

TÜRKİYE’DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ TOKİ İŞBİRLİĞİYLE GERÇEKLEŞEN UYGULAMALAR ÜZERİNDEN OKUNMASI: BURSA ÖRNEĞİ

Miray GÜR *

Alınma: 19.03.2016; düzeltme: 23.06.2016; kabul: 27.11.2016

Öz: Çalışmada, son yıllarda yapılan uygulamalar ve 2012 yılında oluşturulan yasal altyapı nedeniyle Türkiye planlama politikalarında önemli bir gündem maddesi olan kentsel dönüşüm konusu fiziksel, sosyal ve örgütsel boyutlarıyla incelenmektedir. Belirli örneklere odaklanarak yapılan değerlendirme üzerinden genel birtakım yargılara ulaşılması yönteminin izlendiği çalışmada, ülke çapındaki uygulamaların merkezden yönetilmesi ve tekeli bir yaklaşımla üretilmesi bu genellemeye olanak vermektedir. Kentsel dönüşümün yapılması ile ilgili birtakım görüşlerin belirtilmesinin ardından, Batı ülkelerinde ve Türkiye’de kentsel dönüşümün geçirdiği evrimin ele alındığı araştırmada, 2000’li yıllardan itibaren Türkiye’de TOKİ’nin kentsel dönüşümde değişen rolü, bu çerçevedeki hedefleri ve amaçları ele alınmaktadır. Alan çalışması kapsamında, Türkiye’de dönüşüm stratejilerinde önemli bir yere sahip olan Bursa kentinde TOKİ tarafından üretilen kentsel dönüşüm uygulamaları fiziksel ve sosyal boyutlarıyla irdelenmiş olup; çalışmanın son bölümünde ulaşılan bulgular farklı boyutlarıyla değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme üzerinden, merkezden yönetilmenin bir avantaja dönüştürülmesi, dönüşüm uygulamalarının kent bütününe bir parçası olabilmesi, sosyal entegrasyonu sağlayabilmesi, özgün kimliği korunan, çağdaş kent kurgusuna katkı koyabilmesi ve dönüşüm aracılığıyla kamusal yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacıyla öneriler geliştirilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Dönüşüm politikaları, TOKİ, Bursa.

Analyzing Urban Transformation Policies in Turkey Over Implementations Conducted in Cooperation with TOKİ: Case of Bursa

Abstract: In the study, urban transformation matter which is a significant agenda item in Turkey planning policies because of the recent implementations and the legal infrastructure developed in 2012 is analysed with its physical, social and organizational dimensions. The method used in the study is reaching general conclusions through the examinations that are done by focusing on determined samples and the centralized management of the implementations countrywide, with the monopolistic production approach provides this generalization. In the study, which analyzes the evolving of urban transformation in Western countries and Turkey after remarking some opinions about structuring of urban transformation, the changing role and the targets of TOKİ in this framework beginning from 2000’s in Turkey are discussed. Within the context of case study, the urban transformation projects implemented by TOKİ in Bursa, having a significant situation in urban transformation strategies of Turkey, are discussed with its physical and social dimensions and the findings discovered are evaluated with different extents in the last chapter of the study. Through the evaluation made, some suggestions are developed for turning the centralized management into an advantage, making the transformation implementations fall within the urban entirety, provide social integration, contribute to the city construct that is contemporaneous having a genius identity and to raise the communal quality of life by transformations.

Key Words: Urban Transformation, Transformation Policies, TOKİ, Bursa.

* Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Görükle Kampüsü, 16059, Nilüfer, BURSA
İletişim Yazarı: Miray Gür (miraygur@yahoo.com)

1. GİRİŞ

20. yy. ortalarında, endüstriyel topluma geçiş ile birlikte, Türkiye genelinde yığımsal göçler meydana gelmiş, kentleşme süreci hızlanmış ve çarpık yapılaşma önemli boyutlara ulaşmıştır. Bu çerçevede günümüze kadar farklı zaman ve kapsamlarda oluşturulan yasal altyapı desteğiyle kentsel dönüşüm 1950'lerden itibaren Türkiye'de fiziksel, sosyal ve bağlamsal nitelikleriyle sürekli evrilen bir yapıya sahip olmuştur. Son olarak 2012 yılında çıkarılan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ise farklı kentsel dönüşüm uygulamalarının ve tartışmaların önünü açmıştır.

Sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarıyla bir bütün olan kentsel dönüşüm eylemine ilişkin toplumdaki genel kanının fiziksel değişimin önemli ve yeterli olduğu yönünde olmasının yanı sıra, eylem son yıllarda Türkiye'de ağırlıklı olarak ekonomik boyutuyla öne çıkmış durumdadır. Elbette kentsel yenileme yalnızca Türkiye'de tartışılmakta olan bir gündem maddesi değil, gelişmekte olan tüm ülkelerde ve geçirdiği değişimlerle süreci etkileyen tüm ekonomilerde günümüzün getirisidir. Ancak sürecin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve kalkınma planlarına katkıda bulunabilmesi için bütüncül olarak ele alınması kritik öneme sahiptir. Kentsel dönüşüm, yasal-yönetimsel platformda verilen kararlar doğrultusunda planlama, sosyal boyut, ekonomi ve tasarım yönleriyle birlikte ele alınması gereken bir kavramdır.

2. ÇALIŞMANIN ÖNEMİ ve AMACI

Dünyada ve Türkiye'de farklı dinamikler doğrultusunda ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamalarında, bu dinamikler politikaların amaçlarını ve eylemlerin yürütülme biçimlerini doğrudan etkilemektedir. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde de görülebileceği gibi, genellikle on yıllık zaman dilimleri halinde kentsel dönüşümde yerel yönetimler ya da özel sektör ağırlıklı olarak rol oynamakta ve kentler onlar tarafından verilen kararlarla varlığını sürdürmektedir.

Kentsel dönüşümün hangi politikalar doğrultusunda biçimlendirildiği ve nasıl uygulandığı, kentlerin kimliğini biçimlendirerek geleceğe sürdürülmesinde vazgeçilmez bir eylem olması nedeniyle ciddi bir öneme sahiptir. Türkiye özelinde özellikle son on yılda ülkedeki tüm kentlerin merkezden, tekelci bir yaklaşımla dönüştürülmesi nedeniyle, yapılan uygulamaların fiziksel ve sosyal etkilerinin incelenmesi sürdürülebilirlik açısından önem taşıyan bir konudur. Ülkede son yıllarda özellikle büyükşehirlerde, çeşitli gereksinimler ve beklentiler doğrultusunda belirlenen alanlarda kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmıştır. Bunun yansıması olarak uygulamaların daha çok fiziksel açıdan ele alınıp sosyolojik boyutunun üzerinde durulmaması, dönüştürülen alanın kente entegre olamamasına ve kullanıcı beklentilerini karşılanmamasına yol açmaktadır. Kentsel dönüşüm adı altında olumlu sonuçlar doğurabileceği gibi, kent dokusunda önemli yaralar açma potansiyeline de sahip olan bu yapılaşma, altında yatan politik ve ekonomik nedenlerle incelenmelidir.

Bu çerçevede, birtakım örneklerin irdelenmesi üzerinden genellemelere varılması amacıyla, çalışmada hem Türkiye'deki konumu, hem de kentsel dönüşüm politikalarında stratejik bir önem taşıyan Bursa kentinde, merkezden yönetilen dönüşüm projeleri değerlendirilmekte ve bu uygulamaların fiziksel ve sosyal etkilerinin tartışılması aracılığıyla çıkarımlar ve öneriler geliştirilmektedir. İçinde bulunduğumuz dönemde, TOKİ, belediyeler ile işbirliği içinde farklı illerde dönüşüm uygulamaları gerçekleştirmekte ve açıklamalarında yerel yönetimler ve konut sektörü için model oluşturduğunu ve kentsel dönüşüme öncülük ettiğini öne sürmektedir. Bunun yanı sıra iller bazındaki verilerde, dönüşüm alanlarında belediye ile işbirliği içerisinde TOKİ'nin uygulamalarda yetkili ve sorumlu olduğu görülmektedir (Göksu ve Bal, 2010). Bu nedenle, TOKİ işbirliğiyle hayata geçirilen uygulamaların fiziksel, sosyal, yönetimsel, hukuki vb. boyutlarıyla irdelenmesi önemlidir. Güncel durumda Türkiye'deki dönüşüm uygulamaları tekelci bir yaklaşımla üretildiğinden, Bursa'da TOKİ işbirliğiyle kentsel dönüşüm kapsamında yürütülen projelerin kendi dinamikleri doğrultusunda değerlendirilmesi, benzer coğrafi, sosyal, yönetimsel ve ekonomik dinamiklere sahip uygulamalara yönelik çıkarımlara varılmasına olanak

tanmaktadır. Nitekim incelenen uygulamalar belirli bir zaman diliminde benzer hedefler doğrultusunda üretilmiş durumdadır. Belirtilen nedenlerden dolayı çalışma, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kentsel dönüşüm yasası doğrultusunda günümüz kentlerinin biçimlenmesi ve bu kapsamda ülke çapında çalışmaların yürütülmesi bakımından önem taşımaktadır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BATI ÜLKELERİNDEKİ GELİŞİM SÜRECİYLE BİRLİKTE BİR EYLEM VE SÜREÇ OLARAK ELE ALINMASI

Kentsel dönüşüm amaç, kapsam, vizyon ve süreçteki farklı boyutlar kapsamında, farklı anabilim dallarından araştırmacılar tarafından, ele alınan konunun bağlamına göre çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentlerin yeniden yaşanabilir alanlar haline getirilmesi amacıyla ortaya çıkan kavrama ilişkin tanımlar, ilerleyen zaman dilimlerinde değişen hedefler, coğrafi, ekonomik ve sosyal koşullar doğrultusunda farklılaşmaktadır.

