

Kentsel Dönüşümün Mahalle Sürdürülebilirliğine Etkisi: Bursa Ataevler Mahallesi Örneği

Selen Durak

*Doç. Dr., Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bursa, Türkiye
selendurak@uludag.edu.tr*

Tülin Vural Arslan

*Prof. Dr., Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bursa, Türkiye
tulinv@yahoo.com*

Oya Deniz

*Yüksek Lisans Öğrencisi, Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bursa, Türkiye
oya.e.deniz@gmail.com*

İmran Satış

*Yüksek Lisans Öğrencisi, Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bursa, Türkiye
imransatis@hotmail.com*

ÖZET

1999 yılında büyük can ve mal kayıpları ile sonuçlanan Marmara depreminden sonraki yıllarda deprem dayanımlı yapılar oluşturmak amacı ile Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır. Bu dönüşümün özendirilmesinde emsal artışı da bir avantaj olarak sunulmuştur. Bu durum uzun vadede yalnızca fiziksel dönüşümü hedefleyen, sosyal sürdürülebilirliği göz ardı eden yeni kentsel problemleri de beraberinde getirmiştir. Ancak bu problemlerin kentsel sürdürülebilirliğin üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi oldukça yeni bir araştırma alanıdır. Bu konuda yapılan çalışmalarda çoğunlukla mahalle kültürünün ve komşuluk ilişkilerinin, kentsel dönüşüm çalışmaları sonucunda yavaş yavaş ortadan kaybolduğuna dikkat çekilmektedir.

Kentsel dönüşüm çalışmaları Türkiye’deki kentleri fragmanlar halinde planlanan, içe dönük yapı adalarının biraraya gelmesi ile oluşan yerler haline getirmektedir. Çalışmada mahallenin, kentin en küçük birimi olduğu kabul edilerek, bütüncül ve sürdürülebilir bir yaklaşım geliştirilmesinin, ancak birbiri içine geçmiş mahalle dokularının sürekliliği ile mümkün olabileceği vurgulanmaktadır. Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de hızla geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri kapsamında mevcut dokuların yenilenmesinin mahalle

üzerindeki etkilerinin Bursa'da Ataevler Mahallesi'nde yer alan iki örnek konut sitesi üzerinden incelenmesidir. Belirlenen alanda kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında yakın çevre ile ilişki, parsel içindeki vaziyet planı değişimi, bina bloklarındaki değişim ve konut birimlerindeki değişimler haritalar ve projeler üzerinden karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Çalışmanın sonucunda, değişen yaşam kalitesi beklentilerine göre konut içerisinde ve vaziyet planında yeni eklenen mekanlar olduğu gözlemlenirken, sosyal etkileşim ve iletişim sağlamaya yönelik tanımlı dış mekanların ve yeşil alanların azaldığı görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Mahalle Sürdürülebilirliği, Bursa, Ataevler

The Effect of Urban Transformation on Neighborhood Sustainability: Bursa Ataevler Neighborhood Case

ABSTRACT

During the years following the 1999 earthquake that resulted in a vast number of loss of life and property, urban transformation practices began in Turkey with the aim of building earthquake-resistant buildings. Increase in construction area ratio, which is ensured by local governments, has been presented as an advantage in encouraging the community for urban transformation. This situation has brought new urban problems that aim only physical transformation in the long term and ignore social sustainability. However, the evaluation of the effects of these problems on urban sustainability is a relatively new area of research. In this study, it is pointed out that neighborhood culture and neighborly relations have gradually disappeared as a result of urban transformation practices.

Urban transformation practices transform Turkish cities into places which are planned fragmentally and are formed by the aggregation of introverted building parcels. In the study, it is emphasized that the neighborhood is considered to be the smallest unit of the city, and that a holistic and sustainable approach should be developed only by the continuity of interconnected neighborhood patterns. The aim of this study is to analyze the effects of urban transformation on neighborhood sustainability through a case study in two housing settlements in Ataevler Neighborhood in Bursa. The changes in relation to close vicinity, site plan, building blocks and housing units have been evaluated comparatively through analyzing them and the projects before and after the urban transformation in the case study area. As a result of the study, it has been observed that there are additional spaces in the housing and in site plan according to the changing quality of life expectations, while it is seen that the defined outdoor spaces and green areas for social interaction and communication have decreased.

Keywords: Urban Regeneration, Neighborhood Sustainability, Bursa, Ataevler

1. GİRİŞ

Kentler yüzyıllar boyunca pek çok değişim ve dönüşüme maruz kalarak dinamik bir yapı kazanmıştır. Dönüşüm kelimesi, Türk Dil Kurumu Sözlüğü'ne göre "olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme olarak" tanımlanmaktadır. Bu tanım kent kavramıyla özdeşleştirildiğinde kentsel dönüşüm, kentteki belirli alanların şekil değiştirerek başka bir biçim alması durumu olarak açıklanabilir. Kent içerisinde fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan yetersiz alanları iyileştirerek, kentlilerin yaşamına dahil edebilmek için kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak gelişmiş Batı ülkelerinin kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler ile başlamıştır. Genellikle kentin, nüfusu azalmış ya da düşük gelir gruplarının elverişsiz ekonomik, fiziksel ve sosyal şartlarda yaşadıkları konut alanlarında, işlevini kaybetmiş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde olmuştur (Ataöv&Osmay, 2007). Kentsel dönüşüm, kentsel alandaki sürdürülebilirliğin sağlanması için bir fırsat olarak değerlendirildiğinde başarılı sonuçlara ulaşılabilir.

Ancak ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde, sosyal sürdürülebilirliğin öneminin yeterince kavranmadığı söylenebilir. Sürdürülebilir bir kentsel dönüşümün sağlanması için üç ana başlık olan ekolojik, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirliğin sağlanması gereklidir. Kentleri oluşturan en küçük birim olan mahallenin sürdürülebilirliği sosyal sürdürülebilirliğin sağlanması açısından önemlidir.

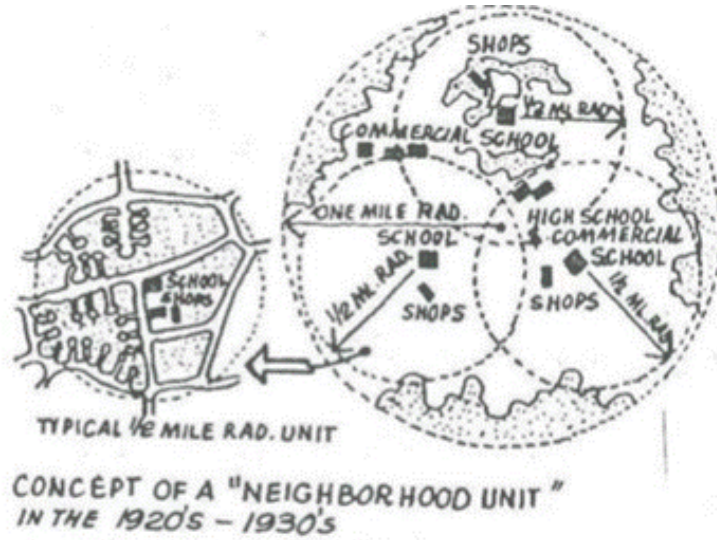
Mahalle sürdürülebilirliği ve kentsel dönüşüm uygulamalarının ilişkisini anlayabilmek için çalışmada öncelikle mahallenin tanımı, geçmişten günümüze bu tanımın ve algısının nasıl değiştiği, sosyal ve fiziki bileşenleri araştırılmış; mahalle sürdürülebilirliğini tehdit eden unsurlar belirlenmiştir.

Çalışmada, gözlemlerle tespit edilen eksikliklerden ve literatür çalışması sonucunda elde edilen verilerden yola çıkılarak, kentsel dönüşüm uygulamalarının mahalle dokusu ve sürdürülebilirliği üzerine etkisi araştırılmıştır. Çalışma kapsamında, Bursa'da kentsel dönüşüm bağlamında yenilenen Ataevler Mahallesi'nde yer alan iki konut örneği üzerinden değerlendirilme yapılmıştır. Belirlenen konut sitelerinde kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında yakın çevre ile ilişki, parsel içindeki vaziyet planı değişimi, bina bloklarındaki değişim ve konut birimlerindeki değişimler haritalar ve projeler üzerinden karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

