

**BURSA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ VE KONUT ÜRETİMİ**

**İlkin MARKOÇ**



T.C.

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

BURSA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ VE KONUT ÜRETİMİ

İlkin MARKOÇ

Doç.Dr. Murat TAŞ  
(Danışman)

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
MİMARLIK ANABİLİM DALI

BURSA-2012

Her Hakkı Saklıdır

## TEZ ONAYI

İlkim MARKOÇ tarafından hazırlanan “Bursa’nın Kentsel Gelişimi ve Konut Üretimi” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından oy birliği/oy çokluğu ile Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

**Danışman :** Doç.Dr.Murat TAŞ

<b>Başkan :</b>	Doç.Dr.Murat TAŞ U.Ü.Müh.Mim.Fakültesi Mimarlık Anabilim Dalı	İmza
<b>Üye :</b>	Prof.Dr.Ufuk ALKAN U.Ü.Müh.Mim.Fakültesi Çevre Müh. Anabilim Dalı	İmza
<b>Üye :</b>	Doç.Dr.Nilüfer TAŞ U.Ü.Müh.Mim.Fakültesi Mimarlık Anabilim Dalı	İmza

**Yukarıdaki sonucu onaylarım**

**Prof. Dr. Kadri ARSLAN**  
**Enstitü Müdürü**  
**.././....(Tarih)**

**U.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;**

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

**beyan ederim.**

.././....

İmza

İlkim MARKOÇ

## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi, Mimarlık Bölümü

### BURSA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ VE KONUT ÜRETİMİ

**İlkin MARKOÇ**

Uludağ Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalı

**Danışman:** Doç.Dr.Murat TAŞ

Barınma insanoğlunun en temel gereksinimlerinden birisidir. Bu gereksinimin karşılanabilmesi için insanlar konut üretimi faaliyetlerinde bulunmuştur. Günümüzde konut üretimi ekonomik boyutunun yanı sıra sosyal, toplumsal ve kentsel bir olgudur.

Tez çalışmasında, Bizans Dönemi'nde bir kale kent olarak kurulan, Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmış ve bugün dünya'nın sayılı metropollerini arasında yer alan, Türkiye'nin nüfusa göre 4. büyük kenti Bursa'nın tarih içerisinde kentsel gelişimi üzerinden konut üretimi incelenmiştir.

Bursa kenti tarih içinde birçok göç alması sebebiyle nüfusu çok farklı etnik yapılardan oluşmaktadır. Günümüzde bir sanayi kenti olması sebebiyle yaratılan iş imkânlarının cazibesi ile kente göç hızla devam etmektedir. Kale içindeki kent merkezinden günümüze kadarki gelişiminde Bursa'nın konut dokusu ele alınarak; kentteki konut talebine karşılık oluşan konut arzının kentin hangi alanlarında ve hangi üretim modelleriyle geliştiği, konutların nitelikleri de tanımlanarak tez çalışması kapsamında incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Bursa, Kentsel Gelişim, Kentleşme, Konut, Konut Üretimi

2012, vii + 149 sayfa

## ABSTRACT

The Thesis of Post-Graduate Education, Department of Architecture

URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING PRODUCTION IN BURSA

**İlkin MARKOÇ**

Uludağ University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Architecture

**Supervisor:** Assoc. Prof. Murat TAŞ

Housing is one of the most basic needs of human beings. People carried out housing production activities to meet this requirement. Nowadays, housing production is a phenomenon of urban area with its social and economic dimensions.

Bursa is the 4. largest city of Turkey according to its population. In this thesis, Bursa's urban development established through the residential areas in the past. Bursa was initially established as a castle town during the Byzantine period, then served as the capital to Ottoman Empire and today it is one of the world's leading metropolises.

Bursa has received significant migration in the past and it's population has a ethnic complex structure. Today immigration continues to Bursa because of its working opportunities. The housing presentation in the Bursa's different areas with different forms of production towards the demand of housing handled in the thesis since Bursa was a castle town till today's residential texture.

**Key Words:** Bursa, Urban Development, Urbanization, Housing, Housing Production

2012, vii + 149 pages

## ÖNSÖZ

Bursa sahip olduğu iş imkânları sebebiyle son yıllarda oldukça fazla göç almaktadır. Kentin barındırdığı nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere gerçekleşen konut üretimi, kent ekonomisi ve kentsel gelişim alanında önemli bir konudur. Bursa ekonomisi için önemli bir alan olan konut sektörü ve Bursa'nın kentleşmesinde önemli bir yer tutan konut alanları tezin çalışma konusu olarak belirlenmiştir. Bursa'da konut üretimini oluşturan tüm etmenlerin irdelendiği tez çalışması bu alanda bir ilk niteliğindedir.

Araştırmalarım boyunca yardım ve desteğini esirgemeyen hocalarım Doç.Dr.Murat TAŞ ve Doç.Dr.Nilüfer TAŞ'a, maddi ve manevi destek olarak her daim yanımda olan babam Yakup MARKOÇ ve annem Emine MARKOÇ'a, gönülden teşekkürlerimi sunarım.

**İlkin MARKOÇ**

10/11/2011

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ.....	iii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	vii
1. GİRİŞ.....	1
2. BURSA'NIN KENTSEL VE MİMARİ GELİŞİMİ.....	3
2.1. Bursa'nın Nüfus Yapısı, Göçler, Hızlı Kentleşme.....	3
2.1.1. Bursa'nın Nüfus Yapısı.....	3
2.1.2. Bursa'da Kentleşme.....	8
2.2. Bursa'nın Sosyo-Kültürel Gelişimi.....	20
2.3. Bursa'nın Ekonomik Gelişimi.....	28
2.4. Bursa'nın Fiziksel Gelişimi.....	34
2.5. Bursa'nın Mimari Gelişimi ve Kentsel Kimlik.....	46
2.5.1. Bursa'nın Mimari Gelişimi.....	47
2.5.2. Bursa'nın Kentsel Kimliği.....	49
2.6. Bursa'da Konut Alanlarının Gelişimi ve Sürdürülebilir Kentsel Gelişme.....	58
2.6.1. Bursa'da Konut Alanlarının Gelişimi.....	58
2.6.2. Bursa'da Sürdürülebilir Kentsel Gelişme.....	66
3. BURSA'DA KONUT ÜRETİMİ.....	72
3.1. Konut olgusunun tanımı.....	72
3.2. Konut Sunum Biçimleri.....	74
3.2.1. Konut Sunum Biçimlerinin Tanımı.....	75
3.2.2. Gelir Gruplarına Göre Konut Üretimi.....	76
3.2.3. Üretimde Kullanılan Yönteme Göre Konut Üretimi.....	82
3.2.4. Üretimi Gerçekleştiren Kuruma Göre Konut Üretimi.....	93
3.2.5. Üretilen Konutun Miktarına Göre Konut Üretimi.....	94
3.3. Konut Talebinin Üretime Etkileri.....	99



3.3.1. Konut Talebinin Tanımı.....	99
3.3.2. Konut Talebinin Tarihsel Süreci.....	100
3.3.3. Türkiye’de Konut Talebi .....	101
3.3.4. Bursa’da Konut Talebi .....	103
3.4. Konut Arzının Üretime Etkileri.....	105
3.4.1. Konut Arzının Tanımı.....	105
3.4.2. Konut Arz-Talep Dengesi.....	107
3.4.3. Türkiye’de Konut Arzı.....	109
3.4.4. Bursa’da Konut Arzı.....	112
3.5. Bursa’da Konut Üretimi.....	114
3.6. Bursa’nın Kentsel Gelişiminin Konut Üretimine Etkileri.....	131
4. SONUÇ.....	136
KAYNAKLAR.....	140
ÖZGEÇMİŞ.....	149

## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<b>Sayfa</b>
<b>Şekil 2.1.</b> Bursa Deveciler Mahallesi, 1880.....	4
<b>Şekil 2.2.</b> Niebuhr Haritası, 1767.....	35
<b>Şekil 2.3.</b> Suphi Bey Haritası, 1862.....	36
<b>Şekil 2.4.</b> 1907 Bursa Haritası.....	37
<b>Şekil 2.5.</b> Karl Lörcher haritası,1924.....	38
<b>Şekil 2.6.</b> 1937 Haritası .....	39
<b>Şekil 2.7.</b> Prost Planı, 1940.....	40
<b>Şekil 2.8.</b> Bursa 1960 Yılı Planı.....	42
<b>Şekil 2.9.</b> Bursa 1998 Haritası.....	43
<b>Şekil 2.10.</b> Bursa'nın 2011 yılı Kentsel Yayılımı.....	44
<b>Şekil 2.11.</b> Bursa Merkez Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı .....	65
<b>Şekil 3.1.</b> Setbaşı'ndan görünüm.....	116
<b>Şekil 3.2.</b> Davutkadı Mahallesi Görünümü.....	117
<b>Şekil 3.3.</b> Hürriyet Semtinden Görünüm.....	119
<b>Şekil 3.4.</b> 1050 Konutlar Semtinden Görünüm.....	120
<b>Şekil 3.5.</b> Uludağ Üniversitesi Görükle Yerleşkesi'nden Görünüm.....	123
<b>Şekil 3.6.</b> Ataevler Semti'nden Görünüm.....	125
<b>Şekil 3.7.</b> Siteler Toplu Konut Alanı'ndan Görünüm.....	127
<b>Şekil 3.8.</b> Bursa'da TOKİ eliyle üretilen toplu konut alanları.....	129

## ÇİZELGELER DİZİNİ

	<b>Sayfa</b>
<b>Çizelge 2.1.</b> 1935-1960 Yılları Arasında Bursa ve Türkiye Nüfusu.....	5
<b>Çizelge 2.2.</b> Büyükşehir Belediyeleri ve Bağlı Belediyelerin Nüfusları.....	7
<b>Çizelge 2.3.</b> Bursa'nın Kentsel ve Kırsal Nüfus Artışı.....	8
<b>Çizelge 2.4.</b> Bursa'ya Tarih Boyunca Yapılan Göçler.....	17
<b>Çizelge 3.1.</b> Konut Sunum Biçimleri.....	76
<b>Çizelge 3.2.</b> Bursa'da Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Eliyle Üretilen Konut Projeleri.....	130

## 1. GİRİŞ

- **Problemin Tanımı**

Türkiye'nin nüfus bakımından 4. büyük kenti olan Bursa, özellikle son yıllarda hızlı bir kentsel gelişim göstermiştir. Gelişen sanayisi ile Bursa'da kentsel nüfus artmış ve bu nüfusun barınma ihtiyacını karşılamak için konut üretimi çalışmaları hızlanmıştır.

Konutun çok işlevsel olmasının gerekliliği, toplumun değişik kesimlerinde ortaya çıkan konuttan farklı boyuttaki beklentiler vb. nedenler konut üretimine karmaşık bir yapı kazandırmaktadır. Zaman içinde yaşanan değişime bağlı olarak toplumun değişik kesimlerinde ortaya çıkan konut sorunu hem nesnel hem de öznel nedenlerle farklılık göstermektedir. Bursa'nın kentsel gelişimine paralel olarak konut sorununun tanımlanması, bu sorunun çözümü için hangi nesnel ve öznel sınırlamalar altında, ne tür kurumsal düzenlemelere gidilerek, nasıl bir örgütlenme içinde, hangi teknolojilere başvurarak, ne tür konut sunum biçimleriyle çözüm yollarının arandığı incelenmektedir.

Farklı dönemlerde ortaya çıkan konut sorununu çözmek için geliştirilen sunum biçimleri ve ortaya koyduğu nesnel ve öznel değerler bir sonraki dönemin konut sorununun çözümünün temelini oluşturmaktadır. Her bireyin sürdürülebilir kentsel gelişme bağlamında daha sağlıklı ve nitelikli bir çevrede yaşama hakkı vardır. Bu nedenle Bursa'da konut üretiminin doğru yönlendirilerek mevcut çarpık kentleşme ve konut sorunlarının da çözülebilmesi için konut üretiminin analizi yapılmıştır.

- **Tezin Amacı**

Bursa'nın hızla artan nüfusunun, sürdürülebilir kentsel gelişme kapsamında modern yaşamın gereklerine uygun yöntemlerle konut üretiminin yönlendirilerek çarpık kentleşme sorunlarının çözülmesi için uygun konut üretim modeli önerilerine ışık tutacak analiz çalışmasının yapılması tez çalışmasının amacını oluşturmaktadır.

- **Tezin Önemi**

Doğal çevre, tarihi, sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri, jeopolitik konumu ile önemli bir kent olan Bursa'da, kentsel gelişmenin en önemli kolu olan fiziksel gelişmenin temelini oluşturan konut üretimi önemli bir yer tutmaktadır. Bursa'da konut üretimini oluşturan tüm etmenlerin irdeleneceği bu tez, kentsel gelişmenin iyileştirilmesi çalışmalarında önemli bir yer tutacaktır.

- **Materyal ve Yöntem**

Tez çalışması kapsamında Bursa'nın kentsel gelişimi konut üretimi üzerinden okunarak; konut üretimini etkileyen etmenler tespit edilerek irdelenecektir. Sonuç bölümünde yapılan irdelemeler sonucunda elde edilen verilerle Bursa'nın kentsel gelişimi için önerilerde bulunulacaktır.

- **Sınırlamalar**

Bursa'da konut üretiminin analizi yapılırken; kent merkezi fiziksel sınır olarak kabul edilmiştir. Kentsel gelişmeyi oluşturan tüm etmenler ana başlıkları ile ele alınacak, ancak özellikle fiziksel gelişmenin temelini oluşturan konut üretimi ayrıntılı olarak incelenecektir.

- **Kuramsal Temeller, Genel Bilgiler, Temel Kaynaklar**

Bursa'nın nüfus yapısına ait veriler, TÜİK çalışmalarından elde edilmiştir. Bursa'nın kentsel gelişimine ait harita, plan ve çeşitli veriler, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi, Yıldırım Belediyesi, Nilüfer Belediyesi arşivlerinden, Bursa Setbaşı Şehir Kütüphanesi'nden ve diğer araştırma merkezlerinden sağlanmıştır. Bursa'nın kentsel gelişimi ve konut üretimi hakkında çalışan araştırmacıların çalışmaları, yayınları tez kapsamında incelenmiştir.

## **2. BURSA'NIN KENTSEL VE MİMARİ GELİŞİMİ**

### **2.1. Bursa'nın Nüfus Yapısı, Göçler, Hızlı Kentleşme**

“Bursa şehrinin nüfusu ve sosyal yapıları, ekonomik ve politik nedenlerle Cumhuriyetten önceki devirlerden beri dalgalı olarak gelişmiştir (Baykal 1976).” Cumhuriyet Dönemi'ne kadar devam eden bu nüfus dalgalanmasının temel sebebi iç ve dış politik nedenlerden dolayı meydana gelen göçlerdir.

#### **2.1.1. Bursa'nın Nüfus Yapısı**

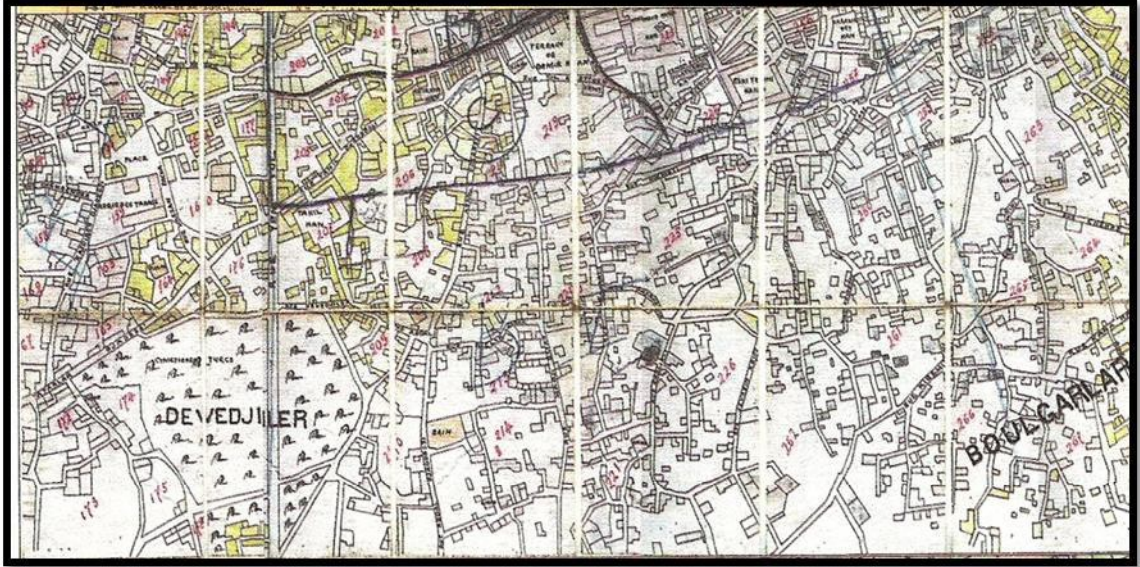
Tarihte Bursa'nın nüfusuna ilişkin ilk tahminler XV. yüzyılda, bazı seyahatname ve çeşitli tarihlerdeki kadı sicilleri ile tahrir defterlerindeki vergi kayıtlarından yola çıkılarak yapılmaktadır. 16. yüzyıl öncesi Osmanlı Bursa'sının nüfusu için, genel olarak o dönemin gezginlerinin bulunduğu tahminlerinden yola çıkılsa da, bu rakamların güvenilirliği hakkında kaygı duyulmaktadır (Kaygalak 2006).

Bursa Şer'iyye Sicilleri'nde yer alan 4 Şevval 890/14 Ekim 1485 tarihli belgeye dayanarak, XV. yüzyılın sonlarına doğru Bursa şehrinde 5.000 hanenin bulunduğunu, kentin nüfusunun ise 40 ile 50 bin arasında olduğunu tahmin etmektedir (Kaygalak 2006).

Özer Ergenç 16. yüzyıl Bursa nüfusunu 35 bin ile 40 bin arasında tahmin etmekte ve bu nüfusla Bursa'nın kuzeybatı Anadolu'nun en büyük şehri olmakla kalmayıp, dünyanın belli başlı şehirleri arasına girebilecek bir büyüklük gösterdiğini belirtmektedir. Bu kaynak, Bursa nüfusu içinde Hıristiyan ve Yahudilerden oluşan gayrimüslimlerin de yer aldığını ortaya koymaktadır (Ergenç 2006).

1675 yılında Bursa'yı ziyaret eden Jacob Spon ile George Wheler adlı gezginlerin 40 bin Müslüman; 12 bin Yahudi ve az sayıda Rum ve Ermeni'den oluşmak üzere kentin toplam 55 binlik bir nüfusa sahip olduğu yönündeki tahminleri mevcuttur. 17. yüzyılın ikinci yarısından 18. yüzyılın sonlarına kadar Bursa'da yaklaşık % 30-40 oranında bir

nüfus kaybı olduğu bilinmektedir (Kaygalak 2006). 17. yüzyılda nüfus kent merkezinde 35.000 civarında olmakla birlikte 19. yüzyıldan itibaren dalgalı artmalar yaşanmıştır (Karakaş 2000).



Şekil 2.1., Bursa Deveciler Mahallesi, 1880 (Oğuzoğlu 2008).

Osmanlı - Rus savaşı ve yenilgisinden sonra 1880'li yıllarda işgale uğramış bölgelerden büyük yığınlar halinde ülkemize ve Bursa'ya gelen göçmenlerin ihtiyaçlarıyla dönemin Bursa Valisi Ahmet Vefik Paşa ilgilenmiştir. 1862 yılında çizilmiş olan şehir haritasını esas alarak gelen göçmenlere yeni mahalleler oluşturmuştur. Şekil 2.1.'de o dönemde kurulan mahallelerden biri olan Deveciler Mahallesi'nin yerleşimi görülmektedir. 1919 yılında Bursa'yı işgal eden Yunanlılar kentteki Rumların ikamet ettiği Balıkpazarı, Çakırhamam, Çatalfırın, Demirkapı Mahalleleri'ni burada yaşayan Rumları beraberlerinde götürerek tamamen boşalmışlardır (Baykal 1976). Bu göçün ardından 1923 yılında, göçen Rum halkının yerine Batı Trakya'daki Türklerle mübadele yapılmıştır. Mübadele dönemi Bursa kent nüfusunda oldukça dalgalı bir geçiş dönemine sebep olmuştur.

1925 yılından itibaren Mübadele dönemi sona ermiş ve Bursa kentindeki nüfus değişimi doğum ile ölüm oranlarına bağlı olarak sürmüştür (Baykal 1976). 1922-1929 arasındaki dönemde kentin 100.000 göç vermesi nüfus yapısında oldukça önemli bir değişikliğe sebep olmuştur. 1927 yılında Bursa'ya 39.808 göçmen yerleştirilmiştir (Kaplanoğlu

2006). 1935 yılında Bursa nüfusu 442.760 kişidir. Nüfusun 309.061'i nahiye ve köylerde, 133.699'u şehirde yaşamaktadır (Kesiriklioğlu 1999). 1940 nüfus sayımlarına göre Bursa nüfusu 461.648'dir. Bu nüfusun 141.189'u şehirlerde, 320.459'u nahiye ve köylerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 13.580 km<sup>2</sup>'dir. Nüfus yoğunluğu ise 34'tür. Aynı sayımda Türkiye nüfusu 17.820.950 nüfus yoğunluğu ise 23'tür (Akkılıç 1998).

**Çizelge 2.1.** 1935-1960 Yılları Arasında Bursa ve Türkiye Nüfusu (Kesiriklioğlu 1999)

Yıllar	Bursa nüfusu						Türkiye nüfusu	
	Şehir Nüfusu	Şehir nüfus artış hızı (%)	Köy Nüfusu	Köy nüfus artış hızı (%)	Toplam	Toplam nüfus artış hızı (%)	Toplam nüfus	Nüfus artış hızı (%)
1927	114.383	16,8	253.925	21,7	399.942	10,7	13.648.270	11,8
1935	133.699	5,6	309.061	3,6	442.760	4,2	16.158.018	10,2
1940	141.189	9,5	320.459	5,2	461.648	6,5	17.820.950	10,5
1945	154.727	15,6	337.172	8,8	491.899	10,9	18.790.174	11,1
1950	179.016	20,3	366.903	4,5	545.919	9,7	20.947.188	11,4
1955	215.428	21,7	383.470	12,5	598.898	15,1	24.064.763	11,5
1960	262.362	27,7	431.532	-2,6	689.493	9,5	27.754.820	11,3
1965	335.048	24,3	420.456	2,5	755.504	12,2	31.391.421	11,3
1970	416.662	24,3	431.222	5,4	847.884	13,4	35.605.176	11,3
1975	507.106	21,7	454.533	12,5	961.639	19,4	40.347.719	11,1
1980	636.910	31,9	511.582	-5,4	1.148.492	15,2	44.736.957	11,3
1985	840.094	37,2	483.921	-8,4	1.324.015	20,5	50.664.458	11,1
1990	1.153.007	41,4	443.154	11,5	1.596.161	33,1	56.473.035	12,0
2000	1.630.940	41,5	494.200	-39,9	2.125.140	22,6	67.803.927	10,8
2011	2.308.574	-	296.921	-	2.605.495	-	73.722.988	-



1945 yılında nüfus artışı devam etmiş ve Bursa nüfusu 491.899'a ulaşmıştır. Nüfusun çoğunluğunu oluşturan bucak ve muhtarlıklarda toplam nüfus 337.172'dir. Şehirlerde yaşayan nüfus ise 154.727'dir. İlin nüfus yoğunluğu ise 49'dur. Fakat yüzölçümü 9959 km<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Aynı sayımlarda Türkiye nüfusu 20.947.188, nüfus yoğunluğu ise 27'dir. Türkiye ve Bursa'daki nüfus artışı sayısal veriler ile Çizelge 2.1'de belirtilmiştir (Kesiriklioğlu 1999).

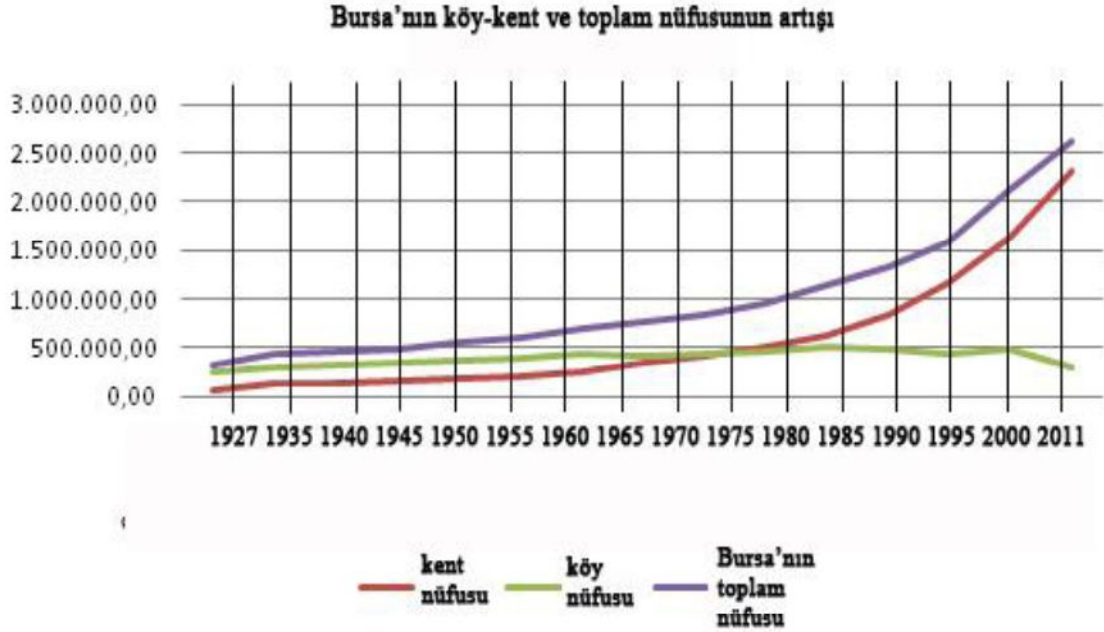
Bursa nüfusundaki sıçramaların, büyük ölçüde göç gibi suni nedenlerle oluştuğu söylenebilir. Yurt dışından, özellikle Balkan ülkelerinden ülkemize gerçekleşen dış göçlerden Türkiye genelinde en fazla etkilenen illerden biri de Bursa olmuştur. 1950 yılında Bulgaristan'ın Türklere pasaport vermesi üzerine Türkiye'ye gelen göçmenler 21.06.1934 tarihli ve 2510 Sayılı İskân Kanunu'na göre iskân göçmeni olarak Türkiye'nin değişik yerlerine yerleştirilmişlerdir. (Kesiriklioğlu 1999) 1950-1951 göçü ile gelenler için Hürriyet, Adalet ve İstiklâl semtleri kurularak ikametleri için birçok konut yapılmıştır (Kesiriklioğlu 1999). Bursa 1950'lerin ilk yarısında Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesi dışında, 1960'lı yılların ortalarına kadar göç yoluyla nüfus kaybeden bir il olmuştur (Anonim 1962).

Bursa'daki nüfus hareketleri incelendiğinde kentteki sanayi faaliyetlerine paralel olarak, Bursa nüfusunun, 1960'lardan itibaren her on yılda ortalama iki katına çıktığını görülmektedir. 1970'li yıllara gelindiğinde sanayileşmenin etkisiyle Bursa'ya yönelen göçlerle birlikte, farklı sosyal ve kültürel özelliklere sahip insanların oluşturduğu bir kent kültürü de şekillenmeye başlamıştır.

Bursa İli'nin 2000 genel nüfus sayımına göre nüfusu 2.125.140 kişi, yıllık nüfus artış hızı %28,6'dır. Bursa nüfusunun 2010 yılındaki verilere göre 2.605.495 olduğu tahmin edilmektedir. Nüfusun 2.308.574'ü şehirde (il ve ilçe merkezlerinde), 296.921'ü belde ve köylerde yaşamaktadır. 1975 yılından itibaren Bursa'da şehir nüfusu köy nüfusundan önde gitmektedir. Bursa'nın şehir nüfusunun, yıllık nüfus artışı, Türkiye'nin şehir nüfusunun yıllık artış hızından %26,81 büyüktür. Bursa en fazla göçü yurt dışında Bulgaristan'dan, yurt içinde ise Erzurum'dan almaktadır (Anonim 1998). Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı olan nüfus yoğunluğu Bursa genelinde 204'dür. İlde

ortalama hane halkı büyüklüğü 3,9'dur (Anonim 2007). Bursa'nın kentsel ve kırsal nüfus artışı Çizelge 2.2.'de yıllara endekslenerek gösterilmiştir. (TUIK verileri)

**Çizelge 2.2.** Bursa'nın kentsel ve kırsal nüfus artışı (Kaynak: TUIK verileri)  
(14.01.2011 tarihinde edinilen bilgilerdir.)



Nüfusun en yoğun olduğu yerler ise Bursa il merkezi başta olmak üzere İnegöl, Mustafakemalpaşa, Gemlik dolaylarıdır. Uludağ'ın güneyinde yer alan Keles, Orhaneli, Harmancık ve Büyükorhan ilçeleri ise ilin en tenha yerleridir. Kent merkezindeki nüfus artışının yanı sıra; Uludağ'ın arka yüzünde yer alan, ekonomik açıdan gelişmemiş Keles, Harmancık, Büyükorhan ilçelerinde göç sebebiyle nüfusta azalma görülmektedir. Gemlik ve İznik'te gözlenen nüfus azalması da bir başka göçü işaret etmektedir. Hem şehirli hem de köylü nüfusunda azalma görülen iki ilçe ise Büyükorhan ve Harmancıktır (Taş 2002). Bursa Büyükşehir Belediyeleri ve bağlı belediyelerin nüfusları Çizelge 2.3.'de sunulmuştur (TUIK verileri).

**Çizelge 2.3.** Büyükşehir Belediyeleri ve bağlı belediyelerin nüfusları (Kaynak: TÜİK verileri) (14.01.2011 tarihinde edinilen bilgilerdir.)

<b>İl</b>	<b>Belediye</b>	<b>Toplam</b>	<b>Erkek</b>	<b>Kadın</b>
Bursa	Nilüfer	285.269	142.109	143.160
	Mudanya	52.325	25.650	26.675
	Kestel	38.028	18.971	19.057
	Gürsu	55.131	27.729	27.402
	Gemlik	92.765	47.182	45.583
	Yıldırım	617.108	308.607	308.501
	Osmangazi	764.944	381.748	383.196
	<b>Büyükşehir Belediyesi</b>	<b>1.905.570</b>	<b>951.996</b>	<b>953.574</b>

### 2.1.2. Bursa’da Kentleşme

- **Göç Kavramı, Göç Türleri ve Göçün Sebepleri**

Göç, öncesi süreci ve sonuçlarıyla coğrafi mekân değiştirme sürecinin sosyal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve toplumsal boyutları olan bir olgudur. Göç, insanlık tarihi boyunca dünyanın pek çok yerinde pek çok sebeple yaşanmış ve yaşanmaya devam etmektedir (ODTÜ Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Anabilim Dalı 2001 Stüdyo Çalışması 2001).

Göçler iç ve dış olmak üzere, ülke içindeki göçler ve ülkeler arası göçler olarak; ikiye ayrılmaktadır. Göç edecek olan kişiler kendilerince pek çok sebepten ötürü yer değiştirme eylemini gerçekleştirmektedir. Göç edilen bölgede sürekli ikamet etme durumu, geçici ikamet etme durumu veya “mevsimlik göç” olarak bilinen kısa süreli yer değiştirmeler yaşanabilir (Ekinci 2008). Mevsimlik göçlerin dışında, göçün süresi de göçün niteliğini belirten bir ölçüdür. Kısa süreli, eğitim veya çalışma amaçlı ve bu sürenin sonunda geri dönülebilen mekân değiştirme hareketlerinin göç sayılıp sayılmayacağı, tartışmalı bir konudur (Sağlam 2006). Göçün bir başka boyutu da kültürel ve sosyal açıdan yaşanan mekânsal değişikliğin de göç sayılabilecek

olmasıdır. Şehirdeki bir gecekondu veya sefalet mahallesinden, sosyo-ekonomik seviyesi daha yüksek bir semte kalıcı olarak taşınmak da kültürel boyutu ile bir göç olarak ele alınabilir. Ancak fiziksel açıdan göç kabul edilemez. Fakat göç her şeyden önce birçok bilim dalının üzerine çalıştığı bir nüfus hareketidir (Sağlam 2006).

Göçler kırdan kente, kentten kıra, kırdan kıra, kentten kente doğru gerçekleşebilmektedir (Sağlam 2006). Göç, dünyanın bütün toplumlarında daima rastlanan ancak ülkelere göre yoğunluğu farklılık gösteren bir olgudur (Yalçın 2004). Göçün dört değişik şekli bulunmaktadır:

1. İlkel Göç: Kişilerin veya grupların, doğal afet, kuraklık, kıtlık ya da diğer ekolojik-tabii güçlerle başa çıkamadıklarında, bunlardan kurtulmak amacıyla başlattıkları göç hareketidir. Tarih, bu nitelikteki itici nedenlerin etkisiyle meydana gelen sayısız ilkel veya basit göç hareketi türüyle doludur. Bu tür göçleri iklimsel ve ya fiziksel kaynaklı olmalarından dolayı bu isimlerle de anabiliriz (Çavuşoğlu 2006).

2. Zorlama ile Yapılan Göçler: İlkel göçlerde itici faktör doğadan kaynaklanan sebepler iken, zorlama göçlerde itici faktör daha çok sosyal yapıdır. Ancak bu durumda sürgün, şiddet ve zorlama söz konusu değildir. Bu göç tipi iki gruba ayrılabilir: Birincisinde, göç eden topluluk göç etme konusunda karar hakkına sahip iken, ikinci grupta karar verme hakkı topluluğun elinden tamamen alınmıştır (Yalçın 2004). 1922-1930 döneminde meydana gelen Türkiye ile Yunanistan arasındaki nüfus mübadelesi, her iki ülkedeki kitleler “zorunlu göç” niteliği taşımaktadır (Çavuşoğlu 2006).

3. Serbest Göç: Bu göç tipinde göç edecek olan bireyler göç etme kararını kendi özgür iradeleriyle vermektedirler (Yalçın 2004). Bu göç türü dışa göç verecek ülke ile içe göçü kabul edecek olan ülke arasında yapılan anlaşmaya bağlı kalınarak gerçekleştirilir. Başvurular bireysel olarak yapılır ve kişilerin başvuruları değerlendirilir. Genel gözlemler, özellikle biyolojik ve sosyo-kültürel bütünleşme çabası içinde olan ülkelerin, kendi vatandaşlarının etnik kökeninden olan, kültürel benzerlik gösteren kişileri serbest göçmen olarak alma, böyle olmayanları ise serbest göçmen olarak verme eğiliminde olduklarını göstermektedir. Türkiye’ye Bulgaristan’dan gerçekleşen 1951 ve

Yugoslavya'dan gerçekleşen 1952 göçleri, bu içerikteki göçün tipik örneklerini oluşturmaktadır (Çavuşoğlu 2006).

4. Kitlesele Göçler: İki ülke arasında herhangi bir anlaşmanın önceden yapılmamış olmasına rağmen, ağırlıklı olarak uğradıkları baskı ve ayırım politikaları nedeniyle ortak bir niteliği paylaşan insanların, grup ya da gruplar halinde buldukları ülkeyi terk etmelerine verilen isimdir. Bu göç türü, genellikle coğrafi yakınlık ve kültürel benzeşim mesafesindeki ülkenin rızasını açıkça ortaya koymasıyla dış göçe müsaade etmesi durumudur. Bulgaristan'dan Türkiye'ye gerçekleşen 1989 göçü, bu nitelikte bir göç hareketidir (Çavuşoğlu 2006).

Kişilerin bir yerden başka bir yere göç etmelerine sebep olacak sayısız sosyal, fiziki, ekonomik, psikolojik, siyasi birçok sebep vardır. Ancak genel olarak ekonomik sebepler başı çekmektedir. Göç edecek kişinin yaşadığı bölgedeki hayat standardından duyduğu memnuniyetsizlik, gelir düzeyinden yaşadığı tatminsizlik onu başka bir yerde iş ve geçim kaynağı aramaya sevk etmektedir. Aynı zamanda bir bölgedeki işsizlik de göç etmeye sebeptir. Daha iyi yaşama koşullarına sahip olma isteği de kişileri büyük kentlerde yaşamaya çeken sebepler arasındadır (Çelik 1999).

Köyden veya kırdan kentlere olan göçlerin sebepleri açıklanırken, ilk olarak şehrin cazibesi, ikinci olarak da kırın iticiliği, ifadeleri kullanılmaktadır. Şehrin cazibesi, ekonomik, sosyal ve bayındırlık açısından kişiye sağladığı üstünlükler ile ilgili bir ifadedir. Kırın iticiliği ise, tarımda makineleşme sonucu açığa çıkan işgücü, toprağın aşırı parçalanması, kan davaları gibi olumsuzlukların kişileri kente göç etmeye zorunlu hale getirmesi olarak tanımlanabilir (Sağlam 2006).

- **Göçe Bağlı Kentleşme**

Kentler, nüfus yoğunluğu, ekonomik yapıları ve fonksiyonları ile toplumsal özelliklerini dikkate alan ve ya öne çıkaran farklı ölçütler göz önüne alınarak tanımlanmaktadır. Bu tanımların bir kısmı aynı zamanda kentin köy veya kıra olan karşılığına göre düzenlenmiştir. 442 Sayılı Köy Kanununun 1. Maddesine göre; nüfusu iki binden aşağı

olan yerleşim birimlerine köy, nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara kasaba-ilçe ve yirmi binden çok nüfusu olanlara da (şehir-il) denilmektedir (<http://www.mevzuat.gov.tr/>).

Göç ve kent kavramı arasındaki yakınlığı bütünleyen bir diğer kavram da kentleşmedir. Kentleşme kavramı kentlerde yaşayan nüfusun artışına paralel olarak kentlerin yapısının gelişmesi, yoğunlaşması ve fiziksel olarak büyümesi olarak tanımlanabilir. Kentlerin kendi bünyelerindeki doğum ve ölüm ilişkisinden kaynaklı nüfus artışının yanı sıra daha önce de bahsettiğimiz gibi kente diğer il, ilçe ve köylerden gelen göçlerin de kent nüfusunu arttırmada etkisi büyüktür. Kentleşme süreci, kentlerin kırsal alanlara yayılması biçiminde geliştiği için, kırsal yerleşmelerin de fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıları üzerinde indirek bir etkilenme söz konusu olmaktadır (Kentleşme Şurası 2010).

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde kentleşme, “sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci” olarak tanımlanmaktadır (Keleş 1998).

- **Bursa’da Göçler ve Kentleşme**

Cumhuriyetin kurulmasından bugüne kadar geçen süreçte, ülkemizde hem iç göç hem de dış göç hareketleri sıkça yaşanmaktadır. Osmanlı döneminde savaş dönemlerinde belirgin değişim gösteren nüfus, Cumhuriyet döneminde gerçekleşen göçlerle nitel ve nicel anlamda değişim göstermiştir. Türkiye’de, 1950’li yıllarda kentin çekici faktörleri ve kırın itici faktörleri sebebiyle başlayan kırdan kente göç, günümüzde de kırsal ile kent arasındaki sosyal ve ekonomik farkların artmasıyla hızlanarak devam etmektedir. Sanayinin gelişmesi, kentlerdeki ulaşımın ve iletişimin kolaylaşması ülkemizde iç göçü hızlandıran kentin çekici faktörleri olarak değerlendirilebilir.

Göç türlerinden serbest göçe örnek olarak verebileceğimiz; 1961 yılında Almanya ile imzalanan “iş gücü alımı anlaşması” ve o zaman ki adıyla Avrupa Ekonomik Topluluğu, bugünkü adıyla Avrupa Birliği ile 1963 yılında imzalanan “ortaklık anlaşması” ile Türkiye’den yurt dışına işgücü göçü yaşanmıştır. Ayrıca 1990 ve

sonrasında başlayan yurtdışından Türkiye'ye göçler, özellikle doğu Avrupa'dan, Türkiye'deki nüfus hareketleri bakımından önem taşımaktadır (Kula 2009).

Devlet Planlama Teşkilatı'nın, "Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Nitelikleri 1965-2000" Raporuna Göre, 1965 -2000 yılları arasında 21,1 milyon kişi yaşadığı yeri terk ederek başka bir ile göçmüştür (Kocaman 2008). İç göç hareketlerine bakıldığında, Türkiye'de yoğunluğun doğudan batıya ve iç bölgelerden kıyı bölgelere doğru olduğunu görmekteyiz. İstanbul, İzmir, Bursa, Samsun, Mersin, Adana ve Antalya gibi illerin yoğun göç alması ve bu göçlerin daha çok doğu-güneydoğu-iç bölgelerden gerçekleşmesi bu ifadeyi desteklemektedir (Kula 2009). Daha çok göç alan batı ve kıyı kesimlerde nüfus birikimi de kaçınılmaz olmuştur. Her ne kadar sanayi, yine bu kentlerde gelişmiş olsa da istihdam sahalarının kapasitesi de göçlerle birlikte dolmuştur. Göçler istihdama etki ettiği gibi kentsel şekillenmeyi de etkilemişlerdir. Göç ile gelen kişilerin kentlerde barınma sorunları ortaya çıkmış, yerel yönetimlerin denetimsizliği ve seçim kaygıları da bu durumu çarpık kentleşme olgusuna sürüklemiştir.

Avrupa'da bu süreç daha farklı seyretmiştir. 9. yüzyılda Batı Avrupa ülkelerinde ortaya çıkan şehirleşme, sanayileşme süreci ile paralel gelişmiştir. Sanayileşmenin işgücü ihtiyacına yönelik olan bu tür kentleşmeye "düzenli kentleşme" denilmektedir. Batı Avrupa ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletlerindeki kentleşme büyük ölçüde bu kapsama girmektedir. Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentleşme süreci doğrudan doğruya sanayileşmenin sonucu olarak doğmamıştır. Bu tarz kentleşmeye "sanayileşmesiz kentleşme" veya "çarpık kentleşme" denilmektedir. Bu ülkelerde kentler, düzenli alt yapısı olmayan, sağlıksız, yasal olmayan yöntemlerle üretilen konutlar ve gecekondu mahalleleri ile kuşatılmaktadır (Sağlam 2006). Ülkemizde 1950'li yıllarda başlayan kentleşme veya kırdan kentlere göç olayını bu model kapsamında çarpık kentleşme olarak değerlendirebiliriz.

Ülkemizdeki hızlı kentleşmenin ardında tarımda makineleşme sonucu doğan işgücü fazlalığı, kır işsizliği, kan davaları gibi kıyın aşın nüfusu dışarı itmesi ile ilgili sebepler bulunmaktadır. Kentte yaşayan diğer insanlarla karşılaştırıldığında gelir düzeyi ortalamanın altında kalan, göçle gelmiş olan bu yoksul kesim, barınma sorunlarını da kendisi aşmak zorunda kalmaktadır. Böylece kentlerde daha sonraki bölümlerde detaylı

bir şekilde ele akacağımız “gecekondu” olgusunun ortaya çıktığı gör÷lmektedir (Onat 1993).

Toplumun farklı sınıflarının, kendi maddi imkânları doğrultusunda, ücret ödeyebilme düzeylerine göre kentin farklı yerleşim alanlarında, farklı üretim modellerinden kendilerine uygun olan konutları talep etmektedirler. Buradan da yorumlanabileceği gibi malesef kent içindeki farklı yerleşim alanları aynı zamanda burada ikamet eden insanların toplumdaki sınıf yapılarını da sergilemektedir (Kıray 1982). Ülkemizde doğu illerinden çeşitli sebeplerle batıdaki kentlere çalışmak için gelen kişiler genellikle vasıfsız ve beden gücüne dayanan işlerde çalışmaktadırlar. 1990’lı yıllardan sonra Türkiye’nin doğu illerinden batı kesimine doğru olan göç sadece ekonomik sebeplerden dolayı değil doğudaki terör olaylarından da kaynaklı olarak yaşanmaya başlamıştır.

Ülkemizdeki kentleşme, sanayileşmenin sonucu olan düzenli bir kentleşme olmadığından 1950’lerden itibaren kentlerdeki sanayileşme sonucu kent merkezlerine doğru yaşanan yoğun göçten dolayı kentlerde barınma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Konut talebinin mevcut konut arzı tarafından karşılanamaması durumunda ortaya çıkan “konut sorunu”nu ilerleyen bölümlerde tekrar ele alacağız. Gecekondu olgusu kentin henüz tam gelişmemiş çeper kısımlarında var olmaya çalışan bir oluşumdur. Ancak Türkiye’nin şu an büyük kentlerinin sadece çeper bölgelerinde değil, merkezinde dahi gecekondu bölgeleri vardır (Sağlam 2006). Ancak, bu gecekondu yerleşimlerinin tamamını sefalet mahalleleri şeklinde algılamak yanlıştır. Bu bölgelerin önemli bir kısmı zaman içerisinde kente bütünleşmiş kentin dokusunun parçası haline gelmiştir (Keleş 1996).

1950 yılında Türkiye’de 50.000 gecekondu varken, gecekonduda oturan nüfus 250.000 kişi civarındadır. 1965 yılında gecekondu sayısı 430.000, gecekondulu nüfus 2.150.000’dir. 1980 yılında 1.150.000 gecekondu ve 5.750.000 gecekondulu nüfus bulunmaktadır. 1995 yılındaki rakamlar ise, 2.000.000 gecekondu ve 10.000.000 gecekondulu nüfus şeklindedir. Bu rakam yaklaşık olarak kent nüfusunun % 35’ine tekabül etmektedir (Keleş 1996).



Ülkemizde kentleşme hızının ortaya çıkardığı bir diğer sorun da kentsel arazilerin mülkiyetine ilişkindir. Bu sorun çok ciddi ve çözülmesi zor bir konu olma özelliğini taşımaktadır. Tarihi ve toplumsal yapımızın bir özelliği, kentlerin etrafındaki arazilerin çok büyük bir kısmının devlete veya belediyelere ait olması durumudur. Devlet ve belediye arazileri kente yeni gelen göçmenler tarafından işgal edilerek üzerlerine gecekondular yapılırken, bu yasal olmayan yöntemlerle üretilen konut alanları hem kentsel yapının bozulmasına sebep olmakta hem de sağlıksız konutlarda gelişen sağlıksız bireylerin yetişmesine imkân vermektedir. Fiziksel, sosyal, şehircilik ve insan sağlığı açısından bu gibi sorunları bulunan alanlar ise sık sık çıkarılan imar afları ve tapu dağıtılarak meşrulaştırılmaktadır (Sağlam 2006).

Ülkemizde İstanbul ve Ankara başta olmak üzere ilk metropollerde bir zamanlar gecekondulu semti olarak bilinen bölgelerin yerlerini hızla, alt yapısı bulunan ve daha düzenli binalara terk etmeleri sürecini de yaşamaktayız. Bu süreçte gecekondulu sahipleri gecekondulu arazilerini kat karşılığı müteahhite verirken, bu sayede modern, sağlıklı ve kentle bütünleşen yeni semtler doğmaktadır. Fakat bunun yanında, metropollerde ve büyük kentlerimizde hukuken imara açık olmayan arazi, yeşil alan ve orman arazisi gibi görünen birçok boş alan kaçak yapı ve gecekondularla, hatta kaçak villalarla istila edilmiş ve edilmeye devam etmektedir. Hukuken, kâğıt üzerinde var olmayan bu gibi bölgelere alt yapı hizmetleri, belediye imkânları, üst yapı donatı alanları ve çeşitli kurum ve kuruluş hizmetleri hızla ulaşmaktadır. Bazı bölgelerde şehirler hızla büyürken, halen köy kapsamında bulunan bir çok yerleşim birimini de sınırlarına dahil etmektedir (Sağlam 2006).