Lichfield (1992) kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma olarak tanımlayarak, süreçteki aktörlerin uzlaşmasının da önemini vurgularken, Thomas (2003) kavramı kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm üretmeye çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlamaktadır. Bu tanıma paralel olarak, Roberts ve Sykes (2000) tarafından kentsel dönüşüm, söz konusu bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı iyileştirmeler getirme arayışı içinde olan ve kentsel sorunların çözümünü sağlayan kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmekte, Thomas ile Roberts ve Sykes tarafından yapılan tanımlarda dönüştürülecek olan kentteki sorunlara farklı boyutlarıyla çözüm getirmenin önemli olduğu vurgulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm, kentin problemleri alanlarında, söz konusu bölge ile ilgili aktörleri sürece dahil ederek, bu bölgelerde izlenen değiştirme/dönüştürme politikalarıyla sorunları çözmeyi amaçlayan geniş kapsamlı ve ortaklık yapısına sahip bir vizyon ve eylemdir. Kentsel dönüşümü ortaya çıkaran en önemli nedenlerden biri kentsel örüntüyü oluşturan bileşenlerin kentin sürekli değişen gereksinimlerine cevap verme zorunluluğudur. Alanın etkin kullanılabilmesi, alan dinamiklerinin değerlendirilerek potansiyellerin açığa çıkarılması, bölgenin canlandırılması gibi hedefler kapsamında dönüşüm eylemleri farklı kimliklere bürünmektedir. Kentsel dönüşüm, yenileme, koruma ve sağlıklaştırma amacıyla yapılan kentsel yenilemeyle birlikte, farklı ve yeni işlevlerin de bölgeye kazandırılmasıyla, fiziksel ve sosyolojik anlamda bütüncül bir bakış açısıyla tekrar yapılandırmayı gerektiren ve ifade eden bir süreçtir. Kent parçalarındaki farklı sorunlara çözüm getirerek yeniden yapılanmayı amaçlayan dönüşümler uygulamanın yapıldığı alan, hedeflenen değişimler ve izlenen yöntemler bakımından farklı biçimlerde nitelendirilmektedir.

Farklı nitelikler taşıyan söz konusu faktörler doğrultusunda kentsel dönüşümün içinde barındırdığı uygulamalar, Görün ve Kara (2010) tarafından detaylı olarak derlenerek sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırma doğrultusunda farklı dönüşüm biçimleri özetlenirse;

- **Yenileme** yerleşme düzeni ve yapıların durumu bakımından iyileştirme olanağı olmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi;
- **Soylulaştırma** kent merkezinde yer alan, fiziksel ve sosyal anlamda eskiyen konut alanlarının fiziksel rehabilitasyonu sonucunda yerleşim genelinde sosyal sınıfın (düşük gelirli yerine yüksek gelirli sınıf) ve mülkiyet değişiminin gerçekleşmesi;
- **Sağlıklaştırma** eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması;
- **Koruma** toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik koşullarını ve kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş

yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlaştırılması;

- **Yeniden canlandırma** kentsel alanlara, özellikle tarihi merkezlere, sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazandırılması;
- **Yeniden geliştirme** iyileştirilmesi olanaksız olan alt gelir gruplarına ait konutların yıkılarak söz konusu kent bölümlerinin yeniden tasarlanarak geliştirilmesi;
- **Düzenleme** bir yerleşim yerinin toplumsal yarar sağlamaya uygun, işlevlendirmeyle toprak kullanımını dengelemeyi öngören kamusal bir eylem;
- **Temizleme** alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki yapılarda sağlığa aykırı niteliklerin giderilmesi;
- **Boşlukları doldurarak geliştirme** mevcut dokuya yeni fonksiyon ve binaların eklenmesi;
- **Tazeleme-parlatma** ise peyzaj elemanları ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılması olarak ifade edilebilir. Tüm uygulamaların ortak noktasının birtakım bölgelerin kentsel çöküntü alanları haline gelmesinin önlenmesi, bölgede yaşam kalitesinin artırılması ve alanın en etkin biçimde kullanılabilmesi olduğunu belirtmek mümkündür.

Batı ülkelerinde kentsel dönüşümün ortaya çıkışının, farklı amaçlar taşıyan dönüşüm biçimleriyle paralel ilerlediği söylenebilir. 1950'lerden itibaren kentlerdeki köhnemiş alanları iyileştirmek, İkinci Dünya Savaşı'nın fiziksel ve sosyal yaşam koşullarına verdiği zararları gidermek amacıyla başlayan dönüşümler, iyileştirme olanağı olmayan alanlarda büyük çaplı yenilemeler olarak ortaya çıkmıştır. Harvey (2010) tarafından da belirtildiği gibi, İkinci Dünya Savaşı'nın sonuna kadar kentlerde oluşan fiziksel ve sosyal bozulmaların giderilmesi amacıyla kentsel yenileme çalışmaları yapılmış ve savaşlar kent planlamasında önemli etkiler oluşturmuştur. Bu dönemde kentsel dönüşüm kavramının doğuşu, Batı ülkelerinde sosyal ve ekonomik anlamda çöküntüye uğramış ve fiziksel olarak olumsuz koşullar barındıran alanların iyileştirilerek yeniden canlandırılması çabalarını tetiklemiştir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra tarihi zenginlikleri nedeniyle büyük önem taşıyan kentlerde yaşanan kentsel çöküntü, ilgili çevreleri konuyla yakından ilgilenmeye ve çözüm arayışlarına itmiştir (Kara, 2007). Bunun üzerinde kentsel dönüşüm kavramı 1950'lerde, Avrupa ülkeleri ile birlikte Amerika'da önem kazanmaya başlamıştır. Bu yöndeki eylemler 70'lerin sonunda Amerika'da ortaya çıkarak 80'lerde İngiltere'de hızla yayılmış ve diğer ülkelere sıçramıştır. Hague (2010) bu süreci İngiltere'nin kopyalarak diğer ülkelere ihraç etmesi biçiminde ele almaktadır. 70'li yıllarda konu ile ilgili arayışların ve çalışmaların hız kazanmasından sonra, 1980'lerden itibaren kentsel dönüşüm anlayışı ve politikaları bu bölgelerde gerçekleştirilen uygulamalarla oldukça olumlu yönde bir gelişim göstermektedir.

Kentsel dönüşümün evrimi Roberts ve Sykes (2000) tarafından 50'lerde yeniden inşa etme, 60'larda yeniden canlandırma, 70'lerde yenileme, 80'lerde yeniden geliştirme, 90'larda ise yeniden üretim biçiminde gruplandırılmaktadır. 2000'lerde ise kentsel dönüşüm yeni ekonomik yapılanmalarla ivme kazanan bir eylem olarak ortaya çıkmaktadır (Güzer, 2009)

Batı ülkelerinde kentsel dönüşümün nasıl evrildiği on yıllık süreçler halinde özetlenirse, 50'lerde İkinci Dünya Savaşı'nın ardından ortaya çıkan konut açığının kapatılması ve konut kalitesinin artırılmasının hedeflendiği ve genellikle merkezden yönetilen, kentsel ölçekte çalışmaların yürütüldüğü görülmektedir. Kent periferisindeki yerleşimlerin ortaya çıktığı dönemde konut açığının hızla kapatılmaya çalışılması, yüksek yoğunluklu kitlesel üretimi beraberinde getirerek konut ve yaşam standartlarını iyileştirmeye çalışmış ancak bu durum sosyolojik sorunları beraberinde getirmiştir. Savaş sonrasındaki yıkımı giderme çabalarının devam ettiği 60'lı yıllarda kent periferisindeki yerleşimlerin hızla arttığı görülmekte, 50'lerde inşa edilen birtakım yerleşimlerin iyileştirilmesi çabalarının olduğu izlenmektedir.

Kentsel dönüşüm eylemlerinde özel sektörün rolünü arttırdığı 70'li yıllarda, siyasi ilişkilerin de etkisiyle dünyada ekonomik anlamda değişimlerin olduğu ve bu durumun fiziksel ve sosyal

yapıya yansıdığı görülmektedir. Yeni kentsel ekonomi dinamiklerinin sınıfsal ayrışmaları meydana getirdiği dönemde, özel sektör kentsel dönüşümde önem kazanmaya başlamış ve toplumun rolü de artmaya başlamıştır artmıştır (Özdemir 2010, Thornley 1991, Roberts, Sykes 2000). Özel sektörün öne çıktığı 70'lerin ardından, 80'lerde "marka projeler" bir kentsel yenileme biçimi olarak ortaya çıkmış, değişen ekonomiyle ilişkili olarak kentten yeni talepleri karşılama ve hükümetin sınırlı kaynaklarının küresel eğilimler doğrultusunda prestij projeleri kentlerin yenilenmesinde yerel otoriteler için temel mekanizmalar olmuştur (Loftman, Nevin 1995). Bu dönemde devlet kaynaklarının özel sektör tarafından kullanılması ve yerel yönetim öncülüğünde işbirlikleri söz konusu olmuştur. Bu projelerin kentleri parçacıl olarak yenilemesinin sosyolojik etkilerinin de dahil olduğu, 80'lerdeki yaklaşımın oluşturduğu sorunlar 90'lı yıllarda kentsel dönüşümün bütüncül olarak ele alınmasının öneminin anlaşılmasını beraberinde getirmiştir. Bu dönemde kentsel dönüşüm politikaları stratejik planlamalar öncülüğünde bütüncül eylemlere yönelmiştir. Bunun yanı sıra 90'larda politikalar ve ortaklıklarda yerel halkın ve gönüllü organizasyonların paydaşlar arasında yer almaya başladığı, katılım mekanizmalarının ortaya çıkmaya başladığı görülmektedir. 2000'li yıllarda, ekonomik boyutun fiziksel ve sosyal mekana yansması bağlamında, dünyada kentsel dönüşüm yaklaşımı küresel ekonomi ve hedef kitle ile ilişkili olarak biçimlenmektedir. Batı ülkelerinde kentsel dönüşümün güncel durumda ifade ettiği anlamda sanayi ötesi gelişme aşamasının sorunlarını ve özellikle de post-fordist dönem dinamiklerinin kentlerde yol açtığı sosyoekonomik ve mekansal çöküntüleri aşmaya dönük geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıktığı görülmektedir (Sökmen 2006). 2000'li yıllardan itibaren günümüzde var olan kentsel dönüşüm anlayışı, küresel ekonomi ile etkileşimli olarak biçimlenmektedir. Mahalle bazında olabileceği gibi, kent ölçeğinde de olabilen dönüşüm eylemleri, yerel halkın çok aktörlü sistemin bir parçası olmasının da etkisiyle, ülke politikaları ve yerel politikalar, bölgenin yerel nitelikleri, halkın eğilimi gibi dinamikler çerçevesinde biçimlenmekte ve özgün nitelikler barındırmaktadır.

Başarılı uygulamalarda konunun kapsamlı ve bütüncül bir yaklaşımla ele alındığı ve belirlenen politikalar ile stratejilere uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulduğu görülmektedir. Proje üretim modelleri bakımından genellikle çok aktörlü bir ortaklık stratejisi izlenmekte, yerel yönetim-merkezi yönetim-halk veya yerel yönetim-halk işbirliği örneklerinin yaygın kentlerde ticari bir merkez yaratmak, yerel ekonomiyi ve iş olanaklarını canlandırmak, uygulama sonrasında bölgenin topluma kazandırılması vb. olduğu görülmektedir. Bununla birlikte halkın proje ve planlama sürecine katılımının gerçekleştiği uygulamaların da yaygınlığı giderek artmakta, süreç sonunda kullanıcıların projeye sahip çıkması da hedeflenen bir amaç olmaktadır. Katılımcı modellere önem verilen kentsel dönüşüm uygulamaları dünyada, özellikle gelişmiş ülkelerde yaygınlaşmış durumdadır. Bu durum planlama sürecinde gereksinimlerin belirlenmesi ve beklentilerin karşılanması bakımından oldukça yararlı olurken, projenin kullanıcı ve halk tarafından benimsenmesi açısından da olumlu sonuçlar doğurmaktadır.

