

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN
TARİHİ KENT VE KULLANICI KİMLİĞİ ÜZERİNE ETKİLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Benay ÇUBUKCUOĞLU

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

HAZİRAN 2013

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN
TARİHİ KENT VE KULLANICI KİMLİĞİ ÜZERİNE ETKİLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Benay ÇUBUKCUOĞLU
502071048**

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Cemile TİFTİK

HAZİRAN 2013

Tez Danışmanı : **Yrd. Doç. Dr. Cemile TİFTİK**

İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Orhan HACIHASANOĞLU**

Özyeğin Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Yrd.Doç. Dr. Göksemin İNALHAN**

İstanbul Teknik Üniversitesi

iii

Aileme,

ÖNSÖZ

Tez çalışması boyunca duygusal ve bilimsel desteklerini esirgemeyen danışmanım Yrd. Doç. Dr. Cemile Tiftik'e, tezi bu noktaya getirmeme olan yardımlarından dolayı, yaşamımın her anında yine desteklerini hissettiğim eşim Ali Tarık Paksoy'a, annem Nuray Çubukcuoğlu'na, sevgili kardeşim Elif Bahar Çubukcuoğlu'na ve babam Muzaffer Çubukcuoğlu'na, bana olan inançlarından dolayı çok teşekkür ediyorum.

Haziran 2013

Benay Çubukcuoğlu
Mimar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Amaç ve Kapsam	2
1.2 Yöntem	2
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	5
2.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Gelişimi	11
2.1.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm	14
2.2 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Yöntemler	16
2.2.1 Kentsel koruma (Conservation-Preservation)	16
2.2.2 Kentsel iyileştirme (Rehabilitasyon).....	17
2.2.3 Kentsel yenileme – yenilenme (Renewal)	17
2.2.4 Kentsel yeniden canlanma - canlandırma (Revitalization)	20
2.2.5 Kentsel yenileşme - rönesans (Renaissance)	20
2.2.6 Kentsel yeniden oluşum (Regeneration)	20
2.2.7 Soylulaştırma (Gentrification)	21
3. KİMLİK KAVRAMI.....	23
3.1 Kimlik Kavramının Oluşumu	25
3.2 Kent	26
3.3 Kent Kimliği.....	27
3.4 Kent Kimliğini Belirleyen Öğeler	28
3.5 Kent Kimliğinin Bileşenleri	29
3.5.1 Fiziksel kimlik.....	30
3.5.2 Tarihsel kimlik	30
3.5.3 Sosyo kültürel kimlik	31
3.5.4 Ekonomik kimlik.....	32
3.5.5 İşlevsel kimlik	32
3.6 Kentsel Kimlik - Kentsel Dönüşüm İlişkisi	32
4. BURSA	35
4.1 Bursa Coğrafyası	35
4.2 Bursa Tarihi.....	36
4.2.1 Bursa’nın ilk kurulduğu dönemden Osmanlı devleti dönemine kadar olan süreç	36
4.2.2 Osmanlı devleti döneminde Bursa	38
4.2.3 Cumhuriyet döneminde Bursa	43
4.3 Bursa’da Konut Yerleşimleri ve Kentsel Değişim	47
5. BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	51
5.1 Proje Konumu	51
5.2 Proje İçeriği-Tanıtımı	52

5.3 Proje Safhaları	57
5.4 Proje Son Durumu	63
6. BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARİHİ KENT VE KULLANICI KİMLİĞİ ÜZERİNE ETKİLERİ	67
6.1 Bölüm Sonucu	115
7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	121
KAYNAKLAR.....	129
EKLER.....	137
ÖZGEÇMİŞ.....	161

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 6.1 : Cinsiyete göre önceki konuttan memnuniyet durumu.....	82
Çizelge 6.2 : Mülkiyet durumuna göre önceki konuttan memnuniyet durumu.....	82
Çizelge 6.3 : Medeni duruma göre komşular ile görüşme sıklığı.....	89
Çizelge 6.4 : Mülkiyet durumuna göre bölgeye yapılan müdahalenin doğruluk derecesi.....	92
Çizelge 6.5 : Mülkiyet durumuna göre ranta bakış açısı	93
Çizelge 6.6 : Proje memnuniyeti - eğitim ilişkisi	94
Çizelge 6.7 : Proje memnuniyeti - mülkiyet ilişkisi.....	94
Çizelge 6.8 : Proje memnuniyeti - mahallede geçirilen süre ilişkisi	95
Çizelge 6.9 : Proje memnuniyeti - ikamet edilen kat ilişkisi.....	95
Çizelge 6.10 : Mahallede yaşanan süre - ikamet edilen kat ilişkisi.....	95
Çizelge 6.11 : Mahallede oturma süresine göre projeden memnuniyet sebepleri	98
Çizelge 6.12 : Mesleğe göre sitede ikamet edenleri tanıma ilişkisi.....	103
Çizelge 6.13 : Dönüşümden sonra medeni duruma göre komşular ile görüşme sıklığı ilişkisi	104
Çizelge 6.14 : Dönüşümden sonra mülkiyet durumuna göre komşular ile görüşme sıklığı	105
Çizelge 6.15 : Mesleki duruma göre komşular ile görüşme sıklığı	105
Çizelge 6.16 : Cinsiyete göre projeden sonra yaşama uyum sorunu olup olmadığı	107
Çizelge 6.17 : Medeni duruma göre projenin uygunluğu	108
Çizelge 6.18 : Eğitim derecesine göre proje planlamasında kent dokusunun ne derece düşünüldüğünün analizi.....	110
Çizelge 6.19 : Eğitim derecesine göre kent kimliğinin etki derecesinin analizi....	111
Çizelge 6.20 : Mahallede yaşama süresine göre, proje planlamasına bakış açısı analizi	112
Çizelge 6.21: Mesleki duruma göre proje planlamasına bakış açısının analizi.....	113
Çizelge 6.22 : Proje hakkında bilgi verilip verilmediğine göre proje planlamasına bakış açısı analizi.....	113
Çizelge 6.23 : Meslek durumuna göre projenin Bursa'ya etkilerinin analizi	115

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Portakal Çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi.....	9
Şekil 2.2 : Portakal Çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi.....	10
Şekil 2.3 : Tony Garnier-Cite Endustriale Genel Görsel.....	11
Şekil 2.4 : Tony Garnier- Cite Endustriale Genel Görsel.....	12
Şekil 2.5 : Ebenezer Howard-Bahçe Şehir Konsept Planı.....	12
Şekil 4.1 : Bursa'ya genel bakış.	35
Şekil 4.2 : Bursa ili oluşumundaki konumlanma.....	37
Şekil 4.3 : Bursa Emir Han günümüz görüntüsü	38
Şekil 4.4 : Bursa Orhan hamamı, günümüz adıyla Aynalı Çarşı.....	39
Şekil 4.5 : Bursa Orhan Cami	39
Şekil 4.6 : 1880 yılında yapılmış, Tarihi çarşı ve Hanlar bölgesi haritası	41
Şekil 4.7 : Suphi Bey haritası	41
Şekil 4.8 : Bursa Hanlar Bölgesi Genel bakış ve Hanların konumlanması.....	42
Şekil 4.9 : Bursa Atatürk Caddesi, Tayyare Kültür Merkezi.....	44
Şekil 4.10 : Ulucami'nin, Bursa ovasındaki konumu.....	44
Şekil 4.11 : 1957 yılı, Hanlar bölgesi haritası	45
Şekil 4.12 : Bursa ilinde bulunan legal ve illegal yapıların leke analizi	48
Şekil 4.13 : Bursa kentinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin kent genelinde dağılımı ve tarihi merkezinin konumu	49
Şekil 5.1 : Bursa kenti içerisinde proje alanının konumu.....	51
Şekil 5.2 : Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü	52
Şekil 5.3 : Proje öncesi mevcut mahallelerin ve çevredeki merkezi iş alanının (MİA) görüntüsü.....	53
Şekil 5.4 : Proje alanının görüntüsü.....	54
Şekil 5.5 : Proje alanının görüntüsü.....	54
Şekil 5.6 : Proje alanının görüntüsü.....	54
Şekil 5.7 : Proje alanının görüntüsü.....	55
Şekil 5.8 : Proje alanının görüntüsü.....	55
Şekil 5.9 : Proje alanının görüntüsü.....	56
Şekil 5.10 : Doğanbey projesi 1. ve 2. Etaplar vaziyet planı.....	58
Şekil 5.11 : Proje 3 boyutlu perspektif görüntüsü 1. Etap	59
Şekil 5.12 : Proje 3 boyutlu perspektif görüntüsü, 1. Ve 2. Etap	60
Şekil 5.13 : Proje vaziyet planı çizimi	61
Şekil 5.14 : A- B- C- D Blok Kat planları	62
Şekil 5.15 : Proje alanına genel bakış.....	62
Şekil 5.16 : Bloklar arası yıkımı henüz tamamlanmayan bir bina.....	63
Şekil 5.17 : Proje alanına genel bakış.....	63
Şekil 5.18 : Proje alanına genel bakış.....	63
Şekil 5.19 : C Blok mutfak iç görünüş	64
Şekil 5.20 : C Blok mutfak iç görünüş	64
Şekil 5.21 : İç görseller.....	64
Şekil 5.22 : İç görseller.....	64

Şekil 5.23 : İç görseller	64
Şekil 5.24 : Proje alanına genel bakış (Tokinin Bursa kentine Tokadı adlı fotoğraf yarışması, 2.lık ödülü, Egemen Ergin)	64
Şekil 5.25 : Proje alanına genel bakış (Tokinin Bursa kentine Tokadı adlı fotoğraf yarışması, mansiyon ödülü, Tarık Zafer)	65
Şekil 5.26 : Dönüşüm projesi genel görünüm.....	65
Şekil 6.1 : Cinsiyet Faktörü	69
Şekil 6.2 : Medeni Durum Faktörü	69
Şekil 6.3 : Eğitim Durumu	70
Şekil 6.4 : Mesleki Durum.....	71
Şekil 6.5 : Toplam Aylık Gelir Miktarı	72
Şekil 6.6 : İşyeri yakınlığı.....	73
Şekil 6.7 : Mülkiyet durumu	74
Şekil 6.8 : Mahallede yaşama süresi	75
Şekil 6.9 : Konutta yaşayan kişi sayısı	76
Şekil 6.10 : Konutta bulunan 18 yaş altı çocuk sayısı	77
Şekil 6.11 : Dönüşüm projesinden önce mahallede yaşama sebepleri	78
Şekil 6.12 : Dönüşüm projesinden önce yaşanan konut türü.....	79
Şekil 6.13 : Dönüşüm projesinden önce yaşanan konuttaki kat adedi.....	80
Şekil 6.14 : Dönüşüm projesinden önceki memnuniyet durumu	81
Şekil 6.15 : Dönüşüm projesinden önceki memnuniyet sebepleri	83
Şekil 6.16 : Dönüşüm projesinden önceki memnun olmama sebepleri	84
Şekil 6.17 : Dönüşüm projesinden önce mahallede yaşayanları tanıma yüzdesi.....	86
Şekil 6.18 : Dönüşüm projesinden önce komşuluk ilişkileri	88
Şekil 6.19 : Dönüşüm projesinden önce mahallenin en önemli problemleri	89
Şekil 6.20 : Proje hakkında bilgi verilip verilmediği	90
Şekil 6.21 : Proje yerine iyileştirme yapılmasına verilen tepki	91
Şekil 6.22 : Dönüşüm projesi ile ilgili memnuniyet durumu.....	93
Şekil 6.23 : Dönüşüm projesi ile ilgili memnuniyet sebepleri.....	96
Şekil 6.24 : Dönüşüm projesinden memnun olmama sebepleri.....	99
Şekil 6.25 : Dönüşüm projesinden sonra bölgeyi tercih etme sebepleri.....	100
Şekil 6.26 : Dönüşüm projesinden sonra siteye yerleşenleri tanıma yüzdesi	102
Şekil 6.27 : Dönüşüm projesinden sonra komşuluk ilişkileri	103
Şekil 6.28 : Projeden sonra yaşama uyum sorunu olup olmadığı	106
Şekil 6.29 : Projenin eski kullanıcılara uygun planlanıp planlanmadığı	107
Şekil 6.30 : Projenin tasarlanırken kent dokusunun düşünülüp düşünülmediği	109
Şekil 6.31 : Proje kent kimliği ilişkisi.....	110
Şekil 6.32 : Projenin eski kullanıcılara uygun planlanıp planlanmadığı	112
Şekil 6.33 : Projeden Bursa kent manzarasının nasıl etkilendiği.....	114

BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARİHİ KENT VE KULLANICI KİMLİĞİ ÜZERİNE ETKİLERİ

ÖZET

Her bireyin bir kimliği olduğu gibi, bireylerin oluşturduğu kentlerin de birer kimlikleri vardır. Kimlik kavramı canlı olan her organizmanın sahip olduğu, benzerliklerin ve farklılıkların ortaya çıkmasını sağlayan bir kavramdır.

Dönüşüm uygulanan alanlarda yaşayan bireylerin kimlikleri olduğu gibi, içerisinde yaşadıkları kentin, bölgenin hatta mekanların da kimlikleri vardır. Dolayısıyla, kent içerisinde uzun yıllardan beri yer kaplayan yapıları yıkıp yeniden yapma eylemi, ilk olarak bireyleri, sonra bireylerin içerisinde yaşadıkları kenti etkilemektedir.

Bursa kent merkezinde var olan Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali mahallelerinin, içerisinde bulunduğu fiziksel köhneme süreci göz önünde bulundurularak, yerel yönetimler tarafından verilen kararlar dahilinde dönüştürülmesini konu alan tez çalışması, uygulanan projenin, tamamlanmadan önce ve tamamlandıktan sonra bölgede ikamet eden bireyler ve kentin kimliği üzerindeki etkilerini açıklamakta, dönüşüm uygulamalarının uygulandıkları kentler üzerinde yarattıkları etkiyi ortaya çıkartmaya çalışmaktadır.

Dönüşüm uygulanan dört mahalle, sosyal, fiziksel, ekonomik ve kültürel anlamda, belirli sınırlara sahiptir. Bu sınırlar içerisinde, iletişim en üst seviyede yaşanmakta ve Türk kültürünün en önemli faktörlerinden olan komşuluk kavramı daha da anlam kazanmaktadır. Bölge, fiziksel konum itibarı ile ise, Bursa tarihi kent merkezine cephe olan, doku olarak, örüntü şeklinde gelişen yapıların oluşturduğu bir bölge olma özelliği taşımaktadır. Ayrıca bölge, fiziksel köhneleşme süreci içerisine girmiş fakat, alçak katlı yapılaşma sebebiyle Bursa silüeti üzerinde olumsuz etkisi olmayan bir bölgedir.

Dönüşüm uygulamalarının en önemli kriterleri arasında olan, projelerin uygulandıkları bölgeye göre planlamaya sahip olmaları ve uygulandıkları bölgedeki kullanıcıların da sürece dahil olması bu proje açısından irdelenmiş ve projenin başarı oranı ortaya çıkartılmaya çalışılmıştır.

Dönüşüm uygulanan dört mahallede yaşayan bireylerin, dönüşümden sonra hala bölgede yaşamaya devam edip etmedikleri, dönüşümden önceki yaşam tarzlarını sürdürüp sürdürmedikleri, projenin mevcutta yaşayan bireylere uygun planlanıp planlanmadığı ya da, projeye mevcutta yaşayanların sosyal zorluklar çekmemesi ve sosyal strese maruz kalmamaları için ne gibi eklentiler yapıldığı tez çalışmasının odak noktasını oluşturmaktadır.

Ayrıca, dönüşümden sonra ortaya çıkabilecek sosyal sorunlar ve tarihi kent kimliğine sahip olan Bursa kentinin dokusunda, silüetinde ortaya çıkacak olan sorunlar tartışılmıştır.

Pilot çalışmalar dahilinde oluşturulan anket soruları ile, bölgede dönüşümden önce yaşamış ve sonra yaşamaya devam eden bireyler ile anketler ve görüşmeler yapılmış ve proje konusundaki memnuniyet durumları ortaya çıkartılmıştır.

THE EFFECTS OF BURSA DOĞANBEY URBAN REGENERATION PROJECT ON THE IDENTITY OF HISTORICAL CITY AND ITS DWELLERS

SUMMARY

The residential stock has begun to insufficient as labor class moved to cities with the industry revolution. Urban regeneration projects emerged in order to prevent unhealthful built environment. It is aimed to present more liveable environment to cities and people as well as finding solutions to current problems with the these projects.

As all individual has an identity, cities that are constituted by individuals have it too.

As a term, identity that all organism have it and reveals similarities and differences between.

Cities, districts and even spaces have an identity as well as individuals who lives at urban regeneration project areas.

Thus, reconstruction of buildings which placed in a city for many years affects individuals primarily then the city where people live in.

This thesis aims to research the effects of the urban regeneration project (that is decided by local government with considering the physical corruption of the areas) on the dwellers who live before and after the project applied at the central districts of Bursa as Doganbey, Kiremitci and Kircaali and the effects on the identity of the city.

These four districts have boundries in terms of social, physical, economical and cultural life. In this boundry, relations are being lived at the highest level and neighbourhood which is one of the most significant facts in Turkish culture has becoming more meaningful.

More over, the mentioned districts located nearby the historical city center of Bursa and has a random pattern that buildings added in time. They are in a physical corruption process but they do not have an negative affect on the silhouette of Bursa because of its low-rise costruction.

Bursa Doganbey urban regeneration project has placed nearby the historical caravanserai area.

Therefore it should have more specific design criterias than a standart regeneration project. The history of the city center goes to establish of the Ottoman Empire. This shows, experiences of a city deepen as the history of the city goes back further. As the spent time in a city lenghten traces of citizens deepen too.

Hence cities gain their identity by people, time and changing terms.

The most significant criteria at regeneration projects is suitability of the concept to the users of the area. Because from the first appear of the notion, user satisfaction has became the most important fact for the success of projects.

The sustainability of the dwellers who lives before the project and their happiness after the project applied are the crucial point for the achivement of projects. The happiness of citizens is essential for the peace of a city. When individuals become happy where they live in, they feel more belong to and reflect to places and spaces. After years where urban regeneration areas realized places has became desolate and lack of identity. It should not be ignored that the reason for this is planning unsuited and irrelevant projects for users of areas.

In the light of all these informations the Bursa Doğanbey urban regeneration project is researched and via the surveys and interviews with the initial and recent dwellers, the success rate of the project is tried to be examined.

Bursa Doganbey regeneration project has changed the corrupted and 2-3 floored private masonry housed area to 22-23 floored apartmants area. This situation has begun to cause social stress for both the city and the citizens who lives there. Because the people who have strong interaction with streets are given to high-rise floors by lot thus their relation with streets is suspended. The people that live neighborhood in maximum level has suffered with moving to highrise bloks.

Therefore it can be seen that, the old dwellers who continue to live after the project could not sustain their old lives. When individuals can not setup a correlation with places they can not reflect their identity to spaces. This situation cause loss of identitiy of spaces not in short term but in long term. Beside individuals, cities also affected from the applied regeneration projects. Because cities gain identity through citizens and their history. Cities begin to change identitiy when there is harm to these two fact.

The urban project that is places nearby historical city center should be planned as respecting to historical patterns and the effects of the rising noise, air and traffic pollution with this project should be minimized as much as can be. On the other hand Bursa Doganbey regeneration project aims to create over - loaded capacity density with high-rising buildings and without respecting to historical pattern.

In the scope of the study, one of the most important criterias of regeneration projects ; contribution of dwellers to the projects and unique planning according to characteristic of the area is examined and its success is evaluated.

In the studied four districts where regeneration process applied, the changing of life-style for the dwellers , whether they still live there or not, suitability of the project to the present dwellers and what kind of additions has been made to the project in order to prevent social difficulties and social stress are the main focal point of this research study.

Consequently, possible social problems after the regeneration and negative effects of the new constructions on the historical city of Bursa silhouette and its pattern are discussed. In this situation, one of the most important values of the city of Bursa ; historical pattern and silhouette is being affected in a negative way. In the scope of this thesis the effect and the impact of the urban regeneration project in the heart of historical city to city of Bursa is tried to be examined.

By surveys that are prepared in the scope of pilot studies, interviews are conducted with the dwellers who live before and after the regeneration and their satisfaction from the urban regeneration projects are revealed.

The reason for dwellers to live in this area is the closeness to their works and it is in downtown.

The dwellers own their properties as a heritage from their families or they are dwelling for low rents. Before the regeneration, the most disturbing fact is the old, corrupted and demolished structure of buildings for the people.

Most of the dwellers live here since they born. Before the regeneration, even their houses was old , people say that they were happy because they were a owner of a house. Further more, they knew almost everybody in the neighbourhood and they were interacting with each other everyday.

The users state that they were not shown any visuals about the project and the new constructions are too high therefore they are very anxious about the situation. But despite this they state that the regeneration project is a right decision for their area. They say they are happy about the project except its highrise constitution but they own a new flat.

After the regeneration users indicate that they do not know anyone at the developments and lost their neighbourhood relationships. The users state that they were living in a 1-2 floored garden house and moved to 22-23 floored apartments hence they could not sustain their prior life. When their opinion asked about the city they say the silhouette is not affected that much.

In consequence , the public of the area was happy about their old life as well as the new situation after the urban regeneration project applied and they do not have any problem in accordance to the new environment.

The people who live in the regeneration area, have two opposite ideas. First one is, the satisfaction before the regeneration project and the second one is the satisfaction after the regeneration project. They are glad from the two situations. This shows us, the outcomes of the regeneration project can be seen after all the dwellers move into the project area.

1. GİRİŞ

Osmanlı Devletinin ilk başkenti olan Bursa, birçok yenilenme projesine ev sahipliği yapmaktadır. Fakat bunlardan en önemlisi Bursa kent merkezinde gerçekleştirilen Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesi olmuştur.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, Bursa tarihi kent merkezinin yakın çevresinde bulunmaktadır. Bu alan Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali olarak adlandırılan 4 mahalleyi kapsamaktadır. Bu mahalleler Bursa'nın en çok göç alan mahalleleri olmakla birlikte farklı kültürlere ev sahipliği yapmakta olan mahallelerdir. Bu bölge fiziki olarak yaklaşık 2-3 katlı müstakil kâgir konutların yer aldığı, komşuluk ilişkilerinin çok yoğun olarak yaşandığı ve konum itibari ile Bursa ili içerisinde, kent merkezine ve ana ulaşım akslarına yakınlığı ile tanınan bir bölgedir. Belirli sebepler dâhilinde Doğanbey projesine kadar değişim, dönüşüm, tekil yenileme gibi aktivitelere girişilememiş, bölge iyice kendi haline bırakılmış ve eskime - çöküntüleşme süreci içerisinde girmiştir.

Projenin uygulanacağı alanda bulunan konutlar, oturanların bakım yapamaması gibi sebepler yüzünden fiziksel nitelikleri itibari ile çöküntü bölgesi oluşturmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesine karar verirken, çöküntü bölgesi olmasını en önemli ölçütlerden biri olarak belirlemiştir.

Doğanbey projesi ile hem bölgede yaşayanlar için hem de bölgede yaşamak isteyenler için yeni bir konut alanı yaratılacak ve bu konut alanları çeşitli büyüklüklerde olup birçok kesime hitap edecektir.

Doğanbey kentsel dönüşüm projesini araştırma sebepleri, projenin kent merkezindeki konumu sebebiyle bölgede artacak kişi sayısı ve bu kişi sayısına bağlı olarak oluşan trafik, ses, gürültü kirliliklerinin Bursa kent merkezinde bulunan tarihi doku ve hanlar, camiler, hamamlar ve bedesten üzerinde ne gibi etkileri olduğunu ve olacağını belirlemektir. Ayrıca en fazla 2-3 katlı müstakil konutlarda yaşayıp, kendilerine has yaşam tarzları olan bölge sakinlerine verilecek olan yeni konutların, kullanıcı - mekân ilişkilerini ne derece sağlayabileceği de Doğanbey Projesini araştırma sebeplerindendir.

1.1 Amaç ve Kapsam

Bu çalışma; Bursa tarihi kent merkezinde bulunan Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali adlı dört mahalle sınırları içerisinde tasarlanıp inşaa edilen Doğanbey adı verilen toplu konut yerleşimini ve bu yerleşimde yaşayan kullanıcıları kapsamaktadır.

Bu çalışma ile amaçlanan şey, Bursa tarihi kent merkezinde oluşturulan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesinin, tarihi kent kimliği ve kullanıcılar üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerini araştırmaktır. Bu sayede elde edilen bilgiler, toplu konut uygulamaları yapılırken kullanılan yöntemleri ve bu yöntemlerin mevcut kent dokusuna ve kent sakinlerine hitap derecesini ortaya çıkartacak ve tezin odak noktası olan projenin başarı derecesini ortaya çıkartmaya çalışacaktır.

1.2 Yöntem

Bu çalışmada nitel ve nicel araştırma teknikleri elde edilecek sonuçların güvenilir olması açısından bir arada kullanılmış ve elde edilen veriler bu sayede iç içe geçirilip harmanlanabilmiştir. Nitel araştırma tekniği, bölgeyi ve kullanıcıları tanımaya - tanıtmaya ve anlamaya öncelik vermektedir.

Nitel araştırma tekniği, çalışmada üç şekilde kullanılmıştır.

Derinlemesine bir literatür çalışması yapılmıştır. Dönüşüm sürecinde kentlerde ve konut yerleşimlerinde meydana gelen mekânsal, sosyal ve kültürel değişimin incelenebilmesi amacıyla yerli ve yabancı literatür araştırmaları ve daha önce konu ile ilgili yapılmış doktora ve yüksek lisans tezleri ve ilgili belediyelerden elde edilen bilgi, belge ve raporlardan faydalanılmıştır.

Bursa'da mekânsal, sosyal ve kültürel dönüşümü ortaya koyabilmek amacıyla, Bursa Tarihi Koruma Kurumundan elde edilen bilgi, belge ve raporlardan yararlanılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Osmangazi ilçesi kent merkezi ve inşa edilen konut yerleşiminde, mekânsal değişim, oluşum ve oluşturulan mimari yapı hakkında ve kişilerin var olan yaşam tarzları ve yeni oluşturulup sunulan

yaşam tarzı hakkında bilgi edinebilmek amacıyla ekonomik, sosyal ve kültürel durumlarının incelenmesine ilişkin gözlemler yapılmıştır.

Nicel araştırma tekniği ise; çalışmada farklı zamanlarda gerçekleştirilen anket çalışmaları olarak gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede 2012 Haziran ayından başlanarak 2013 Mart ayına kadar pilot çalışmalar adı altında soru içeriklerini belirleyebilmek amacıyla mini anketler gerçekleştirilmiştir. Daha sonra bu pilot çalışmalar sayesinde oluşturulan, konut yerleşimindeki insan – mekan - kent ilişkilerini belirleyebilmek ve bu ilişkilerin kentin kimliği, mimari kimlik ve kullanıcılar üzerindeki etkilerini ortaya çıkartabilmek adına 102 kişiyle bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasıyla, Bursa kent merkezine yakın olan Doğanbey bölgesindeki dört mahallede yaşayan kişilerin önceki yaşam tarzlarının ve şimdiki yaşam tarzlarının birbirlerinden farklı olup olmadığı, oluşturulan anket soruları ile tarihi bir kimliğe sahip olan Bursa iline yapılan toplu konut uygulamasının, kent ve kişiler üzerindeki etkileri analiz edilmeye çalışılmıştır.

Gözlemlerde elde edilen bilgiler ile nicel araştırma tekniği olarak kullanılan anket çalışmalarından elde edilen bilgiler, ilgili kişilere aktararak, bu kişilerin konu ile ilgili bilgileri ve düşünceleri ile sentezlenmiş ve güvenilir bir sonuç elde edilmeye çalışılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm kavramı; uygulanmaya başlandığı tarihten günümüze kadar çeşitli tanımlamalar dâhilinde barındırdığı anlamı gelişerek ve değişerek ifade etmeye çalışmıştır. Aşağıda konusunda uzman farklı kişilerin yapmış olduğu tanımlamalara yer verilmiştir.

Kelime anlamı olarak; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, transformasyon” demektir (Türk Dil Kurumu Sözlüğü, 2013).

Kentsel sorunlara çözüm bulabilmek amacıyla, değişime uğramış bir bölgenin fiziksel, çevresel, ekonomik ve sosyal koşullarına çözüm sağlamayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir (Thomas, 2003).

“Zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıklı/sıgırmayan ya da potansiyel arsa değeri üstyapı değerinin üzerinde seyreterek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemidir” (Özden, 2008: 44).

Kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır (Lichfield, 1992).

Kentin çöküntü bölgesi haline gelmiş, tahrip olmuş alanlarında, sürekliliği sağlamak ve daha yaşanabilir ve sağlıklı bir çevre yaratmak için gerçekleştirilen eylemler bütünü olarak da tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, bir diğer tanımla, bir kentsel alanın ekonomik canlılığının korunması ve artırılması, ayrıca dış yatırımları çekebilmesi için, eskimiş kentsel alanların çekiciliğini ve cazibesini arttıracak uygulamalardır (Keleş, 2003).

Kentsel dönüşüm sadece fiziksel bir yenilenmeyi ya da değişimi değil, ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda da derinlemesine değişim ve gelişimi içeren bir kavram olarak da tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm çok mekanlı, çok aktörlü, çok stratejili bir süreç olarak yerel ve küresel arasındaki çatışmanın yansıması şeklinde ortaya çıkmaktadır (Yücel ve Aksümer, 2011).

Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları, eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yöntemdir (Donnison, 1993).

Kentsel dönüşüm, sürdürülebilir, sağlıklı, yaşanabilir ve çağdaş kentlerin oluşturulması amacını taşımaktadır ve bir yerleşim alanının fiziksel, ekonomik ve sosyal olarak yeniden üretilmesidir.

Tüm dünyada yapılan dönüşüm uygulamaları, yaşanan savaşlar sonrası, yıkılan ve harap olan kentlerin, yeniden yapılandırılması amacıyla, genellikle düşük gelir gruplarının yaşadığı çöküntü alanlarını temizlemeye ve kentleri o alanlardan arındırmaya yöneliktir. Dönüşüm, genellikle devlet destekli ve konsept olarak konut ağırlıklı başlatılan kentsel yenileme projeleri şeklinde yapılmaya başlanmıştır. 19.yüzyılın ikinci yarısında endüstrileşen ve bu sebeple göçe maruz kalan kentlerin hızla artan nüfuslarını barındırmak üzere inşa edilmiş olan mahallelerin iyileştirilmesine yönelik gerçekleştirilen iyileştirme ve sağlıklaştırma uygulamaları şeklinde devam etmiştir. Daha sonra ise, endüstri kentlerinin bozulmaya yüz tutmuş tarihi dokularının korunmasına ve düzenlenmesine yönelik gerçekleştirilen kentsel koruma yaklaşımlarına uzanan çok geniş bir süreci takip etmektedir. Ancak günümüzde, çöküntüleşme sürecine girmiş düşük gelir gruplara ait mahallelerin, yenilenmesi ve tarihi dokunun korunması, artık çevresel koruma ve iyileştirme ile birlikte, ekonomik ve sosyal gelişimi ve dönüşümü de kapsayan, kapsamlı kentsel dönüşüm stratejileri bağlamında bütünleşik hale getirilmişlerdir (Kocabaş, 2006).

Kentsel dönüşüm ile ilgili ortaya koyulan yaklaşımların çoğu, dönüşümün sadece fiziksel yenileme eylemi olmadığını, dönüşümde sağlanacak başarı oranının, bölgedeki ekonomik canlılığın ve sosyal bütünleşmenin ne derece gerçekleştirilebildiği ile ilgili bir durum olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşümle ilgili yaklaşımlar, dönüşümün altı temel kriteri yerine getirmek amacıyla gerçekleştirildiğini ifade etmektedir. Bu kriterler; kentleri çöküntü bölgelerden

temizleyerek, kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak, tarihi dokuları koruyarak tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamaktır. Ayrıca, kentlere yeni vizyon oluşturarak, ekonomik yaşamı canlandırmak, kentsel yaşam kalitesini arttırmak, kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek ve proje sürecine her ölçekte ilgili kullanıcıların katılımını sağlayarak projeyi daha uygulanabilir kılmak olarak ifade edilmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Dünya kentlerindeki dönüşümü gerektiren nedenler, ülkenin sahip olduğu özelliklere bağlı olarak değişim göstermektedir. Bu özellikler; ülkelerin gelişmişlik aşamaları ve küresel sistemle olan entegrasyon düzeyleridir. Tüm bu farklılıklara rağmen kentsel dönüşümü gerektiren nedenler sabittir ve bu nedenleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (Polat, 2005: 13-24; Yerebasmaz, 2006: 9; Çağla, 2007: 42-45 ve Elgin, 2008: 5).

Demografik değişim,

Fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimi,

Makro- ekonomik değişimler,

Teknolojik değişimler,

Politik değişimler,

Sosyo-kültürel değişim (Kara ve Görün, 2009).

Dönüşüm uygulamaları; bir kentsel alanın tüm koşullarının detaylı analizi ile oluşturulmuş, dönüşüm yapılacak alanın çevresel koşulları, ekonomik durumu, sosyal yapısı ve fiziksel dokusuna yönelik, aynı zamanda bölgeye ait nitelikleri dikkate alan, güvenilirliği açısından sayısal verilere dayalı ve net bir şekilde belirlenmiş hedefleri içeren disiplinler arası bir çalışmanın ürünü olmalıdır. Dönüşüm uygulamaları, bölgede var olan problemlerin, pozitif bir tavır içinde çözümlenmesine yönelik, kapsamlı bir uygulamanın ürünü olarak, sürdürülebilir gelişmenin hedefleriyle geliştirilen bir strateji ile yürütülmelidir. Bölgedeki arazinin içeriğinin, doğal, insani, ekonomik ve kültürel kaynakların ve bölgeye etki eden tüm iç ve dış etkenlerin bölgenin doğal yapısı üzerindeki etkisi izlenmeli ve bölgede oluşan değişim gözlemlenmelidir. Gerekli görüldüğü takdirde, tüm paydaşların yasal hakları düzenlenerek, araştırma ortamında, tüm aktör ve paydaşların, yerel toplulukların, kent ve ulusal yönetimin, yatırımcıların,

ekonomik kaynakların ve çevresel organizasyonların küresel ölçekten yerele tüm seviyelerde katılımını içeren bir nitelik göstermelidir.

Dönüşüm uygulamalarının karar aşamasında oluşturulan plan ve programların, projenin ilerlemesi sırasında, değişen ihtiyaçlar ile birlikte revize edilmesi gerekliliği unutulmamalıdır. Dönüşüm projesi oluşturulurken belirlenen hedefler net bir şekilde belirlenmeli ve ana programda değişim olması durumunda bile denge sağlanabilmelidir (Roberts, 2000 ve Couch, 1990).

Kentsel dönüşüm konusunda yazılanları desteklemek ve Türkiye ve dünyada bu kavramın ne derece paralel gittiğini gözlemleyebilmek amacı ile dünyadan ve Türkiye’den birer kentsel dönüşüm projesi örneği verilmiştir.

Kowloon Kentsel Dönüşüm Projesi, Hong Kong

Proje Hong Kong, Kowloon bölgesinde, konut sorununa çözüm üretebilmek ve istihdam sağlama amacıyla gerçekleştirilmiştir. Dönüşüm modeli olarak, Kentsel yeniden yaratma uygulanmıştır. Hükümet tarafından finanse edilen projede, aktörler; diğer kamusal kurum ve kuruluşlar (yerel yönetimler), özel kurum ve kuruluşlar, tasarımcılar, denetimciler, uygulamacılar ve kullanıcılarıdır.

Kamu yönetimli liderlik modeli ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir.

Projenin amacı; yoğun nüfus için ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan elverişli mekanlar üretmek ve bölgenin kamulaştırılmasıdır.

Planlama sürecinde bölge 3 bölüme ayrılmış ve proje 3 etap şeklinde gerçekleştirilmiştir.

Planlamaya uygun bir şekilde; tasarım, sade, esnek, tekrara dayalı, bölge ve ülke sosyoekonomik ve kültürel gerçeklerine uyumlu şekilde gerçekleştirilmiş ve minimum alanlarda konut çözümü şeklinde gelişmiştir.

Sonuç olarak;

Yeni yerleşim alanları ile kentin konut kapasitesi artırılmıştır.

Konutlar, farklı büyüklüklerde tasarlanmış ve farklı kesimlere hitap edebilmiştir.

Yerleşmeler, beraberinde sosyal donatı alanlarını da getirmiştir.

Fakat Kowloon bölgesinin, kentle olan entegrasyonu, fiziksel ve sosyal açıdan istenildiği düzeyde gerçekleşmemiştir (Işıkkaya, 2008).

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

“Portakal Çiçeği Vadisi, yıllar önce mülkiyetin büyük bir bölümü, kamunun elinde olan; ancak belli bir bölümü yeşil, diğer bölümü ise iskana müsait olmayan bir kentsel alan kullanımında iken, çeşitli yönetimlerce (belediye-bakanlık) getirilen planlama kararları sonucunda, birtakım imar hakları alarak kentsel arsaya dönüşmüştür” (Göksu, 1994).

Proje kentsel yeniden yapılandırma ve sağlıklılaştırma dönüşüm uygulaması şeklinde gerçekleştirilecektir. Proje için kamu ve özel sektör ortaklığı ile uzun vadede ödenecek fonlar şeklinde bir finansman planlanmıştır.

Kısaca proje ile Ankara'daki sağlıklısız yapılaşmalar temizlenerek, bölgeye kentsel standardı yüksek bir alan kazandırmak amaçlanmış ve belirlenen planlama yöntemleri ile birlikte, finansman sağlanması ve mülkiyetin toplulaştırması amaçlanmıştır.

Yapılacak olan konutlarda mevcut yaşayanların yaşamaya devam etmesi kararının dışında, en önemli konu, vadinin en az %70'inin yeşil alan olması konusunda verilen karardır.

Proje alanının sadece vadi ile sınırlı kalmaması gerektiği, yakın çevresi ile de bütüncül bir planlama yaklaşımı düşünülmesi gerektiği de planlama kararları arasındadır.

Sonuç olarak, bölgedeki mevcut kullanıcıların bölgede kalması sağlanmıştır. Proje ile alana, sosyal donatı alanları kazandırılmıştır. Fakat Portakal Çiçeği Vadisi üzerinde yapılan araştırma sonuçlarına göre; alanın bugünkü mevcut durumu ile kent parkı olarak kent halkının rekreasyonel ihtiyaçlarını karşılamadığı görülmüştür (Uslu ve Yetim, 2006).



Şekil 2.1 : Portakal Çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi (Uslu ve Yetim, 2006).



Şekil 2.2 : Portakal Çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi (Url – 1).

Bu açıdan bakıldığında dönüşüm kavramı, kenti geleceğe hazırlayan ve her daim ayakta durmasını, eskimemesini sağlayan bir kavram olarak çok masum görünmektedir. Fakat dönüşüm- değişim- yenileme gibi konularda verilen kararlar, hem kentin hemde kenti oluşturan birimleri kullanan bireylerin ilişkilerini yakından etkilemektedir. Alışlagelmiş yaşam tarzı ve kent imgeleri, bu kararlar bünyesinde düşünülmemektedir. Dönüşüm uygulamaları, yık- yap mantığı ile hareket edildiği takdirde masum felaketler olarak tarihe geçmektedirler. Bu sebeple dönüşüm uygulamaların hedefleri ve amaçları iyi belirlenmeli, kentin ve kullanıcıların ihtiyaçları detaylıca düşünülerek karar verilmelidir.

Kentsel Dönüşüm ile amaçlanan şey,

- İşlevini yitirmiş mekanların yeni fonksiyonlar kazandırılarak fiziksel ve sosyal açıdan dönüştürülmesi,
- Kent içindeki niteliksiz sağlıksız ve kaçak yapılaşmış ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların yenilenmesi,
- Doğal afetlerden etkilenecek yapıların sağlamlaştırılarak farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi,
- Kentsel işlevlerin doğru tanımlanarak bir plan çerçevesinde belirlenmesi ve dönüştürülmesi,
- Kentsel alt yapının bu gelişim süreci içinde yenilenmesidir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkış tarihi 19. Yüzyıldır. Avrupa’da meydana gelen kentsel büyüme hareketleri neticesinde, kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen, bazı bölgelerin yıkılıp-yeniden yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır.

19. yüzyılda gerçekleştirilen dönüşüm uygulamaları iki farklı temele dayalıdır.

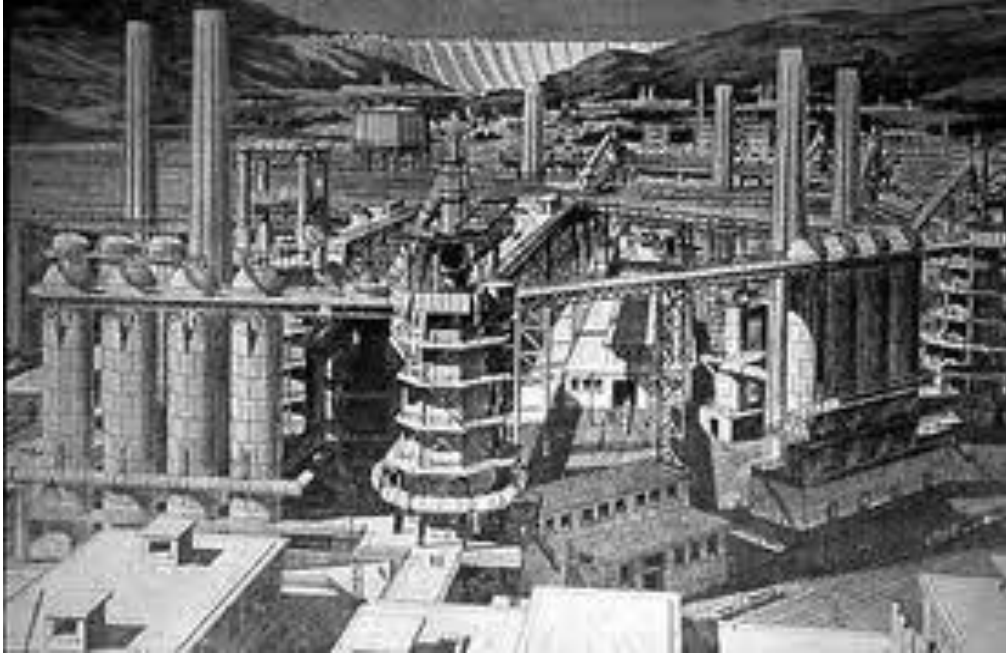
1851’de İngiltere’de çıkarılmış olan sosyal konut politikaları ve iyileştirme çalışmaları,

1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann’ın kamulaştırma, yıkarak geniş alanlar açma ve yeni alanlar yapma şeklindeki kentsel yenileme stratejileridir (Gürler, 2003).

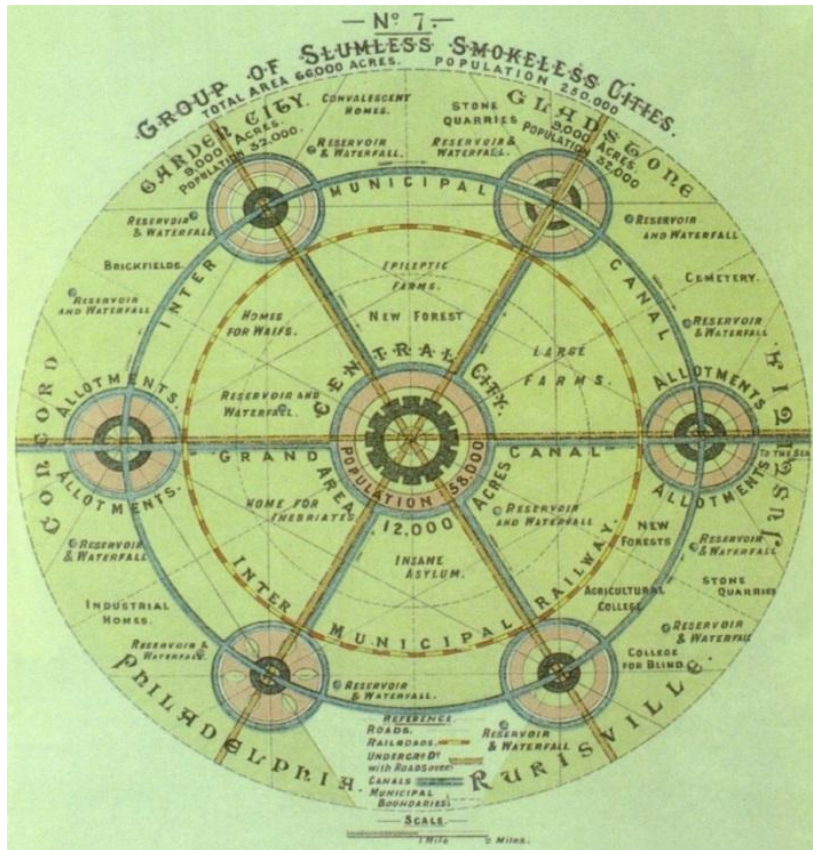
Endüstri Devrimi ile birlikte göç alan kentlerde sayıları hızlıca artan işçi sınıfının, kötü yaşam koşullarından etkilenen mimarlar ve düşünürler tarafından oluşturulan ütöpik akımlar sonucunda oluşturulan Tony Garnier’in “Endüstri Kenti”, Ebenezer Howard’ın “Bahçe Şehir” fikri gibi bazı projeler, kentsel dönüşüm uygulamalarının ilerlemesini hızlandırmıştır (Dostoğlu, 1986).



Şekil 2.3 : Tony Garnier-Cite Endustriale genel görsel (Url – 2).



Şekil 2.4 : Tony Garnier- Cite Endustriale genel görsel (Url – 3).



Şekil 2.5 : Ebenezer Howard-Bahçe Şehir konsept planı (Url – 4).

Dünyadaki kentsel dönüşüm yaklaşımları, ulusalcı yaklaşımdan küreselleşmeyi destekleyen amaçlar doğrultusunda ilerlemeye başlamıştır. Kentsel dönüşüm yaklaşımlarını dört ana grupta incelemek mümkündür (Gürler, 2003).

• **Modernizm ve kentsel yenileme (1910-1940):** Endüstri devrimi ve sanayileşme, kentte, sanayi faaliyetlerinin yoğun olarak yer almaya başlamasına ve bu sebeple kentlerin var olan fiziki ve sosyal yapılarının değişim göstermesine neden olmuştur. Kente gelen yeni kullanım biçimlerinin doğurduğu ihtiyaçlar doğrultusunda, yeni düzenlemeler yapılmaya başlanmış, sanayi alanlarının yakınlarına yoğun bir şekilde artış gösteren işçi nüfusun barınabileceği konut alanları inşa edilmeye başlanmıştır. Fakat işçi sayısındaki artışa bağlı olarak maliyetlerin artması sebebiyle, konut büyüklükleri ve kalite standartları düşürülmüş, sağlıksız ortamlar oluşturulmuştur (Yiğitcanlar, 2011 ve Uyan, 2008).

“Birinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, Fordist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, 1910’larda tek merkezli ideal kent planlama, 1920’lerde tarihi miras kaygısı taşımayan yenileme uygulamaları, 1930’larda işlevsel olarak bölgeleme ve koruma kavramları öne çıkmıştır” (Dostoğlu ve Polat, 2007).

• **Endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon (1940-1960):** “İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, kapitalist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, sermaye birikimine ve bölgesel endüstriye bağlı kentsel gelişim nedeniyle, merkez dışına taşınarak boşalan kent içi endüstri alanlarının rehabilitasyonu ve sosyal konut programları önem kazanmıştır” (Dostoğlu ve Polat, 2007).

Endüstri devrimi ile hızlıca yapılan ve sonucunda da çöküntü bölgeleri oluşturulan konutlar yerine sosyal konut yapımını öneren politikalar ortaya çıkmış ve uygulanmıştır (Kocabaş, 2006 ve Uyan, 2008).

• **Post - modernizm ve kentsel yeniden canlandırma (1960-1980):** İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra neredeyse tüm Batı Avrupa ülkeleri, oluşturulan çöküntü bölgelerinden, kentleri temizleme ve yenileme uygulamalarıyla köhnemiş konut alanlarında oluşan problemlere çözüm bulmaya çalışmıştır. 1960’ların sonunda kentleri çöküntü bölgelerden temizleme uygulamaları yerlerini koruma ve sağlıklılaştırma kavramlarına bırakmıştır (Couch, 1990 ve Uyan, 2008).

• **Endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans (1980-Günümüz):** 1980 yılına gelindiğinde Kentsel Rönesans adında yeni bir kavram ortaya çıkmıştır ki, bu kavramla birlikte artık sadece fiziksel dönüşüm yapmak değil, dönüşüm uygulanacak olan bölgedeki sosyal, kültürel ve fiziksel sorunların çözülmesi de amaçlanmaya başlanmıştır (Andersen, 2004).

“Yerel yönetimler parçacıl projelerle kentsel dönüşümü yönlendirmeye başlamış, dönüşümün amacı kamu yararından, ticarileşme ve maksimum kar elde etme amacına kaymıştır ”(Newman, 2004 ve Dostoğlu, 2007).

Yukarıdaki paragraflardan da anlaşılacağı üzere, kentsel dönüşüm uygulamaları sanayileşme ile başlayıp, küreselleşmeye kadar süregelen bir süreçtir. Fakat günümüzdeki anlamıyla kentsel dönüşüm uygulamalarının temelleri II. Dünya Savaşından sonra Amerika ve Avrupa kentlerinin yeniden üretimi ile ortaya çıkmış ve günümüze kadar değişerek ve gelişerek gelmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramının dünya genelinde gelişimini inceledikten sonra Türkiye’de eş zamanlı gelişip gelişmediğini ve ne derece paralellik gösterdiğini görebilmek için bir sonraki bölümde Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili bilgilere yer verilmiştir.

