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Mengi A., İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s.375-388.
- Ülger, N.E., 2009. Kentsel Dönüşüm ve Uygulama Süreci, 4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, 14 – 16 Ekim, Trabzon, s.49-71.
- Yamak, Y., 2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model - Uygulama Alanları Ve Sonuçları. Planlama, s.63-74.
- URL-1, <http://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti>, 16 Kasım 2016
- URL-2, [http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman\\_destegi.html](http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html), 16 Kasım 2016
- URL-3, <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>, 16 Kasım 2016
- URL-4, [http://www.icisleri.gov.tr/\\_Icisleri/Web/Gozlem2.aspx?sayfaNo=68](http://www.icisleri.gov.tr/_Icisleri/Web/Gozlem2.aspx?sayfaNo=68), 16 Kasım 2016
- URL-5, <https://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3>, 16 Kasım 2016
- URL-6, <http://www.arkitera.com/g67kentsel-donusum.html?year=&aID=792,2007>
- URL-7, <http://www.kentselyenileme.org/dunya.php>, 27 Aralık 2004.