4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ

Hızlı kentleşme nedeniyle çarpık yapılaşmanın önemli boyutlara ulaştığı ve daha çok gecekonduların yenilenmesi bazında yenileme anlayışının egemen olduğu Türkiye'de, kentlileşemeyen kesimlerin varlığı nedeniyle, dönüşüm kavramı fiziksel boyutun yanı sıra, sosyolojik boyutuyla da önem taşıyan bir kent sorunsalıdır.

Türkiye'de, Batı ülkelerinden farklı olarak, kentsel dönüşümün gelişim sürecini tetikleyen en önemli dinamik gecekondulara çözüm geliştirme çabası olmuştur. Kaçak yapılaşmanın yanı sıra Türkiye'de kentsel dönüşümü gerektiren diğer nedenler göç, hisseli ifraz, şehir merkezlerine ve eski şehir parçalarına ilişkin sorunlar ve deprem (afetler) olarak gruplandırılabilir (Özden, 2006). Bu noktada Türkiye'de kentsel dönüşümü doğuran konut sorunundan söz edilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede, 90'lara kadar gelinecek durumun ele alınmasında Tekeli (1993) tarafından, nitelik ve üretilen çözümler bağlamındaki farklılaşmaya

dayanarak yapılan sınıflandırmadan yararlanılmakta, buna ek olarak 90'lerden itibaren günümüze kadar olan dönem değerlendirilmektedir. Yeni kurulmuş bir devletin sınırlı ekonomik kaynakları çerçevesinde konut üretiminin gerçekleştiği 1923-1950 arasındaki dönemde, belirli bir döneme kadar bireysel girişimlerle konut üretiminin sağlandığı, varolan üretiminin yeterli gelmemesinin ardından kişilerin konut sorununun çözülebilmesi amacıyla ilk kurulan ve aktif organizasyonun 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası olduğu görülmektedir. 46 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası adını alan kurum, 46-80 yılları arasında yaklaşık 400.000 konuta imzasını atmış, kurulduğu ilk yıllarda arsa üretimi ve memurlara kredi sağlanmasıyla sosyal konut üretiminde etkin rol oynamıştır. 1933 yılında konut sorununa ucuz konut kavramı ile yaklaşmış, kooperatifçiliğin ilk örnekleri doğmuş ve yeni politikalar gündeme gelmiştir. Ekonomik krizin varlığına rağmen, 1946 yılına kadar olan dönem Türkiye'de oran olarak en çok konutun üretildiği dönem olarak bilinmektedir (Görgülü, 2009). 1950'den itibaren büyük kentler yoğun göç almaya başlamış, gecekondu sayısında ciddi artış yaşanmıştır. 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş, bu dönem sonrasında kentleşme sürecinde oluşan gecekondu bölgeleri nedeniyle, memur konutlarına verilen önem işçi konutları ve gecekonduya kaymıştır (Pulat, 1992). Gecekondu alanlarına alt yapı götürülmesi, kentsel dönüşüm kapsamında ele alınamayacak olan gecekonduların iyileştirilmesi ve özelleşme politikalarının geliştirilmesiyle birlikte bu dönemde Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 40'lı yılların sonunda apartmanlaşma ve yapsatıcılığın doğmasıyla, devletin doğrudan konut üretimi azalmış, konut üretimi devlet desteğiyle yerel yönetimlere devredilmiştir (Alkışer, Yürekli, 2004). 1966 yılında gecekonduyunun resmen kabul edilmesini sağlayan 775 sayılı yasa ile gecekondu kurumsallaşırken, ilk kez 1960'larda dar gelirli kesimin konut sahibi olmasına yönelik konut fonu kabul edilmiş ve bunun üzerine 1970'lerde sosyal konut gündeme gelmiştir. Bu dönemde toplu konutun çözüm olarak öngörülmesiyle büyük ölçekli yerleşmeler önem kazanmaya başlamış ve Tekeli (1993) tarafından belirtildiği üzere 1980-1991 yılları arasında toplu konut diğer sunum biçimleri karşısında payını genişletmiştir.

1950'lerde gecekondu mahallelerinin daha sağlıklı hale getirilmesi ya da zaman zaman kullanıcı değişikliğinin de hedeflendiği "apartmanlaşma" eylemiyle başlayan kentsel dönüşüm, 80'li yıllarda Sönmez (2006) tarafından belirtildiği gibi, liberal politikaların da etkisiyle uygulamada planlama aracı olarak kullanılmaya başlamıştır. 1950 ve 1980 yılları arasında değişen ekonomik dinamiklerin etkisiyle sanayi kentlerine göç eden nüfusun hazine arazileri veya özel araziler üzerine gecekondu inşa etmesi dar gelirliye yönelik bir çözüm niteliği kazanmış ve devamında bu alanların sağlıklı hale getirilmeye çalışılması dönüşüm eylemlerini tetiklemiştir. 1980'lerde ise merkezi yönetim tarafından özellikle kaçak yapılaşma ile ilgili olarak kentsel sorunlara çözüm getirme amacıyla çıkarılan yasalar dikkat çekmektedir (Özden, 2008). Özellikle belediye ve imar kanunlarını içeren bazı yasalar kentsel dönüşümü biçimlendiren bir kimliğe bürünmüştür. Bu konuda atılan önemli bir adım, 1981 yılında sosyal konut gereksinimini ve finansmanını karşılamak amacıyla çıkarılan Toplu Konut Kanunu olup, kanunun yürütülmesi amacıyla, günümüzde hem konut üretimi hem de kentsel dönüşümde başrolde olan Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından kaynak kullanımında öncelik kooperatiflere verilmiş olup, Toplu Konut İdaresi 1984-1994 yılları arasında % 85,7'si kooperatif örgütlenmeleri aracılığıyla üretilen yaklaşık 950.000 konuta kredi sağlamıştır (Tosun, 2006). Bu dönemde toplu konut, kooperatif ve TOKİ dışında Türkiye Emlak Kredi Bankası ve özel şirketler yoluyla da üretilmiş olup, Türkiye Emlak Kredi Bankası 1988 yılında Anadolu Bankası ile birleştirilerek, Türkiye Emlak Bankası adını almıştır. Bu dönemde konut ve yerleşim alanları yapma, kamuya özel fonları kullanma ve yatırım yapma gibi önemli yetkilere sahip olan Emlak Bankası, düşük gelirliye yönelik konut üretiminde TOKİ'den daha etkin olmuştur. Bu yıllarda çıkarılan ve bulunduğu dönemin yanı sıra, farklı boyutlarıyla geçirdiği evrilme nedeniyle günümüzdeki kentsel dönüşümü de biçimlendiren önemli bir yasa ise 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. Yasa ile, Toplu Konut Kamu Ortaklığı İdaresi kurularak özerk bir Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve kooperatiflerde

ciddi artışlar yaşanarak toplu konutlar uygulanmıştır. Ancak ekonomide yaşanan olumsuzluklar ve yasanın siyasi olarak kullanılması sonucunda Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak iki ayrı başkanlık oluşturulmuş, Toplu Konut Fonu özerk olmaktan çıkarılarak genel bütçe içine alınmıştır. Bunun üzerine yaşanan olumsuzluklar 90'lı yılların konut sorununun çözümü ve toplu konut uygulamaları açısından durağan geçmesine neden olmuştur (Görgülü, 2009).

1980 ve 2000 yılları arasında, kentsel dönüşümün kentsel yenileme, gecekondu alanlarında sağlıklılaştırma ve tarihi alanlara ilişkin koruma ve soylulaştırma alanlarında gerçekleştiği izlenmektedir. Bu dönemde ekonomik, politik ve sosyal değişikliklerin de etkisiyle 90'lı yıllarda ithal edilen korumalı yerleşmelerin de Türkiye'deki kentsel dönüşümü farklı bir koldan biçimlendirdiğini söylemek mümkündür. 2000'li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşümde yerel yönetim – özel sektör işbirliğinin yaygınlık kazandığı ve bu çerçevede hedefler belirlendiği görülmektedir. Ataöv ve Osmay (2007) bu dönemde kentsel dönüşümün ilk defa strateji olarak görüldüğünden söz etmekte ve bunun yalnızca kent parçalarının farklı kullanımlara olanak vermesi kapsamında olduğunu vurgulamaktadır. Bu durum, dönüşüm stratejilerinde bütüncül bir anlayışın olmaması, öngörülerin ve uygulamaların belirli alanlar dahilinde sınırlı kalması olarak yorumlanabilir. Bunun yanı sıra, apartman düzeyinde iyileştirmelerin, tarihi bölgelerde soylulaştırma çalışmalarının ve kent dışındaki korumalı yerleşmelerin devam ettiği görülmektedir. 2000'li yıllardan itibaren ise kentlerin tarihi mekanına olan ilgi ve yapılaşma baskısı artarak, yenileme alanı kavramının gündeme gelmesini beraberinde getirmiştir. 2007 yılından itibaren yenileme alanlarında ortaya çıkan iki kritik konu; insanın kendi kurduğu çevresinin inisiyatifi dışında değiştirilmesi sorunu ve tarihi ve kültürel mirasın yok olması tehdididir (Dinçer, 2010). İlerleyen paragraflarda Bursa örneğinde de görüldüğü gibi, tarihi alanların yenilenmesinde hukuki çerçevenin yeni yapılanmalara olanak verecek şekilde değiştirildiği görülmekte ve bununla bağlantılı olarak idari örgütlenmede TOKİ dönüşüm uygulamalarında en önemli aktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır.

2000'lerden itibaren Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikalarında TOKİ'nin Rolü

Türkiye'de yapı ve yapılı çevre üretimi alanında yaklaşık son onbeş yılın en önemli gelişmesi, büyük kaynaklar ve önemli yetkiler verilerek kurumsallaştırılan Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) temeli, 1984'te 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulmasıyla atılmıştır. Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını hedefleyen kurumun amacı, dar ve orta gelirli kesimin konut gereksiniminin sağlanmasıdır. 1990 yılında Toplu Konut İdaresi adını alarak Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'ndan ayrılan kurum için ayrılan fon 1993 yılında genel bütçeye dahil edilmiştir. 2003 yılından itibaren çıkan farklı yasalar çerçevesinde görev ve yetkileri arttırılan TOKİ, bu dönemle birlikte konut politikalarında en yetkili kurum haline gelmiştir. Konut üretiminin yanı sıra, 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile, TOKİ'nin kentsel dönüşüm çerçevesinde de yetki ve görevleri ciddi oranda arttırılmış ve buna paralel olarak bu kapsamdaki uygulamaları artış göstermiştir.