2.1.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm

Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, yerel koşullar ve küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu sayede dönüşüm uygulamaları sadece fiziksel müdahaleler olma tanımının dışına çıkmış ve sosyo – ekonomik boyutları da içeren bir hale gelmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel süreçlerini incelemenin amacı; süreç ve pratikteki dışsal etmenlerin ulusal ve uluslararası rolünü belirlemektir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Türkiye’de dönüşüm hakkındaki planlama süreçleri 4 dönem altında incelenebilir:

1920 - 1950 arası dönemde dönüşüm uygulamaları,

1950 - 1980 dönemde dönüşüm uygulamaları,

1980 – 2000 dönemde dönüşüm uygulamaları,

2000 ve sonrası dönemde dönüşüm uygulamaları’dır.

1920 – 1950 arası dönemde Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları: Bu dönemde, Cumhuriyet rejimi ile birlikte, kent mekanlarında arazi kullanım değişiklikleri, kamulaştıma, yıkıp yeniden yapma gibi imar faaliyetleri gerçekleşmiştir.

1950 - 1980 dönemde Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları: 1950’lerde dünya çapında meydana gelen ekonomik büyümeler Türkiye’yi de etkilemiştir. Sanayi kentlerinin oluşumu hızlanmış ve bu durumküyden kente göç faktörünü

beraberinde getirmiştir. Yoğun yaşanan göçler ile birlikte, kentleşme kavramı hızlanmıştır. Kentlerin çeperlerinde kalan boş, kırsal alanlar, kent mekanları haline gelmeye başlamıştır. Altyapı yetersizliği nedeniyle, göç ile gelen nüfus, kendi konutunu üretme çabası içerisine girmiştir ve ilk gecekondu oluşmaya başlamıştır. Yerel yönetimler bu duruma karşı çözüm arayışlarına girmişlerdir. Göç ile gelen nüfus, elde ettikleri gelir, işteki konum, ulaşım olanakları sayesinde, sanayi çeperlerinde oluşan konut alanlarında veya apartmanlaşan gecekondu bölgelerinde ikamet etmeye başlamıştır (Osmay, 1999). Ekonomik gelişmelere bağlı gelişimin gözlemlendiği 1950 – 1980 tarihleri arasında, yerel kararların hakim olduğu, tarihi mirası dikkate almayan yenileme hareketleri gerçekleştirilmiştir.

1980 – 2000 dönemde Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları: 1980’lerden sonra hem gecekondu hem de kent merkezindeki eski konut alanları apartmanlaşarak dönüşmüştür. Dışa açılan Türk ekonomisi, uluslararası pazarlara üretim yapmaya başlayınca, büyüme eğilimi gösteren sanayi kuruluşları kent dışında konumlanmaya başlamış, küçük ölçekli üretim birimleri kent içindeki tarihi merkezlerde konumlanmaya devam etmiştir. Kent çeperinde bulunan sanayi kuruluşlarının yakın çevresinde, bir kısmı ruhsatsız olan konut alanları oluşmaya başlamıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). Kent içindeki küçük üretim birimlerini işleten kesimde, işyerlerine yakın yerlerdeki konut alanlarında ikamet etmeye devam etmişler ve zamanla bu bölgeler çöküntü bölgeleri haline gelmiştir. Diğer taraftan, kooperatif ve yönetimlerin işbirliği ile farklı gelir grupları için toplu konutlar yapılmaya başlanmıştır. Ayrıca, bu dönemde yasadışı gerçekleştirilen gecekondu da yaşayan gereksinim sahiplerine sosyal konut sunamayan devlet yasadışı yapılaşmalar için af yasaları çıkartmıştır. 1980 sonrası yenileme, koruma, iyileştirme ve soylulaştırma gibi dönüşüm uygulamaları tüm Türkiye’de gerçekleştirilmiştir.

2000 ve sonrası dönemde Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları: ‘‘2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır’’ (Ataöv ve Osmay, 2007: 68).

‘‘Bu dönemde sosyo-ekonomik rehabilitasyon ve turizm amaçlı yeniden canlandırma faaliyetleriyle, gecekondu bölgelerinin nitelikli konut alanlarına

dönüştürülmesini içeren konut odaklı uygulamalar önem kazanmıştır’’ (Dostoğlu ve Polat, 2007).

Türkiye’de dönüşüm uygulamalarının tarihsel gelişiminde görülmektedir ki, dört dönemde de, göç faktörü bulunmakta ve uygulama niteliği farklı olmakla birlikte, göç olgusuna karşı geliştirilen politika kararları alınmaktadır. Dört dönemde de, iş gücünün kentlere gelmesi ile birlikte, kent mekanları dönüşmeye başlamıştır. 1920’lerde yetersiz konut stoğu sebebiyle artan gecekondü sayısı, sonraki dönemlerde, ruhsatsız konutların yanında ruhsatlı kentsel alanların meydana gelmesine sebep olmuştur.

Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı paralellik göstermemekle birlikte, görülmektedir ki, kentsel dönüşüm uygulamaları, uygulandığı bölgedeki ihtiyaç ve gerekliliklere göre farklılık göstermektedir.

2.2 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Yöntemler

Bir alana kentsel dönüşüm uygulamak için o alanın tam olarak ihtiyaçlarını doğru tespit etmek gerekir. Dönüşüm uygulamaları var olanı koruma, iyileştirme, canlandırma, var olanın yerine daha iyisini inşa etme gibi farklı konseptlerde planlanıp, uygulanabilir. Aşağıda kentsel dönüşüm sürecinde uygulanabilen yedi adet yöntem incelenmiş ve kısaca açıklanmaya çalışılmıştır.

2.2.1 Kentsel koruma (Preservation - Conservation)

2.2.2 Kentsel iyileşme - sağıklaştırma (Rehabilitasyon)

2.2.3 Kentsel yenileme – yenilenme (Renewal)

2.2.4 Kentsel yeniden canlanma - canlandırma (Revitalization)

2.2.5 Kentsel yenileşme (Renaissance)

2.2.6 Kentsel yeniden oluşum (Regeneration)

2.2.7 Soylulaştırma (Gentrification)

2.2.1 Kentsel koruma (Preservation - Conservation)

Koruma, taşınmaz kültürel ve doğal varlıkların, kanunlar çerçevesinde sahip oldukları özelliklerin muhafaza edilmesidir (Sayan ve Çavdar, 2003).

Kentin sosyal ve ekonomik koşulları, kültürel değerleri, fiziksel yapısı, yaşanan değişim ve gelişim sebebi ile bir süreklilik içerisinde ve bu değerlerin yok olmasının engellenmesidir (Gülersoy, 1997).

Kentsel koruma genel olarak; tarihsel geçmişi olan kentlerin, mevcut doğal, tarihsel ve kültürel değerlerini gelecek nesillere aktarabilmeyi amaçlayan bir dönüşüm stratejisidir.

Koruma kavramı, özgün niteliği ile koruma ve sınırlı değişimler gerçekleştirilerek koruma adları altında iki farklı yaklaşım ile gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Kentsel iyileştirme (Rehabilitasyon)

Kentsel iyileştirme diğer adıyla rehabilitasyon hakkında konusunda uzman kişilerce yapılmış farklı tanımlamalara yer verilmiştir.

Eski kent dokusunun ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak ifade edilmektedir (Şahin, 2003).

Kentsel iyileştirme, “bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün iş görü ölçütlerine kavuşturmak” olarak tanımlanmaktadır. Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır (Özden, 2004).

Kentsel İyileştirme (rehabilitasyon) ile binaların yeni teknik imkanlara kavuşturulması, tamir edilerek yenilenmeleri yapılabileceği gibi, sosyal ve güvenlik konusunda daha iyi koşullar oluşturulması, rekreasyon olanaklarının sağlanması, trafik sorununun çözülmesi amaçlanmaktadır (Ergun, 2005).

Sonuç olarak kentsel iyileştirme kavramında amaç sadece fiziksel bir iyileştirme, rehabilitasyon değil, kökten, daha kapsamlı, kullanıcıların tam anlamıyla sürece katılabildiği, sosyal, ekonomik, güvenlik açısından yapıları çevrede oluşturulacak her türlü tamir ve düzenleme işlevini yerine getirerek daha yaşanılabilir bir çevre oluşturmaktır.

2.2.3 Kentsel yenileme – yenilenme (Renewal)

Kentsel yenileme ile ilgili yapılmış çeşitli tanımlamalara yer verilmiştir.

“Başta İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri’nde olmak üzere kent planlamanın gündemine giren ve giderek önemli bir yer kazanan kentsel yenileme; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirerek fiziksel ve sosyal yönlerden çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir yerler haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen bir kent planlama ve kentsel koruma yaklaşımıdır” (Erden, 2006: 76; Öner, 2007: 5 ve Kara ve Görün, 2009).

Mevcut durumları sebebiyle yenileme imkanı bulunamayan alanlardaki yapıların bir kısmının veya tamamının ortadan kaldırılarak yeniden düzenlenmesi yenileme olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998).

Pelin Pınar Özden’e göre ise ; “Kamu girişimi ya da yardımı ile yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel tasar ve izlenceler uyarınca kentleri ve kent özerklerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmektedir” (Keleş,1980 ve Özden, 2001)

“Kentsel Yenileme; zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziksel bileşenlere ve değişenlere bağlı olarak çöküntüye uğramış, değer, işlev ve nitelik kaybına uğramış kent dokularının, kullanıcı ihtiyaçları ve günün gereksinimlerine paralel olarak yeniden yorumlanması, kentsel yaşama kazandırılması yani mekanın yeniden üretilmesi-örgütlenmesi olarak tanımlanabilir (Alp, 2005).

“Kentsel yenilemenin ortaya çıkışının, ilk kentsel yenileme eylemlerinin 1950 lerde sefalet yuvaları diye adlandırılan slumların temizlenmesiyle başladığı bilinmektedir” (Özden, 2001: 52).

“Tüm bir kentsel alan parçasının yıkılıp yerine yeni bir kent dokusu inşa edilmesi yeni caddeler oluşturarak trafik sisteminin yeniden organize edilmesi gibi eylemleri içeren politika 1960’larda tarihi yapıların korunması düşüncesinin yerleşmesiyle birlikte terk edilmiştir.1981 yılında Avrupa konseyi Urban Renewal adlı bir kampanya baslatmıştır. Fakat bu ifadenin yıkıp yeniden yapma anlamı içermesinden duyulan endişe ile kampanyanın adı Urban Renaissance olarak değiştirilmiştir (Çubuk, 1998). Kampanyanın 4 amacı vardır;

- Kentte yaşam koşullarının geliştirilmesi,

- Kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması,
- Kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanakların elde edilmesi,
- Kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemler geliştirilmesidir ''(Özden, 2001: 54).

'' Aaen'e göre kentsel yenileme eyleminin amacı, kapsamı ve yenileme hedefleri 5 tanedir;

- Yapı ve çevre standartlarını iyileştirerek daha iyi bir yaşam kalitesi sunarak alanda yaşayanlara fayda sağlamalı,
- Prensipite konut alanlarının iyileştirilmesinin maliyeti yerleşmede yaşayanlarca karşılanmalıdır ve bu maliyet ortalama maaşların %20'sini aşmamalıdır,
- Düşük gelirli ev sahiplerine daha iyi konut standartlarına kavuşturabilecek konut yardımları yapılmalıdır,
- Kiracıları ev sahibi yapmayı hedefler çünkü mülk sahibi olmak alanda yaşayanları yapıların daha iyi bakım ve çevre yönetimi sağlanması açısından teşvik eder,

Kentsel yenileme uzun dönemde kısmen çevreyi iyileştirerek sosyal aktiviteler, sosyal servisler sağlayarak kısmende çocuklu ailelere daha geniş konutlar temin ederek daha normal bir nüfus yapısına ulaşmaya yardımcı olmalıdır'' (Özden, 2001: 47).

''Hedefler Bailey' e göre ise şöyledir.

Esas olarak yere odaklanmakta ve mahallenin koşullar itibari ile iyileştirilmesi ile ilgilenmektedir. Standart altındaki konutların iyileştirilmesi ya da ortadan kaldırılması,

Yenilemenin amacı bölgedeki insan topluluğunun yaşam koşullarının iyileştirilmesidir. Fakat bu yaklaşımda toplulukların yerinde muhafaza edilmesini sağlayabildiği oranda başarılıdır. Yani o mahallede yaşama maliyetini karşılayıp karşılayamayacağı bir başarı ölçütüdür'' (Özden, 2001: 48).

Kentsel yenileme çalışmaları genellikle kentleri, ya da uygulanacağı bölgeyi, sahip olduğu kötü özelliklerden kurtararak, daha yaşanılabilir fiziksel bir çevre yaratmanın

dışında insanlar için daha sağlıklı sosyal ortamlar yaratmak amacı ile de yapılmaktadır.

2.2.4 Kentsel Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revitalization)

Sözcük anlamına bakıldığında güçlendirmek, canlandırmak, hayat vermek gibi anlamları olduğu görülmekte olan yeniden canlanma kavramı tanım olarak :

“Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamaktır” (Şahin, 2003; Dostoğlu ve Polat, 2007).

Kentlerdeki köhneleşmiş bölgelerde, bu duruma sebep olacak her türlü etkinin ortadan kaldırılması ve bölgenin yeniden hayata döndürülmesi yani canlandırılması amaçlanmaktadır.

2.2.5 Kentsel yenileşme - rönesans (Renaissance)

Koruma, iyileştirme, canlandırma gibi uygulanan tüm kentsel dönüşüm çalışmalarının uzun vadedeki sonuçlarında görülmüştür ki, tekdüze kentsel mekanlar ve bölgeler oluşturulmuş sonucunda da kimliksiz kentler ve mekanlar yaratılmıştır. Bu probleme çözüm olarak kentsel yeniden dönüş kavramı geliştirilmiştir.

Çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların, uygulanan bazı değişiklikler ile özenle oluşturulmuş ve içerisinde vakit geçirmekten zevk alınacak alanlar haline getirilmesi amaçlanmaktadır. Bölgelerin, korunan tarihi öğeler ile birlikte tümüyle yıkmak yerine kısmen ve kapsamlı bir koruma uygulanarak kentte var olması gereken kültür ve kimlik kavramlarını barındıran yeni merkezler haline getirilmesi amaçlanmaktadır (Birsell, Polat ve Yılmaz, 2003).

Sonuç olarak: Kentsel Rönesans kentlerin yeniden çözümlenmesine bütünsel holistik bir bakış demektir.

2.2.6 Kentsel yeniden oluşum (Regeneration)

Kentsel yeniden oluşum (regeneration) ise kentsel yeniden canlandırma(revitalization) kavramı ile benzerlik göstermektedir. Fakat kentsel yeniden oluşum, hem üst ölekte hem de alt ölekte yapılan çalışmaların bütüncül hale getirilmesidir, yani üst ölekte kentin genel sorunlarına çözüm aramakta, alt

ölçekte ise bölgenin sahip olduğu özellikleri, yaşam koşullarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır.

Tanım olarak;

Kent merkezlerinin canlılığını sürdürebilmek amacıyla kentsel mekanları yeniden donatmak için oluşturulmuş kültürel bir yenileme politikası, var olan kent arazilerinin ekonomiyi canlandırmak adına kullanımlarının planlandığı ekonomik süreçlerin toplamıdır (Erden, 2003).

2.2.7 Soylulaştırma (Gentrification)

Orta ve üst gelir grubu sınıfına dâhil kullanıcıların, düşük gelirli kullanıcılarla yer değiştirmesi ve bunun sonucunda meydana gelen fiziksel, sosyal ve kültürel değişimlerin tamamıdır. Kentel alanların, işlevlerinin bir kısmının korunarak, bir kısmını ise yeniden işlevlendirilerek çeşitli aktörler vesilesi ile kente yeniden kazandırılmasını ifade eder.

Soylulaştırma terimi ilk defa 1964 yılında sosyolog Ruth Glass tarafından, Londra'nın işçi mahallelerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alması ile birlikte bölgeye şık ve lüks konutlar yaparak bölgenin sosyal ve fiziksel görünümünü değiştirmeleri ile ortaya çıkmıştır (Glass, 1964).

3. KİMLİK KAVRAMI

Çalışmanın üçüncü kısmını oluşturan bu bölüm kapsamında; kimliğin tanımı ve kavramsal içeriği, kentsel kimlik olgusu ve kentsel kimliğin oluşmasında etkili olan öğeler, ele alınarak bu kavramsal çerçevede; kentsel kimlik- kentsel dönüşüm ilişkisi irdelenmeye çalışılmıştır.

İlk olarak kimlik kavramı ile ilgili yapılmış farklı tanımlamalara yer verilecektir.

“Her şeyden önce kimlik, insana özgü bir kavramdır. Kimliği oluşturan iki bileşen vardır. Bunlardan birincisi tanınma ve tanımlama, ikincisi ise aidiyettir. Tanınma ve tanımlama bireyin toplum içerisinde, toplum tarafından nasıl tanındığı ve kendisini nasıl tanımladığıdır. Bunun aracı ise dil ve kültürdür. Aidiyet ise bireyin kendini herhangi bir toplumsal gruba dâhil hissetmesiyle kendini gösterir. Burada önemli olan nokta şudur; her ne kadar toplum bireyi belli bir kimlikle tanımlıyorsa da, birey kendini söz konusu kimliği oluşturan topluluğa dâhil hissetmiyorsa, o kimliğe sahip olduğu söylenemez”(Aydın, 1999: 12).

İnsanın temelde kendisini birey olarak tanımlaması ile kimlik (Identity) kavramı karşımıza çıkmaktadır. Bu kavram, bireyin sosyal dünyada nasıl var olduğunu ve nasıl konumlandığını; tüm varlığı ile nereden geldiği, nereye gittiği ve sistem içerisindeki duruşunu yansıtan bir kavramdır.

“Kimlik, bireylerin gerek kültürel gerekse yaşadıkları çevrelerdeki sosyal konum ve statülerinin karşılığı olan çok boyutlu inanç, tutum, değer yargıları gibi yaşam biçimini sembolize eden bir kapsamın alt başlığıdır” (Yıldız, 2007).

Kimlik, kısaca kişilerin “kimsiniz, kimlersiniz?” sorusuna verdikleri cevaplardır (Güvenç, 1993).

Bir kişi veya grubun kendisini tanımlaması ve kendini diğer kişi veya gruplar arasında konumlandırması kimlik olarak tanımlanmaktadır. Kimlik ihtiyacı bazı durumlarda diğer insanlara benzemeyi, bazı durumlarda ise onlardan farklılaştırmayı gerektirmektedir. Dolayısıyla kimlik kavramı, benzerlik ve farklılık kutupları arasında

diyalektik bir tarzda kendini göstermektedir. Kimlik kavramında ilk akla gelen farklılık arayışı olsa da benzerlik arayışı da son derece önemlidir (Bilgin, 2007).

“Kimlik, bireyin kendi kendisini, davranışları, ihtiyaçları, motivasyonları ve ilgileri belirli bir ölçüde tutarlılık gösteren kendi kendine sadık, diğerlerinden ayrı ve farklı bir varlık gibi algılamasını içeren, bilişsel ve duygusal nitelikte bileşik ve zihinsel bir yapıdır” (Bilgin, 1996: 182).

Bir özneyi tanımlamak için kullanılan öğelerin bütünü olarak tanımlanan kimlik, özneyi diğer öznelerden ayırır. İnsanların kimlikleri olduğu gibi, ailelerin, mahallelerin, köylerin, şehirlerin, metropollerin ve ulusların da kendilerine ait kimlikleri vardır (Özden, 2002).

Sonuç olarak kimlik, dünyada var olmayı ve insan, aile, mahalle, kent, ulus bile olsa diğerlerinden ayrılmayı sağlamakta ve kavramsal olarak içinde bulunulan fiziksel, sosyal ve kültürel çevreden etkilenmektedir.

Bu durum da göstermektedir ki, kimlik kavramı yalnız başına var olmamıştır. Kimliği anlamaya çalışırken, tanımlanması gereken bir diğer önemli kavram da aidiyettir.

Aidiyet kelime anlamı olarak bir yere, bir şeye ait olmak demektir. Aidiyet kavramı, kimlik, çevresel, psikolojik ve sosyo-kültürel faktörler tarafından belirlenmektedir. Ait olma duygusu, insanın çevresinde oluşturduğu egemenlik alanı ile de doğrudan ilişkilidir. Bir insan, kendisini güvenli ve rahat hissediyor ise, o bölgede bir egemenlik alanı oluşturabilmekte ve kendini oraya ait hissedebilmektedir. Yani insanların çevrelerine yükledikleri anlama bağlı olarak aidiyet duyguları dolayısıyla kimlikleri ortaya çıkmaktadır (İlgın,2005).

İnsanların belirli egemenlik alanlarına sahip olmaları yer aidiyeti olarak tanımlanabilmektedir (İlgın ve Hacıhasanoğlu: 2006).

Aidiyet, insanların mekanlara karşı hissettikleri duygusal bağlardır ve mekanlar ile uzun zaman dilimleri içerisinde kurulan bağların sonucu olduğu söylenebilir (Low ve Altman, 1992 ve İnalan ve Finch, 2012).

Kısaca süreçten bahsetmek gerekirse, şahıslar öncelikle belirli bir mekanı sınırlandırıp, o mekanla yakınlık kurmakta, daha sonra belirli gözlemler sonucunda mekanı kişiselleştirmek adına düzenlemeler yapmakta ve kendilerine göre

sınırlandırmaktadırlar. Bu eylemler bütünü, kendileme olarak tanımlanabilir ve şahısların kendilerine ait yarattıkları mekan ile birlikte oluşturdukları egemenlik alanı sayesinde oraya ait aidiyet duygularının oluştuğu söylenebilir.

İnsanlar kendilerini mekanlar ile tanımlayabilmektedirler ve o mekanları özelleştirmek, kişiselleştirmek adına bazı objelerden yardım almaktadırlar. Kişiselleştirmek için kullanılan objeler, en önemli kişiselleştirme araçlarıdır (Altman, 1992 ve Ilgın, 2005).

Aidiyet duygusuna farklı bir açıdan daha bakmak gerekirse, aidiyet insanları, çevrelerinde yaşayan diğer kişiler ile de birleştirilmektedir. Fakat şahıslar dışında da; değerler, kültürler, inanışlar ile de insanları ulusları ile yakınlaştırmakta ve aralarında çok güçlü bağlar kurulmasını sağlamaktadır. Yani sadece mekanlara özgü bir durum değil, aksine çok fazla kavramı bünyesinde barındıran bir olgudur (Altman, 1992 ve Ilgın, 2005).

3.1 Kimlik Kavramının Oluşumu

Kimlik kavramının oluşumundan söz ederken bahsedilmesi gereken en önemli kavram kültürdür. Kültür kelimesinin sözlük anlamına bakılacak olursa, tarihsel, toplumsal gelişme süreci içinde yaratılan bütün maddi ve manevi değerler ile bunları yaratmada, sonraki nesillere aktarmada kullanılan, insanın doğal ve toplumsal çevresindeki egemenliğinin ölçüsünü gösteren araçların bütünüdür.

Görülmektedir ki, kendi özelliklerini ortaya koyabilen mekanlar, geçmişin belleğini günümüze taşıyan ve günümüz değerleri ile geliştirilmesi sonucu, toplumsal, sosyal ve zaman boyutunda kültürün geçmişten günümüze sosyolojik bağ özelliği ile oluşturulacak olan fiziksel yaşam alanlarıdır. Kültür, geçmişten günümüze aktarım özelliğinden dolayı kuralcı ve insanın çevresindeki egemenliğinin ölçüsü olmasından dolayı yönlendirici bir kavramdır.

Kültürün ortaya koymuş olduğu toplumsallık, sosyallik ve zaman sürekliliği ile ortaya çıkan, kurallar ve bu kurallar sayesinde şekillenen mekanlar, insanlar tarafından kişiselleştirilmekte ve aidiyet duygusu ile birlikte kimlik denilen olgu karşımıza çıkmaktadır. Yani kimlik; canlılar veya nesneler için ayırt edici kavramların bütünüdür. İnsanlar içinde bulundukları mekanların, çevrelerin sahip olduğu özelliklere göre biçimlenir ve bireysel olarak birbirlerinden ayrılırlar. Kimlik olgusu,

bireysel bir kavram olarak görülse de, aile, mahalle, ilçe, il, bölge, ülke boyutuna kadar çıkabilmekte, sonucu küreselleşmeye kadar varabilmektedir.

Kimlik konusunda yukarıdan çıkarılabilecek bir diğer sonuç da, kimlik kavramının hem genelden özele, hem de özelden genele doğru ilerliyor olmasıdır.

Kimliği oluşturan öğelere bakmak gerekirse; bu öğeleri maddi ve fiziksel, tarihsel, kültürel, sosyal ve psikolojik öğeler olarak saymak mümkündür.

Kimliği oluşturan maddi ve fiziksel öğeler; kişinin taşınır ve taşınmaz mal varlığıdır.

Tarihsel öğeler; inançlar, alışkanlıklar, örf ve adetler, akrabalıklar, kökensele etkenlerdir.

Psikolojik ve Kültürel öğeler; kişisel gelişimi doğrudan ve dolaylı olarak etkileyen öğelerdir. Soy, ideoloji, yaşam çevresinin kültürel yapısı, din vb. bu gruba dahil edilmektedir.

Sosyal ve Psikolojik öğeler; kişinin kendini tanımlaması ve dış ortama ilan etmesidir. Ad, statü, cinsiyet, meslek, toplumsal görevler ve toplumsal değerlerdir.

Kimlik kavramını oluşturan öğelere bakıldığında görülmelidir ki, tüm bu öğeler yalnız başlarına düşünülememektedir ve hemen hemen hepsi birbirleriyle ilişkilidir.

Sonuç olarak, kimlik bireyi diğerlerinden ayıran ve bu sayede bireyin kendini tanımlamasını sağlayan bir olgudur. Bunun yanında, kimliğin sadece bireysel anlamda düşünülmemesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Kimlik; kişilerin çevrelerindeki diğer insanlar ve mekanlar ile kurdukları bağlar, diğer bireylere ve mekanlara hissettikleri bağlılık - aidiyet duygusu ve içerisinde bulundukları çevre, geldikleri aile, dini inançları gibi faktörlere de bağlı olarak çok uzun zaman dilimleri içerisinde şekillenen bir olgudur.

3.2 Kent

Bölüm kapsamında kent kavramı hakkında yapılmış farklı tanımlamalara kısaca yer verilecek sonucunda kent – kimlik - kullanıcı bağlamında kentsel dönüşüm kavramı incelenecektir.

Kent insanların üzerinde yaşadıkları mekan ve mekanların bütünüdür.

“En iyimser tanımla kent bir eko- topluluktur” (Bookchin, 1999: 9).

Nüfus ölçütünü kullanan tanımlara göre, belli bir nüfus düzeyini aşmış olan yerleşimlerdir.

Kent, yoğunlukla bir kentsel birimi belirtmek için kullanılan bir sözcüktür ve tanım olarak kentsel varlık demektir (Bookchin, 1999).

Belli bir nüfusu bünyesinde barındıran, ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan doygunlaşmış, fiziksel, kültürel ve sosyal farklılıkları bünyesinde barındırabilen bir mekan, bir yerleşmedir (Özdeş, 1985).

İnsanların yaşam biçimlerinin mekanlardaki yansımalarına verilen addır.

“Kendi kendini yöneten ve bir arada oturan toplulukların işgal ve iskan ettiği ve sonuç olarak örgütlendikleri mekanlardır” (Kılıçbay, 2000: 41).

Görülmektedir ki, tanımlamalar farklı kişilerce de yapılmış olsa, kent sözcüğünün tanımlaması yapılırken, kullanılan ortak sözcük, akla gelen ilk şey, içerisinde yaşayan bireyler, insanlardır. Kentler de, insanlar gibi, kimlik sahibidirler. Kentlerin kimlikleri, uzun bir zaman dilimi içinde biçimlenir. Kente biçim veren öğeler ise; kentin coğrafi içeriği, kültürel düzeyi, mimarisi, yerel gelenekleri, kentteki yaşam biçimleridir (Gündüz ve Taner, 2001).

3.3 Kent Kimliği

Bir kenti tanımlayan ve diğerlerinden ayıran belirleyici nitelikteki bileşenlerin bütünüdür. Kent bileşenleri, kent sakinleri ve kentin fiziksel çevresidir. Bu bileşenlerin birbirleriyle olan ilişkileri kentin kimliğini oluşturmaktadır (Gündüz ve Taner, 2001).

Kent kimliğinin oluşmasında toplumun rolü çok fazladır çünkü kentin kimliğini belirleyen ana faktör kentte yaşayan kullanıcıların durumu, dolayısıyla kentteki yaşantıdır. Bu durumda, kent kimliğinin büyük bir kısmının, insanlar tarafından oluşturulduğu düşünülürse, kent kimliği fiziki, sosyal, siyasal, ekonomik, kültürel değerlerden etkilenen sürekli bir değişim ve dönüşüm içerisinde. İnsanların sürekli değişimine sebep olan toplumsal ilişkiler, kent kimliğinin sürekli değişebileceğinin kanıtıdır. Toplumsal ilişkiler, görüşler, inançlar, davranışlar toplumun sosyo-kültürel yapısını oluşturmakta, kişinin toplumsal davranışlarını yönlendiren bu öğeler de, kentsel kimliğin oluşmasında etkin rol oynamaktadır.

Bir kentin kimliğini tanımlarken, doğal çevresi, coğrafyası, geçirmiş olduğu kültürel süreç, gelenek ve görenekler, inanç sistemi, ekonomik yapısı, politik, yasal ve yönetsel çerçevesinin detaylıca tanımlanması gerekmektedir. Kent kimliği tanımlanırken, kentlerin geçmişten günümüze kadar geçirmiş olduğu kültürel süreç göz önünde bulundurulmalı ve en önemli nokta olan kentte yaşayanların, kentte bulunduğu değerler, yani kente yüklenen anlamlar kümesi ile birlikte değerlendirilmelidir.

Kent kimliği; kendine özgü nitelikler taşıyan ve kentin imajını etkileyen; tarihsel, fiziksel, kültürel, sosyo - ekonomik ve biçimsel faktörler tarafından oluşturulmaktadır. Kent kimliği, kentte yaşayan bireyler ve onların yaşam tarzlarından etkilenen, dolayısıyla insan faktörünü barındırdığı için sürekli gelişen ve değişen, bu sayede sürdürülebilir kent kavramını ortaya çıkartan, geçmişten geleceğe ilerleyen bir sürecin ortaya çıkarttığı anlam yüklü bir bütünlüktür (Çöl, 1998).

Sonuç olarak, sürekli değişen değerler sistemi içerisinde insan, kenti etkileyen ana faktör olarak görülürse, kentlerin insanların ihtiyaçlarına verdiği cevaplar ile sürekli bir değişim ve dönüşüm içinde olması doğal karşılanmalıdır. İnsanoğlu var olduğu sürece kent ve kent kimliği kavramları da var olmaya devam edecek ve insanoğlunun yaşadığı ve yaşayacağı tüm değişikliklerden etkileneceklerdir.

3.4 Kent Kimliğini Belirleyen Öğeler

Kentsel kimliğin tanımı yapıldığında, kimliğin, insani faktörlerden etkilendiği, dolayısıyla sürekli bir ilişkiler sisteminden meydana geldiğinden, ilişkiler sisteminin ise, insanların içinde yaşadıkları sosyal ve kültürel mekanları oluşturduğundan bahsedilmiştir. Tüm kentlerin kimlikleri farklıdır, çünkü bazı kentler gözardı edilemeyen öğelere sahiptirler ve o kentlerin mekânsal varoluşları farklıdır. Bu özellikler kentlerdeki tekdüzeleşmeyi engellemektedir. Örnek vermek gerekirse, tezin örneklem alanını oluşturan Bursa kenti, Osmanlı imparatorluğunun ilk başkenti olması neticesinde çok önemli mekanlara sahip olmuştur. O dönemlerden kalma birçok mimari mekanı bünyesinde barındırmaktadır. Tarihsel mekanların günümüze kadar korunabilmesinin ilk koşulu, geçmişe saygı duymak ve geçmişi önemsemektir. Bu noktada kentsel kimlik kavramı ortaya çıkmaktadır. Çünkü kent kimliği, kentin geçmişinden ayrı düşünülemez, zira kimliği oluşturan öğeler, kentin geçmiş sosyal, kültürel, fiziksel değerlerinin toplamıdır. Unutulmamalıdır ki, kimlik her kentte farklı

faktörler ile oluşmuştur. Kentler için, kent kimliğini belirleyen öğeler on iki adettir ve aşağıda sıralanmıştır:

1. Kentin fiziksel yapısı
2. Kentin sosyo-ekonomik yapısı
3. Kentin kültürel birikimi ya da yapısı
4. Kentin tarihi gelişimi
5. Kentin mekan karakteristikleri
6. Kentin biçimsel ve görsel karakteristikleri
7. Kentlinin yaşam biçimi ve kalitesi
8. Kentin işlevleri
9. Kentin fiziksel çevresi ile toplumsal davranış ilişkisi
10. Kent-doğa bütünlüğü
11. Kentsel altyapı
12. Kentsel tipoloji (Çöl, 1998).

3.5 Kent Kimliğinin Bileşenleri

Kent sadece insanların yaşam alanlarıdır. İnsanların bulundukları mekanı kişiselleştirmeleri ile birlikte, o mekan anlam kazanmakta ve mekan topluluklarından kentler oluşmaktadır. İnsanların kentleri oluşturmaları için, kente bağlanmaları gerekmekte ve bu bağlılık da;

- a) İyi tasarlanmış bir mekan,
- b) Doğayla içiçe bir çevre,
- c) Korunmuş kültürel ve tarihi miras sayesinde oluşmaktadır.

Fakat bütün bunların gerçekleşmesindeki tek önemli öğe, o kenti sahiplenen ve kente değerler yükleyen insandır (Lynch, 1960).

Sonuç olarak kentleri ve dolayısıyla kentlerin kimliklerini insanlar ve onların yaşam biçimleri oluşturur. Bu oluşum süreci sürekli değişen ve gelişen bir süreçtir (Teker, 1993). Kentsel kimliğin bileşenleri;

- Fiziksel kimlik,
- Tarihsel kimlik,
- Sosyo- kültürel kimlik,

- Ekonomik kimlik,
- İşlevsel kimlik olarak detaylıca açıklanacaktır.

3.5.1 Fiziksel kimlik

Fiziksel kimlik denildiğinde akla ilk gelen kentin genel doğal arazi durumu ve bu araziler üzerine oluşturulan yapıları çevredir.

Doğal durum; topografya, iklim, bitki örtüsü ve diğer coğrafi özelliklerden oluşmakta ve bu özellikler kentin genel yerleşimini, gelişimini, ilerleme yönünü yani kentin oluşturulduğu günden bugüne kadar nasıl konumlandığı ve ne gibi faktörlerden etkilendiğini göstermektedir.

Yapılı çevre ise; kentteki her türlü düzenlemeden oluşmaktadır. Mekanların doğa ile ilişkilerini ve oluşturulurken doğal çevrenin ne gibi sınırlayıcılarından etkilenildiğini göstermektedir. Yapılı çevre, kentin topoğrafya, su ögesi, dağlar gibi doğal özelliklerine bağlı olarak tasarlanır ve gelişim gösterir.

”İnsan eliyle yapılmış çevrede yer alan ve kimlik oluşturma potansiyeli en fazla olan unsur, o kentte bulunan ve kentlilerin gündelik yaşantılarında yer etmiş anıt niteliğindeki yapılar, yapı grupları ve bu yapıların bir araya gelerek oluşturdukları kent dokusudur” (Bırol, 2007: 46-54).

3.5.2 Tarihsel kimlik

Kentler, geçmişte yaşanan günlerin birikimleri ile bugünlere gelmektedirler. Kentlerin günümüzdeki konumları, tarihi geçmişlerinden kaynaklanmakta ve kentlere yüklenen değerler gelişerek ve artarak kentlerin tarihi kimliğini oluşturmaktadır. Tarihi kimlik, kentlerin ilk oluşturuldukları günden şu ana kadar gerçekleşen sosyal, ekonomik, kültürel olaylardan etkilenmekte ve bu olayların sonucunda oluşturulan mekanlar ile ifade edilmektedir.

Bir kentin tarihsel geçmişi hakkında,

- Kuruluş nedeni,
- Günümüze kadar getirdiği idari, sosyali politik, dini, kültürel ve ekonomik yapılanma,
- Kentleşme oranları gibi faktörler ile bilgi edinilebilir (Çöl, 1998).

Kentlerin oluşum süreçleri incelendiğinde, su öğelerinin, dini mekanların, ticaret aktivitelerinin çevresinde konumlanmış ve bu yönde ilerleme ve gelişme göstermiş kentler olduğunu görürüz. Kentlerin kurulmasında etkili olan öğeler, insanlar tarafından benimsenmiş ve kentlerin kimlikleri insanların kente kattıkları değerler ile gelişmiştir.

Tarihi doku, kentin günümüze gelene kadar içerisinden geçtiği zorlukları, yaşadığı önemli anları bugüne taşıtmaktadır. Çünkü kentler önemli olaylar sonucunda yeni mekanlara kavuşmuş ve yapılan her yeni yapı ile kent kimliğini daha da fazla güçlendirmiştir.

Günümüzde kentler için en önemli faktör, geçmişlerinin bilinmesi ve korunması dolayısıyla gelecek nesillere de aktarılabilmesidir.

Sonuç olarak, geçmiş insanlar için olduğu kadar, kentler için de önemlidir. Kentin hangi ölçekten hangi lee ulaştığı, ticari ve dini merkezlerinin kuruluş anındaki konumlarını koruyup koruyamadığı, zamanın yıkıcı etkisine ne derece dayanabildiği tarihi kimlik ile ortaya çıkmaktadır.

3.5.3 Sosyo- kültürel kimlik

İnsanlar, kim olduklarını sorgulamaya başladıklarında kişisel kimlik kavramı ortaya çıkmaktadır. Bireysel olarak değil de topluluk olarak yaşamlarını sürdürmek insanoğlunun en önemli özelliğidir. Fakat topluluk olarak yaşamanın birçok zorluğu olduğu göz ardı edilmemesi gereken bir gerçektir.

Kişilerin bireysel kimlikleri olduğu gibi toplulukların da kendilerine ait kimlikleri vardır. Bu birçok farklı kimliği bünyesinde barındıran kimlik çeşidi, sosyal kimlik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Topluluklardaki bireylerin ihtiyaçları doğrultusunda, toplulukların değerleri ve ihtiyaçları da değişmektedir. Mekanların sahip olduğu tarihi izler ve yaşayanların geçmiş deneyimleri de kültürel kimliği oluşturmaktadır.

Sonuç olarak, kimlik yaratımında en önemli faktör olan insanın, topluluk halinde yaşama tercihi sosyal kimliği oluşturmakta, geçmiş deneyimlerden elde edilen birikimler ve sosyal kimlik de kültürel kimliği oluşturmaktadır.

3.5.4 Ekonomik kimlik

Ekonomik kimlik, kentin ekonomisini ağırlıklı olarak nerden sağladığı ile alakalı bir durumdur. Kentler barındırdıkları insanların, farklı meslek dalları, tüketim, üretim aktivitelerini gerçekleştirmeleri sebebiyle, gelişmiş birer toplumsal alan olmaya başlamaktadırlar. Tüm bu farklılıkların ortak noktasında ekonomik işlevler bulunmaktadır. Günümüz kentlerinde para kavramı, kentlerdeki her türlü aktiviteyi etkileyebilmekte ve kentlerin kimliklerini de değiştirebilmektedir.

3.5.4 İşlevsel kimlik

Kentlerde, günümüzde sahip oldukları doğal özellikler sebebiyle bazı işlevler daha fazla yer edinmektedir. Bu işlevsellik kentin sürdürülebilirliğini sağlayan aktivitelerdir. Bu aktiviteler kentin kimliğinin bir diğer belirleyici ögesi olmakta ve bazı kentler bu işlevler ile tanınmaktadırlar.

Bu tarz kentlerde büyük ölçekli olarak tek tip iş alanları olmaktadır. Tezin örneklem alanını oluşturan Bursa kentinden örnek vermek gerekirse, Bursa var olan politikalar dâhilinde, sanayi kenti olarak planlanmıştır. Bu sebeple kurulan fabrikalar ve fabrikaların iş gücü ihtiyacı sebebiyle diğer kentlerden yoğun bir şekilde göç almaya başlamıştır. Bu göçler ile gelen nüfusa kentin konut stoğunun az gelmesi sonucunda yeni konut alanları yaratılmaya çalışılmıştır. Verilen örnek ile görülmelidir ki, işlevsel yapı, bir kentin kimliğini etkileyebilmektedir.

Kentlerde bulunabilen ve kentlerin bu şekilde anılmalarını sağlayan başlıca işlevler;

- Sanayi,
- Üniversite,
- Turizm,
- Fuar
- Eğlence,
- Yönetim, gibi işlevlerdir.

3.6 Kentsel Kimlik - Kentsel Dönüşüm İlişkisi

Yukarıda anlatılmaya çalışıldığı üzere, kentlerin kimliği, var olan mekanların, yer aldıkları coğrafyanın özelliklerine ne derece uyumlu olduklarına, tarihsel geçmişlerinden ne derece ders çıkarabildiklerine ve tarihsel dokularını ne derece

koruyabildiklerine, kentlerin genel ekonomisinin hangi işlevler ile belirlendiğine bağlı olarak gelişir ve değişir.

Dönüşüm uygulanacak alanlarda, öncelikli koşulun bölgeyi tanıma olmasının sebebi kent kimliği olgusudur. Çünkü bir insanın kimliği değiştirilemeyeceği gibi kentlerin kimlikleri de değiştirilemez fakat etkilenebilirler. Kentsel dönüşüm kavramı, insan odaklı bir kavram olması sebebiyle, öncelikle insanların sahip oldukları kimliğe, sonra da, yine insanlar tarafından oluşturulan kent kimliğine doğrudan etki etmektedir. Bu sebeple bir alana kentsel dönüşüm uygulanmadan önce, aktörlerin ve kentin geçmişten günümüze kadar geçirdikleri tüm süreç göz önünde bulundurulmalıdır.

4. BURSA HAKKINDA

Bursa Türkiye'nin en büyük metropol kentlerinden biri olmakla birlikte Osmanlı Devleti'nin ilk başkentidir. Bu ölçüt Bursa'nın sahip olduğu kültürel geçmişi fazlasıyla etkilemekte ve Bursa'nın kimliğini belirleyen ana öğelerden biri olmaktadır. Bursa'yı daha iyi tanıyabilmek adına kısa bir tarih ve coğrafya bilgisi ile konu pekiştirilmeye çalışılacak, Bursa kentinin oluşum aşamaları ve kurulurken ne gibi faktörlerden etkilendiği açıklanacaktır.



Şekil 4.1 : Bursa'ya genel bakış (Url – 5).

4.1 Bursa Coğrafyası

Bursa ili; üçte birini dağlık alanlar, kalan kısmını ise yaylaların oluşturduğu bir coğrafyaya sahiptir. Bursa'nın; kuzeyinde Samandıra dağları, güneyinde Mudanya

Dağları ve ilin orta kesiminde, 2.543 metreye ulaşan ve yalnızca Bursa'nın ve Marmara Bölgesi'nin değil, Türkiye'nin kuzeybatısında yer alan dağların en yüksek ve Domaniç Dağlarının bir uzantısını oluşturan Uludağ bulunur.

Bursa ili, dağların arasında kalan ve Orhangazi, Yenişehir, İnegöl, Bursa, Mustafakemalpaşa ve Karacabey olarak adlandırılan alçak düzlüklerden oluşmaktadır. Bu ovaların elverişliliği açısından, zengin su kaynaklarına sahip olan ildeki akarsular; Mustafakemalpaşa (Kirmastı) Çayı, Göksu Çayı, Garsak (Karsak) Suyu, Nilüfer Çayı'dır.

Bursa ilinin Marmara Denizi kıyısında iklim daha yumuşakken, Uludağ'ın güneyindeki iç kesimlerde kışlar soğuk ve karlı geçmekte, alçak kesimlere daha az yağış düşerken, yüksek kesimlere düşen yağış oldukça fazla olmaktadır (Url – 6).

Bursa coğrafyasına detaylıca değinilmesinin sebebi, kent kimliğinin de belirleyici öğelerinden olan coğrafi özelliklerin, kentin yerleşim ve bina tiplerini etkilediğini göstermektir. Bursa'nın coğrafyası ve iklim şartları Bursa'daki yerleşim ve bina tiplerini etkilemiştir.

Bursa'nın kent olarak ilk yerleşmesinde su en önemli faktörlerden biri olmuştur. Bursa coğrafyasındaki en önemli öğe olan Uludağ, Uludağ'ın yamaçlarındaki ova, dağdan kaynak alan ve dağ yamaçlarındaki ovadan geçen su ögesi, kentin konumlanmasında etkili olan üç temel öğedir.

4.2 Bursa Tarihi

Bursa ilinin tarihi kimliğini anlayabilmek amacıyla, ilin geçirdiği tarihsel süreçlere, geçmişine göz atmakta fayda olacaktır. Tarihi süreçte Bursa'da meydana gelen mekânsal oluşum; Osmanlı devletine kadar olan süreç, Osmanlı Devleti dönemindeki süreç ve Osmanlı Devleti'nden günümüze kadar olan süreç olarak üç aşamada incelenecektir.

4.2.1 Bursa'nın ilk kurulduğu dönemden Osmanlı devleti dönemine kadar olan süreç

Bursa'nın da içinde yer aldığı Bithynia bölgesindeki (Bursa, Bilecik, Bolu, Sakarya ve Kocaeli illeriyle İstanbul'un Anadolu yakası ve Zonguldak'ın batısı) ilk

yerleşmelere ilişkin buluntuların, günümüzden 8000 yıl öncesine kadar uzandığı öne sürülmektedir (Url – 7).

“Bursa ve civarı ile ilgili en eski bilgi, İ.Ö. V. yüzyılda yazılan Heredot Tarihi’nde yer alır. Ancak bu kaynağa göre o tarihte Bursa ve civarında olan tek kent Kius / Gemlik’tir.” (Aydın, Atacan ve Kaplanoğlu 2003: 19).

Bursa, Bithynia Krallığı’nın batı sınırında konumlanmakta ve kervan ve ticaret yollarının oldukça dışında yer almaktadır. Bu nedenle pek büyümemiş, bölgedeki diğer kentlerin etkisinde kalmıştır (Gürman, 2002: 52).

Bursa’nın bölgedeki kentler arasında daha iyi bir konuma sahip olması ve çevresinin surlarla çevrilmesi, siyasi sebeplerden dolayı Bithynia Kralı I. Prusias (İ.Ö. 232 – 192 döneminde gerçekleşmiştir.

Bursa içinden geçtiği tarihsel süreç boyunca defalarca yıkıcı faktörlerin etkisinde kalmış, bu sebeple Bithynia, Roma ve Bizans dönemlerine ait eserler günümüze ulaşamamıştır.

1326 yılında Osmanlı devletinin kurulması ile birlikte, başkent olarak Bithynia dönemindeki, arka planda kalan kent olma özelliğini geride bırakmış ve başkent olarak tercih edilmiştir. Bu sebeple ticari olarak çok önemli bir kent haline gelmiştir.



Şekil 4.2 : Bursa ili oluşumundaki konumlanma (Url - 8).

4.2.2 Osmanlı devleti döneminde Bursa

Osmanlı devletinin Bursa kentini fethetmesinden sonra, Bursa'ya Bithynia Kralı I. Prusias tarafından yaptırılan surların içi iskan edilmiş ve Bursa'nın günümüze kadar gelecek olan değişimi başlamıştır (Dörtok Abacı, 2005).

Osmanlı devletinin başkenti olmanın getirdiği, tüm değerlerdeki çeşitlilik ve zenginlik ile birlikte Bursa, ülke ekonomisi içerisinde çok önemli bir etkiye sahip olmuştur.

Geçmiş 8000 yıl öncesine dayanan Bursa kentinde, surların içinde geçmiş dönemlerin tipik yerleşim şeması bulunmakta, yani bir manastır, yanında bir saray ve çevresinde de yerleşim birimleri konumlanmaktadır. Orhan Gazi döneminde Bursa'nın köklü değişimleri başlamıştır. Uludağ'ın eteklerindeki geniş ovada yerleşimde, mekanlaşmalar başlar. Kale içinin aksine, sürekli bir gelişim ve değişim şeması gösteren bu yeni yerleşmeler, Osmanlı devletinin çeşitli fonksiyonları biraraya topladığı, külliye olarak adlandırılan, cami, medrese, imaret, han ve hamamlardan meydana gelen alternatif bir merkez oluşturacaktır. İlk ve Orta Çağda bir yerleşim yerinin şehir olabilmesinin en önemli koşulu, bir pazarın yani çarşının olmasıdır. Osmanlı döneminde de şehir; pazar bulunan yer olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla inşa edilen külliye, Bursa kentinin şehir merkezinin ilk nüvesini oluşturacaktır. Külliyenin içerisinde bulunan han, günümüzde Emir han diye adlandırılan, Bey Han'ıdır. Hamam, günümüzde aynalı çarşı diye adlandırılan, Orhan Hamamı, cami ise, Orhan camisidir. Yani bu üç önemli tarihi yapı, Bursa'nın bugün sahip olduğu çarşının ana aksını oluşturmaktadır.



Şekil 4.3 : Bursa Emir Han günümüz görüntüsü (Url – 9).



Şekil 4.4 : Bursa Orhan Hamamı, günümüz adıyla Aynalı Çarşı (Url – 10).



Şekil 4.5 : Bursa Orhan Cami (Url – 11).

Osmanlının her döneminde olduğu gibi, kentin gelişmesi çeşitli dini ve sosyal yapılar etrafında şekillenmiştir. Bugünün Bursa'sında bile, külliyelerin inşa edildiği noktalar, insanların en çok yaşamalarını sürdürmeyi düşündükleri yerler olmaya devam etmektedirler.

Bursa için Osmanlı döneminde verilen kararlar, Bursa'nın sur içinde sabit bir yerleşimi olması ve sur dışında ticari, sosyal aktivitelerin konumlanması şeklindeydi. Verilen kararlar ile vakıflar tarafından oluşturulan akslar üzerinde Bursa kenti gelişim göstermeye devam etmiştir. Osmanlı devletinde vakıflar kentin oluşumu,

gelişimi ve ilerlemesi amacıyla, merkez olarak nitelendirilen akslarda bulunan ticaret fonksiyonu için, iş hanları oluşturmuştur. Dolayısıyla ticari birimlerin sürekli bir mekânsal yerleşim içinde barınmaları sağlanmıştır (Karakurt ve Uyar, 2005).

