



T.C.

**ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**DÜZENLİ KONUT YERLEŞİMLERİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM;
BURSA, NİLÜFER ÖRNEĞİ
YÜKSEK LİSANS YETERLİK TEZİ**

FATMA TÜRKMEN

Tez Danışmanı

PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2022



T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**DÜZENLİ KONUT YERLEŞİMLERİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM;
BURSA, NİLÜFER ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS YETERLİK TEZİ

FATMA TÜRKMEN

Tez Danışmanı

PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2022



T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



Fatma Türkmen tarafından Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL yönetiminde hazırlanan ve **24/01/2022** tarihinde aşağıdaki jüri karşısında sunulan “**Düzenli Konut Yerleşimleri ve Kentsel Dönüşüm; Bursa, Nilüfer Örneği**” başlıklı çalışma, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü **Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı**’nda **YÜKSEK LİSANS YETERLİK TEZİ** olarak oy birliği/oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

(Danışman)

Doç. Dr. Gökçen KILINÇ ÜRKMEZ

Doç. Dr. Ali Tolga ÖZDEN

İmza

.....

.....

.....

Tez No : 10449783

Tez Savunma Tarihi : 24/01/2022

Doç. Dr. Yener Pazarcık

Enstitü Müdürü

.././20..

ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

(İmza)

Fatma TÜRKMEN

23/02/2022

TEŐEKKÖR

Bu tezin gerçekleŐtirilmesinde, çalıŐmam boyunca benden bir an olsun yardımlarını esirgemeyen saygı değer danışman hocam Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL'a teŐekkÖr ederim.

Fatma TÖRKMEN
anakkale, Şubat 2022



ÖZET

DÜZENLİ KONUT YERLEŞİMLERİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM; BURSA, NİLÜFER ÖRNEĞİ

Fatma TÜRKMEN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Yeterlik Tezi

Danışman: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

23/02/2022, 91

Kent çepere doğru büyüyüp gelişmeye devam ederken merkezi konumdaki gayrimenkuller zaman içerisinde eskimeye başlar. Gelişen teknoloji ile hem yapı strüktürü hem de aydınlatma, havalandırma, iklimlendirme, otomasyon ve güvenlik gibi yapı sistemleri açısından çağa uygun ve afete dayanıklı yapılar inşa edilmektedir. Kent büyüdükçe ve yapı teknolojileri geliştikçe merkezi konumda uzun süre yatırımsızlık dönemi geçiren gayrimenkullerin üzerinde proje baskısı oluşmaktadır. Çünkü merkezde ekonomik verimliliğini yitiren gayrimenkulün toprak rantı ile potansiyel rantı arasındaki fark artmakta ve bu da rant açığını oluşturmaktadır.

Bu tezde, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasaya dayanarak geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri ve uygulamalarında kentsel rantın ve gayrimenkul sektörünün oynadığı rol araştırılmaktadır. Çalışma alanı olarak seçilen Bursa'da, 1980'li yıllarda işçi mahalleleri olarak gelişen Nilüfer İlçesi'nin en fazla kentsel dönüşüm talep edilen ilçesi olduğu görülmüştür. Afet riski daha yüksek olan konut stokuna sahip İlçeler yerine planlı olarak gelişen Nilüfer İlçesi'nde oluşan kentsel dönüşüm taleplerinin nedenleri araştırılmıştır. Daha önce afet riski taşıyan, işlevini kaybetmiş, eskimiş yapı stokunun bulunduğu alanlarda kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları yerini parsel ölçeğinde yenileme projelerine bırakmıştır. Tezde kentsel dönüşüm projelerinin ve riskli yapıların dağılımı, konut satış istatistikleri gibi verilerin değerlendirilmesinin yanı sıra gayrimenkul sektörünü temsilen kamu kurumu , özel sektör (inşaat ve gayrimenkul) , finans sektörü yetkilileri ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

Afet riski esas alınarak yapılması beklenen kentsel dönüşüm projelerinin yer seçimine kentsel rantın önemli bir rol oynadığı bulgulanmıştır. Bu projelerde risk faktörünün tamamen yok sayıldığı söylenemez, gelişen yapı teknolojilerinin imkânları dâhilinde dayanıklı binalar ortaya çıkmaktadır ancak buradaki temel motivasyonun karlılık olduğunu görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Rant Farkı, Afet Riski, Bursa, Nilüfer



ABSTRACT

WELL-ORGANIZED HOUSING SETTLEMENTS AND URBAN TRANSFORMATION; CASE OF BURSA, NILUFER

Fatma TÜRKMEN

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Master of Science Thesis in Real Estate Development Department

Advisor: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

23/02/2022, 91

While the city continues to grow and develop towards the periphery, the centrally located real estates begin to wear out over time. With the developing technology, contemporary and disaster-resistant structures are built in terms of both building structure and building systems such as lighting, ventilation, air conditioning, automation and security. As the city grows and construction technologies develop, project pressure builds on centrally located properties that have not been invested for a long time. Because the difference between the ground rent and the potential rent of the real estate, which has lost its economic efficiency in the center, increases and this creates a rent gap.

In this thesis, the role of urban rent and the real estate sector in urban transformation projects and practices developed based on the Law No. 6306 on Transformation Of Areas Under Disaster Risk, which came into force in 2012, is investigated. In Bursa, which was chosen as the study area, it was seen that Nilüfer District, which developed as workers' neighborhoods in the 1980s, is the district where the most urban transformation is requested. The reasons for the urban transformation demands in the Nilüfer District, which developed in a planned manner, instead of the districts with housing stock with higher disaster risk, were investigated. Comprehensive urban transformation practices in areas with disaster risk, lost their function and obsolete building stock have been replaced by parcel-scale renovation

projects. In this thesis, in addition to the evaluation of data such as the distribution of urban transformation projects and risky structures in-depth interviews were conducted with public institutions, private sector (construction and real estate) and finance sector officials representing the real estate sector.

It has been found that urban rent plays an important role in the site selection of urban transformation projects that are expected to be built on the basis of disaster risk. It cannot be said that the risk factor is completely ignored in these projects. Durable buildings emerge within the possibilities of developing building technologies. however, it is seen that the main motivation here is profitability.

Keywords: Urban Transformation, Rent Gap, Disaster Risk, Bursa, Nilüfer.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
JÜRİ ONAY SAYFASI.....	i
ETİK BEYAN.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
SİMGELER ve KISALTMALAR.....	viii
TABLolar DİZİNİ.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	x
BİRİNCİ BÖLÜM	
GİRİŞ	
1.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi	3
1.2. Araştırmanın Kapsamı	4
1.3. Araştırmanın Yöntemi	5
İKİNCİ BÖLÜM	
KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI VE UYGULAMALARI	
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Müdahale Yöntemleri	10
2.2. Batı Avrupa’da Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları.....	12
2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları.....	16
2.4. Kentsel Rant ve Rant Farkı Teorisi.....	20
2.5. Rant Farkı ve Soylulaştırma İlişkisi.....	23
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
BURSA’NIN MEKÂNSAL GELİŞİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	
	26

3.1. 20. Yüzyıl Öncesi Bursa'nın Mekânsal Gelişimi	26
3.2. 1923-1960 Arası Bursa'nın Mekânsal Gelişimi	29
3.3. 1960-2000 Arası Bursa'nın Mekânsal Gelişimi	31
3.4. 2000 Sonrası Bursa'nın Mekânsal Gelişimi ve Gayrimenkul Piyasası.....	
3.5. Bursa'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	42
3.5.1. 6306 Sayılı Yasa Öncesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	43
3.5.2. 6306 Sayılı Yasa Sonrası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	48

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ARAŞTIRMA BULGULARI

56

4.1. Nilüfer İlçesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	58
4.1.1. Nilüfer, Ataevler Mahallesi (1. Alan).....	61
4.1.2. Nilüfer, Ahmet Yesevi Mahallesi (2. Alan).....	63
4.1.3. Nilüfer, Demirci Mahallesi (3. Alan).....	65
4.2. Gayrimenkul Piyasası Aktörleri ile Yapılan Görüşmeler	65
4.2.1. Yerel Yönetim ile Yapılan Görüşmeler.....	70
4.2.2. Özel Sektör ile Yapılan Görüşmeler.....	75
4.2.3. Finans Sektörü ile Yapılan Görüşmeler.....	79
4.3. Araştırma Bulguları Değerlendirilmesi ve Tartışılması.....	79

BEŞİNCİ BÖLÜM SONUÇ

85

KAYNAKÇA	90
EKLER	i
ÖZGEÇMİŞ	ix

SİMGELER VE KISALTMALAR

BTSO	Bursa Ticaret ve Sanayi Odası
SPO	Şehir Plancıları Odası
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
BUTTİM	Bursa Uluslar Arası Tekstil Ticaret Merkezi
TUİK	Türkiye İstatistik Kurumu
AVM	Alışveriş Merkezi
m ²	metrekare
ha	hektar
%	Yüzde oranı
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
E	Emsal
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
Yencok	Yapının Çıkabileceği En Fazla Yükseklik
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği

TABLULAR DİZİNİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
Tablo 1	Bursa Organize Sanayi Bölgeleri	35
Tablo 2	Bursa Genelinde Sektörel Dağılımı	37
Tablo 3	Bursa İli, Sektörel Dağılım	38
Tablo 4	Bursa'daki Alışveriş Merkezleri	40
Tablo 5	2000 Yılı Sonrası Bursa Genelindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri	43

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1	Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası	3
Şekil 2	Beşevler, İhsaniye ve Ataevler Mahalleleri Konumu	6
Şekil 3	Kentsel Dönüşüm Tarihsel Süreç	13
Şekil 4	Değer Döngüsü ve Rant Farkının Gelişimi	22
Şekil 5	Bursa'nın İpek Yolu ile ilişkisi	27
Şekil 6	Bursa Fabrika Haritası 1861-1862	28
Şekil 7	Piccinato Planı	31
Şekil 8	Bursa Kenti'nin Mekânsal Gelişimini Etkileyen Sanayi ve Ticaret Yapıları	33
Şekil 9	Yıldırım, Osmangazi ve Nilüfer İlçesi Konum	38
Şekil 10	Bursa İli Konut Satış İstatistikleri	41
Şekil 11	Kapalı Sitelerin Mahallelere Göre Dağılımı	44
Şekil 12	Sinandede Kentsel Dönüşüm Projesi Görselleri	45
Şekil 13	Yiğitler Kentsel Dönüşümü	49
Şekil 14	Soğanlı Kentsel Dönüşüm Görselleri	51
Şekil 15	Emsal Artışı Teşviki Duyurulduğu İlan Panoları	52
Şekil 16	Osmangazi, Nilüfer ve Yıldırım ilçelerindeki Satış Eğilim Grafiği	53
Şekil 17	Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerinde merkezi noktalardaki rayiç bedel dağılımı	54
Şekil 18	6306 Sayılı Yasa Kapsamında Onaylanan Plan Değişiklikleri	54
Şekil 19	Riskli Yapıların İlçelere Göre Dağılımı	57
Şekil 20	Nilüfer İlçesi Mahalle Dokuları	58
Şekil 21	Nilüfer İlçesi Mahalleleri'nin Kentsel Dönüşüm Oranları	59
Şekil 22	1418 Ada 7 Parsel mevcut durum	60

Şekil 23	1418 Ada 7 Parsel 1/5000 Nazım İmar ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği	60
Şekil 24	1418 Ada 7 Parsel İmar Durumu	62
Şekil 25	4089 Ada, 9 Parsel Mevcut Durum	63
Şekil 26	4089 Ada 9 Parsel'e Ait Plan Değişikliği'nin Son Hali	64
Şekil 27	3400/6 parselin mevcut durumdaki fonksiyonu	64



BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Dinamik yapılarıyla kentler sürekli olarak dönüşürler ya da dönüşüme ihtiyaç duyarlar. Kentsel dönüşüm ihtiyacının tarihsel süreç içerisinde farklı zamanlarda farklı amaçlarla ortaya çıktığı söylenebilir. Sanayi devriminden sonra kentlere olan yoğun göçün etkileri ile hızla büyüyen kentlerin sorunlara müdahale etmek amacıyla, 2. Dünya Savaşı'nın olumsuz etkilerini silmek için, sanayisizleşme süreciyle kent içinde işlevsiz kalan alanları yenilemek için kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmuştur. Gelişmiş ülkelerde daha çok sanayisizleşme ve küreselleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm ihtiyacı, Türkiye'de afet risklerine bağlı olarak eskiyen ya da risk altındaki yapıları yenilemek amacıyla kullanılan bir müdahale biçimi olmuştur.

“Kentsel Dönüşüm” kavramı ülkemizde 1999 Gölcük ve Düzce Depremleri sonrasında kentleri depremlere dayanıklı hale getirebilmek amacıyla gündeme gelmiştir. Bu depremlerin yarattığı tahribat kamu kurumlarını harekete geçirmiş ve kentsel dönüşümün gerekliliği konusu toplumda önemli bir karşılık bulmuştur. 1999 yılında yaşanan depremler sonrasında binaların depreme karşı güvenli inşa edilmesi için bir dizi düzenleme yapılmıştır. 2011 yılında yaşanan Van Depreminin ardından düzenlenen ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa ise yalnızca deprem riskini değil tüm doğal afet risklerini dikkate alarak riskli yapı stokunun yenilenmesini amaçlamaktadır. Deprem Türkiye'nin kentleri için başlıca tehlike ve risk olmakla birlikte, kentlerimiz çok sayıda afet tehlikesi ile karşı karşıyadır.