Böylelikle 2000'lerden itibaren günümüze kadar devam eden süreçte, getirilen yasal düzenlemelerle hem konut üretiminde, hem de kentsel dönüşüm alanında baş aktör Toplu Konut İdaresi (TOKİ) olarak ortaya çıkmıştır. Konut ve kentsel dönüşüm projelerine ilişkin güçlü hedefleri olan TOKİ, yaptığı açıklamalara göre bu doğrultuda yüksek miktarlarda kaynak aktarımı gerçekleştirmektedir ve gerçekleştirecektir. TOKİ'nin kentsel dönüşüm kapsamında belirlediği ve "yaşanabilir planlı kentler yaratılması" genel başlığı altında toplanan hedefler;

- Kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilir standartlara konutlara dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerde doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekanların, koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içermektedir.

Bununla birlikte kurum tarafından üretilen kentsel dönüşüm uygulamalarının amaçları;

- Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulması ihtiyacını karşılamak,
- Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesine bağlı ekonomik başarının elde edebileceği bir yaklaşımı ortaya koymak,
- Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejileri belirlemek,
- Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamaktır (Bayraktar, 2006). Bu maddelerin yanısıra kurum tarafından geliştirilen dönüşüm projelerinde, yerel yönetimlerle işbirliği sağlanarak kentlerde gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesi ile birlikte dar gelirli kesimin ev sahibi olmasının sağlanması hedeflerinden söz edilmektedir.

Kentsel dönüşüme ilişkin amaçlar incelendiğinde sıralamada en sonda yer alan, kurum tarafından belirlenen “...politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirilmesi gereksinimi” 6306 sayılı kanun ile örtüşmekte olup, bu sayede getirilen yasal altyapı TOKİ’ye dönüşüm politikalarını merkezi düzeyde yönetme yetkisini vermiştir. Ancak Bursa’daki örnekler üzerinden ilerleyen bölümlerde ele alınacağı gibi, bu amaçlar arasında oldukça önemli olan “fiziksel koşulların toplumsal problemlere cevap vermesi” konusunda, uygulamaların nasıl bir tavır sergilediği, “sorun”lara bir çözüm üretip üretmediği, kentsel alanların en etkin biçimde nasıl kullanıldığı ve kullanılabilmesi tartışmaya değer konulardır, nitekim medya organlarından izlenebildiği gibi İstanbul-Sulukule ya da Bursa-Doğanbey uygulamalarında yaşanan sosyolojik sorunlar fiziksel mekandaki değişim sonrasında doğmuştur. Bununla birlikte, “dar gelirli kesimin ev sahibi olması”nın bir hedef olarak açıklanmasına rağmen, imzalama zorunluluğu olan sözleşmelerde bu kesimin altından kalkamayacağı borçların zorunlu kılınması bazı durumlarda bu kesimin ev sahibi olmasını mümkün kılmamakta, hatta var olan evlerini ve yerlerini ellerinden alarak sosyolojik problemlerin kaynağını oluşturabilmektedir.

5. BURSA - TOKİ İŞBİRLİĞİYLE UYGULANAN – KENTSEL DÖNÜŞÜM

5.1. Bursa Özelinde Geliştirilen Kentsel Dönüşüm Politikaları

Bursa, Türkiye’nin İstanbul, Ankara ve İzmir’den sonra gelen dördüncü büyük kentidir. 2200 yıllık tarihi geçmişe sahip olan Bursa, Osmanlı Devleti’nin ilk başkenti olma özelliğine sahip olmasının da etkisiyle, önemli bir tarihi mirasa sahiptir. Nitekim kentin sahip olduğu bu mirasın bir kısmı 2014 yılında UNESCO Dünya Mirası Listesi’ne dahil edilmiştir. Coğrafi konumu, tarımsal, ticari ve sanayi potansiyelinin yüksek oluşu, kentin çekiciliğini her dönem korumasını sağlamaktadır. 1960’lı yıllardan itibaren hızlı bir kentleşme sürecine girerek tarih, kültür ve doğa değerlerinin aşınması tehlikesi ile yüz yüze gelen kent, sanayi kenti de olması nedeniyle, büyük oranda göçler almış ve çarpık kentleşen büyükşehirler arasına girmiştir. Bu yönüyle kent, farklı ilçelerde çok sayıda mahallenin dönüştürülerek sağlıklı hale getirilmesini

gerektirmekte olup, bu yönde farklı çabalara sahne olmuştur. Ancak siyasi otoriteler düzeyindeki kararlar bu girişimlerin uygulanmasını yönlendirmekte ve merkezi yönetim tarafından uygun bulunan zaman ve yükleniciye kadar bu konuda bir adım atmak mümkün olmamaktadır. 2008 yılında, Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı Ercan TIRAŞ'ın belirttiği üzere kurum, Bursa'daki gecekondu dönüşüm projelerine ağırlık vermiş durumdadır. İstanbul'dan sonra konut projelerinde en çok rağbet gören ikinci ilin Bursa olması nedeniyle, kentteki arsa rantı ve spekülasyonu her geçen gün artmaktadır.

Bunun yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2012 yılında kurulan Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri kapsamında Bursa'nın İstanbul ve İzmir ile birlikte, başlıca üç şehir arasında bulunması, kentin kentsel dönüşüm stratejileri çerçevesinde de önem taşıdığı bir göstergesidir. Kentte önemli miktarda bulunan riskli yapıların tespitini yapan söz konusu müdürlük, 2014 yılında Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne aktarılmış olup, şube müdürlüğü olarak görevini sürdürmektedir. Kurum, "Bursa'nın kentsel dönüşümüne ihtiyacı var!" sloganı doğrultusunda kentteki riskli yapı ve alanları, rezerv alanları belirlemekte ve mali yardımlar konusunda çalışmalar yapmaktadır.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte kentsel dönüşümdeki rolünü arttıran TOKİ, yerel yönetimler ile işbirliği içinde Bursa'da birtakım kentsel dönüşüm projeleri uygulamıştır. Söz konusu uygulamalardan özellikle Doğanbey, kentteki konumu ve fiziksel nitelikleri ile ülke çapında bilinen problemlili bir örnek haline gelmiş, sosyal boyutuyla da farklı sorunlara yol açmıştır. Bildiride, Bursa'daki örnekler üzerinden TOKİ kentsel dönüşüm uygulamalarının değerlendirmesi yapılmış ve uygulamaların daha kaliteli olması ve toplumsal beklentileri karşılama adına birtakım öneriler geliştirilmiştir.

5.2. TOKİ İşbirliğiyle Bursa'da Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi

Bursa'da yer alan kentsel dönüşüm projelerinden yerel yönetim ve TOKİ işbirliğiyle yürütülenler Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeli Evleri Toplu Konut Projesi, Bursa Yıldırım Yiğitler Toplu Konut Projesi ve Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi'dir. Farklı boyutlarıyla oldukça kapsamlı uygulamalar olan dönüşüm projeleri, çalışmada planlama geçmişi, dönüşüm altyapısını hazırlayan hukuki boyut, alan büyüklüğü, proje kapsamı, kent içindeki konum ve uygulama sonrasında kente olan olumlu veya olumsuz etkiler, sosyal boyut, proje kapsamının kullanıcı yoğunluğuyla olan ilişkisi, mimari tavır ve fiziksel boyut doğrultusunda değerlendirilmektedir.

5.2.1. Bursa, Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi

Kentsel dönüşüm kapsamında uygulanan Yiğitler Projesi'nin uygulandığı Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi'nde yer alan bölge, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 22.03.2001 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde belediye hizmet alanı, lise alanı, yeşil alan ve pazar alanı olarak tariflenmiş iken, Bursa Yıldırım Belediye Meclisinin 01.06.2005 gün ve 371 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiş ve alana ait 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği onaylanmıştır (İlçme, 2008).

32.000 m² büyüklüğündeki alanı kaplayan uygulama, Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilerek, 2007 yılının Nisan ayında sahiplerine teslim edilmiştir. Alanda toplam 13 adet blokta 492 konut yer almakta olup, konutlar dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak inşa edilmiştir. Konutların yanı sıra uygulamada sosyal donatılar kapsamında ilköğretim okulu, ticari dükkanlar, kafe, spor salonu ve cami yer almaktadır (Şekil 1-Şekil 4).



Şekil 1:
TOKİ Yıldırım-Yiğitler Toplu Konutları Hava Fotoğrafı



Şekil 2:
TOKİ Yiğitler Konutları Vaziyet Planı



Şekil 3- Şekil 4:

TOKİ Yiğitler’de apartman tipolojisi, TOKİ Yiğitler’den Görünüş <(İlkme, 2008)>

Uygulama kentsel dönüşüm kapsamında uygulanmasına rağmen, TOKİ’nin ülke genelinde inşa ettiği toplu konut alanlarından farksız olup, alanın daha sağlıklı hale getirilmesi, canlandırılması, kente katkı koyması gibi kaygıların projeye yansımadığını belirtmek mümkündür. Yıldırım ilçesindeki yoğun ve sıkışık kent dokusu arasında yer alan ve “TOKİ tipolojisi”ne sahip apartman bloklarından oluşan bölgede, sosyal donatıların varlığına rağmen bir ortak alan veya sosyal ilişkileri güçlendirecek kapalı veya açık mekanlar tanımlanmamıştır. Birtakım dönüşüm kriterleri açısından değerlendirildiğinde Yiğitler Projesi’nin, kentsel dönüşüm uygulamalarının taşıması gereken etkin alan kullanımı, bütüncül ve stratejik bir yaklaşım doğrultusunda geliştirme, yeni ekonomik olanaklar sunma gibi hedefler ve çıktılar barındırmadığı öne sürülebilir. Kentsel dönüşüm adı altında sosyal konut gereksinimini karşılayan bölge, alanda değer artışı, bölgenin canlandırılması veya kamusal yaşam kalitesinin artırılması gibi amaçlara katkıda bulunmamaktadır.