Orhan Bey'den sonra gelen diğer padişahlar döneminde de, Bursa'daki kentsel ilerleme devam etmiştir. Önceki paragraflardan da anlaşılabacağı gibi, kentin gelişimi, ticari fonksiyonların konumlanmasına ve ihtiyaçlarına göre ilerlemiş, kentteki baskın fonksiyon olan ticari yapıların ve onu besleyen sosyal yapıların sayısı giderek artmıştır. Bursa kentinde ticari yapı denildiğinde akla ilk gelen şey, Hanlardır. O dönemlerde sırası ile I. Murad döneminde Kapan Han, Yıldırım Beyazıd döneminde Bursa Bedesteni ile çevresindeki Uzun Çarşı ve kentin doğusunda Yıldırım Külliyesi, I. Mehmed döneminde İpek ve Geyve Hanları, II. Beyazıd döneminde ise Koza Han ve Pirinç Han yaptırılmıştır.

Bursa, Osmanlı Devleti'nin başkenti olduktan sonra, 14. yüzyıla gelindiğinde önemli bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Dolayısıyla Avrupa - Asya, doğu - batı arasındaki en önemli geçiş ve bağlantı merkezi haline gelmiştir. 15. yüzyılda ise Bursa, günümüze kadar gelmiş, en önemli fonksiyonlardan birisi olan ipek sanayinin ve ipek ticaretinin en büyük merkezlerinden birisi olmuştur (Çiftçi, 2005).

16. yüzyıla gelindiğinde, Bursa kentine yapılan inşa ve imar faaliyetleri azalmış, yoğun bir şekilde artış gösteren ticari ve sosyal yapılar eskisi gibi inşa edilmemeye başlanmıştır. Fakat 16. yüzyılın ikinci yarısında, ticari ve dinsel merkez oluşumunu ve gelişimini tamamlamış dolayısıyla Bursa kentinin silüeti tamamen belirginleşmiştir (Dörtok Abacı, 2005).

Daha önce belirtildiği gibi, Bursa'da ilk olarak imaret olarak külliyeler inşa edilmiş ve bunların etrafında konaklama birimleri konumlanmıştır. Bu durum da, göstermektedir ki, Bursa'daki mahalle oluşumları külliyeler ile başlamıştır. Külliyelerin bulunduğu alanlara ulaşım sağlanmış, ibadet, beslenme, eğitim gibi ihtiyaçlar karşılanmıştır. Görülmektedir ki, Osmanlı Devleti döneminde mahalleler, altyapı hizmetleri tamamlanmış yerlerde oluşturulmuştur. Böylece düzenli bir kentsel gelişme sağlanmıştır (Pay, 2005).

17. yüzyılda Osmanlı Devletinde çıkan Celali isyanları adı verilen ayaklanmalar, tüm devleti etkilediği gibi, Bursa kentini de etkilemiştir. Bursa'nın doğrusal olarak ilerleyen gelişimi, bu ayaklanmalar ile bozulmuştur (Aslanoğlu, 1998).

18. yüzyılda ise, 15. yüzyıldaki ipek ticareti merkezi olma özelliği adeta geri gelmiş ve Bursa tekrar ipek ticaretinde önem kazanmıştır (Dörtok Abacı, 2005).



Şekil 4.6 : 1880 yılında yapılmış, Tarihi çarşı ve Hanlar bölgesi haritası (Url – 12).

19. yüzyıla gelindiğinde, dünyada dokumacılık alanında oluşan teknolojik gelişmeler, Bursa'daki sanayileşmeyi ve ekonomiyi de olumlu yönde etkilemiştir. Sanayileşme hareketi, şehrin imarından, diğer alanlara kadar etkisini göstermiştir (Kağıtçıbaşı ve Yaşar, 2005).

1862 yılında yapılan Suphi Bey haritası göstermektedir ki, 19. yüzyılda Bursa'da o dönemde iki adet sanayi aksı vardır.



Şekil 4.7 : Suphi Bey haritası (Url – 13).

O dönemde Bursa'da ticaret merkezi, kent merkezinde bulunmaktadır. Fakat Bursa'daki en önemli fonksiyon olan sanayi kuruluşları, Gökdere ve Cilimboz adı verilen dere akslarında konumlanmıştır. Sanayi kuruluşlarının sahipleri olan tüccarlar, işyerlerinin yakınlarında konaklamakta ve dolayısıyla Bursa'da yabancı tüccarlara ait mahalleler oluşmaktadır. Buna karşın yerli tüccarlar da, İpekçilik adı verilen bölgede yoğunlaşarak üst gelir grubuna ait bir mahalle oluşturmuşlardır. Üst gelir grubu kentsel mekanlardan tamamen soyutlanmıştır.

Alt gelir grupları düşünülecek olursa, Bursa nüfusunun %10'luk bir kısmını işçi nüfus oluşturmaktadır, dolayısıyla alt gelir gruplarına ait ayrı mahalleler oluşmamıştır. Bunun sebebi, Bursa'nın, mevsimlik olarak Bursa'ya gelen ve o dönemde de, fabrikaların yakınlarında oluşturulmuş bekâr odalarında kalan bir işçi nüfusa sahip olmasıdır (Aslanoğlu, 1998).

Yine 19. yüzyılda, Bursa'da kentsel mekanın dönüşümünün ortaya çıkmasında etkili olan bir deprem meydana gelmiştir. 1855 yılında oluşan depremin yarattığı yıkımlardan kurtulmak amacıyla, Ahmet Vefik Paşa Bursa için planlamalar yapmıştır. Bu çalışmalarda asıl hedef; merkezi ve yeni oluşan bölgeler arası bağlantı yollarını oluşturmaktır. Bu akslar ile Hanlar Bölgesi ve çevresinin zaten var olan kentsel odak kimliğinin iyice pekiştirmesi amaçlanmaktadır.



Şekil 4.8 : Bursa Hanlar Bölgesi genel bakış ve Hanların konumlanışı (Url – 14).

Bursa, dini, ticari, eğitim yapılarının oluşturduğu bir merkez ve bu merkez etrafında konumlanmış konut alanları ve mahallelerden oluşan mekansal bir düzene sahiptir. Bursa kent merkezi incelendiğinde görülmektedir ki, Osmalı Devletine başkentlik etmeye başladığı yıllardan itibaren, aynı kalmış, yoğun bir merkezileşme göstermiş ve yapıldığı döneme göre çok geniş bir alana yayılmıştır. Bu yerleşim alanının büyüklüğü, o dönemdeki ulaşım şekli açısından çok önemlidir. Uzaklıklar ve mekanlar arası mesafe arttığında, ulaşım süresi de doğru orantılı olarak artmaktadır.

Sonuç olarak, Bursa, merkezi bir alan ve ona eklemlenen birimlerden oluşmaktadır (Tanyeli, 1999).

4.2.3 Cumhuriyet döneminde Bursa

Cumhuriyet dönemiyle birlikte Bursa kentinde meydana gelen mekansal değişiklikler, Bursa'nın tarihsel gelişimini inceledikten sonra, günümüze geçiş dönemlerinde, ne gibi faktörlerden etkilendiğini, özellikle konut olgusunda ne gibi aşamalardan geçtiğini anlayabilmek adına, üç aşamada incelenecektir.

Bu aşamalar;

4.2.3.1 1950'li yıllara kadar olan dönemde Bursa'da kentsel değişim,

4.2.3.2 1950 – 1980 döneminde Bursa'da kentsel değişim,

4.2.3.3 1980'den sonra Bursa'da kentsel değişim'dir.

4.2.3.1 1950'li yıllara kadar olan dönemde Bursa'da kentsel değişim

Cumhuriyet dönemi ile birlikte, tüm Türkiye'de olduğu gibi, Bursa'da da önemli ticari fonksiyonlar konumlandırılmıştır. 1933 yılında, İpek-iş ve 1938 yılında Merinos fabrikalarının açılması ile birlikte, günümüzde bir sanayi kenti olan Bursa, bu özelliğini, kurulan bu fabrikalar ile kazanmıştır.

Osmanlı Devleti döneminde kısmi oluşturulan planlar ile gelişme gösteren kent, artık kentteki alanların tümünü kapsayan planlar doğrultusunda gelişme göstermeye başlamıştır (Tekeli, 1999).

Bursa kentinin ilk planlama çalışması, Carl Christoph Lörcher tarafından, 1924 yılında gerçekleştirilmiş fakat var olan dokuyu tamamen yok saydığı için uygulamaya konmamıştır (Batkan, 1996).

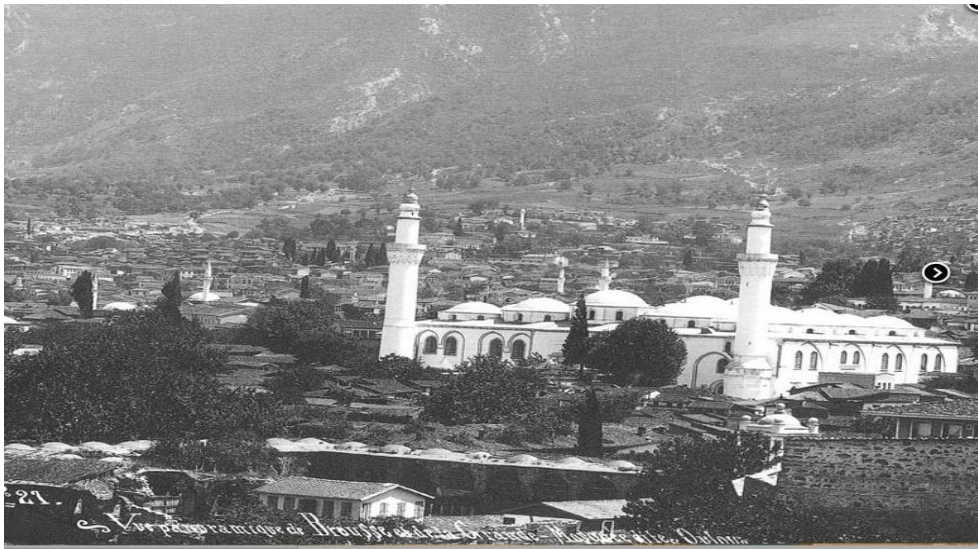
Löcher'e yaptırılan planın, bahçe kent akımından etkilenmesi ve Bursa kent dokusunu hiçe sayması sebebiyle, Fransız bir mimar olan Henri Prost'a yeni bir

planlama çalışması yaptırılmıştır. Henri Prost o dönemde İstanbul'un planlama çalışmalarını yürütmektedir. Plan ile birlikte, 1938 - 1944 yılları arasında, kent, günün gereklerine uygun bir şekilde, motorlu araç trafiğine uygun hale getirilmiş, kanalizasyon, su, elektrik gibi hizmetlerin verimli bir şekilde halka ulaştırılması amacı ile Bursa ovası yerleşime açılmıştır. Hatta Darmstad, Gazcılar, Fomara ve Atatürk Caddeleri gibi önemli caddeleri bu plan ile Bursa kentine kazandırılmıştır.



Şekil 4.9 : Bursa Atatürk Caddesi, Tayyare Kültür Merkezi (Url – 15).

Atatürk Caddesi aksını Yeşil Cami'nin bulunduğu alana kadar devam ettirerek, tarihi ticaret merkezini çevreleyen bir ulaşım sistemi oluşturmuştur. Bu izleri bugünde görmek mümkündür. Ayrıca Henri Prost, Ulucami'nin tarihsel önemine vurgu yaparak, bölgedeki doğal güzellikleri korumak gerektiğini, bu sayede gelecek nesillere aktarılabilceğini düşünmüştür.



Şekil 4.10 : Ulucami'nin, Bursa ovasındaki konumu (Url – 16).

4.2.3.2 1950 – 1980 döneminde Bursa’da kentsel değişim

1958 yılında gerçekleşen büyük yangınından sonra, 1960 yılında, İtalyan mimar Luigi Piccinato danışmanlığında 1/5.000 ölçekli Bursa Nazım İmar Planı yapılmıştır (Batkan, 1996).

Bu plan ile kuzeyde bulunan ova kenarında yeni bir eksen oluşturarak kentin gelişmesini yeniden doğu-batı eksenine oturtmaya çalışılmıştır. Piccinato, Nazım Plan hazırlamak dışında aynı zamanda yangında tamamen tahrip olan Bursa kentinin kalbi olan, ticari merkezi Hanlar Bölgesi’nin, özgün dokusunun yaşatılması gerektiğini düşünerek ve hanların ve bedetsenin orijinal halleine göre restore edilmesi gerektiğini düşünerek, yeniden planlama çalışmalarını da yapmıştır (Vural, 2003).



Şekil 4.11 : 1957 yılı, Hanlar bölgesi haritası (Url – 17).

1966 yılında, Piccinato'nun önerisi ile Bursa Organize sanayi bölgesinin kurulmasıyla, Bursa'nın kurulduğu ilk günden beri baskın kimliği olan ticari kimliği iyice güçlenmiştir. İş ortamının artması ile birlikte, kentte ihtiyaç duyulan iş gücü, çevre illerden gelen göçler ile sağlanmış ve planda hedeflenen nüfus yoğunlukları beklenmeyen bir şekilde aşılmıştır (Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2000).

Piccinato Planı'nın belki de en önemli noktası, Hanlar Bölgesi'ni, kentin kalbi olarak ve Bursa'nın en önemli proje alanı olarak görmesi ve burası için hazırlanan projeye, bölgeyi bir kentsel – ticari merkez olarak değerlendirmesidir (Kırayoğlu, 2004).

Bursa'nın, kentsel açıdan, kurulan yeni fabrikalar ile iyice okunmaya başlayan ticari kimliğinin, kente çektiği iş gücünün barınabileceği mevcut konut alanları olmaması sebebiyle, kentin dört bir yanına kaçak yapılanmalar başlamış ve kent mekanı var olan nüfusu taşımakta zorlanmaya başlamıştır. Bu durum hem tarihi yapılara zarar vermeye başlamış, hem de apartmanlaşmayı hızlandırmıştır.

1976 yılında, yeni bir Nazım İmar planı hazırlanmıştır. Bu plan, Bursa ovasını korumayı amaçlamış fakat Bursa'ya, 1980 yılı için 3- 3.5 katı bir büyüme öngörmüştür Bursa ovasını korumayı amaçlayan eylem gerçekleştirilememiştir. Bunun üzerine 1977 yılında, 'Ova Koruma Protokolü' hazırlanmış ve ovada korunması gerekli alanlar belirlenerek, o bölgelere yapılacak olan yapılaşmanın engellenmesi çalışmış, fakat yine başarılı olunamamıştır (Kaplanoğlu ve Cengiz, 2005).

Bursa kenti hakkında, sahip olduğu tarihi değerler, kente yapılan göçler ve yetersiz konut stoğu yüzünden kaçak yapılanmalar ile büyüme eğilimi göstermesi sebebiyle, tarihi bölgeleri koruyabilmek adına, 1978 yılında Sit ve Koruma kararları alınmıştır.

4.2.3.3 1980'den sonra Bursa'da kentsel değişim

1984 yılında oluşturulan yeni bir Nazım Planı ile o güne kadar hazırlanan fakat uygulanma fırsatı bulunamayan planlardan farklı olarak, daha küçük ölçeklerde, ve daha az büyüklükte alanları kapsayan bir plan oluşturulmuştur. 1977 yılında imzalanan ama uygulanmayan Ova Koruma Protokolü de, tekrar işleme konmuştur (Akkılıç, 2002).

1997 yılında ise, Bursa için 2020 çevre strateji düzeni planı hazırlanmıştır. Hazırlanan bu planın hedefi; 2020 yılına kadar Bursa için, sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılması, kentin tarihsel kimliğinin korunmasıdır. Ayrıca Bursa ilinin sektörel gelişme hedefleri, planlama ilkeleri bu plan ile yeniden belirlenmiştir (Fidan, Alan ve Güniçen, 2005).

4.3 Bursa’da Konut Yerleşimleri ve Kentsel Değişim

Bursa’da kentsel değişimin ne yönde olduğu ve geliştiği incelendikten sonra, Bursa’da gerçekleşen kentsel değişimin içerisinde konut kavramının, nasıl ilerlediği, dolayısıyla bugüne aktarılan konut alışkanlıklarının ve konut dokusunun nasıl olduğu incelenecektir.

1950 yılında kente kurulan fabrikaların artması ve kentin, bünyesinde bulunan fabrikalarda çalışma amacıyla gelen iş gücünün konut ihtiyacını karşılayacak konut alanı barındırmaması sebebiyle, Bursa kentine ilk gecekondu yapılmaya başlanmıştır. Kente devam eden göçler ile birlikte, sayıca giderek artan gecekonduları önlemek amacıyla, 775 sayılı Gecekondu Kanunu oluşturulmuş ve ‘Gecekondu Önleme Bölgeleri’ olarak adlandırılan konut alanları hazırlanmıştır. Bu sayede 1970 yılında 380 aile ev sahibi olmuştur.

1976 yılında oluşturulan nazım planı ile Bursa’da yeni gelişmekte olan ilçelerde ve bölgelerde planlı ve parselasyonu yapılmış alanlar belirlenmiştir.

1984 yılında çıkan Toplu Konut Yasası ile parselasyonu yapılan alanlarda, orta ve üst gelir grupları için konut alanları oluşturulmaya başlanmıştır.

1985 yılında kentin gelişimine yetmemesi sebebiyle, 4500 hektar alan konut ihtiyacı için açılmıştır.

1986 yılında oluşturulan İslah İmar Planı ile Bursa kentinde oluşmuş kaçak yapılaşmaların önüne geçilmeye çalışılmıştır (Altaban, 1999). Fakat kaçak yapılaşma önlenememiş ve kent çarpık yapı özelliğini devam ettirmiştir. Tezin örneklem alanını oluşturan Doğanbey, Tayakadın, Kırcaali ve Kiremitçi mahalleleri de, kentte önlenmek istenen fakat başarılı olunamayan gecekondu bölgelerindendir. Karşılaşılan bu durumun sadece Bursa kentine özgü bir durum olmadığı, dünyadaki kentlerin çoğunda, sanayileşme kavramı ile birlikte ortaya çıkan göç olgusundan etkilenme söz konusu olduğu çok açıktır.

“Küresel göçler, batı ülkelerinde kentsel sorunlara yol açmış; değişen ekonomik göstergeler ve göç politikaları, yoksulların ve göçmenlerin yaşadıkları konutların, refah düzeyi yüksek kesimlerden ayrışması ile sonuçlanmıştır. Gelişmiş ülkelerin kentsel sorunlarının başında dışlanmış mekanlar ve ekonomik ömrünü tamamlayan binaların neden olduğu çöküntü bölgeleri gelmektedir” (Bayraktar, 2006: 71).

1995 yılında, mevcut planın revizyonu yapılmış ve Bursa Ovasının belirli bölgelerinin imara açılmasına karar verilmiştir. Bu kararlar ile Bursa kent merkezinde yer alan bölgelerde, daha az yoğunluklu, sağlıklı ve düzenli yapılaşma yapılması planlanmıştır. Bursa kent merkezinin barındırdığı nüfus, her on yılda iki katına çıkmıştır. Bursa'nın konut ihtiyacının günümüzde bile hala devam ettiği düşünülmektedir.

MUDANYA YALOVA

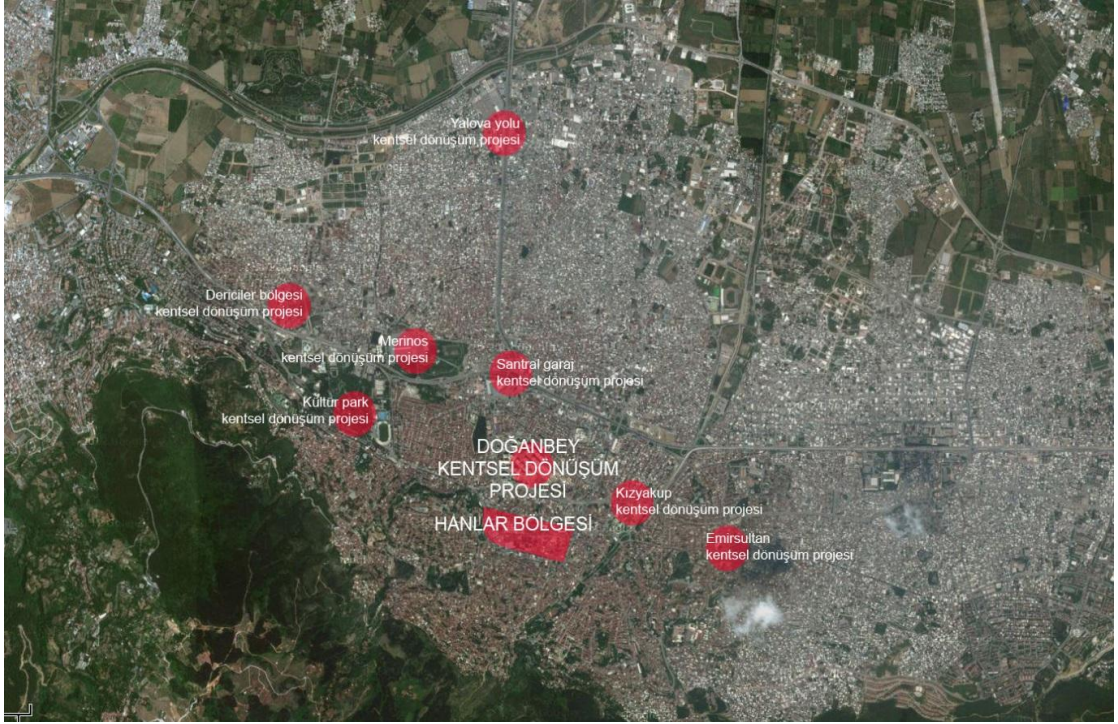
İZMİR

ANKARA

TARİHİ
KENT MERKEZİ

Bursa kenti içinde, üst ölçekli kararlar dâhilinde, amacı kentliler için daha yaşanabilir ve kimlikli çevreler yaratmak olan dönüşüm projeleri hazırlanmıştır.

Bursa için hazırlanan kentsel dönüşüm projelerinin kent dokusu içerisindeki konumlanması Şekil 4.13'te gösterilmektedir.



Şekil 4.13 : Bursa kentinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin kent genelinde dağılımı ve tarihi merkezinin konumu.

- Reşat Oyal kültür parkı sağlıklılaştırma projesi
- Merinos kentsel dönüşüm projesi
- Santral garaj kentsel dönüşüm projesi 1. ve 2. Etap
- Hanlar bölgesi projesi
- Emir sultan kentsel dönüşüm projesi
- Kükürtlü- sıcaksu (dericiler bölgesi kentsel dönüşüm projesi)
- Kızıyakup kentsel dönüşüm projesi
- Yalova yolu kentsel dönüşüm projesi
- Altıparmak meydanı projesi
- Tophane yamaçları düzenleme projesi
- Hüdavendigâr kent parkı projesi
- Beşevler kent parkı projesi

- Atatürk caddesi sağlıklaştırma projesi
- Doğanbey kentsel dönüşüm projesi' dir.

5. BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, 5216 ve 5393 sayılı kanunlar vesilesiyle, Bursa Osmangazi ilçesi yönetimine verilen kentsel dönüşüm yetkisi ile birlikte, kamu eliyle dönüşümün başlatıldığı bir projedir.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, Bursa tarihi kent merkezinde bulunan, hiçbir şekilde yenileme olanağı olamadığı için, çöküntü bölgesi haline gelmiş ve zamanla Bursa kentinde dışlanmış mekanlar oluşturabilecek Doğanbey, Tayakadın, Kırcaali ve Kiremitçi olarak adlandırılan yıkıntı bölgelerinin, ilgili yönetimlerce verilen kararlar ve revize edilen imar planları dahilinde yeniden inşa edilmesi için planlanmıştır.

5.1 Projenin Konumu

Bursa kent merkezinde yer alan proje alanı, tarihi kent merkezinin kuzeyinde Bursa'nın bilinen en eski yerleşim bölgelerinden birini oluşturmaktadır. Proje alanı, Bursa Tarihi Hanlar Bölgesi'nin kuzeyinde olmakla birlikte, Bursa tarihinde ve gelişmesinde çok fazla önemi olan yolların kesişiminde yer almaktadır.



Şekil 5.1 : Kent içerisinde proje alanının konumu (İlkme, 2008).

Şekil 5.1'deki uydu görüntüsünde görülmektedir ki, Doğanbey, Kiremitçi, Kırcaali ve Tayakadın olarak adlandırılan dört mahallenin kent genelinde oluşturduğu doku, örüntü şeklinde, sokaklar ile bölünmüş ve birbirine eklemlenmiş binalardan oluşmaktadır. Şekil 5.2'de ise, proje sonrası uydu fotoğrafı görülmektedir.



Şekil 5.2 : Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi uydu görüntüsü (Url – 18).

5.2 Proje İçeriği - Tanıtımı

Kentsel Dönüşüm Projesi Çalışmalarına 2006 yılının ilk aylarında başlamıştır. Uludağ eteklerinde, tarihi kent merkezinde bulunan ve tamamen alçak katlı konut gruplarının bulunduğu dört mahalle, kısa sürede yıkılmış ve dönüşümün ilk adımı atılmıştır. Doğanbey Kentsel dönüşüm projesi; Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali olarak adlandırılan dört mahalle kapsamında oluşturulmuş ve bu alan, Kentsel Yenileme Alanı olarak belirlenmiştir.

Bu mahallelerin toplam büyüklüğü 282.000m² etmektedir.

Öncelikli olarak bölgedeki tüm taşınmaz varlıklar (Yapılar, yapı eklentileri, ağaç vs.) Bursa Osmangazi Belediyesi tarafından tespit edilmiştir. Bu taşınmazların Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birim fiyatları üzerinden kıymet takdirleri değerleri belirlenmiştir (Url – 19).

Proje alanının çevresinde, ticari fonksiyonu daha fazla barındıran binalar yer almaktadır.

Proje alanını oluşturan dört mahallede bulunan konutlar, genellikle yapı ömrünü doldurmuş, müstakil ya da en fazla 1-2 katlıdır.

Bölgede yaşayan kullanıcıların çoğunu düşük gelir grubuna dahil kullanıcılar oluşturmaktadır ve kullanıcı profiline maddi yetersizlikleri, parçalı ve çoklu mülkiyet, hukuksal nedenler, sosyal problemler, yapılaşma hakları ve benzeri nedenler sebebiyle tekil yenileme, sağlıklaştırma gerçekleştirilememiştir.

Proje oluşturulmadan önce, bölgedeki dört mahallenin dokusu incelenecek olursa, mevcut binalar genellikle eski ve yıpranmıştır. Proje alanının etrafında bulunan diğer binalar, yani merkezi iş alanı (MİA), ticari işleve sahip olmakla birlikte, yüksek katlı oldukları ve yakın geçmişte inşa edildikleri için, tarihi hanlar bölgesinin mevcut dokusuna uymamaktadırlar.



Şekil 5.3 : Proje öncesi mevcut mahallelerin ve çeperdeki merkezi iş alanının (MİA) görüntüsü (Url – 20).

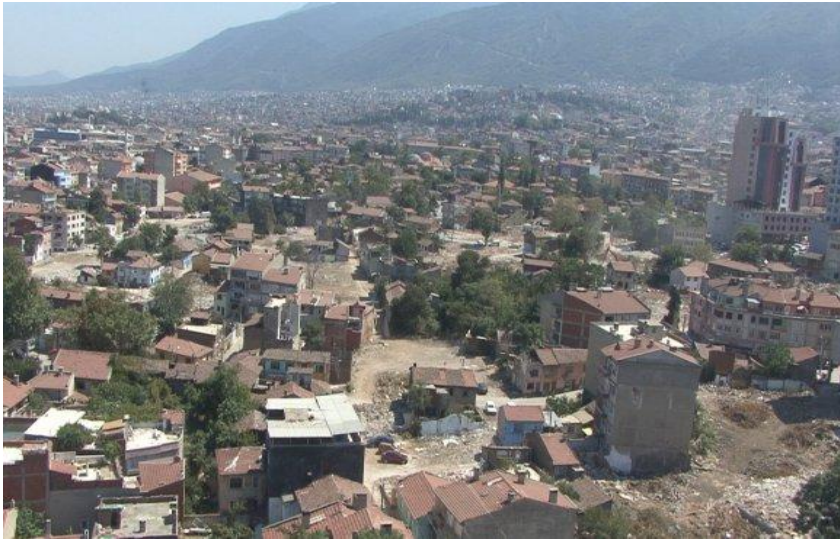
Şekil 5.3'te görülmektedir ki, proje alanının çeperinde bulunan yüksek katlı binalar, tarihi kent merkezi dokusu ile uyumsuz bir görüntü sergilemektedir. Proje alanındaki binalar ise, kent merkezinde adeta çöküntü bir alan haline gelmiştir. Bursa kentine daha sağlıklı yaşam alanları yaratabilmek adına, bölgeyi bu çöküntü alanlardan kurtarmak, yenileyerek kullanıcılara yeni birer hayat sunmak kentin geneli için iyi bir çözüm olarak görülmektedir.



Şekil 5.4 : Proje alanının görüntüsü (Url – 21).



Şekil 5.5 : Proje alanının görüntüsü (Url – 22).



Şekil 5.6 : Proje alanının görüntüsü (Url – 23).



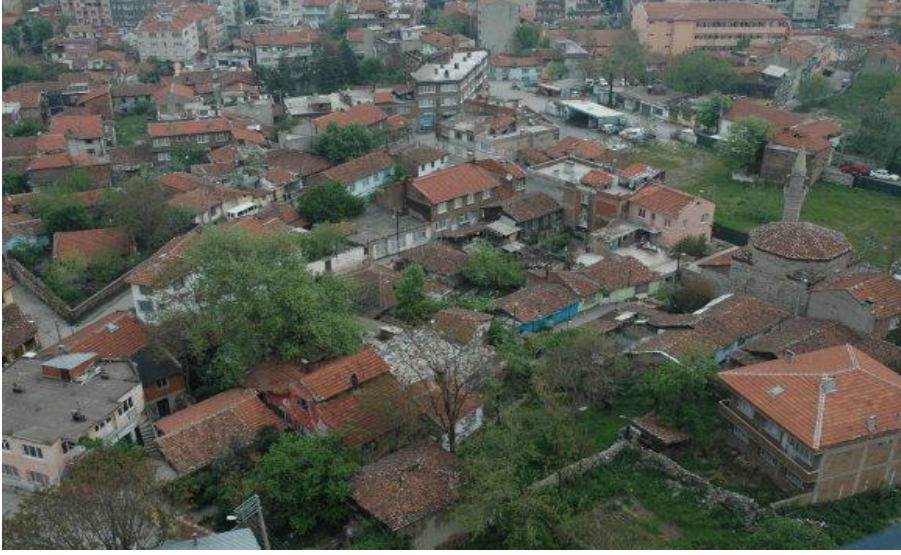
Şekil 5.7 : Proje alanının görüntüsü (Url – 24).

2005 yılında, Bursa Osmangazi Belediyesi tarafından hazırlanan, Osmangazi Belediye Meclisinin 11.11.2005 tarih ve 1032 sayılı kararı ile uygun görülen ve Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 15.12.2005 tarih ve 16021035/323 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ile kentsel dönüşüm proje alanı hakkında bazı kararlar alınmıştır.

Bölgede bulunacak konut alanlarına, bitişik nizam ve dört kat yapılaşma hakkı tanınmıştır. Fakat çoklu mülkiyet dokusu, bölgede yaşayanların sosyo-ekonomik durumları, konutların sahipleri tarafından yenilenmesini ya da, müteahhitler tarafından kat karşılığı yenilenmesine olanak sağlamamıştır. Bu sebeple, Şekil 5.3 – 5.8'de görülen, sağlıklı, eski, köhneleşmiş çöküntü bölgeleri oluşmuştur.



Şekil 5.8 : Proje alanının görüntüsü (Demirkıran, 2008).



Şekil 5.9 : Proje alanının görüntüsü (Url – 25).

Toplam büyüklüğü 282.000 m² olan proje alanının 158.000 m²'lik bölümünde 888 adet kadastro parseli bulunmakta ve bu parsellerin %96'sı özel, %4'ü kamu mülkiyetine ait bulunmaktadır. Alandaki konut sayısı 966 adet, bağımsız bölüm sayısı ise 1220 adettir. Toplam paydaş sayısı 1910'dur (Url – 26).

Projenin uygulanması aşamasında, katılımcılar hakkında bilgi vermek gerekirse, yöneticiler, yatırımcılar, meslek odaları, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ve en önemli katılımcı olarak görülen yerel halk, hep birlikte kentsel dönüşüm eylemine yön vermektedirler. Yerel halkın yani kullanıcıların, mevcut yaşam standartlarını tanıyabilmek, beklentilerini anlayabilmek ve isteklerini göz önünde bulundurmak ayrıca halkı bilinçlendirici hareketlerde bulundurarak, onları sürece dâhil etmek projenin başarılı olması açısından çok önemli bir noktadır.

Tüm dünyada yapılan dönüşüm projelerinde halk katılımı en önemli noktalardan biri olarak görülmektedir. Çünkü yerel yönetimler, projenin her süreci ile ilgili konularda sosyal programlar hazırlayarak halkı bilgilendirmeli ve bilinçlendirmelidir. Bu sayede, karşılıklı olarak tüm katılımcıların ikna olduğu ve desteklediği bir süreç yaratılmış olacaktır (Özden, 2008).

Osmangazi Belediyesi, Doğanbey, Kiremitçi, Kırcaali ve Tayakadın Mahallelerini kapsayan yaklaşık 282.000 m²'lik bölge hakkında, hukuksal nedenler, sosyal problemler, yapılaşma hakları, parçalı ve çoklu mülkiyet dokusu gibi sebeplerden dolayı, yaşam yapıları ve sosyal anlamda geri kalmışlık olduğu kararını vermiştir. Bölgenin çevresinde barındırdığı fonksiyonlar açısından oldukça çeşitli ve modern

olmasına rağmen, bölge içerisinde kalan konutlar ekonomik ve işlevsel açıdan ömürlerini tamamlamış olduğu görülmektedir. ‘‘Bölgenin ulaşım, imar ve altyapı gibi üst ölçekli özellikleri kalkınmaya elverişli olmadığı için, ayrıca mülk sahiplerinin sayısının yıllarca yaşanan ölümler nedeniyle fazla olması sebebiyle bölgede ilerleme kaydedilemediği ortaya çıkmıştır. Bu gibi nedenler ile Kamusal otoritenin de devreye girmesi ile birlikte, top yekün plan – mülkiyet ve fonksiyon değişikliği yapılması gerektiğinden Kentsel Dönüşüm kararı verilmiştir’’ (Url – 27).

Bu sebepler göz önünde bulundurularak, daha sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre yaratmak adına, Osmangazi Belediyesi tarafından bir proje hazırlanmaya başlanmıştır. Daha önce de belirtildiği gibi, Bursa Osmangazi Belediyesi tarafından tespit edilen bölgedeki tüm taşınmaz varlıklar arasında, kentsel sit alanı dışında kalmasına rağmen, kentsel dönüşüm alanı içinde yer alan tescilli yapılar olduğu saptanmıştır. Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesinin diğer dönüşüm projelerinden farklı olması gerektiği, hem tarihi kent merkezine yakınlığı hem de, içerisinde bulunan tarihi yapılar sebebiyle ortaya çıkmıştır.

5.3 Proje Safhaları

Sözleşme çalışmalarına başlanmadan önce, oluşturulacak bölgede yaşayacak yeni sakinlerin büyük bir kısmını bölgede yaşayan hane halkının oluşturacağı göz önünde bulundurularak, bu şahısların şu an yaşadıkları standartlar araştırılarak, yapılacak olan konut çeşitliliği ve tarzı hakkında ön araştırma çalışmaları yapılmıştır.

Çünkü bir kentsel dönüşüm projesinin başarılı olabilmesinin en önemli koşulu, dönüşümün gerçekleşeceği kentsel alanın fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel niteliklerinin analiz edilmiş olması ve projenin o bölgeye has tasarlanmış olmasıdır.

‘‘2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunlar kapsamında; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 06.02.2006 tarihinde ‘‘Bursa Kentsel Yenileme Projesi Ön Protokolü imzalanmıştır’’ (İlkme, 2008).

Daha sonra, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Bursa Osmangazi Belediyesi arasında 28.11.2006 tarihinde imzalan ‘‘Osmangazi

Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi Protokolü’’ kapsamında, ilk sözleşme çalışmaları başlamıştır.

Çoklu mülkiyet dokusu göz önünde bulundurularak, derinlemesine yapılan hesaplar ile sayısal paylaşım modelleri oluşturulmuş ve tüm katılımcıların memnuniyetleri ön planda tutulmuştur. Mülk sahipleri ile ilk defa, 13 Şubat 2007 tarihinde görüşlmeye başlanmış ve gerekli tanıtımlardan sonra toplam katılımcıların %98’lik kısmı ile anlaşma sağlanmıştır. Proje başlangıcında yapılan analiz çalışmalarında 1910 olarak belirlenen paydaş sayısının, çoklu mülkiyetteki miras işlemlerinin sonuçlanması ile birlikte 3784 olduğu ortaya çıkmıştır.

28.11.2006 tarihinde onaylanan kıymet takdir raporlarına göre mülk sahiplerinin imzaladığı senetler, parsel büyüklüğüne göre verilecek konut adedini ve büyüklüğünü göstermektedir. Bu tarihten sonra, hiçbir şekilde, tapu bölünmesi satışı ile oluşacak yeni hissedarların hak sahibi olamayacağı belirtilmiştir.

Gerekli anlaşmalar sağlandıktan sonra hızla proje süresine geçilmiş ve 1.5 yıl gibi kısa bir sürede, sözleşmesi yapılmış kişilerin, tapuları, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Maddi durumu elverişli olmayan paydaşlar tespit edilmiş, Osmangazi Belediyesi sosyal yardım fonu tarafından bu kişilere aylık kira yardımı yapılmaya başlanmıştır.

Anlaşma sağlanamayan kişilerin sahip oldukları parseller, hukuki süreç eşliğinde kamulaştırılmaya başlanmıştır. Daha sonraki aşama olan, konutların tahliyesi kapsamında 1220 adet hane boşaltılmış ve bu hanelerin yıkımı gerçekleştirilmiştir.



Şekil 5.10 : Doğanbey projesi 1. ve 2. Etaplar vaziyet planı (Url – 28).

Aynı sene içerisinde, proje alanı içerisinde bulunan kadastro parselleri, mevcut imar planı kapsamında, 3194 sayılı kanunun 15, 16, 18. Maddelerine göre düzenlenerek yapılacak olan konutların ihale süreçleri başlatılmıştır.

Kısaca dönüşüm projesindeki iş akışı sıralanacak olursa;

- İlk olarak Kentsel dönüşüm kararları alınmış gerekçeler belirlenmiştir.
- Bölge üzerinde bulunan taşınır ve taşınmaz mal varlıkları belirlenmiştir.
- Mülk sahipleri ve paydaş sayısı belirlenmiştir.
- Paydaş sayısına göre paylaşım çalışmaları gerçekleştirilmiştir.
- Analiz sonuçlarına uygun olarak, ön kentsel proje tasarlanmıştır.
- Finansal çalışmalar gerçekleştirilmiştir.
- Mülk sahiplerinin, tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Gerekli plan revizyonları ile birlikte, gerekli parselasyon yapılmıştır.
- Yatırım programları oluşturulmuştur.
- Son olarak gerçekleştirilen proje ihalesi olmuştur.



Şekil 5.11 : Proje 3 boyutlu perspektif görüntüsü 1. Etap (Url – 29).



Şekil 5.12 : Proje 3 boyutlu perspektif görüntüsü, 1. Ve 2. Etap (Url – 30).

Proje finansmanı hakkında kısa bir bilgi vermek gerekirse; Osmangazi belediyesi verilen yetkinin ardından, kendi finansmanı ile bu projeyi gerçekleştiremeyeceği için, TOKİ ile, 06.02.2006 tarihinde bir ön protokol, 28.11.2006 tarihinde ise asıl protokolü imzalamıştır.

İmzalanan muvafakat senetlerinde belirtilen bir diğer nokta ise; proje alanında bulunan tapulu arsaların 2m²'lik hissesine karşılık, yeni projedeki konutlardan brüt olarak 3m² verileceğidir. Üretilcek konutların birim maliyeti üzerinden borçlanma miktarlarının ise; 2m²'ye 3m² gibi bir orandan sonra ortaya çıkan yeni metrekarelerden eski metrekareler çıkartıldıktan sonra ortaya çıkacağı belirtilmiştir.

Tapulu arsa toplamı 5m²'den az olan mülk sahipleri ile sözleşme yapılamayacağı ve sahip oldukları arsaların m²'sine 1.000 TL değer verileceği yine aynı senedin konut sözleşmesi bölümünde bulunmaktadır. (Url – 31).

Kentsel dönüşüm projesinin planlama ve tasarım kriterlerinden bahsetmek gerekirse; proje öncesinde 145.000 m² inşaat alanı bulunan bölgede, dönüşüm sonrası yapılaşma, 505.000 m² toplam inşaat alanı oluşacak şekilde 3,5 emsal değeri üzerinden hesaplanmıştır.

TABLEAU DES CARACTERISTIQUES DES LOTS

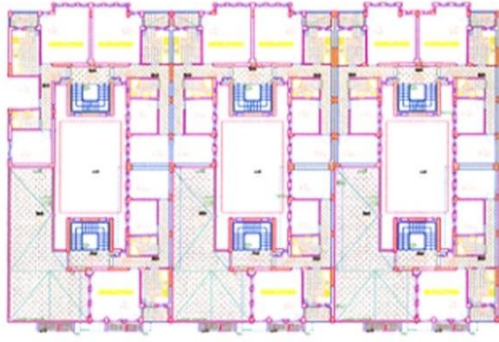
Lot	Surface (m²)	Volume (m³)	Hauteur (m)	Orientation
1	1.500	1.500	10	N
2	1.500	1.500	10	N
3	1.500	1.500	10	N
4	1.500	1.500	10	N
5	1.500	1.500	10	N
6	1.500	1.500	10	N
7	1.500	1.500	10	N
8	1.500	1.500	10	N
9	1.500	1.500	10	N
10	1.500	1.500	10	N
11	1.500	1.500	10	N
12	1.500	1.500	10	N
13	1.500	1.500	10	N
14	1.500	1.500	10	N
15	1.500	1.500	10	N
16	1.500	1.500	10	N
17	1.500	1.500	10	N
18	1.500	1.500	10	N
19	1.500	1.500	10	N
20	1.500	1.500	10	N
21	1.500	1.500	10	N
22	1.500	1.500	10	N
23	1.500	1.500	10	N
24	1.500	1.500	10	N
25	1.500	1.500	10	N
26	1.500	1.500	10	N
27	1.500	1.500	10	N
28	1.500	1.500	10	N
29	1.500	1.500	10	N
30	1.500	1.500	10	N
31	1.500	1.500	10	N
32	1.500	1.500	10	N
33	1.500	1.500	10	N
34	1.500	1.500	10	N
35	1.500	1.500	10	N
36	1.500	1.500	10	N
37	1.500	1.500	10	N
38	1.500	1.500	10	N
39	1.500	1.500	10	N
40	1.500	1.500	10	N
41	1.500	1.500	10	N
42	1.500	1.500	10	N
43	1.500	1.500	10	N
44	1.500	1.500	10	N
45	1.500	1.500	10	N
46	1.500	1.500	10	N
47	1.500	1.500	10	N
48	1.500	1.500	10	N
49	1.500	1.500	10	N
50	1.500	1.500	10	N
51	1.500	1.500	10	N
52	1.500	1.500	10	N
53	1.500	1.500	10	N
54	1.500	1.500	10	N
55	1.500	1.500	10	N
56	1.500	1.500	10	N
57	1.500	1.500	10	N
58	1.500	1.500	10	N
59	1.500	1.500	10	N
60	1.500	1.500	10	N
61	1.500	1.500	10	N
62	1.500	1.500	10	N
63	1.500	1.500	10	N
64	1.500	1.500	10	N
65	1.500	1.500	10	N
66	1.500	1.500	10	N
67	1.500	1.500	10	N
68	1.500	1.500	10	N
69	1.500	1.500	10	N
70	1.500	1.500	10	N
71	1.500	1.500	10	N
72	1.500	1.500	10	N
73	1.500	1.500	10	N
74	1.500	1.500	10	N
75	1.500	1.500	10	N
76	1.500	1.500	10	N
77	1.500	1.500	10	N
78	1.500	1.500	10	N
79	1.500	1.500	10	N
80	1.500	1.500	10	N
81	1.500	1.500	10	N
82	1.500	1.500	10	N
83	1.500	1.500	10	N
84	1.500	1.500	10	N
85	1.500	1.500	10	N
86	1.500	1.500	10	N
87	1.500	1.500	10	N
88	1.500	1.500	10	N
89	1.500	1.500	10	N

Blok ve konut adetleri ve konutların m²'leri hakkında bilgi vermek gerekirse; iki etaptan oluşan 70 adet A blok, 9 adet B blok, 9 adet C blok ve 5 adet D blok bulunmaktadır.

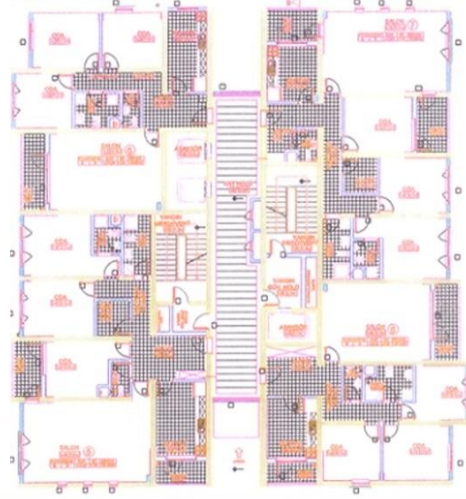
B bloklar zemin+22 kattan oluşmakta ve toplam daire sayısı 774 adettir.

D bloklar ise zemin+21 kattan oluşmakta ve bir bloktaki daire sayısı toplam daire sayısı 400'dür.

61



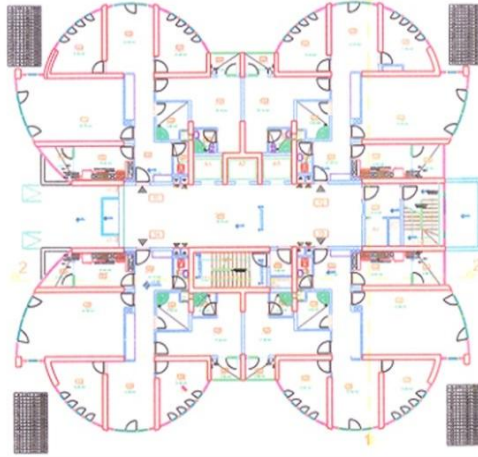
A BLOK BİTİŞİK NİZAM KAT PLANI



B BLOK KAT PLANI



C BLOK KAT PLANI



D BLOK KAT PLANI

Şekil 5.14 : A- B- C- D Blok Kat planları (Url – 33).



Şekil 5.15 : Proje alanına genel bakış.



Şekil 5.16 : Bloklar arası yıkımı henüz tamamlanmayan bir bina.

5.4 Proje Son Durumu

2006 Yılı'nın ilk aylarında başlanan proje çalışmaları ile birlikte, proje tamamlanmış fakat maddi sebepler, şahısların konutların daha fazla dolmasını beklemesi, sayıca fazla olan boş daireler sebebiyle, ısıtma ve sıcak su tesisatında ortaya çıkan sorunlar, yine boş dairelerin fazlalığından kaynaklanan hizmet yetersizliği gibi sebepler ile beklenen doluluk oranına halen ulaşamamıştır.



Şekil 5.17 : Proje alanına genel bakış.



Şekil 5.18 : Proje alanına genel bakış.



Şekil 5.19 : C Blok mutfak iç görünüşü.



Şekil 5.20 : C Blok mutfak iç görünüşü.



Şekil 5.21 - 22 - 23 : İç görseller (Url – 34).

Şekil 5.17 ve 5.18.'de proje alanına ait genel resimlere, Şekil 5.19 - 5. 23'de ise iç mekana ait bazı fotoğraflara yer verilmiştir.



Şekil 5.24 : Proje alanına genel bakış(Tokinin Bursa kentine tokadı adlı fotoğraf yarışması, 2.' lik ödülü, Egemen Ergin).



Şekil 5.25 : Proje alanına genel bakış (Tokinin Bursa kentine tokadı adlı fotoğraf yarışması, mansiyon ödülü, Tarık Zafer).



Şekil 5.26 : Dönüşüm projesi genel görünüm (Url – 35).

Şekil 5.24 ve 5.25 ve 5.26’da ise proje alanına ait genel resimlere yer verilmiştir.

6. BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARİHİ KENT VE KULLANICI KİMLİĞİ ÜZERİNE ETKİLERİ

2012 Haziran ayı ile başlayarak, çeşitli pilot çalışmalar dahilinde, 2013 Mart ayına kadar 102 kişi ile, anket çalışmaları ve eş zamanlı olarak gözlemler gerçekleştirilmiştir.

Anket çalışması ile, Bursa kent merkezine yakın olan Doğanbey bölgesindeki dört mahallede yaşayan kişilerin önceki ve şuan ki yaşam tarzlarının birbirlerinden farklı olup olmadığı, oluşturulan anket soruları ile tarihi bir kimliğe sahip olan Bursa iline yapılan toplu konut uygulamasının, kent ve kişiler üzerindeki etkileri analiz edilmeye çalışılmıştır. Gözlemlerde elde edilen bilgiler ile nicel araştırma tekniği olarak kullanılan anket çalışmalarından elde edilen bilgiler, ilgili kişilere aktarılarak, bu kişilerin konu ile ilgili bilgileri ve düşünceleri ile sentezlenmiş ve güvenilir bir sonuç elde edilmeye çalışılmıştır

Tezin yöntem bölümünde anlatılan teknikler ile elde edilen bilgiler, SPSS programı ile, istatistiksel analizleri yapılarak değerlendirilmiştir. Ankette yer alan tüm sorulara verilen cevaplar, çubuk ve pasta grafikleri biçiminde sunulmuştur. Bu sayede, elde edilen verilerden oluşan bilgi ve yorumlar, teorik çerçeve ile uyumlu hale getirilmiştir.