Habitat III için hazırlanan Türkiye Ulusal Raporunda bu tehlike ve riskler vurgulanmaktadır;

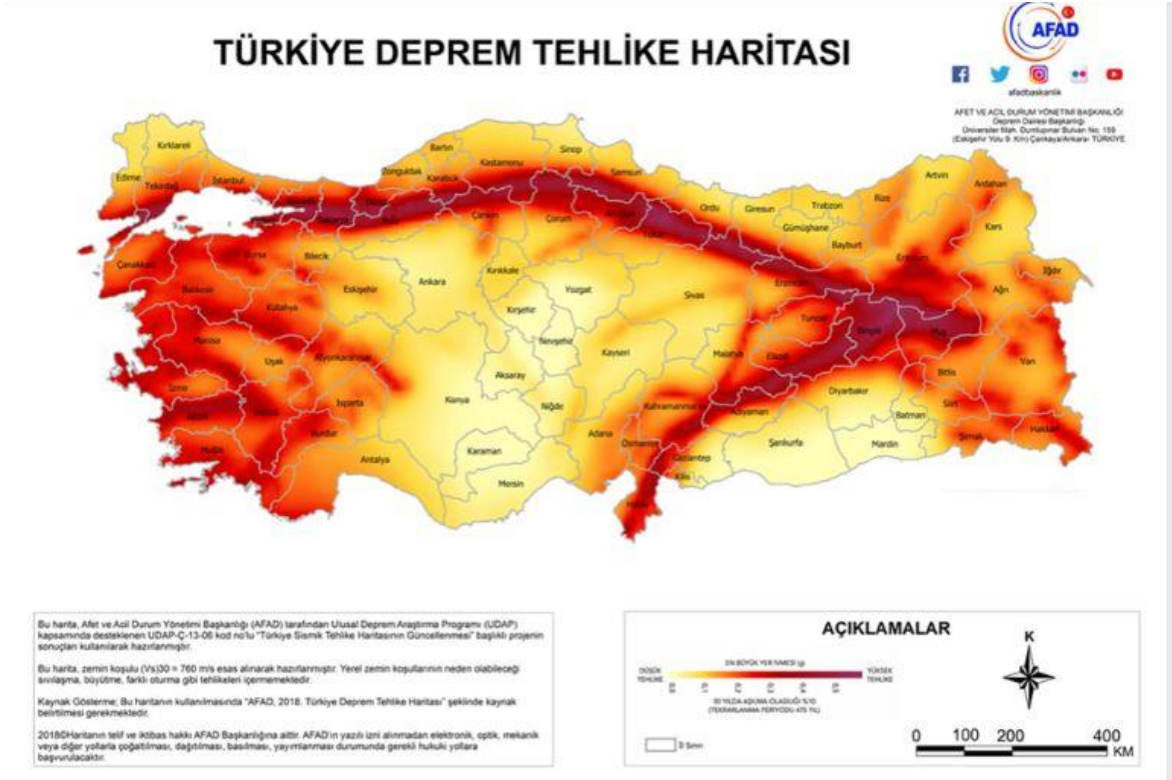
“Başta deprem olmak üzere, iklim değişikliğine bağlı olarak sel, heyelan, kuraklık, kaya ve çığ düşmesi, hortum, erozyon gibi farklı afet türleri, yaşam ve mal kaybına yol açmaktadır. Türkiye’de meydana gelen afetler nedeniyle oluşan ekonomik zararın %76’sı deprem, %10’u heyelan, %9’u sel ve %4’ü kaya düşmesi kaynaklıdır. Kalan %1 ise diğer afet türleri kaynaklıdır. Türkiye, yeryüzünün en aktif fay zonlarından birisi içerisinde bulunan ve her zaman büyük deprem tehlikesi ve riskine maruz olan bir ülkedir. Türkiye

deprem bölgeleri haritası esas alındığında ülke topraklarının %96'sının farklı derecelerde deprem tehlikesine sahip bölgeler içerisinde yer aldığı ve nüfusun %98'inin bu bölgelerde yaşadığı görülmektedir. Bu bölgelerin %66'sı aktif fay zonları içerisinde. 1900-2009 yılları arasında, Türkiye'de önemli ölçüde can ve mal kayıplarına yol açan üç yüze yakın deprem meydana gelmiştir. Bu depremler nedeniyle 100 bin kişi hayatını kaybetmiş, 180 bine yakın kişi yaralanmış ve 600 bin konut ve işyeri yıkılmış veya kullanılamaz hale gelmiştir. 1999 yılında meydana gelen ve ülkemizi derinden sarsan Doğu Marmara ve Düzce depremleri Türkiye tarihinin en büyük depremleri olarak görülmektedir.” (Habitat III Ulusal Raporu, 2004).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasaya dayanarak birçok yerleşmede kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmektedir. Ancak bu kentsel dönüşüm projeleri, riskli alanların dönüştürülmesine öncelik vermemeleri, uygulamaların kentsel rantın yüksek olduğu alanlarda yoğunlaşması, yalnızca fiziksel dönüşümü esas almaları ve bu nedenle kentlerin gayrimenkul piyasasının yönlendirmesine açık hale gelmesi gibi ciddi eleştiriler almaktadır (Şahin, 2016). Bu çalışmada Bursa kent merkezinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kentsel rant ve gayrimenkul piyasası ilişkisi çerçevesinde ele alınmaktadır.

1.1.Araştırmanın Amacı ve Önemi

Bu tezde Bursa kentindeki kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde afet risklerinin azaltılması hedefinin ne ölçüde dikkate alındığı araştırılmaktadır. Bursa ili, AFAD (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) tarafından hazırlanmış olan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre 1. Derece Deprem Tehlikesine sahip iller arasındadır (Şekil 1).



Şekil 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası (www.afad.gov.tr)

1970'lerden itibaren sanayinin gelişmesi ile birlikte hızlı bir göç alan Bursa'da çok sayıda ruhsatsız olarak inşa edilmiş konutlardan oluşan gecekondu bölgeleri bulunmaktadır. 6306 Sayılı Yasa (2012) kapsamında Bursa'nın birçok mahallesinde afetler açısından riskli durumda olan yapılar dönüştürülerek sağlıklı konutlar elde edilmektedir. Bursa'nın çalışma alanı olarak seçilmesinin bir başka önemli nedeni ise 2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne kentsel dönüşüm konusunda yapmış olduğu yetki devridir. Bu yetki devri sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi, Mayıs 2015 tarihinde düzenlenen Bursa Büyükşehir Belediyesi Olağan Meclis Toplantısı'nda 17 ilçeye ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının tümüne; "*riskli bina tespit edilerek dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir.*" plan notunu eklemiştir. Bu plan değişikliği sonrasında Bursa'da kentsel dönüşüm projelerinin seyri değişmiştir. Kenti afetlere karşı daha dayanıklı hale getirmekten daha çok kentsel rant elde etmeye yönelik bir kentsel dönüşüm yaklaşımı izlendiği düşünülmektedir. Bu yaklaşım nedeniyle Bursa'daki kentsel dönüşüm uygulamalarının eski ve riskli yapıların yoğunlaştığı ilçelerden daha çok planlı ve ruhsatlı olarak gelişmiş olan Nilüfer ilçesinde yoğunlaştığı bu araştırmanın hipotezini oluşturmaktadır. Tezin araştırma soruları şunlardır;

- Bursa ilinde kentsel dönüşüm projeleri hangi ilçelerde yoğunlaşmaktadır ve afet risklerinin azaltılması amacıyla yapılan projelerin oranı nedir?
- Kentsel dönüşüm projeleri ile gayrimenkul piyasası arasında nasıl bir ilişki bulunmaktadır? Kamu ve özel sektörün gayrimenkul piyasasındaki rolü nedir?
- Konut üreticileri neden Nilüfer ilçesine yönelmekte, burada proje geliştirmektedir?
- Bursa'daki kentsel dönüşüm projelerinin yer seçimi, rant teorisi ile açıklanabilir mi?
- Kentsel dönüşüm projeleri bir soylulaştırma sürecine neden olmakta mıdır?

1.2.Araştırmanın Kapsamı

Tez beş ana bölümden meydana gelmektedir. Tezin ikinci bölümünde kentsel dönüşümün kuramsal çerçevesi, politikaları ve dünyadaki uygulamaların tarihsel gelişim süreci ve Türkiye'deki uygulamalar genel olarak aktarılmaktadır. Türkiye'de 1999 sonrası yapı denetim konusunda teknik ve bilimsel olarak geliştirilen yasa ve uygulamalar, afet sigortası, deprem yönetmeliği, afet politikaları, 6306 Sayılı Yasanın zemini oluşturan koşullar ele alınmaktadır. Bu bölümde ayrıca bir kentsel dönüşüm stratejisi olması ya da kentsel dönüşüm uygulamalarının olası sonuçları bağlamında soylulaştırma kuramı, rant teorisi ile ilişkili olarak tartışılmıştır.

Üçüncü bölümde çalışma alanı olarak seçilen Bursa kentinin tarihsel süreç içerisinde mekânsal gelişimi incelenmiştir. 6306 Sayılı Yasa kapsamında Bursa genelindeki kentsel dönüşüm uygulamaları incelenerek, kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi alanlarda yoğunlaştığı incelenmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılan fonksiyon değişiklikleri tartışılmıştır.

Araştırma bulgularının tartışıldığı dördüncü bölümde kentsel dönüşüm uygulamalarının yoğunlaştığı Nilüfer ilçesinde üç kentsel dönüşüm alanı seçilerek, bu projeler derinlemesine analiz edilmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarının aktörleri olarak tanımlayabileceğimiz yerel yönetimlerin yetkilileri, Nilüfer ilçesinde proje geliştiren

konut üreticileri ile özel sektörde çalışan uzmanlar olmak üzere altı adet derinlemesine görüşme yapılmıştır. Bu bölümün sonunda afet riski altındaki alanların dönüşümü amacıyla çıkarılan yasaya dayandırılarak yapılan uygulamalar, soylulaştırma ve rant teorisi bağlamında değerlendirilmiştir.

Sonuç bölümü olan beşinci bölümde ise araştırmada elde edilen bulgular ve sonuçlar tartışılmıştır.

1.3.Araştırmanın Yöntemi

Araştırma alanının seçiminde iki aşamalı bir yöntem izlenmiştir. İlk aşamada, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa kapsamında, Bursa ilinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri analiz edilerek, kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal olarak nerelerde yoğunlaştıkları ve 2015 yılında alınan emsal artışı kararının kentsel dönüşüm projelerinin yer seçimine etkisi analiz edilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili veriler Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer Belediyesi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nden temin edilmiştir. Ayrıca Bursa'nın gayrimenkul piyasasını tanımlayabilmek için yıllara göre nüfus değişimi, yıllara göre üretilen konut sayısı gibi veriler TÜİK ve gayrimenkul araştırma şirketlerinin web sitelerinden temin edilmiştir.

İkinci aşamada kentsel dönüşüm uygulamalarının amacını ve kapsamını daha detaylı bir biçimde analiz edebilmek için, Nilüfer ilçesinde en fazla kentsel dönüşüm projesinin geliştirildiği üç mahalleden birer uygulama alanı seçilmiştir. Şekil 2'de seçilen üç mahalle görülmektedir. Nilüfer ilçesinde 1980'li yıllarda yoğunlukla kooperatifler aracılığıyla yapılaşmanın gerçekleştiği Beşevler, İhsaniye ve Ataevler mahallelerindeki dönüşümün diğer mahallelere oranla daha fazla olduğu görülmüştür.



Şekil 2. Beşevler, İhsaniye ve Ataevler Mahallelerinin Konumu

Riskli yapı şerhi olan, metruk ve yapım yılı özellikle yenilenen deprem yönetmelikleri öncesine ait olan binaların doğal olarak ilk yenilenmesi gereken yapılar olacakları kabul edilmiştir. Bu nedenle bu yasa kapsamında değerlendirilen fakat riskli yapı şerhi olmayan yapıları kapsayan kentsel dönüşüm uygulamaları seçilmiştir. Bu parametreler doğrultusunda;

- 6306 sayılı yasa kapsamında en fazla değişikliğin yapıldığı ilçe,
- Bu ilçede kentsel dönüşümün yoğunlaştığı mahalleler,
- Riskli yapı şerhinin olmadığı yapıların olduğu bir konut alanı,
- Konut dışı fonksiyonun konuta dönüştürüldüğü bir alan,
- Sanayiden konut alanına dönüştürülen bir alan,

kriterlerine uygun olarak üç alan seçilmiştir.

Kentsel dönüşüm karar süreçlerini ve motivasyonları anlayabilmek için idarelerin ruhsatlı yapıların tespiti, riskli yapıların tespiti, riskli yapı karar süreci gibi konularda nasıl bir süreç izledikleri hem mevzuat incelenerek hem de bireysel görüşmelerle tespit edilmeye çalışılmıştır. 6306 Sayılı Yasa kapsamında yapılan kentsel dönüşüm projeleri ve Nilüfer ilçesindeki uygulamalar ile ilgili yerel yönetim temsilcileri (Bursa Büyükşehir Belediyesi

Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü ve Nilüfer Belediyesi Başkan Yardımcısı), Nilüfer ilçesinde proje geliştiren inşaat firması temsilcileri (Akyükselen İnşaat ve Atış Yapı), gayrimenkul kredileri veren bir kamu bankası temsilcisi ve serbest çalışan bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı ile yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. 6 görüşmenin 4'ü yüz yüze 2'si telefon ile yapılmıştır. Her görüşmeciye benzer soruların yanı sıra kendi alanı ile ilgili özelleştirilmiş sorular da yöneltilmiştir.

Yerel yönetim temsilcilerine yöneltilen sorular genel hatları ile şöyledir:

1. Bursa'da afet risk faktörünün en yüksek olduğu, kentsel dönüşümde öncelikli alanlar nerelerdir?
2. 5393 sayılı Belediye Yasası'nın 73. Maddesi ile 6306 sayılı Yasanın uygulama açısından farkları nelerdir?
3. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 2015 yılında riskli yapıların dönüşümünü teşvik etmek için aldığı 0.50 emsal artışı kararını, karar öncesi ve sonrasındaki uygulamaları değerlendirir misiniz?
4. Emsal artışı ile ortaya çıkan teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı nasıl karşılandı? Nasıl bir çözüm üretildi?
5. Uygulamalarda karşılaşılan güçlükler nelerdir? (Mülkiyet hakkı, 2/3 kuralı, açık artırma usulü vb.)
6. Bursa'da deprem riski açısından daha öncelikli alanlar varken, kentsel dönüşüm uygulamaları sizce neden Nilüfer İlçesi'nde yoğunlaştı?
7. 2018 yılında alınan parsel ölçeğinde emsal artışı kararı verilemeyeceği kararı kentsel dönüşüm taleplerini ve projelerini nasıl etkiledi?

Özel sektörün dönüşüm projelerine dâhil edilmesi için yapılan destek ve teşvikler, Bursa kentindeki afet riski kapsamındaki dönüşüm projelerinde özel sektörü dönüşümün önemli bir aktörü haline getirmiştir. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde yöneltilen sorular genel hatları ile şöyledir:

1. 2015-2018 yılları arasında yeni proje geliştirmek için hangi yöntemleri (yasal, ekonomik, fiziksel) kullandınız?
2. Yeni bir proje geliştirmeyi mi yoksa kentsel dönüşümü mü tercih edersiniz? Neden?

3. Emsal artışı teşviki sizin projelerinizi nasıl etkiledi?
4. Kentsel dönüşüm projelerinde mülk sahipleri ile yapılan anlaşmaları ve oranları değerlendirir misiniz?
5. Hangi ilçelerde yapılan projelerde karlılık oranı daha yüksek? Neden?
6. Bursa kenti için konut, ticaret, ofis, sanayi yapılarının gayrimenkul piyasalarını değerlendirir misiniz? Hangi kullanım türü hangi ilçe için öncelikli olabilir?
7. Konut ve arazi değerlerindeki değişimi değerlendirir misiniz?
8. Yeni üretilen konut tipolojileri hakkında bilgi verir misiniz? Kimler için konut üretiyorsunuz? Talep edenlerin ya da kullanıcıların konuttan beklentileri nedir?
9. Yeni üretilen konutları kalite ve standartlar açısından değerlendirir misiniz?
10. Konut arz ve talep dengesini değerlendirir misiniz? Sizce konut piyasasında bir doygunluğa ulaşıldı mı?

Kentsel dönüşüm projelendirme ve uygulamalarında kredi ve yetkilendirme kuruluşlarının da aktif görev ve sorumlulukları olduğu bilinmektedir. Projelerin çıkış sürecinde proje desteği, kredilendirme, vergi muafiyetleri, kira yardımları gibi birçok destek ve teşvikler kapsamında anlaşmalı kuruluşların kentsel dönüşüme katkısı bulunmaktadır. Diğer yandan kentsel dönüşüm ile üretilen konutların emlak piyasasına dönüşü ve piyasa içerisindeki yeri de ekonomik bir dönüşümü göstermektedir. Konut kredisi veren bir kamu bankasının yetkilisi ve serbest çalışan bir gayrimenkul değerlendirme uzmanına yöneltilen sorular genel hatları ile aşağıda verilmiştir.

Kamu Bankası Müşteri İlişkileri Uzmanına yöneltilen sorular;

1. Gayrimenkul alanında verilen kredi türleri nelerdir?
2. Kentsel dönüşüm süreçleri ile yapılan protokollerin getirisi nedir?
3. Son dönemde bankanızdan verilen kredi ve destekler ile ilgili bir değerlendirme yapar mısınız?
4. Konut kredileri ile ilgili bankanızın stratejileri nedir?

Gayrimenkul Değerleme Uzmanına yöneltilen sorular;

1. 6306 sayılı yasa ve kentsel dönüşüm uygulamaları Bursa'daki gayrimenkul piyasasını nasıl etkiledi?

