1963-2023 YILLARI ARASINDA BURSA OSMANGAZİ'DE GELİŞEN KONUT ALANLARININ KENTSEL YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNİN YOĞUNLUK BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Yakup ÇETİN

T.C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

1963-2023 YILLARI ARASINDA BURSA OSMANGAZİ' DE GELİŞEN KONUT ALANLARININ KENTSEL YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNİN YOĞUNLUK BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Yakup ÇETİN
0009-0001-9392-0222

Prof. Dr. Murat TAŞ
(Danışman)

DOKTORA TEZİ
YAPI BİLGİSİ ANABİLİM DALI

BURSA – 2025
Her Hakkı Saklıdır

TEZ ONAYI

Yakup ÇETİN tarafından hazırlanan "1963-2023 YILLARI ARASINDA BURSA OSMANGAZİ' DE GELİŞEN KONUT ALANLARININ KENTSEL YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNİN YOĞUNLUK BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ" adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Bilgisi Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof. Dr. Murat TAŞ

Başkan	**:**	Prof. Dr. Murat TAŞ 0000-0001-6152-5650 Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Yapı Bilgisi Anabilim Dalı	İmza
Üye	**:**	Prof. Dr. Nilüfer TAŞ 0000-0002-3627-2011 Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Yapı Bilgisi Anabilim Dalı	İmza
Üye	**:**	Prof. Dr. Selen DURAK 0000-0001-7499-8246 Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Tarihi Anabilim Dalı	İmza
Üye	**:**	Prof. Dr. Nilay COŞGUN 0000-0001-5874-3331 Gebze Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Anabilim Dalı	İmza
Üye	**:**	Doç. Dr. Gökçen Kılınç ÜRKMEZ 0000-0003-1139-6920 Bursa Teknik Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Şehircilik Anabilim Dalı	İmza

Yukarıdaki sonucu onaylarım

Prof. Dr. Ali KARA
Enstitü Müdürü
../../….

Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında;

- 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.

24/01/2025

Yakup ÇETİN

TEZ YAYINLANMA
FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezin/raporun tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kâğıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma izni Bursa Uludağ Üniversitesi'ne aittir. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet hakları ile tezin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları tarafımıza ait olacaktır. Tezde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinlerin yazılı izin alınarak kullandığını ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederiz.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan "**Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge**" kapsamında, yönerge tarafından belirtilen kısıtlamalar olmadığı takdirde tezin YÖK Ulusal Tez Merkezi / B.U.Ü. Kütüphanesi Açık Erişim Sistemi ve üye olunan diğer veri tabanlarının (Proquest veri tabanı gibi) erişimine açılması uygundur.

Prof. Dr. Murat TAŞ Tarih	Yakup ÇETİN Tarih
İmza Bu bölüme kişinin kendi el yazısı ile okudum anladım yazmalı ve	İmza Bu bölüme kişinin kendi el yazısı ile okudum anladım yazmalı ve

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ TEZ TANITIMI **FR 3.4.6_27**
ÖĞRENCİ VE DANIŞMAN FORMU

ÖĞRENCİ
Adı SOYADI : Yakup ÇETİN
ÜNVANI : Yüksek Mimar
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ABD
E-POSTA: yakupcetin@gmail.com
PROGRAMI: DOKTORA
ORCID: 0009-0001-9392-0222
TÜBİTAK ID: TBTK-0177-5480
WOS RESEARCHER ID :MHQ-1696-2025
SCOPUS AUTHOR ID : 59553364600
Google Scholar ID : HSwDeC8AAAAJ

DANIŞMAN
Adı SOYADI :MURAT TAŞ
ÜNVANI : PROF. DR.
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ABD
E-POSTA : murattas@uludag.edu.tr
YÖKSİS ARAŞTIRMACI ID : 157304
ORCID: 0000-0001-6152-5650
TÜBİTAK ID : TBTK-0013-4420
WOS RESEARCHER ID : AAD-7812-2019
SCOPUS AUTHOR ID: 16204189200
Google Scholar ID : Jt5M-6UAAAAJ

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ YÜKSEK LİSANS/DOKTORA EĞİTİMİ BOYUNCA

BİLİMSEL ÇALIŞMALARI VE FAALİYETLERİ*

1. ÇETİN, Y., TAŞ, M., TAŞ, N., 2024. 2014-2023 Yılları Arasında Türkiye'de Konut Üretiminin Konut Sahipliğine Etkisinin İncelenmesi, 4th. International Conference on Frontiers in Academic Research, December: 13-14, 2024: Konya. All Science Academy
2. ÇETİN, Y., TAŞ, M., TAŞ, N., 2024. Urban Transformation: A Comparative Analysis of Building and Population Densities in Urban Housing Settlements with Diverse Textures in Terms of Sustainability – The Case of Bursa Osmangazi, Sustainability
3. ……
4. ……
5. ……
6. ……
7. ……
8. ……
9. ……
10. ……
11. ……
12. ……

BİRLEŞMİŞ MİLLETLER SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA HEDEFLERİ

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

■ 

Sürdürülebilir Şehirler

■ 

Kentsel Konut

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

☐ 

Anahtar kelimeler aşağıdaki bağlantı üzerinden seçilecektir. https://incites.help.clarivate.com/Content/Resources/Docs/SDG2022.xlsx

ÖZET

Doktora Tezi

1963-2023 YILLARI ARASINDA BURSA OSMANGAZİ' DE GELİŞEN KONUT ALANLARININ KENTSEL YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNİN YOĞUNLUK BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Yakup ÇETİN

Bursa Uludağ Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Yapı Bilgisi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Murat TAŞ

Bu tezin amacı, Türkiye'de sanayileşme sürecinin başladığı 1960'lardan bu yana Bursa Osmangazi'de gelişen dört farklı konut yerleşim dokusunun nüfus ve yapı yoğunluğu eğilimlerini analiz ederek, kentsel dönüşüm süreçlerinde bütüncül bir bakış açısını sağlayacak, yalnızca yapıların değil, aynı zamanda kentsel parçaların bugünkü ihtiyaçlar ve olanaklar doğrultusunda kentsel yeniden örgütlenmesi potansiyellerini değerlendirmektir. Bu amaçla dünyadan ve ülkemizden kentsel konut alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiş, yoğunlukların analiz edilmesi ve yorumlanabilmesi amacıyla yoğunluk regülasyon analizi amaçlı formülasyon uygulanmıştır. Yöntemler, nüfus değişimlerinin ve yapı ile nüfus yoğunluklarının ayrıntılı bir analizini içermektedir.

Çalışma, deprem riski taşıyan bölgelerde yenilemenin aciliyetini yönetmek için kent ölçekli çözümler gerekliliğini vurgulamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, yapı yoğunluğu, nüfus yoğunluğu, kentsel yerleşimler, yeniden örgütlenme, afet riski

2025, ix + 148 sayfa.

ABSTRACT

PhD Thesis

EVALUATİON OF THE URBAN REPRODUCTİON PROCESS İN THE CONTEXT OF DENSİTY OF HOUSİNG AREAS DEVELOPED İN BURSA OSMANGAZİ BETWEEN 1963-2023

Yakup ÇETİN

Bursa Uludağ University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Construction Science

Supervisor: Prof. Dr. Murat TAŞ

The aim of this thesis is to evaluate the trends in population and building density of four different housing settlement patterns that have developed in Bursa Osmangazi since the beginning of the industrialization process in Turkey in the 1960s. By analyzing these trends, it aims to provide a holistic perspective on urban transformation processes, not only in terms of buildings but also by evaluating the potential for the urban reorganization of urban parts according to today's needs and opportunities. For this purpose, examples of urban transformation in urban housing areas from around the world and our country have been examined, and a formulation for density regulation analysis has been applied to analyze and interpret densities. The methods include a detailed analysis of population changes and building and population densities. Furthermore, the urban environment, building, and user relations, which can be qualified as urban structure, have been considered as a whole. Consequently, the areas intended to be transformed have been evaluated not only as building stock but also as parts containing urban integrity, and their development processes in the past have been analyzed in terms of process and texture.

The study emphasizes the necessity of city-scale solutions to manage the urgency of renewal in earthquake-prone areas.

Key words: Urban transformation, building density, population density, urban settlements, urban reorganization

2025, ix + 148 pages.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Bu çalışmada, Türkiye'nin sanayileşme sürecinde gelişen ve bugün itibariyle ülkemizin önemli bir gerçeği olan deprem vb. afetler karşısında dirençsiz hale gelen kentsel konut alanlarının dönüşüm süreçleri süreç ve doku olarak bütüncül bir biçimde ele alınmıştır. Çalışma alanı, kentsel ölçekte ve mahalle ölçeğinde farklı yöntemlerle ele alınmıştır.
Tez sürecinde yapı ve kent ölçeğinde derinlik yakalamamı sağlayan ve çalışmanın, ülkemizin büyük ve aşılamamış bir sorununa nasıl cevap verebileceği hususunda büyük bir ufuk açan çok kıymetli danışman hocam Prof. Dr. Murat TAŞ'a, ulusal ve uluslararası alanlarda kaynaklar bulmamı ve verdiği çok değerli fikir ve önerileriyle çalışmayı derinleştirmemi sağlayan hocam çok değerli Prof. Dr. Nilüfer TAŞ'a, yapı ve kent ölçekleri arasında yürütülen çalışmada kent planlama disiplini içerisinde yol göstererek çalışmanın gelişmesine büyük katkı veren çok değerli hocam Doç. Dr. Gökçen KILINÇ ÜRKMEZ'e, akademik çalışmada rehberlik eden çok değerli dostum Doç. Dr. İzzet Fatih ŞENTÜRK'e, sabırla ve destekle her zaman bana güç veren, zaman zaman bakış açımı farklılaştırmamı sağlayarak çalışmayı zenginleştirmemi sağlayan hayat arkadaşım, çok kıymetli eşim Zehra'ya, kızlarım Esma Zülal ve Dilara'ya, oğlum Ahmet Tarık'a teşekkürü büyük bir borç bilirim.

Yakup ÇETİN
24/01/2025

İÇİNDEKİLER

Sayfa
ÖZET iii
ABSTRACT iv
ÖNSÖZ VE/VEYA TEŞEKKÜR viii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ vii
ŞEKİLLER DİZİNİ ix
ÇİZELGELER DİZİNİ xi
1. GİRİŞ 1
1.1.Amaç 3
1.2.Kapsam 3
2. KURAMSAL TEMELLER ve KAYNAK ARAŞTIRMASI 4
2.1. Kentsel Konut Alanları 4
2.1.1. Kentsel konut kavramı 4
2.1.2. Uluslararası kararlarda ve anlaşmalarda konut kavramı 6
2.1.3. Kentleşme sürecinde konut dokuları 7
2.2. Yeniden Örgütlenme 8
2.3. Kentsel Konut Alanlarında Yeniden Örgütlenme 11
2.3.1. Sürecin yeniden örgütlenmesi 15
2.3.2. Dokunun yeniden örgütlenmesi 15
2.4. Mülkiyet Sorunu 18
2.5. Kentsel Yoğunluk 18
3. MATERYAL ve YÖNTEM 21
3.1. 1963 Öncesi Kentsel Konut Alanlarının Gelişimi 22
3.1.1. İktisadi ve siyasi gelişmeler 23
3.1.2. Sosyoekonomik gelişmeler 24
3.1.3. Mekânsal gelişmeler 29
3.1.4. Bursa'daki mekânsal gelişmeler 31
3.2. 1963 sonrası Bursa'da kentsel konut alanlarının gelişimi 36
3.2.1. İktisadi ve siyasi gelişmeler 40
3.2.2. Kalkınma planlarının etkisinde yaşanan gelişmeler 42
3.2.2.1. 1. Kalkınma Planı (1963-1967) 42
3.2.2.2. 2. Kalkınma Planı (1968-1972) 44
3.2.2.3. 3. Kalkınma Planı (1973-1977) 45
3.2.2.4. 4. Kalkınma Planı (1979-1983) 47

3.2.2.5. 5. Kalkınma Planı (1985-1989) 48
3.2.2.6. 6. Kalkınma Planı (1990-1994) 48
3.2.2.7. 7. Kalkınma Planı (1996-2000) 48
3.2.2.8. 8. Kalkınma Planı (2001-2005) 50
3.2.2.9. 9. Kalkınma Planı (2007-2013) 51
3.2.2.10. 10. Kalkınma Planı (2014-2018) 51
3.2.2.11. 11. Kalkınma Planı (2019-2023) 53
3.2.3. Yasalar ve kurumların etkisinde yaşanan gelişmeler 57
3.2.4. Sosyoekonomik gelişmeler 69
3.2.5. Mekânsal gelişmeler 70
3.3. Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm 74
3.3.1. Dünya'da uygulanmış kentsel dönüşüm örnekleri 76
3.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yeniden Örgütlenme Kavramı 86
3.4.1. Doku analizi 87
3.4.2. Süreç analizi 88
4. BULGULAR 92
4.1. Kentsel Konut Alanlarının Nüfus ve Yapı Yoğunluklarının Analizi 93
4.1.1. Apartman yerleşimleri 105
4.1.2. Toplu konut yerleşimleri 107
4.1.3. Müstakil apartman yerleşimleri 110
4.1.4. Kuralsız (kaçak) konut yerleşimleri 112
4.2. Çalışma Alanı Analizi 115
4.2.1. Soğanlı Mahallesinin gelişimi 115
4.2.2. Mevcut dokuda yoğunluk analizi 119
4.2.3. Yerleşim dokusunda sorunlar 125
5. TARTIŞMA 133
6. SONUÇ 138
KAYNAKLAR 144
ÖZGEÇMİŞ 148

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltmalar	Açıklama
OECD	Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü
WHO	Dünya Sağlık Örgütü
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ICA	Uluslararası Kooperatifler Birliği
DEİ	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UİP	Uygulama İmar Planı
ÇŞB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
KD/Y	Kentsel Dönüşüm/Yenileme

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa

Şekil 2.1. 1950-2000 yılları arasında gelişen konut türleri....8
Şekil 2.2. Süreç-doku örgütlenmesinde aktörler....10
Şekil 2.3. Kentsel konut alanlarında devinim....12
Şekil 3.1. Dünya nüfusunun gelişimi....25
Şekil 3.2. 1963 öncesi Türkiye'de kentsel ve kırsal nüfusun dağılımı....26
Şekil 3.3. Dünya'da, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde nüfus artış hızı (İstatistik Cep Yıllığı, 1990)....27
Şekil 3.4. Kentsel nüfus artış hızı....28
Şekil 3.5. 1938 yılında Osmangazi'de yerleşim yoğunluk haritası....33
Şekil 3.6. Bursa Merinos Fabrikası....34
Şekil 3.7. 1938 Bursa uydu görüntüsü....35
Şekil 3.8. Türkiye'de gecekondu ve gecekondulu nüfus (1955-2003)....36
Şekil 3.9. 1985 yılında Osmangazi'de yerleşim yoğunluk haritası....37
Şekil 3.10. 2023 yılında Osmangazi'de yerleşim yoğunluk haritası....38
Şekil 3.11. 1980-2021 yılları arası Türkiye'de üretilen konutlar....40
Şekil 3.12. İlk kurulan sanayi tesisleri ve Bursa kent merkezi çeperlerinde mevcut köyler....41
Şekil 3.13. Sivil istihdamın sektörler arası dağılımı....46
Şekil 3.14. Türkiye'de kentsel konut kooperatiflerine ait veriler....64
Şekil 3.15. 2013-2018 yılları arasında ipotekli ve ilk el satış oranları....67
Şekil 3.16. Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı....69
Şekil 3.17. Yıllara göre Yerleşim Alanlarını Etkileyen Gelişmeler....73
Şekil 3.18. 1985'e kadar Osmangazi kent merkezinden sanayinin saçaklanma....74
Şekil 3.19. Corvin Setany kentsel dönüşüm....77
Şekil 3.20. Corvin Setany yayalaştırılmış yol....79
Şekil 3.21. Corvin Setany karma kullanım dokusu....80
Şekil 3.22. Borough Triangle – Elephant&Castle....80
Şekil 3.23. Toplam 26 projeden oluşan Elephant&Castle....82
Şekil 3.24. Tarlabaşı 1986'da istimlak sonrası yıkım sırasında....83
Şekil 3.25. Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi görseli....86
Şekil 3.26. Tarlabaşı kentsel dönüşüm tamamlanan bir bölüm....86
Şekil 4.1. Osmangazi ilçesinde yerleşim alanları dokusu....93
Şekil 4.2. Yapı adasında taban alanı oranı....97
Şekil 4.3. Ortalama konut yüz ölçümü....98
Şekil 4.4. Yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğu....99
Şekil 4.5. Yerleşim alanında yapı yoğunluğu....100
Şekil 4.6. Birim alanda konut sayısı....101
Şekil 4.7. Nüfus ve yapı yoğunluğu karşılaştırması....102
Şekil 4.8. Yapı yoğunluğu ve taban alanı karşılaştırması....102
Şekil 4.9. Yapı yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı karşılaştırması....103
Şekil 4.10. Yapı, nüfus yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı karşılaştırması....103
Şekil 4.11. Yapı yoğunluğu ve nüfus gelişim hızı karşılaştırması....104
Şekil 4.12. Nüfus yoğunluğu, yapı yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı karşılaştırması....104
Şekil 4.13. Maksem Mahallesinin uydu görüntüsü. Apartman yerleşimi....105

Şekil 4.14. Apartman yerleşimi (Maksem Mahallesi) 106
Şekil 4.15. Toplu konut yerleşimi uydu görüntüsü 107
Şekil 4.16. Toplu konut yerleşimi (Kükürtlü Mahallesi) 108
Şekil 4.17. Toplu konut yerleşimi 1960-2004 arası yapılaşma (Kükürtlü Mahallesi) 109
Şekil 4.18. Müstakil apartman yerleşimi uydu görüntüsü (Soğukkuyu Mahallesi) 110
Şekil 4.19. Müstakil apartman yerleşimi 2004 sonrası yapılaşma (Yunuseli Mahallesi) 111
Şekil 4.20. Müstakil apartman yerleşimi sokak dokusu (Yunuseli Mahallesi) 112
Şekil 4.21. Kuralsız yerleşim alanı uydu görüntüsü (Soğanlı Mahallesi) 113
Şekil 4.22. Kuralsız yerleşim alanı (Zafer Mahallesi) 113
Şekil 4.23. Soğanlı Mahallesi konumu 116
Şekil 4.24. Soğanlı Mahallesi çalışma alanı çevre ilişkileri 117
Şekil 4.25. 1969 yılı Soğanlı Köyü hava fotoğrafı 118
Şekil 4.26. 1996 yılı Soğanlı Mahallesi hava fotoğrafı 118
Şekil 4.27. Soğanlı Mahallesinde plansız yapılaşma sonucu meydana gelmiş sokak dokusu 126
Şekil 4.28. 1/1000 ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri sağlıklaştırma ve dönüşüm amaçlı uygulama imar planı 127
Şekil 4.29. Eski köy içi bölümünde konut alanları içinde depo olarak kullanılan yapı 130
Şekil 4.30. Osmangazi ilçesi Afet Riski Taşıyan Alanlar 131
Şekil 4.31. Soğanlı Mahallesi meydanı 132

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1. Kentsel fonksiyonların yeniden örgütlenmesinde sürecinde stratejik ve yöntemsel yaklaşımlar 14
Çizelge 2.2. Literatürde kentsel yoğunluğun ölçütleri.....19
Çizelge 3.1. 1927-1965 arası işsizlik-sanayi-kentsel nüfus oranları.....43
Çizelge 3.2. Kalkınma Planlarında ana hedefler, politikalar, yasal düzenlemeler.....54
Çizelge 3.3. Corvin Setany süreç analizi 78
Çizelge 3.4. Corvin Setany doku analizi 79
Çizelge 3.5. Elephant&Castle kentsel dönüşüm süreç analizi.....81
Çizelge 3.6. Elephant&Castle kentsel dönüşüm doku analizi 82
Çizelge 3.7. Tarlabaşı kentsel dönüşüm süreç analizi 84
Çizelge 3.8. Tarlabaşı kentsel dönüşüm doku analizi.....85
Çizelge 3.9. Kentsel dönüşüm doku analizi.....87
Çizelge 3.10. Kentsel yeniden üretimin örgütlenmesinde ana unsurlar 88
Çizelge 3.11. Tarlabaşı kentsel dönüşüm süreç analizi 90
Çizelge 4.1. Çalışma alanlarında 2007-2023 yılları arasında nüfus verileri.....94
Çizelge 4.2. Farklı yerleşim alanında yoğunluk analizi verileri 96
Çizelge 4.3. Apartman yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar 106
Çizelge 4.4. Toplu konut yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar ..109
Çizelge 4.5. Müstakil apartman yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar.....111
Çizelge 4.6. Kuralsız yerleşim yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar.....114
Çizelge 4.7. Soğanlı Mahallesi süreç analizi 119
Çizelge 4.8. Soğanlı Mahallesi Alan Verileri.....121
Çizelge 4.9. Soğanlı Mahallesi Verilerine Göre Regülasyon Analizi 122
Çizelge 4.10. Soğanlı Mahallesi yoğunluk analizi.....128

1. GİRİŞ

18. yüzyılın başında, kentleşme belirgin bir büyüklüğe ve niteliğe kavuşmamışken, 19. yüzyılın başlarından itibaren Kuzeybatı Avrupa ülkeleri ve ABD'deki sanayileşme süreciyle eşi benzeri görülmemiş ve geri döndürülemez değişimlere ve dönüşümlere uğramıştır. Bu dönüşümün odağı olan şehirler, üretim sürecindeki toplumsal yapıda meydana gelen derin değişim sonucunda büyümüş ve yoğunlaşmıştır. Üretimin yoğunlaşması, çeşitlenmesi ve mekanizasyonu, üretim merkezlerinin oluşumuna ve kırsal nüfusun bu merkezlere hızlı göçüne yol açmıştır.

Türkiye, 1960'lı yıllarda önemli bir yapısal değişim sürecine girmiştir. 1963 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), bu değişim sürecinin merkezinde yer almıştır. DPT'nin kurulmasıyla birlikte, Türkiye'de planlı kalkınma süreçleri hız kazanmıştır. Marshall yardımlarının etkisiyle kırsalda işsiz kalan halk, kent merkezlerinde kurulan sanayi çevrelerine doğru hızla göç etmeye başlamıştır. Kırsalda ortaya çıkan işsizlik sorunun azaltılması ve bu iş gücünün, Batı'nın sahip olduğu sanayileşme ve gelişmişlik seviyesine ulaşmaya çalışan ülkenin sanayi kalkınmasına yardımcı olması amacıyla bu göç teşvik edilmişse de ülkenin içinde bulunduğu iktisadi ve siyasi durumlar ve sanayileşme hızının kentleşme hızından çok daha hızlı ilerlemesi gibi nedenlerle barınma ve konut ihtiyacı karşılanamamıştır. Sonuç olarak, sanayileşme süreci son 60 yılda Türkiye'nin kentleşme biçimini şekillendirmiştir (Soyer, 1996). Yoğun sanayileşme sonucunda ortaya çıkan demografik dönüşüm, şehirlerde farklı sosyal, sosyoekonomik, sosyolojik, fiziksel ve mekânsal yapılarının oluşmasına neden olmuş, çok katmanlı, çok kültürlü kent dokuları meydana getirmiştir. Bu şehirlerdeki gelişim, ticaret ve üretim alanlarında ve bunların organizasyonunda kendini gösterirken, sosyal ayrışma süreçleri en çok konut alanlarında belirginleşmiştir.

Kentsel yenileme, ekonomik gelişmeler, yaşanan konut sorunu ve doğal afetler gibi etkenlere bağlı olarak ekonomik, fiziksel ve çevresel bağlamda işlevsiz hale gelmeye başlayan kentsel alanların ve özellikle konut alanlarının yeniden inşası ve doğal afetlere dirençli hale getirilmesi amacıyla gündeme gelmiştir. Türkiye'de merkezi ve yerel yönetimler tarafından yönetilen kentsel dönüşüm süreçlerinde, genellikle hızlı üretim, düşük maliyetli olarak yoğun ve çok katlı planlanan yeni yerleşim alanları, kentin

kimliğine yeni bir imaj getirmektedir. Ancak, başlangıçta hedeflenen sosyal, ekonomik, çevresel, sosyal ve diğer amaçlara ulaşılamamakta; kalite, estetik, yaşanabilirlik ve sosyal-fiziksel altyapı gibi unsurlar göz ardı edilebilmektedir.

Son yıllarda Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde genel anlamda yıkım ve yeniden üretimin finansmanının karşılanması amacıyla mevcut alanların yapı ve nüfus yoğunluğunu artıracak çözümler üretilmektedir. Ancak kentin bu alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde herhangi bir amaç ve programa bağlı kalmaksızın yapılan yoğunluk artışı, bu alanlarda yaşayan nüfusun yerlerinden edilmesi, yeni bir nüfusun alana doldurulması, sosyal ve teknik altyapının göz ardı edilmesi, kentlerin siluetinin, tarihsel dokusunun tahrip edilmesi gibi önemli sorunlar meydana gelmektedir. Bununla birlikte kentsel yerleşim alanlarında nüfus ve yapı stoku ilişkisi kurulamamakta ve yerleşim alanında kullanım açısından verimsizlikler meydana gelmektedir.

Bunun yerine, alanların gerekli yoğunluk analizlerinin yapılarak daha kapsamlı ve sürdürülebilir çözümler benimsenmesi gerekmektedir. Önerilen çözümler, mevcut yapı stokunun değerlendirilmesini, sosyoekonomik ve çevresel faktörlerin dikkate alınmasını, altyapı geliştirmelerini ve toplumsal katılımı içermelidir. Dönüşüm süreçlerinde, kentsel dokuyu iyileştirmek, yaşam kalitesini artırmak ve doğal afetlere karşı dayanıklılığı artırmak öncelikli hedefler arasında olmalıdır. Kentsel dönüşümün fiziksel değişikliklerle birlikte, sosyal ve ekonomik iyileştirmeleri de kapsaması, topluluklar için daha sürdürülebilir ve yaşanabilir yerleşim alanlarının gelişmesine katkı sağlayacaktır.

Farklı dokulara sahip yerleşim alanlarında gerçekleşecek kentsel dönüşüm projelerinde, alandaki yapı ve nüfus yoğunluklarının, kentlerin fiziksel, sosyal, iktisadi ve çevresel boyutlarıyla yeniden yapılanma sürecinde sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda dönüşüme ilişkin stratejilerinin belirlenmesi bu çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır.

1.1. Amaç

Bu tezin amacı, Bursa Osmangazi İlçesi'nde mevcut farklı dokulara sahip konut yerleşimleri için gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yapı ve nüfus yoğunluklarını ve kentsel alanın kullanımını kentsel ve bölgesel ölçekte bütüncül olarak ele alan, yerleşimi ve kullanımı iyileştirebilecek, mevcut kentsel konut alanlarını doğal afetlere dirençli hale getirecek, mülkiyet haklarının korunduğu, aynı zamanda güvenli ve erişilebilir konut hedefine ulaşılmasını sağlayacak sürdürülebilir kentsel yenileme süreçlerini ve stratejilerini belirlemektir.

1.2. Kapsam

Çalışma, 1963 yılında yayınlanan 1.Kalkınma Planı (Sanayileşme Planı) sonrası sanayileşme sürecinin dönüştürdüğü ve bugün itibariyle fiziksel, ekonomik ömrünü tamamlamış, Bursa, Osmangazi İlçesi'nde gelişen kentsel konut alanlarının kentsel yeniden örgütlenme sürecini, belirlenen koşullar ve kriterler bağlamında ele almaktadır.

Çalışma, mekânsal anlamda, ilçede yer alan kentsel konut alanlarını ele almaktadır. Zamansal anlamda ise, kentleşmenin hız kazandığı 1963 sonrası dönem ile, konut ve inşaat üretiminin, ülkenin iktisadi ve sektörel bir enstrüman olarak ele alındığı 2004 yılları arası dönemi kapsamaktadır. İçeriksel olarak ise, bu yerleşim alanlarındaki yapı ve nüfus yoğunluklarının analizini kapsamaktadır.

2. KURAMSAL TEMELLER ve KAYNAK ARAŞTIRMASI

2.1. Kentsel Konut Alanları

18. yüzyılın başında, Orta Çağ'dan farksız olan şehirlerin dağılımı ve görünümü, 19. yüzyılın başlarından itibaren Kuzeybatı Avrupa ülkeleri ve ABD'deki sanayileşme süreciyle eşi benzeri görülmemiş ve geri döndürülemez değişimlere ve dönüşümlere uğramıştır. Bu dönüşümün odağı olan şehirler, üretim sürecindeki toplumsal yapıda meydana gelen derin değişim sonucunda büyümüş ve yoğunlaşmıştır. Üretimin yoğunlaşması, çeşitlenmesi ve mekanizasyonu, üretim merkezlerinin oluşumuna ve kırsal nüfusun bu merkezlere hızlı göçüne yol açmıştır. Sonuç olarak, sanayileşme günümüz kentleşme biçimini şekillendirmiştir. Yoğun sanayileşme sonucunda ortaya çıkan demografik dönüşüm, şehirlerde farklı sosyal, sosyoekonomik, sosyolojik, fiziksel ve mekânsal yapılarının oluşmasına neden olmuş, çok katmanlı, çok kültürlü kent dokuları meydana getirmiştir. Bu şehirlerdeki gelişim, ticaret ve üretim alanlarında ve bunların organizasyonunda kendini gösterirken, sosyal ayrışma süreçleri en çok konut alanlarında belirginleşmiştir.

2.1.1. Kentsel konut kavramı

Konut kavramı ise, ilk çağlardan bu yana barınmadan yola çıkılarak üretim/tüketim anlayışının gelişmesine bağlı olarak her dönem, her coğrafyada farklı formlara girmiştir. Bu formun oluşmasında coğrafya, üretim ilişkileri, iklim koşulları, sosyolojik ve kültürel farklılıklar gibi unsurlar etkili olmuştur.

Kırsal yerleşimlerde toplumların iktisadi üretimleri, bireysel tüketim ürünlerinin üretimi, sosyokültürel eylemleri gibi süreçler konut bünyesinde iken kentleşme sürecinde konut, birçok eylemin kentsel iş bölümüne kayması nedeniyle küçülmüş, barınma ve temel yaşama ihtiyaçlarının karşılanmasına indirgenmiştir.

Bu bağlamda kentlerde toplanan nüfusun tarım topraklarını bırakıp kent merkezlerine göç etmeleri ile kentlerin belirli eşikleri geçerek büyümesi, kentsel merkezlerde yerleşme sorunlarının ortaya çıkmasına neden olmuş, barınma ihtiyacı ulaşılabilir olmaktan

uzaklaşmıştır. Konut yerleşimine uygun altyapısı oluşturulmuş arsanın kısıtlılığı da bu nüfusun kentlerde konuta ulaşmasını zorlaştırmış, mevcut arsaların birden fazla aile tarafından paylaşılmasını zorunlu tutmuştur.

Ne var ki, çeşitli inanç sistemlerinde, anayasamızda ve uluslararası birçok anlaşmada "konut" temel insani bir hak olarak değerlendirilmektedir. Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarihli ve 217 A (III) sayılı kararıyla benimsenerek ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin 25. maddesinde "Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi denetiminin dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar." denilmektedir. Ayrıca Birleşmiş Milletler Örgütü'nce 1987 yılında hazırlanan 2000 Yılı İçin Küresel Konut Stratejisi adlı belgede barınma hakkının konusu olan insan çıkarlarını yeterli düzeyde mahremiyet, güvenlik, aydınlatma ve havalandırma, temel altyapı hizmetleri ve işyerine yakınlık olarak sıralamıştır. Bu belgede ayrıca dikkat çekici şu tümceler yer almaktadır: "Yeterli konuta olan hakkı uluslararası topluluk evrensel olarak tanımıştır… Bütün devletlerin yurttaşları, hükümetlerinden barınma gereksinmeleriyle ilgilenmelerini beklemek hakkına sahiptir" (Keleş, 2009).

Son yüzyılda dünyada nüfusun belirli merkezlerde toplanması, bunun sonucu olarak da işbölümünün gelişmesi, insanlar için zamanın kullanım biçimi, ihtiyaç/olanakların değişmesi gibi toplumsal niteliğin değişimi, konutun anlam ve içeriğinin de değişmesine neden olmuştur. İnsanların günlük ihtiyaçlarının birçoğunun, hizmetler sektörü altında konutun içeriği olmaktan çıkmış, konut bir barınma, temel ihtiyaçların karşılanması niteliğine indirgenmiştir.

Kentsel merkezlere yerleşen nüfus yığılmalarına karşın kentsel alanların yetersiz kalması, yerleşim alanlarının daha fazla kullanıcı tarafından ortaklaşa kullanılmasını zorunlu hale getirmiştir. Bu durum, kentsel ölçeğin büyümesine, sosyoekonomik ya da sosyokültürel ayrışmaların belirli alanlar üzerinde yoğunlaşarak konut yerleşmeleri üzerinde farklı konut dokularının ve formlarının oluşmasına neden olmuştur. Kırsal yerleşmeler üzerindeki dağınık, çok fonksiyonlu konutlara karşın kentsel konutlar bünyesinde daha

az fonksiyon barındıran, daha kompakt yapılar haline gelmiştir. Bu yaklaşıma göre kentsel konut kavramı, kent merkezlerinde konut yerleşimine uygun, tek bir kullanıcı (aile) ya da birden çok kullanıcı tarafından paylaşılan arsa üzerinde inşa edilmiş, barınma ve temel yaşamsal ihtiyaçların (yeme, içme, dinlenme, vb.) dışında herhangi bir fonksiyon içermeyen, ya da bu fonksiyonları birden çok binanın ortak kullanım alanlarında konumlandırmış, tekil ya da toplu üretim ve yerleşimler şeklinde geliştirilen konutlardır.

2.1.2. Uluslararası kararlarda ve anlaşmalarda konut kavramı

Uluslararası anlaşmalar ve sözleşmelerde barınma ya da konut konusu, devletlere, topluma karşı ödev ve sorumluluk olarak tanımlanmaktadır. 1948 tarihli Birleşmiş Milletler tarafından kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin sonrasında, ilk olarak 1992 yılında yayınlanan ancak daha sonra 2008'de kentsel yenileme, büyüme, teknolojik dönüşüm, göç, işsizlik, istihdam gibi sorunlar ve ekolojik değerlere saygı, cinsiyet eşitliği, adil ve özgürlükçü, eşitlikçi sosyal ekonomik yaşam ve kent hakları temelinde yenilenerek yayınlanan Avrupa Kentsel Şartı'nda, Kent hakkı olarak: "Kentte yaşayanlar, ortak alanlarda birlikte, uyumlu, sürdürülebilir, ekolojik, dayanışmayı esas alan, karşılıklı yardımlaşma temelinde; özel alanlarında ise huzur, güven, mutluluk, sağlık, maddi ve manevi bütünlük içinde, nitelikli bir konut, engelsiz bir ulaşım, temiz bir doğa içinde iyi yaşamaya dair sosyal adalet, kültürel çeşitlilik, ekonomik eşitlik, siyasal katılım ve özgürlük temelinde tüm hakları, kent hakkı sayılır." şeklinde ifade edilmiş ve konut, kentlerde temel insan hakkı olarak görülmüştür. 1961'de Avrupa Konseyi üyesi ülkelerin imzaladığı ve Türkiye'nin de 1989'da imzaladığı Avrupa Sosyal Şartı'nın güvence altına aldığı başlıklardan olan "konut" konusunda alınması gereken önlemler;

Belirli yeterlilik düzeyinde ve elverişli maliyette bir konutta oturabilmek,
Yeri yurdu olmayanların sayısının azaltılması,
Yoksul ve/veya dar gelirli kesimlere yönelik bir konut siyaseti,
Konuttan çıkarılma tehlikesini azaltacak usullere başvurulması,
Yabancıların sosyal konutlardan ve konut yardımlarından eşitlik içinde yararlanmaları,
Ailelerin ihtiyaçları doğrultusunda yeni konut yapımı ve konut yardımı şeklinde

açıklanmıştır.

1992 yılında imzalanan Avrupa Kentsel Şartı'nda da "konut" yerleşim alanlarıyla birlikte, belirli standartlarda ve ulaşılabilirlik bağlamında değerlendirilmiştir. 1996'da İstanbul'da toplanan BM İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat-II)'nin teması, sürdürülebilir yaşam ve herkese yeterli düzeyde konut olarak belirlenmiş ve dünya liderleri bu iki başlıkta küresel bir eylem planını kabul etmişlerdir.

Ayrıca çeşitli kırılgan grupların konut ya da barınma sorunu olarak çeşitli uluslararası belgeler ve sözleşmeler de bulunmaktadır.

2.1.3. Kentleşme sürecinde konut dokuları

Sanayileşme sürecinin İkinci Dünya Savaşı sonrasında ivme kazanmasıyla birlikte, kentlerin sanayi ve ona bağlı hizmetler sektöründe bir yükseliş gözlenmiştir. Bu dönemde ortaya çıkan yeni iş kolları, kentlere önemli ölçüde nüfus akışına sebep olmuştur. Bu nüfus artışı, kentlerde sosyokültürel ve sosyoekonomik farklılıkların belirginleşmesine neden olmuştur.

Göçlerin artışıyla, toplumun sosyokültürel ve sosyoekonomik bakımdan iki farklı gelişme ekseninde ayrıştığı görülmektedir. Birincil olarak, 1950'li yıllara kadar kentlerde ve kent merkezlerine bağlı köylerde yaşayan mevcut nüfusa, hem kentin dış yerleşimlerinden hem de farklı coğrafi bölgelerden yeni gelenler eklenmiştir. Bu göç, kırsal alanlardan kentsel merkezlere doğru gerçekleşmekte ve kırsal sosyokültürel dokunun kent merkezine taşınma sürecini hızlandırmaktadır.

İkinci olarak, kente yeni gelenler genellikle daha önce akraba veya hemşerilerinin yerleşmiş olduğu mahalleleri tercih etmektedir. Kentin sanayiye dayalı yan kolları, hizmetler sektörü ve informel iş kollarında faaliyet gösteren yeni topluluklar, farklı gelir seviyelerine sahip gruplar oluşturmaktadır. Bu iki ayrı süreç, kentleşme sürecinde farklı konut alanlarının gelişimine yol açmıştır: Kent merkezindeki yerleşik nüfus, kent çeperlerindeki köylerde yaşayanlar, belirli bölgelerden göç edenler ve kentin dış ilçelerinden gelenler.

1950-2000 yılları arasında, kent makroformunda yerleşik ve göçle gelen nüfus olmak üzere iki ana nüfus yapısı gözlenmektedir. Kent merkezindeki yerleşik nüfus, kentin çeperlerinde yer alan köylerde yaşayanlar ve Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden göç edenler tarafından oluşturulan farklı konut dokuları, bu dönemde kentin sosyokültürel yapısının şekillenmesinde önemli rol oynamıştır.

Yasal Yerleşim Alanları	1. Sanayileşme öncesi mevcut müstakil konutlar
	2. Apartmanlar
	3. Toplu konutlar
Yasal Olmayan Yerleşim Alanları	4. Boşalan binalara yerleşme
	5. Gecekondular
	6. Kuralsız (kaçak) konutlar

Şekil 2.1. 1950-2000 yılları arasında gelişen konut türleri

Şekil 2.1'deki konut türlerinde mevcut yerleşik nüfusun, sanayileşme süreci öncesi dönemden devam eden yerleşme modelini devam ettirdiği, bir kısmınınsa kent merkezinde yeni üretilen apartman tipi konutlara yerleştiği görülmektedir. Buna karşın göçle gelen nüfusun ise, geldikleri döneme ve sosyokültürel, sosyoekonomik yapılarına göre farklılaşan konut yerleşimleri geliştirdiği görülmektedir. Öncelikle devletin koordinasyonunda dış ülkelerden gelen (Balkanlar, Kafkasya, Trakya) halk, devlet eliyle bahçeli düzende yapılan konutlara yerleştirilmiştir. Bunun dışında göçler sonucu yerleşen nüfusun bir kısmı kent merkezlerinde boşalan binaları kullanma yoluna yoluna gitmiş, büyük bir çoğunluk ise hazine arazileri üzerinde ve kısıtlı olanaklarla yapılan gecekondu türü yapılaşmaları, sonraki yıllarda ve özellikle kentlerin merkeze bağlı köylerinde gayri resmi olarak parselasyonları yapılarak satılan arsalar üzerinde inşa ettiği, gecekonduya göre daha nitelikli olan kaçak yapılaşmayı ve düzenli gelire ulaşan kitlelerin oluşturduğu kooperatifleri tercih ettiği görülmüştür.

2.2. Yeniden Örgütlenme

Kentsel konut dokularının gelişim ve işlevsel süreçleri kentlerin gelişim yönelimlerine ve tarihsel süreçlerine bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir. Bununla birlikte aynı kent

dokusu içerisinde, toplumsal, coğrafi, iklimsel, fiziki koşullara ve kentsel fonksiyonların yerleşim durumlarına göre farklı konut alanlarının geliştiği görülmektedir.

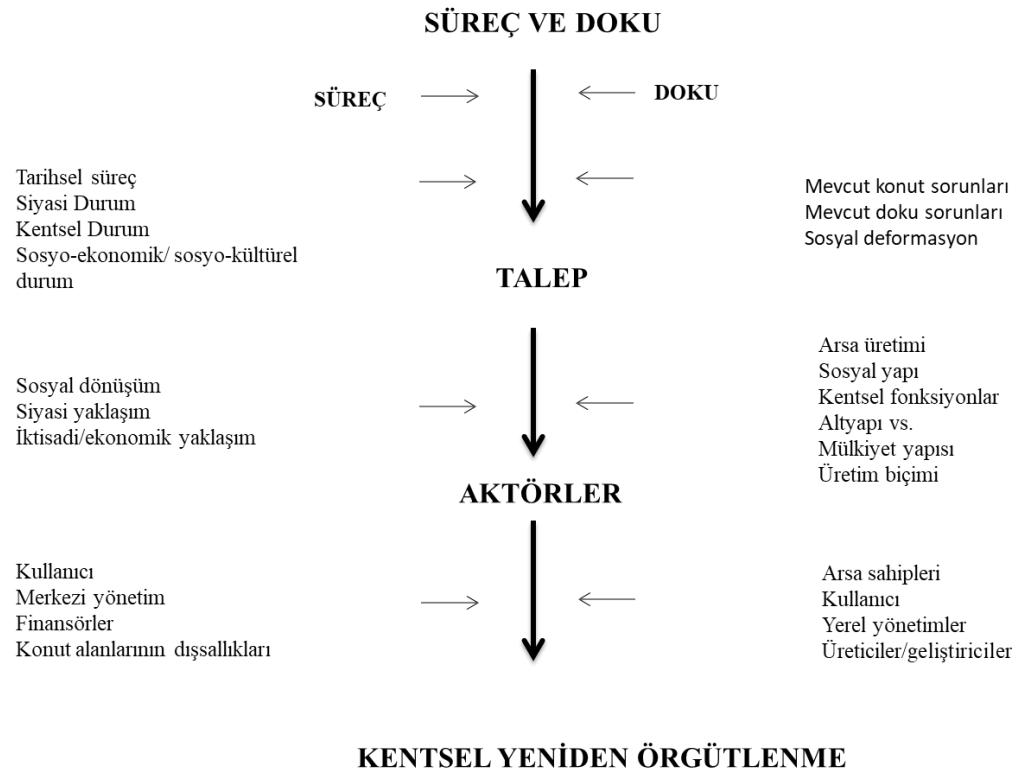
Tekeli'ye göre, son altmış yıllık dönemde konut tarihine kapsamlı ifade edebilmek için, üç kavram merkezi önem kazanmıştır. Birincisi, sistemin konuta yönlendirebildiği yatırım profili, ikincisi kentte bina yapımına ilişkin meşruiyet çerçeveleri ve popülist siyasetle esnetilebilirliği, üçüncüsü ise zuhur eden ya da tasarlanmış konut sunum biçimleridir (Tekeli, 2009).

