

Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarına Bir Örnek: Efendibey (Niğde) Kentsel Dönüşüm Uygulaması

İhsan BULUT (*)
Serdar CEYLAN (**)

Öz: Zamana bağlı olarak morfolojik yapı beşeri müdahalelerle değiştirilebildiği gibi, kentlerin gecekondulu görünümünü ortamları da süre içerisinde değiştirilerek yeni koşullara uyumlu hale getirilmektedir. Mekân üzerindeki bu beşeri müdahale ile kentsel sorunlara kalıcı çözüm üretilmesi hedeflenmektedir.

Efendibey, Şahinali ve Şehitler Mahallelerini kapsayan projede; konut, işyeri ve sosyal tesislerin inşa edilmesi planlanmaktadır. TOKİ ve Niğde Belediyesi işbirliği ile yürütülen proje, 2011 yılında tapu devri ile başlamış, 2012 yılında belirli noktalarda yıkım sürecine geçilmiştir. İnşa edilecek 5200 konutun yaklaşık 2000'i arsa sahiplerine verilecek, kalan 3200 konut ve 900 iş merkezi ise arsa sahibi dışındaki kişilere TOKİ tarafından satışa sunulacaktır.

Niğde Belediyesi proje yetkilileri ile mülakat yapılmış, arsa sahiplerine anket uygulanmıştır. Yapılan anket verilerine göre, proje içerisinde olan halkın % 33'nün memnun olduğu, % 67'sinin ise memnun olmadığı görülmüştür. Memnuniyetsizliğin temelinde arsa büyüklüğüne göre daire verilmediği, üstelik arsa sahiplerinin borçlandırıldığı ve proje hakkında yeterince bilgi verilmeden tapu devri yapıldığı; fakat sonradan pişman oldukları ifade edilmiştir. Ayrıca bu çalışmada, arsa sahiplerinin yeni konut kaygılarının neler olabileceği, konut borcu ödeme koşulları gibi sosyo-ekonomik durumları belirlenerek, sorunlara çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Niğde, kent, kentsel dönüşüm, yenileme.

An Example of Urban Regeneration Approaches: Efendibey (Niğde) Urban Renewal Application

Abstract: Temporarily like morphological structures can be changed with human interventions, towns in shanty-looking environment are being changed in due course and are being got consequent for new conditions. With this humane intervention on residence, the permanent solution is aimed to be produced for urban issues.

In Project including Efendibey, Sahinali and Şehitler dwelling ,workplace and social foundations are planned to be built. Project carried out in collaboration with the Municipality of Niğde and TOKİ was started with conveyance of title in 2011 and the process of demolition in certain points was started in 2012. About 2000 of 5200 houses to be built will be given to the landowners , 3200 of them and 900 business centers will be put up for sale to the other people except for landowners by TOKİ.

The interview with the officials of Municipality of Niğde was had and the survey was made to the landowners .According to the survey conducted, it was seen that %67 of people involved in Project were not content, % 30 of them were content . It was expressed that on the basis of dissatisfaction ,the flats were not given by the size of building land and landowners were debited and the conveyance of title was made without sufficient information about Project and then they regretted. Also in this Project ,what will happen about the new housing concerns of landowners ,the terms of housing debt payment and socio-economic conditions were expressed and solutions were presented to the problems.

Keywords: Niğde, urban, urban renewal, renovation.

*) Prof. Dr., Atatürk Üniversitesi Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü
(e-posta: ibulut@atauni.edu.tr)

**) Arş. Gör., K.S.Ü. Fen-Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü
(e-posta: s.ceylan_51@hotmail.com)

Giriş

Yunan, Helenistik, Roma ve Osmanlı İmparatorlukları gibi medeniyetlerde şehirleşme olayları ve şehirler¹ görülmektedir; fakat esas itibariyle şehirleşme, Sanayi Devrimi ile meydana gelen ve tüm dünyaya yayılan bir süreci kapsamaktadır (Tümertekin, 1973, 20). Sanayileşmeyle birlikte günümüz konjektürüne egemen olan modernleşme ve kapitalizm; bireysel, toplumsal ve maddi yaşamı büyük bir hız ve oranda değiştirmiştir. Bu değişim, sadece insanlar ve üretim üzerinde olmayıp, mekânsal yapılanma üzerinde de gerçekleşmiştir. Değişen şartlar ve gereksinimler çerçevesinde mekan; her defasında farklılaşmakta, gerektiğinde yeni biçim ve ilişkileri gerçekleştirecek şekilde yeniden tanımlanmaktadır (İçli, 2011:44). Bu kentsel mekânlardaki toplumsal, ekonomik ve teknolojik değişimler daha önceden kurulmuş çevrenin kendisini yenilemesini sürekli kılmaktadır. Bu doğrultuda, dünyada ve ülkemizde son yıllarda “*Kentsel Dönüşüm*” adı altında kentsel yenileme faaliyetleri yapılmaktadır (Kaypak, 2010:85). Ekonomik sebepler, sosyal gelişimde yetersizlik, aşırı nüfus yığılmaları, yanlış yer seçimi ve doğal afetler gibi nedenlerden dolayı dünyada ve ülkemizde bu kentsel değişim eylemlerine ihtiyaç duyulmaktadır (Şişman vd., 2009).

Kentsel dönüşüm; Thomas’a göre (2003), kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir. Roberts’e göre (2000), kaybedilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin tekrar işler bir hale getirilmesi, çevresel kalitenin ve çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Şişman vd,2009:119). Turok’a göre (2004:63), kamu ve özel sektör ile halkın katılımını savunan, yoksul bölgelerin iyileştirilmesine-kent merkezlerinin günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe getirilmesine çalışan, halkın yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan bir planlama çalışmasıdır (Demirkıran, 2008:5).