2. Bursa'da konut değerinin belirlenmesinde dikkate alınan en önemli faktörler nelerdir? Bu faktörler 2015 sonrası değişti mi?
3. Konut fiyatlarındaki değişimi değerlendirir misiniz?
4. Bursa kentinde gayrimenkul yatırımlarının en fazla karlılık oranı hangi bölgelerde yoğunlaşmaktadır? Neden?
5. Bursa gibi sanayisi öne çıkan bir kentte bile gayrimenkulün birinci sektör haline gelmesini neye/nelere bağlıyorsunuz?
6. Nilüfer ilçesindeki dönüşümü gayrimenkul sektörü açısından değerlendirir misiniz?



İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI VE UYGULAMALARI

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Müdahale Yöntemleri

Kentler birçok etkene bağlı olarak değişirler ve çeşitli nedenlerle kentsel dönüşüm ihtiyacı duyarlar. Thomas'a (2003 aktaran Ocak, 2006) göre kentsel dönüşüm "*kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışılan kapsamlı bir vizyon ve eylemler bütünüdür*". Kentlerin dönüşüm ihtiyacının doğmasındaki başlıca sebepleri fiziksel, toplumsal, politik ve ekonomik sebepler olarak sıralamak mümkündür (Akkar, 2006).

Bu sebepleri özetleyecek olursak;

Fiziksel sebepler; göç, savaş, afet gibi çeşitli nedenlerle yapılarda oluşan eskime ve yıpranma nedeniyle kentsel mekânda sağlıklı bir görüntü oluşmakta ve bu alanlar zaman geçtikçe çöküntü alanı halini almaktadırlar. Diğer yandan teknolojinin ve üretim sistemlerinin değişmesi ile bazı yapılar yeni sistemin ihtiyaçlarına karşılık verememektedir. Kentlerde işlevini kaybeden bu alanlara müdahale etme ihtiyacı doğmaktadır. Fiziksel eskimenin getirdiği deformasyonlara yapılacak müdahale alanın durumuna, tarihsel geçmişine ve politikalara göre değişim gösterebilmektedir (Ocak, 2006).

Toplumsal sebepler; özellikle sağlıklı ve çöküntü haline gelmiş alanlarda ortaya çıkan yüksek suç oranı, mahallelerin ıslah edilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır (Işıkkaya, 2008).

Politik ve ekonomik sebepler; sermaye ve kent mekânını birleştirmek ve refah seviyesini arttırmak için çıkarılan politikaların ve uygulama aracı olarak kentsel dönüşüm devletler tarafından kullanılan en önemli stratejilerden biridir. Atıl durumdaki arazileri kentin gelir getiren parçaları haline getirmek, bir gayrimenkul piyasası oluşturarak kent ekonomisini canlandırmak hem kent yöneticilerinin hem de yatırımcı aktörlerin hedefidir. Kentsel dönüşüm bunun için iyi bir yöntemdir (Hamnett, 2003).

Kentlerin tarihi, sosyal, ekonomik, politik durumları göz önüne alınarak belli dönemlerde kentsel ihtiyaçların boyutuna göre fiziksel, sosyal veya yasal müdahaleleri içeren uygulama yöntemleri geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm, öz olarak problem tanımına uygun bir müdahale biçimi seçilmesi ve uygulanmasıdır. Kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde oluşturulan müdahale yöntemlerini şu şekilde sıralamak ve tanımlamak mümkündür;

Kentsel Yenileme (Urban Renewal); kentlerde 19. yüzyıl ve 20. yüzyılın ortalarına kadar fiziksel ve toplumsal bozulmalara karşı müdahale biçimi olarak kentsel yenileme kullanılmıştır. Hızlı endüstrileşmenin kentlere olan etkisi, çevre kirliliği ve çöküntü haline gelen bölgelerin sağlıklı ve yaşanabilir kentler haline gelmesi için yapılan bu müdahale biçimleri genellikle dönüşüm projelerini içermektedir (Akkar, 2006). Kentsel Yenileme (Tekeli, 2003 aktaran: Osmay ve Ataöv, 2007) radikal bir müdahale biçimi olarak eskiyi yıkıp yerine yenisini yapmayı gerektiren uygulamalar içerir.

Yeniden Canlandırma; sanayinin gelişmesi ve teknolojik gelişmelerin artmasına paralel olarak eski yapı stokunun yeni ihtiyaç ve beklentileri karşılamaması durumuna karşılık bölgeyi ekonomik olarak canlandırmak ve yeni işlevlere hazır hale getirmek amacıyla oluşturulan bir kentsel müdahale biçimidir. Yeni iş kolları oluşturmak, altyapı ve donatıların iyileştirilmesi, donatı alanlarının karşılanması gibi unsurlar yeniden canlandırılan kentsel alanların hem değerini arttırmakta hem de ekonomik olarak katkı sağlamaktadır. Yeniden canlandırma sadece atıl kalmış endüstri alanlarında ya da çöküntü alanı haline gelmiş mahallelerde değil bakım ve onarımı yapılmamış tarihi alanlarda da uygulanarak bölgenin tarihi ve turistik değerine katkı sağlayabilmektedir (Ocak, 2006).

Kentsel Koruma; kentlerde tarihi ve kültürel değeri olan bölgelerinin zamanın yıkıcı etkilerine, kent merkezlerinde oluşan proje baskısına ve toplumsal hareketlerin eylemlerine karşı korunmasını amaçlayan müdahale biçimi kentsel koruma olarak adlandırılmaktadır.

Yeniden Geliştirme (Urban Reconstruction); kentsel yenileme ve kentsel canlandırma yöntemlerine olanak sağlamayacak ölçüde yıpranmış yapıların olduğu kentsel alanlarda yapıların yıkılıp alanların temizlenerek yeniden inşa edilmesi adımlarını izleyen kentsel müdahale biçimi yeniden geliştirme olarak tanımlanmaktadır (Şişmanyazıcı, 2009).

Sağlıklaştırma; sağlıklı bir hale gelen kentsel alanlarda bölgenin dokusuna müdahale edilmeksizin yapılan bakım ve onarım işlemleri sağlıklaştırma olarak adlandırılır (Şahin 2016). Sağlıklaştırma, tek yapı veya toplu olarak uygulamaya imkân veren bir dönüşüm yöntemidir (Öngören ve Çolak, 2015).

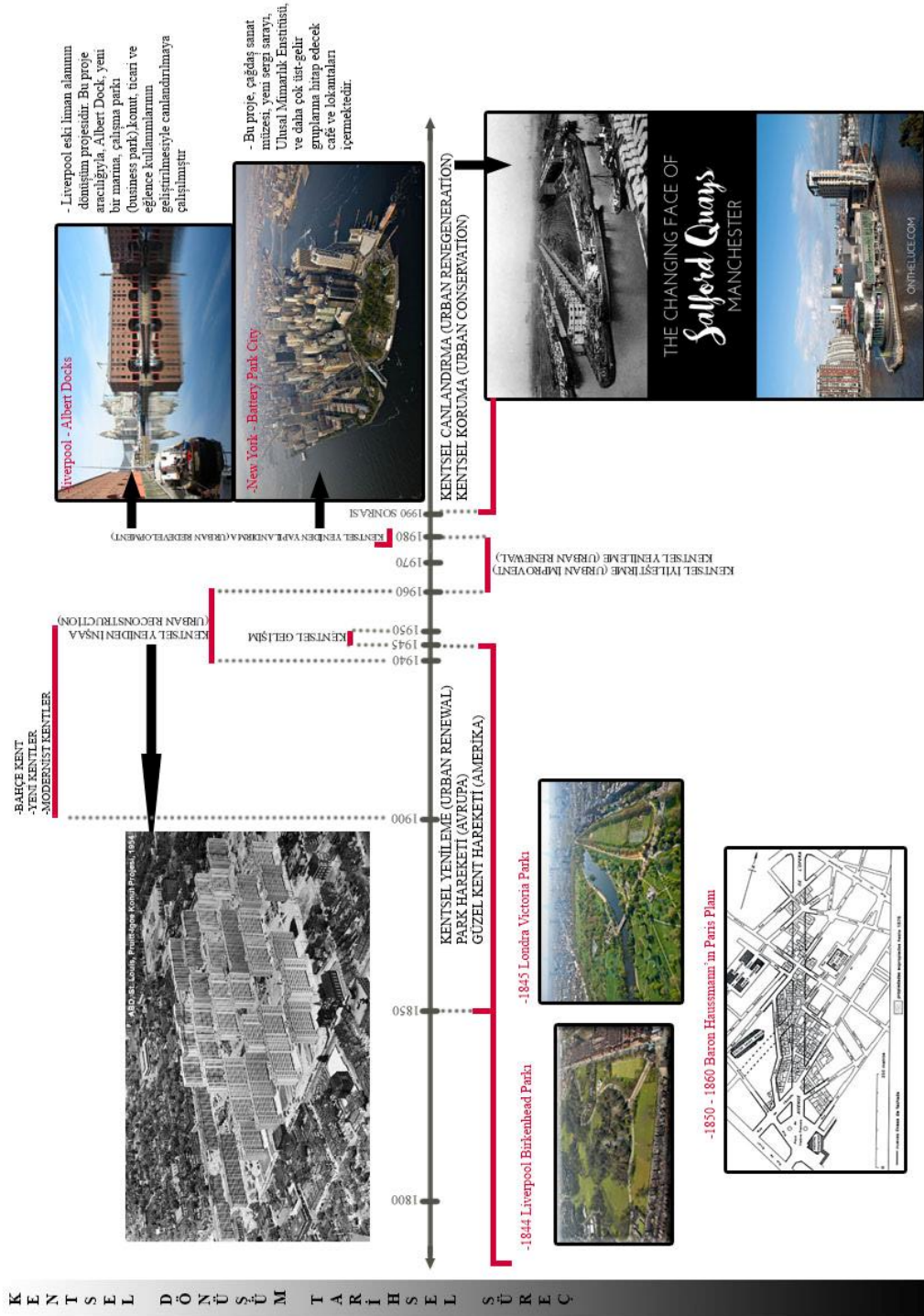
Soylulaştırma; soylulaştırma kavramı ekonomik ve toplumsal olarak zorlayıcı tarihsel süreçlerden geçen kentlerin özellikle kent merkezinin karlılığını tekrar geri kazanması ile devlet politikaları ile desteklenerek yeni demografik ve sosyo-kültürel özelliklere cevap verecek şekilde oluşturulan fiziksel ve toplumsal bir değişim süreci olarak tanımlanabilir (Smith, 2002).

Afet riski kapsamında kentsel dönüşüm; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir (6306 Sayılı Yasa, Madde 1).

2.2. Batı Avrupa’da Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları

Sanayi devriminden sonra kentlere olan yoğun göçün getirdiği nüfus artışı ve buna bağlı olarak sağlıklı bir şekilde gelişen işçi mahalleleri ve işlev değişikliğine neden olan kent merkezindeki kullanımlar, 19. yüzyılda Avrupa’daki kentsel dönüşümün başlamasına neden olmuştur. İlk etapta sosyal boyutundan ziyade konut açığını karşılamak, kamusal alanlar ve donatı alanları oluşturmak gibi fiziksel uygulamalar yapılmıştır. Avrupa’da bu dönemde, köhne ve sağlıklı yerleşimlere müdahale biçimi olarak kentsel yenileme yaygın olarak uygulanan müdahale yöntemidir (Işıkkaya, 2008).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili kapsamlı politikaların oluşturulması ve uygulanması kentlerde ciddi fiziksel, ekonomik ve toplumsal hasar bırakan 2. Dünya Savaşı sonrasında olmuştur. Her açıdan yıkıma uğramış kentlerin yaralarını sarmak ve eski kent dokusunun onarılması gibi düşüncelerle, Kentsel Yeniden İnşa, Kentsel Gelişim gibi akımlar ortaya çıkmıştır. Şekil 3’de Batı Avrupa’da kentsel dönüşümün tarihsel süreci görülmektedir.



Şekil 1. Kentsel Dönüşüm Tarihsel Süreç

(Akkar, 2006; Ceylan, 2006; Demirsoy, 2006; Ertaş, 2011; Erişim Adresi: <https://blackcablondon.net> yararlanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır)

Savaş sonrası değişen ekonominin de etkisiyle kırdan kente göç hareketi başlamıştır. 2. Dünya Savaşı'nın yıkıcı izlerini silmek, kentlerde artan nüfus yoğunluğunun barınma ve sosyal ihtiyaçlarına cevap vermek, düşük kaliteli konut sorununu çözmek amacıyla devletler yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve yaşanabilir kentler oluşturmayı hedefleyen politikalar oluşturmuştur. 1950'lerde merkezi ve yerel yönetimler tarafından hazırlanan master planlar çerçevesinde yeniden inşa süreçleri başlamıştır. Bu süreçte kaynak sıkıntısı yaşanması ve savaş sonrası ekonomik koşullarının devam ediyor olması nedeniyle özel sektörün etkisi kısıtlı olup, yapılan yatırımlarda kamu önemli bir rol oynamıştır (Işıkkaya, 2008).

1960'lara gelindiğinde sosyal refah devleti politikaları izlenmeye başlanmış, iyileştirme çalışmalarına ve konut açığını kapatma, sosyal konut oluşturma politikalarına devam edilmiştir. 1960 ve 1970 arası Kentsel İyileştirme (Urban Improvement) ve Kentsel Yenileme yöntemleri ile birlikte kent mekânının sadece fiziksel boyutu değil sosyal boyutu da ele alınmaya başlamıştır (Akkar, 2006).

1970'lerin başlarında yaşanan ekonomik kriz tüm dünyada üretim sisteminde değişime neden olmuştur. Teknolojik gelişmeler ve sanayisizleşme süreci ile birlikte kentlerde hizmet sektörünün gelişmesi, istihdamın sanayiden hizmete kayması ile sonuçlanmıştır. Sanayi sektöründeki yapısal değişimler sonucu olarak işlevsiz hale gelen sanayi yapıları terkedilmiş, çevresindeki mahallelerde işsizlik ve suç oranında artışlar yaşanmaya başlamıştır. 1980'li ve 1990'lı yıllarda işlevini kaybeden sanayi alanları ve eski işçi mahalleleri kentsel dönüşüm ihtiyacı duyulan kentsel alanlar haline gelmiştir. Sanayi kentleri bu yeni sürece kendilerini hazırlamak ve uyum sağlamak için kentsel dönüşümü önemli bir politika aracı olarak kullanmışlardır (Ersoy, 2001)

1980'li yıllara hâkim olan neoliberal politikaların etkisi ile sosyal konular ikinci plana atılırken, kentsel dönüşüm politikaları gayrimenkul geliştirme projeleri etrafında ve girişimcilik esasına göre şekillenmiştir. 1980'li yıllarda bir önceki dönemin sosyal refah devleti anlayışının yerini ekonomik büyüme odaklı politikalar almıştır. Bu dönemde yerel yönetimler özerkleşmiş ve merkezi yönetimin yerel yönetimlere kaynak aktarımı azalmaya başlamıştır. Kaynak aktarımının kısıtlanması özel sektörün daha fazla aktif olmasını

sağlamış, gayrimenkul odaklı projeler dönemin ekonomik gücü olarak benimsenerek uygulanmaya devam edilmiştir (Koca, 2015).

