

PARADOKS EKONOMİ, SOSYOLOJİ VE POLİTİKA DERGİSİ

PARADOKS ECONOMICS, SOCIOLOGY AND POLICY JOURNAL

ISSN: 1305-7979

2018, Cilt/Vol: 14, Özel Sayı/Special Issue :1, Page: 17-30



PARADOKS
Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi



Editörler / Editors in Chief

Doç. Dr. Elif KARAKURT TOSUN
Doç. Dr. Sema AY
Dr. Hilal YILDIRIR KESER

TARANDIĞIMIZ INDEXLER



Dergide yayınlanan yazılardaki görüşler ve bu konudaki sorumluluk yazarlarına aittir. Yayınlanan eserlerde yer alan tüm içerik kaynak gösterilmeden kullanılamaz.

All the opinions written in articles are under responsibilities of the authors. None of the contents published cannot be used without being cited.

Yayın ve Danışma Kurulu / Publishing and Advisory Committee

Prof. Dr. Veysel BOZKURT (İstanbul Üniversitesi)
Prof. Dr. Marijan CINGULA (University of Zagreb)
Prof. Dr. Recai ÇINAR (Gazi Üniversitesi)
Prof. Dr. Aşkın KESER (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Emine KOBAN (Gaziantep Üniversitesi)
Prof. Dr. Senay YÜRÜR (Yalova Üniversitesi)
Doç. Dr. Sema AY (Uludağ Üniversitesi)
Assoc. Prof. Dr. Mariah EHMKE (University of Wyoming)
Doç. Dr. Zerrin FIRAT (Uludağ Üniversitesi)
Assoc. Prof. Dr. Ausra REPECKIENE (Kaunas University)
Assoc. Prof. Dr. Cecilia RABONTU (University "Constantin Brancusi" of TgJiu)
Doç. Dr. Elif KARAKURT TOSUN (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Ferhat ÖZBEK (Gümüşhane Üniversitesi)
Dr. Murat GENÇ (Otago University)
Dr. Hilal YILDIRIR KESER (Uludağ Üniversitesi)

Hakem Kurulu / Referee Committee

Prof. Dr. Hamza ATEŞ (Kocaeli Üniversitesi)
Prof. Dr. Veysel BOZKURT (İstanbul Üniversitesi)
Prof. Dr. Marijan CINGULA (University of Zagreb)
Prof. Dr. Recai ÇINAR (Gazi Üniversitesi)
Prof. Dr. Kemal DEĞER (Karadeniz Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Mehmet Sami DENKER (Dumlupınar Üniversitesi)
Prof. Dr. Kadir Yasin ERYİĞİT (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Bülent GÜNŞOY (Anadolu Üniversitesi)
Prof. Dr. Ömer İŞCAN (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Vedat KAYA (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Sait KAYGUSUZ (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Aşkın KESER (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Emine KOBAN (Gaziantep Üniversitesi)
Prof. Dr. Serap PALAZ (Balıkesir Üniversitesi)
Prof. Dr. Ali Yaşar SARIBAY (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Abdülkadir ŞENKAL (Kocaeli Üniversitesi)
Prof. Dr. Veli URHAN (Gazi Üniversitesi)
Prof. Dr. Sevtap ÜNAL (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Sevda YAPRAKLI (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Uğur YOZGAT (Marmara Üniversitesi)
Prof. Dr. Senay YÜRÜR (Yalova Üniversitesi)
Doç. Dr. Gül ATANUR (Bursa Teknik Üniversitesi)
Doç. Dr. Tülin ASLAN (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Sema AY (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Arzu ÇAHANTİMUR (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Ceyda ÖZSOY (Anadolu Üniversitesi)
Doç. Dr. Elif KARAKURT TOSUN (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Doğan BIÇKI (Muğla Üniversitesi)
Doç. Dr. Canan CEYLAN (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Elif ÇOLAKOĞLU (Atatürk Üniversitesi)
Doç. Dr. Mithat Arman KARASU (Harran Üniversitesi)
Doç. Dr. Burcu KÜMBÜL GÜLER (Kocaeli Üniversitesi)
Doç. Dr. Ahmet MUTLU (Ondokuz Mayıs Üniversitesi)
Doç. Dr. Nilüfer NEGİZ (Süleyman Demirel Üniversitesi)
Doç. Dr. Veli Özer ÖZBEK (Dokuz Eylül Üniversitesi)
Doç. Dr. Ferhat ÖZBEK (Gümüşhane Üniversitesi)
Assoc. Prof. Dr. Cecilia RABONTU (University "Constantin Brancusi" of TgJiu)
Assoc. Prof. Dr. Ausra REPECKIENE (Kaunas University)
Doç. Dr. Gözde YILMAZ (Marmara Üniversitesi)
Doç. Dr. Aybeniz AKDENİZ AR (Balıkesir Üniversitesi)
Yrd. Doç. Dr. Cantürk CANER (Dumlupınar Üniversitesi)
Yrd. Doç. Dr. Ersoy SOYDAN - Kastamonu Üniversitesi
Yrd. Doç. Dr. Oğuzhan ÖZALTIN - Süleyman Demirel Üniversitesi
Dr. Murat GENÇ (Otago University)
Dr. Enes Battal KESKİN (Uludağ Üniversitesi)