Sanayi ülkelerinin birçoğunda ve gelişmekte olan ülkelerde yenileme yatırımları şehir merkezlerinde artmıştır (Sağır, 2009:20). Bu yenileme uygulamaları; ilk olarak 19. yüzyıl-

1) Anadolu insanı yerleşik düzene girdikten sonra kır yerleşmeleri ile beraber, Eski Tunç Çağı’nda kentler de kurmaya başlamıştır. Böylece Türkiye’de kentlerin doğuşu ve gelişimi daha İlkçağ’ın başlarında gerçekleşmiştir. Anadolu üzerinde 400 yıl Roma, 1100 yıl da Bizans Dönemi egemen olmuştur. Bizans Dönemi’nde Anadolu kentleri, dönemin koşullarına göre yeniden geliştirilerek restore edilmiştir. Doğu Anadolu’dan 9-11. yüzyıllar arasında Anadolu’ya giren Türkler, kentlere yerleşerek ticari faaliyetlerde bulunmuş; 1071’de Alparslan ile gelen Türklerin bir kısmı da kırsala yerleşerek köyler kurmuştur; fakat gelenlerin büyük çoğunluğu ise kentlere yerleşmiş; Hıristiyan nüfus, 13. yüzyılda azınlığa düşmüştür. Moğol istilasının 13. yüzyılın ortalarına doğru belirmesiyle Anadolu kentlerinin parlak dönemi, yerini yakılıp yıkılmış harabe kentlere bırakmıştır. Osmanlı Devleti’nin kurulması ile bu harabe kentler zaman içerisinde yeniden onarılmış; ancak bu kentlerin gelişimi 15. ve 17. yüzyıl arası dönem içinde aşırı büyüme gösterememiştir. Tımar Sistemi’nin bozulmasıyla kırsaldan kentlere göçler artmış, bu durum sonucu şehirler giderek kalabalıklaşmıştır (Tunçdilek,1986:89,109-129).

da Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucu, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. (Gürler,2003; Şişman vd.,2009). Avrupa’da kentsel değişimin nedenleri arasında iki faktör karşımıza çıkmaktadır. Bunların ilki, kentlerin ekonomik temelindeki esas yapılanma, diğeri ise kent merkezlerindeki itici faktörlerin desteklediği desantralizasyon ve banliyöleşmedir (Uyan,2008:63). Avrupa ülkeleri başta olmak üzere gelişmiş ülkelerin hemen hepsinde, kentlerin sağlıklı ve dengeli gelişimini sağlamak için, yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulamalarını öncelikli gündem konuları arasına almışlardır (Kaypak, 2010:85).

Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra, kentlerde gittikçe yoğunlaşan bir şehirleşme olgusu meydana gelmiş; fakat 1950’lere kadar ülkemizde şehirleşme yavaş bir seyir izlemiştir. Şehirleşme hızı 1950’lerden itibaren değişmeye başlamış, özellikle 1980 yılından itibaren hızlı bir ivme kazanmıştır (Kocakuşak,1996:73-75; Öcal vd.,2012:370). Bu hızlı şehirleşme sonucu, nüfus kütlelerinin kabaran dalgalar halinde kentlere yüklenmesiyle her şeyden evvel kentlerin nüfus sayısı süratle artmış (Tunçdilek,1986:159) ve buna karşılık kentlerde yeterli miktarda konut inşa edilmemiş olması, Türkiye şehirlerinde gecekondu probleminin doğmasına neden olmuştur (Tümertekin,1973,20). Şehrin kenarlarına doğru kırsal gelenek ve mimari tarzda yapılan gecekondu şehirlerin yatay dağılışını giderek genişletmiştir. Zaman içerisinde, kentlerin kenarlarında kümelenen niteliksiz bu mesken alanları ve kent merkezinde kalmış eski konutlar, yerel ve merkezi yönetimler aracılığıyla yenilenmiştir²; fakat ülkemizde kent planlamasının alternatifi olarak görülen kentsel yenileme projesi, sadece fiziksel uygulamalarla sınırlı kalmıştır. Kent merkezlerinde yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla yola çıkan bu kentsel yenileme projelerinde, projelerin ekonomik ve sosyal boyutu göz ardı edilmiş; bu durum ise, kentlerde yeni sorun alanlarının oluşmasına neden olmuştur (Uyan, 2008:2).

Ülkemizin hemen her ilinde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun sosyal çöküntü alanları mevcuttur. Bu alanlar, gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır; fakat bu kentsel dönüşüm uygulamaları sadece bir yenileme projesi olarak görüldüğü için, sürecin sosyal ve ekonomik yönü görülememektedir (Şişman vd, 2009:120). Diğeri bir deyişle, bu yenileme sürecinde sürekli mekana vurgu yapılsa da mekanın insanların şekillendirdiği gerçeğinden yola çıkılarak, toplumsal boyutun her şeyin önüne geçtiği bilinmelidir (Koçak vd., 2008:412).

2) Ülkemizde 1980’lerde, kent merkezlerinde ve gecekondu bölgelerinde dönüşüm-yenileme kavramı gündeme gelmiş; 1984 yılında 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, gecekondu dönüşüm sürecinde önemli bir rol oynamıştır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkânı doğsa da yapılan kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır. *Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi*, gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi olmuştur (Şişman vd.,2009).

Amaç-Materyal-Metot

Bu çalışmada, projeye dâhil olan mahalle sakinlerinin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel durumu ortaya konularak, uygulanan kentsel yenileme projesi sürecinde yaşanan ve sonrasında yaşanabilecek olumlu ve olumsuz durumların tespit edilip irdelenmesi ve daha sonraki süreçler için, problemlere çözüm önerilerinin sunulması amaçlanmıştır. Çalışma sahasında, 2012 Temmuz döneminde gözlem-inceleme yapılmış; mahalle sakinlerine anket uygulanmıştır. Niğde yöresi ve konu üzerine yapılmış (tez, makale, bildiri vd.) bilimsel çalışmalardan ve kurumsal istatistikî verilerinden yararlanılmıştır. Niğde Belediyesi'nin projeye ilgili yetkilileri ile mülakat yapılmıştır.

Bu çalışmada, öncelikle kentsel yenilemeyle ilgili kavramların tanımı yapılarak teorik bilgi verilmiştir. Harita ve fotoğraflama teknikleri ile çalışmanın görselliği artırılmaya çalışılmıştır. Çalışmada önceki planlar ile yeni planların karşılaştırılması esas alınmıştır. Yapılan 70 anket (% 3.6), projeye dâhil olan her aileden bir kişiye uygulanmıştır. Anket sonucu elde edilen bulguların yüzdelik oranları ile genelleme yapılarak resmin tamamı görülmeye çalışılmıştır. Arsa sahiplerinin büyük bir çoğunluğunun başka mahallelerde oturuyor olması, evlerin birçoğunun kullanılmıyor olması ve bazı evlerde hane halkının olmayışı anket sayısını sınırlandıran temel faktör olmuştur. İstatistikî veriler, bilimsel çalışmalar ve anket bulgularıyla birlikte, coğrafyanın nedensellik ve bağlantı ilkeleri çerçevesinde konu ele alınarak sonuca varma yöntemi izlenmiş, sorunlara çözüm önerileri sunulmuştur.

II. Efendibey Kentsel Dönüşümü, Bulgu ve Yorumlar

Niğde Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından birlikte yürütülen “Niğde Efendibey Kentsel Dönüşüm Proje Bölgesi” Efendibey, Şahinali ve Şehitler mahallelerini içine alan yaklaşık 100 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Arazi tapularının 2011 Aralık döneminde Niğde Belediyesi'ne devredilmesi ile proje uygulanmaya başlamış, 2012 Temmuz itibarıyla belirli noktalarda yıkım faaliyetine geçilmiştir (Tablo 1).