1990'ların sonunda İngiltere'de İşçi Partisi'nin iktidara gelmesinin ardından 'Kentsel Rönesans' olarak adlandırılan; tasarımda mükemmellik, eski sanayi yapılarının yeniden ekonomik hayata kazandırılması ve yüksek yoğunluklu kentsel alanlar oluşturmayı hedefleyen kentsel mekân ve ekonomi politikalarını birleştiren uygulamalar yapılmaya başlanmıştır. Bu uygulamalarda başlıca parametreler; sürdürülebilirlik, çeşitlilik ve yerel halktır. Bu dönemde yerel halkın da kentsel dönüşümün aktörleri olduğunu temel alan yaklaşımlar benimsenmiştir. Dolayısıyla bu dönemde parçalanmış grupların, kentlerdeki bütünleşik olmayan uygulamalarla dışlanmasını önlemek ve bunun koordinasyonunu sağlamak amaçlanmıştır. Sivil toplum kuruluşları ve gönüllü kuruluşlar kentsel dönüşüm süreçlerinin en önemli aktörleri haline gelmiştir. Bu dönemde amaç her ne kadar sosyal ayrışmayı önlemek mahalle ölçeğinde bütünleşik tasarımlar yapmak olsa da ne yazık ki bu sağlanamamıştır (Tekeli, 2011).

Kentsel Rönesans kapsamında 2000 yılında yayınlanan Kentsel Beyaz Kitap ve Kentsel Güç Birliği'nin yayınladığı raporlardaki orta sınıfın kentin şekillenmesinde söz sahibi olduğuna dair açıklamaları sürecin soylulaştırmaya doğru yöneldiğini hissettirmektedir. İngilizlerin bütüncül yaklaşım adına izledikleri tüm politikalara rağmen sürecin soylulaştırmayla sonuçlanması eleştirilmektedir. Bu eleştirilerden en önemlisi, sosyal konulara çözüm getirmek için yapılan uygulamaların mekân odaklı olması ve problemin derinine inmemesi yönündedir. Sorunlar sadece mekâna indirgenerek çözülmeye çalışılmakta ve bu da ayrışmayı çözmek yerine daha da derinleşmesine neden olmaktadır (Tekeli, 2011).

İngiltere bu eleştirileri dikkate alarak sorunları çözmeye sosyal projeleri de içeren mahalle temelli politikalar geliştirmiştir. Alan özelinde girişimlere dayalı bazı kentsel dönüşüm programları oluşturmuştur. Bir dizi fiziksel, sosyal ve ekonomik stratejileri içeren bu programların temel amaçları şu şeklide sıralanabilir; konut açığına çözüm bulmak, istihdamın artırılması, eğitim ve sağlık imkânlarının iyileştirilmesi, suç oranlarının azaltılması, kamu-özel sektör- gönüllü ve yerel topluluklar arasında koordinasyonu sağlamak, bölgenin ekonomik ve sosyal problemlerine karşı üst ölçekte stratejiler üretmek, çöküntü alanlarının canlandırılmasını sağlamaktır (Ertaş, 2011).

2.3.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları

Tarım, sanayi ve hizmetler sektöründeki gelişmeler 1950’li yıllardan sonra ülkemizde önemli kentsel değişimlere neden olmuştur. Tarımda makineleşmenin yaygınlaşması ile sanayi ve hizmet sektörlerindeki gelişimin yoğun bir iş gücüne ihtiyaç duyması köylerden kentlere olan göçü hızlandırmıştır. Köylerden gelen bu yoğun göç barınma ihtiyacını da beraberinde getirmiştir (Saltık, 2018). 1945 – 1960 yılları arası dönemde kentlerdeki büyüme hızla artarken dönemin koşulları ve ekonomisi konut sorununu çözmekte yetersiz kalmış ve kent çeperlerinde gecekondulaşma tipi yapılaşmalar görülmeye başlanmıştır. Bu dönemde her ne kadar yabancı uzmanlardan danışmanlık alındıysa da sorunlara müdahalede başarılı olunamamış, gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir. Daha sonrasında ise bu düzensiz ve plansız yapılaşma getirilen imar afları ile yasallaştırılmıştır (Tekeli, 2011).

1960-1980 yılları arasındaki dönemde de hızlı kentleşme devam etmiştir, ancak dönemin politikaları ve dış göçün etkisi ile bir önceki döneme nazaran daha kontrol edilebilir ve yönetilebilir bir duruma gelmiştir. Bir önceki dönemin etkisi ve hızlı nüfus artışı ile daha önce karşılaşılmayan hava kirliliği gibi sorunların, servis ve taşımacılık gibi ihtiyaçların ortaya çıkması sosyal yaşantıda da bazı reformların yapılmasına neden olmuştur. Konut sorununa kooperatifler ve Sosyal Sigortalar Kurumu Fonları aracılığı ile çözüm üretilmeye başlanmıştır. Yap-sat yöntemiyle üretilen pahalı konutlara alternatif olarak yeni konut biçimleri gündeme gelmiştir. Özel sektör ve yerel yönetimler aracılığı ile toplu konut girişimleri olmuştur. İlk kez planlama anlamındaki örgütlenmeler bu dönemde yaşanmaya başlanmış, Metropolitan Planlama Büroları açılmış, yerel yönetimlerde fiziki plan ve bölge planları gündeme gelmiştir. Dönemin en önemli yasalarından biri 1966 yılında yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondulaşma Yasasıdır. Gecekonduların varlığının yasal olarak kabul edilmesi altyapı sorunlarına geçici de olsa çözüm getirilmiştir. Ayrıca planlı arsa sunumları da bu dönemin kentsel alanı yönlendiren önemli kararlarından biridir. Yasal ve yönetsel anlamda alınan kararların yanı sıra bilim olarak planlamanın da önem kazandığı bir dönemdir. Bu dönemde fiziki çevrede meydana gelen değişiklikler merkezi iş alanı olarak

nitelendirilen kent merkezlerine baskı yapmaya başladığından, kentten uzak küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri yapılmıştır (Tekeli, 2009), (Keleş 2006).

Türkiye'deki kentleşmeyi yönlendiren önemli nedenlerden biri olan göç 1980-2000 sonrası dönemde de devam etmiştir. Bu dönemdeki göçün büyük bölümünü güvenlik sebebiyle kırsal alanlardan büyük şehirlere yapılan zorunlu göç oluşturmuştur. Bu dönemde büyük şehirlerdeki nüfus yoğunluğu artsa da doğum oranı azaldığından kentleşme hızı azalmıştır. Kent merkezlerinin desantrilizasyonu önem kazanmıştır. Kentten uzakta yer seçen Organize Sanayi Bölgeleri'nde çalışacak nitelikli iş gücü için bu alanlara yakın çalışma ve yerleşim alanları oluşturulurken, küçük ölçekli üretim ve sanayi alanları yine kent merkezine yakın alanlarda yer seçmiştir. Kent içerisindeki bu sanayide çalışan ucuz işgücünü barındıran gecekondular kent merkezinde niteliksiz konut alanlarını oluşturmuşlardır (Tekeli, 2009).

1980 öncesi kentleşmede daha çok konut yayılımı gözlenirken 1980 sonrası dönemde daha çok turizm, ticaret ve sanayi alanında gelişmeler ağırlıktadır. Bu da kent makroformunun ana ulaşım yolları üzerinde gelişmesine neden olmuştur. Bu durum dönemin sosyo-ekonomik yapısını da etkilemiştir. Üzerine gecekonduların yasallaşmasını ve kayıt altına alınmasına dair geliştirilen politikalar da eklenince, niteliksiz konut alanları yayılmıştır. 1983-1988 arası beş adet Af Yasası çıkarılmıştır. Tek katlı olarak kaçak inşa edilen gecekondular aflardan yararlanarak ruhsatlandırılmış ve zamanla çok katlı apartmanlara dönüşmüştür. Dar ve orta gelirli kesim için TOKİ ve yerel yönetimlerin önderliğinde kooperatifler yoluyla, üst gelir grubu için ise Türkiye Emlak Bankası'nın gerçekleştirdiği konut uygulamalar ile konut talebi karşılanmaya çalışılmıştır. Bu dönemde planlı bir şekilde gelişen yapıları görmekle beraber ruhsatsız gelişen yapıları da görmek mümkündür. Dönemin dönüşüm karakteri de bu uygulamalara paralel bir şekilde gerçekleşmiştir. Bireysel müdahaleler ile dönüşen kent mekânı örnekleri ile birlikte bir otoritenin kararı ile bütünlüklü bir şekilde dönüştürülen mekân örneklerine de rastlanmaktadır. Haliç Çevre İmar Planı, Dikmen Vadisi Gecekondu Dönüşüm Projesi ve İstanbul örneklerinden Cihangir-Kuzguncuk dönüşümleri dönemin önemli dönüşüm projelerindedir (Ataöv ve Osmay, 2007).

1999 Marmara Depremleri yerleşimlerimizin büyük oranda depreme ve diğer doğal afet risklerine hazırlıklı olmadığını yüksek bir maliyetle ortaya koymuştur. 1999 sonrası

kentlerdeki yapılaşmanın daha güvenli olması için ardı ardına bir dizi düzenleme yapılmıştır. 1999 yılı öncesi yasal ve kurumsal yapılanma afet sonrası zararın karşılanabilmesine yönelik iken 1999 depremi sonrası “*Yapı Denetimi Yasası hazırlanmış, yapı malzemeleri ile ilgili düzenlemeler yapılmış, özellikle depreme dayanıklı yapıların yapılmasını sağlamak üzere yapım yönetmelikleri değiştirilerek yeni yapılacak binaların teknolojik ve teknik düzeylerinin artırılması sağlanmış, inşaat piyasasının küçük sermayeli müteahhitlik hizmeti veren şirketlerden büyük sermayeli gayrimenkul ortaklıklarına geçmesi sağlanmış ve yeni kurumsal yapılar oluşturulmuştur.*” (Habitat III Ulusal Raporu, 2014).

1999 depreminden sonra sosyal ve mekânsal olarak afet riskinin bütüncül bir şekilde ele alınması süreci başlamıştır. Buna ilişkin yapılan uygulamalar (Habitat III Ulusal Raporu, 2014);

- 2000 yılında Doğal Afet Sigortaları Kurumu tarafından zorunlu deprem sigortası yaptırılması şartının getirilmesi,
- 2004 yılında Deprem Şurasının toplanarak Türkiye’nin deprem politikasının oluşturulması,
- 2006 yılında Deprem Yönetmeliğinin güncellenmesi,
- 2011 yılında Ulusal Deprem Stratejisi ve Eylem Planının hazırlanması(UDSEP).

2000 sonrası, 1999 Marmara Depremlerinin de oluşturduğu ortamın tetiklemesiyle Türkiye’de canlı bir gayrimenkul piyasasının oluştuğu görülmektedir. 2000 sonrası Tapu Yasası, İskan Kanunu, Kadastro Kanunu ve Kat Mülkiyeti, Yabancıların Mülk Edinimi, Konut Kredisi gibi imar ile ilişkili yasalarda güncellemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerin yanı sıra 5216 Sayılı Belediye Kanunu (2004), 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (2004), 5366 sayılı Yıpranan ve Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu (2005) yürürlüğe girmiştir. Kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarını düzenleyen bu yasalar gayrimenkul piyasasının oluşmasına katkı sağlarken, kent mekânının değişimine önemli ölçüde yön vermiştir.

Her ne kadar risk faktörü ve deprensellik yasa ve uygulamalarda bir gerekçe olarak gösterilse de 2000 sonrası dönemin en önemli itici gücünün karlılık olduğu ve emlak-eksensiz

bir büyüme modeli benimsendiği söylenebilir. Bu dönemde konuta bakış açısı değişmiştir. Konut artık temel bir ihtiyaç olan barınmanın yanında iyi bir yatırım aracı olarak da görülmeye başlanmıştır. Kayıt dışı üretilen konutlar da göz önüne alındığında ihtiyacın %30-%50 fazlası konut üretimi gerçekleştirilmiştir (Balamir, 2004 aktaran Ataöv ve Osmay, 2007). Kent çeperinde görülen kapalı siteler doygunluğa ulaşmış ve kent merkezindeki çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmeye başlanmıştır. 2000’li yıllardan sonra hem yapı teknolojilerinin etkisi hem de sosyo-ekonomik yapıdaki değişikliklerden dolayı farklı konut tipolojileri ortaya çıkmıştır. Bunlar sadece mimari olarak değil fonksiyon olarak da farklılaşmaktadır. Karma kullanımlar ve alışveriş merkezleri bu dönemin en çok uygulanan projeleri arasındadır (Koca, 2015).

Ekim 2011’de yaşanan Van depreminin hemen ardından 2012’de 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa yürürlüğe girmiştir. 6306 Sayılı Yasa’nın amaç maddesinde (madde 1) *“afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”* denilmektedir. Yasa; riskli yapı, rezerv alanı gibi tanımlamaları içermekte ve riskli yapı tespiti, taşınmaz devri ve tescili, tahliye ve yıktırma gibi uygulama esaslarını belirlemektedir.

Kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak da bilinen bu Yasa, herhangi bir yapının riskli olduğu tespit edilmesi durumunda resen yapılan uygulamalar ve tasarrufların kısıtlanması gibi zorlayıcı yöntemleri kapsamaktadır. Yasaya göre (Madde 15) riskli yapı malikleri arasında riskli yapı kararına itiraz eden maliklerin hisseleri diğer maliklere açık artırma yolu ile satılmakta, eğer satış gerçekleşmezse anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek -bu değerden az olmamak üzere- anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir (Madde 15, Değişik: RG-21/6/2019-30808, Değişik:RG-21/6/2019-30808). Burada risk faktörü mülkiyet hakkından önde tutulmaktadır.

Merkezi idare yetkilerinin ön planda olduğu ve resen uygulamaların dikkat çektiği 6306 sayılı Yasa birçok yasanın da üstünde sayılmaktadır. Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi birçok kanun 6306 Sayılı Kanun ile eşit hiyerarşide olmasına rağmen 6306 Sayılı Kanuna koşulsuz üstünlük tanınmaktadır. Bütüncül uygulamalar esasına dayandırılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının uygun gördüğü alanlarda tamamen 6306 Sayılı Yasa hükümleri geçerli olmaktadır (Daşkiran ve Ak, 2015).

Bu Yasa çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yerel yönetimlerce hazırlanan stratejik dokümanları dikkate alarak kentlerde öncelikli riskli alanlar ilan etmektedir. Bu sayede öncelikli alanlarda bütüncül ve depreme dayanıklı yapılardan oluşan bir dönüşüm gerçekleştirilebilecektir. Bununla beraber Yasa'da "*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı*" (Madde 2/d) olarak tanımlanan riskli yapı, tespit sürecinden sonra tek bir yapıda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleşmesini sağlamıştır. Bu da planlardaki donatı dengesini ve plan bütünlüğünün bozulmasına yol açmaktadır. Parsel bazında yapılan uygulamalar, yoğunluğu arttıran kararlar alınması durumunda donatı yetersizliğine neden olacağı için eleştirilmektedir (Zengin vd., 2017; aktaran, Güler, 2019).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının kentlerde öncelikli afet riski taşıyan alanlara yönelmesi, Yasanın geniş alanlara hitap eden bütüncül ve etkili bir kentsel dönüşümü başlatması beklenirken parsel bazında, parçacı uygulamalara izin vermesi ciddi bir eleştiri konusudur. Afet riskinin öne çıkarıldığı, risk faktörünün mülkiyet hakkı, hak arama özgürlüğü ve yönetime katılma hakkından üstün tutulduğu bu düzenleme, gayrimenkul piyasasına konut üretmenin bir aracı olarak kullanımına yol açtığı için eleştirilmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015).