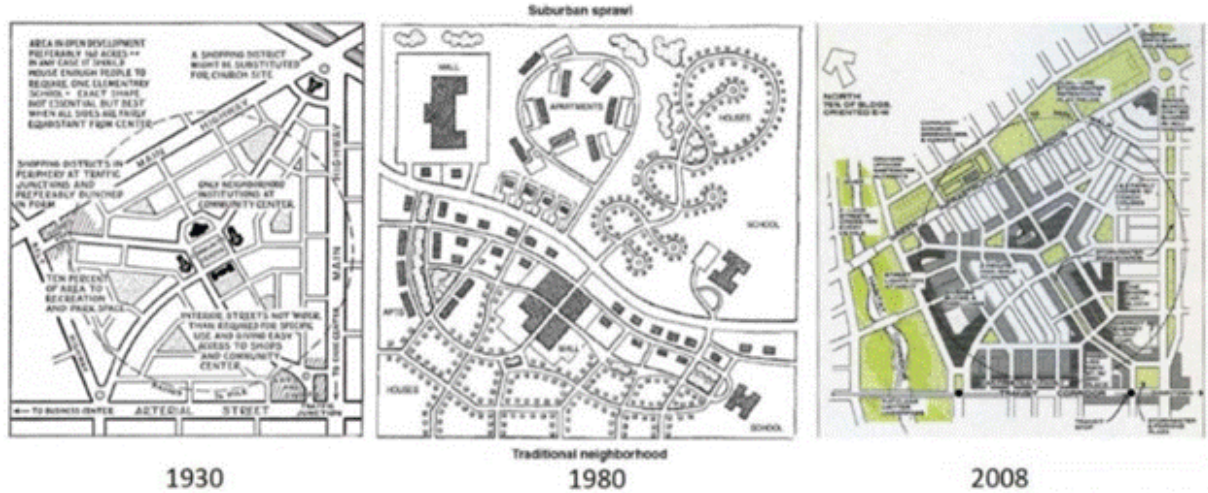
2. MAHALLE VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Mahalle kelimesi, mahal ile aynı kökten türeyen ve 'konaklanan yer' anlamına gelen bir kelimedir (Bayartan, 2005:94). Mahallenin batı literatüründeki karşılığı olan 'neighbourhood' (komşuluk) isetoplumsal olgu, yerel kamusal örgütlenme biçimi, dinsel ve insancıl amaçlı örgütlenme ve savunma yaklaşımı olarak ele alınmaktadır (Geray, 1995:34). Kişinin bir yer ile kurduğu ilişki, mekanla kurulan duygusal bağ ve aidiyet hissi fiziksel karşılığını 'komşuluk'ta bulur. Komşuluk, ev alanına, yani kişinin evinden 5-10 dakika yürüme mesafesi ile sınırlanan alana denk gelmektedir ve bu sınır psiko-sosyal beklentilerin en yüksek olduğu sınır olarak tanımlanmaktadır (Özbek Eren, 2017:66).

Komşuluk birimleri fiziksel anlamda birbirlerine yakın oturan kişilerin sosyal ilişkiler kurduğu bir yapı olarak tanımlanır. Kişinin yere aidiyet hissini fiziksel karşılığı yine komşuluktur. Komşuluk birimini oluşturan fiziksel bileşenlerden birisi, erişilebilirlik/ yürünebilirliktir. Kişinin temel ihtiyaçlarına kolaylıkla erişebileceği mesafenin zamansal karşılığı 5-10 dakika olarak belirlenmiştir ve bu süre bir komşuluk biriminin de sınırlarını çizmektedir (Şekil 1). Komşuluk biriminin de fiziksel anlamda zaman içinde değiştiği görülmektedir. Batılı pek çok ülkede banliyöler yeni komşuluk ünitelerini oluştururken son yıllarda bu oluşuma karşın, kentle entegre olabilen ve karma kullanımı temel alan komşuluk birimlerinin tasarlandığı gözlemlenmektedir (Şekil 2).



Şekil 1. Komşuluk birimi (De Leon, 2018).



Şekil 2. Mahalle organizasyonunun yıllara göre değişimi (Steuteville, 2017).

Mahalleyi oluşturan fiziksel ve sosyal bileşenler her tarihi döneme ve her coğrafyaya özgü farklı bir gelişim göstermiştir. Anadolu kentlerindeki mahalle oluşumuna bakıldığında, Osmanlı döneminde bu oluşumun temellerinin atıldığı söylenebilir. Mahallenin temel fiziksel bileşenleri cami ya da mescit, mektep, küçük ölçekli ticarethane, kahvehane ve konut dokusudur. Bunun yanı sıra, Osmanlı kentlerinde mahalle, şehrin sadece fizikî olarak tanımlanabilecek bir ünitesi olmaktan fazlasını ifade etmektedir. Mahalle sosyal dayanışma, mali yardımlaşma gibi olgular ile de anılır (Kuban, 1968:66).

Osmanlı mahallesinde cami, idare merkezidir (Bayartan, 2005:99). 19. yüzyılın ikinci yarısına gelene kadar 'imam' mahallenin dini, idari ve sosyal anlamda lideri olma özelliğini korumuştur. Mahalleli ise belli fiziki sınırlar içinde onun cemaatidir. Mescitler ya da camiler mahallenin toplanma merkezi, kamusal alanıdır (Kuban, 1968:66). Camiler aynı zamanda sosyal, kültürel ve idari olarak birden fazla fonksiyonel kimliğe de sahiptir (Bayartan, 2005:100).

Camiler, çevresinde gelişen konut dokusuyla mahalle kimliğinin oluşması görevini de üstlenmiştir (Şekil 3). Osmanlı kentlerinde 19. yüzyıl başlarına değin, mahallelerde toplumsal sınıflaşmaya göre biçimlenmiş belirgin bir mekan farklılaşması görülmemektedir. Dinsel farklılıklar dışında insanlar bir arada yaşamaktadır. Bu anlamda mahallenin en belirgin özelliği, kapalı bir topluluk oluşturmastır. Mahallelerde genel olarak aynı dilden ve aynı dinden insanlar yaşamaktadır (Bayartan, 2005:100).

Mahalleleri oluşturan bileşenlerden biri de mahalle mektepleridir. Bu mektepler, Osmanlı eğitim sisteminin ilk aşamasını oluşturan sıbyan mektepleridir. 19. yüzyılın son çeyreğine kadar mahalle mektepleri fonksiyonelliğini korumuş, daha sonra yerini iptidailere

bırakmıştır. Tüm mahallelerde bulunmasa da büyük bir kısmında yer alan kahvehaneler ise gündelik yaşama sosyal ve kültürel açıdan büyük katkıları olan bir diğer mahalle mekanıdır (Bayartan, 2005:101). Osmanlı kentlerinde, konut bölümleri ile ticaret bölümleri genellikle tamamen ayrıdır (Kuban, 1968:66). Ancak, mahallelerde ekonomik açıdan değerli, küçük çaptaki ticarethaneler de yer almaktadır (Bayartan, 2005:102).



Şekil 3. Yeşil Külliyesi ve çevresinde gelişen mahalle dokusu (Bursa Fransız Sigorta Haritası, 1880)

Günümüz Anadolu kentlerine bakıldığında, geleneksel oluşumunu ve buna bağlı olarak sahip olduğu özellikleri koruyan mahalle sayısının oldukça az olduğu görülür. Sanayi devrimi sonrasında hızla büyüyen kentler, büyük bir nüfusu kendine çekmiştir. Bu durum, fiziksel ve sosyal anlamda mevcut mahallelerin değişimine, hatta söz konusu kentlere pek çok yeni mahallenin eklenmesine neden olmuştur. Kentlerimizde, sıra evler ve apartmanlar ile konut sorunu çözülmeye çalışılmış bir yandan da gecekondulardan oluşan yeni mahalleler kent çeperlerine eklemlenmiştir. Ayrıca, motorlu taşıt kullanımının günlük yaşama dahil olması ve taşıtlar için inşa edilen yollar geleneksel mahallelerin karakterini değiştirmiştir. Son dönemlerde ise, değişen yaşam şekilleri, benimsenen yeni tüketim alışkanlıkları, bireyler arası kültürel farklılıklar ve sosyal sınıflaşmalar mahallelerin yitirilmesine ya da anlamsal karşılığı farklı olan yeni mahallelerin üretilmesine neden olmaktadır. Bu anlamda günümüz kentleri için mahallenin genel bir tanımını yapabilmek ve bileşenlerinden bahsedebilmek zorlaşmaktadır. Yalnızca, mahallenin idari anlamda en küçük yönetim birimi olma özelliğini koruduğunu söylemek mümkündür.

Kentin en küçük birimi olan mahallenin sürdürülebilirliği sağlıklı bir kentsel gelişmenin temelini oluşturacaktır. Ancak Türk kentlerinde mahalle sürdürülebilirliğini tehdit eden çeşitli unsurlar bulunmaktadır:

- Sosyal ayrışmanın fiziksel mekana yansıması ile oluşan kapalı siteler
- Yeni üretilen karma kullanımlı konut alanlarının kent ile kurduğu ilişki
- Birçok kentin sahip olduğu yerel kimliği kaybederek, kentin konut dokusunda aynışmanın görülmesi
- Kentsel dönüşüm ya da kentsel iyileştirme adı verilen uygulamaların planlanması, yönetimi, üretim süreci, çevresine ve kente olan etkileri

3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MAHALLE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNE ETKİLERİ

Batı ülkelerinde kentsel dönüşüm uygulamaları 19. yüzyılda ortaya çıkmıştır. Kentlerin büyümesiyle ekonomik ve sosyal açıdan çöküntü alanlarına dönüşen bölgelerde yıkılıp-yeniden yapıma çalışmaları, yani kentsel yenileme faaliyetleri gerçekleşmiştir (Polat & Dostoğlu, 2007).2. Dünya Savaşı'nın ardından daha çok kentlerin dönüştürülmesine yönelik uygulamalar görülürken, ilerleyen dönemlerde kentsel canlandırma, iyileştirme ve koruma uygulamaları gündeme gelmiştir (Ataöv&Osmay, 2007).