Kır ve kent ikilemi sosyolojide önemli bir yere sahiptir. Bu ikileme dayanan yaklaşım köy ve kentin hem mekân, hem dayanışma, nüfus, eğitim vs. açılarından birbirlerinin zıttı olarak algılanması ekseninde düşünce üretilmesine imkân tanımaktadır. Tönnies'te "cemaat ve cemiyet" bu iki yaşam tarzını ifade etmek için kullanılan iki kavramdır (Sağlam 2006). Bunlara göre, cemaat yüz yüze, birincil ilişkilerin ve biz duygusunun hakim bulunduğu, üyeleri arasında kan bağı olan, katı bir cemaat hissine dayalı yapıdır ve bu yapı kırsal bir topluma karşılık gelmektedir. Cemiyet ise, ikincil ve resmi ilişkilerin bulunduğu, uzmanlaşmanın arttığı, bireyciliğin hakim bulunduğu bir yapıya

dayanır ve şehir hayatındaki insan ilişkilerine ilişkindir.

Kırsal kesimden gelen ve cemaat yapısının hakim olduğu bir kültürden şehre göç eden yığınlar bu cemaat yapısını devam ettirmektedir. Kırsal toplum içerisinde aynı cemaat tarzına ait toplumsal alt yapı bulunmadığından yeni cemaat yapılarını oluşturmaktadır. Bu durum ise “yeniden kabileleşme” kavramı ile açıklanmaktadır (Sağlam 2006).

Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgesinden ülkemizin batı kesimlerine göç edenler için yeni cemaat, etnik ve kısmen de dini köken bağdaşmasından kaynaklanabilmektedir. Ayrıca, “gettolaşma” olarak bilinen, kentteki belirli mahallelere kırdan göç eden topluca yerleşmeler ve bu bölgelerin nispeten içine kapalı, alt kültür oluşturması durumuna da rastlanmaktadır.

Bursa kenti, tarihi Osmanlı'nın kuruluş dönemine dayanan oldukça tarihi yapıya sahip bir yerleşim alanıdır. Böyle bir kentin nüfus yapısındaki kültürel çeşitlilik de oldukça engindir. Bu çeşitliliğin altında kuşkusuz tarih boyunca aldığı göçlerin imzası bulunmaktadır. Bursa çok çeşitli yerlerden, ulus ve topluluklardan göç almıştır. Türklerden önce Bursa'da yaşayan Tyni'ler Bursa'ya Trakya'dan göç etmişlerdir. Orta Asya'dan gelenler Tatarlar'a, Konya Ereğli'sinden gelenler Şekerhoca Mahallesi'ne, Sivas'tan gelenler Sivasiler Mahallesi'nde, İran ve Azerbeycan'dan gelenler Acemler Mahallesi'ne, Bozkuş aşiretinin bir bölümü de Nalbantoğlu Mahallesi'nde ikamet etmişlerdir. Türkistan'dan gelenler ise, şimdi bulunmayan Pınarbaşı'ndaki Özbekler Tekkesi civarına, Hindistan'dan gelenler, Pınarbaşı'ndaki Hindliler Tekkesi civarında yerleşmiştir. 1326 yılında Osman Gazi'nin Bursa'yı devlet merkezi yapmasının ardından, Kütahya'da bulunan Ermeniler, ardından da Yahudiler Bursa'ya göç ederek yaşamlarına Bursa'da devam etmeye başlamışlardır (Anonim 2011).

1530-1570 yılları arasında yaşanan Celali isyanları sebebiyle Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden kaçanlar Bursa'ya yerleşmiştir. Bu göçlerin yoğunluğu sebebiyle o dönemde Bursa'nın nüfusu iki katına ulaşmıştır. 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı sonunda Bursa, işgal altında kalan Rumeli ve Kafkasya'daki Müslüman göçmenlerinin akınına uğramıştır. “93 Göçmenleri” olarak bilinen bu topluluk yoğun olarak Hüdavendigâr

semtine yerleştirilmiştir. 1883 tarihli sayım ile 1903 yılı sayımı arasında Hüdavendigar semtinde 251.990 kişilik bir fark görülür. Bu fark, büyük ölçüde 93 göçmenleri nedeniyle oluşmuştur. 1878 yılında sadece Rusçuk'tan 30 bin göçmen Bursa'ya gelmiştir.

1909 yılındaki bir belgeye göre, Işıklar civarında Karıccaderesi'ne 20 bin göçmen hane iskân edildiği yazılmaktadır. Işıklar'ın altındaki Hayriye Mahallesi, Mollaarap civarında Vefikiye Mahallesi, Duaınarı yanında şkraniye ve İclaliye mahalleleri, Selimiye Mahallesi, Seyidnasır yakınlarında Mecidiye, Çobanbey ve Namazgâh arasında bulunan Babadağ Mahallesi, yine Rumeli'den gelen "93 Göçmenleri'ni" barındırmak amacıyla kurulmuştur. Kazan'dan gelenler Mollaarap'a, Kırım'dan gelenler Alacahırka ve Yeni Mahalle'ye, Kafkasya'dan gelenler Yıldırım'a yerleştirilmiştir (Anonim 2010).

93 Göçmenleri genellikle kentin dağ kısmına yerleşmişlerdir. Ahmet Vefik Paşa tarafından yerleştirilen Rumeli göçmenlerinden 3.857 kişi kent içine, 11.591 kişi ise ilçe ve köylere yerleştirilmiştir. 1886 tarihine kadar Bursa'ya gelen göçmen sayısının 60.254 kişiyi bulduğu bilinmektedir. 1880'li yıllarda başlayan bu toplu gler sonunda Bursa'nın merkez ilçelerinde 18 yeni köy ve 15 yeni mahalle kurulmuştur (Anonim 2010). Bursa kentinin tarih boyunca aldığı toplu gler izelge 2.4.'de belirtilmiştir.

**Çizelge 2.4.** Bursa'ya Tarih Boyunca Yapılan Göçler (Anonim 2010)

<b>TARİH</b>	<b>KİM</b>	<b>NEREDEN</b>	<b>HANGİ SEMTE</b>
14.yy öncesi	Tyni	Trakya	Bursa
14.yy öncesi	Tatarlar	Orta Asya	Tatarlar Mahallesine
14.yy öncesi	.	Konya Ereğlisi	Şekerhoca Mahallesi
14.yy öncesi	.	Sivas	Sivasiler Mahallesi
14.yy öncesi	.	İran-Azerbeycan	Acemler Mahallesi
14.yy öncesi	Bozkuş Aşireti	Afyon	Nalbantoğlu Mahallesi
14.yy öncesi	Türkler	Türkistan	Pınarbaşı Özbekler Tekkesi Civarı
14.yy öncesi	Hintliler	Hindistan	Pınarbaşı Hindliler Tekkesi Civarı
1326 Sonrası	Ermeniler	Kütahya	Kalealtı
1326 Sonrası	Yahudiler	Kütahya	Kalealtı
1530-1570	Celali İsyancılarından Kaçanlar	Anadolu	Bursa
1877-1878	Müslüman Göçmenler	Rumeli-Kafkasya	Hüdavendigâr
1877-1878	93 Göçmenleri	Ruşçuk	Ruşçuk Mahallesi
1877-1878	93 Göçmenleri	Kazan	Mollaarap
1877-1878	93 Göçmenleri	Kırım	Alacahırka-Yeni Mahalle
1877-1878	93 Göçmenleri	Kafkasya	Yıldırım
1912 Balkan Savaşı	Türkler	Balkanlar	Bursa
1924-Mübadele	Türkler	Yunanistan	Mudanya
1950	Türkler	Bulgaristan	Hürriyet-Adalet Mahalleleri
1951	Türkler	Bulgaristan	Hürriyet-Adalet Mahalleleri
1968	Türkler	Bulgaristan	Hürriyet-İstiklal-Zafer-Şükranıye-Yeşilyayla-Davutkadı-Yediselvililer-Mesken-Duaçınarı-Sinandede-Atıcılar-Anadolu
1989	Türkler	Bulgaristan	Görükle

1912 yılındaki Balkan Savaşı sonrasında da, işgal altında kalan bölgelerdeki Türklerin büyük bölümü Bursa'ya göçmüştür. Ancak Balkan Savaşı'nda gelenlerin iskânı yapılmadan savaş çıktığı için bu göçmenler yerleştirilmemiş, 1924 Mübadele Göçmenleri ile birlikte iskân edilmişlerdir. Kurtuluş Savaşı sonunda Bursa'yı terk eden

Ermeni ve Rumlar'ın yerine, Yunanistan'dan getirilen göçmenlere halk arasında "mübadele" (karşılıklı değişim) göçmeni denilmiştir. Yunanistan ile yapılan anlaşma gereği Bursa'ya, Yunanistan'dan mübadele göçmenleri iskân edilmiştir. Bursa'ya toplam olarak 39.808 mübadele göçmeni yerleştirilmiştir. 1927 yılında yayınlanan Bursa Havalisi Coğrafisi adlı kitaba göre ise, en yoğun göçmen yerleşimi Bursa olup, toplam 81.265 mübadele göçmeninin yerleştirildiği yazılmaktadır. Bunlardan 56.456'sı merkez ilçeye, geri kalanları ise diğer ilçelere yerleşmiştir (Anonim 2010).

1950'li yıllardan sonra, Türk Hükümeti ile Bulgaristan arasında yapılan anlaşma sonucu Bulgaristan'dan Bursa'ya yoğun göç yaşanmıştır. Bu dönemde gelen göçmenler, Bursa'da Hürriyet ve Adalet mahallelerine yerleşmişlerdir. Bu arada 1955 yılında Yugoslavya ile imzalanan anlaşma sonunda Makedonya'dan da Bursa'ya yoğun göçmen akını olmuştur. Bursa, 1950'lerin başlarından itibaren, başta Bulgaristan olmak üzere Balkanlardan göç etmek zorunda bırakılan Türklerin en fazla tercih ettikleri il olmuştur. 1951 göçünde Türkiye'ye gelenlerin yaklaşık 154.000, 1968'de gelenlerin yaklaşık 115.000, 1989'daki zorunlu göçle gelenlerin sayısının ise 200.000'i aştığı tahmin edilmektedir. 1968 Bulgaristan göçmenleri genellikle Hürriyet, İstiklal, Zafer, Şükraniye, Yeşilyayla, Davutkadı, Yediselviler, Mesken, Duaçınar, Sinandede, Atıcılar ve Anadolu mahallelerine yerleşmiştir. Bursa, 1989 yılında da Bulgaristan'dan göç almıştır (Anonim 2010).

1970'li yıllardan sonra Bursa'da sanayinin gelişmesiyle, Bursa'ya Doğu Anadolu'dan büyük bir göçmen akını yaşanmıştır. Özellikle 1990 yılından sonra, Bursa kenti doğuda Gürsü, batıda Görükle ile birleşmiştir. Kuzey kesiminde ise kent, Demirtaş'a kadar ilerlemiş, bu bölgede sanayi bölgesi ve plansız konut alanları ile yayılmıştır. 1967 yılında Bursa'da 13.684 gecekondulu bulunuyordu. Gecekondulu bölge olarak düşünülen, Ucuzmesken (Ertuğrulgazi)'de yapılan toplu konutlar, gecekonduların yapımını engelleyememiş ve kent plansız şekilde gelişmesini sürdürmüştür. 1984 yılında ise Bursa'da bulunan 155 bin konuttan 90 bini ruhsatsızdı.

Özellikle Bursa merkez başta olmak üzere, İnegöl, Gemlik, Orhangazi, Mustafa Kemalpaşa büyük ölçüde Doğu Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Karadeniz yöresinden

gelen göçmen akınına uğramış bölgelerdir. Bursa'nın gecekondü semtleri hemen tümüyle bu bölgelerden gelen göçmenler ile dolmuştur. Bu yörelerden gelen göçmenler, son yıllarda köylerde bile yerleşmeye ve yeni köyler kurmaya başlamışlardır (Anonim 2010).

## 2.2. Bursa'nın Sosyo-Kültürel Gelişimi

Günümüzden yaklaşık 3200 yıl önce Trakya tarafından Anadolu'ya yapılan göçler Uludağ ve çevresindeki yaşamı hareketlendirmiştir. Trakya ve Güney Marmara'ya yerleşen Thraklar, Güney Marmara ile Sakarya Vadisi arasına yerleşen Fyrigler ve İç Ege'ye yerleşen Lydialılardan yörenin toplumsal yapısını tanımlayabilmek adına bahsedilebilir. O dönemde Anadolu uygarlıkları kapsamında çok tanrılı bir inanç sistemi bulunmaktaydı. (Oğuzoğlu 2003) Uludağ, görkemli ve etkileyici duruşuyla tanrıların mesken tuttuğuna inanılan bir alan olmuş ve o dönemde "Mysia Olypos" adıyla anılmıştır (Ozgan 2008).

Bundan yaklaşık 2600 yıl önce Lydia kralı Sardes, Kral Yolu'nu belirlemiş ve Batı Anadolu'yu Bursa, İznik ve İstanbul'a bağlamıştır. M.Ö. 1.yüzyılda Roma'nın Anadolu'ya getirdiği ekonomik hareketlilik Bursa ve çevresinin gelişmesine imkân tanımıştır. Uludağ'ın etekleri orman açısından çok zengin olduğu için o dönemde orman ürünleri, bölge ekonomisinde önemli yer tutmaktaydı. Antik dönemde Bursa'da üretilen ürünler arasında tahıl, sebze, şarap, peynir ve susam bulunmaktaydı. Bursa'nın o dönemki deniz aşırı ulaşımı Mudanya vasıtasıyla sağlanmaktaydı. Yörenin en önemli geliri Uludağ kerestelerinin Mudanya'daki tersanelerde gemi yapım işlerinde kullanılmasından elde edilmekteydi (Oğuzoğlu 2003). Ayrıca bölgenin jeolojik yapısından dolayı sahip olduğu sıcak su kaynaklarının zenginliği, Bursa'nın cazibeli bir sağlık merkezi olmasına öncülük etmiştir (Kandes 2006).

Roma döneminde halkın geçim kaynağı bakırcılık, değirmencilik, kerestecilik, tarım, hayvancılık, şarapçılık ve kumaş boyacılığıydı. Ayrıca kentte pek çok sarraf bulunmaktaydı. Sarraflar tarımla uğraşan halka borç vermekte ve bu nakitin karşılığında buğday almaktaydılar. Kentte yaşayanlar halk ve efendiler, özgür insanlar ve köleler olarak ayrılmaktaydılar. Köleler genellikle soyluların tarlalarının işlenmesinde çalışıyorlardı (Kandes 2006). O dönemde Bursa'da Roma Vatandaşlık Hukuku'na dayalı bir devlet düzeni egemen olmuştur. Bursa, Roma döneminde komşu şehirlerarasında yargılama yetkisine sahip tek şehir özelliğini taşımaktaydı. O dönemde kent yönetiminin sorumluluğu halk tarafından seçilmiş yüz temsilciden oluşan meclisin

elindeydi (Kandes 2006).

Roma döneminin ardından yönetimi eline alan Bizans, Ortadoğu ve Balkanlarda beliren sorunlar sebebiyle yönetsel gücünü kaybetmeye başlamıştır (Oğuzoğlu 2003). 3. yüzyıldan itibaren kenti niteliksiz yapılar kaplamış, eğitim yapıları kapatılmıştır (Kandes 2006). 4. yüzyılda Hıristiyanlık inancını benimseyen kentte aynı zamanda antik dönemin çok tanrılı dinlerine inananlar da bulunmaktaydı (Kandes 2006). Günümüzde olduğu gibi Bizans Dönemi'nde de kentin akarsuları ve sıcak su kaynakları, kaplıca yapıları önemli yer tutmaktadır.

1326 yılında savaşız, hiç kan dökülmeden Bursa Osmanlıların eline geçtiğinde bilim adamları, edipleri, tarikat pırleri, mutasavvıfları, sanatkârları zaten toplum yapısında bulunmaktaydı. Diğer beylikler arasında sivrilip devlet haline gelen Osmanlı Beyliği kùltürünü yine Türklerden, Selçuklulardan, diğer Türkmen beyliklerinden ve Orta Asya'daki Türk devletlerinden devralmıştır. Lamartine "Türkiye Tarihi" adlı eserinde o dönemin Osmanlı toplumundan şöyle bahsetmektedir: "Sultan Murat'ın devrinde yetişen matematikçiler, filozoflar ve şairler, Bursa'da doğup gelişen bilim ve edebiyatı, İran'a, Orta Asya'ya kadar götürüyorlardı.

Bursa'nın fethinin ardından yükseliş dönemiyle birlikte kent fiziksel anlamda oldukça büyüse de güvenli konumu ve yönetim merkezi olması sebebiyle Hisar daima gözde yerleşim alanı durumunda olmuştur. Aynı zamanda saray, darphane gibi kamu yapıları da Osmanlı Dönemi'nde Hisar semtinde bulunmaktaydı (Maydaer 2009).

Bursa kentinde Osmanlı dönemindeki sosyal kontrolün mekanizmalarını oluşturan araçlar; din, aile ve loca örgütlenmeleridir. Din ve gelenek sosyal yapıyı kontrolü altına almış görünmekte, ayrıca akrabalık ve lonca ilişkileri de etkinliğini sürdürmekteydi. Öyle ki, bir mesleği icra etmenin tek koşulu bir loncaya üye olmaktan geçmekteydi. İnsanların özel ve mesleki yaşantısı toplum tarafından tanımlanmış durumdaydı ve kişinin bunlara uyması beklenmekteydi. Bir sanayi öncesi kenti olarak Bursa'da özellikle 17. ve 18. yüzyıllardaki kriz süreçlerinde, ekonomik ve toplumsal yapıda bu tanımlamanın dışına çıkan bazı gelişmeler görölmektedir. Örneğin 17. yüzyıldaki Celâli



isyanları döneminde lonca sisteminin üretim üzerindeki kontrolü zayıflamış, zanaat dallarına hammaddenin dağıtımını, iş konusundaki ustalık, fiyatlandırma gibi konularda düzensizlik ve bozulmalar meydana gelmiştir. Yine asıl görevi askerlik olan yeniçeriler loncaların içine girmeye başlaması da yaşanan bazı sorunların göstergesi olmuştur (Abacı 2005).

Osmanlı toplumunda, toplumun bütün kesimleri ve bütün zenginlik kaynakları, hükümdarın kuvvetini korumak ve devam ettirmekle yükümlü sayılmaktadır. Toplumda başlıca iki sınıf vardır. Hükümdarın otoritesini temsil eden yönetici sınıf, bunlara “askeri” denirdi; bir de bunların dışında kalıp üretim yapan “reaya” sınıfı bulunmaktaydı. Bu durum sosyal yapıya da yansımış; devlet ve din sosyal mevki veren iki kaynak olmuştur. Ancak bunların yanı sıra bir de servet olgusu vardır. Toplumun ihtiyaçları doğrultusunda üretim yapan tüccarlar, bu süreçte elde ettikleri servetleri yettiğince toplumun üst tabakalarında mevki sahibi olmuşlardır (Ergenç 2006). Osmanlı toplumunda Müslümanlar ve gayrimüslimler eşit kabul edilmiş, aynı çatı altında ve ya aynı mahallede yaşama imkânı bulmuşlardır. Halk arasındaki millet olgusuna statü farkı görülmemiş olsa da yatay farklılaşma ise; Müslüman, Rum-Ortodoks-Ermeni ve Musevi milletleri arasında yaşanmıştır (Abacı 2005).

18. yüzyılda Bursa halkının ekonomik bakımdan tabakalaşması incelendiğinde o dönemin şartlarına göre toplumun; %28’inin alt gelir grubuna, %45’inin orta gelir grubuna, %27’sinin üst gelir grubuna mensup olduğu görülmektedir (Karataş 2006). Osmanlı toplumsal tabakalaşması Bursa’da mekâna büyük ölçüde yansımıştır. Aynı etnik ve dini grup mensupları aynı mahallede birlikte yaşamaktadırlar. Osmanlı dönemi Bursa kentinde, Rumlar Umurbey, Kayabaşı, Kırkmerdiven, Balıkpazarı, Kayhan ve Demirkapı, Ermeniler, Setbaşı, Namazgâh ve Namazgâh, Yahudiler ise Kuruçeşme ve Altıparmak mahallelerinde ikamet etmektedirler (Abacı 2005).

Bursa kentinde sosyal tabakalaşmaya bağlı olarak gelişen mahalle kavramı, çarşının önemini her dönem koruması ile bölünmüşlüğe imkân tanımamıştır. Tanzimat dönemi ile birlikte kent içi ulaşımın kolaylaşması, belediyelerin örgütlenmesi, modern okulların yaygınlaştırılması, otel ve tiyatro gibi yeni yapıların ve yapı alanlarının ortaya çıkması

gündelik yaşamın mahalle sınırlarından tamamen çıkmasına kent ölçeğinde toplumsal bütünleşmeye sebep olmuştur. Bu değişim ile birlikte kadınlarda çalışma hayatında yer almaya başlamışlardır (Abacı 2005). İpek üretimi o dönemde Bursa kentinin en önemli geçim kaynağı olmasının yanı sıra sosyal yaşamda da merkezi rol oynamaktadır.

Osmanlı toplumunun ataerkil aile düzeni içe dönük bir toplum yaşantısı ve kamusal hayata sınırlı olarak katılan bir kadın profili ortaya çıkmasını tetiklemiştir. Kadınların mensup olduğu ailenin ekonomik ve sosyal konumu; onların evlenecekleri kişiler, okur-yazar olmaları ve yaşam standartlarına kadar yaşamlarının tüm safhalarında belirleyici bir rol oynamaktadır. 19. yüzyılda Osmanlı toplumunda kadınlar iş ve ticaretle uğraşma, ekonomik hayata katılma ve yasal haklarını aramak için mahkemeye gidebilme olanağına sahiptiler (Kurt 1998). Yine aynı dönemde sanılanın aksine çok eşliliğin kentte yaygın olmadığı, erkeklerin genel olarak tek eşli kalmayı tercih ettiği bilinmektedir (Demirel ve diğerleri 1992).

19. yüzyılda kentte yaşayan Müslümanlar genellikle günlük kazançlarıyla yetinip, işlerini büyütme ve ya gelecek için yatırım yapma konusunda geri kalmış durumdadırlar (Baskıcı 2002). Bu durumun kentte tarih boyunca yaşanan büyük depremlerden ve yangınlardan ileri geldiği düşünülebilir. Deprem ve ya yangında mülkünü afete kurban verecek olan kişilerin gayrimenkule yatırım yapmak istememeleri yerinde bir davranış sayılabilir. Kentte yabancı sigorta şirketlerinin faaliyet göstermeye başlaması ile risk kavramı yavaş yavaş ortadan kalkmıştır.

Osmanlı topraklarının ucuz ve kaliteli Avrupa malları için bir pazar haline gelmesi, tüketimin artması ve alışılmış tüketim kalıplarının dışına çıkılması gibi sonuçlar doğurmuştur. Değişen tüketim anlayışı Bursa kentinde geleneksel dükkân ve pazar yerlerinin dışında lüks mallar satan dükkân ve mağazaların kent merkezinde yerlerini almasına sebep olmuştur (Abacı 2005).

Tanzimat dönemi sonrasında sağlık hizmetleri devletin görevleri arasında kabul edilerek; kentlerdeki hastane, doktor ve eczane sayısı arttırılmış, genel anlamda sağlıklılık düzeyi kentte artış göstermiş, aşılama ve karantina uygulamalarıyla salgın

hastalıkların sayısı azaltılmaya çalışılmıştır (Abacı 2005). Yine Tanzimat dönemiyle birlikte ilk olarak kentteki yönetici grup kendi içinde farklılaşma yaşamıştır. O döneme kadar hem askeri hem de idari görevde bulunan yöneticiler, kentte oluşturulan zaptiye ve polis teşkilatı ile sadece yönetsel görevde bulunmaya başlamışlar ve güvenlik görevi bu ekiplere devredilmiştir. Aynı zamanda kentteki medrese ve enderundan yetişen geleneksel yöneticilerin yanı sıra Mekteb-i Mülkiye, Mekteb-i Ulûm-ı İlmiye gibi modern eğitim kurumlarından mezun Batılı zihniyete sahip yönetici sınıfı da bu dönemde ortaya çıkmıştır (Akşin 1977).

Cumhuriyetle birlikte eğitim sisteminde yapılan değişiklikler başarılı sonuçlar ortaya koymuştur. Okul ve öğretmen sayılarında artış yaşanmıştır. Halka okuma yazma öğretmek için Millet Mektepleri açılmış, 1932 yılında Halkevleri'nin açılmasıyla eğitim seferberliği başlatılmıştır. 1937-1943 döneminde Köy Enstitüleri açılmasıyla birlikte köy okullarının da sayısı artmıştır.

Bursa'da 1926 yılında 16 derslikte 656 kişi okuma yazma öğrenmekteydi. Birinci Lise, Askeri Lise, Erkek Muallim Mektebi, Kız Muallim Mektebi, Ziraat Mektebi, İmam Hatip Mektebi, Sanat Mektebi, Necatibey Kız Enstitüsü, İpekçilik ve Böcekçilik Okulu, Ticaret Lisesi, Bursa Orta Orman Okulu ve Sanayi Mektebi o dönemde Bursa'da bulunan ortaöğretim kurumlarıdır (Bursa Ansiklopedisi 2002). Cumhuriyet'in ilk yıllarında kütüphanelerin çoğu tekkelere aitti. O dönemde Bursa'daki kütüphaneler; Eyne Bey Medresesi Kütüphanesi, Umurbey Kütüphanesi, Ulu Cami Kütüphanesi, Emniye Dergâhı Kütüphanesi, Emirsultan Kütüphanesi, Baba Efendi Kütüphanesi, Molla Yegân Kütüphanesi, Haraçcıoğlu Kütüphanesi, Moralı Kütüphanesi, Kurşunluoğlu Kütüphanesi olarak sıralanabilir (Kaya 1999).

19 Şubat 1869 tarihinde Bursa'nın ilk gazetesi Hüdavendigâr yayınlanmaya başlamıştır. 1953 yılına kadar çeşitli isimlerle yayınlanarak Türkiye'nin en uzun ömürlü gazetelerinden biri olmuştur (Tayla 1997). Bursa'nın kültürel ve folklorik değerlerinin ortaya çıkarılması adına önem taşıyan 1932'den itibaren Bursa Halkevin'in yayın organı olan Uludağ Dergisi 1951 yılında kapanmıştır (Bursa Ansiklopedisi 2002). Cumhuriyet döneminde Bursa kentindeki önemli toplumsal kuruluşlar; Bursa Halkevi,

Bursa Barosu, Eski Eserleri Sevenler Kurumu, Türk Tayyare Cemiyeti, Himaye-i Etfal Cemiyeti, Hilal-i Ahmer Cemiyeti, Dağ Sporları Kulübü, Bursa Türk Musikisi Cemiyeti, Türk Kadınlar Birliği, Bursa Gazeteciler Cemiyeti'dir (Bilgi 2006).

Bursa'nın ilk sineması 1920'li yıllarda bugünkü Setbaşı İlköğretim Okulu'nun olduğu yerde bulunan "Muallimler Birliği" sinemasıdır. Yapı aynı zamanda eski bir Ermeni kilisesidir. Diğer bir sinema "Şafak Sineması"dır. Mustafa Kemal 1922 ve 1923 yıllarında Bursa'ya geldiğinde konuşmalarını Şafak Sineması'nda yapmıştır. 1930'lu yıllarda "Milli Sinema" açılmıştır. Daha sonra "Tayyare Sineması"nın 2000 m<sup>2</sup>'lik alana sahip projesi uluslar arası bir yarışma sonucu seçilerek inşa edilmiştir. O dönemde Bursa'da Şehir Tiyatrosu'nun birkaç oyunu dışında genelde sinemaya gidilmektedir (Bora 1987).

1970'li yıllardan itibaren Bursa'daki yerel yönetimler festivaller organize ederek kentteki sosyal ve kültürel hayata canlılık getirmişlerdir (Ertürk, Tosun 2009). Bursa'nın Osmanlı dönemi itibariyle kentsel merkezi Heykel ve civarı olmuştur. Ancak 1990'lı yıllarda kentte inşa edilen alışveriş merkezleri geleneksel alışveriş merkezi olan Kapalıçarşı'nın eski cazibesini kaybetmesine sebep olmuştur (Ertürk, Tosun 2009). 1990'lı yıllardan sonra alışveriş denilince akla ilk gelen yerin Bedesten ve Kapalıçarşı olması durumu yavaş yavaş değişmeye başlamıştır.

Roma döneminden beri kentte yaygın olan hamam kültürü Bursa kent yaşamında, gündelik alışkanlıklarda günümüze kadar yerini korumayı başarmıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren açılan termal oteller ise kentin termal turizmi ile ülke turizminde hatırı sayılır bir yere gelmesinde rol oynamıştır. 2000'li yıllardan itibaren gelişen Spa anlayışıyla büyük otellerin bünyelerinde hizmet vermeye başlayan kür merkezleri güzellik ve sağlık arayanların adresi haline gelmiştir. Günümüzde Bursa kaplıca turizmi denilince ilk akla gelen merkezlerden biridir.

Uludağ Üniversitesi'nin 1975 yılında kurulması Bursa kentini her anlamda geliştirmiştir. Üniversitenin Görükle Yerleşkesi'nin 1990'lı yılların başından itibaren kentin batısında yer alması Bursa'yı fiziki anlamda batıya doğru büyümeye

yönlendirirken, kültürel etkinlikler ve üniversitenin bilgi üretim merkezi olması sebebiyle kent sosyal ve kültürel anlamda donanmıştır. Üniversitede eğitim almak için Bursa'ya başka şehirlerden gelen öğrenciler ekonomik anlamda kentin gelişmesine faydalı olmuşlardır.

2000'li yıllarla birlikte Bursa'daki konut anlayışı da değişmiş ve kent içindeki çok katlı apartmanlardan ziyade şehrin banliyölerinde az katlı yerleşimler lüks konut etme gücüne sahip olan kentliye daha cazip gelmeye başlamıştır. Yıllardır sürekli gelişen kentin yoğunluğundan uzaklaşıp daha sakin bir hayat sürdürmek isteyen kişiler kent çevresinde daha az yoğun yerleşimlerde yaşamaya başlamışlardır. Bu da kent içindeki yıllar boyunca tek merkez olma özelliğini sürdüren Heykel semtine alternatif olarak Beşevler, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, Geçit, Yıldırım gibi odakların gelişmesine sebep olmuştur.

2000'li yılların Bursa'nın toplum yapısına bir diğer etkisi de aile sisteminde yaşanmıştır. Dünya ve ülke genelinde olduğu gibi Bursa kentinde de aile içindeki boşanmalar artmış ve evlenme yaşı yükselmiştir. Bu durumun getirisi yalnız yaşayan bireylerin sayısının artması olmuş ve kentte az odalı düşük metrekareli konutlara ihtiyaç artmıştır. Kişiler günlük ihtiyaçlarını artık sadece ev içinde karşılamak yerine hayatı daha dışa dönük yaşamaya başlamış, toplumda uzmanlaşma artmıştır. Restoranlarda daha fazla yemek yenir, çamaşırlar çamaşırhanede yıkanır, ütü evlerinde ütülenir duruma gelmiş böylece kentte alternatif iş kollarının gelişmesi söz konusu olmuştur.

2011 yılında Bursa kentindeki sosyal ve kültürel yaşam imkânlarının herhangi bir Avrupa kentinden geride kalır hiçbir yanı bulunmamaktadır. Yerel yönetimlerin desteklediği kültürel faaliyetler kentteki sosyal yaşamı oldukça hareketlendirmiştir. Günümüzde Bursa'da dünya sahnesi ile aynı anda seyredilen filmler, ünlü sanatçı ve düşünürlerin konferansları, çeşitli spor müsabakaları ve diğer pek çok sanatsal gösteri sosyal yaşama hareket katmaktadır. Bursa'da yaşayan bir mühendisin ve ya bir yazarın herhangi bir Avrupa ülkesindeki meslektaşının yaşam standardından belirli bir eksiği bulunmamaktadır.

Bursa kenti için son yıllarda sanayi, turizm ve tarım kenti olmasının yanı sıra öngörülen “Kongre Kenti” ünvanı adına yapılan çalışmalar sonuç vermeye başlamış ve kent bu süreçte yeni bir kongre merkezi kazanmıştır. Kongre merkezinde herhangi bir faaliyete katılmak için kente gelecek olan kişilerin konaklaması açısından doğacak talebe cevap verebilmek adına kente pek çok ünlü turizm zincirinin konaklama tesisleri inşa edilmiş ve inşa edilmeye devam edilmektedir. Bursa’da ortaya konan bunca iş imkânının ardından kente kısa vadede çalışmak adına pek çok kişinin iç göç yoluyla gelmesi beklenmektedir. Bu durumda yine kentteki konut talebini arttıracak ve gerekli konut arzını gerçekleştirebilmek adına önerilerin sunulması gerekli olacaktır.

### 2.3. Bursa'nın Ekonomik Gelişimi

Osmanlı Kuruluş Dönemi yazılı kaynaklarının sınırlı olması nedeniyle, Bursa'nın bu dönemdeki ekonomik gelişiminin ayrıntılı bir tablosunu çıkarmak mümkün değildir. Ancak Orhan Gazi'den başlayarak Osmanlı sultanlarının kent içinde ve ticaret yolları boyunca kurdukları hanlar ve kervansaraylar, dönem boyunca Bursa'nın o dönemde önemli bir ticaret merkezi olduğunu göstermektedir. Bu dönemde Bursa'da yaptırılan bedesten, han ve kervansaraylar; Emir Hanı (1339), Kapan Hanı (Murat I dönemi), Bedesten, İssız Han ve Ortaköy Kervansarayı (Bayezit I dönemi), Han-ı Harir (Eski İpek Hanı), Geyve Hanı (Mehmet I dönemi) olarak sıralanabilir (Akkılıç 2002).

Osmanlı'nın Yükseliş Dönemi'nin başlarından itibaren Bursa, uluslararası bir ticaret merkezi konumunu kazanmıştır. Varlığı M.Ö. 3000 yıllarına dayanan ipek, ilk olarak Çin'de üretilmeye başlanmış ve Bizans Dönemi'nde 6. yüzyılda Bursa'da üretilmeye başlanmıştır. Özellikle Doğu-Batı arasında başta ipek ipliği ile ipekli ve yünlü kumaşlar olmak üzere mal değişiminin önemli bir bölümü Bursa gümrüğünde gerçekleştirilmekteydi. 15. yüzyılın sonlarına doğru Bursa'daki ipekli dokuma tezgâhlarının sayısı 1000 dolayında olduğu tahmin edilmektedir (Akkılıç 2002). Osmanlı'nın geliştiği yıllarda Bursa ticaret ve zanaat kenti olarak önem kazanmıştır ki, II.Bayezit döneminde (1481-1512) Bursa'daki ticaret ilişkilerini ve her türlü kent hizmetlerini düzenlemek üzere “Kanunname-i İhtisab-ı Bursa” adında özel bir kanunname çıkarılmıştır (<http://www.tse.org.tr/tse-hakkinda/ilk-standard>, 2011).

16. yüzyılda Osmanlı ekonomisindeki genel gerileyişe koşut olarak, Bursa'da da bir duraklama ve gerileme sürecine girilmektedir (Akkılıç 2002). Ekonomideki bozulma ve merkezi otoritenin zayıflaması, birtakım yerel güçlerin oluşmasına yol açmıştır. İmparatorluğun özellikle duraklama ve çöküş dönemlerinde Bursa, ekonomik açıdan eski etkinliğini sürdürememiş olmasına karşın, imparatorluğun ham ipek ve ipekli dokuma üretim merkezi olma konumunu korumuştur.

Bursa'daki şarapçılık önceleri azınlıklar tarafından ve son derece ilkel koşullarda yapılmaktaydı. Ancak son derece lezzetli üzümler yetiştiren bağlardan elde edilen

şaraplar çok değerli olduğu için, Avrupalılar, ipekçilikten önce Bursa'ya şarapçılık yapmak üzere gelmiştir. 1855 Paris Sergisi'nde, Bursa'da ilk fabrikayı kuran Falkheisen'e ipekler için değil, Olimpos şarapları için madalya verilmiştir. Daha sonra Bursa'da çok sayıda ipek fabrikasının sahibi olacak Bayan Augustine Brotte'un da, ilk işi Bursa'da şarap üretimidir (BTSO 2010).

Bursa Ticaret Odası, 6 Haziran 1889 tarihinde, Koza Han'ın küçük bir odasında Bursalı işadamlarının girişimleri ile kurulmuştur. Bir yıl sonra kurulan Sanayi Odası ile birleşerek "Bursa Ticaret ve Sanayi Odası-BTSO" adını almıştır (Akkılıç 2002). 1891'de, Ticaret Odası'nın tüm yönetimi gayrimüslimlerin eline geçmiştir. BTSO'nun 1889 yılında kurulması ile üretim daha planlı ve düzenli yapılmaya başlanmıştır. BTSO'nun kurulmasının ardından Bursa kentinde ticaret ve sanayinin daha da geliştiği görülmektedir (BTSO 2010).

19. yüzyılda ülkenin ağırlaşan ekonomik şartlarının yanı sıra, batının yaşadığı sanayi devrimi ve makineleşmeye ayak uyduramamış olmak Bursa ticareti için geri kalma sebebi olmuştur. Bursa'da batı standartlarına uygun ilk "ipek fabrikası", 1846 yılında, koza ticareti yapmakta olan Taşçıyan Ohannes, Osep Ağalar ve Fransız hemşerisi Falkeisen arasında gerçekleştirilen ortaklık sonucu yabancı sermaye katılımı biçiminde kurulmuştur (Altun 2007). Buhar gücüyle çalışan çağına göre modern bir işletme olan fabrikaya ilk önce işçiler alırmakta zorlansalar da, Bursa'da kısa zaman içinde buhar gücüyle çalışan fabrikalar çoğalmış ve buhar gücüyle üretim artmıştır (İnalçık 1996).

1876 yılına gelindiğinde, Bursa'daki ipek ipliği fabrikalarının sayısı 14'e yükselmiştir (Dalsar 1960). Öte yandan kurulan fabrikaların büyük bölümü ya yabancıların ya da Müslüman olmayanların elinde bulunmaktadır. 1864'te Bursa'ya gelen Fransız arkeolog Georges Perrot'ya göre, kentteki 35 fabrikanın 6 tanesi Avrupalılara, kalanları da Ermeni, Rum ve Musevilere aitti. 1906'da Bursa'ya gelen Regis Delbeuf ise, kentte 1845 yılında 5 fabrika olduğunu, 1855'te ise bu sayının 20'nin üzerine yükseldiğini belirtmiştir.

Tüm tarihinde verimli topraklarıyla dikkat çeken Bursa, Osmanlı Devleti'nin son



dönemlerinde de ticari etkinliğinin büyük bir bölümünü tarım ve hayvancılıktan sağlamaktaydı. Bölgenin temel tarım ve hayvancılık etkinliklerinden biri bölge sanayisinin de hammaddesini sağlayan ipekböcekçiliği olmakla birlikte, zeytin ve zeytinyağı, tahıl ve baklagiller, yaş sebze ve meyve, özellikle şeftali tarımsal üretimde önemli yer tutmaktaydı. Ayrıca, gayrimüslim azınlığın ilgi gösterdiği şarap üretimi sebebiyle bağcılık da önemli yere sahipti. Bunlardan başka Bursa kenti Karacabey civarındaki soğan üretimiyle de Osmanlı Devleti'nin o dönemki önemli üretimlerinden birini gerçekleştiriyordu (Günaydın, Kaplanoğlu 2000).

1900'lı yılların başında Bursa'ya gelen Hasan Taib'e göre, Bursalıların başlıca işlerinin ipek böceği yetiştiriciliği olup ipek kozası işçiliği dışında kentte pamuklu dokuma üretimi de sürmekteydi (BTSO 2010). 1908 devriminden sonra başlayan milli şirketlerin kurulması ve bu kuruluşların desteklenme süreci, Bursa'da hemen etkisini göstermiştir. Milli şirketler düzeyindeki yeni örgütlenmeler kalıcılık açısından Müslüman-Türk çoğunluğa pek isteneni vermemesine rağmen, 1908-1918 yılları arasında Bursa tekstil sanayinde bazı teknolojik gelişmeler de gerçekleşmiştir. Milli iktisat siyasetinin, I. Dünya Savaşı sebebiyle sekteye uğraması, tekstil sanayindeki üretim zincirinin iplik üretimi dışındaki diğer halkalarında gelişmeler yaşanmasının önüne geçmiştir (BTSO 2010).

Cumhuriyet döneminde Bursa'da ipek ve dokuma sanayisi neredeyse yeniden kurulmuştur. Rum ve Ermenilerin göç etmesinin ardından Bursa'daki 25 ipek ve büküm fabrikasından, sadece 1920 yılında kurulmuş olan Sakarya ve Gaffarzâde'nin 2 fabrikası kalmıştır. 1923 yılında Bursa'da sadece 3 dokuma fabrikası vardı ve bu fabrikalar oldukça harap durumdaydı. 1925 yılında kurulan Dokumacılık Şirketi-İpekiş'te tezgâhların toplamı 15'i geçmiyordu. Sanayiye Teşvik Kanunu sayesinde Cumhuriyet döneminde Bursa'daki fabrikaların sayısı giderek artış göstermiştir (BTSO 2010).

1923-1933 arasındaki dönemde, sanayide gelişme umutlarının özel girişime bağlandığını; 1933'ten sonra, dünya ekonomik bunalımının ve daha sonra II. Dünya Savaşı'nın da etkileriyle sınırları pek de netleştirilmemiş bir devletçilik politikasının uygulanarak sanayide büyümenin devlet eliyle gerçekleştirilmeye çalışıldığı görülmektedir (Akkılıç

2002). 1923-1933 yılları arasındaki dönemde Bursa’da yabancı sermaye ortaklığıyla, yerli levanten ve azınlıklar tarafından, ancak daha çok Türk işverenlerin girişimleriyle filatür ve dokuma fabrikaları kurulmaya başlanmıştır (Akkılıç 2002).

1933 yılında yürürlüğe konulan “Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı”, günümüzün plan anlayışının tümüyle dışında adeta devletin bir sanayi yatırımları listesi halinde idi. (İnan 1972) Bu ilk planlı dönemin Bursa İli’nde gerçekleştirdiği önemli yatırımlar, Sümerbank tarafından kurulan Bursa Merinos ve Gemlik Sun’i İpek (Sunğipek) fabrikalarıdır. Merinos’un temeli 28 Kasım 1935’te, devletçi ekonomik politikanın beş uygulayıcısı olan dönemin başbakanı İsmet İnönü ile İktisat Vekili Celal Bayar tarafından atıldı. Sunğipek’in yapımına da aynı yıl başlandı; her iki fabrika iki yıl zarfında bitirilerek Sunğipek 1 Şubat 1938’de, Merinos ise 2 Şubat 1938’de Atatürk tarafından hizmete açıldı. Bu iki önemli yatırım, Bursa İli’nde dokuma sanayisinin ve yün ipliği üretimine girdi sağlamaya dönük Merinos koyunu yetiştiriciliğinin gelişmesine de katkılı olmuştur (Altun ve diğerleri 2001).

II. Dünya Savaşı’nın sona erdiği 1945 yılından itibaren, savaş yıllarının mal darlığının etkisini azaltmak, fiyat artışlarını engellemek, sosyal adaletsizlikleri ortadan kaldırmak ve oluşmuş bulunan karaborsa ile mücadele etmek gibi amaçlara yönelerek sert savaş ekonomi kurallarıyla ekonomiyi yönetmeye çalışan iktidar yerini 14 Mayıs 1950 genel seçimleriyle Demokrat Parti’ye bırakmıştır. Demokrat Parti iktidarının devam ettiği on yıllık süre sonunda, enflasyonun tüm ülke genelinde neden olduğu ciddi sarsıntılar önlenememiştir. İktidar değişikliği ve ekonomi politikalarındaki karşıt savlara karşın, 1950-1960 yılları arasında Bursa İli’nde sanayi, yapısal değişikliğe uğramaksızın gelişmiştir. Özel kesimin önderliğinde gerçekleştirilen bu süreç, devletin özellikle ulaşım alanındaki altyapı yatırımlarıyla desteklenerek, 1960’dan sonraki dönemin ön koşullarının yaratılmasında etkin olmuştur. Devlet eliyle bu yıllarda gerçekleştirilen en önemli altyapı yatırımları Bursa-Yalova Karayolu ve Mudanya İskelesidir. Bunların yanı sıra il ve köy yollarının yapımına hız verilmiş olması özellikle tarıma dayalı sanayi kuruluşlarının gelişmesine önemli katkılar sağlamıştır (Akkılıç 2002).

1950-1960 yılları arasında Bursa'da devlet eliyle kurulan tek önemli işletme Tekel Yaprak Tütün İşletme ve Bakım Atölyesi'dir. Temeli 1953'te atılan bu atölye 1955 yılında işletmeye açılmıştır (Akkılıç 2002). 1950-1960 arasında, Bursa'da ilkel teknolojilerle süren otomotiv yan sanayisi ile oto yedek parça üretimi, bakım ve onarıma dönük sanayi dalları ve metal eşya sanayisi de gelişme göstermiştir. 1950'li yılların sonunda Bursa'da madeni eşya ve makine sanayisi dalında üretim yapan 190 civarında işyeri bulunmaktadır. 1960'lı yılların sonlarında bu küçük işyerleri Türkiye Otomotiv Sanayisi'nin temelini oluşturan önemli markalara dönüşmüşlerdir (Akkılıç 2002).

1960-1980 arası dönemde, Bursa sosyal adalete dayalı anayasal sistem içinde, planlı kalkınma ve karma ekonomi ilkelerinin büyük ölçüde uygulamaya konulduğu, başta sanayi sektöründe olmak üzere bir büyüme sürecine girmiştir. Bu dönemin en belirgin özelliği, Türkiye'deki Otomotiv Sanayisi'nin önemli bölümünün Bursa'da kurulmuş olmasıdır (BTSO 2010).

1960'lı yılların Bursa ekonomisindeki en önemli adımı, 1963 yılında Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi için Bursa'nın pilot bölge seçilmiş olmasıdır. Bu kararla birlikte ülkemizde İstanbul-Kocaeli aksından sonra, imalât sanayisinin yoğunlaştığı bölge Bursa olmuştur (Akkılıç 2002). O yıllarda Bursa sanayisi tekstil sektöründe yoğunlaşmış bulunmaktadır. 1960'lı yılların sonuna doğru otomotiv sektöründe Bursa adına önemli gelişmeler yaşanmıştır.