2.4. Kentsel Rant ve Rant Farkı Teorisi

Toprak bir üretim sonucu oluşmamasına karşın bir üretim aracıdır ve diğer mallar gibi piyasa ekonomisi koşullarında meta olarak dolaşıma girmektedir. Toprağın, emek ve

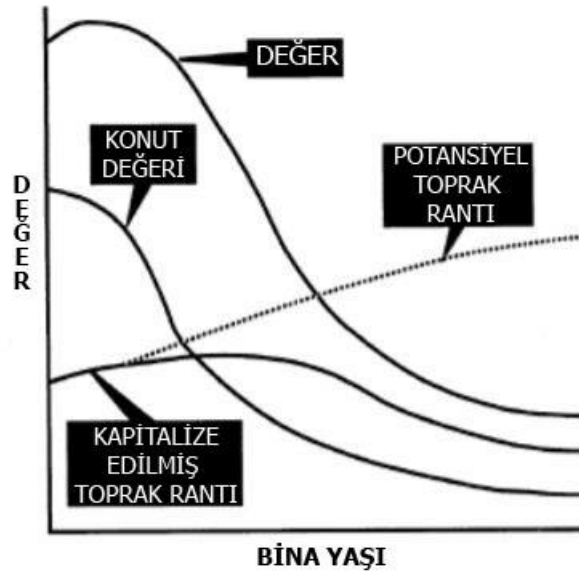
sermaye yardımı ile verimliliği arttırılarak değer artışı sağlanmaktadır. Ancak toprak arzı toprak talebine göre sınırlı olduğu için kullanım karşılığında bir bedel ödenmesi söz konusudur. Toprak kullanımı karşılığında ödenen bu bedel rant olarak adlandırılır (Sam, 2004)

Yapılan birçok rant tanımı içerisinde, tanımlardan bazıları 'kira' değeri üzerinde kimi ise kullanım değeri üzerinde ağırlıklı olarak durmaktadır. Kentsel rantı tanımlayabilmek için öncelikli olarak 'değer artışı' kavramının açıklanması gerekmektedir (Saraçoğlu, Çakar ve Çakır, 2005). Değer artışı genel olarak maddi bir yükümlülük gerektirmeksizin ve emek harcanmadan kazanılan artışlar olarak tanımlanabilir. Kentteki nüfus artışı ve göçlerle başlayan süreç, spekülasyonlar aracılığıyla tarım topraklarının kent topraklarına dönüştürülmesine neden olmaktadır. Bu durumda kent toprakları genişlerken, merkezi konumdaki taşınmazlarda değer artışı olur. Saraçoğlu ve Çakır (2005) kentsel rantı arttıran nedenler şöyle sıralamaktadır; nüfus artışı, spekülasyonlar, tarım topraklarının kent topraklarına dönüşümü, kentsel altyapı hizmetlerinin artması, imar planı değişiklikleri, merkezi yönetim tarafından yapılan yasal düzenlemeler.

Nüfus artışı kentsel rantın en önemli nedenlerinden biridir. Nüfus artıçça kentsel altyapı ihtiyacı talebi de artmaktadır, ancak kentsel hizmetlerin pratiği olan kent mekânı/toprağı sınırlı ve üretilemeyen bir kaynak olduğu için çeşitli yasal ve yönetsel yöntemlerle kent toprağı üretilmeye çalışılmaktadır. Kentsel rant ve arsa spekülasyonları konut üretimi sürecini hatta kent planlama sürecini etkilemektedir. Kentlerin zaman içinde eskiyip çöküntü bölgeleri haline gelmeleri ve doğal afetlerin etkisini en aza indirmek için yapılan yerel ve merkezi uygulamalar dahi kentsel rantın bir aracı haline gelebilmektedir (Smith ve Williams, 2021).

Kentler dinamik bir yapıya sahiptir. Bu nedenle kenti statik ve homojen olarak kabul ederek toprak rantını açıklayan modeller, kentsel rantı açıklamakta yetersiz kalmıştır. Kenti modellemeye çalışırken süreçten dışlanan zaman faktörünün en önemli değişkenlerden biri olduğu anlaşılmıştır (Ertürk ve Sam, 2011). Neil Smith (1979) geliştirdiği rant farkı kuramında, kentlerdeki eşitsiz ve dinamik koşulları zaman faktörünü dışlamaksızın ele alınmıştır. Rant farkı, potansiyel toprak rantı ile kapitalize edilmiş toprak rantı arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır. Rant farkının oluşması için birkaç unsurun aynı anda

sağlanması gerekmektedir; nüfus artışı, buna bağlı olarak fiziksel olarak büyümeye ve gelişmeye devam eden bir kent, kent çeperlerinde gelişimin devam etmesi nedeniyle iktisadi olarak dışlanmış bir kent merkezi. Rant farkı tam da bu noktada ortaya çıkmaktadır. Mülk ekonomik olarak verimliliğini kaybetmiştir, ancak hala merkeziliğini korumaktadır. Böylece bu alandaki potansiyel toprak rantı artmaktadır. Kent ekonomisi, her zaman için mekânın en iyi ve en yüksek kullanımına teşvik ettiğinden alanın potansiyel rantı ile gerçek rant arasındaki fark açıldıkça bu alana yatırım baskısı da artacaktır, ta ki potansiyel rant ve gerçek rant eşitleninceye kadar (Ertürk ve Sam, 2011).



Şekil 4. Değer Döngüsü ve Rant Farkının Gelişimi (Smith, 2005)

Zaman içerisinde eskiyen, işlevini kaybeden, kullanıcının ihtiyaçlarına cevap veremeyen alanlar köhner ve değer kaybeder. Gayrimenkul değerindeki bu düşüş alanı yatırımcı için cazip hale getirmektedir. Karlarını maksimize etmek isteyen yatırımcı köhnemiş alana yeni yatırım yaptığında alan dönüşüme uğrayarak potansiyel rant ile gerçek rant eşitlenir (Ertürk ve Sam, 2011).

Sürekli üretime dayalı bir üretim biçiminin benimsendiği kapitalist sistemde, sistemin devamlılığı için üretilen malların piyasa sürülmesi ve tüketilmesi gerekmektedir. Teknolojinin gelişimi malların üretimini ve piyasaya sürülmesini hızlandırmıştır. Uzun

vadede kar oranındaki artış ve ürünlerin piyasadaki dolaşım süresinin kısa olması bu döngüde oluşan birikimin yatırımlara aktarılmasını zorunlu kılmaktadır. Endüstriyel üretime ve tüketime dayalı bu döngü sermayenin birinci çevrimi olarak adlandırılmaktadır. Sermayenin yapılı çevreye başka bir ifadeyle kentsel alana aktarılmasına ise sermayenin ikinci çevrimi denmektedir. Birinci çevrimde aşırı üretimden kaynaklı yaşanan krizler sermayenin ikinci çevrimine aktarılarak aşılmaktadır (Bahçeci, 2017).

İkinci çevrim, “*üretim için gerekli tesis ve teçhizat (üretim kurulu ortamı), tüketim için gerekli konut alanları (tüketimin kurulu ortamı) ve bu iki unsurun etkinliğini arttıracak teknik altyapı yatırımlarını (otoyol, demiryolu, havaalanı, liman, enerji üretim kapasitesi, su, kanalizasyon vb.) kapsamaktadır. Bu çevrim içindeki sermaye akışının büyük bir bölümü toprağa yatırılmakta ve fiziki varlıkları oluşturmaktadır. Bu bağlamda ikinci çevrimdeki yatırımlar, aşırı birikimi emen en temel yatırımlar olarak tanımlanmaktadır*” (Altınok ve Enlil, 2012: 39 aktaran Bahçeci, 2017). Kentsel alana yapılan yatırımlarla hem kapitalizmin aşırı birikim sorunu çözülmüş hem de birinci döngüde ortaya çıkan kriz, yeni taleplerin yaratılması ile giderilmiştir. Krizin çözülmesinde kent mekanı başlıca rolü oynamıştır (Bahçeci, 2017).

Sanayi ve istihdamın getirdiği merkezileşme dolayısıyla kent merkezinde oluşan sermaye ve insan faaliyetlerinin merkezileşmesi banliyöleşmenin itici güçlerinden biridir. Bir diğeri ise kentin farklı yerlerinde farklı toprak rantının oluşturduğu karlılık oranıdır. Kentin merkezileşmesinden kaynaklanan toprak rantındaki artış kent çeperinde ucuz arsa arzını arttırmıştır. Banliyöleşme gerçekleşikten sonra kent çeperindeki yeni ve ulaşım imkanları gelişmiş yerleşim yeri talep görmeye başlar, dolayısıyla banliyö ile kent arasında iki taraflı bir değer değişimi meydana gelir. Banliyölerin gelişimi için sarf edilen sermaye kent merkezinin değer kaybetmesine yol açar. Kent merkezinde eskimeye başlayan yapı stokunun piyasa koşulları içerisinde ‘en yüksek ve en iyi’ olma baskısı başlar. Kent merkezindeki durgun arsa veya yapının potansiyeli konuşulmaya başlanır. İşte bu potansiyel ve mevcut durum arasındaki fark rant farkını ortaya çıkarır (Smith ve Williams, 2021).

2.5.Rant Farkı ve Soylulaştırma İlişkisi

Soylulaştırma (gentrification) kavramı ilk kez 1964'te sosyolog Ruth Glass tarafından, İngiltere'deki işçi mahallelerindeki konutların el değiştirmesinden kaynaklanan sınıfsal değişimi açıklamak üzere kullanmıştır. Smith'in (1979, 1987) "rant farkı (rent gap)" teorisine göre uzun süre ihmal edilmiş alanlar yatırımcılara karlarını maksimize etmeleri için fırsat sunmaktadır. Ancak uzun süre yatırımsızlık sürecine girmiş bu alanlara yapılan yeni yatırımlar soylulaştırmaya neden olmaktadır. Soylulaştırma, yapılan yeni yatırımlar sonucu fiziksel yapıda değişimi ve alana daha yüksek bir gelir grubunun gelmesi olarak tanımlanabilir. Alanın mevcut kullanıcıları gönüllü ya da gönülsüz yerinden edilmektedir (Sönmez, 2014). Yatırımdan mahrum kalan alanlardaki tarihi yapı stokunun rehabilite edilmesi sonucu alandaki sahiplik örüntüsünün kiracılıktan ev sahipliğine doğru kayması, emlak fiyatlarının yükselişi, alanda yaşayan düşük gelirli nüfusun yerini orta sınıfın alması tarihi kent merkezlerinde sıklıkla yaşanan bir süreçtir (Behar ve İslam,2002; Smith,1996).

Ekonomik ve toplumsal olarak zorlayıcı tarihsel süreçlerden geçen kentlerin özellikle kent merkezinin tekrar geri kazanılması için geliştirilen projeler çoğu kez devlet politikaları ile desteklenmektedir. Soylulaştırma sürecinde etkili olan birçok sosyal, kültürel, politik nedenlerin yanında sürece egemen olan ve süreci başlatan en önemli bileşen ekonomik bileşenlerdir, dolayısıyla karlılık esas alınmaktadır. Soylulaştırma, geliştiricilerin yapıları ucuza satın aldığı, inşaat maliyetleri ve rehabilitasyon giderlerini ödeyebildiği ve ortaya çıkan nihai üründen tatmin edici bir kar bırakacak şekilde satabildiği durumda gerçekleşir. Soylulaştırmanın gerçekleşmesi için gerekli olan bu parametrelerin rant farkını oluşturan parametreler ile örtüştüğü görülmektedir (Smith, 2005).

Üretim ve tüketim arasındaki ilişkiye bakıldığında, rant farkının yeterince açık olduğu mahallelerde birden fazla aktör soylulaştırma girişiminde bulunabilmektedir. Neoklasik iktisatçılar her ne kadar bireysel girişimcilerin eylemlerinin soylulaştırma üzerinde daha etkili olduğunu düşünse de kamu politikaları ve toplumsal düzeydeki eylemlerin süreçte daha çok rol oynadığı görülmektedir. Amerika'da soylulaştırma sürecine devlet liderlik etmektedir. Sürecin mali kısmında yükleniciler için mortgage kredileri ve inşaat kredileri önemli kaynaklar olarak görülmektedir. Süreç içerisinde yüksek miktarlarda ödemeler yapılırsa bile yine karlı olarak satılabilir. Kentsel yenileme sürecinde devlet sosyal ve politik başarısızlıklar yaşasa bile yükleniciler için aktif bir pazar oluşturabiliyorsa süreç başarılı olabilmektedir (Smith, 2005).

Hangi geliştirici olursa olsun temelde rant farkının sağladığı iki türlü fayda bulunmaktadır. Birincisi, kapitalize edilmiş toprak rantı üzerinden elde edilen yarar; ikincisi ise sermaye yatırımı üzerinden elde edilen yarardır. Geliştiriciler soylulaştırma sürecinde daha çok rehabilitasyon yöntemine başvurumaktadırlar. Geliştiriciler için bir başka önemli nokta ise karmaşık mülkiyet dokusu ve bunların bir araya getirilme süreçleridir. Bu her zaman kolay olmamaktadır, böyle durumlarda mülkiyet ilişkilerinin daha sorunsuz olduğu alanlara yönelmek geliştiricilerin tercih ettiği yollardan biridir, sonuçta karlılığın ve rekabetin olduğu bir piyasa içerisinde hiç kimse geride kalmayı tercih etmemektedir (Smith, 2005).

Kentlerdeki ekonomik sektörlerde ve istihdam yapısındaki değişim, artık işlevsiz kalan sanayi alanlarının kentsel dönüşüm projeleri ile hizmet fonksiyonuna dönüştürülmesi ile sonuçlanmaktadır. Hizmetler sektörü; ofis ve büro hizmetleri, sigortacılık, iletişim, araştırma, turizm, yeme-içme, eğlence, kültür gibi faaliyet alanlarını kapsamaktadır. Hizmet sektörünün gelişmesi sonucu kentlerde beyaz yakalı istihdamı artmaktadır. Demografik yapıdaki değişiklikler ve yaşam stillerinin başka bir ifadeyle tüketim alışkanlıklarının değişimi de kentsel mekânın kullanımını ve gayrimenkul piyasasını etkilemektedir. Kariyer yapan annelerin sayısındaki artış, iki kişilik hanelerin fazlalaşması ve kentli bekâr yaşam tarzının yaygınlaşması genel olarak soylulaştırma çalışmalarının temelindeki sosyal sebeplerdir. Orta ve üst orta sınıfın ihtiyacı olan dinlenme ve eğlenme alanları, korunaklı site tipi yapılaşmalar, güvenlik ve barınma ihtiyacının yanı sıra ulaşılan hizmetler günümüzde talep gören bir duruma gelmiştir. Kentsel dönüşüm ile yenilenen, rehabilite edilen kent merkezleri orta sınıfın taleplerine uygun hale getirilmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

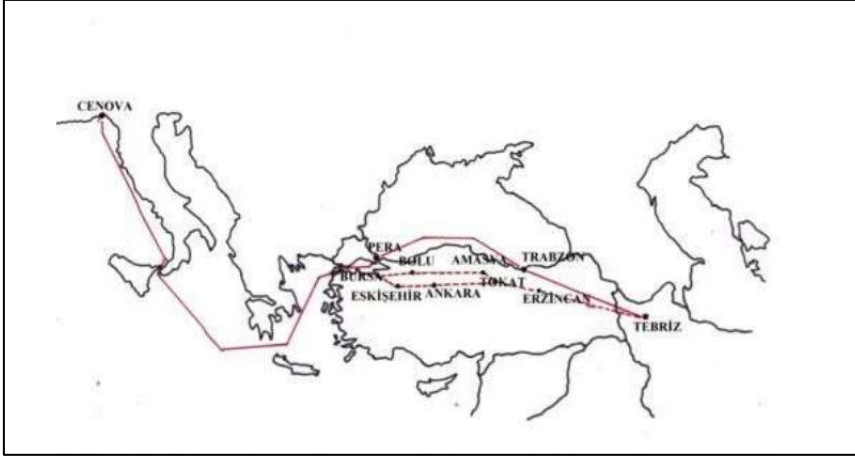
BURSA’NIN MEKÂNSAL GELİŞİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

3.1. Yirminci Yüzyıl Öncesi Bursa’nın Mekânsal Gelişimi

Bursa kenti, konumu ve coğrafi özellikleri nedeniyle tarihi boyunca ekonomik, siyasi ve toplumsal ilişkiler açısından kimi zaman odak noktası, kimi zaman ticaret güzergâhları üzerinde önemli bir durak noktası olmuştur. Bursa ticaret yolları üzerinde bulunan konumunun yanı sıra verimli tarım topraklarına sahip olması nedeniyle de her zaman güçlü bir ekonomiye sahip olmuştur.