Burada en önemli kavram ise konut sunum biçimidir. Tekeli'ye göre konut sunum biçimlerinin bir diğerinden farklılaştırılmasında, kullanılacak ilk ölçüt, konut yapımına ilişkin işlevlerin toplumdaki üç davranışsal birim, konut sahibi, girişimci ve devlet arasında nasıl bölüşüldüğü olacaktır (Tekeli, 2009). Özden'e göre ise kentsel yenilemenin amacı kent için önem arz eden, ancak çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, bozulmuş ya da bu süreçlerin henüz yaşanmakta olduğu kent parçalarının yeniden hayat döndürülmesidir (Özden, 2008).

1950'lerden sonra yaşanan hızlı kentleşmenin sonucunda, uygunlukları tespit edilmemiş ve plansız alanlarda gelişen sağlıksız ve dayanıksız konut alanları, özellikle deprem ve sel gibi afetlere karşı savunmasız bir yapılaşmaya yol açmıştır. Bu durum, kentsel yenileme (dönüşüm) çalışmalarının önem kazanmasına neden olmuştur.

Konut alanlarının geliştirilmesinde örgütlenme, öncelikle gereksinime bağlı olarak kent/karar vericiler ve kullanıcı ilişkisinin kesişim noktasında başlamaktadır. Bu süreç, kullanıcılar, devlet ve üreticilerin bir araya gelmesiyle konutun fiziksel üretimini bir ihtiyaç olarak belirlemektedir. İkinci olarak mevcut yerleşim alanı ve yapılaşma özelliklerinin belirleyici olduğu konut dokusu, önemli bir konudur. Bu bağlamda, konut alanlarının geliştirilmesinde örgütlenme süreç ve doku olmak üzere iki ana eksen üzerinden değerlendirilebilir.
Süreç, gereksinimleri belirleyen ve kullanıcı ile devletin rol aldığı bir düzlemde gelişirken, doku ise mevcut yerleşim özelliklerinin ürün ortaya koymadaki etkisini vurgulamaktadır. Bu iki ana eksen, kentsel dönüşüm projelerinde dikkate alınması

gereken temel unsurlardır (Şekil 2.2.).



Şekil 2.2. Süreç-doku örgütlenmesinde aktörler.

Bu sebeple sürecin yeniden örgütlenmesinde finansman sorunu ve mevcut dokunun nasıl tahliye edileceği/nereye taşınacağı ya da ne şekilde bir müdahaleyle dönüştürüleceği de en öncelikli başlıklar haline gelmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde kent parçasının üretimi süreç içerisinde gerçekleşirken, yeniden üretim finansman ve planlamayla kısıtlı bir zaman içerisinde gerçekleşmek durumundadır.

Kentsel yenilemede (dönüşüm) süreç ve doku, ihtiyaçlar, talep ve kent parçası ilişkisi içinde nitelendirilebilir. İhtiyaçlar süreçte, tarihsel süreç, siyasi durum, kentsel durum ve sosyoekonomik, sosyokültürel durum içerisinde açıklanırken, mevcut konut sorunları, kentsel doku sorunları ve sosyal deformasyon dokudaki ihtiyacı ortaya koymaktadır. Talep ise, sosyal dönüşüm, siyasi yaklaşım, iktisadi/ekonomik yaklaşım ve finansman bağlamında açıklanmakta, arsa üretimi, sosyal yapı, kentsel fonksiyonlar, altyapı, mülkiyet yapısı, üretim yapısı da talep edilen dokunun özelliklerini belirlemektedir.

Konut alanlarının üretiminde ise kullanıcı, merkezi yönetim, finansörler, konut alanlarının dışsallıkları süreci örgütlerken arsa sahipleri, kullanıcı, yerel yönetimler ve üreticiler yeni dokuyu ortaya koymaktadırlar. Bu noktada kentsel yenileme (dönüşüm) bu ilişkilerin bağlamında gerçekleştirilmelidir.

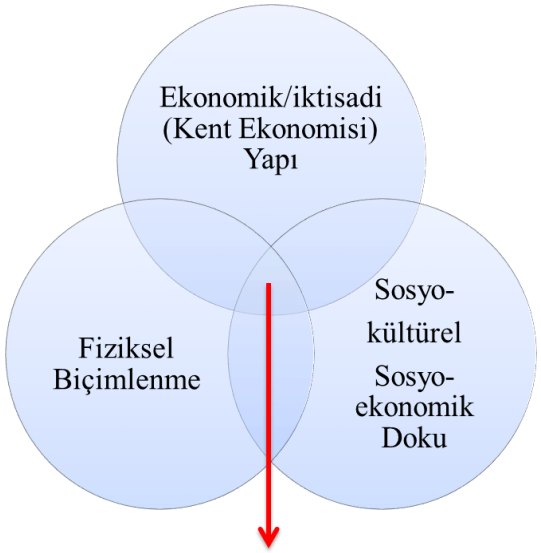
Bununla birlikte kentsel alanların gelişim süreci yıllar boyu sürse de yeniden örgütlenmede bu süreç belirlenen bir dönem aralığında ve mevcut, işleyen bir kentsel dokunun bulunduğu alanlarda gerçekleştirilmektedir.

2.3. Kentsel Konut Alanlarında Yeniden Örgütlenme

İçinde yaşayan halkın yaşam pratikleriyle şekillenen kentsel konut alanları, zaman ve değişen koşullar içerisinde bu pratiklerin farklılaşması ya da fiziksel olarak yetersiz kalması nedeniyle kendini var eden değişkenlerin zorlamasıyla kendini değişime zorlamaktadır. Fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik ve hatta siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok değişim ve dönüşüme neden olabilirler (Akkar, 2006). Hasol'e göre kavramsal olarak "Kentsel Yenileme" ifadesi; mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulamadır (Hasol, 1998).

Keleş'e göre ise "Kentsel Yenileme", kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmektir (Keleş, 1980).

Kentsel örgütlenme; yönetsel anlayışa bağlı olarak, sosyoekonomik, sosyokültürel doku, iktisadi örgütlenme/işleyiş (kent ekonomisi) ve fiziksel biçimlenme bileşenlerinden oluşmaktadır. Bu bileşenler zamanla aşınabilir, farklı form ya da formasyonlara dönüşebilir ve bir devinim içerisinde birbirlerinin değişimine ve yıpranmasına neden olur. Bu anlamda kentsel yenileme (dönüşüm) uygulamalarında bu ana bileşenlerin örüntüleri ve birbiriyle ilişkilerinin doğru tespit edilmesi, ortaya çıkan sorunların kökenine inebilmek için zorunludur.



Şekil 2.3. Kentsel konut alanlarında devinim.

Ekonomik/iktisadi (Kent Ekonomisi) yapı; Kılınçaslan'a göre kentleşme, nüfusun ve ekonomik faaliyetlerin belirli coğrafi merkezlerde yoğunlaşması olarak basitçe tanımlanmaktadır (Kılınçaslan, 2012). Sosyokültürel, sosyoekonomik doku; kuramsal kent tanımlamalarına bakıldığında kenti, yapılaşmış çevre ve ekonomik -tarım dışı- hareketlilikle birlikte toplumsal yapının şekillendirdiği görülmektedir. Gelenekler, alışkanlıklar, coğrafya ve iklime toplumun çok yönlü adaptasyonu, gelir durumu, gelir dağılımı, yaş aralıkları, inançlar gibi etkenler kentin fiziksel şekillenmesini doğrudan etkilemektedir. Bu etkenler, ekonomik yapı, teknik koşullar, teknoloji gibi dışsallıklarla zamanla değişime ve dönüşüme uğrar, farklılaşır, yok olur ya da ortaya çıkar. Dolayısıyla toplumsal –sosyal- durum, yapılı çevrenin fiziksel dönüşümüne sebep olmaktadır. Sanayileşme sürecinde kentler, akrabalık bağlarıyla gelişen yerleşimlerin ötesine geçmiş, birçok farklı toplumsal yapının aynı kentsel mekânda bir arada bulunmasını sağlamıştır. Sanayileşme yalnızca kırsal alanlarda bir arada yaşayan toplumları belirli merkezlere çekerek bu durumu tesis etmekle kalmamıştır. Artan nüfus ve zaman dilimleriyle tanımlı çalışma koşullarının oluştuğu kentlerde uzmanlaşmalar oluşmaya başlamış, hizmetler sektörünün gelişmesine neden olmuştur. Buna bağlı olarak bugün gelir farklılaşması meydana gelmiş, farklı sosyoekonomik toplum grupları ortaya çıkmış ve 1960'lı yıllarda

kentleşme sürecinde göç eden kitlenin yerleşimdeki tercihi olan akrabalık/hemşerilik ilişkileri, günümüzde gelir gruplarına göre yerleşimleri tercihe yönelmiştir.

Fiziksel biçimlenme ise, tüm bu ilişkilerin gelişmesi sonucunda doğal çevre üzerinde yapılan müdahale, inşai faaliyetler sonucu olan ve bu ilişkilerin mekânsallaşması üzerine gerçekleşmektedir. Bu ilişkiler nüfusun ihtiyaçları, kullanım sıklığı, çeşitli yeni normlar tarafından şekillenen mekânları oluşturmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, bu fonksiyonları, konut alanları, kentsel çalışma alanları, turizm alanları, korunacak alanlar, sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, enerji üretim-dağıtım ve depolama alanları ana başlıkları altında belirlemiştir.

Bu üç ana unsura bağlı olarak yukarıda belirtilen devinimi sağlarken bu döngüde meydana gelen bozulmaların yeniden, zamanın, kentin ve toplumun gereklerine (ihtiyaç ve olanak) göre yapılanması süreci ve eylemi ”Kentsel Yenileme” olarak değerlendirilebilir(Şekil 2.3.). Özden’e göre yenilenmenin, başlıca üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olmak üzere kullanıldığını ifade etmekte ve bunları, ‘yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, kent özeklerinin, anakentlerin öteki kesimleri ve yöre-kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi ve kent özeklerindeki yerel yönetimlerin akçal olanaklarının artırılması’ olarak sınıflandırılmakta, yenilemenin yalnızca yoksulluk yuvalarının temizlenmesi demek olmadığını, bunun yanında canlandırma, koruma ve yeniden geliştirme yöntemlerini de içerdiğini vurgulamaktadır (Keleş, 2004). Türkiye ölçeğinde kentsel dönüşümü etkileyen en önemli etmenler; çarpık kentleşme, deprem riski ve dönüşümden elde edilecek rant olgusudur (Yılmaz, 2019).

Kentsel yenilemenin türleri, alansal temizleme, yeniden canlandırma, yenileme, yeniden geliştirme, yeniden üretim, rehabilitasyon olmak üzere 6 ana başlıkta değerlendirilebilir (Özden, 2008).

Kentsel yenilemede, işlevsiz ya da sağlıksız hale gelen bu alanlarda yapılacak müdahaleler ortaya konularak kentsel dokunun yenilenmesi amaçlanmaktadır. Bu anlamda gecekondu alanları, eski sanayi alanları, liman bölgeleri gibi farklı işlevlere

sahip alanlarda kentsel yenileme çalışmaları yapılmaktadır. Kentsel yeniden örgütlenmede farklı işlevlere sahip kentsel alanlarda kullanım, kullanıcı ve yapı yoğunluğu, kentsel ilişkileri anlamında farklı yaklaşımlar ortaya konmalıdır. Özden'e göre kentsel yenilemenin stratejileri, canlandırma, yenileme, yeniden oluşum, soylulaştırma, eski haline getirme olarak ele alınmaktadır (Özden, 2008). Ayrıca kentsel yenilemenin arazi kullanımı ve maliyet boyutu da ele alındığında stratejik olarak yoğunluk ve değer değişimi, yerinde tutma ve taşıma, işlevi koruma ya da değiştirme gibi müdahaleler yapılmalıdır. Yeniden örgütlenme sürecindeki kentsel işlevlerin örgütlenme sonrası işlevlerle ilişkisi üzerinden strateji ve müdahale yöntemleri belirlenmelidir.

Çizelge 2.1 Kentsel fonksiyonların yeniden örgütlenmesinde sürecinde stratejik ve yöntemsel yaklaşımlar (Kaynak: Mekansal Plan Yapı Yönetmeliği Mekansal Kullanım Tanımları)

	KONUT ALANI	KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	KORUNACAK ALAN	TURİZM ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	AÇIK-YEŞİL ALAN
KONUT ALANI						
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI						
KORUNACAK ALAN						
TURİZM ALANI						
SOSYAL TESİS ALANI						
AÇIK-YEŞİL ALAN						

Çizelge 2.1' de eski mevcut kentsel işlevler ve dönüşüm sonrası geliştirilecek kentsel işlevler matrisi görülmektedir. Süreç, doku ve yöntem tüm kesişme alanlarında farklılaşmalı, bu sebeple tüm kentsel yeniden üretim süreçlerinde farklı yaklaşımlar ortaya konmalıdır. Çalışmada, konut alanlarından konut alanlarına dönüşüm ele alınmıştır.

2.3.1. Sürecin yeniden örgütlenmesi

Kentin ve toplumun gelişim sürecinde konut dokularının formları (strüktür-kullanıcı-yapı), tarihsel süreç, siyasi durum, kentsel durum ve sosyoekonomik, sosyokültürel yapı gibi değişkenlerin ortaya çıkardığı ihtiyaçlara bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu etkenler, konut dokularının gelişmesinde dışsal unsurlardır ve konut dokusu bu süreçlere göre fiziksel olarak şekillenmektedir.

İhtiyacın ortaya çıkmasıyla birlikte toplumdaki sosyal dönüşüm, devletin siyasi ve iktisadi yaklaşımı konut dokusunun üretiminin talebini oluşturan süreçlerdir.

Mevcut yerleşmelerin yeniden üretiminde, gelinen sürecin değişkenlerinin tespiti büyük öneme sahiptir. İhtiyaç, talep, konut alanları ilişkisinde sürecin yeniden örgütlenmesi, mevcut alanların gelişim sürecinin ve gelinen noktadaki yoksunlukların tespitiyle başlamakta, yeni sosyal koşullara göre talep belirlenmekte ve talebe uygun olarak aktörlerin görev tanımlarıyla süreç yönünden kentsel dönüşümün altyapısı geliştirilir.

2.3.2. Dokunun yeniden örgütlenmesi

Kentler; sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel bileşenlerden meydana gelen mekânsal bir sistemi tanımlar (Yenice, 2012). Kentsel dokular bu değişkenlerin etkisi altında ve ilişkileri bağlamında yıllar boyu süren ve bir süreçte kentsel dokuyu meydana getirirler ve bu doku da her zaman bir devinim halindedir. Süreçlere bağlı olarak gelişen kentsel doku, fiziksel şekillenmesini de ihtiyaçlar ve oluşan taleple tesis etmektedir.

Mevcut dokunun aksaklıkları, konut yapılarının fiziksel yetersizlikleri, kentsel dokudaki çarpıklıklar ve o bölgede yaşayan halkın sosyal sorunları tespit edilerek ortaya konabilir. Mevcut sosyal yapının beklenti ve alışkanlıkları, altyapı, arsa üretim şekli, mülkiyet yapısı ve konut üretim biçimi ise kentsel yenilemedeki talebi ortaya koyar. Buna bağlı olarak arsa sahipliğinin yaklaşımı, kullanıcı beklentisi, yerel yönetimler ve üretici/kentsel geliştiriciler dokunun yeniden örgütlenmesinin aktörleridir.

Bu anlamda dokunun yeniden örgütlenmesinde yeni ihtiyaç ve olanaklara bağlı olarak doku, sürecin etkileri beklenmeksizin fiziksel ve sosyal ihtiyaçlar/olanaklar içerisinde beklentiye yönelik doğru bir planlamayla belirlenen süre içinde inşa edilmelidir.

Dokunun yeniden örgütlenmesinde kısıtlı süre yine sürecin en önemli etkeni olarak ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda mevcut dokuda korunması gereken alanların/yapıların/doğal çevrenin öncelikle tespit edilmesi, sonrasında müdahalenin kapsamı ve yöntemi belirlenmelidir.

2.4. Mülkiyet Sorunu

Kentlerin yeniden inşası sürecinde karşılaşılan en önemli sorunlardan biri de mülkiyet konusudur. Sanayileşme sürecinde dönüşen ekonomik ve devamında ortaya çıkan yeni toplumsal yapı, mülkiyetin anlamını ve kapsamını da dönüştürmüştür. İşsizlik sorunu nedeniyle kırsaldan kente olan göç, kent merkezlerinde yersiz-yurtsuz olarak nitelendirilebilecek bir büyük nüfusun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kırsalda terkedilen arazi ve konuta karşın, kent merkezine göç eden kitleler için yaşamsal bir sorun olarak barınma sorunu ortaya çıkmıştır.

Mevcut kentsel yerleşimler gelişimini yasal ve yasal olmayan olarak farklı şekillerde tesis etmiştir. Kullanıcı, yer, yapım yöntemi, mevcut yasalar gibi hususlar mülkiyetin niteliğini belirlemektedir.

Çalışmada ele alınan konut alanlarındaki mülkiyet yapısı yapım ve kullanım süreçleri itibariyle birbirinden farklılaşmaktadır ve bugün kentsel dönüşüm uygulamalarında ölçeğin büyütülmesinde ve kentsel dönüşümün yasal hakların korunarak gerçekleştirilmesinde önemli bir engel teşkil etmektedir. Yerleşim alanlarında genel olarak mülkiyet sorununu ortaya çıkaran özellikler;
Kırsalda üretim ve barınmanın adı olan yer (arazi) düşük yoğunluklu köylerde ya da farklı ölçekteki yerleşim alanlarında geçmişe dayalı olarak yaşayan halk tarafından paylaşılmıştır. Ancak kente göçle birlikte üretim sanayiye kaymış, yer(kentte arsa) kente tutunmanın bir ön şartı haline gelmiştir. Nüfusun kent merkezlerinde iş kollarının etrafında toplanması, bu alanların çevresinde kısıtlı olan arazinin değerini artırmıştır. Bu

yıllar arasında müstakil, paylı ve hisseli ve tahsisli olmak üzere 4 farklı mülkiyet gelişmiştir.

Arsa üzerinde inşa edilen tek bağımsız birime sahip binalarda müstakil ya da tekil mülkiyet söz konusudur. Mülk arsa ya da arazi üzerinde yasal olarak inşa edilen ve birden fazla bağımsız birime sahip olan yerlerde farklı kullanıcıların bir arada mülkiyeti paylaştığı paylı mülkiyet, imarsız alanlarda bir parselde birden fazla bağımsız birimin olduğu, ancak mülkiyetin bu bağımsız birimlerle değil, arsa/arazi payı üzerinden dağıtıldığı yerlerde hisseli mülkiyet ve kamuya ait alanlarda tamamen mülkiyetsiz olarak inşa edilmiş, sonraki yıllarda imar affı gibi yasal düzenlemelerle işgal edilen yerin kullanım hakkının bedel karşılığında devredildiği tahsisli işlemler gerçekleştirilerek kentsel konut alanlarında mülkiyet hakkı tanımlanmıştır.

Apartman yerleşimleri ve toplu konut yerleşimleri paylı, kuralsız yerleşimler hisseli ve gecekondu yerleşimleri tahsisli olarak mülkiyetlendirilmiştir. İlerleyen yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle gecekondu ve kuralsız yerleşimlerdeki konutların paylı mülkiyete dönüştürülmesine olanak sağlanmıştır.

Kuralsız (kaçak) yerleşimler, sanayileşme sürecinin bir sonucu olarak kent merkezlerinin çeperlerinde yerleşik bulunan köylerin tarımsal arazilerinin yasal olmayan olarak küçük yapı parsellerine ayrılmasıyla ortaya çıkmıştır. Bir parselde birden fazla bina bulunmakta olup sosyal ve teknik alanlar için herhangi bir şekilde yer bırakılmamıştır. Yıllar içinde mevcut binalara eklentiler ve ilave katlar inşa edilmiştir. Binalar, yapıldığı yıllardaki yasa dışı parselasyonlarından ve sosyolojik olarak tek bir ailenin evlenen fertlerinin yerleşmesinden dolayı yerleşim alanı, müstakil aile apartmanı gibi gelişmiştir. Binalar yasal olmadığı için yalnızca arsa mülkiyeti bulunmakta olup, paylı mülkiyete geçilmiş olmasına karşın, sosyolojik nedenlerden dolayı mülkiyet büyük oranda bölüşülmemiştir.

Yıllar içinde çıkarılan imar aflarıyla mülkiyet yasal olarak kayıtlı hale getirilmişse de, yerleşim alanlarındaki farklı yapı ve nüfus yoğunlukları, yasal ve yasal olmayan yapıların iç içe geçmesi, mülkiyet ve kiracılığın karışmış olması gibi nedenlerle önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Kentsel yeniden örgütlenme sürecinde ise alandaki işlev

değişikliği, yeni uygulanacak yapı yoğunluğunun ve bağımsız birim sayısının, mevcut yoğunluğun altına düşülmesini öneren planlar, mülkiyet sorununu ortaya çıkarmaktadır.

2.5. Kentsel Yoğunluk

Kentsel bütünsellik (strüktür)' i oluşturan 3 ana unsur olan insan (yaşayan toplumun bütünü), kentsel ilişkiler (iktisadi, ticari, kültürel, sosyal, vs. tüm eylemler) ve toplumsal işlevlerin mekansallaştığı fiziksel doku kentin kentte nicel ve nitel yoğunlukları üretmektedir. Nicel yoğunluk, birim alandaki değeri ifade ederken, nitel yoğunluk ise şiddetini ifade etmektedir.

Sevtsuk ve diğerlerine göre kentsel yoğunluk 'density' ve 'intensity' kavramlarıyla ayrılmıştır. Bu kavramlara göre nicel yoğunluk arazi alanı başına düşen insan veya kentsel form elemanları (örneğin, konut birimleri, kat alanı) miktarını ifade ederken, nitel yoğunluk (şiddet) ise şehir sokakları boyunca zemin katlarda yer alan ticari ve hizmet faaliyetlerinin yoğunluğunu ifade eder. (SEVTSUK, 2013) Buna göre kentsel yapıda nitel yoğunluk (nüfus, yapı) ve nicel yoğunluk (işlevler) olmak üzere 2 farklı yoğunluktan bahsedilebilir.

Kentsel alanlarda nicel yoğunluk ile nitel yoğunluk ilişkisi, kentsel bütünlüğü tanımlamaktadır. Nicel yoğunluk, kentsel altyapı ve üstyapıdaki verimliliğe dair önemli veriler üretirken, nitel yoğunluk ise kentsel dokunun canlılığını ortaya koymaktadır. Dolayısıyla kentsel bütünlük (strüktür) nicel ve nitel yoğunluk parametrelerinin tespit edilerek ilişkilendirilmesiyle okunabilecektir. Çalışmada nicel yoğunluk olarak yapı ve nüfus yoğunlukları üzerinden kentsel alanların üretiminin yeniden örgütlenmesindeki potansiyeller değerlendirilmiştir. Şüphesiz ki kentsel yapı ve işlevsel bütünlüğün yakalanabilmesi amacıyla nitel yoğunluk analizlerinin de ayrı bir çalışmayla incelenmesi gerekmektedir.

Birçok bilimsel çalışmada büyük kentlerde yoğunlaştırılmış kent dokusu (kompakt kent) önerilmektedir. OECD, kompakt kent politikaları karşılaştırmalı değerlendirmesinde, 2050 yılına kadar dünya nüfusunun %70' inin kentlerde yaşayacağını, kentsel nüfusun

sürekli artacağı öngörülerek arazi kullanımının optimize edilmesi gerekliliğini, kentsel politikaların, değişen demografinin yeni ihtiyaçlarına uyumlu olarak geliştirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Angel ve diğ., literatürde kentsel yoğunluğun başlıca ölçütlerini aşağıdaki şekilde incelemişlerdir (Çizelge 2.2.).

Çizelge.2.2. Literatürde kentsel yoğunluğun ölçütleri

Kapalı alan yoğunluğu;	
Konut birimi başına düşen kişi sayısı,	US Census Bureau (1950); Grebler (1951)
Yaşanabilir oda başına düşen kişi sayısı,	Blake et al. (2007)
Kişi başına düşen taban alanı oranı,	UN-Habitat (1996); Blake et al. (2007)
Kişi başına düşen işgal edilen taban alanı,	WHO (2009)
Parsel yoğunluğu;	
Kat alanı oranı,	ASPO (1958); Kogo et al. (2010)
Hektar başına konut birimi,	ASPO (1958); Forsyth (2003)
Konut Mahalle yoğunluğu;	
Konut mahalle alanı başına kişi sayısı,	Eldridge (1984)
Konut mahalle alanına göre konut birimleri,	ASPO (1958); Alexander (1993); Forsyth (2003)
'Geliştirilebilir arazi' alanı başına konut sayısı birimi,	Galster et al. (2001)
Şehir genelinde yoğunluk;	

Şehir genelinde kat alanı oranı	McDonald and McMillen (2010); Krehl et al. (2016)
Şehir genelinde kişi başına düşen taban alanı,	Krehl et al. (2016)
Şehir genelinde toplam yerleşim alanı başına düşen kişi sayısı,	Frenkel and Ashkenazi (2008)
Kentsel yoğunluk,	James (1967: 55); Angel et al. (2016); OECD (2018)
Yapı alanı yoğunluğu	Angel et al. (2016)

3. MATERYAL ve YÖNTEM

Çalışma, kentlerin gelişim alt dinamikleri ve kentsel konut alanlarını süreç ve doku yönünden incelemektedir. Bu anlamda literatür taraması yapılmış ve kentsel konut alanlarının yeniden üretiminin örgütlenmesi konusunda kentsel bileşenler ayrıştırılmıştır.

Dünyada ve Türkiye' de konut alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları süreç ve doku yönünden analiz edilerek kentsel yeniden örgütlenmenin dinamikleri ortaya koyulmuştur. Kentsel konut alanlarının gelişim süreçlerini etkileyen ve bu yerleşim alanlarını farklılaştıran unsurlar incelenmiş, bu farklı yerleşim alanları nüfus ve yapı yönünden analiz edilmiştir. Bu kapsamda 4 farklı konut dokusuna ait nüfus verileri ADNKS üzerinden alınmış, alandaki yapılaşma verileri ise Osmangazi Belediyesi'nin kentsel kadastro haritaları, bina verileri ve imar planlarının çakışık olarak bulunduğu Microstation programından ve Osmangazi Belediyesi'ne ait web uygulaması olan Kent Bilgi Sistemi'nden alınmıştır.

1923-1963 yıllarını kapsayan Cumhuriyetin ilk 40 yıllık kentsel gelişimi ile 1963-2023 yılları arasında 60 yıllık kentleşme süreci içindeki kentsel konut alanlarının gelişimi, iktisadi, siyasi, sosyolojik, mekânsal ve yasal/kurumsal gelişmeler bağlamında Türkiye ve Bursa ölçeğinde değerlendirilmiştir.

Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulmasıyla birlikte 1963 yılında yürürlüğe giren ve ülkenin kalkınma programını belirleyen 1.Kalkınma Planı'yla birlikte kentlerde yaşanan nüfus yığılmaları ve sosyo-ekonomik farklılaşmalardan dolayı farklı süreç ve dokuda konut alanları bu dönemde ortaya çıkmaya başlamıştır.

2003 yılında, 58. T.C. Hükümeti tarafından açıklanan Acil Eylem Planı ile dar gelirli vatandaşların kira öder gibi ev sahibi olmaları ve aynı zamanda kısa vadede en acil sorun olan işsizliğin azaltılmasına katkı sağlamak amacıyla konut seferberliği başlatılmıştır. Bu dönemin ardından, ekonomik ve yasal çerçevede çeşitli düzenlemeler yapılarak konut üretiminin hızlandırılması hedeflenmiştir.

Ayrıca 2004 yılında Toplu Konut Kanununda yapılan değişiklerle konut seferberliği konusunda devletin konut üretiminde doğrudan ya da dolaylı anlamda önemli bir aktör olarak ortaya çıkmıştır. Bu yıldan itibaren devam eden yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle ülkede inşaat sektörünün teknik ve finansal anlamda denetlendiği bir döneme girilmiştir.

Bu anlamda çalışmada, denetim süreçlerinin olmadığı, fiziksel ve ekonomik ömrünü tamamlamış ya da tamamlamak üzere olan, yoğun kentleşme dönemine rastlayan yıllar olarak 1963 – 2004 yılları arasında gelişen kentsel konut alanları değerlendirmeye alınmıştır.

Ayrıca tezde, bu dönemde gelişen Bursa'nın tarihi kent merkezi olan Osmangazi İlçesi'nde, sanayi bölgeleri etrafında yerleşen ve ADNKS' ye göre Osmangazi nüfusunun yaklaşık % 30'unun yaşadığı kuralsız yerleşim alanlarına örnek olarak Soğanlı Mahallesi ele alınmış ve nüfus ve yapı yoğunlukları bağlamında incelenmiştir.

3.1. 1963 Öncesi Kentsel Konut Alanlarının Gelişimi

Cumhuriyetin ilk yıllarında Türkiye'de kentleşme oranı çok düşüktür. TÜİK verilerine göre 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımında kentsel nüfus oranı %24,2'dir. 1950'de yapılan nüfus sayımında kentsel nüfus %25 olarak tespit edilmiş olup bu yıldan itibaren kentsel nüfus hızla yükseliş eğilimine girmiştir.

2. Dünya Savaşı sonrası yaşanan gelişmeler ve Marshall Yardımlarının etkisiyle kırsal nüfusun kente doğru göçü başlamıştır. 1963 yılında ise Devlet Planlama Teşkilatının kurulması, Türkiye'de sanayinin ve dolayısıyla kentleşmenin seyrini değiştirmiştir. Bu anlamda iktisadi ve siyasi anlamda 1963 öncesi dönemi Cumhuriyetin ilanından Marshall yardımları sonucunda kırdan kente doğru nüfus hareketlerinin başladığı dönem ve bu ilk göçlerden DPT'nin kurulduğu 1963 yılına kadarki ikinci dönem olarak ele alabiliriz.

1950'li yıllara kadarki dönemde kentsel nüfus çok düşük olmakla birlikte Ankara'da baraka ve gecekondu yapıları görülmeye başlanmıştır. Yine ilk konut kooperatifi de Ankara'da görülmektedir. Bunun dışında devletin kurmuş olduğu sanayi tesislerindeki

lojmanlar, bu dönemde üretilen bir konut türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun dışında kentler geleneksel konut dokularını korumaktadır.

3.1.1. İktisadi ve siyasi gelişmeler

İktisat, üretim ilişkileri ve sosyal yaşam ilişkisi içinde gelişen kent, sanayi devriminden bu yana üretim anlayışının değişmesiyle birlikte hızlı bir dönüşüme uğramıştır. Yüksek hızda artan üretim kapasitesi, sanayinin belli kentlerin kent merkezlerine yerleşmesi, kırsal ya da sanayisi gelişmeyen yerleşim yerlerindeki nüfusun da bu kentlere göç etmesine neden olmuştur.

Tanzimat'la birlikte Anadolu'da ilk sanayileşme çalışmaları yürütülmüş, Cumhuriyet'in ilanıyla ilk kez sistematik bir sanayileşme sürecine girilmiştir. 1. Dünya Savaşı'ndan çıkan ve yeni bir devlet kuran ülke, ilk kalkınma faaliyetlerini devlet eliyle yürütmüş, 1934 ve 1936 yıllarında hazırlanan Sanayi Kalkınma Planlarıyla birlikte Anadolu'da yaygın olarak devlet teşekkülleri oluşmaya başlamıştır. Bursa Merinos İplik Fabrikası, Uşak, Tokat, Eskişehir Şeker Fabrikaları, Kırıkkale Top ve Mühimmat Fabrikası, Eskişehir Kiremit Fabrikası, Zonguldak Taş Kömürü Fabrikası, Malatya Bez Fabrikası gibi tesisler Cumhuriyet'in ilk yıllarında Anadolu'nun birçok kentine yayılmış olarak kurulmuştur.

2. Dünya Savaşı sonrası ekonomisi sarsılan Avrupa ülkelerinin kalkınması amacıyla ABD tarafından devreye sokulan Marshall Planına Türkiye'nin dahil olması, kentsel gelişmenin seyrini değiştiren önemli gelişmelerden biri olmuştur. 1948'den itibaren uygulamaya başlanan Marshall Planına göre verilen hibe ve kredilerin kullanım alanları bazı ön koşullara bağlanmıştır. Bu plana göre verilen hibe ve krediler ABD ve OECD ülkelerinden mal alınması ve özellikle tarımsal faaliyetlerin modernizasyonunda kullanılacaktır. Ülkenin ekonomik darboğazını atlatmada çare görülse de Marshall planının uzun vadede Türkiye ekonomisine olumsuz etkilerinin bulunduğu görülmektedir. Adı geçen planın en önemli olumsuz etkisi Türkiye ekonomisinin dışa bağımlı hale gelmesidir (Turhan vd., 2015). Serbest ticaretin oluşturduğu ithalat üretimi olumsuz yönde etkilemiş, dış ticaret açığı ülkeyi darboğaza sokmuş bununla birlikte

tarımda makineleşmenin beraberinde getirdiği, kırsal yerleşim yerlerinde ortaya çıkan gizli işsizlik ülkenin sanayileşme hamlesi yapmasını zorunlu hale getirmiştir.

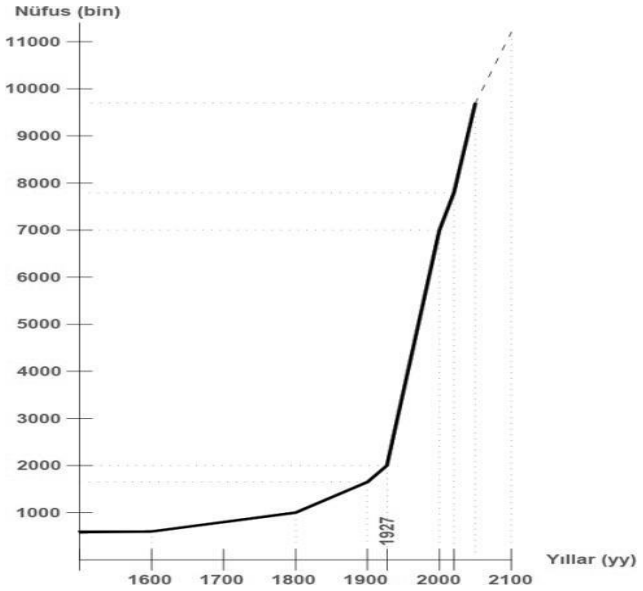
Bu anlayışlar 1961 Anayasasına dayanarak ülkenin sınai kalkınmasını bir plan dahilinde gerçekleştirmek üzere Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, bu teşkilat, mevzuat bağlamında beşer yıllık kalkınma planları oluşturarak kalkınmayı bir plana bağlamıştır. Türkiye'nin 2. Sanayileşme hamlesi olarak nitelendirilebilecek olan Planlı Dönem sanayileşmesi ağırlıklı olarak özel sektör eliyle yapılmaya çalışılmış, sanayi tesisleri, yan sanayi ve ticari saçaklanma, gelişmişlik, nüfus büyüklüğü, lojistik potansiyel, hammadde gibi etkenlere bağlı olarak belli kentlerde ve özellikle merkezlerinde toplanmaya başlamış ve kırsal yerleşim yerlerinde yaşayan ve ülkenin büyük çoğunluğunu oluşturan tarımsal iş gücü, kent merkezlerine doğru göçe başlamıştır.

3.1.2. Sosyoekonomik gelişmeler

Cumhuriyet sonrası Türkiye, ekonomik, sınai birçok gelişim yaşamıştır. Devlet eliyle yapılan sanayileşme, Anadolu'nun illerinde yaygın olarak yapılmaya gayret gösterilmiştir. Anadolu'da yaygın olarak gerçekleştirilmeye çalışılan sanayileşme, nüfusun bu kentlerden çıkmasına engel olmuştur. Ayrıca hala tarımsal üretimin devam etmesi, nüfus hareketinin bu dönemde kısıtlı kalmasına neden olmuştur. İş gücü anlamında bakıldığında, 1927 yılında yapılan nüfus sayımına göre Bursa il nüfusunun %28'lik bir kesimi tarımla meşgulken, %5'ine yakın bir kesimi serbest meslekte veya sanayi ve ticaretle uğraşmaktadır. Kamu alanında ve diğer çeşitli işlerde çalışan kesim, nüfusun yaklaşık %2,5'ini oluştururken, nüfusun büyük çoğunluğu, %64'ü mesleksiz veya mesleği meçhul görünmektedir (Altun vd., 2001).

İki büyük savaştan çıkan Türkiye'nin çözmesi gereken öncelikli meselesi kalkınma olmuştur. Bu kalkınma süreci, Cumhuriyet sonrası devlet eliyle gerçekleşen sanayileşme sürecinde düşük seyretmiştir. Burada, devlet teşekküllerinin Anadolu'nun geneline yayılması ve toplumun yüksek oranda halen tarımsal faaliyetlerde devam etmesinin etkisi bulunmaktadır. Çeşitli sebeplere bağlı olarak devletin sınai üretimi özel sektöre bıraktığı 1950'li yıllardan itibaren özel sektörün yer seçimi, kapasite artışı ve sanayinin kendi bünyesinde saçaklanarak büyümesi gibi etkenler, sanayinin belli kent merkezlerinde toplanmasına neden olmuş, nüfus hareketleri bu yıllardan itibaren yoğunluk kazanmıştır. İlerleyen yıllarda kırsal nüfus hızla düşmüş, kentsel nüfus ise yükselmiştir.

1927'de yapılan ilk nüfus sayımına göre nüfusu 13 648 270 olan Türkiye'de nüfusun %75,78'i köylerde yaşamakta ve tarımsal faaliyetlerde bulunmaktadır. Bu dönem ise, dünyada nüfus artış hızının yükseldiği yıllara karşılık gelmektedir (Şekil.3.1.). Bu anlamda Türkiye'de Cumhuriyet'in ilk yıllarında kentsel yaşamdan ve kentleşmeden söz etmek güçtür. Bu dönemde, kentsel nüfus oranı düşük, kırsal nüfus oranı yüksektir. 1950 sonrasında nüfus kentsel alanlarda toplanmaya başlamıştır (T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2025).



Şekil 3.1. Dünya nüfusunun gelişimi.

Yıllar	Kentsel Nüfus	%	Kırsal Nüfus	%
1927	3305879	24,2	10342391	75,8
1935	3802642	23,5	12355376	76,5
1940	4346249	24,4	13474701	75,6
1945	4687102	24,9	14103072	75,1
1950	5244337	25	15702851	75
1960	8859731	31,9	18895089	68,1
1965	10805817	34,4	20585604	65,6
1970	13691101	38,5	21914075	61,5
1980	19645007	43,7	25091950	56,1
1990	33326351	59	23146684	41
2000	44006274	64,9	23797653	35,1
2010	56222356	76,2	17500632	23,7
2020	77736041	93	5878321	7
2023	79399292	93	5973085	7

Şekil 3.2. Türkiye'de kentsel ve kırsal nüfusun dağılımı (TÜİK verilerinden yararlanılmıştır.).

Türkiye'de sanayileşme süreci Avrupa'dan yaklaşık yüz yıl sonrasında başladığı için sanayileşmenin etkileri de daha sonra görülmeye başlamıştır. Avrupa'da 1800'lerde başlayan sanayileşme süreci ve 19. yy'da tarımsal üretimde yeni teknik ve makinelerin kullanılmaya başlaması, tıpta yaşanan gelişmeler, salgın hastalıkların azaltılması gibi sebeplerle dünya nüfusu 20. yy.'ın başında sıçrama yaşamıştır. Şekil 3.2'de görüldüğü gibi dünyada toplam nüfus ve kentsel nüfus 1927 yılından sonra hızla artmış, buna karşın Türkiye'de toplam nüfus ve kentsel nüfus 1950 sonrası hızla yükselmeye başlamıştır. Sanayi devrimiyle birlikte, kent merkezlerinde kurulan sanayi tesislerinin, kırsal

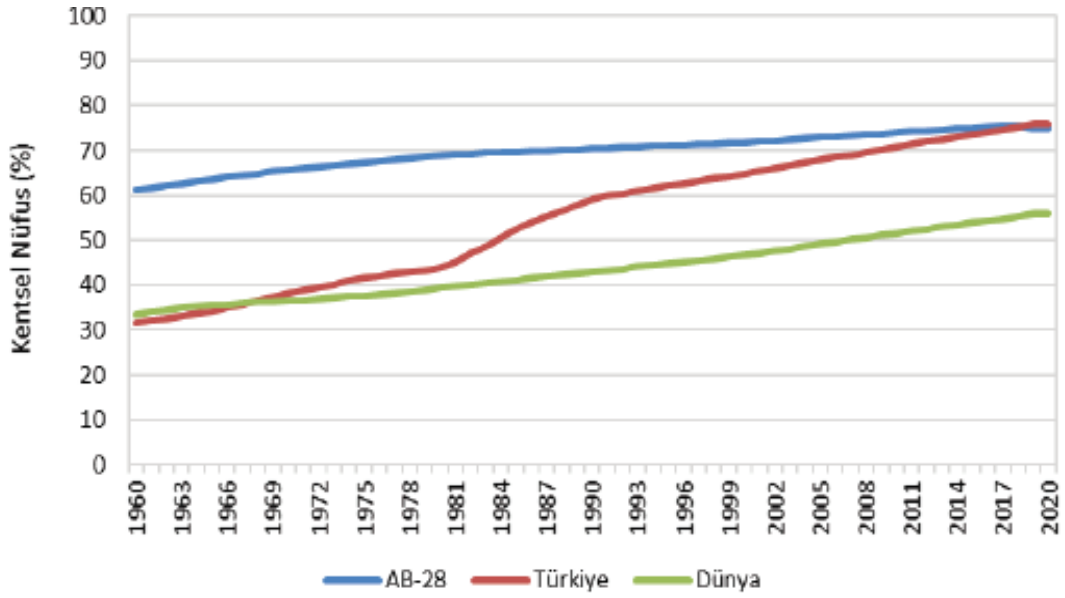
bölgelerde işsizlik sorunuyla boğuşan halkı çekmesi sonucu ise hızla artan nüfus, kent merkezlerinde toplanmaya başlamıştır.

Dünyada ve gelişmekte olan ülkelerde nüfus artış hızı 1920'li yıllardan itibaren yüksek hıza ulaşmışken bu oran sanayi devriminin 19. yy.'da yaşandığı Avrupa'da 1850'lere kadar geri gitmektedir. Bununla birlikte son yüz yıllık dönemde Avrupa'da nüfus artış hızı düşme eğilimine girerken gelişmekte olan ülkelerde ve dünya ortalamasında halen bir düşüş görünmemektedir. Bu anlamda ilk sanayileşmiş ülkelerde nüfus artış hızı yavaşlamış ancak diğer ülkelerde nüfus artış hızı dünyadaki ortalama nüfus artış hızının üzerinde seyretmiştir (Şekil.3.3.).

Yıllar	Dünya Nüfusu Artış Hızı	Gelişmiş Ülkelerde Nüfus Artış Hızı	Gelişmekte Olan Ülkelerde Nüfus Artış Hızı
1650-1750	3,4	3,4	3,4
1750-1800	5	6,2	4,7
1800-1850	4,3	8,3	3,1
1850-1900	6,8	11	5,3
1900-1920	6,5	9,2	5,2
1920-1940	11,1	8,5	12,8
1940-1950	11	3,5	14,4
1950-1986	11	3	29

Şekil 3.3. Dünya'da, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde nüfus artış hızı (İstatistik Cep Yıllığı, 1990).

