

Bu makaleye atıfta bulunmak için/To cite this article:

DUMAN, S. ZAMAN, S. (2021). Kentsel Morfoloji Açısından Bir Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi (Bursa İli Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi Örneği). Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 25 (1) , 113-142.

Kentsel Morfoloji Açısından Bir Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi (Bursa İli Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi Örneği) (*)

Soner DUMAN (**)

Serhat ZAMAN (***)


Öz: Kentsel dönüşüm olgusu; kentsel alanların planlanması, tasarlanması ve yeniden üretilmesi ekseninde kayda değer bir araç olarak ön plana çıkmaktadır. Mekânın yeniden tasarlanmasında önemli bir fırsat olarak görülen kentsel dönüşüm mekanizması coğrafi bir mekân üzerinde gerçekleşir. Esasen zaten insanoğlu öteden beri yaşadığı mekânları coğrafi çevre koşullarının elverdiği ölçüde değiştirme ve dönüştürme çabasında olmuştur. Bu bağlamda kentsel alanların coğrafi açıdan incelenmesinde önemli roller üstlenen kentsel coğrafya; bu çalışmada kentsel dönüşüm olgusu üzerinden insan ve mekân etkileşimini kentsel morfolojik yaklaşımla birlikte açıklamaya çalışmaktadır. Kentsel morfolojik yaklaşım kentsel coğrafyanın bilim dünyasına kazandırdığı bir bakış açısıdır. Bu doğrultuda araştırma sahası; kentsel morfolojinin başlıca unsurlarından arazi kullanımı, cadde sokak sistemi ve konutlar başlıkları altında incelenmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede araştırma nitel yöntemle ele alınmıştır. Nihayetinde bu araştırmada ekonomik ömrünü tüketmiş ve zamana karşı direncini kaybetmiş yapıların yoğunlukta olduğu Ataevler Mahallesiindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının incelenmesi hedeflenmiştir. Bu uygulamalar herhangi bir kentsel altyapıdan kaynaklı olarak ortaya çıkmamış ve eskiyen-yıpranan-yorgun yapıların arsa bazlı dönüşümünü içeren kentsel yenileme faaliyetleri olarak gerçekleşmektedir. Bu kapsamda arazideki kentsel yenileme faaliyetleri ile birlikte yapı stoğunun artırılması yoluna gidilmiş ve bu durum kentsel rantın etkileri ile bağdaştırılmıştır. Öte taraftan alandaki içe dönük site konutları yıkılmış yerlerine inşa edilen modern konutların dışı kapalı çok katlı konut alanları olarak ortaya çıktığı anlaşılmıştır. Son olarak mevcut yapı stoğunun yıkılarak inşa edilen bu çok katlı konut alanları ile birlikte alandaki nüfusun demografik niteliklerinde birtakım değişimler tespit edilmiştir.


Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Morfoloji, Kentsel Yenileme


An Urban Transformation Project in Terms of Urban Morphology (Ataevler Example in Nilüfer District in Bursa)

Abstract: Urban transformation phenomenon stands out as a significant tool in the planning, design, and reproduction of urban areas. The urban transformation mechanism, which is considered as an important opportunity in the redesign of the space, takes place on a geographical space. In fact, human beings have always tried to change and transform the places they live in as far as geographical environmental conditions have allowed. In this context, urban geography, which plays an important role in the geographical analysis of urban areas tries to explain the interaction of human and space in terms of urban morphological approach through urban

*) Bu çalışma ilk yazarın 2020 yılında tamamladığı "Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Etkilerinin Coğrafi Açısından Analizi (Bursa İli Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi Örneği)" başlıklı yüksek lisans tez çalışmasından faydalanılarak hazırlanmıştır.

**) Arş. Gör., Bursa Uludağ Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü (e-posta: sonerduman@uludag.edu.tr)  ORCID ID.https://orcid.org/0000-0001-7747-0981

***) Prof. Dr., Bursa Uludağ Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü (e-posta: serhatzaman@uludag.edu.tr)  ORCID ID.https://orcid.org/0000-0003-4300-9382

Bu makale araştırma ve yayın etiğine uygun hazırlanmıştır  iThenticate intihal incelemesinden geçirilmiştir.

transformation phenomenon in this study. Urban morphological approach is a perspective that urban geography has introduced to the world of science. In this direction, the research area has been examined considering one of the main elements of urban morphology under the title of land use, street-avenue system, and residential areas. Within this context, a qualitative method was used in the study. As a matter of fact, this study aimed to examine the urban transformation practices in Ataevler, where there were buildings that have exhausted their economic life and lost their resistance to time. These implementations did not arise from any urban infrastructure, but they are carried out as urban renewal activities involving the land-based transformation of old-worn-tired buildings. In this context, together with the urban renewal activities on the land, the building stock was increased, and this situation was associated with the effects of urban rent. Moreover, it was understood that the inward residential buildings in the area were demolished and they were replaced by modern houses which appeared as enclosed multi-storey residential areas. Finally, a number of changes in the demographic characteristics of the population in the area have been identified with the multi-storey residential areas built by demolishing the existing building stock.

Keywords: Urban Transformation, Urban Morphology, Urban Renewal

Makale Geliş Tarihi: 14.11.2020

Makale Kabul Tarihi: 24.03.2021

I.Giriş

İnsanlığın kurmuş olduğu medeniyetlere bakıldığında ön plana çıkan gelişmelerden biri kentlerdir (Altaş, 2015:1). Kentler, insanlık tarihinde görülen büyük kültürel gelişmelere şahitlik eden mekân birimleridir (Göney, 2017:2). Başka bir ifade ile toplumbilimciler açısından, medeniyetlerin doğuşu; kentlerin ortaya çıkmasına bağlanmaktadır (Keleş, 2015:35). İnsanlık tarihinin o dönemlerinde en üst donanımlı yerleşim birimleri olma özelliğine sahip olan kentler, insanın çevre ile olan etkileşimine örnek bir gelişme olarak gösterilmektedir. Bu eksende insan-çevre etkileşiminde, kendisini hissettiren unsurlardan birisi de yerleşmelerdir (Altaş, 2015:1).

İnsan-çevre etkileşimine örnek verilebilen bu yerleşmeler, bir mekân üzerinde tezahür eder. Mekân üzerinde cereyan eden insan faaliyetleri ve yerleşmeler ise coğrafi araştırmaların başlıca inceleme alanlarıdır. Coğrafi araştırmalar gösteriyor ki, mekânı temsil etme, anlama ve şekillendirme bütün coğrafi bilgi formlarında görülen ortak bir unsurdur. Bir mekân üzerinde tezahür eden olgu, olay ve fenomenlerin nasıl yayıldığı ve bir zaman dâhilinde mekândan yararlanılarak nasıl değişim ve dönüşüm geçirdiğinin anlaşılması, mekânın planlanması için önemlidir. Mekan, dinamik ve devinim halinde; fiziksel, ekolojik, sosyo-politik, ekonomik hayatın inşasında aktif bir an olarak anlaşılabilir (Harvey, 2015:277-278-279). Coğrafya bilimi bir mekân ilmidir. Mekânın algılanması, yorumlanması, planlanması ve politikalar geliştirilmesinde, kendine özgü ilke, ifade tekniği ve yöntemleri ile coğrafya bilimine de ihtiyaç vardır.

Coğrafya'da mekânın, odak noktası olarak görülmesi, Immanuel Kant ile birlikte on sekizinci yüzyılda coğrafya ilmine bir gelenek olarak girmiş ve benimsenmiştir. İlk zamanlardan beri coğrafya; lokasyon, yön, mesafe ve yeryüzündeki özelliklerin yayılışı gibi mekânsal karakterlerle zaten temas halinde olmuştur. Çağdaş coğrafyacılar ise bu mekânsal geleneği bir sisteme bağlamış ve modellemiştir (Tümertekin & Özgüç,

2019:34). Disiplinler arası bir bakış açısı ile mekan, ilk bakışta fiziki bir durumu çağırırsa da sadece fiziksel üretim ve değişimle değil o toplumu kuran ilişkiler örüntüsü ile de anlam kazanır. Ayrıca mekan, dönüştürülen bir yapıyı arz eder, coğrafi faktörlere bağlı olarak var olur ve yeniden üretilir (Aksan, 2008:317-318).

Bu çerçevede çalışmada mekânsal gelenekle hareket etmeye çalışılarak, kentsel coğrafyanın kentsel morfolojik yaklaşımı ve kentsel modern yaklaşımlarının, kente bakışı; kentsel dönüşüm sahalarında ilişkilendirilmesi hedeflemiştir. Araştırmanın odağında eskiyen-yıpranan-yorgun yapıların hâkim olduğu Ataevler Mahallesiindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının coğrafi yönleri ile irdelenmesi söz konusudur. Hukuki dayanağını 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar Kanunundan alan bu dönüşüm uygulamaları; herhangi bir kentsel altyapıdan kaynaklanarak ortaya çıkmamıştır. Bu uygulamalar depreme karşı risk arz eden ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesi olarak gelişen bir sürecin ürünü olarak ifade edilebilir.

II. Amaç, Materyal ve Yöntem

Bu çalışmanın amacı, Ataevler Mahallesiindeki kentsel yenileme uygulamaları sonucunda meydana gelen morfolojik değişimi ortaya koymaktır. Bu doğrultuda araştırmanın problem cümlesi; Ataevler Mahallesiindeki mekânsal dönüşümden sonra kentsel morfolojik unsurlar açısından değişim var mıdır? Varsa bunlar nelerdir? şeklinde belirlenmiştir.

Çalışma; nitel bir yöntem ile ele alınmış ve araştırmada desen olarak durum çalışması kullanılmıştır. Nitel araştırma desenlerinden durum çalışması deseni; araştırmacının gerçek bir yaşam, güncel sınırlı bir sistem (mekân, olgu, olay, durum) ya da belli bir zaman içerisindeki çoklu sınırlandırılmış sistemler (mekânlar, olgular, olaylar, durumlar) hakkında çoklu bilgi kaynakları örneğin gözlemler, görüşmeler, görsel işitsel materyaller, dokümanlar ve raporlar aracılığıyla detaylı ve derinlemesine bilgi topladığı bir durum betimlemesi ya da durum temaları ortaya koyduğu nitel bir yaklaşımdır (Creswell, 2018:97).

Çalışmanın yöntemi ve deseni doğrultusunda literatür taraması yapılmış, dokümanlar aracılığı ile veriler işlenmiş, saha gözlemleri yapılmış ve coğrafi ifade teknikleri ile durum tespitleri aktarılmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda araştırmada kullanılan morfolojik yaklaşım incelendiğinde şehir coğrafyası çalışmalarında bir akımı temsil ettiği görülmektedir. Kavram, coğrafyada özellikle yerleşme coğrafyasında, yerleşmelerin şekilsel bileşenleri olarak tanımlanmaktadır. Kentsel morfoloji çalışmalarını yapmak için birden fazla bileşene ihtiyaç vardır. Kentsel morfoloji araştırmalarında parseller, yapılar, kullanım şekilleri, planlama, kentsel peyzaj; diğer bir ifade ile cadde-sokak planı veya düzeni, binaların mimari stili ve dizaynı ve arazi kullanımı ele alınan başlıca unsurlardır (Uğur & Aliağaoğlu, 2019:7; Aliağaoğlu, 2003:65; Ünlü, 2018:62; Özbek, 2010:1).

20.yy başlarından itibaren kentsel coğrafyanın, coğrafi olarak ele alındığı çalışmalar kentsel morfoloji ile kendilerini göstermekteydi. Bu çalışmalar; kentsel alanları, bunların fiziki özelliklerini (kent dokusunda binaların fiziki özellikleri ve binaların yer seçimi, sit

ve situasyon durumu) inceleyerek kentsel gelişme aşamalarına göre sınıflandırmayı ve tanımlamayı hedeflemektedir. 1950 ve 1960'larda bu durum ağır eleştiriler almıştır. 1980'lerde kente ve kentsel mekânlara daha bütüncül bir bakış geliştirilmeye çalışılmıştır (Hall, 2006:22). Buna göre coğrafyanın, kent ve kent parçalarını incelerken üstlendiği görevlerden biri; kenti, bir kültürel coğrafya ünitesi olarak kavramak, dağılışı ve düzenini, yapısını ve fonksiyonunu bir bütün olarak görmek ve değerlendirmektir. Diğer bir ifade ile, kentin morfolojik ve fonksiyonel bütünlüğünü; kentin lokasyonu, gelişimi ve çevresi ile olan ilişkileri içinde incelemektir. Söz konusu bu görüş daima ön plana gelmelidir (Denker, 1976:2).