1967 yılında Organize Sanayi Bölgesi'nde Kar-San, 1971 yılında Yalova Yolu üzerinde Tofaş ve yine 1971 yılında Organize Sanayi Bölgesi'nde Oyak-Renault otomobil fabrikalarının üretime başlamasıyla Bursa'nın sanayi yapısında önemli büyüme görülmüştür. O dönemde Bursa kentinde Otomotiv yan sanayisi de, Bursa'da Organize Sanayi Bölgesi ve Yalova yolu çevresinde işletmelerini konumlandırmaya başlamış ve bugünkü Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin oluşumu o dönemde başlamıştır (Akkılıç 2002).

1970’li yılların sonlarında başlayan 1980’li yıllarda devam eden “ithal ikameci” sanayi yaklaşımı Bursa’da bulunan sanayi tesisleri için de sıkıntı oluşturmuştur (Dülgeroğlu 2010). Benzer durum, 1999’dan sonra başlayan ve 2000’li yıllarda ileri boyutlara ulaşan ekonomik bunalım döneminde kendini daha fazla göstermiştir. Bu dönemde ekonomideki daralma, IMF ve Dünya Bankası gibi dış finans çevrelerinden destek sağlanmasını zorunlu hale getirmiş; bunun sonucunda ülkenin tümünde olduğu gibi, Bursa’da da ekonominin her kesiminde bir gerileme yaşanmıştır. Döviz fiyatlarının aşırı yükselmesi, buna karşılık dışsattım olanaklarının yeterince değerlendirilememesi, tarım ürünlerinde devlet desteğinin giderek azaltılması ve kaldırılmasının hedeflenmesi, devlet yapısındaki gereksiz büyüme, özelleştirme politikalarının başarısızlığı sonucunda Türkiye genelinde yoğunlaşan bunalıma sebep olmuştur. Aynı şekilde bu etkiler ülke ekonomisinin önemli bir sanayi bölgesi olan Bursa ve çevresindeki üretim alanlarında da yıpratıcı etkiye sebep olmuştur (Akkılıç 2002).

2000’li yıllara gelindiğinde Bursa, güçlü sanayisine bağlı olarak yaratmış olduğu katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomisi için tartışılmayacak bir öneme sahiptir. Bu yönüyle yaratılan katma değer dikkate alındığında Bursa; İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra ülke çapında dördüncü büyük üretim merkezi olarak yer almaktadır (www.btso.org.tr/?page=bursaeconomy/bursaeconomy.asp 2011). DPT tarafından en son 2003 yılında açıklanan illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi itibariyle Bursa; İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli’nden sonra beşinci büyük ilimiz durumundadır (www.btso.org.tr/?page=bursaeconomy/bursaeconomy.asp 2011).

2010 yılı itibariyle Türkiye’nin çok önemli bir üretim merkezi olan Bursa kenti sınırları içinde Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu çerçevesinde tüzel kişilik sıfatını kazanmış 13 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Bu sanayi bölgelerinden 2 tanesinin altyapı çalışmaları devam etmekte, 11 tanesi fiilen kullanılmaktadır. Tüzel kişilik kazanmış olan 13 adet sanayi bölgesinin; toplam büyüklüğü 3.156 Hektar, faaliyet gösteren toplam tesis sayısı 1421 adet, toplam çalışan sayısı ise 102.500 kişidir (www.btso.org.tr/?page=bursaeconomy/bursaeconomy.asp 2011).

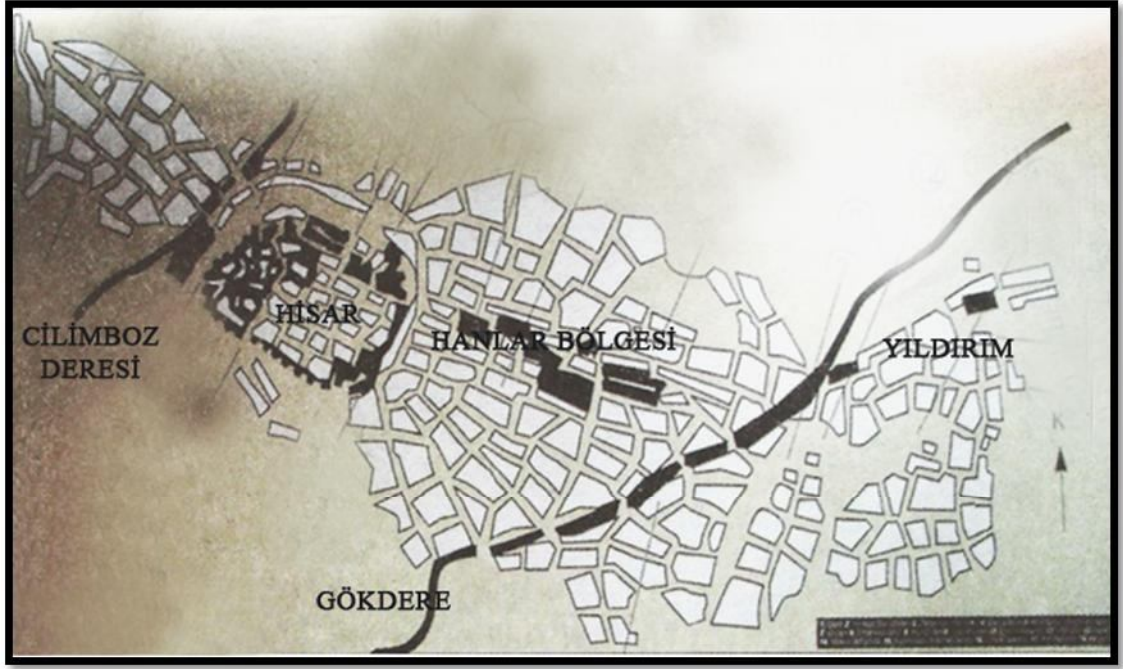
## 2.4. Bursa'nın Fiziksel Gelişimi

Bursa kentinin fiziki yapısı 1326 yılına kadar sadece Hisar içiyle sınırlı durumdaydı. Bitinya ve Roma dönemindeki kent dokusunun da bu alanla sınırlı olduğu düşünülmektedir. İmparator Trianus'un özel temsilcisi Vali Plinius'un mektuplarında, Bursa kentinin özgün yapıları ve kentin 2.yüzyıldaki görünümünden bahsedilmektedir. Roma dönemindeki Prusa'nın diğer büyük Roma kentleri gibi kütüphane, gymnasium, stadyum, hamam, hipodrom, üstün tapınaklar ve sütunlu bir alanı bulunmaktaydı (Kaplanoğlu 2008).

Bursa kent yapısının Bizans döneminde de uzun süre değişmediği düşünülmektedir. Kent meydanının bulunduğu alanla, kamusal binalar, o dönem için işlevleri farklı olsa da, Bizans devrinde de varlıklarının sürdüğü tahmin edilmektedir. Bu dönemde kentteki en önemli değişiklik, sarayın yanında, bir iç kale-akropolün yapılmasıdır. O dönem Tekfur Sarayı olarak anılan bu iç kale, Bursa'nın Osmanlı'ya başkentlik ettiği dönemde de, hükümet merkezi-saray olarak kullanılmıştır. Bu yapı, başkent İstanbul'a taşınmasından sonra, kenti yöneten kişinin ikamet ettiği yer olmuştur.

Hisar içindeki kent dokusundaki değişikliğin, 11. yüzyıldan sonra, Türklerin bölgeye gelmeleriyle gerçekleştiği tahmin edilmektedir. Çünkü o dönemde Türk saldırıları nedeniyle çevre köy ve kasabalardan kaçanların güvenlik sebebiyle sur içine yerleşmeleri kentin sur içindeki nüfusunu artmıştır. Kentin karmaşık yapısı 13. yüzyılda şekillenmeye başlamıştır. Türklerin Bursa'yı 14. yüzyılda almasından sonra ise, Hisar içinde önemli bir kentsel değişikliğin yapılmadığı görülmektedir (Kaplanoğlu 2008).

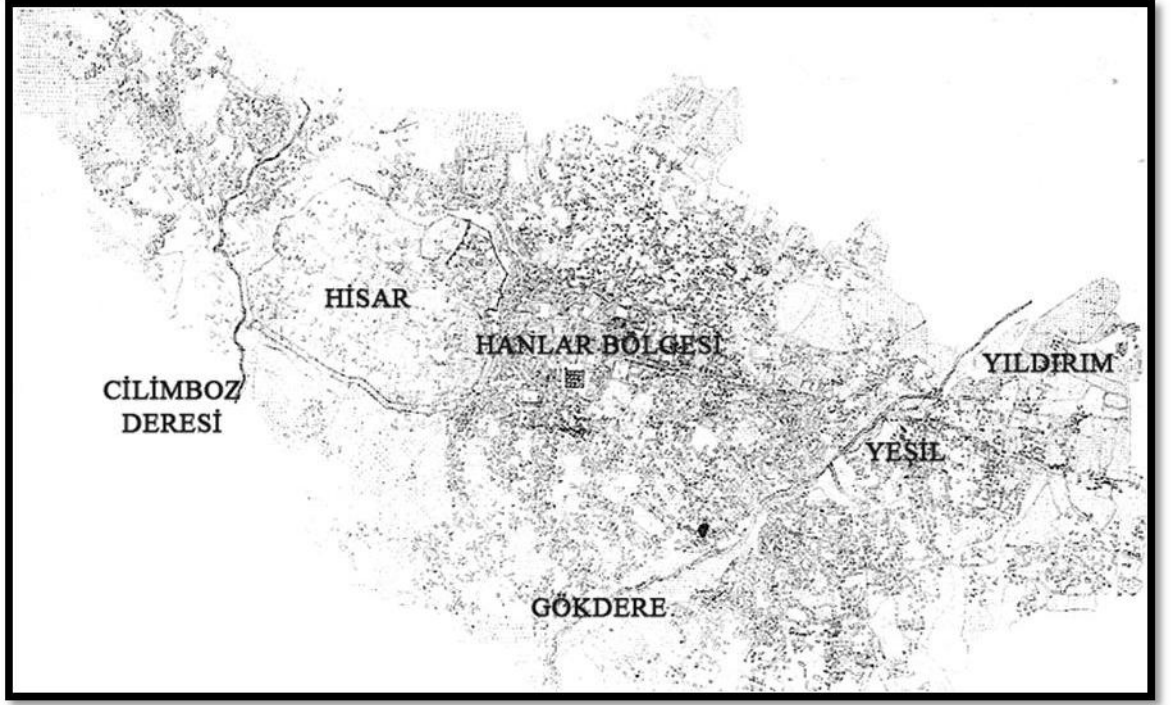
1767 yılında çizilen Niebuhr haritası Bursa'nın en eski kent haritası olarak kabul edilmektedir. Ancak bu gerçek bir harita olmayıp Alman gezgin Carsten Niebuhr (1733-1815) tarafından taslak halinde hazırlanmış bir krokiden ibarettir. Niebuhr'un "Arabistan ve Çevresindeki Ülkelerle İlgili Gezi Notları" adlı kitabında yer alan bu ilk Bursa haritasına göre o dönemki Bursa'nın 1940'lı yıllardaki fiziksel durumu ile pek büyük farklar göstermediği görülmektedir. Bu haritaya göre kentin en batısında Muradiye Külliyesi, en doğusunda Yıldırım Külliyesi kentin sınırlarını belirlerken; kentin güneyinde ise Hisar'dan başka yapı bulunmamaktadır.



**Şekil 2.2.** Niebuhr Haritası, 1767 (Kaplanoğlu 2008).

1767 yılındaki haritaya göre Maskem, Temenyeri ve Mollaarap bölgesinde yapılaşma oldukça azdır. Muradiye'nin güneyinde yer alan Demirkapı Mahallesi ise, uzun bir cadde boyunca sıralanan yapılardan oluşmaktaydı. Bursa'nın kuzeyindeki sınırların da, 1792 Niebuhr haritasında belirlenen durumdan sonra 1880'li yıllara kadar değişmediği görülmektedir. Çatalfırın'dan itibaren bugünkü Altıparmak Caddesi'nin altında o dönemde hiçbir yerleşim bulunmamaktadır. Çatalfırın'dan sonra kentin kuzeyinde Bulgarlar, Hasanpaşa, Doğanbey ve Kiremitçi Mahalleleri kentsel sınırı oluşturmaktaydı (Kaplanoğlu 2008).

19. yüzyılda Bursa'nın kentsel durumunu incelerken literatürde daha çok "1862 Suphi Bey Haritası" olarak anılan harita, Bursa'nın o dönemki fiziksel durumuna ışık tutmaktadır. Aynı zamanda bu harita Türk uzmanlarının yaptığı ilk kent haritası olarak kabul edilmektedir. Ayrıca adını 1862 yılından alan harita, esasında o tarihte hazırlanmamış olup, depremin hemen ardından 1857 yılında hazırlanmıştır.

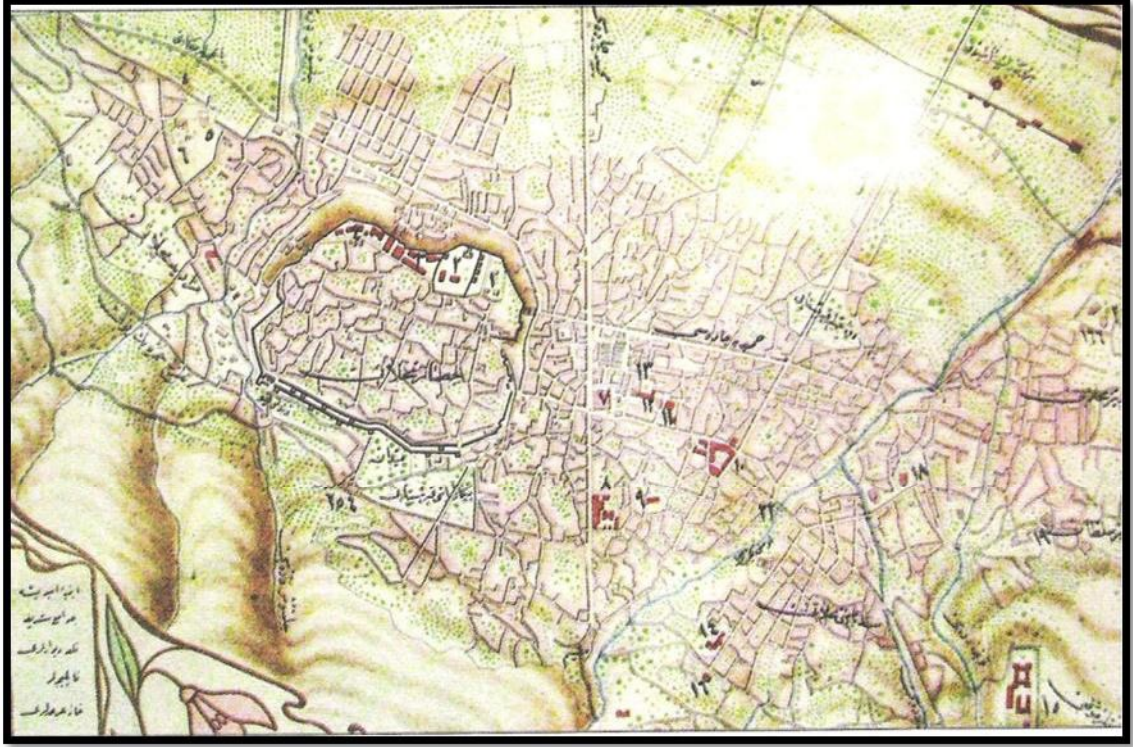


**Şekil 2.3.** Suphi Bey Haritası, 1862 (Kaplanoğlu 2008).

Aslında 1857 yılı haritası, mevcut olanı değil, olması gerekenin gösterildiği öneri içerikli bir plandır. Bu nedenle, o dönem için Bursa'nın şehir dokusuna ait kesin bir haritaya sahip bulunmamaktayız. Çünkü 19. yüzyılda Bursa'nın kent dokusu, mahalleyi temel alan ve çıkmaz sokakların mahalle mescidine açıldığı ilginç bir yapıdan meydana gelmekteydi. 1862 tarihli Suphi Bey haritasında ise mahalleler arasında çok sayıda sokak açılarak, karmaşık bir plan yapısı bulunmaktadır. Bu sebeple Suphi Bey haritası aslında Türkiye'de ilk modern kent planını niteliğindedir. Şekil 2.3.'de Suphi Bey Haritası yer almaktadır.

19. yüzyılda Bursa'nın Gökdere ve Cilimboz dereleri boyunca iki sanayi aksından oluştuğu fikri çok sayıda Bursa tarihçisi tarafından kabul görmektedir (Dülgeroğlu 1973). Ancak Gökdere Bölgesi'nin bir sanayi alanı olmadığı; Umurbey-Hacıiskender-Çobanbey bölgesinde fabrikaların yoğunlaştığı alanların bulunduğu da o dönem için varlığı bilinmektedir. Bugünkü Cumhuriyet Caddesi'nde Gökçen İşhanı'nın bulunduğu yerde Osman Fevzi'nin fabrikası dışında Saib Efendi, Mustafa Nuri Paşa, M. Leon Arakelian, Gara-bed Kırmızıyan'ın fabrikaları da bulunmaktaydı. Çınarönü'nde de Abdülmecit'in 1852 yılında yaptırdığı Harir Hümayun Fabrikası yer almaktaydı. 1857

Haritasında, Gökdere ve Cilimboz vadileri boyunca sıralanan un değirmenleri de haritada fabrika tanımıyla yer almaktadır. Bu haritaya göre Bursa merkezdeki konut alanların bahçeler içinde olduğu görülmektedir. Hatta konut alanları arasında sebze ve meyve bahçelerinin bulunduğu belirtilmiştir (Kaplıanoğlu 2008).



**Şekil 2.4.** 1907 Bursa Haritası (Kaplıanoğlu 2008).

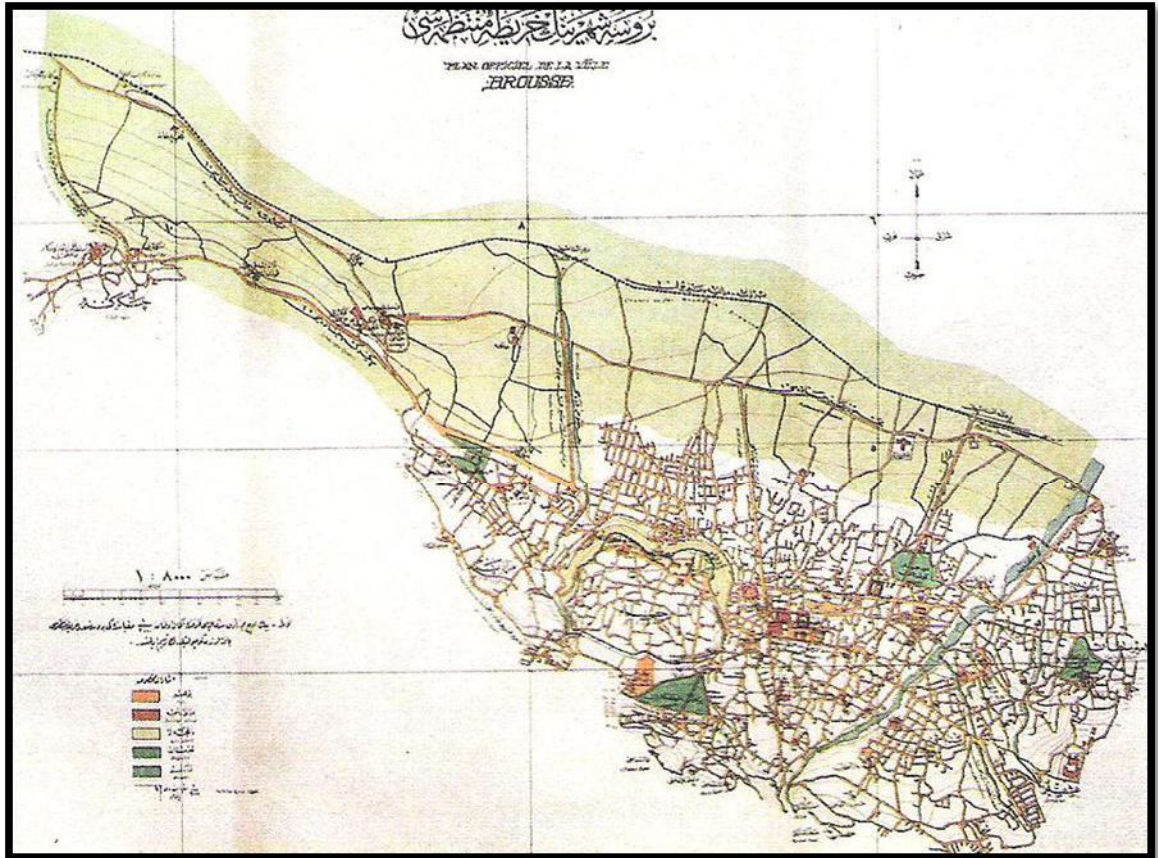
1880 yılında bir Fransız Şirketi tarafından hazırlanan ‘‘Sigorta Haritası’’ 1857 Suphi Bey Haritasından bazı farklılıklar göstermektedir. Yeniol-İn nu Caddesi dönemin Valisi Ahmet Vefik Paşa tarafından açılmıştır. Namazgâh ile IŞıklar arasıyla, Hacıvaz ile Alacahırka’da, seyrek yerleşim alanları görülmektedir. 93 göçmenleri için açılan Rusçuk Mahallesi’nin adı haritada geçse de, henüz gelişmediği görülmektedir.  atalfırın, Altıparmak, Gökdere’nin doğusundaki Yıldırım ve Davutkadı Mahallelerinde de yerleşime alanlarının bulunduğu 1880 tarihli haritadan görülmektedir (Kaplıanoğlu 2008).

Setbaşı’nda o dönemde ilk kez bitişik nizam yerleşim uygulamaları görülmektedir. Aynı zamanda birbirini dik kesen sokakların bulunduğu modern bir kentsel planlama



anlayışının o dönemde var olduğunu yine 1880 yılındaki Bursa haritasından gözlemlemekteyiz. 1869 yılında Setbaşı'ndan Yeşil'e giden caddenin genişletilmesinin yapıldığı ve 1880 tarihli haritaya işlendiği bilinmektedir.

1910 yılına kadarki dönemde Ahmet Vefik Paşa tarafından planlanan Demiryoluna paralel uzanan Rusçuk ve İntizam Mahalleleri'nin bitişik nizam ve ızgara planlı olarak uygulandığı görülmektedir. Bursa'nın modern şehirciliğine ilk adımları Ahmet Vefik Paşa'nın valiliği döneminde atılmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında kent planlarında çok fazla değişiklik yapılmamış ancak hükümet tarafından çok sayıda resmi binanın yapılması, kentte yeni bir imar hareketini başlatmıştır. 1907 yılında bir Fransız şirketinin Bursa'da kanalizasyon planı hazırlamış olması, bize alt yapı için çalışmaların yapıldığı bilgisini vermektedir. Şekil 2.4.'de Fransızlar tarafından hazırlanan 1907 Bursa Haritası yer almaktadır.

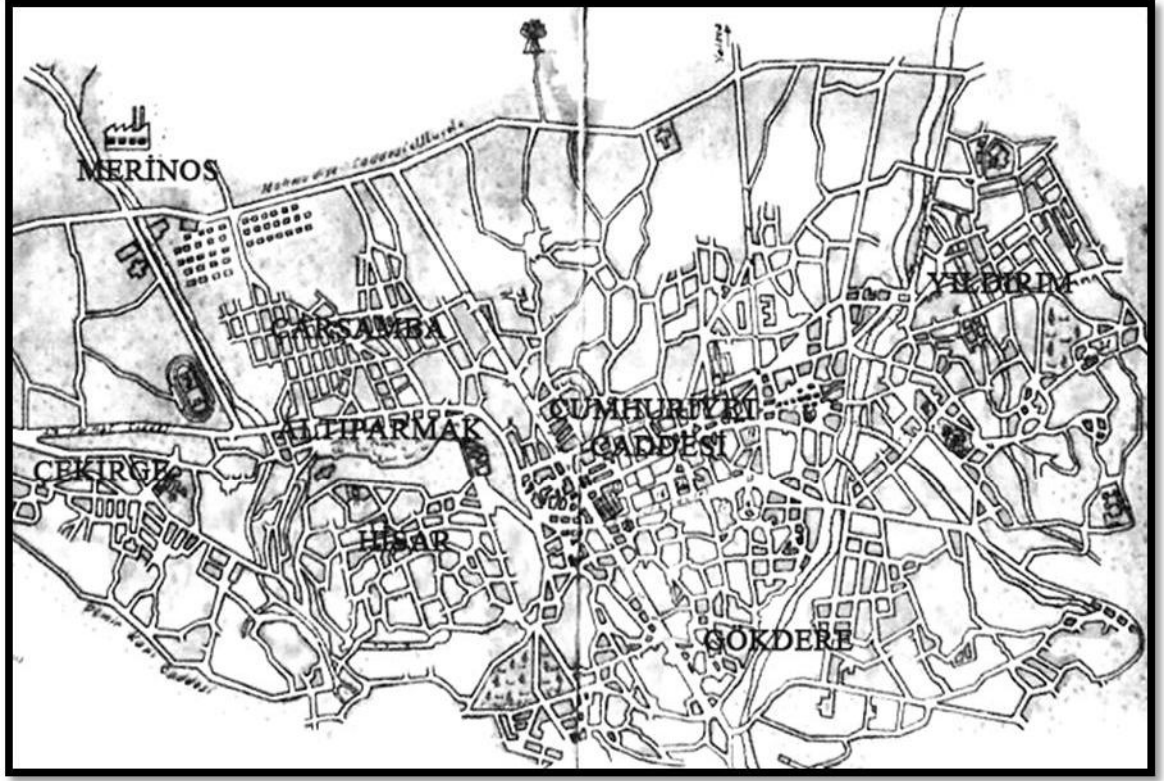


Şekil 2.5. Karl Lörcher Haritası, 1924 (Kaplanoğlu 2008).

Bursa kentinin ilk planlama çalışması 1924 yılında Alman Karl Lörcher tarafından yapılmıştır. 1912 yılında elde edilen hali hazır harita üzerine bahçeli konutların etkisi altında, var olan dokuyu tamamen yok sayarak hazırlanmış olan bu plan uygulanmamıştır. Bursa'nın ilk planı 1941 yılında Hanry Prost'a hazırlanmıştır. Prost Planı'nın ana hedeflerinden biri yolların genişletilmesidir. Ovanın verimsiz bölümlerinin yerleşime açılması, eski konut alanlarının daha sağlıklı hale getirilmesi, Çekirge'nin bir kaplıca ve turizm bölgesi olarak genişletilmesi planın önemli kararları arasında yer almaktadır (Batkan 1996). Şekil 2.5'de 1924 yılına ait olan Karl Lörcher Haritası yer almaktadır. Şekil 2.6.'da ise 1937 Yılı Bursa Haritası dönemin kentsel sınırlarını göstermektedir (Kaplınoğlu 2008).



**Şekil 2.6.** 1937 Haritası (B.B.Ş.B. Nazım Plan Bürosu Arşivi) (Kaplınoğlu 2008).



Şekil 2.7. Prost Planı, 1940 (Kaplıanoğlu 2008).

Prost Planı'nda istasyonu Gemlik yolu ile İstiklal Caddesi arasında bulunan bir demiryolu güzergâhı gösterilmiş, demiryolunun güneyinde Gemlik yolu üzerinde bir sanayi bölgesi kurulması düşünülmüştür. O dönemde kentin doğu-batı arasındaki uzaklığı 10 km iken ovada kuzey-güney aksında 2 km'lik bir yerleşim alanı tanımlanmaktadır. Kentin ana eksenini oluşturan Atatürk Caddesi'ndeki Cumhuriyet Dönemine ait Vilayet, Defterdarlık ve Adliye binaları 1925 yılından sonra yapılmıştır. 15 Mayıs 1940 tarihinde halkevinin yeni binası tamamlanmış ve kentin kültürel etkinlikleri de bu caddede toplanmıştır. Böylece Bursa kent merkezinde doğuda İnönü Caddesi, kuzeyde Cumhuriyet Caddesi, batıda Fevzi Çakmak Caddesi ve güneyde Atatürk Caddesi ile sınırlandırılan Kapalıçarşı ve Hanlar Bölgesi'ni kapsayan bir ticaret ve kültür merkezi oluşmuştur (Kaplıanoğlu 2008). Şekil 2.7'de Prost Planı yer almaktadır.

Haşim İşcan 1945-1950 yılları arasında Bursa valiliği görevi sırasında Atatürk Caddesi'nin Ulucami ile Çakırhamam arasındaki bölümünü genişleterek, trafiği rahatlatmıştır. 1950'li yılların başında özellikle Bulgaristan'dan gelen göçmenler Bursa-Mudanya Yolu üzerinde Acemler Bölgesi'nden hemen sonra kendileri için yeni kurulan

Hürriyet Mahallesi yerleştirilmiş, günümüzde hala yapısını koruyan az katlı konut alanları o dönemde inşa edilmiştir. Sonraki yıllarda Merinos Evleri'nin (İşçi Konutları) Merinos Fabrikası yakınındaki göçmen evlerinin kuzeyinde kurulması da kentin doğu-batı aksı üzerinden kuzeye açılma eğiliminin ilk izleridir. Bursa'da ilk gecekondulaşma da sanayinin yeni gelişmeye başladığı bu dönemde gerçekleşmiştir (Kaplanoğlu 2008).

1958 yılındaki büyük Kapalıçarşı yangını, kentin yeniden planlanmasını gerektirmiştir. İller Bankası ile Emlak Bankası'nın desteğinde Bursa'da İmar Planlama Bürosu kurulmuş, Mimar Emin Canpolat'ın başuzmanlığında çalışmalarını sürdüren büro, 1960 yılında İtalyan Luigi Piccinato danışmanlığında Bursa Nazım Planı'nı hazırlamıştır. Piccinato Planı, kuzeyde ova kenarında yeni bir aks oluşturarak kentin gelişme yönünü yeniden doğu-batı eksenine oturtmaya çalışmaktadır. Kentin, Ankara-Bursa-Mudanya yolu üzerinde doğrusal bir biçimde gelişmesi bu plan ile önerilmiştir. Piccinato Planı'nın bir diğer özelliği de eski kent dokusunu, tarihi özelliği olan binaları, anıtları ve doğal yapıyı koruma ve geliştirmeyi öngörmesidir (Kaplanoğlu 2008).

1950'li yıllarda ise Bulgaristan'dan gelen göçmenlere barınma ihtiyaçlarını karşılayacak konut alanlarının tahsis edilmesinin gündeme gelmesiyle Hürriyet ve Adalet Mahalleri kurularak kentin kuzeybatısına konut alanları oluşturulmuştur (<http://burasibursa.blogspot.com/2010/02/goc-sehri-bursa.html>, 2011). 1960'lı yıllarda kentin batısında Mudanya Yolu üzerinde kentten 14 km. uzakta Organize Sanayi Bölgesi (OSB) kurulmuştur (Dülgeroğlu 1973). Sanayi alanları genellikle kentlerin gelişiminde bir çekim merkezi oluşturmasına karşın o yıllarda Bursa'da bunun tersine bir eğilim görülmüştür. Şekil 2.8.'de 1960 yılına ait Bursa Planı bulunmaktadır. Kent doğuya, kent merkezine ve merkez çevresindeki küçük üretim birimlerine doğru gelişmiş ve buralarda yayılmıştır. Ancak organize sanayi bölgesinin kurulmasından sonra Bursa kentine gerçekleşen hızlı göç ve sonucunda oluşan çarpık kentleşme sorunları ile ilgili olarak 1970 yılında nazım plan bürosu kurulmuştur (Vural, 2008).

24 Ağustos 1958 tarihindeki büyük yangından sonra dönemin belediye başkanı Reşat Oyal'ın girişimleriyle, İller Bankası ile Emlak Bankası'nın desteği sağlanarak, Mimar Emin Canpolat'ın başkanlığında bir İmar Planlama Bürosu kurulmuştur. Bu büroda,

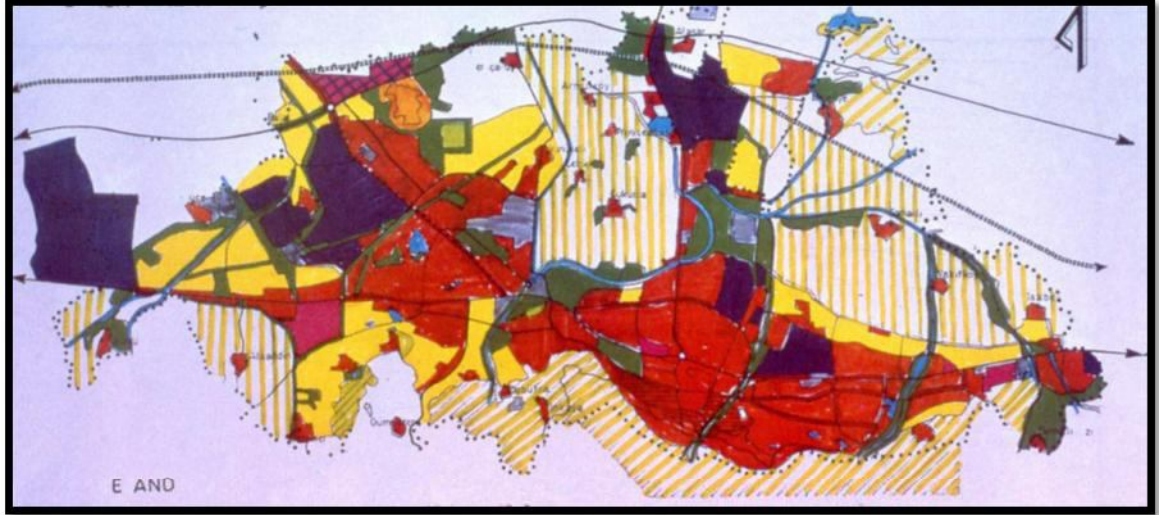
İtalyan şehircilik uzmanı Luigi Piccinato'nun danışmanlığında 1960 yılında 1/4000 ölçekli Bursa Nâzım Planı hazırlanmıştır. Bu plan Hanlar Bölgesini ele alan o zamana kadar üretilmiş en kapsamlı çalışmadır. Genel ilkeleri, kentin anıtsal yapılarının korunmasına ve ortaya çıkarılmasına verilen büyük önem, Prost'un tanımladığı akslara çoğunlukla sadık kalırken net olarak ayrılmış fonksiyonel bölgeler belirlemesi, Santral Garaj civarında oluşturulan yeni iş merkezi ile tarihi merkezi kuvvetli bir ticaret aksıyla birbirine bağlamasıdır. Kent merkezi tarihi yapısıyla korunmuş, yeni merkez kuzeyde açılan Fomara (Fevzi Çakmak) Caddesi, yönetim merkezi ise Haşim İşcan Caddesi üzerinde geliştirilmiştir. Haşim İşcan Caddesi'nin açılması sırasında Kepezler Hanlar'ı ortadan kalkmıştır (Bağbancı 2008).



**Şekil 2.8.** Bursa 1960 Yılı Planı (Çahantimur 2007).

Bursa'da 1960'lı yılların ardından sanayinin gelişmesiyle birlikte kent gelişmesinde plansız, hazırlıksız yapılaşmada bir patlama olduğu, ekonomik ve sanayi hareketlerin niteliğinde ve hacminde olağan dışı gelişmeler sonucu kentin fiziksel görünümünde değişimler olduğu gibi sosyo-ekonomik yapısında da büyük değişiklikler olmuştur. (Özel 2007) 1960'lı yıllarda o vadadaki toprağın korunması ve bununla birlikte değer kazanması sonucu kırsaldan göçen insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri konutlara ekonomik güçlerinin yeterli olmaması, konut için arsa bulamaması, yüksek konut fiyatları sebebiyle gecekondular ve kaçak yapılaşma kentin güneydoğu yamaçlarına Uludağ eteklerine doğru yönelmiştir.

1980'li yıllarda Bursa'da hissedilen yoğun konut açığı üzerine bu yıllarda hızla konut üretimi gerçekleşmiştir. O dönemde ilk olarak kentin doğu tarafında Fidyekızık, Kaplıkaya, Siteler alanlarında görülen fiziki büyüme 90'lı yıllarla birlikte Beşevler, İhsaniye, Fethiye bölgeleriyle batıda da kendini göstermiştir. Kent 80'li yıllarda kuzeye doğru sanayi tesisleri ve imalathaneler ile büyürken; batıya doğru genelde konut dokusu ağırlıklı olarak gelişmiştir.



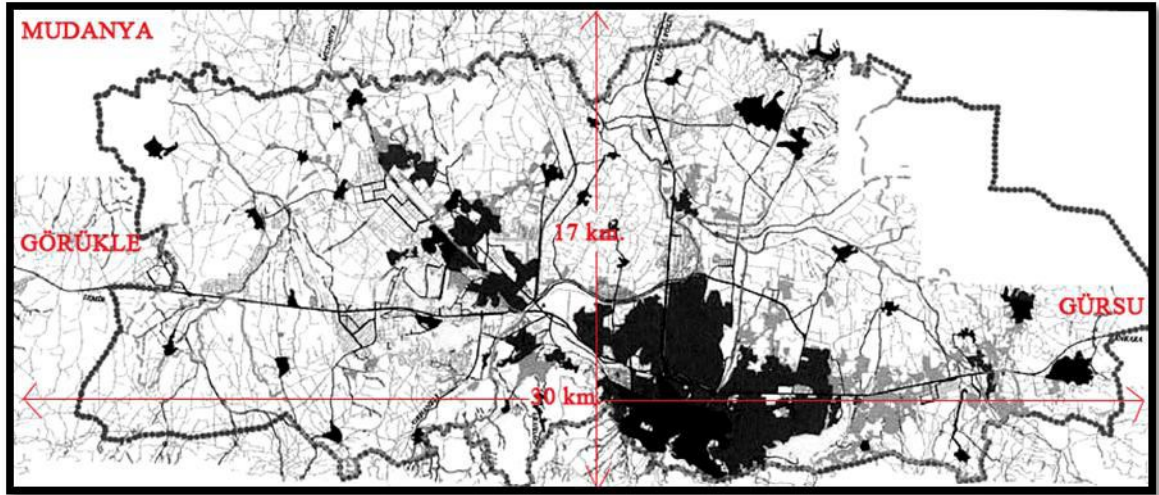
**Şekil 2.9.** Bursa 1998 Haritası (B.B.Ş.B. Nazım Plan Bürosu Arşivi) (Çahantimur 2007)

2000'li yıllarda Bursa üretim imkânları sebebiyle ülkemizin önde gelen merkezlerinden biri olması sebebiyle oldukça yoğun olarak göç almakta ve nüfusu hızla artmaktadır. Sürekli artan nüfusun barınma ihtiyacına cevap verebilmek adına konut arzı devam etmektedir. Bursa kentinin fiziki büyümesi konut alanlarıyla batıda İzmir Yolu ve Mudanya Yolu eksenlerinde devam etmektedir. Alt gelir grubunun Mudanya Yolu üzerinde Hamitler, Esentepe, Bağlarbaşı, Akpınar semtlerinde gecekondu üretim biçimiyle konut sahibi olmayı sürdürdükleri görülmektedir. İzmir Yolu üzerinde ise Ertuğrulkent, Altınşehir, Kayapa gibi yerleşim alanları planlı kentsel gelişimin Bursa'daki son örnekleri olma niteliğindedir. Mudanya Yolu'nda Balat ve Geçit semtlerinde devam eden konut üretimi ve buralarda yaşayacak kişiler için öngörülen ticaret alanları inşaları hızla devam etmektedir.

Mudanya'nın Güzelyalı mevkiinden İstanbul Yenikapı'ya ulaşan hızlı feribot Bursa'nın Mudanya ekseninde büyümesinin hızlanmasında etkin rol oynamaktadır. Aynı zamanda

Bursa'nın üretim sektörü de Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Kayapa Organize Sanayi Bölgesi, Dericiler Sanayi Bölgesi ile İzmir Yolu boyunca gelişmeye devam etmektedir. Öte yandan kentin 1980'li yıllarda popüler olan ancak daha sonra gelişimin batıya doğru sürmesiyle kaçak yapılaşma alanı olarak öne çıkan kentin doğu kesimleri de yerel yönetimlerin çalışmalarıyla kalkınmaya devam etmektedir. Özellikle Ankara Yolu'nun güneyinde kalan Mimar Sinan Mahallesi'nde inşa edilen Şevket Yılmaz Hastanesi ve Kadın Hastalıkları ve Doğum Hastaneleri ile bu bölge oldukça gelişmiştir.

Bursa Orhangazi Üniversitesi'nin yerleşkesinin de yine hastanelerin yoğun olduğu Mimar Sinan Mahallesi'nde inşa ediliyor olması o bölgede yıllar içinde plansız gelişmiş olan kentsel dokunun da sağlıklı hale getirileceğinin işaretidir.



**Şekil 2.10.** Bursa'nın 2011 Yılı Kentsel Yayılımı

2011 yılında ülkemizin en hızlı göç alan kenti ünvanına sahip olan Bursa'nın nüfusu her yıl yaklaşık %10 oranında artış göstermektedir. 3 milyon nüfusa doğru ilerleyen Bursa kentinin merkezi doğu-batı yönünde 30 km. kuzey-güney yönünde ise 17 km. genişliğine ulaşmıştır. İstanbul'un artık kendi yükünü taşıyamayan bir metropol haline gelmesi üzerine İstanbul'un yoğunluğunu Marmara Bölgesi'ne dağıtma fikrine istinaden Bursa, bu yükü İstanbul'dan İzmir'e doğru bağlanan aksta karşılayabilecek en güçlü noktadır.

Kalkınma planlarında İstanbul-İzmir otoyolu üzerinde Bursa'nın önemli bir çözüm noktası olduğu belirlenmiştir. Bu karardan dolayı Bursa'nın önümüzdeki yıllarda büyümesinin hızlanarak devam edeceği ve Türkiye genelindeki önemini arttıracığına kesin gözüyle bakılmaktadır (Taş 2011). Genel olarak doğudan batıya doğru ilerledikçe daha bayındır hale gelmiş olarak gözlemleyebileceğimiz Bursa kenti kent çeperlerinde büyümeye, kent merkezlerindeki çöküntü alanlarını ise dönüşüm projeleri ile sorunlarından kurtarmaya devam etmektedir.



## 2.5. Bursa'nın Mimari Gelişimi ve Kentsel Kimlik

Bursa'nın tarihi geçmişi Neolitik (M.Ö. 8000-5000-Cilalı Taş Devri), Kalkolitik (M.Ö. 5500-3000-Bakır-Taş Devri) dönemlere kadar inmektedir. İznik gölü çevresinde Tepecik, Söğücek ve Mecece yörelerinde Neolitik dönem yerleşimleri bulunmuştur. Sölöz'de Kalkolitik Çağa, Orhangazi, Ilıpınar'da Neolitik ve Kalkolitik Çağlara, İnegöl şehir merkezinde "İnegöl Höyüğü"nde I.Tunç Çağından (M.Ö. 3000-2500) kalma yerleşimlere rastlanılmıştır. İznik, İnegöl ve Yenişehir ovalarında yapılan, yüzey araştırmalarında ise buradaki uygarlık tarihinin Eski Tunç çağına kadar indiği tespit edilmiştir (Bursa Büyükşehir Belediyesi 2008).

Bursa'da ilk yerleşim M.Ö. 2000 yılı civarında Olimpos Dağı'nın çevresindeki Misia adlı ülkeden gelenler tarafından kurulmuştur. (Bursa Rehberi 1980) Daha sonra yönetim Bithynia'lıların eline geçmiştir. Genel olarak Bithynia Kralı I. Prusias'ın M.Ö.3. yüzyılın sonunda Prusia'yı kurduğu kabul edilir (Bursa Büyükşehir Belediyesi Sağlıklı Şehirler Proje Koordinatörlüğü 2005). Bursa'da Hitit, Lidya, Frigya, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı kültürleri tarih içinde izler bırakmıştır (Kaplanoğlu 2003).

Prusia adı zamanla Prusa, sonra da Bursa'ya dönüşmüştür. (Kandes 2006) M.Ö. 3. yüzyılda kurulan Prusa, bir kale kenti olarak tasarlanmıştır. Bithynia Krallığı ile Bergama Krallığı arasındaki savaşlar neticesinde zayıflayan Krallık, M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu himayesindeki bir eyalet haline gelmiştir. (Kandes 2006) Bursa M.S. 385-1326 yılları arasında ise Bizans hâkimiyetini yaşamıştır. (Kandes 2006) Türkler bu bölgeye ilk kez Malazgirt Savaşı'nın ardından 1071 yılında gelmişlerdir. İznik 1081-1097 yıllarında Anadolu Selçuklu Devleti'nin başkentliğini yapmıştır. Prusa (Bursa) 1204-1261 yılları arasında Nicaea (İznik)'ya bağlı, genelde kale içinde kalmış ve fazla büyüyememiştir. Selçuk İmparatorluğu'nun zayıflayıp dağılmaya başlamasıyla Anadolu Beylikleri'nden Osmanlı Beyliği güçlenmiştir. Bursa 1307 yılında Osman Bey tarafından kuşatılmış, uzun süren kuşatmadan sonra 6 Nisan 1326'da Osman Bey'in oğlu Orhan Bey'in kenti teslim alması ile Osmanlı'nın eline geçmiştir. 1326 yılından itibaren Bursa kentinde Bizans devri kapanmış, Osmanlı devri başlamıştır (<http://www.bursa.bel.tr/bursa-nin-kurulusu/sayfa/517> 2011).

### 2.5.1. Bursa'nın Mimari Gelişimi

Bursa, Edirne'nin başkent olması ve 1453'te İstanbul'un fethine kadar Osmanlı'nın kuruluş dönemindeki önemli kenti oma özelliğini korumuş ve gelişimini sürdürmüştür. Bursa kenti, Ulu Camii çevresinde gelişen ticaret merkezi, Hisar'ın doğu ve batı yönlerine yaptırılan Sultan külliyesi ve bu külliye çevresinde gelişen konut alanlarıyla genişlemiştir. Ancak 1361 yılında Edirne'nin Murat Hüdavendigâr tarafından fethedilip başkent olması ve Osmanlı Ordusu'nun Rumeli'ye geçerek tutunmasından sonra; Bursa giderek önemini yitirmeye başlamış ancak 17. yüzyıla kadar ticaret merkezi olma niteliğini sürdürmüştür (Aydın 2008).

Ülkenin 17 ve 18. yüzyılda ekonomik anlamda durağan bir dönem geçirmesinden Bursa'da nasiplenmiş ve Bursa'nın fiziki yapısında da radikal değişimler söz konusu olmamıştır. Bununla beraber, gerek ekonomik gelişmesi, gerekse Anadolu seferleri için zorunlu bir merkez üs niteliğini koruması açısından geleneksel başkent sayılma konumunu sürdürmüştür. Bursa'nın 14. yüzyılda başlayarak 16. yüzyıla kadar şekillenen Osmanlı Kuruluş Dönemi özelliklerini yansıtan fiziksel dokusundaki ilk köklü mekânsal dönüşümler 19. yüzyılda yaşanmıştır. Bu dönemde kentte uygulamaya konulan Tazminat reformları ve ipek üretiminin makineleşmesi ile gelişen üretim sektörünün kentte gelişime katkısı büyüktür (Aydın 2008).