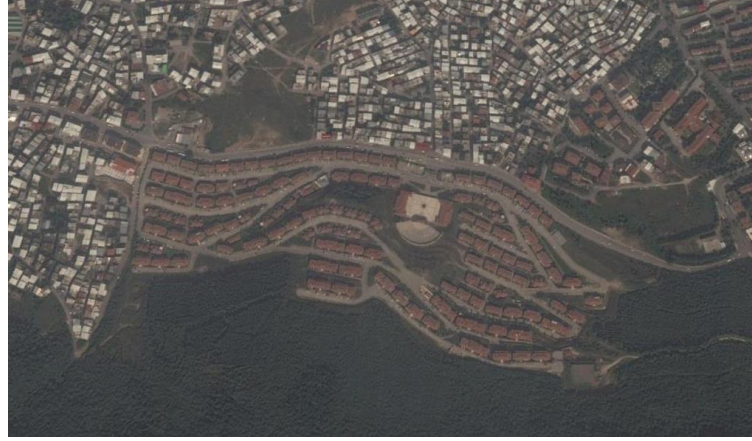
5.2.2. Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi

Planlama geçmişi incelendiğinde, Akçağlayan Projesi'nin uygulandığı bölgenin, İlkme (2008) tarafından hazırlanan rapora göre, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **25.02.1991** gün ve **1624** sayılı kararı ile 1. derece doğal sit alanı olarak belirlendiği görülmektedir. Buna rağmen Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna yaptığı, Belediye sınırları dâhilinde sit sınırlarının yeniden belirlenmesine yönelik talep doğrultusunda alan, 2005 yılında 3. derece sit alanı olarak sınırları yeniden tariflenen bölge kapsamına dahil edilmiştir. Bunun üzerine, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte, Yıldırım Belediyesi tarafından aynı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Akçağlayan Değirmenlikzık Arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve onay için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Bu gelişmenin ardından, hazırlanan imar planı değişikliği ile alan 200 kişi/ha yoğunlukta toplu konut alanına çevrilmiş ve alanın 3. derece sit alanında kalan 21,50 ha'lık bölümü özel proje alanı, 1. derece doğal sit alanında kalan 10 ha'lık bölümü ise park ve rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Bursa Koruma Kurulu tarafından 3. derece doğal sit alanı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin uygun görüldüğü alana ait 1/500 ölçekli kentsel tasarım projesi hazırlanmasının istenmesi üzerine, Yıldırım Belediyesi 1/500 ölçekli Akçağlayan – Değirmenlikzık Arası Toplu Konut Alanı Düzenleme Projesi ve konut planlarını hazırlamış ve Koruma Bölge Kurulu tarafından söz konusu planların uygun olduğuna 2005 yılının Aralık ayında karar verilmiştir. Bu gelişme üzerine, Yıldırım Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Değirmenlikzık – Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmış ancak kabul edilmiş olan kentsel tasarım projesine uygun olmadığı gerekçesiyle Kurul tarafından istenen düzeltme sonucunda, düzeltilen imar planının uygunluğuna 2006 yılının Şubat ayında karar verilmiştir. Yıldırım Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları, zemin etüd çalışmaları, 1/500 ölçekli kentsel tasarım planı, mimari uygulama projeleri, maket ve ekspertiz raporu çalışmalarının tamamlanmasının ardından, TOKİ, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi tarafından 08.12.2006 tarihinde protokol imzalanmıştır. Bu aşamanın ardından alandaki mevcut durum ile halihazır paftalardaki uyumsuzluktan kaynaklanan sorunlar nedeniyle, Yıldırım Belediyesi tarafından hazırlanan plan revizyonu ve kentsel tasarım planının uygunluğuna Koruma Kurulu tarafından 2007 yılının Şubat ayında karar verilmiş ve uygulama başlamıştır. Uygulanan Değirmenlikzık – Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanında, 31,50 ha'lık planlama alanının 3. derece doğal sit alanında bulunan yaklaşık 21,50 ha'lık bölümü özel proje alanı olarak, 1. derece doğal sit alanında yer alan yaklaşık 10 ha'lık bölümü ise park ve rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

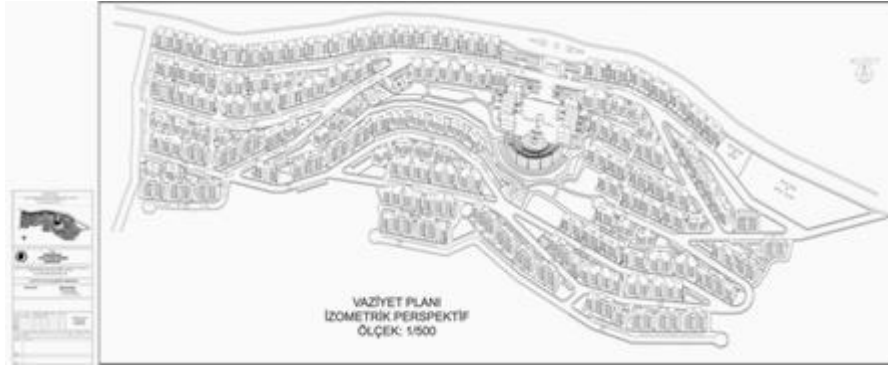
Planlama geçmişi bir önceki paragrafta yer alan Akçağlayan Toplu Konut Alanı'nın 80 dönümlük büyük bir kısmı Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne, geriye kalan bölümü ise Yıldırım Belediyesi'ne aittir. Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen uygulama, Akçağlayan ile Değirmenlikzık Mahalleleri arasında kalan bölgede yaklaşık 32 ha'lık alanı kapsamaktadır. Hazine arazisinde yer alan konut bölgesinin, görsellerde de görülebileceği gibi (Şekil 5 - Şekil 7), dağ yamaçlarında ormanlık bir alanın yok edilerek inşa edilmesi uygulamanın ciddi bir olumsuz yönüdür. Olumsuz fiziksel konumuna rağmen, TOKİ Akçağlayan Konutları, az katlı ve eğimli araziye uygun bir şekilde yerleştirilmiş olduğundan, tipoloji ve yerleşim anlamında Bursa'da bulunan diğer TOKİ konut alanlarına göre olumlu olarak nitelendirilebilecek bir farklılık göstermektedir. TOKİ tarafından uygulanan apartman blokları ile karşılaştırıldığında, çoğu uygulamaya benzer biçimde herhangi bir tasarım öngörüsüne sahip olmayan, nitelik bakımından tartışılabilir mimarisine rağmen, az katlı ve eğimi dikkate alan yapılaşma uygulamanın olumlu bir yönüdür (Şekil 8).

Toplam 774 konutun bulunduğu, 301 bin 115 metrekarelik alanı kaplayan yerleşimde eğitim ve spor tesis alanı olarak ayrılan alanların yanı sıra, iki katlı ticari alanlar, market, sağlık ocağı, kreş, kahve, hanımlar kahvesi, bakkal, berber, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır.

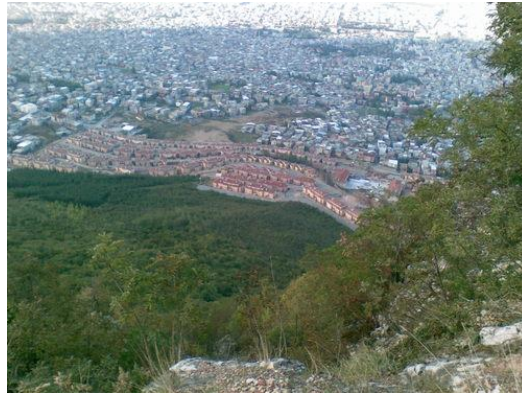
Sosyal donatıların “bayanlar” ve “erkekler” için ayrı ayrı uygulanması dikkat çekici bir nokta olup, sağlıklı sosyal ilişkiler ve toplumsal boyut bakımından incelenebilecek bir konudur. Cinsiyet ayrımı nedeniyle ciddi boyutlara varan sorunların tükenmediği ülkemizde yeni uygulanan konut alanlarının bu durumu güçlendirmek yerine bertaraf edecek şekilde tasarlanması daha olumlu olacaktır.



Şekil 5:
TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Evleri'ne ait Hava Fotoğrafı



Şekil 6:
TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Yerleşim Planı <(www.toki.gov.tr)>



Şekil 7:
TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Evleri'nin Görünüşü <(Google Earth)>



Şekil 8:

TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Genel Görünüm <(TOKİ, 2009)>

TOKİ'nin Yiğitler Mahallesi'ndeki uygulamasına benzer biçimde, Akçağlayan'daki uygulama da yerleşim dönüşümü niteliği taşımamaktadır. Bu sebepten dolayı, söz konusu uygulamaların kentsel dönüşüm kimliği altında gerçekleştirilmesi finansal ve örgütsel anlamda birtakım kolaylıklar sağlandığına ilişkin soru işaretlerini akla getirmektedir.

5.2.3. Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması 06.02.2006 tarihinde Osmangazi Belediyesi ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi arasında imzalanan Ön Protokol'ün ardından 28.11.2006 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında imzalanan "Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi Protokolü" ile başlamıştır. Osmangazi Belediyesi tarafından verilen kararlar başlatılan uygulamada, sürecin başında ilçe belediyelerinin yetki sınırlamalarından dolayı Bursa Büyükşehir Belediyesi de projeye dahil olmuştur.

Planlama geçmişi incelendiğinde, bölgede yenileme gereksiniminin olduğuna karar verilen 2006'dan yaklaşık 10 sene öncesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen bilgilere göre, Tayakadın, Kiremitçi, Doğanbey ve Kırcaali Mahallelerini kapsayan bölgenin planlarının (MİA Planı – Merkezi İş Alanları Planı) 1991 yılının Haziran ayında onaylanıp yürürlüğe girdiği görülmektedir. MİA planı doğrultusunda Medicalpark ve iş merkezleri gibi cadde üzerinde yer alan birçok yapı yapılmış, ancak iç kesimlerde yapılaşma gerçekleşmemiştir (Bursa Büyükşehir Belediyesi 2012). 1993 ve 2005 yılları arasında proje sınırları dahilindeki bölgede farklı yıllarda uygulama imar planı revizyonları yapılmış olup, yenileme kararının verilmesinden önceki son durumda bölgenin kuzeyinde ticaret alanı fonksiyonunun devam ettiği, bitişik nizam dört katlı yapılanma koşullu konut alanı, eğitim tesis alanı, sosyo-kültürel alanlar, park ve yeşil alanlar tariflendiği görülmektedir. Şubat 2016'da imzalanan ön protokolün ardından 2006 yılının Kasım ayında T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında "Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi Protokolü" imzalanarak, Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 200.000 m² yüzölçümlü Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahalleleri Kentsel Yenileme Alanı olarak belirlenmiştir (TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi 2009). Dönüşüm kapsamında Osmangazi İlçesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin kabul edilmesinin ardından, bölge MİA (Merkezi İş Alanı) ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenmiş, bu alanlarda konut alanlarının da önerilebileceği plan notu aracılığıyla belirtilmiştir. Planda yer alan not 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve kentsel tasarım çalışmasında arazi kullanım kararlarının belirleneceği hükmünü taşımaktadır. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi aracılığıyla Uygulama

İmar Planı'nda (1/1000), mevcut kadastral dokuya göre bitişik nizam, 4 kat olan yapılaşma, yeni bir mülkiyet düzenlemesi getirilerek sosyo-kültürel tesisler, yeşil alanlar ve meydanlarla desteklenmiş ayırık nizam yapılaşmaya dönüştürülmüştür.