Görüldüğü gibi bir süreç dahilinde mekândaki değişimin yansımaları, bu çalışmada, Ataevler Mahallesi ölçeğinde kentsel morfolojinin başlıca üç önemli unsuru olan: bina- yerleşmeler, cadde-sokak sistemi ve arazi kullanımı-planlama bileşenleri ile ele alınmaya çalışılmıştır. Ayrıca fiziksel ve sosyo-ekonomik boyutlarda, mekanın etkileri ile arazideki değişim ve dönüşümün incelenmesi, analiz edilmesi ve bir senteze varılması hedeflenmiştir. Esasında bu durum, Ataevler Mahallesi'nin sahip olduğu coğrafi konumun ve coğrafi faktörlerin, etkilerinin bir süreç dahilinde etraflıca ortaya konulması anlamına da gelmektedir. Kısacası eldeki bu çalışma, kentsel coğrafyanın, kentsel dönüşüm olgusunu; Hall (2006)'ın ifade ettiği kentsel morfolojik yaklaşım ile kentsel morfolojinin unsurlarından; cadde-sokak sistemi, konut-yerleşmeler, arazi kullanımı-planlama açısından Ataevler Mahallesi'nde kentsel dönüşümden önce ve sonra olarak arazideki değişimi, morfolojik unsurlar ekseninde, zamansal olarak ele almayı ve bu durumun coğrafi etkilerini ortaya koymayı amaçlamıştır.

Çalışmadaki hedeflere ulaşılması için yapılan bazı girişimlere bakıldığında Bursa kenti, Nilüfer çevresi ve Ataevler Mahallesi'ne yönelik 1/100.000 ölçekli topografya haritası ve araziye ait MTA tarafından hazırlanmış 1/250.000 ölçekli jeoloji haritasından yararlanılmıştır. İlaveten mahalledeki arazi kullanımına ait veriler Nilüfer Belediyesinden temin edilmiş ve bu veriler çalışmaya temel altlık oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Bu çerçevede, haritalar ArcGIS 10.6 programında işlemler yapılarak çalışmanın amacına katkı sağlayacak biçimde geliştirilmiştir. Bu doğrultuda çalışmanın desenine ve çalışma sahasının tetkikine yardımcı olması, araştırmanın amacı ve problemlerine hizmet etmesi hedefiyle haritalar kullanılmış ve yorumlanmıştır.

Bu envanterlerden başka çalışmada kentsel morfolojik unsurların mahalledeki durumunu ortaya koyabilmek için Nilüfer Belediyesinden, Ataevler Mahallesi'nin 1986 yılına ait Ataevler Mevzi İmar Planını kapsayan veriler temin edilmeye çalışılmış, mahalledeki morfolojik değişimin ortaya konulmasına katkı sağlanması amaçlanmıştır. Bu durum, ortaya konulurken mahallenin Google Earth'den elde edilen uydu görüntüleri ile de kentsel morfolojinin üç önemli parametresi dikkate alınarak; sahanın konut-yerleşme, cadde-sokak durumu ve arazi kullanımına yönelik bir görsel karşılaştırması da yapılmaya çalışılmıştır.

III.Kavramsal Çerçeve

Kentsel mekânlarda ortaya çıkan mekânsal organizasyonlar, ortaya çıktıkları arazilerde; doğal çevre unsurlarının (yapı ve relief, iklim, toprak, bitki ve sular) yerine göre farklı özelliklere sahip olmasından, değişik bir yerleşme strüktürünü zorunlu kılar (Koçman, 1991:102). Kentsel yerleşim olgusu ve kent yerleşiminin gelişme sürecinde etkili faktörler, ikili bir mekanizma olarak işlemektedir. Bunlardan ilki, doğal çevre bileşenlerinin oluşturduğu sistem, ikincisi tüm toplumsal ve kültürel faaliyetleri içeren beşeri/kültürel çevre bileşenleridir. İnsan-doğal çevre ilişkilerinin izlediği ve etkileşim halinde olduğu bu ikili mekanizmanın oluşturduğu ortam “coğrafi çevre” ya da “ekolojik çevre” şeklinde ifade edilmektedir (Karadağ, 2009:36). Coğrafi çevre (mekân)’nin, kentsel gelişmeyi etkileyen ikinci unsurunun mihenk taşı, insan ve onun eserleridir. Bu doğrultuda doğal çevre şartları açısından elverişli ökümen sahalarda; sanayileşme, ulaşım, ticaretin gelişmesi, yaygınlaşması ile üretimin artırılması ve çeşitlendirilmesi çabası, kentsel yerleşmelerde yapısal organizasyonları etkilemekte, kentlerin yatay ve dikey boyutta genişlemesini sağlamaktadır (Koçman, 1991:102-103).

Bu bağlamda kentlerin, var oldukları andan itibaren mekânsal ve fonksiyonel bir biçimde değişim ve dönüşüm geçirme sürecinde coğrafi çevre koşulları kentsel mekânların yeniden üretilmesi ve tasarlanması için önem arz ettiği ortadadır. Örneğin hızla gelişme sürecindeki kentler, bir yandan yeni alanlara doğru genişlerken öte taraftan yapılaşmış alanlarda sürekli yenilenmeler ve değişimler süregelmiştir. Bu bakımdan kentler veya kentsel alanlar gelişirler, duraklarlar ya da bazı durumlarda çöküntüye ve yıkılmaya yüz tutarlar. Bu özellikleri ile canlı organizmalara benzerler (Günay, 1992:11). Kentlerin analogik olarak yaşayan bir organizmaya benzetilmesi onun dinamik yapısına yapılan en güzel vurgulardan biridir. Kentsel mekânlarda vücut bulan bir organizma, sahip olduğu kimliği mekânlara yansıtmaktadır (Aksan, 2008:318).

Bu kapsamda, kentsel mekânların kimliğini etkileyen ve şekillendiren günümüzdeki önemli araçlardan biri de kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Kentsel dönüşüm projeleri, uygulandıkları sahadaki mekânları, sadece fiziksel bir değişimle karşı karşıya getirmeyip aynı zamanda araziye sosyo-kültürel, ekonomik ve çevresel açıdan da etkileyebilmektedir. Disiplinler arası bir kavram olan kentsel dönüşüm, dar anlamlı bir tanımla kentsel dokuda mekânsal sorun ihtiva eden alanların fiziki silüetinde değişim ve dönüşümü hedefleyen bir araç olarak açıklanabilir. Daha geniş bir tanımla kentsel dönüşüm; “kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulları sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak”, olarak tanımlanabilir (Roberts, 2017:18).

Kentsel dönüşüm kavramına yönelik çeşitli tanımlar olmakla birlikte bu tanımların ortak vurgularından biri kentsel dönüşüm olgusunun multidisipliner bir yönünün olduğu ve çok boyutlu bir yapı ihtiva ettiğiidir. Öte taraftan geçmişten günümüze herhangi bir kentsel alanda kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkmasına neden olan belli başlı parametrelerden bahsetmek mümkündür. Bunlara kısaca değinmek gerekirse, sanayileşme ile birlikte gelen, kentleşme sürecini etkileyen coğrafi unsurlar olarak kabul edebileceğimiz; göç, hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme ve ekonomik nedenler ile doğal

tetikleyiciler olarak gruplandırabileceğimiz jeolojik ve jeomorfolojik unsurlar, kentleri ve kent parçalarını şekillendirip, yenilenmesine neden olan bazı unsurlar olarak sıralanabilir. Kentsel alanların yenilenmesine neden olan unsurlar listesi daha da çoğaltılabilir. Örneğin; ulaşım, iletişim araçlarında ve teknolojik alanda değişim ve dönüşümün de kentsel mekânları etkilediği bilinmektedir. Bunun yanında bir sahadaki mekânsal dönüşüm; arazinin, ekonomik fonksiyonundaki değişmelere bağlı olarak da gerçekleşebilmektedir. Sanayi alanlarının sanayisizleşmeye uğrayarak boşalması ve yerini hizmet sektörü odaklı alanlara bırakması buna örnek verilebilir. Kısacası kentlerin dönüşümünü tetikleyen coğrafi unsurlar yere ve zamana göre değişiklik gösterebilmektedir.

Bu göreceli durumun nedenlerinden biri kentsel dönüşüm yöntemlerinin uygulamada çeşitlilik göstermesinden ileri gelmektedir. Bu bakımdan kentsel dönüşüm; var olan mevcut yapının iyileştirilmesi, canlandırılması, eskiyen ve yorgun kent yapılarının yenilenmesi, gecekonduların sağlıklarlaştırılması / iyileştirilmesi, tarihi dokunun ve kültürün korunması gibi amaçlarla sahada uygulanabilir. Ayrıca kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Polat & Dostoğlu, 2007:61; Gür & Dostoğlu, 2016:90). Esasında, kentsel dönüşüm fiziki ve beşeri unsurlara göre ortaya çıkmaktadır. Doğal (deprem, sel, heyelan) ve beşeri (çarpık yapılaşma, hızlı nüfus artışı, göç, siyasi endişeler, tarihi ve kültürel dokunun zarar görmesi, fonksiyon değişimi vb.) olaylar kentsel dönüşüme giden en önemli nedenlerdir. Bu bağlamda hem nedenler hem de uygulama sonuçları sosyal, kültürel, tarihsel ve ekonomik etkiler oluşturmaktadır (Doğan, 2018:1).

Elbette ki kentsel gelişim ve kentleşmenin etkin rol oynadığı kentsel dönüşüm ile gelen süreçte, kentteki bu mekânsal değişim, yalnızca konut alanları veya fiziki bir silüetle sembolleştirilemez. Arazideki değişimin, ilaveten kentsel donatı alanlarından örneğin; sosyal donatı alanlarından, ulaşım akslarından ve ticari unsurlardan da okunabilmesi mümkündür. Bunun içinde mekânın değişimi ve dönüşümü ile birlikte arazide meydana gelen çerçeveyi coğrafi açıdan; mekânsal, sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel boyutlar olarak gruplandırılması mümkündür:

- Mekânsal (Fiziksel) Boyut: Kent dokusunda, silüetinde meydana gelen değişimler, cadde-sokakların formu, yerleşmelerin strüktürü, mülkiyet kullanımı, arazi kullanımı, ulaşım aksları, tarım arazilerinin yerleşime açılması, arazinin jeolojik ve jeomorfolojik etkisi, vb. gibi,
- Ekonomik Boyut: Taşınmazın değeri, mülkiyet durumu, ulaşım aksları, ticari kentleşme unsurları, sanayinin yer seçimi, istihdam vb. gibi,
- Sosyal Boyut: Eğitim, sağlık, kamu alanları, sosyal donatı alanlarının mekânsal değişimi, bayındırlık çalışmaları vb. gibi,
- Kültürel Boyut; Mekânsal ayrışma, gentrifikasyon (soylulaştırma), homojen veya heterojen ailelerin olduğu mekânlar, hemşehricilik, inançlar vb. gibi,