Bununla birlikte kentsel nüfus artış hızı 1960 sonrası AB ülkelerinde yatay seyretmeyken Dünya'da ve Türkiye'de yükselmiş, 2017 yılından sonra Türkiye'de kentsel nüfus AB ülkelerinin üzerine çıkmıştır (Şekil 3.4.). Ancak burada 2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı Büyükşehir Yasası'nın da etkisi vardır.



Şekil 3.4. Kentsel nüfus artış hızı (Dünya Bankası Grubu, 2025).

1963 öncesi Türkiye'de göçler ağırlıklı olarak Balkanlar ve Kafkaslardaki savaşlar nedeniyle gelen dış göçler şeklinde olagelmiştir. Gelen bu göç, kurumsal bir yapıya bağlı olarak izlenen iskan politikalarıyla yerleştirilmiş, dolayısıyla yerleşen göçmenlerin barınma, mülk edinme ve çalışma gibi sorunları olabildiğince çözülmeye çalışılmıştır. Bu sebeple, gelen bu göç kentsel bir soruna yol açmamıştır.

Ancak 1948 sonrası Marshall Planı'nın devreye girmesiyle kırsalda iş gücü fazlası oluşmuş dolayısıyla kentten kente göçlerle birlikte köyden kente göç olgusu ortaya çıkmıştır. 1963'te Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulmasıyla ilk kez ülkenin kalkınması 5 yıllık planlara bağlanmış, bu planlar nüfusun sanayiye kaydırılması amacıyla kentsel merkezlerde toplanmasını öngörmüştür. Bu yıllardan itibaren, yüksek seyreden nüfus artış hızı ile birlikte kentsel nüfus da hızla artmış, ortaya çıkan bu nüfus artışı ve hareketliliği sonucunda göç ve kentsel konut alanları ve servis alanları gelişimi kontrol edilememiştir. Özellikle İstanbul, Ankara, Bursa, Eskişehir, Mersin, Tekirdağ gibi kentlerde yoğunlaşan nüfusun barınma/konut ihtiyacı, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik koşulların da etkisiyle hem niceliksel, hem niteliksel anlamda karşılanamamıştır. İlk kez 1927 sonrası Ankara'da görülmeye başlanan ve gecekondu olarak nitelendirilen konutlar sanayinin yerleştiği diğer kent merkezlerinde, özellikle

sanayi kuruluşlarının çeperlerinde mevcut yerleşim yerlerinde saçaklanma gerçekleştirmiş ya da hazine arazileri üzerinde de görülmeye başlamıştır.

Cumhuriyet döneminde ilk kez 1948 yılında yürürlüğe giren 5218 sayılı kanunla kaçak olarak gelişen konut alanlarıyla ilgili yasal düzenleme yapılmıştır. Bu kanun, Ankara ile sınırlı olsa da 1949'da yürürlüğe giren 5431 sayılı kanunla gündeme alınan gecekondu olgusu, İstanbul başta olmak üzere ilk kez bu yıllarda kentsel mekânda sorun olarak ortaya çıkmıştır. Bursa ise, son yüz yıllık süreçte 2 farklı ve önemli göç olgusuyla karşı karşıya kalmıştır.

19. yy.'ın ikinci yarısında başlayan ve 1900'ler boyunca devam eden dış göçler, demografik yapıyı, sosyolojik yapıyı, iktisadi ve kentsel yapıyı derinden etkilemiştir. 1877-1878 Osmanlı Rus Harbi sonrasında Romanya, Bulgaristan, Kırım ve Kafkasya gibi bölgelerden gelen göçmenlerin bir kısmı Bursa'da yerleştirilmiştir. Azınlıkların kenti terk etmesi ticareti zayıflatırken, Balkanlar'dan ve Kafkasya'dan gelen nüfusun yerleştirilmesi ve iktisadi hayata girmeleri süreci Bursa için zorlayıcı bir etki oluşturmuştur. Ayrıca bu dönemde Bursa'nın kırsal yerleşimlerinden de çeşitli göçler yaşanmıştır.

Tüm bu yaşananlar ışığında bakıldığında, mevcut sanayileşmenin Anadolu'da yaygın olarak yerleşmiş olması ve tarımsal faaliyetlerin, ülkenin üretim anlayışında hala güçlü bir unsur olarak devam etmesinin, kentleşme ve kentlere doğru göçün sınırlı kalmasına neden olduğu, ancak bazı kentlere doğru istisnai olarak göç hareketi olduğu görülmektedir.

3.1.3. Mekânsal gelişmeler

Cumhuriyet'in 50 yıllık döneminde nüfus artışı ve kentlere göç düşük düzeyde seyretmiştir. Ankara'da görülen baraka ve gecekondulaşma, önce Ankara, sonrasında ise İstanbul ve İzmir gibi birkaç kentle sınırlı kalmış, Anadolu'da geleneksel konut dokusunun korunduğu görülmektedir. Buna karşın çeşitli yasal düzenlemelerle kentsel yerleşmeler belirli bir düzene oturtulmaya çalışılmıştır.

Savaş sonrası yetişmiş insan kaynağı sıkıntısı yaşayan, bununla birlikte harap olmuş kentlerin yeniden imar edilmesi amacıyla Batılı ülkelerden önemli kent planlamacıları ülkeye davet edilmiş, Ankara, İstanbul, İzmir Bursa gibi kentler için plan yapmaları istenmiştir. Bunlar arasında 1924'te İzmir'de ve Bursa'da, 1928'de Ankara'da, 1933'te İstanbul'da hazırlanan ilk kent planları sayılabilir.

1950'li yıllara kadar genel anlamda Osmanlı şehirlerinin geleneksel konut ve mahalle dokusunun korunduğu görülmekteyse de bu dönemde inşa edilen kamu yapıları, açılan yeni yollar gibi kentsel mekâna yapılan doğrudan dönüştürücü müdahaleler bulunmaktadır.

Cumhuriyet'in 50 yıllık döneminde nüfus artışı ve kentlere göç düşük düzeyde seyretmiştir. Ankara'da görülen baraka ve gecekondulaşma, önce Ankara, sonrasında ise İstanbul ve İzmir gibi birkaç kentle sınırlı kalmış, Anadolu'da geleneksel konut dokusunun korunduğu görülmektedir. Buna karşın çeşitli yasal düzenlemelerle kentsel yerleşmeler belirli bir düzene oturtulmaya çalışılmıştır.

Savaş sonrası yetişmiş insan kaynağı sıkıntısı yaşayan, bununla birlikte harap olmuş kentlerin yeniden imar edilmesi amacıyla Batılı ülkelerden önemli kent planlamacıları ülkeye davet edilmiş, Ankara, İstanbul, İzmir Bursa gibi kentler için plan yapmaları istenmiştir. Bunlar arasında 1924'te İzmir'de ve Bursa'da, 1928'de Ankara'da, 1933'te İstanbul'da hazırlanan ilk kent planları sayılabilir.

1950'li yıllara kadar genel anlamda Osmanlı şehirlerinin geleneksel konut ve mahalle dokusunun korunduğu görülmekteyse de bu dönemde inşa edilen kamu yapıları, açılan yeni yollar gibi kentsel mekâna yapılan doğrudan dönüştürücü müdahaleler bulunmaktadır.

1950'lerle birlikte alınan uluslararası yardımlar ve hükümet politikalarının şekillendirmeleriyle kentsel nüfusun artışına karşın, mevcut yasal düzenlemeler ve kentsel altyapıların yetersiz olduğu ilk kez ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu dönem kentsel

konut dokusunu oluşturacak yeni konut alanlarının ilk kez kentsel mekânda görüldüğü yıllar olmuştur.

Ankara'da barakalardan sonra özellikle 1950'lere doğru İstanbul ile birlikte gecekondu olgusuyla karşı karşıya kalmıştır. Gecekondu olgusunu diğer konut türlerinden ayrıştıran temel özellik olan, kendi mülkü olmayan araziler üzerinde inşa edilmiş olması, gecekondunun, şehirlerin önemli sorunlarından biri olacağı gerçeğini ortaya koymuştur. Zira 1990'lı yıllara kadar ülkenin sanayileşen tüm kentlerinde ciddi bir gecekondu sorunu, büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır.

Yine özellikle bu dönemde apartmanlar ortaya çıkmaya başlamıştır. İstanbul'da, önceleri gayrimüslim ve Levanten halkın tercih ettiği gösterişin, konforun, modernliğin sembolü olan ve Beyoğlu gibi belli semtlerde yükselen apartmanlar, zamanla Müslüman aileler tarafından da kullanılmaya başlamıştır (Özakbaş, 2019). Gerek plan kurgusu ve malzeme kullanımı gerekse cephe düzenlemeleriyle mimarîde Orta Avrupa ve Fransa havasını estiren ve yabancı çağdaşları ile benzer özelliklere sahip bu apartmanlar, belli bir zümrenin yaşam tarzı, beğenisi ve kültürünün bir tezahürüydü (Özakbaş, 2019). Yerel yönetimin kiralık konut üretmesi (orta gelir grupları için Sıhhiye'de yapılan 198 konut, alt gelir grupları için plan üzerinde kalan 'amele mahallesi') ve kira tazminatı verilmesi ile de çözülemeyen ve boyutları giderek büyüyen konut sorununa karşın alt gelir grupları 'barakalaşma' çözümünü geliştirirken, orta gelir grupları konut kooperatifi çözümünü getirdi (Şenyapılı, 2004). Soydan'a göre, 1941 yılında aktif konut kooperatifi sayısı 10 309, üye sayısı ise 127 200'dür (Soydan, 2009).

Yine bu dönemde bir diğer kentsel konut denemesi ise 1946 yılında yürürlüğe giren bir yasayla üretilmesi amaçlanan memur meskenleridir. Yine yasal düzenlemelerle kredi imkânı tanınmak üzere toplu konut olarak nitelendirilebilecek konut projeleri geliştirilmesi amaçlanmıştır.

3.1.4. Bursa'daki mekânsal gelişmeler

Tanzimat'la birlikte tarihsel süreç içerisinde Bursa'nın kentsel gelişimine baktığımızda ise yerleşim alanlarının 1500'lere kadar tarihi sur içinde ve çevresinde, Hanlar Bölgesinin

ticari merkez olarak konumlandığı ve batıda Hüdavendigar Külliyesi, doğuda Yıldırım Beyazıt ve Yeşil Külliyeleri ile kuzeyde Muradiye Külliyesi çevresinde konut alanlarının geliştiği görülmektedir. 19. yy. boyunca kentin batılılaşmaya entegre olma çabası sonucu modern yollar ve yapılar inşa edilmiş, ipekçilik endüstrisi geliştirilmiş, bu endüstriye bağlı olarak ulaşım aksları oluşturulmuştur.

Tanzimat döneminde açılan yeni yollar, inşa edilen kamu yapıları, mahalle ve sokak dokusunun araç trafiğine hazır hale getirilmesini sağlamış, buna bağlı olarak tarihi kent dokusu da önemli bir deformasyona uğramıştır. Bu dönemde Hükümet Caddesi (Heykel/Atatürk Caddesi, İnönü Caddesi, Maksem Caddesi, İpekçilik Caddesi, Cumhuriyet Caddeleri) açılmıştır.

19. yy.'ın ikinci yarısında kent merkezinden batıda Çekirge yolu, kuzeyde Gemlik Caddesi, Uludağ ve Mudanya yolları, genişletilmiş, Acemler'den Karacabey'e giden yol açılmıştır. Bursa-Mudanya tren yolu ve istasyonları da doğu-batı yönlü olarak Demirtaşpaşa'dan Mudanya'ya kadar yapılmış, güneyden kuzeydeki bu demir yolu hattına kadar ulaşacak olan Maksem Caddesi, Deveciler mezarlığı yerine yapılan cadde, Altıparmak Caddeleri, kentsel konut alanlarının gelişiminde etkili olmuştur.

Bursa'nın siyasi ve sosyal tarihine bakıldığında en önemli özelliklerinden biri de göçlerdir. 19. yy.'ın ikinci yarısında başlayan ve 1900'ler boyunca devam eden dış göçler, demografik yapıyı, sosyolojik yapıyı, iktisadi ve kentsel yapıyı derinden etkilemiştir. 1877-1878 Osmanlı Rus Harbi sonrasında Romanya, Bulgaristan, Kırım ve Kafkasya gibi bölgelerden gelen göçmenlerin bir kısmı Bursa'da yerleştirilmiştir. Bu göçmenler; Yıldırım, Mollaarap, Namazgah, Yenimahalle gibi günümüzde Yıldırım ilçesi sınırlarındaki mahallelere, Çırpan, Rusçuk ve İntizam gibi Osmangazi sınırları içinde ve tarihi sur içinin kuzey bölümündeki mahallelere ve İhsaniye, Fethiye köylerine yerleştirilmişlerdir.

1830 Bursa Nüfus Kütüğü verilerine göre Bursa'daki Gayrimüslim nüfus üç noktada toplanmıştır. Ermeniler Gökdere'nin doğusunda, Yeşil-Karaağaç bölgesinde, Rumlar Muradiye-Kayabaşı-Demirkapı bölgesi ile Balıkpazarı bölgesinde yaşamaktadır.

Katolikler de genellikle Gökdere'nin batısında yaşamaktadır. İlk nüfus kütüklerine göre Bursa'daki Gayrimüslimlerin toplam 45 mahallede oturduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu mahallelerin neredeyse tamamında Gayrimüslimler Müslümanlarla birlikte yaşamaktadır. Sadece Ermenilerin yaşadığı mahalleler, Karaağaç, Çobanbey iken, sadece Rumların yaşadığı mahalleler ise Balıkpazarı, Kayabaşı, Kırkmerdiven, Demirkapı ve Buçuk Mahallesidir. İlk nüfus defterlerine göre; Hacıyakup, Şahabettinpaşa, Sağrıcasungur, Bilecik, Veledisaray, Yahşibey, Caferhoca, Ahmetbey, Hocanaib, Ahmetbey, Bahadırağa ve Muradiye Mahallelerinde yaşayan Rumlar, Müslümanlarla birlikte yaşamaktadır. Aktarhüssam, Hoşkademmakramavi, Ahmetdai, Mesudmakramavi, Yeşil, Kurtoğlu, Namazgâh, Hacıiskender ve Umurbey Mahallelerinde yaşayan Ermeniler, Müslümanlarla birlikte oturmaktadır. Hocatabib, Selçukhatun, İshakpaşa, Bedrettin, Velediherrat, Mehmetkaramani, Kaygan, Hocaalizade, Hacıbaba ve Eşrefiler Mahallelerinde ise Ermeniler, Müslümanlar ve Katolikler hep birlikte yaşamaktadır. Veledikazzaz Mahallesi ise Yahudiler hariç her milletten ailenin birlikte yaşadığı bir mahalledir. Bu mahallede Rum, Ermeni ve Müslümanlar birlikte yaşamaktadır (Kaplanoğlu, 2012).

Hüdavendigar vilayetine bağlı olarak bu göçmenlerin büyük çoğunluğu da yine Osmanlı vatandaşı olan Rum ve Ermenilerin yoğun olarak yaşadığı ve boşalttıkları, Mudanya ve Gemlik'e yerleştirilmiştir. Bu dönemde Mudanya istikametine demir yolu yapılmış ve Gemlik Yolu genişletilmiştir (Şekil 3.5.).



Şekil 3.5. 1938 yılında Osmangazi'de yerleşim yoğunluk haritası.

Cumhuriyet sonrası kurulan Merinos Fabrikası (Şekil 3.6.), İpekiş Fabrikası gibi tesisler Ankara yolu üzerinde kentin kuzey yönünde ovada yerleşmiştir.



Şekil 3.6. Bursa Merinos Fabrikası (Kültür Envanteri, 2025).

1938 yılındaki uydu görüntülerine göre kent, bugünkü Ankara-İzmir yolunun güneyi ile batıda Çekirge ve doğuda Yıldırım Beyazıd Külliyesi'nin bulunduğu alanlarla sınırlanmıştır (Şekil 3.7.).

Bu dönemde bu fabrikalarda üretilen Bursa ipeğinin Fransa'nın Lyon kentine ulaştırılması, Mudanya Limanı-Marsilya Limanı arasında gemi seferleriyle yapılmaktadır. Bu sebeple ihracatın kolaylaştırılması ve lojistik ağın hızlandırılması amacıyla 1874'te Mudanya-Bursa demir yolu inşa edilmiştir. 1892 yılında seferlere başlayan bu demir yolu, Mudanya, Yörükali, Koru, Çekirge, Muradiye (Merinos) ve Demirtaş Mahallelerinden geçmekteyken, 1953'te zarar ettiği gerekçesiyle sökülmüştür. Ancak Bursa'nın bu gelişim döneminde demir yolu hattı, kent içi atlı araba hatlarıyla birlikte kentsel gelişimi etkileyen unsurlardan olmuştur.



Şekil 3.7. 1938 Bursa uydu görüntüsü (Osmangazi Belediyesi Planlama Bürosu Arşivi, 2025).

3.2. 1963 sonrası Bursa'da kentsel konut alanlarının gelişimi

1963 yılında 1. Kalkınma Planının yürürlüğe girmesiyle birlikte sanayileşmenin hız kazanması, tarımsal iş gücünün azalması sonucunda işsiz kalan toplum kesimlerinin kentlere doğru göç etmesine neden olmuştur. Ancak sanayileşme süreci, Kalkınma Planlarında öngörüldüğü üzere bölgesel kalkınma şeklinde gerçekleşmemiş, Anadolu'nun belli kentlerinde yoğunlaşmıştır. Bu sebeple Ankara, İzmir, Bursa, Mersin, Kocaeli gibi kentlerde sanayi nüfusu çekmiş, artan nüfus ise diğer etkenlerle birlikte bu kentlerde sanayileşmenin daha da hızlanmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda sanayileşen kentlerde kontrolsüz bir göç yaşanarak hızlı ve sağlıksız bir kentleşme sürecine girilmiştir. Bu dönemde, Cumhuriyet'in geçmiş 40 yılından süregelen gecekondulaşma ilk yıllarda daha da hızlanarak kentlerin çeperlerine yayılmıştır (Şekil 3.8.).

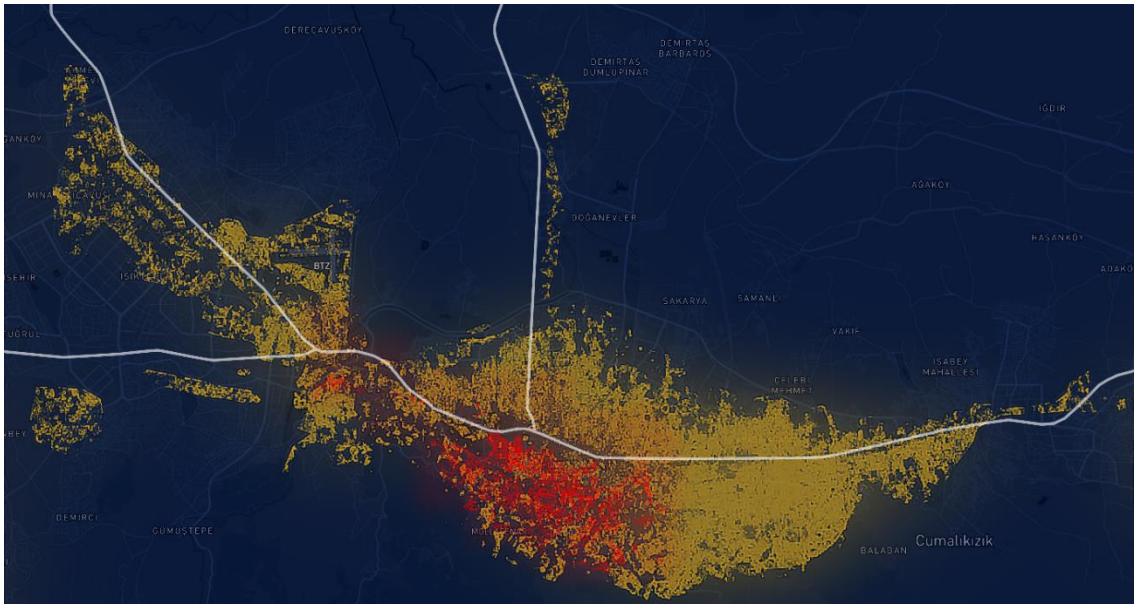
Yıllar	Gecekondu (x1000)	Gecekondu Nüfusu (x1000)	Kentsel Nüfustaki Oranı (%)
1955	50	250	4,7
1960	240	1200	16,4
1965	430	2150	22,9
1970	600	3000	23,6
1980	1150	5750	26,1
1990	1750	8750	33,9
1995	2000	10000	35
2002	2200	11000	27

Şekil 3.8. Türkiye'de gecekondu ve gecekondulu nüfus (1955-2003) (Keleş, 2013).

Sonraki yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle gecekondulaşma hızı düşmüş, buna karşın kaçak yapılaşma sonucu oluşan yerleşim yerleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Özellikle kent merkezlerinin çeperlerinde bulunan köylerdeki tarımsal arazilerin gayri resmi olarak parselasyona tabi tutulması ve hisseli olarak satılarak mülk parseller üzerinde ama teknik gerekliliklerden uzak ve yasal olmayan konut alanları meydana gelmiştir. Özellikle kente ilk göç edenlerden sonraki yıllarda kente gelen ve maddi olanakları görece daha iyi durumda olanların tercih ettiği yol olarak kaçak yapılaşma, nihayetinde tarımsal arazilerin

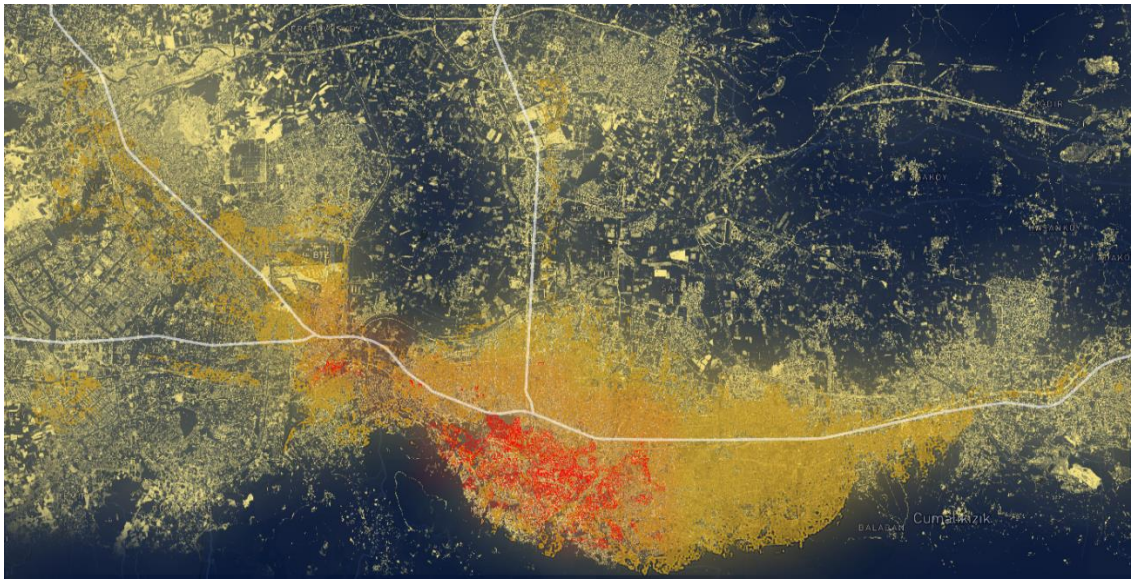
hülle yoluyla parçalanarak yeni mahallelerin bu şekilde oluşmasına neden olmuştur. Devam eden yıllarda çeşitli yasal düzenlemelerle bu alanlar da yasal kapsama alınmış olsa da, teknik olarak güvenliksiz inşa edilmeleri, yeterli altyapıya sahip olmamaları, ihtiyaca göre yıllar içinde sürekli kat çıkılması, parselasyonların yapılışı itibariyle gerekli okul, cami, hastane, sağlık ocağı, yeşil alanlar gibi ortak kullanım alanı olan sosyal donatı alanlarından yoksun olması, tarlaların sınırların kısmi çekmelerle oluşturulan sokakların, mevcut yoğunluğu kaldıramaması gibi etkenlere bağlı olarak kaçak yapılaşmış bu mahalleler, bugün hala ciddi bir nüfusun yaşıyor olması nedeniyle kentlerde önemli sorunların başında gelmektedir.

Kentsel merkezlerde yine, apartmanlaşma, yasal düzenlemelerle ayrı tapu verilmesi nedeniyle önemli bir kentsel konut türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat mülkiyeti Kanunu'yla işlerlik kazandırılan apartmanlaşma, kentsel arsa üretiminin sınırlı kaldığı bu yıllarda yap-satçılık olarak konut üretim biçiminin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Konut kooperatifçiliği de yine özellikle 1980'li yıllardan itibaren 2000'li yılların başlarına kadar kentsel konut alanlarında görülmektedir (Şekil 3.9.). Bu yıllarda konut kooperatifçiliğinin önem kazandığı görülmektedir.



Şekil 3.9. 1985 yılında Osmangazi'de yerleşim yoğunluk haritası.

Şekil 3.10’ da 2023 yılı itibariyle Bursa kent merkezindeki konut alanlarının saçaklanması görülmektedir.



Şekil 3.10. 2023 yılında Osmangazi’de yerleşim yoğunluk haritası.

Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA)’nin 1995 tarihinde yapılan genel kurulunda, gönüllü ve herkese açık ortaklık, ortakları tarafından gerçekleştirilen demokratik denetim, ortakların ekonomik katılımı, özerklik ve bağımsızlık, eğitim, öğrenim ve bilgilenme, kooperatifler arası işbirliği, topluma karşı sorumlu olma gibi konut kooperatifçiliğinin 7 ana ilkesi belirlenmiştir (Soydan, 2009). Bu anlamda konut kooperatifleri, belli bir ortak modeli olarak konut üretimi sağlamak üzere teşkil olmuşlardır. Ancak özellikle 2004 sonrası yapılan ve vergi indirimi, üyelik koşulları gibi konularda yapılan yasal düzenlemeler sonucunda konut kooperatifçiliği cazibesini büyük oranda yitirmiştir. Şekil 3.11’e göre 1980 ile 2003 yılları arasında toplam üretilen konutların yaklaşık %24,50’si konut kooperatifleri tarafından üretilmişken, günümüzde yıllık oran %1’in de altına düşmüştür.

Yine kuruluşu bu döneme rastlayan ve ülkemizde konut üretiminde önemli roller oynayan TOKİ de 1963 sonrası kentleşmenin ortaya çıkardığı konut sorununa çeşitli yöntemlerle çözüm üretmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı sosyal konut üretimine finansman sağlamak, ucuz konut üretmek ve gecekondu alanları gibi ıslah edilmesi gereken alanlarda ıslah çalışmalarını yürütmek olan TOKİ, özellikle 2003 sonrası yapılan yasal

düzenlemelerle Türkiye'nin konut piyasasının en önemli aktörlerinden biri haline gelmiştir. Kentsel arsa üretimi, sosyal konut üretimi, sosyal konut üretimine matuf finansman oluşturulması amaçlı orta ve üst gelir grubuna yönelik konut üretimi, devlete ait tüm arazi ve arsalar hakkında tasarrufta bulunulması, bu işleri yürütmek üzere şirketler kurulması ya da ortak olunması, ihale edilmesi gibi çok geniş yetkilere sahip olan TOKİ, tüm bu yetkilere rağmen TOKİ, 1984-2002 yılları arasında 43 145 konut üretmiştir (Tutal, 2023). Yine 2003-2022 yılları arasında yaklaşık 1 170 000 konut üretmiştir (Şekil 3.11.). Bu da toplam üretilen konutun yaklaşık % 5,9'una karşılık gelmektedir. Son 20 yılda ülke genelinde bir TOKİ iştiraki olan Emlak Konut GYO tarafından inşa edilen 90 000'i aşkın konut %69'u lüks konuttur (Medyascope, 2024).

Yıllar	Toplam	Devlet Sektörü	Oran	Özel Sektör	Oran	Yapı Koop.	Oran
1980	203989	4692	2,30	167759	82,24	31538	15,46
1981	144394	5482	3,80	112008	77,57	26904	18,63
1982	160078	5557	3,47	106003	66,22	48518	30,31
1983	169037	9911	5,86	122285	72,34	36841	21,79
1984	189486	13332	7,04	137728	72,69	38426	20,28
1985	259187	8194	3,16	174430	67,30	76563	29,54
1986	392825	8627	2,20	241419	61,46	142779	36,35
1987	497674	20545	4,13	316266	63,55	160863	32,32
1988	473582	13276	2,80	292792	61,82	167514	35,37
1989	413004	8453	2,05	273047	66,11	131504	31,84
1990	381408	23302	6,11	287376	75,35	70730	18,54
1991	393000	16505	4,20	299427	76,19	77068	19,61
1992	472777	20617	4,40	329464	69,70	122696	25,90
1993	548120	26818	4,90	385290	70,30	136012	24,80
1994	523791	25313	4,83	366698	70,00	131780	25,17
1995	507623	15414	3,04	393609	77,54	111106	21,89
1996	454295	18239	4,01	332299	73,15	103757	22,84
1997	464117	10314	2,22	334483	72,07	119320	25,71
1998	432599	25379	5,87	303034	70,05	104186	24,08
1999	339446	10442	3,08	258681	76,21	70323	20,72
2000	315162	31208	9,90	222687	70,66	61267	19,44
2001	279616	24959	8,93	214188	76,60	40469	14,47
2002	161920	6761	4,18	131598	81,27	23561	14,55
2003	202854	10021	4,94	172486	85,03	20347	10,03
2004	330446	18161	5,50	285076	86,27	27209	8,23
2005	546618	55283	10,11	456491	83,51	34844	6,37
2006	600387	27771	4,63	521115	86,80	51501	8,58
2007	584955	37136	6,35	507003	86,67	40816	6,98
2008	503565	59291	11,77	412290	81,87	31984	6,35
2009	518475	53597	10,34	432950	83,50	31928	6,16
2010	907451	80912	8,92	774516	85,35	52023	5,73
2011	650127	52088	8,01	584441	89,90	13598	2,09
2012	771878	73737	9,55	686814	88,98	11327	1,47
2013	839630	67340	8,02	755231	89,95	17059	2,03
2014	1031754	51115	4,95	965102	93,54	15537	1,51
2015	897230	53128	5,92	829103	92,41	14999	1,67
2016	1006650	67300	6,69	926268	92,01	13082	1,30
2017	1405447	93710	6,67	1293505	92,04	18232	1,30
2018	669165	50688	7,57	609707	91,11	8770	1,31
2019	319720	26543	8,30	288736	90,31	4441	1,39
2020	555337	39306	7,08	508212	91,51	7819	1,41
2021	709936	63673	8,97	639286	90,05	6977	0,98
Toplam	21228755	1334140	6,28	17450903	82,20	2456218	11,57

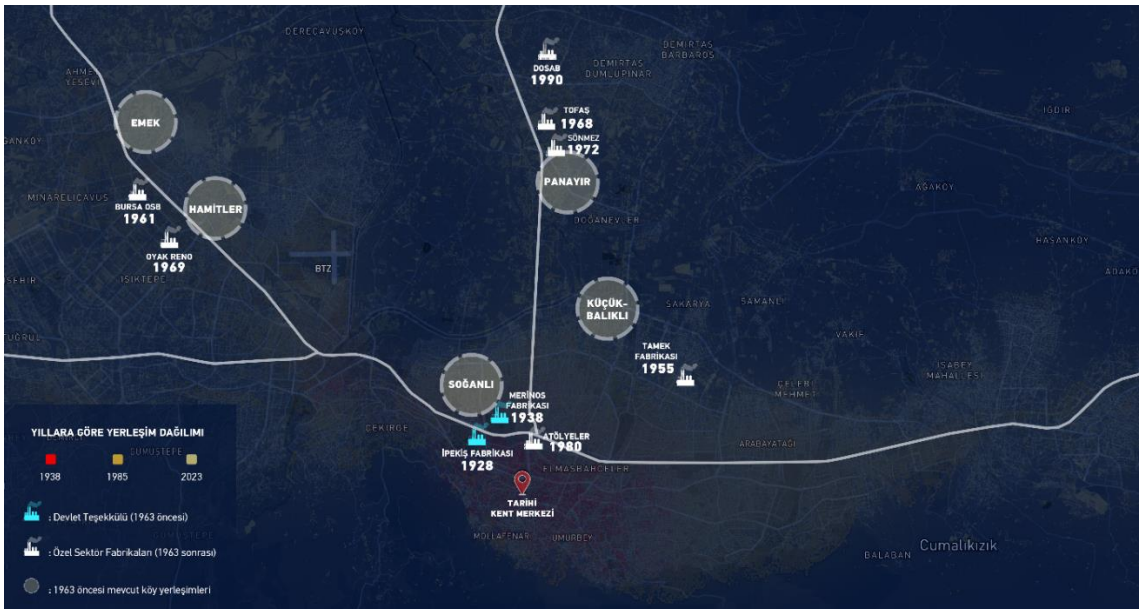
Şekil 3.11. 1980-2021 yılları arası Türkiye'de üretilen konutlar.

3.2.1. İktisadi ve siyasi gelişmeler

19. yy.'da siyasi ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak kentin ulaşım ağları, iktisadi yapısı ve fiziksel dokusunda bazı önemli gelişmeler yaşanmıştır. Avrupa ekonomisine

eklemlenme sürecinde özellikle ipekçiliğin endüstrileşmesi, buhar gücüyle çalışan ilk (filatür) fabrikasının kurulmasıyla Bursa, ilk sanayileşme adımlarını atmaya başlamıştır. 19. yy. boyunca kent merkezinde çoğunluğunu gayrimüslim tüccarlar tarafından yaklaşık 37 ipek üretim fabrikası kurulmuştur.

Cumhuriyetle birlikte özel sektörün yanında, devletin kalkınma politikaları kapsamında özellikle kamuya ait fabrika ve tesisler kurulmaya başlamıştır. 1925'te özel sektör eliyle İpekiş kurulmuş, 1938 yılında ise devlet iştiraki olarak Merinos Fabrikası kurulmuştur. Ayrıca kent merkezinde irili ufaklı özel atölye ve imalathaneler de bulunmaktadır (Şekil 3.12.).



Şekil 3.12. İlk kurulan sanayi tesisleri ve Bursa kent merkezi çeperlerinde mevcut köyler.

Sanayi ve iktisadi süreç olarak, 1830'lu yıllardan itibaren ipekçilik atölyelerinin kurulması, Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte Merinos ve İpekiş Fabrikaları'nın kurulması, sanayileşme anlamında önemli adımlar olmuştur. Bu yıllarda nüfus mübadelesiyle birlikte sermaye sınıfının Bursa'dan çıkışı, yerine Balkanlardan ve Kafkaslardan gelen göçmenlerin tarımsal faaliyetler içinde bulunması ekonomiyi belirli düzeyde etkilemişse de ilerleyen bu göçler Bursa'nın sanayileşmesi anlamında önemli gelişmeler sağlamıştır.

3.2.2. Kalkınma planlarının etkisinde yaşanan gelişmeler

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından devlet adına hazırlanarak TBMM' den onay alarak yürürlüğe giren ve meşruiyetini Anayasa' dan alan Kalkınma Planları, Türkiye'nin sanayiden kentleşmeye, sosyal yapıdan, kalkınmaya kadar her alanda ilerleme kat etmesi amacıyla politikalar belirlemiş ve hükümetlere yön gösterici olmuştur. Söz konusu planlar, ülkedeki konut ve kentleşmenin seyrine göre yeni önerilerde bulunmuş ve bu öneriler, TBMM tarafından yasal düzenlemelerle uygulamaya geçilmiştir.

Dönemin sorunlarının kapsamlı analizlerini yapan planlar, bir sonraki plan döneminde yapılması gerekenleri de hedef politikalar olarak ifade etmiştir.

3.2.2.1. 1. Kalkınma Planı (1963-1967)

Birinci Kalkınma Planının giriş bölümünde: "Türk ulusunun, insan haysiyetiyle bağdaşabilecek bir yaşama seviyesine ulaşması ve onuruna uygun şartlarda yaşaması için, yüksek bir kalkınma hızı sağlamak üzere gerekli bütün çabanın gösterilmesi zorunlu hale gelmiştir." denilmektedir. Plan, bu şartların oluşması sürecinde yaşanacak sorunlar için Türk halkından fedakârlık beklendiğini belirtmektedir.

1.Dünya Savaşı sonrası özellikle Avrupa'da yaşanan iktisadi ve siyasi gelişmeler, 1948'de başlayan Marshall yardımları sonucu tarımsal modernizasyona bağlı olarak gelişen tarımsal iş gücüne ihtiyacın azalması sonucu oluşan işsizlik sorunu, bu yardımlar neticesinde ortaya çıkan ithalat patlamasının ekonomiye zarar vermesi gibi etkenler, sanayileşmeyi devletin sanayileşmeyi zorunlu bir tercih olarak görmesine neden olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında devlet eliyle gerçekleştirdiği sanayileşme süreci hazırlanan planlarla birlikte özel sektör ve devletin iş bölümü içerisinde gerçekleştirilmiştir. Bu anlamda devletin özel teşebbüsün sanayi üretimine teşvik edildiği, kamunun ise düzenleyici, denetleyici ve teşvik edici rol üstlendiği bir kalkınma modeline dönüşmesi süreci, 1961 Anayasası ile kurulan Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) hazırladığı Kalkınma Planları aracılığıyla gerçekleştirilmesi karar altına alınmıştır. 1. Kalkınma Planı 1 Mart 1963'te yürürlüğe girmiştir.

Plana göre ülkede kullanılan tarımsal alanların maksimum sınırlarına ulaşmasına karşın ülke nüfusunun da hızla artması, tarımsal iş gücünün düşmesine bağlı olarak ülkede önemli bir istihdam sorununu ortaya çıkarmıştır. Çizelge 3.1.'e göre 1927 ile 1965 yılları arasında sanayiye bağlı istihdam ve kentsel nüfus oranı birbirine paralel olarak artarken, işsizlik 1950'ye kadar, 1940'lı yılların ortaları haricinde düşmüş, 1950 sonrasında ise sıçrama yaşayarak yükseliş eğilimine girmiştir. 1963 öncesi dönemde kentsel nüfus, sanayiye dayalı iş gücüne bağlı olarak artmasa da bu yıllarda kentleşme hızı, sanayileşme hızından düşük seyretmektedir. Marshall yardımının yapıldığı yıllarda işsizlik oranı düşmekteyken Marshall Planının tamamlanması sonrasında işsizliğin yine arttığı görülmektedir. 1945-1950 yılları arasında işsizliğin düşmesiyle birlikte sanayi istihdamının da düşmesi ve bununla birlikte kentsel nüfus oranının belirtilen dönem içinde en yavaş arttığı dönem olması, 2. Dünya Savaşı'nın etkileri olarak değerlendirilebilir.

Çizelge 3.1. Türkiye'de 1927-1965 arası işsizlik-sanayi-kentsel nüfus oranları

Yıl	İşsizlik	Sanayi	Kentsel Nüfus Oranı
1927	4,2	4,36	24,22
1935	3,3	4,69	23,53
1940	2,4	6,53	24,39
1945	3,1	7,38	24,94
1950	1,5	6,43	25,04
1955	3,1	7,48	28,79
1960	3,1	8,33	31,92
1965	3,7	9,76	34,42

1960 ile 1965 yılları arasında nüfus yıllık ortalama %2,62 artarken kentlerde yaşayan nüfus ise %4'tür. Bu yıllar arasında yıllık ortalama nüfus 727 320 artarken kentlerdeki nüfus 389 217 artış göstermektedir.

Nüfus hareketleriyle birlikte planda ayrıca köylere götürülen altyapı yatırımlarının kalkınmadaki getirisinden fazla olduğu belirtilmiş olup bu anlamda devletin, kırdan kente yaşanmaya başlanan olan göçe olumlu baktığı anlaşılmaktadır.

Plana göre nüfus artışı, kullanılamaz hale gelen konutlar, afetler ve kamulaştırmalardan gelecek olan konutlar ile gecekondu yıkımından toplam yaklaşık 111 293 kentsel konut ihtiyacı varken 1960 yılında 88 822 konut yapılmıştır. Şehirlerdeki toplam oturulabilir konu sayısı 1 175 000 iken, bunların 240 000 adedi gecekondudur (T.C. Devlet Planlama Teşkilat 1. Kalkınma Planı, 2025). Bu durumda kent merkezlerindeki mevcut gecekondu ve yeni yapılan gecekonduların toplam konut sayısına oranı %20'lerdedir (TÜİK, 2025). Ayrıca kent merkezlerindeki toplam konutların %30'u oturulamayacak durumdadır.

Sonuç olarak; 1. Kalkınma Planı, ülke nüfusunun hızla artarken, tarımda iş gücüne ihtiyacın da aynı paralelde düştüğünü, bu sebeple nüfusun kent merkezlerine doğru hareketinin zorunlu ve faydalı olduğunu belirtmektedir. Buna karşın sağlıklı çevre ve konut üretiminde henüz hazır olunmadığından kent merkezlerine göç eden bu nüfusun oluşturduğu gecekonduların iyileştirilmesiyle birlikte buralara meşruiyet kazandırıldığı, yeni oluşacak kentli nüfusun sağlıklı bir çevre ve konuta ulaşması için de çeşitli yasal düzenlemeler yapıldığı görülmektedir. Ancak planla belirtilen önlemlerin bir kısmının uygulansa da sonuç almada yetersiz kaldığı, diğer planlarda alınması gereken önlemlere ve ülkenin genel seyrine bakıldığında görülmektedir.

3.2.2.2. 2. Kalkınma Planı (1968-1972)

Türkiye'de sanayideki iş gücü beklenenin üzerinde artmıştır. Sanayinin geri kalmış bölgelere yayılamamış olması, buna karşın kentleşme alt ve üst yapısının göçü karşılayacak hızda yapılamaması, kentlerdeki yaşam alanlarını daha da sorunlu hale getirmiştir. Kentlerdeki konutların hem sayısal anlamda hem de niteliksel anlamda sorunları bulunmaktadır. 1. dönemin sonu itibariyle %13,5 olan gecekondu oranının %21,8'e yükseldiği görülmektedir.

1965 sonrası gecekondu sayısında ve gecekondulu nüfus sayısında hızlı bir artış yaşanmaya başlamıştır. Bu artışa oranla gecekondulu nüfus artışının kentsel nüfus artışına göre çok daha hızlı olduğu görülmektedir.

Plan, endüstrinin yer seçimi kararlarının kentleşmeyi doğrudan etkileyeceği düşüncesiyle

bu durumu kullanmayı tercih etmiş, büyük projelerin yer seçiminin DPT' ye bırakılmıştır.

Gecekondu alanlarındaki konutların %30-60 arasındaki bir bölümünün kiralık konut durumunda olduğu, dolayısıyla bu alanların rant alanı haline geldiği ifade edilmiştir.

Devlet, arsa maliyetlerini düşürücü önlemler alınması, bu anlamda kentin gelişme alanlarında kamu arazilerinin çoğaltılması ve bu arsaların ucuz konut yapımına tahsis edilecek şekilde satış ya da kiralama yoluyla devredilmesi yaklaşımını ortaya koymuştur.

Konut meselesi, kendi evini yapana arsa ve finansman desteği verilerek ya da toplu konut ve kooperatif üretimi ile çözülmesi benimsenmiştir.