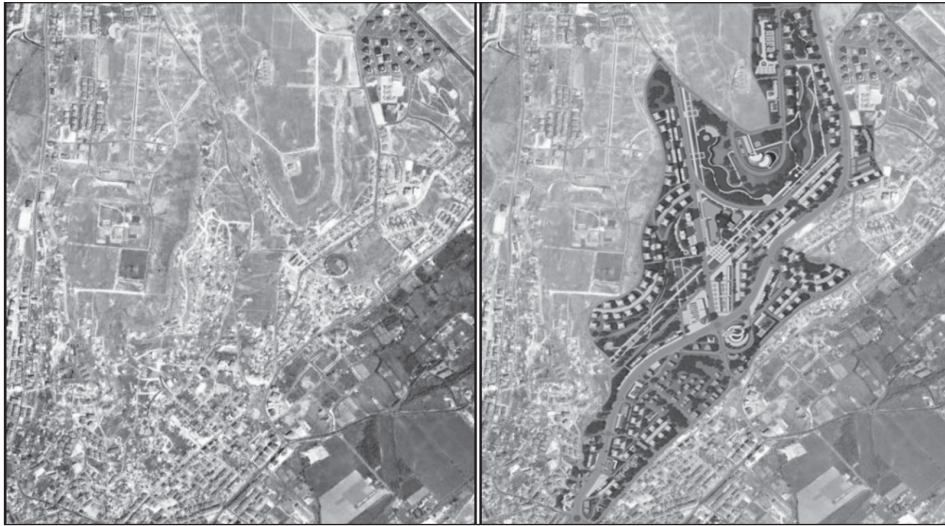
Bu projede, yapılacak konutlar 60 ile 190 m² arasında, ticari alanlar ise 20 ile 80 m² arasında değişmektedir. Konut ve işyerlerinin dışında; okul, sağlık tesisleri, rekreasyonel alanlar (park, yeşil alan, yürüyüş yolları, spor alanları, restaurant, kafe, çay bahçesi vd), geniş yol ve bulvarlar proje içerisinde yer alan diğer hedeflerdir³ (Şekil 2). Yapılacak bu çalışmalarla çevrenin yeniden canlandırılarak sürdürülebilir bir kentleşme sağlanması amaçlanmaktadır.

3) Niğde Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi Birimi'nde, Güneş GÜNEŞ ile yapılan mülakat görüşmesi, 26 Temmuz 2012

Tablo 1. Efendibey Kentsel Dönüşüm Projesi Alan Bilgileri

Mahalle	Efendibey, Şahinalı ve Şehitler Mahallesi
Proje Sahibi	Niğde Belediyesi
Proje Başlangıç Tarihi	09 Temmuz 2010
Yapı Kullanımı	Konut-İşyeri
Yapı Cinsi	Betonarme-Yığma
Proje Alanı	100 (ha)
Yapı Sayısı	2161
Bağımsız Birim Sayısı	3519
Yapı Kat Adedi	1-7

Kaynak: Uğur Harita İnşaat Planlama ve Kentsel Dönüşüm⁴



Şekil 1. Proje Alanının Projeden Önceki (solda) ve Sonraki (sağda) Durumu⁵

4) <http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/referans/s/111>

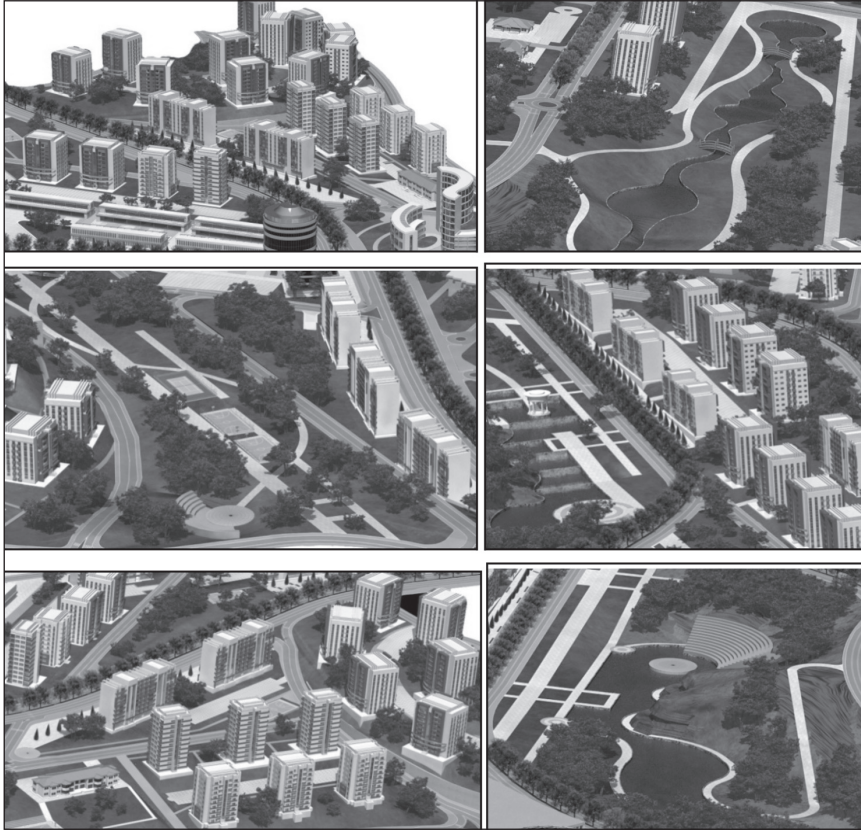
5) Niğde Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi Birimi.

Tablo 2. Ankete Katılan Mahalle Sakinlerinin Kentsel Dönüşüm Memnuniyeti

Anket Seçenekleri	Sayı (Kişi)	% 'si
Kesinlikle memnunum	6	9
Memnunun	17	24
Memnun değilim	23	33
Kesinlikle memnun değilim	24	34
Toplam	70	100

Kaynak: Anket Sonuçları (27.07.2012)

Ankete katılan arsa sahiplerinin “Kentsel dönüşüm projesinden memnun musunuz?” sorusuna % 33’ü memnun olduğunu, % 77’si ise memnun olmadığını belirtmiştir (Tablo 2).

**Şekil 2.** Efendibey Kentsel Dönüşümü Sonrası Mekânın Durumunu Gösteren Proje Taslağı⁶

6) Niğde Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi Birimi.