19. yüzyılda Bursa kent merkezinde yeni yolların açılması, mevcut yolların genişletilmesi, tarihi anıtların restorasyonu, yeni mahallerin oluşturulması, yeni yapı ve kurumların inşası gibi kapsamlı dönüşüm çalışmaları Bursa'da ilk kez gündeme gelmiştir (Bursa Büyükşehir Belediyesi Sağlıklı Şehirler Proje Koordinatörlüğü 2005). Duraklama ve gerileme dönemlerini yaşayan Osmanlı'nın etkileri Tanzimat dönemi reformlarının ardından Bursa kentinde de gözlenmiş; kent neredeyse Cumhuriyet Dönemi'ne kadar kendini olduğu gibi korumuştur.

Cumhuriyet döneminde devlet eliyle yapılan sanayi yatırımlarının, sonraki dönemin liberal politikaları çerçevesinde özel girişimciler tarafından kurulan sanayi tesislerinde birçok kişi çalışmaya başlamıştır. 1960'lı yıllara kadar tarımsal faaliyetlerin yoğun

olduğu kent, 1961 yılında Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasıyla sanayi kenti kimliğini kazanmış ve artan işgücü talebi kentin hızlı büyümesine sebep olmuştur (Aydın 2008). Çalışmak için kente göç etmiş olan kişiler barınma ihtiyaçlarını giderebilmek adına kentin tarihi kent dokusunda yoğun yapılaşmaya ve mevcut dokunun çevresinde kontrolsüz ve sağlıksız yerleşim alanlarının oluşumuna neden olmuşlardır (Çiftçi 2007).

1970'li yılların ardından konut ihtiyacına bağılı olarak “kaçak yapılaşma” ve “gecekondu” kavramları Bursa gündemine gelmiştir. Hızlı kentleşme olgusuyla birlikte kent merkezindeki arsalar değerlenmiş ve rant kavramı ortaya çıkmıştır. Zengin bir tarihe ve kültürel birikime sahip olan kent, yoğun yapılaşmanın baskısıyla tarihi dokusunu yitirmeye yüz yüze gelmiştir. Bursa'nın kent sorunlarına yerel yönetimler tarafından 2000'li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm projeleri ile çözümler aranmaktadır.

Lineer bir gelişme formu seyreden Bursa'nın 19. yüzyılın sonlarında kentin doğu-batı eksenindeki yayılımı 13 km; kuzey-güney eksenindeki yayılımı ise 6 km'dir. 20. yüzyıla gelindiğinde ise kentin doğu-batı yönündeki yayılımı 30km, kuzey-güney yönündeki yayılımı 17 km'ye ulaşmıştır (Aydın 2008). 2000'li yılların ilk 10 yılı tamamlandığında güney sınırı Uludağ tarafından çizilen Bursa'nın batıda Görükle, kuzeyde Ovakaça, doğuda Kestel'e kadar güneyde Uludağ'ın sınırladığı alana yayılmış bir kentsel büyüklüğü bulunmaktadır. Şekil 2.10. 2011 yılında Bursa kentinin kentsel yayılımını göstermektedir.

Bursa'nın son yedi yüzyıllık tarihine bakıldığında kentin kaderinin belli başlı bazı konumsal özelliklere ve temel işlevlere göre şekillendiği görülebilmektedir. Bunlar:

1. Bursa'nın çok verimli tarımsal bir havzanın merkezinde oldukça geniş üretim alanlarına sahip olması,
2. İstanbul gibi bir dünya metropolüne çok yakın olması ve onunla sıkı ilişki içinde bulunması,
3. İpek ve ipekli dokuma ile başlayan sanayi tarihinin otomotiv, tekstil ve gıdanın pek çok sahasında oldukça gelişmiş ve gelişmeye devam etmekte olması,

4. Tarihin eski dönemlerinden beri uluslar arası ticarete önemli bir merkez olması
  5. Bünyesindeki şifalı su kaynaklarından faydalanmak isteyenlerin oluşturduğu kaplıca turizmi etkinliğinin kenti önemli bir turizm merkezi haline getirmiş olması
- Bursa kentinin tarihten beri gelişiminde rol oynayan önemli faktörlerdir (Çiftçi 2007).

### **2.5.2. Bursa'nın Kentsel Kimliği**

Bursa'nın kentsel kimliğine en büyük imzayı kuşkusuz kentin coğrafyası atmıştır. Henüz Bizans döneminde kentin kurulduğu alan ele alındığında; Bursa oldukça verimli bir ovanın kenarında yer almaktadır. Kentin sırtını yasladığı dağ kentteki üretim için gerekli olan suyu o dönem için sağlamaktadır. Dağın eteğinde ovadan 60m.'lik dik bir yarla ayrılan bugün hala Hisar olarak bilinen alan; kentin yönetim merkezi olabilecek nitelikte güvenlik yapısına sahiptir. Ayrıca kentin o dönemlerden bugüne uzanan ticari merkez niteliğini korumasında tarihi ticaret yollarının üzerinde yer alması ve İstanbul gibi bir dünya kentine olan yakın mesafesi etkili olmuştur (Çiftçi 2007).

Bursa'nın üzerinde kurulu bulunduğu coğrafya kentsel dokunun oluşumunu direk etkilemiştir. Uludağ'ın kuzey yamacında kurulu olan kentin konut alanlarının hem mikroklimatik özellikleri (yeterince rüzgar alması, güneşlenmesi..) olumsuz yönde etkilenmiş hem de güneyde Uludağ'ın oluşturduğu coğrafi sınır sebebiyle kent doğu-batı ekseninde linear olarak büyümeye zorlanmıştır.

Bursa 1326 yılında Osmanlı egemenliğine geçtiğinde kentin en önemli özelliği Hisar içinde kurulu bir kale kent olmasıdır. Kent yöneticilerinin yaşadığı içkale o dönemin prestij merkezidir. Kale ile iç kale arasında yaşayan kentlinin sosyal statüsü ise evinin saraya olan mesafesiyle doğrudan ilişkilidir. O dönemde iç kaleye yakın oturmak bir statü göstergesi sayılmaktaydı. Osmanlı egemenliğinin Bursa kentinde 14. yüzyılda başlattığı en büyük dönüşüm, Hisar içinde kurulu yaşamı kale surlarının dışına taşımak olmuştur. Bedesten merkezli, çarşılardan ve hanlardan oluşan bugün "Hanlar Bölgesi" olarak anılan alan, dönemin ticaret merkezi niteliğindedir (Aydın 2008).

Orhan Gazi döneminde imparatorluğun gelişimine ve büyüyen ekonomisine paralel olarak uluslararası ticaretin Bursa'yı odak noktası kabul ederek gelişmesi

hedeflenmiştir. Hem doğudan hem de batıdan gelen ticaret yollarının Bursa'da kesişmesi ile kent dönemin ticaret merkezi haline gelmiştir (Çiftçi 2007). 14. yüzyıldan itibaren inşa edilmeye başlanan Sultan Külliyesi de kentin doğu-batı yönünde yayılmasını tetiklemiştir (Aydın 2008).

1340'lı yıllarda Orhan Gazi'nin Külliyesinin bir parçası olarak Bey Hanı (Emir Han)'nın yapılması ile kentin ticaret merkezi oluşmaya başlamıştır. Bu külliye içinde Orhan Camii, bir imaret, bir medrese ve bir hamam bulunuyordu. O dönem kalenin dışında kalan bu külliye korunmak amacıyla külliyenin etrafı duvarla çevrilmiştir. Daha sonra o bölgeye Kapan Hanı ve Vezir Hanı yaptırılarak bugünkü Hanlar Bölgesi şekillenmeye başlamıştır (Çiftçi 2007).

Yıldırım Bayezit döneminde Emir Han'ın karşısına ilk Osmanlı bedesteni ve Ulucami inşa edilmiştir (1395-1399). 15. yüzyıl başlarında Çelebi Mehmet İpek Han'ı yaptırmıştır (Bağbancı, Bağbancı 2005). Bu alandaki hanlar çoğaldıkça hanların arasında kalan alanlarda yine ticarete yönelik farklı yapılaşmalar gelişmeye başlamıştır. Hanları birbirine bağlayan yollar üzerinde loncalar halinde örgütlenmiş üretim ve satış işlevleri oluşmuştur. Hanlar Bölgesi'nde bugün çoğu korunamamış durumda 28 hanın olduğu bilinmektedir. 2000'li yıllarda bu bölgeye yeniden canlandırmak adına yatırımlar yapılmıştır. Son olarak 2010 yılında Cumhuriyet Caddesi'nin taşıt trafiğine kapatılması ve Hanlar Bölgesi'nin kurtarılması projesi uygulanmaya başlanmıştır.

15. yüzyılda ticaret işlevinin kalenin dışına çıkıp Bedesten bölgesinin faaliyet kazanmasıyla birlikte konut alanları da kalenin dışına çıkmaya başlamış; inşa edilen imaretler kale dışında kurulan mahallelerin merkezi olmuştur. Bursa'nın şifalı su kaynakları yönünden zenginliği Bizans döneminden itibaren kaplıca geleneğinin yaşanmasına sebep olmuş ve birçok hamam yapısının inşası gerçekleşmiştir (Kandes 2006).

I. Murat imaret sitesini o dönemki kent merkezinin batısında Çekirge'de sıcak su kaynaklarının bulunduğu bölgeye kurmayı tercih etmiştir. Bugün Murat Hüdavendigâr Külliyesi olarak bildiğimiz yapı grubu Uludağ Yolu üzerinde yer almaktadır. Yıldırım

Bayezit ise külliyesini kentin doğu tarafına, kent merkezinden o dönem için oldukça uzak sayılan Yıldırım semtine kurmuştur. O dönemde oldukça ıssız sayılan bölgede bulunan külliyenin çevresi güvenlik amacıyla olabilecek saldırılara karşı duvarlarla çevrilmiştir (Çiftçi 2007).

Bursa'da 14. yüzyılda başlayan ipekçilik 20. yüzyılın ortalarına kadar sürmüştür. İpekböceği yetiştiriciliğine elverişli inşa edilen konutlar, koza içindeki böceğin buharla öldürüldüğü istimhaneler, yaş kozaların kurutulduğu kozalaklıklar, ipek ipliğinin çekildiği mancıkhaneler, çekilen ipliğin dokunmaya hazırlandığı bükümhaneler ve çözgühaneler, dokunduğu dokuma atölyeleri ve boyandığı boyahaneler (Çiftçi 2007) ipekçiliğin Bursa'nın kentsel ve mimari kimliğine imza atmayı başarmış öğelerdir. 14. yüzyılda Hisar'ın dışına ilk çıkıldığında kentin doğu-batı yönündeki mesafesi 4 km. kuzey-güney yönündeki mesafesi ise 600m. iken; (Erçevik 2006) 15. yüzyılın sonlarında Bursa kentinin doğu-batı yönündeki mesafesi 6 km. kuzey-güney yönündeki mesafesi ise 1 km. kadardır (Çiftçi 2007).

16. yüzyılın sonlarında Gökdere ve Cilimboz dereleri arasında bulunan alandaki imaretlerin sayısının 21 olduğu tahmin edilmektedir. O dönemde Bursa kenti Gökdere ve Cilimboz dereleri ile üç alana ayrılmaktaydı. Gökderenin doğusunda Yıldırım, Emirsultan ve Işıklar semtleri yer almaktaydı. (Yurt Ansiklopedisi 1981) İki nehir boyunca konutlar ve üretim tesisleri bulunmaktaydı. Gökdere ve Cilimboz ile parçalanmış kent merkezinde ulaşımın sağlanması için köprüler yapılmıştır. Setbaşı ve Irgandı Köprüleri'nin inşası, kentin o dönemde doğuya doğru gelişiminde ulaşım adına öneme sahiptir (Çiftçi 2007).

Bursa'nın 14. yüzyıldan 18. yüzyıla kadar yaşadığı kentsel gelişim hep ticaret alanı merkezli olmuş ve mahalle ölçeğinde parçalanmalar pek görülmemiştir. İslam kentlerinde mahalle kavramının ağır basması ve bununda kent içinde bölünmüşlük yaratması ile kentsel kimliğin önüne geçmesi oluşumu görülmektedir. Oysa Müslüman ve gayrimüslüm nüfusu bünyesinde barındıran Bursa örneğinde bu oluşumun tersi, tek merkezli bir yapı görülmektedir. Hane reisleri mahallelerine kapalı olmayıp, ticaret hayatının kent merkezinde yaşanıyor olması sebebiyle mahalle ortamından çok kent

merkezinde bir araya gelerek kentsel kimlik oluşumuna katkı sağlamışlardır.

19. yüzyılın sonlarında değişen dünya düzenine ayak uydurabilmek için Osmanlı da modernleşme çalışmalarında bulunmuştur. Bursa'nın 15. yüzyıldaki ticaret kapasitesine yeniden kavuşabilmesi adına Mudanya ve Gemlik limanlarıyla kurulan karayolu bağlantıları bu yolda atılan önemli birer adımdır. 1850 yılında bu yolların yapımına başlanmış (Çiftçi 2007) ve kentin bugünkü büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunan Gemlik ve Mudanya ilçeleri ile ilişkinin kurulmasının temeli o dönemde atılmıştır.

Ahmet Vefik Paşa 1864 yılında müfettiş olarak Bursa'ya göreve atanmış ve bugünkü İnönü, Fevzi Çakmak ve Atatürk Caddeleri o dönemde hizmete açılmıştır. Daha sonra Ahmet Münir Paşa'nın valiliği sırasında (1891-1897) Maksem Caddesi, 1903-1906 yılları arasında Reşit Mümtaz Paşa'nın valiliği sırasında Cumhuriyet Caddesi taşıt trafiğine açılmıştır. Böylece 19. yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başında bugün hala Bursa kent merkezinin dokusunu belirleyen ana caddelerin oluşumu tamamlanmıştır. Bugün Bursa'nın kent merkezi dokusunda 19. yüzyılda hizmete giren bu caddeler hala önemini koruyan ana arterlerdir.

Bursa kenti 1854 ve 1865 yıllarında büyük depremler yaşamıştır. 1854 depreminden sonra çıkan yangın, 1863 Ermeni Mahalleleri yangınları, 1872 Kayan Çarşısı yangını, 1880 Manavzade Konağı ve çevresi yangını, 1881 Kapan Han ve çevresi yangını ve 1901 Demirkapı ve çevresi yangınlarının ardından bu bölgelerin yenilenmesine ihtiyaç duyulmuştur. Yine Ahmet Vefik Paşa'nın valiliği döneminde Avrupa'da yaygın olan korumacılık akımının öncülerinden Viollet Le Duc'un öğrencilerinden Leon Parvillee Bursa'ya çağrılarak başta Yeşil Külliyesi olmak üzere, 1854 depreminde zarar gören tarihi eserlerin restorasyonları yaptırılmıştır (Çiftçi 2007).

Modernleşme hareketleriyle birlikte 19. yüzyılda İstanbul ve İzmir'de olduğu gibi hanlarda konaklama anlayışı terk edilerek oteller açılmaya başlanmıştır. 1860'lı yılların ardından Avrupa'daki küçük otellerin benzerleri kent merkezinde Ahmet Vefik Paşa'nın oluşturduğu yeni belediye, tiyatro, postane ekseninde yer almıştır. Bursa'nın kaplıca

kaynaklarının da Çekirge Bölgesi'nde olması sebebiyle bu alanda kaplıca turizmine yönelik otellerin açılmasında tetikleyici rol oynamıştır (Çiftçi 2007).

Bursa tarihten beri çok uluslu ve farklı etnik köken, dinlerden vatandaşların yaşadığı bir sosyal yapıya sahip olmuştur. Gökdere'nin doğusunda Ermeni Mahalleleri, kalenin batısında Cilimboz çevresinde Rum Mahalleleri, Hisarın kuzeyinde Yahudi Mahalleleri kentin etnik farklılığının izleridir. 19. yüzyılda Ermeni ve Rum Mahalleleri kentteki saygınlık kademelenmesinin önemini arttıran unsurlardan olmuştur. Bu milletlerin ticaretle uğraşan mensuplarının ekonomik durumlarının iyi olması bu semtlerde bir burjuvazinin doğmasına sebep olmuştur.

1863 yangını sonrasında İpekçilik Caddesi'nin yeniden inşasına bir prestij ekseni oluşturma düşüncesi hakim olmuştur. 1895 sonrasında Çekirge yolu üzerinde ovaya açılan teraslarda büyük bahçeler içinde üst gelir düzeyine sahip kullanıcılara hitap eden konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. O dönemde atlı arabayla kent merkezine 20 dakika mesafede 14. yüzyılda İran ve Azerbaycandan gelen göçmenlerin ikamet ettiği, Acemler semti bir mesire yeri olmaktan çıkıp "Umumiye Bahçesi" haline getirilerek kentin ilk açık hava parkı burada tertiplenmiştir (Çiftçi 2007).

Erken cumhuriyet döneminde (1930-1950) Çekirge, Altıparmak, Setbaşı, Namazgah semtlerinde inşa edilen Bauhaus, Bohemya, Kübizm, Art-Deco akımlarının izlerini taşıyan konut yapılarının Bursa'nın kentsel kimliğinde önemli bir yeri bulunmaktadır. Cumhuriyet döneminde hız kazanan modernleşme çabaları kentin sokak silüetinde iz bırakmıştır (Kaprol 2002). Kent içinde ise Cumhuriyet Caddesi, Atatürk Caddesi, Fevzi Çakmak Caddesi ve İnönü Caddesi'nin sınırladığı alanlarda ticaret fonksiyonları yer almıştır. Bu caddeler üzerindeki binaların zemin katlarında ticaret, üst katlarında ise konut fonksiyonları yer almıştır.

I. Dünya Savaşı'nın ardından kentin nüfusu savaş öncesi nüfustan çok daha az olduğu için yeni yerleşim alanlarının açılması nadiren görülmüştür. Çelik Palas ve Park Otel'in inşası dönemin önemli gelişmelerindendir (Çiftçi 2007). Altıparmak Caddesi'nin açılması ile kentin Çekirge yönünde batıya doğru gelişim gösterdiği görülmektedir.



1950'li yılların sonunda Altıparmak, Çekirge arası yoğun olarak yapılaşmıştır (Kaprol 2002). Kentin yüksek gelir grubuna mensup kişiler o yıllarda bu bölgede ikamet etmeye başlamışlardır. Kentin temel işlev alanlarında meydana gelen bu oluşumlar yeni yapı taleplerini ve yeni arazi kullanma biçimlerini de beraberinde getirmiştir. Aynı zamanda fiziksel kümelenmenin yanı sıra toplumsal tabakalaşma da 1960'lı yıllarla birlikte konut alanlarının kent merkezinden kopmaya başlamasıyla birlikte kentte fark edilir hale gelmiştir.

20. yüzyılın ortalarında Kapalıçarşı üst gelir grubu ve turistlere hizmet eden nitelik kazanırken, Uzunçarşı kentin alt gelir grubundan olan kişilerin alışveriş yaptığı ticaret merkezi olmuştur. 1970'li yıllarla beraber prestijli tüketimin eksenini kentin batı yönünde ilerleterek Acemlere doğru kaymış ve o dönemde Kükürtlü popüler bir yerleşim alanı haline gelmiştir. O yıllarda kent merkezinin Setbaşı'na doğru olan doğu uzantısı, bir zamanlar kentin en prestijli yerleşim alanı iken yeni yerleşim alanlarının ortaya çıkmasıyla, orta gelir grubunun ikamet ve ticaretine yönelmiştir.

Kent merkezindeki ana yollar boyunca sıralanan ticaret merkezleri kent içindeki yoğunluğu arttırmış, 1990'lı yıllardan itibaren kentin ticari fonksiyonları kent merkezinden kopmaya başlamıştır. Özellikle kuzeye doğru uzanan Yalova yolu Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin de çekici güç oluşturmasıyla 1990'lı yılların başında oldukça ilgi görmüştür. 1991 yılında büyük sermayeli tekstilcilerin kurdukları bir işyeri kooperatifi tarafından, Bursa-Yalova Yolu'nun 4. km'sinde inşa edilen BUTTİM (Bursa Uluslar arası Tekstil Ticaret Merkezi) 5 katlı ana blok ve 28 katlı bir gökdelenle oluşan formuyla döneminin en ilgi çekici yapısıdır (Dünya, Bölge Raporu 1997).

1993 yılında Sönmez Holding'in girişimi ile Yalova Yolu'nun 10. km'sinde inşa edilen 45000 m<sup>2</sup>'lik bir alışveriş merkezi ve Ali Osman Sönmez Teknik Okulu bölgenin yoğunlaşmasında oldukça etkili olmuştur (Çiftçi 2007). 19. yüzyılın modernleşme süreciyle ortaya çıkan geleneksel merkezden ayrılma düşüncesi, 20. yüzyılın küreselleşme süreciyle fiilen gerçekleşmiştir. Uludağ Üniversitesi'nin Görükle Yerleşkesi Bursa'nın batıya doğru büyümesinde çekici unsur olmuştur. 1990'lı yılların

sonunda altyapı çalışmalarına başlanılan Ertuğrulkent Toplu Konut Alanı'nda 2000'li yıllarda yaşanmaya başlanması kentin doğu-batı eksenindeki mesafesini oldukça arttırmıştır.

2000'li yılların başında öngörülen ve 2007 yılında işlemeye başlayan Güzelyalı Feribot İskelesi Bursa-İstanbul arasındaki mesafeyi oldukça az zamanda kat edilir hale getirmiştir. Bu gelişmenin ardından kent batıya doğru büyümesini Bursa-Mudanya aksında hızlandırmıştır. Özellikle Korupark Alışveriş Merkezi'nin bu ekseninde bulunması ve İhsaniye-Geçit-Bademli konut yerleşimlerine bu aks ile ulaşılması Mudanya Yolu'nu hızla gelişen bir bölge haline getirmiştir.

2011 yılında Bursa, günümüz küreselleşen dünya düzeninde çoğu Avrupa kentiyle benzer sosyo-kültürel, ekonomik imkânlarla sahip tüm dünyaca tanınan önemli bir metropoldür. Cihan İmparatorluğu Osmanlı'nın ilk başkenti olan Bursa'nın tarihi elbetteki çok zengindir.

İlk kurulduğu Bizans döneminden günümüze Bursa kentinin kimliğini oluşturan ana mekânsal bileşenler şöyle sıralanabilir (Aydın 2008):

- Kentin ilk yerleşim bölgesi olan Hisar'ın sur duvarları, giriş kapıları, tarihi yerleşim dokusu ve bu bölgede bulunan sultan türbeleri
- Bursa'nın tarihi kent dokusunun günümüzde de hala merkezini oluşturan 14 ve 15. yüzyıllarda kentin Hisar dışına taşmasıyla inşa edilen Bedesten ve Hanlar Bölgesi
- Kentin doğu-batı yönünde gelişimini tetikleyen yine 14 ve 15. yüzyıllarda inşalarına dönemin sultanlarının emirleriyle başlanan külliyeler ve çevrelerinde oluşan geleneksel kent dokusu. (Yıldırım Külliyesi, Yeşil Külliyesi, Orhan Bey Külliyesi, Muradiye Külliyesi, Muradiye Külliyesi-Hüvendigar Külliyesi bunlardan bazılarıdır.)
- Şifalı sularıyla ün yapan Bursa'nın Çekirge semtinde yer alan Eski Kaplıca, Yeni Kaplıca, Kükürtlü Kaplıcaları gibi pek çok sıcak su kaynağı

- 14. ile 20. yüzyıl arasında kentin başlıca geçim kaynağı olan ipekçiliğin kente zaman içinde kazandırdığı dokuma fabrikaları, hanlar, özel üretim mekânları, boyahaneler, ipekçilik okulu
- Yine ipek ticareti vesilesiyle inşa edilen, üretilen ipeğin dış pazara satılması esnasında araç olarak kullanılan Bursa-Mudanya demiryolu ve bu hat üzerinde bulunan bugün birçoğu restore edilerek farklı işlevler kazandırılan istasyon binaları
- 19. yüzyılda Ahmet Vefik Paşa'nın valiliği döneminde yaya trafiğine açık olan kent merkezinin Atatürk Caddesi, İnönü Caddesi, Cumhuriyet Caddesi'nin açılmasıyla atlı araç trafiğine açılması (günümüzdeki Bursa kent merkezinin araç trafiği akışına hala o dönemde açılan bu yolların şekil veriyor olması)
- Osmanlı modernitesinin ve Tanzimat döneminin 19. yüzyılda o dönemin kent yöneticilerinin girişimleriyle, kente kazandırdığı eğitim, yönetim, konaklama ve hukuki amaçlı yapılar
- Modernleşme gayretleri ile 1850'li yıllardan sonra açılan ve kentin bugünkü merkezinin de yapısını oluşturan yol dokusu
- Erken cumhuriyet döneminde devletçilik ilkesinin benimsenmesiyle inşa edilen önemli birer tekstil yatırımı olan İpek-İş ve Merinos fabrikaları
- 1930-1950 yılları arasında dönemin etkin uluslar arası akımlarıyla (Bauhaus, Bohemya, Kübizm, Art-Deco..) şekillenen kent merkezindeki konut dokusu
- 1961 yılında kentin batısında kurulan Organize Sanayi Bölgesi ve burada çalışanların barınması için önerilen dönemin ilk toplu konut alanı olan 1050 Konutlar bölgesi
- 1970'li yıllarda kent merkezinden uzaklaşıp Altıparmak-Çekirge-Acemler'e doğru kayan üst gelir seviyesine hitap eden Bursa ovası manzaralı konut alanları
- Bugün Bursa'daki sosyal yaşamın merkezi niteliğinde olan ve 1980'li yıllarda organize edilen Beşevler-İhsaniye-Fethiye yerleşimleri
- 1990'lı yıllarda Uludağ Üniversitesi'nin Görükle Yerleşkesi'ne taşınması

- Kent merkezinin çok yoğun ticaret fonksiyonuna alternatif olarak BUTTİM'in inşa edilmesi, Bursa'nın ilk gökdeleni özelliğinde olması ve ticaret fonksiyonunun kentin kuzeyine doğru Yalova Yolu ekseninde yoğunlaşmış olması
- 2000'li yıllarda batıya doğru büyümeye devam eden kentin çok verimli bir tarım alanı olmasına rağmen hisseli parsel tapu mülkiyetine sahip doğu bölgesinin, başka şehirlerden Bursa'ya göç ile gelen ailelere düşük ücretler karşılığında yasal olmayan konut üretimi için dağıtılmış olması ve bu bölgenin günümüzde çok yoğun bir çöküntü alanı haline gelmiş olması
- İlk olarak Uludağ Üniversitesi'nin 1990'lı yılların başında kentin batısına Görükle mevkiine taşınması, ardından kurulan Organize Sanayi Bölgelerinin kentin batı kesiminde yer alması, Bursa'yı İstanbul'a çok kısa sürede deniz yolu ile bağlayan Hızlı Feribot İskelesi'nin Mudanya'nın Güzelyalı Limanı'na kurulmuş olması kentin İzmir ve Mudanya Yolu çevresindeki alanlarının gelişimini tetiklemiştir.

Bursa, 700 yıl önce Hisar'da kale içinde kurulan, günümüzde bir dünya metropolü olan, kentsel kimliğinin temelini tarihinden alan, siyasi, ticari ve kültürel nitelikleriyle adını dünyaya duyuran Türkiye'nin nüfus bağlamında 4. büyük kentidir (Tr.wikipedia.org/wiki/Bursa\_(il) 2012).

## **2.6. Bursa’da Konut Alanlarının Gelişimi ve Sürdürülebilir Gelişme**

Nüfus yapısı, sosyo-kültürel gelişimi, ekonomik gelişimi, fiziksel gelişimi, mimari gelişimi ve kentsel kimliğinden bahsettiğimiz Bursa kentinin bu kısımda konut alanlarının gelişimini ve mevcut konut alanlarındaki sürdürülebilir gelişme konularını ele alacağız.

### **2.6.1. Bursa’da Konut Alanlarının Gelişimi**

Bursa, Osmanlılar tarafından 1326 yılındaki fethine kadar bugün hala Hisar olarak bilinen surların içinde kale kent olarak varlığını sürdürmüştür. Dolayısıyla Bithynia ve Roma dönemlerinde kentin tüm işlevleri gibi konut dokusu da bu alanda bulunmaktadır. Bizans döneminde surların içine bir içkale inşa edilmiş ve tekfurun sarayı bu alanda yer almıştır. Osmanlılar da burayı hükümetin merkezi olarak kullanmış ve kent kalenin dışına yayılmaya başladığında dahi bu alan yine gözde bir konut alanı olmayı sürdürmüştür.

Osmanlıların 14. yüzyılda kenti almasının ardından Bursa, sultan külliyelerin inşa edilmesiyle doğu ve batı yönünde gelişmiş ticaret işlevi Hisar’ın dışına çıktıysa da konut işlevi bir süre yine Hisar’da kalmıştır. Daha sonra kale altı denilen kısım oluşarak Hisar dışında genel olarak gayrimüslim nüfusun ikamet ettiği ilk yerleşimler oluşmuştur.

O dönemde kale, doğu-batı ekseninde 800 m. Uzunlukta, kuzey-güney ekseninde 500 m. genişlikte olan ve beş adet kapısı bulunan bir yerleşim alanıdır (Tekeli 1999). İç kalede devlet erkânının konut alanları bulunurken; iç kale ile kale duvarları arasında sade vatandaşın ikamet ettiği konut alanları bulunmaktadır (Aydın 2008). Dönemin bürokratik yapısı gereği kişiler toplumdaki tabakalanmaya göre konutlarının saraya olan mesafesini tayin etmektedirler. 14. yüzyıl için kentin nüfusu tam olarak bilinmemekle birlikte bu bölgede iki bin konut, yedi mahalle, yedi kilise ve manastır, bir hamam, bir çarşı ve yirmi dükkân bulunmaktadır. Kale altında ise bir Rum bir de Yahudi Mahallesi bulunmaktaydı (Tekeli 1999).

Orhangazi döneminde kentin Hisar dışında doğuya doğru imaret, hamam, cami ve han yapılarıyla büyümesinin ardından Kapalıçarşı çevresinde zamanla konut alanları gelişmiştir. Orhangazi'nin kendi adına külliye inşa ettirmesinin ardından, I. Murat 1370 yılında Hisar'ın 3,5 km. batısında çekirge semtinde cami medrese ve imareten oluşan, I. Murat Hüdavendigâr külliyesini yaptırmış ve ilk kez 14. yüzyılda bu külliye çevresinde konut yapıları görülmeye başlanmıştır (Dostoğlu 2004). Daha sonra Hisar'ın 2,5 km. doğusunda Yıldırım Beyazıt tarafından 1390 yılında inşa edilen Yıldırım Beyazıt külliyesi ile kent doğu yönünde gelişimini sürdürmüştür. Çelebi Mehmet'in 1420 yılında yaptırdığı Yeşil külliyesi, 1440 yılında II. Murat döneminde inşa edilen Muradiye külliyesiyle birlikte bu külliyelerin merkezini oluşturduğu mahalleler kente katılmıştır (Çiftçi 2007).

Osmanlı kültüründe mahalle; birbirini tanıyan, bir ölçüde birbirlerinin davranışlarından sorumlu, sosyal dayanışma içinde olan kişilerden oluşmuş bir topluluğun yaşadığı yer olarak tanımlanmaktadır (Ergenç 2006). Bir başka tanımıyla aynı mescitte ibadet eden topluluğun, aileleriyle birlikte ikamet ettiği yerleşim yeri olan mahalleler Osmanlıda da mescitlerin çevresinde gelişmiştir (Abacı 2005). 15. yüzyılda inşa edilen mescit ve tekkeler çevresinde konut yapılarının oluşmasına, Emir Sultan Mahallesi, Somuncu Baba Mahallesi, Hamza Bey, Hoca İlyas ve Hoca İshak Mahalleleri örnek olarak verilebilir (Tekeli 1999).

İslam kentlerinde hane halkının etnik kökenin, konut yerleşimlerinde ayrılık yaratıyor olması Bursa kenti için çok belirgin bir özellik değildir (Abacı 2005). Bizans döneminden beri Hisar altında yerleşik bulunan Yahudiler, buradan başka Karaağaç, Kuruçeşme ve Altıparmakta konut alanları oluşturmuşlardır. Gökdere'nin doğusunda Setbaşı'nda bir Ermeni Mahallesi, Muradiye'nin güneyinde ise Rum Mahallesi bulunmaktadır (Tekeli 1999).

16. yüzyılda Edirne'nin başkent olmasıyla Bursa kenti İstanbul ile birlikte ticari etkinliğini sürdürmüş ancak inşa faaliyetleri Osmanlı'nın kuruluş dönemine oranla daha yavaş seyretmiştir. 17. yüzyılda görülen Celali Ayaklanmaları sırasında Bursa'daki mahallelerin surlarla çevrili olmaması ve kapılarının bulunmaması sebebiyle emniyet

açısından sorun yaşandığı bilinmektedir. Bu da kent içinde kapalı bir mahalle anlayışının olmadığına işarettir.

Celali Ayaklanmalarının ardından, insanlar tercihlerini güvenli konut alanlarından yana kullanmaya başlamışlardır. Ancak zamanla kentlerde yaşayan nüfusun artmasıyla birlikte merkezi ve korunaklı alanlarda konut yapılacak alanın bulunmaması sebebiyle toplum içinde mevcut yapılara kat ekleme alışkanlığı gelişmiştir. Bu durumda mahalle içinde komşuluk ilişkilerinde bazı sorunlar yaşanmıştır. Ancak genel olarak bitişik nizam olan Hisar içindeki konut dokusunun komşuluk ilişkilerinde yarattığı temel sorun sınır problemleri olmuştur (Abacı 2005).

17 ve 18. yüzyılları duraklama evresinde geçiren Bursa, 19. yüzyılın modernist hareketi ve ileri görüşlü yöneticileri ile gelişmesini sürdürmüştür. Üst gelir grubuna ait konut alanlarının İpekçilik Caddesi boyunca bahçeli evler şeklinde bitişik nizamda inşa edildiği görülmektedir. O dönemde Setbaşı'nda görülen birbirini dik kesen sokaklar modern bir kentsel planlama anlayışının olduğunu göstermektedir. Etnik köken ayrımı yapmayan Bursa kentinde o dönemde sosyo-ekonomik düzeyi müsait olan Ermeniler de Setbaşı'nda ikamet etmektedir. İpekçilik caddesi ve Setbaşı'nın dönemin prestij merkezi olmasına 1844 yılında Sultan Abdülmecid tarafından inşa ettirilen Hünkar Köşkü sebep olmuştur. Semtin hükümet merkezine olan yakınlığı o dönemin üst gelir gruplarına uygun bir konut alanı olmasını sağlamıştır (Tekeli 1999).

19. yüzyıldaki Barok etkisine kadar Bursa evlerinin genelinde sofa, geniş saçaklar ve cumba öğelerini görmekteyiz. Bu dönemden itibaren yapılarda cam kullanımının artmasıyla açık sofaların camlarla kapatılma eğilimini görmekteyiz. 19. yüzyılın Barok etkisiyle Bursa evlerinde I, L, U tipli plan şemalarından en çok L tipi kullanılmaya başlanmıştır. Zamanla dış sofa iç sofaya dönüşmüş, alt katlar kerpiç ya da taş duvarlarla, üst katlar ahşap karkas, dikey düşmelerin arası tuğla dolgulu olarak inşa edilmeye başlanmıştır. Yine bu dönemde evlerin dışının tamamen sıvanması farklı bir yapı görünümünü ortaya koymuştur (Abacı 2005).

İngiltere ve Fransa’da endüstri devrimiyle birlikte gelişen endüstriyel dokuda, işçilerin doğan konut ihtiyaçları da fabrikaların çevresinde konut inşa ederek çözülmüştür. Ancak Bursa’da o dönemde nüfusun %10’unun işçi sınıfına ait olmasına rağmen işçilere hitap eden mahalle ve ya konut dokusunun bulunmadığı bilinmektedir. Ahmet Vefik Paşa’nın valiliği döneminde Çekirge’yi merkeze bağlayan yeni bir yolun açılması konut alanlarının Altıparmak, Kükürtlü ve Acemlere doğru genişlemesine sebep olmuştur. Çekirge semti, o dönemde prestij odağı olan İpekçilik Caddesi’nden sonraki üst gelir gruplarına hitap eden bir yerleşim haline gelmiştir. Çekirge ve Acemler Yolu üzerinde ovaya açılan teraslarda büyük bahçeler içinde lüks konutlar inşa edilmiştir (Tümer 2006). 1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı sonrasında Bursa’ya gelen göçmenler için Rusçuk ve İntizam Mahalleleri ızgara plan ilkeleriyle tasarlanmıştır (Kaplanoğlu 2008).

Cumhuriyet sonrası sanayileşme ve ilk 5 yıllık kalkınma planı içinde Bursa için öngörülerin fazla olması Bursa kentine göçü tetiklemiştir. İpek-iş Merinos fabrikalarının kurulu olduğu bugünkü merinos semti o dönemin konut alanı için uygun mesken yeri olmuştur. Mudanya Caddesi’nin alt tarafında bulunan Merinos fabrikasında çalışan işçiler için caddenin güney kısmında işçi lojmanları inşa edilmiştir. Bu konut yapıları batılı bir planlama anlayışı ile mevcut konut dokusu ile ilişkili olarak tasarlanmıştır (Kaprol 2002).

O dönemde kent merkezinin eksenini değiştirmemiş ve Cumhuriyet Caddesi ile Atatürk Caddesi önemini korumuştur. Atatürk Caddesi boyunca bitişik nizamda sıralanan yapıların zemin katlarında ticaret üst katlarında ise konut fonksiyonları yer almıştır. Bu durum günümüzde hala kalan çok nadir konut kullanımı fonksiyonuyla devam etmektedir. Altıparmak Caddesi’nin açılması ile kent batı yönünde Çekirge semtine doğru konut dokusunun gelişimi ile yayılım göstermiştir. 1950’li yılların sonuna doğru Altıparmak çok yoğun bir yapılaşma dönemine girmiştir (Kaprol 2002).

1950 yılına kadar Bursa kentinin konut alanları ile sanayi tesisleri bir arada gelişmiş ve bu dönemde kentin sınırları, kuzeyde Uluyol, batıda Acemler, doğuda Setbaşı ve Namazgah olarak tanımlanmıştır. 1950’li yıllarda Bulgaristan’dan Bursa’ya önemli ölçüde göç yaşanmıştır. O yıllarda yapılan Prost planı ile Bulgaristan’dan oldukça



yoğun göç alan Bursa kentine göçmenlerin yerleştirilmesi için Mudanya Yolu üzerinde Hürriyet, İstiklal, Adalet ve Milliyet Mahalleleri kurulmuştur. Kemerçeşme, Çınar, Selamet Mahalleleri ise kentin kuzey kesiminde Bulgaristan'dan gelen göçmenler için oluşturulan konut alanlarıdır (Batkan 1996).

1950'li yıllarda Bursa'da kaçak yapılaşma gelen göçlerle birlikte başlamıştır. O dönemde hisseli tapu uygulamasından dolayı bazı kimseler düşük bedellerle kente göç ile yeni gelenlere arsalar dağıtmaktaydılar. Bu kadar verimli ova topraklarını almaya gücü yeten göçmen vatandaşlar kentin ilk gecekondu alanlarını kentin kuzeyinde İsabey, Vakıfköy, Samanlı, Vatan ve Millet mahallelerinde görmüştür. Daha sonra yerel yönetimlerin sürdürdüğü ovayı koruma politikası ile kaçak yapılaşma Uludağ'ın eteklerine ve kentin doğu kesimine doğru yönelmiştir.

1960'lı yıllar Bursa'nın sanayi açısından oldukça geliştiği bir dönemdir. Kentin kuzey-batı kesiminde Mudanya Yolu üzerinde kurulan Organize Sanayi Bölgesi, kentin ilk sanayi alanı olma özelliğini taşımaktadır. Kent merkezine ve konut alanlarına o dönem için oldukça uzak olan bu bölgede çalışan kişilerin konut ihtiyacını karşılamak için Mudanya Yolu'nun doğu kesiminde hemen Organize Sanayi Bölgesi'nin karşısında 1050 Konutlar olarak bilinen kentin ilk toplu konut alanı inşa edilmiştir. Kentin sanayi açısından geliştiği 1960'lı yıllarda kente başka şehirlerden ve kentin kırsal alanlarından göç yaşanmış; artan kent nüfusunu barındıracak konut alanı yeterli olmadığı için çarpık kentleşme ve gecekondulaşma kent için ilk kez o yıllarda risk oluşturmaya başlamıştır.

1970'li yıllarda Eski Gemlik Yolu üzerinde kurulan ve Ovaakça'ya kadar devam eden sanayi tesisleri kenti ve konut alanlarını Santral Garaj'ın kuzeyinde Küçük Balıklı ve Hipodrom'a doğru genişletmiştir. Yeşilova ve Gülbahçe Mahalleleri bu dönemde kurulmuştur (Özel 2007). 1980'li yıllarla birlikte 1 milyonu geçen Bursa nüfusu için artık barınma büyük bir problem halini almıştır. Barınma o dönemde hem kırdan kente gelen ve sanayi dalında düşük ücretle çalışan için sosyal ve ekonomik bir problem iken aynı zamanda kent yönetimi ve yerli halk için kentsel bir problem halini almıştır.

1980'li yıllarda Bursa, doğuda Arabayatağı, kuzeyde Küçük Balıklı, batıda ise Beşevler ile tanımlanan bir yayılım alanına sahiptir. Kentin sınır kısımlarını her üç bölge dede kaçak yapılaşma alanları oluşturmaktadır. 1980'li yıllarda planlı yapılaşma için Bursa kentinde önemli adımlar atılmıştır. Ankara Yolu'nun güneyinde Uludağ yamaçlarında Emir-Koop tarafından kurulan Fidyekızık Toplu Konut alanı, kentin doğu kesiminde yer alan ilk toplu konut alanıdır. Ardından Kaplıkaya ve Siteler Toplu Konut Alanları yine kentin doğu kesiminde önerilen ve planlı bir şekilde barınma ihtiyacını karşılayan yerleşim alanlarıdır.

1990'lı yıllarla birlikte Beşevler, İhsaniye ve Ataevler toplu konut alanları Bursa kentinin batıya doğru geliştiğini ifade etmektedir. O dönemde artık yoğunluğa ulaşmış olan Heykel, Setbaşı, Altıparmak, Çekirge ve Kükürtlü semtlerinden uzaklaşıp daha az yoğunluktaki yaşam alanlarında konut edinmek isteyen kişilerin tercihi kentin batı kesiminden yana olmuştur. Bu dönemde 1980'li yıllarda kurulan kentin doğu kesimindeki Fidyekızık, Kaplıkaya ve Siteler toplu konut alanları da kendi içlerinde gelişme göstermiş ve konut sahiplerinin bu alanlara taşınmasıyla doluluğa ulaşmıştır.

2000'li yıllarda Bursa kenti doğuda Gürsu'ya doğru gelişirken bu büyüme genellikle çarpık kentleşme boyutunda konut işlevli yapılarla gerçekleşmiştir. Özellikle o yıllarda kente ülkenin doğu şehirlerinden göç eden vatandaşlar, arazi fiyatlarının ekonomik oluşu sebebiyle kentin doğu kesiminde kendilerine konut üretme yoluna gitmişlerdir. Ancak bu alanda gerçekleşen yapılaşma günümüz Bursa'sının yitik alanlarını oluşturmaktadır. Plansız, kanuna aykırı olarak inşa edilen yapılar; seçim dönemlerinde nüfusun yoğun olarak bulunduğu bu bölgelerde ruhsatlandırılmış ve çarpık yapılaşma kentin bir parçası olarak dayatılmıştır. Kentin batı kesiminde İhsaniye'de yıllardır tek katlı evlerinde bahçeli düzende yaşamlarını devam ettiren kişiler zaman içinde kentin bu bölgesine doğru büyüyen kent ve inşa edilen çok katlı konut alanlarının arasında dışlanmışlardır.

Yoğun olarak aldığı göçlerle her gün nüfusu artan Bursa'nın konut talebi de artan bir trend göstermektedir. Ekonomik durumu uygun olan kişiler kentin batıya doğru gelişen konut alanlarından konut edinme talebinde bulunmaktadır. 1990'lı yılların ardından

kooperatif usulüyle üretilen konutların yoğun olduğu İhsaniye, Fethiye ve Beşevler semtlerinde 2000’li yıllarla birlikte yap-sat usulüyle konut üretim hacminin arttığı görülmüştür. Bölgede zamanla azalan konut inşa edilebilir arsa sayısından dolayı mevcut arsaların ekonomik değeri artış göstermiş haliyle konut arz edecek kişiler bütçenin önemli kısmını konut arsası temin etmeye ayırmak zorunda kalmışlardır. Kooperatif üretim biçimiyle sunulan konutları orta ve orta-alt gelir grubundan kişiler talep ederken; 2000’li yıllarda İhsaniye, Fethiye ve Beşevler bölgelerinde yap-sat üretim biçimiyle sunulan konutları orta-üst ve üst gelir grubu talep etmiştir.

1990’lı yılların ortalarında 1960 ve 1970’li yıllardan o güne kadar yoğun olarak üretilen apartman modeline alternatif olarak Eski Mudanya Yolu üzerinde bir yerleşim olan Bademli bölgesinde az katlı ve bahçeli, üst gelir grubuna hitap eden konutların arz edilmeye başlanmasıyla Bursa’da farklı bir konut anlayışı gelişmiştir. O döneme kadar sadece apartmanda yaşamaya odaklanan kullanıcılar bahçeli bir yaşama duydukları özlemi fark etmiş ve Bademli yerleşim alanı 90ların ortalarından itibaren günümüze kadar az katlı konutların inşa edildiği bir konut alanı niteliğini sürdürmektedir.

1990’lı yıllarla birlikte Üniversitenin kentin batı kesiminde olmasından dolayı kent gelişimini batıya doğru ilerletmiştir. Bu yıllarda Ertuğrulkent ve Özlüce yerleşimleri kooperatif usulüyle konut üretimine açılmış ve orta ve orta-alt gelir grubu, birkaç kooperatif birliğinde ise orta-üst gelir grubu bu bölgeden konut talebinde bulunmuşlardır. Daha önce İhsaniye, Fethiye ve Beşevlerde görülen önce kooperatif üretim biçimiyle sunulan daha sonra rantın artmasıyla yap-sat üretim biçiminin hakim olmaya başlaması durumu Ertuğrulkent ve Özlüce konut alanları için de geçerli olmuştur. Bölgenin artan sosyal imkânlarına ve bu alana yapılan alt ve üst yapı yatırımlarına kayıtsız kalamayan yatırımcılar Ertuğrulkent ve Özlüce bölgelerinde orta-üst gelir grubuna hitap eden konutlar arz etmeye başlamışlardır.

2011 yılında eğlence sektörü kuruluşlarının genel olarak toplandığı İhsaniye-Ataevler yerleşim alanında yer alan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Bursa’nın en gözde yerleşim yerlerinden biridir. Zamanında kooperatif biçiminde sunulan konutların caddeye bakan zemin katlarının çeşitli işletmelere kiralanması ile cadde boyunca sıralanan restoranlar,



## 2.6.2. Bursa’da Sürdürülebilir Kentsel Gelişme

700 yıllık tarihi geçmişe sahip Bursa kent merkezi, günümüzde yılların verdiği yoğunlukla birlikte zamana adapte olmaya çalışmaktadır. Özellikle kentin merkezindeki konut alanları gelişen teknoloji, değişen dünya düzeniyle birlikte günümüzün modern beklentilerine cevap verememektedir. Yerel yönetimlerin sorumluluğu altındaki kentsel gelişmenin sürdürülebilir olması, kentsel mirasın gelecek nesillere eksiksiz teslim edilmesi için yapılan çalışmalar öncesinde kentin yeteri kadar tanınması, ihtiyaçların ortaya konabilmesi adına mutlak gerekli şarttır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü tarafından 2003 yılında hazırlanan “Bursa Merkez Analitik Etüd Raporu”nda, Bursa’daki mevcut konut alanları fiziksel mekândaki konumları itibariyle;

- Tarihi konut bölgeleri,
- Bitişik nizamın yoğun olduğu konut bölgeleri,
- Bitişik nizama geçişin yaşandığı konut bölgeleri
- Kooperatifleşmenin yoğun olduğu konut bölgeleri olarak dört başlıkta incelenmiştir (Çahantimur 2007).