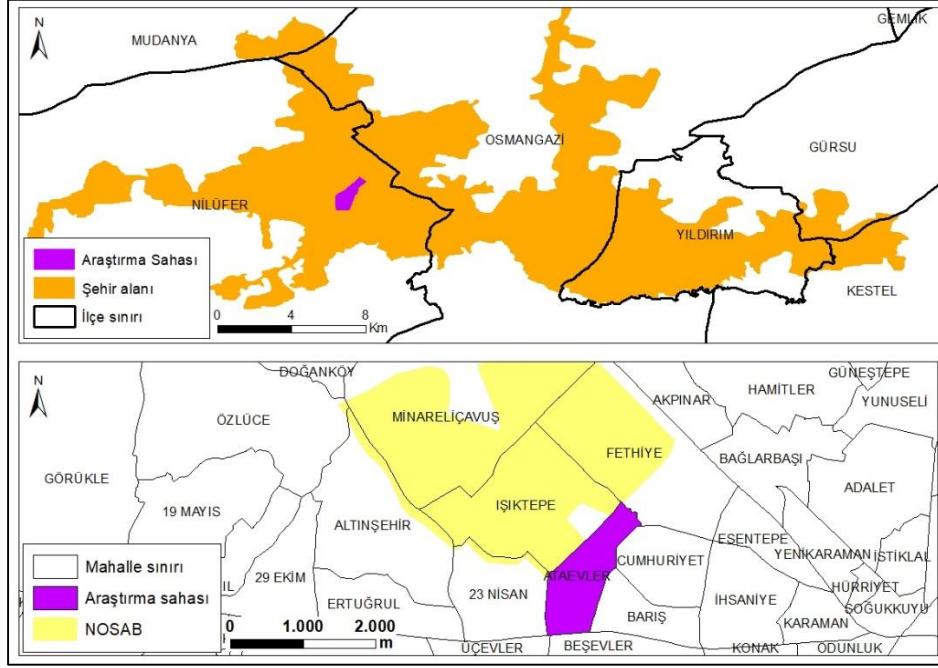
- Çevresel Boyut: Afetler, arazinin altyapı durumu, hava, su, toprak ve gürültü kirliliği, peyzaj çalışmaları vb. gibi.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının vuku bulduğu sahalarda, arazideki değişimin sadece fiziki bir boyutla sınırlı kalmadığı açıktır. Mekânsal değişim; ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel değişimi de tetiklemektedir. Bunun yanında kentsel dönüşüm, kentsel mekânlarda stratejik bir hamle olarak çözümleyici rol oynayabilirken öte yandan kentsel dönüşümün uygulanması ile sıralanan bu boyutlar sorun olarak da ortaya çıkabilmekte veya kentsel dönüşüm uygulandığı arazide çözümsüz kalabilmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecine bir bütün olarak bakıldığında ise son elli yılda kentsel yenileme; koruma, sağlıklaştırma ve canlandırma gibi çeşitli biçimlerde tanımlanmış ve farklı araştırmalara konu olmuş kentsel dönüşüm müdahalelerine bir üst ölçekten bakarak daha kapsamlı (yerel, ulusal, uluslararası) ve çok boyutlu (tarihsel, coğrafi, güncel) bir yaklaşım getirme gereğidir. Bu süreçte kentsel alanların; fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümün gerçekleştiği tüm uygulamalar “kentsel dönüşüm” olgusu olarak tanımlanmaktadır. Son yıllarda politik ve yasal araçlarla dönüşen kentsel alanların yanında son elli yıldır kendiliğinden dönüşen veya dışsal etmenlerle dönüştürülen ve toplumsal dönüşümleri tetikleyen süreçler de kentsel dönüşüm olgusu kapsamında kabul edilmektedir. Aslında bu tanımlamalar, kentsel alanların; gecekondü gelişimi ile dönüştürülmesi, kentsel saçaklanma bölgelerinin toplu konut alanı olarak geliştirilmesi, çöküntü bölgelerinin yeniden yapılandırılması veya tarihi kent merkezlerinin korunması ve canlandırılması gibi gerek fiziksel gerek toplumsal boyutları birlikte içeren dönüşüm biçimlerini kapsamaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007:57). Kısacası, kentsel dönüşümü tanımlamak için kullanılan çeşitli uygulama biçimlerinden de anlaşılacağı gibi, dönüşüm sadece gecekondü bölgelerindeki derme çatma yapıların temizlenmesinden ibaret değildir. Ona ek olarak, canlandırma (rehabilitation), koruma (conservation) ve yeniden geliştirme (redevelopment) de kentsel dönüşümün amaçlarından olup bu doğrultuda arazideki uygulama yöntemlerindedir (Keleş, 2015:405-406). Türkiye’de son yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm çalışmaları genel olarak incelendiğinde mekânsal sorun ihtiva eden kentsel alanların yanı sıra 2000 yılı ve öncesinde inşa edilen yapı stoğunun kayda değer bir bölümünün depreme dayanıksız yapılar olarak inşa edilmiş olabileceği endişesi kentsel dönüşüm uygulamalarının; ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların olduğu kentsel alanlara doğru yoğunlaştırılmasında önemli bir faktördür. Ataevler Mahallesi’de Türkiye’deki bu uygulama sahalarına bir örnektir.

IV.Araştırma Sahasının Yeri ve Sınırları

Araştırma sahasını; Nilüfer İlçesi (552 km²)’nin yaklaşık 1,25 km² lik yüzölçümlü Ataevler Mahallesi oluşturmaktadır. Bursa kent merkezinin 10 km batısında metro hattı güzergahında yer alan mahallenin; kuzeyinde Fethiye Mahallesi, güneyinde Üçevler ve Beşevler Mahalleleri, doğusunda Barış ve Cumhuriyet Mahalleleri, batısında ise 23 Nisan ve Işıktepe Mahalleleri yer almaktadır. Çalışma alanı aynı zamanda Bursa’nın başlıca OSB’lerinden biri olan NOSAB (Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi)’a da komşudur (Şekil 1). Mahallenin 2019 yılı nüfusu 12.341 (TÜİK 2019) kadardır.

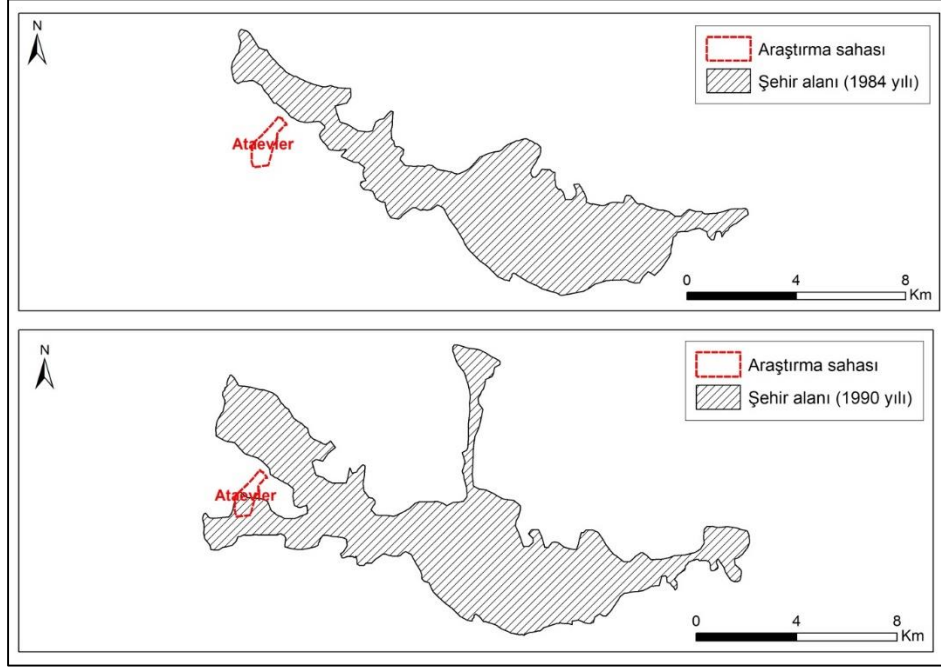


Şekil 1. Araştırma Sahası Lokasyon Haritası

V. Ataevler Mahallesinin Kuruluş ve Gelişme Seyri

1960'lerden itibaren sanayileşme atılımlarının demografik etkisi ile birlikte Bursa kentinde çarpık ve plansız kentleşmenin izleri belirginleşmeye başlamıştır. O dönemde sanayi alanlarının çevresinde gecekonduların oluşumu beklenen bir senaryo olarak idarecilerin karşısında durmaktadır. Böyle bir durumda Ataevler Mahallesi organize sanayi bölgelerine yakın olması ve coğrafi konumunun sunmuş olduğu imkânlar ölçüsünde yerleşime uygun alanlardan biri olarak ön plana çıkmıştır.

Nihayetinde kentteki gecekonduların önleme alanlarından biri olması hedeflenerek 1980'lerden sonra bu arazi imara açılmıştır (Erez, 2020:76). Fakat inşa edilen konutlara sosyo-ekonomik olarak zayıf kitleler yerine nispeten, orta ve yüksek gelir seviyesindeki aileler yerleşmiştir. Mahallenin imara açılması ile birlikte yapı-kooperatiflerinin öncülüğünde arazide yapılaşma görülmüştür. Arsa fiyatlarının yüksek olması kooperatifleşme yoluyla mahallede ev sahibi olmayı çekici kılmıştır. Genel olarak bataklık, bağ ve bahçe alanlarının yaygın olduğu bu arazide (alüvyon topraklar), konut dokusunun yükselmesi ile birlikte 1990'lerden itibaren kentin batıya doğru gelişimini temsil eden yerleşme alanlarından birisi de Ataevler Mahallesi'dir (Şekil 2). Mahalle; yaklaşık 400 km² alana sahip Bursa Ovasının, batı ve kuzeybatısında yer alan Nilüfer İlçesinin mekânsal bir parçasıdır. Bu bağlamda, çalışma sahasını oluşturan Ataevler Mahallesi günümüzde yaklaşık 107 ha (URL 1) alan kaplayan bir arazidir.



Şekil 2. Bursa'da Yerleşme Dokusunun 1990 Yılına Kadar Tarihi Gelişimi
(Kaynak: Google Earth, ArcGIS Online Haritalar ve Landsat Uydu Görüntülerinden Faydalanılmıştır)

Ataevler Mahallesi'ndeki kentsel yenileme uygulamalarının ortaya çıkışına bakıldığında bu durum, Bursa kentindeki kentsel dönüşüm uygulamalarından ayrı bir süreçle ortaya konulamaz. Fakat Ataevler Mahallesi'nin kentsel altyapıdan kaynaklı bir dönüşüm alanı olmadığı, depreme dayanıksız eski yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesi uygulamalarını içeren kentsel yenileme sahası olduğu ayrımı burada hatırlatılabilir. 2000 yılına kadar kentte; dönüşüm uygulamaları yerine, ovanın iskâna açık olmayan alanlarına imar izni verilmesi yoluyla, yerleşme sahalarının planlanmasına yönelik girişimlerin olduğu bilinmektedir. Fakat 2000 yılından itibaren hem 1999 Marmara Depreminin etkileri hem de Bursa Ovasının konut alanları öncülüğünde fiziki taşıma kapasitesinin zorlanması, kentin; plansız, çarpık alanlarının ve depreme dayanıksız sahaların yenilenmesini gündeme getirmiştir.

Öte taraftan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesinin meclis kararı ile riskli yapıların yıkımı sonucunda yerlerine yapılacak konutların 0.50 emsal artışına yönelik meclis kararı alınması ile birlikte, kentteki dönüşüm projelerinde özel sektörün rolü artmış ve bu dönüşüm uygulamaları Nilüfer İlçesinde yoğunluk kazanmıştır. Tüm bu süreçlerin etkisi ile Nilüfer İlçesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının en çok görüldüğü mahallelerden biri de Ataevler Mahallesi olmuştur. 2016 yılında dönüşüm uygulamalarının başladığı mahallede, binaların % 16'sı

depreme dayanıklı olup risk arz etmezken % 84'ü riskli yapı konumunda görülmüştür (Nilüfer Belediyesi, 2014). Mahalledeki dönüşüm uygulamaları, depreme dayanıksız binaların parsel bazında yıkılarak yeniden inşa edilmesi yoluyla gerçekleşmektedir. Fakat unutulmamalıdır ki depremler değil, depreme dayanıklı yapılmayan yapılar insanları öldürmektedir (Doğanay & Doğanay, 2018:37). Bu uygulamaların başlıca aktörlerinden biri özel girişimciler olup kentsel yenileme faaliyetleri parçacıl bir biçimde gerçekleşmektedir.

Arazideki parsel bazlı dönüşüm incelendiğinde birtakım sınırlılıkları da beraberinde getirdiği görülmektedir. Örneğin binaları yıkılan vatandaşların mağduriyet yaşadığı durumlar söz konusu olmaktadır. Kentsel dönüşüm kararı alınan bazı binalarda belediyenin 26.07.2017 tarih ve 2468 sayılı meclis kararı gereği yer sahipleri ile müteahhitler kat karşılığı sözleşme imzalamış ve yasalar çerçevesinde binaların risk raporu alınarak yıkımı yapılmıştır. Sözleşmeden sonra plan değişikliği ile verilen haklar 2018/2185 tarihli mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Ardından gelen süreçte Büyükşehir Belediyesi tarafından yönetmelik değişikliğine gidilmiş, 0.50 emsal hakkı ve dubleks daire yapma hakkı geri çekilmiştir. Müteahhitlerle yapılan sözleşmelerde, taraflara verilen ve kesinleşen plan değişikliğine göre proje çalışması yaptırılmış ve bu projeler sözleşmelere eklenmiştir. Verilen hakların bu kadar kısa sürede defalarca değişikliklerle arsa sahiplerinin elinden alınması hem arsa sahiplerini hem de müteahhitleri mağdur etmiştir (URL 2). Buradan çıkarılacak bazı sonuçlar şunlardır: a) Konuya yönelik mahalli idareler arasında koordinasyon ve iş birliği eksikliği söz konusudur. b) Dönüşümün plan ve programı tepeden dayatma bir biçimde gerçekleşmektedir. c) Sadece yapı stoğunun yenilenmesi yoluyla kentsel dönüşümü gerçekleştirme çabası rantsal hedefler taşımaktadır. d) Paydaşların katılımı, uzman kurum ve kuruluşların arazideki dönüşüm uygulamalarına yönelik fikirleri önemslenmemektedir.