YAŞANABİLİR KENTLER İNŞA ETME SÜRECİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ ANALİZİ: BURSA ÖRNEĞİ

Doç. Dr. Elif KARAKURT TOSUN

*Bursa Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu,
Emlak ve Emlak Yönetimi Bölümü, ekarakurt@uludag.edu.tr*

ÖZET

Bu çalışmanın amacı; kentin eskiyen ve sosyal – ekonomik – fiziksel – mekânsal olarak çökmüye uğramış bölgelerinde yaşam kalitesini yükselterek güvenli yaşam alanları oluşturulması çerçevesinde hazırlanan kentsel dönüşüm projelerinin bu amaçlarına ne oranda ulaştıklarını eleştirel bir gözle analiz etmektir. Bu bağlamda çalışmayı yönlendiren temel değişken; 6306 sayılı Kanunun sunmuş olduğu çerçeve olacaktır. Çalışmanın mekânsal izdüşümü ise, Bursa kentinin merkez ilçeleri olan Yıldırım, Osmangazi ve Nilüfer ilçelerinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarıdır.

Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olan Bursa'nın nüfusunun 2023 yılında 3,4 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir. Artan nüfus baskısı, kentteki eskimiş – riskli yapı stokunun varlığı, deprem riski ve kent toprakları üzerindeki rantın yüksek olması nedeniyle kentin üç merkezi ilçesi olan Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerindeki imar faaliyetleri kentsel dönüşüm odaklı bir gelişim izlemeye başlamıştır. Bursa'da plansız yapılaşmanın en yoğun olduğu Yıldırım ilçesinin yaklaşık olarak %33'ünün kentsel dönüşüm çalışmalarıyla yenilmesi planlanmaktadır. Bu bölgedeki kentsel dönüşüm çalışmaları bölgenin rant değerinin düşük olması nedeniyle belediye eliyle gerçekleştirilmektedir. Osmangazi ilçesinde meydan düzenlemeleri, rezerv yapı alanı olarak tanımlanan bölgede yapılaşma hızlı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Planlı ve nitelikli yapı stoğuna sahip olan Nilüfer ilçesi ise, büyükşehir belediyesinin 0.50 emsal artışı kararı ile birlikte özel inşaat şirketleri için tercih edilen bir bölge durumuna gelmiştir. Bölgede 1999 depreminden önce inşa edilmiş sitelerde, dönüşüm toplantıları yapılarak yatırımcıların teklifleri değerlendirilmektedir. Emsal artışı ile birlikte 4-5 katlı sitelerin yıkılarak 8 kat ve üzeri bir yapılaşmanın planlandığı dönüşüm çalışmalarında, yapı stoğunun arttırıldığı fakat teknik ve sosyal donatı alanının sabit kaldığı görülmektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamında Nilüfer İlçesi'nde 2016 – 2017 yıllarında toplam 156 sitede dönüşüm çalışmaları başlamıştır. 2018 yılında 0.50 emsal artış uygulamasının hukuksuz olduğu gerekçesi ile bölgedeki kentsel dönüşüm çalışmaları durdurulmuştur.