Bu raporda mevcut konut alanları ile öngörülen kentsel gelişim planlarının karşılaştırılması çalışması sonucunda Bursa’nın konut alanlarını beş sınıfta değerlendirebiliriz. Bunlar:

- Tarihi niteliği olan konut alanları,
- Plan kararları uygulamasında sorun olmayan konut alanları,
- Plan kararları uygulanamayan (sağıklaştırılması gereken) konut alanları,
- Plansız gelişme eğilimi gösteren,
- Sağıklaştırılması ve geliştirilmesi gereken konut alanları ve kırsal nitelikteki konut alanları olarak sıralanmaktadır (Çahantimur 2007).

Bursa’nın konut dokusu Bizans döneminde Hisar içinde oluşmuş ve günümüzde çok merkezli çok alternatifli bir boyuta ulaşmıştır. Yüzyıllar içinde ilk önce Hisardan kopan daha sonra kentin çeperlerini sürekli merkezden dışı doğru gelişen konut alanları da gün

geçtikçe zamana yenik düşmüşlerdir. 19. yüzyılın Osmanlı Mahalle yapısında ortaya çıkan konut yapısına ihtiyaçlar doğrultusunda müdahale etme durumu; Hisar içindeki konutların üretiminin 700. yılında kaçınılmaz olarak gerçekleşmektedir.

Değişen dünya düzeni, gelişen hayat standartları ve teknoloji ile sunulan yaşamsal konfor alternatifleri kişileri zaman içinde sürekli olarak yenisini daha iyisini istemeye sevk etmiştir. Sadece konut bazında değil değişen yaşam şartlarıyla birlikte mahalle bazında da değişimler gerekli hale gelmiştir. Gelişen teknoloji ile gündelik hayata motorlu taşıt kavramının girmiş olması başlı başına kent dokusunda ve ulaşım ağında değişime sebep olmuştur.

Motorlu taşıtların kullanabileceği daha geniş yollar kent merkezinde ve tarihi Bursa dokusunda yer edindikten sonra kişilere konutlarının konfor koşulları yeterli gelmemeye başlamıştır. Bu sebeple artık kent merkezlerindeki çok eski döneme ait konutlar terk edilerek kentin başka yeni yerleşim alanlarındaki yeni üretilmiş olan konutlar talep edilmeye başlanmıştır.

Zaman içinde zamana yenik düşen tarihi değeri olan ancak ne yeniden yaşatılmak istenen ne de yıkılacak kadar önemsiz olan konutlar çaresiz halde bırakılmıştır. Özellikle Hisar bölgesindeki tarihi ahşap konutlar kendiliğinden yıkılacağı günü beklemektedir. Bu konutların arsaları günümüzde Bursa kent merkezinde çok kıymetli değerde bulunmaktadır. Ancak sahipleri bu konutların arsalarını kat karşılığı yüklenici bir firmaya devretmek isteseler de yapıların tescilli olmalarından dolayı bu mümkün olmamaktadır. Konutların yeniden kullanılabilmesi için detaylı bir onarım ve iyileştirmeden geçmeleri gerekmektedir. Ancak bu tür bir çalışma için ortaya çıkan maddi bedelleri her konut sahibi karşılamak istemeyecek ve ya karşılamaya gücü yetmeyecektir. Bu sebeple bu tarihi mirası korumak adına yerel yönetimlerin bazı girişimleri bulunmaktadır. Başarılı sonuçlar bu yöntemle elde edilmektedir.

Bursa kent merkezindeki Hisar Bölgesi'ndeki tarihi konutlar için fiziksel bir yenileme tek çözüm yolu değildir. Çünkü 21. yüzyılda kişilerin artık konutlarından beklentileri çok daha farklı yönlerdedir. Akıllı ev sistemleri, gelişmiş ısıtma ve soğutma sistemleri,

konut grubunun sunduğu sportif faaliyetler gibi pek çok imkan günümüzde kişilerin konut talep ederken göz önünde bulundurdıkları alternatiflerdir. Ancak restore edilmiş, depreme karşı güçlendirilmiş ve yeterli konfor koşulları sağlanmış olsa dahi kent merkezindeki herhangi bir konutun her kişinin tüm beklentilerini karşılaması mümkün görünmemektedir. Bu noktada yenilenerek gelecek nesillere aktarılacak tarihi mirasımızın hangi fonksiyon yüklenerek yaşatılacağı söz konusu olmaktadır.

Bursa kent merkezindeki Hisar Bölgesi'nde bulunan Kale Sokak sürdürülebilir kentsel gelişim için uygun bir örnek sayılabilir. Kale Sokak'da bulunan geleneksel Türk evinin sembolü olan konut yapıları onarılarak, güçlendirilerek günümüz koşullarına fiziksel anlamda adapte edilmiştir. Bunun yanı sıra Kale Sokak'daki tarihi konut yapılarına turistik, ticari ve konut fonksiyonları yüklenerek sokağın yaşaması, günlük hayata dahil olması sağlanmıştır.

Bursa kentinde sadece 700 yıllık tarihe sahip dokuların yanı sıra cumhuriyet döneminde inşa edilen konut yapılarında da aynı sorun gündeme gelmektedir. Bu konuya da Setbaşı semti örneği verilebilir. 19. yüzyılda Setbaşı'nda bitişik nizam yerleşim uygulamaları görülmektedir. Aynı zamanda birbirini dik kesen sokakların bulunduğu modern bir kentsel planlama anlayışının o dönemde Setbaşı semtinde uygulanmış olduğunu 1880 yılındaki Bursa haritasından gözlemlemekteyiz.

1960 ve 1970'li yıllarda apartmanlaşmanın başladığı süreçte Setbaşı'nda bitişik nizam konutların parsel sahipleri arsalarını kat karşılığı yüklenici firmalara devretmişlerdir. Bu sayede az katlı konutlarının arsasına inşa edilen apartmanlardan konut sahibi olmuşlardır. O dönemde motorlu taşıt kullanımı bu denli yoğun olmadığı için Setbaşı yeni inşa edilen apartman yapılarıyla kentteki statüsünü korumuştur. Ancak geçen zaman ve gelişen teknoloji ile birlikte konut sahibi olan her ailenin bir motorlu taşıtının olması hatta bazı ailelerde iki adet motorlu taşıtın olması Setbaşı, Maksem, Umurbey gibi yerleşim bölgelerinde otopark sorununu gündeme getirmiştir.

Toplumda ekonomik sınıflar arasındaki farkların artması, yasal olmayan yollardan kazanç sağlamak isteyen bir grup meydana getirmiştir. Ortaya çıkan bu emniyetsiz

ortamda aileler emniyetleri tehlikede olduğu için daha korunaklı güvenlik tedbiri alınmış ortamlarda yaşamayı tercih etmektedir. Bu anlamda kent merkezindeki kapısının önünden her türlü vatandaşın geçebildiği bir ortamı kendi ve çocukları için uygun bulmayan aileler dışa kapalı konut gruplarından konut tercih etmeyi seçmektedirler.

Bir dönem ülkemizde artış trendi gösteren yazlık konut sahibi olmak, çalışma şartlarının ağırlaşması, artan iş temposu ve kışlık evlerden daha düşük metrajda tasarlanan evlere ailelerin kendilerin hapsetmek istememelerinden dolayı 2000'li yılların ardından düşüş sergilemiştir. Bu ortamda aileler sahip olacakları kışlık konutu talep ederken aynı zamanda yazlık konuttan beklentilerini de karşılayan imkânlarla sahip konutları tercih etmeye başlamışlardır.

Aileler konut talep ederken konutlarından 21. yüzyılın yaşam şartlarına uygun olmasını beklemektedirler. Bu tür konutların ancak kentin çeperlerine yakın kurulmuş, çeşitli sosyal imkânları bulunan, dışa kapalı tasarlanmış, güvenlik tedbirleri alınmış, günlük ihtiyaçların konut grubu dahilinde gerekli birim ve kişilerce karşılanabildiği standartlarda olması gerekmektedir.

Modern imkânlarla sahip konutları talep eden ailelerden kalan kent merkezindeki zamana yenik düşen konutların ne olacağı ise üzerine çok tartışılan bir sorundur. Bursa'nın konut dokusunun yüzyıllardır biriken tarihi mirasına sahip çıkmak ve bu zenginliği hem günümüzün şartlarında değerlendirebilmek hem de gelecek nesillerle paylaşabilmek adına öncelikle Bursa'nın öncelikli mimari ve kentsel kimliğinin Osmanlı'ya başkentlik yaptığı dönemler üzerine kurulu olduğunu unutmamak gereklidir. Sanayileşme, kentin yoğun göç alışı ve hızlı kentleşme gibi küresel sebeplerin bu yapıyı değiştirmesine müsaade edilmemelidir (Çahantimur 2007).

Sürdürülebilir kentsel gelişme ile Bursa kentine değer katılacak ve Bursalı vatandaşların yaşam kalitesi yükselecektir. Bu gerekliliğin bilincinde olunmalı ve bu yolda vatandaşla sürdürülebilir kentsel gelişim hakkında bilgi verilmelidir.



Sürdürülebilir kentsel gelişim hedeflerine ulaşabilmek için sağlanması gereken fiziksel gereklilikler (Çahantimur 2007);

- Kentte yüksek çevre kalitesinin sağlanması,
- Kentteki kişi, yapı ve fonksiyon yoğunluklarının optimum düzeyde tutulması,
- Kentteki enerji ve sınırlı kaynakların kullanımının minimuma indirilmesi olarak sıralanabilir.

Bu amaçla sağlanması gereken sosyo-kültürel gereklilikler (Çahantimur 2007);

- Kent halkının ve yönetici konumundaki kişilerin değer yargılarının değişmesi ile yerel değerler ile küresel değerler arasındaki dengenin sağlanması,
- Ekolojik, ekonomik ve sosyal dengelerin kurulması ile sürdürülebilir üretim ve tüketim kalıplarının oluşturulması,
- Çevre ve sürdürülebilirlik bilincinin bireyler ve sosyal kurumlar tarafından edinilmesi ve bu sorumluluğun taşınması,
- Sürdürülebilirlik çalışmalarına toplumun her kesiminden katılımın sağlanması olarak belirlenmiştir.

Hedeflere ulaşmanın ilk adımı olan yöntem belirlendikten sonra atılacak adımlar üzerinde karara varılmalıdır. Bursa'daki konut alanlarında, günümüzde yaşanmakta olan toplumsal problemlerin ve sürdürülebilirliği tehdit eden günümüz gerçeklerinin, hedeflere ulaşırken engel teşkil etmemesi gereklidir. Senaryolar ile sürdürülebilir kentsel gelişme fiziksel gerekliliklerinin sağlanabilmesinin yolları belirlenmeye çalışılırken, bu sırada sürdürülebilir kentsel gelişimin sosyo-kültürel boyutuna neler kazandırılabilceği ele alınmalıdır. Aynı şekilde, sosyo-kültürel gerekliliklerin sağlanabilmesi için öngörülen değişikliklerin fiziksel gerekliliklerin sağlanması üzerindeki etkileri irdelenmelidir (Çahantimur 2007).

Sürdürülebilir kentsel gelişimi beklenen konut bölgesinin mevcut sosyo-kültürel özellikleri; hane halkının aile yapısı, yaşan tarzları ve çevredeki sosyal düzenin incelenmesi gibi aşamalarla ortaya konabilmektedir. Bölgenin psikolojik özellikleri; sakinlerin çevreye olan bağlılık ve aidiyet duyguları, algı ve değerlendirme düzeyleri ve

bunlara bağlı olarak gelişen çevre kimliğinin niteliği, çevreden memnun olma düzeyleri ve beklentileri inceleyerek belirlenmektedir (Çahantimur 2007). Konut bölgesinde yaşayan hane halkının sosyo-kültürel ve psikolojik portresinin çizilmesi, bölge halkının beklentilerini ortaya koyacak ve öngörülecek çözümlerin onları mutlu edecek sonuçlar vermesi yolunda çalışmalar yapılacaktır.

Kentin farklı konut alanlarında gerçekleştirilecek anketlerden elde edilen beklentilerden ortaya çıkan sonuçlarının değerlendirilerek birbirleri ile karşılaştırılması, kent bütününe yönelik önemli veriler elde edilmesini sağlayacaktır. Değerlendirmeler sonucu Bursa'da sürdürülebilir kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için uygun fiziksel şartların sağlanacağı, sağlıklı bireylerin yetişmesine elverişli bir fiziki çevre tasarlanmalıdır. Fiziki çevrenin şekillenmesinde kullanıcı beklentileri odak alınmalı ve tutarlı stratejiler, sürdürülebilir gelişim politikaları ile Bursa kentinin gelecek nesillerin gururla yaşayacakları bir yerleşim yeri haline gelmesi yolunda çalışılmalıdır.

### **3. BURSA'DA KONUT ÜRETİMİ**

Bursa kentinin mevcut kentsel yapısını tanımladığımız bir önceki bölümün ardından bu bölümde konut üretimi olgusunu irdeleyip, kentteki konut arzı ve konut talebinin üretime etkilerini yorumlayacağız.

#### **3.1. Konut Olgusunun Tanımı**

İnsanoğlunun var olduğu günden beri hayatını devam ettirebilmek adına ihtiyaç duyduğu temel gereksinimler; korunma, barınma ve güvenlidir. Bu gereksinimleri karşılamak amacıyla zaman içinde farklı gereçlerle ve farklı yöntemlerle yapılar inşa etmişlerdir. Bu gereksinimleri karşılayan temel yapı türü konuttur. Konut fiziksel olarak güvenli bir şekilde barınma ihtiyacını karşılamasının yanı sıra sosyolojik anlamda ailenin ortak mekânı olan, kişiye özel, mahrem bir alandır.

Başka bir deyişle konut, bir tarafta insanların temel ihtiyaçlarını karşılamakta, diğer taraftan da insanların üretkenliklerini arttırmalarına olanak sağlayarak, kişinin üretkenliğine dolaylı da olsa katkıda bulunmaktadır. Bu bağlamda konut sadece bir barınak değil, aynı zamanda dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumundaki bir yapı taşı konumundadır (Arslan 2007).

İnsanların barınma ihtiyacı ekonomik bir mal olan konut tarafından karşılanmakta ve başka bir nesneyle ikame edilememektedir. Konutun diğer mallardan farklı olan bu özellikleri piyasa sürecini etkilemekte, böylece konut piyasası diğer piyasalardan farklı bir niteliğe bürünmektedir (Öztürk, Doğan 2010).

Konut, bir toplumun modernleşme süreci içinde, bulunduğu aşamanın en büyük göstergelerinden birisi durumundadır. Konut üretiminin modernleşme ile ilişkisi, sanayi devrimini yaşayan ve ilk modernleşen ülkelerde ortaya çıkan sağlıksız konut alanlarının iyileştirilmesi ve minimum yaşam ve sağlık standartlarının belirlenmesinden ibaret değildir. Eğer modernleşme, bir toplumsal kalkınma projesi olarak ele alınabilirse;

konut, bu süreç içinde ilk müdahale edilen alanlardan birisi olmalıdır. Bir toplumsal ve ekonomik kalkınma projesi olarak modernleşmenin pek çok boyutuyla yaşamın tüm alanlarında bir dönüşüm gerçekleştirdiği söylenebilir. Dolayısıyla konutun modernleşme ile ilişkisinde de birden fazla etkin faktör olduğu düşünülebilir. (Gülsever 2006)

Konut ve modernleşme ilişkisinde, bir yaşama mekânı olan konutun, modernleşen günlük yaşantının en önemli göstergelerinden biri sayılmaktadır. Modern dünyanın konut standardında; ailedeki her bireyin kendine ait özel bir mekânının olması, kişisel beklentilere göre plan şeması değişebilen esnek bir planlama anlayışına sahip, sunduğu çeşitli sosyal imkânları ile kaliteli zaman geçirebilme olanakları olan projeler yer almaktadır. Günümüzde değişen aile yapısı ve ekonomisinin günlük yaşantıya etkileri, daha bireysel ve daha esnek, farklı yaşam alternatifleri sunan konut tasarımlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. (Gülsever 2006)

Konut olgusu sosyal, fiziksel, toplumsal, yönetsel, siyasal, ekonomik, hukuki ve teknolojik boyutları olan bir konudur. Konut,

- Birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada bulunacağı ve dolayısıyla ilişkiler kurabileceği “sosyal”,
- Yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan çeşitli işlevlerin sürdürülmesine olanak veren “fiziksel”,
- Birey ve/veya ailelerin toplumu oluşturan diğer öznelerle temasının önemli bir ayağını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği “toplumsal”,
- Kentleşme politikalarının oluşturulması ve uygulamasının önemli bir parçası olan “yönetsel”,
- Sınıfsal bölünmüşlüğünün bir sonucu ve göstergelerinden biri olan “siyasal”,
- Üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından “ekonomik”,
- Yasal düzenlemelerin söz konusu olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından “hukuki”,
- Yapı inşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması bakımından “teknolojik” bir birimdir. (İMO Konut Raporu 2008)

### 3.2. Konut Sunum Biçimleri

Sanayi Devrimi'nin ardından üretimde makineleşmeye geçilmesiyle birlikte sadece ekonomi alanında değişimler görülmemiş; ekonomik yaşantının sosyal hayata da etkileri söz konusu olmuştur. Kent merkezi çevresinde, üretim merkezlerine yakın yaşamının gerekliliği sonucunda bu merkezlerde barınma ve konut ihtiyacı gündeme gelmiştir. Çeşitli ülkelerde ortaya çıkan bu konut sorunu farklı çözüm yöntemleriyle aşılmaya çalışılmış; kimi ülkelerde ise çözümsüz kalmıştır. Konut sorununa yönetim eliyle çözüm önerilmeyen ve ya önerilen çözümlerin toplumun beklentilerini karşılamadığı ülkelerde, kaçak yapılaşma ve çarpık kentleşme olguları gündeme gelmiştir. Konut ihtiyacına bağlı olarak bir ülkenin kendi şartlarına uygun konut sunum biçimleri oluşmuştur. Çizelge 3.1.'de konut sunum biçimlerinin sınıflandırılmıştır. Bir toplumdaki üretimde kullanılan konut sunum biçimleri, o ülkedeki arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayisindeki gelişmeler, devletin bu kesime eğilimi, finansman olanakları gibi nedenlere bağlı olarak belirlenmektedir (Sanaç 2008).

Ülkemizde Cumhuriyet Dönemi'nin ardından yaşanan sanayileşme atağı ile özellikle 1950'li yıllardan itibaren kırdan kente iş bulmak için yaşanan göçlerden dolayı kentlerde nüfus birikimi görülmüştür. O yıllarda sürdürülmeye başlanan ülke politikalarında, sanayinin gelişiminin tarımın gelişiminden öncelikli tutulması; kırsal kesimdeki işgücünün geçimini sanayi üretiminden kazanmak amacıyla gerçekleştirdiği büyük kentlere göçü hızlandırmıştır.

Özellikle 1960'lı yıllarda kırdan kentlere gelen göçmen aileler, o dönem için kentlerde mevcut olan konutlara bir şekilde yerleşmişlerdir. Ancak 1970'li yıllara gelindiğinde kentlere yeni göçler yaşandığında ve mevcuttaki göçmen ailelerin hane halkı sayısındaki artışla birlikte konut taleplerinde artış yaşanınca, kentlerimizdeki konut stoku yeterli olmamaya başlamıştır (Arslan 2007).

Bu anlamda konut talebinin mevcuttaki konut arzı tarafından karşılanamaması durumu ilk kez ülkemizde 1970'li yıllarda yaşanmış ve ülkemizde ilk kez “konut sorunu”

kavramı gündeme gelmiştir. Yönetimler tarafından ekonomik konut üretim modelleri o dönemin şartlarında geliştirilemediği için konut talebini yasal yollarla karşılayamayan kişiler, kentin çeperlerindeki boş arazilere kendi ekonomik imkânlarının yettiğince yasal olmayan yollarla kendi konutlarını inşa etmeye başlamışlardır. İşte 1970’li yıllarda başlayan bu durum, 2000’li yılların kent merkezlerinin %50’lik alanının kentsel dönüşüme ihtiyaç duyduğu Türkiye modelinin temelini oluşturmaktadır.

Bursa’da da konut sorununun gündeme gelmesi ülkemiz ile benzer seyir göstermiştir. Özellikle 1960’lı yılların başında Organize Sanayi Bölgesi’nin kurulmasının ardından kentte meydana gelen işgücü açığını, kırsal kesimden göç ile gelen kişiler kapatmıştır. Bu sebeple zamanla kent merkezinde nüfusun konut talebini karşılayamayan mevcut konut arzından kaynaklanan konut ihtiyacı gündeme gelmiştir. Ülkemizde henüz gelişmiş ülkelerde olduğu gibi bir konut finansmanı sistemi bulunmamaktadır. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin bu alanda 1980’li yıllardan günümüze attığı adımlar bulunsa da bu tam anlamıyla bir çözüm olamamıştır (Arslan 2007).

### **3.2.1. Konut Sunum Biçimlerinin Tanımı**

Bursa’da Cumhuriyet Dönemi’nden itibaren görülen en yaygın konut biçimi kişinin kendi konutunu kendi çabalarıyla üretmesi biçiminde gelişen, bireysel konuttur. Daha sonra yüklenici kişi ve ya firmalarca bu işe para yatırarak kar elde etmek amacıyla yapılan konut üretim modeli yap-satçı üretim biçimi ortaya çıkmıştır. Sanayinin kentlerde gelişmesi ve kentlerde biriken nüfusla birlikte yasal olmayan bir biçim olan gecekondü üretim modeli gündeme gelmiştir. 1980’li yıllardan itibaren kooperatif ve toplu konut modelleri ile konut üretimi hız kazanmıştır. 2000’li yıllar itibariyle kent merkezinden kentin çeperlerine doğru bir yayılım başlamıştır. Kentin bu sınır alanlarında güvenli, kişilerin hem yazlık hem kışlık ihtiyacını bir arada karşılayan üst gelir grubuna yönelik dışa kapalı toplu konut üretim modeli gelişmiştir.

Çizelge 3.1. Konut Sunum Biçimlerinin Sınıflandırılması

<b>Konut Sunum Biçimlerinin Sınıflandırılması</b>			
<b>Gelir Grubuna Göre Konut Üretimi</b>	<b>Üretimde Kullanılan Yönteme Göre Konut Üretimi</b>	<b>Üretimi Gerçekleştiren Kuruma Göre Konut Üretimi</b>	<b>Üretilen Konutun Miktarına Göre Konut Üretimi</b>
Dar Gelir Grubu İçin Konut Üretimi	Yap-Satçı Üretim Biçimi	Kamu Eliyle Gerçekleşen Konut Üretimi	Bireysel Konut Üretimi
Dar-Orta Gelir Grubu İçin Konut Üretimi	Kooperatif Eliyle Konut Üretimi	Özel Sektör Eliyle Gerçekleşen Konut Üretimi	Toplu Konut Üretimi
Orta Gelir Grubu İçin Konut Üretimi	Toplu Konut Üretim Biçimi		
Orta-Üst Gelir Grubu İçin Konut Üretimi	Gecekondu Konut Üretim Biçimi		
Üst Gelir Grubu İçin Konut Üretimi			

### 3.2.2. Gelir Gruplarına Göre Konut Üretimi

1961 Anayasası'nda 49. Madde ile devletin “herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesini ve tıbbî bakım görmesini sağlamakla görevli” olduğu belirtilmiş ayrıca aynı madde ile devletin “yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alması gerektiği” vurgulanmıştır. 21 yıl sonra gerçekleştirilen 1982 Anayasası'nda ise 57. Madde; devletin “şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak

tedbirleri” alacağı ve bu çerçevede gerekli toplu konut girişimlerini destekleyeceğini belirtmektedir (Kentleşme Şurası 2009).

Görüldüğü gibi 1961 Anayasası’nda dar gelirli ve yoksul kesimleri öncelik göstererek konut ihtiyaçlarının karşılanması gerektiği vurgulanırken, 1982 Anayasası’nda da öncelik gösterilmeden devletin konut ihtiyacının karşılanmasıyla ilgili sorumluluğu yasalastırılmıştır. Yeni anayasaya ilişkin olarak gerçekleştirilen çalışmalarda konut hakkı konusu ele alınmalı ve barınma hakkı anayasa düzeyinde yasalastırılmalıdır (Kentleşme Şurası 2009).

Kente göçle gelen dar gelirli yeni nüfus genellikle plansız yapılaşmış alanlarda ruhsatsız konutlarda uygun olmayan şartlarda kiracı konumunda konut kariyerlerine başlamaktadır. Kentlerde yaşayan dar gelirli ve yoksul kesimlerin konut hakkını sadece uzun dönemli borçlandırma yolu ile sağlanabilecek bir hak olarak görmenin dışında sosyal seçeneklerin yaratılması gerekmektedir. Dar gelirli ve yoksul kesimlerin konut sorununun geleceklerini ipotek altına alarak çözülmesi, barınmanın temel bir insan hakkı olduğuna yönelik yaklaşımlarla ters düşmektedir (Kentleşme Şurası 2009).

Dar gelirli kent nüfusuna yönelik küçük ebatlı (200 - 250 m<sup>2</sup>’lik) parselasyon düzeni olan, denetimli, tapu güvenceli ucuz konut alanları açılmalı, merkezi yönetimce belediyelere teknik-idari-mali destek sağlanmalıdır. Belediyeler farklı sosyal kesimlere hitabeden arsa ve konut politikaları ve araçları (planlama, vergilendirme, idari, mali vb. araçlar) geliştirmelidir (Altaban 1999).

- **Düşük Gelir Grubu İçin Konut Üretimi**

Ülkemizde konut gereksiniminin önemli bir kısmı toplumunda büyük kısmını oluşturan düşük gelir grubuna aittir. Bu önemli konut ihtiyacı ekonomik yetersizliklerden dolayı talebe dönüşmemekte ve gerekli konut arzı sağlanamamaktadır. İhtiyacı karşılanamayan düşük gelirlinin ise özellikle 1980’li yıllardan itibaren büyük şehirlerde özellikle şehrin çeper bölgelerinde konut sahibi olabilmek için başvurduğu yöntem yasa dışı yollardan üretilen gecekondur modelidir. Bahsedilen konut ihtiyacı ve uygun arzın



gerçekleşememesi büyük şehirlerimizde gecekondu alanlarının önemli yer teşkil etmesine sebep olmaktadır.

Ekonomik mecburiyetler dışında gecekondu modeli, kentteki her hangi bir konut yapısının kırdan kente henüz göç etmiş bir aileye sağlayamayacağı sosyal ortamı sağlamaktadır. Kent merkezini çevreleyen gecekondu, bünyesinde barındırdığı düşük gelir grubundaki insanlara, kent tipi yaşam biçiminin veremediği sosyal ve ekonomik güvenceyi yaratmış olduğu değerler ve normlar çerçevesindeki ilişkilerle sağlayabilmektedir. Belki de kırsal kesimden taşınmış bulunan akrabalık, komşuluk ve arkadaşlık ilişkilerinin yarattığı informal etkileşim bu güvencenin kaynağı olabilmektedir (Tatlıdil 1989). Aynı zamanda ise kent koşullarına ve kentsel yaşama intibak aynı şekilde zorlaşmakta ve daha uzun süre almaktadır.

Düşük gelir grubundaki kişilerin bir kısmı sigortalı olmakla beraber bir kısmı da konut kredilerinden faydalanma olanağına sahip değildir. Bugünkü düzene göre düşük gelir grubunun, imar parseli satın almaya ve konut kredisinden yararlanmak için gerekli işlemleri yürütmeye; bilgi, deneyim ve ödeme olanakları yeterli değildir. Bu sebeple toplumun bu kesimi barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla bütçesinin yettiği bir gecekondu parseli bulmayı ve üzerine gecekondu inşaatını en uygun yol olarak görmektedir. Kiralık bir evin aile bütçesindeki yükünün yanı sıra kendi gecekonduya sahip olmayı geleceğe yönelik bir yatırım aracı olarak gören düşük gelir grubu mensubu, bu uğurda çaba harcamaktadır (Altaban 1999). Mevcut konut arzı koşulları değiştirilerek bu kesimin de taleplerinin karşılanması gerekmektedir (Tekeli 2009). Düşük gelir grubunun konut ihtiyacını çözmeye yönelik çalışmalar yapılmalı ve uygun politikalar geliştirilmelidir.

İyi bir konut finansman sisteminden beklenen, tasarrufları harekete geçirmesi, tasarruflardan konuta ayrılan payın artırılmasıdır. Bunları sağlamak için konut finansmanında uzmanlaşan kurumların etkin çalışması için gerekli tedbirlerin alınması ve konuta ilişkin hedeflerin gerçekleştirilmesinde düşük gelirli gruplara öncelik verilmesidir (Öztürk, Doğan 2010).

Bursa kentinde Osmanlı döneminde herkes kale içinde yaşarken alt gelir grubu saraydan oldukça uzak mesafede ikamet etmekteydi. Daha sonra Hisar altına yerleşen düşük gelirli, yine de 1960'lı yıllara kadar diğer gelir gruplarıyla aynı mahallede ikamet etmeye devam etmiştir. Toplumdaki gelir seviyesi farkının artmasıyla birlikte mahalleler de gelir gruplarına göre farklılık göstermeye başlamıştır. Sanayinin gelişmesinin ardından konut üretiminin konut talebini karşılayamamasından dolayı ekonomik durumu konut sahibi olmaya yeterli olmayan alt gelir grubu kendi imkanları ile kentin çeperlerinde gecekondü üretimine başlamıştır.

2000'li yıllarla birlikte TOKİ'nin kentte konut üretimine başlaması ile alt gelir grubu konut sahibi olmaya başlamıştır. Aynı zamanda TOKİ'nin düşük bedellerle konut sunumu kentteki mevcut konut değerlerin de aşağı çekilmesine etken olmuştur. Diğer yüklenici firmalar da alt gelir grubuna hitap eden konut arzı gerçekleştirmeye başlamıştır. Düşük gelir grubunun konut talebinin karşılanabilmesi demek kentteki gecekondü üretiminin son bulması anlamına gelmektedir.

- **Orta Gelir Grubu İçin Konut Üretimi**

Düşük gelir grubunun ekonomik imkânlarının kentsel alanda konut talebine uygun olmaması, üst gelir grubuna yönelik konut arzının ise yatırım gücü gerektirmesi ve satış riskinin olması konut yatırımcılarını orta gelir grubuna hitap eden konutlar üretmeye sevk etmektedir. Günümüzde orta gelir grubu konut üreticileri açısından talep yaratan bir kitle niteliğindedir. Orta gelir grubunu genellikle sigortalı bir iş sahibi olan kimseler meydana getirdiği için mevcut sistemimizdeki kredi imkânları ve kendi birikimleriyle bu grup kendi konutunu edinme ihtimaline sahiptir (Tekeli 2009).

Düzenli geliri olan orta gelir grubu mensubu kişiler, yeterli birikimleri olmasa da çeşitli kaynaklardan elde edebilecekleri krediler ile bütçelerine uygun konutları talep etme imkânına sahip olabilmektedirler.

Orta gelir grubuna sahip olup sigortalı olmayanların sorununu ise Türkiye Emlak Kredi Bankası çözebilmektedir. Bu yönüyle orta gelir grubu düşük gelir grubuna oranla konut

edinme alanında daha fazla olanaklarına sahip olduğu söylenebilir.

Orta gelir grubu bunun haricinde 1990'lı yıllarla birlikte yaşadığı büyük kentlerin yakınında yer alan, yazlık konut sahipliğine özenmiştir. Bu durum ise orta gelir grubunun tüm varlığını kentsel alanda kullanması yerine mevcut kaynakların kentsel alan dışına aktarılması sonucunu doğurmuştur. Günümüzde kışlık konutların, kullanıcı beklentileri doğrultusunda sosyal imkânlarla sahip dışa kapalı konut grubu modeliyle tasarlanması yazlık konut sahipliğinde düşüşe sebep olmuştur.

TOKİ'nin düşük ve orta gelirli için ürettiği konutlar her ne kadar maddi anlamda uygun görünse de maalesef bu gruplar için üretilen konutlar niteliksel anlamda yetersiz kalmaktadır. Konut üretiminin finanse edilirken, düşük ve orta gelirli için sosyal konut büyüklüklerinin belirlenmesinde yeni model yaklaşımları belirlenmesi gerekmektedir. Böylece yeterli sayıda ve gerekli niteliklere sahip, konut üretilerek düşük ve orta gelirli için konut sorunu büyük ölçüde çözülebilecektir. Düşük ve orta gelirli için kendi konut taleplerine uygun konut arzını elde etmesi sonucunda; gecekondular veya kaçak kat yapımı ve bunun gibi yasa dışı yöntemlere başvurmayacaklardır (Kömürlü 2006).

Bursa'da orta gelir grubu Osmanlı'nın ilk dönemlerinde diğer gelir gruplarıyla birlikte kale içinde ikamet etmekteydi. Daha sonraki dönemlerde alt ve orta gelirli nüfus külliye etrafında gelişen mahallelere yerleşmiştir. 1960'lı yıllarla birlikte kentte gelişen sanayi ile kentin nüfusunun arttığından bahsetmiştik. 1980'li yıllarla birlikte kentin doğu kesiminde üretilen toplu konutlar, kooperatif biçimiyle genellikle orta gelirliyi konut sahibi yapmıştır. Daha sonra yine kooperatif biçimiyle Beşevler, Ataevler ve İhsaniye'de orta gelir grubu kentin doğu kesimlerinde yerleşmeye başlamıştır. Günümüzde yeni yerleşim alanlarından kentin batı kesimindeki Ertuğrulkent konut alanı yine orta gelir grubu için gözde bir semttir.

- **Üst Gelir Grubu İçin Konut Üretimi**

Üst gelir grubu ortalama gelir düzeyi olarak toplum ortalamasının üzerinde bir kazanç elde edebilen sınıf olarak nitelendirilebilir. Üst gelir grubuna mensup olan kişiler ise genel olarak konut edinme amacıyla gereken birikimi kredi ihtiyacı olmadan konut edinme öncesinden biriktirmiş bulunmaktadır (Tekeli 2009). Bu gelir grubu, ekonomik imkânlarından dolayı rahat bir hareket özgürlüğüne sahiptirler.

Üst gelir grubunun elde ettiği kazançla paralel olarak yaşam tarzı ve ihtiyaçları da alt ve orta gelir grubuna göre farklılık göstermektedir. Ortalamanın üzerinde gelir elde eden kişiler, yaşadıkları alandan da diğer gelir gruplarına göre daha fazla beklentide bulunmaktadır. Aktif bir iş ve sosyal yaşam içerisinde bulduklarından konut edinme tercihleri; iş sahaları ve sosyal donatıların yoğun olduğu, kent merkezlerine yakın, rantı yüksek veya kolay ulaşılabilir alanlardadır. Ekonomik kaygının azaldığı noktada tercihlerinde farklılık arayışı ortaya çıkarak bu sınıfın beklentilerini karşılayacak bir toplu konut yerleşiminin oluşumu gündeme gelmiştir. Gerek sunulan konfor koşulları gerek içerdiği sosyal donatı imkânları ve güvenlik seçenekleriyle tanımlanan bu toplu konut grubu kişiyi toplumun diğer sınıflarından izole yaşamaya sevk etmektedir (Huniler 2010).

Bu gelir grubu için konut üretmek bazen kazançlı olsa da iyi bir pazarlama sistemi ve yapısal kaliteye özenilmez ise, büyük maddi zarara sebep olacaktır. Kaliteli yapı malzemeleri ve alternatif sosyal imkânların önerildiği üst gelir grubunun konut talebine karşılık arz edilen konut alanları günümüzde medyada yapılan reklamlar ve kredilendirme imkânları ile oldukça özendirilmektedir.

Osmanlı döneminde Hisar içinde ve saraya yakın mesafede ikamet eden üst gelir grubu 19. yüzyılda Setbaşı, İpekçilik semtlerinde üretilen dönemin lüks konutlarına yerleşmişlerdir. 20. yüzyılda kentin batıya Altıparmak ve Çekirge semtlerine doğru gelişimiyle birlikte bu bölgedeki ova manzaralı konutlar üst gelir grubunun yerleşim alanları olmuştur. 2000 yılının ardından kentin yoğun dokusundan bunalan üst gelir grubu maddi olanakları çerçevesinde özellikle Mudanya Yolu aksında Bademli

yerleşiminde kenti konutunu üretmeye başlamış ve ya bir üreticiden bu bölgede konut satın alma eğilimi göstermiştir.

### **3.2.3. Üretimde Kullanılan Yönteme Göre Konut Üretimi**

- **Yap-Satçı Üretim Biçimi**

Özellikle 1950’li yıllardan sonra kentlerimizde hızlı kentleşme kavramının gündeme gelmesi ile konut sektöründe ortaya çıkan talep artışı, sanayileşmiş ülkelerden farklı olarak ülkemizde gecekondular ve yap-satçı üretim modellerinin gelişmesine sebep olmuştur (Karahan 2008). Yap-sat sistemi çerçevesinde hizmet veren üretici, uygun bulunduğu kentsel arsaya ekonomik yönden en çok faydayı sağlayacak mimari projeyi çizdiren ve yine en ekonomik biçimde yapı üretimini sağlayan kişi ve ya kuruluştur.

Ülkemizde konut finansman yapısının yeterince kurumsallaşmamış olması ve toplumun büyük kesiminin kurumsal konut finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeni ile konut üretimi ve temini kurumsal olmayan bir yapı içinde gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, kooperatifçilik ve bireysel konut üretim modelleri; ülkemizde en geçerli konut üretim modelleri halini almıştır (Devlet Planlama Teşkilatı 2001).

Ülkemizde Cumhuriyet Dönemi sonrasında sanayileşen toplum yapısında, eğitilmiş ve gelişen ekonomiden yararlanan orta gelirli kesim, o dönem için yeni sayılan bir konut üretim modelini olan yap-sat konut üretim biçimini popüler hale getirmiştir. 1960’lı yıllarla birlikte yap-satçılar mevcut imar planındaki imkânlarla, kent merkezindeki eski az katlı yapıları yıkarak çok katlı bitişik ve ayrık nizamda yapılar oluşturmaya başlamışlardır. Bu üretim modeliyle konutun kentte bulunduğu semtin önemine, saygınlığına ve sosyal bünyelere göre ayarlanan farklı kalite gruplarında ürün sunarak üretilen konutlar kısa sürede kent merkezilerindeki uygun arazilere inşa edilmişlerdir. O dönemde kent merkezlerinde sıkça görülen ve konut talebini karşılamak üzere arz edilen yapı tipleri sosyal bünyeye uygun ürünler ortaya koymamışlardır (Devlet Planlama Teşkilatı 2001).

1948 yılında ilk çalışmalarına başlanan ve 1965 yılında çıkarılan 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” ile katlı yapılarda irtifak tesisi ile mülkiyet yapısı gerçekleştirilmiştir (Kalafat 2009). Kat Mülkiyeti Kanunu ile kentlerimizde apartmanlaşma yaygın hale gelmiştir. Apartman yapı tipini bireysel olarak üretmesi mümkün olmayan vatandaş, yap-satçının ürettiği apartmanlardan konut edinmeye başlamıştır. 1970’li yıllarda az katlı konuttan çok katlı konuta geçişin bir saygınlık göstergesi olması da yap-satçı konut üretim modelinin gelişmesine sebep olan faktörlerdendir.

Bu dönemin ardından kentsel ranta dayalı kâr amaçlı yap-satçılığın gelişmesi, kentteki müsait arazilerinin tamamına yüklenici firmaların talip olması ve kent merkezindeki apartmanlaşmanın son hızla artıyor olması; konut sorununun devlet tarafından da ele alınmasını mutlak hale getirmiştir. UIA’nın 1964’de çıkardığı Habitat 3 kitabında, Türkiye’den bu uygulama çerçevesinde, İstanbul’da uygulanmış olan 5 konut yerleşmesi Ankara’dan Saraçoğlu Mahallesi, Diyarbakır ve Söke’den birer küçük örnek verilmiştir. 1960 sonrası kentlerdeki nüfus artışıyla birlikte devletin yaptırdığı veya bankalar aracılığıyla desteklediği toplu konut alanları daha da gelişmiştir (Devlet Planlama Teşkilatı 2001). Devletin finans kurumlarından biri olan Emlak Kredi Bankası konut kredilerini daha çok “ferdi kredi” biçiminde vermiş böylece yap-satçı üretimi desteklemiştir (Kömürlü 2006).

1990’lı yıllarda ülkemizdeki kentsel konut üretiminin % 40-45’lik kısmını gecekondular oluştururken diğer % 40-45’lik kısmını da yap-satçı üretim biçimi oluşturmaktadır. Yap-satçı üretim modelinde konutun inşaatını üstlenen kişi ile arsa sahibi kat karşılığı anlaşarak az sermaye ile konut üretebilmektedir. Konutlar daha yapım aşamasında satışa çıkarılarak üretim maliyetleri henüz inşa aşamasında karşılanabilmektedir. Bu özelliği nedeniyle yıllardır yap-satçı üretim modeli Türkiye’de ve Bursa’da geniş bir uygulama alanı bulmuştur (Yılmaz 2005). Ancak zaman içinde kent merkezindeki az katlı konutlarının sahiplerinin çoğunun bir yüklenici firma ile anlaşarak konut arsasına apartman inşa ettirmesi kent merkezlerine altyapının taşıyamayacağı bir yoğunluğun yüklenmesine sebep olmuştur.

Bursa kenti örneği ele alındığında, yüzyıllardır dokusunu korumuş olan Ortapazar, Hisar, Tophane, Muradiye semtlerinde az katlı konutların sahipleri 1970’li yıllardan itibaren konut alanlarını yüklenici bir firmaya devrederek yerlerine inşa edilen apartmanlardan kat karşılığı konut sahibi olmayı tercih etmişlerdir (Kaya 2008). 1980’li yıllarla birlikte Maksem, Altıparmak, Çarşamba semtlerinde bitişik nizam apartmanlaşma yap-satçı üretim modeliyle yaygınlaşmıştır. Özellikle aynı dönemde Gökdere boyunca inşa edilen apartmanlar dönemin prestijli yaşam alanları olarak sayılabilir. Yine 1970’li yılların ardından Kükürtlü ve Çekirge’nin konut alanı olarak gelişmeye başlamasının ardından bu bölgedeki konutların da hemen tümü yap-sat üretim modeliyle üretilip satılmıştır.

1990’li yıllara dek, yasal anlamda yap-satçı ve yasal olmayan anlamda gecekondulu tipi konut üretim modeli tüm hızıyla etkinliklerini sürdürmüşlerdir. Ancak 1980 sonrasında artan konut talebinin yap-satçı üretim biçimi ile karşılanamayacağı anlaşılmış, toplu konut uygulamalarına geçmek düşüncesi ile düzenlemeler ve uygulamalar başlatılmıştır. (Karahana 2008) Bu döneme gelinceye kadar kentlerde konutlar yap-satçılar eliyle yapılırken, 1980’li yıllarda çıkarılan toplu konut yasalarının da etkisiyle kooperatifler, büyük şirketler, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Emlak Kredi Bankası ve belediyeler aracılığıyla konutlar toplu olarak inşa edilmeye başlanmıştır (Yılmaz 2005).

2000’li yıllara gelindiğinde yap-satçı mekanizma şehirlerin imarlı alanlarındaki tüm arazileri ve düşük yoğunluklu parselleri yeniden inşa ederek tüketmiştir. Bu zaman zarfında hızla gelişen sanayi, ortaya çıkan işgücü talebi ve kırsal itici-kentin çekici faktörlerinden dolayı kent merkezlerine gerçekleşen göçten dolayı artış trendi gösteren gecekondulu üretim modeli de kentin çeperlerindeki alanlara yerleşmiş bulunmaktadır.

2000’li yıllarda Bursa’da yap-satçı konut üretim modeli, piyasada geçerliliğini korumaktadır. Toplu konut üretim modelinin sosyal imkânlarından dolayı daha çok tercih edilir olmasına rağmen Beşevler, İhsaniye ve Ataevler gibi 2000’li yıllarda kentleşen semtlerde bulunan düşük metrekaireli arsalarla yükleniciler nadir kalan alanlara apartmanlar inşa ederek konut piyasasına arz etmektedirler.

Yap-satçılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları ya da arsa sahibinden kat karşılığı konut üretmek üzere devir aldıkları arsalar üzerinde konut üretmekte ve satış tutarının tamamını ya da büyük kısmını peşin almak sureti ile satış yapmaktadırlar. Bu metotta kişilerin, konut satış değerinin yarısından fazlasını peşin ödemeleri gerekmektedir. Günümüzde sunulan “Mortgage” sistemi ile konut kredisi elde etmek artık daha kolay hale gelmiştir. Sistem 2000’li yıllardan sonra gündeme gelmiş, uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi yöntemi ortaya konmuştur. Ülkemizde tam performansı ile çalışıyor olmasa da orta ve düşük gelir grubu için kredilendirme yöntemiyle konut satın alınması yaygın halde görülmektedir.

Sonuç olarak, günümüzde yap-satçı üretim modeliyle konut sahibi olmak orta-üst ya da üst gelir grubuna hitap eden bir metot olmaktadır (Devlet Planlama Teşkilatı 2001). Ayrıca genellikle yap-sat tipi konut üretim modelinde yüklenicinin temel amacı yapı sattığı konuttan kar elde etmek olduğu için yapı üretiminin her aşamasında bu amaç doğrultusunda hareket edilmektedir. Süreç içerisinde gerekli olduğunda yapı malzemesinden gerekli olduğunda ise nitelikli eleman ve işgücünden tasarruf edilmektedir. Bu sebeple yap-sat üretim modeliyle üretilen konutu edinecek olan kişinin bu alanda önceden bir araştırma yapmış olması mutlaka gereklidir. Ülkemizde gelecek güvencesi ve kar amaçlı olarak ticari bir meta şeklinde sunulan, alınıp satılan konutun aynı zamanda bir yaşam alanı olduğu ve ailenin sosyal yapısını etkileyen öncelikli bir faktör olduğunun unutulmamış olması gerekmektedir.

- **Kooperatif Eliyle Konut Üretimi**

Konut kooperatifleri, 1930’lu yılların ortalarında başlayıp 1950’lerin ortalarına kadar evam eden ve giderek tüm Türkiye’ye yayılmış olan bir konut üretim biçimidir. İlk olarak orta ve orta-üst gelir grubuna sahip kullanıcıların talepte bulunduğu görülmüştür. Kooperatifçiliğin ikinci aşamasını ise 1960’lardan sonraki planlı dönem oluşturmaktadır. Bu dönemde 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası çıkarılmıştır. Bu dönemde de kooperatif eliyle konut üretim biçimini talep eden kesim orta gelir grubu ve işçi kesiminin olan orta-üst gelir grubu tercih etmiştir (<http://www.turkiyemillikoop.org.tr/1163trk/1163trk.html> 2011).