Araştırma verilerini değerlendirme amacıyla, farklı istatistiksel tekniklerden faydalanılmıştır. Bu teknikler; Chi- square (χ^2), Significance, Contingency coefficient (C), Anlamlılık düzeyi (α) ve Standart sapma (s) teknikleridir.

Chi- square (χ^2) testi sosyal bilimlerde alanındaki araştırmacılar tarafından çok çeşitli ve farklı amaçlar için kullanılabilmektedir. Chi- square (χ^2) testi sadece değişkenler arasındaki ilişkilerin tespit edilmesi için değil, değişkenleri arasındaki farklılıkların belirlenmesi için de kullanılabilmektedir. Bu istatistiksel değerlendirme programının, teze yardımcı olan kısmı, değişkenler arasındaki farklılıkları ve karşılaştırmaları yapabilmemizi sağlamış olmasıdır.

Tez kapsamındaki bu araştırma dahilinde anketler, Bursa ili, Osmangazi Belediyesi, Doğanbey, Kırcaali, Tayakadın ve Kiremitçi olarak adlandırılan dört mahalle sınırları çerçevesinde, projeden önce bu bölgede yaşamış, projeden sonra yaşamaya devam etmiş ve proje tamamlandıktan sonra bölgeye yerleşmiş kişileri kapsamakta ve birey bazında gerçekleştirilmiştir.

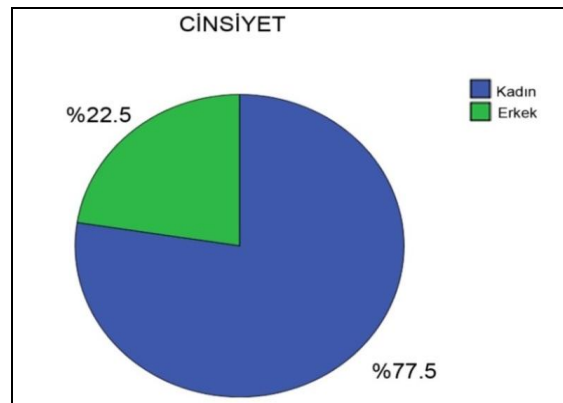
Proje alanında yapılan anketler ile, dönüşüm projesi uygulanmadan önce ve sonra bölgede yaşayan kişilerin yaşam tarzında ve yakın çevrede ne gibi değişiklikler, etkilenmeler olduğunu ortaya çıkartılmaya çalışılmıştır. İlk olarak kullanıcıları tüm hatlarıyla tanımaya yönelik olarak; demografik ve sosyolojik özellikler hakkında yani cinsiyet, yaş, medeni durum, eğitim durumu, meslek, maddi durum, iş yeri yakınlığı ve uzaklığı, konutta yaşayan kişi ve çocuk sayısı gibi sorulara cevaplar aranmıştır.

Daha sonra, projeden önce burada oturup oturmadıkları kriteri aracılığı ile, önceki konutları ile ilgili bilgiler, konutlarının türü, kat sayısı gibi sorular sorularak memnuniyet durumları ve memnuniyet ya da memnun olmama sebepleri öğrenilmeye çalışılmıştır. Aynı bölümde, yaşadıkları çevre ile ilgili rahatsızlıkları ve komşuluk ilişkileri öğrenilmeye çalışılmış, bölgede yaşanan değişime katılıp katılmadıkları sorgulanmaya çalışılmıştır. Bir sonraki aşamada; dönüşüm projesi ile ilgili, tasarım sürecinde kullanıcılara bilgi verilip verilmediği, projenin mevcut halinden memnun olup olmadıkları ve tüm bunların sebeplerini anlayabilmek adına sorular sorulmuştur. Bu sorular içerisinde, önceki yaşam tarzı ve komşuluk ilişkilerini karşılaştırabilmek adına, komşularının ne kadarını tanıdıkları ve komşularıyla ne sıklıkla görüştükleri gibi karşılaştırma amaçlı sorular vardır.

Son olarak da; kent, kent kimliği, kullanıcı kimliği gibi kavramların bu proje ile ne derece etkilendiğini anlayabilmek ve tezin ana sonucuna ulaşabilmek adına, projenin kent ve kullanıcılar üzerindeki etkilerini sorgulayan, cevapları evet ve hayır gibi kesin olarak istenen sorular sorulmuştur. Tüm bu anket sorularının sonucunda çıkarılacak olan bilgiler, teorik bilgiler ile harmanlanarak, projenin sonuçları konusunda fikir sahibi olunmasına yardımcı olacaktır.

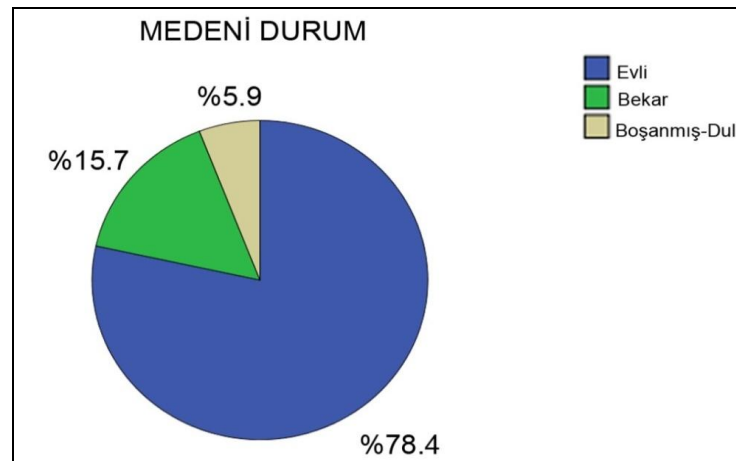
1. Cinsiyet

Şekil 6.1’de görülebileceği üzere, anket yapılan 102 kişiden, 79’unu %77.5’lik bir yüzde ile bayanlar, 23’ünü ise %22.5’lik yüzde ile erkekler oluşturmaktadırlar. Bu durum göstermektedir ki, anket yapılmak için tercih edilen hafta içi gündüz saatlerinde ve cumartesi öğleden sonralarında, evde bulunan çoğunluk olarak bayanlar genellikle bir işte çalışmamaktadır. Bu varsayım ilerideki bölümlerde sorulan, sahip olunan meslek kriteri ile daha da netleşecek ve kullanıcı profili hakkında daha kesin ve net sonuçlar çıkarma konusunda yardımcı olacaktır. Mekanlar hakkında bilgi edinmenin temel koşulu, mekanlarda en fazla vakit geçiren kişilerin belirlenmesi, o kişilerin mekanlar hakkındaki görüşlerinin alınmasıdır. Dolayısıyla, anketlerde, çoğunlukla karşılaşılan cinsiyet faktörü, mekanlar hakkında daha doğru ve tutarlı bilgilerin edinilmesi açısından önem teşkil etmektedir



Şekil 6.1 : Cinsiyet faktörü.

2. Medeni Durum



Şekil 6.2 : Medeni durum faktörü.

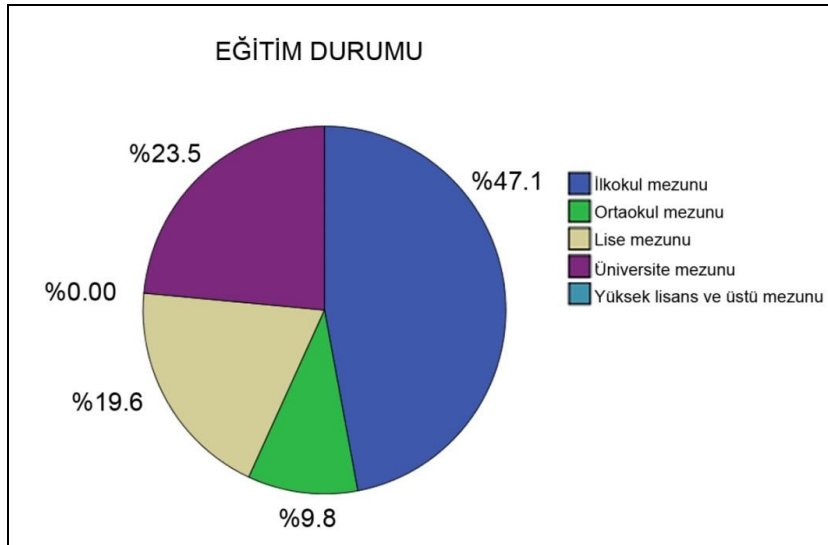
Şekil 6.2'de görülmektedir ki, vaktinin çoğunu evde geçiren yüzde arasından, 80 kişi evli, 16 kişi bekar ve 6 kişi de boşanmış- dul kişilerdir. Anket yapılan vakitlerin, hafta içi ve cumartesi gündüz vakitleri olması sebebi ile medeni durum ile evde vakit geçirme arasında bir bağ kurmak gerekirse, bölgede yaşayan evli bayanların büyük çoğunluğu çalışmamaktadır. Çalışan bayanlar ise, bekar bayanlar olup, onlar ile sadece cumartesi günleri öğleden sonra iletişim kurulabilmiştir. Dolayısıyla, görülmektedir ki, medeni durum bölgedeki çalışma kriterini etkilemektedir.

3. Eğitim Durumu

Eğitim günümüz standartlarında, bireyin sosyal dünyadaki rolü ve statüsünü oluşturması konusunda çok önemli bir yere sahiptir.

“Sosyolojik olduğu kadar pedagojik ve felsefi bir kavram olan öğrenim, kişiliklerin ve kültürlerin üretilmesinde önemli bir faktördür”(Karakaş, 2003: 38).

Bölgede yapılan anket çalışmaları sonucunda, Şekil 6.3'te görülmektedir ki, 102 kişiden 48'i ilkokul mezunu, 10'u ortaokul mezunu, 20'si lise mezunu ve 24'ü ise üniversite mezunudur. Üniversite mezunu olan kişilerden 12'si, meslek yüksekokulu mezunu olmakla birlikte iki yıllık üniversite mezunu olduklarını belirtmişlerdir. Üniversite mezunu olan kişiler, proje gerçekleştirilmeden önce, bu bölgede ikamet etmediklerini ve iş yerine yakınlık, merkezde olması, kent merkezine yakın yeni ve uygun fiyatlı bir proje olması gibi sebepler ile bu bölgeye taşındıklarını belirtmişlerdir.



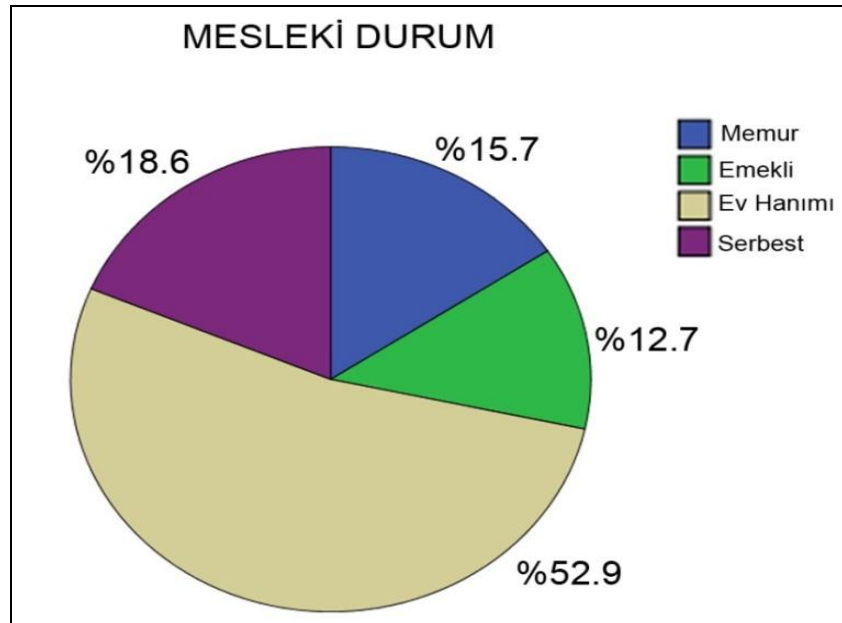
Şekil 6.3 : Eğitim durumu.

Şekil 6.3'te görüldüğü gibi, bölgede ikamet eden ve yüksek lisans ya da doktora mezunu olan kimse bulunmamaktadır.

Eğitim düzeyi konusunun ankette yer almasının en önemli sebebi, bireylerin kente ve kentleşmeye bakış açısının eğitim ve öğrenim ile değişip değişmediğini gözlemleyebilmek ve bireylerin bu konudaki görüşlerini alabilmektir.

4. Mesleki Durum

Anket yapılan kişilerin büyük çoğunluğunun bayan olması, mesleki durum konusundaki sonuçları etkilemiştir. Hane bazında mesleki duruma bakıldığında, büyük çoğunluk olarak, her evde sadece bir kişinin çalıştığı ve onun aldığı maaş ile yaşamların sürdürüldüğü görülmektedir. 102 kullanıcıdan, 54'ünün mesleğinin ev hanımı olduğu görülmektedir. Şekli 6.4'te görüldüğü gibi, %18.6 gibi bir oran ile serbest meslek kategorisine giren 19 kişi, terzi, temizlik işçiliği, kuaförlük, mühendislik, reklamcılık gibi zanaatlara sahiptirler. Oranın, %12.7 olduğu görülen emekli kesimi ise, 102 kişiden 13 kişi oluşturmakta ve emekli olmadan önce, öğretmenlik, devlet dairesinde memurluk ve işletmecilik gibi mesleklere sahip olduklarını belirtmekte ve emekli olduktan sonra ek bir işte çalışmadıklarını belirtmektedirler.



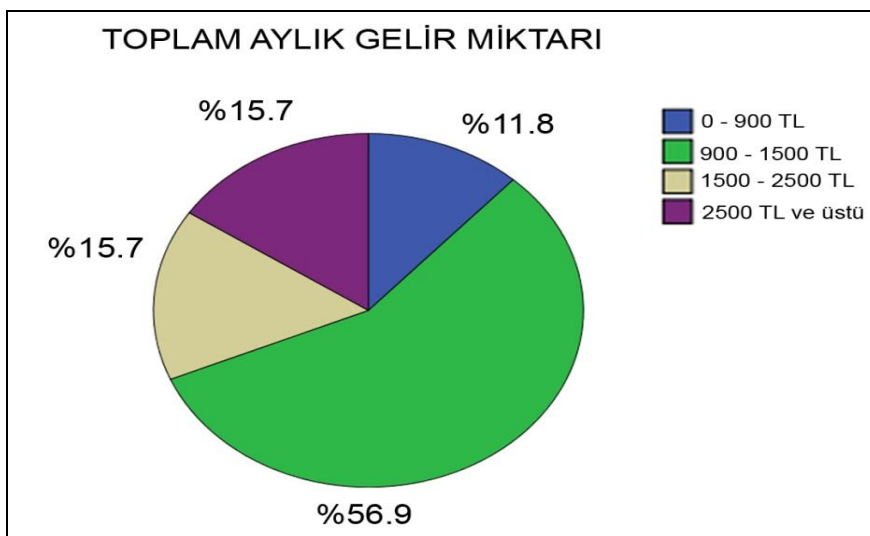
Şekil 6.4 : Mesleki durum.

5. Toplam Aylık Gelir Miktarı

Bölgede ikamet eden kişiler, çoğunlukla aylıklı çalışan kesim olmakla birlikte, 900-1500 TL gibi bir gelire sahip olduklarını belirtmişlerdir. Tüm kullanıcıların %31.40'ı, 1500-2500 TL ve üstü gelir grubuna dahildir. Şekil 6.5'te görülmektedir ki, aylık olarak alınan maaşlarında gösterdiği gibi, bölge, çoğunlukla alt-orta gelir grubuna ait kullanıcılardan oluşmaktadır. Aylık geliri etkileyen faktörlerden bir tanesi mesleki durum iken, diğeri de, ailede çalışan kişi sayısıdır. Görülmektedir ki, her hanede genellikle bir kişi çalışmaktadır ve çalışan bu kişi ailedeki en büyük erkek olmaktadır.

Çalışan kesimin dışında çalışma hayatını noktlayıp, aldıkları emekli maaşları ile hayatlarını sürdüren kesim, %12.7'lik bir yüzdeye sahiptir. Emekli maaşının bulunduğu maddi rakam aralığı ise, 900 - 1500 TL'dir ve %56.9'a denk gelen çoğunluğa dahildir.

Kentsel dönüşüm projeleri ile yenilenen alanların ortak özelliği, bireysel maddi imkansızlıklar sebebiyle çöküntü bölgesi haline gelmiş olmaları ve yenilenememeleridir. Bu olumsuzluğun sebebi ise, eğitim seviyesinin düşük olmasından dolayı, düşük gelirli diye tanımlanabilecek, alt gelir grubu insanların bölgede yaşamasıdır. Dönüşüm uygulanan bu bölgenin, çöküntü özelliği taşıyıp taşımadığı gelir miktarı, eğitim seviyesi gibi kriterlerin yanında daha farklı kriterler ile de irdelenmeye çalışılacaktır.

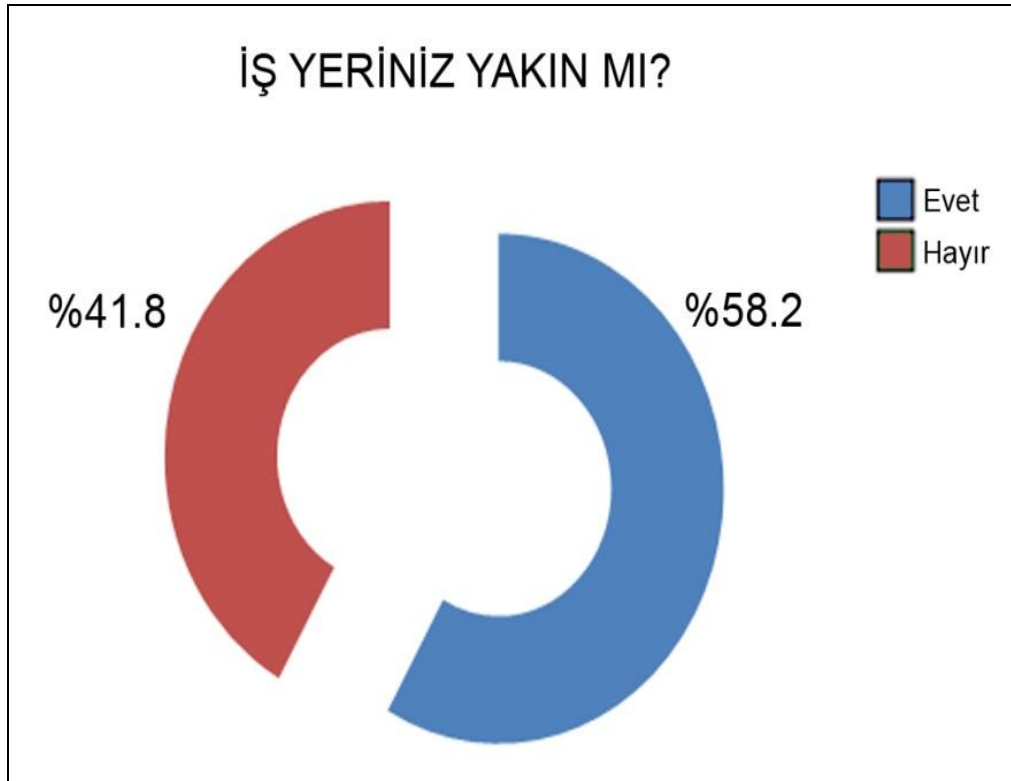


Şekil 6.5 : Toplam aylık gelir miktarı.

6. İş Yeri Yakınlığı

Zamanla yarıştığımız günümüz dünyasında, insanlar sosyal aktiviteleri çevresinde barındıran ve kentteki merkezi mekanlara yakın noktalarda konumlanmış konutları tercih etmektedirler. Tüm bu etkenlerin dışında belki de en büyük öneme sahip olan, konutun işyerine yakın olması, işe gidip gelirken harcanan zamanın azlığı açısından tercih sebebi olmaktadır. Dönüşüm alanının en büyük özelliği, tarihi kent merkezine yakın olmasıdır. Bursa tarihi kent merkezi, büyüklü küçüklü birçok işyerini bünyesinde barındırmaktadır ve bilinmektedir ki, bölgede ticari faaliyetler sürdüren kesim, bölgenin yakın çevresinde ikamet etmektedir.

Bursa kent merkezi ile bugüne kadar yapılmış araştırmalardan elde edilen bu bilginin, Doğanbey projesi noktasında doğruluğunu sürdürüp sürdürmediğini anlamak amacıyla sorulan “işyeriniz yakın mı?” sorusuna, Şekil 6.6’da görüldüğü gibi, 102 kişiden, %41.8’i hayır, %58.2’si ise evet demiştir. Anketler dahilinde yapılan görüşmelerden anlaşılmıştır ki, bölgede projeden önce de ikamet eden kesim, yakın çevrede iş yeri sahibi olan kesimdir. Dönüşümden sonra bölgeye gelen kesim ise, merkezi olması sebebiyle bölgeyi tercih eden kesimdir.



Şekil 6.6 : İşyeri yakınlığı.

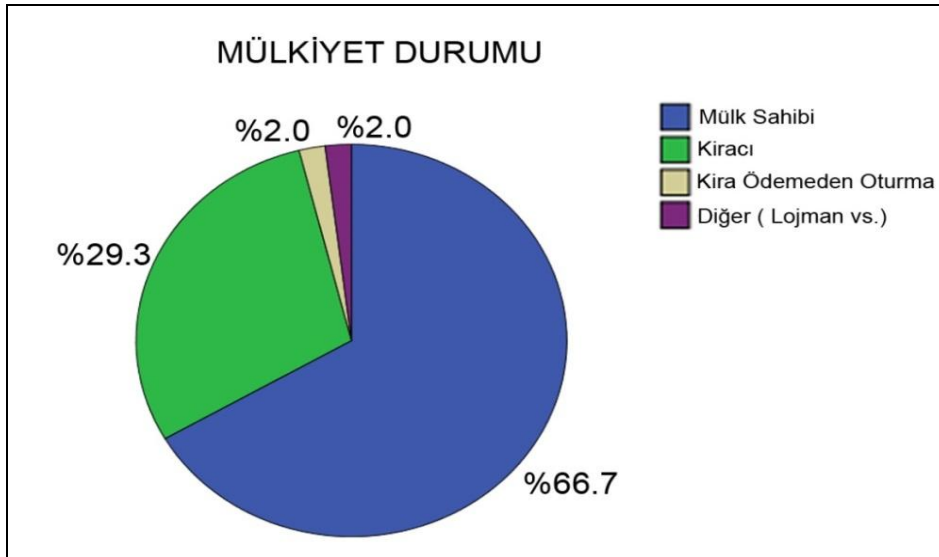
7. Mülkiyet Durumu

Proje inşa sürecine başlanmadan, bölgede mevcut oturanların dönüşüm sonrası tekrar burada oturmalarının amaçlandığı, dönüşüm projesinin en önemli amaçlarından biri olarak belirtilmiştir.

Bu sebeple, yapılan analizlerde ortaya çıkan mülkiyet dokusu ile ilgili sonuçlar, projenin amaçlarını yerine getirip getiremediği konusunda aydınlatıcı olacaktır.

Bölgede ikamet edenlerin, Şekil 6.7'de görüldüğü gibi, %66.7' si mülk sahibi, %29.3' ü kiracı, %2.0' si bir tanıdığının evinde kira ödemededen oturmakta ve %2.0' si ise lojman şeklinde ikamet etmektedir.

Mülk sahibi olanların çoğunluğunu, daha önceden dönüşüm gerçekleştirilen dört mahallede yaşayan kişiler oluşturmaktadır.



Şekil 6.7 : Mülkiyet durumu.

Göz ardı edilmemesi gereken bir durum olan bölgedeki çoklu mülkiyet dokusu, dönüşümden sonraki mülk sahipliği durumlarını etkileyebilecek bir unsur olarak görülmektedir. Çünkü yıllar içerisinde, miras yolu ile küçük paylara ayrılan mülkler, proje safhasında belirlenen bedel karşılığı elden çıkartılmıştır.

İnsanların, yaşamlarını sürdürdükleri konutun sahibi olmaları, konutu kişiselleştirmeleri, kimliklerini konuta yansıtabilmeleri açısından önem taşımaktadır. Konut ile kurulan bağ arttığı zaman, kişilerin konuta yeni bir kimlik kazandırmaları kaçınılmaz olmakta ve kimlikli mekanlar yaratılabilmesinin ilk adımı olan, mekanların kişiselleştirilmesi gerçekleştirilmiş olmaktadır.

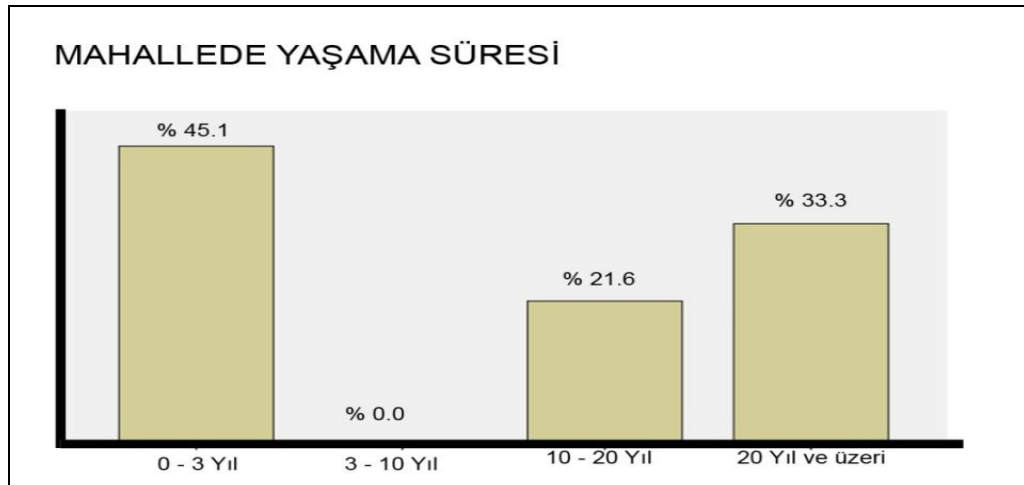
8. Mahallede Yaşama Süresi

Bir yerde ikamet edilen toplam süre ile o kent ve bölge hakkında elde edilecek bilgi arasında bir orantı olduğu fikrinden yola çıkılarak, mahallede yaşama süresi, anket soruları arasına eklenmiştir.

Şekil 6.8’de görülmektedir ki, anket yapılan kişilerin tümünün %45.1’i dönüşüm uygulamalarından sonra bölgeye yerleşmiştir. %21.6’sı, 10 ile 20 yıldır bu mahallelerde ikamet etmektedir. %33.3’ü ise 20 yıldan daha fazla süredir bu dört mahalleden birinde ikamet etmektedir.

Dönüşümden sonra oluşabilecek sosyal sorunların belirlenebilmesi açısından, mahallede yaşama süresi önemli bir sorudur. Çünkü dönüşümden sonra, konutların el değiştirme sürecinde, mahallenin sosyal yapısının zarar görebileceği çok açıktır.

Mülkiyet durumu analizinde ortaya çıkan sonucu destekler bir biçimde, anket yapılan 102 kişiden yarısından fazlası, 10 ve daha fazla sene öncesinden beri bölgede ikamet etmektedir.



Şekil 6.8 : Mahallede yaşama süresi.

Sonuçlar göstermektedir ki, bölgede yaşayanlar ya dönüşüm projesinden sonra siteye yerleşmişler, ya da, çok uzun senelerden beri bölgede ikamet etmektedirler. Anket cevapları arasında bulunan 3-10 yıldan beri seçeneğine cevap verme oranının %0.00 olması, bu durumu açıklar niteliktedir.

Mahallede yaşam süresi, mahallenin geçmişte var olan kimliğini ve gelecekte oluşacak olan kimliğini çözümleme konusunda yardımcı olabilecek en önemli bilgilerdendir. Çünkü belirli bölgelerde ve mekanlarda geçirilen süre arttıkça, bölge

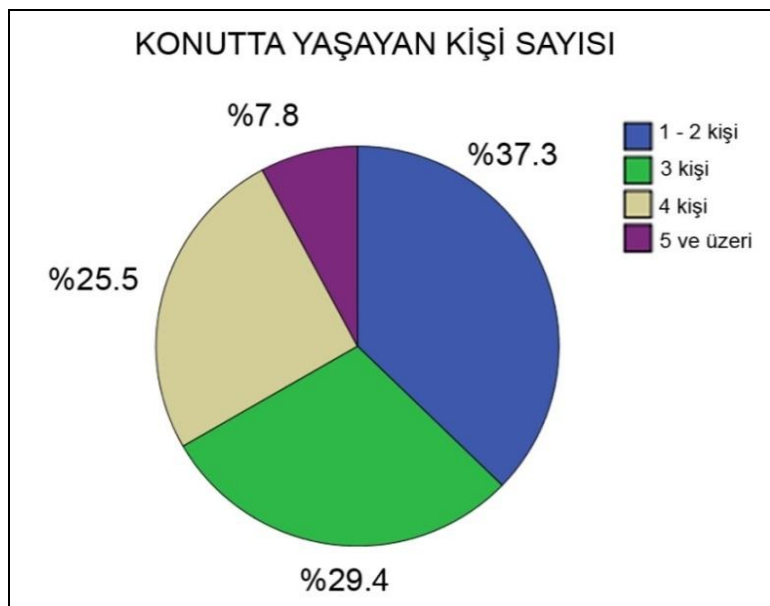
ve mekanlar ile insanlar arasında kurulan bağ artmakta, dolayısıyla, kişiler kendi kimliklerini belirli süreçler içerisinde, mekanlara yansıtabilmektedirler. Kimlik ile ilgili teori kısmında da anlatıldığı üzere, kimlik kavramı, kısa zaman dilimleri içerisinde değil, uzun zaman dilimleri içerisinde oluşmaktadır. Dolayısıyla geçmişi yoğun olan kentlerin, kimliklerinin baskın olmasının sebebi geçirilen uzun senelerdir.

9. Konutta Yaşayan Kişi Sayısı

Konutta yaşayan kişi sayısı öğrenilerek, ailenin demografik ve sosyolojik özellikleri hakkında bilgi edinmek ve bu şekilde, ihtiyaç duyulan konut tarzı, büyüklüğü hakkında fikir edinmek amaçlanmıştır. Ev hakkında yapılan tanımlamalar göstermiştir ki, tüm özel ve önemli anlar evlerimizde gerçekleşirken, kimliğimizle ilgili oluşumlar da, bu özel mekanlarda meydana gelmektedirler. Dolayısıyla ev – yuva kavramı kimliklerin oluşmasını sağlayan çok önemli kavramlardan bir tanesidir.

“ Ev, kişiler için çevrelerini en iyi şekilde kontrol edebildikleri tek mekandır, aile için en uygun fiziksel çevredir, ifade etme mekanıdır ve güvenlik duygusunu geliştirmektedir” (İlgin ve Hacıhasanoğlu: 2006).

Ev, insanın vaktinin çoğunu geçirdiği, kişisel bir yerdir ve toplumdaki insanların farklı ev anlayışları vardır. Evler, geçmişimizi barındıran ve gelecekle bağ kurmamızı sağlayan tek mekanlardır.



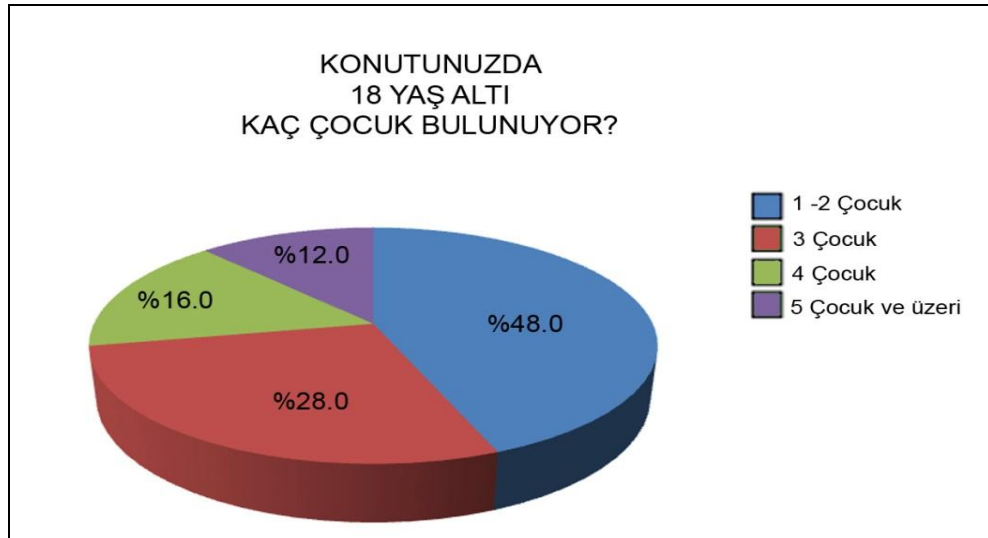
Şekil 6.9 : Konutta yaşayan kişi sayısı.

Yapılan anket sonuçlarına göre, Şekil 6.9’da görülebileceği gibi, kişi sayısı 5 kişi ve üzeri olan aileler %7.8 ‘lik bir yüzde ile çok küçük bir kesimi oluşturmaktadır.

Anne-baba ve iki çocuktan oluşan çekirdek aileler, toplam yüzdenin, %25.5’lik, anne-baba ve tek çocuktan oluşan aileler, %29.4’lük, çocuksuz aileler ya da, yalnız yaşayan bireyler ise toplam yüzdenin %37.3’lük kısmını oluşturmakta ve bu oranın içerisinde, daha önce kalabalık bir aile olan fakat çocuklarını evlendirdikten sonra, tekrar iki kişi yaşamaya başlayan yaş ortalaması büyük, ihtiyar kesim de dahil olmaktadır.

10. Konutta Bulunan Çocuk Sayısı

Konutta bulunan çocuk sayısı konutun ana tasarımını etkileyen en önemli faktörlerden bir tanesidir. Çünkü çocukların yaşadığı bir konutun ve çevrenin, kendine has bazı özellikleri olmak zorundadır. Bu özellikler; çocuk için oyun alanları, dolaşım alanları, yeşil alanlar, araç trafiğinden uzak ve temiz havaya sahip güvenli sosyal alanlardır. Önceki yaşantıları müstakil, iki veya 3 katlı binalar iken, şu an, 21-22 katlı yüksek bloklar olan kullanıcıların, çocuk faktörü sebebiyle bu durumdan ne derece etkilendiklerini tespit etmek, bu soruyu anket soruları arasına koymadaki en önemli kriterdir.

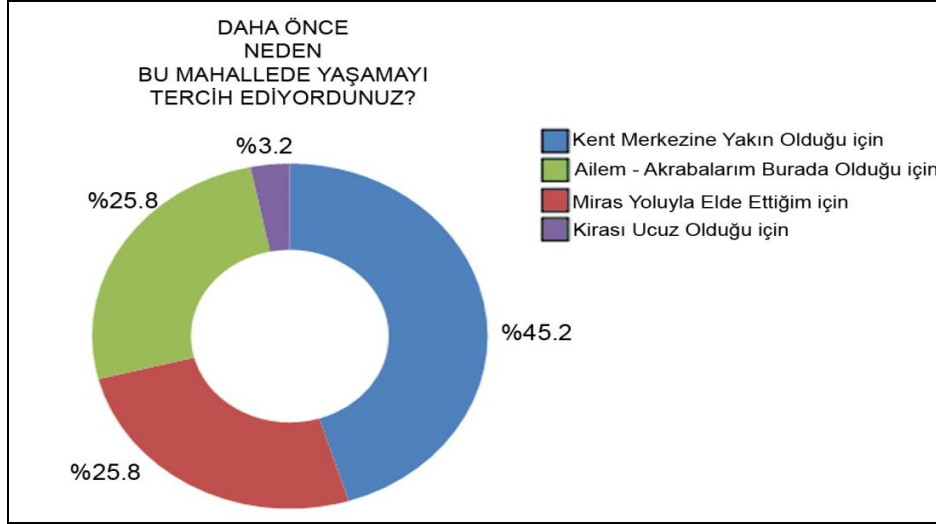


Şekil 6.10 : Konutta bulunan 18 yaş altı çocuk sayısı.

Şekil 6.10’da görülmektedir ki, 1-2 çocuğa sahip olan ailelerin oranı %48 iken, 3 çocuğa sahip olan ailelerin oranı %28, 4 çocuğa sahip olan ailelerin oranı %16 ve 5 ve üzeri çocuğa sahip olan ailelerin oranı ise %12’dir.

Araştırma sonuçları göstermektedir ki, aile yapısı, çoğunluk olarak, tek ya da en fazla 3 çocuklu çekirdek ailelerden oluşmaktadır.

11. Dönüşüm Projesinden Önce Mahallede Yaşama Sebepleri



Şekil 6.11 : Dönüşüm projesinden önce mahallede yaşama sebepleri.

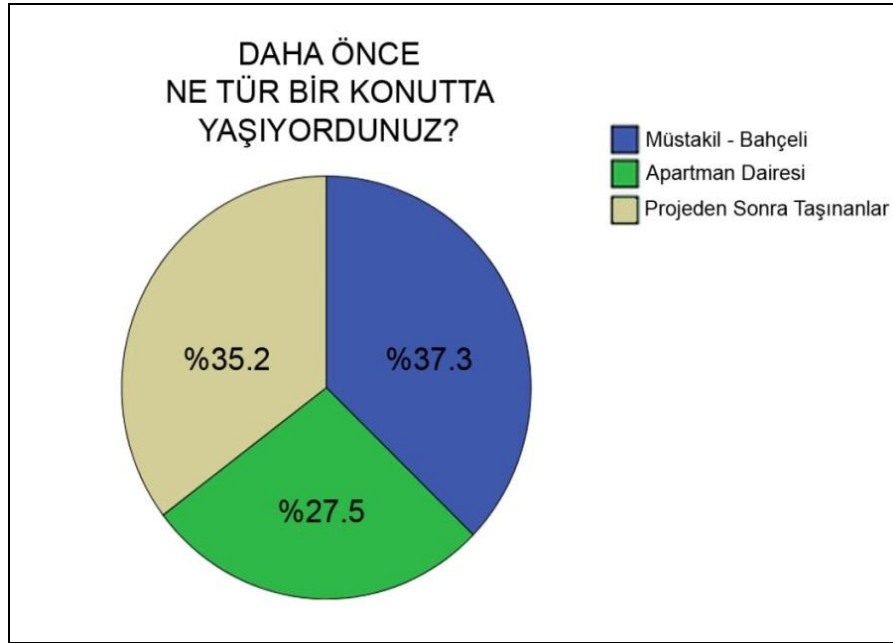
Doğanbey toplu konut sitesinde yaşayan kişiler ile yapılan anketler sonucu elde edilen bilgiler dahilinde, sitede yaşayan kişilerin büyük çoğunluğunun, dönüşüm projesinden önce de bu bölgede yaşadıkları tespit edilmiştir. Dolayısıyla yapılan pilot çalışmalar ile birlikte, yakalan bu oran sebebiyle, mahallede yaşama sebepleri ile ilgili soru, anket soruları arasına koyulmuştur.

Dönüşüm uygulanmadan önce, bölgede yaşayan kişilere, dönüşümden önce neden bu bölgede yaşamayı tercih ediyordunuz diye bir soru yöneltildiğinde, kullanıcıların, %45.2'si kent merkezine yakın olduğu için, %25.8'i miras yoluyla elde ettiği için, %25.8'i ailem ve akrabalarım burada olduğu için, %3.2'si ise kirası ucuz olduğu için diye cevap verdiği görülmektedir. Şekil 6.11'de de görüldüğü gibi, kent merkezine yakınlık, eskimiş bir bölge olmasına rağmen, kişilerin yaşamak için burayı tercih etmelerini sağlayan en önemli kriterdir. Aile ve akrabaları ile birlikte yaşamlarını sürdürmek, var olduğu ilk günden beri çevrenin zararlarından korunma sebebiyle topluluk olarak yaşamayı tercih eden insana özgü bir davranıştır. Fakat bu soruya verilen cevaplar arasında %25.8'lik bir dilime sahip olan miras yolu ile elde edinme sebebiyle bölgede yaşamayı tercih etme, göstermektedir ki, projenin ilk kararları verilirken karşılaşılan, bölgedeki çoklu mülkiyet dokusu bölge kimliğinin oluşmasını sağlayan önemli kriterlerdendir.

12. Daha Önce Yaşanılan Konut

Kullanıcıların, dönüşüm gerçekleşmeden önce ne tür konutlarda yaşadıklarını öğrenmenin amacı, öncelikle, bölgede yaşayan mevcut kullanıcıları çöküntü bölgelerinden kurtarmak için uygulanmış olan ve eski ve yeni kullanıcılara daha nitelikli yaşam sunabilmek için planlanmış olan projenin öncesinde yapılan analizlerin doğruluğunu ve uygulamaya konulup konulmadığını anlayabilmektir.

Doğanbey dönüşüm proje alanında yaşayan 102 kişi ile yapılan anketler göstermektedir ki, toplam oranın %35.2'si bölgeye dönüşüm uygulamalarından sonra yerleşmiştir. Proje yeni kullanıcıları çekme açısından amacına ulaşmıştır.



Şekil 6.12 : Dönüşüm projesinden önce yaşanılan konut türü.

102 kişinin, %37.3'ünü müstakil konutlarda yaşayanlar, %27.5'ini ise apartman dairesinde oturanlar oluşturmaktadırlar.

Önceki ve şimdiki yaşamları kıyaslanacak olursa, çoğunluk, müstakil konutlardan 22 katlı yüksek bloklara yerleşmek durumunda kalmıştır. Ortaklaşa yürütülen gözlem, anket ve görüşme sonuçları göstermektedir ki, bölge halkının en fazla şikayet ettiği konu blokların gereğinden fazla yüksek olması ve bu yüksekliğin getirileridir.

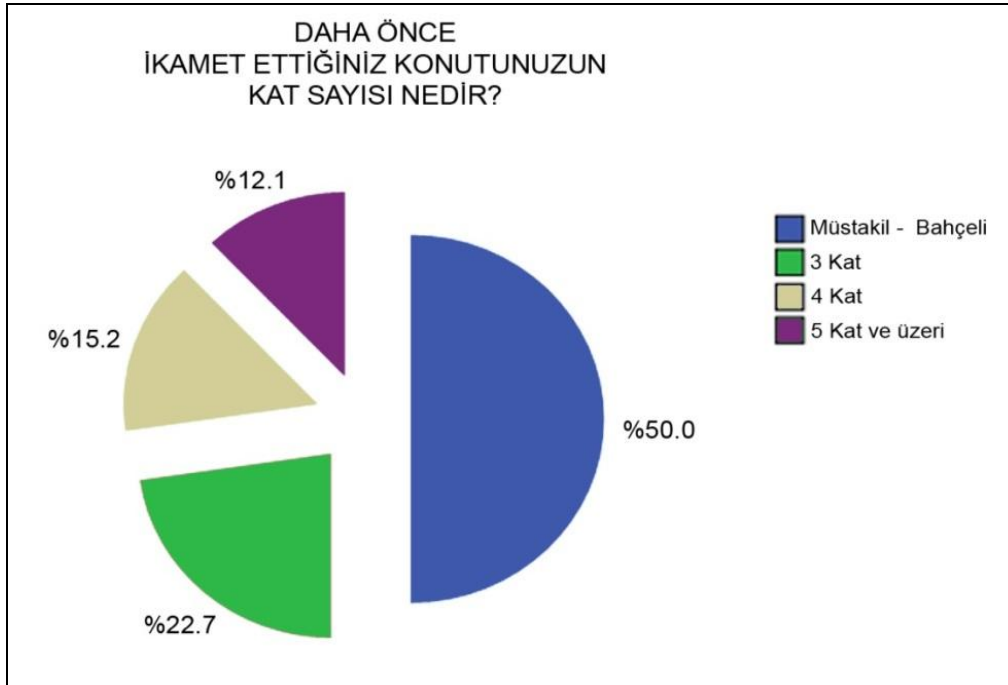
Dönüşümden önce müstakil bloklarda yaşayan kullanıcılar, evlerinden dışarı çıktıkları anda toprak ile, pencerelerinden dışarıya baktıkları anda ise, sokak ile birebir ilişki kurabilmekte ve sadece bu şekilde bile sosyalleşebilmektedir.

Göz ardı edilmemesi gereken diğerk bir önemli konu ise, bölgede yaşayan insanların, demografik ve ekonomik özellikleri incelendiğinde, sokak ile kurulan bağlantı sayesinde sosyalleşmenin, en önemli günlük aktivitelerden bir tanesini oluşturduğudur.

Yüksek blokların fiziksel açıdan en önemli getirisi konutların baktığı panoramik manzardır. Fakat yoğun komşuluk ilişkileri içerisinde yaşamaya alışkın insan topluluğu için manzara, sosyalleşmekten daha sonraki tercih sebeplerinden biri olmaktadır.

13. Daha Önceki Konutun Kat Sayısı

Dönüşümden önce çoğunluk olarak müstakil ve bahçeli konutlarda yaşayan kullanıcıların, ikamet ettikleri konutların kat sayısı ile şu an kaçınıcı katta oturduklarını kıyaslayabilmek amacıyla sorulan bu soruya alınan cevaplar, %50'sinin müstakil tek katlı konutlarda yaşadığı, %22.7'sinin 3 katlı apartmanlarda yaşadığı, %15.2'sinin, 4 katlı apartmanlarda yaşadığı, %12.1'inin ise 5 katlı apartmanlarda yaşadığıdır. Bu oranlar Şekil 6.13'te görülebilmektedir.



Şekil 6.13 : Dönüşüm projesinden önce yaşanan konuttaki kat adedi.

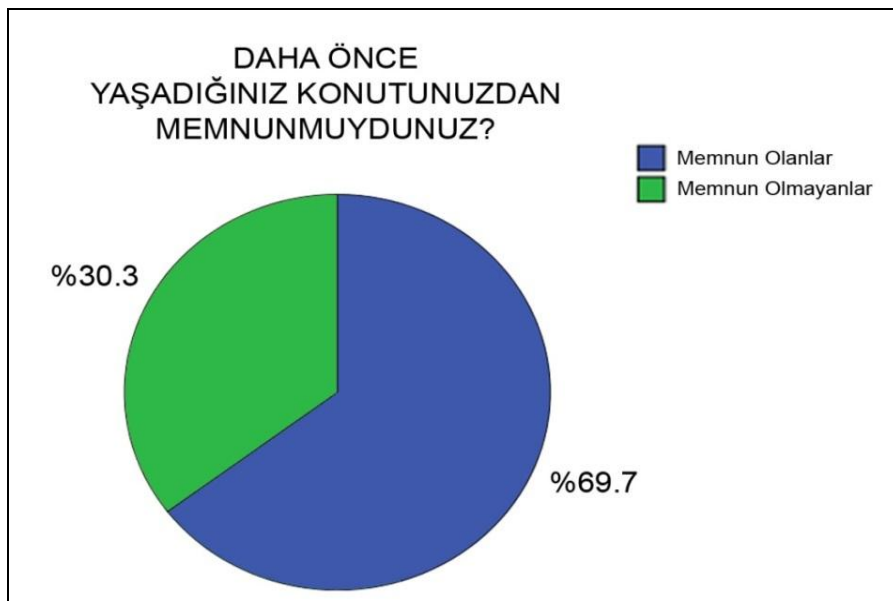
Sosyolojik açıdan incelendiğinde, yatay ve düşey yerleşimler arasındaki farklılıklar, daha belirgin bir şekilde görülmektedir. Örneğin, komşuluk ilişkileri yatay

yerleşimlerde çok yoğun bir şekilde yaşanırken, düşey yerleşimlerde yoğun olarak yaşanmamakta, hatta ilişki kurulamamaktadır. Çünkü yatay yerleşimde konuta ulaşırken, konuttan ayrılırken, yan konutta yaşayan kişiler ile iletişim kurulabilmektedir. Çok yüksek bloklarda ise, düşeydeki sirkülasyon asansörler ya da merdivenler aracılığı ile gerçekleştiği için, komşuluğun en basit hali olan camdan cama konuşma adeti uygulanamamaktadır. Dönüşümden önce yaşanan konut türü ve konutta bulunan kat sayısı, sosyolojik açıdan kurulan bağları anlamak amacıyla önem taşımaktadır.

14. Daha Önce Yaşanılan Konuttan Memnun Olunup Olunmadığı

Doğanbey dönüşüm projesi, henüz karar aşamasındayken, tüm kararlar alınıp, sözleşme safhasına gelindiğinde, çoklu mülkiyet dokusuna rağmen, %98’lik bir sözleşme katılım oranı ile, bölge halkı tarafından desteklendiğini göstermiştir.

Bölge halkının, önceki hayatlarından ne derece memnun olduklarını anlamak için, konutlarından memnun olup olmadıkları sorusu yöneltildiğinde, şekil 6.14’te görülebilen, %69.7’lik bir oranla, büyük çoğunluğun önceki yaşamlarından memnun olduğu görüşü elde edilmiştir. Bu da göstermektedir ki, kentlerde çöküntü bölgesi haline gelen eskimiş ve köhnemiş bölgeler, uzun senelerden beri orada yaşayan kullanıcıların, kimliklerine sahip oldukları bölgelerdir. Kullanıcılar, sahiplenerek ve kişiselleştirerek o bölgelere de yeni kimlik kazandırmıştır.



Şekil 6.14 : Dönüşüm projesinden önceki memnuniyet durumu.

Fiziksel açıdan, eskime, köhneme gibi sorunlarla karşılaşılrsa bile, bu bölgeler, yaşayan halk tarafından, kendilerini ait hissettikleri bölgeler haline gelmiştir.

Her ne kadar, konutlarla ilgili şikayetlerde bulunsalar da, bölge halkı, var olan alışkanlıkları sebebiyle, bölgeden vazgeçemediklerini belirtmişlerdir.