İmar ve İskan Bakanlığı'nın yenden şekillenmesi, bölgesel planlamaya öncelik verilmesi amaçlanmış ve planlama yaklaşımları geliştirilmiştir. Gecekonduların mülkiyet sorunlarının geleceğe dönük olarak düzeltilmesi, arsa üretimi ve tahsisinin kamu tarafından uygun bedelle satış ya da kiralama yoluyla yapılması hedeflenmiştir.

Planda; konut kooperatiflerinin kendi içinde bir yapıya kavuşturulması, toplu konut üretiminin desteklenmesi, Konut Yasası'nın çıkarılması, gecekondu önleme bölgelerinin tespit edilerek halkın kendi evini kendi yapma gücünden yararlanarak arsa ve inşaat, işçilik maliyetlerinin düşürülerek konut ihtiyacının ortadan kaldırılması hedeflenmiştir.

Devlet, 2. plan dönemine girerken bu dönemde sanayileşmeye müdahale etmeksizin kentlerdeki ve konut alanlarındaki eksiklikleri arsa üretimi, konut finansmanı ve kooperatifçiliği teşvik edici kararlar alarak tamamlamayı hedeflemiştir. Plan, tüm bu göçler ve oluşan konut sorununun giderilmesi sürecinde halktan fedakârlık beklemektedir.

3.2.2.3. 3. Kalkınma Planı (1973-1977)

1963 ile 1971 yılları arasında tarımsal istihdam ve GSMH düşerken sanayi ve hizmetler sektörü artış göstermektedir. Bununla birlikte yıllık nüfus artışı %25,6 ile Ortak Pazar ülkelerinin ortalamasının çok üzerindedir. Kentli nüfusu bir önceki plan döneminde %26,3'ten %35,9'a yükselmiştir.

Planda, geçmiş plan dönemlerinde konut sorununun niteliksel ve niceliksel olarak devam etmektedir. Sanayinin Anadolu' ya yayılması yaklaşımı gerçekçi olmamış, sonuç olarak ana sanayi ve yan sanayinin belirli bölgelerde odaklandığı görülmektedir. 2. plan döneminin sonunda kentsel nüfusun yaklaşık %23,6'ü gecekondularda yaşamaktadır. Devlet işsizliğin yüksek olduğu kentlerden dış göçü devam ettirirken, istihdam sorununu çözmeye çalışacaktır. 1972 yılı DPT verilerine göre mevcut iş gücünün %65,0'i tarım, %11,3'ü sanayi, %22,7'si ise hizmetler sektörü olarak dağılım göstermektedir. Tablo.3'e göre 1962 sonrası 2 plan dönemi boyunca tarımsal nüfustan azalan %12'lik kesimin %3'ünün sanayiye, yaklaşık %9'unun ise hizmetler sektörüne kaydığı görülmektedir (Şekil 3.13.).

Sektörler	1962		1967		1972	
	İstihdam	Kentsel Nüfus	İstihdam	Kentsel Nüfus	İstihdam	Kentsel Nüfus
Tarım	77,1	32,92	71,3	36,03	65	39,8
Sanayi	8,3		9,2		11,3	
Hizmetler	13,9		16,8		22,7	
Bilinmeyen	0,7		2,7		1	
İnşaat	-		-		-	
TOPLAM	100		100		100	

Şekil 3.13. Sivil istihdamın sektörler arası dağılımı (Devlet Planlama Teşkilatı, 2025).

Sınai olarak; Türkiye'nin 1995 yılında Ortak Pazara gireceği düşünüldüğünde sanayileşmesini tamamlaması gerekmektedir. Bu sebeple Avrupa'nın sanayileşme ve kalkınmada 100-150 yılda kat ettiği mesafeyi Türkiye'nin 20 yılda tamamlaması gerekmektedir. Bu ise, müteşebbislerin her alanda yoğun bir yatırım faaliyetine girmeleriyle gerçekleşecek olup bu sürecin devamında devlet yalnızca çok büyük sermaye gerektiren ya da ülkenin geri kalmış illerinde gerekli teşebbüslerde bulunacaktır. Hatta bu konuda plan, dünyaya entegrasyon sürecinde ülkeyi sanayileşerek kalkınma hedefinden saptıracak hiçbir yükümlülük kabul edilmeyeceğini açıkça belirtmektedir.

Kentlerde sanayi ve nüfusun dengeli dağılımı, arsa tahsislerinin kamu eliyle ve büyük ölçeklerde yapılarak bununla birlikte kooperatif ve toplu konut üretilerek konut sorunun çözülmesi hedeflenmiştir. Bu anlamda bölge planlaması, imar planları ve mevzuatını geliştirilmesi, İmar ve İskan Bakanlığının yeniden düzenlenmesi benimsenmiştir.

Konut kredilerinin tek fonda birleştirilmesi, konut üretimi açısından yasal düzenlemeler yapılması, konut kooperatiflerinin ayrı bir yasal statüye kavuşturulması amaçlanmıştır. Konut üretiminde, düşük gelir grubu kesimler için kiralık konut üretimi, gelir düzeyi yüksek kişiler içinse toplu konut kooperatifçiliğinin desteklenmesi hedeflenmiştir. Plan kentsel alanlar bağlamında sosyal toplu konutlar için alanlar belirlenmelidir.

1. plan döneminin başında tarımda çalışan iş gücü azalmaktayken kentsel nüfusla birlikte sanayi ve hizmetler sektöründe çalışan oranı yükselmektedir. Ancak nitelik sorunu, kalkınmadaki sorunlar istihdam ve gelir düzeyinin yetersiz kalmasına neden olmakta, dolayısıyla yurtdışına göçler yaşanmaktadır. Devlet olarak bunun özellikle gelişmemiş kentlerden devamını sürdürmek stratejik bir yaklaşım olmuştur.

3.2.2.4. 4. Kalkınma Planı (1979-1983)

1979 yılı başlarında tarımsal nüfus hala %65'lerde olsa da milli gelirin ancak %23'ünü oluşturmaktadır. Devlet, öncelikle AET'ye üye olabilmek ve bununla birlikte hızla artan nüfusun artık tarımsal faaliyetlerde tutulamayacağı öngörüsüyle kentleşmeyi vazgeçilmez hedef olarak görmektedir.

Planda, düzensiz kentleşme ve gelir dağılımındaki adaletsizlikten bahsedilmiş, bunun nedeni olarak "endüstrileşememe" ifade edilmiştir. Ayrıca yürürlükteki imar planlarının, kentlerin mevcut sorunlarına çözüm üretemediği, yasal olmayan yerleşim alanlarını yasallaştırmaktan öteye geçmediği belirtilmiştir.

Bu dönemde imar ve gecekondu mevzuatının iyileştirilmesiyle birlikte, toplu konut üretiminin finanse edilmesi ve SSK, Emekli Sandığı gibi kurumların da konut üretimine yönelmesi amaçlanmıştır. Plana göre, gecekondu alanlarında devlet eliyle iyileştirmeler yapılması, kamu arazilerinin sosyal konuta tahsis edilmesi ve toplu konut üretiminin

artırılması amaçlanmıştır. Bununla birlikte dar gelirliler kamunun yürütücülüğü amaçlanarak TOKİ kurulmuştur.

3.2.2.5 5. Kalkınma Planı (1985-1989)

Bu dönemin başında, refah artışına paralel olarak nüfus artış hızının düştüğü belirtilmektedir. İktisadi gelişmeler ışığında istihdamla bölgelerarası nüfus dengesinin sağlanması hedeflenmiş, yasal anlamda ise toplu konut kredilerinin dar gelirliler için tahsis edilmesi, orta büyüklükteki kentlerin kendi kendine yetebilmesi, yoğun nüfus bölgelerinde alt bölgelerin oluşturulması, kentsel çalışmanın nüfus artış hızından daha yüksek hızda yapılması, kentlerin bütüncül olarak imar planlarının yapılması planlanmıştır.

Konut meselesine; konut üretiminin artırılması, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yerleşim alanlarının ıslah edilmesi ve kamu lojmanlarının on yıl içinde tamamlanması hedeflenmiştir.

3.2.2.6. 6. Kalkınma Planı (1990-1994)

Bu dönemin başında ilk kez ülkenin kentsel nüfus oranı kırsal nüfus oranını geçmiştir. Bununla birlikte kentleşme hızı düşse de kentsel nüfus artışı devam etmiştir. Kentsel anlamda orta ölçekli kentlerin gelişimi, mevcut kentlerin nüfus yoğunluğunun stabil hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla organize sanayi bölgeleri bütüncül olarak ele alınarak metropol altı kentler üretilmesi hedeflenmiştir.

Planda, öncelikli olarak imar planlarının tamamlanması, belediyelerin kiralık ya da mülk konut yapabilmesi ve finansal kaynaklar oluşturulması amaçlanmıştır. Plan, konut ihtiyacının karşılanması amacıyla arsa üretimi, sosyal konut yapılması, konut finansmanının rasyonel kullanılması ile belediyelerin arsa üretimi ve kamu lojmanları yapılmasını hedeflemiştir.

3.2.2.7. 7. Kalkınma Planı (1996-2000)

Dünyada yaşanan gelişmeler, Türkiye'yi de doğrudan etkilemektedir. SSCB'nin

yıkılması sonrası dünya küreselleşmeye doğru evrilmiştir ve bu küreselleşmeye bağlı olarak ülkelerin ve yerleşmelerin yeni bir sürece gireceği düşünülmektedir. Son yıllarda dünyada bilgi ve teknolojiye dayalı bilgi toplumuna geçiş süreci yaşanmakta, ekonomik canlanmaya rağmen işsizlik ise OECD ülkeleri arasında artış göstermektedir. Ülkeler ve kentler arasında gelir dağılımındaki eşitsizlikler büyümekte göçmenlik ulusal ya da uluslararası anlamda büyük büyük bir sorun haline gelmektedir. Plana göre bu eşitsizlik ve ürettiği sonuçların, ülkeler arasındaki gelişme makasını açmasının temel sebebi teknolojiye sahipliktir. Bununla birlikte içerde yaşanan gelişmeler de kritik bir seviyeye gelmiştir. İşsizlik sorunu çözülememiş, ülkenin özellikle doğu ve güneydoğu bölgesinde yaşanan terör olayları, bu coğrafyalarda gelişmeyi engellemiş, diğer birçok sebeple birlikte sanayinin belli merkezlerde toplanması nüfusun da bu bölgelere yerleşmesine dolayısıyla bazı bölgelerde nüfus düşerken yatırım maliyetlerinin karşılanmadığı bazı bölgelerde ise yoğun nüfus barındırdığı için bu yoğunluğun oluşturduğu çeşitli sosyal, iktisadi ve kentsel sorunlar ortaya çıkmıştır. Geçmişte küçük topluluklar şeklinde dağınık yerleşimlerden oluşan biçim, en büyük merkezlere doğru göç ile kendini göstermiştir.

Devlet, bu dönemde kalkınma planlarıyla Doğu ve Güney-Doğu'nun kalkınmasına öncelik verilmesi, İstanbul sanayisinin desantralize edilmesi ve endüstrinin yayılmasını amaçlamıştır. Geçmiş yıllarda planlama ve arsa üretimine ağırlık verilmemesi, plansız ve yasa dışı gecekondulaşmayı beraberinde getirmiştir. Tüm bunlara karşın devletin arsa temini, altyapının geliştirilmesi ve konut üretimi gibi 3 temel yaklaşımı bulunmaktadır. Ayrıca kentler arası ihtisaslaşmaya gidilmesi, imar mevzuatının yerele indirgenmesi, Doğu ve Güneydoğu'da konut üretimi yapılması, konut anlamında finansman sorunlarının çözülmesi, aynı zamanda devletin arsa ve toplu konut uygulamalarından maddi kazanç elde etmesi beklenmiştir.

Plan, kentsel anlamda arsa ve altyapının birlikte değerlendirilmesi, merkezdeki yoğunlaşmaya karşı çevreye saçaklanma (uzunluk) ve orman vasfını yitirmiş yerlerin satılarak devletin kar elde etmesi amacına yönelik bir rapor hazırlamıştır. Bununla birlikte gecekonduların yasal konutlar haline getirilmesi, afet riskleriyle ilgili çalışmalar yapılması ve mevcut yasaların yeterli hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Plan, kentsel konut alanlarıyla ilgili meseleyi göç-yerleşim ve yasal altyapının oluşturulması şeklinde ele alsa da alınan kararlar konut meselesinin finansal bir kaynak oluşturma amacıyla ele alındığını açıkça göstermektedir. Ancak bunlara karşın, bu dönem, kentsel yerleşmeler ve ülkenin konut problemi açısından önemli gelişmelerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Dönemin sonuna doğru, 1999 yılında Kocaeli'nde yaşanan Marmara Depremi sonucunda yaklaşık 113 bin bina çökmüş, 250 civarında bina hasar görmüştür. Travmatik sonuçları olan depremin ardından bir süre inşaatlar durmuştur. 2004 sonrası ise, bu planda açıklanan bazı ilkelerin güçlü bir şekilde savunulduğu ve uygulamaya geçildiği görülebilmektedir

3.2.2.8. 8. Kalkınma Planı (2001-2005)

Plan döneminin başında, bölgelerarası makasın açıldığı ifade edilmektedir. 1996 yılı verilerine göre sosyoekonomik gelişim endeksi sıralamasında Marmara Bölgesi 1,69 ile birinci sıradayken Doğu ve Güney Doğu Anadolu Bölgeleri sırasıyla -1,13 ve -1,03 ile son sıradadır. Kentsel nüfus oranının ise 2000 yılında %66,40'a ulaşması beklenmektedir (%64,9 olarak gerçekleşmiştir).

2000 yılında toplam konut stoku 14,8 milyon iken geçmiş dönemde yapılan konutların yaklaşık %50'si kaçak ya da gecekondudur.

Plan amaç, ilkeler, politikalar bölümünde alt gelir grupları için finansman modelleri geliştirilmesi kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önlenmesi için tedbirler alınmasını belirtmiştir.

Bu dönemde kat mülkiyeti kanununun, site yönetimini ele alacak şekilde yeniden düzenlenmesine karar vermiştir. Bu dönemde alınan kararları önemli hale getiren sebepse, inşaat sektörüne yönelik politikalara değinilmesi aynı zamanda yapı denetim kanunu ve uygulama yönetmeliğinin hazırlanmasıdır. İmar Kanunu'nda yapı kontrol sistemi ve yapı dayanıklılığını sağlayacak teknik önlemleri içeren revizyon yapılması, harita ve kadastro uygulamaları için düzenlemeler yapılması ele alınmıştır.

3.2.2.9. 9. Kalkınma Planı (2007-2013)

Son dönemde dünyada ve ülkemizdeki yaşanan iktisadi ve sosyolojik gelişmeler, inşaatın sektörel anlamda Türkiye'de önemli bir konuma gelmesini sağlamıştır. Sektördeki istihdam payı 2005 sonu itibariyle %5,3'tür. 2003-2007 döneminde toplam sektörel istihdam sayısında azalış olmasına rağmen inşaat sektörü istihdamında yaşanan önemli artışın payı vardır. Dolayısıyla bu dönemde inşaat sektörünün istihdama katkısı %44,3 olarak belirmiştir (Yılmaz ve Yılmaz, 2019). Bununla birlikte inşaat üretiminde TÜİK verilerine göre 2002-2006 yılları arasında yapı ruhsatı alan binalar içinde konut adeti %85,97, inşaat alanı ise %73,60'tır. Tüm bu veriler ışığında, konut üretimi inşaat sektörü içinde çok yüksek bir orana sahipken inşaat sektörünün de Türkiye ekonomisinin önemli bir enstrümanı olarak ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla konut, yalnızca bir ihtiyaç olmaktan öteye geçmiş, Türkiye ekonomisini de doğrudan etkileyen bir araç haline gelmiştir.

9.Kalkınma Planı, Uzun Vadeli Strateji (2001-2023) çerçevesinde "istikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen, AB' ye üyelik için uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye" vizyonuyla hazırlanmıştır. Planın temel ilkesi; devletin ticari mal ve hizmet üretiminden çekilmesidir. Kentsel anlamda kentsel ya da bölgesel ulaşım, enerji, çevre konuları ile konut, arazi, arsa politikalarının belli tutarlılıkla belirlenmesi benimsenmiştir.

3.2.2.10. 10. Kalkınma Planı (2014-2018)

Planın giriş bölümünde sermayenin, uluslar üstü niteliğinden, kentlerin ve kentler arası rekabetçiliği ön plana çıkardığından bahsedilmektedir. Bu dönemde de bölgesel dengesizlikler sorunu devam etmektedir. Bu dengesizlik, işsizlik, gelir dağılımında adaletsizlik, toplumsal barışın ortadan kalkması, güvensizlik, sosyal uyum sorunları, kaynakların verimli kullanılamaması, aşırı göç gibi sorunları üretmeye devam etmektedir. Gayri safi katma değer bakımından gelir düzeyi en düşük ve en yüksek bölgeler arasında 4,3 kat fark vardır. Bu anlamda plan, üretimin yurt sathına yayılmasının tesis edilmesini hedeflemektedir. Bölgesel gelişmişlik düzeyi farkları 9. ve 10. Planda dengelenmeye çalışılsa da nüfusun metropol ve büyükşehirlerde yoğunlaşma eğilimi devam etmektedir.

İnşaat ve konutun ekonomiyi doğrudan etkileyen bir sektör olması sebebiyle planın kentsel çevre ve konut politikalarında da inşaatı finansal bir araç gören devlet, konut politikalarında ve dolayısıyla kentsel çevrenin yeniden üretiminde 90'lı yıllardaki takip ettiği yöntemlerin dışına çıkmıştır. 2007 sonrası dönem, kentsel nüfusun maksimum sınırlarına ulaştığı, zorunlu göçlerin oransal anlamda azaldığı, buna bağlı olarak gecekondulaşmanın da azaldığı, imar mevzuatının daha nitelikli olarak uygulamaya konulduğu bir dönem haline gelmiştir. Bu dönemin en önemli özelliği, yapı üretiminin bir denetim mekanizmasına kavuşturulması, kentsel dönüşüm kavramıyla yıkarak yeniden yapma ya da lokal alanlarda özel plan yapılmasının yasal güvenceye kavuşturulması ve konut satışının finansal bir değer haline getirilmesi olmuştur.

Plana göre Türkiye'nin inşaat sektörüne bu bakış açısı, aşırı değer artışına, dolayısıyla imar planlarının uygulanmasında zorlukların meydana gelmesine neden olmaktadır. Bu anlamda 9. plan, imar planlarının uygulanmasında ortaya çıkacak değer artışlarının kamuya döndürülmesi gerektiğini belirtse de yasal ve pratik anlamda bu mümkün olmamıştır. İnşaat sektörünün öncü bir istihdam, üretim ve ekonomik büyüme alanı olması, dönüşüm ihtiyacının finansman sorununun ortaya çıkması ve kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin yetkilendirilmeleri, ortaya çıkan rantın kamuya döndürülmesini engelleyen en temel unsurlar olmuştur.

Plan amaç ve hedefler bölümünde, alansal yenileme yapılmasını temel hedef olarak görmekte, bu yenilemenin sonunda farklı gelir gruplarının kaynaştığı, işyeri-konut mesafelerinin azaltıldığı, tarihi ve kültürel birikimin önemli bir yer edindiği bir kentsel dönüşüm gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir.

Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarında kamunun finansal kaynaklarının azaltıldığı, konut piyasasında kamunun yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilerek altyapısı hazır arsa üretilmesi hedeflenmiştir. Aynı zamanda afet riskine karşı hazırlıkların yapıldığı, kentlerin cazibesinin artırılması, sosyal uyumun güçlendirilmesi, köhnemeye başlayan kent merkezlerinin yeniden canlandırılması ve konut sahipliğinin artırılması hedeflenmiştir.

3.2.2.11. 11. Kalkınma Planı (2019-2023)

Plan; sürdürülebilir çevre ve doğal kaynak yönetimi ile yaşanabilir kentlerin inşasının önemine vurgu yapılmaktadır. Ayrıca yaşam kalitesi yüksek, dayanıklı şehirlerin geliştirilmesinin hedeflendiği ifade edilmektedir.

Planın şehirleşme bölümünde yeni alt merkezlerin planlanması, kamusal alanların niteliklerinin artırılması, planlamada yenilikçi yaklaşımların geliştirilmesi ve akıllı şehir hedeflerine ulaşılması amaçlanmaktadır.

Konut bölümünde ise; dar gelirliler başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasının amaçlandığı belirtilmektedir. Bu anlamda belirlenen politikalar; konut ihtiyacının arz-talep dengesinde karşılanması, dar gelirli ve dezavantajlı gruplara 250bin konut üretilmesi, kamunun, konut piyasasında düzenleyici, denetleyici, yönlendirici ve destekleyici rolü güçlendirilmesi, kamuda konuttan sorumlu birimler arasında koordinasyonun sağlanması, konut verilerinin tek bir merkezde toplanması, konutla ilgili kalite standartlarının geliştirilmesi ve konut talebini ve içeriğini belirlemeye yönelik araştırmaların yapılması olarak belirlenmiştir.

Planda kentsel dönüşüme ayrı bir başlık açılmıştır. Afet ve afet dışı risklere sahip alanların dönüşümünün sağlanması, temel amaç olarak ifade edilmiştir. Politikalar ise; tarihi kent merkezlerinin yenilenmesinin yaygınlaştırılması, bu anlamda yerel yönetimlerle paylaşımlı finans modellerinin belirlenmesi, il bazında kentsel dönüşüm stratejilerinin belirlenmesi, kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle yerinde dönüşüm ilkesi benimsenerek, mevcut sosyal yapının mekânsal ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran çözümlerle kent dokusuyla uyumlu ve alan bazlı olarak yürütülmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarında yerleşim alanı bazında önceliklendirme için çok ölçütle değerlendirme modeli, can ve mal kaybına neden olma açısından afet riskleri, tehlikesi, etkilediği nüfusun büyüklüğü, mali ve finansal gereksinim, rezerv alanın mevcudiyeti gibi parametrelerin esas alındığı kriterler ve puanlama sistemi çerçevesinde geliştirilmesi ve yerleşim alanlarının bu kapsamda önceliklendirilmesi, kentsel dönüşüm alanlarında altyapının hazır hale getirilmesi ve bu amaçla finansman sağlanması,

planların afet tehlike ve risklerine uygun olarak hazırlanması olarak belirlenmiştir. Kalkınma Planları bağlamında yapılan yasal düzenlemeler Çizelge.3.2' de gösterilmiştir.

Çizelge. 3.2. Kalkınma Planlarında ana hedefler, politikalar, yasal düzenlemeler

Plan Adı	**Ana Hedefler**	**Politikalar**	**Dönem İçinde Düzenlenen Kanunlar**
1. Kalkınma Planı	Kente göçe olumlu bakılmaktadır	Gecekondu alanların iyileştirilmesi	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 775 sayılı Gecekondu Kanunu
2. Kalkınma Planı	Kendi evini yapana çeşitli destekler sağlanması	Kent çevresinde kamu arazisinin çoğaltılarak ucuz arsa tahsisi	
3. Kalkınma Planı	Avrupa'nın 100-150 yılda geldiği sanayileşme düzeyine 20 yılda ulaşabilme	Arsa tahsisiyle kooperatif ve toplu konut üretilmesi	
4. Kalkınma Planı	Yasal konut alanlarının oluşturulması	Kamunun konut üretimi yapması, İmar mevzuatının iyileştirilmesi, Gecekondu alanlarının iyileştirilmesi	2487 sayılı Toplu Konut Kanunu Kamu Konut Fonu oluşturulması 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun 2982 sayılı Konut İnşaatında Ve Kalkınmada

			Öncelikli Yörelerde Yapılacak Yatırımlarda Vergi, Resim Ve Harç İstisna Ve Muaflıkları Tanınması Hakkında Kanun 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 3194 sayılı İmar Kanunu
5. Kalkınma Planı	Kentlere bütüncül planlama yaklaşımı getirilmesi	Dar gelirliler için toplu konut kredisi sağlanması, Konut üretiminin artırılması, Kaçak yerleşimlerin ıslah edilmesi, Kamu lojmanlarının 10 yılda tamamlanması	
6. Kalkınma Planı	Kentlerde nüfusun dengelenmesi, İmar planlarının tamamlanması	Belediyelerin kiralık-mülk konutlar üretmesi için finansman sağlanması, Arsa üretimi gerçekleştirmesi	
7. Kalkınma Planı	İstanbul sanayisinin desantralize edilmesi, Arsa ve konut üretiminde yaklaşımlar geliştirilmesi	Konut finansman sorununun çözülmesi, Devletin arsa ve toplu konut üretimiyle maddi kazanç sağlaması	
8. Kalkınma Planı	İnşaat sektörü olarak değerlendirme, Bölgelerarası gelişmişlikte makas açılmıştır,	Kat Mülkiyeti Kanununun site yapıları için revize edilmesi, Yapı denetim kanununun hazırlanması, İnşaat için denetim mekanizması kurulması	5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün

	Alt gelir grupları için finansman modelleri geliştirilmesi, Gecekondulaşmanın önlenmesi		Kaldırılması Hakkında Kanun
9. Kalkınma Planı	İnşaat sektörünün istihdama katkısı, İnşaat sektörel olarak Türkiye ekonomisinde önemlidir, Devletin ticari mal ve hizmet üretiminden çekilmesi	Konut, arsa, arazi politikalarının belli tutarlılıkla belirlenmesi	5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
10. Kalkınma Planı	Kentlerde alansal yenileme yapılması,	Kamunun dönüşümde finansal yükünün azaltılarak, düzenleyici, denetleyici rolünü güçlendirmesi, Kent merkezlerinin canlandırılması	3194 sayılı İmar Kanununa Ek Geçici-16. Madde (İmar Barışı)
11. Kalkınma Planı	Yaşam kalitesi yüksek, dayanıklı şehirlerin geliştirilmesi, Planlamada yenilikçi yaklaşımların geliştirilmesi, Herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanması	Dezavantajlı gruplara 250bin konut üretilmesi, Kamunun konut üretiminde düzenleyici, yönlendirici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi, Kamuda konuttan sorumlu birimlerin koordinasyonunun sağlanması, Konut talebi ve içeriğini belirlemeye yönelik araştırmaların yapılması, Kentsel dönüşüm stratejilerinin ve	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde; Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulmuştur.

		paydaşlarının belirlenmesi,	

3.2.3. Yasalar ve kurumların etkisinde yaşanan gelişmeler

1351 sayılı Ankara Şehir İmar Müdüriyeti Teşkilatı ve Vezaifine Dair Kanun (1928);

Ankara kentinin imar işleriyle ilgilenecek olan bir kurum olarak kurulmuştur. Örgütün görevleri, kentin imar planını, beş yıllık programı, programın yıllık bütçelere aktarılmasını ve plan değişikliklerinin gerçekleştirilmesini sağlamak idi (Şenyapılı, 2004). Kamuya ait bütün arsa ve araziler müdürlüğe terk edilmiştir. Yeni yol ve caddelerin genişletilmesi, gerektiğinde kamulaştırma yetkisi de müdürlüğe verilmiştir. Örgüt, 1937 yılında 3196 sayılı yasa ile belediyeye bağlanmıştır (Şenyapılı, 2004).
1580 sayılı Belediye Kanunu (1930);

Kanun, mevcut yerleşim yerlerinin belediye olma kriterlerini ve belediyenin genel idari yapısını, organlarını belirlemek amacıyla düzenlenmiştir. Kanun belediyelere, yerleşim alanlarına dair bir görev tanımı yapmazken genel anlamda gündelik işlere ve yaşantıya dair konularda denetleme yapma yetkisi tanımlamıştır. Aynı zamanda belediyelere inşaat tamir ve ilavelerine ruhsat vermek, ruhsatsız inşaatları denetlemek, kamusal tesis ve yapıların inşa, tamir ve tanzimi gibi görevler verilmiştir.

1950 tarihli Ek-3 maddesiyle belediyelerin yapacağı/yaptıracağı evlerin tipleri, satış, kiralama ya da temlik koşulları için yönetmelik belirleme yetkisi verilmiştir.

2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (1933);

Kanun ile belediyelere 18/2000, 1/500 ölçekli halihazır haritalar ile 1/1000 ölçekli izohips haritalar yaptırılması görevi verilmiştir. Kanuna göre şehrin elli yıllık nüfus projeksiyonu öngörülerek genişleme/yayılması hesaplanmalıdır.

Kanunu önemli hale getiren huşulardan biri de kentsel fonksiyonların yerleşim kriterlerinin belirtilmesi, ada oluşumları, arsa üretiminin koşulları, sokak ve yolların

düzeni gibi yapılaşmaya yönelik kuralların ortaya konmasıdır. Yapılaşmalar ruhsata tabi kılınıp, ruhsatsız yapıların durdurulması, ruhsata uygun hale gelmeyen yapıların yıktırılması gibi uygulamalar getirilmiştir.

5218 sayılı Ankara Belediyesi'ne Arsa ve Arazisinden Belli Bir kısmını Mesken Yapılacaklara, 2490 sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlara Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun (1948);

Kanunla, kanun kapsamında Ankara'da tespit edilecek olan temlik sahalarında arsaların tahsisi, arsa halinde ya da kaçak yapılaşmışsa da temliki işleyişini düzenlemektedir.

5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu (1948);
Kanunla, şehir ve kasaba planlarının imar sınırları içinde Hazine'nin ve özel idarelerin mülkiyetinde veya Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında bulunup belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş bulunan arsalar, belediyelere belli ödeme koşullarında devredilerek konut arsaları olarak yine kanunla belirlenmiş koşullarda ihtiyaç sahibi üçüncü kişilere temlik yapılmasını, bina yapımında belli avantajlar sağlanmasını düzenlemektedir.

5431 sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıktırılmasına ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun (1949);
Kanun, ruhsatsız yapılan yapılar ya da ruhsatlı başlayan ancak ruhsatına aykırı olarak devam eden yapılara uygulanacak iş ve işlemleri tanımlamaktadır. Kanun, 2290 sayılı Kanunun tekrarı niteliğindedir. Gecekondu sorununun kısa zamanda çok yoğunlaşması ve İstanbul'da Zeytinburnu ölçeğinde bir mahallenin ortaya çıkması nedeni ile bu kanun çıkartılmıştır (Tercan, 1996).

6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve izinsiz Yapılar Hakkında Kanun (1953);
Kanun, yürürlüğe girdiği tarihteki belediye sınırları içindeki hazineye ait arsa ve arazilerin vadeli ödeme şekliyle belediyelere devir temlik etmektedir. Bu arsa ve araziler, çeşitli koşullara bağlı olarak konut yapımına sunulmuştur. Kanunla belediyeler ucuz ve basit toplu konut üretmeye yetkili kılınmıştır. Bu kanundan, konut kooperatifleri, devlet

kurumları, devlet iktisadi teşekkülleri, İş Kanunu kapsamına giren fabrikalar yararlanabileceklerdir.

Üretilen konutlar, öncelikli olarak şehrin sağlıksız alanlarında ruhsatsız ve gayrisıhhi konutlarda yaşayanlara, bu yaşadıkları binaları yıkarak teslim etmeleri karşılığında maliyeti üzerinden tahsis/temlik edilecek, daha sonrasında ise belediyeler kalan konutları kiraya verebilecektir. Ayrıca, belediye ya da kamuya ait araziler üzerinde yapılan konutlar için hesaplanan meblağ üzerinden temlik yapılabilmekte, vakıf ya da şahıs arazileri üzerinde yapılan izinsiz ve ruhsatsız yapılar içinse ilgili kurum ya da şahsın onayı gerekmektedir.

Kanunla gelen önemli bir karar da kaçak yapılar ve gecekondular hakkındadır. Kanun metninde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak olan izinsiz inşaatların, iskan edilmediyse derhal, iskan edildiyse on beş gün süre verilerek yıkılması hüküm altına alınmıştır. Bu maddeye uymayan belediye başkanları ve memurlar hakkında da hapis cezası verilecektir.

6785 sayılı İmar Kanunu (1956);
Kanun, belediye sınırları içindeki tüm yapılacak yapılara ruhsata tabi tutmuştur. Bu kanunla halihazır planları ve imar planları olmayan belediyeler plan yapma zorunluluğu getirmiştir. Ruhsatsız yapılarda yıkım, ancak yapı ıslah edilemeyecek ya da ruhsat alamayacak durumdaysa gerçekleştirilebilecektir. Bugünkü İmar Kanunu'nun temel ilkeleri 6785 sayılı kanunla belirlenmiş olup bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan tüm yapılar yapı ruhsatlı ve iskanlı kabul edilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965);
"Kat irtifakı; yapının sözleşmede yazılı sürede başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini sağlar." Bu tanımlama bir arsaya birden çok kişinin ortaklaşa konut yapmasını sağlamıştır. Kanun, tamamlanmış bir yapıdaki ayrı bağımsız bölümlere ayrı ayrı mülkiye hakkı kurulabilmesini sağlamıştır.

Ayrıca kat irtifakı ile de yapının sözleşmede yazılı süre içerisinde başlaması ve

tamamlanması için kendileri düşen ödemelerin yerine getirilmesini tesis eder. Bu anlamda bu kanunla birden fazla kişi aynı anda tek parselde birlikte konut yapabileceklerdir. Bu kanunla birlikte ülkede, ilerleyen yıllarda başlayan apartman ve yap-sat sunum biçimi ortaya çıkmış, kentlerde toplu konut alanlarının oluşmasının temeli atılmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu (1966);
Kanunun 1. maddesinde "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır." denilmekte olup gecekondu; "Kendine ait olmayan arazide sahibinin izni olmaksızın yapılar" olarak tanımlanmıştır. Kanuna göre ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerindeki vakıf arsa ve arazileri belirli koşullar altında belediyeye devrolunacaktır. Bu alanlardaki özel mülkiyete konu yerler için de belediyelere, bu alanların belirlenen amaçlar için kullanılması kaydıyla satın alma ya da kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Kanunun uygulama yetkisi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda iken, bu yetki 1985 yılında belediyeler verilmiştir. 2007 yılında ise kanunun uygulama yetkisi TOKİ'ye verilmiştir.

Kanunla birlikte belediyeler ıslah ve önleme bölgelerini en geç 6 ay içinde belirleyerek hava fotoğrafları veya haritalarda, mümkün değilse ölçekli krokilerde gösterilecektir. Hazine arazileri üzerinde yapılacak her türlü gecekondu ise bir karar alınmasına gerek kalmaksızın yıktırılacaktır. Bununla birlikte bu alanlarda yeni gecekondu yapımının önlenmesi, ıslah ve tasfiye planlarının uygulanması gibi iş ve işlemler yasayla karar altına alınmıştır.
Gecekondu önleme bölgelerinde kanun yürürlüğe girdiğinde korunması mümkün olan yapılar iki yıl içinde imar ve ıslah edilecek, korunamayacak durumda olanlar ise yıktırılacaktır. Bu alanlardaki arsalar, öncelikli olarak evi olmayan ya da evi yıkılacak olanlara tahsis edilecektir ve tahsis yapılanlara, teknik veya finansal destek sağlanacaktır. Bu anlamda yer tahsisi alan kişiler, bir yıl içinde inşaat başlamalı ve iki yıl içinde tamamlaması gerekmektedir. Aksi takdirde kanun bu tahsisi iptal etmiştir.

Kanun, arsa ve arazilerin mülkiyetini önce belediyelerden Bayındırlık ve İskan

Bakanlığına, 2007'den itibaren ise TOKİ'ye devretmiştir. Bu alanlarda mülkiyet, plan yapma, uygulamaların yapılması gibi iş ve işlemler TOKİ'ye devredilmiştir.

1605 sayılı Kanun 6785 sayılı İmar Kanunu'nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun;
Kanun'a göre ruhsatsız yapıların inşai faaliyetleri durdurulacak, yapı uygunsa ruhsat düzenlenecek, uygun değilse yıktırılacaktır. Kullanma izni almayan yapılar, belediye hizmeti ve tesislerinden yararlanamayacaklardır.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu;
1981 yılında konut ihtiyacının toplu konutla çözülmesi ve Kamu Konut Fonu'nun oluşturularak inşaatların ve altyapı yatırımları gibi faaliyetlerin finanse edilmesi amacıyla düzenlenmiştir. Kanunla Kamu Konut Fonu ve Toplu Konut Yüksek Kurulu oluşturulmuştur. 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir.

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu;
Kanun, kamu lojmanlarının tanımlanması ve tahsis biçimini, oturma süresi, kira, bakım, onarım yönetimine ilişkin temel ilkeleri belirlemiştir. Buna göre kamuda çalışanlara tahsisli 4 konut türü bulunmaktadır. Buna göre, kamu konut türleri ve konut tahsisi: Madde 3 – Kamu konutları, tahsis esasına göre aşağıda belirtilen dört gruba ayrılır:

a) Özel tahsisli konutlar; yönetmelikte belirlenecek temsil özelliği olan makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikli konutlardır.

b) Görev tahsisli konutlar; yönetmelikte belirlenecek makam ve rütbe sahiplerine, görevlerinin önemi ve özelliği, yetki ve sorumlulukları gereğince tahsis edilen konutlardır.

c) Sıra tahsisli konutlar; hizmet süresi, daha önce kamu konutlarından yararlanma durumu ve süresi, çocuklarının ve bakmakla mükellef olduğu aile fertlerinin sayısı, aile fertlerinin gelir durumu, konuttan yararlanma için bekleme süresi, eşinin de bu kanun kapsamına giren kurum ve kuruluşlarda çalışan personel olması gibi hususlar dikkate

alınarak yönetmelikte belirlenecek puanlama esasına göre tahsis edilen konutlardır, denilmektedir.

d) Hizmet tahsisli konutlar; hudut karakolu, istasyon, haberleşme, gözlem, araştırma, inşaat mahalli gibi, meskûn yerlerden uzak, sosyal ve ekonomik zorlukları olan, ulaşım ve iskan imkânları kısıtlı yerlerde, normal çalışma saatleriyle sınırlandırılması kabil olmadan görev başında bulundurulması gerekli olan personel ve koruma görevlisi, makam şoförü, kapıcı, kaloriferci gibi personel için inşa veya tefrik edilerek tahsis edilen bina, baraka, prefabrik yapı, şantiye eklentisi, tadil edilmiş veya edilmemiş karavan, kulübe ve benzeri konutlardır.

Kanunla, kamu kurum ve kuruluşlarındaki lojmanların tahsis biçimleri belirlenmiştir. Bugün kamunun genel ve özel özel bütçeli tüm kurum ve kuruluşlarında toplam yaklaşık 250 bin lojman varken, kamuda çalışan personel sayısı ise yaklaşık olarak 5 milyon civarındadır. Dolayısıyla kamunun elindeki lojman sayısı, toplam personelin yaklaşık %5'i iken, çeşitli dönemlerde özelleştirmeler yapılmış, kamu personel sayısının artışına karşın kamunun lojman sayısı düştüğü için kamu konutları (lojman), ülkenin konut sorununa kalıcı bir çözüm üretememiştir.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun;
1950'lerle birlikte köyden kente göçün hız kazanması sonucu ortaya çıkan gecekondu alanları, çeşitli yasal düzenlemelerle kontrol altına alınmaya çalışılsa da başarılı olamamıştır. Bu düzenlemeler genel itibariyle mevcut gecekondu alanlarının ıslahına odaklanmıştır. Mevcut yerleşim alanlarındaki altyapı ve ıslaha gerekli finansmanın sağlanamaması, göçün önlememesi ve kent merkezine doğru gelen göçün iskan edilememesi, bu düzenlemelerin başarılı olamadığını ortaya koymuştur. Çünkü sözü edilen yasalarla önlenmesi amaçlanan gecekondu sayısı 1948'de 30 000, 1950'de 50 000, 1960'ta 240 000, 1965'te ise 430 000'e yükselmiştir (Çakır, 2007).

İlk kez 1933 yılında 2290 sayılı yasayla ruhsatsız yapılar kavramı ortaya konmuş, gecekondu ise 1966 yılında ilk kez 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda belirtilmiştir.

Gecekondu Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden 1983 tarihinde 2981 sayılı İmar Affı getiren kanunun yürürlüğe girmesine kadar geçen yaklaşık 17 yılda gecekondu ve gecekondulu nüfus yaklaşık 2,67 kat artmıştır. Gecekondu Kanunu'na göre 2981 sayılı Kanun, mevcut gecekondu alanlarını muhafaza edilecek, müdahale yöntemi belirlenmiş, ilk kez hazine, belediye ya da Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün elinde olan gecekondulara, bu alanlarda imar ıslah planları düzenlenerek Tapu Tahsis Belgesi düzenlenmiştir ve bu tapu tahsis belgeleri, ilerleyen dönemde planlar tamamlandığında düzenlenecek tapuların yerine geçmektedir. Kanuna göre muhafaza edilen, ıslah edilen binalara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

Kanun, geniş kapsamlı bir imar affi getirmiş olup, kanunun yürürlüğe girmesi yeni göçlerin önlenememesi, yeni ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanamaması, kanunla belirtilen affın ancak tek bir konut için geçerli olması, buna karşın birden fazla kat-daire sahiplerinin elindeki konutların ellerinden alınacak olması korkusu ve sosyoekonomik gelir düzeyinin düşük olması gibi sebeplerle kanun gecekondu üretimini engelleyememiştir. Ancak mevcut konutlar ve alanlar yasayla tanımlı hale getirilmiş, yasal bazı güvenceler ve binaların kayıt altına alınmasını sağlamıştır. Kanun, mevcut gecekondu alanlarında da nitelikli bir ıslah çalışmasını tesis edememiştir.

Yine bu kanunla düzenlenen tapu tahsis belgeleri, ilerleyen dönemlerde mevcut kentsel doku üzerine hazırlanan ıslah ve imar planlarına referans oluşturmuş olup bu alanlar, parçacıl olarak yeniden inşa sürecine girilmek suretiyle sağlıksız konut olarak daha da yerleşik hale gelmesine neden olmuştur.

2982 Sayılı Konut İnşaatı ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde Yapılacak Yatırımlarda Vergi, Resim ve Harç İstisna Muaflıkları Tanınması Hakkında Kanun;
1973 yılında yayımlanan 3. Kalkınma Planı'na göre konut kooperatiflerinin kendi yasal zeminine oturtulması planlanmış, ülkedeki hızlı kentleşme ve göçün meydana getirdiği konut ihtiyacının kooperatiflerle ve toplu konutla çözülmesi planlanmıştır. Bu sebeple düzenlenen 2982 sayılı kanunla konut yapı kooperatifleri veraset ve intikal vergisi, devir, temlik, kamulaştırma, satış vaadi sözleşmesi, alım, satım, kira, ifraz, tevhid, tescil, cins değişikliği ile arsa ve araziler emlak vergilerinden muaf tutulmuştur. 1981'de yürürlüğe giren Toplu Konut

Kanunu ile bu kanunun yürürlüğe girdiği 1984'e kadar olan dönemde konut kooperatifi sayısı yıllık ortalama 302 iken, 1984 yılında bu sayı 1219'a çıkmış ve sonraki sekiz yıl boyunca artarak devam etmiştir. Şekil 3.14'de yer alan verilere göre bu iki kanunun, Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin gelişiminde doğrudan olumlu sonuçlar ürettiği söylenebilir.