Ankete katılan arsa sahiplerinden % 77 gibi büyük bir oranının memnun olmamasının altında yatan en önemli faktörü tespit edebilmek için, arsa sahiplerine “*Bu kentsel dönüşüm projesinde karşılaştığınız en önemli sorun nedir*” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcılar bu soruya; arsalarının genişliğine oranla yeterli sayıda daire verilmediğini, üstelik borçlandırıldıklarını belirtmiştir. Ayrıca zamanında projeye başlanılmadığı, aile bütçesini aşacak şekilde borçlandırılma yapıldığı ifade edilmiştir. Arsası üzerinde betonarme dairesi olanların daha az borçlandırıldığı ve betonarme kat sayısına göre daire aldığı; fakat arsası üzerinde geleneksel meskeni olanların sadece arsasına göre daire aldığı belirtilmiştir. Ayrıca ilgili belediye başkanının, dikta bir anlayışla konuya yaklaştığı ve arsa sahiplerinin konuyla ilgili sıkıntılarını görmezden geldiği bu ucu açık soruda ifade edilmiştir.

Niğde Belediyesi’nin daha önceki dönemlerde mütahitlere beş kattan fazla ruhsat vermemiş olmasından dolayı, özel inşaat firmaları kar maliyetlerinin azalması nedeniyle mahallelerde konut inşasına girememiştir. Buna rağmen, ankete katılan arsa sahiplerinin, “*Arsamı özel inşaat firmalarına verseydim projeden verilen dairenin en az iki katı daire alırdım, projede bir kat alıyorum üstelik borçlandırılıyor*” ifadesi, memnun olmayan çoğunluğun ortak görüşü olmuştur. Nitekim bu azımsama durumu Tablo 3’de de görülmektedir. Ankete katılanların % 40’ı verilen daire sayısını yeterli bulurken; % 60 gibi büyük bir oranı ise, verilen daire sayısını yeterli görmemiştir.

Tablo 3. Arsa Karşılığında Verilen Daire Sayısı Yeterlilik Durum Göstergesi

Anket Seçenekleri	Sayı (Kişi)	%’si
Evet, Yeterli Buluyorum	28	40
Hayır, Yeterli Bulmuyorum	42	60
Toplam	70	100

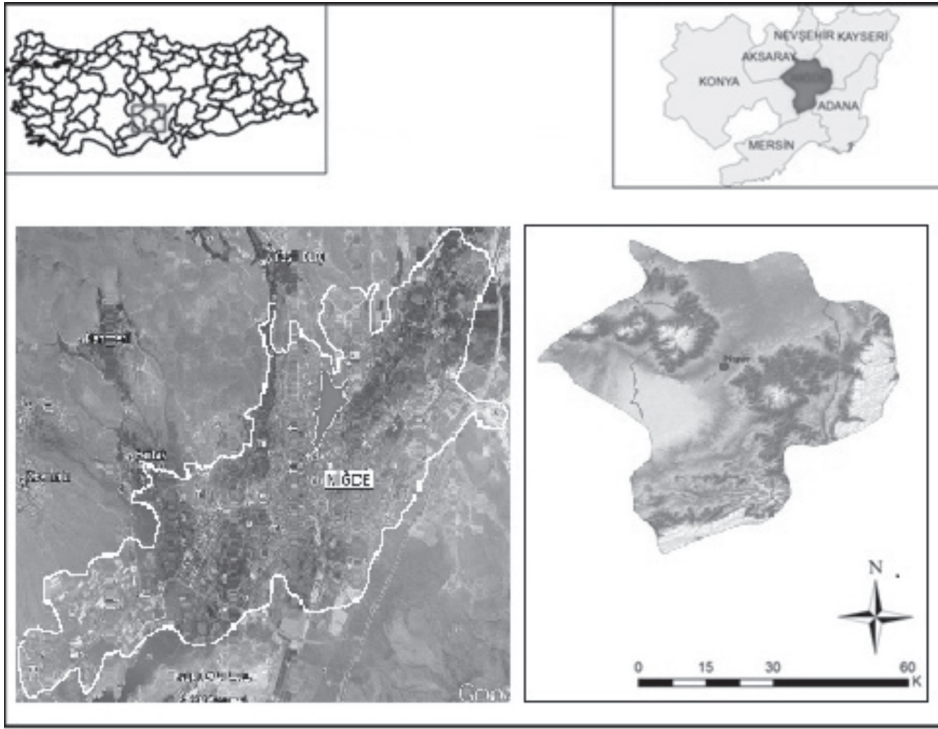
Kaynak: Anket Sonuçları (27.07.2012)

III. Çalışma Sahasının Konumu ve Doğal Ortam Özellikleri

Niğde İli, İç Anadolu Bölgesi’nin Orta Kızılırmak Bölümü’nde yer almaktadır. Kapadokya Bölgesi olarak isimlendirilen saha içerisinde yer alan Niğde İli’nin Ulukışla ve Çamardı ilçeleri, Akdeniz Bölgesi coğrafi sınırları içerisinde kalırken; bölgenin geri kalan büyük bir kısmını oluşturan Altunhisar, Bor, Çiftlik İlçeleri ve Merkez İlçe ise İç Anadolu Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Kendine özgü yapısal ve morfolofik karakterleriyle Niğde yöresi, volkanik dağları (Hasan D., Melendiz D., Keçiboyduran D., Göllüdağ) ve bu dağların oluşturduğu platoları ile dikkati çekmektedir (Toroğlu, 2007:77). Bu volkanik kütleler; Misli, Bor ve Melendiz Ovaları; güneyden İl’i sınırlayan Bolkar ve Aladağlar yöresinin hâkim morfolojisini oluşturmaktadır.

Niğde şehri, KD-GB uzanımlı doğal bir oluk içerisinde kurulmuş olup, bu boğazın kuzeydoğusunda Misli Ovası, güneybatı ucunda ise Bor Ovası yer almaktadır. Şehri kuzeybatıdan Melendiz volkanik kütlesi, güneybatıdan da Kırkpınar (İtulutmaz) kütlesi sınırlandırmaktadır (Harita 1). Melendiz volkanik kütlesi, Alt Pliyosen'den Kuvaterner'e kadar faal olan erüpsiyonların akıcı olmayan materyaller çıkarıp baca etrafında yığılması sonucu oluşmuştur (Toroğlu, 2006:11). Şehri güneydoğudan sınırlayan Kırkpınar (İtulutmaz) kütlesi ise, Niğde Masifi kütlelerinin bir ünitesini (Toroğlu, 2009:174) oluşturmaktadır.