Tüm sorunlara ve memnun olunan bir bölge olmasına rağmen, dönüşüm uygulanan dört mahallede ikamet edenler, değişim ve dönüşüm fikrinin heyecanı, alışlagelmişin dışında yeni bir konut, yeni bir mahalle, yeni bir yerleşimde - sitede yaşayacak olmanın verdiği heyecan ile, yaşanan tüm süreçleri tekrar yaşamayı göze almışlardır.

Memnuniyet durumunun, bazı etkenlere bağlı değişebileceği fikrinden yola çıkılarak, cinsiyet ve mülkiyet durumlarına bağlı nasıl değiştiğini görebilmek adına, farklılık analizleri oluşturulmuştur.

Çizelge 6.1 : Cinsiyete göre önceki konuttan memnuniyet durumu.

			cinsiyet		Total
			kadın	erkek	
önceki konutunuzdan memnun muydunuz	memnundum	Count	37	9	46
		% within cinsiyet	68,5%	75,0%	69,7%
	memnun değildim	Count	17	3	20
		% within cinsiyet	31,5%	25,0%	30,3%
Total		Count	54	12	66
		% within cinsiyet	100,0%	100,0%	100,0%

Dönüşümden önce yaşadıkları konuttan memnuniyet durumlarının, cinsiyete göre sorgulandığı Çizelge 6.1’de, 46 kişi memnun olduklarını belirtirken, 20 kişi memnun olmadıklarını belirtmiştir. Memnun olan 46 kişinin, 37’si kadın, 9’u erkektir.

Çizelge 6.2 : Mülkiyet durumuna göre önceki konuttan memnuniyet durumu.

			mülkiyetdurumu			Total
			mülksahibi	kiracı	(diğer.vs.) lojman	
projeden önce yaşadığınız konuttan memnun muydunuz	memnundum	Count	34	12	0	46
		% within mülkiyetdurumu	73,9%	66,7%	,0%	69,7%
	memnun değildim	Count	12	6	2	20
		% within mülkiyetdurumu	26,1%	33,3%	100,0%	30,3%
Total		Count	46	18	2	66
		% within mülkiyetdurumu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Dönüşümden önce yaşadıkları konuttan memnuniyet durumlarının, mülkiyet durumuna göre sorgulandığı Çizelge 6.2’de, memnun olan 46 kişinin, 34’ünün mülk sahibi olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum göstermektedir ki, yaşanan çevre ne

kadar eskimiş bile olsa, ikamet edilen evin sahibi olunduğunda, memnuniyet dercesi artmaktadır.

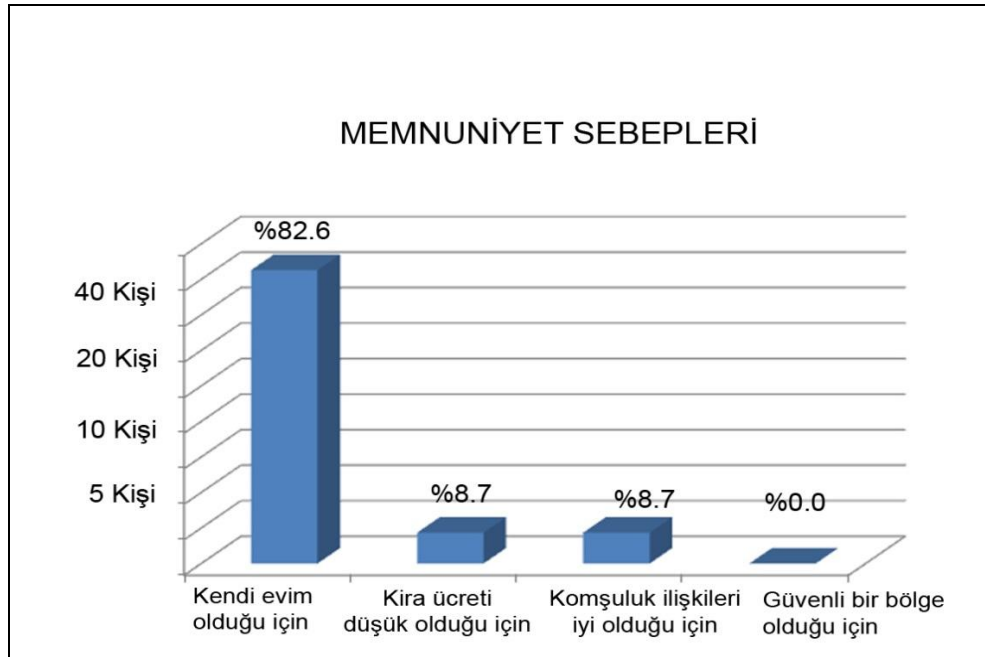
Bir sonraki bölümde ise, memnuniyet ve memnun olmama sebepleri ile ilgili bilgilere yer verilecektir.

15. Memnuniyet Sebepleri Nelerdir?

Yaklaşık olarak, %70'lik bir oranla, çoğunluğunu, önceki konutlarından memnun olan kullanıcıların oluşturduğu bireylerin memnuniyet sebepleri araştırılmış ve sayısal veriler elde edilmiştir.

Memnuniyet sebepleri olarak, şıklara; kendi evim olduğu için, kira ücreti düşük olduğu için, komşuluk ilişkileri iyi olduğu için ve güvenli bir bölge olduğu için gibi şıklar yerleştirilmiştir.

Şekil 6.15'te görüldüğü gibi, %82.6 gibi çok yüksek bir oranla kendi evleri olduğu için önceki konutundan memnun olduklarını belirten kullanıcıları, %8.7 gibi bir oranla, kira ücreti düşük olduğu için diyen kullanıcılar ve yine %8.7'lik aynı oranda, komşuluk ilişkileri iyi olduğu için diyen kullanıcılar izlemektedir. Şıklar arasına koyulan güvenli bir bölge olduğu için seçeneği %0.00'lık bir dilim ile, hiç tercih edilmemiştir.



Şekil 6.15 : Dönüşüm projesinden önceki memnuniyet sebepleri.

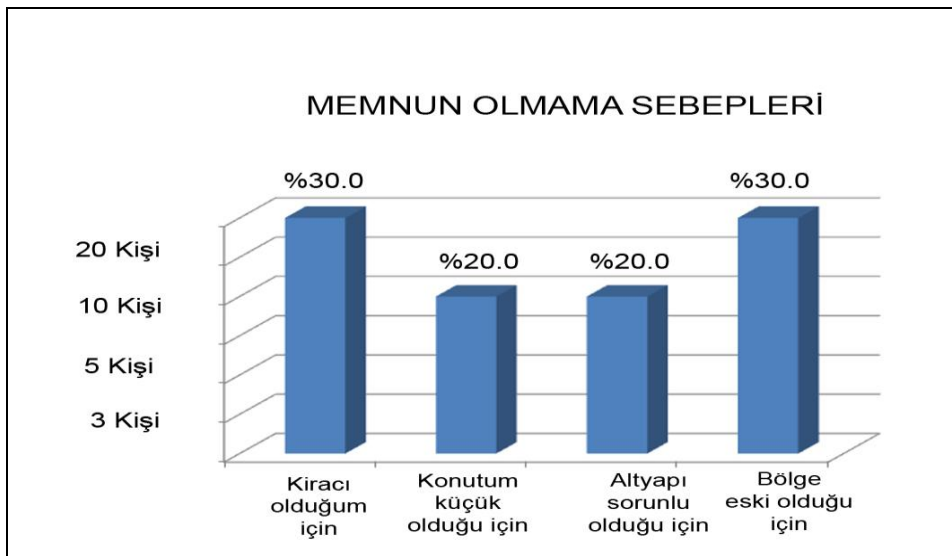
Güvenli bölge kriterinin, insanlar için tercih sebebi olmamasının nedeni; yapılan görüşmelerde ortaya çıkmıştır. Tüm bölge halkının birbirini tanıması sebebiyle, dönüşümden önceki dört mahallenin dokusu, sokakları, kendi içinde yaşayan bir organizma gibi olduğundan, dışarıdan gelen şahıslar hemen dikkat çekmekte ve bölge zaten, farkında olunmayan gizli bir güvenlik duvarı ile çevrelenmiş olmaktadır.

Kendi evleri olduğu için, konutlarından memnun olan kesimin bir diğer tercih sebebi ise, konutlarının müstakil olmasıdır. Uzun senelerden beri müstakil konutlarda yaşadıkları için bu durum onlar için bir alışkanlık haline gelmiştir.

Bu sonuçlar, daha önceki sorularda ortaya çıkan diğer sonuçları destekler niteliktedir, eğitim durumu, mesleki durum, ekonomik durumları ve ailede çalışan kişi sayısı göz önünde bulundurulduğu zaman, insanların en büyük memnuniyet sebebinin ev sahibi olma seçeneği olması günümüz ekonomik şartlarında oldukça normaldir.

16. Konuttan Memnun Olmama Sebepleri

Bir insanın yaşantısından memnun olmaması, tüm çevresini etkilemekte, dolayısıyla çevre kimliği açısından çok büyük önem taşımaktadır. Çünkü yaşadığı çevreden memnun olmayan kişiler, çevreleriyle bağ kuramamakta, yaşantılarını çevrelerine yansıtamamaktadırlar. Bu sebeple insanların konutlarından, dolayısıyla çevrelerinden memnun olmamalarının sebepleri, yine anket çalışmasından önce gerçekleştirilen pilot çalışmada, çoğunlukla verilen cevaplar aracılığı ile belirlenmiştir.



Şekil 6.16 : Dönüşüm projesinden önceki memnun olmama sebepleri.

Toplam yüzde üzerinden değerlendirme yapıldığında, %30.3'lük kısmı oluşturan, dönüşüm öncesi konutlarından memnun olmayan azınlık tarafından, memnun olmama nedenleri olarak gösterilen seçeneklerden, kiracı olduğum için memnun değilim seçeneğine %30.0, konutum küçük olduğu için seçeneğine %20.0, altyapı sorunlu olduğu için memnun değilim seçeneğine %20.0, bölge eski olduğu için memnun değildim seçeneğine ise yine %30 oranında cevap verilmiştir.

Bölgedeki binaların eski olması ve bölgede ikamet edenlerin kiracı olmaları eşit yüzdeye sahipken, sorunlu altyapı ve konutun küçüklüğü de yine eşit yüzdeye sahip olmuştur. Ev sahibi olmak, bölge kullanıcısı tarafından memnuniyet nedeni olarak görülmekte, ve yine aynı şekilde oturduğu evin sahibi olmama yani, kira karşılığı konutta ikamet etme de, memnun olmama sebepleri arasında görülmektedir.

17. Dönüşümden Önce Mahallede Yaşayanları Tanıma Yüzdesi

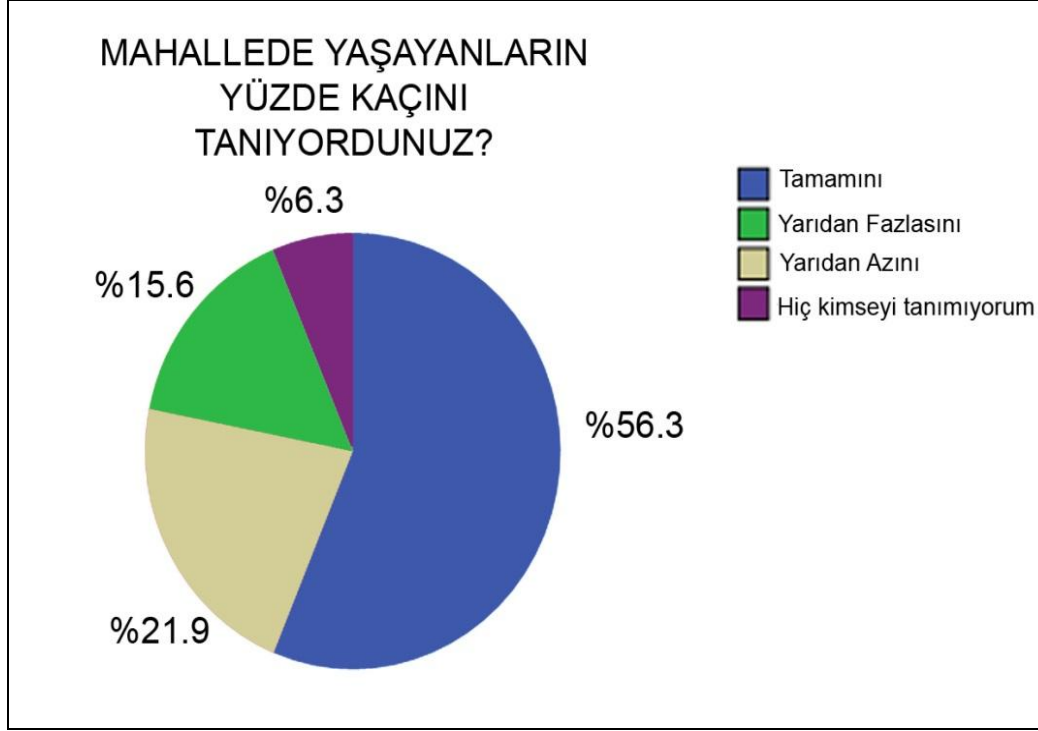
İnsanlar yaratılışları gereği yalnız yaşayamazlar. Geçmişten günümüze kadar en ilkelinden en gelişmişine kadar, tüm toplumlarda bu durum görülmektedir. Topluluk halinde yaşamının en birincil kuralı, diğer bireyler ile sağlıklı ilişkiler kurabilmektir. Bu ilişkilerin sonucunda da, barış içinde yaşanılan bir topluluk amaçlanmış ve komşuluk kavramı oluşmuştur.

İnsanın kendisini ve çevresini değiştirmesi ile birlikte, kent mekanları da değişmekte, dolayısıyla komşuluk kavramı da, zamanla, sosyal ve kültürel kimliğini kaybetmeye başlamaktadır. İnsanoğlu çeşitli mekanlarda hayatını sürdürebilir fakat önemli olan yaşadığı mekanın ev, yuva yapabilmesidir. İnsan yaşadığı mekana ait hissetmezse, rahat ve güvenli mekanlardan yoksun, huzursuz çevreler oluşmaya başlar. Dolayısıyla aidiyet kavramı hem insanlık hem de kamu yararının sürdürülebilirliği açısından çok büyük önem taşımaktadır. İnsanın çevresini tanıması, yaşadığı mekanlarda güvenli hissedebilmesinin ilk koşuludur.

Dönüşüm projesi gerçekleştirilmeden önce, bölgede, az katlı, müstakil ve yatayda bir konumlanma şeklinde bir doku görülmektedir. Yatay yerleşim şekillerinde, cadde ve sokaklar ile kurulan bağ, düşey yerleşimlere göre daha fazla olduğundan, komşuluk ilişkileri ve diğer mahalle sakinlerini tanıma yüzdesi artmaktadır.

Şekil 6.17'de, elde edilen sayısal veriler, grafiğe aktarılmıştır. Yapılan ankette, mahallede ikamet edenlerin tamamını tanıdıklarını söyleyenler, %56.3, yarıdan

fazlasını tanıdıklarını söyleyenler, %15.6, yarıdan azını tanıdıklarını söyleyenler %21.9 ve hiç kimseyi tanımadıklarını söyleyenler ise, %6.3'lük bir orana sahiptir. Bu sonuçlar, dönüşüm gerçekleşmeden önce, kullanıcıların büyük çoğunluğunun birbirini tanıması sebebiyle, bölgenin, sosyal ilişkiler açısından güvenilir bir bölge olduğunu göstermektedir.



Şekil 6.17 : Dönüşüm projesinden önce mahallede yaşayanları tanıma yüzdesi.

18. Komşularla Görüşme Sıklığı

Komşuluk terimi, ifade ettiği anlam göz önünde bulundurulduğunda, Türk kültüründe çok önemli bir yere sahiptir. Çünkü kültürümüzde, komşu, yakın çevrede ikamet eden, her türlü duyguyu paylaştığımız, en yakınımızdaki insanlara verilen addır. Türk kültüründe komşuluk kavramının diğer kültürlerle göre çok farklı bir yeri vardır. Çünkü komşu, en mutlu zamanda duyguların ilk paylaşıldığı kişi olma anlamının dışında, en kötü günde de yardıma ilk koşabilen, en yakın mesafede ikamet eden kişidir.

Komşuluk terimi ile ilgili, konusunda uzman kişilerce ve kurumlarca yapılmış farklı tanımlamalara yer verilmiştir:

İnsanların birlikte yaşadıkları, küçük korunaklı bir bölgede kurulan bağlar olarak tanımlanabilmektedir (Cooley, 1902).

"Belirli bir yerde, bir mahallede yaşayan ailelerin doğum, evlenme, sünnet, yıkım ve ölüm sırasında; ev yapımında, ekip biçmede, araç - gereç sağlanmasında; çocukların, delikanlıların, yaşlıların, dulların, genç kızların gözetim ve bakımında; hakların korunmasında birbirlerine yardım etmeleri, dayanışmalarıdır" (Budunbilim Terimleri Sözlüğü, 1973)

Sınırlı bir alan içinde yer alan, daha çok kişisel ve yüz yüze ilişkilerin egemen olduğu küçük insan topluluğunun durumudur" (Toplumbilim Terimleri Sözlüğü, 1975).

Akrabalık ilişkilerinden sonra kurulan en yakın bağ olan komşuluk kavramında, iyi ve kötü günde yardımlaşma ön plandadır.

Dünyadaki tüm topluluklarda olduğu gibi, toplum yaşamının gereği ve sonucu olarak, topluluk halinde yaşamının da kuralları ve getirdiği sorumlulukları vardır. Özellikle Türk kültüründe, insani değerler bu sorumluluklara eklenmiştir.

Komşuluk kavramı, günümüzde oluşturulan kapalı ve toplu konut siteleri ile birlikte değişime uğramaktadır. Bu siteler içerisine inşa edilen parklar, bahçeler, yürüyüş yolları, oyun alanları, spor alanları, kafeteryalar, insanlar arasındaki ilişkiyi arttırmak ve komşuluğu artırabilmek amacını taşımaktadır.

Ayrıca, sosyal ilişkilerin güçlü olması, kullanıcılar açısından olduğu kadar, kent için de çok önemli bir kavramdır, güçlü sosyal ilişkiler, daha güvenli ve özenilen kimlikli bir çevre yaratılması açısından önem taşımaktadır.

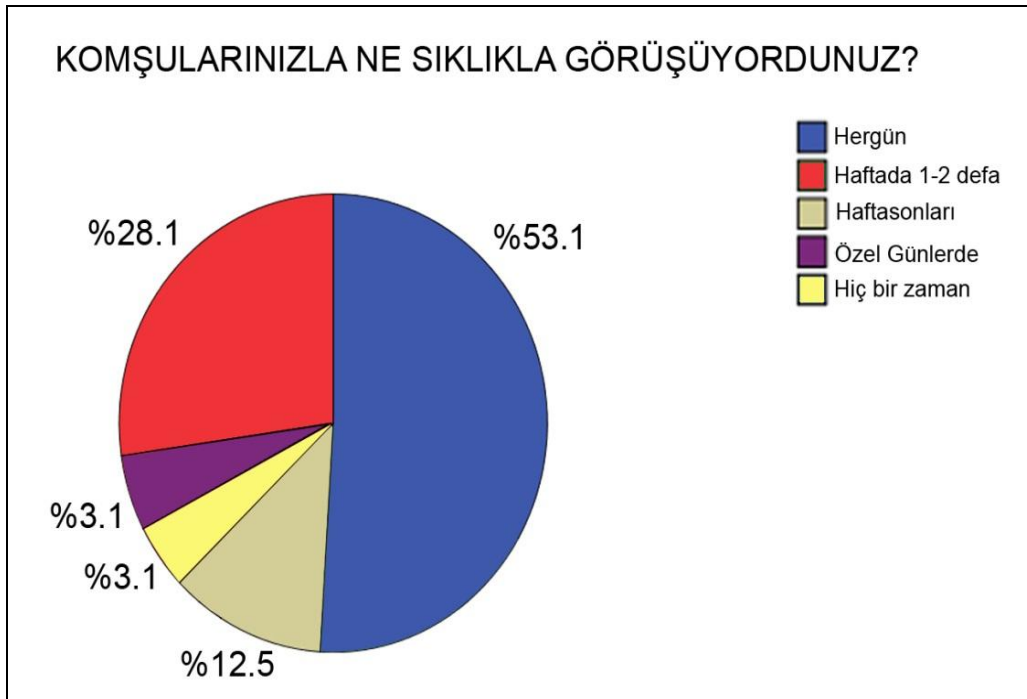
Değişen yaşam tarzı ile birlikte, çalışan bayanların sayısının artmasıyla, zamansızlık kavramı ile karşılaşmaktadır. Komşu; ihtiyaç duyulan anlarda yardım istenen ilk kişi olmakla birlikte, birlikte zaman geçirilmek istenen kişi olarak da tanımlanabilir. Fakat günümüzde, bu kavram, dairenize, apartmanınıza, sitenize girip çıkarken, asansörlerde ya da spor salonu, kafeterya gibi sosyal alanlarda karşılaşılan kişi olarak bir anlam değişmesi yaşamaktadır.

Bu durumda, komşuluk kavramındaki komşu kelimesinin, istenildiği için görüşülen insandan, karşılaşıldığında görülen insan şeklinde tanımı, değişime uğramaya başlamıştır.

Önceki bölümlerde bahsedilen yatayda yerleşmenin, sosyal ilişkileri olumlu yönde etkileyip etkilemediğini test edebilmek amacıyla, dönüşüm projesinden önce,

katılımcılara komşularıyla ne sıklıkta görüştükleri sorulmuştur ve bu soru ile, daha sonraki bölümlerde katılımcılara sorulacak olan, dönüşüm projesinden sonra komşuları ile ne sıklıkta görüştükleri sorusu kıyaslanacak ve projenin sosyal başarı durumu tartışılacaktır.

Şekil 6.18’de görüldüğü gibi, katılımcıların, %53.1’lik kısmı, komşuları ile her gün görüştüklerini, %28.1’lik kısmı komşuları ile, haftada 1 veya 2 defa görüştüklerini, %12.5’lik kısmı komşuları ile, hafta sonlarında görüştüklerini, %3.1’lik kısmı komşuları ile, önemli günlerde görüştüklerini ve yine %3.1’lik kısmı ise komşuları ile hiçbir zaman görüşmediklerini belirtmişlerdir.



Şekil 6.18 : Dönüşüm projesinden önce komşuluk ilişkileri.

Sayısal verilere göre, katılımcıların büyük çoğunluğu, sosyal ilişkileri kuvvetli olan kesim yani, aslen Bursa’lı insanlardan oluşan ve uzun yıllardan beri aynı mahallede yaşayan kesimdir. Dolayısıyla, yoğun bir Türk kültürüne sahip olan bu insanlar için, komşuluk ilişkilerinin büyük önem taşıması normal kabul edilmektedir.

Tanım değişimi yaşayan komşuluk kavramı, dönüşüm gerçekleştirilen dört mahallede yaşayan halk için, hala eski içeriğini korumaktadır. Proje tamamlandıktan sonra alışkın olmadıkları bir yaşam tarzına dahil olan insanların, birbirleriyle olan sosyal ilişkilerinin ne derece etkilendiği araştırılması gereken ayrı bir konudur.

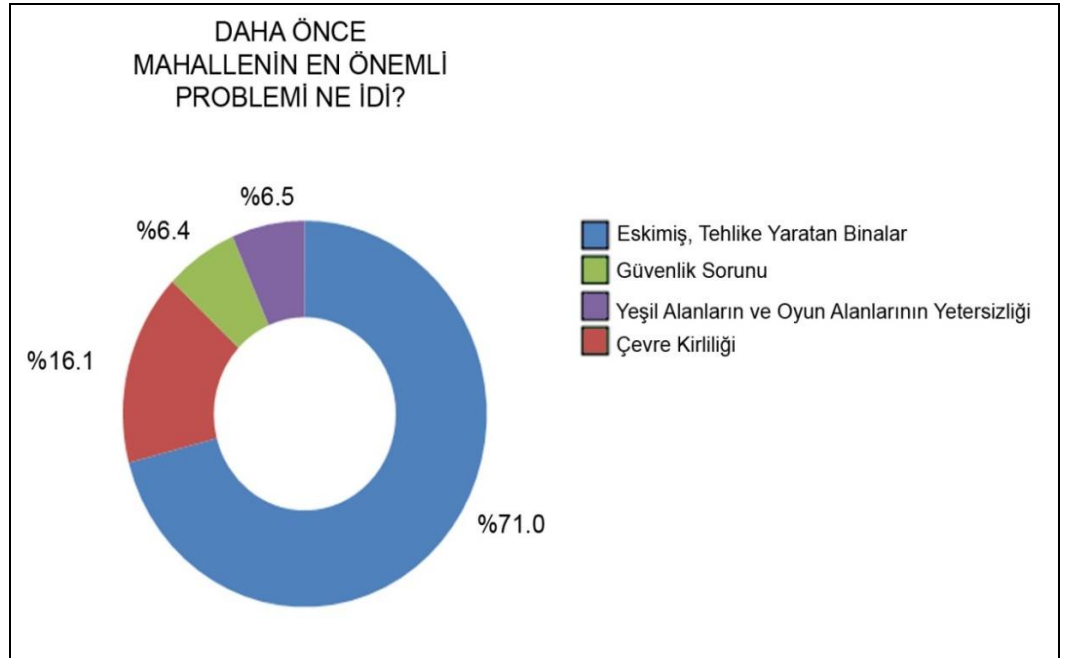
Komşular ile görüşme sıklığını en çok etkileyebilecek faktör olan medeni durum Çizelge 6.3’te sorgulanmıştır.

Çizelge 6.3 : Medeni duruma göre komşular ile görüşme sıklığı.

		komsularinizlanesikliklagörüsüyordunuz					Total
		hergün	haftada 1-2 kez	haftasonları	özel günlerde	5,00	
medeni durum	evli	Count 30 % within komsularinizlanesikliklagörüsüyordunuz 88,2%	16 88,9%	4 50,0%	0 ,0%	2 100,0%	52 81,3%
	bekar	Count 2 % within komsularinizlanesikliklagörüsüyordunuz 5,9%	0 ,0%	4 50,0%	2 100,0%	0 ,0%	8 12,5%
	bosanmış-dul	Count 2 % within komsularinizlanesikliklagörüsüyordunuz 5,9%	2 11,1%	0 ,0%	0 ,0%	0 ,0%	4 6,3%
	Total	Count 34 % within komsularinizlanesikliklagörüsüyordunuz 100,0%	18 100,0%	8 100,0%	2 100,0%	2 100,0%	64 100,0%

Çizelge 6.3’de görülmektedir ki, projeden önce bölgede yaşayan halk arasından komşuları ile en fazla görüşen kişiler evli kimselerdir. Medeni durum komşular ile görüşme sıklığını etkilemektedir.

19. Dönüşüm Projesinden Önce Mahallenin Problemleri



Şekil 6.19 : Dönüşüm projesinden önce mahallenin en önemli problemleri.

Bölgenin demografik özelliklerini incelemeyi amaçlayan bu sorular dahilinde, anlaşılmıştır ki, bölgede yaşayanlar, çoğunluğunu ilkokul mezunlarının oluşturduğu,

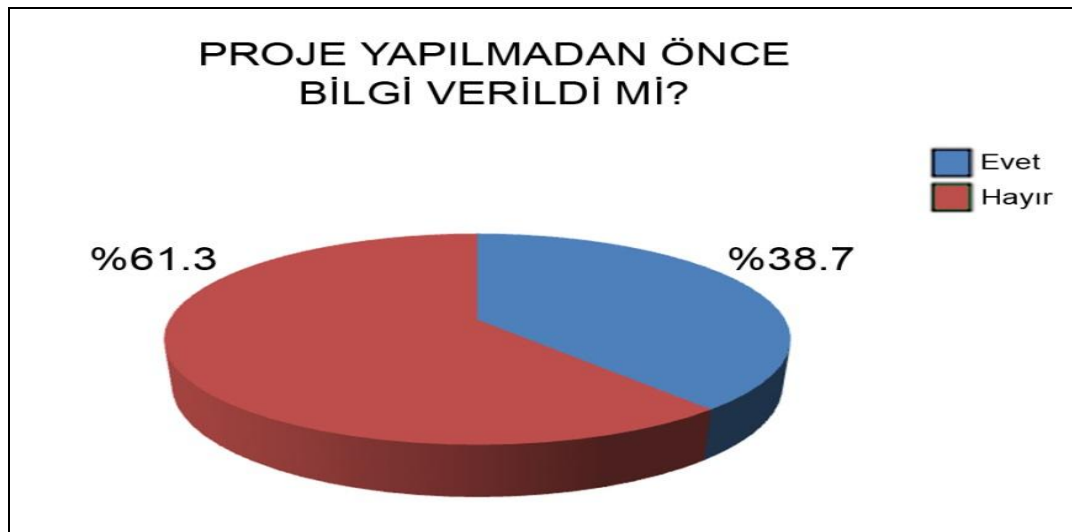
proje yapılmadan önce de, bölgede yaşamlarını sürdüren, alt-orta gelir grubuna dahil, çoğunluk olarak 2-3 çocuk sahibi çekirdek ailelerin oluşturduğu kullanıcılardır. Mahallenin problemleri konusunda kullanıcıların fikirlerinin alınmasındaki amaç, kullanıcıların bakış açılarını gözlemleyebilmektir.

Dönüşümden önce, dört mahallenin en önemli problemleri katılımcılara sorulduğunda; eskimiş - tehlike yaratan binalar, güvenlik sorunu, yetersiz yeşil alanlar ve çevre kirliliği gibi seçenekler hazırlanarak, bu seçenekler arasından seçim yapmaları istenmiştir.

Büyük çoğunluk, %71.0 gibi bir oranla, Şekil 6.19'da görüldüğü gibi, dönüşümden önceki mahallelerin en büyük probleminin eskimiş, tehlike yaratan binalar olduğunu dile getirmişlerdir. %16.1'lik bir yüzde ile çevre kirliliği ikinci en çok tercih edilen seçenek olmuştur. Bunun sebebi sorulduğunda, neredeyse sokakların çoğunda bulunan yıkılmış ve kullanılmayan binaların enkazlarından şikayet edildiği görülmüştür. %6.4'lük bir oran ile güvenlik sorunu ve %6.5'lik bir oran ile yeşil alanların yetersizliği, diğer seçeneklere kıyasla daha az tercih edilen seçenekler olmuştur.

Yetkililerin, bölgeyi çöküntü bölgesi olarak belirleyip, sınırlar içerisinde kalan dört mahalleyi, dönüştürme kararına mevcutta yaşayan halkın da katıldığı, anket çalışmasının bu sorusuna verilen cevap ile ortaya çıkmıştır.

20. Proje Hakkında Bilgi Verilip Verilmediği



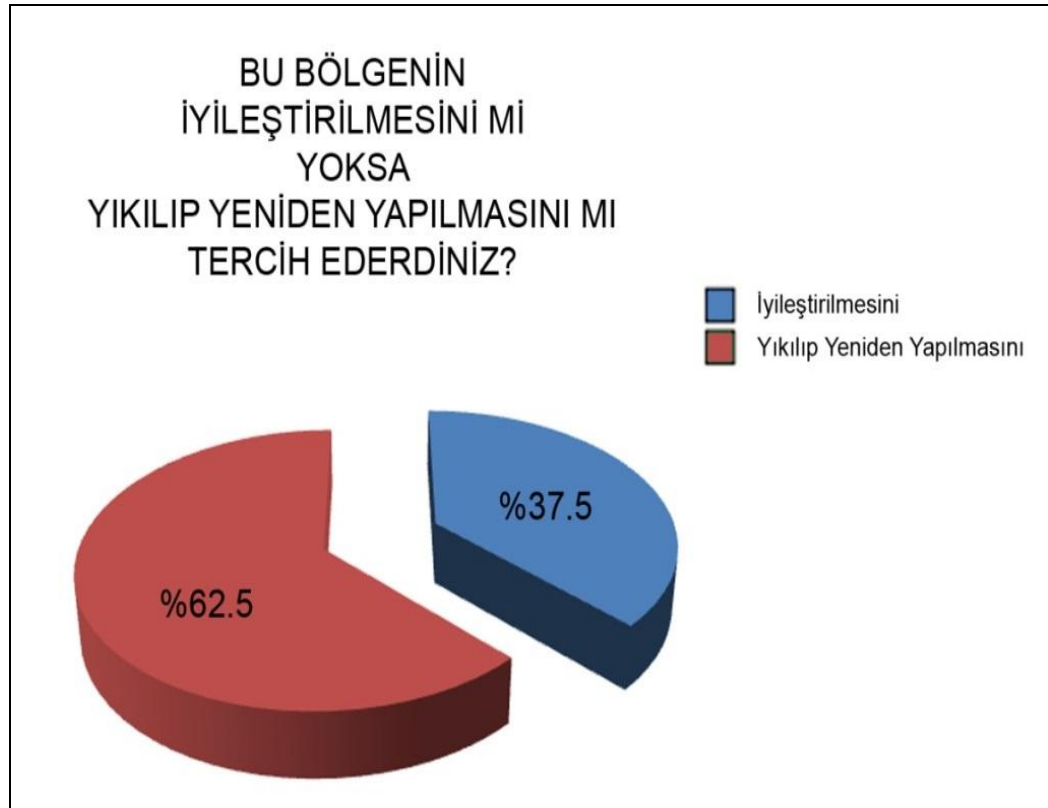
Şekil 6.20 : Proje hakkında bilgi verilip verilmediği.

Toplam 102 kişi ile yapılan anket çalışmasının sonucunda, kentsel dönüşüm projesi yapılmadan önce bölgede yaşayan halkın projeden haberdar olup olmadığı konusuna verilen cevaplar; şekil 6.20’de grldği gibi, %61.3’lk bir oran ile hayır, %38.7’lik bir oran ile evet olmuştur.

Proje ile ilgili bilgi verilmediğini söyleyen kesim ile derinlemesine yapılan görüşmeler sayesinde, dönüşüm ile ilgili alınan kararların ardından elde edilen veriler ışığında, tasarlanan projenin içeriği, vaziyet planları, kat planları, cephe görünüşleri gibi görseller hakkında detaylı bilgi verilmediği ortaya çıkmıştır.

21. Bölgenin İyileştirilmesini mi Yoksa Yeniden Yapılmasını mı Tercih Ederdiniz?

Öncelikle, dönüşümden önce burada yaşayan halkın, eski konutlarından ve yaşadıkları çevreden eskime sorunu dışında memnun oldukları daha önceki anket sorularına verilen sayısal cevaplarda görülmektedir. Bölgenin iyileştirilmesini mi yoksa yeniden yapılmasını mı tercih ederdiniz sorusu, memnuniyet sorusunun sağlaması niteliğinde olduğu için, önem teşkil etmektedir.



şekil 6.21 : Proje yerine iyileştirme yapılmasına verilen tepki.

Katılımcılara, iyileştirme ve yeniden yapılma kavramları kısaca açıklanarak fikirlerinin alındığı anket sorusunda, Şekil 6.21’de görüldüğü gibi, yeniden yapılmasını tercih ederdim şıkkı %62.5’lik bir orana sahip olmuştur. Bu şıkkı tercih eden kullanıcılar, maddi durumları sebebiyle, kendilerinin evlerini yenileyemeyecek durumda olduklarını, ek olarak bölgede var olan çoklu mülkiyet dokusu sebebiyle, anlaşmazlıklara neden olabileceği ihtimali üzerinden yola çıkılarak, yıkılıp yeniden yapılmaktan daha iyi bir çözüm olamayacağını belirtmişlerdir.

Anketlerde, %37.5’lik bir oranla ise iyileştirilmesini tercih ederdim cevabı tercih edilmiştir. Sebep olarak da, dönüşümden önce var olan sokak dokusu, komşuluk ilişkileri, bölgenin gizli bir güvenlik çemberine sahip olması gibi nedenler gösterilmiştir.

Mülkiyet durumuna göre, bölgeye yapılan müdahaleye ve rant kavramına bakış açısının değişip değişmediğinin görebilmek adına Çizelge 6.4 ve Çizelge 6.5’deki analizler gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 6.4 : Mülkiyet durumuna göre - bölgeye yapılan müdahaleye bakış açısı.

			mülkiyetdurumu		Total
			mülksahibi	kiracı	
bu bölgenin iyileştirilmesini mi yoksa yıkılıp yeniden yapılmasını mı tercih edersiniz	iyileştirilmesini	Count % within mülkiyetdurumu	16 34,8%	8 44,4%	24 37,5%
	yıkılıp yeniden yapılmasını	Count % within mülkiyetdurumu	30 65,2%	10 55,6%	40 62,5%
Total			Count % within mülkiyetdurumu	46 100,0%	18 100,0%
				64 100,0%	

Çizelge 6.4’de görüldüğü gibi, mülk sahibi 46 kişinin 30’u bölgenin yıkılıp yeniden yapılmasını desteklemekte, çünkü evlerinin değerinin artacağını düşünmektedirler.

46 Mülk sahibi arasından, sadece 16’sı bölgenin iyileştirilmesini tercih edeceklerini belirtmiş, sebep olarak da, tüm fiziksel sorunlara rağmen, var olan sosyal yaşantılarını kaybetmek istemediklerini belirtmişlerdir.

Yine Çizelge 6.4’ü destekler bir biçimde, Çizelge 6.5’de de, rant etkisinin oluşacağına en fazla inanan kesim toplamda 60 kişi ile mülk sahipleri olmuştur. Genele bakıldığında ise, 86 kişi, %84.3’lük bir yüzde ile, rant kavramının proje tasarımında, ön planda tutulduğundan bahsetmiştir.

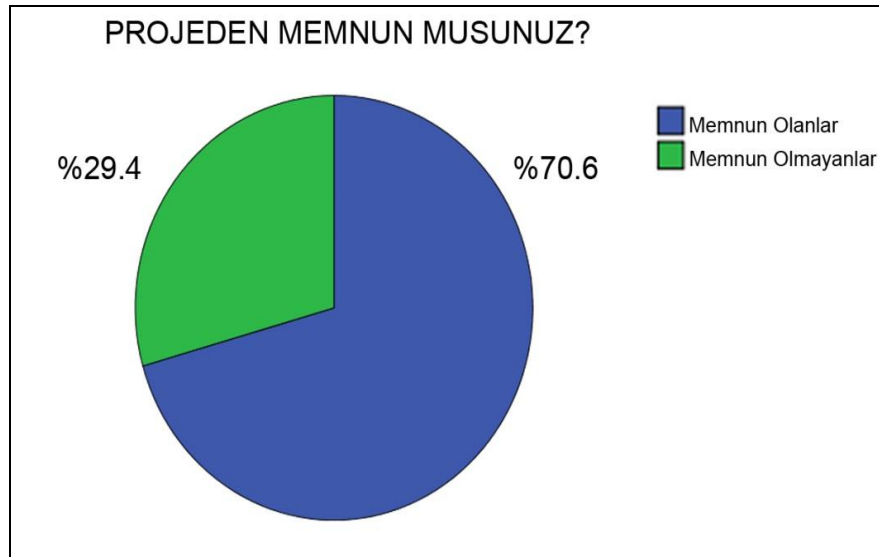
Çizelge 6.5 : Mülkiyet durumuna göre ranta bakış açısı.

			mülkiyetdurumu				Total
			mülksahibi	kiracı	kira ödemeden oturma	(diğer.vs.) lojman	
proje yapılırken en çok düşünülen şey rant idi	evet	Count	60	26	0	0	86
		% within mülkiyetdurumu	88,2%	86,7%	,0%	,0%	84,3%
	hayır	Count	8	4	2	2	16
		% within mülkiyetdurumu	11,8%	13,3%	100,0%	100,0%	15,7%
Total		Count	68	30	2	2	102
		% within mülkiyetdurumu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

22. Dönüşüm Projesinden Memnun musunuz?

Dönüşüm projelerinin başarı oranı, katılımcı olan halkın memnuniyet derecesi ile ölçülebilmekle birlikte, uzun zaman dilimleri içerisinde ortaya çıkmaktadır.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, 2006 yılında başlayan ve geçtiğimiz yıllar içerisinde tamamlanarak mevcut sakinleri ile tanışan yeni bir projedir. Dolayısıyla, projenin başarı oranı, bu süre zarfında, katılımcıların memnuniyeti ile ortaya çıkartılabilir.



Şekil 6.22 : Dönüşüm projesi ile ilgili memnuniyet durumu.

Katılımcılara projeden memnun olup olmadıkları sorulduğunda, Şekil 6.22’de görüldüğü gibi, %70.6’lık bir oran ile memnun olduklarını söyleyenler, %29.4’lük bir oran ile memnun olmadıklarını söyleyenlerden oldukça fazla bir yüzdeye sahiptir.

Önceki yaşantıdan memnun olunup, oluşturulan dönüşüm projesinden de memnun olduğu bu soru ile açıkça ortaya konmuştur.

Sahip olunan alışkanlıklarda, alışlagelmiş yaşam tarzından vazgeçmek zor olsa da, yeni bir bölge, yeni bir ev, yeni bir çevre ve sosyal ilişkiler ile statülerinin artacağını düşünen kişi sayısı çoğunluktadır.

Memnuniyet durumu sorgulandıktan sonra, en önemli nokta nedenlerinin araştırılması ve sonucun doğruluğunun sağlanmasının yapılabilmesidir.

Memnuniyet faktörü, çeşitli etkenlere bağlı olarak değişebilmektedir ve bu durumun hangi faktörlerle bağlı olarak, nasıl bir orantıda değiştiğini inceleyebilmek adına, eğitim, mülkiyet durumu, mahallede yaşama süresi ve ikamet edilen kata göre analizleri yapılmıştır.

Çizelge 6.6 : Proje memnuniyeti - eğitim ilişkisi.

			egitim				Total
			ilkokul	ortaokul	lise	üniversite	
projeden memnun musunuz	evet	Count	38	8	14	12	72
		% within egitim	79,2%	80,0%	70,0%	50,0%	70,6%
	hayır	Count	10	2	6	12	30
		% within egitim	20,8%	20,0%	30,0%	50,0%	29,4%
Total		Count	48	10	20	24	102
		% within egitim	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Çizelge 6.6’da proje memnuniyeti ve eğitim ilişkisi incelenmiştir. Projeden memnun olduklarını dile getirenler toplam 72 kişi, memnun olmadıklarını söyleyenler ise, 30 kişidir. Memnun olan 72 kişiden, 38’i ilkokul mezunu, 8’i ortaokul mezunu, 14’ü lise mezunu ve 12’si üniversite mezunudur. Memnun olmadıklarını söyleyenlerden, 10’u ilkokul mezunu, 2’i ortaokul mezunu, 6’sı lise mezunu ve 12’si üniversite mezunudur.

Eğitim seviyesi arttıkça, bakış açısı değişmekte ve isteklerde bir artma görülmekte dolayısıyla, proje memnuniyetinde bir azalma görülmektedir.

Çizelge 6.7 : Proje memnuniyeti- mülkiyet ilişkisi.

			mülkiyetdurumu				Total
			mülksahibi	kiracı	kira ödemeden oturma	(diğer.vs.) lojman	
projeden memnun musunuz	evet	Count	46	22	2	2	72
		% within mülkiyetdurumu	67,6%	73,3%	100,0%	100,0%	70,6%
	hayır	Count	22	8	0	0	30
		% within mülkiyetdurumu	32,4%	26,7%	,0%	,0%	29,4%
Total		Count	68	30	2	2	102
		% within mülkiyetdurumu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Proje memnuniyeti ve mülkiyet ilişkisi durumu, Çizelge 6.7’de incelenmiştir. 68 mülk sahibinden 22’si, 30 kiracıdan 8’i projeden memnun olmadıklarını belirtmiştir.

Kira ödemeden oturanlar ve lojman şeklinde bölgede ikamet edenlerden ise, projeden memnun olmadıklarını söyleyen olmamıştır. Sayısal verilerden de anlaşılabileceği gibi, bölgede mülk sahibi olmak, memnuniyet derecesini arttırmaktadır.

Çizelge 6.8 : Proje memnuniyeti - mahallede geçirilen süre ilişkisi.

			kacıldırbumahalledeyasıyorsunuzuz			Total
			0-3 yıl	10-20 yıl	20 ve üzeri	
projeden memnun musunuz	evet	Count	24	20	28	72
		% within kacıldırbumahall edeyasıyorsunuzuz	52,2%	90,9%	82,4%	70,6%
	hayır	Count	22	2	6	30
		% within kacıldırbumahall edeyasıyorsunuzuz	47,8%	9,1%	17,6%	29,4%
Total		Count	46	22	34	102
		% within kacıldırbumahall edeyasıyorsunuzuz	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Mahallede geçirilen süreye bağlı olarak, kişilerin dönüşüm projesinden memnuniyet derecelerinin araştırıldığı kıyaslama ile, mahallede yaşama süresi ne kadar artarsa, memnuniyet derecesinin doğru orantılı arttığı görülmüştür. Çizelge 6.8’de projeden memnun olan 72 kişiden, 24’ünün 0-3 yıldır, 20’sinin 10-20 yıldır, 28’inin ise 20 yıldan fazla süredir mahallede ikamet ettiği görülmüştür.

Çizelge 6.9 : Proje memnuniyeti - ikamet edilen kat ilişkisi.

			KAT			Total
			0-3. kat	3-7.kat.kat	7-22. kat	
projeden memnun musunuz	evet	Count	24	14	34	72
		% within KAT	85,7%	77,8%	60,7%	70,6%
	hayır	Count	4	4	22	30
		% within KAT	14,3%	22,2%	39,3%	29,4%
Total		Count	28	18	56	102
		% within KAT	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Çizelge 6.9’da görülmektedir ki, proje memnuniyeti hakkında, 7 - 22. Katlarda oturan 22 kişi ile birlikte toplamda 30 kişi olumsuz düşünmekte, kalan 72 kişi ise projeden memnun olduklarını dile getirmektedir.

Çizelge 6.10 : Mahallede yaşanan süre - ikamet edilen kat ilişkisi.

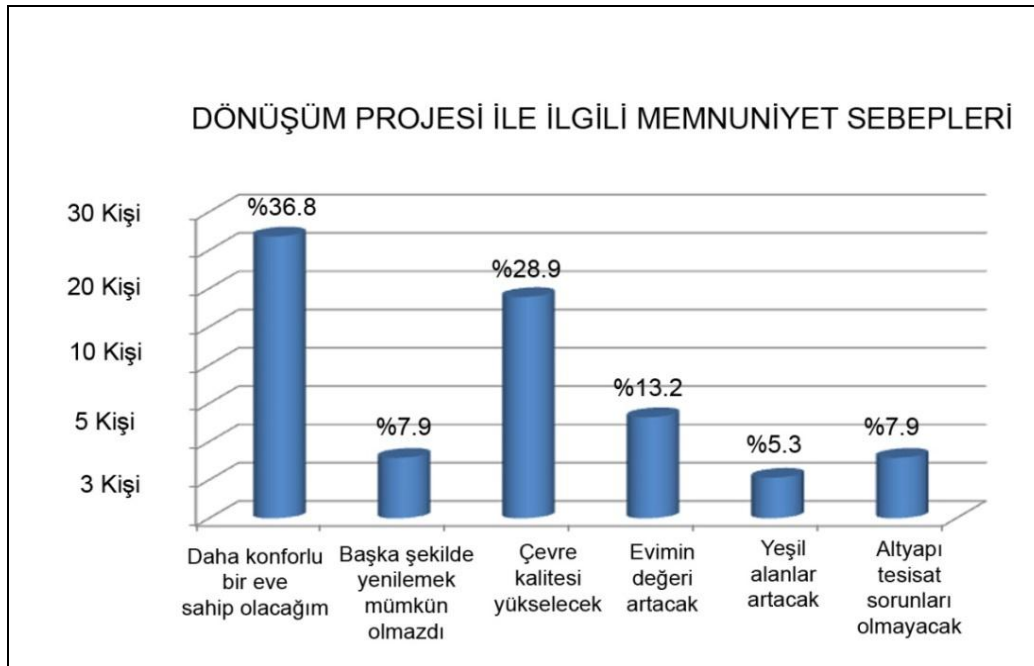
			KAT			Total
			0-3. kat	3-7.kat. kat	7-22. kat	
kaç yıldır bu mahallede yaşıyorsunuzuz	0-3 yıl	Count	12	4	30	46
		% within KAT	42,9%	22,2%	53,6%	45,1%
	10-20 yıl	Count	4	6	12	22
		% within KAT	14,3%	33,3%	21,4%	21,6%
	20 ve üzeri	Count	12	8	14	34
		% within KAT	42,9%	44,4%	25,0%	33,3%
	Total	Count	28	18	56	102
		% within KAT	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Dönüşümden önce bölgede yaşayan halk, ilgili tüm anket sorularına yüksek katlardan rahatsızlık duyduklarını belirtmişlerdir. Proje memnuniyeti ve ikamet edilen kat ilişkisinde, bu durum gözlenmemiş, memnuniyet derecesinin oturulan kat yüksekliğinin artması ile doğru orantılı olmadığı görülmüştür. Bunun üzerine ikamet edilen kat ve mahallede yaşama süresi arasındaki ilişki gözlemlenmiş ve görülmüştür ki, mahalleye dönüşümden sonra yerleşen 46 kişiden 34'ü yüksek katlarda oturmaktadır. Mahallede 10 yıldan fazla süredir ikamet eden, 56 kişiden, 40'ı ise projeden sonra yüksek bloklarda oturmaya başlamışlardır.

Yapılan pilot çalışmalarda belirlenen ana seçenekler kişilere sunularak memnuniyet ve memnun olmama sebepleri araştırılmış ve sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

23. Memnuniyet Sebepleri

Memnuniyet sebepleri araştırılırken, anket çalışmasından önce gerçekleştirilen pilot çalışma ve görüşmeler vesilesi ile, katılımcıların memnuniyet sebepleriniz neler sorusuna verdikleri sözlü cevaplar arasından, en fazla telaffuz edilenler anket sorusunun cevap kısmına koyulmuştur. Bunlar; daha konforlu bir eve sahip olacağım için, başka şekilde yenilemek mümkün olmazdı için, çevre kalitesi yükseleceği için, evimin değeri artacak için, yeşil alanlar artacak için, sosyal alanlar artacak için, altyapı, tesisat gibi sorunlar olmayacağı için'dir.



Şekil 6.23 : Dönüşüm projesi ile ilgili memnuniyet sebepleri.