Bu çalışmada; Bursa'da gerek özel inşaat şirketleri tarafından gerek yerel yönetimlerin koordinasyonunda gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarında sürecin nasıl işlediği, halkın bu süreç içindeki rolünün ne olduğu irdelenecektir. Çalışmanın son bölümünde ise, Bursa'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarının sürdürülebilir, güvenli ve kaliteli yaşam mekânları oluşturma hedefine ulaşma yönünde ne oranda başarıya ulaştıkları ve bu süreçte tanık olunan fiziksel ve çevresel sorunların neler olduğu analiz edilecektir.

Anahtar Kelimeler: *Kentsel dönüşüm, Sürdürülebilirlik, Yaşam kalitesi, Kentsel rant, Bursa.*

ANALYSIS OF URBAN TRANSFORMATION WORKS DURING THE PROCESS OF CONSTRUCTING HABITABLE CITIES: THE CASE OF BURSA

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze through a critical eye to what extent the urban transformation projects prepared in the framework of establishing safe habitats by raising the quality of life in the regions of the city which have become old and depressed socially - economically - physically - spatially have achieved these goals. In this context, the basic variable directing the study will be the framework offered by Law No. 6306. The spatial projection of the study is the urban transformation works carried out in the towns of Yıldırım, Osmangazi and Nilüfer which are the central towns of the city of Bursa.

It is estimated that the population of Bursa which is the fourth largest city of Turkey will reach up to 3,4 million in 2023. Due to the pressure of increasing population, the existence of wornout - risky building stock in the city, the earthquake risk and the high rent on the lands of the city, the reconstruction activities in the three central towns of the city - Osmangazi, Yıldırım and Nilüfer have started to pursue a development focused on urban transformation. Approximately 33% of the town of Yıldırım where the unplanned settlement is the most intense in Bursa is planned to be renovated by urban transformation works. Urban transformation works in this region have been carried out by the municipality because of the low rent value of the region. In the Osmangazi district, the arrangement of the squares, structuring in the region defined as the reserve building area have been rapidly carried out. The Nilüfer town which has a planned and qualified building stock, has become a preferred region for private construction companies with the precedent decision of a 0.50 increase of the metropolitan municipality. The proposals of the investors are being evaluated by holding transformation meetings in the sites built before the earthquake of 1999. With the precedent increase, in the transformation works in which 8-storey and higher construction is planned by removing the 4-5 storey sites, it is observed that the building stock has been increased but the technical and social reinforcement area has

remained fixed. Within the scope of the Law numbered 6306, transformation works have been initiated in a total of 156 sites in the town of Nilüfer in 2016 - 2017. In 2018, the urban transformation works in the region have been suspended due to the fact that the implementation of the 0.50 percent increase is unlawful.

In this study, how the process have functioned, what the role of the people during this process was in the transformation works which have been carried out either by private construction companies or under the coordination of the local governments will be examined. In the final part of the study, to what extent of success have the urban transformation works carried out in the city of Bursa reached towards attaining the goal of establishing sustainable, safe and quality living areas, what the physical and environmental problems witnessed in this process are will be analyzed.

Key Words: *Urban transformation, sustainability, life quality, urban rent, Bursa*

GİRİŞ

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren kentler, iletişim – ulaşım teknolojilerinde yaşanan gelişmelerle geçmiş dönemlere oranla daha fazla göç almaya başlamışlardır. Birleşmiş Milletlerin tahminine göre 2015 yılında dünya nüfusunun %56'sı kentlerde yaşamaktadır. Türkiye'de 2018 yılı verilerine göre il ve ilçe merkezlerinde yaşayan kişilerin oranı %92,5'e ulaşmıştır. Günümüzde özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde aşırı nüfus artışı ve kırdan kente göçler paralelinde, plansızlık ve denetimsizlik sonucunda ortaya çıkan çarpık kentleşme olgusu, kentlerde nitelikli bir yaşama olanak tanımayan illegal yerleşimlerin kentin çeperlerini kuşatmasına, kent merkezindeki tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin zedelenmesine ve neticede, yaşam kalitesinin gittikçe azalmasına neden olmaktadır. Çarpık kentleşme, kentleri yalnızca fiziksel olarak değil, sosyal olarak da etkilemekte; bireyler arasındaki iletişimsizlik ve gerilimi yükseltmektedir. Oysaki gelişmiş ülkelerde, 19 ve 20. yüzyılın iktisada dayalı kalkınma anlayışı 21. yüzyılda yerini insan odaklı kalkınmaya bırakmıştır. Bu anlayışın bir sonucu olarak 'kentsel yaşam kalitesi' kavramı gündeme gelmiştir.