Nihayetinde Ataevler'deki kentsel dönüşüm sürecine bir bütün halinde bakıldığında en çarpıcı göstergelerden biri, mahalle nüfusu üzerinden okunabilmektedir. Çalışma sahası nüfusu; 2016 yılında 14.802 kişi iken 2017 yılında ise 9.643 kişi olarak açıklanmıştır. Parsel bazında gerçekleşen kentsel yenileme uygulamaları sonucunda mahalle sakinlerinin bu süreçte alandan ayrıldığı yorumu yapılabilir (Tablo 1). Mahallede 2016'de başlayıp 2018 yılında kullanıma açılan bazı konut alanlarının da etkisi ile birlikte, 2019 yılında nüfusta göreceli bir artış yaşanmıştır. Bu göreceli artış kentsel dönüşüm süreci ile mahalleden taşınan yerli halkın geri dönmesi ve mahalleye yeni taşınan kitlelerin varlığına bağlanabilir. Ayrıca mahalle nüfusuna bakılarak yapılabilecek bir başka tespit ise kadın nüfusun erkek nüfustan nispeten fazla olmasıdır (Tablo 1). Bu durum ise mahallede yaşlı nüfusun fazla olması ve kadınlarda yaşam süresinin daha uzun olması ile ilişkilendirilebilir. Mahalleye yeni taşınan kitlelerin etkisiyle birlikte alanda hâkim olan emekli kesimin yerini genç nüfusa bırakma eğiliminde olduğu ifade edebilir. Başka bir ifade ile Ataevler Mahallesinde nüfus profili gençleşmektedir (Duman, 2020: 102-127).

Tablo 1. Araştırma Sahasının Nüfus Değişimi.

Yıllar	Toplam Nüfus	Erkek	Kadın
2000	30836	15129	15707
2007	16490	8118	8372
2008	16232	7987	8245
2009	16172	7901	8271
2010	16157	7884	8273
2011	16115	7743	8372
2012	16099	7790	8309
2013	15916	7776	8140
2014	15825	7683	8142
2015	15845	7638	8207
2016	14802	7146	7656
2017	9643	4734	4909
2018	8762	4295	4467
2019	12341	5.998	6.343

Kaynak: TÜİK (2019).

Mahalle nüfusuna bakılarak yapılabilecek başlıca tespitlerden bir diğeri ise; 2000 yılında nüfus 30.836 kişi iken 2007 yılında nüfusun 16.490 kişiye gerilemesidir. Bu durumun nedenlerinden biri kanaatimizce 2004 yılında Barış ve Cumhuriyet mahallelerinin Ataevler'den ayrılıp yeni iki mahalle olarak ortaya çıkması olabilir.

VI. Bulgular

A. Ataevler Mahallesinde Arazi Kullanımı

Nilüfer Belediyesindeki arşiv kaynaklarında yapılan incelemeler sonucunda çalışma alanına ait 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Ataevler Revizyon Uygulama İmar Planına ulaşılmıştır.¹ 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planı ile 1986 yılında Ataevler Mahallesi kurulmuştur (Nilüfer Belediyesi, 2014).²

Ataevler mevzi imar planında arazi kullanımı incelendiğinde yaklaşık 53.503 m² eğitim alanı, 4.322 m² sağlık alanı olduğu ve hem eğitim hem de sağlık için ayrılan alanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartları sağlamadığı görülmektedir. Plandaki mevcut duruma bakıldığında anılan yönetmelikte belirtilen yeşil alan standartlarının sağlandığı tespit edilmiştir. Ancak bu yeşil alanların büyük bir bölümü planlama alanının üzerinden geçen yüksek gerilim hatları nedeniyle ayrılmıştır

¹ 1/1000 ölçekli Ataevler Revizyon Uygulama İmar Planı, Nilüfer Belediyesi tarafından oluşturulan bir ekip ve araziye yönelik tetkikler sonucunda ortaya konulmuştur. Her ne kadar plan, yerinde bazı tespitler ve analizlere ulaşmış olsa da yürürlüğe girmemiş ve uygulanmamıştır. Bu plan özetle, Ataevler Mahallesinde parsel (parçacıl) bazlı yenileme yerine bütüncül (ada) bazlı kentsel dönüşüm uygulanmasını önermiştir (Nilüfer Belediyesi, 2014).

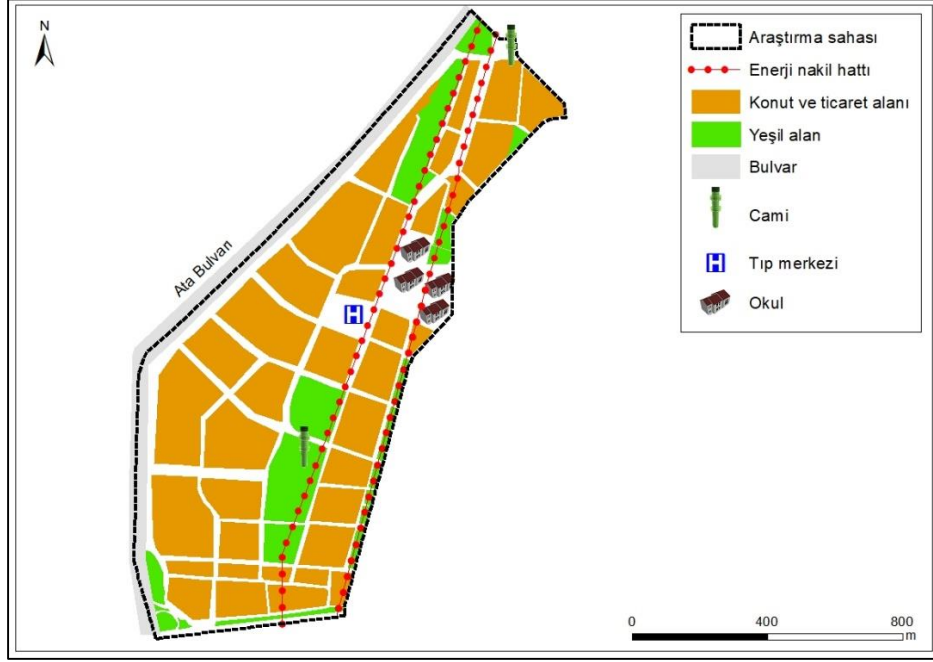
² 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planına ait görsel açıdan herhangi bir dijital unsura rastlanılmamış ve çalışma alanının günümüzdeki durumu ile karşılaştırma yapılabilecek bir envantere erişilememiştir.

(Şekil 3). Günümüzde bu yeşil aksta yüksek gerilim hatlarından kaynaklı bir elektromanyetik alan riski olduğu bilinmektedir. Çalışma alanında ön plana çıkan en önemli riskli konulardan biri ise depremselliktir (Nilüfer Belediyesi, 2014).

Araştırma sahası 1999 yılında yaşanan Marmara depreminden etkilenmiştir. O dönemdeki ismi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 15-04-2005 tarih ve 348 sayılı genelgesi ile ülkedeki yapı stokunun büyük bölümünün sorunlu olduğu ve yeterli deprem güvenliğinin bulunmaması nedeniyle olası bir depremde büyük risk taşıdığı; dolayısıyla büyük can ve mal kayıplarına yol açtığı belirtilerek Belediye Başkanlıklarınca yapı stoku envanterinin çıkartılması can ve mal güvenliğinin bilincinde olunması ve bu hususta gerekli çalışmaların başlatılması istenmiştir. Genelge doğrultusunda Nilüfer sınırları dâhilindeki 1999 yılından önce inşa edilmiş olan yapıların, deprem analizlerinin yaptırılmasına ilişkin bir meclis kararı alınmıştır (URL 3). Bunun ardından 14-11-2005 tarihi itibari ile; Nilüfer Belediyesi ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi arasında bir protokol imzalanmış ve İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi tarafından yapılar deprem riski açısından incelenip raporlanarak Nilüfer Belediyesine sunulmuştur. Rapor sonuçları ilgili vatandaşlara tebliğ edilmiş, bunun yanı sıra Nilüfer bünyesinde bir deprem envanteri oluşturulmuştur. İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi tarafından yapılan Ataevler'e ilişkin analiz sonuçları aşağıdaki gibidir (Nilüfer Belediyesi, 2014):

Mahallede kentsel yenileme uygulamaları başlamadan önce mevcut yapı stoğuna bakıldığında konut alanları yaklaşık 575.642 m²'dir. 2005 yılından 2011 yılına kadar yapılan analizler sonucunda Ataevler Mahallesinde 441 binada ve 5023 bağımsız bölümde analiz yapılmıştır. Bu binalardan 59'u 1. grupta hasar görmeyecek, 329'u 2. grupta hasar görme ihtimali olan ve detaylı analiz gerektiren, 53'ü ise 3. grupta can güvenliğini tehlikeye sokacak düzeyde ağır hasar görebilecek bina olarak değerlendirilmiştir. Bu analiz sonuçları da ilgili vatandaşlara tebliğ edilerek binalarının deprem analiz sonuçları hakkında hiçbir bedel ödemediği bilgi sahibi olmaları sağlanmış, gerekli önlemleri almaları konusunda uyarılar yapılmıştır. Daha sonrada alandaki eski yapı stoğunun % 84'nün riskli yapı konumunda olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca yeri gelmişken belirtilmelidir ki bu binaların büyük bir bölümü Bursa çapında ilk kooperatif yapılaşması ile ortaya çıkan konut alanlarına örnektir. Bu yapıların inşaat kalitesi genel anlamda düşüktür (Nilüfer Belediyesi, 2014).

Kentsel yenileme uygulamalarından sonra alandaki mevcut arazi kullanımını incelendiğinde ise yenilenen konut alanları ile birlikte genel olarak arazi kullanımında konut ve ticaret alanlarının hâkimiyetini koruduğu görülmektedir (Şekil 3). Her ne kadar çalışma sahası yoğunlukla konut ve ticaret alanları ile kaplanmış olsa da bilindiği gibi kentsel mekânlarda birbirinden farklı sahaların tespitinde birkaç elemanın birden dikkate alınmasını gerektiren analitik metotla arazi ele alınabilir. Bunun için evvela arazi içinde kullanılan *-faydalanılan bina ve sahalar-* tespit edilir (Denker, 1976:33).



Şekil 3. Ataevler Mahallesi Arazi Kullanım Haritası (2020)

Bu kapsamda çalışma alanındaki faydalanılan bina ve sahaları genel olarak şu şekilde özetlemek mümkündür:

- Ender ve Uslu (2016) tarafından Nilüfer İlçesi örneklem alınarak yapılan bir çalışmaya göre Ataevler Mahallesi mevcut park sayısı ve toplam alansal ölçüleri açısından değerlendirilmiştir. Bu kapsamda mahalle, 7 park sahası ile Nilüfer'deki 42 mahalle içerisinde ilk 8'in içindedir. Mahalle toplam park alanı açısından ise 53.660 m²'lik bir alan ile üçüncü sırada yerini almıştır (Ender & Uslu, 2016:16). Kanaatimizce Bursa Ovasında yeşil dokunun yerini konut alanlarına bırakması ile tahrip olan yeşil dokunun etkileri sonucunda, Yeşil Bursa manifestosu gündeme gelmiş, böylece kentsel alanlarda yeşil dokunun sürdürülebilirliği görüşmeleri dikkatleri üzerine toplamıştır.
- Mahallede bisiklet yolları vardır, genel olarak ön plana çıkan akslar; çalışma alanının güneyinde konumlanan Belde Sokak'ta ve sahanın merkezinde yer alan Ali Rıza Bey Caddesinde yoğunlaşmıştır.
- Belediye Hizmet Alanları; belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır (Nilüfer Belediyesi, 2014). Mahalle muhtarlığı, çalışma alanının merkezi konumunda yer almaktadır. Alanda belediyeye

ait en önemli sosyo-kültürel tesislerden biri, içinde kütüphanenin de yer aldığı basın kültür sarayıdır. Ayrıca alanda, pazar günleri kurulan halk pazarının varlığı da burada hatırlatılabilir.

- Mahallede 2 özel ilkokul, ortaokul ve lise, 3 devlet lisesi, 3 ilkokul Ataevler'e ve yakın çevresine hizmet vermektedir. Devlet liselerine yaya olarak ulaşım, çalışma alanın en uzak noktasından en fazla 1160 m'dir. Özel liselere ulaşım ise en fazla 980 m'dir. Devlet ilkokulları ise mahallenin birçok noktasına dağıldığı için ulaşım mesafesi 400 ile 700 m arası değişmektedir (Çobaner, 2019:335).
- Alanda kentsel yenileme uygulamalarından önce bir finans merkezi bulunmamaktadır. Fakat dönüşümden sonra ulusal ve uluslararası bankaların hizmet merkezlerinin mahalleye yerleştikleri saptanmıştır.
- Mahallede kentsel yenileme çalışmalarından önce; konut dışı kullanım alanları mahallenin doğu tarafında yoğunlaşmıştır. Mahalle sakinlerinin yaklaşık 400 m mesafede ulaştıkları birim sayısı doğu-batı yönünde birbirinden farklıdır. Mahallenin en batı sınırında (Ata Bulvarı üzerinde) ikamet eden mahalle sakinleri, 400 m yürüme mesafesinde sadece ilkokula ulaşabiliyorken, doğu tarafında oturan mahalle sakinleri en az 5 farklı birime (eczane, spor alanı, muhtarlık, eğitim yapıları, market) erişebilmektedir (Çobaner, 2019:333). Dönüşümden sonra yeni yapılan konut alanları ile birlikte ortaya çıkan ticari mekânlar sonucunda mahallenin doğusunda yer alan bu üstünlük batısına kaymıştır.