Türkiye'de kentsel iyileştirme çalışmaları, ilk olarak Osmanlı Devleti'nin son yüzyılında İstanbul'da yangın nedeniyle tahrip olan alanların yeniden düzenlenmesine yönelik, yalnızca fiziksel içerikli imar düzenlemeleri ile başlamıştır (Yenice, 2014). 1854 Aksaray ve 1864 HocaPaşa yangınları sonrasında hazırlanan planlar bu uygulamalara örnek olarak verilebilir (Yenice, 2014, s. 79). Yangınların yanı sıra Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte eski Osmanlı kentlerinden modern ve yeni kentler oluşturma girişimi ya da küçük kasabaların sanayi kentlerine evrilmesi de kentsel dönüşüm kapsamında ele alınabilir.

Türkiye kentsel dönüşüm süreci incelendiğinde, bu süreç yıllara göre 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olmak üzere üç dönemde ele alınabilir (Şekil 4).



Şekil 4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Dönemleri [(Ataöv&Osmay, 2007)’den faydalanılarak oluşturulmuştur)]

Kentsel dönüşümün Türkiye pratiğine aktif olarak dahil oluşu ise 1999 Marmara depremine rastlamaktadır (Görgülü, 2009). 1509 İstanbul depremi sonrasında yapılan yasal düzenlemeler örneğindeki gibi, hem tarihte hem de günümüzde yaşanan afetler, yeni imar düzenlemelerinin gerekliliğini ortaya koymaktadır. 1999 Marmara ve Düzce Depremi’nde yaşanan can ve mal kaybının büyüklüğü, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları için bir dönüm noktası olmuştur (Genç, 2008). 2000’li yıllardan sonra söz konusu yasal düzenlemelerin sayısı çoğalmış, kentsel dönüşüm ve gelişim kavramları ülke gündeminde yer almıştır (Yenice, 2014).

Tablo 1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Süreci

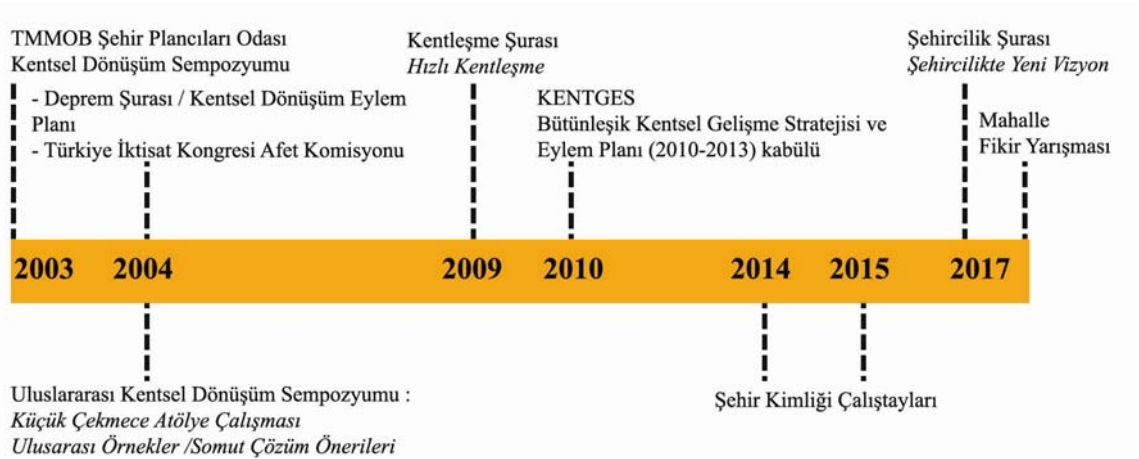
YIL	KANUNUN ADI	AMACI	ETKİLERİ / SONUÇLARI
1980 öncesi	Gecekondulara İmar Affı	Gecekonduların Yasallaşması	1983 Kamulaştırma Yasası
1983	Kamulaştırma Yasası	Gecekonduların Yasallaşması	Gecekonduların çok katlı yapılara dönüşerek apartmanlaşması. Kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmalarla yaşam kalitesinde düşüş (Ataöv&Osmay, 2007).

1984	2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun		Gecekondu alanlarında imar ve ıslah planı yapılmasının önü açılmıştır. Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm uygulamaları yasallaşmıştır (Genç, 2008).
1985	3194 Sayılı İmar Yasası	İmar planlarını yapma, uygulama yetkisi belediye sınırlarında belediyelere; belediye sınırları dışında valiliklere verilmiştir (Ünal 2003'ten aktaran Köktürk& Köktürk, 2007).	
2005	5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. madde)	İlk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir (Uzun, 2006).	
2005	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Dönüşüm alanlarının belirlenmesi il özel idarelerinde il genel meclisinin; belediyelerde belediye meclisinin salt çoğunluk kararına bağlanmıştır.	Toplu Konut İdare'sinin ortak veya tek başına uygulama yapabileceğine yönelik yasal zemin hazırlanmıştır (Yenice, 2014, s.84).
2012	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Afet riski taşıyan alanların ve dayanıksız yapıların dönüşümü hedeflenmiştir.	Gecekondu alanları ve dayanıksız yapılar kentsel dönüşüm ve imar-ıslah amacı ile tasfiye edilmiştir. Yıkıp yapmaya yönelik kentsel dönüşüm

		yöntemleri benimsenmiştir (Aktaş & Polat, 2015, s.193).
--	--	--

Ülkemizde dönüşüm müdahaleleri genelde politik ve ekonomik nedenlerle gündeme geldiği için bilinçli bir yaklaşım çerçevesi oluşturulamamıştır (Ataöv & Osmay, 2007). Kentsel dönüşüm konusu ile ilgili yıllar içinde çeşitli yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiş olsa da içerikleri incelendiğinde mevcut yasaların kapsamlarının yetersiz olduğu görülmektedir (Tablo 1). Kentsel bir konu ele alınırken sosyal, çevresel, ekonomik boyutların tümü ile değerlendirilmesi; köhneyen ya da çeşitli doğal tehditler altında bulunan kentsel alanlardaki iyileştirme çalışmalarına yönelik yasal düzenlemelerin, kısa vadeli çözümler yerine uzun vadeli ve kalıcı çözümler üretmek amacıyla oluşturulması gerekmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm 2000'li yıllardan itibaren gündemde yer alırken konunun akademik olarak tartışmaya açılması ilk olarak 2003 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın (ŞPO) düzenlediği Kentsel Dönüşüm Sempozyumu ile olmuştur (Genç, 2008). Kentsel dönüşüm konusu 2003 yılından itibaren çeşitli ölçeklerde sempozyum, çalıştaylar ve şuralar ile ele alınmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sorununa Yönelik Üretilen Çözümler

Şehircilik ile ilgili düzenlenen çalıştay ve şuraların yanı sıra yakın zamanda ‘mahalle’ olgusuna ve önemine dikkat çekmek üzere Mahalle Fikir Yarışması ve 7 İklim 7 Bölge Mahalle Yarışması gibi organizasyonlar düzenlenmiştir (Şekil 6).



Şekil 6. Mahalle Fikir Yarışması Eşdeğer Mansiyon Ödülü - Bursa Koza Mahallesi Önerisi
(Özgökçe, 2017)

Kentsel dönüşümün ortaya çıkardığı ya da çıkaracağı problemlere çözüm üretmek amacıyla düzenlenen söz konusu toplantılar, çalıştaylar ve yarışmaların nitelik ve niceliğinin artması mahalle sürdürülebilirliğinin sağlanması adına olumlu gelişmeler olarak görülmektedir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde yaklaşım biçimi olarak, elverişsiz yapı ve konutların yıkılarak yeniden yapılması yönteminin benimsendiği görülmektedir. Ancak tanımlanan yaklaşım biçimi, içerik olarak oldukça yetersizdir ve bu eksiklik konunun ele alınış şeklini de daraltmaktadır. Kentsel dönüşümün ardındaki nedenler:

- Plansız arazi kullanımının önlenmesi
- Başta deprem riski olmak üzere afet riskine karşı konut alanlarının oluşturulması,
- Altyapı güçlendirme çalışmalarının yapılması,
- Fonksiyonunu yitiren işlevlerin yeniden değerlendirilerek kullanıma kazandırılması,
- Yaşanabilir alanlar yaratılması olarak özetlenebilir (Boyras& Hoş, 2014).

Nedenlerinin yanı sıra, kentsel dönüşüm sürecinin ve sonuçlarının sosyal, çevresel, fiziksel yönlerini de göz önünde bulundurmak, sağlıklı dönüşümlerin gerçekleştirilmesi için bir zorunluluktur. Günümüzdeki uygulamalar incelendiğinde ise kentsel dönüşümün depreme dayanıklı yapılar oluşturma amacıyla gayrimenkule odaklı fiziki mekan düzenlenmesi olarak algılandığı ve kentsel dokunun göz ardı edildiği görülmektedir. Türkiye’de son yıllarda yürürlüğe giren çeşitli yasalarda, “her türlü rant için her türlü müdahale”nin yapılabilirliğine imkan sağlayan yaklaşımlar tercih edilmekte ve uygulamalar halkın ve sivil toplumun katılımı yerine, Bakanlar Kurulu desteğiyle belediyelerin ve valiliklerin yetkileri ile gerçekleştirilmektedir (Köktürk & Köktürk, 2007).