Yıllar	Adet	%	Yıllık Ortalama
Belirsiz	9028	24,18	-
1941-1968	224	0,6	13
1969-1979	4339	11,62	394
1980	540	1,45	
1981	333	0,89	
1982	295	0,79	
1983	279	0,75	
1984	1219	3,27	
1985	2397	6,42	
1986	3822	10,24	
1987	5201	13,93	
1988	3148	8,43	
1989	1688	4,52	
1990	1933	5,18	
1991	2889	47,74	
1980-1991	23744	63,6	2158
Genel Toplam	37335	100	510

Şekil 3.14. Türkiye'de kentsel konut kooperatiflerine ait veriler (Geray, 1992).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu;

1984 yılında düzenlenen kanunla, bundan üç yıl önce yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu'nda oluşturulan Kamu Konut Fonu, Toplu Konut İdaresine dönüştürülmüş, bu idare, çeşitli kaynaklar oluşturarak konut alımı ve konut inşaatının finanse edilmesini sağlama amacı taşımaktadır. Kanun, 2004 sonrası çeşitli değişikliklere uğramıştır. 2004'te kamulaştırma yetkisi, gecekondu bölgelerinin tasfiyesi için gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman çözümleri üretme, ruhsat bürokrasisinin azaltılması, 2008 yılında ise imar planı yapma yetkisi ile deprem bölgelerinde dönüşüm projeleri yapma yetkisi verilmiştir. 2004 yılına kadar yaklaşık 1 113 000 konutun yapımına finansman desteği veren TOKİ, bu yıldan itibaren arsa tahsisi, finansman gibi desteklerini geri çekmiş, doğrudan arsa üreten, konut inşa eden ve pazarlayan bir kurum haline gelmiştir. TOKİ'nin bu yaklaşımı, 2004 sonrası konut kooperatiflerinin sayısının azalmasına neden olmuştur. Toplu Konut Kanunu'yla birlikte

1984 sonrası konut kooperatifçiliği hız kazanırken, 2004 sonrası yapılan çeşitli yasal düzenlemelerle TOKİ'ye önemli yetkiler verilmiş, bu durumda konut kooperatifçiliği azalırken TOKİ'nin kendi ürettiği/ürettirdiği konutlar, toplu konut arzının büyük çoğunluğunu oluşturmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu;
Kanunun amacı, yapıların fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülünü sağlamak olmakla birlikte mücavir alan içinde ya da dışında tüm alanlarda yapılacak tüm yapılaşmaları kapsamaktadır. Kentsel gelişimde öncelikli olarak hazırlanan üst ölçekli çevre düzeni planı hazırlanır.

"İmar Kanunu Madde 5: Varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır."
Bu plana uygun olarak daha sonra yapı adalarını, yönlerini, yoğunluklarını, ulaşım ve yapılaşma koşullarını düzenleyen imar planları hazırlanır ve kentlerdeki yapılaşmalar bu planlara uygun olarak yapılır.

Yasaya göre üst ölçekli çevre düzeni planını gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar, imar planları ise belediyelerce yapılır ya da yaptırılır ve Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

Kanun bu anlamda kentsel yerleşimlerin üst ve alt ölçekli planlarının yapılması, kentlerin bu planlara uygun olarak inşa edilmesi amacıyla görev, yetki ve sorumlulukları belirlemiş, aynı zamanda inşa edilecek yapı ve çevrenin fen ve sağlık koşullarına uygun olarak yapılmasını sağlayacak çerçeveyi ortaya koymuştur. Ülkede yaşanan gelişmelere bağlı olarak çeşitli değişikliklere uğrayan kanuna 2016 yılında, mülkün olduğu parsel ya da alanda kentsel dönüşüm uygulaması yapılmasına muvafakat edilmesi durumunda elektrik, su gibi aboneliklerin konut aboneliğine döndürülmesini sağlayan geçici 15.

madde, 2018 yılında ise istisna alanlar dışındaki tüm yapıların, malik beyanına esas olacak şekilde kredilendirme, abonelik açma, mülkiyete geçme, imar kirliliği cezalarının kaldırılması gibi sorunlarını ortadan kaldıran ve halk arasında imar barışı olarak adlandırılan geçici 16. madde eklenmiştir. Bu kanun, halen yürürlükte olup, plan, arazi işleri, yapılaşma ve inşa etme iş ve işlemleri bu kanuna göre yapılmaktadır.

5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun;
Söz konusu kanunla, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lağvedilmiş, taşınır ve taşınmazları hazineye tescil edildikten sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığına, diğer hak ve yükümlülükleri ise Toplu Konut İdare'sine devredilmiştir.

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun;
Türkiye'de inşaat sektörünün son yıllarda ülke ekonomisi içinde önemli bir yere sahip olması, yüksek istihdam sağlaması gibi etkenler, inşaat sektörünün öncelenmesini sağlamış ancak uzun yıllar ülkedeki yüksek enflasyon ve ekonomik kırılganlıklar sektörün finansmanını belirli büyüklükte tutmuştur. Buna karşın enflasyondaki düşük seyir, yabancı yatırımcıların ülkeye çekilmesi gibi durum ve gerekçelere bağlı olarak 2007 yılında halk arasında "Mortgage Yasası" olarak bilinen 5582 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir. Kanunun uygulama alanı olarak, konutun uygun finansman sistemleriyle ulaşılabilirliğinin artırılması, dolayısıyla hem konut sahipliği oranın artması hem de inşaatın sektör olarak canlı tutulması gibi sonuçlar ürettiği görülmüştür. Kanunla birlikte konutun satışı ipotekli olarak yapılmakta ve konut barınma/yaşama amacının dışında aynı zamanda bir menkul değere dönüşmektedir.

Şekil 3.15'teki verilere göre, ilk olarak 2009 yılının 3. çeyreğinde başlayan ipotekli satış, bu yıl içinde %4,1'de kalmıştır. 2010 ve sonrası yıllarda ise %40'lar seviyesinde seyreden ipotekli satış şekli, yalnızca 2018, 2019, 2021, 2022 yıllarında %20 ile %24 arasında değişirken, kanunun yürürlüğe girmesi sonrası ilk kez 2009'da başlayan ipotekli konut satışında 14 yılın ortalaması %29,8 olarak gerçekleşmiştir. Şekil 3.16'ya göre ipotekli satışlar ve ilk el konut satışları paralellik gösterirken satılan konut sayısıyla doğrudan bir

ilişki gelişmediği görülmektedir.

YILLAR	**SATILAN KONUT (X100Bin)**	**İPOTEKLİ SATIŞ (%)**	**İLK EL SATIŞ (%)**
2013	11,572	39,76	45,73
2014	11,654	33,44	46,47
2015	12,893	33,69	46,43
2016	13,415	33,51	47,09
2017	14,093	33,57	46,81
2018	13,754	20,13	47,37
2019	13,487	24,65	37,94
2020	14,993	38,24	31,33
2021	14,919	19,74	30,94
2022	10,572	21,60	29,50

Şekil 3.15. 2013-2018 yılları arasında ipotekli ve ilk el satış oranları.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun;
Türkiye'nin sanayileşme sürecinde özellikle büyük kent merkezlerinde kaçak, niteliksiz yapılaşmaların, deprem, sel vb. gibi afetlerin tehdidi altında bulunması nedeniyle, yıkılarak yeniden yapılması şeklinde bir dönüşümü sağlayan ve halk arasında kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen kanun, belirlenen alanlarda iyileştirme, tasfiye ve yenileme usul ve esasları belirtilmiştir.

Kanun, parsel ve alan ölçeğinde riskli yapı tespiti yapılan yerler için, riskli yapı tespiti ve riskli yapı ya da alanda yeniden yıkılarak inşa süreci belirlenmektedir. Buna göre, herhangi bir parselde maliklerden birinin başvurusu halinde yetkili müşavir firmalar tarafından düzenlenen raporla bina riskli olarak belirlendiği takdirde yıkılmasını zorunlu tutar. Alansal ölçekte ise bakanlık ya da belediyeler tarafından belirlenen riskli alanlar ya da rezerv alanlar bakanlığa tahsis edilir ya da TOKİ'ye devredilir. Tespit edilen riskli ya da rezerv alanlarda Toki ya da idare mevcut planı ya da inşai faaliyetleri iki yıl süreyle durdurma hakkına sahiptir. Bu süre bir yıl daha uzatılabilir. Bakanlık ya da idare, bu alanlara her türlü harita uygulamaları, imar planı yapma, proje geliştirme, satın alma, trampa yapma, menkul değere dönüştürme, tahsisli arazileri gelir elde etmeye dönük

kiralamaya yetkilidir. Bakanlığa ait taşınmazların satışı ve kiralamalar Kamu İhale Kanunu kapsamı dışındadır.

Riskli görülen ya da çöken, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama vs. gibi afetlere maruz kalan alanlarda maliklerin muvaffakatı aranmaksızın re'sen yıktırılabilir.

Riskli yapı tespiti yaptırılan parsellerde harç muafiyeti gibi desteklerin dışında yeniden inşa sürecini kolaylaştıracak, plan ve mülkiyet sorunlarını çözecek bir yaklaşım olmayışı, kanunun uygulanmasını ancak kentin rantı yüksek alanlarında mümkün kılmaktayken, riskli alan/rezerv alan olarak belirlenen yerlerdeki tercihlerde de yine dönüşümün maliyeti etkili olmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu'na ek Geçici 16.Madde (İmar Barışı);
3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde ile 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olan kaçak yapılara, yapı sahibinin beyanına göre Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yasal kayıt altına alınması sağlanmıştır.

Yasa ile özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar doğrudan kayıt altına alınarak, tüm hissedarların muvaffakatına istinaden mülkiyet tesis edilebilmiştir. Hazine arazileri üzerindeki yerler ise, belirlenen rayiç değer üzerinden yapı sahiplerine satılarak mülk araziler haline getirilmiştir. Yasa, yeniden ya da ilave inşaat yapılmasına müsaade etmemekle beraber belirli seviyeye gelmiş yapıların tamamlanmasına olanak sağlanmıştır.

Geçici 16. maddenin yürürlüğe girmesi beraberinde çeşitli sorunlar meydana getirmiştir. Yapılarda hissedarlardan biri ya da bir kısmının, yapıların ortak kullanım alanlarını bağımsız bölüme çevirmeleri sonucunda mülkiyet sorunları ortaya çıkmıştır. Hazineye ait arazilerin doğrudan bir oldubitti ile el değiştirmesi sağlanmıştır. Mevcut imar planlarının uygulanmasında çeşitli engeller ortaya çıkmıştır. Yasanın hazırlık döneminde ve ilk yürürlüğe girdiği dönemde ciddi bir kaçak yapılaşma ortaya çıkmıştır.

Ülkedeki gecekondu ve göçlere bağlı kaçak yapılaşmanın hız kaybettiği dönemde

yürürlüğe giren ve İmar Barışı olarak da adlandırılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesinin yürürlüğe girmesiyle özellikle mevcut ruhsatlı binalar ya da kentsel yerleşim alanları dışındaki orman ve tarımsal alanlar üzerinde yapılan ikinci konut gibi yapılar yararlanabilmiştir. Bu anlamda yasa, ülke genelinde yaşanan konut sorununa çözüm üretmek yerine, çeşitli şekillerde oluşabilecek rantın önünü açmıştır.

3.2.4. Sosyoekonomik gelişmeler

1963 sonrası İstanbul, Ankara, İzmir, Mersin, Bursa gibi sanayinin olduğu kentlere hız bir içgöç başlamıştır. Bu süreç, söz konusu kentlere daha fazla iş gücünün gelmesine neden olmuş daha fazla iş gücü ise daha fazla sanayiyi çekmiştir (Şekil 3.16.).

Sektörler	1955	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2019
Tarım	77,4	74,7	68,4	56	49,3	34,9	25,2	17
Sanayi-İnşaat	8	9,5	11,5	15	15,5	24,6	26,2	25,3
Hizmetler	8,6	10,5	20,9	28,9	35,2	40,5	48,6	57,7
Belirsiz	6	5,3	0,2	0,1	-	-	-	-

Şekil 3.16. Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı.

Kentlerdeki bu yüksek nüfus, formel ya da informel farklı ölçekteki iş kolları sebebiyle gelir dağılımı dengesizliğini artırmış, bu da kentlerde karmaşık sosyolojik dokuların oluşmasını sağlamıştır.

Peker'e göre Türkiye'de 1945-50 döneminden günümüze kadar olan iç göçleri ve kentleşme olgusunu tiplendirdiğinde iki örüntü ile karşılaştığımız açıklar. Bunlardan birincisi; ulusal kalkınmacı politikanın yerine liberal düşüncenin egemen olmaya çalıştığı, fakat kamunun öncülüğünün sürdüğü 1950-80 dönemindeki göçlerin varış noktasının hakim kentlere yöneldiği kır-kent göçü tipidir. İkincisi ise; kamunun üretimden vazgeçmesi, küçültülmesi (özelleştirme) gibi fikirlerin öncülüğünde ekonomik liberalizme geçiş ve ekonominin uluslararası nitelik kazanma sürecinde yaşanan kent-kır arası göçler ile hakim kentlerin büyük kentlere dönüşmesinin yanı sıra, bölge

çekim merkezi oluşma sürecidir. İki tipte de egemen olan nokta, gönüllü göç olgusudur. Ancak ikinci tipte, 1990'larda güvenlik nedeniyle Doğu ve Güneydoğu'dan göçler, sosyal sistemde ihmal edilmeyecek boyutlara ulaşmıştır (Peker, 1999).

Görüldüğü gibi 1945 sonrası 2000'li yıllara kadar yoğun bir iç göç yaşanmış, bu göçlerle kentlere gelenler, kendi kültürel ve sosyal alışkanlıklarını, geleneklerini de kente taşımışlardır. Buna bağlı olarak da kentlerde farklı sosyolojik yapılara sahip alt yerleşim merkezleri oluşmuştur. Günümüzde kentlileşme süreci, bu göç eden kitlenin sonraki nesilleriyle birlikte ortak kültürel yapıya doğru evrilmeye başlamıştır. Bugün kentsel yerleşim alanları tercihlerinde akrabalık ilişkileri olarak sosyokültürel yaklaşımdan sosyoekonomik öbeklenmeye doğru dönüşüme uğramaktadır.

3.2.5. Mekânsal gelişmeler

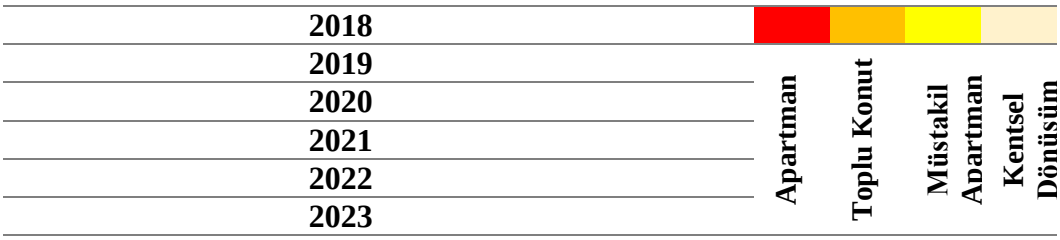
1961 yılında Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi Bursa'da bugünkü Emek mahallesinin güneyinde Yalakçayırı mevkii denen bölgede kurulmuştur. Bundan yaklaşık yedi yıl sonra aynı bölgede Oyak Fabrikası ile kentin kuzeyinde Tofaş ve Dosab Sanayi Bölgeleri kurulmuştur (Şekil 3.17.). Bu yıllardan itibaren gelmeye başlayan göçler kentin batısındaki sanayi etrafında yerleşik Emek, Hamitler, Akpınar, Geçit gibi köyler ile kuzeyinde yine sanayi çevresindeki Panayır, Küçükbalıklı gibi köylerde yerleşmeye başlamıştır.

Devam eden yıllarda özellikle otomotiv ve tekstil yan sanayi bugünkü Kent Meydanı civarında yerleşmiş, bu anlamda Ankara yolunun altında bugünkü Selamet, Gülbahçe, Bahar, Zafer gibi gecekondu ve kuralsız (kaçak) mahalleler gelişmiştir.

YASAL KURUMSAL GELİŞMELER	TARİH	KENTSEL GELİŞMELER	YERLEŞİM ALANLARI
	1960	Türkiye' de gecekondu nüfusu 1.200.000	
	1961	Bursa OSB kuruldu	
	1962		
1. Kalkınma Planı yürürlüğe girdi	**1963**		

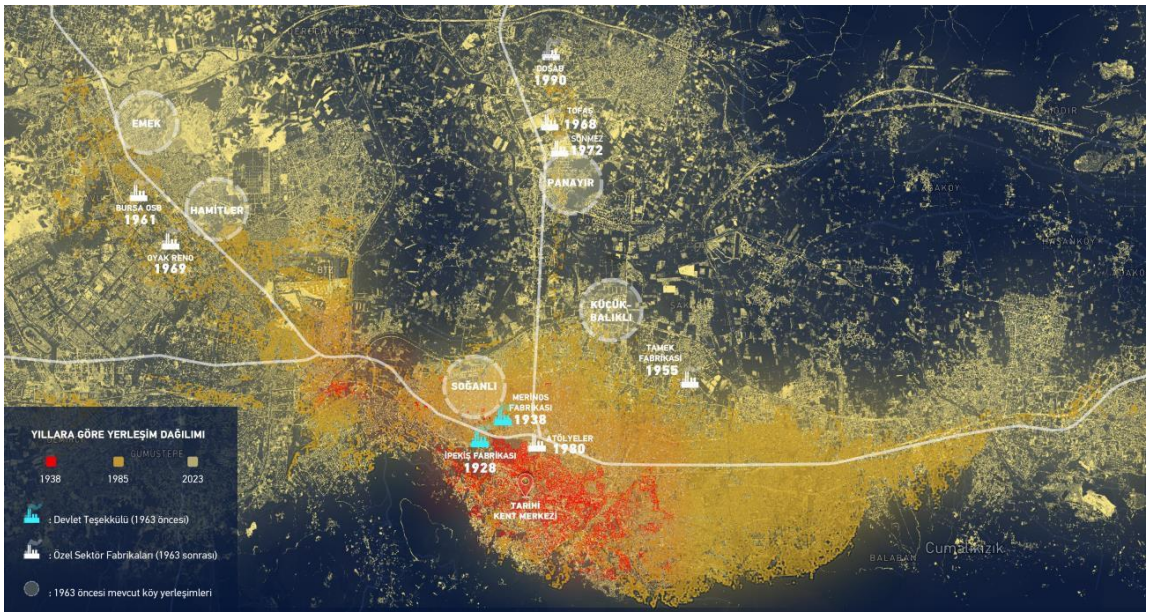
	1964	
634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girdi	**1965**	Türkiye' de gecekondu nüfusu 2.150.000
775 sayılı Gecekondu Kanunu yürürlüğe girdi	**1966**	
	1967	
	1968	Tofaş Fabrikası kuruldu
	1969	Oyak Reno kuruldu
	1970	Bursa' da apartman yerleşimleri görülmeye başlandı
	1971	
	1972	Sönmez Fabrikası kuruldu
	1973	
	1974	
	1975	
	1976	
	1977	
	1978	
	1979	
	1980	Türkiye' de gecekondu nüfusu 5.750.000
2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girdi ve Kamu Konut Fonu oluşturuldu	**1981**	
	1982	
	1983	
2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ kuruldu. 2981 sayılı İmar Affı Yasası yürürlüğe girdi	**1984**	
3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girdi	**1985**	
	1986	
	1987	

	1988	
	1989	
	1990	
	1991	
	1992	
	1993	
	1994	
	1995	
	1996	
	1997	
	1998	
Islah İmar Planları Uygulama İmar Planları haline getirildi	**1999**	Marmara Depremi
	2000	
	2001	
Yapı denetim Kanunu	**2002**	Türkiye' de gecekondu nüfusu 11.000.000
T.C. Hükümet Acil Eylem Planında Konut Seferberliği	**2003**	
	2004	
	2005	
	2006	
5582 sayılı Mortgage Yasası yürürlüğe girdi	**2007**	
	2008	
	2009	
	2010	
	2011	
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	**2012**	
	2013	
	2014	
	2015	
	2016	
İmar Affı yasası (3194'e Geçici Madde)	**2017**	



Şekil 3.17. Yıllara göre Yerleşim Alanlarını Etkileyen Gelişmeler

Bu yıllarda sanayinin yer seçimi, yeni nüfusun, kent çeperlerindeki köylerin etrafında yerleşmesine neden olmuştur (Şekil 3.18.). Burada, köylerin halihazırda temel altyapısının olması, sanayiye yakın olması gibi durumlar etkili olmuştur. Osmangazi'de yeni kurulan sanayi tesislerinin çevresinde büyük hazine arazilerinin bulunmayışı, buraların nitelikli tarım arazileri olarak mülkiyetli olmasıyla, kent merkezinde yoğun bir gecekondulaşma gerçekleşmemiştir. Bu noktada mülk araziler üzerinde kaçak yapılaşma Bursa'da konut üretiminde ciddi bir büyüklüğe ulaşmıştır. Bunun en önemli sebeplerinden biri ise, bu mülk arazilerin, malikleri tarafından yasal olmayan parselasyonlarının yapılarak satılmasıdır. Tarımsal arazilerin özel parselasyonlarla parçalanması sonrasında hisseli satışları taahhütname karşılığı yapılmakta, tapudaki hisselerin satışının tamamlanması sonrasında ise hileli işlemlerle hisselerin, yeni sahiplerine pay edilmesi işlemi gerçekleşmektedir. Sonraki yıllarda ise kadastro uygulamaları ve ıslah imar planlarıyla bu alanlar planlı yerleşim alanları haline gelmiştir. Osmangazi'nin Ankara Yolu, Mudanya Yolu ve Yakın Çevre Yolu arasında kalan ve nitelikli tarımsal arazilerin olduğu Bursa Ovası'ndaki yapılaşma bu şekilde gerçekleşmiştir.



Şekil 3.18. 1985'e kadar Osmangazi kent merkezinden sanayinin saçaklanma.

3.3. Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm

Kentsel yenileme, Avrupa'da 2. Dünya Savaşı'ndan sonra harap olan şehirlerin tekrar inşa edilmesi amacıyla başlamıştır. Türkiye'de ise, 1960'lardan itibaren sanayi bölgelerine doğru gerçekleşen göçler kontrolsüz ve düzensiz kentleşmeye yol açmış, zamanla ekonomik gelişmeler, konut sorunları ve doğal afetler gibi faktörler nedeniyle işlevsiz hale gelen kentsel bölgeler, özellikle konut alanlarının yeniden inşası ve doğal afetlere karşı dirençli hale getirilmesi ihtiyacını doğurmuştur.

Özellikle 1999 Marmara Depremi sonrası yapı yönetimi, denetimler, konut üretimi, finansmanı gibi alanlarda yapılan yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm Türkiye'de önemli bir gündem haline gelmiştir. Farklı dokularda yıpranmış yapıların ya da çöküntü alanları haline gelmiş alanların temizlenmesi ya da yenilenmesi gibi yöntemlerle kentsel dönüşüm süreci ilerlemektedir.

1960'lı yıllardan itibaren kentleşme hızının üzerinde gerçekleşen göçlere bağlı olarak özellikle kuralsız (kaçak-gecekondu) yapılaşma kentlerin önemli bir sorunu olmuştur. Deprem, sel vb. afet etkilerinden bağımsız olarak, yalnızca iş olanaklarına ve temel altyapı hizmetlerine yakınlığı gibi sebeplerle yer seçimi yapılan bu mevcut yerleşimler, bugün

itibariyle ekonomik ömrünü tamamlamış, fiziksel olarak zayıflamış ve yoğun yapılaşmalarına karşın nüfusun azaldığı yerleşim alanları haline gelmiştir.

Gecekondu ve kuralsız (kaçak) yerleşim alanlarında çeşitli yasal düzenlemelerle mülkiyet sahipliği tesis edilmiştir. Ayrıca ıslah imar planlarıyla birlikte, yeterli sosyal donatı alanlarına sahip olmaksızın imar planları hazırlanmış, yasal yapılaşmanın da yolu açılmıştır. Bu anlamda bu alanlarda mevcut yasal kriterlere göre yapı ve nüfus yoğunlukları yüksektir. Mevcut alanların dönüşüm sürecinde gerekli sosyal donatı alanlarının da terk edileceği hesaba katıldığında yapıların mevcut halleriyle iyileştirilmesi imkânsız hale gelmektedir. Ayrıca genellikle sosyoekonomik gelir düzeyi düşük grupların yaşadığı bu konut alanlarında kentsel dönüşümün finansmanı önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu anlamda yapı yoğunluğunun ya da gayrimenkul değerinin artırılması veyahut dışsal kaynaklarla finansmanın sağlanması uygulanagelen yöntemlerdendir. Bununla birlikte yoğunluk artırılamayan alanlarda kullanıcıların finansmanı sağlaması beklenmektedir ya da dönüşüm süreci zamana yayılarak uygulanma fırsatı beklemektedir.

Ancak yoğunluk artırılması önerilen yaklaşımlarda önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Mevcut yapı ve nüfus yoğunluğunun üzerinde bir nüfusa sahip olan bir alanda yoğunluğun daha da artırılması, altyapı, ulaşım, sosyal ihtiyaçlar anlamında daha büyük sorunların oluşmasına neden olmaktadır. İkinci olarak, gayrimenkul değerinin artırılarak yoğunluğun düşürülmesiyle alandaki bağımsız konut birimi sayısı azalmakta, dolayısıyla bu alanlarda yaşayan insanların belirli bir kısmının yaşadığı yerlerden çıkarılmasına neden olmaktadır. Bu durumda da mülkiyet sorunu ortaya çıkmakta, plan uygulanamaz hale gelmekte ya da uygulansa bile bu durum kentlerdeki konut sorununu daha da büyütmektedir. Üçüncü yaklaşımda ise mevcut yasal çerçevede hazırlanan imar planlarıyla alanda yaşayanların zaman içerisinde tedrici olarak evlerini yenilemeleri önerilmektedir. Ancak bu durumda da, yeni planlara göre mevcut dokunun kamusal alan için ayrılması gereken alanlar terkedildiğinde, yapı parsellerinin birçoğunun tek başına yapılaşamayacak kadar küçük hale geldiği ve yıllar içerisinde kaçak olarak yapılmış ve kademeli olarak bağımsız bölüm sayısı artırılmış bu konut yapılarının yıkılarak yeniden yapılması aşamasında eski bağımsız bölüm sayısına ulaşılamadığı için genel anlamda tercih edilmemekte, dolayısıyla bu yerleşim alanlarında da başarılı bir müdahale yapılamamaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri, genel olarak özel şirketler olan yüklenici firmalar tarafından uygulanırken, uygulamanın maliyeti, yapı yoğunluğunun ya da yapı değerinin artırılmasıyla karşılanmaktadır. Bu sebeple, kentsel rantın düşük olduğu ya da yapı ve bağımsız birim yoğunluğunun artırılmadığı yerleşim yerlerinde kentsel dönüşüm projeleri finansman sorunu nedeniyle uygulanamamaktadır. Ve kanunla belirlenen müdahale biçimleri, kentin bütününü ilgilendiren dönüşüm süreçlerinde kentsel dönüşüme kent ölçeğinde yaklaşmamakta, daha çok yapı parseli ve yapı adaları ölçeğinde dönüşümü hedeflemektedir. Bu da kent bütününde yeni sorunların oluşmasına yol açmaktadır.

Tüm bu sebeplerden dolayı, söz konusu yasa, konut üretimini teşvik etmekteyse de eskimiş kentsel dokuların yenilenmesinde istenen başarıya ulaşılamamıştır.

3.3.1. Dünya'da uygulanmış kentsel dönüşüm örnekleri

Dünya'dan ve Türkiye'den uygulanmış kentsel dönüşüm örnekleri ele alınırken ve karşılaştırılırken nüfus, gelişmişlik düzeyi, kentsel dönüşümün niteliği, alansal büyüklüğü gibi kriterler göz önünde bulundurulmuştur.

Dünyada gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin sanayileşme, nüfus artış hızı, göç gibi kentsel devinimi doğrudan etkileyecek koşulları birbirinden büyük oranda farklıdır. Bu ülkelerde kentsel alanlarda yenileme ihtiyaçları da bu bağlamda değişebilmektedir.

Bu noktada kentsel dönüşümün gündeme geldiği alanlarda farklı kentsel fonksiyonların çeşitli yöntemlerle yenilendiği göz önüne alındığında kullanıcı yapısı, fiziksel yoğunluk, mevcut işlevler gibi farklılaşan konulardan dolayı kentsel müdahaleler de özgünleşmek durumundadır. Bu anlamda çalışmada genel olarak kentsel nüfusu bir milyon ile üç milyon arasındaki kentler seçilmiş, mevcut konut dokusunun yenileme sonrası da aynı işlevi barındırdığı ve en az bir mahalle büyüklüğüne sahip alanlarda gerçekleştirilen uygulamalar karşılaştırılmıştır. Buna karşın ele alınan örneklerde bazı aykırı durumlara sahip alanlar olması da uygulamaların başarıya ulaşıp ulaşmadığını test edebilmek açısından önemsenmiş ve tercih edilme sebebi olmuştur.

KD/Y uygulamaları, kentsel parçanın (dokunun) gelişmesi yönünde bir süreç yaşamıştır. Aynı şekilde bu yeniden örgütlenmede farklı aktörlerin ve farklı nitelikteki uygulamaların bir araya gelmesiyle yeni bir sürecin ortaya konması gerekmektedir. Bu anlamda KD/Y uygulamalarında öncelikle sürecin analizinin doğru şekilde yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte meydana gelen ve kullanıcı, doğal çevre, yapılı çevre ilişkisi içerisinde kentsel işlevlerle nitelendirilen alanların bu dönüşüm sürecinin nihayetinde eski dokudan yani dokuya geçişi söz konusu olacaktır. Dolayısıyla bu uygulamalarda süreçle birlikte eski ve yeni dokunun da analiz edilmesi, toplamda KD/Y uygulamalarında süreç ve doku analiziyle kentsel dokunun anatomisi ortaya konacak ve son ürün ve sürecin yol haritası doğru şekilde belirlenecektir.

KD/Y matrisinde kentsel müdahalenin belirlenmesi, süreç ve dokunun mevcut durum ve önerilen durumla çakıştırılarak, kentsel dokunun gelişme unsurlarının ortaya konmasıyla gerçekleşebilir.

Corvin Setany, Budapeşte, Macaristan



Şekil 3.19. Corvin Setany Kentsel Dönüşüm.

Macaristan'ın başkenti Budapeşte'nin kent merkezinde bulunan mahalle (Şekil 3.19.), yaklaşık on beş yıl öncesine kadar düşük kalite, düşük düzeyde rahatlık ve harap konutlarla karakterize edilen ve tüm mahallenin itibarsız ve anonim bir mahalle olarak kabul edildiği bir bölgede yer almaktadır (Corvin Setany, 2025).

Karma kullanımlı bir alan üretilirken, (Çizelge 3.2.) işin sahibi olan belediye tarafından sosyologlar, korumacılar, ulaşım mühendisleri ve mimarlardan oluşan bir danışma komitesi oluşturulmuştur.

Çizelge 3.3. Corvin Setany süreç analizi

Çalışma Alanı (Aktörler)	**İş ve Eylem**	**Yetkili / Sorumlu**
Mevcut Durum Analizi	Fiziksel ve sosyal sorunlar,	Belediye, Gayrimenkul geliştiriciler
Planlama	Kullanım, Mülkiyet sorunları	Belediye tarafından sosyologlar, korumacılar, ulaşım mühendisleri ve mimarlardan oluşan bir danışma komitesi
Finansman	920 milyon avro maliyet	Gayrimenkul geliştiriciler
Yerleşimin Üretimi		Gayrimenkul geliştiriciler
Genel koordinasyon		

22 ha'lık bir yerleşim alanına sahip belediyenin merkez bölgesinde bulunan mahallede, mevcut 1400 konutun yaklaşık %40'ı kamuya aittir ve yerleşim ağırlıklı olarak fiziksel yetersizlikleri olan, sosyal anlamda da sorunları olan bir mahallededir. 2010 yılında yaklaşık 22 hektarlık bir alan için başlayan kentsel dönüşümle birlikte 2700 yeni konut, 130 bin m² ofis, 50 bin m² ticaret yapısı, 365 bin m² yeşil alan ve 135 bin m² kapalı yer altı otoparkı inşa edilmiştir (Şekil 3.20.).



Şekil 3.20. Corvin Setany yayalaştırılmış yol.

Dönüşüm sürecinde çoğu kamuya ait 100 civarında konut birimi yıkılarak yayalaştırılmış bir bulvar açılmıştır (Şekil 3.21.)

Çizelge 3.4. Corvin Setany doku analizi

	Doğal Çevre	**Yapılı Çevre**	**Kullanıcı (Yerleşim sakinleri)**
Kullanıcı (Yerleşim sakinleri)	22 ha' lık bir alanda geçekleşmiştir.	Düşük konforlu, düşük kalitede harap olmuş binalar, Fiziksel ve sosyal çöküntü, Mevcut 1400 konut,	%40 kamu, %60 özel sektör mülkiyetinde.
Karar		500bin m² alan, 2700 yeni konut, 130 bin m² ofis, 50 bin m² ticaret yapısı, 365 bin m² yeşil alan ve 135 bin m² kapalı yeraltı otoparkı,	



Şekil 3.21. Corvin Setany karma kullanım dokusu.

Elephant&Castle Dönüşüm Projesi;

Londra'nın güneyinde bulunan yerleşim alanı, 18. yy. sanayileşmesiyle birlikte yoğun bir endüstriyel nüfus göçü yaşamış ve yoğun bir gecekondu alanı haline gelmiştir. Sürekli artan nüfus, 20. yy. başlarına gelindiğinde kötü yaşam koşullarına sahip bir yerleşim haline gelmiştir. Elephant&Castle dönüşüm projesi, yaya öncelikli (Şekil 3.22) nüfusun yerinde korunacağı, karma kullanımlı ve yeni iş olanaklarının bulunduğu bir kentsel yeniden örgütlenme örneğidir (Elephant&Castle, 2025) (Çizelge 3.5.).



Şekil 3.22. Borough Triangle – Elephant&Castle.

Çizelge 3.5. Elephant&Castle kentsel dönüşüm süreç analizi

	Doğal Çevre	**Yapılı Çevre**	**Kullanıcı (Yerleşim sakinleri)**
Tespit		Londra kentinin birkaç ana yol bağlantısının kesişiminde bulunmaktadır. Yaya yolları üstgeçit ve altgeçitlere taşınmış, alan taşıt trafiğine terkedilmiştir. Konut, alışveriş merkezi ve eğlence mekanlarının bulunduğu karma bir alan, mevcut 2700 sosyal konut bulunmaktadır.	Yoksulların yaşadığı alan, Yaklaşık 7500 yoksul insan yaşamaktadır.
Karar	Nüfus yoğunluğunun artırılması, Yapı yoğunluğunun artırılması	Yeni evler, daha iyi ulaşım ve kamusal alan, iyileştirilmiş alışveriş ve eğlence mekanları, yeni okullar ve toplum merkezleri ve yeni iş ve eğitim fırsatları, Ulaşım ve altyapı iyileştirilmesi, Kiralık 1000 adet sosyal konut üretilmesi, 3000 yeni konut üretilmesi (Şekil 3.23.)	Yaşayan nüfusun yerinden edilmemesi, İş olanakları oluşturulması,



Şekil 3.23. Toplam 26 projeden oluşan Elephant&Castle.

Çizelge 3.6. Elephant&Castle kentsel dönüşüm doku analizi

Çalışma Alanı (Aktörler)	**İş ve Eylem**	**Yetkili / Sorumlu**
Mevcut Durum Analizi	Gecekondu alanı olarak gelişmiş, daha sonraki yıllarda kamu eliyle sosyal konutlar üretilmiştir. Londra'nın 3 ana aksı kesişiminde yer almaktadır. Sosyal ve fiziksel çöküntü alanı haline gelmiştir. Şehrin dışarı doğru büyüyememesi dönüşüm baskısını artırmıştır.	Londra Belediyesi Nothing Hill Genesis (Kâr amacı gütmeyen konut derneği) Kamu kuruluşları
Planlama		

	Yerel yönetim tarafından kurulan bir kuruluş tarafından çalışma geliştirilmiştir. Toplam 26 proje En az 5000 konut ve karma fonksiyonlu yapılar	Kamu, Mimarlık ve Planlama Büroları, Sivil Toplum Kuruluşları
Finansman	Birçok kamu ve özel kuruluşlar tarafından finansmanı sağlanmıştır. 4 milyar sterlin	Gayrimenkul geliştirme şirketleri
Yerleşimin Üretimi	Farklı gayrimenkul geliştiriciler eliyle üretilmektedir.	Gayrimenkul geliştirme şirketleri
Genel koordinasyon		

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm, İstanbul;

Cumhuriyet'in ilk yıllarına kadar özellikle gayrimüslimlerin yaşadığı apartman tipi konutlardan oluşan Tarlabaşı, 1960'lı yıllara kadar kademeli olarak boşaltılmış sonraki yıllarda ise İstanbul'a Anadolu'dan, özellikle doğu ve güneydoğudan göç edenlerin ilk barınma yerleri haline gelmiştir (Şekil 3.24.) Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış, m²'ye düşen kullanıcı yoğunluğu yüksektir.



Şekil 3.24. Tarlabaşı 1986'da istimlak sonrası yıkım sırasında (Saltresearch, 2025).

Kullanıcıların yaklaşık %75'i kiracı, %20'si ise mülk sahibidir. 2 ha'lık toplam alana sahip Tarlabaşı çalışma alanında nüfusu yaklaşık 2000'dir ve 1057 adet bağımsız bölüme sahip alanda nüfus azalma eğilimindedir.

Diğer yandan kozmopolit sosyal yapı dokusu, suçluluk oranının yüksek oluşu ve trafik yoğunluğu nedeniyle Tarlabaşı köhnemiş bir hale gelmiştir (Yılmaz vd., 2007) (Çizelge 3.7.).

Çizelge 3.7. Tarlabaşı kentsel dönüşüm süreç analizi

	Doğal Çevre	**Yapılı Çevre**	**Kullanıcı (Yerleşim sakinleri)**
Tespit	2 ha'lık alanda yerleşmiştir, Alan terkedilmiştir. Tarihi yapılarda bozunmalar gerçekleşmektedir, İzole bir yerleşim haline gelmiştir.	1057 bağımsız birim bulunmakta, Yüksek trafik yoğunluğu,	%75'i kira, %20'si mülk sahibi 2000 nüfusa sahip. Kozmopolit sosyal yapı dokusu, yüksek suçluluk oranı,
Karar	Yenileyerek koruma ve canlandırma gerçekleştirilmiştir.	165 000 m² yapı alanı, 659'u konut olmak üzere 952 bağımsız birim, %52'si konut, %12'si ticaret, %17 turizm ve %14 ofis olmak üzere karma kullanım	Yer sahipleri zorla tahliye edilmişlerdir.

Çizelge 3.8. Tarlabaşı kentsel dönüşüm doku analizi

Çalışma Alanı (Aktörler)	İş ve Eylem	Yetkili / Sorumlu
Mevcut Durum Analizi	Kamulaştırmalarla alanın boşaltılması, yıkım,	Beyoğlu Belediyesi Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulu
Planlama	Belediye, İTÜ Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi öncülüğünde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü,	Tarlabaşı Mülk Sahipleri ve Kiracıları Kalkındırma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği (yer sakinleri adına) Plan Komitesi, Belediye, Dernek, yatırımcı ve uzlaşma yönetimi (Şekil 3.26)
Finansman	Yoğunluk artışı sınırlı tutulmuş, dolayısıyla değerleme esaslı pay olarak finansmanı belirlenmiştir, Bedel farkı, alternatif mahsuplaşmalar, Yaklaşık 1 milyar Euro (Şekil 3.27.)	İTÜ Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi öncülüğünde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü
Yerleşimin Üretimi		
Genel koordinasyon		



Şekil 3.25 Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi görseli.



Şekil 3.26. Tarlabaşı kentsel dönüşüm tamamlanan bir bölüm.

3.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yeniden Örgütlenme Kavramı

Kentsel dönüşüm eylemi, uzun yıllar süren ve birbirinden bağımlı ya da bağımsız birçok etken tarafından şekillendirilen, zaman içerisinde fiziksel, işlevsel ya da sosyal anlamda özelliğini kaybetmiş, kent parçalarının, tüm bu etkenlerinin ortaya çıkarılarak ve koordineli olarak yeniden şekillendirilmesi anlamına gelmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşümde süreç ve dokunun aktörleri bilinçli ve koordineli bir biçimde bir araya gelmeli, yeni kentsel parça geliştirmelidir. Bu sebeple dönüşümün bu bütüncül yaklaşımı, kentsel yeniden örgütlenmedir.

Mevcut konut alanlarının yeniden örgütlenmesinde iki önemli etken ortaya çıkmaktadır. Mevcut dokunun sosyal, fiziksel, ekonomik, sosyoekonomik, sosyokültürel vb. başlıklar altında doğru analiz edilerek sorunların ortadan kaldırılması ve bütüncül bir yeni dokunun oluşturulabilmesi amacıyla tüm aktörlerin doğru tespit edilmesi ve tanımlanması olarak değerlendirilebilecek olan sürecin analiz edilmesi gerekmektedir.

İkinci olarak ise mevcut olanaklar içinde bütüncül bir yaklaşımla yeni bir kentsel dokunun geliştirilmesi amaçlanmalıdır.

3.4.1. Doku analizi

Yerleşim alanındaki mevcut yoğunlukların belirlenmesi ve analizleri sonucunda mevcut yerleşim alanındaki sorunlar, fırsatlar ve olanaklar ortaya konmalıdır. Kentsel strüktürün 3 temel bileşeni olan doğal çevre (yerleşim alanı), yapılı çevre (yapılaşma dokusu) ve kullanıcı (toplumsal ilişkiler) doğru bir şekilde analiz edilerek dönüşüm sürecine dahil edilmesi planlanan kentsel parça iç bütünlüğünü ve kentsel bağlamını oluşturabilmelidir (Çizelge 3.9.). Bu anlamda mevcut fiziksel ve işlevsel dokunun nüfus, nüfus hareketliliği, yapıya ait yoğunluklar (yapı, taban, bağımsız birim, vb.) tespit edilmeli ve elde edilen bulgular doğru yorumlanmalıdır.

Çizelge 3.9. Kentsel dönüşüm doku analizi

	Doğal Çevre	**Yapılı Çevre**	**Kullanıcı (Yerleşim sakinleri)**
Tespit	Zemin ve topografik durum, Jeomorfolojik durum, İklim ve çevresel durum, Deprem, sel vb. afet durumları,	Altyapının durumu ve iyileştirmeler, Ulaşım akslarının durumu ve iyileştirmeler, Yapıların durumu ve yapı analizleri, Hizmet alanları mevcut ve	Kültür varlıkları, Mevcut mülk sahibi yerleşimcilerin korunması, Eksiklikler, beklentiler, Nüfus hareketliliğinin

	Doğal ve tabiat varlıklarının korunması	ihtiyaçlar, Kültür varlıklarının korunması	sebepleri,
Karar	Nüfus yoğunluğu, Yapılaşma dokusu, Üretim aşamasındaki önlemlerin tespit edilmesi, Doğal ve tabiat varlıklarının korunması amacıyla önlemlerin alınması	Yapı yoğunluğu, Altyapı ve üstyapıda iyileştirmeler, Yeni mülkiyet haklarının tespiti, Ulaşım akslarının geliştirilmesi, Kentsel fonksiyonun belirlenmesi,	Sosyal dokunun korunarak iyileştirilmesi, Yeni mülkiyet yapısının oluşturulması

3.4.2. Süreç analizi

Kentsel dokunun yeniden dönüşümünün örgütlenme planlamasında mevcut dokunun analizlerinin yapılması, ilkelerin belirlenerek yeni sürecin tüm yönleriyle planlaması, finansmanı ve yerleşimin üretimi ve genel koordinasyon olmak üzere 5 ana unsur bulunmaktadır.