Osmanlı bir Bizans kenti olan Bursa’yı topraklarına kattığında (1326), kentin mevcut mekânsal çatısını kale, iç kale ve kale altı oluşturmaktaydı. Daha sonra ticari ilişkiler için kurulan bedesten ve padişahlar tarafından yaptırılan külliyeler kentin yayılımını sağlamıştır. Setbaşı ve Irgandı köprüleri o dönemde kentin doğuya doğru yayılmasını sağlayan önemli yapılar olmuşlardır (Tekeli, 1999).

14. Yüzyılın başlarında kent doğu ve batıyı birleştiren önemli ticaret yollarının kavşağı haline gelmiş, kentte tarıma dayalı bir ekonominin yanı sıra sanayileşme sürecinin de başlamasını sağlamıştır (Kaygalak, 2008). İpek böcekçiliğinin gelişmiş olduğu Bursa’da sanayi, ipeğin endüstrileşmesi ile başlamıştır.



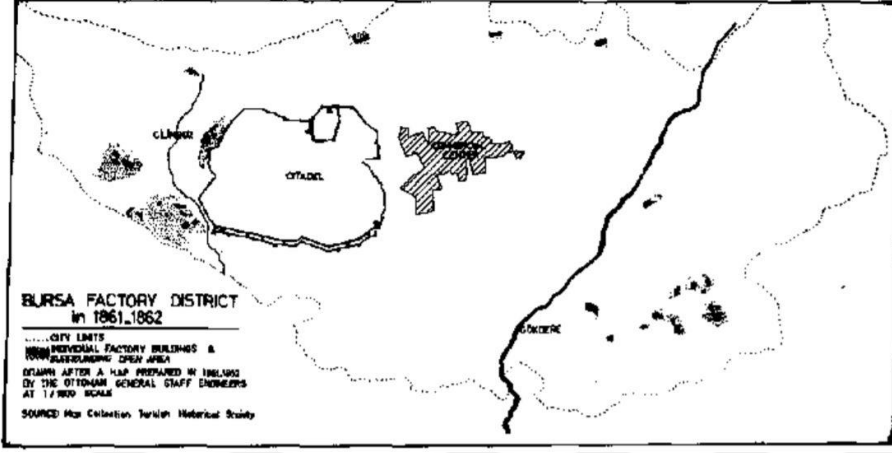
Şekil 5. Bursa'nın İpek Yolu ile ilişkisi (Kırayoğlu, 2004)

Kaygalak' a (2008) göre modernitenin etkisi ile dönüşen İstanbul, İzmir, Adana, Beyrut, Halep, Selanik gibi Osmanlı kentleri ile Bursa arasında önemli farklar bulunmaktadır. Bursa ipek üretiminden kaynaklanan kapitalist bir sanayileşme yaşayan ilk Osmanlı kentlerinden biridir. 1800'lü yılların ortasında, büyük çoğunluğu yabancılara ait olmak üzere, Bursa'daki fabrika sayısı 36'dır. Öyle ki 1840'larda ipek üretimi yapan fabrikalarla kentin en belirgin mimari unsuru olan camiler -19. Yüzyılda kentte 3000 cami olduğu tahmin etmektedir- iç içe geçerek kent dokusunu oluşturmuşlardır.

1860'lı yıllara gelindiğinde ise fabrikaların kentin iki ayrı bölgesinde, Cilimboz Deresi boyunca ve kentin doğusunda Gökdere kıyılarında, yoğunlaştığı görülmektedir. Bununla birlikte kent merkezinde ve Bursa Ovası'nın kuzeylerinde de fabrika binaları kaydedilmiştir. İpek üretiminde temiz suya ihtiyaç duyulması ve işlem sonrası atık suyu kolayca uzaklaştırmak için fabrikalar akarsu kenarlarında yer seçmişlerdir (Kaplanoğlu, 2009).

Fabrikaların yoğunlaştığı Cilimboz Deresi etrafında Çınarönü, Demirkapı ve Kayabaşı gibi Rum mahalleleri bulunmaktadır. Gökdere çevresinde ise Ermeni mahalleleri vardır. Fabrikaların gayrimüslim mahallelere yakın olması bir tesadüf değildir. Fabrikalarda çalışmayı kabul eden kadın iş gücü bu gayrimüslim mahallerden temin edilmiştir. Müslüman nüfus uzun süre fabrikalarda çalışmaya önyargılı yaklaşmıştır. Bu durumda barınma ihtiyacının hâlihazırda karşılandığı iş gücüne yakın olmak ve işçilerin ulaşım maliyetlerini

minimize etmek gibi faktörler de yer seçiminde önemli bir rol oynamıştır. Bu mahalle dokusunun haricinde fabrika işçilerinin barınma ihtiyacını karşılayan fabrika çevrelerinde ‘çulha odaları’ denilen bitişik binalar bulunmaktadır (Kaygalak,2008).



Şekil 6. Bursa Fabrika Haritası 1861-1862 (Erder, 1975)

Bursa kentinin 19. yüzyılda ipeğin endüstrileşmesi ile birlikte başlayan mekânsal değişim sürecinde yaşanan bazı afetler (deprem, yangın, sel vb.) kent toprağının kayıt altına alınma zorunluluğunu beraberinde getirmiştir. Suphi Bey başkanlığında Erkan-ı Harbiye memurları tarafından 1861-62 yıllarında Bursa'nın bir haritası hazırlanmıştır. Bu harita ilk kadastro çalışması niteliğindedir. Kamusal yapılar, ticarethaneler ve konut yapılarına tek tek numara verilerek kentsel toprak ve yapılar kayıt altına alınmıştır (Kaygalak, 2008). Bankacılık, sigorta, vergi gibi işlemler için bir zorunluluk olan bu kadastro ve kayıt işlemi bir anlamda kapitalist ilişkilerin derinleştiğinin de göstergesidir.

Bursa kentinin 19. yüzyılda mekânsal gelişimini etkileyen bir diğer ana etken 1839 yılında uygulamaya giren Tanzimat reformlarıdır. Bu uygulamalar kapsamında pilot bölge seçilen Bursa, başkentten sonra uygulamaların yapıldığı ilk kent olmuştur. 1845'te Meclisi Vala tarafından “imar meclisleri” kurularak kentteki felaketlerin izlerini silmek için tahrip olan bölgelerin yenilenmesi ve yeni yapılacak konutların kontrol edilmesi amacıyla “Tahriri Emlak Nezareti” kurularak mekânsal gelişim kontrol altına alınmaya çalışılmıştır.

İpeğin endüstrileşmesi ile iç ve dış pazarda önemli bir ticari hacme sahip olan kentte ulaşımı çağın gereklerine uygun hale getirme gerekliliği ortaya çıkmıştır. Baron

Hausmann'ın Paris'teki uygulamalarından etkilenen Ahmet Vefik Paşa 1863-1864 yılları arasında kentte yol sistemi oluşturmak amacıyla geniş yollar açtırmıştır. Fevzi Çakmak ve Atatürk Caddeleri ile Gemlik yolu bu dönemde açılmış olup Çekirge Caddesi de bu dönemde gelişmiştir. Kentteki ekonomik ilişkiler için önemli olan Bursa – Mudanya, Bursa – Gemlik yolları açılmış, Bursa – Mudanya arası demiryolu hattı inşa edilmesi ve Bursa – İstanbul arası deniz seferlerinin oluşturması için de önemli adımlar atılmıştır (Tekeli, 2009).

1878 Osmanlı-Rus Savaşı döneminde gelen göçmenlerin ihtiyacı olan yeni konut alanları Ruscuk, İntizam ve Çırpan mahallelerinde karşılanmıştır. Kentin güneydoğusunda doğal afetler nedeniyle zarar görmüş Cami-i Molla Arab ve Umur Bey mahallelerinde modernizmin etkisi ile grid yol sistemi planlanmış ancak topoğrafyanın uygun olmamasından dolayı ne grid ne de geleneksel diyebileceğimiz karma bir plan dokusu ortaya çıkmıştır. Bu mahallelere de Tatar göçmenler yerleştirilmiştir. Bu dönemde doğal afetleri önlemek adına ulaşım altyapısına daha çok önem verilmiştir. Çekirge yolunun açılması ve sonrasındaki imar çalışmaları, Setbaşı mahallesinin yeniden inşası bu anlayışla yapılan uygulamalardır. Bu dönemde gelişen bir başka konut aksı ise Acemler Cadde'si boyunca gelişen konutlardır. Burada konak tipi bahçeli evler yoğunluktadır. Kentin batısında ise Fethiye ve İhsaniye mahalleleri yeni kurulan mahalleler arasındadır. Dönemin zenginleri tarafından tercih edilen kesim ise İpekçilik Caddesinden Sultan Abdülaziz'in Köşküne kadar olan güzergâhtır, ihtişamlı konakların olduğu bir muhit olarak inşa edilmiştir (Tekeli, 2009; Kaygalak, 2008).

Gündelik hayatın modernleşmesine katkıda bulunan tiyatrolar, bankalar, saat kulesi, Avrupai tarzda açılmış mağazalar, eğlence yerleri, lüks oteller gibi yapılar 1900'lerin başına gelindiğinde kentte önemli bir yere sahiptir. Kentin geleneksel ve dini yapılanmasına eklenen bu öğeler mekânın sekülerleşmesini ve sosyo – kültürel yapının dönüşümünü sağlamıştır (Tekeli,2009).

3.2. 1923-1960 Arası Bursa'nın Mekânsal Gelişimi

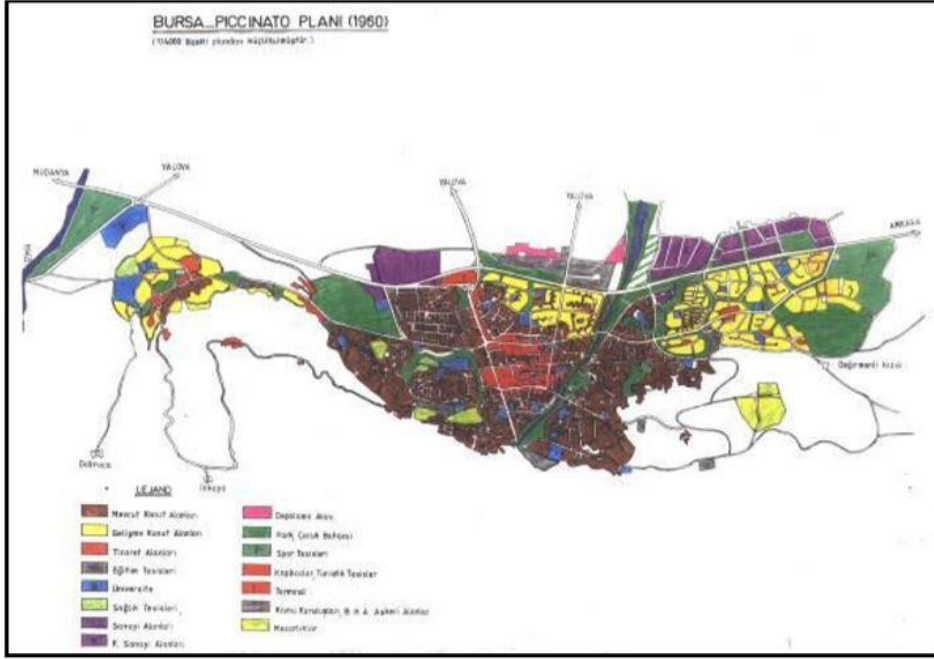
Bursa kentinde yapılan ilk planlama çalışması 1924 yılında yapılan Lörcher Planıdır. Bahçe Kent akımının etkisi görülen planda kentin mevcut dokusu ve karakterinin dikkate alınmadığı söylenebilir. Bu yüzden de uygulama imkânı bulunamamıştır (Tekeli,1999).

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonominin yeniden canlandırılması için ipek üretimi, kaplıca turizmi ve sanayi yatırımları gibi stratejiler oluşturulmuştur. 1935 yılında kurulan Merinos Fabrikası ve 1934 yılında kurulan Gemlik Suni İpek Fabrikası bu dönemde yapılan atılımlardandır. Ayrıca kaplıca turizmi için yapılan Çelik Palas ve Park Otel de daha sonra kentin gelişimini batıya yönelten kararlar arasında gösterilmiştir. Teşvik-i Sanayi Yasasından sonra kentte birçok sanayi kuruluşu yer seçmiş ve otomotiv sektörünün temelleri atılmıştır. Kentte üst gelir grubu, Çelik Palas ve Park Otelin etkisi ile Altıparmak Caddesi'ne doğru yer seçmiştir. Bu dönemde mevzi plan anlayışı yerine bütüncül bir planlamanın gerekliliği ortaya çıkmıştır (Tekeli, 1999).

1940 yılında Henry Proust tarafından bir plan yapılmıştır. Proust Planı'ndaki ana ilke dönemin değişen koşulları dikkate alınarak kent içindeki ulaşım ağının teknolojik gelişmelere paralel olarak planlanması ve var olan yolların da standartlara uygun hale getirilmesidir. Proust Planı da büyük oranda uygulanamamıştır. Bununla birlikte kent içerisindeki ana caddelerden bazılarının açılmasında bu planın etkisi olmuştur (Türkoğlu ve Bölen, 2003). Tarihi kent merkezinin etrafındaki ana arterlerden Darmstad, Gazcılar, Fomara ve Atatürk Caddeleri bu planla birlikte açılmıştır ve bu caddelerin beslediği bir merkez oluşturulmuştur. Çekirge bölgesinde kaynak suyu bulunması sebebiyle burası turizm alanı olarak belirlenmiştir. Kent içerisindeki sanayiye kuzeye taşıma kararı verilmiştir. Daha sonra ise Yalova Yolu'nda yer seçen sanayi kuruluşlarının etrafındaki verimsiz ova arazilerinin imara açılması öngörülmüştür (Ertürk ve Tosun, 2009).

1958 yılında çıkan yangın kentte geniş çapta hasar oluşturunca İller Bankası ve Emlak Kredi Bankası desteğiyle Bursa'da İmar Planlama Bürosu kurulmuş ve 1960 yılında Piccinato Planı yaptırılmıştır. Piccinato Planı 250.000 kişi nüfusa göre hazırlanmış olup planın ana kararları tarım alanlarının korunması ve yeni sanayi alanlarının açılması

yönündedir (Tekeli, 1999). Bu plan kentin Ankara-Bursa-Mudanya yolu üzerinde doğu-batı ekseninde bir doğrusal kent makroformu önermiştir (Ertürk ve Tosun 2009).