Yasaların, belediye ve valiliklerin yetkileri ile kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bölgeler sektörler açısından rant alanı olarak algılanmaktadır. Bunun sonucu olarak:

- Bu alanlarda ciddi emsal artışları gözlemlenmekte,
- Yapılması planlanan iyileştirmeler gerçekleşemezken aksine söz konusu bölgelerde yoğun nüfus artışları meydana gelmektedir.

Dünya genelinde yapılan araştırmalar doğrultusunda bu tarz bir yoğunluk artışı yaşanırken sosyal sürdürülebilirliğin sağlanmaması durumunda kentsel dönüşümün iyileştirme amacını yitirerek yeni problemlere yol açabileceği öngörülmektedir.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarına, Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesi örnek olarak verilebilir. Dönüşüm, TOKİ işbirliği ile Osmangazi ilçesinde Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali mahallelerini kapsayacak şekilde gerçekleştirilmiştir (Şekil 7). Söz konusu mahallelerdeki yapıların altyapı yetersizliği, konutların ekonomik ve işlevsel olarak ömürlerini tamamlaması, bireysel girişimlerle yenilemenin zor gözükmesi gibi nedenlerle dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır (Gür & Dostoğlu, 2016).

Projenin başlatılma amacı çözüm üretme odaklı ve kenti iyileştirme hedefi taşıırken ortaya çıkan sonuçlar, tasarlanandan farklı olmuştur:

- Dönüşüm sonrasında tarihi kent merkezine yakın bir alanda bulunan proje alanı sahip olduğu kent dokusunu tamamen kaybetmiş (Şekil 8),
- Yoğunlukla bitişik nizamlı, 1-2 katlı ve bahçeli yapılar yıkılarak yerine 22-24 katlı apartmanlar inşa edilmiş,
- Uygulama, kent silüetini zedelemesi gibi neden olduğu fiziksel değişimlerin yanı sıra bölgede ciddi bir nüfus artışına neden olması sonucunda komşuluk ilişkilerini engellemesi, mahalle olgusunun yitirilmesi, sosyal ve kültürel çevrenin tasarlanamaması gibi sosyal problemlere de yol açmıştır (Şekil 9 ve 10).



Şekil 7. Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi (Biçer, 2013)



Şekil 8. Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm alanı ve tarihi kent merkezi
(Anonim 1, 2011)



Şekil 9.Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi ve Kent Silüeti (Anonim 1, 2011)

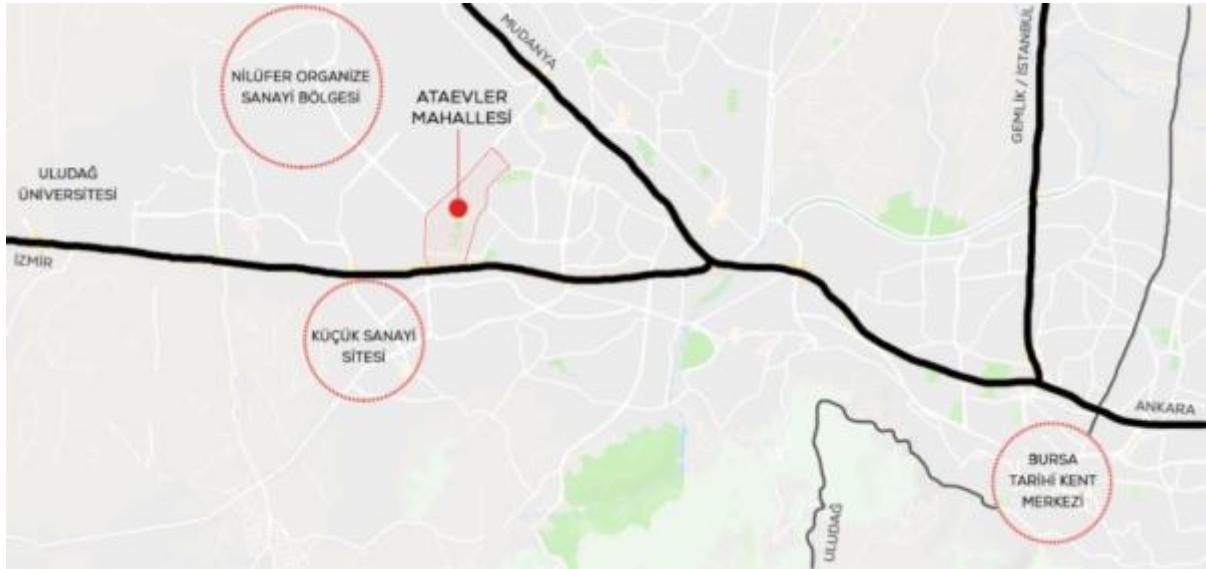


Şekil 10. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi ve Mahalle (Bölük, 2013)

4. ALAN ÇALIŞMASI

4.1. Bursa Ataevler Mahallesi ve Kentsel Dönüşüm Alanları

Bursa kenti, Nilüfer ilçesinde yer alan ve son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamalarının sıklıkla görüldüğü Ataevler Mahallesi, çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Sanayi alanlarının Bursa kentine eklenmesi ile kent, batıya doğru büyüme eğilimi göstermiş, 1980'li yıllardan itibaren Ataevler Mahallesi de konut alanlarının geliştiği yeni bir yerleşim yeri olmuştur (Şekil 11). Daha çok kooperatifler aracılığıyla üretilen bu konutlar, genellikle beş katlı, parsel içinde blok düzeni gözetilerek oluşturulan sitelerdir (Şekil 12). Mahallenin sahip olduğu sosyal, kültürel, sportif ve yeşil alanlar, toplu taşıma imkanları, sanayi sitelerine yakın mesafede yer alması, yaşayanlar tarafından tercih edilmesini sağlayan sebeplerdendir.



Şekil 11. Ataevler mahallesinin kent içindeki konumu (Google Haritalar'dan faydalanılarak oluşturulmuştur.)

Ataevler mahallesi, ağırlıklı olarak sitelerden oluşan konut alanları ve sahip olduğu sosyal donatı alanları ile mevcut durumunu 2016 yılına kadar korumuştur. Mahallede iki ilkokul, bir ortaokul, iki lise ve iki özel okul yer almaktadır. Mahallenin ortasından geçen yüksek gerilim hattı nedeniyle, bu hattın bulunduğu aks yeşil bir bant olarak oluşturulmuş, zaman içerisinde bu alanda ticari ve dini işlevli yapılar inşa edilmiştir. Ayrıca mahallede çok sayıda yeşil alan ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Otopark sorunu ise yol üstü ve site içi park alanları düzenlenerek çözümlenmiştir.

Deprem tehdidi altındaki yapıların yenilenmesine yönelik yürürlüğe giren yasa ile hızlı bir dönüşüm sürecinin başladığı mahalle, özellikle 2017 yılından beri büyük ölçekli bir şantiye görünümündedir (Şekil 13). 1980 ve 1990'lı yıllarda inşa edilen sitelerin pek çoğunun kentsel dönüşüm kapsamına alınmasına 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna istinaden karar verilmiştir. 2015 yılında mahalle nüfusu 15.845 kişi iken 2017 yılında nüfusun 9.643'e düştüğü görülür (Anonim 2). Bu veri, dönüşüm uygulamalarının mahallede yoğunluk kazandığının ve dolayısıyla mahalle sakinlerinin dönüşüm sürecinde konut alanlarını terk ettiğinin bir göstergesidir.



Şekil 12. Ataevler Mahallesi konut alanları, 2015 (webgis.nilüfer.bel' den faydalanılarak oluşturulmuştur)



Şekil 13. Ataevler Mahallesi'nde Yıkım (Anonim 3, 2016)

Şekil 14'de görüldüğü gibi Ataevler Mahallesi'nde 2017 ve 2018 yıllarında kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkımına başlanan ya da yeniden yapım süreci devam eden 14 farklı konut alanı bulunmaktadır.