Harita 1. Çalışma Sahası Lokasyon Haritası

IV. Çalışma Sahasının Beşeri Coğrafya Özellikleri

A. Nüfus Özellikleri

Ülkemizde hızlı kentleşme, özellikle 1950 yılından itibaren, önemini yitirmeden günümüze kadar devam etmiştir. Kaynağını kırsal mekanın itici faktörleri ile kentlerin çekici özelliklerinden alan hızlı kentleşme süreci sonucu, kentsel nüfus ülkemizde giderek artmıştır (Işık, 2007:59). Bu kentleşme süreci, Türkiye'de 1950'lerde hız kazanmaya

başlamıştır. Dünya savaşının sona ermesiyle savunma kaygılarının ortadan kalkması ve önceki dönemlerin mevcut kentsel nüfusu, kentleşmenin hızını artıran faktörler olmuştur. Diğer yandan, 1950'lerde tarımda makineleşme ile kırsal mekanların itici gücü ve kentsel alanlardaki sanayi yatırımlarının çekici gücü, kırsal nüfusu kentsel alanlara doğru yöneltmiştir (Keleş, 2006:26; Uyan,2008:88). Bu nüfus akışı, Niğde şehrinde de görülmüştür.

Tablo 4. Niğde Şehir Nüfusunun Sayım Dönemlerine Göre Nüfus Miktarı

Yıllar	1927	1960	1970	1980	1990	2000	2007*	2009*	2010*	2011*
Nüfus	9.000	18.042	29.936	39.835	55.035	78.088	100.418	101.000	109.724	114.376

Kaynak: TÜİK *ADNKS Sayımları

Niğde İli'nin nüfusu, 16. yüzyılın başından beri sürekli artan bir eğilim göstermiştir (Toroğlu,2007:81). Nitekim Tablo 4'te de görüldüğü gibi, şehrin 1960 yılındaki nüfusu (18042), 2011 yılına kadar 6 kattan fazla bir artış göstererek 114.376'ya çıkmıştır.

Genel anlamıyla şehirleşme, şehrsel nüfusun büyüme sürecini ifade etmektedir. Şehirde yaşayan nüfusun artışı, şehirleşmenin bir boyutunu oluşturmaktadır (Nort-ham,1979; Aliğaoglu vd., 2012:71). Niğde Şehri, 118.186 (2012 yılı) nüfusu itibariyle orta büyüklükteki şehirler arasında yer almaktadır (Özçağlar, 1997:11) (Tablo 4). Şehirler; kuruldukları sahanın morfolojik özelliklerinin belirlediği şekillere göre, dairevi, uzanmış, parçalı ve bileşik olarak sınıflandırıldığında (Göney, 1995:146), Niğde şehri bu sınıflandırmada, boğaz içerisinde yer aldığından, uzanmış şekle sahip şehirler grubuna girmektedir (Harita 1).

Yapılan mülakat çalışmasında, mahalle sakinlerinin genelde İl'in Çiftlik (Azatlı, Çınarlı vd) ve Çamardı İlçelerinin kırsal yerleşmelerinden gelerek mahalleye yerleştikleri, 40-45 yıldır mahalleye göçüp yerleşen ilk kişiler olduklarını görülmüştür. Bu durum, kırsal kesimden mahalleye olan yoğun göçlerin 1965-1970'lerde başladığını göstermektedir. Nitekim 1970 yılına kadar şehrin konut alanlarının Alaaddin Tepesi ve çevresi, Kayabaşı Tepeleri ve Tepe Viran çevresinde (Öcal vd.,2012:372) görülmesi dikkate alındığında, kentsel yenileme projesi içerisindeki Efendibey ve diğer mahallelerde bu dönemde yoğun bir yerleşmenin olmadığı anlaşılmaktadır.

B. Yerleşme Özellikleri

Niğde şehri, "Alaaddin Tepesi" olarak adlandırılan tepe etrafında yapılaştığı; zamanla kentsel gelişmenin çevrede bulunan tepe bölgelere doğru ayrı ayrı birer köy biçimi oluşturacak şekilde mahalleler şeklinde gerçekleştiği görülmektedir (Galanti, 1951:7). Hicri 434 (Miladi 1042) yılında bir kasaba yerleşmesi olan Niğde, Selçuklu Türkleri egemenliğinde kalmış, Selçukluların yıkılmasıyla Kahramanoğulları'na, daha sonra da Yıldırım Bayezid devrinde Osmanlı egemenliğine girmiştir (Hayri, 1994:78; Özel, 2005:123,124).

Kentleşme, Niğde merkez nüfusu için henüz uzak bir kavramdır. Diğer bir deyişle, Niğde kent nüfusunun kırsal toplum özelliklerinin büyük oranda görüldüğü bir yerleşim yeri olup, şehirleşememe sorunu yaşadığı görülmektedir. Sanayileşme ile doğru orantı gösteren kentleşme, Niğde İli'nde sanayinin gelişmemesi nedeniyle, kent nüfusun "kırsallık" özelliklerinin hâkim olmasına neden olmuştur (Özel,2005:140).

Ülke genelinde hemen her mekânda, kırsal mekânlardan kentsel ortamlara gerçekleşmiş olan nüfus hareketi, Niğde İl'inin söz konusu olan mahallelerinde de benzer kareler oluşturmuştur. Nitekim Niğde İli'nin kırsal yerleşmelerinden Niğde şehrine göç eden nüfus, şehirde 1-2 katlı meskenler inşa ederek yerleşmiş; kente göç ettikten sonra köy ve tarlası ile bağlantısını koparamamış; bu alışkanlıklar nedeniyle şehirde yaptığı meskenlerin köy evi fonksiyonuna yakın olmasına dikkat etmiştir (Fotoğraf 1, 3).



Fotoğraf 1. Efendibey Mahallesi'nden Görünümler

Kırsal yerleşmelerin aksine, şehrsel yerleşmelerin planlı geliştirilme zorunluluğu vardır. Kentsel gelişimin hızlı seyretmesi, yapılan planların güncelliğini yitirmesine, yeni planlama sorunlarının doğmasına neden olabilmektedir (Bulut,1998:1,109). Nitekim Gü-

müşhane için 1967 yılında şehir imar planı oluşturulmasına rağmen, kent içerisinde hızlı bir yapılaşma ve gelişme alanlarının artmasıyla yeni bir planlamaya ihtiyaç duyulmuş; 1985 ve 1988 yıllarında ilave ve revizyon imar planları hazırlanmıştır (Zaman,2000:258). Niğde şehri de Gümüşhane gibi benzer bir kentsel gelişim seyri izlemiş olup, nüfus artışıyla doğru orantılı olarak bir genişleme göstermiştir. Uydü görüntülerinin 1984, 2000 ve 2011 yılı veri analizlerine göre, Niğde şehrinin % 6'lık bir oranla geliştiği tespit edilmiştir. Niğde kent alanı, 11 yıllık süreçte (2000-2011) 2,5 kat büyüyerek 2473,20 hektar alana ulaşmıştır (Kızılelma vd.,2012) (Tablo 5).