Şekil 7. Piccinato Planı (Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 2009)

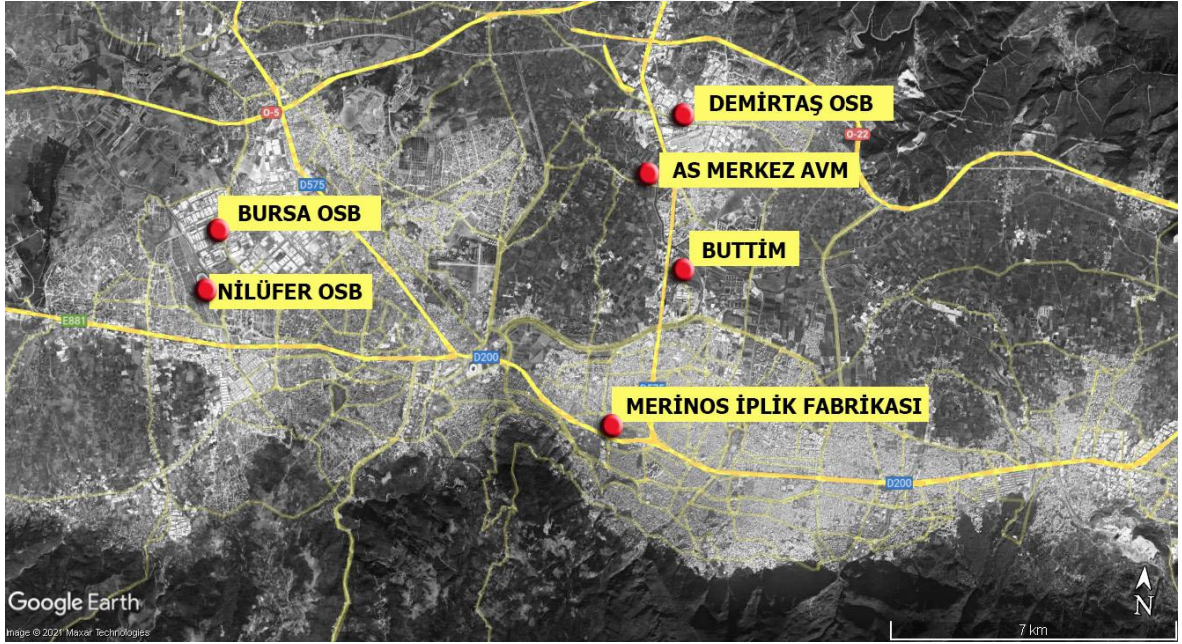
Bursa kenti 14. yüzyılın ikinci yarısında kadar doğu – batı ekseninde gelişim göstermiştir. 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra açılan yeni yolların etkisi ile kent ovaya doğru kuzey – güney ekseninde gelişmeye başlamıştır, bu nedenle Piccinato planı içerisinde ova korumasına ilişkin stratejiler oluşturulmuştur (Tekeli, 1999).

3.3. 1960-2000 Arası Bursa'nın Mekânsal Gelişimi

Bursa kentinde, Cumhuriyet dönemi ve sonrasında tarıma dayalı ekonominin yerini sanayi almıştır ve sanayi yatırımları mekânsal gelişmeyi yönlendiren önemli unsurlardan biri olmuştur. Sanayi tesisleri ve bu tesislerin etrafında oluşan işçi mahalleleri kentin karakterini oluşturmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk fabrikası, Ankara karayolunun kuzeyinde kurulan Merinos İplik Fabrikası (1938) ve daha sonra bu fabrikanın etrafına inşa edilen işçi konutları ile ovadaki yayılmanın temelleri atılmıştır. Daha sonra Bursa – Mudanya karayolu güzergâhında 1963 yılında 183 ha alana üzerinde Bursa Organize Sanayi Bölgesi (OSB) kurulmuştur. Kurulan OSB'nin etrafında işçi mahalleleri oluşmuştur (Arın, 2013).

1976 yılında 1/25.000 ölçekli «Bursa Kenti ve Çevresi Nazım Planı» Nazım İmar Planı Bürosu tarafından hazırlanmış, ancak bu planın kentin gelişme hızına cevap verememesi nedeniyle 1984 yılında yeni bir nazım imar planı çalışması yapılmıştır. 1976 planı, Ova Koruma Protokolü kapsamında kentin doğu ve batı yönünde gelişmesini sağlamayı amaçlamıştır. Ancak bu geç alınmış bir plan kararıdır, çünkü bu dönemde sanayi yatırımları kuzeyde yer seçmeye ve sanayi çevresi gecekondulaşmaya başlamıştır (Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 2009).

Kentin makraformunu etkileyen sanayi yatırımlarından bir diğeri de Demirtaş OSB olmuştur. 1970 yılında TOFAŞ ve Sönmez ASF Tesislerinin kurulmasıyla başlayan süreç 1990'lara kadar yeni yatırımların yapılmasıyla devam etmiştir. Bursa OSB'ye benzer şekilde Demirtaş OSB de kentin ovaya doğru büyümesini desteklemiştir (Şehir Plancıları Odası, Bursa Şubesi, 2009).

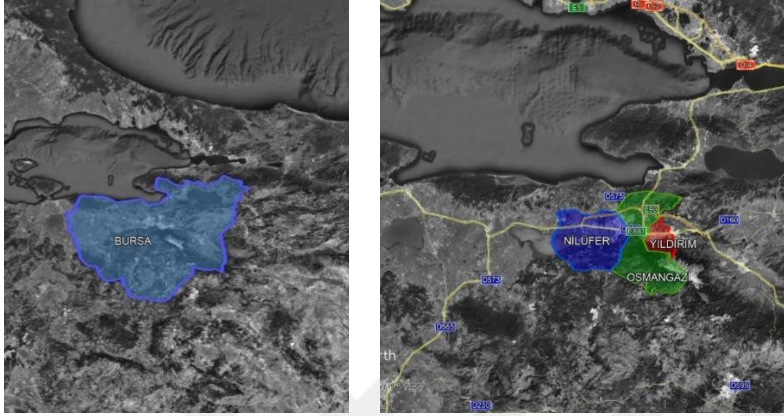


Şekil 8. Bursa Kenti'nin Mekânsal Gelişimini Etkileyen Sanayi ve Ticaret Yapıları

(Google Earth, 2019)

Bursa, 1960'lardan itibaren sanayiye bağlı olarak göç almaya başlamıştır. Göç ile gelenler konut sorununu, sanayi tesislerine yakın yerlerde oluşturdukları gecekondularla çözmüşlerdir.

mahalleleri ile çözmüşlerdir. 775 sayılı Gecekondu Yasası uyarınca, Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerinde “Gecekondu Önleme Bölgeleri” oluşturulmuştur. Ancak sanayinin ve gecekondu mahallelerinin yoğunlaştığı Osmangazi ile Yıldırım ilçelerinde planlı arsa sunumuna uyulamamıştır.



Şekil 9. Yıldırım, Osmangazi ve Nilüfer İlçesi Konum

(Google Earth, 2019)

Kentin batı yönüne gelişimi 1980’li yılların başında Görükle Uludağ Üniversitesi Kampüsünün kurulmasıyla ivme kazanmıştır. Bu dönemde Bursa-Mudanya yolunun batısı ile Bursa – İzmir Yolu kuzeyinde toplu konutlar oluşturulmuştur. 1984 yılında yapılan Bursa Nazım İmar Planı’nda da kentin doğu-batı yönüne büyümesi ve ovanın korunması öngörülmüştür. Fethiye, Beşevler, İhsaniye, Ataevler, doğuda Kaplıkaya Mahallelerinde dar ve orta gelir grupları için konut alanları planlanmıştır (Türkoğlu ve Bölen, 2003). Nilüfer İlçesinde öncelikle Beşevler Küçük Sanayi Sitesinin etrafında kooperatifler ve müteahhitler eliyle Beşevler – Fethiye – İhsaniye Mahallelerinde 620 ha’lık alanda 4-5 katlı apartmanlar olarak inşa edilmiştir, aynı şekilde Ataevler Mahallesi de 1984 yılında 140 ha alanda 5-6 katlı apartmanlar inşa edilmiştir. Görükle Mahallesinde ise 1990 yılında Bulgaristan’dan gelen göçmenler için 3500 konutluk göçmen konutları inşa edilmiştir. Kentin öngörülemez şekilde büyümesi ve göçler orta ve üst sınıfın korunaklı konut alanları talebini oluşturmuştur (Türkoğlu vd., 2011).

Üniversite kampüsü ile birlikte gelişmeye başlayan Görükle’ye 1990 yılında 3500 konuttan oluşan Göçmen konutlarının yapılmasıyla kentin batıya doğru büyümesi devam

etmiştir. Bu dönemdeki konut alanlarındaki dönüşüme bakıldığında Altıparmak, Çekirge ve Haşim İşcan caddelerinde yüksek gelirli kesimler için apartmanlar inşa edilmiştir ve sosyal alanları ile Kültürpark bu gelişimin önemli bir tamamlayıcısı olmuştur. Kent merkezinin doğuya doğru geliştiği Maksem, Yeşil, Emir Sultan ve Işıklar Mahallelerinde genellikle yapsat yöntemi ile inşa edilen orta sınıf konut alanları oluşturulmuştur. Kooperatifler eliyle Fethiye ve İhsaniye Mahallelerinde üst-orta gelir grubuna yönelik toplu konutlar inşa edilmiştir (Ertürk ve Tosun, 2009).

1990'lardan itibaren orta sınıfın konut ihtiyacı karşılayan, kentin batısında yer alan Nilüfer İlçesi, Bursa'nın en hızlı büyüyen ilçesi olmuştur; *“Nilüfer İlçesi'nin 1990 yılında 65.799 olan nüfusu, 1997 yılında 135.430'a, 2000 yılında 178.682'ye ve 2007 yılında 251.344'e yükselmiştir. Nilüfer İlçesi'nin büyüme hızı, Bursa'nın diğer iki merkez ilçesine oranla daha yüksektir. Buna göre 2000 – 2007 yılları arasında Osmangazi İlçesi'nin nüfusu %14,58, Yıldırım İlçesi'nin nüfusu %19,82 oranında artarken Nilüfer İlçesi'nin nüfusu %40,66 oranında artmıştır.”*(Ertürk ve Tosun, 2009)

1998 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Bursa Valiliği arasında imzalanan ortak protokol ile 1/100 000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanarak yürürlüğe girmiştir. İl bütününe kapsayan bu üst ölçekli planda koruma ve geliştirme ilkeleri belirlenmiştir. Bu plan güncel verileri kullanmaması, Bakanlık ve yerel idareler tarafından planın izlenmemesi, planın uygulanan ve uygulanmayan hükümlerinin tespit edilememesi, planın güncelliğini yitirmesi konularında eleştirilmiştir (Tunçer, 2017).

Bursa için yapılan planlama çalışmalarının tümünü, kentin dinamiklerinin gerisinde kaldıkları, sanayi ve ticaretin mekânı sağlıklı bir biçimde dönüştürmesine müdahale edemedikleri eleştirisini getirmek mümkündür. Yapılan planlar mekânsal gelişimi yönlendirmekte başarısız olmuşlardır. Dolayısıyla planlardaki koruma ve kullanma dengesini içeren ilkeler benimsenerek uygulanamamıştır. Bursa kenti için hazırlanan hemen hemen her nazım imar planında ova koruma ile ilgili temel kararlar olmasına karşın Bursa Ovasının günümüzdeki durumu göz önüne alındığında bu kararların kentin dinamiklerini yönlendirmekten uzak olduğu açıkça görülmektedir.

3.4. 2000 Sonrası Bursa'nın Mekânsal Gelişimi ve Gayrimenkul Piyasası

Yıldırım, Osmangazi ve Nilüfer ilçeleri Bursa kent merkezini oluşturan ilçelerdir. Mekânsal olarak bu 'merkez' ilçeler birbirinin sınırında ve doğu batı doğrultusunda uzanmaktadır. Tarihi kent merkezi Osmangazi ilçesindedir. Geleneksel çarşıları, hanları, külliyesi, tarihi dokusu ile Osmangazi geleneksel kent merkezi olma özelliğini sürdürmektedir. Nilüfer ilçesi ise alışveriş ve eğlence fonksiyonunun yanı sıra turizm ve finans gibi hizmetlerin de yer seçtiği yeni kent merkezi konumundadır.

Bursa Kenti'nin, ipek böceği endüstrisinden başlayıp günümüze kadar gelen endüstri tarihine bakıldığında; ticaret ve sanayi yapılarının kent mekânını yönlendiren, geliştiren bir unsur olduğunu söylenebilir. Kentin her döneminde sanayi yapılarının kent mekânına etkisi hissedilmektedir. Cumhuriyet dönemindeki sanayi yatırımları kentin kuzey güney güzergâhında büyümesinin en önemli unsurlarından biridir (Tekeli,1999). Kentin mekânsal gelişimi analiz edilirken sanayi yatırımlarının ve yer seçimlerinin analizinin yapılması kenti algılamak açısından doğru olacaktır.

Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'nın 2021 verilerine göre Bursa'da 17 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluş yılları incelendiğinde 1961-2000 yılı arasında Bursa İlinde 6 adet OSB kurulurken, 2000-2021 yılları arasında ise 11 adet OSB kurulduğu görülmektedir. Bursa bir sanayi şehri olma kimliğini korumaktadır. İstanbul merkezli birçok sanayi kolu yer seçimlerinde hala Bursa'yı tercih etmekte ve dolayısıyla sanayi yatırımları hala devam etmektedir. Bununla birlikte sanayinin yer seçimi incelendiğinde, çepelere doğru bir yönelimin olduğu görülmektedir. Yeni sanayi alanları kent çepelerinde yer seçerken, kent içinde kalmış olan sanayi de yine kent çepelerine doğru taşınmaktadır.

Tablo 1

Bursa Organize Sanayi Bölgeleri ("Bursa'da Organize Sanayi Bölgeleri" 2013)

Organize Sanayi Bölgeleri	Kuruluş Yılı
Bursa Organize Sanayi Bölgesi	1961
Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi	1971

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi	1977
Bursa İhtisas Deri Organize Sanayi Bölgesi	1995
Mustafa Kemalpaşa - Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi	1998
TOSAB Bursa Tekstil Boyahaneleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	1998
Mustafa Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi	2000
Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi	2000
Uludağ Organize Sanayi Bölgesi	2001
Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi	2003
Kestel Organize Sanayi Bölgesi	2004
Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi	2004
İnegöl Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	2006
Kayapa Islah Organize Sanayi Bölgesi	2014
Bursa Teknoloji Organize Sanayi Bölgesi	2015
Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi	2015
Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi	2018
*Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi ve Akçalar OSB birleşmiştir	

2020 projeksiyon yılına sahip 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda kentteki sanayi yatırımlarının sınırlandırılması bir strateji olarak belirlenmiştir. Ancak hemen ardından 2030 yılı projeksiyonlu yapılan yeni Çevre Düzeni Planı'nda sanayi yatırımlarına kısıtlama getirilmemiş ancak sanayi yatırımlarının kent çeperlerine kaydırılması stratejisi benimsenmiştir ("2030 yılı 1/100.000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı" 2013).

Sanayinin kent merkezinden desentralize edilerek çepere yönlendirilmesindeki ilk kapsamlı çalışma 1995 yılında Bursa İhtisas Deri Organize Sanayi Bölgesi oluşturulması ve kent içindeki dericilerin bu alanda toplanmasıdır. Dericilerin taşınması ile boşalan alanda Dericiler Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi geliştirilmiştir. Ancak henüz gerçekleştirilen bir proje bulunmamaktadır. Kent merkezinde sanayiden arındırılmış alanlarda kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden yapılandırılmaktadır, Merinos İplik Fabrikası Kentsel Dönüşümü buna en iyi örneklerden biridir. Sanayi'nin desantrilizasyonu çalışmaları kent genelinde uygulanamamıştır. BTO verilerine bakıldığında 2000 yılı sonrası gelişen organize sanayi bölgeleri içerisinde merkezi konumda olan organize sanayi alanlarının olduğu görülmektedir (Tablo 1).