Çizelge 3.10. Kentsel yeniden üretimin örgütlenmesinde ana unsurlar

Mevcut doku analizleri; yerleşim alanının gelişim süreci, mülkiyet yapısı, arazi kullanım durumunu: sürecin planlaması; yasal durum, konum, kentsel fonksiyon, yeni mülkiyet yapısı, rezerv alan kurgulanması,
Finansmanı; Üretimin yüklenici ve gerekirse kullanıcı finansmanının sağlanması,
Yerleşimin üretimi; yerleşim alanında üretilecek konutların en hızlı ve en düşük maliyetler altında üretiminin sağlanması-üretim, yüklenicilik,
Genel koordinasyon; karar, analiz, planlama, üretim ve finansman aktörlerinin koordinasyonunun sağlanması (Çizelge 3.8.). Bu aktörlerin paydaşları ise şu şekildedir:

Gelişim Süreci; İlk yerleşimlerin başladığı dönemde yasal, yönetsel, fiziksel, mekânsal, sosyolojik, sosyoekonomik dinamiklerin tanımlanması,
Mülkiyet yapısı; Birbirinden farklı yapı parselleri içinde ya da mevcut binalarda müstakil, hisseli ya da parçalı mülkiyetlerin tanımlanması,
Yasal Durum; Mevcut koşullarda binaların yasal olarak tanımlanması,
Arazi Kullanım Durumu; Yerleşim alanında mevcut imarlı alanlar ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliliği ve gerekli terklerin hesaplanması,
Konum; Topografik, jeomorfolojik, iklimsel, bağlamsal olarak alanın tanımlanması,
Kentsel fonksiyon; Mevcut yoğunluklara bağlı olarak konut, konut dışı alanların tanımlanması ve oranlarının belirlenmesi,
Yeni Mülkiyet Yapısı; Mevcut alanda ikamet eden yer sahiplerinin durumlarının, kiracılığın yeni yerleşimdeki durumlarının tespiti, talepleri ve kabulleri,
Üretim-Yüklenicilik; Finansman karşılığında imalat sürecinin yürütülmesi,
Rezerv alan kurgulanması; Dönem içinde nüfusum geçici ikamet edebileceği kentsel alanların oluşturulması,
Planlama; Mevcut durum analizleri sonucunda ortaya konulan ilkeler doğrultusunda yeni uygulama planlarının hazırlanması,
Koordinasyon; Mülkiyet, finans, teknik koşullar, yasal durum, ilkeler bağlamında gerekli koordinasyonun tesis edilmesidir.

Çizelge 3.11. Tarlabaşı kentsel dönüşüm süreç analizi

Çalışma Alanı (Aktörler)	**İş ve Eylem**	**Yetkili / Sorumlu**
Mevcut Durum Analizi	Yerleşim alanının gelişim sürecinin analizi, Mevcut sosyal ve fiziksel dokusunun tespiti, Arazinin özellikleri, Sorunlar ve Fırsatların tespitinin yapılması. Çevresel, kültürel, ekonomik sürdürülebilirlik koşulları. Kültür ve tabiat varlıklarının korunması.	Yerel yönetimler, Kamu kurum ve kuruluşları, Üniversiteler, Muhtarlıklar, Sivil toplum kuruluşları.
Planlama	Yasal mevzuat çerçevesinin belirlenmesi, Yeni kentsel önerinin belirlenmesi, Mülkiyet haklarının belirlenmesi, Tahliye süreçlerinin, kapsamının belirlenmesi, Kültür ve tabiat varlıklarının işlevlendirilmesi.	Yerel yönetimler, Kamu kurum ve kuruluşları, Üniversiteler, Planlama ve proje büroları, Akademik odalar,
Finansman	Maliyetin tespit edilmesi, Yüklenici koşullarının belirlenmesi, teslimi,	Yerel yönetimler, Kamu kurum ve kuruluşları, Bankalar, finans kuruluşları,

	Bütçe oluşturularak gerekli alanlarda finansmanın sağlanması, Kamusal finansmanın geliştirilmesi.	Yatırım ve gayrimenkul geliştirme şirketleri, Özel yatırımcılar.
Yerleşimin Üretimi	Tüm yüklenicilik faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi	Yerel yönetimler, Kamu kurum ve kuruluşları, Yükleniciler.
Genel koordinasyon	Süreç sonuna kadar tüm aktörler arasındaki ilişkilerin ve eşgüdümün sağlanması	Yerel yönetimler, Kamu kurum ve kuruluşları, Sivil toplum kuruluşları.

4. BULGULAR

Bu çalışmada, mevcut ve ekonomik ömrünü tamamlamış konut alanlarını yeniden canlandırma sürecinde mevcut arazi kullanım hatalarını ortadan kaldırmak, kentsel yayılmayı mümkün olduğunca azaltmak ve mevcut alanlarda dönüşüm uygulamaları gerçekleştirmek hedeflenmektedir. Amaç, farklı dokuları karşılaştırarak kentsel yerleşim alanlarındaki yoğunluk farklılıklarını vurgulamak ve kentsel gelişime bütüncül bir yaklaşım geliştirmektir.

Ayrıca bu çalışma, potansiyel kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin özelliklerine dayanarak uygulanacak yöntem alternatifleri önermeyi ve bunu yaparken, yerleşim biriminin özelliklerine dayalı mevcut sorunları çözmek için şehirlere özgü kentsel konut dokularına yönelik bir yaklaşım geliştirmeyi amaçlamaktadır. Ersoy ve diğ., yeniden gelişim sürecinde bir yerleşim biriminin, afetlere dayanıklı konutlar, yeterli yeşil alanlar ve sosyal tesisler, sakin, huzurlu ve düzenli bir yaşam ortamı, çağdaş koşullara uygun konutlar ve güçlü sosyal ilişkiler gibi niteliklere sahip olması gerektiğini belirtmektedir. Ayrıca, konut ölçeğinin belirlenmesi, kentsel doku ve siluet uyumluluğunu, sosyal tesislerin yeterliliğini, kentsel konumu, kullanıcıların ekonomik durumunu ve sürece katılımını, ulaşım üzerindeki ek yükü, iklim ve diğer çevresel verileri, nitelikli yeşil alanları, yerel konut kimliğini ve uzman görüşlerini dikkate almayı içermektedir (Ersoy vd., 2023).

Bu çalışma ayrıca, Sanayileşme sürecini tamamlamamış, önemli derecede sosyoekonomik gelir eşitsizlikleri yaşanan, hızla büyüyen kentsel nüfusları olan ve dünyanın büyük bir kısmının yaşadığı şehirlerdeki konut krizini ve kentsel yaşam kalitesi yetersizliklerini ortadan kaldırma çabalarına bir temel sağlamayı amaçlamaktadır.

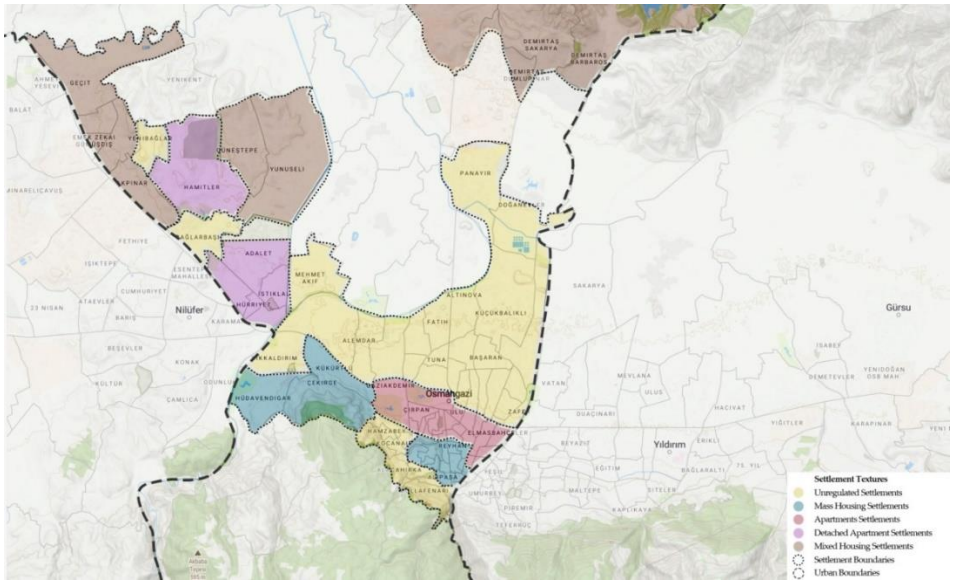
Çalışma, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanan Birinci Kalkınma Planı'nın (1963) uygulanmasından sonra Bursa'nın en kalabalık ilçesi Osmangazi'deki tarihi şehir merkezindeki arazi kullanımı, yapı ve nüfus yoğunlukları ile mevcut konut yapılarını ele almaktadır.

4.1. Kentsel Konut Alanlarının Nüfus ve Yapı Yoğunluklarının Analizi

Seçilen mahalleler, gelişim süreçlerinde birbirlerinden ayrılan sosyoekonomik, fiziki ve yasal özelliklere sahip olmakla birlikte, genel olarak kendi içinde homojen bir dokuya sahiptir (Şekil 4.1.) Bu dokular; Apartman yerleşim alanları, toplu konut yerleşim alanları, kuralsız yerleşim alanları ve müstakil yerleşim alanlarıdır. Gecekondu alanları ise mülkiyet koşulları itibariyle kuralsız yerleşimlerle farklılaşsa da yıllar içerisinde yerleşilen arazilerin yerleşimcilere devlet tarafından satılmasıyla kuralsız yerleşim alanlarına dönüşmüştür. Dolayısıyla gecekondu alanları, kuralsız yerleşim alanları kapsamında değerlendirilmektedir.

Mahalleler idari sınırları içinde değerlendirilmektedir ve seçilen mahallelerdeki bazı konut dışı alanlar (askeri alanlar, tarımsal alanlar, havaalanı, vb.) eşik kabul edilerek yerleşim alanı hesaplamasına dahil edilmemiştir.

İmar planlarına göre gelişen, genellikle iki katla sınırlı olan ve aile apartmanları olarak bilinen müstakil apartman yapıları, 2004 sonrası yürürlüğe giren Uygulama İmar Planlarına istinaden inşa edildiği için bugün itibariyle kentsel dönüşüm projeleri kapsamında değerlendirilmemektedir.



Şekil 4.1. Osmangazi ilçesinde yerleşim alanları dokusu.

Bu çalışmada, Osmangazi ilçesi yerleşim alanları sınırları içinde dört farklı konut dokusu ile dokuz yerleşim alanı incelenmiştir. Bu mahalleler Zafer, Yeşilova, Soğanlı, Sakarya, İntizam, Maksem, Yunuseli, Kükürtlü ve Soğukkuyu'dur. Çalışma, seçilen konut alanlarının nüfusunu, konut ve konut dışı (eşik) alanların yüz ölçümünü, konut alanlarındaki nüfus yoğunluğunu, toplam nüfus yoğunluğunu (eşikler dahil), konut ve yapı yoğunluğunu analiz etmektedir. 2 ila 15 hektar arasında değişen alanlardaki mevcut konut yapılarını tamamlamış alanlarda analizler yapılmıştır. Analizler, bina bloklarındaki taban alanı oranı, toplam bina yoğunluğu, mevcut konut birimlerinin ortalama alanı, konut doluluk oranı, ticari işlevin toplam bina yoğunluğuna oranı, toplam konut birimi sayısı ve mevcut binaların kat sayısını içermektedir. 2023 yılı nüfus verileri, 2007 yılı verileriyle karşılaştırılarak analiz edilmiştir. 2007, Konut Finansmanı Kanunu nedeniyle inşaat sektörünün hızlanmasıyla dikkat çeken bir yıldır.

Analizler, Osmangazi Belediyesi'nin dijital harita ve imar uygulaması ile coğrafi bilgi sistemi kullanılarak yapılmıştır ve nüfus verileri, Osmangazi Belediyesi Numarataj Müdürlüğü'nün veri tabanından alınmıştır. Binalarla ilgili veriler düzenlenirken, toprağa gömülü ve eklenti olarak kabul edilen bodrum katlar değerlendirmeye dahil edilmemiştir. Buna karşın, yapı katlarındaki merdivenler ve benzer alanlar, konut yapılarının kullanılabilir alanlarına dahil edilmiştir. Çalışmada, 2007 sonrası kentsel nüfus hareketliliğini belirlemek için öncelikle nüfus verileri kullanılmıştır (Çizelge 4.1.).

Çizelge 4.1. Çalışma alanlarında 2007-2023 yılları arasında nüfus verileri

	Kuralsız Yerleşim Alanları			**Toplu Konut Alanları**		**Apartman Yerleşimleri**			**Müstakil Apartman Yerleşimleri**
	Zafer	**Yeşilova**	**Soğanlı**	**Kükürtlü**	**Yunuseli**	**Maksem**	**Sakarya**	**İntizam**	**Soğukkuyu**
2023	3961	12350	25932	11333	40845	4366	4243	3130	9705
2022	3976	12487	26111	1186	39645	4444	4269	3201	9801
2021	4015	12704	25916	11678	38094	4426	4245	3338	9766

2020	4164	12487	26272	11482	36341	4532	4336	3522	9788
2019	4323	13492	26306	11786	33761	4740	4439	3739	9714
2018	4411	13875	25572	11699	31060	4852	4308	3860	9711
2017	4514	14222	24035	11424	29341	4921	4212	3964	9733
2016	4549	14538	23984	11539	26540	4960	4180	4101	9504
2015	4624	14799	24114	11382	24013	4927	4148	4178	9322
2014	4678	15100	24328	11067	22327	4904	4260	4304	9172
2013	4847	15589	24476	10787	20604	4985	4296	4376	8942
2012	5073	16014	24626	10941	19077	5107	4393	4520	8813
2011	5138	16468	24903	11202	18126	5172	8070	4584	8710
2010	5197	16659	24904	11424	16765	5235	7972	4609	8643
2009	5273	16750	24847	11315	15236	5335	7592	4650	8759
2008	5384	17239	24872	11564	20905	5394	4575	4799	8491
2007	5279	17268	25002	11582	18094	5367	4594	4805	8459

Bununla birlikte, dünyanın ve ülkemizin nüfus projeksiyonu da göz önünde bulundurularak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Bursa'nın 2023-2030 yıllık nüfus artış hızının %0,92 olacağı varsayılarak kentin nüfusunun artış yönünde gelişeceği öngörülmektedir (Şekil 4.2.).

Seçilen yerleşim alanlarındaki yapı ve nüfus yoğunlukları, kadastro haritaları, Osmangazi Belediyesi veritabanı ve ADNKS (Ulusal Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine dayanarak karşılaştırılmıştır. Analiz sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Elde edilen veriler sonuç bölümünde, Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın kentsel planlama ilkeleri bağlamında nüfus ve yapı yoğunluğun birim değerleri alınarak değerlendirilmiştir. Bu anlamda aşağıdaki sınırlamalar kullanılmıştır.

Yapı Yoğunluğu	2.5 (Çok yüksek)	1.25-2.0 (Yüksek)	0.625-1.25 (Orta)
Nüfus Yoğunluğu	601 kişi/ha	301-600 kişi/ha	150-300 kişi/ha

1960'lardan sonra, Osmangazi'de toplu ikamet alanları olarak yasal olmayan (gecekondu ve kuralsız yerleşimler) ve yasal (apartman ve toplu konut) olmak üzere 4 farklı kentsel konut yerleşimi gelişmiştir. Gecekondu ve kuralsız yerleşimler, mülkiyet özellikleri ve yer seçimi açısından farklılık teşkil etmektedir. Gecekondu yerleşimleri genel olarak Osmangazi'nin Uludağ eteklerinde ve yerleşime uygun olmayan alanlarında gelişmiştir. Osmangazi'nin kentsel yerleşim alanının bütününde genel yerleşime göre çok küçük bir alanda kaldığı için gecekondu alanları çalışma kapsamının dışında tutulmuştur.

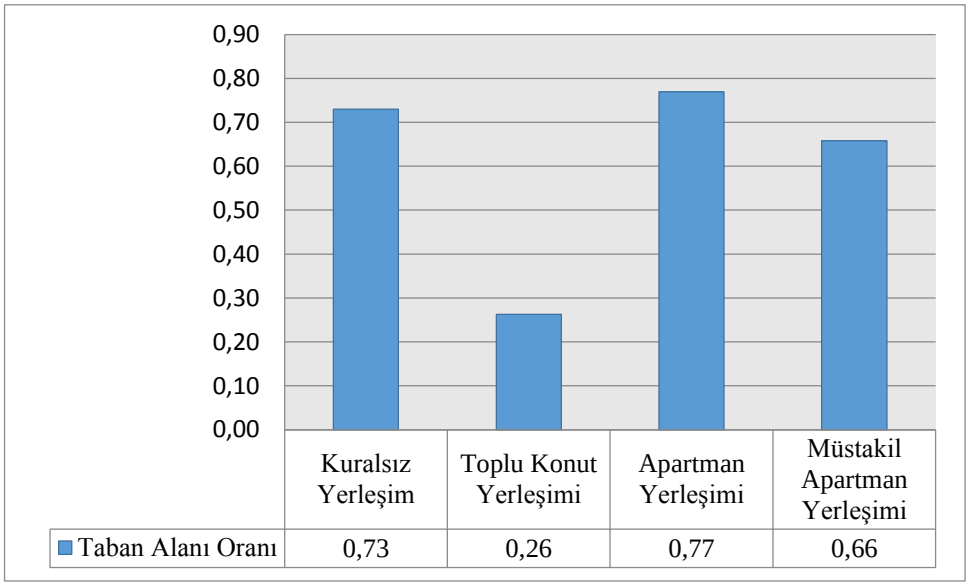
Araştırmada farklı dinamiklere bağlı olarak gelişen konut alanlarının, arazilerin mülkiyet yapıları, akrabalık ve komşuluk ilişkileri, konut üretim süreçleri ve halkın gelir seviyesine bağlı olarak farklı fiziksel dokulara ve yoğunluklara sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2.).

Çizelge 4.2. Farklı yerleşim alanında yoğunluk analizi verileri. (2024 yılına ait veriler alınmıştır.)

	Nüfus Yoğunluğu		Yapı Yoğunluğu		Taban Alanı Yoğunluğu		Nüfus Gelişimi		Birim Alanda Konut Sayısı		Ortalama Konut Yüz ölçümü	
	Değer	Ortalama Değer	Değer	Ortalama Değer	Değer	Ortalama Değer	Değer	Ortalama Değer	Değer	Ortalama Değer	Değer	Ortalama Değer
Kuralsız Yerleşim	424		1,87		0,73		-12,43%		193		72	
Toplu Konut	107	**249**	1,75	**2,17**	0,26	**0,47**	37,77%	**10,76%**	131	**197**	120	**97**
Apartman	345		3,87		0,77		-25,80%		391		89	
Müstakil	206		1,83		0,55		12,51%		201		88	

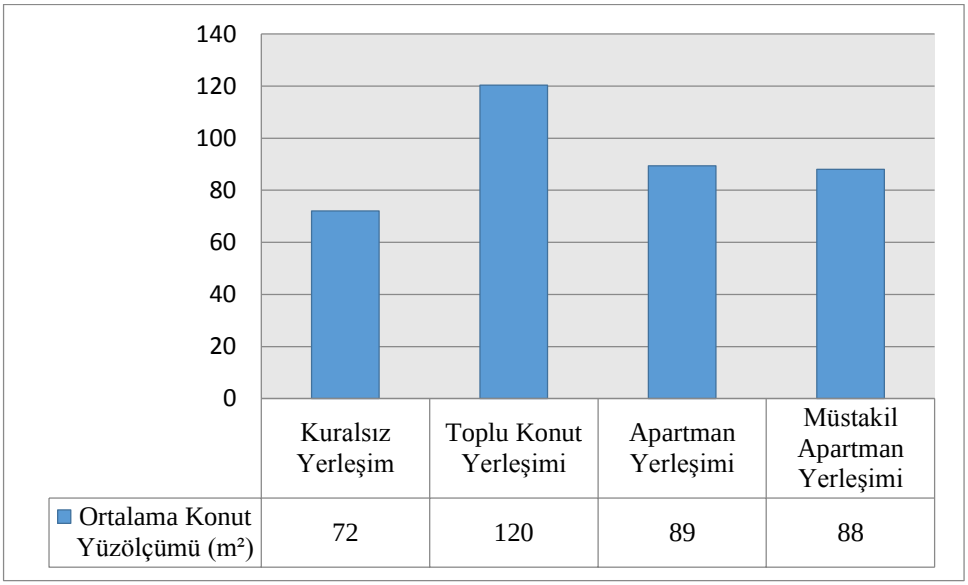
Yapı Adasında Taban Alanı Oranı;

Şekil 4.2.' ye göre konut yerleşim alanlarında taban alanı yoğunluğunun en yüksek olduğu yerler, apartman yerleşimleridir. Bunu kuralsız yerleşimler ve müstakil apartman yerleşimleri takip etmektedir. Taban alanı kullanım oranı en düşük yerleşimler ise toplu konut alanlarıdır.



Şekil 4.2. Yapı adasında taban alanı oranı (2024)
Ortalama Konut Yüzölçümü;

Mahalle ve 1022 konut üzerinde gerçekleştirilen araştırmaya göre toplu konut alanlarındaki birim konut yüz ölçümlerinin, diğer yerleşim dokularına göre daha yüksek olduğu görülmektedir. Grafiğe göre ortalama en düşük konut yüz ölçümü kuralsız yerleşimlerde gerçekleşmiştir.



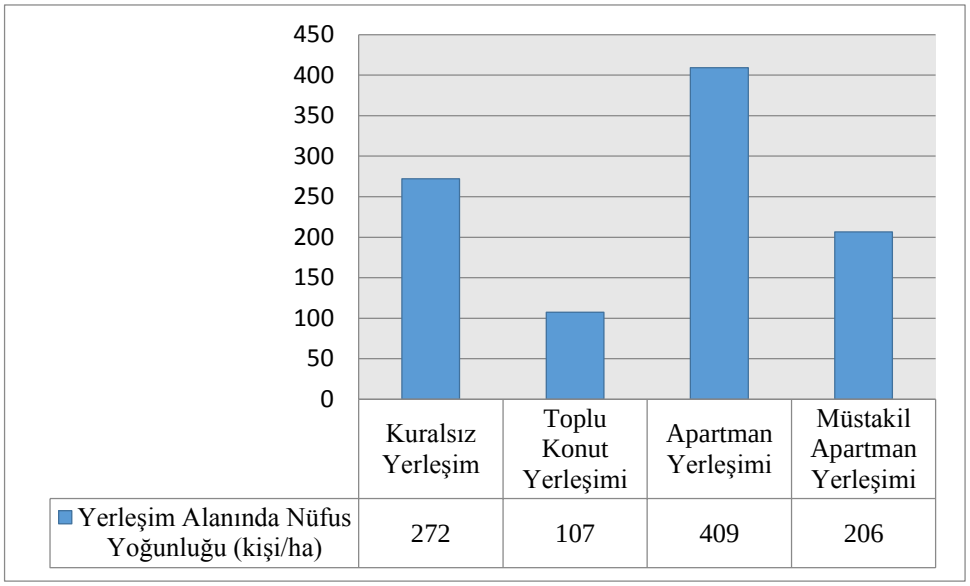
Şekil 4.3. Ortalama konut yüz ölçümü (2024)

Yine yapılan analiz sonucunda kuralsız yerleşimler, apartman yerleşimleri ve müstakil konut yerleşimleri olarak bitişik yapılaşmaya sahip yerleşim alanlarında ortalama konut yüz ölçümleri 84-89 m² aralığında gerçekleşmiş olup ayrık yapılaşma olan toplu konut yerleşimlerinde bu değer 120 m² olarak gerçekleşmiştir (Şekil 4.3.).

Yerleşim Alanında Nüfus Yoğunluğu;

Çalışma sonucunda, 4 farklı konut dokusuna sahip yerleşim alanlarında toplam kuralsız yerleşim alanı 125 hektar, toplu konut yerleşim alanı 486 hektar, apartman yerleşim alanı 29 hektar ve müstakil apartman yerleşim alanı 47 hektar olarak belirlenmiştir. 2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, kuralsız yerleşim alanlarında 33919 kişi, toplu konut alanlarında 52178 kişi, apartman alanlarında 11739 kişi ve müstakil yerleşim alanlarında 9705 kişi yaşamaktadır. Buna göre, en düşük nüfus yoğunluğuna sahip alanlar hektar başına 107 kişi ile toplu konut alanlarıdır. Bunu hektar başına 206 kişi ile müstakil konut alanları, hektar başına 272 kişi ile kuralsız yerleşim alanları izlemekte olup, en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip alanlar hektar başına 409 kişi ile apartman yerleşimleridir (Şekil 4.4.). Tablo 2'ye göre, kuralsız, toplu konut ve müstakil apartman alanlarında mevcut toplam konut yüz ölçümlerinin birbirine yakın olduğu görülmektedir Bu anlamda kuralsız yerleşim ve toplu konut alanları arasındaki

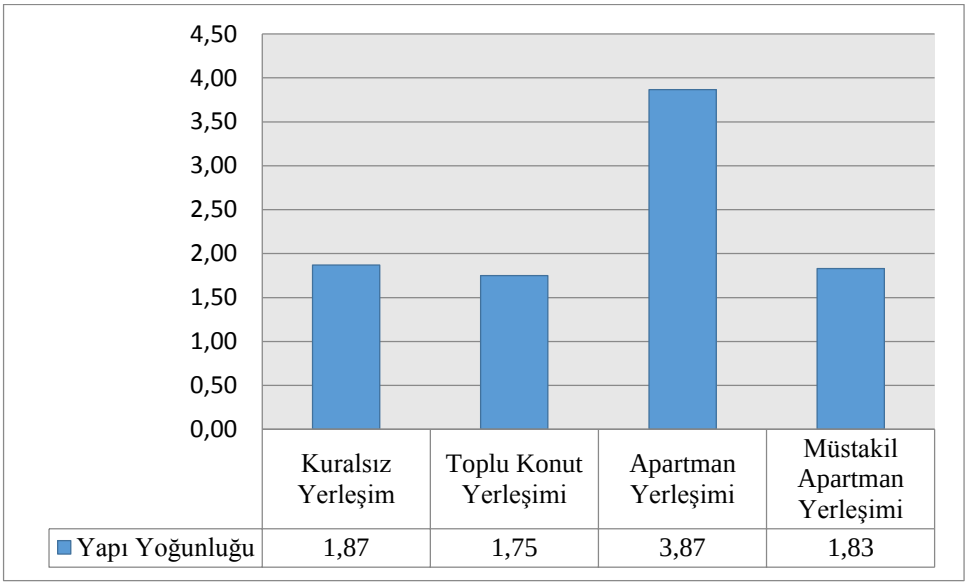
nüfus yoğunluğu farkının ortalama hane halkı büyüklüğünden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.



Şekil 4.4. Yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğu (2024)

Yerleşim Alanında Yapı Yoğunluğu;

Şekil 4.5.' e göre, çalışma alanında 3,87 yoğunluk değeri ile apartman yerleşimleri en yüksek yoğunluğa sahiptir. Toplu Konut yerleşimleri, kuralsız yerleşimler ve müstakil apartman yerleşimlerinin yapı yoğunlukları sırası ile 1,75-1,83-1,87 birbirine çok yakın değerlere sahiptir.



Şekil 4.5. Yerleşim alanında yapı yoğunluğu (2024)

Birim Alanda Konut Sayısı;

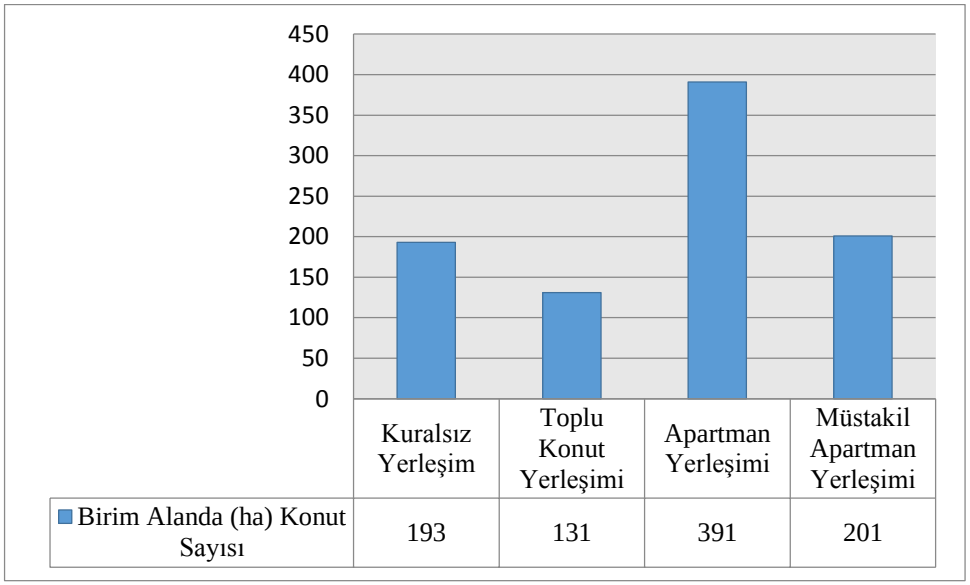
Birim alanda en yüksek konut sayısı 391 konut/ha ile apartman yerleşimlerindedir. Kuralsız ve müstakil apartman yerleşimlerinde 193 konut/ha ve 201 konut/ha olan birim alandaki konut sayısı, 131 konut/ha ile toplu konut alanlarında en düşük değere sahiptir (Şekil 4.6.). Bu anlamda toplu konut yerleşimlerinin nüfus, yapı yoğunluğu ile birim alanda konut sayısı açısından en düşük düzeyde olduğu görülmektedir.

Müstakil konut yerleşimleri, kuralsız yerleşimlere kıyasla daha düşük taban ve bina yoğunluğuna ve daha yüksek ortalama konut alanına sahip olmasına rağmen, birim alanda apartman yerleşimlerinden daha fazla konut birimi barındırır. Kuralsız konut yerleşimlerinin gelişim süreci 2004 sonrası tamamlandığından, yaklaşan kentsel dönüşüm uygulamaları ile bu alanların toplu konut, apartman, müstakil konut veya karma işlevli yerleşim alanları olarak yeniden düzenlenmesi beklenmektedir. 2004 sonrası bu yerleşimlerdeki nüfus hareketleri göz önünde bulundurularak, nüfus azalmasının duracağı tahmin edilmektedir. Bu durumda, nüfus yoğunluğunun genel ortalamanın üzerinde ve ortalama konut alanının en düşük değerde olduğu varsayıldığında, alanın konut yerleşimi olarak yeniden değerlendirilmesi durumunda bina yoğunluğunun daha da artacağı ve dolayısıyla nüfus yoğunluğunun da artacağı öngörülmektedir.

Apartman yerleşimleri, tüm yerleşim türleri arasında en yüksek taban alanı, bina yoğunluğu, nüfus yoğunluğu ve birim alanda konut birimi sayısına sahiptir. 2004 öncesi kurulan yerleşimler olarak, 2007-2023 yılları arasında, 2008-2011 yılları hariç, sürekli olarak nüfusları azalmış ve bu yerleşimler en yüksek yoğunluklu alanlar haline gelmiştir.

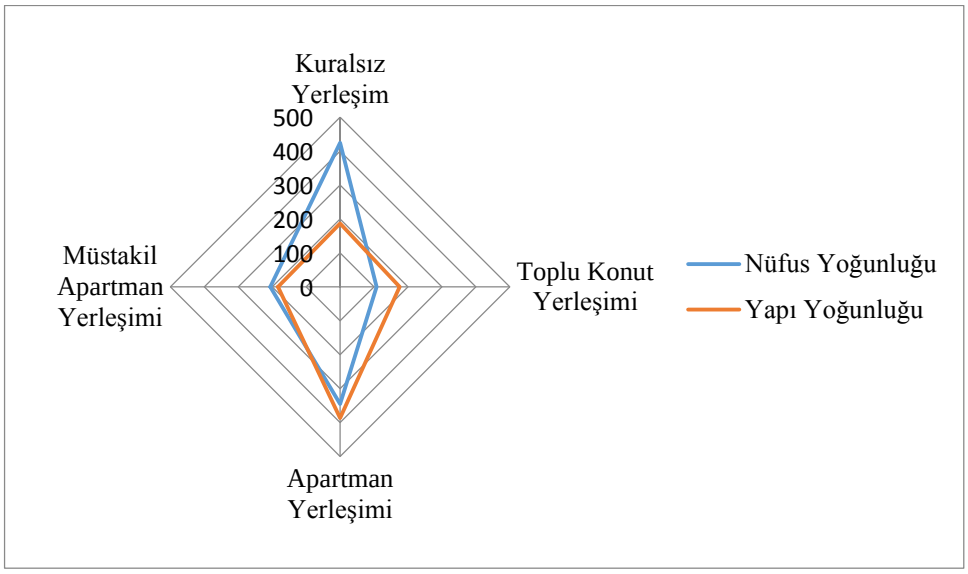
Kuralsız yerleşimler, apartman yerleşimlerine kıyasla yaklaşık %50 bina yoğunluğu ve birim alanda konut birimi sayısına sahipken, yaklaşık %67 nüfus yoğunluğuna sahiptir ve bu da onları apartman yerleşimlerinden daha yoğun hale getirmektedir.

Müstakil konut yerleşimleri, kuralsız yerleşimlere yakın nüfus ve bina yoğunluğu değerlerine sahiptir, ancak konut birimlerinin daha büyük boyutları nedeniyle, daha düşük nüfus yoğunluğuna sahiptirler. Ayrıca, müstakil apartman yerleşimlerinde taban alanı kullanımı daha düşüktür. Bu nedenle, bu iki alan, ortalama konut birimlerinin büyüklük oranına göre yoğunluk açısından farklılık göstermektedir.



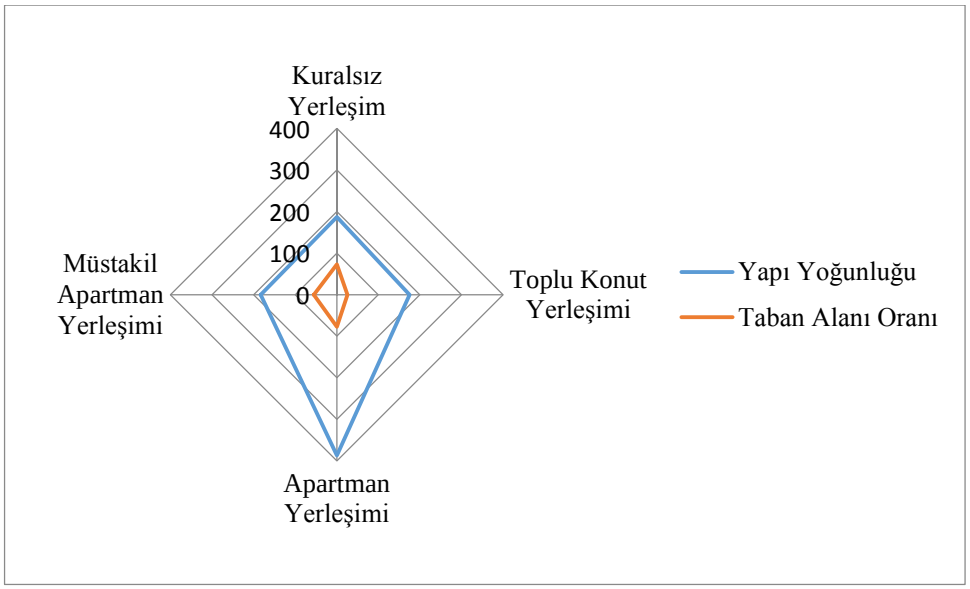
Şekil 4.6. Birim alanda konut sayısı (2024)

Yasal yerleşimlerde nüfus ve yapı yoğunluğu birbirine paralel seyrederken kuralsız yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğu ile yapı yoğunluğu ters orantılı olarak gerçekleşmiştir (Şekil 4.7).



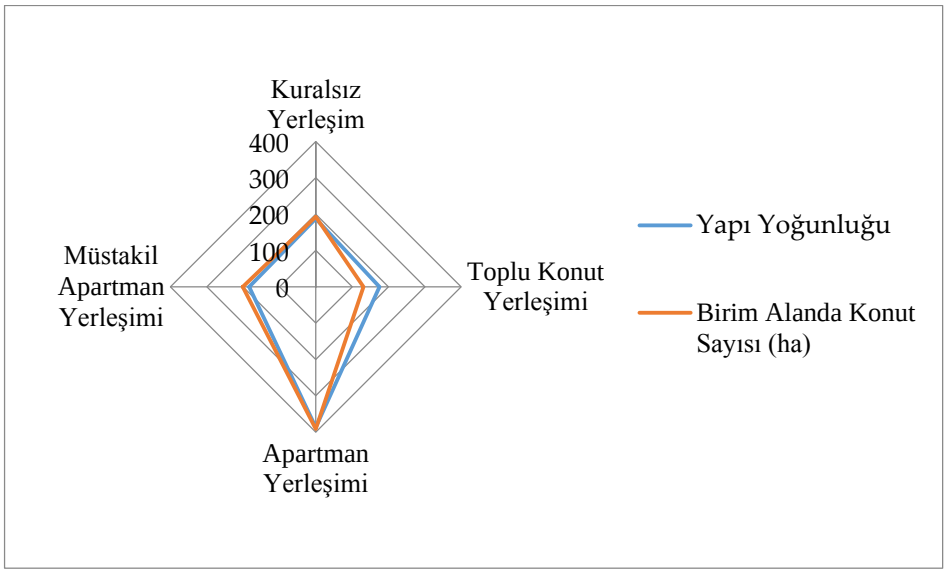
Şekil 4.7. Nüfus ve yapı yoğunluğu karşılaştırması.

Yerleşim alanlarında yapı ve taban alanı belli bir dengede iken, apartman yerleşimlerinde yapı yoğunluğu yüksekliği bu dengeyi bozmaktadır (Şekil 4.8.).



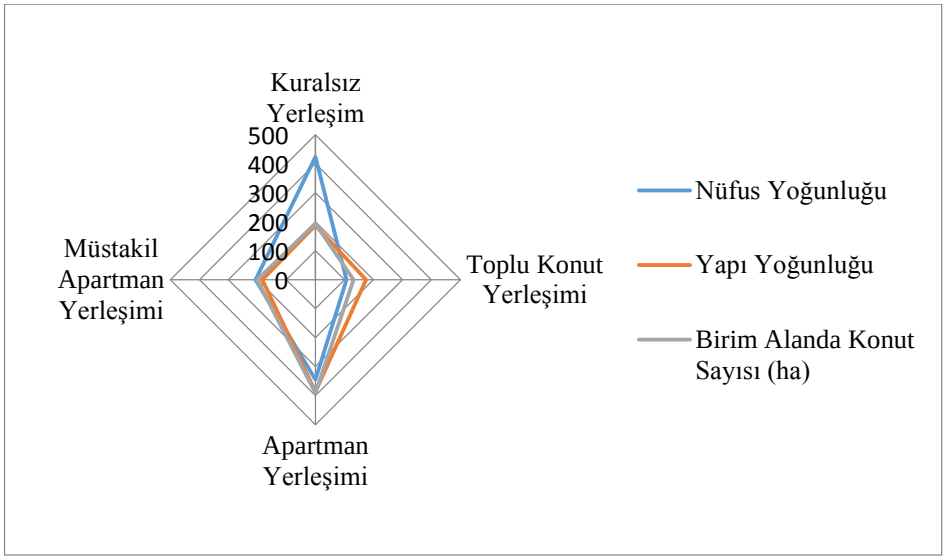
Şekil 4.8. Yapı yoğunluğu ve taban alanı karşılaştırması.

Tüm yerleşim alanlarında yapı yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı oranı paralel olarak gerçekleşmiştir. Apartman yerleşimlerinde birim alanda konut sayısı ve yapı yoğunluğu daha yüksek düzeyde gerçekleşmiştir (Şekil 4.9.).



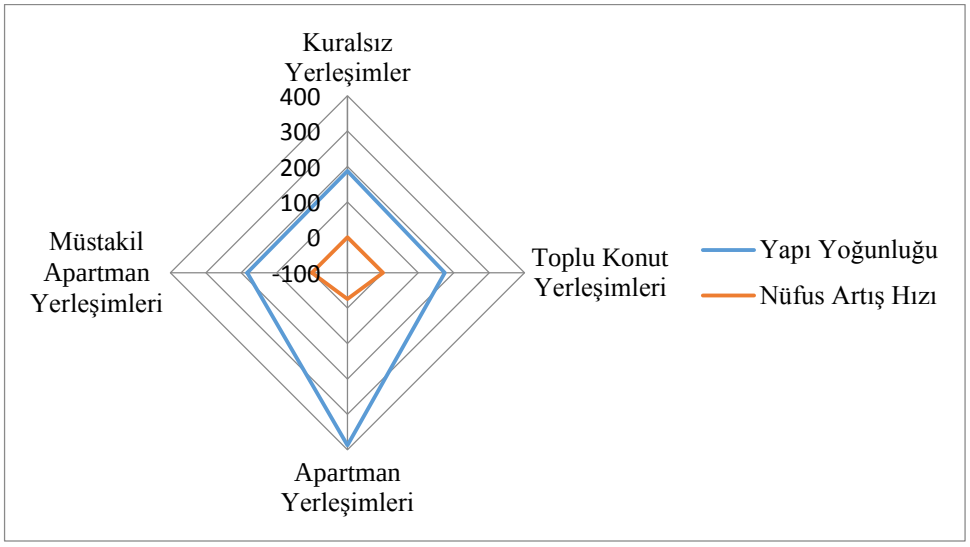
Şekil 4.9. Yapı yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı karşılaştırması.

Yerleşim alanlarında nüfus ve yapı yoğunlukları ile birim alandaki konut sayısı dengeli seyretmiştir. Ancak kuralsız alanlarda bu denge, nüfus yoğunluğunun yüksekliği ile bozulmuştur (Şekil 4.10).



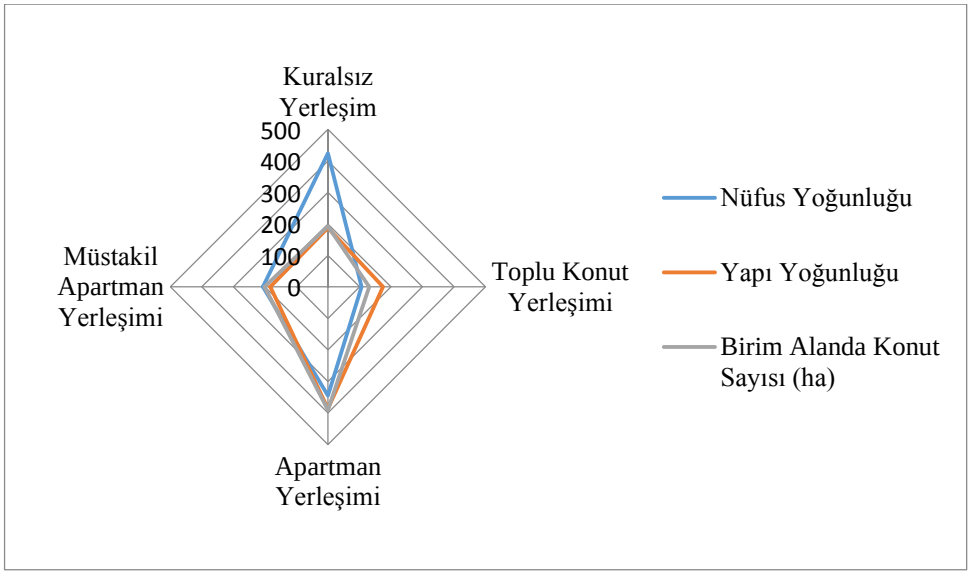
Şekil 4.10. Yapı, nüfus yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı karşılaştırması.

Apartman yerleşimlerinde nüfus ve yapı yoğunluğu en yüksek düzeyde gerçekleşmiştir. Ayrıca yapı yoğunluğunun yüksek değerde olmasına karşın nüfus azalmakta, buna karşın toplu konut alanlarında nüfus artış hızı en yüksek düzeyde seyretmektedir (Şekil 4.11.).