Verilen cevaplar ise; Şekil 6.23'te görüldüğü gibi, %36.8'lik oran ile, daha konforlu bir eve taşınma birinci sırada, %28.9'luk bir oran ile çevre kalitesinin yükselmesi ikinci sırada, %13.2'lik bir oran ile evlerin değerinin artması üçüncü sırada, %7.9'luk oran ile başka şekilde yenilenemeyeceği ve altyapı - tesisat gibi sorunların artık olmayacağı eşit oranlar ile dördüncü sırada yer almaktadır. En az oranı, %5.3'lük oran ile oyun alanı, yeşil alanı gibi sosyal alanların artacağı seçeneği almıştır.

Sonuçlardan açık ve net bir şekilde görülmektedir ki, dönüşüm projesi ile evleri yenilenen kesim, eski bölgeden memnun olmalarına rağmen, bölgenin sahip olduğu eskime, köhneme gibi sorunlar sebebiyle, yeni proje ile hayatlarını daha konforlu bir şekilde sürdüreceklerine inanmaktadırlar.

Çevre kalitesinin ve evlerinin değerinin artacağını düşünen katılımcılar, projenin, tarihi kent merkezinde gerçekleştiriliyor olması ve yakın çevresinde tarihi iş merkezi dışında, merkezi iş alanının (MİA) konumlanması sebebiyle, oluşacak olan rant etkisinden haberdardırlar ve konutlarının maddi değeri arttığında, daha kaliteli bir çevre oluşacağı fikrine inanmaktadırlar.

Dönüşümden önce yaşadıkları 4 mahalle hakkında edinilen bilgiler göstermektedir ki, yapı ömrünü tamamlamış, eskimiş, çöküntü bölgesi haline gelmiş olan bölgede altyapı ve tesisat gibi sorunlarla sıklıkla karşılaşılması eskimenin normal bir getirisi olarak oldukça normaldir. Sorunlu bir bölgede ikamet ederken, yeniden inşa edilmiş bir bölgeye yerleşmek. Önceki konforsuz koşullardan, sağlıksız yapılaşmadan sonra önemli bir memnuniyet sebebi olabilir.

Katılımcıların başka şekilde konutlarını yenileyemeyeceklerini düşünmelerinin sebebi ise aylık gelir durumları ile ilgili sorunun sağlanması niteliğinde olacaktır. Çünkü bölgede alt - orta gelir grubuna dahil kullanıcıların çoğunlukta olduğu düşünülecek olursa, bireysel yıkıp yenileme imkanının bulunamaması, ekonomik durum itibari ile normal kabul edilebilir.

Günümüz konut tasarımının önemli noktalarından bir tanesi olan, konut alanlarının sahip olduğu sosyal alanlar, hem konut tercihini arttırmak hem de ikamet edenlerin geçirdiği vakti daha kaliteli hale getirmek amacıyla önem taşımaktadır. Fakat sosyal donatı alanlarının ve yeşil alanların artacağı seçeneği, dönüşümden önce bölgede yaşayan halk tarafından anket sorusunda, en az katılımı alan seçenek olmuştur.

Yapılan görüşmelerde ortaya çıkan sonuç, şaşırtıcı olmakla birlikte düşündürücüdür. Yatayda yerleşimlerin olduğu, dolayısıyla tüm sakinlerin birbirini tanıdığı, komşuluk ilişkilerinin en üst seviyede yaşandığı klasik bir mahalle dokusunda var olmayan sosyal alanlara en çok ihtiyaç duyan kesim çocuklardır. Fakat ortaya çıkmıştır ki, çevredeki herkesin birbirini tanınması sebebiyle korunaklı sokaklara sahip olan mahalleler, çocuklar için uçsuz bucaksız oyun alanları oluşturmakta ve sosyal alan gereksinimini azaltmaktadır. Dolayısıyla, yeni bir sitenin oyun alanının, dönüşümden önce de burada ikamet eden kişiler tarafından diğer seçenekler kadar önemsenmemesinin sebebi bu durumdur.

Mahallede yaşama süresine bağlı olarak memnuniyet sebeplerinin değişeceği göz önünde bulundurularak bu konuda bir analiz yapma gereği duyulmuş ve bu durumu detaylıca incelemek adına, Çizelge 6.11 oluşturulmuştur.

Çizelge 6.11 : Mahallede oturma süresine göre projeden memnuniyet sebepleri.

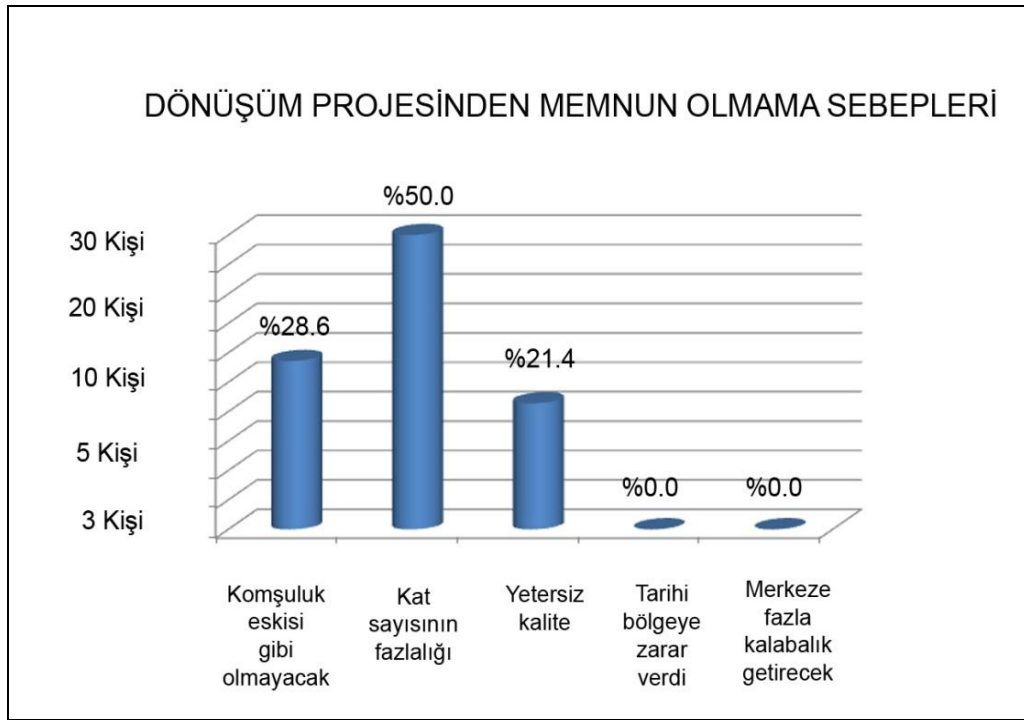
			kacıldirbumahalledeyasıyorsunuz			Total
			0-3 yıl	10-20 yıl	20 ve üzeri	
memnuniyet sebepleri	daha konforlu bir ev	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	4 14,3%	10 50,0%	14 50,0%	28 36,8%
	dönüşüm yapılmıyaydı yenileyemezdik	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	2 7,1%	0 ,0%	4 14,3%	6 7,9%
	çevre kalitesi yükselecek	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	12 42,9%	4 20,0%	6 21,4%	22 28,9%
	evimin değeri artacak(rant)	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	6 21,4%	2 10,0%	2 7,1%	10 13,2%
	yeşil-oyun alanları artacak	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	2 7,1%	2 10,0%	0 ,0%	4 5,3%
	altyapı-tesisat sorunu olmayacak	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	2 7,1%	2 10,0%	2 7,1%	6 7,9%
	Total	Count % within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuz	28 100,0%	20 100,0%	28 100,0%	76 100,0%

Çizelge 6.11’de görüldüğü gibi, dönüşümden önde eskimiş konutlarda yaşayan bölge halkı, proje ile ilgili memnuniyetlerinin sebepleri sorulduğunda, en fazla katılımla, daha konforlu ev seçeneği tercih edilmiştir. Mahallede geçirilen süre arttığında, doğru orantılı olarak, daha konforlu bir evde yaşama sebebiyle memnuniyet de artmaktadır.

En fazla tercih edilen ikinci seçenek ise, çevre kalitesinin artması sebebiyle projeden memnun olunduğudur. Fakat, bu seçeneğe en fazla katılımı, 12 kişi ile, projeden sonra bölgeye yerleşen kesim yapmıştır.

24. Dönüşüm Projesinden Memnun Olmama Sebepleri

Toplam büyüklükleri 282.000 m2 olan dört mahallede, dönüşümden önce olduğu gibi sonra da ikamet eden kullanıcılar, memnuniyet anketinde %29.4'lük bir oran ile proje ile ilgili görüşlerinin olumsuz olduğunu belirtmişlerdir. Yapılan pilot çalışma ve görüşmeler dahilinde, kullanıcılara, memnun olmama sebepleri olarak belirlenen; komşuluğun kötü yönde etkileneceği, kat sayısının çok fazla artacak olması, kalitenin yetersiz oluşu, tarihi bölgeye verilen zarar, projeden sonra merkeze gelecek olan yoğunluk gibi seçenekler sunulmuştur.



Şekil 6.24 : Dönüşüm projesinden memnun olmama sebepleri.

Şekil 6.24.'te görüldüğü gibi, ankete katılan kullanıcıların %50.0'si, dönüşüm projesi ile oluşturulan konut alanının kat sayısının çok fazla oluşundan şikayetçidirler. Bu durum, dönüşümden önce oturdukları konut tipi ve kat sayısı analizlerinde de açıkça görülmektedir. Çoğunluk olarak müstakil ve bahçeli konutlarda ikamet eden kullanıcılar arasında en yüksek katlı konutu olan kişi, 5 katlı bir apartmanda ikamet etmektedir.

Görülmektedir ki, ortalama olarak 2-3 katlı konutlardan, 21-23 katlı bloklara taşınmış olmak, kullanıcıları proje ile ilgili en fazla rahatsız eden konu olmuştur. Yine Şekil 6.24'te görüldüğü gibi, eski komşuluklarını dönüşümden sonraki konut alanında sürdüremeyeceklerini belirten kesim %28.6'lık bir oran ile ikinci sırayı almıştır.

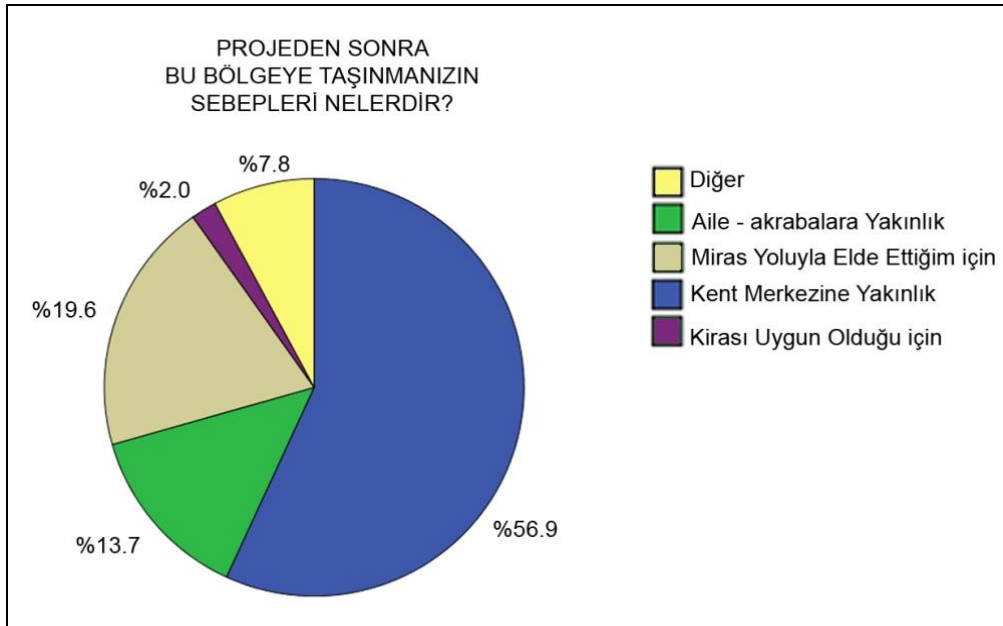
Çoğunluğunu ev hanımlarının oluşturduğu, dolayısıyla vakitlerinin büyük çoğunluğunu evde geçiren kişiler, sahip oldukları sosyal ilişkilerden en önemlisi olan komşuluk bağı, düzeyde yerleşime sahip olan bir konut alanında sürdüremeyeceklerinin bilincindedirler.

%21.4'lük bir oran ile projeden sonra kalitenin yetersiz olduğunu gören kullanıcılar, projeden memnun kalmama sebebi olarak bu durumu göstermişlerdir.

Bölge halkı, projenin Bursa kentine ve dolayısıyla merkezdeki tarihi dokuya zarar vermeyeceğini düşünmüştür, bu sebeple de, %0.00 gibi bir oranla bu seçenek ile aynı görüşü paylaşan kimse olmamıştır.

25. Dönüşüm Projesinden Sonra Bölgeyi Tercih Etme Sebepleri Nelerdir?

Dönüşüm uygulanan dört mahallenin sakinleri dışında, proje tamamlandıktan sonra bölgeyi tercih edenlerin varlığı, bölgede yaşamının tercih sebeplerini önemli kılmıştır.



Şekil 6.25 : Dönüşüm projesinden sonra bölgeyi tercih etme sebepleri.

Yapılan anketlerde, Şekil 6.25'te görüldüğü gibi, %56.9'luk kesim kent merkezine yakın olması sebebiyle bölgede yaşamayı tercih ettiklerini, %19.7'lik kesim miras yoluyla elde ettikleri için bölgede yaşamayı tercih ettiklerini, %13.7'lik kesim aile ve akrabaları yakın çevrede ikamet ettiği ve onlara yakın olabilmek gibi sebeplerden ötürü bölgede yaşamayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir. %7.8'lik kesim ise, diğer olarak adlandırılan, iş dolayısıyla kente taşınıp, işverenlerin tercihleri doğrultusunda bölgede yaşayan kesimdir.

Anket sonuçlarının sayısal verilere dökülmesi ile birlikte bölge tercihi konusunda ortaya çıkan en önemli sonuç, konut tercihinde, konutun konumunun yani kent merkezine yakın olmasının ne kadar önemli olduğudur.

Bursa'da da, tarihi geçmişi yoğun olan, geleneksel dokuya sahip tüm kentlerdeki gibi, ticari ve sosyal aktivitelerin yoğunluğu, merkez olarak belirlenen bölgede konumlandırılmıştır. Kent merkezleri, kentlerin en önemli noktaları olmakla birlikte, kentte yaşayan insanların büyük çoğunluğunun günlük aktiviteleri sırasında, mutlaka uğradığı alanlardır. Geleneksel dokuya sahip bir kent olan Bursa kentinde de, merkez olarak adlandırılan bölgede konut sahibi olmak, projenin en önemli tercih sebeplerindendir.

26. Sitede Yaşayanları Tanıma Yüzdesi

Dönüşüm projesinden önce yapılan anketlerden çıkarılan sayısal verilere göre, Doğanbey, Tayakadın, Kırcaali ve Kiremitçi mahallelerinde yaşayan insanların büyük çoğunluğu çevrelerinde yaşayan diğer komşularını tanıyordu.

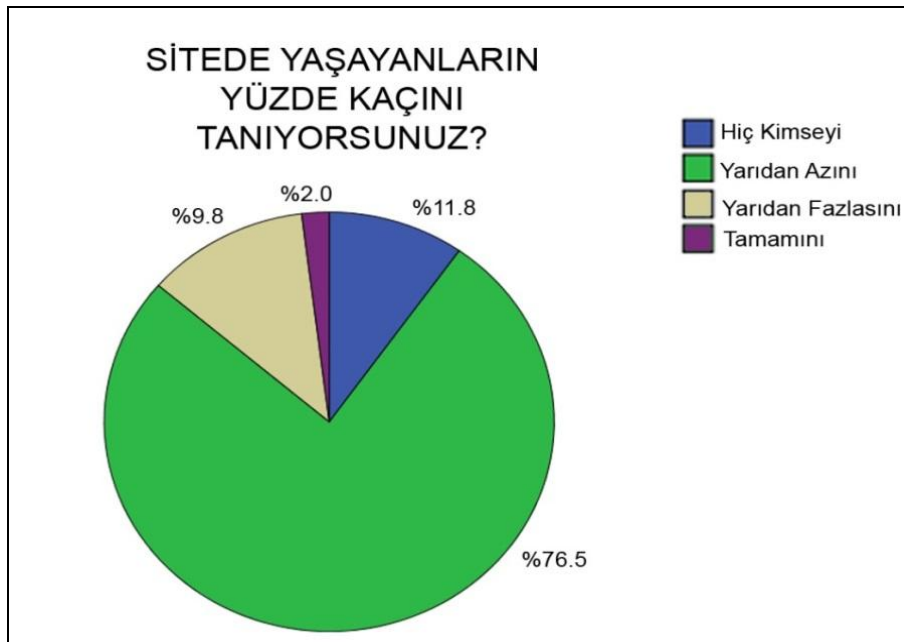
Kentsel dönüşüm projesi inşa edildikten sonra, yavaş yavaş yeni konutlarına yerleşen bölge halkı ve yaşamak için yeni dönüşüm alanını tercih eden kesimin birbirlerini hangi oranda tanıdıklarının sonucuna ulaşmak, önceki durumla karşılaştırma yapabilmek için önem taşımaktadır.

%2.0'lik bir kesim toplu konut sitesine yerleşen diğer komşularının tamamını tanıdıklarını belirtmiş, %9.8'lik bir kesim yarısından fazlasını tanıdıklarını belirtmiş, %11.8'lik kesim ise, hiç kimseyi tanımadıklarını, çevreleri ile ilişki kurmadıklarını belirtmiştir. Şekil 6.26'da görülebileceği gibi, %76.50'lik bir yüzde ise, sitede yaşayanların yarısından azını tanıdıklarını belirtmiştir.

Anket yapılan kişiler arasında, yarıdan azını cevabını verenlere, kaç haneyi tanıdıkları sorulduğunda, verilen cevap düşündürücüdür.

Kişiler ile en fazla karşılaşılan mekanların, asansör ve asansörlerin önlerinde bulunan kat holleri olduğunu belirterek, en fazla, kendi dairelerinin bulunduğu katta ikamet eden komşularını tanıdıklarını belirtmişler. Diğer bloklardan tanıdıkları olanların ise, o kişiler ile olan tanışıklıklarının, dönüşümden önce oturdukları mahalleden kaynaklandığı ortaya çıkmıştır.

Görülmektedir ki, dönüşümden önce ve sonra, çevrede ikamet edenleri tanıma yüzdesi farklılık göstermektedir.



Şekil 6.26 : Dönüşüm projesinden sonra siteye yerleşenleri tanıma yüzdesi.

Doğanbey kentsel dönüşüm projesinin henüz çok yeni olması sebebiyle, zamanla tanışıklıkların artacağı göz önünde bulundurulsa da, kullanıcılarla yapılan anketlerin sonuçlarının sayısal verilere dökülmesi ile ortaya çıkan sonuçlar, dönüşümden sonra tanışıklık ve sosyal ilişki kurmada azalma yaşandığını göstermektedir. Bunun sebebi, dönüşüm uygulanan alanda, el değiştirmeler sebebiyle kısmi bir boşalma yaşanması, yani, önceden dört mahallede oturanlardan bazılarının bölgeden ayrılması ve bölgeye yeni katılımlar olmasıdır.

Aynı sitede yaşayan insanların, birbirini tanıma yüzdesinin, bazı faktörlere bağlı olarak değiştiği çok açıktır. Bu durumu açıklığa kavuşturmak adına, meslek ve sitede tanıyanları tanıma yüzdesi incelenmiştir.

Çizelge 6.12 : Mesleğe göre sitede ikamet edenleri tanıma ilişkisi.

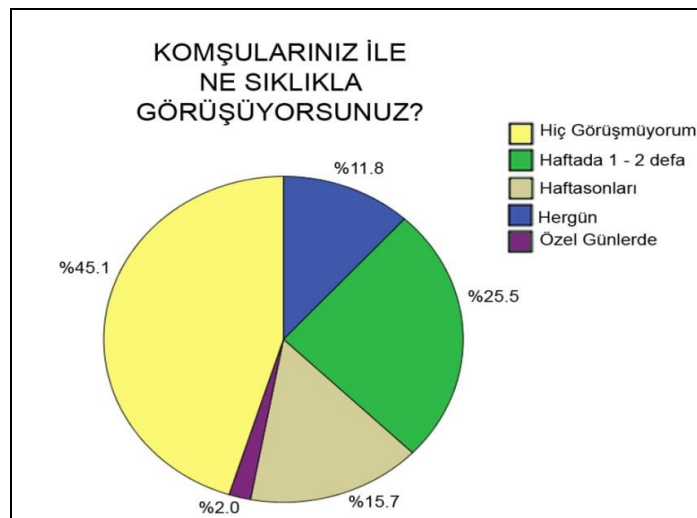
			meslek				Total
			memur	emekli	ev hanımı	serbest	
sitede yaşayanların yüzde kaçını tanıyorsunuz	yarıdan fazlasını	Count	2	0	4	4	10
		% within meslek	12,5%	,0%	7,4%	21,1%	9,8%
	yarıdan azını	Count	12	11	46	9	78
		% within meslek	75,0%	84,6%	85,2%	47,4%	76,5%
	hiç kimseyi	Count	0	2	4	6	12
		% within meslek	,0%	15,4%	7,4%	31,6%	11,8%
	5,00	Count	2	0	0	0	2
		% within meslek	12,5%	,0%	,0%	,0%	2,0%
Total			16	13	54	19	102
			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Çizelge 6.12’de görüldüğü gibi, sitede yaşayanları tanıma yüzdesi en fazla 54 kişi ile ev hanımlarına aittir. Bu durumda görülmektedir ki, evde geçirilen süre arttıkça, çevreyi tanıma oranı doğru orantılı bir şekilde artmakta, evde geçirilen süre azaldıkça çevreyi tanıma oranı azalmaktadır.

27. Dönüşümden Sonra Komşular ile Görüşme Sıklığı

Anket soruları dahilinde karşılaştırma yapmayı amaçlayan sorulardan bir tanesi de, dönüşüm projesinden sonra, komşular ile ne sıklıkta görüşüldüğüdür.

Komşu ve komşuluk kavramları sosyal boyutun belirlenebilmesi açısından oldukça önemlidir. Çünkü dönüşümden sonra sosyal ilişkilerde değişiklik olup olmadığı, komşular ile görüşme sıklığının değişip değişmediği, yatay yerleşim dokusundan çıkarak, dikeyde oluşturulmuş bir yerleşim dokusunda ikamet etmenin sosyal ilişkileri ekileyip etkilemediğini ortaya çıkaracak, dolayısıyla da, projenin sosyolojik açıdan başarı oranı ölçülebilecektir.



Şekil 6.27 : Dönüşüm projesinden sonra komşuluk ilişkileri.

Şekil 6.27’de görüldüğü gibi, anket yapılan katılımcıların yarıya yakını, yani %45.1’i komşuları ile hiç görüşmediklerini belirtmişlerdir. %25.5’lik bir oran ile komşularıyla haftada bir veya iki defa görüştüklerini söyleyenleri, %15.7’lik bir oran ile komşuları ile sadece hafta sonları görüştüklerini söyleyenler izlemiştir. Anket yapılan katılımcıların %2.0’si, komşuları ile sadece özel ve önemli günlerde görüştüklerini belirtmişlerdir. Komşuları ile her gün görüştüklerini belirten katılımcılar ise toplamda, %11.8’lik bir orana sahiptirler. Hane sahipleri, çok iyi anlaştıkları bir komşuları ile, uzun vakitler geçirilmeseler bile, her gün mutlaka görüştüklerini belirtmişlerdir. Dönüşümden önce, çat kapı ya da, pencereden sosyalleşmek şeklinde görülen sosyal ilişkiler, %11.8’lik bir oranla, Türk kültüründeki komşuluk kavramının henüz yok olmadığını fakat, aynı zamanda da mahalledeki yoğunluğunu kaybettiğini göstermektedir. Komşular ile görüşme sıklığı, medeni durum, meslek, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak değişebileceğinden analizleri gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 6.13 : Dönüşümden sonra medeni durum - komşular ile görüşme sıklığı.

			medenidurum			Total
			evli	bekar	boşanmış-dul	
komşularınız ile ne sıklıkla görüşüyorsunuz?	hergün	Count	10	0	2	12
		% within medenidurum	12,5%	,0%	33,3%	11,8%
	haftada 1-2 kez	Count	26	0	0	26
		% within medenidurum	32,5%	,0%	,0%	25,5%
	haftasonları	Count	8	6	2	16
		% within medenidurum	10,0%	37,5%	33,3%	15,7%
	özel günlerde	Count	2	0	0	2
		% within medenidurum	2,5%	,0%	,0%	2,0%
	hiç	Count	34	10	2	46
		% within medenidurum	42,5%	62,5%	33,3%	45,1%
Total		Count	80	16	6	102
		% within medenidurum	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Komşuları ile en fazla görüşen kesimi medeni durumu evli bireyler oluşturmaktadır. Çizelge 6.13’de görüldüğü gibi, medeni durum komşular ile görüşme sıklığını etkilemektedir.

Medeni durumu evli olan kişilerin 10’u hergün, 26’sı haftada 1-2 kez, 8’i haftasonları, 2’si özel günlerde komşuları ile görüşmektedir. 34’ü ise hiç görüşmediklerini belirtmiştir. Medeni durumu bekar olan katılımcılardan, komşuları ile sadece haftasonları karşılaştıklarında görüştüklerini belirten kişi sayısı ise 6’dır.

Komşuları ile hiç görüşmeyen kesimin, dönüşümden sonra bölgeye yerleştiği ve çok kısa bir süredir bölgede ikamet ettikleri de göz önünde bulundurulmalıdır.

Çizelge 6.14 : Dönüşümden sonra mülkiyet durumu - komşular ile görüşme sıklığı.

			mülkiyetdurumu				Total
			mülksahibi	kiracı	kira ödemeden oturma	(diğer.vs.) lujman	
komşularınız ile ne sıklıkla görüyorsunuz	hergün	Count	6	4	0	2	12
		% within mülkiyetdurumu	8,8%	13,3%	,0%	100,0%	11,8%
	haftada 1-2 kez	Count	22	4	0	0	26
		% within mülkiyetdurumu	32,4%	13,3%	,0%	,0%	25,5%
	haftasonları	Count	14	2	0	0	16
		% within mülkiyetdurumu	20,6%	6,7%	,0%	,0%	15,7%
	özel günlerde	Count	0	2	0	0	2
		% within mülkiyetdurumu	,0%	6,7%	,0%	,0%	2,0%
	hiç	Count	26	18	2	0	46
		% within mülkiyetdurumu	38,2%	60,0%	100,0%	,0%	45,1%
Total		Count	68	30	2	2	102
		% within mülkiyetdurumu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

68 mülk sahibinin 42'si komşuları ile bir şekilde görüştüklerini belirtmiştir. Mülkiyet durumuna göre komşular ile görüşme sıklığının analiz edilmeye çalışıldığı, Çizelge 6.14'de görülmektedir ki, komşuları ile en fazla görüşenler toplamda % 68'lik bir yüzde ile mülk sahipleridir. Bu durumdan ortaya çıkan sonuç, görüşme sıklığı ne olursa olsun, mülk sahibi olmak komşular ile görüşme oranını arttırmaktadır.

Çizelge 6.15 : Mesleki duruma göre komşular ile görüşme sıklığı.

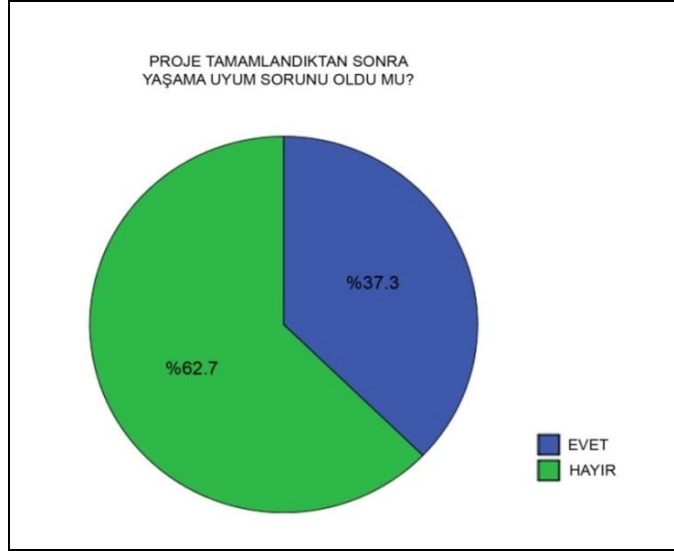
			meslek				Total
			memur	emekli	ev hanımı	serbest	
komşularınız ile ne sıklıkla görüyorsunuz	hergün	Count	0	0	6	6	12
		% within meslek	,0%	,0%	11,1%	31,6%	11,8%
	haftada 1-2 kez	Count	4	4	15	3	26
		% within meslek	25,0%	30,8%	27,8%	15,8%	25,5%
	haftasonları	Count	2	2	12	0	16
		% within meslek	12,5%	15,4%	22,2%	,0%	15,7%
	özel günlerde	Count	2	0	0	0	2
		% within meslek	12,5%	,0%	,0%	,0%	2,0%
	hiç	Count	8	7	21	10	46
		% within meslek	50,0%	53,8%	38,9%	52,6%	45,1%
Total		Count	16	13	54	19	102
		% within meslek	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Komşular ile görüşme sıklığı, evde geçirilen süreye bağlı artış gösteren bir durumdur. Çizelge 6.16'da görülebileceği gibi, komşuları en fazla görüşen 33 kişi, ev hanımlarıdır. Toplamda 102 kişiden, 46'sı komşuları ile hiçbir zaman görüşmediklerini belirtmiş, 2'si sadece özel günlerde, 16'sı haftasonları, 26'sı haftada 1-2 defa, 12'si ise hergün görüştüklerini belirtmiştir.

28. Projeden Sonra Yaşama Uyum Sorunu Olup Olmadığı

Bu sorunun ankete koyulmasının nedeni, projeden önceki yaşantının belirlenmiş olmasıdır. Projeden önce, az katlı, müstakil ve bahçeli bloklarda ikamet edip, sokak ile direk bağlantı kurabilen kullanıcıların, 22-23 katlı bloklara taşındıktan sonra, yeni

yaşantılarına nasıl adapte oldukları ve sorun yaşayıp yaşamadıkları sorgulanmaya çalışılmıştır. Sorunun cevabının merak edilmesinin sebebi, dönüşümden önceki hayatlarından var olan fiziksel sorunlara rağmen memnun olan kullanıcıların, dönüşümden sonraki projeden de memnun olduklarını belirtmiş olmalarıdır.



şekil 6.28 : Projeden sonra yaşama uyum sorunu olup olmadığı.

%62.7’lik bir oran ile uyum sorunu olmadığını belirtmişler ve sebep olarak, çoğunlukla eskiden sıkıntısı çekilen altyapı - tesisat sorunlarının olmadığı, yeni dairelere yani rahata alışmanın zor olmadığını belirtmişlerdir. İkincil sebep ise, çocuklu ailelerin, çocukları için site sınırları içerisinde planlanan oyun parkları, yürüyüş yollar ve oturma alanları sayesinde çok rahat ettikleri, dolayısıyla da uyum sorunu yaşamadıklarıdır.

%37.3’lük bir oran ile yeni yaşantılarına uyum sorunu yaşadıklarını belirtenler ise, yaş olarak 60 yaş ve üzeri, müstakil hayata alışmış ve proje tamamlandıktan sonra çekilen kuralarda, 15 ve üzeri katlara yerleşmek zorunda kalmış kesimdir. Bu kullanıcılar, doğdukları ilk günden beri aynı müstakil konutta yaşayan ve mahalle sosyalleşmesini en üst seviyede yaşayan, mahallenin başından geçen tüm fiziksel ve sosyal olaylara tanıklık etmiş, mahallenin var olan kimliğinin oluşum sürecine katkısı bulunmuş olan kullanıcılardır. Dolayısıyla böyle bir projeye yerleşmenin onlar için kolay olamayacağı anlaşılmalıdır.

Belirtildiği gibi, müstakil yaşam tarzından sonra, çok katlı yapılaşma ile karşılaşan bireylerin, önceki anket soruları vesilesi ile öngörülen, uyum sorunu yaşanmış olabileceği kanısı soruya verilen cevaplar ile ortadan kalkmıştır.

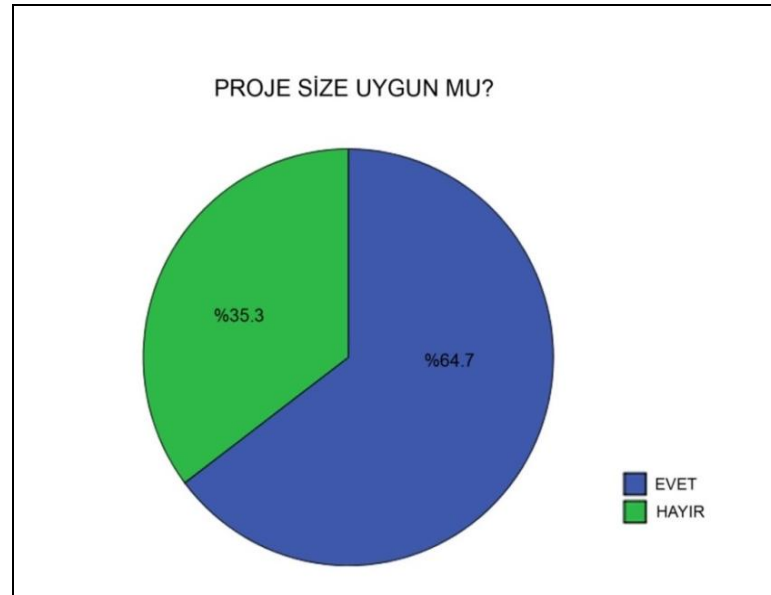
Yaşama uyum sorununa verilen evet yüzdesinin neden kaynaklı olduğunu anlayabilmek amacıyla, faktörün cinsiyete bağlı değişip değişmediğini görebilmek adına, Çizelge 6.16.’daki analiz gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 6.16 : Cinsiyete göre projeden sonra yaşama uyum sorunu olup olmadığı.

			cinsiyet		Total
			kadın	erkek	
yeni projeden sonra yaşama uyum sorunu oldu mu	evet	Count	31	7	38
		% within cinsiyet	39,2%	30,4%	37,3%
	hayır	Count	48	16	64
		% within cinsiyet	60,8%	69,6%	62,7%
Total		Count	79	23	102
		% within cinsiyet	100,0%	100,0%	100,0%

Eski yaşantılarından sonra, yeni bir projeye yerleşirken, uyum sorunu yaşayıp yaşamadıkları sorusuna, 102 kişiden 64’ü hayır cevabını vermiştir. Hayır cevabı veren 64 kişinin, 48’i kadın, 16’sı erkektir. Uyum sorunu yaşadıklarını belirten 38 kişinin ise, 31’i kadın, 7’si erkektir. Görülmektedir ki, dönüşümden sonra oluşturulan yeni yaşam tarzına uyum sorunu cinsiyete bağlı olarak değişmemektedir.

29. Proje Size Uygun Mu?



Şekil 6.29 : Projenin eski kullanıcılara uygun planlanıp planlanmadığı.

Katılımcılara, dört mahalleye uygulanan dönüşüm projesinin, onlara uygun bir proje olup olmadığını sorduğumuzda, Şekil 6.29’da da görüldüğü gibi, %64.7’si uygun olduğunu, %35.3’ü ise projenin onlara uygun olmadığı görüşünü belirtmişlerdir.

Eski mahalle dokusu göz önüne alındığında, projeyi en cazip kılan faktörün çocuklar için sosyal alanlar oluşturulmuş olması fikrinden yola çıkılarak, proje uygunluğu, medeni duruma göre sorgulanmıştır.

Çizelge 6.17 : Medeni duruma göre projenin uygunluğu.

			medenidurum			Total
			evli	bekar	bosanmış dul	
proje size uygun mu	evet	Count	50	10	6	66
		% within medenidurum	62,5%	62,5%	100,0%	64,7%
	hayır	Count	30	6	0	36
		% within medenidurum	37,5%	37,5%	,0%	35,3%
Total			80	16	6	102
			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Medeni duruma göre, projenin kişilere uygun olup olmadığının analiz edildiği, Çizelge 6.17’de görülmektedir ki, projenin uygun olduğunu belirten çoğunluk 50 kişi ile evli kişilerdir. Evli kişilerin büyük çoğunluğunun, projenin onlara uygun olduğunu söylemesinin sebebi, bölgede çoğunlukla ikamet eden çoğunluğun, çocuklu ailelerden oluşuyor olmasıdır. Oluşturulan yeni yaşam tarzında çocukları için oyun alanları tasarlanmış ve oluşturulmuş olması ayrıca sosyal alanlar kapsamında, site açık alanlarına pergolalar yerleştirilmiş olması ve yakın zamanda bu alanlardan sosyalleşebilmek amacıyla faydalanmak istediklerini söylemeleridir.

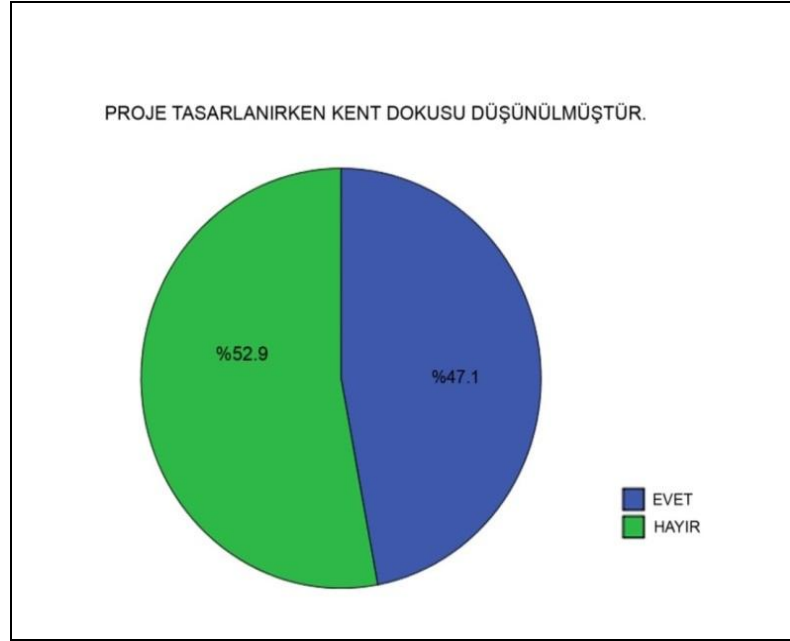
30. Proje Tasarlanırken Kent Dokusu Düşünülmüştür

Bursa kenti, teori kısmında belirtildiği gibi, tarihi geçmişi çok yoğun olmakla birlikte, her devirde dokusuna ve kimliğine yeni bir şeyler eklenmiş dolayısıyla çok zengin bir dokuya sahip olmuş bir kenttir.

Kentin genel dokusuna bakıldığında, görülmektedir ki, yeni planlanan bölgeler dışında, heybetli ve vaziyet planlarından kolayca okunabilen tarihi yapılar ve bu yapıların etrafında konumlanmış ve örüntü şeklinde konumlanmış irili ufaklı binaların oluşturduğu bir doku hakimdir.

Fakat uygulanan ve yeniden düzenlenen imar planları ile birlikte Nilüfer, İhsaniye, Beşevler gibi yeni konut bölgelerinde, daha düzenli, büyük konut alanları ayrılmış ve dışa kapalı, tüm sosyal aktiviteleri bünyesinde barındıran konut siteleri yapılmaya başlanmıştır. Bu bölgeler dışında, Bursa, eklemlenen, bitişik nizam kent dokusuna sahiptir.

Kent dokusunun projenin tasarım evresinde düşünülüp düşünülmediği sorusu, kullanıcıların kent ile ne düzeyde ilgili olduklarını ortaya çıkartacaktır.



Şekil 6.30 : Projenin tasarlanırken kent dokusunun düşünülüp düşünülmediği.

Kullanıcılara, dönüşüm projesi tasarlanırken, Bursa kenti dokusunun düşünülüp düşünülmediği sorusu yöneltildiğinde, evet ve hayır cevapları hemen hemen eşit yüzdeleri almıştır.

Şekil 6.30’da görülebildiği gibi, dönüşümden sonra bölgede ikamet edenlerin %52.9’u hayır, %47.1’i ise evet cevabını vermiştir.

Kent kullanıcılarının kent hakkında bilinçli olması, onların eğitim durumu, mesleki durumları, kentte geçirdikleri süre, ya da özel ilgi alanları ile ilgilidir. Verilen cevaplarda, kent dokusunun düşünülmediğini söyleyen kişi sayısının fazla olması, kullanıcıların ikamet ettikleri kent ile aralarındaki bağı koparmadıklarını göstermektedir. Fakat seçenekler arasındaki oranın azlığı göstermektedir ki, halk halen, içerisinde yaşadıkları konutu, mahalleyi, bölgeyi, ilçeyi ve şehri bir bütün olarak görememekte ve kentin en ufak birimine bile uygulanacak en ufak müdahalenin, kentin genelini dolayısıyla kimliğini etkileyeceğinin bilincine varamamaktadır.

Çıkan sonucun sağlamasını yapabilmek için, eğitim derecesine göre, kent dokusuna yapılan müdahaleye bakış açısının değişip değişmediğini görmek adına Çizelge 6.18 oluşturulmuştur.

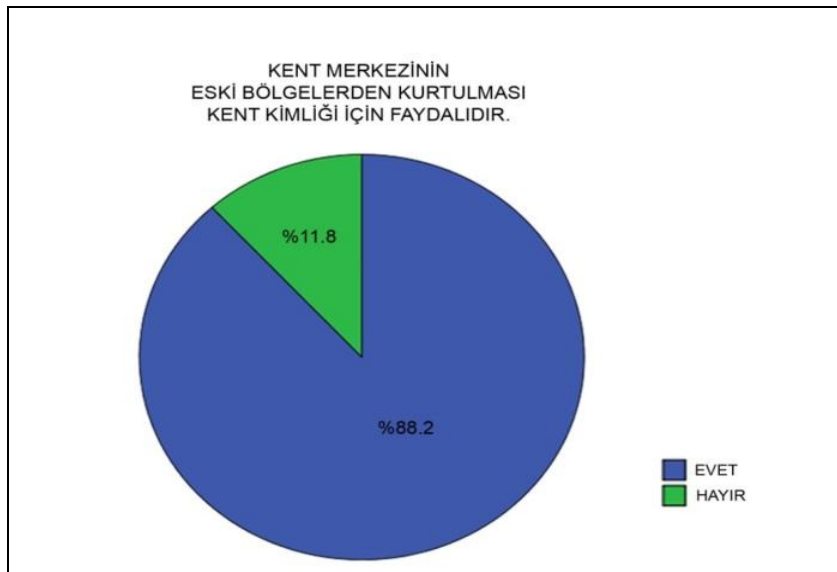
Çizelge 6.18 : Eğitim derecesine göre kent dokusuna bakış açısı.

			egitim				Total
			ilkokul	ortaokul	lise	üniversite	
proje yapılırken kent dokusu düşünülmüştür	evet	Count	28	6	10	4	48
		% within egitim	58,3%	60,0%	50,0%	16,7%	47,1%
	hayır	Count	20	4	10	20	54
		% within egitim	41,7%	40,0%	50,0%	83,3%	52,9%
Total		Count	48	10	20	24	102
		% within egitim	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Çizelge 6.18’de görülmektedir ki, proje yapılırken kent dokusu düşünülmüştür diyen 48 kişiden, 28’i ilkokul mezunu, 4’ü üniversite mezunu, 16’sı ise ortaokul ve lise mezunudur. Sorunun sorulduğu 24 üniversite mezunundan, 20’si kent dokusunun düşünülmenden hareket edildiğini belirtmiştir. Sonuçlardan görülmektedir ki, eğitim derecesinin artışına göre kentin dokusuna bakış açısı değişmektedir.

31. Proje ve Kent Kimliği İlişkisi

Kentin kimliğini belirleyen öğeler; kentin geçmiş sosyal, kültürel, fiziksel değerlerinin toplamıdır. Unutulmamalıdır ki, kimlik her kentte farklı faktörler ile oluşmuştur. Kentler için, kent kimliğini belirleyen öğeler; kentin fiziksel, sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı, tarihi gelişimi, mekanların biçimsel ve görsel karakteristikleri, kentlinin yaşam biçimi ve kalitesi, kentin işlevleri, kentin fiziksel çevresi ile toplumsal davranış ilişkisi, kent - doğa bütünlüğü, kentsel altyapı ve kentsel tipolojidir (Çöl, 1998).



Şekil 6.31 : Proje kent kimliği ilişkisi.

Bu sebeple, kimlik konusundan söz etmek Bursa kenti için en gerekli kavramlardan biridir. Katılımcılara, kent merkezinin, eskimiş binaların çoğunlukta olduğu ve bu sebeple çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlardan kurtulmasının kent kimliği için faydalı olup olmadığını sorulduğunda, Şekil 6.31’de görüldüğü gibi, %88.2’lik bir oranla evet cevabı, %11.8’lik bir oranla ise hayır cevabı alınmıştır.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesinin, başarı oranını gösterecek olan en önemli faktörlerden biri olan proje ve kent kimliği ilişkisi sorusu, katılımcıların ve projenin uygulama aşamasındaki süreçlere dahil olan tüm birimlerin, tarihi kent merkezlerinde gerçekleştirilen dönüşüm eylemlerine bakış açısını ortaya çıkartmaktadır. Görülmektedir ki, büyük çoğunlukla projenin kent kimliğine faydalı olduğu fikrini belirten katılımcılar, uygulanan yeni projenin kent kimliği üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerini göz ardı etmektedir. Çünkü, eski bölgelerin kent kimliği olumsuz etkilediği görüşünü taşıyan bireylerin, tarihi doku içerisinde inşa edilen yüksek blokların, hem yaşam tarzlarına, hemde kentin genel dokusuna uygun olmadığını belirtmemeleri kültürel sorunların var olduğunu göstermektedir.

Yine, bu soruya bakış açısının eğitim durumuna göre değişip değişmediğini inceleyebilmek amacıyla, Çizelge 6.19 oluşturulmuştur.

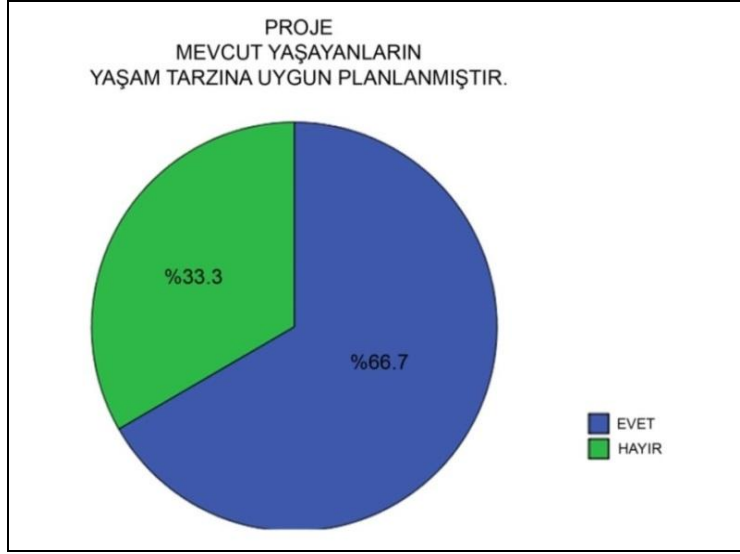
Çizelge 6.19 : Eğitim derecesine göre kent kimliğinin etki derecesinin analizi.

			egitim				Total
			ilkokul	ortaokul	lise	üniversite	
kent merkezinin eski bir bölgeden kurtulması kent kimliği için faydalıdır	evet	Count	40	10	20	20	90
		% within eğitim	83,3%	100,0%	100,0%	83,3%	88,2%
	hayır	Count	8	0	0	4	12
		% within eğitim	16,7%	,0%	,0%	16,7%	11,8%
Total		Count	48	10	20	24	102
		% within eğitim	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Çizelge 6.19’da görülmektedir ki, kent merkezinin eski bölgelerden arındırılmasının kent kimliği için iyi bir gelişme olduğu sorusuna büyük çoğunlukla, 102 kişiden, 90’ı evet cevabını vermiştir. Evet cevabını verenlerin 40’ını ilköğretim mezunu, 10’unu ortaokul mezunları, 20’sini lise mezunları ve 20’si de üniversite mezunları oluşturmaktadır. Sonuçlara göre, kimliğe bakış açısı, eğitim durumuna göre, değişmemekte, kişilerin yaşadıkları kent ile kurdukları bağa göre değişmektedir.

32. Projenin Mevcut Yaşayanların Yaşam Tarzına Uygun Planlanıp Planlanmadığı

Dönüşümden önce adı geçen dört mahallede ikamet eden ve sonra da bu alanda yaşamaya devam eden kullanıcılara projenin yaşam tarzlarına uygun planlanıp planlanmadığını sorulduğunda, Şekil 6.32’de görüldüğü gibi, %66.7 gibi bir yüzde ile evet cevabı, %33.3 gibi bir yüzde ile ise hayır cevabı alınmıştır.



Şekil 6.32 : Projenin eski kullanıcılara uygun planlanıp planlanmadığı.

Hayır cevabını verenler, müstakil konutlardan, yüksek katlı bloklara taşınmanın verdiği rahatsızlıktan ve daha önce yoğun bir şekilde kurulan sosyal iletişimin artık yok olmasından bahsederek, memnuniyetsizliklerini belirtmişlerdir.

Mahallede yaşama süresi, mesleki durum, proje hakkında tasarım sürecinde bilgi verilip verilmediği gibi faktörler ile eski kullanıcılara uygun planlanıp planlanmadığı faktörü birlikte incelenmiş ve oluşturulan çizelgeler ile sayısal veriler oluşturulmuştur.