Şekil 14.AtaevlerMahallesiindeki Dönüşüm Projeleri, 2018 (Yandex uydu fotoğrafından faydalanılarak düzenlenmiştir)

4.2. Kentsel Dönüşümün Mahalle Üzerindeki Etkilerinin Örnek Konut Siteleri Üzerinden İncelenmesi

Bursa’da kentsel dönüşüm uygulamalarının en yoğun gerçekleştiği mahallelerden birisi olan Ataevler Mahallesi’nde yer alan ve çalışmada A Sitesi ve B Sitesi olarak tanımlanan iki konut sitesi çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu siteler, Ata Caddesi üzerinde yer alan diğer dönüşüm uygulamaları ile benzer özellikler taşımaktadır. Konut alanlarının bazılarında yıkım işlemleri henüz tamamlanmışken, bazı sitelerde yeni projelerin tamamlanma aşamasına geldiği gözlenmektedir. A sitesi; Ata Caddesi, Eğitim Sokak, Müjde Sokak ve Ali Rıza Bey Caddesi ile çevrili parsel içerisinde yer almaktadır. 90’lı yıllarda inşa edilen site, 5 katlı 7 binadan meydana gelmekte ve 18 bloktan oluşmaktadır. B Sitesi ise; mahallenin batı sınırını oluşturan Ata Caddesi üzerinde, Sahil, Alaçam ve Vadi sokaklar ile çevrili parselde yer almaktadır. 18 bloktan oluşan site 7 ayrı bina olarak inşa edilmiş, 2 farklı parselde düzenlenmiştir (Şekil 15).



Şekil 15. A ve B sitelerinin mahalle içindeki konumu, 2016 (webgis.nilufer.bel'den faydalanılarak düzenlenmiştir.)

Gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları doğrultusunda dönüşümüne karar verilen A Sitesi'nde 2018 yılında; B Sitesi'nde ise 2017 yılında yıkım çalışmaları başlamıştır (Şekil 16). 2018 yılı Mayıs ayında çalışma alanında yapılan gözlemler sonucunda A Sitesi'nin yıkım işlemlerinin sonlandığı ve yeni konutların inşasına başlanıldığı görülmüştür (Şekil 17). B Sitesi'nin de, yeniden inşasına başlanıldığı ve inşaatın büyük ölçüde tamamlandığı bilinmektedir.



Şekil 16. B Sitesi yıkım çalışmaları, 2017 (Anonim 4, 2017)



Şekil 17. A Sitesi temel kazısı, 2018 (Anonim 5, 2018)

Alan çalışmasında, belirlenen konut alanlarında kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında yakın çevre ile ilişki, parsel içindeki vaziyet planı değişimi, bina bloklarındaki değişim ve konut birimlerindeki değişimler haritalar ve projeler üzerinden karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Yakın çevre ile ilişki değerlendirilirken Amerika Birleşik Devletleri'nde 2007 yılında üretilen ve dünyanın pek çok ülkesinde kabul edilmekte olan LEED-ND (Neighborhood Development) Mahalle Sürdürülebilirlik Denetim Aracındaki ölçütler (Anonim 6, 2014) dikkate alınmıştır.

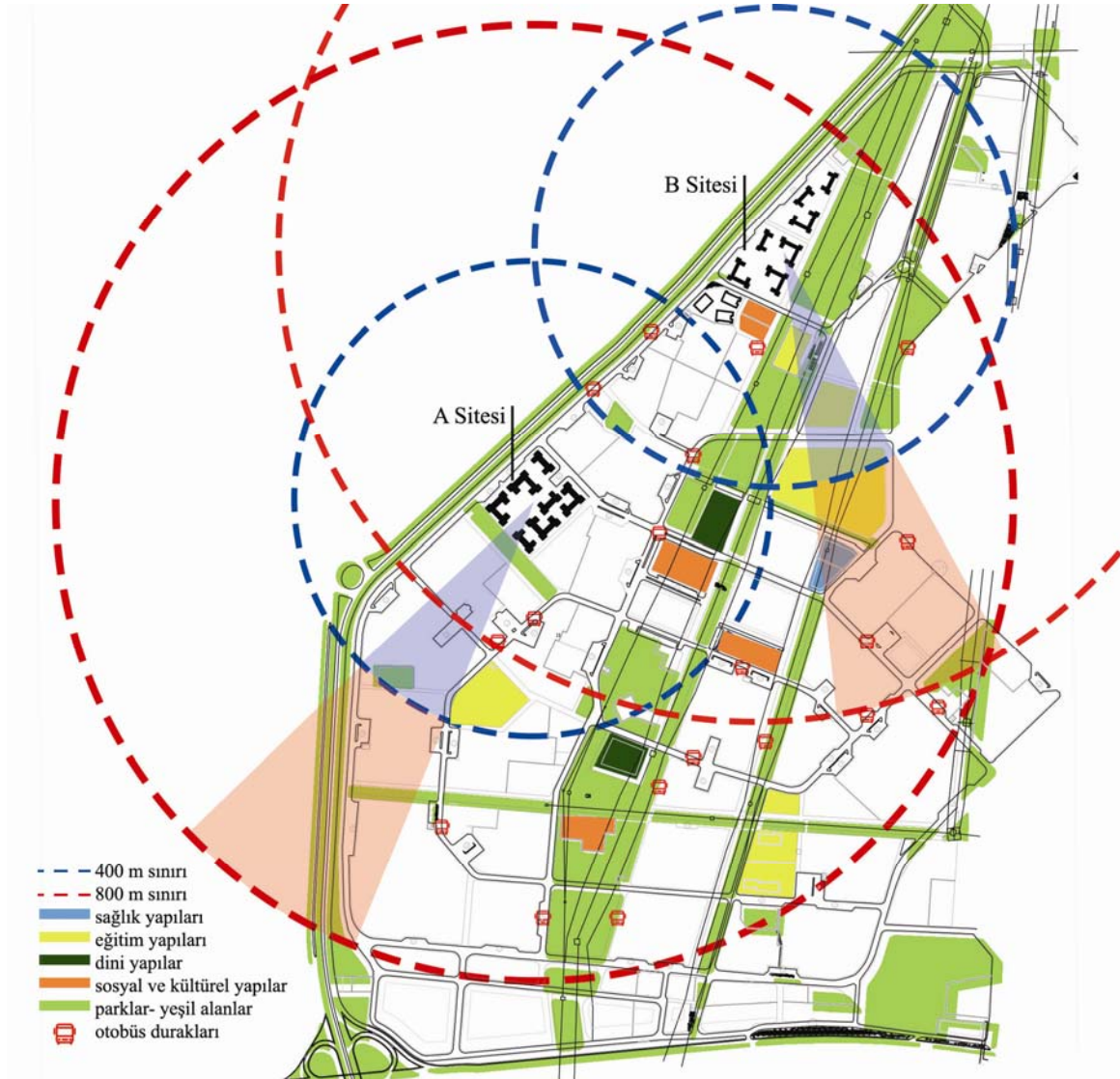
4.2.1. Yakın Çevre ile İlişki

Yapılan araştırmalar sonucunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a istinaden Bursa'da kentsel dönüşüm kapsamındagerçekleştirilen projelerin parsel bazında uygulamalar olduğu görülmüştür. Dönüşüm öncesi ve sonrasındaki durum karşılaştırıldığında, parsel düzeninde, kaldırım genişliklerinde ve çekme mesafelerinde bir değişim gözlenmemektedir. Dönüşüm uygulamalarının konut alanlarının fiziksel olarak iyileştirilmesine neden olacağı düşünülse de; emsal artışı ile toplam inşaat alanının artması, buna bağlı olarak gerçekleşecek nüfus artışı ile sosyal donatı ve altyapı yetersizliğinin mahalle sürdürülebilirliği açısından olumsuz etkileri olacağı öngörülmektedir.

Çalışma alanı yakın çevre ile ilişki bağlamında ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik başlıkları altında değerlendirilmiştir. LEED-ND mahalle sürdürülebilirlik değerlendirme araçlarından elde edilen kriterlere göre konut alanından 400m ve 800m yürüme mesafesinde toplu taşıma durakları; yeşil alanlar ve parklar; kentsel, kamusal ve rekreasyon alanları; eğitim ve sağlık yapıları bulunmalıdır. Hem dönüşümün gerçekleştiği siteler hem de Ataevler mahallesinin tamamı toplu taşıma araçlarına uzaklık yönünden olumludur. A Sitesi ve B Sitesi merkez alındığında 400 m sınırı içerisinde otobüs duraklarının yer aldığı tespit edilmiştir. Bir başka ulaşım aracı olan metro ise Ataevler durağı ile mahalle sınırına yakın konumlanırken, çalışma alanlarına 1500 m mesafededir.

Kentsel ve kamusal alanlara, rekreasyon ve kültürel alanlara, eğitim yapılarına ulaşılabilirlik LEED-ND ölçütlerine göre incelenmiştir. Grafik üzerinde, A ve B siteleri merkez alınarak yürüme mesafeleri belirlenmiştir (Şekil 18). Şekil 18'de belirtildiği üzere A sitesi için; 400m mesafede 1 eğitim yapısı, 1 sosyal ve kültürel alan, 1 dini yapı yer alırken; 800m mesafede 5 eğitim yapısı, 3 sosyal ve kültürel alan, 1 dini yapı, 1 sağlık yapısı yer almaktadır. B sitesi için; 400 m mesafede 2 eğitim yapısı, 1 sosyal ve kültürel alan, 2 dini yapı, 1 sağlık yapısı yer alırken; 800 m mesafede diğer eğitim yapıları ile sosyo-kültürel alanlar ve ticari işlevli yapılar bulunmaktadır.