Konut sahibi olmayı isteyen ancak konut sahibi olmak için gerekli finansmana sahip olmayanların başvurduğu konut edinme yöntemlerinden biri kooperatif eliyle konut edinmektir. Kooperatif, insanların karşılamakta zorluk çektiği ihtiyaçlarını temin etmek için maddi, manevi güçlerini birleştirerek oluşturdukları toplu bir dayanışma aracıdır. Kısaca kooperatifleşmenin temelinde; yardım, dayanışma duygusu ve bir işi başarma amacı vardır. Bu amaçla insanlar çeşitli isimler altında el ve gönül birliğiyle zorlukları yenmek için bir araya gelmişlerdir (Arslan 2007).

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretimi, yasal olan konut sunum biçimlerinden bir tanesidir. Gecekondu ve yap-satçı konut üretim modellerinin hakim olduğu konut piyasasında %10'luk kısmı teşkil eden kooperatifçilik aynı zamanda bireysel ve ya yap-satçı konut üretim modellerine göre bazı üstün özellikler taşımaktadır (Yılmaz 2005). Bunlardan ilki konut kooperatiflerinin demokratik bir işleyişe sahip olmasıdır. Üyelerin kendi aralarından seçtiği ve yine üyeler tarafından denetlenen bir yönetim mekanizmasının mevcut bulunması, oy ilkesine bağlı olarak karar alınması konut kooperatiflerini demokratik hale getirmektedir (Devlet Planlama Teşkilatı 2001).

Kooperatifler aynı zamanda “kendine yardım” ve “karşılıklı yardımlaşma” ilkelerine dayalı olduklarından bu sistem üyelerin dayanışması ve yardımlaşmasına da imkân tanımaktadır. Üye katılımı yalnız işleyiş ile ilgili kararlarda değil, aynı zamanda oluşacak çevrenin fiziki özellikleri ile tanımlanmasında da katılımı mümkün kılmaktadır. Daha sonra ise işletmeye yönelik ihtiyaçlara cevap verecek organizasyonlarda da üyelerin katılımına öncelik tanınmaktadır (Devlet Planlama Teşkilatı 2001). Ülkemizde her yıl 400 bin konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu sistem çerçevesinde kurulan konut kooperatiflerinin temel amacı üyelerinin barınma ihtiyacına cevap vermektir.

Ülkemizde kooperatif modeliyle konut üretimi ilk kez 1934 yılında Ankara’da Bahçelievler Yapı Kooperatifi’nin kurulmasıyla başlamıştır. 1970’li yıllara kadar konut üretimindeki payını %10’un altında tutan konut kooperatifleri, 1980’li yıllara gelindiğinde paylarını %10-15’e çıkarmışlardır. (Devlet Planlama Teşkilatı 2001). 1973 seçimleri sonrası kurulan sosyal demokrat belediyeler konut üretiminde etkin olmak için

ciddi çabalar göstermiş, konut kooperatifleri ile işbirliği yapmışlardır. Bu belediyeler, belediyeye kaynak temin etmek, kentsel rantı kamuya aktarmak amacıyla “Üretici Belediyecilik” modelini geliştirmişler, belediyelerin konut kooperatifleri vasıtasıyla konut ve arsa üretiminde yer almasını sağlamışlardır (Karasu 2005).

1970’lerin ikinci yarısında da belediyelerin girişimiyle yapı kooperatifleri bir araya getirilip, kooperatif birlikleri oluşturulmuştur. Böylece bağımsız kooperatiflerin tek başlarına çözemeyecekleri sorunların üstüne gidebileceği bir örgütlenme yaratılırken tasarım ve üretim ölçeği de büyümüştür. Ancak 1970’lerde başlayan bu örnek uygulamaların devamı gelmemiş, yaşanan ekonomik ve siyasi krizlerin sonucunda uygulamalar yaygınlık kazanamamıştır (Devlet Planlama Teşkilatı 2001).

1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile başlayan ve 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile süren ve kooperatiflerin desteklenmesine yönelik yasal düzenlemeler, Toplu Konut Fonu desteği ile 1984-1989 arasında doruk noktasına ulaşmıştır. O dönemde konut kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konut üretimindeki payı %25-30’lar düzeyine yükselmiştir. Ancak 1988 yılında fon kaynaklarının %30’unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında İdarenin Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi olarak ayrılması ve 1993 yılında Fon kaynaklarının bütünü ile bütçe içine alınması gibi değişiklikler, kredi verilen konut sayısında bir azalışa sebep olmuştur. Bu arada, artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı 2001). 2000’li yıllarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin doğrudan konut üretimine başlaması ile birlikte kooperatiflerin yapı üretimindeki payı tekrar azalmış ve %10’ların altına düşmüştür (Kentleşme Şurası 2009).

Konut kooperatiflerinin sorunlarını iki başlık altında toplamak mümkündür. Bunlardan ilki kooperatiflerin karşılaştığı dışsal etkenlerdir. Bunların başında maliyet artışı, ülkede yaşanan uzun süreli yüksek enflasyon, devamlı hale gelen ekonomik krizler, kredi desteğinin konut maliyetleri içindeki payının azalmasıdır. İkinci grup ise kooperatiflerin kendi içlerinden doğan güçlüklerdir (Karasu 2005). Bunlar da yönetimin birlik içinden seçilmesine rağmen kötü niyetli kişilerin elinde olmasından kaynaklanan kalite

eksikliği, iş takipsizliği ve göstermece yüksek maliyetler olarak sıralanabilir.

Kooperatif modeliyle üretilmiş konut projelerinin rasgele seçilmiş örnekleri incelenirse, yapıların, organizasyonlarında kavramsal temellerin olmadığı görülmektedir. Arsaya verilen izne bağlı olarak, arsadan maksimum fayda elde etmek genel amaç olmuştur. Ülkemiz genelinde aynı plan şeması hakimdir ve planlardaki çeşitlilik ve esneklik oldukça sınırlıdır. Bu da yapı üretim sürecinin tasarım aşamasında gündeme gelen bir sorun olarak ortaya konulabilir.

Kooperatiflerde üye değişimi konut üretim süreci içinde olağan hale gelmiştir. Bu durumun maliyetten kaynaklanan nedenleri olmakla birlikte, bir rant beklentisinin varlığına da işaret etmektedir. Düşük gelir grubunun başladığı kooperatif üyeliğini, orta gelir grubu sürdürmekte, üst gelir grubu ise dar boğaza düşen orta gelir grubundan olan kişinin hissesini satın alarak konut sahibi olmaktadır. Konutların yapımı sırasında veya yapımın tamamlanmasından sonra ortaya çıkan devir veya satışlar ise, arsanın yanı sıra üretimin getirdiği değer artışlarına dayanan bir spekülasyonu ortaya koymaktadır.

Demokratik bir yapıda, şeffaf ve katılımcı, üyeler arasında dayanışma ve yardımlaşma esasına dayanması gereken konut kooperatiflerinde üyeler birbirini tanımamakta, kararlar yılda bir yapılan genel kurullarda üstünkörü yöntemlerle alınmaktadır. Yapılan araştırmalar, Türkiye’de kooperatif eliyle konut üretiminin özellikle süre yönünden bir avantaj sağlamadığı, tam tersine kooperatif üretim sürecinin çok yavaş olduğunu göstermektedir. Yüksek enflasyon ortamında üretim süresi, maliyeti belirleyen temel unsurlardan biridir. İnşaat süresi 5 yılı geçince, planlanan maliyetin aşılma yüzdeleri çok yükselmektedir. Bu konuda kooperatifler üzerinde herhangi bir denetimin olmaması kamu kaynaklarının israfına yol açmaktadır (Karasu 2005).

Bursa kentinde ilk kooperatif eliyle konut üretim modeli 80’li yıllarda Emirkoop tarafından kentin doğu kesiminde, Fidyekızık’ta geliştirilen toplu konut alanıdır. Bu proje orta gelir grubunu konut sahibi yapmak amacıyla harekete geçirilmiştir. Daha sonra yine kentin doğu kesiminde Emirkoop tarafından altyapısı hazırlanan ve kooperatiflere sunulan Siteler ve Kaplıkaya yerleşimleri 80’li yılların Bursa’daki

kooperatif modelini temsil etmektedirler. 1990'lı yıllarla birlikte Beşevler, İhsaniye ve Ataevler semtinin Emirkoop tarafından altyapılarının gerçekleştirilerek kooperatiflere arza arzının gerçekleştirilmesi, üniversitenin de Görükle yerleşkesinin faal hale gelmesin ardından Bursa kentinin batıya doğru gelişmesi hız kazanmıştır.

Ancak 2000'li yıllarla birlikte Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın kentleşmesini tamamlaması ile o dönem orta gelirliyi konut sahibi yapmak için kurulan kooperatif hisseleri zamanla üst gelir grubuna devredilmiştir. Beşevler, İhsaniye ve Ataevler zamanında kooperatif modeliyle üretimine başlanan, bugün ise orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim alanlarıdır. Bursa kentinin batıdaki yerleşim alanları 2000'li yıllarda Ertuğrulkent yerleşiminin Emirkoop tarafından kooperatifleşmeye açılmasıyla Görükle'ye kadar yayılım göstermiştir. Ertuğrulkent içinde bulundurduğu birkaç lüks site haricinde orta gelir grubuna hitap eden kooperatif modeliyle oluşturulmuş Bursa kentinin çağdaş yerleşim alanlarından biridir.

- **Gecekondun Konut Üretim Biçimi**

Gecekondunun Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde "bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahibinin bilgisi dışında onaysız olarak yapılan barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü" (Keleş 1998) olarak tanımlanmaktadır. Gecekondun kavramını kaçak yapı kavramından ayırmak gerekmektedir. Her ikisi de ruhsatsız ve yasalara aykırı olmasına rağmen kaçak yapı toprak sahibinin kendi arsası üzerine imar planına aykırı ve onaysız olarak yaptığı yapılardır (Arslan 2007).

Sanayinin 20.yüzyılın ortalarında geliştiği Türkiye gibi gelişmekte olan dünya ülkelerinde tarımda artan makineleşme, toprağın miras yoluyla küçük parçalara ayrılması gibi faktörler kırsal itici gücünü oluşturmaya başlarken; kentlerde sanayinin gelişmesi ile ortaya çıkan işgücü talebi ve kentin diğer çekici faktörleri o dönemde kişileri kırsaldan kente göç etmeye zorlamıştır (Kongar 1982). Gelen göçmenlerin barınma ihtiyacını karşılayacak yeterli konut stoku bulunmadığı için kentler plansız yöntemler

sonucunda düzensiz bir şekilde büyümüştür.

Kırdan kente göç eden göçmenler, kentsel mekân içinde sınırlı sayıda bulunan arsa ve konutlara yerleşerek kent yaşamına adapte olmaya çalışmışlardır (Arslan 2007). Gecekondu ilk önceleri kentlerin iş merkezlerine yakın ve yoğunlukla dere yatağı, dik yamaç gibi coğrafi olarak dezavantajlı arazilerde derme çatma barakalar olarak yapılmışlar ve zamanla kentlerin çeperlerini saran ve sürekli genişleyen halkalar halindeki düşük yoğunluklu, alt yapı ve servisler açısından yetersiz sefalet mahallelerine dönüşmüşlerdir (Keleş 2004). Kent merkezindeki boş alanların tam doluluğa ulaşmasının ardından kent etrafında boş bulunan araziler üzerine gecekondu inşa edilerek, yasal olmayan bu konut üretim biçimi yayılım göstermiştir.

Ülkemizde ilk gecekondu olgusu 1947 yılında Ankara'da ortaya çıkmıştır. O dönemin gazeteleri Ankara Altındağ'da toprağa kazılan, tepesi teneke ile çevrili, baca ve tepe penceresi olarak gaz tenekesi kullanılan oyuklardaki mekânlarda o dönemde 40 bin kişinin yaşadığından bahsetmektedir (Tosun 2007). 1960 öncesinde ülkemizdeki gecekondu olgusu, salt konut ihtiyacından kaynaklanan bir sorun olarak algılanmış olsa da süreç içindeki gelişimi ve ulaştığı boyut itibarıyla günümüzde daha geniş sosyo-ekonomik bir anlam ifade etmeye başlamıştır (Mutlu 2007). Hızlı ve plansız büyümenin neden olduğu dar gelirli kesimin konut sorunu, ülkemizde 1950'lerden beri çözülemeyen bir sorun olarak kent yönetimlerinin gündemindedir. Yasal konut üretim süreçleri ile karşılanamayan bu büyük konut açığı ise gecekondu olgusunu hızlandırmıştır (Arslan 2007).

Türkiye'de gecekondu bölgesi olarak adlandırılan alt gelir gruplarının yerleşim bölgeleri, kır-kent arasındaki etkileşimin ortaya çıkardığı bir yerleşim yeri olmakla birlikte, kırsal hayattan kent hayatına geçiş nedeniyle kendine özgü birtakım kalıplar ortaya koyan bir kültürü temsil etmektedir (Gürkan 2000). Alt gelir gruplarının yaşadığı bu gecekondu alanları; genelde imarsız ve yasa dışı şekilde inşa edilmiştir, alt yapı donanımları yetersizdir veya hiç yoktur, konutlar derme çatmadır ve sağlık koşullarından uzaktır, bölgede suç oranları diğer bölgelere oranla daha yüksektir (Arslan 2007). Bu bölgelerde ikamet edenler başka alternatifleri olmadığı için gecekondu

bölgelerinde yaşamak durumundadırlar.

Türkiye’de konutlaşma alanındaki yapılanma, dünyadaki gelişmelere paralel olarak, 1950’li yıllarda yeni bir hız kazanmıştır. Bu süreçte ortaya çıkan göçler, ülke içinde göç çekim odakları olarak isimlendirilen sanayi kentlerine yönelmiştir. Kente gelenlerin öncelikli amacı, güvenceli ve sürekli bir işe sahip olmak, sonra da yerleşebilecekleri bir konut bulabilmek olmuştur (Arslan 2007).

1980’li yıllarla birlikte düşük gelirlinin yaşam olanı olan gecekondularında nitelik değişimlerine rastlanmaya başlanmıştır. Gecekondularında kendi barınma ihtiyacını karşılamayı başaran kişiler, yasal olmayan bu davranışları yerel yönetimler tarafından engellenmeyince hatta bu davranışları seçim dönemlerinde desteklendikçe bu yasal olmayan yöntemle rant elde etmeye başlamışlar ve bu bölgelerde çok katlı yapılaşmalar görülmeye başlanmıştır (Keleş 2004). Tek katlı gecekondularının üzerine 1 kat daha ekleyen kişi, kendi ailesini yeni inşa ettiği üst kata taşımak suretiyle, boş kalan alt katı başka bir aileye kiralama yöntemine gitmektedir. Kentte zaman içinde çalışarak ekonomik seviyesini yükselten gecekonduların sahipleri, apartmanlaşma yoluna giderek bu sefalet mahallelerini rüzgâr, güneş, altyapı olanaklarından yoksun insan sağlığına zararlı alanlara dönüştürmektedirler.

Gecekonduların inşası, konut problemini gelirlerinin yetersizliği nedeniyle çözemeyenlerin, başlangıçta, içinde buldukları koşullar altında ürettikleri bir çözüm yoludur. Çünkü gecekondular için konut, kentte varlığını sürdürebilmenin ilk koşulu olarak görülmüştür. Fakat daha sonradan bu amaç, rant amaçlı toprak edinmeye dönüşmüştür (Arslan 2007). 1984 yılında gecekondulara getirilen af ile gecekonduların sahiplerine güvence sağlanmıştır. Böylece 1990’lı yıllarda gecekondular artık bir barınma biçimi olmaktan öte kar ve rant sağlayacak bir yatırım aracı haline dönüşmüştür.

Gecekonduların olgusu daha çok Türkiye gibi kentleşme hızının sanayileşme hızından daha yüksek olduğu gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerde çeşitli nedenlerle kente göç eden göçmenlerin kente tutunma çabalarının bir uzantısıdır. Gelişmiş dünya ülkelerinde gecekonduların ya hiç yoktur ya da oldukça düşük seviyelerdedir. 1980

yılından itibaren gece kondu yapım süreci kısmen ya da tümüyle ticarileşmiş ve artık kullanım değerine dayanan, imkansızlıklardan kaynaklanan toplumsal içeriğini yitirmiş ve ekonomik bir rant aracı olmuştur. Günümüzde konutun sadece dört duvardan ibaret olmadığı, alt üst yapısı, sosyal ve kültürel çevresiyle bir kent parçası olduğu gerçeği zaten gecekondu üretiminin konut sektörü için hiçbir zaman alternatif bir model olamayacağını açık bir göstergesidir (Arslan 2007).

Cumhuriyet döneminden itibaren bir sanayi kenti olması hedeflenen Bursa'nın Cumhuriyet Dönemi'nde kurulan İpekiş ve Merinos fabrikalarında çalışmak üzere kırdan kente gelen işçilerin barınması için yine fabrikalarla aynı bölgede bulunan işçi konutu üretimi yapılmıştır. Zaten henüz o dönemde kentte bir nüfus birikimi söz konusu olmadığı için barınma sorunu Bursa kentinde gündeme gelmemiştir. Ancak 1960'lı yıllardan itibaren kurulan Organize Sanayi Bölgesi, 1980'li yıllarda oluşmaya başlayan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa kentine çalışmak amacıyla gelecek olan bir işgücü talebi doğurmuştur.

Mudanya Yolunda Organize Sanayi Bölgesi'nin yakınına inşa edilen 1050 Konutlar o günün işçi konutları olması amacıyla tasarlanmıştır. Ancak Bursa'da bu toplu konut alanından başka işçilere barınma imkânı sunacak başka bir oluşum görülmemiştir. Bu sebeple Bursa'daki sanayi kuruluşlarında çalışmak için kırdan kente göç eden kişiler kendi barınma ihtiyaçlarını ellerinden gelen imkânlarla çözmeye çalışmışlardır. Mudanya Yolunun doğu ve kuzey kısımlarında yer alan Emek ve Hamitler yerleşimleri, Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın olmaları sebebiyle gecekondulaşan bölgelerdir.

İlk olarak Uludağ'ın yamaçlarında başlayan Yıldırım-Kestel arasındaki bölgenin üst kotlarında oluşan gecekondu zamanlar Ankara Yoluna kadar ilerlemiş, Ankara Yolu'nun kuzeyini de içine alarak kentin doğu kısmını gecekondu alanı imajına sürüklemiştir. Bu sebeple Bursa kentinin doğu kesimi 1980'li yılların ardından çarpık kentleşmesi sebebiyle sevimsiz karşılanan yerel yönetimlerce bir türlü ele alınmak istenmeyen ve hep kaçılan adeta bir üvey evlat muamelesi görmüştür.

Bursa'ya doğudan göç eden aileler kente giriş yaptıkları kentin doğu kısmında Ankara Yolu'nun kuzeyinde, Yakın Çevre Yolu ekseninde hisseli parselizasyona sahip, arsa bedellerinin düşük olduğu Yavuzselim, Samanlı, Küçük Balıklı semtlerinde kendi konutlarını ruhsatsız ve imar kurallarını hiçe sayarak inşa etmişlerdir. Kentin kuzeyinde yer alan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ile kentin doğusundaki Ankara Yolu arasında bulunan alan günümüzde tamamen ruhsatsız, plansız konut yapılarının bulunduğu her geçen gün gelişen ve kentsel ranttaki payı artan bir bölgedir. Yerel yönetimlerin sürdürdüğü ova koruma politikası sebebiyle bu bölgede yavaşlamış olan gecekondulaşma hala devam etmektedir (Çalışkan 1994).

### **3.2.4. Üretimi Gerçekleştiren Kuruma Göre Konut Üretimi**

- **Kamu Eliyle Gerçekleşen Konut Üretimi**

Kamu sektöründe konut üretimi genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Şehircilik ve Çevre Bakanlığı'na Afet Acil Durum Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından gerçekleştirilmektedir (Kömürlü 2006). Bursa'da TOKİ uygulamaları bu kapsamda değerlendirilmektedir.

- **Özel Sektör Eliyle Gerçekleşen Konut Üretimi**

Türkiye'de konut üretiminde en büyük pay özel sektöründür. Kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör, genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşur. Bu kesimler arasında ağırlığı oluşturan müteahhitlerdir (Tekeli 2009). Kişilerin kenti konutlarını üretmekten vazgeçip toplumda uzmanlaşma geliştiğinden beri özel sektör Bursa kentinde konut üreten başlıca organ olmuştur. Günümüzde kentin hemen hemen tüm semtlerinde özel sektörün konut üretimi devam etmektedir.



- **Kooperatif Eliyle Gerçekleşen Konut Üretimi**

Konut üretiminde etkinliklerini artırma çabası içinde bulunan diğer bir sektör de kooperatif sektörüdür. Türkiye’de kamu kesimi dışında, gerek kooperatifler gerekse yapımcı ve ticari kuruluşlar, konut üretiminin finansmanına dönen varlıklarla katkıda bulunmaktan daha çok, küçük tasarrufları kullanmaya yönelik yaklaşımlarda bulunmaktadır. Bu yaklaşımın sonucu olarak ilgili kuruluşlar, 1980 yılına kadar, konut üretiminin finansmanına önemli katkılarda bulunacak büyüklüklere ulaşmamışlardır. Ülkemizde 1980 sonrasında özellikle kentli dar gelirli hane halklarının kooperatif sektörüne sıcak baktığı görülmüştür (Kömürlü 2006).

Bursa’da ilk olarak 1980’li yıllarda Emirkoop tarafından altyapısı hazırlanan Kaplıkaya, Siteler, Fidyekızık semtlerinde kooperatif eliyle konut üretimi gerçekleştirilmiştir. 1990’lı yıllarda Beşevler, İhsaniye, Ataevler semtlerinde 2000’li yıllarda Ertuğrulkent, Özlüce, Görükle, Hasanağa semtlerinde kooperatif sunum biçimiyle konut üretimi gerçekleştirilmiştir.

### **3.2.5. Üretilen Konutun Miktarına Göre Konut Üretimi**

- **Bireysel Konut Üretimi**

Konut üretim biçimlerinden tarih sahnesinde ilk kez ortaya çıkan yöntem kuşkusuz bireysel konut üretimidir. Türkiye Cumhuriyeti döneminde de ilk kullanılan konut sunum biçimi bireysel konut üretimi olmuştur. 1930’lu yıllarda yavaş kentleşme, savaş sonrası ülkenin zor ekonomik şartları, kentsel arsaların bugünkü rant değerlerine henüz ulaşmamış olması, konut maliyeti içinde arsa maliyetinin düşük olması, yerel yönetimlerin ağır seyreden kentleşme hızına paralel olarak kentsel altyapı sağlama konusunda yeterli sayılması gibi faktörler sebebiyle bireyin kendi konutunu kendi üretiyor olması dönemin şartlarında en akılcı yöntem olarak kendini gösteriyordu.

Bireysel konut üretim modelinde yer alan aktörler konut sahibi, girişimciler (mimar, taşeron) ve yerel yönetimlerdir (Tekeli 2009). Konut sahibinin konut yapımına karar

vermek, finansman sağlamak, arsa sağlamak, konut planı yaptırmak, yapıma ilişkin gerekli izinleri almak, yapıyı gerçekleştirecek gerekli malzeme ve işgücünü tedarik etmek ve konutun bakım-işletmesini sağlamak gibi görevleri bulunmaktadır. Diğer bir aktör olan mimar ve taşeronlar ise konutu planlama ve konutun yapımını gerçekleştirme görevlerini yerine getirmektedirler. Bireysel konut üretim biçiminde yerel yönetimlere düşen görevler ise imar planı yapmak, altyapı sağlamak, yapım izni vermek ve denetlemek olarak sıralanabilir (Tekeli 2009).

Bireysel konut üretiminde önce yerel yönetimin gerekli planlama ve altyapıyı sunması, daha sonra konut sahibinin uygun arsayı bulması, gerekli malzeme ve işgücünü bir araya getirmesi ve girişimcilerin (mimar ve taşeron) konutu inşa etmesi sürecin temelini oluşturmaktadır. Bireysel üretim biçiminde kişi genel olarak kendi barınma ihtiyacını karşılamak üzere konut inşa ettirmektedir. Temel amaç konuttan gelir sağlamak değil konutu barınma ihtiyacı için kullanmak olacaktır. Genelde küçük ölçekte üretimlerin söz konusu olması ve büyüklüğünün, malzeme kalitesinin konut sahibinin gelir durumuna göre değişkenlik göstermesi diğer temel niteliklerdir (Kalafat 2009).

Cumhuriyet Dönemi'nde Bursa kentinde kentleşme hızının henüz çok yavaş olması kentte konut açığı kavramını henüz gündeme getirmemişti. O dönemde kentte rant olgusu henüz bulunmadığı için arsa fiyatlarının konut sahibi olma da ve konut bedelinde önemli bir payı bulunmamaktaydı. Dolayısıyla konut sahibi olmak isteyen kişi, önce arsasını edinmekte daha geleneksel yapım yöntemleri ve yerel yönetimin sınırlı denetimi altında bir mimar ve ya taşeron tarafından konutun üretimi gerçekleştirilmekteydi. O dönemde yerel yönetimler bugünkü anlamıyla yapının mimari sorumluluğunu ve uygulama sorumluluğunu bir kişiye vermiyorlardı. Yapım ve kullanım aşamasında genel-geçer değerlere uygunluk yerel yönetimin takibi altındaydı. (Arslan 2007) Mimar bir proje çizip yüklenici kişinin bunu uyguladığı sistemde bazen mimar ve ya yüklenici her iki sorumluluğu da üstlenmekteydi.

Bursa kentinde 2000'li yıllarda diğer üretim modelleriyle konut sahibi olmaya ekonomik durumu müsait olmayan ve ya kendine özel, daha yüksek kişisel beklentilerine cevap verebilecek bir konut üretimi yapmayı tercih eden kişiler bireysel

üretim modelinde konut sahibi olmaktadırlar. Düşük gelir grubundan olan kişiler genellikle geleneksel yöntemlerle kendi üretimlerini kendileri gerçekleştirirken, üst gelir grubundan olan kişiler kendi ihtiyaçlarına uygun konut tasarımını bir mimar aracılığıyla ortaya koymakta ve üretimini de yine bu alanda profesyonel olan kişilere yaptırmaktadır (Alp, Yılmaz 2000).

Bursa'da özellikle 1990'lı yılların ardından Bademli, 2000'li yıllarla birlikte Nilüferköy üst gelir grubunun bireysel konut üretim modeliyle konut ürettiği ve ya ürettirdiğinin sıkça görüldüğü alanlardır. 1980'li yıllarda Uludağ Yolu üzerinde yine üst gelir grubuna hitap eden bu anlamda birkaç oluşum olsa da günümüzün Bademli ve Nilüferköy örnekleri kadar yüksek yoğunluk ve talep göstermemektedir. Bursa'da üst gelir grubunun Mudanya Yolu ekseninde gerçekleştirdiği bireysel üretim modeli, alt gelir grubu tarafından Ankara Yolu ekseninde kentin doğusuna doğru gerçekleşmektedir. 70 ve 80'li yıllarda Yıldırım bölgesinde, 90'lı yıllarla birlikte Fidyekızık ve Erikli semtlerinde bireysel üretimli konut modeli oldukça yaygındır.

- **Toplu Konut Üretimi**

Toplu konut üretim biçiminde ortaya konan konutun işlevleri bireysel konut üretim modeline göre değişmiş ve gelişmiştir. Ortaya konan projenin ardında genellikle bireysel bir girişimci yerine büyük bir şirket yüklenici konumundadır (Tekeli 2009). Maliyetler, finansman durumu ve iş programı da işin hacmine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu tip konut üretim modelinde büyük çaptaki inşaa alanı için uygun arsa temini önemli bir ilk adımdır. Toplu konut üretimi için uygun arsaların sağlanmış olması genel olarak yerel yönetimlerin iradesindedir (Tekeli 2009).

Toplu konut üretim yöntemi, bireysel konut üretiminden üretim sürecinde farklı malzeme ve tekniklerin kullanılmasının gerekliliğinden dolayı ayrılmaktadır. Bireysel üretimlerde konut miktarı daha düşük olduğu için geleneksel yapım teknikleri ve süregelen malzeme kullanımları görülürken; günümüzde toplu konut üretim biçiminde daha ekonomik, daha hızlı verim alınan ve daha yüksek kalitede ürün veren teknik ve malzemeler tercih edilmektedir. Yerleşim alanı olarak bireysel üretimde kentleşmenin

mevcut olduğu alanlar tercih edilirken, toplu konut üretimi öncesinde yaşam alanı oluşturulmaktadır (Tekeli 2009).

Sanayinin gelişmesi ile kentlerde yaşanan nüfus artışı, kişisel gelir düzeylerinin yükselmesi, yeni konut alanlarının ortaya çıkması ve rant olgusu konut sektöründe farklı beklentiler doğurmuştur. Yaşam standardının yükselmesi ve farklı ihtiyaçların ortaya çıkması ile farklı üretim modelleri de ortaya çıkmıştır. Bu süreç sonucunda bireysel konut üretim biçimi günümüzde daha az tercih edilen bir model haline gelmiştir.

1960'lı yıllardaki hızlı sanayileşme ve kentleşmenin ardından 1978-1983 yılları arasındaki Dördüncü Beş Yıllık Planlama döneminde kentsel alanların yönetimiyle ilgili ilke ve politikalara ayrıntılı olarak yer verilmiştir. Bu plan ile kentlerde oluşan büyük arsa rantlarını ve spekülasyonları önleyecek önlemler geliştirileceği belirlenmiş, gecekondu bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırılarak gecekondu iyileştirme bölgelerinde kamu arsalarında bulunan vatandaşlara uzun süreli kullanım hakkı tanınacağı vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra gereksinimin ve çözümdeki ölçeğin dikkate alınarak toplumsal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de bu planda öngörülmüştür. Bu plan toplumsal güvenlik kurumlarıyla kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların arttırılmasını ve emekli sandığının da konut üretmesini öngörmüştür. Kamu arazi ve arsalarının toplumsal konut üretmek için kamu kredi kurumlarıyla yerel yönetimlere verilmesi, kentlerdeki arsaların devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması bu planın hedefleri arasındadır (Erdönmez 2007).

Dördüncü Beş Yıllık Plan ile toplu konut talebi ve arzı daha kolay hale geliştirilerek özendirilmiştir. Planın uygulanmasını takip eden 1980'li yıllarda ülkemizde ve Bursa'da toplu konut üretimi hız kazanmıştır. Toplu konutun üretilmesi için gerekli olan yeterli büyüklükteki arsa sunumu, kentsel alanın dış çeperlerinde mümkün olmuştur. İstanbul Ataköy Semti bu konuya verilebilecek en iyi örneklerdendir. Bursa'da ise o dönemde Fidyekızık, Kaplıkaya ve Siteler yerleşimleri inşa edilmiştir.

Kent merkezinden uzaklaşmanın bir diğer nedeni olarak sıkışık apartmanlardan oluşan konut dokusundan kaçış olduğu düşünülmektedir. İstanbul’da artan nüfusun konut ihtiyacına gerek yap-satçı üretim ve kooperatifleşme yoluyla gerekse gecekondulaşma yoluyla, sıkışık kent dokusu içinde, yüksek katlı bloklar ya da toplu konut projeleriyle yanıt verilmesi yoluna gidilmiştir. Ancak maalesef bu tür uygulamalar zamanla kentin bu bölgelerdeki görünümünü niteliksiz beton blokları yığını haline getirmiştir.

Küçük parsellerde çok sayıda insanı yerleştirme anlayışı ve yatırımcıların artan arsa değerleri üzerinden rant sağlama amaçları, sağlıksız yerleşim alanlarının gelişmesine neden olmuştur. Sonuç olarak, yeterli yeşil alandan yoksun, bina yaklaşım mesafelerinin oldukça az olması nedeniyle yeterli güneş ışığı alamayan, işlevsel açıdan planlama hatalarıyla dolu konutlardan oluşan yerleşmeler ortaya çıktığı görülmektedir (Yılmaz 2005). Ancak bütün toplu konut örnekleri sağlıksız yaşam alanlarının oluşumuna sebep olmamıştır. Zamanla kazanılan toplu konut tasarımı ve üretimi alanındaki tecrübeler ülkemizde ve Bursa’da da oldukça nitelikli toplu konut alanlarının üretilmesine imkân sağlamıştır.

Bursa’da ilk olarak 1960’lı yıllarda Organize Sanayi Bölgesi’nin kurulmasıyla kente işçi göçü yaşanmış ve bu kişilerin barınma ihtiyaçları ortaya çıkmıştır. O dönemde Organize Sanayi Bölgesi civarında kurulan 1050 Konutlar semti Bursa’nın ilk toplu konut örneklerindedir. 1980’li yılların ardından kooperatifleşme bir konut üretim modeli olarak yaygınlık kazanmış ve toplu konut üretimi artmıştır. Toplumsal gelir düzeyinin artması, konuttan beklenen güvenlik unsuru 2000’li yıllarla birlikte ortaya çıkan dışa kapalı konut yerleşimlerinin gözde hale gelmesini tetiklemiştir. Bursa’da günümüzde alt, orta ve üst gelir gruplarına hitap eden toplu konut üretimleri talep doğrultusunda devam etmektedir.

### 3.3. Konut Talebinin Üretime Etkileri

#### 3.3.1. Konut Talebinin Tanımı

Talep, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda göstermiş oldukları tutumdur (Arslan 2007). Burada, taleple gereksinimin birbirinden farklı kavramlar olduğunun vurgulanması gereklidir. Herhangi bir kimsenin bir malı elde etmek için açıkladığı istek ve gereksinim ne denli güçlü olursa olsun, yeterli satın alma gücü ile desteklenmedikçe ekonomik anlamda talep sayılamamaktadır. Çünkü bir malı satın alacak kadar ekonomik gücü bulunmayan bir kimse, o malın fiili alıcısı sayılamaz ve dolayısıyla o malın satış fiyatını da etkileyemez (Kömürlü 2006). Talep, ekonomik anlamda ihtiyaç ve isteğin ötesinde bir anlam taşımaktadır. Talep, “tüketicilerin belirli bir zamanda satın alma gücüyle desteklenmiş tercihleri” olarak da kısaca ifade edilebilir (Karahana 2008).

1980’li yıllardan itibaren konut araştırmalarında, talep analizlerinin kullanımı ve konut alanlarının sosyo-ekonomik değişkenlerle ilişkisinin önem kazandığı görülmektedir. Konut pazarının talep analizi, çevre ve konut niteliklerine talep ile ilgili çalışmalarda yaygın olarak kullanılan bir teknik olmuştur. Konutun barınak olma, dayanıklı bir tüketim malı olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkiler açısından bir araç olma gibi çeşitli fonksiyonlarının yanı sıra bir yatırım aracı olarak spekülatif değer artışlarına el koyma işlevi nedeniyle kişiler konut edinme talebinde bulunmaktadır (Akış 2010).

Günümüzün küreselleşen dünyasında kültürel değişimler ve daha yüksek gelir seviyesine ulaşmanın sonucu yaşam standartlarının yükselmesi, konuta ilişkin bireysel taleplerde değişken bir davranışa sebep olmuştur (Saner 2008). Yaşlı nüfusun artışı, boşanmalar, evlenmemiş insan sayısındaki artış sonucunda hane halkı sayısında meydana gelen düşüş, son yıllarda konut talebinde farklı eğilimlere neden olmuştur. Ülkemizde 1960’lı yıllardan sonra artan nüfus ve toplum yapısındaki çekirdek ailelerin sayısının artması; konut talebinde artışa sebep olurken, kentleşme olgusunu hızlandırıp, ranta dayalı konut sektörünün bugünkü yapısının temellerini atmıştır (Arslan 2007).

Konut talebini etkileyen belli başlı faktörler;

- Nüfus artış hızı,
- Hızlı kentleşme ve göçler,
- Gelir düzeyi, gayri safi milli hasıla,
- İstihdam, alternatif yatırım imkânları,
- Aile yapısında meydana gelen değişikliklerdir (Akış 2010).

Talep; düşük gelir grubu, orta gelir grubu ve üst gelir grubunun beklentileri ile sınıflandırılabilir (Tekeli 2009). Talep miktarının belirlenmesi açısından önemli faktörler şunlardır;

- Konutun fiyatı
- Tüketicilerin gelir seviyesi
- Gelir Dağılımı
- Tüketicinin ihtiyacını karşılaması
- Kalite ölçümlerine uygun olması
- Ulaşım faktörü
- Hane halkının arabaya sahip olup olmalarını konut talebinde önemli bir faktör oynamaktadır.
- Konutun bulunduğu semt talep açısından önemli bir faktör olmaktadır.
- Yerel sosyo-ekonomik özellikler
- Hane halkın birey sayısı
- Konut talebinin gelir esnekliği (Arslan 2007).

### **3.3.2. Konut Talebinin Tarihsel Süreci**

Tarihsel süreç içinde bireyler kendi konutlarını üretirken, zaman içinde bireysel çabalarla karşılanmayacak düzeye gelen konut ihtiyacı konut üretiminde örgütlenmeyi gerektirmiştir. Kent içinde yoğunlaşan nüfusun konut ihtiyacını karşılayacak yeni üretim sistemleri ve sorunun çözümüne olanak sağlayacak yöntemler geliştirilmeye başlanmıştır. Kent nüfusunun ve plansız yapılaşmanın hızla artması, savaşlar ve doğal afetler gibi durumlar konut ihtiyacındaki artışı belirgin bir biçimde ortaya çıkarmıştır. Özellikle I. Dünya Savaşı'ndan sonra, özellikle Batı Avrupa'da devletler konut

pazarında düzenleyici rol üstlenmeye başlamışlardır. Özel sermayenin büyümesi ile birlikte konut üretiminde özel sektörün de varlığı görülmeye başlamıştır.

Sanayileşmiş ve sanayileşme sürecindeki ülkelerde konut, temel tüketim maddelerinden biri haline gelmiş ve mallar arası dolaşıma girmiştir. Bu niteliği de konutun çeşitlilik gösteren ve sayısı sürekli artan bir sektör içinde yer almasına sebep olmuştur. Konut, dünya ekonomisi içinde önemli bir üretim ve yatırım aracı olduğu gibi kentsel rant açısından önemli bir tüketim malı olma özelliğini de sürdürmektedir (Karahana 2008). Günümüz dünyasında değişen ekonomik, politik sistemler içinde hane halklarının konut talepleri bireysel, kamu eliyle ve özel sektör tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır (Kömürlü 2006).

Demografik, ekonomik, politik, teknolojik vb. değişim ve gelişmeler; toplumsal ve sosyal yapıyı, yaşayış biçimlerini, hane halkı yapısını, dolayısıyla hane halklarının konut talebini etkilemektedir. Nüfus artışı, göç, boşanmalar, çekirdek aileye hızlı geçiş, tek yaşama isteği ve hane halklarının daha iyi konutlara taşınma isteği konut talebinin canlılığını beslemektedir (Karahana 2008). Ülkelerin ekonomik, politik ve kültürel yapılarına ve hane halklarının farklılaşan konut taleplerine göre farklı yapı üretim biçimleri ve konut sunumları geliştirilmiştir.

### **3.3.3. Türkiye’de Konut Talebi**

Türkiye’de özellikle 1950’lerden sonra ortaya çıkan hızlı talep artışı sanayileşmiş ülkelerden farklı olarak geçekundu ve yap-satçılığın etkin konut üretim modelleri olmasına sebep olmuştur. Yasal yollardan konut ihtiyaçlarını karşılayamaya ekonomik imkânları yeterli olmayan hane halkları yasal olmayan yollardan konut ihtiyacını karşılamaya yönelmiştir (Kentleşme Şurası 2009). Yasal olmayan yollarla üretilen konut alanlarında pek çok açıdan sorunlu fiziksel ve sosyal oluşumlar görülmektedir.

1980’lerden sonra teknolojinin, günlük yaşantının ve tüketim biçimlerinin değişmesiyle konut talebinde ve konut tüketim biçimlerinde de farklılıklar ortaya çıkmıştır. 1990’larla gelen konuttan kalite beklentisinin artışı ve artan konut talebi üzerine tüm dünyada



olduğu gibi Türkiye’de de lüks konut alanları, yapı üretim sektöründe yerini almaya başlamıştır.

Farklı hane halkı talepleri, farklı konut üretimlerine dolayısı ile farklı mekânsal örüntülerin oluşmasına sebep olmuştur. Günümüz Türkiye’inde kişinin mensup olduğu gelir grubu konut talebinde temel gösterge halini almıştır. Kente yeni göç eden ve alt gelir grubuna ait toplulukları gecekondularda, orta gelir grubuna ait hane halklarını apartmanlarda ve üst gelir grubuna ait hane halklarını ise lüks toplu konut sitelerinde görmek yaygın hale gelmiştir (Karahana 2008).

Konut pek çok aile bütçesinde en büyük harcama kalemlerinden birisini oluşturmaktadır (İMO Konut Raporu 2008). Gelişmiş ülkelerde genel ortalama olarak konuta ayrılan harcama (kira) aile bütçesinin 1/6’sını aşmamaktadır. Oysa bu oran az gelişmiş ve gelişmemiş ülkelerde konut sahipliğinin gelecek garantisi, bir rant aracı ve refah düzeyi göstergesi olarak algılanmasından ötürü 1/3 ile 2/5 gibi büyük seviyelere çıkabilmektedir. Bu nedenle konutla ilgili maliyetler ailelerin refah düzeyi üzerinde çok önemli etkiler yaratmaktadır.

Türkiye’de milli gelirin dağılımının adaletsiz olması ve konuta ihtiyaç duyan kişilerin veya ailelerin gelir düzeylerinin düşük olması, bu kişilerin konut edinebilmeleri için gerekli finansmanı sağlayamamalarına neden olmaktadır. Bu da ihtiyacın fiilen bir talebe dönüşmesine engel olmaktadır (Saner 2008). Eğer kişi başına düşen gelirin ve milli gelirin artması sağlanırsa ve ya şehirselleme arsa üretimindeki maliyetler düşerse kişi ve ailelerinin tasarrufları artacak ve konut ihtiyaçlarını talebe dönüştürmelerinin yolu açılacaktır. Ayrıca aileler aylık gelirlerinin önemli bir kısmını kiraya veriyorlarsa bu oran da konut talebini etkilemektedir. Çünkü aileler kira ödemektense kendi evlerinin taksitini ödeme düşüncesiyle konut finansmanı yoluyla konut sahibi olmak isteyecekler ve konut talebini bu yönde artırmış olacaklardır. Ayrıca, zamana yenik düşerek kullanılamaz hale gelen konutlar, kişilerin gelir düzeylerinin artması ve buna paralel olarak sosyal ve kültürel seviyelerinin yükselmesi ile birlikte daha iyi koşullarda yaşama istekleri de toplumdaki konut talebini arttırmaya yönelik eğilimlerdir (Akış 2010).

Kırsal kesimden kentlere olan göç ve yüksek nüfus artış oranı ülkemizde kentleşmeyle birlikte konut sorununu da gündeme getirmiştir (Kentleşme Şurası 2009). Dünyada ve ülkemizde görülen konut sorununun temelini konut talebi ile konut arzı arasındaki dengesizlikler oluşturmaktadır (Karahana 2008). Bu dengesizlik konut sorunun çözümünü güçleştirmektedir (Kentleşme Şurası 2009). Sınırlı ekonomik şartlara sahip olan bir ülkede vatandaşlar kendileri için gerekli barınma ihtiyacını karşılarken ekonomik anlamda zorlanmaktadırlar. Konut stokunun eksik olması mevcuttaki arsaların bedellerini arttırmakta bu artış da konut bedellerine yansımaktadır. Sınırlı miktardaki konut üretimi mevcuttaki konut talebini karşılayamadıkça artan konut satış bedelleri ile konut açığı ve ortaya çıkan sorun daha da büyümektedir (Karahana 2008).

Orta ve alt gelir grubunun gelir seviyesinin düşüklüğü, konuta ayrılacak kaynakların yetersiz olmasına sebep olmaktadır. Konut piyasasındaki yapı ve finans alternatiflerinin sınırlılığı konut edinilmesini zorlaştırmaktadır. Bu kapsamda, toplu konut yapımını ve ipotekli kredi mekanizmasını destekleyecek finans sisteminin geliştirilmesi gerekli olmaktadır. Hane halklarının ihtiyaçları, kaynakları ve konuta olan farklı talepleri konut pazarında hane halklarına sunulacak konut tipi ve mülkiyet durumlarını (konutun satılık ya da kiralık olma durumu) etkilemektedir (Karahana 2008).

#### **3.3.4. Bursa’da Konut Talebi**

Bursa açısından konut talebini etkileyen faktörler incelendiği zaman; içinde aile yapısında meydana gelen değişikliklerin ve ekonomik şartlardaki değişimin temel parametreler olduğu ortaya çıkmaktadır. 1960’lı yıllarda sonra gelişen sanayi sektörü ve kentte artan işgücü imkânlarıyla birlikte Bursa’da kentsel nüfusta artış yaşanması, ailenin küçülmesi, hane halkı büyüklüğünün 5 bireyin altında seyretmesi daha fazla konut ihtiyacının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Ülkemiz genelinde olduğu gibi Bursa’da da diğer Avrupa ülkelerinden daha hızlı seyreden nüfus artışı, genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranını arttırmaktadır. Evlenmeler ve çekirdek aile düzeninin toplumda yaygınlaşmasıyla daha küçük metrekarede daha fazla adette konut talebi ortaya çıkmaktadır.

Konut talebini etkileyen faktörlerden bir diğeri olan gelir düzeyi faktörü Bursa kentinde de kendini mahallesel ölçekte göstermektedir. 19. yüzyılın sonlarında bahçeli evleriyle prestij simgesi sayılan Setbaşı, 1960'lı yıllardan sonra apartmanlaşma dönemine girilmesiyle Çekirge ve Kükürtlü, 1990'lı yıllarda bahçe içindeki banliyö yaşantısının gündeme gelmesiyle Bademli semtlerinde ikamet etmek kendi dönemleri içinde birer statü simgesi sayılmaktadır. Aynı şekilde çarpık yapılaşma ve düzensiz gelişimin görüldüğü gecekondulu semtlerinde de yaşayan kişiler toplumda hor görülmektedirler.

Günümüzde toplumun ekonomik sınıfları arasındaki gelir düzeyi farkının artışı, artan suç vakaları, daha iyi bir yaşam kalitesinin yakalanma arzusu ekonomik imkânı olan kesimi dışı kapalı konut yerleşimlerinde ev sahibi olmaya itmektedir. Bu konut grupları güvenliği sağlanan, emniyet tedbirleri alınmış, kontrollü geçişe imkân veren, orta-üst kalitedeki malzemeler ile üretilen yaşama alanları olarak talebe karşılık vermektedir.

### 3.4. Konut Arzının Üretime Etkileri

#### 3.4.1. Konut Arzının Tanımı

Arz belirli bir dönemde üreticilerin her fiyat düzeyinden piyasaya sunmaya hazır oldukları malların miktarı olarak belirtilebilir (Karahana 2008). Bir malın arzı, o malı elinde bulunduranların çeşitli fiyatlarla o maldan fiilen satmak istedikleri miktarlardır (Arslan 2007). Konutu arz eden kesim açısından konut, önemli bir sermaye yatırımı gerektiren ve çok girdisi olan bir üretim sürecinin sonunda meydana getirilen bir üründür (Kömürlü 2006).