Kentsel yaşam kalitesini yükseltebilmek amacıyla son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri, yaygın bir şekilde uygulanmaktadır. Kentlerde, kentsel dönüşümü gerektiren nedenler, ülkelerin farklı gelişmişlik aşamalarına ve küresel sistemle olan entegrasyon düzeylerine bağlı olarak farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm, sanayi sonrası gelişme aşamasının sorunlarını ve özellikle de post-fordist dönem dinamiklerinin yol açtığı sosyo-ekonomik ve mekânsal çöküntüleri aşmaya yönelik geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma biçiminde gerçekleşirken; gelişmekte olan ülkelerde, göçle oluşan illegal konut alanlarının dönüştürülmesi, doğal afetler sonucunda zarar gören kentsel alanların yeniden yapımı, alt gelir gruplarına ait konut alanlarının sağlıklılaştırılması ve tarihi nitelikli kent merkezlerinin yeniden işlevlendirilerek korunması şeklinde ortaya çıkmaktadır.

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN KAVRAMSAL ANALIZI

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp – yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63). Kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kayb olduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde

olmuştur (Araöv ve Osman, 2007: 58). Özellikle, İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde yakılıp yıkılmış kentlerin yenilenmesi, zarar görmüş kültür mirasının onarılması, ekonomik çöküntüye uğramış alanların yeni fonksiyonlarla canlandırılması zorunluluğu, kentsel yenileme kavramının önemini ortaya koymuş ve böylece konu ilgili çevrelerce tartışılmaya başlamıştır (Özden, 2008: 50).

Kentsel dönüşüm kavramı, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003). Keleş (2004) ise kentsel dönüşümü; eskimiş kent kesimleriyle kaçak yapılardan oluşan gecekondu topluluklarının yenilenmesi şeklinde tanımlamaktadır.

Bir kentsel dönüşüm projesinin beş temel hedefi bulunmaktadır. Bu hedefler aşağıdaki gibidir (Roberts, 2000):

- Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurularak toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalıdır.
- Kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalıdır.
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı ortaya koyulmalıdır.
- Fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirilmesi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmalıdır.
- Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler ortaya koyulmalıdır.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, bölgenin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir.

1.1. Kentsel Dönüşüm Olgusunun Boyutları

Kentsel dönüşüm, “fiziksel / tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal / yönetsel” olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Kentsel dönüşüm o bölgede yaşayan nüfusla, nüfusun sosyo – ekonomik ve kültürel özellikleriyle, yapılan işin ekonomik çevresiyle, alanda ortaya çıkaran yasal – yönetsel sorunlarıyla son derece kapsamlı bir uygulamadır.

Sosyal Boyut: Sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi koşullarla ilgilidir.

Fiziksel / Tasarım Boyutu: Kentsel dönüşümün fiziksel boyutunda, bölgenin içinde bulunduğu kent ile ulaşım bağlantıları, konut stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel problemler (Turok, 2004); tasarım boyutunda ise, fiziksel olarak kentsel gelişim, değişim ve korumayı yönlendiren kentsel tasarım süreçleri analiz edilmektedir.

Ekonomik Boyut: Kentsel dönüşüm olgusunun ekonomik boyutu ise seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi içermektedir. Ekonomik boyut, genellikle kentsel dönüşüm olgusunun en tartışmalı boyutunu da oluşturmaktadır. Yerel yönetim birimleri ve kamu yönetim organları tarafından organize edilen kentsel dönüşüm çalışmalarının temel aktörlerinden birisi de bu projelerin uygulayıcıları olarak özel sektör kuruluşlarıdır. Özel sektör kuruluşları için ise önemli olan içinde yer aldıkları proje kapsamında elde edecekleri rantın oranıdır.

Yasal / Yönetsel Boyut: Yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir (Gibson ve Kocabaş, 2000).

Kentsel dönüşüm projeleri çok kapsamlı ve farklı boyutlara sahip bir olgu olduğu için, bir kentsel dönüşüm projesinin başarısı; “insan – yer – istihdam” üçlüsünün ve kentsel dönüşümün dört temel boyutunun bütüncül ve dengeli bir şekilde geliştirilmesine bağlıdır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 65).