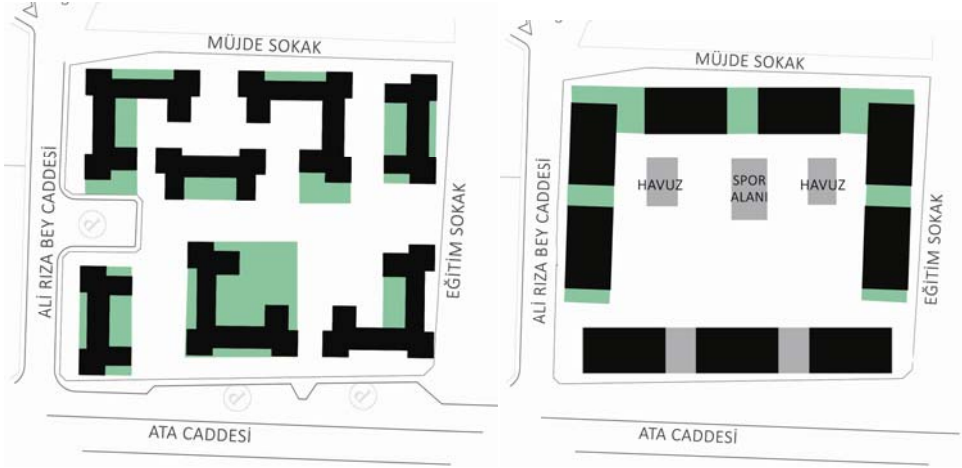
Rekreasyon alanları ise belirlenen sınırlar içinde yer almaktadır. Mahallede çocuk oyun alanı, park, koşu yolu ve spor alanları bulunmakta, mahallelinin bu alanlara erişiminin kolay olduğu gözlenmektedir.



Şekil 18.Ataevler Mahallesi kentsel dönüşüm alanlarının Mahalle Sürdürülebilirlik Denetim Araçları kapsamında değerlendirilmesi(Bursa Büyükşehir Belediyesi harita arşivinden faydalanılarak oluşturulmuştur, 2018)

4.2.2. Vaziyet Planı Değişimi

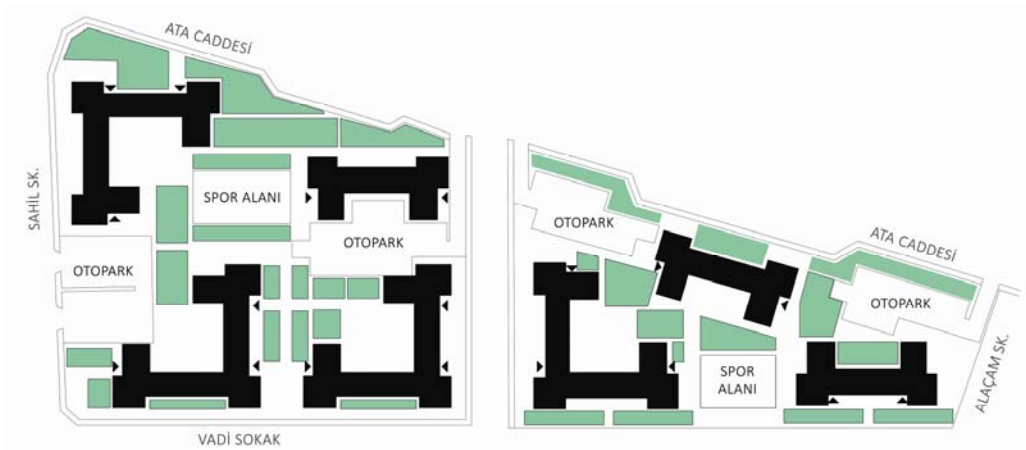
Kentsel dönüşüm uygulaması öncesi ve sonrası arasındaki parsel içindeki değişimler, vaziyet planları aracılığı ile belirlenmiştir.



Şekil 19.A Sitesi kentsel dönüşüm öncesi vaziyet planı (Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi,

Şekil 20.A Sitesi kentsel dönüşüm sonrası vaziyet planı (Anonim 7)

A Sitesi'ne ait eski ve yeni vaziyet planları incelendiğinde yeşil alan oranlarında azalma olduğu görülmektedir (Şekil 19 ve 20). Site içinde, dönüşüm öncesinde mevcut olmayan çocuk ve yetişkin havuzu gibi ilave donatıların dönüşüm sonrasında siteye eklendiği görülmektedir.



Şekil 21.B Sitesi'ne ait 7 ve 8 no'lu parselde yerleşim planı (Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi, 1995)



Şekil 22.B sitesi yerleşim planı (Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü Proje Arşivi, 2017)

B Sitesi'ne ait vaziyet planları incelendiğinde, yeşil alan oranında azalma olduğu görülmektedir. Dönüşüm öncesinde zeminde yer alan otopark alanları, dönüşüm sonrasında yer altı otoparkı olarak tasarlanmış, daha önce 2 adet spor alanının bulunduğu sitede, dönüşüm sonrası 1 adet spor alanı ve açık yüzme havuzu önerilmiştir. Ayrıca kapalı spor ve yüzme havuzunun da yeni sitede yer alacağı belirtilmiştir (Şekil 21 ve 22). Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında, her iki sitede parsel içinde gerçekleşen değişimler Tablo 2'de özetlenmiştir.

Tablo 2.A Sitesi ve B Sitesi Vaziyet Planı Değişim Tablosu

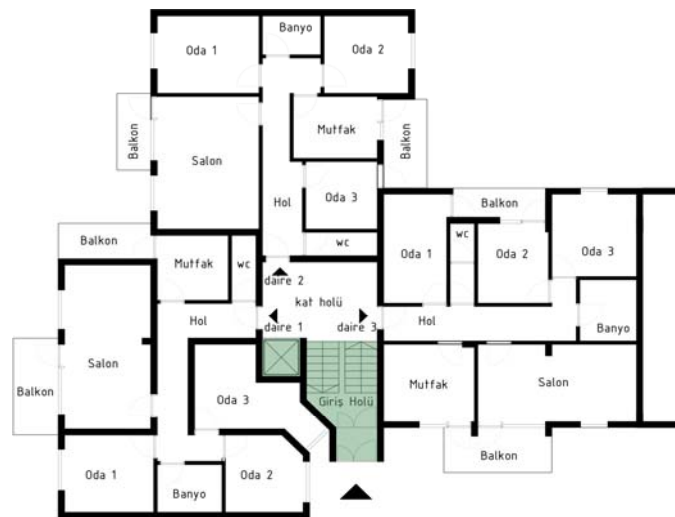
Değerlendirme Ölçütleri	A SİTESİ		B SİTESİ	
	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası
Toplam Blok Sayısı	18 blok (7 bina)	9 blok	18 blok (7 bina)	9 blok
Toplam Blok taban alanı	4370 m ²	5838 m ²	8150 m ²	12780 m ²
Bloklar Arası Mesafe	Min 7 m.	Min 2.75 m.	Min 13 m	Min 13 m
Otopark İmkânı	Açık	Açık-kapalı	Yer üstü Otopark-Site içi	Yer altı Otopark
Yeşil Alan	yaklaşık 1500	yaklaşık 1190	4000 m ²	2400 m ²

	m ²	m ² (Zemin altı otopark)		(Zemin altı otopark)
İlave Donatılar	-	Çocuk ve yetişkin havuzu	Spor Alanı	Spor Alanı , Yüzme havuzu

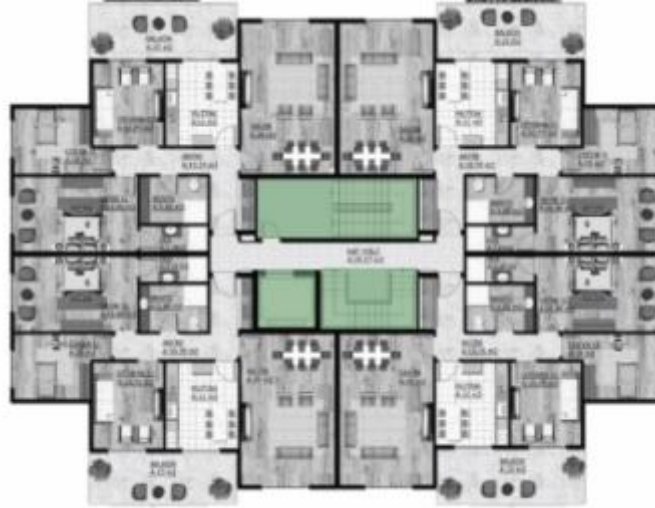
4.2.3. Bina Bloklarındaki Değişim

Kentsel dönüşüm uygulaması öncesi ve sonrasında bloktaki değişimler kat planları ve görünüşlerden elde edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiştir. Her iki sitenin kentsel dönüşüm öncesindeki plan kurgusu, blok giriş kısmı dışında neredeyse aynıdır. Çalışmada tek bir blok planı gösterilmiştir, ancak bu blokların iki veya üçünün bir araya gelmesi ile oluşan yapılar, sitenin bütününe meydana getirmektedir.