Şekil 4.11. Yapı yoğunluğu ve nüfus artış hızı karşılaştırması.

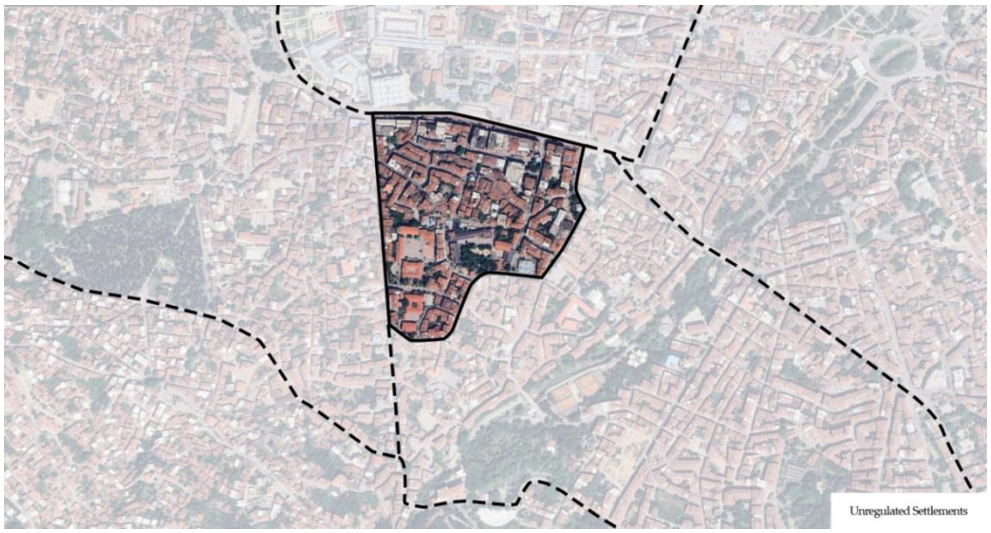
Kuralsız yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğu, yapı yoğunluğuna göre yüksektir. Apartman yerleşimlerinde ise her ikisinin de yüksek olarak gerçekleştiği görülmektedir. Toplu konut alanlarında yapı yoğunluğu, nüfus yoğunluğuna karşın daha yüksek gerçekleşirken, müstakil apartman yerleşimlerinde her ikisinin dengeli olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu grafiğe göre, nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu alanlarda taban alanı oranının da yüksek olarak gerçekleştiği görülmektedir (Şekil 4.12.).



Şekil 4.12. Nüfus yoğunluğu, yapı yoğunluğu ve birim alanda konut sayısı karşılaştırması.

4.1.1. Apartman yerleşimleri

Apartman yerleşimleri, kentsel alanlarda yaygın olan çok aileli konut binalarını içerir. Bu binalar, daha yüksek yoğunlukta sakinleri barındıracak şekilde tasarlanmıştır ve genellikle planlı kentsel gelişim projelerinin bir parçasıdır (Şekil 4.13.). Genel olarak kentin ticari merkezini çevreleyen alanlarda gelişen yasal yerleşim alanlarıdır ve 1960 sonrası dönemde eski müstakil evlerin yerine inşa edilmiştir (Şekil 4.14).



Şekil 4.13. Maksem Mahallesinin uydu görüntüsü. Apartman yerleşimi

Bu alanlar, bir binada birden fazla konut yapılmasını sağlayan 1963 tarihli Kat Mülkiyeti Kanunu ile mümkün hale gelmiştir (Çizelge 4.3.). Gayrimenkul geliştirici şirketler tarafından gerekli projeleri hazırlanarak yasal izinlerle inşa edilen bu yerleşim alanları, bugün itibariyle kentin ucuz konutları haline gelmiş, alt gelir grubu toplulukların yerleştiği alanlardır. Bu yerleşim alanları sosyoekonomik gelir düzeyine göre tercih edilmiş, dolayısıyla akrabalık ilişkileri bulunmayan yerleşim alanlarıdır. ADNKS' ye verilerine göre Osmangazi nüfusunun yaklaşık %10'u apartman yerleşimlerinde ikamet etmektedir.



Şekil 4.14. Apartman yerleşimi (Maksem Mahallesi).

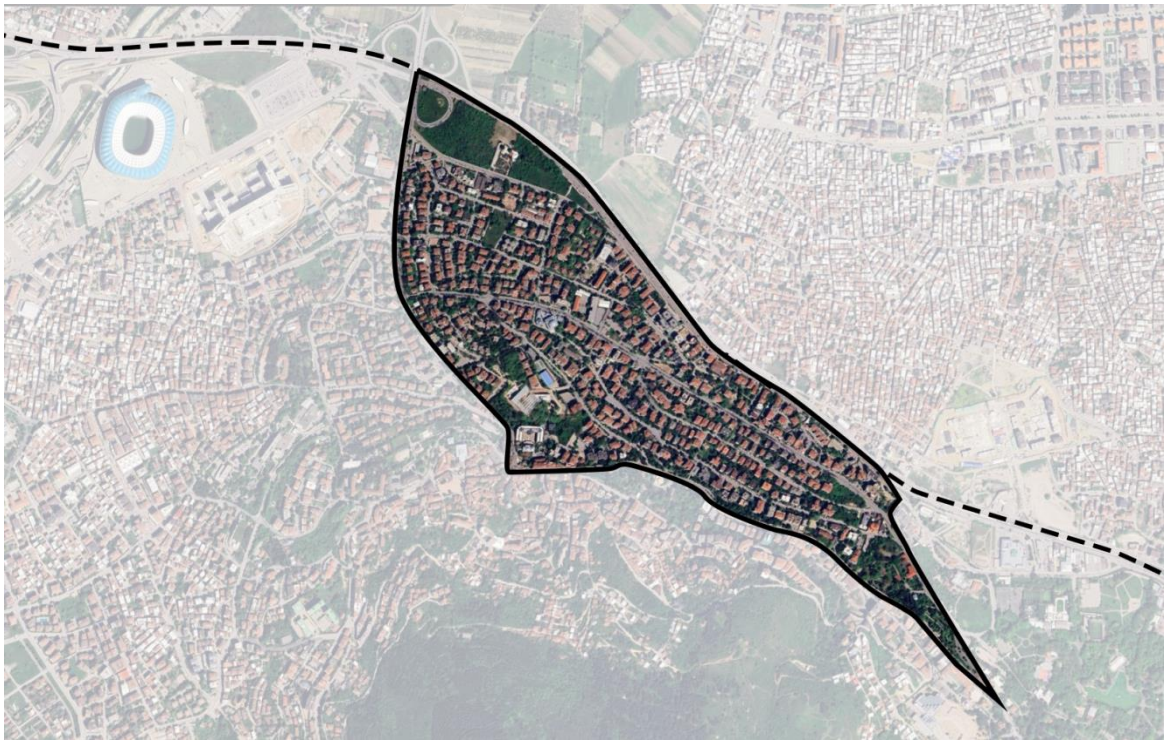
Çizelge 4.3. Apartman yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar

Apartman Yerleşiminde Yapılaşma Dokusu	Yasal ve planlı bir yerleşimdir.
	Genel olarak ön bahçesiz ve arka bahçeleri kullanışsız olarak yerleşimdir (Şekil 4.14).
	Yapılaşmada binalar bitişiktir.
	Kat rejimi bulunmaktadır.
	Yapılaşma 1960-2004 yılları arasında gerçekleşmiştir.
	Nüfus azalmaktadır.
Alandaki Sorunlar	Taban alanı yoğunluğu yüksektir.
	Sosyal ve teknik alanlar için yeterli alan bulunmamaktadır.
	Nüfus yoğunluğu yüksektir.
	Parsellerdeki bahçe alanları kullanılamamaktadır. Otopark yeri ayrılmamıştır.
	Yerleşim alanları kent merkezindedir ve gelişme alanı bulunmamaktadır.
Alandaki Fırsatlar	Yerleşim alanları kent merkezindedir ve kentle ilişkisi yüksektir.

	İkamet nüfusu azalmaktayken, gündüz nüfusu halen yüksektir.
	Alandaki yapılaşma yasaldır ve binalara ait projeler bulunmaktadır.
	Binalar, genel olarak projelerine uygun olarak inşa edilmiştir ve kalite testi yapılabilmektedir.

4.1.2. Toplu konut yerleşimleri

Toplu konut yerleşimleri, 1960 sonrası dönemde özellikle konut kooperatifleri ve kamu lojmanları olarak inşa edilen konut türleridir (Şekil 4.15.). Bu yerleşim alanları, üretim sürecinin kooperatiflerden gayrimenkul geliştiricilere geçmesiyle birlikte 2004 sonrası da yeni kentsel alanlarda gelişmeye devam etmiştir. Bu alanlar, yasal olarak inşa edilen konut alanlarıdır.



Şekil 4.15. Kükürtlü Mahallesinin Uydu Görüntüsü -Toplu konut yerleşimi.



Şekil 4.16. Toplu konut yerleşimi (Kükürtlü Mahallesi).

Bugün gelişmeye devam eden toplu konut alanları, farklı sosyo-ekonomik düzeydeki insanlar için farklı kentsel alanlarda gelişmeye devam etmektedir (Çizelge 4.4.). Yapı parselini satın alan kişi, üretilen konutları kullanıcıya satma amacı taşımaktadır ve her bağımsız konut birimi piyasa koşulları içinde alıcıya teslim edilmektedir. Dolayısıyla bu yerleşim alanlarında akrabalık ilişkileri söz konusu değildir. Osmangazi nüfusunun yaklaşık %8.75'i toplu konut alanlarında ikamet etmektedir (Şekil 4.16).



Şekil 4.17. Toplu konut yerleşimi 1960-2004 arası yapılaşma (Kükürtlü Mahallesi).

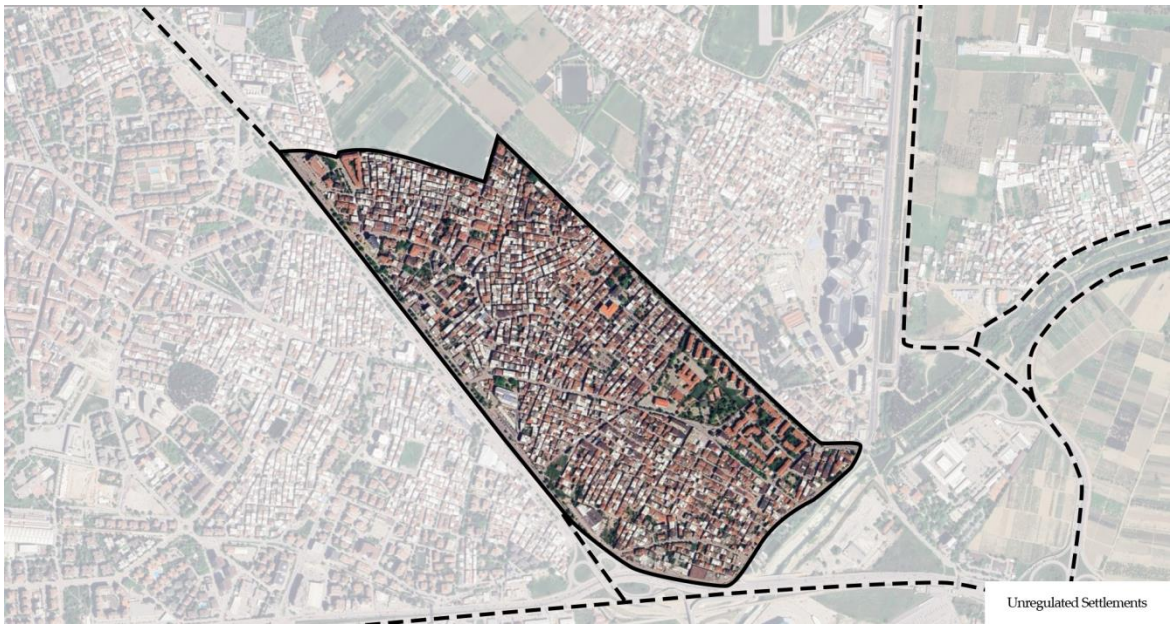
Çizelge 4.4. Toplu konut yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar

Toplu Konut Alanlarında Yapılaşma Dokusu	Yasal ve planlı bir yerleşimdir (Şekil 4.17.).
	Hem 1960 sonrası dönemde hem de 2004 sonrası dönemde gelişim gösteren alanlardır
	Yerleşim alanında binalar bahçeli olarak yerleşmiştir.
	Belirlenmiş bir kat rejimi uygulanagelmiştir.
	Kaçak eklentiler çok nadiren görülmektedir.
	Nüfus yoğunluğu kentsel yerleşim alanlarına göre çok düşüktür.
	1960-2004 arası toplu konut alanlarında nüfus değişmemektedir, 2004 sonrası alanlarda ise nüfus artış hızı yüksektir.
	Nüfusun tercih ettiği görülmektedir.
	1960-2004 öncesi yapılar fiziksel olarak yetersiz durumdadır.
Alanda Sorunlar	Çoklu mülkiyet yapısı
	Hemşerilik/akrabalık ilişkileri söz konusu değildir.
	Yapılar fiziksel olarak yıpranmış durumdadır.

Alanda Fırsatlar	Sosyal ve teknik alanlar mevcuttur.
	Binalar, projelerine göre inşa edilmiştir.
	Yapılaşma yüksek oranda yasal olarak gerçekleşmiştir.
	Yüksek gayrimenkul değeri

4.1.3. Müstakil apartman yerleşimleri

Müstakil apartman yerleşimleri, 2004 sonrası gelişen yerleşim alanlarıdır (Çizelge 4.5). Müstakil apartman yerleşimleri, tek aile evleri ve apartman binaları arasında bir hibrittir. Bu yapılar, apartman yaşamının bazı avantajlarını sunarken, aynı zamanda müstakil evlere özgü gizlilik ve alan avantajlarını da korurlar. Bu yerleşim alanları yakın dönemde ve yasal olarak inşa edilmiş alanlar olsa da kısmen yasal olmayan eklentiler söz konusu olabilmektedir (Şekil 4.18.).



Şekil 4.18. Müstakil apartman yerleşimi uydu görüntüsü (Soğukkuyu Mahallesi)



Şekil 4.19. Müstakil apartman yerleşimi 2004 sonrası yapılaşma (Yunuseli Mahallesi).

Çizelge 4.5. Müstakil apartman yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar

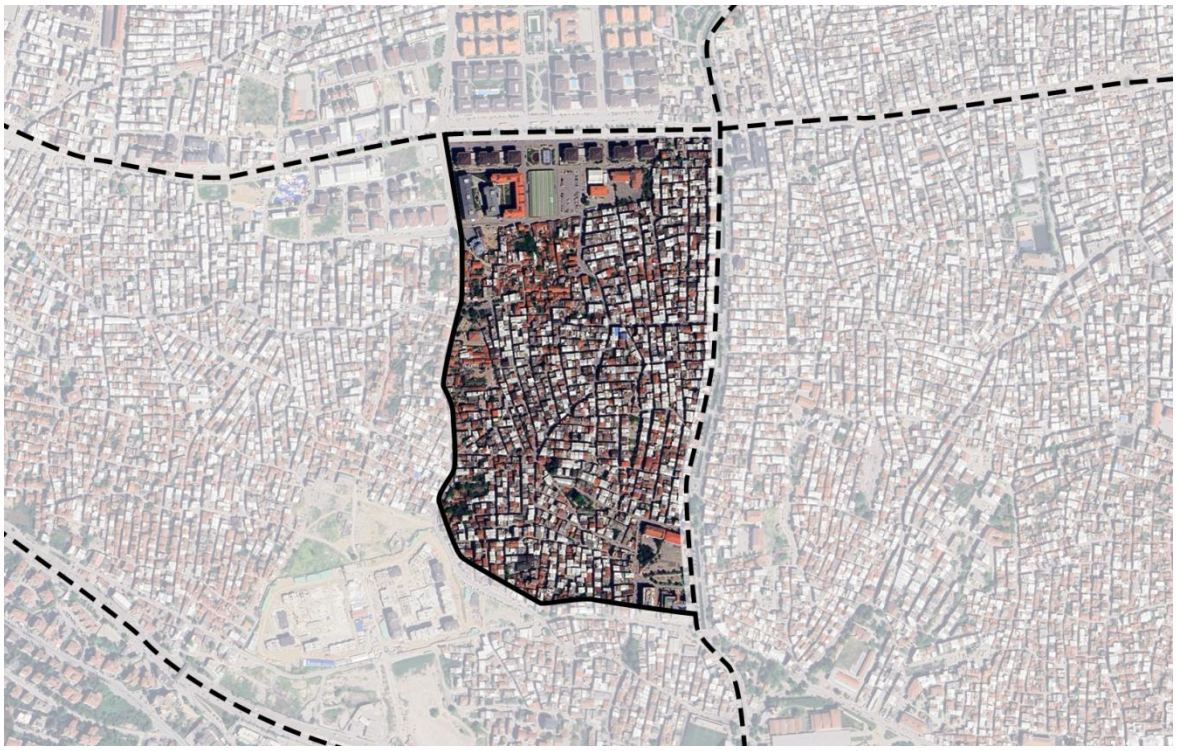
Müstakil Apartman Alanlında Yapılaşma Dokusu	Yasal ve planlı bir yerleşim söz konusudur (Şekil 4.19.).
	Sosyal ve teknik alanlar bulunmaktadır.
	Mevcut yapılaşmada ön ve arka bahçeler bulunmakta olup, kullanılabilir alanlardır (Şekil 4.20.).
	Belirli bir kat rejimi bulunmaktadır.
	Binalar yasal olarak inşa edilmiş olup, kaçak eklentiler bulunabilmektedir.
	2004 sonrası gelişmiş yerleşim alanlarıdır.
Alandaki Sorunlar	Mülkiyet ve üretim süreci kaçak eklentilere olanak sağlayabilmektedir.
Alandaki Sorunlar	2004 sonrası ve yasal yerleşim alanlarıdır
	Nüfus ve yapı yoğunluğu dengelidir.
	Bireysel ve kamusal sosyal alanlar bulunmaktadır.



Şekil 4.20. Müstakil apartman yerleşimi sokak dokusu (Yunuseli Mahallesi).

4.1.4. Kuralsız (kaçak) konut yerleşimleri

Kuralsız Yerleşimler, 1960 sonrası, gelişmeye başladığı dönemde kentin tarihsel merkezinin sınırlarında ve Bursa Ovası üzerinde bulunan köylerin tarımsal alanları üzerinde gelişmiştir (Şekil 4.21.). Bu alanlar, yol dışında sosyal ve teknik alanlar için herhangi bir alan bırakılmadan küçük yapı parsellerine ayrılmış ve kente yeni göç edenlerin yasal olmayan şekilde barınma sorunlarını çözmelerini sağladığı alanlardır (Çizelge 4.6.).



Şekil 4.21. Kuralsız yerleşim alanı uydu görüntüsü (Soğanlı Mahallesi).

Bu yerleşim alanlarında genel olarak yapı parselini satın alan kişi, kendisi ve ailesinin barınması amacıyla kademeli olarak birden çok konut birimi oluşturmakta, bununla birlikte akraba ve hemşerilerin kente göç ettiği süreçte aynı yerleşim alanını tercih ettiği görülmektedir. Dolayısıyla kuralsız yerleşim alanlarında akrabalık/komşuluk ilişkileri güçlüdür. Bu alanlarda ikamet eden nüfus ise, Osmangazi nüfusunun yaklaşık %48'idir.



Şekil 4.22. Kuralsız yerleşim alanı (Zafer Mahallesi).

Çizelge 4.6. Kuralsız yerleşim yerleşimlerinde yapılaşma dokusu, sorunlar ve fırsatlar

Kuralsız Yerleşim Alanında Yapılaşma Dokusu	Mülk parseller ancak yasal olmayan yapılaşma söz konusudur (Şekil 4.22.).
	Genel olarak ön bahçesiz ve arka bahçeleri kullanışsız olarak yerleşimdir.
	Dar ve sık sokak dokusu bulunmaktadır.
	Yapılaşmada binalar bitişiktir.
	Yerleşim alanında belirli bir kat rejimi bulunmamaktadır.
Alandaki Sorunlar	Taban alanı yoğunluğu yüksektir.
	Sosyal ve teknik alanlar için yeterli alan bulunmamaktadır.
	Binalar herhangi bir projeyle inşa edilmemiştir.
	Nüfus yoğunluğu çok yüksektir.
	Parsellerdeki bahçe alanları yetersizdir ve kullanılamamakatdır.
	Yerleşim alanları kent merkezindedir ve gelişme alanı buılunmamaktadır.
Alandaki Fırsatlar	Yerleşim alanları kent merkezinin yakın çevresindedir ve kentsel ulaşım aksları üzerindedir.
	İkamet nüfusu azalmaktadır.
	Hemşehrilik yüksektir.

Yukarıda bahsedilen kuralsız konut yerleşimleri, apartman yerleşimleri ve toplu konut yerleşimlerinin ortak özellikleri, Türkiye'nin yapı sektörü ve genel anlamda kentleşmesinde önemli bir kırılma olan 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi öncesi gelişmiş olmasıdır. Taş ve diğerlerine göre, 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi'nde, 213.843'ü konut yapısı olmak üzere, yaklaşık 245 000 bina hasar görmüş ve yaklaşık 1,5 milyon kişi doğrudan etkilenmiştir (Taş vd., 2015).

4.2. Çalışma Alanı Analizi

Osmangazi ilçesi sınırları içinde kuralsız yerleşim alanı olarak seçilen Soğanlı Mahallesi, Bursa'nın kentsel merkez bölgesinin kuzeyinde, Mudanya Caddesi ile Avrupa Konseyi Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) arasında, Bursa'nın ilk sanayi tesisleri olan Merinos ve İpekiş Fabrikaları çevresinde eski Soğanlı Köy merkezinin çevresindeki tarımsal alanlar üzerinde gelişmiştir. Mahalle, mevcut tamamlanmış Kentsel Dönüşüm Alanı, Avrupa Konseyi Bulvarı ve kuzeyindeki tarımsal niteliğini koruyan alanların dışında, yerleşim yeri olarak 37,2 ha'lık bir alana yayılmıştır. Çalışmada mevcut kuralsız (kaçak) yerleşim alanındaki fiziksel doku nüfusla birlikte ele alınmıştır (Şekil 4.23.). Çalışmada mevcut imarlı parsellerin toplam alanı, yerleşimin toplam yüz ölçümü, yasal koşullara bağlı zorunlu sosyal donatı alanları ile yapılara ait taban alanı, yapı alanı, konut sayısı, ortalama konut yüz ölçümü hesaplanmıştır. Çalışmanın sonucunda alanın genelinde konut, nüfus ve sosyal alanların kullanımında verimlilik ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Çalışmanın sonucunda mevcut alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında müdahale yöntemi ve yeni geliştirilecek yerleşim dokusunun genel prensiplerinin ortaya çıkarılması amaçlanmaktadır (Şekil 4.24.).

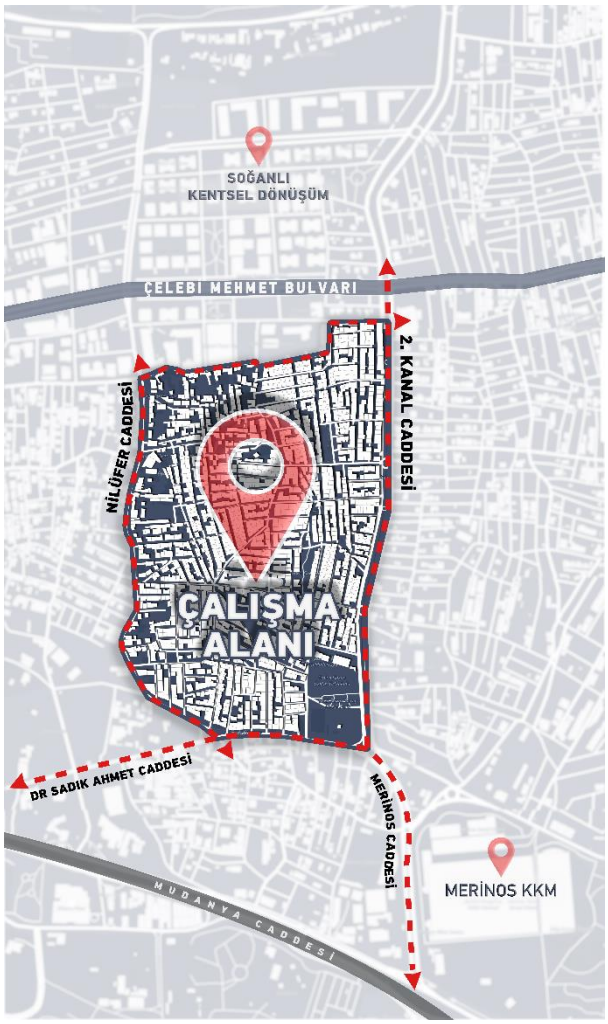
4.2.1. Soğanlı Mahallesinin gelişimi

1970'li yıllara kadar verimli tarımsal arazilere sahip olan mahalle (Şekil 4.25), bu yıllardan itibaren merkezden çeperlere doğru yayılan ana sanayiye ve köy çevresinde faaliyet gösteren atölye, imalathane ve tabakhanelere bağlı bir gelişim göstermiş ve Bugün mahallede çoğunlukla Bulgaristan'ın Kızanlıkazası Hemitli, Saranlı ve Boyasıllı köyleriyle Filibe ve Karlıova bölgesinden gelen göçmenlerle dağ köylerinden gelenler yaşamaktadır.



Şekil 4.23. Soğanlı Mahallesi konumu.

1970'li yıllarla birlikte göç almaya başlayan köy, gayri resmi parselasyon planlarıyla oluşturulan hisseli parsellere kaçak olarak binaların inşa edilmesi süreciyle kentsel bir merkez haline gelmiştir. Bu parselasyonlar, emlakçılar tarafından tarlaların çeperlerinden belli bir oranda yol alanı çekilmesi ve kalan alanın küçük, tek konutluk parseller haline getirilmesi şeklinde oluşmuştur. Yeterli sosyal donatı alanlarının bırakılmadığı, asgari düzeyde yol mesafesinin çekildiği bu parseller, mahkemelerde borçlanma karşılığı hisse payı olarak satın alan kişiye devredilmesi şeklinde tapu süreçleri sonuçlandırılmıştır.



Şekil 4.24. Soğanlı Mahallesi çalışma alanı çevre ilişkileri.

2981 sayılı İmar Affı yasasının 10-b ve 10-c maddelerine göre parselasyonlar tescillenmiş, sonrasında ise Gecekondu Kanunu'na istinaden Islah Planları hazırlanarak kayıt altına alınmıştır. 2000'li yıllarla birlikte Islah imar Planlarının yerini alan Uygulama İmar Planlar ile Soğanlı Mahallesi plan yapım sürecini tamamlamıştır (Çizelge 4.7.).



Şekil 4.25. 1969 yılı Soğanlı Köyü hava fotoğrafı.



Şekil 4.26. 1996 yılı Soğanlı Mahallesi hava fotoğrafı.

Çizelge 4.7. Soğanlı Mahallesi süreç analizi

SÜREÇ ANALİZİ	
Mülkiyet Yapısı	Müstakil arsa tapusu, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tapusu, özel mülkiyet
Konum	Bursa'nın merkez ilçesi Osmangazi ilçesinin kent merkezine kuş uçusu 2,7 km mesafede, kuzeyinde Avrupa Konseyi Bulvarı, güneyinde Mudanya Caddesi gibi iki ana aterin arasında, doğusunda kuş uçuşu 1:25 km mesafede İstanbul Caddesiyle çevrelenmiş toplam 37,2 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Mahallenin güney ucunda TOKİ ve Büyükşehir Belediyesi, kuzeyinde ise Osmangazi Belediyesi tarafından uygulanan kentsel dönüşüm alanları bulunmaktadır. Mahallenin çeperlerinde 1938 tarihli eski Merinos Fabrikası, 1928 tarihli İpekiş Fabrikası ile 1970'lerin sonlarından itibaren faaliyetlerini sürdüren küçük atölye ve tamirhaneler bulunmaktadır.
Yasal Durum	Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1 000 ölçekli Soğanlı Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma ve Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planında orta yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.
Yerleşimin Gelişim Süreci	Soğanlı, 1970'li yıllara kadar merkez çevresinde bulunan bir köydür. Tarımsal arazilerin gayriresmi parsellere ayrılmasıyla yerleşime açılmıştır. Islah imar planlarıyla yasal hale gelmiştir (Şekil 4.26.). Uygulama imar planlarıyla planlı hale gelmiştir.

4.2.2. Mevcut dokuda yoğunluk analizi

Soğanlı'da mevcut doku ve yoğunluk analizi yapılması yöntemiyle yerleşim alanındaki verimliklerin ölçülmesi amacıyla aşağıdaki Yerleşim Alanı Yoğunluk Regülasyon Analizi hesaplama formülü oluşturulmuştur.

Fiziksel Yoğunluk Hesabı

Parsel yoğunluk hesabı

P□ (İmarlı parsel oranı)= Pì (mevcut imarlı parsel alanı) ha / T(Δ) (Toplam yüz ölçüm) ha

MDOP (Mevcut kamuya terk)= 1 (Toplam yüz ölçüm katsayısı-sabit)- P□

IDOP Eklenecek kamuya terk)= 0,45 (Yasal terk katsayısı)- MDOP

ADOP (Kamuya ayrılacak ilave alan)= T(Δ) X IDOP

KDOP (Mevcut imarlı parsel başına düşülecek alan oranı-ha)= ADOP / Pì

P(ìy) (Son imarlı parsel alanı-ha)= Pì X (1-KDOP)

P(ìo) (Son imarlı parsel oranı)= P(ìy) / Pì

Taban alanı hesabı

T(mŋ) (Mevcut toplam alanda taban alanı oranı)=∑T(TΔ) (Topam taban alanı) / T(Δ) (Toplam yüz ölçüm) ha

T(ìmŋ) (Mevcut toplam alanda taban alanı oranı)=∑T(TΔ) / Pì

T(ìy) (Mevcut imarlı alanda taban alanı oranı)=∑T(TΔ) / Pì

Yapı yoğunluğu hesabı

Y(mŋ) (Mevcut yapı yoğunluğu)=∑(YΔ) (Mevcut yapı alanı) m² / Pì-bir (mevcut imarlı parsel alanı) m²

Y(s) (Kesintiler sonrası yoğunluk)= ∑(YΔ) / P(ìy)

Bağımsız bölüm hesabı

K(By) (Birim alana düşen konut yüz ölçümü-m²)= ∑K (By) (Toplam konut yüz ölçümü) m² / Pì-bir (mevcut imarlı parsel alanı) m²

K(Ba) (Birim alana düşen konut adeti-ha)=∑K (By) (Toplam konut yüz ölçümü) / Pì (mevcut imarlı parsel alanı) ha

K(iBy) (Birim alana düşen konut yüz ölçümü-ha)=∑K (By) (Toplam konut yüz ölçümü) / Pì (mevcut imarlı parsel alanı) ha

B(Dy) (Birim alana düşen dükkan yüz ölçümü)= ∑D (At) (Toplam dükkan alanı) / Pì (mevcut imarlı parsel alanı) m²

Y(Mo) Metruk yapı alanı oranı=∑Y (m) (Metruk yapı alanı) / ∑YΔ (Mevcut yapı alanı) m²

Nüfus Yoğunluğu Hesabı

N (bY) Mevcut brüt yoğunluk=∑N (Toplam nüfus) / T(Δ) (Toplam yüz ölçüm) ha

N (nY) Mevcut net yoğunluk=∑N (Toplam nüfus) / Pì

Y(Ns) (Kesintiler sonrası net nüfus yoğunluğu)=∑N (Toplam nüfus) / P(iy) (Son imarlı parsel alanı) ha

HHORT=∑HH (Toplam nüfus) / ∑K (a) (Toplam konut adeti)

Referans Değerlere Göre Yoğunluk Analizi:

R (Yy) Referans yoğunluğa göre yapı yoğunluğu oranı= Y(s) (Kesintiler sonrası yapı yoğunluğu) / Y (rY)-bir (sabit-yasa/birim)

R(Ny) (Kesintiler sonrası nüfus yoğunluğu)= Y(Ns) (Kesintiler sonrası net nüfus yoğunluğu) / Y(Ns)-bir (sabit-yasa/birim)

Soğanlı Mahallesi yerleşiminde regülasyon analizi gerçekleştirilmiştir ve aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

Çizelge.4.8 Soğanlı Mahallesi Alan Verileri

VERİLER	
Pì (mevcut imarlı parsel alanı) ha	32,9212
T(Δ) (Toplam yüzölçüm) ha	43,1135
Terk Katsayısı (Yasal değer)	0,50
∑T(TΔ) (Topam taban alanı)	23,489100 ha
∑(YΔ) (Mevcut yapı alanı) m²	655000
∑K (By) (Toplam konut yüzölçümü) m²	584450

∑K (a) (Toplam konut adeti)	6749
∑D (At) (Toplam dükkan alanı)	39379
∑Y (m) (Metruk yapı alanı)	1000
∑N (Toplam nüfus)	19753
Y (rY)-bir (Referans yapı yoğunluğu-yasal)	2,5
Y(Ns)-bir (Referans nüfus yoğunluğu)	600
$\sum_{Sos}$ (Mevcut Sosyal Donatı Alanı)	0,000000

Çizelge.4.9. Soğanlı Mahallesi Verilerine Göre Regülasyon Analizi

P□ (İmarlı parsel oranı)	0,763594
MDOP (Mevcut kamuya terk)	0,236406
IDOP Eklenecek kamuya terk)	0,213594
ADOP (Kamuya ayrılacak ilave alan)	9,208775
KDOP (Mevcut imarlı parsel başına düşülecek alan oranı) /ha	0,279722

P(ìy) (Son imarlı parsel alanı) ha	23,712425
P(ìo) (Son imarlı parsel oranı)	0,720278
T(ɱ) (Mevcut toplam alanda taban alanı oranı)	0,544820
T(ìɱ) (Mevcut toplam alanda taban alanı oranı)	0,713495
T(ìy) (Mevcut imarlı alanda taban alanı oranı)	0,990582
Y(ɱ) (Mevcut yapı yoğunluğu)	1,989599
Y(s) (Kesintiler sonrası yoğunluk)	2,762265
K(By) (Birim alana düşen konut yüzölçümü) m²	1355,607872

K(Ba) (Birim alana düşen konut adeti) /ha	205,004678
K(iBy) (Birim alana düşen konut yüzölçümü) ha	1775,299807
B(Dy) (Birim alana düşen dükkan yüzölçümü)	0,119616
Y(Mo) Metruk yapı alanı oranı	0,001527
N (bY) Mevcut brüt yoğunluk	469,783247
N (nY) Mevcut net yoğunluk	615,226662
Y(Ns) (Kesintiler sonrası net nüfus yoğunluğu)	854,151357
HH_{ORT}	3,001037
R (Yy) Referans yoğunluğa göre yapı yoğunluğu oranı	1,104906

R(Ny) (Kesintiler sonrası nüfus yoğunluğu)	1,423586

Regülasyon analizi sonuçlarına göre;
Alanda mevcut durumdaki kamuya terk oranı %23,6' ır. Yasal terk alanlarının sağlanabilmesi amacıyla tüm parsel alanlarından %11,36'lık terklerin yapılması gerekmektedir.

Mevcut dokunun taban alanı, imarlı alanda %71 olarak gerçekleşirken, kamuya terkler sonrası bu oran %105,89' a yükselecektir. Bu anlamda mevcut dokunun korunması, kentsel bütünlük oluşturulabilmesine olanak tanımamaktadır.

Analiz sonuçlarına göre Soğanlı' da hane halkı ortalaması 3,25, brüt yoğunluk 469,78 kişi/ha, net yoğunluk ise 615,22'dir.

4.2.3. Yerleşim dokusunda sorunlar

Alansal Sorunlar: Mevcut doku, yıllar içinde kaçak olarak yapılaşmıştır. Bununla birlikte yıllar içinde çeşitli açık ya da gizli imar aflarıyla araziler, bulundukları haliyle imar parselleri haline gelmiş, oldu bitti ile gerçekleşen binalar, yine olduğu haliyle tescil edilerek yasal statü kazanmıştır. Buna karşın mevcut altyapı sorunları, yapısal sorunlar, mevcut planların işlerliğindeki sorunlar, fiziksel ya da işlevsel sorunlar, sosyal, sosyoekonomik sorunlar, bu af süreçlerin tamamen dışında kalmış ve mevcut durum daha da kötüleşmiştir.

Kadastral Sorunlar: Soğanlı Mahallesi, yasal olmayan parselasyonlarla hisselendirilerek yapılaşmaya açılan bir mahalledir. 1980'li yıllardan itibaren mahalleye göç edenler, yasal olmayan parselasyonları yapılan bu alanlara yerleşmişlerdir. Sonraki yıllarda mevcut paylaşımlar korunarak parseller kayıt altına alınmıştır (Şekil 4.27.).



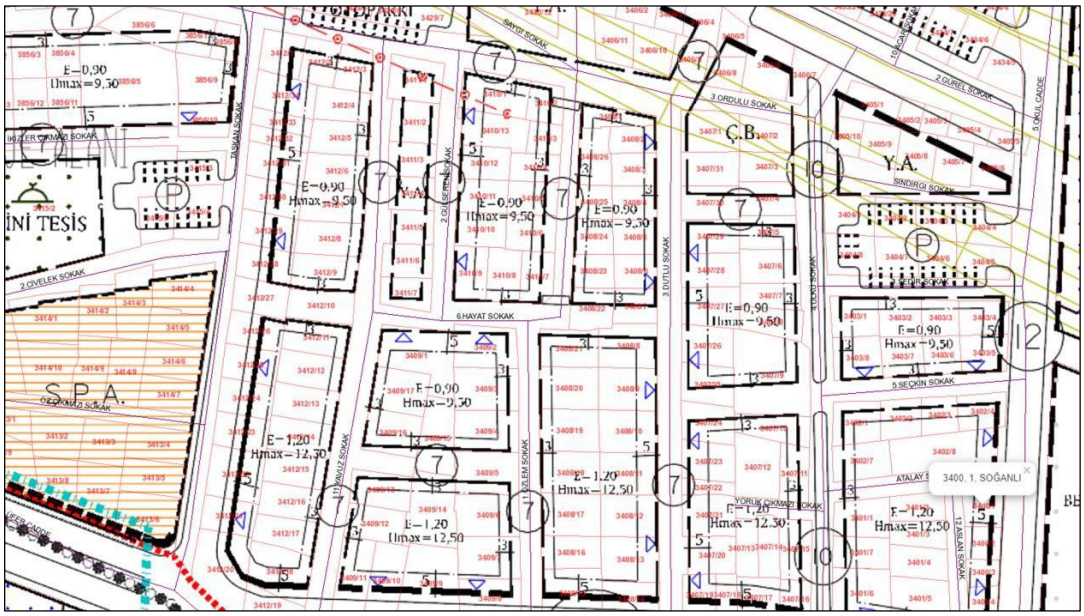
Şekil 4.27. Soğanlı Mahallesinde plansız yapılaşma sonucu meydana gelmiş sokak dokusu.

Bu noktada, mevcut-ilk-hazırlanan kadastro haritalarında parseller bazı durumlarda birbirinin cephesini ya da geçişini kapatacak şekilde düzenlenmiştir. Mahallenin tümünde değil de hisselendirilen her tarla için ayrı paylaşım yapıldığından dolayı sosyal donatı alanları bırakılmamış, yol genişlikleri ise olabildiğince asgari düzeyde bırakılmıştır. Dolayısıyla ulaşım ve yerleşim anlamında büyük sorunlar ortaya çıkmıştır. Ada büyüklüklerinde, cephe ve derinliklerinde herhangi bir hesaplama yoluna gidilmediğinden dolayı, arazinin kullanım verimliliğinde sorunlar bulunmaktadır.

Soğanlı Mahallesi'nin imar planlarının düzenlemesi, yine kadastro haritalarının hazırlanması süreci gibi olmuş, mevcut yapılaşma, 2981 sayılı İmar Affı Yasasına istinaden Islah Planları şeklinde ilk olarak hazırlanmıştır. Islah planları 2003 tarihli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma ve Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanması sonrası yürürlükten kalmıştır. Mahalle, Bursa Büyükşehir Belediyesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, 175 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır. Ayrıca 1/1000 ölçekli Bursa – Alemdar Mahalleleri 1/1000 ölçekli Sağlıklaştırma ve Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı yürürlükte olup genel anlamda konut parsellerinde 0,90 emsal ve üç katlı yapılaşma öngörülmüştür.

Mevcut yapılaşma, bitişik nizam olarak gelişmiştir. Ayrıca taban alanı, emsal değerleri, mevcut kat nizamı, yollar ve yol genişlikleri, sosyal donatı alanları, plan yapım mevzuatına uymamaktadır. Bu sebeple parsellerde ruhsatlı yapılaşma koşulları, birçok parselden yola ya da kamu alanına terklerin yapılmasıyla sağlanacak olup, mevcut terklerin yapılması sonucunda ise parseller yürürlükteki mevzuatın koşullarını sağlamadığı için parsellerin tevhid edilmesi gerekmektedir. Mevcut yoğunluk ise, planda önerilen yoğunluğu karşılayamadığı için bu birleşerek yapılaşma mümkün olmamaktadır. Buna karşın bunun gerçekleşme ihtimalinin düşük olması nedeniyle UİP' de "Bitişik Nizam Geçiş Yapılaşması" adı altında alternatif koşullar verilmiştir.

"1-a.1. Konut alanları içinde yer alan boş parsellerde, (ruhsatlı yapı parselleri hariç) BŞ.BEL.BŞK.18-01-2007 - 45 /16021096-558 bu plan kararları ve hükümlerine göre başka parsellerle tevhid edilmeden blok nizamda yapı yapılması olanağı bulunmayan veya dönüşümü engelleyen yapılar bulunması durumunda planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6 m. cephesi bulunan parsellere Belediyesince (İmar Bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni verilir (Şekil 4.28.).



Şekil 4.28. 1/1000 ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma ve Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı.

1-a.2. “Geçiş dönemi yapısı talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh edilmesi zorunludur.” 1-a.3. “Geçiş dönemi yapısı yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.” 1-a.4. “Geçiş dönemi yapıları en fazla h=6.50 m.2 kat yapılabilir. İstenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçede bırakabilir.” Şeklinde plan notu eklenerek parsellerin mevcut haliyle ruhsat almasının önü açılmış, dolayısıyla bu plan notu ise planı işlevsizleştirerek bütünün uygulanmasını zorlaştırmaktadır.

Şekil. 4.28’da verilen UİP’ye göre mevcut parsellerin tamamından kamuya (yol, yeşil alan, dini tesis alanı, okul alanı, otopark alanı, vb. terkler bulunduğu için parsellerin kalan kısmı tek başına yapılaşma koşullarına sahip değildir.

Çizelge 4.10. Soğanlı Mahallesi yoğunluk analizi

	DOKU ANALİZİ
Toplam Yüz ölçüm	32.921274 ha
Toplam Nüfus	19753
Brüt Nüfus Yoğunluğu	600
Toplam Yapı Alanı	655000 m²
Yapı Yoğunluğu	1,989594
Toplam Konut Adeti	6749
Toplam Ticaret Alanı	39379
Toplam Taban Alanı	18,944950 ha
Ortalama Yapı Adası Büyüklüğü	1375,000000
Hane Halkı Ortalaması	2,92
Ortalama Daire Yüz ölçümü	72,900000
Kentsel Ölçek	Mahalle

Fiziksel Sorunlar; Kadastro uygulamalarının mevcut parselasyonlara göre yapılmış olması, biçimsiz parsellerin oluşmasına, irili ufaklı adaların oluşmasına, dolayısıyla verimsiz imar parselleri ve yolların oluşmasına neden olmuştur. Dolayısıyla alan kullanımındaki verimsizlik, planda sosyal donatı alanlarına yeteri kadar yer ayrılamamasına, bundan dolayı da mevcut yapılaşmış imar parsellerinin bir kısmının sosyal donatı olarak imar planlarına işlenmesine neden olmuştur. Bu sebepler bu parsellerde ruhsatlı herhangi bir yapılaşmaya gidilmesi imkânsız hale gelmektedir.