Şekil 9:

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması'na ait hava fotoğrafı

Proje, Osmangazi İlçesi'ndeki Haşim İşçan Caddesi ile Gazcılar Caddesi arasında yer alan Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali Mahalleleri'ni kapsamaktadır (Şekil 9). Yaklaşık 200.000 m²'lik alanda yer alan, oldukça büyük çaplı bir kentsel dönüşüm olan uygulama ile birlikte, bölgede 2729 konut yapımı gerçekleştirilmiştir. % 96'sı özel mülkiyet olan bölgede uygulanan konutların 2338 adedi hak sahiplerine, geriye kalan 391 adedi ise TOKİ'ye aittir. **Doğanbey, fiziksel çevrede oluşturduğu radikal değişim ile birlikte sosyal ilişkileri olumsuz etkilemesi ve sosyal çevrede yarattığı değişim nedeniyle çok tartışılan ve Türkiye –hatta Dünya- çapında bilinirlik kazanmış bir uygulama olmuştur.**

Dönüşüm öncesindeki durumda az katlı, genellikle müstakil evlerden oluşan organik bir örüntüye sahip alanda tescilli yapılar ve sivil mimarlık örnekleri bulunmaktadır (Şekil 10). Bununla birlikte kuzey ve batısında yüksek katlı iş merkezlerinin de bulunduğu alan, doğusunda **kentsel sit alanının yer alması ve UNESCO Dünya Mirası listesine alınmış Hanlar Bölgesi'ne yakınlığı** nedeniyle farklı bir öneme sahiptir.



Şekil 10:

Dönüşüm Alanının Yenileme Öncesindeki Durumu <(Akademik Odalar, 2010)>



Şekil 11:
Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması <(Gür, 2014)>

Altı etaptan ve dört grup bloktan oluşan dönüşüm projesinde A Bloklar az katlı sıra evlerden oluşmakta olup, alanın büyük kısmını oluşturan diğer bloklar 22-24 katlı yüksek apartmanlardır (Şekil 11). **Organik, az katlı konutlardan oluşan bir örüntüye sahip alanın dönüşüm ile birlikte yüksek ve birbirine yakın konutlardan oluşan bir bölge haline gelmesi** meslek adamları, meslek odaları, akademisyenler, uzmanlar, hak sahipleri, kent halkı vb. farklı kesimlerden çok sayıda insanın olumsuz tepkisini çeken bir durumdur. Bununla birlikte alanın **kent merkezinde yer alması, daha önce belirtilen nedenlerle kentte farklı bir konumda bulunması ve kent silüetini olumsuz bir biçimde yeniden yapılandırması** uygulamanın **farklı platformlarda tartışma konusu** olmasını beraberinde getirmiştir (Şekil 12-Şekil 14).



Şekil 12:
Kent içinde Doğanbey <(http://www.bursamimar.org.tr,2012)>



Şekil 13:
Ankara yolundan Doğanbey



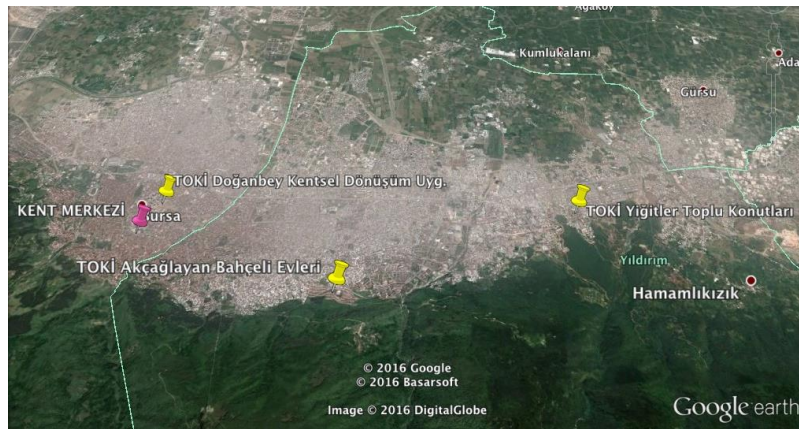
Şekil 14:

Kentin Yalova girişinden Doğanbey <(http://www.bursamimar.org.tr,2012)>

2010 yılında gerçekleştirilen kura çekimi sonucunda üç farklı büyüklükte uygulanan konutların teslim edildiği Doğanbey projesi, tapu devirleri, ekonomik sorunlar, hak sahipleri ile yaşanan sıkıntılı dönemler gibi nedenlerle öngörülen teslim tarihinden üç yıl sonra, 2012 yılında tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilebilmiştir. Süreçte hak sahipleri ile konut dağıtımında ve ekonomik anlamda yaşanan sorunlar nedeniyle, Doğanbey oluşturduğu **fiziksel değişimin yanısıra sosyal boyutuyla da önemlidir**. TOKİ ve Osmangazi Belediyesi tarafından yürütülen uygulamada hak sahiplerinin yetkililerle iletişim ve isteklerini bildirme konusunda yaşadığı sorunlar, süreçte hak sahipleri tarafından sivil toplum kuruluşlarının yapılmasına neden olmuştur. Ancak bu durum halk ile söz sahibi aktörler arasında sağlıklı iletişimin kurulabilmesi için yeterli olmamıştır. Yaşanan dönüşümün sosyal çevre üzerinde yarattığı diğer bir etki, yenilenen konutların **kullanıcıların yaşam biçimine uygun olmaması ve bu durumun günlük hayatlarının yanısıra komşuluk ilişkilerini de yokolma boyutuna getirmesi biçimindedir**. İstanbul’daki Sulukule örneğine benzer biçimde, Doğanbey’in de kullanıcı görüşlerinin dikkate alınmadan yürütülmesi **farklı yönleriyle tartışılma potansiyeline ve gerekliliğine sahip bir dönüşümün** yaşanmasına yol açmıştır.

6. DEĞERLENDİRME VE TARTIŞMA

Ülke çapındaki planlama politikalarında güncel durumda oldukça önemli olan kentsel dönüşüm uygulamalarında dördüncü büyük kent olan ve bunun yanısıra stratejik konumu nedeniyle de kentsel dönüşüm hedeflerinin yüksek olduğu Bursa’da yerel yönetimler ve TOKİ işbirliğiyle, bu kapsamda uygulanan projelerden Yığıtler ve Akçağlayan Yıldırım ilçesinde, Doğanbey ise Osmangazi ilçesinde yer almaktadır (Şekil 15). Söz konusu uygulamaların fiziksel, idari ve ekonomik niteliklerinin karşılaştırıldığı Tablo 1 aşağıda yer almaktadır.



Şekil 15:

Bursa’da TOKİ işbirliğiyle kentsel dönüşüm kapsamında uygulanan projelerin kentteki konumu

Tablo 1. Bursa’da TOKİ işbirliğiyle uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin farklı boyutlarıyla karşılaştırılması

UYGULAMA	Yığıtler	Akçağlayan	Doğanbey
İlçe	Yıldırım	Yıldırım	Osmangazi
Örgütlenme ve Finansman	Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliği	Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliği	Osmangazi Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ işbirliği
Kapsamı	Konut, ilköğretim okulu, ticari dükkanlar, kafe, spor salonu, cami	Konut, ticari market, sağlık ocağı, kreş, kahve, hanımlar bakkal, berber, cami ve rekreatif alanlar	Konut, cami ve rekreatif alanlar
Alan büyüklüğü	32.000 m ²	301.115 m ²	200.000 m ²
Tamamlanma Yılı	2007	2008	2012

Planlama geçmişleri incelendiğinde, idari örgütlenmede TOKİ’nin en önemli rolü oynamasıyla paralel biçimde, kentsel dönüşümün yapılabilmesi için tüm alanlardaki imar planı düzenlemelerinde fonksiyon değişiklikleri yapıldığı, özellikle Akçağlayan ve Doğanbey’de alanların dönüşüme uygun hale getirilmesi amacıyla yeniden tariflendiği görülmektedir. Akçağlayan Projesi’nin uygulandığı alanın 1. derece sit alanından 3. derece sit alanına çevrilerek toplu konut ve özel proje alanı haline getirilmesi, dağ eteğinde yer alan yeşil alanda açılan arazi üzerindeki bölgede de izlenebildiği gibi, hem fiziksel hem de hukuki ve idari sınırların zorlandığını göstermektedir. Doğanbey’de ise alana ait geçmişteki planlarda bitişik nizam dört katlı konut yapılaşması uygun görülürken, arazinin MIA Bölgesi’ne yakın olan bölümü gerekçe gösterilerek, imar planı düzenlemesinde önemli oranda arttırılan yoğunluk sonucunda 22-24 katlı olarak inşa edilmesi ve yoğunluğun hem kent merkezinde bulunan, hem de UNESCO Dünya Mirası listesinde yer alan tarihi Hanlar Bölgesi’ne yakın konumdaki bölgede ciddi artış göstermesi, dönüşüm amacıyla geliştirilen plan düzenlemelerinde dikkat çekmektedir.

Diğer dikkat çekici bir nokta, Yıldırım Belediyesi’nin girişimleriyle uygulanan Yığıtler ve Akçağlayan projelerinin uygulandığı alanlarda dönüşüm öncesinde, kentsel dönüşüme uğrayacak olan alanların taşınması gereken kentsel yoksunluğun gözlenmediği, diğer bir deyişle alanda dönüşüme uğramaya gereksinim duyan bir yerleşim olmadığıdır. Söz konusu projelerde alana dair bütüncül kentsel dönüşüm hedeflerinden söz etmenin mümkün olmamasıyla birlikte, yerleşim dönüşümü gerçekleştirilmesi yerine sosyal konut gereksiniminin karşılanması bu uygulamaların hangi gerekçelerle kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edildiğini belirsiz kılmaktadır. Yıldırım ilçesinde, projelerin uygulandığı dönemde, dönüşüme çok daha fazla gereksinim duyulan farklı bölgeler varken, söz konusu uygulamaların dönüşüm kapsamında gerçekleştirilmesinin neden ve amaçları net olmayıp, yasal, yönetsel ve finansal açıdan kolaylık sağlaması bakımından bu yola başvurulduğunu düşündürmektedir. Buna rağmen sözü edilen alanlarda önceki duruma göre yeniden canlanma gözlendiğini belirtmek mümkündür.