A sitesinde kentsel dönüşüm öncesinde her blokta 3 daire yer alırken; dönüşüm sonrasında bloktaki daire sayısı 4'e çıkmıştır. Bloktaki toplam daire sayısının ise 15'ten 40'a yükseldiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm çalışması sonrasında asansör sayılarında bir değişiklik olmamıştır ancak asansör boyutunun arttığı görülmektedir. Dönüşüm öncesinde bloklarda yangın merdiveni bulunmazken; dönüşüm sonrasında bloklarda 1 adet yangın merdiveni, 1 adet açık merdiven bulunmaktadır (Şekil 23 ve 24).



Şekil 23.A Sitesi Kentsel dönüşüm öncesi kat planı (Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi, 1995)



Şekil 24.A Sitesi Kentsel dönüşüm sonrası kat planı (Anonim 7)

Şekil 25 ve Şekil 26 'dan görüldüğü üzere bloktaki kat sayısı 5'ten, -2 bodrum kat + Zemin kat + 8 kat + Çatı katı olmak üzere bodrumlar hariç 10 kata yükselmiştir. Dönüşüm uygulamaları öncesinde parseldeki hmax. 15.50m. olarak belirlenmiştir. Dönüşüm projesinden okunan çatı üst kotu 35.40m. dir. Dönüşüm öncesinde bloklar sadece konutlardan meydana geliyorken dönüşüm sonrasında bloklar dükkan + konut karma yapı tipolojisinde tasarlanmıştır.



Şekil 25. Kentsel dönüşüm öncesi A Sitesi (Anonim 8)



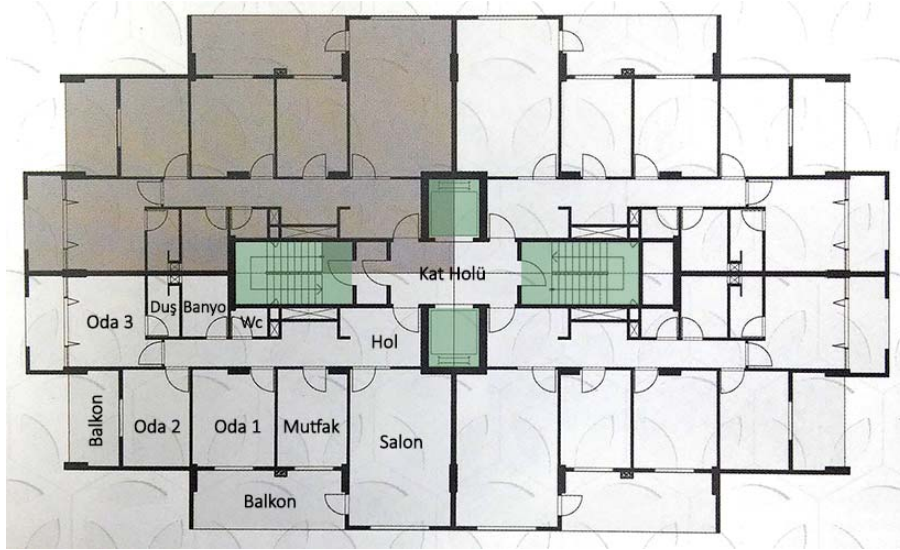
Şekil 26. Kentsel dönüşüm sonrası A Sitesi (Anonim 8)

B sitesinde ise kentsel dönüşüm öncesinde her blokta 3 daire yer alırken; dönüşüm sonrasında bloktaki daire sayısı bazı katlarda 4'e, bazı katlarda 6'ya çıkmıştır. Ayrıca dubleks dairelerden oluşan katlar da mevcuttur. Bloktaki toplam daire sayısının ise 12'ten 42'ye yükseldiği görülmektedir. Yeni yönetmelikler ve blokta yaşayan kişilerin artmasına bağlı olarak daha önce her blokta bulunan asansör sayısı birden ikiye çıkmıştır. Dönüşüm

öncesinde bloklarda yangın merdiveni bulunmazken; dönüşüm sonrasında bloklarda 2 adet yangın merdiveni bulunmaktadır (Şekil 27 ve 28).



Şekil 27.B Sitesi kentsel dönüşüm öncesi kat planı (Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi, 1995)



Şekil 28.B Sitesi kentsel dönüşüm sonrası kat planı (Anonim 9)

B Sitesi'nde bloktaki kat sayısı 4'den 11'e çıkmıştır. Dönüşüm uygulamaları öncesinde parseldeki hmax. 15.50 m olarak belirlenmiştir. Dönüşüm projesinden okunan çatı üst kotu 30,5 m. dir (Şekil 29 ve 30). Dönüşüm öncesinde bloklar sadece konutlardan meydana gelirken dönüşüm sonrasında bloklar dükkan + konut karma yapı tipolojisinde tasarlanmıştır.



Şekil 29. Kentsel dönüşüm öncesi
B Sitesi (Google Haritalar sokak
görüntüsü, 2016)

Şekil 30. Kentsel dönüşüm sonrası
B Sitesi (Yazar arşivi, 2018)

Tablo 3.A Sitesi Ve B Sitesi Bloklardaki Değişim Tablosu

Değerlendirme Ölçütleri	A SİTESİ		B SİTESİ	
	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası
Kattaki daire sayısı	3	4	3	4, 6, dubleks
Bloktaki daire sayısı	12	40	12	42 (ortalama)
Yangın merdiveni	1	1 (Toplam 2 merdiven)	yok	2
Asansör	1	1	1	2
Blok yüksekliği (h max.)	15.50	35.40	15.50	35.5
Bloktaki kat sayısı	Zemin kat + 4 kat	-2 kat + Zemin kat + 8kat + çatı katı	Zemin kat + 4 kat	Bodrum kat+zemin+11 kat
Blok tipolojisi	Konut	Dükkan + Konut	Konut	Dükkan + Konut

4.2.4. Konut Birimlerindeki Değişimler

Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası kat planlarında önemli değişimler meydana gelmemekle birlikte blok taban alanının artmasına bağlı olarak daire net alanının arttığı görülmektedir (Tablo 4). Dönüşüm sonrasında A sitesinde kat planlarına ebeveyn banyosu bölümü eklenmiş; bunun yanı sıra balkon sayıları azalmıştır (Şekil 31 ve 32).



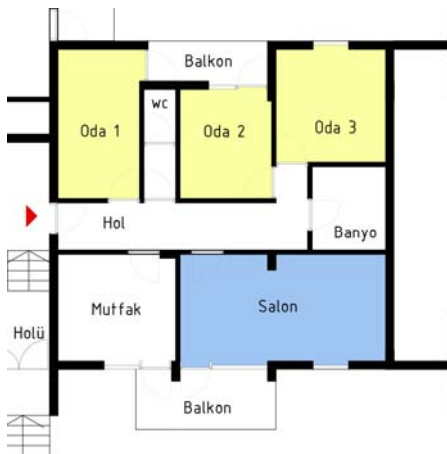
Şekil 31. A Sitesi Kentsel dönüşüm öncesi kat planı (Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje



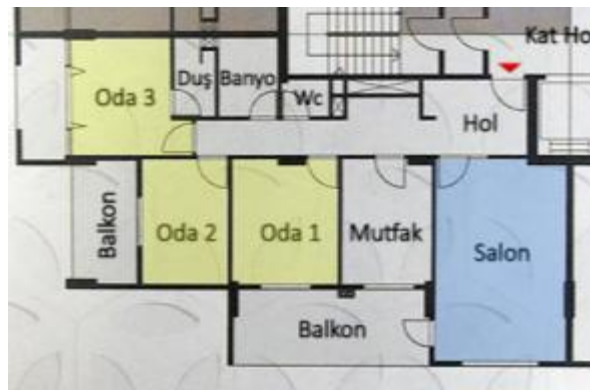
Şekil 32. A Sitesi Kentsel dönüşüm sonrası kat planı (Anonim 7)

B

Sitesi'ndeki iç mekana ait değişimlere bakıldığında kentsel dönüşüm öncesinde ebeveyn banyosu ve giyinme odasının olmadığı 90 m²'lik daireler mevcutken, dönüşüm sonrasında daire büyüklüklerinin arttığı ve birkaç farklı tipte konutun üretildiği görülür. Aynı şekilde balkon büyüklükleri de artmıştır (Şekil 33 ve Şekil 34).



Şekil 33. B Sitesi kentsel dönüşüm öncesi kat planı(Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje



Şekil 34. B Sitesi kentsel dönüşüm sonrası kat planı (Anonim 9)

Tablo 4.A Sitesi ve B Sitesi konut Birimlerindeki Değişim Tablosu

Değerlendirme Ölçütleri	A SİTESİ		B SİTESİ	
	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası
Daire Net Alanı	75.8 m2	118.5 m2	75.8 m2	110, 135, 200 m2
Yeni eklenen mekanlar	-	Ebeveyn Banyosu	-	Ebeveyn Banyosu, Giyinme Odası
Balkon sayısı	2	1	2	Daire tipine göre değişmekle birlikte 1 ya da 2

5. SONUÇ

Yapılan araştırmada, Ataevler Mahallesi A Sitesi ve B Sitesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında mahalle sürdürülebilirliği, dönüşüm öncesi ve sonrasındaki durumunun karşılaştırılması yöntemiyle değerlendirilmiştir. İncelemeler sonucunda mahalle kavramının sürdürülebilirliğinin kent ve kentliler açısından önemine dikkat çekilmeye çalışılmıştır. Depreme dayanıklı yapılar oluşturma amacı ile başlatılan kentsel dönüşüm uygulamaları, dönüşüm bölgelerinde emsal artışlarına, taban alanında ve kat yüksekliklerinde artışlara neden olmaktadır. Bu değişime bağlı olarak artan nüfus, mahalle sürdürülebilirliğini tehdit etmektedir.