Mahalledeki kentsel yenileme uygulamaları ile birlikte mevcut fonksiyonel unsurlara eklenen yeni mekânsal üniteler perakende ticaret alanları, ofisler, eczaneler, kafe, kafeterya, restoran, süpermarketler, finans ve fast food alanları ile kendini göstermektedir. Ayrıca kentsel yenileme uygulamalarından önce ve sonra arazideki yapılar tetkik edildiğinde betonarme yapılar olduğu tespit edilmiştir. Dönüşümden hem önce hem sonra alandaki yapılar, betonarme yapılardır. Arazide hımış, kâgir, ahşap, serender, yığma vb. gibi mesken yapıları bulunmamaktadır. Dönüşümden önce dört-beş katlı içe dönük site alanlarının yaygın olduğu saha, dönüşümden sonra yerini genel olarak sekiz, on katlı çok katlı dışa kapalı konut alanlarına bırakmıştır.

Kentsel mekânlardaki binaların cinsinin; çok katlı apartmanlar, iki-üç-dört katlı, tek katlı veya villa tipi binalar olmak üzere ayrılması, nüfusun sosyo-ekonomik yapısının tayin edilmesine yardımcı olur. Öte taraftan arazideki kısımların tespitinde binaların değerinden veya diğer bir ifade ile donatımından da faydalanılabilir. Bu hususta en önemli rolü arsa fiyatları oynar (Denker, 1976:34). Bu bağlamda çalışma alanı incelendiğinde arsa fiyatlarına bakılarak dönüşümün arazideki ekonomik hayatın gelişimine etkisi irdelenebilir. 2016 yılında Umut Sitesinin yıkımı ile başlayan kentsel yenileme uygulamalarından önce, mahalledeki en düşük arsa birim değerinin 520 TL olduğu karşımıza çıkmaktadır. Aynı zamanda bu dönemde alandaki m² fiyatı en yüksek değer 1.384 TL ile İzmir Yolu Caddesi üzerinde görülmektedir (Tablo 3). Ataevler Mahallesinin güneyinde konumlanmış olan bu sahada, dönüşümden önce ve sonra arsa fiyatlarının yüksekliği; caddenin ticari işletmelerle donatılmış olması, bağlantı yolları

üzerinde bulunması ve fonksiyonel güçlüğü ile açıklanabilir. Nitekim bu cadde üzerinde 2018 yılından sonra mahallede yeni konut alanlarının ortaya çıkması ile birlikte cadde üzerindeki arsa değerlerinin yaklaşık iki katına çıktığı tespit edilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Ataevler Mahallesinde Kentsel Dönüşümden Önce ve Sonra Arsa Fiyatları

	Kentsel Dönüşümden Önce		Kentsel Dönüşümden Sonra	
	Yıl	Arsa Birim Değeri (m ²)	Yıl	Arsa Birim Değeri (m ²)
Acı Elma Sok. ³	2015	520 TL	2018	832 TL
	2016	534 TL	2019	931 TL
	2017	555 TL	2020	1.036 TL
Ali Rıza Bey Cad.	2015	782 TL	2018	1.240 TL
	2016	804 TL	2019	1.387 TL
	2017	835 TL	2020	1.543 TL
Ata Bulvarı	2015	829 TL	2018	1.328 TL
	2016	853 TL	2019	1.486 TL
	2017	885 TL	2020	1.654 TL
Fuzuli Cad.	2015	782 TL	2018	1.240 TL
	2016	804 TL	2019	1.387 TL
	2017	835 TL	2020	1.543 TL
Işıktepe Cad.	2015	625 TL	2018	1.000 TL
	2016	642 TL	2019	1.119 TL
	2017	667 TL	2020	1.245 TL
İzmir Yolu Cad.	2015	1.297 TL	2018	2.077 TL
	2016	1.333 TL	2019	2.323 TL
	2017	1.384 TL	2020	2.585 TL
Nene Hatun Cad.	2015	714 TL	2018	1.143 TL
	2016	734 TL	2019	1.279 TL
	2017	762 TL	2020	1.423 TL
Nilüfer Hatun Cad.	2015	808 TL	2018	1.295 TL
	2016	831 TL	2019	1.448 TL
	2017	863 TL	2020	1.612 TL
Yılmaz Akkılıç Cad.	2015	782 TL	2018	1.240 TL
	2016	804 TL	2019	1.387 TL
	2017	835 TL	2020	1.543 TL

Kaynak: URL 4

Mahalledeki kentsel dönüşüm süreci ve sonrası birlikte ele alındığında 2018 yılından itibaren alandaki en düşük arsa birim değeri 1.036 TL'dir. Mahallede dönüşümden sonra m²'si en pahalı arazilerden biri ise 2.585 TL ile İzmir Yolu Caddesinde görülür bu caddeyi ise m² fiyatı 1.654 TL ile Ata Bulvarı üzerindeki arsalar takip eder (Tablo 3). Kentsel dönüşümden önce 2015, 2016, 2017 yılları arasında İzmir Yolu Caddesi

³ Acı Elma Sokağındaki arsa fiyatlarındaki değişimi, Ataevler'de daha birçok sokakta görebilmek mümkündür. Bu sokaklar şunlardır: Yaprak Sok. Vadi Sok. Umut Sok. Ulaşım Sok. Selçuk Bey Sok. Sedir Sok. Sahil Sok. Okul Sok. Nil Sok. Müjde Sok. Kelebek Sok. Hizmet Sok. Gelibolu Sok. Eğitim Sok. Divan Sok. Dicle Sok. Çelik Sok. Cihan Sok. Belde Sok. Basın Sok. Aslanagızı Sok. Arda Sok. Alaçam Sok. Akzambak Sok. Akpelin Sok. ve Ahmet Haşim Sokağıdır.

üzerindeki arsalarda m² fiyatındaki değişim, üç yıl içerisinde 87 TL iken aynı cadde de 2017, 2018, 2019 ve 2020 olmak üzere dört yıl içerisinde, arsaların m² fiyatındaki değişimi 1.201 TL'dir. Kentsel dönüşüm sonrasında mahalledeki arsa fiyatları incelendiğinde diğer cadde ve sokaklarda benzer değişimin yaşandığı söylenebilir.

Nihayetinde 2016 yılından önce ve 2017 yılının sonuna kadar mevcut arsa fiyatlarında genel olarak belirgin bir değişiklik görülmezken, 2018 yılından itibaren hem eski yapı stoğunda gerçekleşen yenilikler hem de bu yeni alanlar ile ortaya çıkan dükkân ve konut sahaları, mahalledeki gayrimenkul fiyatlarını etkilemiştir. Daha doğru bir ifade ile arsa fiyatlarındaki artışın gayrimenkul fiyatlarını etkilediğini ifade etmek mümkündür. Kısacası arsa fiyatlarındaki değişim, alandaki gayrimenkul piyasasındaki artışı da tetiklediği yorumu, buradan çıkartılabilir.

B. Ataevler Mahallesinde Cadde-Sokak Sistemi

Kent morfolojisinin bileşenlerinden biri de cadde ve sokak sistemidir. Cadde ve sokak, kısaca yol sistemi; birçok faktörün etkisiyle ortaya çıkmaktadır (Aliagaoglu, 2003:66). Eski Türk kentlerinde yol dokularının, kendi kendine, zaman içinde oluşan ve ihtiyaçlar doğrultusunda şekillenen biçimler olduğu bilinmektedir. Bu tür kentsel mekânlar; bütün İslam kentlerinde görülebilmekte, batı kentlerinin planlı geometrik doku biçimlerine karşın, plansız organik form yapısını taşımaktadır (Arû, 1998:177).

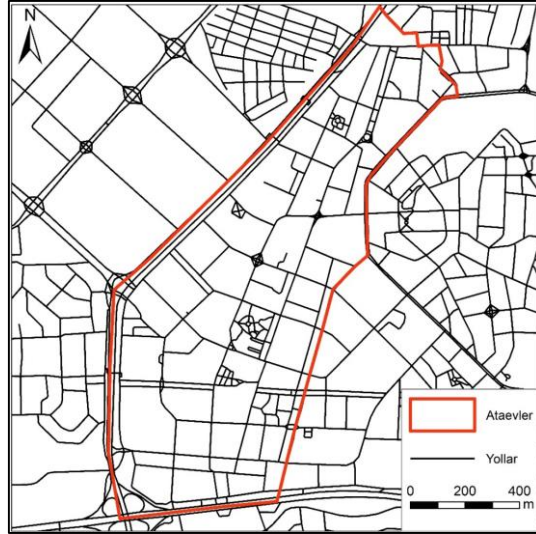
Ataevler'de, organik dokuya bakıldığında geleneksel mahalle yapısının unsurlarından olan çıkmaz sokaklar ve sürekli yön değiştiren sokaklarla çalışma sahasında karşılaşmamıştır. Fakat organik dokunun unsurlarından cami ve ticaret alanlarını arazide görebilmek mümkündür. Çarşı mahallesi olarak da bilinen bu form, mahallenin silüetinde hâkimdir. Merkezde konumlanmış caminin etrafı kamu alanları ve oturma yerleri ile çevrelenmiş olup caminin çevresi ile birlikte mahallenin meydanını oluşturduğu söylenebilir. Yalnız, mahallede geleneksel ve modern mahalle anlayışının harmanlandığı ve bunun cadde- sokaklara yansıdığı da ifade edilmelidir. Fakat mahallenin planlı ve sistematik bir biçimde inşa edildiğini vurgulamakta fayda vardır.

1986 yılı imar planı kararları ve idarecilerin Nilüfer İlçesini planlı yerleşim sahası olarak mamur etme arzusu ile mahallede Toplu Konut ve Özel Site uygulamaları başlamıştır. Bu durum, mahallede kültürel değerlerin gözetilerek, planlı cadde-sokak sisteminin ortaya çıkmasına katkı sağlamıştır. Bunun yanında mahallede Ata Bulvarı başta olmak üzere ulaşım arterlerinin varlığı, dolaşımın sağlanmasını kolaylaştırabilecek demir yolu ağının bulunması, İzmir-Bursa yolunun mahallenin güney sınırından geçmesi gibi ulaşım araç ve sistemleri de mahallenin konumuna güç katmakta ve ulaşım aksları, cadde ve sokak yapısını etkilemektedir (Fotoğraf 1).

Mahallenin yol ağı incelendiğinde planlı bir yerleşme dokusuna sahip olduğu görülmektedir. Mahalle birbirini dik kesen cadde ve sokakları ile ızgara tarzı doku hüviyetindedir (Şekil 4).



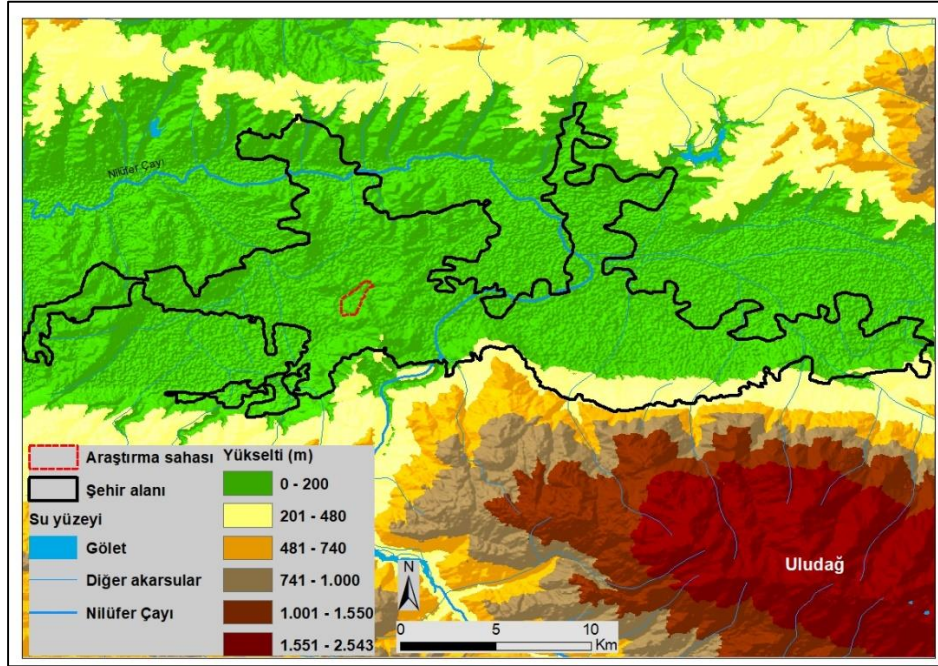
Fotoğraf 1. Ata Bulvarından Bir Görünüm⁴



Şekil 4. Ataevler Mahallesinde Cadde ve Sokak Sistemi (**Kaynak:** Nilüfer Belediyesi CBS Arşivinden Faydalanılarak Hazırlanmıştır.)