Tablo 5. Şehir Yerleşim Alanlarının Yıllara Göre Arazi Kullanım Durumu

Yerleşme / Yıl	1984	2000	2011	(1984-2011) Toplam Değişim (ha)
Niğde Şehri	965,61	1081,08	2473,2	1507,59

Kaynak: (Kızılelma vd.,2012).

Ankete katılan arsa sahiplerinin, “Yapılacak konutlara oturduğunuzda yaşayabileceğiniz kaygılar nelerdir?” sorusuna % 57’si “apartman giderleri (doğalgaz, aidat, kapıcı vb.)”, % 27’si “komşuluk ilişkisinin zayıflaması ve komşu kaygısı”, % 10’u “yeni eve uyum alışamama” ve kalan % 6’sı da “diğer” seçeneğini seçmiştir (Tablo 6). Kaygı türleri arasında “**Apartment giderleri**” seçeneğinin % 57 gibi büyük bir oran göstermesinde, ankete katılanların % 48’inin serbest meslek (pazarcı, inşaat işçisi vb.), % 36’sının da emekli olması; diğer bir ifadeyle, % 77’sinin 1-800 TL arası aylık bir gelirinin olması etkili olmuştur (Tablo 7,8). Nitekim apartment giderlerini karşılamayacak durumda olan ailelerin bir kısmı, yeni konutlarını satarak, sosyo-ekonomik gelirine uygun bir eve taşınacağını ankette ifade etmiştir.

Tablo 6. Ankete Katılan Mahalle Sakinlerinin Yapılacak Yeni Konutlar İçin Kaygıları

Anket Seçenekleri	Sayı (Kişi)	% 'si
Komşuluk ilişkisinin zayıflaması ve komşu kaygısı	19	27
Yeni eve uyum (alışma) sorunu	7	10
Apartment giderleri (doğalgaz, aidat, kapıcı vb.)	40	57
Diğer	4	6
Toplam	70	100

Kaynak: Anket Sonuçları (27.07.2012)

“*Komşuluk ilişkisinin zayıflaması ve komşu kaygısı*” seçeneğinin işaretlenmesinde, mahalle sakinlerinin 30-40 yıldır çevredeki komşularının aynı olması ve birbirlerini tanıyor olmaları etkili olmuştur. Bir ağaç altında ya da bir duvar kenarı gölgelikte mahalle kadınlarının toplanıp sohbet etmesi gibi alışkanlıkların kaybolacağı endişesi bu kaygı türünün seçilmesinde etkilidir.

Gecekondu aileler, köy ile kent aileleri arasında bir geçişi oluşturmaktadırlar. Gecekondu kültürü, özünde, kırsalda yaşayanların geleneksel ekonomik yapıda sürdürdükleri ilişkilerinin belli bir zaman boyutunda yansıma biçimidir. Örneğin bu kültür, sonbaharda evlerinin pencere ve bahçelerinde kırmızıbiber ve benzeri besin maddelerini kurutma alışkanlıklarından da kolayca tanınabilir (Keleş, 2006:565). Nitekim bu durum, çalışma sahası içerisinde kalan gecekondu alanlarında da görülmektedir. Meskenlerinin önüne meyve ağaçlarının dikilmesi, meskenlerin kenarında yer alan bahçelerde kendi ihtiyacı için olan sebzelerin ekilmesi, kümes hayvanı beslenilmesi, kışlık erzak olarak evin bahçesinde yufka-lavaş ekmek yapılması, bahçe içerisine kurulan ocaklarda domates-biber salçası yapılması kırsal yaşam tarzını karakterize eden eylemlerdir (Fotoğraf 2). Bu tür faaliyetlerin yeni yapılacak konutlarda yapılamayacak olması, yeni konut kaygılarının altındaki bazı nedenlerdir.



Fotoğraf 2. Efendibey Mahallesi'nde Bahçe Kültürünün Meskenlere Etkisine Örnek Bir Görünüm

Ankete katılanların % 10'unun “*Yeni eve uyum (alışma) sorunu*” seçeneğini işaretlemesinde, yukarıda belirtilen faaliyetleri yapamama, kendi evine serbest bir şekilde girip çıkma alışkanlığının-rahatlığının kaybolacağı endişesi etkili olmuştur. Ayrıca verilecek konutların yerinin net olmaması ve apartman komşularının belirsizliği de “*diğer*” kaygı türlerini oluşturmaktadır.



Şekil 3. Efendibey Mahallesi'nin gecekondular alanlarında (solda) çarpık bir yapılaşma görülürken, Selçuk Mahallesi'nde (sağda) ise daha planlı bir yerleşme modeli görülmektedir.

Türkiye'de 1950'lerden 1980'lere kadar devlet idaresi altında süren endüstrileşme süreci, kırsaldan kentlere olan göçleri hızlandırmış ve sonucunda görülen hızlı kentsel büyüme genellikle hazine arazileri üzerine gecekondular alanlarının oluşmasına neden olmuştur (Şekil 3). Konut yapısını finanse edecek bir sistemin 1980-1990'lı yıllarda kurulamamış olması, yasadışı konut yapılaşmasının devam etmesine neden olmuştur (Kocabaş, 2006:2-120; Uyan, 2008:89). Kamu arazisi üzerine izinsiz inşa edilen bu yapılar, kentsel dönüşüm sahası içerisinde yer alan Efendibey Mahallesi'nin kenar yerleşmelerinde de görülmektedir (Fotoğraf 3). Bu gecekondularda yaşayanların devamlı iş imkanından yoksun olması, düşük kazançlı işlerde çalışma zorunluluğu gibi hususlar, buralarda yaşayanların sosyal durumlarının temeli olmaktadır (Tümertekin, 1973:21). Nitekim gecekondular sakinleri ile yaptığımız mülakatların genelinde, kadınların yaz aylarında tarım işçisi olarak patates toplamaya gittiği, kış mevsiminde de ambarlardan patates çuvallama (toplama) işi yaptıkları belirlenmiştir. Ayrıca eşlerinin inşaat işçisi olduğu, kışın ise eşlerinin çalışmadığı belirtilmiştir.