1.2. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm olgusu; kentsel yapının sağlıklılaştırılması, tarihi değerlerin korunması, sosyo – kültürel bütünleşmenin sağlanması, ekonomik canlılığın gerçekleştirilmesi temel amaçlarını içeren geniş kapsamlı bir oluşumdur. Bu temel hedeflerin yerine getirilmesi sürecinde uygulama yöntemlerinde bir takım farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Bu durum ise uygulanan farklı kentsel dönüşüm projelerinin farklı adlar altında sınıflandırılması sürecini de beraberinde getirmektedir. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama yöntemlerinin Türkçe 'ye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmamasıdır. Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı dokuz farklı uygulama biçimi aşağıda gösterildiği gibidir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 62; Şisman ve Kibar, 2009):

Yenileme (renewal): Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi yenileme olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998). Bu yöntem proje dâhilindeki tüm yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacıyla daha çok fiziksel müdahaleler şeklinde gerçekleştirilen eylemleri içermektedir.

Sağlıklılaştırma (rehabilitation): Eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak ifade edilmektedir (Şahin, 2003). Bu yöntemde, kentsel alanın özgün niteliklerine zarar veren tüm oluşumlar ayıklanır. Tüm kentsel alanlarda uygulanması oldukça zordur; ancak alt ölçeklerde başarılı sonuçlara ulaşmak mümkündür (Özden, 2008: 180).

Koruma (conservation): Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklılaştırılması şeklinde tanımlanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63).

Yeniden canlandırma (revitalization): Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamaktır (Şahin, 2003).

Yeniden geliştirme (redevelopment): Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak verecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde geliştirilmesidir (Keleş, 1998). Bir başka tanıma göre ise; “uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde nazım plana uygun olarak, daha önceden inşa edilmiş bir alanı istimlak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elde geçirme olayıdır (Çetiner, 1981).

Düzenleme (improvement): Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türüdür (Keleş, 1998).

Temizleme (clearance): Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Keleş, 1998).

Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development): Bir bölgedeki mevcut dokuya yeni aktivitelerin ve binaların eklenmesidir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63).

Tazeleme parlatma (refurbishment): Kentsel imaj ve karakterin sağlanmasında önemli rol oynayan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasını öngörmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63).

Bir kentsel dönüşüm projesi içinde kullanılacak uygulama yöntemlerinin hangisinin veya hangilerinin tercih edileceği, dönüştürülecek bölgenin fiziksel, sosyo – ekonomik yapısı ve yasal – yönetsel çerçeveye göre değişiklikler göstermektedir.

2. BURSA KENTİ ÖRNEĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

Bursa, 2.936.803 nüfusu ile bugün Türkiye'nin dördüncü büyük kentidir. Bursa kenti, Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasına kadar küçük, sakin bir kent görünümüne sahiptir. 1966 yılında Türkiye'de ilk Organize Sanayi Bölgesi'nin Bursa'da kurulmasıyla, Bursa'nın ülke içindeki önemi artmış ve ilin kentsel gelişim süreci hızlanmıştır. Kentte sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmasıyla, Bursa göçler açısından çekim merkezi haline gelmiştir. 1960'tan sonra kent nüfusu, neredeyse her on yılda iki katına çıkarak hızlı bir şekilde büyümeye başlamıştır. Göçlerle birlikte kent, yoğunlaşan nüfusu taşımakta zorlanmış ve bu durum kentsel mekânda doğu – batı ekseninde ortaya çıkan konut ve işyeri projelerine dayanan yeni oluşumları beraberinde getirmiştir (Karakurt, 2007: 157).

Bursa kent mekânı, özellikle 1990'lı yıllardan itibaren şekillenme sürecine girmiştir. Kentsel mekânda ortaya çıkan şekillenme süreci; yerleşim bölgelerinde ve tüketim mekânlarında belirgin olarak gözlemlenebilmektedir. Kentin kuzey aksında Sönmez Alışveriş Merkezi'nin ve Özdilek'in açılması, batı aksında ise özellikle üst ve orta gelir gruplarının taleplerine yönelik olarak inşa edilen villalar ve apartmanlar, doğu aksında ise göçlerle birlikte kente gelen kişilerin imar kurallarına aykırı bir şekilde inşa ettikleri hisselsi parselasyona dayalı yapılar bu şekillenme sürecinin somut örneklerini oluşturmaktadır. Böylece Bursa'daki sanayileşme, göç ve hızlı nüfus artışıyla birlikte kent çerperinde yeni yerleşim bölgeleri oluşmuştur.

Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olan Bursa'nın nüfusunun 2023 yılında 3,4 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir. Artan nüfus baskısı, kentteki eskimiş – riskli yapı stokunun varlığı, deprem riski ve kent toprakları üzerindeki rantın yüksek olması nedeniyle Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerindeki imar faaliyetleri kentsel dönüşüm odaklı bir gelişim izlemeye başlamıştır. Bursa kentinde tanık olunan mekânsal değişim süreci ve kentsel dönüşüm projeleriyle şekillenen kentsel mekân, bu çalışmada üç merkez ilçe olan Osmangazi İlçesi, Yıldırım İlçesi, Nilüfer İlçesi kapsamında analiz edilmiştir.

Osmangazi İlçesi; konut, ticaret, trafik ve yerleşme açısından Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin en büyük, nüfusu en yoğun, buna paralel olarak da problemleri en fazla olan ilçesi durumundadır. Osmangazi İlçesi, Bursa'nın en eski yerleşim bölgesidir. Osmangazi İlçesi'nde, yeni yerleşim oluşumlarından ziyade yıpranmış, köhneleşmiş kent dokusunun rehabilitasyonunu amaçlayan kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Bunun temel nedeni, kentin en eski yerleşim bölgesi olan Osmangazi İlçesi'nde yeni konut projelerini gerçekleştirecek yeterli alanın bulunmamasıdır. Bu nedenle bölgede daha çok, çöküntü bölgeleri olarak tanımlanabilecek yerleşim alanlarının rehabilite edilerek kente kazandırılması hedeflenmektedir. 2008 yılında gerçekleştirilen Kanberler Parkı dönüşüm çalışması, 2008 yılında gerçekleştirilen Yunuseli kentsel dönüşüm çalışması, 2007 - 2010 yıllarında gerçekleştirilen Hamitler Toki kentsel dönüşüm çalışması, 2006 yılında başlayan ve Bursa kent merkezindeki en kapsamlı kentsel dönüşüm çalışması niteliğinde olan Doğanbey kentsel dönüşüm projesi Osmangazi İlçesi'nde gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin örneklerini oluşturmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile birlikte Osmangazi İlçesi'nde Soğanlı kentsel dönüşüm çalışmaları,

Demirkapı kentsel dönüşüm projesi, meydan düzenlemeleri, Akpınar bölgesindeki kentsel dönüşüm çalışmaları ön plana çıkmıştır. Şuan Soğanlı bölgesindeki dönüşüm çalışmalarının ön plana çıktığı Osmangazi İlçesi'nde 3 yüklenici firma tarafından rezerv yapı alanı olarak tanımlanan bir bölgede yapılaşma hızlı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Kentin en yüksek ranta sahip bölgelerinden birisi olan Akpınar bölgesinde ise, özel inşaat firmalarının bölge halkı ile görüşmeleri devam etmektedir. Bu bölgede çok sayıda paydaşın bulunması, geniş bir alana yayılmış olması ve rant değerinin yüksek olması nedeniyle henüz kentsel dönüşüm çalışmalarında somut adımlar atılamamıştır.