Uygulamalar arasında en küçük alana yayılan Yığıtler Projesi’nde 10 katlı apartman bloklarında toplam 492 konut yer alırken, Akçağlayan’da 3 katlı bloklarda 774, Doğanbey’de ise bir kısmı 3-4 katlı bloklarda, çoğunluğu 22-24 katlı yüksek bloklarda yer alan 2729 konut bulunmaktadır. Sayısal verilerin yanısıra görsellerden de anlaşıldığı üzere, söz konusu projeler arasında en yoğun uygulama Doğanbey olup, alan bu yönüyle ülke çapında oldukça tartışılan bir

örnektir. Yenileme öncesinde alandaki 75-100 kişi/ha oranında yoğunluk görülürken, dönüşüm sonrasında bu oran 500 kişi/ha'a yükselerek çok ciddi bir artış göstermiştir (Şekil 16 ve 17).



Şekil 16:

Dönüşüm öncesinde alandaki mahalle dokusu ve düşük yoğunluk <(Osmangazi Bel. arşivi)>



Şekil 17:

Dönüşüm sonrasında alandan görünüş ve artan yoğunluk

Konut sayısı ve bununla orantılı olarak kullanıcı yoğunluğu ile karşılaştırıldığında, bölge halkının gereksinim duymasına rağmen, Doğanbey'in proje kapsamında uygulanabilecek sosyal donatı alanlarından dikkat çekici biçimde yoksun olduğu izlenebilmektedir. Yıldırım ilçesinde yer alan projelerde kullanıcıların gereksinimini rahatlıkla karşılayabileceği olanaklar mevcutken, Doğanbey'in kent merkezinde yer alması bu noktada bir şanssızlık olarak nitelendirilebilir. Alana yakın market, sağlık kurumları veya okul vb. donatıların bulunması nedeniyle, TOKİ ve Osmangazi Belediyesi alan özelinde herhangi bir donatı inşa etmemiş olup, cami ise daha önceden varolan Sinanbey Camisi'nin restorasyonu sonucunda alana kazandırılmıştır. Yeşil alan yoğunluğunun, özellikle yüksek konut blokları ile değerlendirildiğinde, oldukça az olduğu Doğanbey'de kullanıcıların bu durumdan rahatsız olduğu görülmüştür. Bunun yanı sıra alan kullanıcıları Doğanbey genelinde bir ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması gerektiğinin altını çizmişler, bu konuyu bir eksiklik olarak değerlendirmişlerdir. Kullanıcıların da rahatsızlığını dile getirdiği gibi, bölgede gözlenen ciddi bir sorun rekreatif alanlar ve sosyal donatılar için ayrılan bölgenin kent hizmetine açılan, belediyenin gelir sağladığı kent otoparkı olarak düzenlenmesi ve rant sağlamaya yönelik kullanılmasıdır.

Kentteki konumları ve fiziksel durumları incelendiğinde, Yiğitler Toplu Konutları'nın "TOKİ tipolojisi" olarak nitelendirilebilecek, kurumun gelenekselleşmiş apartman bloğu tipolojisinde inşa edildiği ve bulunduğu bölgede bu yönüyle okunabildiği görülmektedir. Sosyal konut görünümüne sahip bölgenin estetik kaygılardan yoksunluğuna rağmen, yoğunluk veya alan ve arazi kullanımı bazında değerlendirildiğinde sorun oluşturmadığı, blokların yüksekliğinin çevreye uyum sağladığı söylenebilir. Akçağlayan Yerleşimi bu yönüyle

incelendiğinde dağ eteğinde yer alan ormanlık alanda inşa edilmesi doğal dokuyu bozmakta olup, yeşil alandaki ağaçların yok edilerek yerleşime ait arazinin geliştirilmesi projenin ciddi bir olumsuz yönüdür. Yaratılan tahribatın bölgede gözlenebilmesinin yanısıra, alanın proje öncesinde 1. derece doğal sit olması da bu durumun bir göstergesidir. Buna rağmen topoğrafik zorunlulukların da etkisiyle eğimi dikkate alan yerleşim şeması ve blokların az katlı olması uygulamanın olumlu yönleridir. Blok sayısının fazlalığına rağmen, kat sayısının az olması bölgenin yoğunluk anlamında rahatsız edici olmamasını beraberinde getirmektedir. Yoğunluk konusunda ciddi anlamda sıkıntılı olan dönüşüm projesi ise, daha önce de söz edildiği gibi, Doğanbey olup, dönüşüm öncesinde 75-100 kişi/ha olan yoğunluğun 500 kişi/ha'ya yükselmesi durumun ciddiyetini sayısal verilerle ortaya koymaktadır. Yoğunluğun bu kadar artış göstermesi başlı başına yeterli bir sorunken, fiziksel görüntüsüyle oldukça rahatsızlık veren Doğanbey'in kent merkezinde yer alması, UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer alan tarihi Hanlar Bölgesi'ne yakın olması, bölgedeki kent içi trafik yoğunluğunu daha da arttırması sorunun yol açtığı diğer problemlerdir. Önceki durumda çoğu 1-2 katlı yapılardan oluşan organik dokuya sahip alanın sonraki durumda çoğu 22-24 katlı olan apartmanlara dönüştürülmesi, çoğu apartman bloğunun birbirine çok yakın olması ve blokların bir kısmı (A Bloklar) 3-4 katlıken, diğerlerinin (B, C ve D Bloklar) 22 ve 24 katlı olması kullanıcıları rahatsız etmektedir. Doğanbey'in yoğunluk, yükseklik ve estetikten yoksun olması nedeniyle Şekil 18'de görüldüğü gibi rahatsız edici fiziksel görüntüsü ve bu yönüyle kent silüetini olumsuz etkilemesi hem alan kullanıcılarının, hem de kent kullanıcılarının büyük çoğunluğu tarafından rahatsız edici bulunmaktadır.



Şekil 18:

Uludağ Yolundan Doğanbey <(Tanju Yüzen arşivi)>

Uygulamalar sosyal boyutuyla ele alındığında, alan kullanıcısının yaşam biçimine uymaması ve komşuluk ilişkilerini yok olma boyutuna getirmesi, Doğanbey'in ciddi bir olumsuz yönüdür. Yıldırım'da yer alan uygulamalar yerleşim dönüşümü kapsamında gerçekleştirilmediğinden, alan kullanıcısı dönüşüm sonrasında belirlenmiş olup, bu anlamda değerlendirme yapmak mümkün değildir. Ancak sosyal donatıların ayrımcı bir tavır yerine sosyal ilişkileri güçlendiren bir anlayışa sahip olmasının daha olumlu olacağı belirtilebilir.

7. SONUÇ ve ÖNERİLER

Türkiye'de, Toplu Konut İdaresi'nin sosyal konut hedeflerini büyük oranda gerçekleştirmesi ile birlikte 2010'lardan itibaren merkezi yönetimin etkisiyle kentsel dönüşüm uygulamaları artmış olup, bu yöndeki çalışmalar özellikle 2012 yılında afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi çerçevesinde çıkarılan 6306 sayılı yasa sonrasında büyük ivme kazanmıştır. Bu kapsamda TOKİ, belediyeler ile işbirliği içinde farklı illerde dönüşüm uygulamaları gerçekleştirirken, kurumun açıklamalarında yerel yönetimler ve konut sektörü için model oluşturulduğu ve kentsel dönüşüme öncülük edildiği savunulmaktadır. Bu çalışmada

TOKİ ile yerel yönetim birlikteliği doğrultusunda tekeli bir yaklaşımla sürdürülen kentsel dönüşüm politika ve uygulamaları, Bursa kentindeki örnekler üzerinden tartışılmakta ve kendi dinamikleri doğrultusunda değerlendirilen projeler üzerinden, benzer coğrafi, sosyal, yönetsel ve ekonomik dinamiklere sahip uygulamalara yönelik çıkarımlar üretilmektedir. Kentsel dönüşümde büyükşehirlere öncelik verilmesinin yanısıra, hızlı kentleşme ve yoğun göç nedeniyle önemli boyutlarda çarpık yapılaşmanın yaşandığı Bursa, TOKİ'nin kentsel dönüşüm stratejilerinde de önemli olması ve UNESCO Dünya Mirası listesine dahil edilen tarihi mirası nedeniyle dönüşüm uygulamalarının değerlendirilmesi açısından önemli bir şehirdir.

Bursa'da TOKİ ve yerel yönetim işbirliği ile hayata geçirilmiş olan Yiğitler, Akçağlayan ve Doğanbey örnekleri üzerinden dönüşüm uygulamalarına ilişkin varılan çıkarımların aktarılmasında öncelikle alanların dönüşüm öncesindeki durumundan söz edilebilir. Tüm uygulamalara bakıldığında, planlama geçmişinde alan için öngörülen fonksiyonların dönüşümüne uygun hale getirilmesi amacıyla değiştirildiği izlenmekte olup, bu çerçevede kentsel planlamadan ve kentin gereksinimlerinden yola çıkılması faydalı olacaktır. Dönüştürülen alanlar hem kentin gereksinimlerine, hem de dönüşüm sonrası alan kullanıcılarının yaşam kalitesinin artırılması hedefine yönelik planlanmalıdır. Bunun yanısıra kentsel dönüşümde, dönüştürülecek alanın bu eyleme gereksinimi fiziksel ve sosyal boyutlarıyla iyi saptanmalı, analiz edilmelidir. Yıldırım ilçesindeki örneklerde olduğu gibi sosyal konut gereksiniminin karşılanması veya dağıtılmasına yeni bir yerleşim yapılması yerine devletin sahip olduğu kaynakların dönüşümüne hem fiziksel hem de sosyal açıdan gereksinim duyan alanlara aktarılması önem taşımaktadır. Dönüşümün kararlaştırılmasının ardından alanın önceki durumuna ve kent dokusuna uygun biçimde alan yoğunluğu belirlenmeli ve imar planı düzenlemeleri bu doğrultuda yapılmalıdır. Aksi takdirde Doğanbey örneğinde görüldüğü gibi alan kullanıcılarının yaşam biçimine uymamasıyla beraber kent dokusunda ciddi anlamda rahatsız edici bir yapılanma ile karşılaşılabilmektedir. Fiziksel yenilemenin yanısıra, dönüşüm uygulamalarında sosyal boyut da oldukça önemlidir ve yeni çevre alan kullanıcılarının yaşam biçimine uygun biçimde inşa edilmelidir. Bu çerçevede Doğanbey'de alınan mimari kararlar sonucunda inşa edilen fiziksel çevrenin kullanıcıların yaşam biçimine uygun olmadığı ve bununla birlikte komşuluk ilişkilerini ciddi anlamda zedelediği görülmektedir. Bu nedenle dönüşüm kararlarının verilmesinde, sürecin en başından sonuna kadar katılımcı tasarımın benimsenmesi ve sosyal ilişkilerin güçleneceği bir çevrenin yaratılması önem taşımaktadır. Ortak kullanıma yönelik sosyal donatılar da kullanıcıların gereksinimlerini karşılamasının yanısıra sosyal ilişkileri güçlendirmeye katkı koyacaktır. Bu çerçevede Doğanbey'deki gibi bir eksikliğe olanak verilmemeli, kent içinde yer alsa dahi bölgede yaşanacak nüfus artışı düşünülerek gerekli durumlarda alan özelinde sosyal donatıların inşa edilmesi gerekmekte ve bunlar yalnızca gelir elde etme amacına yönelik olmamalıdır.