Fotoğraf 3. Efendibey Mahallesi'nde Yer Alan Gecekondulardan Görünümler

V. Ekonomik Coğrafya Özellikleri

Konut başına harcanabilen para miktarı, kişilerin gelir durumu ile doğru orantıda bir değişiklik göstermektedir. Diğer bir deyişle, konutun büyüklüğü, kalitesi ve özellikleri kişilerin gelirleri ile ilişkili bir durum arz etmektedir (Yavuz vd.,1978:593). Nitekim bunun somut örnekleri çalışma sahası içerisinde görülebilmektedir (Fotoğraf 1,3). Meskenlerin 1-2 katlı taş malzemeyle inşa edilmiş olması, tavanlarının hezen (kereste) ile örtülü toprak ve beton damlı olması mesken sahiplerinin ekonomik durumunu ortaya koymaktadır.

Tablo 7. Ankete Katılan Mahalle Sakinlerinin İş Çalışma Durumu

Anket Seçenekleri	Sayı (Kişi)	%'si
Kamu çalışanı	5	7
Serbest meslek (Pazarcı, inşaat işçisi vb.)	34	48
İşsiz	6	9
Emekli (65 yaş ve sakatlık maaşı alanlar dâhil)	25	36
Toplam	70	100

Kaynak: Anket Sonuçları (27.07.2012)

Ankete katılan arsa sahiplerinin % 48'i serbest meslek (pazarcı, inşaat işçisi vb.), % 36'sı emekli, % 9'u işsiz ve % 7'si ise kamu çalışanıdır (Tablo 7). Bu sektörel dağılıma göre, serbest meslekte çalışan kesim, emekli olanlar ve işsizlerin projeden verilecek yeni konutların borcunu ödemekte ve yeni konutların aylık aidatlarını ödemede kaygılarının olduğu görülmüştür (Tablo 6,9).

Tablo 8. Ankete Katılan Ailelerin Aylık Gelir Durumu

Gelir Durumu (TL)	Sayı	%'si
2001-2500	1	1.4
1501-2000	2	2.8
1001-1500	4	5.9
801-1000	9	12.8
501-800	28	40
1-500	26	37.1
Toplam	70	100

Kaynak: Anket Sonuçları (27.07.2012)

Ankete katılan arsa sahibi ailelerin aylık gelir durumuna baktığımızda, % 77.1'nin 1-800 TL arası aylık gelire sahip olduğu görülmektedir (Tablo 8). Ailelerin aylık gelirinin 1-800 TL arasında yoğunlaşmasında, aile çalışanın % 48'nin serbest meslekte çalışıyor olması, % 36'nın da emekli olması etkili olmuştur.

Tablo 9. Konut Borcunu Aylık Ödeme Şeklinin Aile Bütçesine Uygunluk Durumu

Anket Seçenekleri	Sayı (Kişi)	%'si
Uygun	16	22.9
Kısmen Uygun	8	11.4
Uygun Değil	41	58.6
Borcum Yok	5	7.1
Toplam	70	100

Kaynak: Anket Sonuçları (27.07.2012)

Ankete katılan arsa sahiplerinin konut borçlarını aylık ödeme miktarının aile bütçesine uygunluk durumuna baktığımızda; % 34.3'ü ödeme şeklini uygun görürken, % 65.7'si ise uygun görmemiştir (Tablo 9). Ödeme şekli uzun vadeye (10-13 yıl) yayılmış olsa da aylık ödeme miktarı, ailelerin aylık bütçesini zorlayacağı görülmüştür. Nitekim % 36'nın da emekli, % 48'nin de serbest meslekte çalışıyor olması, konut borcunun aylık ödeme uygunluğunun belirlenmesinde önemli bir faktör olmuştur.

Sonuç ve Öneriler

Bir mekânda planlama yaparken, olması gereken, halkın önceden bilgilendirilerek görüş ve önerilerinin alınması ve ardından uygulamaya geçilmesidir. Diğer bir deyişle, toplumsal işbirliği ve toplum destekli bir sürecin işlenmesi esas alınmalıdır. Gecekondu bölgelerinin sağlıklılaştırılması ya da yenilenmesi için başlatılan Niğde Efendibey Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde, halkın yeteri kadar konu hakkında bilgilendirilmeden, dayatmacı bir anlayışla tapu teslimine kanalize edildiği, tapu teslimi gerçekleştirilmez ise arazisinin mali değeri 1/3 oranında kamulaştırılacağı söylemiyle kentsel dönüşümün başlatıldığı belirlenmiştir.

Mahalle sakinlerinin kırsal kesim faaliyetlerinden kurtulup, tam olarak şehirleşemediği ve yaşam alışkanlıklarını korumada kararlı bir tutum gösterdiği görülmüştür. Ankete katılan arsa sahiplerinin % 33'ü projen memnun iken, % 77 gibi büyük bir çoğunluğu ise memnun kalmamıştır. Ayrıca % 40'ı, arsası karşılığında verilen daire sayısını yeterli bulurken, % 60'ı yeterli bulmamıştır.

Katılımcıların sektörel çalışma dağılımına baktığımızda, % 48'inin serbest meslek, % 36'sının emekli, % 9'unun ise işsiz olduğu; diğer bir ifadeyle, % 77.1'inin 1-800 TL arası, %12.8'nin ise 801-1000 TL arası aylık bir gelire sahip olduğu belirlenmiştir. Bu ekonomik gösterge, arsa sahiplerinin yeni konut borcunu ödeme durumuna da yansımıştır. Nitekim ankete katılanların % 34.3'ü konut borcunun aylık ödeme durumunu uygun bulurken, % 65.7'si ise uygun bulmamıştır.

Projeye dâhil olan arsa sahiplerinin yeni konut kaygılarına baktığımızda, % 57'si apartman giderleri (kapıcı, aidat vd.), % 27'si komşuluk ilişkilerinin zayıflaması, % 10'u yeni eve uyum sorunu gibi kaygılarının olduğu görülmüştür.

Efendibey Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında, sosyal ve ekonomik güçlüklerle karşılaşılacağı görülse de proje ile birlikte, mekânın çağın şartlarına göre yeniden dizayn edilerek uyumlu bir hale getirilecek olması, uzun vadede kentin sağlığı ve sürdürülebilir yaşamı için önemlidir; fakat bu durum, yerel idareler tarafından sadece fiziksel bir yıkım olarak görülmemeli, sürecin ekonomik ve sosyal boyutu da göz önüne alınmalıdır. Niğde şehrindeki bu ve bundan sonraki kentsel yenileme sürecinde, halkın ortak görüşü ve istekleri dikkate alınarak, dayatmacı bir anlayışın aksine, halk ile işbirliği içerisinde planların hayata geçirilmesi sağlanmalıdır.

Projenin birinci etabında evleri yıkılacak aileler kiraya çıkmış; fakat dar gelir grubunu oluşturan bu ailelerin ev kirası, yeni ev yapılana kadar proje bütçesi içerisinde karşılanması gerekirken, ailelerin kendisinin ödemesi yoluna gidilmiştir. Bundan sonraki etaplarda, arsa sahiplerinin ev kiralari, konutlar yapılana kadar, proje bütçesi içerisinde karşılanarak ailelerin bu süreci daha rahat atlattığı sağlanabilir.