Yıldırım İlçesi ise 1960'lı yıllarda Bursa'da yoğunlaşan sanayileşme faaliyetlerine paralel olarak göç eden kişilerin yerleştikleri ve düzensiz yapılaşma örneklerine en çok rastlanılan yer olma özelliğine sahiptir. Bugün Yıldırım İlçesi'nde sağlıklı ve düzensiz yapılaşma sorununa çözüm bulmak, mevcut yapılaşmada kentsel dönüşümü sağlamak, kaçak yapılaşmayı engellemek, belediye sınırları içindeki konut talebini karşılamak ve toplu konut ve düzenli yapılaşmayı gerçekleştirmek amacıyla toplu konut ve kentsel dönüşüm çalışmaları gerçekleştirilmektedir. 1966 – 1977 yılları arasında kentin doğu bölgesinde toplam 405,2 hektarlık Gecekondu Önleme Bölgesi oluşturulması (Bursa Hâkimiyet Gazetesi, 15.07.1980) ile başlayan çalışmalar halen Yıldırım Belediyesi – Bursa Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle gerçekleştirilen projelerle devam etmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte Bursa'da plansız yapılaşmanın en yoğun olduğu Yıldırım İlçesi'nin yaklaşık olarak %33'ünün kentsel dönüşüm çalışmaları yenileceği ve bu çalışmaların belediyenin koordinasyonu altında yürütüldüğü, dönüşümden etkilenen halkın sürece dâhil edilerek katılımcılığın yükseltildiği ve çalışmaların tamamlanmasıyla birlikte Yıldırım İlçesi'nin Bursa'nın yüz akı olacağı belediye yönetimi tarafından vurgulanmaktadır. Şuan itibari ile ilçede 100'den fazla kentsel projesi özel teşebbüs eliyle gerçekleştirilmiştir. Belediye eliyle ise Yiğitler mahallesinde 305 bin 600 metrekarelik alanda, Mevlana ve Ulus mahallelerindeki 550 bin metrekarelik bir alanda, Esenevler mahallerinde 90 bin 100 metrekarelik alanda, Ortabağlar - Güllük - Mimarşinan mahallerinde 216 bin 200 metrekarelik alanda ve Teferruç mahallesinde 54 bin 500 metrekarelik bir alanda bizzat belediyenin öncülüğünde kentsel dönüşüm çalışmaları sürdürülmektedir.

Bursa'daki düzenli ve modern yapılaşma örneklerine sahip olan Nilüfer İlçesi'nde ise, kentsel dönüşüm çalışmaları özel sektör eliyle gerçekleştirilmektedir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi, 29 Mayıs 2015 tarihinde aldığı bir kararla 17 ilçede yürürlükte olan 1/5 bin ölçekli nazım planları notlarına, "riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0,50'ya kadar emsal artışı yapılabilir" notunu eklemiştir. Bu karara istinaden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nda başlayan, daha sonra Nilüfer Sitesi ile belirginleşen dönüşüm çalışmalarında Ataevler bölgesindeki projeler dikkat çekmektedir. Özellikle 0.50 emsal artışı uygulaması ile yatırımcı için cazip hale gelen bölgede, 1999 depreminden önce inşa edilmiş birçok sitede dönüşüm toplantıları yapılarak yatırımcıların teklifleri değerlendirilmektedir. Emsal artışı ile birlikte 4-5 katlı sitelerin yıkılarak 8 kat ve üzeri bir yapılaşmaya doğru bir eğilim içinde olduğu çalışmalarda, mevcut yapılaşma hacminin arttırıldığı fakat teknik ve sosyal donatı alanının ise fiziki sınırlamalar nedeniyle sabit kaldığı görülmektedir. Bir diğer ifade ile aynı bölgede daha çok kişi yaşayacak, bölgedeki araç sayısı artacak fakat kamuya ait olan teknik ve sosyal altyapı alanı arttırılamayacaktır. Bu durumda dönüşümden sonra bölgede oluşacak yoğunluğun kişilerin yaşam kalitesini nasıl etkileyeceği önemli bir sorun olarak görünmektedir. Nilüfer İlçesi'nde 2016 – 2017 yıllarında toplam 156 sitede dönüşüm çalışmaları başlamıştır. 2017 yılının sonunda 0.50 emsal artışının bölgede sosyal – teknik altyapıda yetersizliğe neden olacağı, toplumsal yapıda ekonomik – mekânsal ayrışmaları beraberinde getireceği ve onaylanan imar planlarına aykırılığı gerekçeleri ile Bursa Şehir Plancıları – Mimarlar Odası tarafından Bursa 3. Bölge İdare Mahkemesine başvurularak iptali istenmiştir. Bursa 3. Bölge

Mahkemesi'nin iptal kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin kararı ile 2017 yılının son çeyreğinde riskli binalardaki 0.50 emsal artış uygulamasına son verilmiştir. Fakat bölgede gerek inşaat şirketlerinin gerek maliklerin kent yönetimi üzerindeki baskıları nedeniyle 0,50 emsal artış hakkının "riskli yapı şerhini almış fakat ruhsat alamamış yapılarda bir sefere mahsus olmak üzere uygulanacağı" yönünde karar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılında Mayıs ayı toplantısında onaylanmıştır. Böylece özellikle Nilüfer Belediyesi sınırları içinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları çeşitli belirsizliklere rağmen devam etmektedir.