Çizelge 6.20 : Mahallede yaşama süresi - proje planlamasına bakış açısı analizi.

			kacıldirbumahalledeyasıyorsunuzuz			Total
			0-3 yıl	10-20 yıl	20 ve üzeri	
proje mevcut yaşayanların yaşam tarzına uygun planlandı	evet	Count	32	16	20	68
		% within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuzuz	69,6%	72,7%	58,8%	66,7%
	hayır	Count	14	6	14	34
		% within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuzuz	30,4%	27,3%	41,2%	33,3%
Total		Count	46	22	34	102
		% within kacıldirbumahall edeyasıyorsunuzuz	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Çizelge 6.20’de görülebileceği gibi, projenin mevcut halkın yaşam tarzına uygun planlandığını belirten 68 kişiden, 20’si 20 yıldan fazla süredir mahallede yaşamaktadır. Projenin yaşam tarzına uygun olmadığını düşünen 34 kişiden ise, 20’si 10 yıldan fazla süredir mahallede ikamet etmektedir. Mahallede yaşama süresi ile, projenin yaşam tarzına uygunluğu konusunda bir orantı kurulamamıştır.

Çizelge 6.21 : Mesleki duruma göre proje planlamasına bakış açısının analizi.

			meslek				Total
			memur	emekli	ev hanımı	serbest	
proje mevcut yaşayanların yaşam tarzına uygun planlandı	evet	Count	10	6	37	15	68
		% within meslek	62,5%	46,2%	68,5%	78,9%	66,7%
	hayır	Count	6	7	17	4	34
		% within meslek	37,5%	53,8%	31,5%	21,1%	33,3%
Total		Count	16	13	54	19	102
		% within meslek	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Toplam 102 kişi ile yapılan anket çalışmasında, Çizelge 6.21’de görüldüğü gibi, 68 kişi projenin mevcut kullanıcıların yaşam tarzına uygun planlandığını belirtmiştir. 68 kişinin, 10’u memur, 6’sı emekli, 37’si ev hanımı, 15’i ise serbest meslek sahibidir. Evde en fazla vakit geçiren kesim olan ev hanımları, projenin yaşam tarzlarına uygun olduğu görüşüne en fazla katılan kesim olmuştur.

Çizelge 6.22 : Proje hakkında bilgi verilip verilmediği - proje planlaması.

			proje yapılırkensize bilgi verildimi		Total
			evet	hayır	
proje mevcut yaşayanların yaşam tarzına uygun planlandı	evet	Count	18	22	40
		% within proje yapılırkens izebilgiverildimi	75,0%	57,9%	64,5%
	hayır	Count	6	16	22
		% within proje yapılırkens izebilgiverildimi	25,0%	42,1%	35,5%
Total		Count	24	38	62
		% within proje yapılırkens izebilgiverildimi	100,0%	100,0%	100,0%

Dönüşümden önce mahallede yaşayan 62 kişiye sorulan, proje yapılmadan önce bilgi verildimi sorusuna, 38 kişi hayır cevabını vermiş, 38 kişinin 16’sı ise projenin yaşam tarzlarına uygun planlanmadığı görüşünde olan kişilerdir.

33. Proje ve Bursa Kenti Manzarası

Uludağ eteklerinde bulunan ova üzerine kurulan Bursa kenti silüetinde en fazla dikkat çeken öğeler, heybetli bir dağ ve tarihi yapılarıdır. Günümüze kadar, kente yapılan tüm müdahaleler, tarihi merkezi dikkate alarak gerçekleştirilmiş, merkezin kentsel odak kimliği pekiştirilmeye çalışılmıştır. Fakat tarihi merkezin çeperinde bulunan Fomara Caddesi olarak adlandırılan merkezi iş alanı (MİA), rant değeri fazla

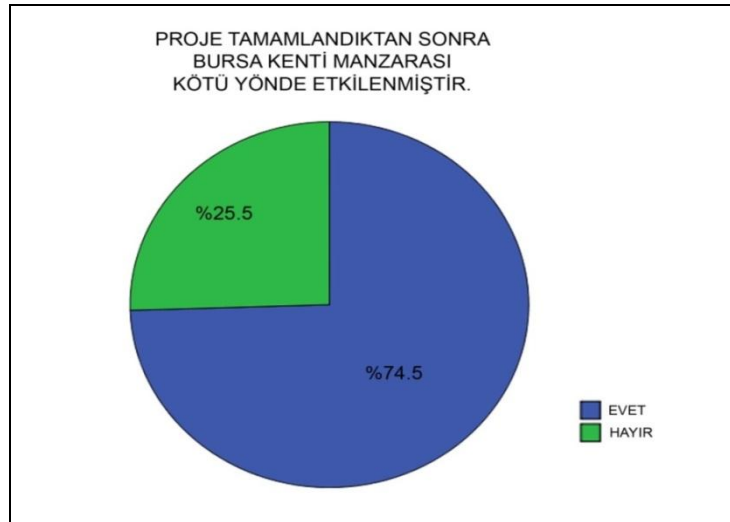
olması sebebiyle, yüksek bloklar ile donatılmıştır. Bu durum, tarihi kent merkezini ve Bursa silüetini kısmen etkilemiştir.

Kentsel dönüşüm projesi henüz karar aşamasındayken, bölge halkına proje ile görsel gösterilmemesi sebebiyle, nasıl bir proje ile karşılaşacaklarını bilmeden sözleşmeleri imzalayan halka, manzaradan Bursa kentinin nasıl etkilendiği sorulmuş ve tüm anket soruları arasında en fazla yorum alan soru bu olmuştur. Çünkü kaba inşaatın bitmesi ile birlikte ortaya çıkan yüksek bloklar, bölge halkını olduğu kadar, dönüşümle ilgilenen yönetimler, meslek odaları gibi farklı kesimlerin de tepkisini çekmiştir.

Dönüşümden önce yıkılan dört mahalleden birinde ikamet etmekte olan kullanıcılar, 1-2 katlı konutlarda yaşamaya alışkın bireylerdir. Dönüşümden sonra ise, 22 – 23 katlı konutlarda yaşamak zorunda kalmışlardır. Tez çalışması dahilinde oluşturulan bu soru ile, bölge kullanıcılarına, Bursa kentinin manzarasının projeden etkilenip etkilenmediği sorusu, halkın kente bakış açısını anlama konusunda yardımcı olacak kriterlerden bir tanesidir.

Merkezi iş alanından (MİA) bile yüksek tasarlanan ve projelendirilen blokların, Bursa kenti silüetini etkilediği çok açıktır fakat halkın bu konu hakkında ne düşündüğü Şekil 6.33’te sayısal verilere dökülmüştür.

Genel olarak projeden memnun olan bölge halkı, en büyük memnuniyetsizlik göstergesi olarak kat sayısının fazlalığından bahsetmiştir. Şekil 6.33’de görülebileceği gibi, %74.5’lik bir oran ile evet, %25.5’lik bir oran ile hayır cevabı alınmıştır.



Şekil 6.33 : Projeden Bursa kent manzarasının nasıl etkilendiği.

Soruya bakış açısı, mesleki duruma göre incelenmiş ve Çizelge 6.23 oluşturulmuştur.

Çizelge 6.23 : Meslek duruma göre projenin Bursa'ya etkilerinin analizi.

			meslek				Total
			memur	emekli	ev hanımı	serbest	
bursa manzarası kötü yönde etkilenmiştir	evet	Count	12	11	42	11	76
		% within meslek	75,0%	84,6%	77,8%	57,9%	74,5%
	hayır	Count	4	2	12	8	26
		% within meslek	25,0%	15,4%	22,2%	42,1%	25,5%
Total		Count	16	13	54	19	102
		% within meslek	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bursa manzarasının, yapılan yüksek bloklar ile kötü yönde etkilenip etkilenmediği sorusuna, 76 kişi evet cevabını vermiştir. Analizlerin yapıldığı, Çizelge 6.23'de, mesleki duruma göre, soruya bakış açısının değişmediği açıkça görülmektedir.

6.1 Bölüm Sonucu

Bursa, büyük bir dağ yamacında bulunan elverişi topraklara sahip, içerisinde çeşitli akarsular ve ırmaklar geçen geniş bir düzlük yani ova üzerine konumlanmış bir kettir.

Bir tarafını dağa yaslayıp, ilk etapta, dağa paralel gelişme gösteren kent, gelişen ve değişen süreçler içerisinde, dağ yönü dışında her tarafa doğru gelişim göstermeye başlamıştır. Endüstrileşme ve sonucunda oluşan sanayileşme ile birlikte, Bursa kenti, var olan kent kimliğine eklemlenen yeni işlevsel bir kimlik ile tanışmıştır. Bu yeni kimlik ile birlikte kente gelen nüfus yoğunluğu, Bursa kentinin planlamasının etkilenmesinde ve değişimindeki en büyük nedenlerden bir tanesidir. Planlamayı etkileyen diğer önemli neden ise, kentin sahip olduğu tarihi mirastır. Bursa'nın günümüzde sahip olduğu tarihi kent kimliğe kavuşmasının en büyük sebebi, geçmişi yüzyıllar öncesine dayanan, uzun ömürlü bir kent olmasıdır. Dolayısıyla, tarihi yapıların yakın çevresine yapılacak olan yerleşimler planlanırken, mutlaka tarihi mirasın fiziki ve sosyal durumu düşünülmelidir. Tezin örneklem alanını oluşturan Doğanbey bölgesi de, tarihi kent merkezine yakınlığı ile dikkat çekmektedir.

Doğanbey kentsel dönüşüm proje alanında gerçekleştirilen uygulamaların amacına ulaşp ulaşmadığı ile ilgili bilgi sahibi olmak sebebiyle, kullanıcılar, önceki bölümde ifade edilip sonuçları sayısal verilere dökülen sorular ile sınanmaya çalışılmıştır.

Dönüşümden önce bölgede yaşamış ve sonrasında da yaşamına devam etmiş olan bireyler ve dönüşüm tamamlandıktan sonra bölgeye yerleşen bireyler ile gerçekleştirilen anket çalışması, sonuçları itibari ile uygulanan dönüşüm projesinin başarısını gösterecek olan etkenlerden en önemlisidir.

Bölgede gerçekleştirilen anket çalışmaları, çoğunlukla bayanlar ile gerçekleştirilmiştir. Bölgede ikamet eden bireylerin büyük bir kısmı evli bireyler olup, bölge dönüşümden önce olduğu gibi, sonra da ailelerin barındıkları bir alan olma özelliği taşımaktadır.

Eğitim durumları itibari ile incelendiğinde görülmektedir ki, dönüşüm projesinden önce, büyük çoğunluk ilk ve ortaokul mezunu ve görüşülen kişilerin çoğunun bayan olması sebebiyle en fazla karşılaşılan meslek kategorisi ev hanımlığı olmaktadır.

Bölge halkını, emekli kesimin de içinde bulunduğu, aylık gelirleri itibari ile alt – orta gelir grubuna dahil bireyler oluşturmaktadır fakat dönüşüm tamamlandıktan sonra bölgeye, merkezi bir konuma sahip olması ve yeni bir konut alanı olması sebebiyle, yükseköğrenim mezunu orta – üst sınıf da yerleşmeye başlamıştır.

Dönüşümden önce bölgede ikamet eden bireyler, doğdukları günden beri aynı bölgede yaşamakta olduklarını belirtmektedirler. Bölge halkının çoğunluğu ikamet ettikleri konutun mülk sahibidirler. Bu alanı yaşamlarını sürdürmek için tercih etmelerinin sebebi olarak, bölgenin kent merkezinde olmasını ve yakın çevredeki ticaret birimleri ile geçimlerini sağlıyor olmalarını göstermektedirler.

Dönüşümden önce yaşadıkları alandan çoğunlukla memnun olduklarını belirten bireyler, memnuniyet sebebi olarak ikamet ettikleri evin mülk sahibi olmalarını göstermektedirler.

Bölge kurulan yakın arkadaşlık, akrabalık ve komşuluk ilişkileri açısından incelendiğinde görülmüştür ki, dönüşümden önce, sınırları içerisinde ikamet ettikleri mahallenin tamamını tanıyan bireyler, çevrelerindeki komşuları ile her gün iletişim kurmakta ve görüşmektedirler.

Dönüşüm projesi ile ilgili kendilerine görsel bilgi verilmediğini belirten dönüşümden önce bölgede yaşayan kesim, sözleşmelerin imzalandığı tarihten, projenin kaba inşaatının bittiği tarihe kadar nasıl bir proje ile karşılaşacaklarını bilmediklerini belirtmişlerdir.

Proje ilgili görseller hakkında bilgi sahibi olmasalar bile, bölgeye uygulanan yıkıp yeniden yapma eyleminin çok doğru ve yerinde bir karar olduğunu da belirtmektedirler.

Gerçekleştirilen projeden, dönüşümden sonra bölgeye yerleşen kesim memnun olduklarını belirtmiştir. Dönüşümden önce de bölgede yaşayan kesim ise, memnun olduklarını fakat önceki sosyal hayatlarını sürdüremiyor olmaları, yaşam tarzlarına uymaması ve çok yüksek olması sebebiyle, memnuniyetlerinin azaldığını vurgulamışlardır. Dönüşümden önce ve sonra bölgede yaşamaya devam edenler, köhneleşme süreci içine giren konutlardan, yeni yapılaşmaya geçmiş olmanın, statülerini artıracaklarını düşünmekte ve mahalle yaşantısından site yaşantısına geçmenin onlar için önemini vurgulamaktadırlar.

Dönüşüm tamamlandıktan sonra, aynı sitede ikamet ettikleri kişilerden neredeyse 3 – 5 kişiyi tanıdıklarını belirten toplu konut sakinleri, çevrelerinde ikamet eden bireyler ile görüşmediklerini, sadece ortak alanlarda karşılaştıklarını belirtmişlerdir.

Dönüşümden önce de bölgede ikamet eden kesimin, proje tamamlandıktan sonra çoğunlukla uyum sorunu yaşamadıklarını, projenin onlara uygun planlandığını düşündüklerini, projenin tasarımı sırasında kent dokusunun düşünülmediğini, kentin eskimiş bir bölgeden kurtulmasının kent kimliği için faydalı olduğunu, kent manzarasının yüksek bloklar sebebiyle kötü yönde etkilendiğini belirtmişlerdir.

Oluşturulan tüm sayısal veriler ile birlikte, ilk olarak Doğanbey kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştiği dört mahallenin çöküntü alanı oluşturup oluşturmadığı irdelenmelidir. Sonuçlar göstermektedir ki, mahallelerdeki fiziksel eskime süreci incelendiğinde görülmektedir ki, bölge yapı ömrünü tamamlamış eski binalardan oluşmaktadır. Mahalle halkı, konutlarını yenileyemeyecek ekonomik duruma sahip olmakla birlikte, mahallelerinden memnun olduklarını belirtmiş ve bölgeyi dönüşümün gerçekleşmemesi durumunda asla terk etmeyeceklerini ifade etmişlerdir.

Çöküntü alanı olarak nitelendirilen alanların, eskime boyutuna göre yaşayan bireyler tarafından terk edilmesi ve bölgelerin kent genelinde tehlike yaratan alanlar haline gelmesi, dönüşüm gerçekleştirilmesinin temel nedenlerindendir. Dönüşüm gerçekleştirilen dört mahallede bir terk ediş söz konusu olmamıştır fakat kent merkezinde bulunan mahallelerin, sosyo – ekonomik koşulları incelendiğinde dönüşüme ihtiyaç duyan bölgeler olduğu gerçeği bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

Fiziksel sebeplerin dışında, dönüşüm nedenleri arasında bulunan sosyal nedenler incelendiğinde, bölgede yaşayanların doğduklarından beri aynı bölgede yaşamaları ve birbirlerini tanımalarına bağlı kurdukları yoğun iletişim sebebiyle sosyal çöküntü ortamı oluşmamıştır.

Görülmektedir ki, dönüşüm gerçekleştirilen dört mahallenin, sosyal olarak olmasa da, fiziksel boyutları incelendiğinde, çöküntü bölgesi haline gelmiş olması sebebiyle dönüşüme ihtiyaç duyduğu ortaya çıkmaktadır.

Dönüşümün bölgede ihtiyaç duyulan bir uygulama olması, kullanılan dönüşüm uygulamasının türünün doğruluğunun sınanması gerekliliğini ortaya çıkartmıştır. Bölge halkının ekonomik durumları ve bölgedeki fiziksel köhneme sebebiyle bölgedeki tarihi yapılar dışındaki tüm yapıların yıkılıp yeniden yapılması, kent dokusu içerisinde oluşturulacak yeni mekanların bütüncül bir yaklaşım ile ele alınması açısından önemlidir.

Doğanbey kentsel dönüşüm projesi ile ilgili, Doğanbey, Tayakadın, Kırcaali ve Kiremitçi olarak adlandırılan dört mahallenin, dönüşüme ihtiyaç duyan bölgeler olduğu ve bu bölgelerin sadece yıkılıp yeniden yapılarak kent genelinde bütüncül bir alan oluşturulabileceği gerçeği, projenin ilk kararlarının doğruluğunu desteklemektedir.

Dönüşümden sonra, bölge halkının büyük çoğunluğunun tekrar aynı bölgede ikamet etmeye devam etmesi projenin amaçlarından bir tanesine daha ulaştığını göstermektedir.

Fakat tarihi kent merkezinin çeperinde gerçekleştirilmesine ve içerisinde tescilli tarihi yapıları barındırmasına rağmen, oluşturulan tasarım ve ortaya çıkan çok katlı yapılaşma, hem tarihi kent hem de kullanıcı kimliğini hiçe saymıştır. Proje, tarihi kent dokusu ile uyum göstermemekte ve kent merkezi silüetini fiziksel anlamda olumsuz olarak etkilemektedir. Ticari fonksiyonun ağırlıklı olarak bulunduğu merkezi iş alanında (MİA), konumlandığı için, konut ağırlıklı bir proje olmasının yanında, işlevsel olarak ticaret, hizmet ve sosyo - kültürel etkinlikleri de içeren bir proje gerekliliği, kent dokusu ve işlevi için vurgulanmalıdır.

Dönüşümden sonra günün konfor koşullarına uygun konutlarda ikamet etmeye başlayan mahalle halkı dışında, bölgede oluşturulan konut stoğu ile birlikte, bölgeye yerleşen yeni kullanıcılar ile birlikte, Bursa'nın üst ölçekli planlama kararlarında

olmayan bir nüfus yoğunluğunun kentin merkezine gelmesi, zamanla kent merkezinin geneli için ulaşım, kirlilik, trafik gibi sorunlar yaratacaktır.

Dönüşüm kararı verildiği ilk günden bugüne kadar, halkın katılımı projenin başarısı açısından önemsenmiştir. Fakat görülmektedir ki, halk katılımı sağlanmış olsa da, anketlerden ortaya çıkan sayısal veriler ile halkın fikirlerinin alındığı fakat ne derece uygulamaya koyulduğu, oluşturulan çok katlı yapılaşma ile ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak, Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, kent merkezinde bulunan fiziksel çöküntü bölgesi haline gelmiş bölgelerin yerine, sağlıklı ve konforlu konut alanları oluşturmayı amaçlamıştır. Projenin tasarım ilkeleri sebebiyle, kent merkezi, tarihi doku ve kullanıcı kimliği üzerinde olumsuz etkileri olduğu, yapılan anket ve görüşmelerin sonuçları ile ortaya çıkmaktadır.

Tüm olumsuz sonuçlara rağmen, kullanıcılar, yaşadıkları eski konutlardan sonra, sosyal ilişkilerini eskisi gibi sürdüremiyor, toprak ile ilişki kuramıyor, yalnızlaşarak sosyal strese maruz kalıyor olsalar da, yeni yapılaşma sayesinde konfor koşullarının dolayısıyla statülerinin arttığını düşündüklerini belirtmektedirler. Fakat bu durum, bireylerin kent ve kullanıcı kimliği konusunda bilgili olmaması, dönüşüm eylemini sadece sıhhi ve yeniden planlanmış konut alanı olarak gördüğü gerçeğinin göstermektedir.

Sonuç olarak, projenin, tarihi kent ve kullanıcı kimliği üzerindeki etkileri göz önünde bulundurulduğu zaman tarihi dokuyu ve sosyal yaşamı dolayısıyla vatandaşı önemsemeyen bir sürecin işlediği, rant etkisinin kullanıcı, kullanıcı kimliği, kent, kent kimliği, kent dokusu ve tarih kavramlarından daha fazla önemsendiği kent merkezinde bulunan bir bölge için oluşturulan projeden görülmektedir.

7. DEĞELENDİRME VE SONUÇ

Bursa ili merkezinde bulunan Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesi, özel bir konuma ve öneme sahip bir proje olma özelliği taşımaktadır. Dönüşüm projeleri, uygulanmaya kondukları ilk günden günümüze kadar tek bir amaç doğrultusunda ilerlemiştir. Bu amaç, projelerin uygulandığı kent, kenti oluşturan mekanlar ve kente anlamını kazandıran kullanıcılar için daha yaşanılabilir, sağlıklı, sürdürülebilir ve canlı mekanlar yaratmaktır.

Dönüşüm, uygulanacağı bölgeye göre farklı kararlar içermeli, bölgeye has tasarlanmış olmalı ve bölge sorunlarına çözüm bulmayı amaçlamalıdır.

Dönüşüm uygulamaları dünyada ve Türkiye’de, paralel olarak gelişim göstermiştir. Endüstri devrimi ile gelişen ve ticari kimlik kazanan kentlerin, işgücüne ihtiyaç duyması ile birlikte kırdan kentlere doğru çok sayıda göç meydana gelmiştir. Göç eden işçi nüfusun barınması için yeni konut alanlarına ihtiyaç duyulmaya başlanmış fakat yerel yönetimlerce bulunan çözümlerin yetersiz kalması sebebiyle, göç eden nüfus kendi sorunlarına kendilerince çözüm bulmaya çalışmış ve kent içerisinde kalan ve çeperinde bulunan kırsal alanlara yasadışı ve sağlıklı konutlar yapılmaya başlanmıştır. Göç ettikleri kentlerde kendilerine ait mekanlar oluşturan işçi nüfusun, ekonomik durumlarının iyiye gitmesi ile yasadışı bir şekilde müstakilden apartmanlaşmaya giden bir inşaa süreci içerisinde girilmiştir. Yerel yönetimlerce kontrol edilememeye başlanan süreçler, Türkiye’de imar aflarının çıkartılmaya başlanması ve sonrasında kentlerde çöküntü bölgeleri oluşturan gecekondu bölgelerinin yenilenmesini amaçlayan ıslah imar planları ile devam etmiştir.

Dönüşümün bir diğer boyutu da, 2. Dünya Savaşı sonrasında, yaşanan savaşlar sebebiyle zarar gören ve yıkımlar yaşanan kentlerin yenilenmesi amacıyla, Endüstri Devrimi ile başlayan sürecin hızlanmasıdır.

Tüm bu süreçlerin sonucunda kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk adımı atılmış olmaktadır. Ortaya çıktığı dönemlerde dönüşüm kavramı, yalnızca fiziksel bir yenileme aktivitesi olmaktan ileriye gidememiştir.

İlerleyen zamanla birlikte, yaşayan tüm varlıklar gibi kent ve kentte bulunan mekanlar da eskime süreci içerisinde girmektedir. Eskime süreci ile birlikte, mekanlar, yıpratıcı etkilere karşı koruyacak önlemler ile korunabilmektedirler fakat bu koruma, kullanıcılar için maddiyat gerektirdiği ve bölgelerde ikamet edenlerin alt gelir grubu olmaları sebebiyle çoğu zaman mümkün olamamaktadır.

Tüm bu süreçlerin sonunda, oluşmuş çöküntü bölgeleri, kentler içerisinde, dışlanmış mekanlar haline gelmekte ve kendi haline bırakılmaktadırlar. Kentlerde bulunan bu mekanlar, çeperindeki bölgeler için, tehlike yaratmaya başlamakta ve içerisinde yaşamayanlar dışında, bölgeye ulaşım ve müdahaleler mümkün olamamaktadır. Bu süreç kendi içerisinde yaşayan, dış dünya ile bağını kopartmış dışlanmış mekanların oluşumunu beraberinde getirmektedir.

Kent kullanıcıları yani bireyler, farklı kimliği olan topluluklar halinde yaşamaktadır ve topluluklar da, büyük ölçekte kimliklere sahip olmakla birlikte, bireylerin sürekli değişen ve kendini geliştiren varlıklar olması ve bireyleri bünyesinde barındırması sebebiyle, sürekli bir değişim ve gelişim içerisinde.

Bireylerin içerisinde yaşadığı fiziksel mekan toplulukları ise, kenti oluşturmakta, kent olgusu da, insanın yaşamını sürdürdüğü, doğal çevre ve doğal çevreye göre şekillenip konumlanmış mekanların bir araya gelmesi ile oluşmaktadır. Dolayısıyla, “kent, yaşayan canlı bir varlıktır” cümlesinin bu süreçler izlendiğinde doğruluğu kanıtlamaktadır. Canlı olmanın en önemli sürecinin, doğum ve ölüm döngüsü olması sebebiyle, kentler için de bu sürecin işlediği, kentlerin de, kurulduğu, eskidiği ve yok olduğu göz ardı edilmemelidir.

Kent ve kullanıcı faktörlerinin önem kazandığı günümüzde ise, dönüşüm uygulamaları, fiziksel bir yenileme eylemi olmak dışında, sahip olduğu anlamı, geçmişte yaşanan başarısız dönüşüm uygulamaları ve bu uygulamaların kentlere verdiği zararların boyutlarının çok büyük olması sebebiyle, gelişerek değişime uğramıştır.

Kentsel dönüşüm kavramı, kent içerisinde bulunan yıpranmış mekanların, kent ve kullanıcıların daha sağlıklı, yaşanılabilir, canlı mekanlara sahip olmalarını sağlamayı

amaçlayan, değişen dünya koşullarından etkilenererek sahip olduğu anlamı geliştiren, kentlerin sadece fiziksel olarak yenilenmesini değil, sosyal ve ekonomik açıdan da düşünülerek, tüm aktörlerin dönüşüme katılmalarını sağlayan süreçlerin toplamıdır.

Dönüşüm uygulamaları, günümüzde kentin bütününe kapsayan uygulamalar olmaktan çıkarak küçük ölçekli projeler şeklinde planlanmakta, özel sektörün ve halkın da katılımıyla, toplum destekli olarak ilerlemekte ve kentlerin çok boyutlu gelişimleri sırasında daha fazla öneme sahip olmaktadır.

Dönüşüm kavramının barındırması gereken iki önemli nokta, dönüşümün uygulanacağı bölgeye göre değişkenlik göstermesi gerektiği ve sadece fiziksel bir yenileme eylemi olarak düşünülmemesi gerektiğidir. Türkiye’de son yıllarda uygulanan dönüşüm uygulamalarının, planlama, iş akışı ve içerisinde bulundukları süreçler itibari ile oluşturulan amaçlara uygun ilerleseler bile, sosyal ve ekonomik boyutları barındırmadıkları takdirde, geçmişteki uygulamalardan bir farkları kalmayarak sorunlu bölgeler yaratan uygulamalar olmaları kaçınılmazdır.

Uygulandıkları bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde planlanması gereken dönüşüm eylemleri, kent merkezleri söz konusu olduğunda daha da önem kazanmaktadır. Kent merkezleri, kentlerin oluşum sürecinde sahip oldukları, kimliklerini oluşturan en önemli öğelere sahip olan bölgeler olmanın dışında, kentlerdeki en eski mekanlara sahip bölgelerdir.

Türkiye’de dönüşüm uygulamalarının ilk ortaya çıktığı zamanlarda, kent merkezinde ikamet eden orta gelir grubuna dahil kullanıcıların bölgeyi terk ederek, kent çeperinde oluşturulan yeni konut alanlarına yerleşmesi ile boşalan bölgelere, göç ile gelen nüfus yerleşmeye başlamıştır. Kent merkezlerinin içerisinde bulundukları eskime süreci, bölgeye yeni yerleşen kullanıcılar ile birlikte iyice artarak yıpranma sürecini başlatmaktadır. Fiziksel olarak yaşanan eskime dışında, sosyal anlamda da, bireylerin kendi kimliklerine ve sahip oldukları kültüre göre şekillendirdikleri çevreyi terk etmeleri ve yeni bireylerin yerleşmesi, bölgeyi farklı kültürler ile tanışmak zorunda bırakmıştır. Her yeni kimliğin, yeni yaşam tarzı, yeni ilişkiler, yeni mekanlar anlamına gelmesi sebebiyle kent merkezleri farklı zaman dilimleri içerisinde farklı kültürleri bünyesinde barındırarak, kimlik değişiminin en önemli tanığı olma işlevini de barındırmaktadır.

Eskime süreci ile birlikte fiziksel bir köhneme süreci ve sosyal bir çöküntü süreci içerisine giren kent merkezleri, çok boyutlu bir şekilde mevcut kent dokusuna aykırı bölgeler haline gelmişlerdir.

Türkiye’de dönüşüm uygulamaları için en çok tercih edilen bölgeler olan kent merkezleri, uzun yıllara dayanan geçmişleri ve sahip oldukları tarihi öğeler sebebiyle, kentin en önemli noktaları haline gelmişlerdir. Yerel yönetimler, kent genelinde sahip oldukları önem sebebiyle, kent merkezlerini daha fazla irdelemeye başlamış ve bölgelerin sahip olduğu sorunları ortaya çıkartarak ve köhneleşme, çöküntüleşme gibi sorunlara çözüm bularak, bölgeleri tekrar kente kazandırmayı amaçlamışlardır.

Ortaya konulan tüm bu sorunların çözülmesi amacıyla başvurulanan kentsel dönüşüm yöntemleri, dönüşümden sonra daha sağlıklı ve yaşanılabilir çevreler oluşturmayı amaçlamalıdır. İlk olarak, bölgedeki, sosyal ve fiziksel yıpranma durumu tespit edilmeli, fiziksel köhneme görsel ve yapısal analizler ile, sosyal çöküntüleşme ise, bölgede yaşayan kullanıcıların yaşam tarzlarının araştırılması, fikirlerinin alınması ile gerçekleştirilmelidir. Dönüşüm ile ilgili oluşturulan yasalar ve mevzuatlar ile süreç desteklenmelidir ve gerekli tüm yasalar çıkartıldıktan ve analiz süreçleri tamamlandıktan sonra, ortaya koyulan bölge sorunlarına çözüm üretmek ve tarihi kent kimliğini etkilemeyerek, kullanıcılara hitap edecek şekilde alternatif projeler hazırlanmalıdır.

Türkiye’deki dönüşüm uygulamalarında varılmak istenen en önemli sonuç, dönüşümden önce bölgede yaşayan halkın, dönüşümden sonra da bölgede ikamet etmeye devam etmesini sağlamaktır. Fakat bölgede dönüşümden önce yaşayan halkın, sahip oldukları ekonomik koşullar sebebiyle, yıllardır süren yaşam alışkanlıklarını bırakıp, ekonomik standartlarına uygun bölgelere yerleşerek yaşamlarını sürdürmeye başlamaları, ya da, bölgede yaşamaya devam edip, kısıtlı maddi imkanları ile maddi gereksinimi fazla olan yeni yaşamlarının giderlerini karşılamakta zorlanmaları, dönüşüm uygulamalarının planlama evresinde göz ardı edilen sosyal boyutların var olduğunun kanıtıdır.

Standartları ve fiziksel görünümü değişen, yeni konut blokları ile yeni kimlik kazandığı düşünülen bölgelere dönüşümden sonra sayıca öncesinden çok fazla imal edilen boş konutlara ve bir kısmı dönüşümden önceki yaşamlarını terk eden mülk

sahiplerinin konutlarının yerine, tekrar orta - orta üst gelir grubunun yerleşmesi ile, kısmi bir soylulaştırma süreci yaşanmış olmaktadır.

Sosyal boyutun dışında, her yeni kullanıcı ile yeni bir kimlikle tanışan ve bu bireylerin yaşam tarzına uyum sağlamak durumunda olan yapılı çevre, bitmeyen bir değişim ve dönüşüm süreci yaşamaktadır.

Bölgeden ayrılan alt gelir grubuna dahil kullanıcılar, kent içerisinde kendilerine uygun yeni mekanlar bulmakta ve o bölgelere yerleşmektedirler, bu eylemlerden sonra görülmektedir ki, aynı süreçler tekrarlama eğilimine gitmektedir ve bitmeyen bir döngü yaşanmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramının uygulama aşamasında, en fazla göz ardı edilen konu ise, uygulama sürecinin ve sonuçların, planlamada belirlenen kriterler ile paralel ilerlemediği gerçeğidir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyal boyutun dışında, fiziksel olarak da, çok fazla öneme sahiptirler. Uygulandıkları bölgelere göre farklı analiz ve planlama süreçleri içermesi gereken dönüşüm eylemleri, tarihi kent merkezleri söz konusu olduğunda daha da önem kazanmaktadır.

Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, konum itibari ile geçmişi yüzyıllar öncesine dayanan tarihi kent merkezine yakınlığı ile tanınan yerleşim alanlarından bir tanesinde bulunmaktadır. Dönüşüm gerçekleştirilen dört mahallenin çeperinde bulunan, yoğun bir şekilde yapılaşma göstermiş olan ticari fonksiyonun yani merkezi iş alanının (MİA), bölgeye sağladığı rant etkisi dönüşüm gerçekleştirilmesindeki en önemli sebeplerden bir tanesi olmuştur. Projenin ana amacı, dönüşüm gerçekleştirilecek olan dört mahallede ikamet eden kullanıcılara konut edindirmektir. TOKİ ile Osmangazi Belediyesi’nin ortaklaşa yürüttüğü projede, mülk sahiplerinin sahip oldukları arsa büyüklüklerine göre konut sahibi olacağı bir yol izlenmiştir. Bölgede mevcut olan çoklu mülkiyet dokusu ve bölge kullanıcılarının ekonomik koşulları sebebiyle, 2006 yılına kadar yenilenme imkanı bulunamamış olması ve bölgede var olan konutların fiziksel özelliklerinin göz önünde bulundurulması ile, yıkılıp yeniden yapılma dışında bir uygulama gerçekleştirilemeyeceği ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm yönteminin belirlenmesinden sonra, dönüşümden önce bölgede yaşayan kullanıcılara hitap eden bir proje olması sebebiyle, kullanıcılar da sürece katılarak, planlama çalışmaları başlatılmıştır.

Proje kararlarının verildiği ilk günden itibaren bölgede yaşayan kullanıcıların tam desteği ile yürütülen proje çalışmaları, bölgenin sahip olduğu özelliklere bağlı olarak yön değişmiş ve ilerlemiştir. Bölgede bulunan, tarihi ve tescilli yapıların korunması gerektiği belirtilerek, tarihi yapıların yakın çevresine daha az katlı bloklar inşa edilmiş ve tarihi yapılara verilen önem belirtilmiştir. Fakat proje bütününe bakıldığında, görülmektedir ki oluşturulan çok katlı yapılaşma, bölgenin tarihi kent merkezi çeperinde olması ve Uludağ eteklerinde bulunması sebebiyle, olması gereken tasarım ilkelerini içermemektedir. Oluşturulan yüksek katlı bloklar ile yaratılan konut stoğu, bölgede var olan kentsel odak kimliğinin etkilenmesine neden olmuştur. Proje ile bölgeye gelecek olan nüfus yoğunluğunun ve beraberinde gelecek olan motorlu araç trafiğinin de, tarihi yapılar üzerinde yıpratıcı etki bırakacağı çok açıktır. Uludağ eteklerine kurulmuş bir kent olan Bursa kenti, sahip olduğu tarihi miras ve tarihi yapılar sayesinde kendine has bir silüete sahiptir. Dönüşümden sonra oluşturulan yüksek blokların kentin genel silüetine aykırı olduğu çok açıktır. Her açıdan bakıldığında, Bursa kentinde, dağ, tarihi yapılar ve sahip olunan az katlı yapılaşmayla tarihi mirasa saygı duyarak planlanmış örüntü şeklinde gelişmiş bir kent dokusu gözlemlenmektedir. Kentin sahip olduğu bu önemli kriterlerin geri plana atılması ile Bursa kenti genelinde yapılmaması gereken, fakat kent merkezine inşa edilen yüksek blokların, baskın olarak algılanan tarihi kent kimliğini etkilemekte olduğu çok açıktır.

Proje sonuçlarına bakıldığında, dönüşüm projesinin ana amacının, bölgede dönüşümden önce yaşayan kullanıcılara konut edindirmek olmasına rağmen, mevcut kullanıcıların yaşam tarzına uygun bir planlama gerçekleştirilmediği görülmektedir. 2 – 3 katlı müstakil konutlarda yaşayan, kendi içerisinde herkesin birbirini tanıdığı, tanışıklık, komşuluk gibi sosyal ilişkilerin en üst seviyede yaşandığı bir bölgeye, fiziksel bir köhneme süreci içerisine girmesi sebebiyle dönüşüm uygulanmış ve sonucunda bölgede dönüşümden önce yaşayan halkın yaşam tarzına kesinlikle uygun olmayan yüksek katlı bloklar inşa edilmiştir. Yatay bir yerleşimden sonra, dikey bir yerleşimde ikamet etmeye başlayan kullanıcılar, sosyal ilişkilerinin zorunluluklar sebebiyle en aza indirgenmesi ile, alışkın oldukları hayattan çok uzak yeni bir yaşam tarzı ve standartlar ile karşılaşmış ve kimlik kaybı yaşamaya başlamışlardır. Bunun dışında, kullanıcı profili göz ardı edilerek oluşturulan proje, zeminle ilişki kurarak yaşamlarını sürdürmeye alışmış kullanıcılar için ikinci olumsuz nokta olmaktadır.

Projenin en önemli getirileri olarak görülen, sosyal donatı alanlarının varlığı bile etrafında yükselen bloklar ile geri planda kalmıştır. Sahip oldukları alışkanlıklardan bilinçsizce uzaklaştırılan insanlar, proje alanında ikamet etmeye başladıkları andan itibaren, yalnızlaşarak, sosyal bir stres yaşamaya başlamışlardır. Toplumdaki bireylerin sosyal strese maruz kalması, huzursuz, mutsuz ortamlar oluşturmakta ve bu durum kentin genelini etkilemektedir. Yaşadıkları ortamda mutlu olmayan bireyler, mekanlar ile ilişki kuramamakta ve mekanlar ile kurulamayan bağlar sebebiyle, kendi kimliklerini çevrelerine yansıtamamaktadırlar. Bu süreçlerin sonunda, tekdüze ve kimliksiz çevreler oluşmakta ve sonuç olarak, tarihsel, doğal, sosyal ve kültürel kimlikten yoksun kentler meydana gelmektedir.

Bu sonuçlar göstermektedir ki, Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı, henüz istenilen düzeye ulaşamamıştır. Kavrama, sadece fiziksel yenileme gerçekleştirmek amacıyla çöküntü bölgelerini yıkıp yeniden yapmayı amaçlayan, rant sağlama aracı olarak bakmamak gerekmektedir. Ekonomik ve sosyal boyutların günümüzde göz ardı edilmediği belirtilse de, derinlemesine analiz çalışmaları gerçekleştirilememektedir. Köhneleşme süreci içinde bulunan bölgeler için uygulanacak dönüşüm proje yaklaşımları farklı planlama kriterleri içermelidir.

Konut alanlarının yıkılıp yeniden yapılması sürecine verilmesi gereken önem, konut alanları, konum itibari ile kent merkezlerinde bulunduğu zaman daha da artmalıdır. Sadece rant odaklı planlama kararları sonucunda oluşturulan projeler ile mevcut yaşayanların yaşam tarzlarını, alışkanlıklarını tehlikeye atmak yerine, dönüşüm projeleri henüz karar aşamasındayken, detaylı bir şekilde sosyal ve ekonomik analizler yapılmalıdır. Analizler sonucu ortaya çıkan kullanıcı kimlikleri düşünülerek, bölgedeki insanların kimliklerine uygun planlanmış alternatif projeler hazırlanmalı, kullanıcılara sunulmalı ve dönüşüm eyleminin bünyesinde barındırdığı çok boyutluluğu, planlama sürecine de aktaran uygulamalar gerçekleştirilmelidir.

Fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel, toplumsal ve işlevsel neden ve sonuçları olan çok boyutlu eylemler olarak tanımlanan dönüşüm uygulamalarının başarı oranı, oluşturuldukları andan itibaren, konut alanlarında yaşayan kullanıcıların bölge hakkında verdikleri fikirler doğrultusunda ve uzun zaman dilimleri içerisinde ortaya çıkmaktadır.

Doğınbey Kentsel Dönüşüm projesinin de sonuçları, yapılan anket çalışmaları ile analiz edilmeye çalışılsa da, geçen zamanla birlikte daha net bir şekilde anlaşılabilircektir.

Günümüzde oluşturulan tekdüze binalar ile kullanıcıların ve oluşturdukları kentlerin kimlik ve kültür değeri düşünülmeden gerçekleştirilen tasarımlar sebebiyle, dönüşüm kavramı anlamını değıştirmiş olsa da, hala eksikleri bünyesinde barındırmaktadır. Sonuç olarak; kentsel dönüşüm uygulamaları, kimlik kavramını göz ardı etmeden oluşturulan planlama süreçleri ve bu süreçlere katılan tüm aktörleri barındıran geniş bir eylemler bütünü olarak tanımlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akkılıç, Y.**(2002). *Bursa Ansiklopedisi*, Burdef Yayınları No:3, Bursa.
- Aksümer, G. ve Yücel, H.**(2011). Kentsel Dönüşüme Karşı Kent Hakkı Mücadelesi : Kazım Karabekir Mahallesinde Mekânsal Kimlik Ve Dayanışma Örüntüleri, *Eğitim Bilim Toplum Dergisi*, Cilt: 9, Sayı: 36.
- Altaban, Ö.**(1999). Bursa Büyükşehir’de Kentleşmenin Bir Bilançosu, Osmanlı Devleti’nin Kuruluşunun 700. Yıldönümünde Bursa Ve Yöresi, *11. Yapı Yaşam Kongresi*, Tmmob Mimarlar Odası Bursa Şubesi Yayınları, Mayıs, 169-192.
- Alp, İ.**(2005). *Kentsel Dönüşüm-Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim Ve Uygulama Araçları*, (yüksek lisans tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Altman, I. Rapoport, A. ve Wohlwill J. F.**(1980). Human Behavior And Environment, Advances İn Theory And Research, Rapoport, A., Cross-Cultural Aspects Of Environmental Design, *Plenium Press*, New York And London.
- Andersen, H. S.**(2004). Experiences With Deterioration Of Housing And With Strategies For Housing Renewal İn Europe And United States, İstanbul 2004 *International Urban Regeneration Symposium: Workshop Of Küçükçekmece District*, İstanbul, 189-201.
- Andersen, H. S.**(1999). Housing Rehabilitation And Urban Renewal İn Europe: A Cross-National Analysis Of Problems And Policies, İn The Housing Renewal İn Europe, Andersen H.S. And Leather P., *The Policy Press*, Great Britain, 241-277.
- Aslanoğlu, R.**(1998). *Kent, Kimlik, Küreselleşme*, Asa Kitabevi, Bursa.
- Ataöv, A. ve Osmay, S.**(2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *Middle East Tecnihal University Journal Of The Faculty Of The Architecture*, Vol. 2, 57-82.
- Aydın, M. Atacan, V. ve Kaplanoğlu, R.**(2003). Bursa: Ekonomik Ve Sosyal Göstergeler, *Bursa Valiliği 80.Yıl Yayını*, Bursa: Valiliği- Çevre Koruma Vakfı Basımı.
- Aydın, S.**(1999). *Kimlik Sorunu, Ulusallık Ve Türk Kimliği*, Öteki Yayınları, Ankara.
- Batkan, Ö.**(1996). *Bursa Kentsel Gelişim Ve Planlama Süreci, Bir Masaldı Bursa*, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul, 247-259.
- Bayraktar, E.**(2006). *Gecekondu Ve Kentsel Yenileme*. Ekonomik Araştırmalar Merkezi, Ankara.
- Bilgin, N.**(1996). *İnsan İlişkileri Ve Kimlik*, Sistem Yayıncılık, İstanbul.
- Bilgin, N.**(1999). *Kollektif Kimlik*, Sistem Yayıncılık, İstanbul.

- Bilgin, N.**(2007). *Kimlik İnşası*, Aşina Kitaplar, Ankara.
- Birol, G.**(2007). Bir Kentin Kimliği Ve Kervansaray Otel Üzerine Bir Değerlendirme, *Arkitekt Dergisi*, sayı: 514, Sf. 46-54.
- Birsel, S., Polat, E. ve Yılmaz, N.**(2003). Değişim-Dönüşüm Sürecinde “Kimlik Arayışları” Ve “Kentsel Yenileşme” Kavramı, *Tmmob Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 53.
- Bookchin, M.**(1999). *Kentsiz Kentleşme*, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Budunbilim Terimleri Sözlüğü**, (1973). *Türk Dil Kurumu Yayınları*, Ankara.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi**, (2012).
- Cooley, C.**(1922). *Human Nature And The Social Order*, New York: Charles Scribner's Sons.
- Couch, C.**(1990). *Urban Renewal Theory And Practice*, Macmillan, London : 3-95.
- Çiftçi, C.**(2005). Erken Osmanlı Döneminde Bursa'nın Dış Ticaret Bağlantıları, Osman Gazi Ve Bursa Sempozyumu - Payitaht Bursa'nın Kültürel Ve Ekonomik İlişkileri, 04-05 Nisan 2005 *Bildiri Kitabı*, Ed. Cafer Çiftçi, Osmangazi Belediyesi, Bursa, 147-167.
- Çağla, H.**(2007). *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği*, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), Selçuk Üniversitesi FBE, Konya.
- Çöl, Ş.**(1998). *Kentlerimizde Kimlik Sorunu ve Günümüz Kentlerinin Kimlik Derecesini Ölçmek İçin Bir Yöntem Denemesi*, (doktora tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Demirkıran, S.**(2008). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü : Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği*, (yüksek lisans tezi), Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- Dostoğlu, N.**(1986). *Architectural Deterministic Thinking In The Development Of Urban Utopias, 1848-1947*, (yayınlanmamış doktora tezi), Faculties Of The University Of Pennsylvania, 55-60.
- Donnison, D.**(1993). *Agenda For The Future*. Campell Mcconnell (Der.) Trickle Down On Bubble Up? London: Community Development Foundation.
- Dörtok A. Z.**(2005). *Modernleşme Sürecinde Bursa Kenti’nin Mekansal Ve Sosyal Değişimi (1860-1910)*, (yayınlanmamış doktora tezi), Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.
- Elgin, F.**(2008). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği*, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erden, D.**(2003). *Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri*, (doktora tezi), Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Erden, D.**(2006). “Kentsel Yenileşme Projelerinin Gentrification Hedefleri Ve Etkileri”, İçinde, İstanbul’da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sakinleri, T. İslam Ve D. Behar (Der.), *İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları*, İstanbul.
- Ergun, N.**(2005). Şehir Yenileme Ders Notları 2004-2005 Bahar Yarıyılı, İTÜ.

- Fidan, N. Alan, J. ve Güniçen, E.**(2005). Bursa: Sağlıklı Bursa İçin Vizyonumuz Ve Planlarımız, *Dünya Sağlık Örgütü Sağlıklı Şehirler Projesi Iv. Faz* (2003-2007), Bursa Büyük Şehir Belediyesi Sağlıklı Şehirler Proje Koordinatörlüğü, Bursa.
- Glass, L. R., ve Westergaard, J.**(1965). London's Housing Needs: Statement Of Evidence To The Committee On Housing In Greater London. London: *Centre For Urban Studies*, University College.
- Göksu, A.**(1990-1994). İmar Haklarının Toplulaştırılması Modeli, Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Gündüz, O. ve Taner, T.**(2001). Küreselleşmesürecinde Türk Kentlerinin Kimlik Sorunları Ve İzmir Örneği, *1.Uluslar Arası Kentsel Tasarım Buluşması*, M.S.Ü, 553.
- Gürman, T.**(2002). “Bursa Kültür Haritası”,*Güney Marmara Mimarlık Dergisi*, 13. Sayı, 50-54.
- Gülersoy, N. Z.**(1997). Şehrsel Koruma Ders Notları (Yayınlanmamış), İstanbul Teknik Üniversitesi, 11-53.
- Gürler, E.**(2003). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım - Yayın Merkezi, İstanbul, 113-158.
- Güvenç, B.**(1993). *Türk Kimliği*, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara.
- Ilgın C. ve Hacıhasanoğlu O.**(2006). Göç – Aidiyet İlişkisinin Belirlenmesi İçin Model:Berlin / Kreuzberg Örneği, *İTÜ Dergisi / A Mimarlık*, Planlama, Tasarım, 59-70.
- Ilgın C.**(2005). Yayınlanmamış Tez Taslak Metinleri.
- Işıkkaya, D.**(2008). *Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi Ve Yeniden Kullanımı*, (doktora tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İlkme, M.**(2008). TMMOB, Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi,Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu.
- İnalhan G. ve Finch E.**(2012). *Facilities Change Management : Change And Attachment To Place*.
- Kağıtçıbaşı, E. ve Yaşar, E.**(2006). Bursa’nın Ekonomik Tarihi 1326-1900, *Bursa Ticaret Ve Sanayi Odası Yayını*, Bursa.
- Kaplanoglu, R. ve Cengiz, İ.**(2005). *Prusa’dan Avrupa Yolunda Kentleşen Bursa’ya*,Bursa Büyük Şehir Belediyesi Yayını, İstanbul.
- Kara, M. ve Görün, M.**(2010). Journal Of Administrative Science, Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması, *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8:2.
- Karakas, M.**(2003). Modern Bütünleşmeden Postmodern Farklılaşmaya Kentte Toplumsal Etkileşim, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, Cilt: 12, sayı:2, Sf. 16-40.