A sitesinde gerçekleşen dönüşümde; parsel içinde blok sayısının, blok taban alanının arttığı, çocuk ve yetişkin havuzu gibi ek fonksiyonların siteye eklendiği bunun yanı sıra bloklar arasındaki mesafelerin azaldığı görülmektedir. Dönüşüm sonrasında blok ölçeğindeki değişimler incelendiğinde kattaki daire sayısında, bloktaki daire sayısında, yangın merdiveni sayısında ve blok yüksekliğindeki artış olduğu görülmektedir. Kat planlarındaki değişimler incelendiğinde blokların bodrum katlarının ticari alan olarak tasarlandığı; kat planlarında net alanların artmasına rağmen balkon sayılarının azaldığı, ek fonksiyon olarak ebeveyn banyosu bölümünün eklendiği ortaya konmuştur.

Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yeniden inşa sürecini yaşayan bir diğer site ise B Sitesi'dir. İmar planı notlarındaki değişikliklerin uygulanmasıyla birlikte bina yüksekliğinin ve kat sayısının arttığı tespit edilmiştir. Emsal artışıyla birlikte taban alanı kullanımı da artmıştır. Site içinde yeşil alana ayrılan yer, dönüşüm öncesinde daha fazlayken, dönüşüm sonrasında azalma göstermiştir. Ayrıca, yeni sitenin zemin altı kullanımının otopark olduğu düşünüldüğünde verimli bir toprak ve yeşil örtününolamayacağından da söz edilebilir. Bloklar arasındaki mesafeler azalmış; bina yüksekliğinin artmasıyla birlikte, insan ölçeğinde hissedilecek ferahlık algısının azalacağı düşünülmektedir. Dönüşüm öncesinde 2 adet spor alanının bulunduğu site için, dönüşüm sonrası 1 adet spor alanı ve açık yüzme havuzu önerilmiştir. Ayrıca kapalı spor ve yüzme havuzunun da yeni sitede yer alacağı belirtilmiştir.

B Sitesi'nin yakın çevre ile ilişkisi değerlendirildiğinde, söz konusu kentsel dönüşümün sosyal donatılara erişim anlamında herhangi bir değişikliğe sebep olmadığı görülmektedir. Ancak kentsel dönüşüm ile birlikte mahalledeki pek çok yerleşim alanında yoğunluk artışının olacağı tespit edilmiştir. Bu durumda sosyal donatı alanlarının ve kentsel altyapının nüfusa oranla yetersiz kalacağı açıktır. Ayrıca konut alanlarına yeni ticaret alanlarının eklenmesiyle birlikte mahalleye kent içinden artı bir nüfus akışı olacağı da öngörülebilir. Bu durumda mevcut taşıt sayısı artacak ve yolların kullanımında da artış yaşanacaktır. İç mekana ait değişimlere bakıldığında, kentsel dönüşüm öncesinde bulunmayan ebeveyn banyosu ve giyinme odasının, dönüşüm sonrasında dairelere ek fonksiyon olarak eklendiği, daire büyüklüklerinin arttığı ve birkaç farklı tipte konut biriminin ortaya çıktığı görülür. Aynı şekilde balkon büyüklükleri de artmıştır.

Yapılan araştırmadan yola çıkılarak güncel kentsel dönüşüm uygulamalarının mahalle sürdürülebilirliğini tehdit ettiği sonucuna ulaşılabilir. Bu tehdide karşılık mahalle sürdürülebilirliğinin korunması ve geliştirilmesi bir gerekliliktir. Kentsel dönüşüm süreçleri fırsat olarak görülüp, süreçler bu bağlamda ele alındığında mahalle dokusu yaşatılıp sürdürülebilirliği sağlanabilir.

KAYNAKLAR

Anonim 1. (2011) *Bursa'ya Girerken Toki'yi Göreceksin; Sakın Şaşırma!*

<http://www.mimdap.org/?p=78718> adresinden elde edildi.

Anonim 2. *Ataevler Mahallesi Nüfusu*. <http://www.nufusune.com/11132-bursa-nilufer-ataevler-mahallesi-nufusu> adresinden elde edildi.

Anonim 3. (2016) *Emsal Artışı Dönüşümü Tetikledi*. <https://www.bursa.bel.tr/emsal-artisi-donusumu-tetikledi/haber/22532> adresinden elde edildi.

- Anonim 4. (2017) *Bursa'da Özgür Sitesi'nde Yıkım Başladı*.<http://www.bursadabugun.com/haber/bursa-da-ozgur-sitesi-nde-yikim-basladi-826962.html> adresinden elde edildi.
- Anonim 5. (2018) *Devam Eden Çalışmalar*.<https://www.ataevleregitimciler.com/?Syf=26&Syz=615443&DEVAM-EDEN-%C3%87ALI%C5%9EMALARadresinden> elde edildi.
- Anonim 6. (2014) LEED v4 forNeighborhood Development.
<https://www.usgbc.org/resources/leed-v4-neighborhood-development-checklistadresinden> elde edildi.
- Anonim 7.
<https://www.ataevleregitimciler.com/?pnun=19&pt=Kat+Plan%C4%B1adresinden> elde edildi.
- Anonim 8. <https://www.ataevleregitimciler.com/?Syf=4&pt=Foto%20Galeriadresinden> elde edildi.
- Anonim 9. <http://www.ozgurparkevleri.com/adresinden> elde edildi.
- Ataöv, A., Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, (2), 57-82.
- Bayartan, M. (2005). Osmanlı Şehrinde Bir İdari Birim: Mahalle. *İÜ. Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü Coğrafya Dergisi*, (13), 93-107.
- Biçer, S. (2013) Böyle Kentsel Dönüşüm Olmaz.
<http://www.arkitera.com/haber/16913/boyle-kentsel-donusum-olmaz> adresinden elde edildi.
- Boyras, Z., Hoş, B. Y. (2014). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *ZeitschriftfürdieWelt der Türken/Journal of World of Turks*, 6(3), 45-63.
- Bölük, İ. (2012) *Sorun Yok, Gökdelenler Göğümüze Giriyor*.<http://www.ihsanboluk.com.tr/2013/sorun-yok-gokdelenler-gogumuze-giriyor/adresinden> elde edildi.
- Bursa Büyükşehir BelediyesiHarita Arşivi.1880 tarihli Fransız Sigorta Şirketi Bursa Haritası.
- De Leon, T. (2018) *Clarence Perry*. <https://tr.pinterest.com/pin/385057836869333412/> adresinden elde edildi.
- Genç, F. N. (2008). Türkiye'de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*,15(1), 115-130.
- Geray, C. (1995). Habitat 2 Yaklaşırken: Kent Yönetimi İçin Yeni Yaklaşımlar ve Komşuluk (Mahalle) Biriminin Önemi. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 4 (6), 27-38.
- Görgülü, Z., (2009), Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu.

- Gür, M., Dostoğlu, N. (2016). Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması. *Megaron*, 11(1).
- Köktürk, E., Köktürk, E. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi. *İstanbul*, [www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8N6E_ffaca95e3e5242b_ek](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8N6E_ffaca95e3e5242b_ek.Docadresinden%20elde%20edildi). Docadresinden elde edildi.
- Kuban, D. (1968). Anadolu-Türk Şehri: Tarihi Gelişmesi, Sosyal ve Fiziki Özellikleri Üzerinde Bazı Gelişmeler. *Vakıflar Dergisi*, (7), 53-73
- Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi. (2017). Özgürpark Sitesi Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi.
- Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi. (1995). Eğitimciler Sitesi Uygulama Projesi.
- Nilüfer Belediyesiİmar Müdürlüğü Proje Arşivi. (1995). Özgür Sitesi Uygulama Projesi.
- Özbek Eren, İ. (2017). *Mahalle: Yeni Bir Paradigma Mümkün Mü?* İstanbul: Tuti Kitap.
- Özgökçe, F. (2017) *Eşdeğer Mansiyon Mahalle Tasarımı Fikir Yarışması*.<http://www.arkitera.com/proje/8020/mahalle-tasarimi-fikir-yarismasi---mansiyon-oduluadresinden%20elde%20edildi>.
- Polat, S., Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. *Uludağ UniversityJournal of TheFaculty of Engineering*, 12(1).
- Steuteville, R. (2017) *Great Idea: PedestrianShedandthe 5 Minute Walk*.<https://www.cnu.org/publicsquare/2017/02/07/great-idea-pedestrian-shed-and-5-minute-walk> adresinden elde edildi.
- Uzun, C. N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama*, 49.
- Yenice, S., (2014), “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi”, *BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi Cilt 16(1)*, 76-88.