⁴ Bulvarın; yerleşim yeri içindeki geniş cadde, caddenin ise yerleşim yeri içindeki geniş ve uzunca sokak olarak tanımlanması, bu iki kavramın temel dayanağının sokak olduğuna işaret eder (Uzun & Uzun, 2019:10). Ata Bulvarı, hem bir sokak hem de bir arter yol olması nedeni ile önemi haizdir. Ayrıca bu bulvar; mahalleyi ve yakın çevresini, Bursa-Mudanya ve Bursa-İzmir yoluna bağlayan transit bir güzergâh olması nedeniyle önemli bir geçiş yoludur.

Cadde ve sokak yapısını; sosyo-kültürel unsurların ve donatı alanlarının yanı sıra arazinin sahip olmuş olduğu topografik ve iklimik etmenlerde etkilemektedir (Arû, 1998:177). Ataevler Mahallesi ortalama 80-90 m yükseltide kurulmuş olup genel olarak eğimli ve engebeli bir topografya arz etmemektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Ataevler Mahallesi Topografya Haritası

C. Ataevler Mahallesinde Konutlar

Konutları çeşitli şekillerde ele alıp incelemek mümkündür. Geleneksel ve modern konutlar bu ayrımlardan biridir (Alişaoğlu, 2003:71). Çalışma alanında geleneksel konutlar bulunmamaktadır. Modern konutlar olarak ise içe dönük siteler ve kilitli yerleşmeler ön plana çıkmaktadır.

Araştırma sahasında konutlar site tarzı yapılaşmalar olup, büyük oranda 1999 yılı öncesi inşa edilmiştir (Nilüfer Belediyesi, 2014). 1980'li yıllardan itibaren mahallede vuku bulan imar çalışmaları ile birlikte Ataevler Mahallesi, içe dönük sitelerin olduğu üst ve orta gelir grubuna hitap eden bir yerleşke kimliğini yansıtmaktadır. Mahalle, Bursa'da "içe dönük" yerleşmelerin 1980'den itibaren inşa edildiği yerleşim alanlarından biridir. İçe dönük yerleşimler ile ifade edilmek istenilen kendi kendine yetebilen konut alanları olarak açıklanabilir (Çobaner, 2019:319). Daha çok kooperatifler aracılığıyla üretilen bu konutlar; dört veya beş katlı, grup bloklar halinde bitişik nizamlı veya birbirinden ayrı bloklar biçiminde ayrı nizamlı inşa edilmiş site görünümünde yapılarıdır (Fotoğraf 2).



Fotoğraf 2. Ataevler’de İç Dönük Site Yerleşmelerine Bir Örnek: Bakış Sitesi

2016 yılında dönüşüm uygulamalarının başladığı mahallede yaklaşık % 30-40 oranında riskli yapı yıkılmış ve mevcut 4-5 katlı binaların yerlerine 8-10 katlı binalar inşa edilmiştir (Fotoğraf 3-4). Yeni yeni inşa edilen bu konut alanları, kapalı güvenlikli sitelerdir, başka bir ifade ile bu yeni konut alanları literatürdeki kilitli yerleşmelerin bazı fonksiyonlarını karşılamaktadır.



Fotoğraf 3. Dönüşümden Önce Ataevler’de Bazı Konut Alanlarının Görünümü ve Lokasyonu (*Kaynak: Google Earth (01.07.2020).*)

Büyük kentlerin farklı yerlerinde, girişi kontrol edilen orta ve yüksek gelirliye yönelik özel konut alanları olarak ifade edilebilecek olan kilitli yerleşmeler, ilk kez 1980'li yıllarda ABD'de ortaya çıkmış, bundan sonraki yıllarda bütün dünyada yaygınlık kazanmıştır. Bu tür konut gelişim alanları küreselleşmeye bağlı olarak bugün gelişmiş ve gelişmekte olan dünyada, özellikle büyük metropoliten alanlarda konutsal peyzajın ve konut pazarının önemli unsurlarıdır. Kilitli veya güvenli yerleşmelerin ortaya çıkış nedenleri farklıdır. Güvenlik, moda ve itibar bu nedenler içinde ön plana çıkanlardır (Aliğaçoğlu, 2015:158). Kilitli yerleşmeler: dışa kapalı müstakil konut yerleşmeleri, apartman blokları ile müstakil konutlardan oluşan dışa kapalı konut yerleşmeleri ve çok katlı bloklardan oluşan dışa kapalı konut yerleşmeleri olarak üç kategoride sınıflandırılabilir (Tümer & Dostoğlu, 2008:67).

Ataevler'de kentsel yenileme uygulamaları sonrasında inşa edilen bu konut alanları, çok katlı bloklardan oluşan dışa kapalı konut yerleşmeleridir (Fotoğraf 4). Çok katlı bloklardan oluşan dışa kapalı konut yerleşmelerinde basketbol sahası, çocuk oyun alanları, yüzme havuzu, tenis kortu gibi belli sosyal donatılar bulunmaktadır. Bununla birlikte futbol sahası, jimnastik salonu, yürüyüş ve koşu parkurları, alışveriş ve eğlence merkezi gibi çok farklı sosyal donatılar da yer alabilmektedir. Bütün bu yerleşmelerde kontrollü bir girişin yanında 24 saat site güvenliği hizmeti sunulmaktadır (Tümer & Dostoğlu, 2008:67).



Fotoğraf 4. Dönüşümden Sonra Ataevler'de Bazı Konut Alanlarının Görünümü ve Lokasyonu (*Kaynak: Google Earth (01.07.2020).*)

Bugün Türkiye kentlerinde yaratılan yeni evler, konutlar bir başka yaşam biçimine özenilerek ortaya çıkmaktadır (Bektaş, 1996:22). Çalışma sahasında kentsel yenileme faaliyetleri sonrasında meydana gelen konut alanlarından bazı örneklerle bakıldığında; Umut Kent Sitesi, Bulvar Lotus Sitesi, Bulvar Park Evleri ve Özgür Park Siteleri incelenmiş ve bu sitelerin kilitli yerleşmeler olarak planlandığı anlaşılmaktadır (Fotoğraf 5). İnşa edilen bu yapılar ele alındığında, saha gözlemleri ve araştırmadaki bazı bulgulara dayanarak genel olarak şunlar söylenebilir:

- Umut Kent Sitesinin, eski adı Umut Sitesidir. Kentsel dönüşümden önce yerleşmede toplam 444 daire varken, dönüşümden sonra daire sayısı 960'a çıkmıştır.
- Bulvar Lotus Sitesinin, eski adı Emniyet Sitesidir. Dönüşümden önce 312 daire varken dönüşümden sonra daire sayısı 416 olmuştur.
- Bulvar Park Evlerinin, eski adı Hizmet Sitesidir. Dönüşümden önce yerleşmede 240 daire bulunmakta iken dönüşümden sonra daire sayısı 408'e çıkmıştır.
- Özgür Park Evlerinin eski adı Özgür Sitesidir. Bu sitede de dönüşümden önce 216 daire varken dönüşümden sonra bu sayı 387'ye çıkmıştır.
- Bu site alanlarının pek çok müşterek yanları vardır. Örneğin bu konut alanları Ata Bulvarı arter yoluna paralel konumdadırlar. Açık ve kapalı otopark alanları vardır. Yirmi dört saat esaslı site güvenlik sistemi ve ekibi bulunmaktadır. Sitelerin etrafı yüksek duvarlarla çevrelenmiş ve kendi özel yönetimleri tarafından idare edilmektedir.
- Bu konut alanları planlanırken; binaların yenilenmesinin yanında sosyo-kültürel yaşam alanlarının da site içerisinde oluşturulması hedeflenmiştir. Bu bağlamda; kapalı ve açık yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, spor salonları, yürüyüş alanları, yeşil alanlar vb. gibi unsurlar projelere dahil edilmiştir. Fakat projelerin bazılarında bu unsurların inşası devam ederken kimisinde ise yarım kalmış veya sadece binalar yapıp projeler sonlandırılmıştır.

Eskiyen-yıpranan-yorgun yapıların yenilenmesi, binaların depreme dayanıklı bir şekilde inşa edilmesi, mahalledeki kentsel yenileme faaliyetlerinin olumlu taraflarından biri olarak kabul edilebilir. Fakat yıkılan binaların yerlerine inşa edilen yapılarda, mevcut yapı stoğunun yenilenmesi ile neredeyse iki katından fazla yeni konut alanlarının ortaya çıkması, birtakım olumsuzlukları tetikleme, kuvvetle muhtemel bir durumdur. Örneğin; mahallede nüfus artışının gerçekleşmesi, ulaşım araç ve sistemlerinin yetersiz kalması, altyapıda sorunlar yaşanması, mahalledeki mevcut sosyal donatı alanlarının kullanımında güçlüklerle karşılaşılması, kamu hizmetlerine erişimde güçlüklerle karşılaşılması artan yapı stoğunun beklenen, olumsuz sonuçlarından bazıları olarak sıralanabilir.



Fotoğraf 5. Çalışma Alanındaki Güvenlikli Sitelere Örnekler

Kentsel dönüşüm sonrası ortaya çıkan bu konut alanlarına yönelik yapılabilecek başlıca tespitlerden biri de, konutlar yapılırken uygulanan Taban Alan Kat Sayısı (TAKS) ve Konut Alan Kat Sayısı (KAKS)'nın dönüşümden sonraki bazı etkileri ile ortaya konulabilir. Alandaki 4-5 katlı blokların yıkılarak yerlerine 8-10 katlı çok katlı yapıların inşa edilmesi bu iki kavramla yakından ilişkilidir. Çalışma, coğrafi bir araştırma olduğu için bu kavramların terminolojik durumları burada irdelenmeyecektir. KAKS, emsal değerini temsil eder. Dönüşümden önce mahalledeki ortalama emsal değeri 1.47'dir (Nilüfer Belediyesi, 2014). Yukarıda sıralanan siteler, kentsel dönüşüm sonucunda meydana gelmiştir ve 0.50 emsal artışının eserdirler. Bu durumun ortaya çıkışında ise kentsel rantın yansımaları görülmektedir.

TAKS ise binaların taban genişliğini ve bina bloklarının birbirlerine yakınlığını-uzaklığını etkileyen bir kavramdır. Dönüşümden önce Umut Sitesi, Hizmet Sitesi, Emniyet Sitesi ve Özgür Evlerdeki mevcut bloklar, genel olarak gruplar halinde bitişik nizamlı ve/veya ayırık nizamlı inşa edilmiştir. Dönüşümle birlikte mevcut konutlar yıkıldıktan sonra yerlerine inşa edilen yapılarda, nispeten TAKS genişliğinin ve KAKS boyutunun artırılması yoluna gidilmiştir. Ayrıca bloklar ayırık nizamlı olarak inşa edilmiş ve dikey yapılaşma yoluyla bina yükseklikleri artırılmıştır. Kanaatimizce blokların bitişik veya ayırık nizamlı inşa edilmesinden ziyade burada bir risk söz konusu olabilir. O da depreme dayanıklı olması için tasarlanan bu yapıların, olası bir depremde

sıvılaşmaya bağlı olarak; yapıların yıkılması, çökmesi, göçmesi ve yan yatması gibi risklerin olmasıdır. Burada özellikle üzerinde durulan konu, böyle bir durumda kanaatimizce yapıların yan yatması durumudur. Çünkü yeni yapılan konutlar eski konutlara göre yeni teknoloji ile yapılmış olup ağırlıklı olarak C-30 ve nispeten de C-35 betonların kullanılması yoluyla inşa edilmiştir. Bu bağlamda yapıların yıkılmaya dirençli olduğu fakat esneme kabiliyetinin ise ne durumda olduğu tartışılabilir. Ayrıca sahanın fiziki koşullarının sıvılaşmaya elverişliliğinin yanı sıra binaların birbirine yakınlığının da yan yatma olayını kolaylaştırabilecek bir etkiye sahip olduğu kanısındayız. Fakat bu duruma zemin hazırlayan temel neden ise; blokların birbirine göreceli olarak yakın⁵ inşa edilmesinden ziyade arazinin alüvyon dolgululu ve rijit bir saha olmasıdır.