Konut arzı; konut, konut talebi ve bu sektörde faaliyet gösteren diğer gruplar ile birlikte konut sektörünü oluşturan sistem bileşenlerinden biridir (Kömürlü 2006). Konut piyasasında sanayileşme ve modernleşmenin etkileri ile ortaya çıkan konut arzı bazı faktörlere bağlı olarak şekillenmektedir. Bunlar;

- Talepteki Dalgalanmalar
- Kentleşme hızı
- Arsa ve Alt yapı
- Yasal sürecin inşaat sektörüne müdahalesi
- İnşaat Maliyetleri
- İnşaat Malzemeleri
- Faiz oranları
- Girişimcilik ve Örgütlenme
- Konut Üretimindeki Sektörler olarak sıralanabilir (Arslan 2007) (Kömürlü 2006).

1930'li yıllarda başlayan çarpık kentleşmenin neden olduğu en önemli sıkıntılardan birisi konut sorunudur. Halen önemini koruyan konut sorunu karşısında ne merkezi idare ne de yerel yönetimler gereken miktarda nitelikli, erişilebilir, altyapılı arsayı temin edememiş, artan konut talebi karşısında uygun finansman sistemlerini geliştirememiştir (Arslan 2007). 1950'li yıllardan itibaren hızlanan kentsel nüfus artışına koşut olarak

artırılmayan konut arzı daha önceki bölümlerde detaylı olarak ifade ettiğimiz gecekondulu sorununa ve ruhsatsız yapılaşmaya neden olmuştur.

1980’li yıllardan sonra artan konut talebinin yap-satçı üretim biçimi ile karşılanamayacağı anlaşılmış ve toplu konut uygulamalarına geçmek düşüncesi ile düzenlemeler ve uygulamalar başlatılmıştır. Bu amaçla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile toplu konut alanlarının belirlenmesi ve kamulaştırılmasında sağlanan kolaylıklar toplu konut uygulamalarını ve geçmişte de var olan konut kooperatiflerini desteklemiştir. Bu gelişmelerin ardından 1980’li yıllarda hızlı bir konut arzı gerçekleştirilmiştir (Arslan 2007).

Konut sorunu sadece konut arz ederek çözülecek bir sorun değildir. Üretilen konutların, özellikle konut sorununun asıl mağduru olan sabit gelirli alt ve orta sınıf için ulaşılabilir olması gerekmektedir. Günümüze kadar özel sektörün belirleyici olduğu konut üretiminde, devlet; etkin, tutarlı ve uzun soluklu bir sosyal konut politikası uygulamış değildir. İyi bir konut finansman sisteminden konut arzını artırması ve konut niteliği geliştirmesine de katkıda bulunacaktır (Arslan 2007).

Konut arzı ile ilgili çalışmalar kent büyüklüğü, yoğunluk, ulaşım, arazi rantı, konut yoğunluğu, hane halkı büyüklüğü ve sosyo-ekonomik yerleşme modelleri gibi temalarla geliştirilmiştir. Yatırımcı ürününü belli talep gruplarına arz etmek istediği takdirde, bu grupların alışkanlıklarını, eğilimlerini ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmak zorundadır (Kömürlü 2006).

Arz, üretici bir firmanın değişik fiyat seviyelerinde konutlar üretip satmaya hazır oldukları hacmi gösteren bir envanterdir. Arz miktarı satıcıların satmayı tasarladıkları bir büyüklükten ziyade, satabilmeyi başaracakları miktarı ifade etmektedir (Arslan 2007).

Arz miktarını belirleyen unsurlar;

- Malın kendi piyasa fiyatı,
- Üretim faktörlerinin maliyetleri,

- Diğer malların fiyatları,
- Firmanın Temel hedefleri,
- Teknolojinin durumu
- Üreticilerin beklentileri
- Bankalardan sağlanan konut kredilerinde sağlanan kolaylık olarak sıralanabilir (Arslan 2007).

### **3.4.2. Konut Arz-Talep Dengesi**

Arz miktarını belirleyen en önemli faktör, o malın piyasada hangi fiyattan satılabileceğidir. Fiyatların yüksekliği üretilip satışı arz edilen malı o derece karlı kılacaktır. Fiyatların düşmesi sonucunda ise üretim ve arz da azalacaktır. Arz miktarını belirleyen diğer bir faktör, o malın üretiminde kullanılan üretim faktörlerinin fiyatıdır. İşçi ücretlerinin yükselmesi, faizlerin artması, kiralar ve diğer maliyet unsurlarındaki yükseliş, birim konut üretim maliyetinin artmasına sebep olacaktır. Dolayısıyla da üretilen malın piyasaya arz miktarının olumsuz etkilenmesine yol açacaktır. (Saner 2008) Konutun piyasa fiyatı artmadığı halde üretimdeki faktörlerin bedelleri arttıkça o malı üretme ve pazarlamadaki kar yüzdesi düşecek, dolayısı ile de arz etmeye yönelik istek azalacaktır.

Bir malın arz miktarının genel olarak diğer malların etkisi altında olduğu söylenebilir. Bir malın fiyatı aynı kalırken diğer malların fiyatlarındaki artış, onları üretmek ve pazarlamayı daha karlı hale getirecektir. Bu durum üretim faktörlerini başka alanlara kaymasına yol açacak fiyatı değişmeyen malın arzını azaltacaktır (Arslan 2007).

Konut üretimi sektörünün dengeli bir yapısının olmamasından dolayı bu sektörde arzın yerine getirilmesi kadar üretilen malın pazarlanması da diğer sektörekilerden daha belirsizdir. Arz eden yatırımcı başka yatırımcıların planlamalarından ve talep sahiplerinin nitel ve nicel amaçları hakkında bilgi sahibi değildir. Ayrıca uzun üretim süresi nedeniyle, konutun tamamlandıktan sonraki satış başarısını kesin olarak hesaplamak güçtür. Bu ayrıca, tamamlanma anında rekabet eden konutlar kadar bunların kalitesi ve talep yoğunluğu için de geçerlidir (Kömürlü 2006).

Konut piyasasında arz genel anlamda, konutu oluşturan doğal ve fiziki girdilerin varlığına bağlıdır. Konut arzının sınırlarını bu doğal ve fiziki girdiler belirler. Bu doğal girdiler her dönem için geçerli olmuştur. Önceki dönemlerde konut yapımında konut girdileri olarak taşlardaki oyuklar, ağaçlardaki kovukları kullanırken gelişen teknoloji ile konut üretim biçimleri de gelişmiş, natürel ahşap, taş ve günümüzün diğer modern yapı elemanları konutlara girdi olmuştur. Günümüzde; demir, çimento, tuğla, kiremit, sıhhi tesisat, izolasyon maddeleri ve diğerleri modern insanın yaşadığı modern konutunun girdilerini oluşturan elemanlardır. Öyle ki, sayılan bu elemanların piyasada varlığı da yokluğu da veya toplam maliyetteki yeri de konut arzını belirleyen etmenler arasındadır (Arslan 2007).

Konut piyasası hacim itibariyle dünyanın en büyük piyasalarından biridir. Konut piyasasının kendi içinde bir işleyişi vardır. Konut sektöründeki bir malın fiyatını arz ve talep dengesi belirlemektedir. Burada konut sektöründeki arz dengesinin sağlanması, konutu üreten cephedeki yatırımcı ve uygulayıcının küsmemesi, üretimde sürekliliği sağlayacak şartların bir arada bulunması, piyasada oluşacak dalgalanmaların en az seviyede yaşanması için konut fiyatlarının en alt düzeyde tutulmasının amaçlanması gereklidir. Çünkü konut arzı konut fiyatlarına ve piyasadaki aktörlerin davranışlarına göre şekillenmektedir (Arslan 2007).

Konut arzını etkileyen temel etmen arsa arzıdır (Saner 2008). Arsa arzının bol olduğu kentlerde arsa fiyat düzeyleri, kıt olan kentlere göre daha düşük seyretmektedir (Kentleşme Şurası 2009). Arsa fiyatları da konut fiyat düzeylerinin başta gelen belirleyicilerinden olduğu için arsa arzının bol olduğu kentlerde konut arzı da bol olacağından konut fiyatlarının diğer kısıtlı imkânlı kentlere göre daha ekonomik olacağı açıktır.

Konut arzıyla ilgili olarak son dönemde başbakanlık tarafından yürütülen çalışmalarda planlama sisteminin ve plan kararlarının arsa ve konut arzı ile maliyetlere etkileri üzerinde çalışmalar yapılmıştır (Saner 2008). İktisatçılara göre arazi kullanım planlarıyla dış etkilerin kontrol altında tutulması, kentsel altyapı ve diğer kamu servislerinin sunum ve kullanımında rasyonelliğin ve etkinliğin sağlanması ve taşınmaz

yatırımcıları için belirsizliklerin ve risklerin azalması olanaklı hale gelmektedir. Aynı zamanda kentlerin çevresindeki boş arazilerin imara açılmasında seçmeci davranıldığı takdirde arsa sunumunda kısıtlamalar ve fiyat artışları ortaya çıkmaktadır (Kentleşme Şurası 2009).

Planlamanın konutla ilişkisini tartışırken konut arz ve fiyatını etkileyen iki tür planlama kararlarının altı çizilmiştir. Bunlardan birincisi planlamanın arsa arz düzeyine etkisi, ikincisi ise planlarla belirlenen yapılaşma yoğunluklarıdır. Arsa arzının kısıtlanmasının arsa ve konut fiyatlarının artmasına, kentsel mekânın belirli yerlerinde yoğunluk kısıtlanmasının ise daha yaygın kentsel gelişmeye yol açacağı belirtilmiştir.

Dünya Bankası uzmanlarının yayınlarında planlama sistemleri esnek olan, özellikle imar planı dışındaki araziler üzerinde konut inşa etmek için yapılan mevzii imar planı başvurularının kısa sürede sonuçlandığı ülkelerde konut üretiminin çok geliştiği tespit edilmiştir. Bu sürenin uzun olduğu ve ya genellikle kabul edilmeyerek arsa arzının kısıtlandığı ülkelerde ise herkese yeterli sayı ve fiyatta konut üretilmediği ortaya çıkmıştır. Planlama sisteminin esnekliği ve ya kısıtlılığının yanı sıra imar uygulamalarıyla kadastral mülkiyetin imarlı arsalar haline getirilmesinde izlenen yolun arsa ve konut arzı ile fiyatları üzerinde büyük etkisi olduğu bildirilmiştir (Kentleşme Şurası 2009).

### **3.4.3. Türkiye’de Konut Arzı**

Türkiye’de konut politikaları çeşitli dönemlerde farklılıklar göstermiştir. 1923–1950 yılları arasındaki tek parti dönemi üniter bir devlet yapısının inşası ve ulusal bir girişimci sınıfın yaratılması sürecini ifade etmektedir. Bu dönemde ülkede kentleşme hızı düşüktür. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde bireysel konut arzı biçimiyle üretilen konutlar, genel olarak bu düşük hızdaki kentleşmenin konut gereksinimini karşılamak için yeterliydi (Eke, Uğurlar 2005).

Ancak 1960’lı yıllarla birlikte köyden kentlere doğru göç eden nüfus kentlerdeki mevcut konut stokuna yerleşmiş daha sonra doğan konut talebine çözüm derhal



bulunamamıştır. O dönemde kentlerde yaşanan hızlı büyüme karşısında arsa arzı aynı ivedilikle sağlanamamıştır. Köyden henüz kente yerleşmiş olan ve kendi yaşam mücadelesini veren alt ve alt-orta gelir grubuna mensup olan bireyler kentteki barınma ihtiyaçlarını yasal yollardan çözmeye bütçelerini denkleştiremeyince yasal olmayan yollardan çözüm üretilmiştir. Gecekondulaşma ve sonraki aşamalarda çarpık kentleşmeye sebep olan bu üretim biçimi ile 1980'lerin ikinci yarısına kadar olan konut üretimi bu dönemde doğan konut talebine karşılık gelen konut arzının yarısını karşılamıştır (Karahan 2008).

1960'lı yıllardan sonra ortaya çıkan gecekondu üretim biçimi yerine ortaya çıkan konut talebine yasal arz yöntemi geliştirmek adına 1981 yılında Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile toplu konut alanlarının belirlenmesi ve kamulaştırılmasında sağlanan kolaylıklar toplu konut uygulamalarını ve geçmişte de var olan konut kooperatiflerini desteklemiş ve 1980'li yıllarda hızlı bir yasal konut arzı gerçekleştirilmiştir (Karahan 2008).

Türkiye'deki insanların alım gücünü destekleyerek konut gereksinmesini talebe dönüştürebilmesine ve dolayısıyla arzı da harekete geçirerek konut sektörünün geliştirilmesine çalışılmalıdır. Böylelikle konut sektöründeki arz-talep dengesinden doğan sorunların çözüleceği varsayılmaktadır. Özellikle düşük, alt-orta ve orta gelir gruplarına yönelik olarak konut üretiminin sağlanması ve konut açığının kapanması üzerine finansman anlamında ve yasal alanda çözümler getirilmelidir (Kömürlü 2006).

Arz ve talep dengesinin konut sektöründe sağlanması ile konut sorunu çözüm bulacaktır. Burada fiyat, bir düzenleyici işlevi görmektedir. Talep arzın üstünyse fiyatların yükseliş trendinde olması, arz talepten fazla ise de fiyatların düşüş eğiliminde olması ve konut arz hacminde daralmanın görülmesi olağandır. Bu uyum süreçleri, arz ve talep edilen mal miktarının aynı olduğu bir denge meydana getirir (Kömürlü 2006).

Ülke ekonomisinde parasal büyüklüklerdeki ve likiditedeki artışın yaşandığı dönemlerde konut arzında artış yaşandığı görülmektedir. Konut arzı ile kişi başına düşen gelir arasında pozitif yönlü bir ilişki tespit edilmiştir. Gelir düzeyi arttıkça konut

arzu da artmaktadır. Bu durumda konut arzını artırmaya yönelik geliştirilecek politikaların öncelikle geliri artırıcı politikalar olması gerektiği ortaya çıkmaktadır (Saner 2008).

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) konut yapımında kullanılması için hazine arazilerinin devredilmesi yönünde çalışmalar yaparak, böylelikle hazine arazilerinin yerel yönetimlerin yardımıyla birlikte altyapısı hazır, ucuz arsa üretiminde ve kat karşılığı olarak kullanılabilmesinin sağlanması, önümüzdeki dönemde konut arzını artıracak ve konuttaki hızlı talep artışını karşılayacaktır. Böylelikle ipotekli kredilerdeki aşırı talep yüzünden yetersiz kalan konut arzı ve dolayısıyla da artan emlak fiyatlarının da orta vadede artış trendinin düşüş göstereceği söylenebilir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin Türkiye'de konut üretimi sektörünün desteklenerek, gelişmekte olan bir ülke olan Türkiye'nin, hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde bir işlevi bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na konut finansman sisteminin arz tarafında sosyal anlamda önemli bir rol düşmektedir.

Ülkemizdeki konut finansman olanaklarının artması şüphesiz konut talebindeki artışı da beraberinde getirecektir. Bu bağlamda TOKİ, belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulmasıyla arsa stokunun artmasına yönelik çalışmalar yapılması; konut arzının artırılması ve böylelikle fiyatların gereğinden fazla artışının önlenmesi açısından çok önemli bir rol üstlenmektedir. Diğer yandan, TOKİ tarafından yapılan konut satışlarının da kredi kuruluşları kullanılarak konut finansmanı sistemi aracılığıyla finanse edilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca kurulması önerilen İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin ortakları arasında başta TOKİ gibi kamu kurum ve kuruluşları ile bazı kamu bankaları da yer alacaktır. Dolayısıyla TOKİ yeni sistemde de yer alarak, bir anlamda misyonunu devam ettirmiş olacaktır (Kömürlü 2006).

#### 3.4.4. Bursa'da Konut Arzı

Bursa'da 60'lı yıllardaki apartmanlaşma dönemine kadar kişilerin kendi konutlarını bireysel konut üretim modeliyle inşa ettikleri görülmektedir. Kent merkezindeki konut yoğunluğunun artışına sebep olan apartman modelinin ancak daha büyük bir bütçe ile inşa edilebiliyor olması alışlagelmiş bireysel üretim biçiminin yerini yap-satçı modelin almasına sebep olmuştur.

1960'lı yıllardaki sanayideki gelişmeyi kentin yoğun göç alması ve nüfus birikiminin izlemesinin ardından ortaya çıkan konut talebine karşılık sunulan konut arzı yeterli olmamış bu sebeple konut arz ve talep dengesinin kurulamamış olmasından dolayı kentte konut sorunu yaşanmaya başlamıştır.

1980'li yıllarla birlikte Bursa kentinin doğu kesiminde Emir-Koop tarafından sunulan arsaların kooperatifleşmeye açılması kooperatif ile konut üretim modelinin oldukça faal hale gelerek mevcuttaki konut talebini yeterli derecede karşılayacak konutun bu biçimde arz edilmesini olanaklı kılmıştır. Ardından gelişen kent ekonomisi ile yap-satçı üretim modeli kentte yer yer devam ederken, Beşevler, Fethiye, Ataevler ve İhsaniye alanlarında kooperatifleşmenin görülmesiyle kentin batı kesiminde de kooperatif modeliyle konut arzı devam etmiştir.

1990'lı yıllarda kentin hızla batıya doğru gelişmesi ve artan konut talebi üzerine yine Emir-Koop tarafından arsa arzı yapılan Ertuğrulkent-Özlüce toplu konut alanları kooperatif ve yap-satçı üretim biçimleriyle konut arzının görüldüğü yerleşim alanları olmuştur. 1990'lı yıllarla birlikte ortaya çıkan lüks konut talebine karşılık Bursa'nın Mudanya Yolu üzerindeki Bademli mevkiinde arz edilen az katlı üst gelir grubuna hitap eden konutlar, Bursa kenti için farklı bir dönemin başlangıcı olmuştur.

Az katlı bahçeli konut talebinin Bursa kentinde artış trendi göstermesi, bu yöndeki konut arzında artış eyleminin görülmesine sebep olmuştur. Bademli, Nilüferköy, Geçit, Balat, Altınşehir, Ertuğrulkent yerleşim alanlarında orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik arz edilen az katlı konut oluşumları ortaya çıkmıştır. Diğer yandan 2000'li

yıllarla birlikte İhsaniye ve Ataevler yerleşimlerinin yoğunluk kazanması ve buralardaki nadir kalan boş arsaların ederlerinin artması sayılı birkaç arsa üzerine Fatih Sultan Mehmet Bulvarı gibi popüler yerleşim alanına yakın mesafede üst gelir gruplarına hitap eden konut arzının oluşumuna etken olmuştur.

Ertuğrulkent toplu konut alanında kooperatifleşmenin ardından gelen yap-satçı konut üretimi bu bölgede konut arzına devam etmektedir. Öte yandan kentin Mudanya Yolu üzerinde kalan Geçit ve Balat yerleşimlerinde orta-üst, üst gelir grubuna hitap eden dışa kapalı toplu konut uygulamaları yoğunluk kazanmıştır.

Bursa'nın konut oluşumunun %65'inin kaçak yapılaşma yoluyla yasal olmayan şekilde üretilmiş olması çarpık kentleşmenin en belirgin göstergesidir. Düşük gelir grubunun konut talebine karşılık bulunamaması sonucu başvurulan gecekondulaşma modeliyle konut üretimi, bu gelir grubunun ekonomik şartlarına uygun olarak sağlanacak konut arzıyla azalma eğilimi gösterecektir. Gecekondulaşmanın azalması fiziken, sosyo-kültürel anlamda ve psikolojik açıdan daha sağlıklı kentsel bölgelerin ortaya çıkmasını sağlayacak, kentimizde yaşayan vatandaşların hayat kalitesi yükselecektir.

### 3.5. Bursa'da Konut Üretimi

Bursa kenti aslında Bizans döneminde bir kale kent olarak kurulmasına karşın 14. yüzyılda Osmanlı tarafından fethedilmesinin ardından İslamiyet etkisinde gelişmiştir. İlk olarak bugünkü Hisar semtinde surların içinde kurulan kent Osmanlı'nın kenti fethi ile başkent olmuş ve sultanların yaptırdığı külliyeler ile dışa doğru doğu ve batı yönünde büyümüştür (Kaplanoğlu 2008). Ticaret işlevi sur dışına çıkarılmış olsa da konut yerleşimleri 14. ve 15. yüzyıllarda Hisar içinde kalmıştır. Daha sonra Yahudi vatandaşların kale altında yerleşimleri söz konusu olmuştur (Tekeli 1999).

Orhangazi döneminde Hisar dışında inşa edilen dini ve ticaret işlevli yapıların çevresinde zamanla kentin doğusuna doğru konut yerleşimleri de oluşmaya başlamıştır. Orhangazi'nin ardından 1. Murat 1370 yılında Hisar'ın 3,5 km. batısında çekirge semtinde I. Murat Hüdavendigâr külliyesini yaptırmış ve 14. yüzyılda ilk kez bu alanda konut yapıları görülmeye başlanmıştır (Tümer 2006). 1390 yılında Hisar'ın 2,5 km. doğusunda Yıldırım Beyazıt tarafından inşa ettirilen Yıldırım Beyazıt külliyesi ile kentin doğu yönündeki gelişimini konut dokusunun da bu alanda görülmeye başlaması izlemiştir. 1420 yılında Çelebi Mehmet'in yaptırdığı Yeşil külliyesi ve ardından 1440 yılında II. Murat döneminde inşa edilen Muradiye külliyesiyle birlikte Bursa kentinin Hisar yerleşimi dışında külliye çevresinde gelişen mahalleleri oluşmaya başlamıştır.

İslamiyet etkisi ile gelişen Bursa kentindeki konut yapılarının oluşmasında inşa edilen mescit ve tekkelerin de çekici yönde etkisi bulunmaktadır. 15. yüzyılda inşa edilen mescit ve tekkeler çevresinde konut yapılarının oluşmasına, Emir Sultan Mahallesi, Somuncu Baba Mahallesi, Hamza Bey, Hoca İlyas ve Hoca İshak Mahalleleri örnek olarak verilebilir (Tekeli 1999).

Hisar semtinin dışında Hisaraltında yerleşik bulunan Yahudiler, buradan başka Karaağaç, Kuruçeşme ve Altıparmakta konut alanlarında yaşamışlardır. Gökdere'nin doğusunda Setbaşı'nda bir Ermeni Mahallesi, Muradiye'nin güneyinde ise Rum Mahallesi bulunmaktadır (Tekeli 1999). Ancak ne bu gayrimüslim yerleşimlerde ne de Müslüman kesimde tam bir ayırım söz konusu olmamıştır. Farklı din ve etnik kökündeki

vatandaşlar aynı semtte aynı sokakta huzur içinde yaşamışlardır.

18. yüzyılda Alman gezgin Niebuhr tarafından taslak olarak çizilen haritada kentin batısında Muradiye Külliyesi, doğusunda Yıldırım Külliyesi, güneyde Murat Hüdavendigâr Külliyesi bulunmaktaydı. Dönemin konut dokusunun henüz oluşmaya başladığı Maksem, Mollaarap ve Temenyeri semtlerinde yapılaşma oldukça azdı. Muradiye semtinin güneyinde yer alan Demirkapı Mahallesi'nde cadde boyunca sıralanan yapılar yer almaktaydı. Altıparmak caddesinin kuzey kısmında hiçbir yerleşim o dönemde mevcut değildi. Çatalfırın'dan güney-doğuya doğru Bulgarlar, Hasanpaşa, Doğanbey ve Kiremitçi Mahalleleri yer almaktaydı (Kaplanoğlu 2008).

17. yüzyılda Celali Ayaklanmaları sırasında Hisar dışındaki mahallelerde kapalı yerleşim anlayışının görülmüyor olması isyanlarda halkın zarar görmesine sebep olmuştur. 16. yüzyıldaki ekonomik gerilemenin ardından 17 ve 18. yüzyıllarda Bursa'nın fiziksel gelişiminde yavaşlama görülmüştür (Akkılıç 2002).

19. yüzyılda Bursa kentinin kentsel yapısı incelenirken, 1862 tarihli Suphi Bey Haritası temel kaynak olarak incelenmektedir (Kaplanoğlu 2008). Genel olarak mahallelerden oluşan kent dokusuna; mahalle içinde çok sayıda çıkmaz sokak, avluyla girilen kadının ve ailenin toplumdaki mahrem yapısını koruyan dışa kapalı içe dönük konut yapılarının yer aldığı dar sokakların cami ve ya mescide açıldığı bir dil hakimdir. Ancak öneri niteliği de taşıyan 1862 tarihli Suphi Bey Haritası kentin bu mahalleler arasında sokaklar açılarak, o dönemde “Anadolu'nun ilk modern kent planlaması” denilebilecek çalışmalar yapılmıştır.

19. yüzyıldaki ileri görüşlü yöneticilerin çalışmalarının sonucu olarak Bursa'nın modern bir kent olma yolunda ilk adımlar atılmıştır. Setbaşı semtinin bugün hala süregelen birbirini dik kesen sokaklardan oluşan dokusu o dönemin modernist planlama anlayışı ile tasarlanmıştır. 1844 yılında Sultan Abdülmecid tarafından inşa ettirilen Hünkar Köşkü, İpekçilik caddesi ve Setbaşı'nın dönemin prestij merkezi olmasında sebep olmuş, etkin rol oynamıştır. Semtin hükümet merkezine olan yakınlığı o dönemin üst gelir gruplarına uygun bir konut alanı olmasını sağlamıştır (Tekeli 1999).



**Şekil 3.1.** Setbaşı'ndan görünüm, 2011.

M.Ö. 3000 yıllarından beri ilk olarak Çin olmak üzere dünya üzerinde üretimi yapılan ipeğin, Bizans döneminde getirilen kozalar ile 6. yüzyıldan itibaren Bursa'da üretimi yapılmaktadır (Eğilmez 1939). 15. yüzyılda en başarılı dönemini yaşayan Bursa ipeği o dönemde 1000 dokuma tezgâhı kapasitesi ile Bursa kentinde üretilen temel üründü. 16. yüzyıldaki ülke ekonomisinin genel gerileyişine iştirak eden ipekli üretimindeki gerileme, 19. yüzyılda İngiltere ile imzalanan “Baltalimanı Ticaret Anlaşması” sayesinde dönüşü olmayan bir çöküş yoluna girmiştir (Akkılıç 2002).

19. yüzyılda Gökdere ve Cilimboz dereleri kenarlarında ipek üretim tesisleri kurulmuştur (Dülgeroğlu 1973). 1880 yılında bir Fransız şirketi tarafından hazırlanan “Sigorta Haritası” na göre sanayi tesislerinin yeni kurulmaya başlandığı Hacıvaz ile Alacahırka'da, seyrek yerleşim alanları görülmeye başlamıştır. O dönemde Yenyol-İnönü Caddesi dönemin Valisi Ahmet Vefik Paşa tarafından açılmıştır. Namazgâh ile Işıklar arasında, 93 göçmenleri için açılan Rusçuk Mahallesi'nin adı haritada geçse de, henüz gelişmediği görülmektedir. Çatalfırın, Altıparmak, Gökdere'nin doğusundaki Yıldırım ve Davutkadı Mahallelerinde de yerleşime alanlarının bulunduğu 1880 tarihli “Sigorta Haritası”nda görülmektedir (Kaplanoğlu 2008).



**Şekil 3.2.** Davutkadı Mahallesi Görünümü, 2011.

Cumhuriyet Dönemi'nin sonrasında Bursa'da görülen sanayileşme ve ilk beş yıllık kalkınma planında Bursa için öngörülen yatırımların fazla olması Bursa kentine diğer kentlerden gelecek olan içgöçü tetiklemiştir. İpek-iş Merinos fabrikalarının kurulu olduğu bugünkü Merinos semti o dönemde bu fabrikalarda çalışanların barınma ihtiyacını karşılamak için uygun yerleşim alanı olmuştur. Mudanya Caddesi'nin kuzey kısmında bulunan Merinos fabrikasında çalışan işçilerin barınması için yine Mudanya Caddesi'nin güney kısmında lojmanlar inşa edilmiştir. Bu konut yapıları batılı bir planlama anlayışı ile mevcut konut dokusu ile ilişkili olarak tasarlanmıştır (Kaprol 2002).

1930 ve 1940'lı yıllarda kent merkezinin Setbaşı ve Hisar eksenli eğilimi değişmemiştir. O dönemde 19. Yüzyılda dönemin valisi Ahmet Vefik Paşa tarafından açılan Cumhuriyet Caddesi ile Atatürk Caddesi kentin ana arterleri olma görevlerini yerine getirmeye devam etmişlerdir. Atatürk Caddesi boyunca bitişik nizamda sıralanan yapıların zemin katlarında ticaret üst katlarında ise konut fonksiyonları yer almıştır (Batkan 1996).



1941’de Hanry Prost’a hazırlatılan “Prost Planı”nın ana hedeflerinden biri yolların genişletilmesidir. Plana göre ovanın verimsiz bölümlerinin yerleşime açılması, kent merkezindeki eski konut alanlarının daha sağlıklılaştırılması, Çekirge semtinin bir kaplıca ve turizm bölgesi olarak geliştirilmesi planın önemli kararları arasında yer almaktaydı (Kaplanoğlu 2008).

Altıparmak Caddesi’nin açılması ile kent batı yönünde Çekirge semtine doğru konut dokusunun gelişimi ile yayılım göstermiştir.1950’li yılların sonuna doğru Altıparmak çok yoğun bir yapılaşma dönemine girmiştir (Kaprol 2002). Apartmanlaşma süreci ile kent merkezindeki az katlı konutların yavaş yavaş çok katlı apartmanlara dönüşüyor olması sürecinde Altıparmak bitişik nizam yapısına rağmen çok katlı konut üretimine ev sahipliği yapmıştır. Ancak yıllarca artan rant olgusu gereği Altıparmak günümüzdeki sağlıklı fiziksel şartların bulunduğu dokusuna bürünmüştür. Çok katlı yapıların dar sokaklar boyunca bitişik nizamda inşa edilmiş olması yeterince ışık almayan ve havalanmayan konut birimlerinde insanları yaşamaya mecbur etmiştir.

1950’li yıllarda Bursa kentinin sanayi alanlarında yaşanan gelişme konut alanlarını da tetiklemiş ve kent o dönem için geniş sayılabilecek sınırlara ulaşmıştır. Kentin o dönemdeki kent merkezi sınırları kuzeyde Uluyol, batıda Acemler, doğuda Setbaşı ve Namazgâh olarak tanımlanmıştır. 1950’li yıllarda Bulgaristan’dan Bursa’ya önemli ölçüde göç yaşanmıştır. Prost Planı ile Bulgaristan’dan oldukça yoğun göç alan Bursa kentine göçmenlerin yerleştirilmesi için Mudanya Yolu üzerinde Hürriyet, İstiklal, Adalet ve Milliyet Mahalleleri, kentin kuzey kesiminde ise Kemerçeşme, Çınar, Selamet Mahalleleri konut alanı olarak planlanmıştır (Batkan 1996).

1958 yılındaki yaşanan büyük Kapalıçarşı yangını sonrasında kentin yeniden planlanması gerekmiştir. İller Bankası ile Emlak Bankası’nın desteğinde Bursa’da İmar Planlama Bürosu kurulmuş, Mimar Emin Canpolat’ın başuzmanlığında çalışmalarını sürdüren büro, 1960 yılında İtalyan Luigi Piccinato danışmanlığında Bursa Nazım Planı’nı hazırlamıştır.



**Şekil 3.3.** Hürriyet Semtinden Görünüm, 2011.

Piccinato Planı, Bursa kentinin verimli ovasına yapılaşma sınır koymak kaydı ile kentin, Ankara-Bursa-Mudanya yolu üzerinde doğu-batı aksında doğrusal bir biçimde gelişmesini öneren bir yaklaşımda bulunmaktadır. Piccinato Planı'nın bir diğer özelliği de kent merkezindeki eski kent dokusunu, Hisar semtini, Hanları ve Bedesten civarını, tarihi özelliği olan binaları, anıtları ve doğal yapıyı koruma ve geliştirmeyi öngörmesidir.

Bursa'da kaçak yapılaşma, kente çalışmak için köyden göç yoluyla gelen kesimin barınma imkânını yasal yollarla sağlayacak maddi koşullara sahip olamamasından dolayı yasal olmayan bir konut üretim biçimi olan gecekondulaşmayı tercih etmesiyle 1960'lı yıllarda başlamıştır. O dönemde ovada toprak satın almanın kolay olması sebebiyle ilk gecekondular kentin kuzeyindeki verimli topraklar civarında görülmüştür. Daha sonra kaçak yapılaşma kentin doğu kesimine ve Uludağ'ın eteklerine doğru yayılmıştır. 1960'lı yıllarda yerel yönetimlerin ovadaki verimli toprakların üzerinde yayılan gecekondulaşma ile mücadelesi sonuç vermiştir (Özel 2007).

1960'lı yıllardan itibaren kentin kuzeyinde Mudanya Yolu üzerinde Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasının ardından Bursa kentinde iş imkânları oldukça artmıştır. Bu ihtiyaca kente kırsal kesimden göç edenler cevap vermişlerdir. İlk olarak kırdan Bursa kentine çalışmak için göç edenler mevcuttaki konut stokuna yerleşmişlerdir. O döneme kadar bireysel üretimin egemen olduğu Bursa konut sektöründe boş konut çok az sayıda bulunmaktaydı. O yıllarda Organize Sanayi Bölgesi'nde çalışan kesimin barınma ihtiyacını karşılamak adına sanayi bölgesine oldukça yakın Mudanya Yolu üzerinde bulunan 1050 Konutlar yerleşimi inşa edilmiştir. 1050 Konutlar Bursa kentinin ilk toplu konut alanı olma özelliğini taşımaktadır. Konutlar o dönemin kısıtlı ekonomik imkânlarıyla üretilmiştir. Günümüzde hala barınma amacıyla kullanılan bloklar oldukça eski ve bakımsız haldedir.



**Şekil 3.4.** 1050 Konutlar Semtinden Görünüm, 2011.

Bursa kentinin yeni kurulan sanayi bölgeleri ve üretim tesisleri ile bir hayli geliştiği 1960'lı yıllar beraberinde kente göç ile gelen işgücü için barınma ihtiyacını gündeme getirmiştir. Ancak bir süre sonra kentin mevcut konut arzının yeterli olmaması ile göç ile gelen kesim gecekondular sorununu ve çarpık kentleşme anlayışını Bursa kentinin literatürüne katmışlardır. Artan kent nüfusunu barındıracak konut bulunamadığı için bir diğer ifade ile o dönemdeki konut talebine karşılık gelen konut arzı sınırlı sayıda olduğu

için Bursa kentinde ilk kez 1960'lı yıllarda konut sorunu gündeme gelmiştir.

1970'li yıllarda Eski Gemlik Yolu üzerinde kurulan ve Ovaakça'ya kadar devam eden sanayi tesisleri daha sonra Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi adı altında toplanarak yeni bir üretim merkezi elde edilmiştir. Burada çalışan işgücünün barınma ihtiyacı ise genel olarak Santral Garaj'ın kuzeyinde Küçük Balıklı ve Hipodrom semtlerinde karşılanmaya çalışılmıştır. Yeşilova ve Gülbahçe Mahalleleri kentin kuzeyinde Yalova yolu üzerinde bu dönemde kurulmuştur (Özel 2007). Bu alanlarda hisseli parselizasyon olduğu için kişiler genel olarak uygun fiyata aldıkları arsalara ruhsatsız konut inşa etmişlerdir. Daha sonraki seçim dönemlerinde yasallaştırılan bu tür yasal olmayan konut üretim biçimleri az katlı, bahçeli ve ya bitişik nizam türünde örneklerle inşa edilmiştir.

1980'li yıllarla birlikte 1 milyonu geçen Bursa nüfusu için artık barınma büyük bir problem halini almıştır. Kent konseylerinde konut sorunu, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme mevzuları gündeme gelmeye başlamıştır. 1980'li yıllardan itibaren konut sorunu hem konutu talep eden kişiler için hem konut üreten kesim için hem de bu sistemin altyapısını sağlamakla yükümlü olan yerel yönetimler için sıkıntı teşkil etmeye başlamıştır.

Büyükşehirde çalışmak için kırdan kente göç eden kişi ilk olarak yakın bir akrabasının yanına yerleşmekte biraz birikim elde ettiğinde ise yine yakınlarının yardımıyla imece usulüyle inşaat malzemelerini kendisi temin ederek uygun fiyata sağladığı kentsel arsaya ve ya tapulu arsaya ruhsatsız olarak konut inşa etmekteydi. Daha sonra ailesini de kırsal kesimden yanına almak suretiyle kırdaki ailenin kentteki yaşamı başlamaktaydı. Kentte büyüyen ailenin barınma ihtiyacı arttıkça yine kendi imkânlarıyla temin ettikleri inşaat malzemeleri ile geleneksel yöntemlerle yasa dışı yollarla konut inşa etmekteydiler. Konut talep eden kişileri yasa dışı yolla konut edinmeye iten faktör maddi imkânlarının yasal yollardan bir konut talep etmeye uygun olmamasıdır. Bu sistemde konut sorununu konut arz eden kesimin yaşamasının sebebi ise bu şirket ve ya kişilerin gerekli miktarda konut üretebileceği kentsel arsanın bulunmamasıdır.

Yeterli miktarda kentsel arsanın bulunmaması durumu mevcuttaki arsalarla yoğun talep olmasına haliyle kentsel arsaların birim maliyetlerinin yükselmesine sebep olmaktadır. Yüksek birim maliyetli arsalarla konut inşa eden üretici kesim ise kar elde edebilmek için ürettikleri konutları yüksek maliyetlerle arz etmek zorunda kalmaktadırlar. Bu noktada konut sorununun çözümü yerel yönetimlerin elinde gibi görünmektedir. Yerel yönetimlerin yeterli miktarda kentsel arsaya altyapı sağlaması durumunda arsa maliyetlerinde düşme yaşanacak, kentsel rantın tansiyonu düşecek ve nihayetinde barınma ihtiyacı olan düşük gelirli kesime hitab eden yeterli miktarda konut arzı gerçekleştirilebilecektir.

Kentimizde bu yaklaşım Görükle Göçmen Konutları örneğinde ele alınabilir. Kentin batısında ve inşa edildiği dönemde kentsel sınırların oldukça dışında kalan bu konut alanında arsa maliyetleri oldukça düşük olduğu için 1980 sonrası ülkemize gelen Bulgaristan Göçmenlerine yönelik konut arzı yapılmıştır. Aynı yöntem ile Uludağ Üniversitesi Görükle Yerleşimi civarındaki konut alanı da benzer bir yaklaşımın eseridir. Üniversite öğrencisi olarak sınırlı süreli eğitim için Bursa kentine gelen öğrenciler ilk zamanlarda Bursa kent merkezinde barınma ihtiyaçlarını gidermek için konut talep ediyorlardı. Ancak bu seçim hem eğitim kurumuna olan fiziksel mesafeden dolayı hem de kent içindeki sosyal yaşamın yalnız yaşamayı kabul edememesinden dolayı sorunlarla karşılaşılıyordu. Bir ailenin kiralaması için sunulan konutun maliyeti hem öğrenci bütçesiyle karşılanmıyor konutta kirayı karşılayabilmek için hane halkının sayısının artması durumunda da konut yapısında oluşan deformasyon konut sahibine maddi zarar oluşturuyordu. Görükle civarında düşük maliyetli arsalar üzerinde üretilen düşük metrekareye sahip ekonomik konut arzı üniversite öğrencilerinin konut talebine çözüm olmuştur. Hem eğitim kurumuna olan kısa mesafe hem de konut talep ederken ödenen düşük ücretler Görükle'yi bir öğrenci kenti haline getirmiştir. Genel olarak öğrencilerin yaşadığı yerleşim alanında daha sonra arz edilen sosyal imkânlar ile günümüzde başarıyla işleyen bir kent parçası elde edilmiştir.



**Şekil 3.5.** Uludağ Üniversitesi Görükle Yerleşkesi'nden Görünüm, 2007.  
([www.uludag.edu.tr](http://www.uludag.edu.tr))

1980'li yıllarda Bursa kentinin yerleşim alanı sınırları doğuda Arabayatağı, kuzeyde Küçük Balıklı, batıda ise Beşevler ile tanımlanmaktadır. Gecekondu kavramının temel tanımında bulunduğu üzere kentin çeper alanlarında genel olarak yasal olmayan yoldan üretilen gecekondu yer almaktaydı. Konut sorununun o dönemde gündemde olması konu üzerine bazı çalışmalar yapılmasını gerekli kılmıştır. Bu anlamda konut talebine cevap verebilmek adına Ankara Yolu'nun güneyinde Uludağ yamaçlarında Emir-Koop tarafından kurulan Fidyekızık Toplu Konut alanı, kentin doğu kesiminde yer alan ilk toplu konut alanı konut kooperatiflerine arz edilmiştir. O dönem için orta gelir grubundan bir ailenin aylık düşük bedeller ödeyerek sahip olabileceği 100-120m<sup>2</sup> alana sahip konutlardan oluşan Bursa'nın ilk toplu konut alanında 2011 yılında yaşam hala devam etmektedir. Fidyekızık toplu konut alanının ardından Kaplıkaya ve Siteler Toplu Konut Alanları yine kentin doğu kesiminde önerilen, kooperatif yoluyla konut üretimini amaçlayan ve konut talep edenlerin barınma ihtiyaçlarını ekonomik ve yasal bir yöntemle karşılamasına yönelik arz edilmiş konut alanlarıdır.

1980'li yıllarda konut arsası sunumu yerel yönetimler tarafından Bursa kentinin doğu tarafında gerçekleşirken 1990'lı yıllarla birlikte Uludağ Üniversitesi Görükle Yerleşimi'nin etkin hale gelmesiyle birlikte kent batıya doğru gelişmeye başlamıştır. 1980'li yıllarda batıda Acemler, Dikkaldırım, Doburca mevkiileri Uludağ'ın eteklerindeki en batıda kalan yerleşim alanlarıyken; 1990'lı yıllarla birlikte Beşevler, İhsaniye ve Ataevler toplu konut alanları Bursa kentinin batıya doğru gelişim gösteren konut alanlarıdır.

1990'lı yılların yaşandığı dönemde araç sahipliliğinde artış olmuş, kent merkezlerinde 1970'li yıllarda üretilmeye başlanan apartman yapıları yıllarla birlikte eskimeye başlamıştır. Bir dönemin prestij simgesi olan Setbaşı semtinde yaşamak artık araç park edilemediği için sıkıntılı bir hal almıştır. Aynı şekilde Heykel ve Altıparmak semtlerinde de konutların elverdiği yaşam koşulları, çevre düzeni imkânları kişileri kentin daha az yoğunluktaki yaşam alanlarına sevk etmiştir.

1990'lı yılların en gözde yerleşim alanı Çekirge ve Kükürtlü semtleridir. Çeşitli yüklenici firmalar tarafından yap-sat biçiminde üretilip arz edilen konutların genel olarak yarı-özel bahçe içinde olması, otoparklı ve semtin yer altı kaynaklarından dolayı sürekli sıcak su imkânının bulunması o dönemde konut talep edecek kişilere bu semtin cazip gelen taraflarından sayılmaktadır. 1990'lı yılların sonuna doğru Hüdavendigar, Doğumevi ve Doburca semtleri aynı bölgenin yapılaşan alanlarıdır. Bu dönemde kentin batıya doğru gelişimi Beşevler, Ataevler ve İhsaniye yerleşimleriyle konut kooperatifleri eliyle yapılaşmaya devam etmiştir. Kentin batı kesiminde üretilen bu konutlar doğudakilere oranla biraz daha büyük olarak tasarlanmaya özenilmiştir. 120-150m<sup>2</sup> alanlara sahip, 3 ve ya 4 odalı konut planları bu semtlerde genel olarak tercih edilen tipolojilerdir.



**Şekil 3.6.** Ataevler Senti'nden Görünüm, 2003  
([www.koromuzdansayfalar.blogcu.com](http://www.koromuzdansayfalar.blogcu.com)).

2000'li yıllarda Bursa kenti doğuda Gürsu'ya doğru Ankara yolunun güney kesiminde kalan Erikli, Esenevler, Yiğitler ve kuzey kesiminde kalan Hacivat, Şirinevler ve İsabey mahalleleri ile genelde yasal olmayan biçimde üretilen konutlarla plansız bir gelişme göstermiştir. Bursa kentinin çalışma imkânlarından faydalanmak için doğudan kentimize gelen vatandaşlar, kentin doğu kesiminde arsa fiyatlarının uygun olması sebebiyle bu alana yerleşmeyi tercih etmektedirler. Ancak bu sistemde devam eden yapılaşma kimsenin dur dememesi sebebiyle günümüz Bursa'sının yitik alanlarının oluşumuna sebep olmaktadır.

Kontrolsüz halde yasal olmadan planlama yapılmadan ve konfor koşullarından uzak yapılarla kentleşmeye devam eden Bursa'nın alanda gerçekleşen yapılaşma günümüz Bursa'sının yitik alanlarını oluşturmaktadır. Plansız, kanuna aykırı olarak inşa edilen yapılar; seçim dönemlerinde nüfusun yoğun olarak bulunduğu bu bölgelerde ruhsatlandırılmış ve çarpık yapılaşma kentin bir parçası olarak dayatılmıştır.



Öte yandan 2000’li yıllardan itibaren kişilerin konutlarından beklentileri değişiklik göstermeye başlamıştır. İlk önce başımızı sokacak bir evimiz olsun mantığını taşıyan alt ve orta gelir grubunun kaloriferli, kombili, saten boyalı konut beklentisi orta-üst ve üst gelir grubunda güvenli, yüzme havuzlu, akıllı ev sistemli konut beklentilerini takip etmiştir. Bu talebe yönelik olarak Bursa kentinin önde gelen inşaat firmaları piyasaya lüks konut arzına başlamışlardır.

İlk olarak Bademli bölgesinde az katlı konut üretimi şeklinde görülen gelişim daha sonra Çağrısan, Balat ve Geçit mevkiilerinde az ve çok katlı yapılaşma olarak devam etmiştir. Bademli ve Çağrısan bölgelerinde imarın yönetmeliğinin az katlı yapılara müsaade etmesi buralarda üretilen konutların müstakil ev olmasını gerekli kılarken, Balat ve Geçit bölgelerinde çok katlı konut uygulamalarına imkân veren mevzuatlar sayesinde orta üst ve üst gelir grubuna arz edilen toplu konut uygulamaları hayata geçirilmiştir.

Bursa kentinde 2011 yılında alt gelir grubundan çekirdek bir ailenin konutundan beklentisi 2 ve ya 3 odalı, 100m<sup>2</sup> civarında kaloriferli olmasıdır. Orta gelir grubundan bir aile 3 ve ya 4 odalı 150m<sup>2</sup> civarında kaloriferli, bina yaşı 5’in altında olan, otoparklı bir konut beklentisindedir. Üst gelir grubundan bir aile ise evdeki her bireyin kendine ait bir yaşam alanının olmasını, mümkünse her bireyin kendine ait bir ıslak hacmin bulunmasını, mutfağın aynı zamanda günlük yaşam alanı olarak kullanılacak büyüklükte olmasını, site içerisinde, güvenli, yüzme havuzlu, başka spor faaliyetlerine imkânı bulunan bir konut beklentisindedir.