SONUÇ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Türkiye'nin birçok kentinde hızlı bir şekilde başlayan kentsel dönüşüm çalışmalarında üzerinde düşünülmesi gereken belli başlı sorular ortaya çıkmıştır: Dönüşüm çalışmaları neden özellikle kentsel rantın yüksek olduğu ana caddelerde, metroya yakın yerlerde yapılmaktadır? Ara sokakta olan ve nispeten arsa fiyatlarının düşük olduğu bölgelerdeki riskli yapılar nasıl dönüştürülecek? Vatandaşların ceplerinden para çıkmadan evlerini yenileme istekleri ile inşaat firmalarının kar elde etme isteği kısılacında kentlerimiz gelecekte nasıl bir şekil alacak? Dönüşümün amacı; deprem kuşağında olan ülkemizde riskli olarak tanımlanan yapıların yerine güvenli ve sağlam yapılar inşa ederek yaşam kalitesinin yükseltilmesi midir? Yoksa kanunun sağladığı kolaylıklar aracılığıyla inşaat firmaları için yeni bir rant elde etme aracı mıdır?

Kentsel dönüşüm süreci ile yenilenen kentlerimizin geleceği; vatandaşların para harcamadan evlerini yenileme isteklerine ve inşaat firmalarının daha çok kar elde etme gayesine esir edilemeyecek kadar önemli bir konudur. Dönüşüm sürecinde yerel yönetimlerin mutlaka kentin master planını hazırlaması, kentin geleceği ile ilgili yol haritasını çizerek önceliklerini belirlemesi gerekmektedir. Dönüşüm çalışmalarının yerel yönetimler tarafından tespit edilen bu yol haritası doğrultusunda ilerlemesi ve tüm sürecin yetkili birimler tarafından denetlenmesi gelecek nesillere karşı sorumluluğumuzdur.

REFERANSLAR

- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007 / 2). “Türkiye’de Kent-
sel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, METU
– JFA, sayı: 24(2), ss. 57 – 82.
- Çetiner, A. (1981). “Şehir Yenilemenin ve Koruma-
nın Prensipleri”, İstanbul Sempozyumu 20 – 21
Kasım 1981, Sisav Yayınları, İstanbul.
- Gibson, M. ve Kocabaş, A. (2000). “London: Susta-
inable Regeneration-Challenge and Response”,
1. Uluslararası Kentel Tasarım Buluşması Bildi-
risi. Küreselleşme Sürecinde Kentel Tasarım ve
Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı, Mimar Si-
nan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, ss. 177–228.
- Keleş, R. (2004). “Kentel Dönüşümün Tüzel Altya-
pısı”, H. B. Tuna (eds.), Mimarist Dergisi, sayı:
4(12), ss. 73–75.
- Keleş, R. (1998). Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge
Kitabevi, Ankara.
- Özden, P. P. (2008). Kentel Yenileme, İmge Kita-
bevi, Ankara.
- Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). “Kentel Dönüşüm
Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya
Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mimarlık Fakül-
tesi Dergisi, sayı: 12 (1), ss. 61 – 76.
- Şahin, S. Z. (2003). “İmar Planı Değişiklikleri ve
İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kent-
sel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi
Örneği”, Kentel Dönüşüm Sempozyumu Bil-
diriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstan-
bul, ss. 89–101.
- Şişman, A ve Kibar, D. (2009). “Dünya’da ve Türki-
ye’de Kentel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Tür-
kiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11 – 15
Mayıs 2009, Ankara.
- Thomas, S. (2003). A Glossary of Regeneration and
Local Economic Development, Local Economic
Strategy Center, Manchester.
- Turok, I. (2004). “Urban Regeneration: What Can
Be Done and What Should Be Avoided?”, Ulus-
lararası Kentel Dönüşüm Uygulamaları Sempo-
zyumu Bildiri Özetleri Kitabı, İstanbul Büyükşehir
Belediyesi, İstanbul, ss. 63–82.