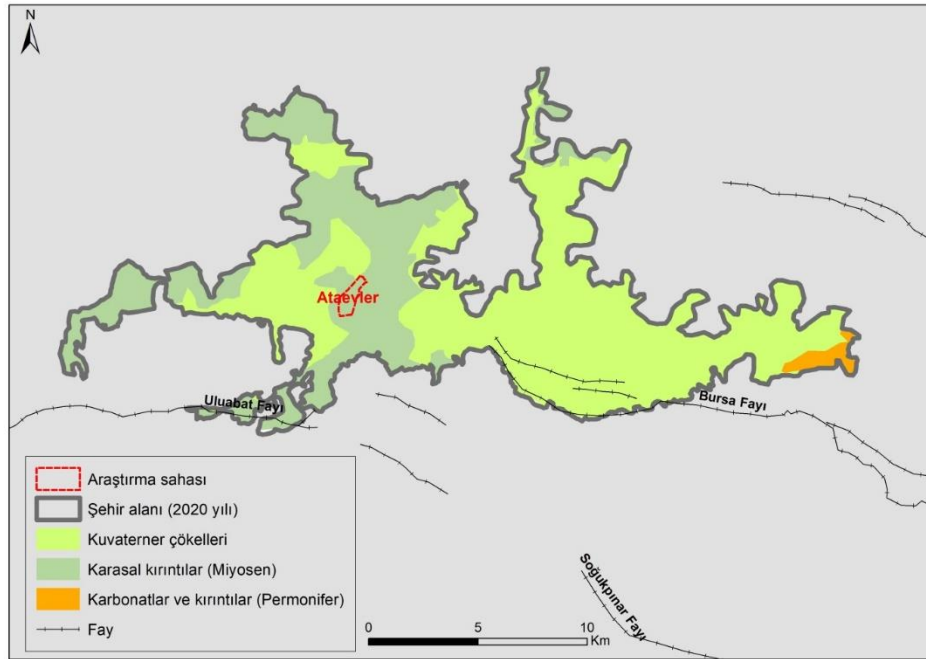
Turoğlu (2004)'na göre bu tarz arazilerde sıvılaşma görülebilmektedir. Sıvılaşma; suya doymuş zeminlerde, yer sarsıntıları-titreşimler vasıtası ile zemin taşıma kapasitesinin azalması ve zayıflaması olayıdır. Böylece depremin neden olduğu yer sarsıntıları çok büyük hasarlara neden olurlar (Turoğlu, 2004:64). Bu hasarlardan biri olan binaların yan yatması olayı ile can ve mal kayıpları beklenen bir durumdur.⁶ Elbette ki açıklanan bu durum bir öngörüdür ve yer sarsıntılarının etkisi ile yapılarda sadece yan yatma riski görülmeyebilir, taşıyıcı sistemlerde kırılmalar, çökme, oturma ve gömülmede yaşanabilir. Ek olarak arazi için ileri sürülen bu öngörü, sınanmış ve ispatlanmış bir durum değildir. Bunun için arazinin yer bilimciler tarafından tetkik edilmesi gerekir. Çünkü Anadolu yarımadası; sıvılaşmaya hassas ve tektonik bakımdan çok aktif olan alanları geniş yayılımla sahip olduğu bir sahadır. Bu yüzden, sıvılaşma kaynaklı önleme-zarar azaltma çalışmalarının yapılması planlama-uygulamada kullanılması ve takibi büyük öneme sahiptir (Turoğlu, 2004:73).

Bu çerçevede saha incelendiğinde Ataevler mevki, senozoik zamandaki miyosen döneme işaret eden arazi yapısından müteşekkil bir yapı arz etmektedir. Alan, rijit bir saha olma özelliğine sahiptir ve nispeten diri fayların etki sahası içerisine girmektedir. Arazide, jeolojik devirlerde, akarsular tarafından taşınan malzemelerle oluşturulmuş kara fasiyesleri örneklerine rastlanır. Aynı zamanda bu alanda bulunan neojen çökelleri,

⁵ Umut Kent Sitesinde bloklar arası mesafe 4 m; Bulvar Lotus Sitesinde, Özgür Park ve Bulvar Park Evlerinde bloklar arası mesafe balkonlar hariç ortalama 5-10 m'dir. Bu blokların her birinin yerden yüksekliği ise yaklaşık 30-40 m aralığındadır.

⁶ Herhangi bir arazinin fay hatları ile parçalanmış olması ve sahanın tabanında alüvyon dolgunun bulunması, arazide sıvılaşma olayın yaşanmasında elverişli zemin koşullarının mevcudiyetine işaret eder. Bunun yanında magnitudü beş ve üzeri olan depremler sıvılaşmaya neden olan hasarlar için etkilidir. Buradaki litolojik koşullardan biri, suya doymuş arazi iken bir diğer husus sahanın taneli dolgu unsurlardan müteşekkil bir yapı arz etmesidir. Dolguyu oluşturan tanelerin kum, silt ve kil boyutunda olması ayrıca tane boyutlarının benzeşim göstermesi sıvılaşma için uygun olan diğer bir şarttır. Böylece, yer sarsıntıları, taneli yapılardaki boşluklardan suyu harekete zorlar. Suyun hareketi ile taneler arasındaki temas noktaları azalarak zayıflar ve basınç altındaki su, birbirinden uzaklaşan tanelerin aralarındaki boşluktan yüzeye doğru yükselir. Taneler arasındaki temasın azalması ve zayıflaması, zeminin de taşıma kapasitesinin azalmasına neden olur. Sonuç olarak yapıların; yan yatması, gömülmesi, yıkılması, çökmesi, tiltleşme ve kütle hareketleri meydana gelir (Turoğlu, 2004:64-65-66).

kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ar dalanmasından oluşmaktadır. Formasyonu oluşturan diğer birimler: konglomera, kumtaşı, silttaşı, kiltası ve nadir olarak gösel kireçtaşıdır (Nilüfer Belediyesi, 2014), (Şekil 6). Nihayetinde arazinin sahip olduğu litolojik, jeolojik koşullar ve bu arazi üzerinde inşa edilen blokların göreceli olarak birbirine yakın olmasının, olası etkilerinden biri, yer sarsıntılarına bağlı olarak sıvılaşmadan kaynaklı birtakım olumsuz sonuçlar ortaya çıkarabilir.



Şekil 6. Bursa Kentsel Alanının Jeolojik Yapısı (*Kaynak: 1:250.000 Ölçekli Türkiye Diri Fay Haritası Serisi Bursa (NK 35-12) Paftası, MTA*)

Kentsel yenileme uygulamaları ile ortaya çıkan yeni konut alanlarında bloklar arası mesafenin yakın olduğu varsayılarak tartışılabilir bir diğer husus, mahremiyet konusudur. Türk İslam Medeniyetinde meskenlerde, mahremiyet hususunun; ailenin konutuna yönelik dışarıdan gelebilecek kontrollü veya kontrolsüz girişimlere karşı evin güvencesi olarak öne çıktığı bilinmektedir. Geleneksel evlerde bu husus, evlerin içinin ve dışının inşasında dikkat edilen bir konudur. Fakat incelenen bu modern konutlarda ise bu durumun dikkate alındığını belirtmek güçtür.

VII. Sonuç ve Öneriler

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının; 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi ile milat yaşadığı ve bu doğrultuda kentsel dönüşüm projelerinin yaygınlaşma eğiliminde olduğu bilinmektedir. Öteden beri kentsel dokunun coğrafi unsurların etkisi altında vücut

bulmaya çalıştığı Bursa kentinde, beşeri etmen ve süreçlerin kentsel alanlara müdahalesi, fiziki boyutla sınırlı kalmış veya yetersiz gelmiştir. Bunda ise artan nüfus baskısı temel etmenlerden biri olmuş, teknik imkânların sınırlılığı, politik ve ekonomik çıkarların ön plana çıkartılması da rol oynamıştır. Bu duruma birde yerleşmelerin yanlış yer seçimleri ve yapıların inşasındaki ihmaller eklenince 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi sonrası risk arz eden mekânsal alanlar dikkatleri üzerlerine çekmiş, kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamalarının önemini ortaya koymuştur. Daha güncel bir örnek olarak 30 Ekim 2020 tarihinde Ege Denizinde meydana gelen ve İzmir'in Bayraklı İlçesinde can ve mal kayıplarına yol açan depremin de gösterdiği gibi Türkiye'de depreme dayanıksız yapıların dönüşümünü kapsayan kentsel dönüşüm uygulamaları hayati öneme sahiptir. Bu deprem yapı-zemin etüdü ilişkisinin de önemini ortaya koyması açısından önem arz eder. Çünkü bilindiği gibi Anadolu toprakları; tektonik bakımdan hareketli ve sivilaşma olayının görülebildiği jeolojik açıdan genç bir arazi yapısına sahiptir. Bu bağlamda bu çalışmada da Ataevler Mahallesi ölçeğinde ele alındığı üzere zemin açısından alüvyon dolgulı sahalarda veya litolojik açıdan kayaç yapısının dirençsiz olduğu ve yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu arazilerde depremin şiddeti daha fazla olmaktadır. Sivilaşmaya giden bu süreçte önleme-zarar azaltma çalışmalarının önemi haizdir.

Öte taraftan araştırma sahasını içerisine alan Bursa kenti gerek Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olması gerekse sahip olduğu fonksiyonel güçlülüğüne bağlı olarak öteden beri göç alan bir şehirdir. Kent, sosyo-ekonomik ve kültürel düzeyi alt, orta ve üst seviyede olan kitleleri bünyesine çekebilecek fiziki ve beşeri donanımına sahiptir. Bursa'da 1960'larla birlikte gelişen sanayi sektörünün etkileriyle kentteki yerleşme alanları özellikle batı, kuzey ve kuzeybatı yönlü gelişme eğilimi göstermiştir. 1975'te kurulan Bursa Uludağ Üniversitesi'nin de katkısıyla bu mekânsal gelişim, kentin özellikle batıya doğru genişlemesini kolaylaştırmıştır. Bu doğrultuda Bursa Ovasında, konut alanlarının ağırlıkta olduğu lineer bir biçimde mekânsal genişleme yaşanmıştır. Ataevler Mahallesi de kentin batıya doğru yayılışından payını almış ve 1990'larda kentin batı yönlü ilerleyişi Ataevler Mahallesi ile temsil edilmiştir. Bu durumda rol oynayan başlıca faktörlerden biri mahallenin sahip olduğu coğrafi konumdur. Öte yandan kentteki yerleşmelerin yakın geçmişine bakıldığında; demografik, sosyo-kültürel ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak ortaya çıkan süreçte, kentteki tarım arazilerinin yerleşmeye açılması ile gerçekleşen kentsel planlama anlayışı söz konusudur. Ovanın fiziki taşıma kapasitesinin zorlanmaya başlanması sonucunda ise tarım arazilerinin yerleşmeye açılmasının yanı sıra, gecekonduların sağlıklarlaştırılması ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların, yenilenmesi uygulamaları gündeme gelmiştir. Kentsel dönüşüm olarak da bilinen bu uygulamalar, Ataevler Mahallesinde ise ekonomik ömrünü tüketmiş, zamana karşı direncini kaybetmiş ve depreme dayanıksız yapıların yenilenmesi ile kendisini hissettirmektedir.

Bursa kentinin metropoliten ilçelerinin en batısında yer alan Nilüfer İlçesine bağlı Ataevler Mahallesi genel olarak sosyo-ekonomik ve kültürel düzeyleri orta ve yüksek seviyede olan kitlelerin yer aldığı bir mevkidir. Ayrıca mahallenin; merkezi bir lokasyonda yer alması, NOSAB gibi sanayi alanlarına yakın olması, sosyo-kültürel unsurlar, yeşil alanlar ve diğer peyzaj unsurlarının varlığı Ataevler'in öteden beri yakın

veya uzak lokasyonlardan nüfus çekmesinde etkilidir. Hem Nilüfer İlçesi hem de Ataevler Mahallesi kentin tarihi yerleşim nüvesini oluşturan alanlara göre nispeten genç araziler olup günümüzde de gelişimlerini sürdürmektedirler. Bu alanların genç bir kentsel arazi yapısına sahip olmaları, planlı cadde sokak sistemlerinin ve modern yapılaşmanın örneklerinin görüldüğü bir saha olarak ortaya çıkmalarını kolaylaştırmıştır. Bu kapsamda mahallede 2016 yılında başlayan kentsel yenileme uygulamalarıyla, yatay ekseninde bir genişlemenin aksine çok katlı konutların inşasına bağlı olarak dikey yapılaşma görülür. Kısacası her ne kadar çalışma alanındaki deprem tehlikesi kentsel yenileme uygulamalarının temel sebebi olarak görülse de mahalledeki dönüşüm uygulamalarına giden süreç Bursa kentindeki mekânsal yayılıştan ayrı bir süreçle değerlendirilemez.