Bursa kent merkezinin doğudan Gürsu civarında başlayan konut alanları genelde çarpık yapılaşma olarak gelişmeye devam ederken alt gelir grubunun barınma alanı olarak tanımlanabilir. İlk toplu konut alanı olarak bahsettiğimiz Siteler, Kaplıkaya yerleşimleri genel olarak alt ve orta gelir grubunun yerleşim alanlarıdır. Ankara Yolu boyunca sıralanan Güllük, Mimarşinan, Ortabağlar, Yavuzselim, Arabayatağı semtleri genel olarak alt gelir grubunun ikamet ettiği alanlardır. Kaçak yapılaşmanın bu bölgelerde yoğun olarak görülmesi bu alanların kentin kurtarılması gereken bölgeleri olarak tanımlanmalıdır. Yakın çevre yolu boyunca sıralanan Mevlana, Yunusemre, Vatan,

Millet, Kazım Karabekir semtleri kentin plansız yapılaşmış alt gelir grubunun konut sahibi olduğu yaşam alanlarıdır. Kent merkezine yakın Nalbantoğlu, Maksem, Kavaklı, Hisar, Setbaşı semtleri bugün hala öteden beridir Bursa'da yaşayan kişilerin ikamet ettiği ve vazgeçemediği, konfor koşulları yeterli olmasa da mahalle duygusunun hala yaşanıyor olmasından dolayı ikamete devam edilen semtlerdir.



**Şekil 3.7.** Site Toplu Konut Alanı'ndan Görünüm, 2012.

Kız Yakup Bölgesi bir süre öncesine Romen vatandaşların yoğun olarak ikamet ettiği, plansız ve bakımsız kalmış bir yerleşim alanı iken gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ile konut alanı olma vasfından çıkıp kentsel yeşil alan vasfına girmiştir. Doğanbey semti de Osmanlı döneminden beri konut alanının olarak kullanılan bir yaşam

alamyken kentsel dönüşüm önerisi getirilen ve günümüzde çok katlı bloklardan oluşan 2011 yılı itibariyle uygulanmış olmasına rağmen hala tartışmaların sürdüğü bir projeye dönüştürülmüş toplu konut alanıdır.

Soğanlı Mahallesi yakın çevre yolu üzerinde kalan yerel yönetimin 2000’li yıllarda inşa ettiği Botanik Park ve Sukay Park projeleriyle değer kazanmış genellikle bahçeli konutların bulunduğu bir yerleşimdir. Soğanlı Mahallesinde alt gelir grubunun mahalle alışkanlığını sürdürdüğü ancak aynı zamanda üst gelir grubunun da çiftlik hayatı yaşadığı söylenebilir. Mudanya Caddesi’nin güney kısmında orta ve üst gelir grubundan kişilerin ikamet ettiği Çekirge ve Kükürtlü semtleri, kuzey kısmında ise alt ve alt-orta gelir grubunun ikamet ettiği Sırameşeler ve Alemdar semtleri bulunmaktadır.

İzmir yolu boyunca batıya doğru sıralanan Odunluk, Konak, Beşevler, Karaman, İhsaniye, Barış, Ataevler, Altınşehir, Ertuğrulkent 2000’li yıllarla birlikte yerleşim yeri olma vasfını kazanmış genel olarak yeni yapılan konut alanlarıyla orta ve orta-üst gelir grubunun konut talep ettiği bölgelerdir. Hürriyet, Soğukkuyu, Adalet, İstiklal Mahaleleri 1950’li yıllardan sonra Bursa kentine göç edenlerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için kurulan ve hala genel olarak Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği semtlerdir.

Yukarıda çizdiğimiz gelir durumu tablosundan da elde edebileceğimiz Bursa kentinin konut yapılarının kentin doğusundan batısına doğru gelir grubunda ayrıma sebep olduğudur. Kentin doğusundaki sanayi ve üretim tesislerinin sayısının çok olması, arsaların değerlerinin daha az olması ve kentin batısının üniversite etkisiyle kalkınıyor olması kişilerin maddi imkân buldukça kentin daha batısında konut edinme talebinde bulunmalarının sebebidir.

Bursa kentinde konut arz eden kesimler incelendiğinde alt gelir grubunun hala kendi konutunu yasal olmayan yöntemlerle geleneksel yapım teknikleriyle inşa ettiği görülmektedir. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin Bursa’daki toplu konut yatırımlarının sürmesine karşın hala gecekondudan rant sağlayan kesim mevcuttur. Bursa kentindeki TOKİ projeleri Şekil 3.8.’de kent haritası üzerinde gösterilmiştir. Kentteki konut projelerinin listesi ve konut adetleri Çizelge 3.2.’de yer almaktadır. Orta gelir grubundan kişiler kooperatif ve ya yap-sat yöntemiyle sunulan bir konutu talep

etme yoluna gitmektedirler. Orta-üst gelir grubu düşük metrajlı bahçeli bir konutu bireysel üretim biçimiyle elde etme eğilimi gösterirken, çok katlı konut isteyen orta-üst gelir grubu genel olarak yap-sat ve ya kooperatif yöntemini tercih etmektedir. Bursa kentinde üst gelir grubunun konut talebi az katlı bahçeli konutta yaşamak istedikleri takdirde bireysel konut üretiminden yana olurken toplu yaşama isteği olan kişilerin yap-sat yöntemiyle üretilen lüks konut gruplarından konut satın aldığı söylenebilir.



**Şekil 3.8.** Bursa’da TOKİ eliyle üretilen toplu konut alanları  
([www.bursamimar.org.tr/ckfinder/userfiles/files/BURSADA%20TOKİ%20KONUTLARI%20MAKALE.pdf](http://www.bursamimar.org.tr/ckfinder/userfiles/files/BURSADA%20TOKİ%20KONUTLARI%20MAKALE.pdf))

Bursa konut sorununu konut talep ve arz dengesinden kaynaklanan durumlardan dolayı yaşamamaktadır. Özellikle kentin batı kısmında Ertuğrulkent, Özlüce, Kayapa bölgelerinde üretilen toplu konutlardan sonra 2000’li yıllarda Bursa’da konut fazlasının olduğu dahi söylenebilir. Ancak Bursa’nın konut sorunu kentin doğu ve kuzey kesimlerinde ruhsatsız, imar mevzuatı dikkate alınmadan, yasal olmayan yöntemlerle inşa edilen gecekondulardan kaynaklanmaktadır. Bu durum aynı zamanda çarpık kentleşme olarak da ele alınabilir. Bursa kentinin yoğun sanayi üretimi kapasitesinden dolayı duyduğu iş gücü ihtiyacı kentin dış göç almasına sebep olmaktadır.

**Çizelge 3.2.** Bursa’da Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Eliyle Üretilen Konut Projeleri

<b>Proje Adı</b>	<b>Konut Adeti</b>
Osmangazi Doğanbey TOKİ	2341
Osmangazi Yunuseli TOKİ	912
Hamitler TOKİ	948
Yıldırım Akçaglayan TOKİ	774
Hasanağa TOKİ	1584
Kayapa TOKİ	368
Gürsu Dışkaya TOKİ	1936
Yıldırım Yiğitler TOKİ	407
Kestel TOKİ	726
Keles TOKİ	64

Kentin kurulan yeni üniversiteleri ve Bursa için öngörülen “kongre kenti olma” düşüncesi kente gelecek dış göçü tetiklemektedir. Bursa’ya bu sebeplerle gelen kişiler genel olarak az metrekareli ve ekonomik konutlara ihtiyaç duyacaktır. Oysa yakın dönemde üretilen konutlar genel olarak orta gelir grubuna ve 3-4 kişilik hane halkı sayısına hitap eden konutlardır. Oysa çağımızın değişen yaşam koşulları, aile yapısının zamanla değişimi, boşanmalar, ergen olan kişilerin evden ayrılma trendi göstermesi az metrekareli konutların talebinin doğacağına göstergesidir.

### 3.6. Bursa'nın Kentsel Gelişiminin Konut Üretimine Etkileri

Bir Bizans kenti olarak kurulan Bursa Osmanlı'nın fethiyle bir Türk kenti olmuştur. Aynı zamanda Osmanlı Dönemi'nden beri Bursa'nın aynı semtinde ikamet eden aileleri vardır. İlk olarak az katlı konutlarda yaşayan halk daha sonra 1970'li yıllarla birlikte apartmanlarda yaşamaya başlamıştır.

2000'li yıllarda kent merkezindeki üzerinde konut üretilebilir arsaların bulunamayacak kadar az olmasından dolayı bazı yüklenici firmalar kent merkezindeki bu kıymeti yüksek arsalarla çok katlı konut yapısı inşa etme önerisi getirmeye başlamıştır. Zaten eskimiş evlerde yaşadığı için eksik konfor koşullarından dolayı sıkıntı yaşayan Bursa'nın yerli halkı genel olarak kent merkezindeki az katlı konutlarını yüklenici firmalara kat karşılığı usulüyle teslim ederek kendilerini yeni bir konut sahibi yapmanın yolunu bulmuşlardır. Ancak bu durum sonucunda Bursa kent merkezinin mevcut az katlı konutlardan oluşan kentsel dokusu yerini bitişik nizam 4-5 katlı apartmanlara bırakmıştır.

1950 ve 1960'lı yıllardan sonra kurulan sanayi tesislerinde iş bulmak amacıyla ülkemizin diğer kentlerinden Bursa'ya gelen kişiler zaman içinde asimilasyona uğrayarak "Bursalı" olarak anılmaya başlamışlardır. Bu dönemde Bulgaristan'dan ülkemize göç eden vatandaşlarımız Hürriyet, Adalet, Soğukkuyu semtlerinde o dönemde inşa edilen az katlı göçmen konutlarında yaşamaya başlamış ve maddi imkânlarını daha iyi seviyeye getirebilenler başka bir semte daha yeni bir eve taşınırken imkânı olmayanlar bu az katlı evlerde yaşamaya devam etmişlerdir. Günümüzde ilk olarak Bulgaristan göçmenlerinin konut ihtiyacı için kurulan bu mahallelerde parsel bazında yeni konut arzı gerçekleştirilirken genel anlamda bir değişim ve ya söz konusu değildir.

1980'li yıllardan sonra yoğun konut ihtiyacı ve konut talep eden kişilerin maddi imkânsızlıklarından dolayı kentin doğu kesiminde başlayan gecekondulaşma zamanla yerel yönetimlerin yasaklayıcı tutum göstermeyip, seçim dönemlerinde oy kaygısıyla

sunduğu adeta bu durumu destekleyici yaklaşımlarıyla azalmayarak hızlanmıştır. İlk olarak kendi barınma ihtiyacını karşılamak isteyen alt gelirli yasal olmayan bu davranışı engellenmediği için daha sonra bu yöntemi para kazanmak için kullanmaya başlamıştır.

Tek katlı inşa ettiği konutuna maddi olanakları elverdiğinde bir kat daha inşa etmiş; kendi üst kata taşınıp alt katları kiraya vermeye başlamıştır. Bu davranışı yine yerel yönetimlerce engellenmeyen aksine yasallaştırılan kişi konutuna imkânı elverdiği takdirde bir kat daha çıkmaya yüz bulmuştur. Bu sistemle masumane konut ihtiyacı sebebiyle değil rant peşinde kentin kayıp alanları oluşmaya başlamıştır. Günümüzde kentimizin doğu kesiminde Ankara Yolu boyunca, Uludağ'ın eteklerinde ve Yalova Yolu'nun doğu ve batı kesimlerinde plansız gelişen yapılaşma bazı aktörler tarafından rant kapısı olarak desteklenerek devam etmektedir.

Bursa'nın ilk olarak kale içinde kurulmuş olması, Heykel ve Kapalıçarşı'nın uzun süre tek merkez işlevini sürdürmesi Bursa'nın kapalı bir toplum yapısına sahip olmasına ve kentteki çoğu kişinin birbiri ile hısımlık olmasına sebep olmuştur. Bursa'da konutlarda genel olarak çekirdek aile halinde yaşanmasının yanı sıra aile büyüklerine ve diğer yakın akrabalara yakın yaşama duygusu güçlü olarak hissedilmektedir. Aynı apartmanda ve ya aynı mahallede yaşama geleneği günümüzde aynı sitede ve ya üst gelir grubu için aynı dışa kapalı bahçe içinde üretilen müstakil evlerde yaşama biçiminde görülmektedir.

Tek ve büyük bir konut çatısı altında birkaç aile yaşamanın doğurduğu sosyal sorunları yaşamamak ancak yine de aile bağlarını güçlü tutmak ve dayanışma içinde bulunmak amacıyla daha küçük ve birbirine yakın konutlar tercih edilmektedir. Bunu hem kendi ailelerini kurmuş kardeşler arasında hem de yaşlı anne babasından kopmak istemeyen çekirdek ailelerde görebiliriz. Çekirdek ailenin yakınında yaşamasını istediği anneanne-babaanne ve dedeler için standart bir Türk ailesinin barınabileceği 3-4 odalı konutla aynı çatı altında 1 ve ya 2 odalı bir konutun düşünülerek tasarımı yapılması bu tür taleplere cevap verecektir. Aynı şekilde ailenin yaşı ilerleyen çocuğu için kendiyile aynı konut bloğunda 1 ve ya 2 odalı konut talebi söz konusu olmaktadır.

Bursa, Osmanlı'dan günümüze tamamen olmasa da bazı konut dokularını muhafaza etmeyi başarmıştır. Bu alanlardan korunması için en çok çaba harcanan kuşkusuz Cumalıkızık örneğidir. Bursa'nın tarihi kale içindeki yerleşimi daha önceki bölümlerde bahsedildiği gibi apartmanlaşmaya yenik düşmüştür. Burada konut sahibi olan kişilerin evlerini restore ettirebilmesi ve bu semtteki hayatlarına devam edebilmeleri için bazı fonlar oluşturulabilir ve ya bu kişilere başka bir konut arz ederek yapılar kamulaştırılarak gelecek nesillere taşınabilir.

Bursa kenti tarih boyunca yaşadığı büyük deprem ve yangınların ardından defalarca yeniden inşa edilmek ve onarılmak zorunda kalmıştır. Yakın zaman içinde ise 1999 Gölcük deprem Bursa kentinde yoğun olarak hissedilmiş ve ülke genelinde olduğu gibi yeni deprem mevzuatıyla deprem etkilerine uygun yapıların tasarımı ve uygulanması şart hale gelmiştir. Günümüzde imkânları çerçevesinde konut talep eden bireyler öncelikle depremsel risk taşımayan, 1999 sonrası imar mevzuatı çerçevesinde üretilmiş bir konuta sahip olmak istemektedirler.

2000'li yılların gelişen yapı teknolojileriyle birlikte farklı yapı üretim yöntemleri ve farklı yapı malzemeleri kullanılarak deprem yükleri altında sağlıklı davranış gösteren yapılar üretilmektedir. Bursa kentinde deprem dayanımı açısından günümüzde sıkça rastlanan üretim teknolojisi tünel kalıp yöntemiyle yapı inşası olmuştur. Deprem yükü altında esnek salınım gösteren çelik yapıların Bursa konut sektöründe henüz yer edindiği söylenemez.

Bursa ilk kurulduğu milattan önceki dönemlerden beri zengin kaynak suları ile ünlenmiştir. Kentin kaplıca turizmi kapasitesi oldukça yüksektir. Çekirge, Kükürtlü, Sıcaksu mevkileri Bursa kent merkezindeki zengin sıcak su kaynaklarının bulunduğu alanlardır. Ancak daha önceki bölümlerde de belirttiğimiz üzere Murat Hüdavendigâr Külliyesi ile ilk kez batı yönünde gelişim gösteren kent, o günden beri bu semtte yapılaşmaya devam etmektedir. Altıparmak Caddesi'nin açılmasının ardından Çekirge ve Kükürtlü semtlerine doğru genişleyen kent merkezindeki konut alanları bir dönemin prestij merkezi olmuş ve günümüzde hala yüksek yoğunluk taşıyan bölgelerdir.



1960'lı yıllarla birlikte Bursa'da sanayinin gelişmesi, işgücü imkânlarının artması ve kente kırdan göç eden nüfusun kentte birikmesi, yoğun konut talebine sebep olmuş ancak ekonomik imkânı konut sahibi olmaya yeterli olmayan kişiler gecekondü üretim modeliyle konut sahibi olma yoluna gitmişlerdir. Ancak zaten o dönemde kısıtlı inşaat tekniği ve sınırlı yapı malzemesi ile üretilen konutlar günümüzde çöküntü alanları olarak kentsel alanlarda karşımıza çıkmaktadırlar. Bu gibi yerleşim alanlarının yerel yönetimlerce önerilecek kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentsel yapıya işlevsel alanlar olarak kazandırılması gerekmektedir.

Hisseli tapulu alanların düşük ekonomik bedeller karşılığında konut talep eden kişilere kendi bireysel konutlarını inşa etmeleri amacıyla satılması; kentsel arsalarda imar mevzuatına uygun olmayan, deprenselliği bilinmeyen, herhangi kalite standardı bulunmayan konutların üretiminin yolunu açmaktadır. Genelde yasal olmayan yollardan üretilen bu konutlar sefalet mahallelerinin oluşum sürecinin yapı taşları durumundadır. Bu tür bir durum yerel yönetimler tarafından el koyularak gecekondü üretimine katkısı ortadan kaldırılmalıdır. Bursa kentsel alanında özellikle Ankara Yolu'nun kuzey ve güney kısımlarında hisseli tapulu parsellerin bu şekilde yoğun olarak gecekondulaşmaya maruz kaldığı görülmektedir.

Bursa Bizans döneminde kurulan bir Osmanlı kenti olması sebebiyle, kent merkezinin tarihi çok eskilere dayanmaktadır. Osmanlı dönemi mimarisi ile şekillenen Hisar semti konutlarının pek çoğu koruma altında olmasına rağmen, koruma altına alınmadan önceki dönemlerde konutunu kat karşılığı yüklenici bir firmaya satarak konut arsasına apartman yapılmasına müsaade eden pek çok konut sahibi bulunmaktadır.

Yüzyıllar öncesinde az katlı konutlarda yaşayan motorlu taşıt kullanmayan kişilerin yaşam tarzına uygun olarak gelişen konut dokusunun, 2000'li yıllarda her hanenin bir yada iki motorlu taşıt sahibi olmaya başlaması ve mevcut Osmanlı sokak dokusuna apartman modelinin dayatılması ile kentsel yoğunluk sorunlarının ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bu sebeple kent merkezlerinde özellikle Bursa gibi uzun yıllardır tek merkezliliğini korumuş ve son yıllarda birkaç alternatif merkez ile bu özelliğini bozmuş kentlerde, kent merkezlerindeki konut alanlarının sürdürülebilir kentsel gelişme

hedefleri çerçevesinde şekillenmesi mümkünse dokunun korunması ve ya kentsel dokuya ek nüfus yüklerinin getirilmemesi tercih edilmelidir.

#### 4. SONUÇ

Bursa, 700 yıl önce Bizans Dönemi'nde Hisar'da bir kale kent olarak kurulan, günümüzde bir dünya metropolü olan, kentsel kimliğinin temelini tarihinden alan, siyasi, ticari ve kültürel nitelikleriyle adını dünyaya duyuran Türkiye'nin sayılı metropollerinden biridir.

Bursa, 14. yüzyılda Osmanlı egemenliğine girerek Türk-İslam etkisini yaşamaya başlamıştır. Kale içindeki nüfusun artmasının ardından bu alana sığmayan kent, sultanların inşa ettirdikleri külliyele ile Yıldırım, Çekirge semtlerine doğru gelişim göstermiştir. Zamanla külliyelelerin çevresinde oluşan konut dokusu mahalle niteliği kazanmıştır. O dönemde ipek üretiminde oldukça ileri olan Bursa dünyanın önemli ticaret merkezlerinden biri durumuna gelmiştir.

14 ve 15. yüzyıllarda kentin Hisar dışına taşmasıyla inşa edilen Bedesten ve Hanlar Bölgesi oluşmuştur. Osmanlı'nın başkentliğini yaptığı dönemde ekonomik, fiziksel, mimari anlamda oldukça gelişen Bursa, başkentliğin Edirne'ye geçmesiyle gelişimde duraklama dönemine girmiştir. 17. yüzyıldaki celali isyanları ile duraklama dönemini sürdüren kent, 19. yüzyıldaki modernleşme süreci ile bugünkü kentsel dokusunu oluşturmaya başlamıştır.

Meşrutiyet Dönemi ile haberleşme imkânlarının artmasıyla kentlinin giyim ve yaşam tarzında Avrupa'ya öykünme görülmüştür. Modernleşmenin etkisiyle İpekçilik ve Setbaşı yerleşimleri dönemin gözde yerleşim alanları haline gelmiştir. Cumhuriyet Dönemi ile birlikte aldığı göçlerle artan nüfusunun barınma ihtiyacı için konut alanları üretimiyle kent merkezinin sınırları büyümüştür. Bu dönemde kentteki eğitim ve kültürel kurumların sayısı artmış Bursa modern bir dünya kenti kimliği kazanmıştır. Kalkınma planlarında öngörülen sanayi tesisleriyle üretim imkânı artan Bursa, işgücü ihtiyacını kente göç ile gelen nüfusla karşılamıştır. İpek-İş ve Merinos fabrikalarının Bursa'da kurulması Cumhuriyet Dönemi'nde Bursa'ya sanayi kenti olması yolunda yapılan yatırımlarının başlıcalarıdır.

1950'li yıllarda kent merkezi sınırları kuzeyde Uluyol, batıda Acemler, doğuda Setbaşı ve Namazgah olarak tanımlanmaktadır. 1960'lı yıllarda Organize Sanayi Bölgesi'nin kentin kuzey-batısına Mudanya Yolu üzerinde kurulmasının ardından kente yoğun göç yaşanmıştır. O dönemde kente göç ile gelenler mevcut konut alanlarına yerleşmiş ancak bir süre sonra artan konut talebine cevap veremeyen konut arzından doğan dengesizlik sebebiyle konut sorunu ortaya çıkmıştır.

Kentte konut ihtiyacına karşılık maddi imkânsızlıklar sebebiyle yasal yollardan cevap bulamayan kişiler yasal olmayan yollardan konut üretimine yönelmişlerdir. Kentin çeperlerinde düşük maliyetlerle elde ettikleri arsalara yine uygun maliyetli inşaat sistemleriyle konut üreten kişiler önceleri ihtiyaçtan olan bu durumu daha sonra rant dönüştürmüşlerdir. İsabey, Vakıfköy, Samanlı, Vatan ve Millet Mahalleleri kentin ilk gecekondu oluşumlarının görüldüğü alanlardır.

Kente göç ile gelen kişi barınacak bir konutu olmadığı için önce bir yakınının konutunda yaşamaya başlamış sonra elde ettiği birikim ile kendi konutunu yasalara uygun olmayan plansız biçimde üretmiştir. Yerel yönetimler tarafından sürekli yıkılma tehdidi ile ayakta duran hiçbir güvenliği olmayan bu konutlarda yaşayan vatandaşlar ise seçim dönemlerinde belediyelerin verdiği tapular ile kaçak yapılaşmaya teşvik edilmiştir. Tek katlı üretilen kaçak konutların yerel yönetimin teşvikiyle ikinci katları inşa edilmiş ardından üst kata taşınan mülk sahibi gecekonduyunun alt katını kiraya vermiştir. Rant kaynağı olan gecekondu artık bir ihtiyaç değil gelir kaynağı olmuş ve giderek bu üretim biçimi artış göstermiştir.

Kaçak yapılaşma en çok konut biçimi olarak görülmektedir. Bursa kentinde de kentin çeşitli hisseli parselli alanlarında uzun yıllardır gecekondulaşma görülmektedir. Elbette ki kentin tek konut üretim biçimi gecekondu değildir. Bireysel konut üretim modeli Osmanlı'dan beri tercih edilen bir yöntemdir. 1960'lı yıllarda sanayinin gelişim göstermesi ile kentte ortaya çıkan konut ihtiyacı 1980'li yıllardan itibaren toplu konut üretimi ile karşılanmaya çalışılmıştır. Özellikle o yıllarda kooperatifçilik birçok kişiyi ekonomik yoldan konut sahibi yapmıştır.

İlk olarak kentin doğu kısmında Kaplıkaya ve Siteler Mahalleleri'nde görülen kooperatif eliyle toplu konut üretimi 1990'lı yılların ardından kentin batı kesimlerinde Beşevler, İhsaniye, Ataevler Mahalleleri'nde devam etmiştir. 2000'li yıllarda Uludağ Üniversitesi'nin kentin batı bölgesinde çekici güç oluşturması sebebiyle kentin batıya doğru büyümesi Ertuğrulkent ve Görükle konut alanlarıyla devam etmiştir.

Bursa kentinin konut alanlarının gelişimi 2000'li yıllara kadar sadece fiziksel büyüme ile devam ederken, kent merkezindeki konut alanlarının oldukça eskimesi ve günümüzün konuttan beklentilerini karşılayamaması sonucu nitel anlamda da devam etmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri ile bölgesel ölçekte, yeniden inşa ve restorasyon çalışmaları ile de parsel bazında devam eden konut gelişimi yeni projelerle kent merkezinde hızlı bir şekilde sürmektedir.

Bursa kenti günümüzde ülkemizin 4. Büyük kenti olmakla birlikte, nüfusuna oranla 10'luk artış ile en çok göç alan kenttir. Bu nüfusu barındıran bir ekonomiye sahip olan kentte konut sıkıntısı da yaşanmamaktadır. Ancak kentte konut sorunu nicel değil niteliksel anlamda görülmektedir. Örneğin kentte bulunan ve kurulma aşamasında olan üniversitelerde eğitim alan ve eğitim almak için kente gelecek olan gençlerin barınması için konut alanları sadece Görükle yerleşiminde bulunmaktadır.

Farklı büyüklükteki ailelerin konut ihtiyacının karşılanabilmesi için farklı m<sup>2</sup> büyüklüklerinde konut üretimine ihtiyaç vardır. Aynı şekilde kentte düşük hane halkı sayısına sahip aileler için konut arzı yetersiz kalmaktadır. Bir çift ve ya yalnız bir kişinin talep ettiği bir ve ya iki odalı, düşük metrajlı ve ekonomik konutlar sadece birkaç projede yer almaktadır. Bu projelerde prestij göstergesi olan toplu konut gruplarında yer alıyor olmasından dolayı yüksek bedellerle arz edilmektedir.

Kentte ihtiyacı olmadığı halde daha büyük metrajlı konutta yaşayan kişiler bulunmaktadır (Markoç, 2009). Bu kişiler daha fazla bedel ödemekte ve ya daha az hizmet almak durumunda kalmaktadırlar. Emlak piyasası aktörlerinin kentteki yüksek metrajlı ve fazla odalı konut sunumunu artan trendinden uzaklaştırıp, düşük metrajlı ve ekonomik konut üretim modelini yaygınlaştırması gerekmektedir. Gelişmiş ülkelerde

örnekleri sıkça görülen bu model hem ülke kaynaklarının korunumu adına hem de kişisel bütçelere uygunluk anlamında verimli sonuçlar getirecektir.

Kentin özellikle doğu kesiminde hisseli parselli alanlarda bulunan kaçak konut alanlarının yerel yönetimlerce çeşitli öneriler eşliğinde hem kişisel konforu sağlayacak konut yapılarına hem de planlı kentsel gelişim esaslarıyla şekillenen fiziksel çevrelere yasal yollardan dönüştürülmesi gerekmektedir.

Düşük gelirlinin de insani değerlere uygun yapılarda ikamet etmesi, kentin kayıp alanlarının azaltılması hatta tamamen ortadan kaldırılması, kentin bazı bölgelerindeki güvensiz alanları ortadan kaldıracak ve suç oranları azalacaktır.

Her insanın hakkı olan barınma ihtiyacının yasal yollardan, gerekli konfor koşullarının sağlanmasıyla, depremsellik açısından güvenli konut alanları ve konut yapılarında gerçekleştirilmesiyle toplumda eşitliğin sağlanmasına ve üretimin artması doğrultusunda kalkınmaya etken olacaktır.

Bursa'nın uzun süre devam eden tek merkezlilik özelliği son yıllarda alternatif odakların ortaya çıkmasıyla değişiklik göstermektedir. Kentin tarihi alanlarında yerel yönetimler tarafından sürdürülen dönüşüm çalışmaları, Osmanlı'dan miras kalan sivil mimari örneklerini de geleceğe taşıyarak kentin sürdürülebilir gelişimini desteklemektedir. Bursa barındırdığı nüfusun ihtiyaçları, beklentileri ve talebi doğrultusunda, toplum faydası düşünülerek, bilinçli yöneticilerin alacakları kararlarla, tarihi ve kültürel mirasımızı sürdürülebilirlik çerçevesinde gelecek nesillere aktarılmalıdır.

## KAYNAKLAR

- Abacı, Z.D. 2005.** Modernleşme Sürecinde Bursa Kenti'nin Mekânsal ve Sosyal Değişimi (1860-1910) Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı, Bursa.
- Akış, E. 2010.** Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Faktörler. <http://www.emlaklobisi.com/Yazar-Detay/Dr-Elif-AKis/13/index.html> (17.05.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Akkılıç, Y. 1998.** 1923'den 1988'e Bursa Cumhuriyet Sürecinde Bursa, Olay Gazetesi Yayını, Bursa. Sf:
- Akkılıç, Y. 2002.** Bursa Ekonomisi'nin Tarihsel Gelişimi. *Bursa Defteri*, Mart 2002.
- Akşin, S. 1977.** Osmanlı-Türk Toplumundaki Sınıf Yapısı Üzerine Bir Deneme. *Toplum ve Bilim Dergisi*, Sayı 2, Ankara.
- Alp, A. Yılmaz, U. 2000.** Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlendirmesi. İMKB Yayınları, İstanbul.
- Altaban, Ö. 1999.** Bursa Büyükşehir'de Kentsel Gelişmenin Bir Bilançosu. Uluslararası Yapı ve Kongresi Yaşam 99, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, Bursa.
- Altun, D. 2007.** XIX. Yüzyılda Bursa'da İpekböcekçiliği. T.C. Balıkesir Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Karesi Tarih Kulübü Bülteni, Balıkesir.
- Altun, M. Ünlü, H. Kesiriklioğlu, F. 2001.** Cumhuriyetin Kuruluş Yıllarında Bursa ve Merinos. T.C. Uludağ Üniversitesi Atatürk İlkeleri ve İnkılâp Tarihi Uygulama ve Araştırma Merkezi Yayınları, Bursa.
- Anğ, C. 2006.** Sözlü Görüşme. (Bilgi, S.G tarafından 22.02.2006'da gerçekleştirilmiştir.)
- Anonim, 1938.** Uludağ Bursa Halkevi Dergisi. Sayı:53.
- Anonim, 1962.** Bursa Vilayetinin İktisadi Bünyesi ve Gelişme İmkânları Hakkında Ön Proje, Bursa Ticaret ve Sanayi Odası Yayınları, İstanbul.
- Anonim, 1980.** Bursa Rehberi, Redhouse Yayınevi, İstanbul.
- Anonim, 1997.** Dünya, Bölge Raporu, Bursa.
- Anonim, 1998.** Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, TC Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü.

- Anonim, 2005.** Sağlıklı Bir Bursa İçin Vizyonumuz ve Planlarımız. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sağlıklı Şehirler Proje Koordinatörlüğü, Bursa.
- Anonim, 2007.** Bursa. Tr.wikipedia.org/wiki/Bursa\_(il) (07.02.2012 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2007.** Bursa Mevcut Durum Raporu, Bursa Büyükşehir Belediyesi Yerel Gündem 21, Bursa.
- Anonim, 2008.** 2008 Yılı Performans Programı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Yayını, Bursa.
- Anonim, 2008.** Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu, İnşaat Mühendisleri Odası, İMO Konut Raporu.
- Anonim, 2008.** Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu, İnşaat Mühendisleri Odası, İMO Konut Raporu.
- Anonim, 2009.** (www.lifeinbursa.com) (23.01.2012 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2010.** Göç Şehri Bursa. <http://burasibursa.blogspot.com/2010/02/goc-sehri-bursa.html> (25.02.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim 2010.** Göç Şehri Bursa. <http://burasibursa.blogspot.com/2010/02/goc-sehri-bursa.html> (23.03.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2010.** <http://www.anadolutayfasi.net/osmanli-tarihi/61252-14-yuzyilda-osmanlilarda-bilim-kultur-sanat.html>
- Anonim, 2010.** (www.koromuzdansayfalar.blogcu.com) (23.01.2012 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2011.** 120 Yıllık Tarihi Bir Çınar, 2010, BTSO Yayınları, Bursa.
- Anonim, 2011.** Osmanlı Başkentleri. <http://tekononline.com/osmanli-baskentleri-osmanlinin-baskent-olarak-kullandigi-iller.html> (25.02.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2011.** Türkiye’nin Bugünkü Anlamda İlk Standardı. <http://www.tse.org.tr/tse-hakkinda/ilk-standard> (01.03.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2011.** Bursa’nın Kuruluşu. <http://www.bursa.bel.tr/bursa-nin-kurulusu/sayfa/517> (13.04.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2011.** <http://www.btso.org.tr/?page=bursaeconomy/bursaeconomy.asp> (02.03.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)



- Anonim, 2011.** Tarihçe. <http://www.btso.org.tr/?page=introduction/history.html> (01.03.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Anonim, 2009.** (www.panoramio.com) (01.02.2012 tarihinde siteye erişilmiştir.)
- Arslan, İ. 2007.** Konut Ekonomisi. Sakarya Yayıncılık, Sakarya.
- Aydın, E.Ö. 2008.** Bursa'nın Tarihi Kent Kimliği ve Sürdürülebilirliği. *Bursa Defteri*, Mayıs 2008, Bursa.
- Bağbancı, B. Bağbancı, Ö.K. 2005.** Bursa Hanlar Bölgesi'nde Yer Alan Hanlar, Bedesten ve Çarşıların Deprem Açısından İncelenmesi. Kocaeli Deprem Sempozyumu, Kocaeli.
- Bağbancı, Ö. K. 2008.** Kentsel Planlamanın Mimariye Etkilerinin Bursa Hanlar Bölgesi'nde İncelenmesi. Bursa Şehrinin Gelişmesi ve Kentsel Planlama Kültürü. Derleyen: Yusuf Oğuzoğlu, Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa.
- Balamir, M. 1993.** Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli. ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara.
- Baskıcı, M. Osmanlı Anadolu'sunda Sigorta Piyasası: 1860-1918.** *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Sayı:57/4, Ankara.
- Baykal, K. 1976.** 2000 Yıllık Bursa'nın Belediyesi, Bursa.
- Batkan, Ö. 1996.** Bursa Kentsel Gelişimi ve Planlama Süreci. Bir Masaldı Bursa. Yapı Kredi Yayınları, (Haz: Engin Yenal.)
- Bilgi, S.B. 2006. Erken Cumhuriyet Dönemi'nde Bursa'da Gündelik Yaşam (1923-1950), *Yüksek Lisans Tezi*, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı Türkiye Cumhuriyeti Tarihi Bilim Dalı, Bursa.
- Bora, O. 1987.** Feraizcizade Mehmet Şakir ve Bursa Tiyatrosu. Devlet Tiyatroları Yayınları, Ankara
- Bursa Ansiklopedisi, Cilt: 3.
- Bursa Ansiklopedisi, Cilt:1.
- Çahantimur, A. 2007.** Sürdürülebilir Kentsel Gelişmeye Sosyo-Kültürel Bir Yaklaşım: Bursa Örneği. *Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Bilim Dalı, İstanbul.
- Çalışkan, V. 1994.** Bursa'da Kentsel Gelişim Ve Gecekondulaşma. *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Çavuşoğlu, H. 2006.** Uluslararası Göç: Nedenleri, Tipleri, Türleri ve Göçmenler. Ankara
- Çelik, F. 1999.** Ekonomik Yönleriyle İç Göç Olgusu. *Yüksek Lisans Tezi*, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kayseri.
- Çiftçi, C. 2007.** Bursa'nın Kentsel ve Mimari Gelişimi. Sempozyum Kitabı (7-8 Nisan 2007-Bursa), Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa.
- Dalsar, F. 1960.** Bursa'da İpekçilik. İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Demirel, Ö. Gürbüz, A. Tuş, M. 1992.** Osmanlılarda Ailenin Demografik Yapısı, Sosyo-Kültürel Değişme Sürecinde Türk Ailesi. Başbakanlık Aile Araştırmaları Kurumu Yayınları, Ankara .
- Devlet Planlama Teşkilatı, 2001.** Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- Dostoğlu, N. 2004.** Bursa'nın Kentsel Gelişimi. *Bursa'da Yaşam Dergisi*, Mayıs 2004, Bursa.
- Dülgeroğlu, E. 1973.** Bursa Ekonomisi. Bursa Ticaret ve Sanayi Odası Yayınları, No:11, Etüd ve Araştırma Yayın No:2, Bursa.
- Dülgeroğlu, E. 2010.** Bursa'nın Sosyo-Ekonomik Gelişimi Dersi Notları. Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Bahar Yarıyılı, Bursa.
- Eğilmez, M.Ş. 1939.** Tarihte Bursa Sanatları. *Uludağ Bursa Halkevi Dergisi*, Sayı:22. Bursa.
- Eke, F. Uğurlar, A. 2005.** Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı? Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna. 8Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı. ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara.
- Ekinci, A.Ç. 2008.** Kente Göç Yoluyla Gelenlerin Kente İntibakında Yerel Siyasetin Rolü. *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı, Ankara.
- Erçevik, H. 2006.** 1935-1950 Yıllarında Bursa'nın Kırsal Alanındaki Gelişmeler. *Yüksek Lisans Tezi*, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı Türkiye Cumhuriyeti Tarihi Bilim Dalı, Bursa.
- Ergenç, Ö. 2006.** XVI. Yüzyılın Sonlarında Bursa, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Türk Tarihi Kurumu Yayınları XXVII. Sayı:8.

- Ertürk, H. Tosun, E.K. 2009.** Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekânsal, Sosyal ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği. *U.Ü.Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi* Yıl:10, Sayı:16, Bursa.
- Gülsever, F. 2006.** Konut Sorunu, Modernleşme ve Arap Sermayesi, *Birgün*.21 Eylül 2006, İstanbul.
- Günaydın, N. Kaplanoğlu, R. 2000.** Seyahatnamelerde Bursa. Bursa Ticaret Borsası Kültür Yayınları, Bursa.
- Gürkan, N. G. 2000.** Gelişme ve Nüfus Sorunu Olarak Göç Olgusu, *Yüksek Lisans Tezi*, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Muğla.
- Huniler, E. 2010.** İstanbul Örneğinde; Toplu Konut Gelişimi, 1980 Sonrası Konut Üretim Sürecini ve Yer Seçimini Etkileyen Faktörler Bağlamında Konut Yakın Çevresinin İrdelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İMO Konut Raporu, 2008** Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu, İstanbul.
- İnalcık,H. 1996.** Osmanlı İmparatorluğu Toplum ve Ekonomi. İstanbul.
- İnan, A. 1972.** Devletçilik İlkesi ve Türkiye Cumhuriyetinin Birinci Sanayi Planı. Türk Tarih Kurumu Yayınları, Ankara.
- Kalafat, N.K. 2009.** Türkiye’de Konut Yatırımları ve Finansman Yöntemleri, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Politikası Bilim Dalı, İstanbul. Sf:231.
- Kandes, V. 2006.** Bursa Antik Döneme Ait Yazılar-Topografik Harita ve Bazı Yapılara Ait Fotoğraflarla Birlikte Kentin Arkeoloji, Tarih, Coğrafya ve Din Yönlerinden Tanıtımı. Ankara. Sf:17
- Kaplanoglu,R. 2006.** Meşrutiyet’ten Cumhuriyet’e Bursa (1876- 1926 , Avrasya Etnografya Yayınları, İstanbul,
- Kaplanoğlu, R. 2008.** Kent Haritalarına Göre Bursa’nın Kentsel Gelişmesi, Bursa Şehrinin Gelişmesi ve Kentsel Planlama Kültürü. Derleyen: Yusuf Oğuzoğlu. Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa.
- Kaprol, T. 2002.** Cumhuriyet Sonrası 1930-1950 Yılları Arasında Bursa’da Mimari Gelişim. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt:7, Sayı: 1, Bursa.

- Karahan, E. 2008.** Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model. *Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Bilimleri Programı, İstanbul.
- Karakaş, A.İ. 2000.** XVII. Yüzyılda Bursa'nın Nüfus Yapısı, *Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*. Sayı: 9, Cilt: 9, Bursa.
- Karataş, A.İ. 2006.** XVIII.Yüzyılda Bursa Halkının Ekonomik Yapısı. *Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, Cilt:15, Sayı: 2, Bursa.
- Kaya, M. 1999.** 1918-1950 Yılları Arasında Bursa Kazasının Sosyal ve Ekonomik Durumu. *Doktora Tezi*, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı, İzmir.
- Kaya, Y. 2008.** Geç Kapitalizmin Mekânsal Örgütlenmesi ve Bursa. *Bursa Defteri*, Sayı: Mayıs 2008, Bursa.
- Kaygalak, S. 2006.** Kapitalleşme Sürecinde Bir Osmanlı Anadolu Kenti: Bursa, 1840-1914. *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi (Kentleşme ve Çevre Sorunları) Anabilim Dalı, Ankara.
- Keleş, R. 1996.** Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- Keleş, R. 1998.** Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- Keleş, R. 2004.** Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Kentleşme Şurası, 2009. Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu. Nisan 2009, Ankara.
- Kentleşme Şurası, 2010.** Kentges, Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı, 2010-2023. Ankara.
- Kesiriklioğlu, F. 1999.** Bursa'daki İktisadi Kurumların Gelişimi Üzerine Tarihsel Bir İnceleme (1935-1955), *Yüksek Lisans Tezi*, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı Türkiye Cumhuriyeti Tarihi Bilim Dalı, Bursa.
- Kıray, M. 1982.** Gecekondu, Az Gelişmiş Ülkelerde Hızlı Toprakta Kopma ve Kentle Bütünleşememe. Toplumbilim Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara.
- Kocaman, T. 2008.** Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Nitelikleri (1965-2000) T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, Ankara.

- Kongar, E. 1982.** Kentleşen Gecekondu ya da Gecekondulaşan Kentler, Kentsel Bütünleşme. Türk Sosyal Bilimler Derneği Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, No:4, Ankara.
- Kömürlü, R. 2006.** Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. *Doktora Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programı,
- Kula, U. 2009.** Türkiye’de, Kişisel Güvenlik Bağlamında Göç Sorunu ve Getirdikleri. I.Hukukun Gençleri Sempozyumu, “Hukuk Devletinde Kişisel Güvenlik” Sempozyum Bildirisi, Ankara.
- Markoç, İ. 2009.** Bursa’da Konutun Gelişimi ve Nitelik Sorunu: Ertuğrulkent Örneği. Bursa.
- Maydaer, S. 2009.** Osmanlı Klasik Dönemi’nde Bursa’da bir Semt: Hisar. Emin Yayınları, Bursa.
- Meriç, N. 2000.** Osmanlı’da Gündelik Hayatın Değişimi (Adab-ı Muaşeret 1894-1927) Kaknüs Yayınları, İstanbul.
- Mutlu, S. 2007.** Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi(Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Ankara.
- ODTÜ Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Anabilim Dalı 2001  
Stüdyo Çalışması, 2001. Kente Göç ve Yoksulluk; Diyarbakır Örneği. Ankara.
- Oğuzoğlu, Y. 2003.** Olympos’tan Uludağ’a Dağlıların Tarihsel Öyküsü. *Uludağ Üniversitesi Dergisi*, Sayı: 8, Bursa.
- Oğuzoğlu, Y. 2008.** Bursa Şehrinin Gelişmesi ve Kentsel Planlama Kültürü, Bursa.
- Onat, Ü. 1993.** Gecekondu Kadınının Kente Özgü Düşünce ve Davranışlar Geliştirme Süreci. T.C. Başbakanlık Kadın ve Sosyal Hizmetler Müsteşarlığı, Ankara.
- Özel, N. 2007.** Kentlileşme ve Suç Bağlamında Bursa Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Bursa.
- Özer, İ. 2004.** Kentleşme Kentlileşme ve Sosyal Değişme, Ekin Kitabevi, Bursa.
- Özgan, R. 2008.** Antik Devirde Bursa, Bursa Şehrinin Gelişmesi ve Kentsel Planlama Kültürü. Derleyen: Yusuf Oğuzoğlu, Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa.
- Öztürk, N. Doğan, A. 2010.** Konut Sektörünün Sorunları Ve Çözüm Önerileri. *Bütçe*

*Dünyası Dergisi* Cilt: 1, Sayı:33. Sivas.

**Sağlam, S. 2006.** Türkiye’de iç göç olgusu ve kentleşme. Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, Sayı:5, Güz 2006, Ankara.

**Sanaç, K. 2008.** Konut Yapımında Kalite Kontrolü ve Analizi. *Yüksek Lisans Tezi*, Fırat Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Eğitimi Anabilim Dalı, Elazığ.

**Saner, E. 2008.** Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *Yüksek Lisans Tezi*, Zonguldak Kara Elmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Zonguldak.

**T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kentleşme Şurası, 2009.** Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyonu Raporu, Ankara.

**Taş, H. 2002.** Bursa folkloru: Bursa ili gelenek ve görenekleri üzerine karşılaştırmalı bir araştırma, Bursa.

**Taş, M. 2011.** Sözlü Görüşme. Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü, Bursa. (Görüşme Tarihi: 26.09.2011) murattas@yahoo.com

**Tatlıdil, E. 1989.** Kentleşme ve Gecekondu. Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları:47, İzmir.

**Tayla, M. 1997.** Bursa Basını (1868-1963), Bursa Gazeteciler Cemiyeti Yayını, Bursa.

**Tekeli, İ. 1999.** Bursa’nın Tarihinde Üç Ayrı Dönüşüm Dönemi. Mimarlar Odası Bursa Şubesi, Uluslararası XI. Yapı Yasam Kongresi, Bursa.

**Tekeli, İ. 2009.** Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

**Tosun, E.K. 2007.** Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekânsal, Sosyal ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği. *Doktora Tezi*, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Bursa.

**Tümer, Ö. 2006.** Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Bursa’daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.

**Türkiye Milli Kooperatifler Birliği,** 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu. <http://www.turkiyemillikoop.org.tr/1163trk/1163trk.html>. (25.12.2011 tarihinde siteye erişilmiştir.)

**Vural, T. 2008.** Bursa'nın Kentsel Gelişimi ve Piccinato Planı. Bursa Şehrinin Gelişmesi ve Kentsel Planlama Kültürü. Derleyen: Yusuf Oğuzoğlu, Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa.

**Yalçın, C. 2004.** Göç Sosyolojisi. Anı Yayınevi, Ankara.

**Yılmaz, Ö. 2005.** 1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Tasarım Programı, İstanbul.

**Yurt Ansiklopedisi** (Türkiye, İl İl: Dünü, Bugünü, Yarını) 1981. Cilt: 3, Bursa Maddesi.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : İlkin MARKOÇ  
Doğum Yeri ve Tarihi : Bursa, 1985  
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)  
Lise : Tunçsiper Lisesi, 2003.  
Lisans : Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık  
Fakültesi Mimarlık Bölümü, 2007.

İletişim : imarkoc@hotmail.com