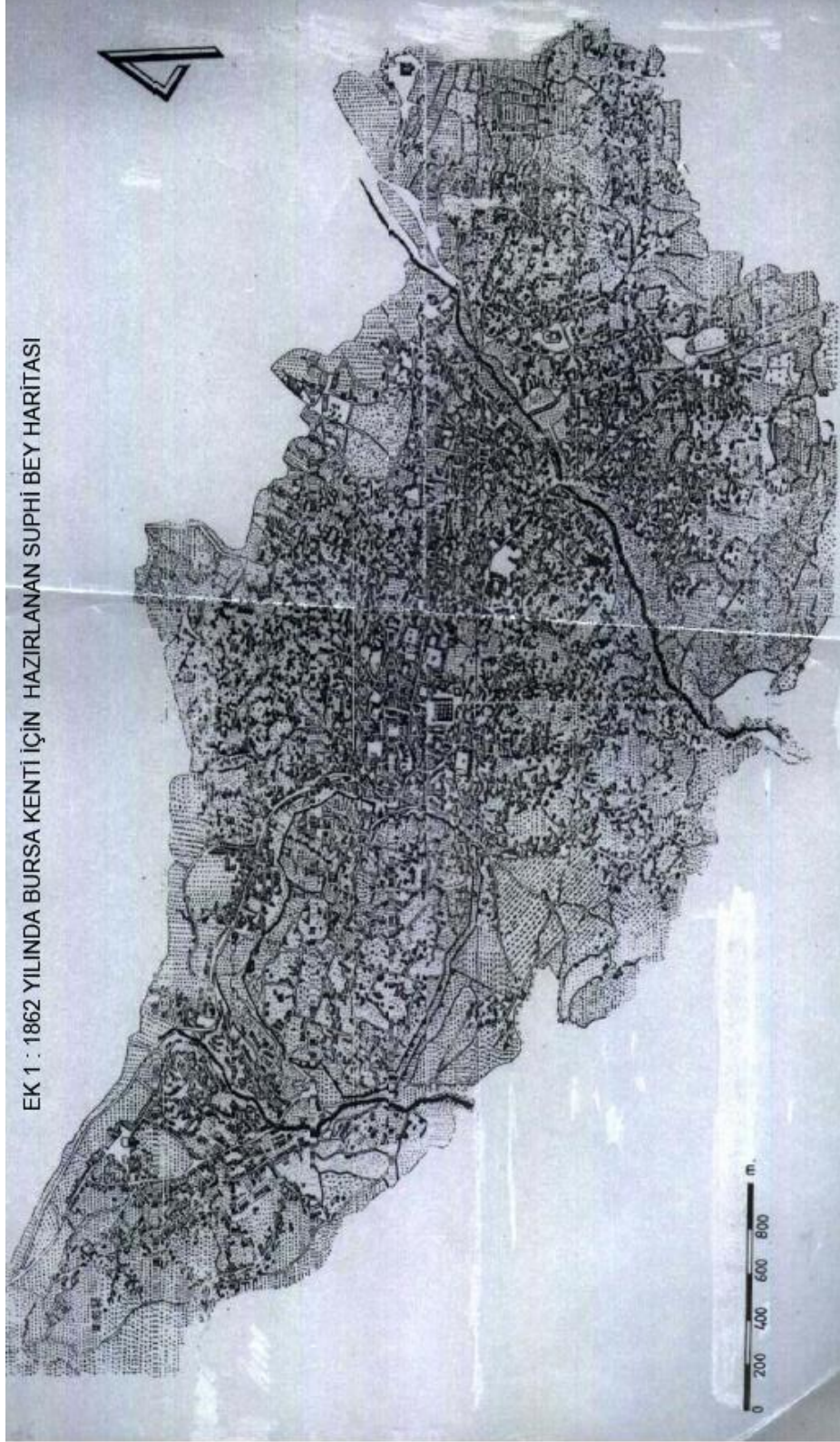
- Karakurt, E. ve Uyar, Ş.**(2005). Turizm Potansiyeli Açısından Bursa'nın Kültür, Tarih Ve Çevre Envanteri: Karşılaştırmalı Bir Analiz, 1. *Bursa Turizm Sempozyumu* 30 Eylül - 2 Ekim 2005, Bursa.
- Keleş, R.**(1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Keleş, R.**(2003). Urban Regeneration İn Istanbul", *Paper Presented To The Workshop On Urban Regeneration*, In The Mediterranean Region, 1- 30.
- Kılıçbay M. A.**(2000). *Şehirler Ve Kentler*, İmge Kitabevi, Ankara, 41.
- Kırayoğlu, K.**(2004). Bursa'da Planlama Dönemleri, *Olay Gazetesi: Yaşayan Bursa Eki*, Ekim : 146-150.
- Kocabaş, A.**(2006). *Kentsel Dönüşüm/ Yenileştirme*, İngiltere Deneyimi Ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık, İstanbul, 2-120.
- Lichfield, D.**(1992). *Urban Regeneration For The 1990s*, London: London Planning Advisory Committee.
- Low, S. M. ve Altman, I.**(1992). Place Attachment : A Conceptual Inquiry. In I. Altman; Low, S.M. Eds. *Place Attachment*, 1-12.
- Lynch, K.**(1960). The Image Of The City, *The M.I.T. Press*, Cambridge, Massachusetts,
- Newman, P.**(2004). Culture And Tourism-Led Regeneration, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul.
- Osmangazi Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü**, (2008). Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Çalışma Raporu, Bursa Osmangazi Belediyesi, Bursa, 1-20.
- Osmay, S.**(1999). 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü. 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- Öner, Ş.**(2007). *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Bartın.
- Özden, K.**(2002). Türkiye Cumhuriyeti'nde Kimlik Politikası, *Yönetişim Dergisi*, Vol. 1.
- Özden, P.**(2008). *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 11-388.
- Özden, P.**(2004). Sağlıksız Yapı Stoğunun İyileştirilmesi Sürecinde Kentsel Tasarım: Malzeme, Estetik, Görsellik Öğelerinin Kullanımı, *Spo Mart Bülteni*.
- Özdeş, G.**(1985). Şehircilik, Şehir-Şehirlerin Fonksiyon Bölgeleri, İTÜ Matbaası, 15-40.
- Pay, S.**(2005). Osmanlı Toplumuna Etkileri Bakımından Kuruluş Dönemi Osmanlı Külliyesi, *Osman Gazi Ve Bursa Sempozyumu - Payitaht Bursa'nın Kültürel Ve Ekonomik İlişkileri 04-05 Nisan 2005 Bildiri Kitabı*, Ed. Cafer Çiftçi, Osmangazi Belediyesi, Bursa, 237-260.

- Piccinato, L.**(2004). Bursa Planı Deneyimi, Çev. Ertan Arslansoy, *Olay Gazetesi: Yaşayan Bursa Eki*, Ekim.
- Polat, S.**(2005). *Mimarlık Ve Kentsel Yasam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa – Santral Garaj Bölgesi Örneği*, (yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Polat S. ve Dostoğlu N.**(2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Bursa.
- Prost, H.**(2005). Bursa Planı, Çev. Mustafa Durak, *Olay Gazetesi: Yaşayan Bursa Eki*, Kasım.
- Roberts, P.**(2000). The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration, Urban Regeneration: *A Handbook*, Sage Publications, London.
- Sayan, M. S. ve Çavdar, Ü.**(2003). Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm Ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği, *Uluslararası 14.Kentsel Tasarım Ve Uygulamalar Sempozyumu*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
- Şahin, S. Z.**(2003). İmar Planı Değişiklikleri Ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 89-101.
- Tanyeli, U.**(1999). Bursa’da Erken Osmanlı Kentleşmesinin Sorunları, Osmanlı Devleti’nin Kuruluşunun 700. Yıldönümünde Bursa Ve Yöresi *11. Yapı Yaşam Kongresi*, Tmmob Mimarlar Odası Bursa Şubesi Yayınları, 61-68.
- Tekeli, İ.**(1999). Bursa’nın Tarihinde Üç Ayrı Dönüşüm Dönemi, Osmanlı Devleti’nin Kuruluşunun 700. Yıldönümünde Bursa Ve Yöresi *11. Yapı Yaşam Kongresi*, Tmmob Mimarlar Odası Bursa Şubesi Yayınları, 7-30.
- Teker, B.**(1993). *16.Dünya Şehircilik Kolokiyumu*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Thomas, S.**(2003). *A Glossary Of Regeneration And Local Economic Development*, Manchester: Local Economic Strategy Center.
- Toplumbilim Terimleri Sözlüğü**, (1975). *Türk Dil Kurumu Yayınları*, Ankara.
- Tosun, E.**(2007). *Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekansal, Sosyal Ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği*, (doktora tezi),Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.
- Türk Dil Kurumu Sözlüğü**, (2013). *Türk Dil Kurumu Yayınları*, Ankara.
- Uslu, A. ve Yetim, L.**(2006). Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara, Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, *TZF Dergisi*, Sayı: 3.
- Uyan, A.**(2008). *Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme Ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”* (yüksek lisans tezi), Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Bölge Planlama Bölümü, Ankara.

- Vural, T.**(2003). The Changing Urban Scenario Of Historical Commercial Districts As The Hearts Of Everyday Life İn Cities: Hans And Covered Bazaar Region Of As A Case, *International Sociological Association (Isa) Challenging Urban Identities Conference*, University Of Milan, İtalya.
- Yerebasmaz, H.**(2006). *Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Ankara.
- Yiğitcanlar, T.**(2001). Kentsel Yenileme Olgusu Ve Gelişim Süreci, *Planlama Dergisi*, Ankara.
- Yıldız, S.**(2007). Kimlik Ve Ulusal Kimlik Kavramlarının Toplumsal Niteliği, The Social Feature Of The Identity And The National Identity Concepts, *Millî Folklor Dergisi*, 2007, Sayı: 74.
- Url – 1** <<http://kentselyenileme.net/>>, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 2** <<http://architectureandurbanism.blogspot.com>>, alındığı tarih 18.04.2013.
- Url – 3** <<http://v3.arkitera.com.html>>, alındığı tarih 13.04. 2013.
- Url – 4** <<http://www.oliviapress.co.uk/gcu.html/>>, alındığı tarih 06.04. 2013.
- Url – 5** <<http://images.search.conduit.com/>>, alındığı tarih 02.05. 2013.
- Url – 6** <www.bursaworld.com/cografya.Php>, alındığı tarih 05.04. 2013.
- Url – 7** <www.bursa.bel.Tr/bursa-nin-kurulusu/>, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 8** <<http://www.lifeinbursa.com/fotografx.html>>, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 9** <<http://www.lifeinbursa.com/fotografx.html>>, alındığı tarih 04.04. 2013.
- Url – 10** <<http://www.bursa.com.tr>>, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 11** <<http://www.btch.org.tr/page/?İd=205&P>>, alındığı tarih 07.04. 2013.
- Url – 12** <<http://www.btch.org.tr/Page/?P=Medya>>, alındığı tarih 18.04. 2013.
- Url – 13** <<http://www.btch.org.tr/Page/?P=Medya>>, alındığı tarih 13.04. 2013.
- Url – 14** <<http://www.mimdap.Org/?P=35436>>, alındığı tarih 21.03. 2013.
- Url – 15** <<http://www.btch.org.tr/page/Bursa-Tarihi>>, alındığı tarih 03.05. 2013.
- Url – 16** <<http://www.btch.org.tr/page/Bursa-Tarihi>>, alındığı tarih 09.04. 2013.
- Url – 17** <<http://www.btch.org.Tr/Page/?P=Medya>>, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 18** <<http://maps.google.com>>, alındığı tarih 17.04. 2013.
- Url – 19** <<http://kentseldonusum.info>>, alındığı tarih 15.04. 2013.
- Url – 20** <<http://www.bursahaberleri.net.html>>, alındığı tarih 09.04. 2013.
- Url – 21** <<http://www.bursahaberleri.net.html>>, alındığı tarih 23.04. 2013.
- Url – 22** <<http://www.bursahaberleri.net/foto-galeri/cokuntuden-cagdas-bir-kente-doganbey/13.html>>, alındığı tarih 29.04. 2013.
- Url – 23** <<http://www.bursahaberleri.net/foto-Galeri/cokuntuden-cagdas-bir-kente-doganbey/13.html>>, alındığı tarih 28.04. 2013.

- Url – 24** <<http://www.bursahaberleri.net/foto-galeri/cokuntuden-cagdas-bir-kente-doganbey/13.Html>>, alındığı tarih 22.04. 2013.
- Url – 25** <<http://www.bursahaberleri.net/foto-galeri/cokuntuden-cagdas-bir-kente-doganbey/13.html>>, alındığı tarih 23.04. 2013.
- Url – 26** <<http://kentseldonusum.info> >, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 27** <www.tmmob.org.tr/resimler/ekler/cc3e0404646c575_Ek.Pdf>, alındığı tarih 01.05. 2013.
- Url – 28** <http://www.osmangazi.bel.tr/toki/doganbey_harita.html>, alındığı tarih 21.04. 2013.
- Url – 29** <<http://www.tmmob.org.Tr/Resimler/> >, alındığı tarih 19.04. 2013.
- Url – 30** <http://www.tmmob.org.Tr/Resimler/Ekler/Cc3e0404646c575_Ek.Pdf>, alındığı tarih 16.04. 2013.
- Url – 31** <<http://www.tmmob.org.Tr/Resimler/Ekler/> >, alındığı tarih 11.01. 2013.
- Url – 32** <<http://www.tmmob.org.Tr/Resimler/> >, alındığı tarih 29.05. 2013.
- Url – 33** <<http://www.tokidoganbey.com/Plan/>>, alındığı tarih 27.02. 2013..
- Url – 34** <<http://www.osmangazi.bel.tr/> >, alındığı tarih 25.02. 2013.
- Url – 35** <<http://www.toki.gov.tr/tr/genel/>>, alındığı tarih 21.03. 2013.
- Url – 36** <<http://www.tokidoganbey.com>>, alındığı tarih 23.04. 2013.

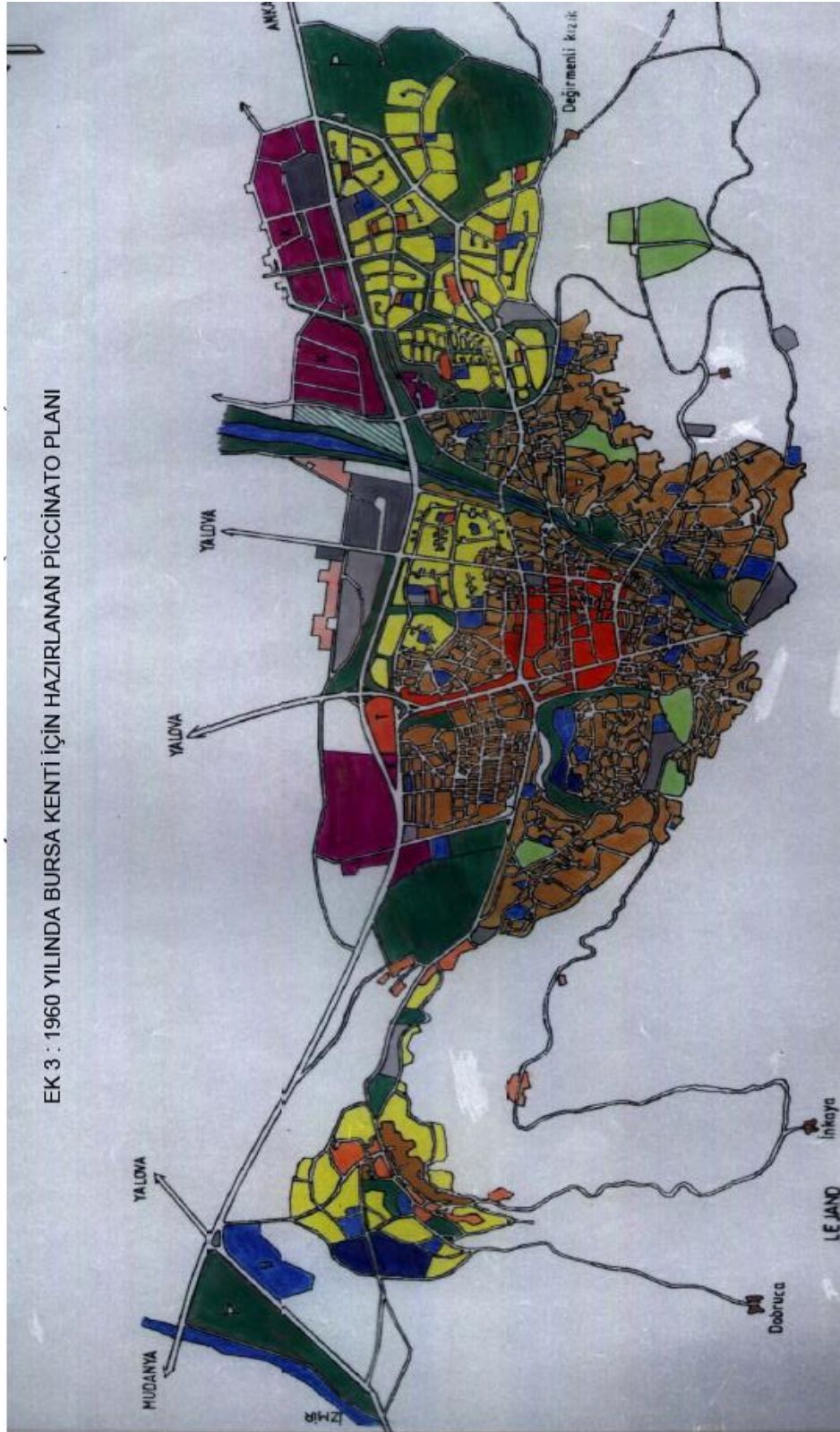
EK 1, (Tosun, 2007).



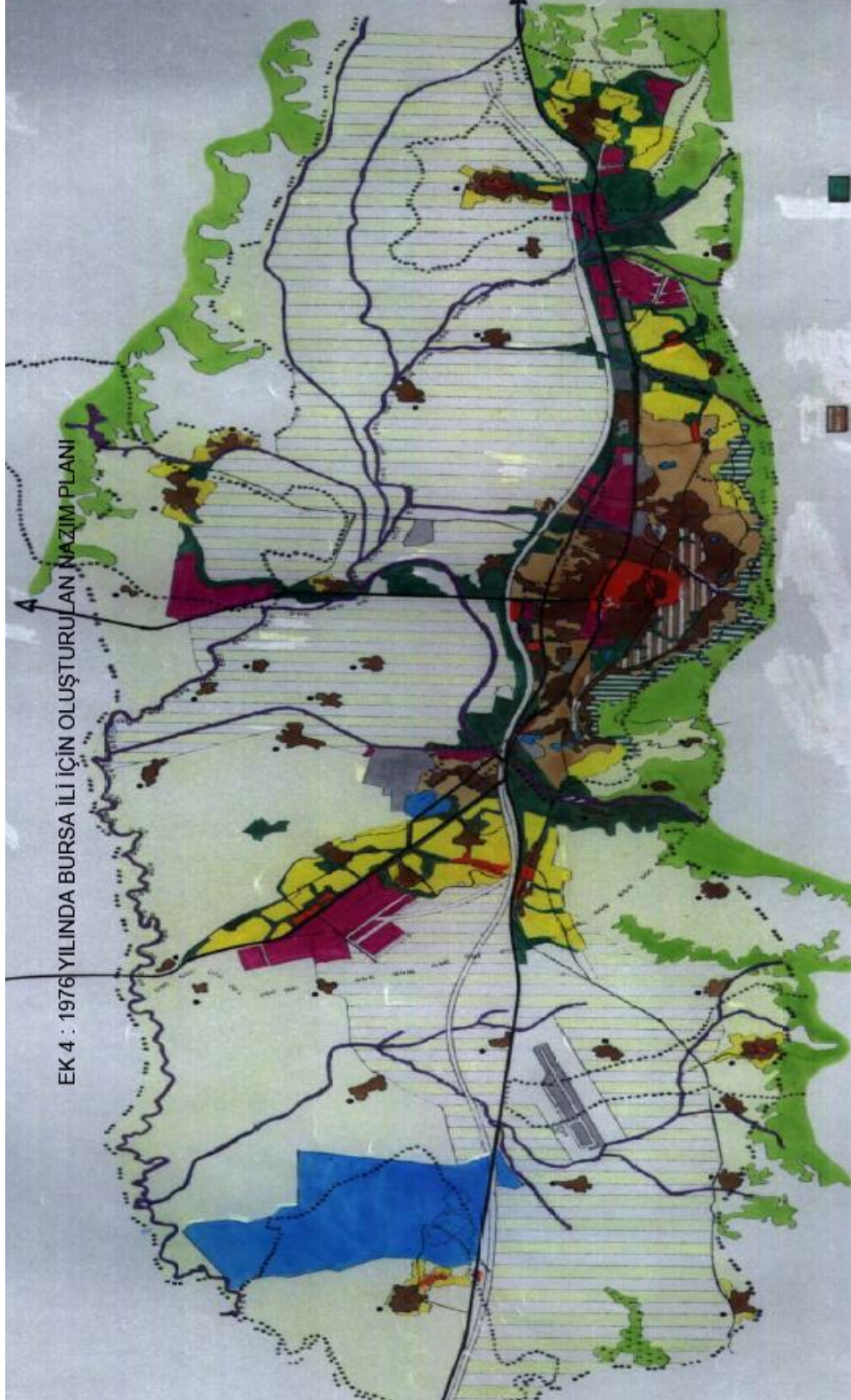
EK 2, (Tosun, 2007).



EK 3, (Tosun, 2007).



EK 4, (Tosun, 2007).



EK 5, (Tosun, 2007).



EK 6, (Url - 36).



**BURSA OSMANGAZİ DOĞANBEY
KENTSEL YENİLEME PROJESİ'NE İLİŞKİN
PROTOKOL**

KASIM 2006

**BURSA OSMANGAZİ DOĞANBEY
KENTSEL YENİLEME PROJESİNE İLİŞKİN PROTOKOL**

**BÖLÜM I
İlk Hükümler**

Taraflar ve Dayanak

Madde 1 – İş bu Protokol T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 06/02/2006 tarihinde imzalanan Bursa Osmangazi Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Ön Protokol'ün (Ek-1) 8 inci maddesi uyarınca hazırlanmış olup, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında yapılmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 2 -

BÜYÜKŞEHİR : T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nı
TOKİ : T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı
BELEDİYE : T.C. Osmangazi Belediye Başkanlığı'nı

KENTSEL

YENİLEME ALANI : Bursa İli, Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 282.000 m2 yüzölçümlü Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallelerini (Ek-2)

Protokolün Konusu ve Kapsamı

Madde 3 - Bu Protokolün konusu, 06/02/2006 tarihinde TOKİ ve BELEDİYE arasında imzalanan Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Ön Protokol kapsamında sürdürülen çalışmalar çerçevesinde, Osmangazi Belediyesi sınırları içinde bulunan ve halihazırda üzerinde çarpık yapılaşma bulunan Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Kentsel Yenileme Alanına yönelik bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi ile tamamlanan tespit ve değerlendirmeler sonucunda Alanda yaşayan hak sahiplerinin aynı alanda TOKİ tarafından yapılacak konutlardan faydalandırılması yolu ile mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilerek çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulmasıdır.

**BÖLÜM II
TOKİ' nin Yükümlülükleri**

Kentsel Yenileme Alanında Yapılacak Konutlara ait Bilgiler

Madde 4 - Bu Protokolün ekindeki Kentsel Yenileme Alanında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar çerçevesinde TOKİ tarafından çağdaş konutlar ve gerekli kentsel donatı yapıları yapılacaktır.

İş bu Protokol kapsamında yapılacak tüm konutlar ve gerekli kentsel donatı yapıları TOKİ tarafından projelendirilecek, konutların ve gerekli kentsel donatı yapıların ihalesi, yapım şekli, mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecek, konut yapılarına ve gerekli kentsel donatı yapılarına ilişkin proje ve/veya imalat değişikliği ile malzeme onayları da TOKİ tarafından yapılacaktır.

5. 2

Kentsel Yenileme Alanında yapılacak konutların ve ticari yapıların satışına ilişkin usul ve esaslar ile fiyatlarını belirlemeye TOKİ yetkilidir. Alanda yapılacak konutlardan hak sahiplerine yarandırılacak olanların tespitinden sonra arta kalan tüm konutların ve ticari yapıların tasarruf hakkı TOKİ'ye aittir.

Kentsel Yenileme Alanında varsa Hazine ve benzeri kamu kuruluşu mülkiyetinde bulunan taşınmazların devir işlemleri TOKİ tarafından yapılacaktır.

TOKİ projelendirme ve ihalelerinde Kentsel Yenileme Alanı veya etaplarında madde 5'e göre muafakat sürecinin ve Madde 7'ye göre de yıkım sürecinin tamamlanması şartını arayacaktır.

BÖLÜM III **Belediye'nin Yükümlülükleri**

Kentsel Yenileme Alanında Yaşayan Hak Sahiplerinin Belirlenmesi

Madde 5 –Kentsel Yenileme Alanında yaşayan hak sahiplerinin tespiti 06/02/2006 tarihli Ön Protokol gereğince BELEDİYE tarafından yapılmıştır. İş bu Protokol gereği Kentsel Yenileme Alanındaki tapudaki tahsislerin kaldırılması ve hak sahiplerine verilecek olan konutların teslimi BELEDİYE tarafından yapılacaktır.

BELEDİYE, Kentsel Yenileme Alanında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa, bina ve eklentilerini, Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Kentsel Yenileme Alanında TOKİ tarafından yapılacak konutlardan mahsuplaşma veya borçlandırma yoluyla edinmek üzere TOKİ'ye devir edilmesi şartıyla muafakatname alacaktır.

BELEDİYE Kentsel Yenileme Alanında TOKİ'nin uygun bulacağı şekilde etaplama yapabilir. Kentsel Yenileme Alanına yerleştirilecek ve bu madde'de tanımlanmış esaslar uyarınca belirlenmiş hak sahipleri dışında başka kişi veya kurum/kuruluşu teslim ve/veya tahsis işlemi yapılamaz. BELEDİYE'nin hak sahipleri dışındaki kişilere yapacağı teslim işlemi TOKİ yönünden hüküm ifade etmeyecektir. Bu tür işlemlerin iptali ile konutu tahliye etmeye TOKİ her zaman yetkilidir. Ayrıca BELEDİYE bu nedenle doğabilecek TOKİ zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Kentsel Yenileme Alanının Değer Tespiti ve Komisyon Oluşturulması

Madde 6 – Kentsel Yenileme Alanında yaşayanlara ait arsa, bina ve eklentilerin tespiti ve söz konusu taşınmazların bedellerinin takdiri işlemleri 06/02/2006 tarihli Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesine ilişkin Ön Protokol çerçevesinde kurulan Komisyon tarafından tamamlanmıştır. İş bu Protokol çerçevesindeki muafakat işlemleri, maliyet analizi, mahsuplaşma ve benzeri işlemler için taraflarca onaylanmış Tespit ve Kıymet Takdir Raporları kullanılacak ve muafakat sürecinde anılan Komisyon görevine devam edecektir.

BECAYIŞ YÖNTEMİ

BELEDİYE, madde 5'de belirlenen esaslar dahilinde Kentsel Yenileme Alanında ikamet eden hak sahibi olan vatandaşlardan taşınmazların mülkiyetini öncelikle becayış yöntemini benimseyerek TOKİ adına devir alacaktır. Becayış yönteminde Kentsel Yenileme Alanında yaptırılacak konut inşaatlarının maliyetleri dikkate alınarak belirlenecek konut satış fiyatı karşılaştırılarak, değer ve fiyat arasında kalabilecek miktar için TOKİ ve şahıslar arasında mahsuplaşma yoluna gidilecektir.

Komisyonca takdir edilen taşınmaz değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut satış fiyatından düşük çıkması durumunda konut edinmek istediğini muvafakat yolu ile beyan eden ve mevcut mülkiyet haklarından TOKİ'ye devir şartı ile feragat eden 3 üncü şahıslar TOKİ'nin belirleyeceği ödeme koşullarını kabul edecekler ve bir (1) konut için konut satış sözleşmesi imzalayacaklardır.

Komisyonca takdir edilen arsa ve bina değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut fiyatından yüksek çıkması durumunda 3 üncü şahıslara ait taşınmaz değerine karşılık gelecek sayıda konut verilmesi için gereken düzenleme TOKİ tarafından yapılacaktır.

KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ

İş bu Protokol kapsamındaki Kentsel Yenileme Alanında sürdürülecek muvafakat (anlaşma) sürecini müteakip, becayış yöntemi ile 3 üncü şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlarda 2942 sayılı Kanun uyarınca Kamulaştırma iş ve işlemleri Belediye tarafından yürütülecek olup, kamulaştırma ile ilgili ödemeler TOKİ tarafından karşılanacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında yaşayan ve Madde 5'de hak sahibi olarak belirlenen kişilerin TOKİ tarafından aynı alanda yapılacak konutlar yerine Komisyonca takdir edilen bedelin taraflarına ödenmesini talep etmesi durumunda da bedeller TOKİ'ce ödenecektir.

Kentsel Yenileme Alanının Tasfiyesi, Yıkımı ve Temizlenmesi

Madde 7 –Kentsel Yenileme Alanında yer alan tüm yapı ve eklentilerin tasfiyesi, yıkımı ve molozların temizlenmesi BELEDİYE tarafından yapılacaktır. TOKİ tarafından ihalesi yapılacak alanların ihale sonrası müteahhitlere yer teslimi yapılınca kadar geçen süre zarfında tapulu, tapusuz her türlü işgalden arındırılarak boş olarak TOKİ'ye fiilen teslimi BELEDİYE'nin sorumluluğundadır.

Kentsel Yenileme Alandaki tüm işgallerin kaldırılması ve alanın temizlenmesi BELEDİYE tarafından üstlenilecek olup, TOKİ tarafından yapılacak ihale sürecinde alandaki işgallerin temizlenmiş olması şartı aranacaktır. Aksi takdirde TOKİ'nin uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan BELEDİYE sorumlu olacaktır.

Kentsel Yenileme Alanındaki mülkiyetlere ait her türlü şerh ve takyidatın kaldırılması ve temiz olarak TOKİ mülkiyetine geçirilmesi işlemlerinden BELEDİYE sorumludur.

BELEDİYE yıkım ve tasfiye işlemlerine öncelikle muvafakat süreci tamamlanan alanlardan başlayacaktır. BELEDİYE'ye üstlendiği yıkım masrafları karşılığında yıkım işlemleri ile ilgili olarak ibraz edilen belgeler dikkate alınarak Kentsel Yenileme Alanından konut veya ticaret yapılarındaki işyerlerinden verilecektir. Verilecek konut sayısı TOKİ'nin mevzuatına göre belirlenecek konut maliyetleri dikkate alınarak bulunacak olup, bu hususta Ek Protokol yapılabilir.

Kentsel Yenileme Alan Mülkiyetinin TOKİ'ye Devri

Madde 8 –Madde 5'de tanımlanan hak sahipleri tespiti ile madde 6'da tanımlanan değer tespiti sürecinin tamamlanmasından sonra, BELEDİYE, Kentsel Yenileme Alanında yer alan ve muvafakat vererek becayış yöntemini ya da mülkiyetleri karşılığı para miktarını almayı kabul eden hak sahiplerine ait yapı ve eklentileri madde 7'deki esaslar uyarınca tasfiye edip temizleyecek ve mülk sahibi tarafından tapudaki tüm tahsis ve takyidatların kaldırılmasından sonra çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için TOKİ'ye devredecektir. Taşınmazın devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca karşılanacaktır.

15. 

TOKİ'ye devredilecek Kentsel Yenileme Alanı üzerinde TOKİ tarafından uygulama yapana kadar geçebilecek zaman zarfında her türlü işgal ve TOKİ'nin rızası dışındaki kullanımlara karşı tedbirler BELEDİYE tarafından alınacaktır.

Kentsel Yenileme Alanına ait İmar Planlaması ve Mimari Projelendirme

Madde 9 – Kentsel Yenileme Alanının tamamına ait TOKİ tarafından talep edilecek imar planı tadilatı, imar uygulaması, ifraz ve tevhid işlemleri BELEDİYE tarafından yerine getirilecek, ilgili planların BÜYÜKŞEHİR tarafından da onaylanması ile ilgili iş ve işlemleri BELEDİYE yürütecek ve bu işlemler için TOKİ'den herhangi bir ücret talep edilmeyecektir.

Kentsel Yenileme Alanına ait Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüd Raporları

Madde 10 – 06/02/2006 tarihli Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Ön Protokol çerçevesinde BELEDİYE tarafından Haziran 2006 tarihli jeolojik ve jeoteknik zemin etüdları hazırlanmış ve TOKİ'ye sunulmuştur. İş bu Protokol çerçevesinde yürütülecek çalışmalarda ihtiyaç duyulması halinde TOKİ tarafından talep edilecek ilave zemin etüd raporları da BELEDİYE tarafından TOKİ'den herhangi bir bedel talep etmeden hazırlanacaktır ve onaylanacaktır.

Kentsel Yenileme Alanına ait Öncelikli Teknik Altyapı Hizmetleri

Madde 11 –Kentsel Yenileme Alanında TOKİ tarafından konut inşaa edilecek alan sınırlarına kadar imar yollarında kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içmesuyu, kanalizasyon, yağmursuyu, yol vb.) BELEDİYE veya BÜYÜKŞEHİR tarafından bizzat yapılacak, elektrik, telefon, doğalgaz vb. diğer alt yapı hizmetleri için de ilgili kurumlara gerekli koordinasyonu sağlayacaktır. Bu hizmetlerle ilgili herhangi bir bedel TOKİ'den talep edilmeyecektir.

BÖLÜM IV Diğer Hükümler

Protokolde Bulunmayan Hususlar

Madde 12 - Bu Protokol yürürlüğe girdikten sonra bu Protokolün yürütülmesinde Protokolde bulunmayan hususlara ihtiyaç duyulması halinde veya diğer Etaplarla ilgili Ek Protokoller tanzim edilebilir ve düzenlenen bu Ek Protokoller işbu Protokolün ayrılmaz parçası haline gelir.

Protokolün Feshedilmesi

Madde 13 – İş bu Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından ihlal edilmesi veya makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya yerine getirilmesi hususunda (taraflardan biri tarafından) ihtarnam keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarnam ile verilen süre sonunda başkaca ihtar gerek kalmaksızın Protokol kendiliğinden feshedilmiş sayılır.

Tarafların fesih nedeniyle doğabilecek zararlarını, zarara neden olan taraftan talep hakları saklıdır.



Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 14 - Bu Protokolün uygulanmasından doğabilecek anlaşmazlıkların çözüm yeri ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

Yürürlük

Madde 15 - Onbeş (15) maddeden ibaret olan iş bu Protokol taraflar arasında 28/11/2006 tarihinde üç (3) nüsha olarak imzalanmış olup, imzalanmasını müteakip yürürlüğe girer.

EKLER:

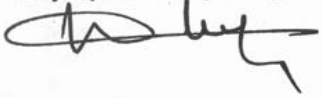
EK-1 : 06/02/2006 tarihli Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Ön Protokol

EK-2 : Kentsel Yenileme Alanına ait Bilgiler

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI



Hikmet ŞAHİN
Büyükşehir Belediyesi Başkanı



T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

Erdoğan BAYRAKTAR Y.
Başkan



Erdoğan TIRAS
Başkan Yardımcısı

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

Recep ALTEPE
Belediye Başkanı



(51)

**BURSA OSMANGAZİ KENTSEL YENİLEME (GECEKONDU DÖNÜŞÜM)
PROJESİNE İLİŞKİN ÖN PROTOKOL**

Taraflar

Madde 1- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile diğer taraftan T.C. Osmangazi Belediyesi Başkanlığı arasında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 12.05.2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında aşağıdaki hususları kapsayan iş bu Ön Protokol imzalanmıştır.

Madde 2-

Tanımlar ve Kısaltmalar

TOKİ

: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı

BELEDİYE

: T.C. Osmangazi Belediye Başkanlığı'nı,

Kentsel Yenileme Alanı

: Yaklaşık 282.000 m2 yüzölçümlü (Ek-1)'de Alan bilgileri verilen Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallelerini.

Ön Protokolün Konusu ve Kapsamı

Madde 3 – Bu Protokolün konusu, T.C. Osmangazi Belediyesi sınırları içinde ve hali hazırda üzerinde çarpık yapılaşma bulunan Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallesinde yaşayan hak sahiplerine Kentsel Yenileme Alanında (Toplu Konut Alanı) konut yapımı yolu ile Toplu Konut Alanının gerçekleştirilmesini teminen, TOKİ ve BELEDİYE işbirliği ile mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilerek çağdaş standartlarda kentsel bir alan oluşturulmasıdır.

Madde 4- Kentsel Yenileme Alanında bulunan hak sahipleri, TOKİ ve BELEDİYE tarafından kararlaştırılacak kriterler (Ek-3) çerçevesinde BELEDİYE tarafından tespit edilecektir.

Madde 5- TOKİ tarafından Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallesi Kentsel Yenileme Alanına ait Ek-1'de Alan Bilgileri verilen Kentsel Yenileme Alanına (Toplu Konut Alanı) ait avan yerleşim planları yapılacaktır.

Madde 6- TOKİ'den 1 (bir), BELEDİYE'den 1 (bir), Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünden 1 (bir) kişiden oluşacak 3 (üç) kişilik KOMİSYON oluşturulacaktır. Söz konusu Komisyon;

- BELEDİYE tarafından belirlenen hak sahiplerinin; TOKİ tarafından Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallesi Kentsel Yenileme Alanında ve Toplu Konut Alanında yapılması planlanan konutlardan talep edip etmeyeceğini, kendilerine ait arsa, bina ve eklentilerinin değerini nakit olarak isteyip istemeyeceğini ve bu hususlar dışında başka talepleri olup olmadığını tespit edecektir.

- Hak sahiplerine ait arsa, bina ve eklentilerinin değer tespitlerini yaparak Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallesi Kentsel Yenileme Alanında bulunan tüm taşınmazlara ait kıymet takdirleri listeleyecektir.

- Komisyon teşekkül ettikten sonra, Komisyon tarafından her ay düzenli olarak TOKİ'ye Komisyon Çalışmaları Hakkında Bilgi Raporu düzenlenerek gönderilecektir

- Komisyon tarafından Kıymet Takdir Raporu sonuçlandırılacak ve onaylı Kıymet Takdir Raporu TOKİ'ye en geç Ön Protokol imza tarihinden sonra üç (3) ay içinde gönderilecektir.

• BELEDİYE'nin iş bu Maddede tanımlanan yükümlülüklerini Ön Protokolün imzalanmasından itibaren üç (3) ay içerisinde yerine getirmemesi halinde iş bu Ön Protokol TOKİ tarafından tek taraflı fesh edilecektir. Ancak BELEDİYE'nin talebi doğrultusunda mücbir sebepten dolayı iş bu maddede tanımlanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle TOKİ tarafından BELEDİYE'ye bir defaya mahsus olmak üzere en fazla iki (2) ay süre uzatımı verilebilir.

Madde 7- Madde 6'da oluşturulan Komisyon çalışmalarına paralel olarak Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallesi Kentsel Yenileme Alanının (Toplu Konut Alanının) jeolojik, jeoteknik ve jeofizik zemin etüd işlemleri BELEDİYE tarafından yerine getirilecektir ve bu işlemler için TOKİ'den herhangi bir bedel talep edilmeyecektir.

Madde 8- BELEDİYE tarafından hazırlanan ve ilgili mercilerce onaylanan Ön Protokol ekindeki Kentsel Yenileme Alanlarının (Toplu Konut Alanının) zemin etüdlерinin, TOKİ'ce incelenmesi ve söz konusu Alanların TOKİ tarafından projelendirilmesi sürecini müteakip, Kentsel Yenileme Alanının elverdiği yapılaşma koşulları çerçevesinde, TOKİ'ce yaptırılacak toplam inşaat alanı netleştirilecek olup, maliyetler ile ilgili Kıymet Takdir Raporu çerçevesinde Kentsel Yenileme Projesi için; TOKİ tarafından Fizibilite Analizi yapılacaktır. TOKİ tarafından yapılan sözkonusu Fizibilite Analizi sonucuna göre; Kentsel Yenileme Projesinin TOKİ'nin uygun görüşü doğrultusunda iş bu Ön Protokol yerine esas Protokol yapılabilir ve Ön Protokol kapsamındaki Alanların mülkiyet devir işlemleri taraflar arasında yapılacak yeni Protokol çerçevesinde yürütülecektir.

Madde 9- Dokuz (9) maddeden ibaret olan iş bu Ön Protokol taraflar arasında varılan mutabakat gereğince 06/02/2022 tarihinde iki nüsha olarak tanzim ve imza edilmiş olup tarafların karşılıklı imzalarını müteakip yürürlüğe girer.

EKLER :

- EK-1 : Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı ait Bilgiler
EK-2 : Haksahipliği Kriterlik Belgeleri

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

Recep ALTEPE
Belediye Başkanı

T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

Erdogan BAYRAKTAR
Başkan

Komisyonca takdir edilen taşınmaz değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut satış fiyatından düşük çıkması durumunda konut edinmek istediğini muvafakat yolu ile beyan eden ve mevcut mülkiyet haklarından TOKİ'ye devir şartı ile feragat eden 3 üncü şahıslar TOKİ'nin belirleyeceği ödeme koşullarını kabul edecekler ve bir (1) konut için konut satış sözleşmesi imzalayacaklardır.

Komisyonca takdir edilen arsa ve bina değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut fiyatından yüksek çıkması durumunda 3 üncü şahıslara ait taşınmaz değerine karşılık gelecek sayıda konut verilmesi için gereken düzenleme TOKİ tarafından yapılacaktır.

KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ

İş bu Protokol kapsamındaki Kentsel Yenileme Alanında sürdürülecek muvafakat (anlaşma) sürecini müteakip, becayiş yöntemi ile 3 üncü şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlarda 2942 sayılı Kanun uyarınca Kamulaştırma iş ve işlemleri Belediye tarafından yürütülecek olup, kamulaştırma ile ilgili ödemeler TOKİ tarafından karşılanacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında yaşayan ve Madde 5'de hak sahibi olarak belirlenen kişilerin TOKİ tarafından aynı alanda yapılacak konutlar yerine Komisyonca takdir edilen bedelin taraflarına ödenmesini talep etmesi durumunda da bedeller TOKİ'ce ödenecektir.

Kentsel Yenileme Alanının Tasfiyesi, Yıkımı ve Temizlenmesi

Madde 7 –Kentsel Yenileme Alanında yer alan tüm yapı ve eklentilerin tasfiyesi, yıkımı ve molozların temizlenmesi BELEDİYE tarafından yapılacaktır. TOKİ tarafından ihalesi yapılacak alanların ihale sonrası müteahhitlere yer teslimi yapılıncaya kadar geçen süre zarfında tapulu, tapusuz her türlü işgalden arındırılarak boş olarak TOKİ'ye fiilen teslimi BELEDİYE'nin sorumluluğundadır.

Kentsel Yenileme Alandaki tüm işgallerin kaldırılması ve alanın temizlenmesi BELEDİYE tarafından üstlenilecek olup, TOKİ tarafından yapılacak ihale sürecinde alandaki işgallerin temizlenmiş olması şartı aranacaktır. Aksi taktirde TOKİ'nin uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan BELEDİYE sorumlu olacaktır.

Kentsel Yenileme Alanındaki mülkiyetlere ait her türlü şerh ve takyidatın kaldırılması ve temiz olarak TOKİ mülkiyetine geçirilmesi işlemlerinden BELEDİYE sorumludur.

BELEDİYE yıkım ve tasfiye işlemlerine öncelikle muvafakat süreci tamamlanan alanlardan başlayacaktır. BELEDİYE'ye üstlendiği yıkım masrafları karşılığında yıkım işlemleri ile ilgili olarak ibraz edilen belgeler dikkate alınarak Kentsel Yenileme Alanından konut veya ticaret yapılarındaki işyerlerinden verilecektir. Verilecek konut sayısı TOKİ'nin mevzuatına göre belirlenecek konut maliyetleri dikkate alınarak bulunacak olup, bu hususta Ek Protokol yapılabilir.

Kentsel Yenileme Alan Mülkiyetinin TOKİ'ye Devri

Madde 8 –Madde 5'de tanımlanan hak sahipleri tespiti ile madde 6'da tanımlanan değer tespiti sürecinin tamamlanmasından sonra, BELEDİYE, Kentsel Yenileme Alanında yer alan ve muvafakat vererek becayiş yöntemini ya da mülkiyetleri karşılığı para miktarını almayı kabul eden hak sahiplerine ait yapı ve eklentileri madde 7'deki esaslar uyarınca tasfiye edip temizleyecek ve mülk sahibi tarafından tapudaki tüm tahsis ve takyidatların kaldırılmasından sonra çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için TOKİ'ye devredecektir. Taşınmazın devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca karşılanacaktır.

15. 

Ek 8 : ANKET FORMU

BLOK NO:

Dairenizin bulunduğu kat :

☐ 0-3

☐ 3-7

☐ 7-22

1. Cinsiyetiniz ve yaşıınız:

☐ Kadın

☐ Erkek

2. Medeni haliniz:

☐ Evli

☐ Bekar

☐ Boşanmış/Dul

3. Eğitim durumunuz:

☐ İlkokul

☐ Ortaokul

☐ Lise

☐ Üniversite

☐ Yüksek Lisans ve üstü

4. Mesleğiniz:

☐ Memur

☐ Emekli

☐ Öğrenci

☐ Ev Hanımı

☐ Serbest

☐ İşsiz

5. İş yeriniz yakın mı??:

☐ Evet

☐ Hayır

6. Konutunuzda kaç kişi yaşamaktadır?

a)1-2 b) 3 c)4 d)5+

7. Konutunuzda kaç çocuk bulunmaktadır?.....

8. Ailenizin toplam aylık geliri ne kadardır?

☐ 0-900

☐ 900-1500

☐ 1500-2500

☐ 2500 ve üstü

9. Şu an mülkiyet durumunuz nedir?

a)Mülk sahibi

b)Kiracı

c)Kira ödemededen oturma

d)Diğer(Lojman vs.)

10. Kiracıysanız kira ücretiniz nedir?

a)0-500

b)500-750

c)750-1000

d)1000 ve üzeri

11. Kaç yıldır bu mahallede yaşıyorsunuz?

a)0-3 yıl (projeden sonra)

b)3-10 yıl

c)10-20 yıl

d)20-+

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDEN ÖNCE DE BURADA YAŞADIYSANIZ : (12-

19. Soruları cevaplayınız)

12. Daha önce ne tür bir konutta yaşıyordunuz?

a)Müstakil-bahçeli b)Apartman

13. Yaşadığınız konuttaki toplam kat sayısı neydi?

a)Müstakil-bahçeli b)3 kat c)4 kat d)5 kat ve üzeri

14. Yaşadığınız konuttan memnun muydunuz? Sebepleri nelerdir?

a) Memnundum.....Kendi evim olduğu için

Kira ücreti düşük olduğu için

Komşuluk iyi olduğu için

Güvenli bir bölge olduğu için

b) Memnun değildim.....Kiracı olduğum için

Konutum küçük olduğu için

Altyapı sorunlu olduğu için

Bölge eski olduğu için

15. Daha önce neden bu mahallede yaşamayı tercih ediyordunuz ?

a)Merkeze yakın olduğu için

b)Ailem burada olduğu için

c)Miras kaldığı için

d)Kirası ucuz olduğu için

16. Projeden önce mahallenin en önemli problemleri nelerdi?

a)Çevre kirliliği(trafik-ses)

b)Eskimiş tehlike yaratan binalar

c)Güvenlik sorunu

d)Yeşil alanların yetersizliği

e)Sosyal sorunlar (komşuluk, suç vb.)

f)Merkezdeki kalabalık

17. Mahallede yaşayanların % kaçını tanıyordunuz?

a)Tamamını b)Yarıdan fazlasını c)Yarıdan azını

18. Komşularınızla ne sıklıkla görüşüyordunuz?

a)Hergün b)Haftada 1-2 kez c)Hafta sonları d)Bayramlarda

19. Bu alanın iyileştirilmesini mi yoksa yıkılıp yeniden yapılmasını mı tercih ederdiniz?

a)İyileştirilmesini b)Yıkılıp yeniden yapılmasını

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDEN SONRA : 20. -.25. Sorular

20. Proje yapılırken size bilgi verildi mi? Nasıl?

a)Evet b)Hayır

21. Kentsel dönüşüm projesinden memnun musunuz? Sıralayınız?

- a) Evet ise ; Daha konforlu bir evim olacak
Dönüşüm yapılmasaydı yenilemek mümkün olmazdı
Çevre kalitesi yükselecek
Evimin değeri yükselecek(rant)
Yeşil alanlar-oyun alanları artacak
Isınma-tesisat-eskime gibi sorunlar olmayacak
- b) Hayır Komşuluk eskisi gibi olmayacak
Kat sayısı çok fazla oldu
Kalite yetersiz kaldı
Çok yüksek olduğu için kent dokusuna uymadı
Tarihi alanlara zarar verdi
Merkeze zamanla çok fazla yoğunluk getirecek

22. Toplu konut sitesi yapıldıktan sonra bu mahalleye taşınmanızın nedeni nedir?

- a)Kent merkezine yakın olduğu için
b)Ailem/akrabalarım olduğu için
c)Miras yoluyla elde ettiğim için

- d)Kirası uygun olduğu için
e)Diğer

23. Sitede yaşayanların % kaçını tanıyorsunuz?

- a)Tamamını b)Yarıdan fazlasını c)Yarıdan azını

24. Komşularınızla ne sıklıkla görüşüyorsunuz?

- a)Her gün b)Haftada 1-2 kez c)Hafta sonları d)Bayramlarda

25. Aşağıdaki soruları cevaplandırınız?

Evet Hayır

- a)Proje mevcut yaşayanların yaşam tarzına uygun planlandı..... ☐ ☐
- b)Kent merkezinin eski bir bölgeden kurtulması kent kimliği için faydalıdır. ☐ ☐
- c)Proje yapılırken önce kent dokusu düşünüldü..... ☐ ☐
- d)Proje yapılırken en çok düşünülen şey rant idi..... ☐ ☐
- e)Bursa kenti manzarası kötü yönde etkilendi..... ☐ ☐
- f)Eski mahalle ile yeni site kıyaslanınca yaşama uyum sorunu oldu mu?..... ☐ ☐
- g)Yapılan projenin size uygun olduğunu düşünüyor musunuz?..... ☐ ☐

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad : Benay Çubukcuoğlu

Doğum Yeri ve Tarihi : Bursa, 11.11.1985

Lise : Bursa, Ertuğrulgazi Anadolu Lisesi

Lisans : Uludağ Üniversitesi, Mimarlık bölümü