Bu çerçevede kentteki metropoliten ilçelerden Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri düşünüldüğünde Bursa kentinin doğu kısımlarını kapsayan alanlarda gecekondulaşmanın yoğun olduğu arazilerde kentsel dönüşümün mekânsal planlama aracı olarak kullanılması beklenirken Nilüfer’de kentsel dönüşüm projeleri özellikle binaların yıkılıp yeniden inşa edildiği kentsel yenileme faaliyetleri olarak ele alınmaktadır. Elbette son dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarının kentin batısında yoğunlaşması tartışmaya açık bir konu olmakla birlikte sadece binaların yıkılıp yerine devasa konut alanlarının inşa edilmesi yoluyla nüfus artışı teşvik etmek ve alt yapı olanaklarının sabit kalması hem kaynakların doğru kullanılmasını hem de kültürel ve tarihi fonksiyonu olan bu kentin geleceğini tehdit edebileceği kanısındayız.

Araştırma sahasındaki dönüşüm uygulamalarının temel nedeni olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar Kanunu gösterilmektedir. Mahallede eski yapı stoğunun % 84’ü depreme karşı tehlike arz eden riskli yapı olarak tespit edilmiştir. Depreme dayanıksız eskleyen-yorgun yapıların yıkılarak yerlerine güvenilir, sağlıklı ve modern yaşam alanlarını inşa etme amacı ile kentsel yenileme uygulamaları, 2016 yılında Umut Sitesinin yıkılması ile başlamış ve günümüzde de yer yer bu çalışmalar devam etmektedir. Parsel (arsa) bazlı kentsel yenileme uygulamalarının olduğu mahallede, yıkılıp henüz inşaatı başlamamış veya durmuş alanların varlığı da söz konusudur. Örneğin eski, Yıldız Kent Sitesi ve Eğitimciler Siteleri bu duruma örnek verilebilir. Bunun yanı sıra riskli yapı olup henüz yıkımı dahi gerçekleşmeyen konut alanları da azımsanmayacak ölçüdedir.

Mahalledeki morfolojik durum ise kentsel dönüşümden önce ve sonra olmak üzere genel olarak şu şekilde izah edilebilir: Ataevler, ızgara dokulu cadde-sokak sistemi ile planlı bir biçimde inşa edilmiş, nispeten genç bir mahalledir. Mahalle, halihazırdaki sosyal donatı alanları, ulaşım aksları, kamu hizmet ve bina alanlarına 2016 yılında Umut Sitesinin yıkımı ile başlayan kentsel dönüşüm uygulamalarından öncede sahiptir. Mahallede morfolojik unsurlar açısından en belirgin değişikliklerden biri konut alanlarında görülür. 1980’lerle birlikte yapılaşma süreci başlayan mahallede içe dönük site konutları yaygındır. Dönüşümle birlikte kentsel yenilemeye uğrayan bu yapıların, çok katlı dışa kapalı konut yerleşmelerine yerini bıraktığı ifade edilebilir. Başka bir ifade ile inşa edilen bu yeni konutlar literatürdeki kilitli yerleşmelere örnek gösterilebilir. Bu

yeni konut alanları ile birlikte alanda yapı stoğunun artırılması yoluna gidilerek nüfus artışı teşvik edilmiştir. Altyapı olanaklarının sabit kalarak yapı stoğunun artırılması çabaları kaygı verici bir durum olarak görülebilir. Kanatımızca bunun arka planında yer alan tetikleyici neden arazideki kentsel rantın yüksek olmasıdır. Bu çıkarım arazideki arsa birim değerlerindeki artışın gayrimenkul fiyatlarına yansımından tespit edilmiştir. Kentsel yenileme ile birlikte alandaki bir başka gelişme ise yeni konut alanları ile ortaya çıkan dükkân ve konut yapılı karma yapıların getirdiği mekansal değişimde aranabilir. Örneğin bu dükkân alanlarının; kafe, kafeterya, restoran, market, süper market, ofis, eczane, fast food vb. gibi mekânlar olarak kullanımı göze çarpar.

Son olarak Ataevler Mahallesiindeki kentsel yenileme faaliyetlerinin baş aktörlerinden biri özel teşebbüslerdir. Kentsel dönüşüm projelerinin meydana geldiği herhangi bir sahada dönüşüm ister özel sektör ister kamu öncülüğünde gerçekleşsin çok katlı yapılaşmaya bağlı olarak alanda meydana gelebilecek nüfus artışı ve demografik hareketliliğin kentsel donatı alanlarına yönelik olası etkileri yetkililerce incelenmelidir. Belediyelerin altyapı ve üstyapı kurumları mahallelere girmeli, arazideki kentsel donatı alanlarındaki eksikler tespit edilmeli ve bu eksikliklere yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Ayrıca kentsel yenilemenin vuku bulduğu sahada, sürecin nasıl yönetileceği yetkili bakanlık, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesinin iş birliği ile gerçekleşmelidir. İdeolojik farklılıklar bu iş birliğini engellememeli, halkın süreci huzurlu ve güvenli bir şekilde atlatabileceği bir ortam tesis edilmeli, süreç müteahhitlerin insafına bırakılmamalıdır. Bunun yanı sıra sürecin nasıl başlayacağı, yönetileceği ve paydaşların katılımının nasıl sağlanacağı yönündeki hususlar, uzmanlar tarafından oluşturulmuş bir komisyon himayesinde gerçekleştirilmelidir. Coğrafyacılar da bu komisyonda yer almalı odağında insan ve uygulama alanı arazi olan bu disiplin, böylesine hassas bir konuda göz ardı edilmemelidir. Ek olarak kentsel dönüşüm uygulanırken mümkünse ada bazlı dönüşüm uygulanmalı parsel bazlı dönüşümün sınırlılıkları aşılmalı ve dikey mimarinin yerine yatay mimariye önem verilmelidir. Öte taraftan kentsel dönüşümle birlikte ortaya çıkan istihdam alanlarında, mahalle sakinlerinin istihdamına yönelik girişimler olmalı, dönüşümün mahallede yaşayanların ekonomik hayatın gelişimine katkıda bulunması sağlanmalıdır.

Kaynaklar

- Aksan, G. (2008). "Farklı Yaşamlar ve Mekanlar Olarak Siteril Hayatlar", *Selçuk Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Dergisi*, 19, 317-322.
- Aliağaoğlu, A. (2003). "Afyon'da Şehir Morfolojisinin İki unsuru: Cadde-Sokak Sistemi ve Konutlar", *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 1(2), 63-83.
- Aliağaoğlu, A. (2015). "Balıkesir Şehrinde Güvenlikli Siteler, Çağdaş Kent Örneği", *Doğu Coğrafya Dergisi*, 20(34), 157-170.
- Altaş, N. T. (2015). *Coğrafi Çevre Unsurlarıyla Şehirleşme Etkileşimi Bakımından Erzurum Şehri*, 1.b., Ankara: Pegem Akademi.

- Arú, K. A. (1998). *Türk Kenti: Türk Kent Dokularının İncelenmesine ve Bugünkü Koşullar İçinde Değerlendirilmesine İlişkin Yöntem Araştırması*, 1.b., İstanbul: Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm'e Yöntemsel Bir Yaklaşım", *Metu Jfa*, 24 (2), 57-82.
- Bektaş, C. (1996). *Türk Evi*, 1.b., İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.
- Creswell, J. W. (2018). *Nitel Araştırma Yöntemleri: Beş Yaklaşımına Göre Nitel Araştırma ve Araştırma Deseni*, 3.b., çev.ed. Mesut Bütün., Selçuk Beşir Demir, Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Çobaner, B. (2019). "Bursa Ataevler Mahallesi'nin LEED ND Kriterleri Kapsamında İncelenmesi" *Kent Akademisi*, 12 (2), 309-339.
- Denker, T. B. (1976). *Şehir İçi Arazi Kullanışı*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayın No:2054, İstanbul Üniversitesi Enstitüsü Yayın No: 83.
- Doğan, M. (2018). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-Ekonomik Yapı Üzerindeki Etkileri", *The Journal of Turk-Islam World Social Studies*, 18, 1-8.
- Doğanay, H., & Doğanay, S. (2018). *Coğrafya Bilim Alanlarına Giriş*, 13.b., Ankara: Pegem Akademi.
- Duman, S. (2020). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Etkilerinin Coğrafi Açından Analizi (Bursa İli Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi Örneği)*, (Yüksek Lisans Tezi), Bursa: Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Ender, E., & Uslu, C. (2016). "Mahalle Parklarının Etkin Hizmet Alanlarının Belirlenmesi (Bursa İli Nilüfer İlçesi Örneği)", *Uludağ Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 30(1), 13-20.
- Erez, A. (2020). *Bursa Ataevler'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Değerlendirilmesi: Eğitimciler Sitesi Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi), Bursa: Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Göney, S. (2017). *Şehir Coğrafyası I*, 4.b., İstanbul: Beta Basım A.Ş.
- Günay, B. (1992). "Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine", *Mimarlık*, 249, 11-14.
- Gür, M., & Dostoğlu, N. (2016). "Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması", *Megaron*, 11(1), 89-105.
- Hall, T. (2006). *Urban Geography 3RD ED (Routledge Contemporary Human Geography Series)*, London & New York: Routledge Taylor & Francis Group.
- Harvey, D. (2015). *Sermayenin Mekanları: Eleştirel Bir Coğrafyaya Doğru*, 2.b., çev. Başak Kıcır., Deniz Koç., Kıvanç Tanrıyar., Seda Yüksel, İstanbul: Sel Yayıncılık.

- Karadağ, A. "Kentsel Ekoloji: Kentsel Çevre Analizlerinde Coğrafi Yaklaşım", *Eğre Coğrafya Dergisi*, 18(1-2), 31-47.
- Keleş, R. (2015). *Kentleşme Politikası*, 14.b., Ankara: İmge Kitabevi.
- Koçman, A. (1991). "İzmir'in Kentsel Gelişimi", *Coğrafya Araştırmaları*, Ankara: Türk Tarih Kurumu, 101-122.
- Nilüfer Belediyesi, *Plan ve Proje Müdürlüğü*, 2014.
- Özbek, K. (2010). *Geleneksel Niğde Evleri Mekansal Araştırması ve Kale Mahallesi Konut Yerleşimi ve Tipoloji-Morfoloji İlişkisi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007). "Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri", *Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering*, 12 (1), 61-76.
- Roberts, P. (2017). "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", Urban Regeneration, ed. Roberts, P., Skykes, H., & Granger, R. London: SAGE Publications Ltd.
- Turoğlu, H. (2004). "Zemin Sıvılaşmasının 17 Ağustos 1999 Depreminde Adapazarı'ndaki Hasara Etkisi", *Coğrafya Dergisi*, 12, 63-74.
- Tümer, Ö., & Dostoğlu, N. (2008) "Bursa'da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Oluşum Süreci ve Sınıflandırılması", *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 13(2), 53-68.
- Tümertekin, E., & Özgüç, N. (2019). *Beşeri Coğrafya: İnsan, Kültür ve Mekan* 18.b., İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Uğur, A., & Aliağaoğlu, A. (2019). *Şehir Coğrafyası*, 7.b., Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık Eğitim Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
- Uzun, E., & Uzun, D. P. (2019). "Antep Savunması'nın Gaziantep İli Yerleşme Adları Üzerindeki Etkisi ve Bu Etkinin Coğrafi Bilgi Sistemleri Tabanlı Mekânsal Analizi" *Türk Coğrafya Dergisi*, 72, 7-12.
- Ünlü, T. (31 Ekim-2 Kasım 2018). "Mekânın Biçimlendirilmesi ve Kentsel Morfoloji", *İstanbul: Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, 59-70.

İnternet Kaynakları

- URL 1. (2020). Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ataevler Alan Hesaplama, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>, (25.05.2020).

URL 2. (2018). Olay Gazetesi, Kentsel Dönüşümde Yaz-Boz Mağduriyet, <https://www.olay.com.tr/yazar/ihsan-aydin/kentsel-donusumde-yaz-boz-magduriyet-279638>, (28.05.2020).

URL 3. (2005). Nilüfer Belediyesi, 10.03.2005 tarihli Meclis Kararı, <http://www.nilufer.bel.tr/mecliskararlari.php?tarih=03.10.2005&yil=&kararid=1004>, (01.06.2020).

URL 4. (2020). Nilüfer Belediyesi, E-İşlem, <https://www.e-islem.net/Emlak/RayicBedel>, (01.07.2020)