Yeni konutların aylık ödeme miktarı biraz aşağı çekilerek, aile bütçesini zorlamasının önüne geçilebilir. Arsa büyüklüğüne göre daire verilmesi için tekrardan bir düzenleme yapılabilir. Böylece, geniş bir çevrenin memnuniyetsizliğinin önüne geçilebilir. Uzun yıllar komşuluk yapmış ailelerin aynı apartmanda bir araya gelmesi sağlanarak, ortaya çıkan

yeni komşu kaygısı azaltılabilir. Arsa sahiplerinin yeni eve alışma kaygı düzeyi, yeni konutların daha önce oturdukları mevkiden verilmesi sağlanarak azaltılabilir.

Kaynakça

- Aliağaoğlu, A., Uğur, A. (2012). Şehir Coğrafyası. Ankara: Nobel Yayıncılık.
- Bulut, İ. (1998). Şehir Coğrafyası Açısından Sorgun. Erzurum: Atatürk Üniv. Yay. No: 877, Kazım Karabekir Eğitim Fak.Yay. No: 96, Araş. Seri No: 36.
- Demirkıran, S. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği. (Yüksek Lisans Tezi). Edirne: Trakya Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Galanti, A. (1951). Niğde ve Bor Tarihi. İstanbul: Tam Maatbası.
- Göney, S. (1995). Şehir Coğrafyası. İstanbul: İstanbul Üniv. Yayın No: 3908.
- Gürler, E. (2003). “Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği”. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi.
- Hayır, M. (2009). İstanbul Başakşehir’de Şehirleşme Süreci. İstanbul: Çantay Yayıncılık.
- Hayri, M. (1994). Niğde Sancağı. Niğde: [Yay. Haz: İ. Gedik].
- Işık, Ş. (2005). “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”. İzmir: Ege Coğrafya Dergisi, Sayı: 14, s. 57-71.
- İçli, G. (2011). “Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme: Denizli Örneği”. Denizli: Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Sayı: 3, Cilt:1, ISSN:1309-8012.
- Kaypak, Ş. (2010). “Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”. Niğde: Niğde Üniv. İİBF Dergisi, Sayı: 3, Cilt: 2.
- Keleş, R., (2006). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi, 8. Baskı.
- Kızılelma, Y., Karabulut, M., Gürbüz, M., Topuz, M., Ceylan, E. (2012). “Niğde Şehri ve Yakın Çevresinin Zamansal Değişiminin Uzaktan Algılama ve CBS Kullanılarak İncelenmesi” [Bildiri]. Niğde: Niğde Üniv., Dil-Kültür ve Tarih Sempozyumu [3-6 Mayıs 2012].
- Kocabaş, A. (2006). Kentsel Dönüşüm (Yenileştirme) İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler. İstanbul: Literatür Yayıncılık.
- Koçak, H., Tolanlar, M. (2008). “ Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri”. Afyonkarahisar: Afyon Kocatepe Üniv. İİBF. Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 2, s. 397-415.
- Kocakuşak, S. (1996). “Türkiye’deki Kentsel Yaşamın Önemi ve Planlamalarda Coğrafya Bilmenin Yeri”. Ankara: Coğrafi Araştırmalar Dergisi, Ankara Üniv. DTCF, Sayı: 12, s. 73-81.
- Niğde Belediyesi, Kentsel Dönüşüm, (<http://www.nigde.bel.tr/kentsel.htm>)

- Niğde Belediyesi, Kentsel Dönüşüm, (<http://www.nigde.bel.tr/oku.php?id=1002>)
- Northam, M. R. (1979). *Urban Geography*. New York: John Wiley & Sons.
- Öcal, T., Özcan, F. (2012). “Şehirleşmenin Niğde-Bor Yolundaki Bağ ve Bahçeler Üzerine Etkisinin Coğrafi İncelemesi” [Bildiri]. Erzurum: I. Ulusal Coğrafya Sempozyumu. [28-30 Mayıs 2012].
- Özçağlar, A. (1997). *Türkiye’de Belediye Örgütlü Yerleşmeler*. Ankara: Ekol Yayınevi.
- Özel, M. (2005). “Kentsel Gelişme ve Kentleşme Sürecinde Niğde”. Konya: Selçuk Üniv. Karaman İktisadi İdari Bilimler Dergisi, Sayı: 2, Cilt: 5, s.120-144.
- Roberts, P. (2000). *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), *Urban Regeneration a Handbook*. London: SAGE Publications.
- Şişman, A., Kibaroğlu, D. (2009). “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”. [Bildiri]. Ankara: TMMOB Harita ve Tapu Kadastro Mühendisliği Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı [11-15 Mayıs 2009].
- Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*. Manchester: Local Economic Strategy Center.
- Toroğlu, E.(2006). *Niğde İli Yerleşmeleri ve Lokasyon Planlaması*. (Doktora Tezi). Ankara: Ankara Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Toroğlu, E.(2007). “ Niğde İli’nde Göç Faktörleri ve Göçler”. Ankara: Ankara Üniv. DTCF, Coğrafya Bilimler Dergisi, Sayı: 5, Cilt:1, s. 75-96.
- Toroğlu, E.(2009). “Bor Şehri’nin Kuruluş ve Gelişmesi”. Erzurum: Doğu Coğrafya Dergisi, Sayı:21, s. 173-194.
- Turok, I. (2004). “Urban Regeneration What Can Be Done and what Should Be Avoidant”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi*, İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Tunçdilek, N. (1986). *Türkiye’de Şehirleşme Evrimi*. İstanbul: İ.Ü. Yay. No. 3367, Deniz Bil. ve Coğr. Enst. Yay. No: 4.
- Tümertekin, E. (1973). *Türkiye’de Şehirleşme ve Şehirleşme Fonksiyonlar*. İ.Ü. Yay. No. 1840, Coğr. Enst. Yay. No: 72.
- Uyan, A. (2008). *Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm: Bursa-Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği (Yüksek Lisans Tezi)*. Ankara: Gazi Üniv. Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Uğur Harita İnşaat Planlama, Efendibey Kentsel Dönüşüm Projesi. Erişim: 21.10.2012: (<http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/referans/s/111>)
- Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C. (1978). *Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika*. Ankara: Ankara Üniv. Siyasal Bilgiler Fak. Yay. No:415.
- Zaman, M. (2000). “Şehir Coğrafyası Açısından Bir İnceleme: Gümüşhane”. *Doğu Coğrafya Dergisi*, Sayı: 3, s. 245-285.