Alandaki binalar, yıllar içerisinde ihtiyaçlara ve taleplere göre eklentilerle ya da kat çıkılarak büyütülmüştür. Bu anlamda alanda bir kat düzeninden bahsedilememektedir.

Çalışma alanındaki sokaklar da alandaki arazilerin hisselendirilmesi sürecindeki genişliklerini korumuş, yeni ruhsatlı yapılan binaların plana göre yola terk işlemleri de yapılması eklenmiş ve sokaklarda cephe ve sokak düzeni tamamen bozulmuştur. Ayrıca mevcut ara sokakların birçoğunun genişlikleri, dört metre, altı metre aralığındadır ve araç park yeri olmadığından sokaklar park yeri olarak kullanılmakta, dolayısıyla araç ve yaya sirkülasyonunda önemli sorunlar meydana gelmektedir. Alanda kaçak yapılaşma, 1980'li yıllarda başlamıştır. Bununla birlikte herhangi bir standarda ve denetime bağlı olmaksızın inşa edilen ve birçoğu eklentilerle büyütülen, değiştirilen binalarda, yapısal kuralsızlıklar bulunmaktadır.

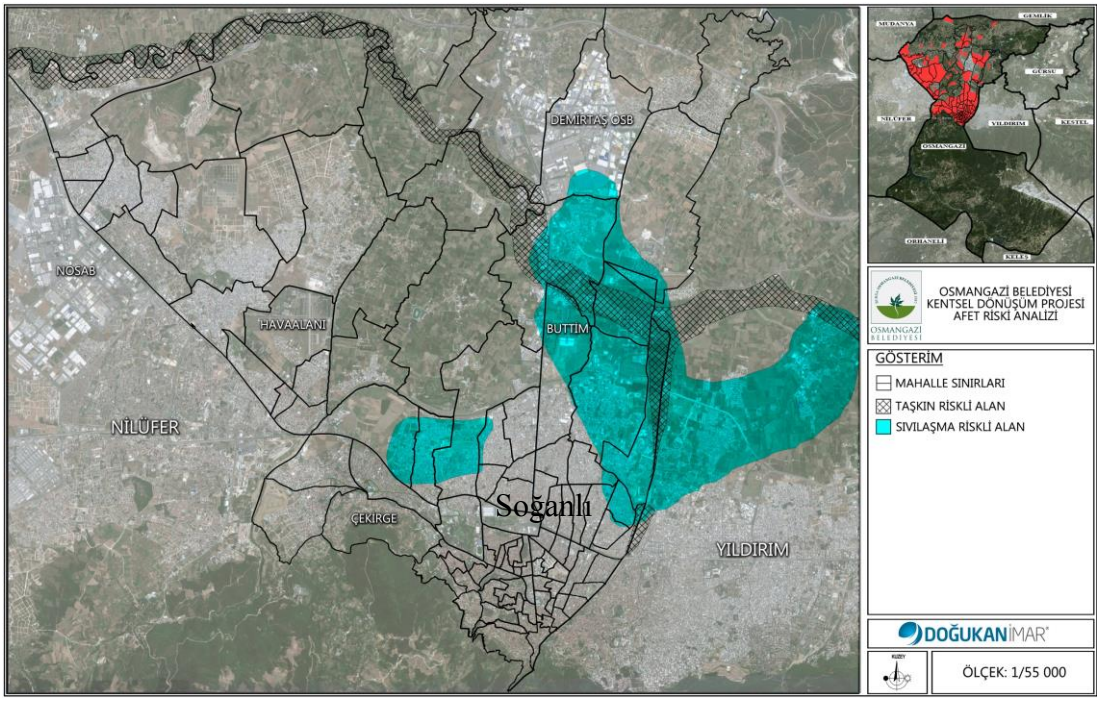


Şekil 4.29. Eski köy içi bölümünde konut alanları içinde depo olarak kullanılan yapı.

Çalışma alanı, Bursa Ovası üzerinde bulunmaktadır. Ova boyunca su seviyesi sığdır. Bursa Osmangazi Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu'na göre yerleşim alanı sıvılaşma alanında kalmaktadır ve zemin yapısı kumlu olması nedeniyle olası deprem anında yüksek seviyede sıvılaşma riski bulunmaktadır (Şekil 4.30.).

Çalışma alanında, ara sokaklarda bulunan binaların bir kısmının giriş katında ticari birimler bulunmakta olup, değişen alışveriş alışkanlıkları, dönüşen ticaret yapısı gibi çeşitli sebeplere bağlı olarak bu birimler işlevsiz kalmıştır. Ayrıca, özellikle eski köy yerleşik alanında, konut yapılarının arasında kalmış boş alanlarda ve eski metruk atölye, depo yapılarında, konut alanlarında yaşayanları olumsuz etkileyecek çeşitli formel ya da informel ticari faaliyetler bulunmaktadır (Şekil 4.29.).

Şekil 4.30.' de 2012 Bursa Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Master Planı raporundan el edilen haritaya göre, Soğanlı Mahallesinin yerleşim alanı olan bölümünün tamamının sıvılaşma alanında kaldığı görülmektedir (Şekil 4.30.).



Şekil 4.30. Osmangazi ilçesi Afet Riski Taşıyan Alanlar

Sosyoekonomik, sosyal sorunlar; Mekânsal gelişmenin yön belirleyicisi olan insan davranışları, üretim ilişkileri ve kentleşmenin yeni sınırlarıyla farklılaşmaktadır. 1980 sonrası hakim olan küresel ve serbest piyasa ekonomisi, teknolojinin geldiği boyutlar, kentlerin yoğun göç almasına neden olmuştur. Sanayileşmeye bağlı olarak gelişen bu yoğun göçün sonucunda kentlere yığılan nüfus, bugün davranışsal farklılıklar oluşturmaktadır. 1963 sonrası sanayileşme sürecinde ilk gelen göçler, özellikle sanayi tesisleri çevresinde akrabalık ve hemşerilik ilişkileri üzerinden yerleşim tercihlerinde bulunmuşlardır. Bu yıllarda iki yönlü bir konut alanı/dokusu tercihi söz konusu olmuştur (Şekil 4.31.). Öncelikle sosyoekonomik gelişmişlik düzeyi, konut yerleşimi tercihlerini belirlerken, aynı sosyal statüde bulunan kitleler için, özellikle kırsal yerleşmelerden göç edenler, aynı konut dokusunda ve birbirine yakın yerleşim yerlerini tercih etmişlerdir. Bu anlamda bu dönemde mekânsal ayrışma öncelikle sosyoekonomik gelir düzeyi, ikincil olarak ise dini, etnik, ırksal ya da hemşerilik ilişkileri üzerinden gerçekleşmiştir.

Günümüzde, göçle gelişen konut alanlarında yaşayan ikinci ve üçüncü nesil de sosyoekonomik sınıf farklılaşmasında, yaşadığı konut dokusunu da yeni dahil olduğu sınıf düzeyine taşımıştır.



Şekil 4.31. Soğanlı Mahallesi meydanı.

Soğanlı Mahallesi, göçle gelişen bir mahalle olarak bu sürecin doğrudan yaşandığı bir yerleşim olmuştur. Ancak mevcut yapılaşmanın ekonomik, fiziksel ömrünü tamamlamaya yakın olması, mevcut sosyo-ekonomik gelir düzeyinin farklılaşması, kentsel mekândaki toplumsal ve ticari ilişkilerin dönüşmesi sonucunda mahallenin fiziksel ve işlevsel anlamda köhnemeye başladığı söylenebilir. Yüksek nüfusun yoğunluğunun devam etmesi, toplumsal canlılığı korusa da kentin yeni yerleşim alanlarındaki yeni yaşamsal standartların oluşturulamaması mahallede nüfusun giderek azalmasına neden olmaktadır.

Ayrıca mahalledeki konutlar, birçoğu kaçak yapılmış ve imar afları gibi yasal düzenlemelerle yasal statüye kavuşturulsa bile, mülkiyet işleminin yapılmaması nedeniyle konutların birçoğu tek tapu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca yapılaşma sürecinde binalar, aynı aileden bireylere tahsis edilmiştir ve kullanım olarak, geniş aileye uyarlanmış ortak kullanım alanlarının birlikte-eşzamanlı ve ortaklaşa-kullanılması söz konusudur. Bu sebeplerledir ki, alanda konutların birim birim satışının yapılması pek söz konusu olmamış, boşalan daireler kiralama suretiyle aile bünyesinde kalmaya devam etmiştir.

5. TARTIŞMA

Çalışma kapsamında yapılan analizler sonucunda kentsel yeniden örgütlenme, farklı konut alanlarının gelişim süreçleri ve alan çalışması yapılan mahallenin mevcut yapı ve nüfus yoğunlukları yönünden aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

Osmangazi, Türkiye ortalamasına göre hızlı nüfus artışına rağmen 2004 öncesi gelişen yerleşim alanlarında nüfusun düştüğü ya da sabit kaldığı (toplu konut alanları) görülmektedir. Bu yerleşimler genel anlamda tarihi kent merkezi ve çeperlerinde yerleşmişlerdir.

Buna karşın 2004 sonrası gelişen kentsel alanlarda ise nüfus artış hızı, 2004 öncesi yerleşim alanlarındaki nüfus hareketliliğine ters orantılı olarak Osmangazi'nin nüfus artış hızından yüksek seyretmektedir. Bu alanlar ise kentin çevre alanlarında yerleşim göstermektedirler.

Bu açıdan bakıldığında kentin merkez bölgesinde gece nüfusu (ikamet) azalmaktayken, nüfusun kentin dışına doğru yoğunlaştığı görülmektedir. Buna karşın merkez bölgedeki eski yerleşim alanlarında metruk yapı yoğunluğu ortaya çıkmaktadır. Bu durum, kentin yeni altyapı, ulaşım vb. maliyetlerini artırmaktayken, yerleşim alanları dışındaki yeşil, orman, tarımsal vb. alanların yapılaşma baskısı altında kalmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte kentin mevcut yerleşik alanı ise boşalmakta, kent merkezi işlevsizleşmekte ve köhneleşmektedir.

TÜİK verilerine göre kentin nüfusunun 2060 sonrası düşüşe geçeceği tahmin edilmekte ve bu durumda da büyük bir çevreye yayılmış ancak yıllar içinde boşaltılmış, nüfusun dağınık hale geldiği buna karşın geniş bir bölgede işlevsiz yapı kitlelerinin ortada kalacağı öngörülmektedir.

Merkez bölgeden kentin çevresine doğru gerçekleşen nüfus hareketliliği başta ulaşım ve yeni altyapının üretilmesi gibi sorunları daha da büyütecektir. Ayrıca bu nüfus kayması, tarihi kent merkezinin işlevsizleşmesi gibi yeni kentsel ve sosyo-kültürel sorunlara neden olacaktır.

İlçe yerleşimi verimli tarımsal alanlar, orman alanları ve tarihsel doku ile çevrelenmektedir ve genişlemenin bu dokuya zarar vereceği açıktır.

Apartman Yerleşimleri;

Bu yerleşim alanlarında, ÇŞB standartlarına göre yapı yoğunluğu çok yüksek yoğunluklu, nüfus yoğunluğu ise yüksek yoğunluklu olarak gerçekleşmiştir. Birim alandaki konut sayısı da genel ortalama birim alandaki konut sayısının yaklaşık 1.7 katı olarak gerçekleşmiştir. Bu yerleşim alanında ortalama kişi başına konut sayısı 1' in altındadır. Bu durumda mevcut yerleşim dokusunda kullanım dışı yapı kitlelerinin olduğu anlaşılmaktadır.

Apartman yerleşimlerindeki yapılar yasal olarak inşa edilmiştir ve bu yapılara ait teknik bilgi/veriler yerel yönetimlerin ilgili arşiv kayıtlarında bulunmaktadır.

Yerleşim alanlarda yüksek yapı ve taban alanı yoğunluğu, bu alanların aynı zamanda merkez bölgelerde olması gibi sebepler, önemli otopark ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla bu yerleşim alanlarında sokaklarda yoğun bir araç trafiği bulunmaktadır.

Toplu Konut Yerleşimleri;

Toplu konut alanlarında yapı yoğunluğu yüksek yoğunluk sınırlarında olmasına karşın taban alanı, nüfus yoğunluğu ve birim alandaki konut sayısın düşük düzeyde gerçekleştiği görülmektedir. Ayrıca bu yerleşim alanları, 1960 sonrası başlayan ve bugün hala farklı kentsel alanlarda gelişen konut alanlarıdır.

1960 sonrası gelişen yerleşimlerde nüfus sabit kalmaktayken, 2004 sonrası gelişen yerleşim alanlarında nüfusun hızla yükseldiği görülmektedir. Bu açıdan bakıldığında toplu konut alanları tercih edilen yerleşim alanlarıdır.

Toplu konut alanlarında mevcut binalar yasal mevzuat içerisinde inşa edilmiştir ve bu yapılarla ilgili gerekli teknik bilgiler kayıt altında bulunmaktadır. Ayrıca bu yerleşim alanlarında sosyal donatı alanları da oluşturulmuştur.

Toplu konut yerleşimlerinde sosyal donatı alanları mevcut standartlara göre yeterli bulunmaktadır.

Kuralsız Yerleşim Alanları;

Osmangazi ilçesinin 1960'lı yıllarına kadar Bursa Ovası'ndaki köyleri çevresinde gelişim göstermişlerdir. Bu alanlar, mevcut yerleşik alanlardır ve yıllar içinde farklı yasal düzenlemelerle birbirinden farklı mülkiyet alanları haline getirilmiştir. Bu alanların dönüşüm finansmanı, nüfusun yerinde tutulması gibi önemli sorunlar bulunmaktadır. Kuralsız yerleşim alanları yapı ve nüfus anlamında ÇŞB standartlarına göre yüksek yoğunluğa sahiptir. Taban alanı oranı da yüksek yoğunluğa sahiptir. Birim alanda konut sayısı, yapı yoğunluğu ile karşılaştırıldığında dengelidir. Bu sonuçlara göre kuralsız yerleşim alanlarında fiziksel doku yüksek yoğunluğa sahip, nüfus da yüksek yoğunluğa sahip olmakla birlikte düşme eğilimindedir.

Kuralsız yerleşim alanındaki yapılar, yasal olmayan yöntemlerle inşa edilmiştir ve yapıların kalitesi ile ilgili herhangi bir proje vb veri/belge bulunmamaktadır. Kuralsız yerleşim alanları, kent merkezi çeperleri ve sanayi tesisleri etrafında bulunan köylerde gelişim göstermiştir. Bursa Osmangazi ilçesi yerleşiminin önemli bir bölümü 1.derece deprem kuşağında bulunmaktadır ve kuralsız gelişen söz konusu köyler, jeolojik olarak sıvılaşma alanında kalmaktadır. Bu sebeple alanda yapılacak olan inşai faaliyetler, zemin önlemleri ve deprem, sel gibi afetlere karşı alınması gereken önlemler sebebiyle yüksek maliyetlere ulaşacaktır.

Taban alanı yoğunluğu yüksek olarak gerçekleşmiştir. Bu anlamda parsellerde bahçe alanı olarak bırakılan ve kullanışsız alanlar ortaya çıkmıştır.

Nüfus yoğunluğu yüksek olmasına karşın azalmaktadır.

Bu yerleşimler, sosyal donatı alanlarındaki yoksunluklar, mülkiyet yapısından kaynaklı olarak (birden fazla bağımsız birimde tekil mülkiyet) kolaylıkla el değiştirememekte, mevcut yapıya ait teknik bilgi ve projeler bulunmamaktadır. Ayrıca yapım tekniği ve malzeme kalitesi anlamında kalite standartı uygulanmamıştır. Tüm bu sebeplerle kuralsız yerleşim alanlarının korunması ve güçlendirilerek ömürlerinin uzatılması kentsel parçanın üretilmesinde tek başına yeterli olmayacaktır.

Bugün itibariyle mevcut kuralsız yerleşim alanları, uygulama imar planlarına sahiptir ve yasal anlamda yerleşimdeki binaların yıkılarak yeniden ve mevcut mevzuat koşullarına göre üretilmesi mümkündür. Ancak bu alanlardaki imar planlarında belirlenen nüfus ve yapı yoğunluğu hesabı, mevcut yoğunluğun altında bir yoğunluk önermektedir. Yeni imar planı koşullarına göre yapılaşma bulunmamaktadır ancak imar planında bulunan ve geçiş dönemi yapılaşması olarak isimlendirilen yöntemle yeni yapılaşma kısmen de olsa gerçekleşmektedir. İmar planları, birden fazla parselin birleşerek yapılaşmasını zorunlu hale getirmekte bununla birlikte mevcuttan daha az yoğunluk önermektedir. Buna karşın geçiş dönemi yapılaşmasında bazı kısıtlamalar (bodrum kat, otopark katı yapılmaksızın ve 2 katı geçmeksizin yapılaşma izninin bulunması) haricinde bireysel uygulamaya olanak sağlanmaktadır ve bazı yapı parsellerinde mevcut yapı yoğunluğunu yakalamakta da bu yoğunluğun üstüne çıkmaktadır.

Bu bulgular, öncelikle yerleşimde yaşayan insanların dönüşümün finansmanıyla ilgili sorumluluktan uzak durduklarını göstermektedir. Bununla birlikte yoğunluk azaldığı durumda yerleşimde yaşayanların bir kısmının başka bir bölgeye aktarılması söz konusu olacaktır ki, bu durum sosyolojik ve hukuksal açıdan aynı zamanda mülkiyet hakları itibariyle mümkün görünmemektedir. Ayrıca nüfus yoğunluğunun azalması durumunda da ticari ve sosyal hareketliliğin de düşmesi beklenmektedir.

Soğanlı Mahallesi;

Soğanlı Mahallesi, kentin merkez bölgesinde, Bursa Ovası üzerinde eski köy yerleşimi ve çevresindeki tarımsal alanlar üzerinde, kentin doğu-batı ve merkez-kuzey yönlü ana aksları kesişiminde bulunan bir yerleşimdir.
Yerleşim alanındaki yapılaşma, yasa dışı yöntemlerle hisseli olarak parselasyonları yapılmış ve yerleşim bu şekilde gelişmiştir.

Yerleşim üzerinde yürürlükteki imar planına göre önerilen yoğunluk, mevcut yoğunluğun altındadır ve bununla birlikte alandaki sosyal donatı yetersizliği nedeniyle mevcut parsellerin büyük bir çoğunluğunda yeniden yapılaşma sürecinde terk edilmesi gereken kamu ortaklık payı alanları bulunmaktadır. Bu durum ise, mahalledeki kentsel yeniden üretimi mevcut planlar içerisinde zorlaştırmaktadır.

Yerleşim yerinin gelişme sürecinde, tarımsal alanların yasa dışı yollarla parselasyonları yapılırken parsellere ulaşımı sağlayacak minimum düzeyde yol terkleri yapılmıştır ve bunun sonucunda bugün sık ve dar sokak dokuları bulunmaktadır. Bu durum, yerleşim alanının genelinde kamusal alanlara ayrılması gereken alanların büyük bir bölümünün yollara terk edilmesine neden olmuştur. Bununla birlikte bugün itibariyle mevcut imar planlarına göre alanda kentsel yeniden üretimin gerçekleşebilmesi için mevcut yerleşim alanlarından kamuya terkler ortaya çıkmakta, bu durum nihai olarak bu yerleşim alanındaki arazi kullanım verimliliğini mevcut standartlar bağlamında düşürmektedir. Dolayısıyla mevcut imar planı uygulansa dahi planda önerilen kamuya terklerin, mevcut planlama koşullarına göre daha yüksek gerçekleşmesine neden olması beklenmektedir.

6. SONUÇ

Yapılan araştırmada şu sonuçlar ortaya çıkmıştır;

Kuralsız yerleşim alanları;

Yoğunluklar yeniden ele alınmalı, sosyal donatı alanı eksikliği karşılanmalıdır. Zeminin jeomorfolojik özellikleri de dikkate alındığında binaların mevcut haliyle güçlendirilmesinin ve korunmasının mümkün olmadığı görülmektedir. Bu süreçte mevcut imar parsellerindeki mülkiyet alanlarından sosyal alanlara terklerin yapılması, imar parsellerinin daha verimli kullanılabilmesi amacıyla parsellerin ya da yapı adalarının büyütülmesi, kullanılmayan bahçelerin kullanılır alana dahil edilmesi sağlanmalıdır. Bununla birlikte sokakların sayısının azaltılarak genişliklerinin artırılması gibi kararlar da alanın verimli kullanılmasını ve mevcut altyapının iyileştirilerek sürekliliğinin devam ettirilmesini sağlayacaktır.

Yerleşim alanındaki yapılara ait herhangi bir proje vs. bulunmadığı, alandaki binalar fiziksel olarak sorunlara sahip olması ve sıvılaşma bölgesinde bulunması, ayrıca yerleşim genelinde mekânsal sorunlar bulunması sebebiyle bu alanın yıkılarak yeniden üretilmesi,

Nüfus yüksek yoğunluğa sahiptir ve kentsel saçaklanmanın önlenmesi adına gece ve gündüz nüfusunun artırılması yönünde karar alınması, karma kullanım alanlarıyla birlikte, ortaya çıkan nüfus yoğunluğunun kentsel işlev üretmesi sağlanması değerlendirilmektedir.

Bu durumda 2 farklı dönüşüm stratejisi ortaya çıkmaktadır:

Birinci olarak, Yerleşim alanının tamamen boşaltılması ve yeni bir yerleşim alanının oluşturulmasıdır. Alanın boşaltılması durumunda öncelikli olarak kentin merkez bölgesinde, Osmangazi'nin idari yüzölçümünün yaklaşık %5' ik bir bölümüne karşılık gelen büyüklükte yerleşim alanı boşaltılmalıdır. Bu durumda yeni geliştirilecek kent

parçasının ulaşım, altyapı gibi, kamusal tesisler gibi temel kentsel yapıların üretimine ihtiyaç duyulacaktır ve bu stratejinin maliyeti yüksek olacaktır.

İkinci olarak ise, yerleşim alanın yoğunluğunun artırılması stratejisi uygulanmasıdır. Bu yöntemde, mevcut ulaşım, altyapı, kamusal tesislerin iyileştirilerek kullanılması, kentsel bağlamın güçlendirilerek kent parçasının yeniden üretimi, yüksek nüfusla, kentsel yayılmanın önüne geçilmesi sağlanmış olacaktır.

Toplu Konut Alanları;

Toplu konut alanlarında yapı yoğunluğu yüksek yoğunluk sınırlarında olmasına karşın taban alanı, nüfus yoğunluğu ve birim alandaki konut sayısın düşük düzeyde gerçekleştiği görülmektedir. Ayrıca bu yerleşim alanları, 1960 sonrası başlayan ve bugün hala farklı kentsel alanlarda gelişen konut alanlarıdır. 1960 sonrası gelişen yerleşimlerde nüfus sabit kalmaktayken, 2004 sonrası gelişen yerleşim alanlarında nüfusun hızla yükseldiği görülmektedir. Bu açıdan bakıldığında toplu konut alanları tercih edilen yerleşim alanlarıdır. Toplu konut alanlarında mevcut binalar yasal mevzuat içerisinde inşa edilmiştir ve bu yapılarla ilgili gerekli teknik bilgiler kayıt altında bulunmaktadır. Ayrıca bu yerleşim alanlarında sosyal donatı alanları da oluşturulmuştur.

Tüm bu gelişmeler bağlamında bakıldığında yeni kentsel örgütlenmede yapı yoğunluğunun yüksek yoğunluk sınırlarında tutulması, birim alanda konut sayısının ve nüfus yoğunluğunun artırılması amacıyla birim konut yüz ölçümlerinin düşürülmesi ve yoğunluk regülasyonunun bu şekilde gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

Bununla birlikte mevcut binalara ait bilgilerin kayıt altında bulunması, sosyal ve teknik altyapı alanı üretme ihtiyacı bulunmaması gibi sebeplerden dolayı mevcut yapı kitlelerinin onarım ve güçlendirme ile yıkılmaksızın yenilenmesi de olanaklıdır.

Apartman yerleşim alanları;

Yapı yoğunluğu "çok yüksek yoğunluklu" yerleşim değerleri sınırlarındadır. Bununla birlikte nüfus yoğunluğu ise "yüksek yoğunluk" sınırları içinde gerçekleşmiştir. Birim konut sayısı da diğer yerleşim alanlarına göre çok yüksektir. Bu alanlarda bulunan yapılar da yasal olarak inşa edilmiştir. Bu alanlarda mevcut verilere göre nüfusa oranla olması gereken konut sayısı; 345 (kişi/ha) / 3,14 (hane halkı büyüklüğü)=109,87 olarak hesaplanmıştır. Ancak bu alanlarda ortalama 391 bağımsız konut/ha bulunmaktadır. Bu anlamda söz konusu yerleşimlerde hane halkı büyüklüğünün düşük olduğu ya da kullanılmayan konut birimi sayısının yüksek olduğu söylenebilir.

Öncelikle, bu alanların yasal yerleşimler olması, düşük yoğunluklu apartman yerleşimlerinin tamamen yıkılmadan güçlendirilmesiyle ömürlerinin uzatılmasını mümkün kılmaktadır. Bu nedenle, bu alanların dönüşümü için özel yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Bu alanlardaki dönüşüm süreçleri için iki farklı yol izlenebilir:

Güçlendirme ve İyileştirme: Mevcut yapılar güçlendirilerek ve yaşam koşulları iyileştirilerek, bu alanların ömrü uzatılabilir. Bu, özellikle düşük yoğunluklu apartman yerleşimleri için geçerlidir.

Karma Kullanım Alanlarına Dönüşüm: Yoğunluğu azaltmak ve finansman sağlamak amacıyla, bu alanlar karma kullanım alanlarına dönüştürülebilir. Bu, ticari ve konut işlevlerini bir arada barındıran alanların oluşturulmasını içerir. Her iki durumda da tarihi yapıların işlevlendirilerek korunması sağlanmalıdır.

Tezde, analiz edilen kentsel konut yerleşimlerindeki yoğunlukların karşılaştırılmasıyla, kentsel konut dokularının yeniden geliştirilmesi sürecinde mevcut dokuların olumlu ve olumsuz yönleri ele alınmıştır. Potansiyel bir kentsel dönüşüm planında yoğunluk farklarını belirleyerek, kentsel doku genelinde düzenlemeler yapmayı, mevcut yerleşim alanlarını daha verimli kullanmayı, yeni kentsel yayılmayı önlemeyi ve daha yaşanabilir, sürdürülebilir kentsel dokular yaratmayı amaçlamaktadır. Ancak, kentsel konut alanlarındaki yoğunluk yaklaşımı, sosyal

etkileşimler, ticari canlılık ve sosyal alanların kullanımı gibi unsurların yanı sıra altyapı ve ulaşım gibi teknik gereksinimlerle de değerlendirilmelidir. Bu, farklı ölçeklerin farklı yoğunluklarla ilişkilendirilmesi anlamına gelir ki bu da bir ölçek meselesidir. Çalışmada ölçek konusu tartışılmamış olmasına rağmen, çalışma alanının ortalama değerleri göz önünde bulundurularak yoğunluklara ilişkin genel değerlendirmeler yapılmıştır. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için yoğunluk ve ölçek konularında dikkate alınması gereken birçok faktör bulunmaktadır.

1960 ile 2004 yılları arasında gelişen alanlarda orantısız nüfus ve bina yoğunlukları gözlemlenmiştir. Şehrin nüfusu artmasına rağmen bu alanlardaki nüfusun azalması, bu alanların işlevini yitirmeye başladığının önemli bir göstergesidir. Ayrıca, Türkiye'de, özellikle Bursa Osmangazi sınırları içinde beklenen şiddetli deprem riski ve olası sosyal ve ekonomik sonuçları, bu alanlarda yenileme/dönüşümün aciliyetini artırmaktadır. Bu bağlamda, bu alanların kamusal ve sektörel olarak önceliklendirilmesi ve hızlı bir karar verme sürecinin sağlanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, mevcut yerleşim alanlarının yapı ve nüfus yoğunluklarını karşılaştırarak ve kentsel ölçekte kentsel dönüşüm uygulama ilkesini benimseyerek: Yoğunluğu dengelemek için konut yerleşimlerinin dönüşüm sürecini kentsel ölçekte ele almak, mevcut binaların düzensiz oluşumundan kaynaklanan atıl alanları kentsel yerleşime dahil etmek, mevcut konut yerleşimlerinin yeniden geliştirilmesi sürecine, şehirlerin gelecekteki nüfus projeksiyonlarını dikkate alarak bütüncül bir yoğunluk planı ile gayrimenkul geliştiricileri ve finansman kaynaklarını dahil etmek, yüksek yoğunluklu ve nüfusu azalan alanlarda karma fonksiyonlara sahip kent parçaları geliştirerek kentsel canlılığı artırmanın yanında finansman sorununu çözmek, kentin çevresine doğru gelişen yeni yerleşim planlarının askıya alınması her ne kadar gayrimenkul fiyatlarını artırsa da gelecekteki nüfus ve yapı projeksiyonunun mevcut dönüşüm alanları üzerinde belirlenerek ve kamunun ortaklı payı anlamında sahip olacağı kiralık konutlar üreterek gayrimenkul piyasasının ve kiralık konut fiyat yükselişini önleyerek dönüşüm sürecini hızlandırmak, kentsel dönüşüm sürecinde mevcut konut stokunun düzenlenmesi sonucu konuta erişilebilirliği artırmak, mülkiyet

haklarını koruyarak yasal ve teknik sorunları çözmek, proje finansmanının sağlanması amacıyla ortak mülkiyet ya da paylaşımlı konut edinimi tesis edecek kamu-özel sektör ortaklıkları geliştirmek, olası doğal afetlerin insan, ekonomik ve çevresel maliyetlerini önlemek, şehirlerin gelişiminde ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamak gibi yaklaşımlar öncelikli olmalıdır.

Bugüne gelinen süreçte kentlerimizde yaşanan 17 Ağustos, 6 Şubat Depremleri gibi büyük depremlerde yapıların büyük kitleler halinde yerle bir olduğu, yüzbinlerce insanın enkaz altında can verdiği, ülkemize ve milletimize telafisi zor sosyolojik ve ekonomik yıkımlar getirdiği görülmüştür. 1960'lı yıllarda başlayan sanayileşme sürecinde insanların kentlere doğru göçü teşvik edilmiş, bu konuda başarılı olunmuşsa da bu göçün getireceği konut ve yerleşim sorunu öngörüldüğü halde gerekli önlemler alınamamıştır. Bu dönemde yapılan ve yıllarca sürdürülen hatalar, siyasi pragmatizmin ürünü popülist politikalar neticesinde çözülmek bir yana sorunları daha da derinleştirmiştir. Yalnızca, sağlıksız ve ilkel koşullarda kontrolsüz olarak gelişen kentsel yerleşim alanlarında altyapı ve ulaşım gibi iyileştirmeler yanında mülkiyet haklarının tanındığı yasal düzenlemeler yapılmış, gerekli altyapı getirilmiş ancak insanların bu riskli yapılardan kurtulmaları ve erişilebilir konut sahibi ya da kullanıcısı olması amacıyla gerekli eylem planları oluşturulamamıştır. Son yıllarda kentsel dönüşüm amacıyla yapılan yasal düzenlemeler Türkiye'de konut üretimini artırsa da konuta erişilebilirlik sorununa çözüm üretememiş, konut sahipliğinin daha da azalmasına sebep olmuştur.

Başta deprem gerçeği olmak üzere yüksek afet riski taşıyan kentlerimizde yapı stokunun büyük bir bölümünün deprem ya da doğal afetler karşısında zarar göreceği açıkça görülmektedir. Deprem riski altındaki bu bölgelerin acil olarak dönüştürülmesi, hem güvenli hem de sürdürülebilir kentsel alanlar yaratılması için kritik öneme sahiptir. Yenileme ve dönüşüm süreçlerinin etkin ve hızlı bir şekilde yönetilmesi, olası felaketlerin önlenmesi ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması açısından büyük bir önem taşımaktadır.

Son olarak, sanayileşme sürecini henüz tamamlamamış ülkelerde kentsel nüfus ve nüfus artış oranının devam edeceği göz önünde bulundurulduğunda, yasal ve yasal olmayan yöntemlerle konut alanlarının hızlı gelişiminin devam etmesi beklenmektedir. Deprem, sel ve yangın gibi doğal afetlerin sıkça meydana geldiği günümüzde, sanayileşme sürecinde geliştirilen düşük kaliteli konut alanlarının büyük yıkıma maruz kaldığı/kalacağı gözlemlenmektedir. Daha yaşanabilir, sağlıklı ve günümüzün ihtiyaçları ve olanakları bağlamında yeni kentsel mekânlar ve yapılar üretmek, bu üretim ve organizasyonun hızlı ve en düşük maliyetle yapılmasını sağlamak büyük öneme sahiptir.

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm süreçlerinde doğru stratejik planlama ve uygulama yaparak, mevcut kentsel alanların yenilenmesi ve yeni yerleşim alanlarının daha sürdürülebilir ve dayanıklı hale getirilmesi hedeflenmelidir. Bu süreçlerde, sosyal etkileşimler ve teknik gereksinimler dikkate alınarak farklı yoğunluklar ve ölçekler ilişkilendirilmelidir.

Bu çalışma, kentsel dönüşüm süreçlerinin, yalnızca mevcut yerleşimlerdeki binaların yenilenmesini değil, aynı zamanda yeni ihtiyaçlara göre kentsel dokuların yeniden örgütlenmesini, dönüşüm sürecinin mekânsal, fiziksel, sosyo-ekonomik, finansal, yasal gereksinimleri karşılayan bir organizasyon ve dokuya sahip olmasını, kentsel saçaklanmanın önemli oranda azaltılması ve mevcut yerleşim alanlarını optimum kullanımını yakalamasını, daha sürdürülebilir, dayanıklı ve yaşanabilir kentlerin inşasını yönlendirmeyi amaçlamaktadır.

KAYNAKLAR

AKKAR, Z. Müge, Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, sf:29

ALPASLAN, N., Zemin Sıvılaşması ve Mekanizması, Batman University Journal of Life Sciences, Cilt:3, Sayı:2(2003), https://www.ntv.com.tr/turkiye/zemin-sivilasmasi-nedir-nerelerde-gorulur-onlenebilir-mi-uzmanlar-buyuk-yikimda-sivilasmaya-dikkat-cekti,iWfm6ohXY0C_vMnF8DwZmg (Görüntüleme: 17.01.2025)

ALTUN, M., Dr., ve Diğ., 2001, Cumhuriyetin Kuruluş Yıllarında Bursa ve Merinos, UÜ Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Uygulama ve Araştırma Merkezi, Bursa.

ANGEL, S., LAMSON-HALL, P., & BLANCO, Z. G. (2021). Anatomy of density: measurable factors that constitute urban density. *Buildings & Cities*, *2*(1).

ASPO. (1958). Floor area ratio (Planning Advisory Service Information Report No. 111, June). American Society of Planning Officials (ASPO).

BAL, H., Kent Sosyolojisi, 2020, Sentez Yayıncılık, sf: 114. Bursa

ÇAKIR, S. Kentleşme ve Gecekondu Sorunu, s.36-37

DİE, İstatistik Cep Yıllığı (1990), Ankara 1991, s.292

ERSOY, S., Taş, N., & Taş, M. (2023). Determining the Scale to Ensure Locality and a Sense of Belonging in the Housing Redevelopment Process: Bursa Hürriyet Neighborhood Field Study. *Sustainability*, 16(1), 10.

FRENKEL, A., & Ashkenazi, M. (2008). Measuring urban sprawl: How can we deal with it? Environment and Planning B: Planning and Design, 35: 56–79.

FORSYTH, A. (2003). Measuring density: Working definitions for residential density and building intensity (Design Brief No. 8, July). Design Center for American Urban Landscape.

GALSTER, G., HANSON, R., RATCLİFFE, M. R., WOLMAN, H., COLEMAN, S., & FREİHAGE, J. (2001). Wrestling sprawl to the ground: Defining and measuring an elusive concept. Housing Policy Debate, 12(4): 681–717.

GERAY, C., Prof. Dr., Kooperatifçiliğin Dünya'da ve Türkiye'de Nicel Gelişimi. Sf:431.

GREBLER, L. (1951). The housing inventory: Analytic concept and quantitative change. American Economic Review, 41(2), 555–568.

HASOL, D. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayınları, İstanbul

JAMES, J. R. (1967). Residential densities and housing layouts. Town and Country Planning, 35(11), 552–561.

KAPLANOĞLU, R., 2012, 1830-1844 Yıllarında İlk Nüfus Sayımlarına Göre Bursa'da Sosyal ve Ekonomik Hayat, s.28)

KELEŞ, R. (2009). *İnsan Hakkı Olarak Konut, Konut Sempozyumu.* İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

KELEŞ, R., 2013, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi (13.Baskı), Ankara, sf:512

KELEŞ, R. Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, TDK Yay., Ankara.

KILINÇASLAN, İ. 2008, Kent Ekonomisi, sf:2, Ninova Yay., İstanbul. ^

KOGO, T., KANEKO, T., & MORİSUGİ, H. (2010). Necessity of minimum floor area ratio regulation: A second-best policy. Annals of Regional Science, 44, 523–539.

KREHL, A., Siedentop, S., Taubenböck, H., & Wurm, M. (2016). A comprehensive view on urban spatial structure: Urban density patterns of German city regions. ISPRS International Journal of Geo-Information, 5(6), 76.

MCDONALD, J. F., & McMillen, D. P. (2010). Urban economics and real estate: Theory and policy, 2nd edn. Wiley.

OECD Green Growth Studies Compact City Policies: A Comparative Assessment

OECD. (2018). Rethinking urban sprawl: Moving toward sustainable cities. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) Publ.

ÖZAKBAŞ, D., Dr. İstanbul Konut Mimarisinin 1923-1940 Yılları Arasındaki Gelişim Süreci, İnternational Journal of Academic Social Science Studies, dx.doi.org/10.9761/JASSS2964 Number: 40.

ÖZDEN, Pelin P. 2008, Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, İstanbul.

PEKER, M., Türkiye'de İç Göçün Değişen Yapısı, 75. Yılda Köylerden Şehirlere, T. İş Bankası Yayınları, İstanbul, 1999. S:295

SOYDAN, O. 2009, Konut Kooperatifçiliğinin Konut Üretimindeki Rolü, Konut Sempozyumu, TMMOB İstanbul Anakent Şubesi, İstanbul. Sf:96

ŞENYAPILI, T. 2004, Baraka'dan Gecekonduya Ankara'da Kentsel Mekanın Dönüşümü 1923-1960, İletişim Yayınları. İstanbul., sf:69-70

SEVTSUK, A., Ekmekci, O., NIXON, F., & AMINDARBARI, R. (2013). Capturing urban intensity. In *Conference on Computer-Aided Architectural Design Research in Asia (CAADRIA 2013)* (Vol. 551, p. 560).

SOYER, S. 1996; Endüstri Sosyolojisine Giriş. Saray Kitabevi: İzmir, Turkiye.

T.C. Devlet Planlama Teşkilat 1. Kalkınma Planı, Hizmetler, Konut. Sf:434

TAS, Nilüfer; TAŞ, Murat. 2015, Determining of the local housing identity in urban transformation areas under disaster risk: Bursa, Turkey. Natural Hazards, 75: 119-139. Author 1, A.B.; Author 2, C.D.; Author 3, E.F. Title of Presentation. In Proceedings of the Name of the Conference, Location of Conference, Country, Date of Conference.

TEKELİ, İ. 2009, Türkiye' nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak, sf:284, Konut Sempozyumu, İstanbul.

TERCAN, B. 1996, Günümüze Değin İmar Afları. Planlama Dergisi, sf:1-4.

TURHAN, E., ZOGRAFOS, C., & KALLİS, G. (2015). Adaptation as biopolitics: why state policies in Turkey do not reduce the vulnerability of seasonal agricultural workers to climate change. Global Environmental Change, 31, 296-306.

TUTAL, Ş., Sosyal Konut Çalışmalarında Toplu Konut İdaresi (Toki)'Nin Yerini İncelemede Bir Yöntem Denemesi, İ. İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 15(1), 15-40. Sf:18

WHO. (2009). Overcrowding. In Children's environmental health indicators. World Health Organization (WHO).

UN-HABİTAT. (1996). An urbanizing world: Global report on human settlements. Oxford University Press. United Nations Centre for Human Settlements (UN-Habitat) UN-Habitat. (1996). An urbanizing world: Global report on human settlements. Oxford University Press. United Nations Centre for Human Settlements (UN-Habitat)

YENİCE, M. Serhat, Dr. 2012, Kentsel Dönüşlüm Politikaları İçin Karşılaştırmalı Bir Analiz; Fransa, Hollanda ve Türkiye Deneyimler, 24.Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, Bursa.

YILMAZ K., YILMAZ Demet Ö. 2019/2, AKP ve "İnşaata Dayalı İstihdam": İnşaat Sektörünün İstihdam ve Büyüme Bağlamında Karşılaştırmalı Bir Analizi, 1923-2015. Çalışma ve Toplum.

YILMAZ, O. Kemal, 2019, Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri Ve Yaptıkları Çalışmaların Sayısal Verileri, Mutad, VI (2): 300-316 (ISSN 2529-0045) sf:301

YILMAZ, Olcay Serdar; ERÇETİN, Emel; EMANET, Muammer (2007) Beyoğlu Tarlabaşı Kentsel Yenileme Alanları, Tarlabaşı-1, 2007-413-028, Taşınmaz Değerleme Raporu, Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İstanbul.

https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/73332?locale=tr (Erişim tarihi: 19.11.2025)

https://cevreselgostergeler.csb.gov.tr/kentsel---kirsal-nufus-orani-i-85670

https://corvinsetany.hu/en/about-the-corvin-promenade/ (Erişim tarihi:19.01.2025)

https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?contextual=default.

https://elephantandcastle.org.uk/elephant-and-castle-regeneration-map/?type=All&location=301 (Erişim tarihi: 19.01.2025)

https://kulturenvanteri.com/tr/yer/bursa-merinos-fabrikasi/#17.1/40.199707/29.050352

https://medyascope.tv/2024/02/14/ipadan-yeni-arastirma-toki-urettigi-konutun-dokuz-kati-kadar-toki- magduru-uretti/

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Yakup ÇETİN
Doğum Yeri ve Tarihi : Orhaneli 13.11.1984
Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu
Lise : Bursa Erkek Lisesi
Lisans : Eskişehir Osmangazi Üniversitesi
Yüksek Lisans : Kocaeli Üniversitesi

Çalıştığı Kurum/Kurumlar : Bekirpaşa Belediyesi,
İzmit Belediyesi,
Osmangazi Belediyesi

İletişim (e-posta) : yakupcetin@gmail.com

Yayınları :

ÇETİN, Y., TAŞ, M., TAŞ, N., 2024. 2014-2023 Yılları Arasında Türkiye'de Konut Üretiminin Konut Sahipliğine Etkisinin İncelenmesi, 4th International Conference on Frontiers in Academic Research, December: 13-14, 2024: Konya. All Science Academy

ÇETİN, Y., TAŞ, M., TAŞ, N., 2024. Urban Transformation: A Comparative Analysis of Building and Population Densities in Urban Housing Settlements with Diverse Textures in Terms of Sustainability - The Case of Bursa Osmangazi, Sustainability