TOKİ'nin kentsel dönüşüm girişimlerinin olumlu bir tavır olmasına rağmen, yaklaşımının sadece nicelik üzerinden olması ve niteliğin geri planda kalması, süreçle birlikte evrilen problemlere yol açmakta; medyadan da izlenebildiği üzere, kullanıcılar, konut üreticileri, meslek odaları ve akademisyenler dörtgeninde gelişen tartışmalara neden olmaktadır. "Yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması" hedefine yönelik olarak, belediyelerle işbirliği halinde Türkiye'nin özellikle büyükşehirlerinde kentsel dönüşüm projeleri üreten kurumun açıklamaları doğrultusunda, varılmak istenen hedeflerin, dönüşümün fiziksel ve ekonomik boyutlarına ilişkin noktalar olduğu görülmektedir. Rant sağlama kaygısından uzaklaşamayan kentsel dönüşüm uygulamalarında, durumun sosyolojik boyutunun dikkate alınmadığı gözlenebilmekte, bunun sonucunda oluşan problemler de bilimsel araştırmalarla ispatlandığı gibi zaman zaman medya organlarına da yansımaktadır.

Kentlerde işlevsel geçerliliğini yitirmeye yüz tutmuş alanların sağlıklılaştırma, yıkarak yeniden yapma, yeniden canlandırma gibi yöntemlerle kentlere yeniden kazandırılmaya çalışılmasına yönelik bir eylemler bütünü olan kentsel dönüşüm, fiziksel ve sosyal gereksinimler ile beklentilere cevap verme zorunluluğuna sahiptir. Bu nedenlerden dolayı,

konunun tek bir boyutuyla, parçacıl yaklaşımlarla ele alınması eylemi kısıtlı hale getirerek kısa vadeli çözümler sunma tehdidini beraberinde getirmektedir. Türkiye’deki güncel durum değerlendirildiğinde, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı yasanın kentsel dönüşüme “risk barındırma” çerçevesinden yaklaşarak, yalnızca fiziksel durumu iyileştirmeyi hedeflediği ve bununla ilgili bazı ekonomik sorunlara çözüm getirmeye ilişkin öngörülerini içerdiği belirtilebilir. Sosyal boyutun ve sosyal entegrasyonun politikalara dahil edilmediği yasada, fiziksel durum için getirilen parçacıl yaklaşım dönüşümü tekil apartman ölçeğine dahi indirgeyerek bütüncül eylemlerin önünü açmamaktadır.

Merkezden yönetilen sistemde, TOKİ’nin yetkileri de dikkate alındığında, çalışılmak istenen mimar ve yüklenici seçilebildiğinden uygulamalarda kalitenin arttırabilmesi mümkündür. Bu yetkinin iyi sonuç alınacak biçimde kullanılması için, kendi başına karar veren ve denetleyen sistemin güçlü, kendini sürekli yenileyen, geliştiren ve denetlenen bir sistem olarak yeniden organize edilmesi gereklidir. Bu doğrultuda dünyadaki başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarının incelenmesi, Türkiye’nin fiziksel, kültürel, ekonomik ve toplumsal girdilerinin doğru değerlendirilip, tasarım sürecine yansıtılarak, uygun modellerin oluşturulmasına yardımcı olabilir. Kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış açısıyla yaklaşılması, amaçların daha tekil değerler doğrultusunda oluşturulması dönüştürülen kentsel alan, kent, kullanıcı ve toplum arasında entegrasyon problemi oluşturmaktadır.

Bu problemin çözülebilmesi ve uygulamaların daha kaliteli bir hale getirilebilmesi için, sürecin başında stratejik bir plan geliştirilmesi, uygulamalarda hedeflenen kitlenin gereksinim ve beklentilerinin belirlenmesi ve bu doğrultuda çevreler oluşturulmaya çalışılması önemlidir. Bununla birlikte, büyük şehirlerde kentsel dokudan kopuk, yer aldığı çevre ile uyumsuz olan veya kentle bağlantılarının sağlıklı bir biçimde karşılanmadığı uygulamalar kentte problem yaratan dönüşümler olarak davranmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentin vizyonunu geliştirmeye yönelik çalışmalardır. Bu nedenle, dönüşüm konusunun tüm boyutlarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınması ve kentsel bütünün bir organı olması önemlidir. Bu doğrultuda, projenin program ve stratejilerinin doğru olarak belirlenmesi ve hedefler doğrultusunda uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulması olumlu olacaktır. Kentsel dönüşüm çalışmaları, yalnızca kamu tarafından yürütülen çalışmalar olmak yerine, katılımcı yöntemlerle, uygulamanın gerçekleştirildiği bölge kullanıcılarının kararlarının yönlendirdiği projeler olmalıdır. Katılımcı yaklaşımın esas alınmasının, beklentilerin karşılanmasına yönelik sağladığı yararların yansısı, uygulama sonrasında da toplum tarafından benimsenmesi ve entegrasyon sorunun ortadan kaldırılması bakımından da önemli katkıları olacaktır.

Ülke çapında üretilen birtakım uygulamaların ve yasaya ilişkin tartışmaların kentsel yenilemenin farklı yönlerine ilişkin bilinçlilik düzeyini arttırmış olduğunu olumlu bir gelişme olarak belirtmekte yarar vardır. Kentsel yenileme, gerekli koşulların sağlanması halinde kimsenin karşı çıkmadığı bir olgudur ve değişen koşullar ve yaşam biçiminde olmazsa olmazlardan biridir. Bununla birlikte her yenileme projesinin yer, kullanıcı, ekonomik vb. bağlamda kendi dinamikleri bulunmaktadır. Buradan hareketle her bölgede aynı modelin takip edilemeyeceğinin, o projenin sağlaması gereken ortama cevap verecek modeli geliştirmenin esas alınması gerektiğinin altı çizilmelidir.

Kentsel yenileme çalışmalarının başarılı olabilmesi adına imar planlarında çevreyi daha nitelikli kılabilecek değişikliklerin yapılması ve bu planların üst ölçekli planlarla uyumunun sağlanması gerekmektedir. Yaşam kalitesinin yükseltilmesinin ve kamu çıkarının ekonomik yarardan daha ön planda tutulması, üretilmiş olan uygulamalarda kullanım sonrası değerlendirme araştırmalarının yapılarak sonuçların dikkate alınması ve sürecin bölge halkını da kapsayan aktörler arasında şeffaf bir iletişim kurulması aracılığıyla, kimliği ve özgün dokusu korunarak geleceğe aktarılan çağdaş kentler yaratmak mümkündür.

KAYNAKLAR

1. Akademik Odalar, (2010). “Kentsel Dönüşüm ve Doğanbey Gerçeği” Konulu Toplantı Sunumu, *TMMOB Mimarlar Odası, TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından düzenlenen seminer*, Bursa.
2. Alkışer Y., Yürekli H. (2004). Türkiye’de Devlet Konutu’nun Dünü, Bugünü, Yarını. *İTÜ Dergisi/a*, 3 (1), 63-74.
3. Ataöv A., Osmay S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *METU JFA*, 24 (2), Orta Doğu Teknik Üniversitesi.
4. Bayraktar, E. (2006) *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.
5. Dinçer, İ. (2010). Türkiye’de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
6. Göksu E., Bal E. (2010), Türkiye’de Neoliberal Mekansal Gelişim Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
7. Görgülü, Z. (2009). Konut Politikaları ve Toplu Konut İdaresi: TOKİ, *Mimarlık Dekorasyon Dergisi* (186), 70-73.
8. Görün M., Kara M. (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması, *Yönetim Bilimleri Dergisi* 8 (2), 140-164.
9. Güzer, C., A. (2009). Bir Planlama Anlayışı Olarak Kentsel Dönüşüm, *TOL, Mimarlar Odası Kayseri Şubesi Mimarlık Kültürü Dergisi*, 2009 (7), 15-17.
10. Hague C. (2010). Küresel Krizde Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
11. Harvey, D., (2010), Postmodernliğin Durumu, Metis Yayınları, İstanbul.
12. İlkme, M, (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi*, 41 s.
13. Kara, G. (2007), Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan 2007, Ankara, 2007
14. Keleş, R, (2003). Urban Regeneration in İstanbul, *Paper Presented at the Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region, Split*, 21-22 Temmuz 2003, UNEP Priority Action Programme, Regional Activity Center, s. 1
15. Keleş R. (2006). *Kentleşme Politikası*, 9. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara İstanbul.
16. Kocabaş A. (2006). *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler*, Literatür Yayıncılık, İstanbul.
17. Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990s, London Planning Advisory Committee, London.

18. Loftman P., Nevin B. (1995). Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations, *Planning Practice and Research*, 10 (3/4), Journals Oxford. doi: 10.1080/02697459509696280
19. Özdemir D. (2010). Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
20. Özden, P., P. (2006). Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşümü Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Örnekleri. “*Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm*” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildiri Kitabı. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 233-236, Ankara, 378 s.
21. Özden, P. P., (2008). *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
22. Pulat, G. (1992). *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*, Kent-Koop Yayınları, Ankara.
23. Roberts P., Sykes H. (2000). *Urban Regeneration A Handbook*, Sage Publications.
24. Sökmen P. (2006). Kentsel Dönüşüm için Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bildiri Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
25. Sönmez, N.Ö., (2006) Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, *Planlama Dergisi*, 2: 121-128.
26. Tekeli, İ. (1993), *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 2, Ankara.
27. Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Centre for Local Economic Strategies, Manchester.
28. Thornley A. (1991). *Urban Planning Under Thatcherism*, Routledge, Londra.
29. TOKİ, (2009) *Geleceğin Türkiye’si için Geleceğin Kentlerini Kuruyoruz*, T.C. 58. 59. Ve 60. Hükümetlerin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği. (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
30. Tosun, E., K. (2006). Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı, *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 2(2).
31. www.toki.gov.tr (Erişim tarihi: 17.11.2009)
32. http://www.bursamimar.org.tr (Erişim tarihi: 08.03.2012)