Sanayi kenti olma özelliğini korumakla birlikte Bursa'nın sektörel yapısının ve istihdam yapısının değiştiği söylenebilir. Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'nın 2020 yılı Bursa ili sektörlerin dağılımı verisi incelendiğinde %17.69'luk hacmi ile inşaat ilk sıradadır, ikinci olarak ise %16.34 ile hizmet sektörü gelmektedir. Tekstil ve Otomotiv sektörleri uzun yıllar Bursa'nın ana sanayisini oluştururken güncel verilere göre %14.83 ile tekstil sektörü üçüncü, %9.3 ile otomotiv sektörü dördüncü sırada yer almaktadır. İnşaat ve hizmetler sektörünün gelişmesi Bursa'da gelişmiş bir gayrimenkul piyasası olduğunun göstergesidir. Bursa kenti sanayi açısından zengin bir kenttir, bu nedenle mevcut piyasaların yönelimine ve karlılık durumuna hızlıca adapte olabilen bir yapıya sahiptir. Aslen sanayinin üretim kolunda yer alan firmaların büyük çaplı gayrimenkul projeleri yapmaya başlamaları, kaynaklarını sabit sermayeye yatırmaları elde edilen kentsel rantın boyutunu göstermektedir (Aşıcı, 2016).

Tablo 2

Bursa Genelinde Sektörel Dağılımı ([BTSO, 2021](#))

Sektör	Üye Sayısı	% Dağılım
İnşaat	7889	17,69%
Hizmet	7286	16,34%
Tekstil	6613	14,83%
Otomotiv	4164	9,34%
Gıda	2821	6,32%
Perakende	2448	5,49%
Makine	2247	5,04%
Mobilya	1576	3,53%
Finans	1517	3,40%
Kimya	1480	3,32%
Sağlık	1287	2,89%
Enerji	977	2,19%
Turizm	974	2,18%
İletişim	909	2,04%
Bilişim	754	1,69%
Eğitim	704	1,58%
Çevre	530	1,19%
Maden	425	0,95%
Toplam	44601	100,00%

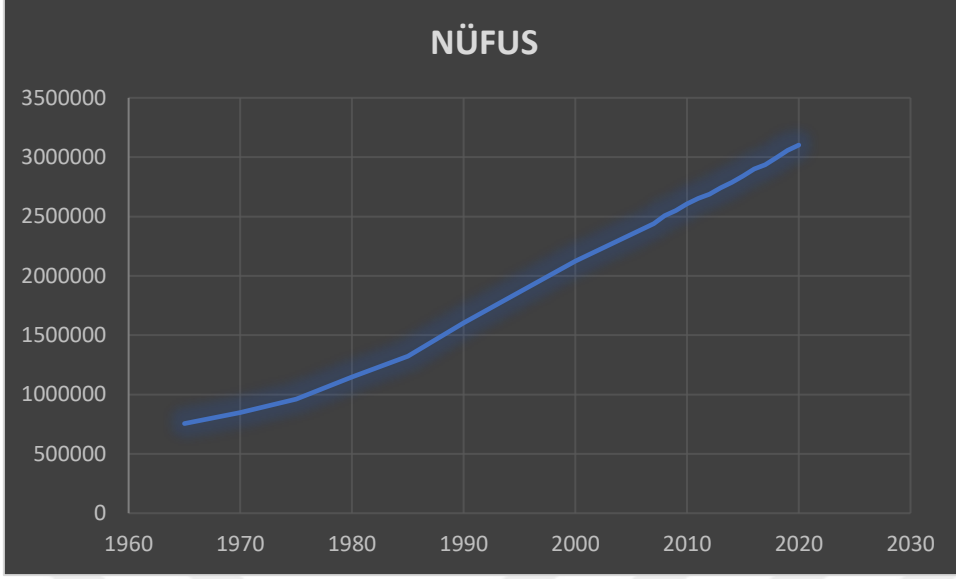
İşkur'un Bursa için hazırladığı işgücü piyasası araştırma raporuna bakıldığında da benzer bir tablo görülmektedir. Bursa kentinde yapılan bu araştırma 20 çalışandan fazla işyerlerini kapsamaktadır. Burada imalat alanında istihdam ilk sıradadır. İkinci olarak ticaret,

üçüncü sırada ise inşaat hemen ardında ise konaklama ve yiyecek faaliyetleri yer almaktadır. İki tablo karşılaştırıldığında inşaat sektörünün ve hizmetler sektörünün önemli bir istihdam hacmine sahip olduğu görülmektedir (İŞKUR,2021).

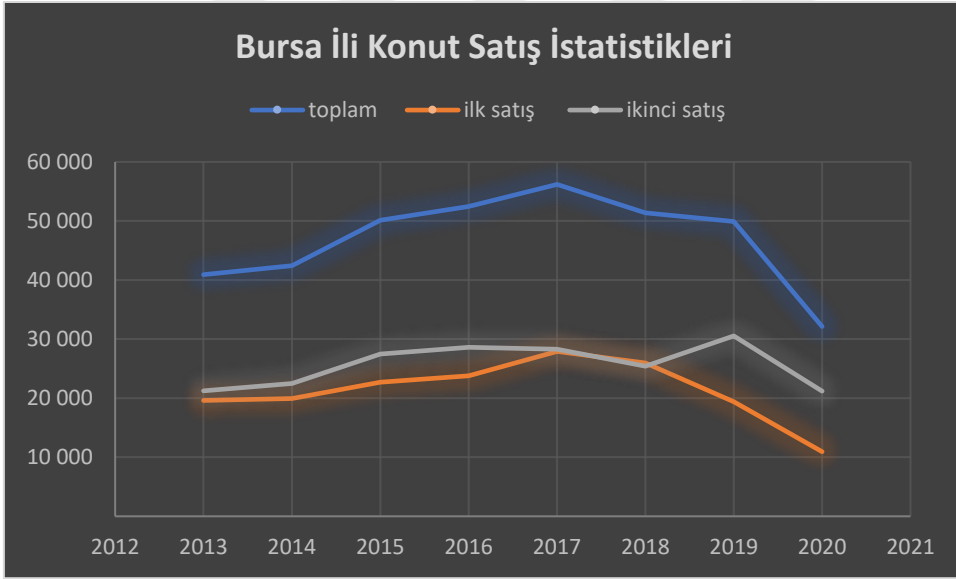
Tablo 3

Bursa İli, Sektörel Dağılım (İŞKUR, 2021)

Sektörler	Kadın Çalışan Sayısı	Erkek Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısı
İmalat	65.611	173.360	238.971
Toptan ve perakende ticaret	14.042	29.258	43.300
İnşaat	2.867	17.156	20.022
Konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri	7.579	11.359	18.938
Ulaştırma ve depolama	2.515	14.732	17.247
İdari ve destek hizmet faaliyetleri	4.589	11.862	16.451
Mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler	3.176	7.298	10.474
Eğitim	5.900	3.355	9.255
İnsan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri	6.103	2.743	8.846
Elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi	248	1.902	2.150
Madencilik ve taş ocakçılığı	131	1.855	1.985
Bilgi ve iletişim	512	941	1.454
Gayrimenkul faaliyetleri	309	1.130	1.439
Su temini; kanalizasyon, atık yönetimi ve	282	1.104	1.386
Kültür, sanat eğlence, dinlence ve spor	290	884	1.174
Diğer hizmet faaliyetleri	314	521	835
Finans ve sigorta faaliyetleri	308	247	555
Genel Toplam	114.774	279.708	394.482



Şekil 10. Bursa İli Nüfus Grafiği



Şekil 11. Bursa İli Konut Satış İstatistikleri (tuik.gov.tr)

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 2015 yılında almış olduğu "riskli bina tespit edilerek dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." plan kararının kentteki gayrimenkul piyasasını ve dolayısıyla konut satışlarını doğrudan etkilediği düşünülmektedir. Konut satış istatistikleri 2017 yılına kadar konut satışlarında artış olduğunu, 2017 sonrası satışların azaldığını göstermektedir(Şekil 11). 1 Temmuz 2018 tarihinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler, kentsel

dönüşümlerin parsel bazında yapılmasını engelleyici hükümler içermekle birlikte, emsal harici alanlar da düzenlenmiştir. Emsal harici alanların toplam emsalin %30'unu geçmeyeceğine dair hükümleri, daha öncesinde kazanılan inşaat alanına kıyasla büyük oranda düşüş yaşattığı için kentsel dönüşüm yoluyla üretilen konutların sayısında düşüşe neden olmuştur. Dolayısıyla gayrimenkul piyasasındaki etkisi de 2018 yılı için ilk konut satışlarında düşüş, ikinci konut satışlarında artışa neden olmuştur(Şekil 11).

İnşaat sektörü başta olmak üzere hizmet sektöründeki işgücünün artması kentte istihdam yapısının değiştiğini, profesyonel meslek sahiplerinden oluşan orta sınıfın genişlediğini göstermektedir. Bu sosyo-ekonomik değişimler kentsel mekânı da yeniden şekillendirmektedir. İnşaat sektörü yeni oluşan orta sınıfın konut tercihlerine uygun konut üretimlerine yönelirken, alışveriş merkezleri ile de bu yeni konut alanları desteklenmektedir. Tüketim alışkanlıklarının değişmesinin kent mekânındaki ifadeleri haline gelen alışveriş, eğlence, iş ve barınma ihtiyaçlarının aynı potada birleştirildiği karma kullanımlı yapılar son 20 yılda sıkça rastlanan gayrimenkul projeleri arasında yer almaktadır. Bursa'da da son yıllarda inşa edilen karma kullanımlı kompleksler dikkat çekmektedir. Ayrıca inşa edilen alışveriş merkezleri ve bu karma kullanımlı komplekslerin kentin mekansal gelişiminde etkili oldukları görülmektedir. Aşağıda (Tablo 4) Bursa'daki alışveriş merkezlerinin yapım yılları ve kent merkezine uzaklıkları görülmektedir. 2000 sonrası açılmaya başlayan alışveriş merkezlerinin 2010 sonrası sayısının arttığı görülmektedir.

Tablo 4

Bursa'daki Alışveriş Merkezleri (Ersoy,2006; “Bursa’deki Alışveriş Merkezleri”, 2021)

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	YAPIM YILI	AVM SINIFI	KENT MERKEZİNE UZAKLIK
Zafer Plaza	1996	Bölgesel Merkezler	2,10 km
Meridyen AVM	2000	Bölgesel Merkezler	0,85 km
As Merkez	2000	Outlet Merkezi	10,50 km
CarrefourSA	2001	Süper Bölgesel Merkezler	8,60 km
Magazin Outlet Alışveriş Merkezi	2006	Yaşam Merkezi	
Korupark	2007	Melez Merkezler	14,20 km
Özdilek Park Geçit AVM	2007	Süper Bölgesel Merkezler	
Kent Meydanı	2008	Süper Bölgesel	4,00 km

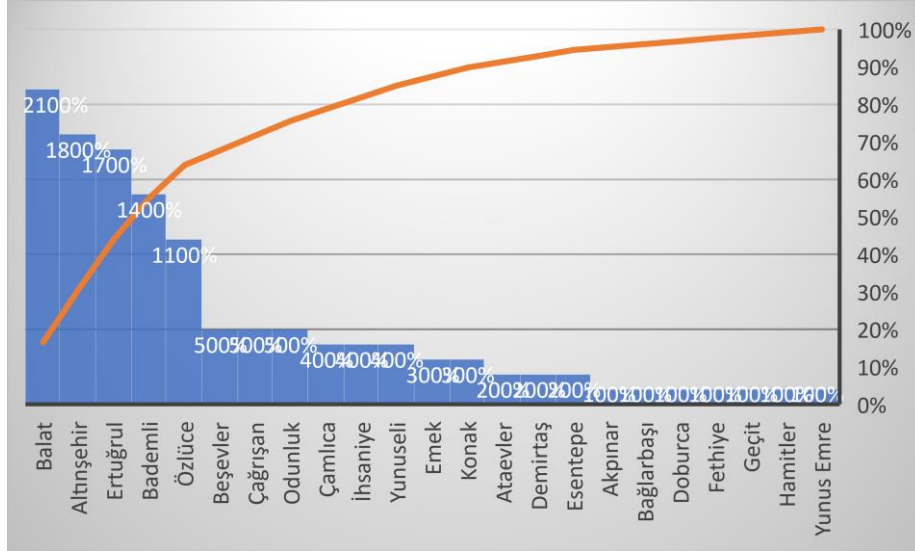
Nilpark	2010	Bölgesel Merkezler	8,50 km
Anatolium	2010	Süper Bölgesel Merkezler	11,40 km
Bauhause	2010	Süper Bölgesel Merkezler	
Mobilium AVM	2015	Melez Merkezler	39,30 km
Eker Meydan	2015	Mahalle Merkezi	10,40 km
Podyum Park	2015	Yaşam Merkezi	12,00 km
Endülüs Park	2016	Melez Merkezler	18,20 km
Ardıç Park AVM	2016	Yaşam Merkezi	
Suryapı Marka AVM	2017	Melez Merkezler	9,10 km
Özdilek Park Nilüfer	2017	Süper Bölgesel Merkezler	
Parkora	2018	Yaşam Merkezi	9,10 km

Zafer Plaza ilk yapılan AVM olup geleneksel ticaret merkezinin etrafında yer seçmiştir. Onun ardından Meridyen AVM de aynı stratejiyi izlemiştir. Henüz geleneksel ticaret merkezlerinin yoğun kullanıldığı bu dönemde AVM'ler eski ticaret merkezlerinde yer seçmişlerdir. 2000 yılı sonrası yapılan AVM'lerin çoğu kentin batısı ve güneyine doğru yeni gelişen konut alanlarına yakın yer seçmişlerdir. Mobilium, Endülüs, Korupark, Suryapı Marka karma kullanımlı merkezlerdir. Kentin batısındaki beyaz yakalı, eğitilmiş yeni orta sınıfın ihtiyaçlarını karşılamak adına sadece alışveriş değil eğlence ve hizmetlerin de karşılandığı projeler konut projeleri ile birleştirilmiştir.

Bursa Odunluk Mahallesi civarında otel, gökdelen ve iş merkezlerinin yer seçtiği ve kentte oteller bölgesi olarak anılan bölgede finans ve turizm hizmetleri gelişmiştir. Bölgede İstanbul – Bursa arası seferler için “helitaksi” olarak adlandırılan helikopterle yolcu taşımacılığı hizmetlerinde kullanılmak üzere bir helikopter pisti bulunmaktadır. Bu ulaşım altyapısı, bölgenin yalnızca Bursa'ya değil İstanbul'a da hizmet ettiğini göstermektedir.

Bursa'nın mekânsal gelişiminde öne çıkan bir başka yapı tipi de kapalı konut siteleridir. Üst gelir grubuna hitap eden güvenli kapalı konut siteleri 2000 yılı sonrası kentte yaygın hale gelmeye başlamıştır. Modern görünümlü ve çevresinden izole olmuş, içerisinde sosyal tesislerini de barındıran bu siteler ilk olarak Bademli bölgesinde yer seçerken, ilerleyen yıllarda Bursa-İzmir Yolu, Bursa - Mudanya yolu ve Bursa-İstanbul arterleri etrafında tüm kent geneline yayılmıştır (Recepoglu, 2018). Şekil 12'de kapalı konut sitelerinin mahallelere dağılımı görülmektedir. Kapalı konut sitelerinin ilçelere göre dağılımına bakıldığında ise ağırlıklı olarak Nilüfer ilçesinde yer seçtikleri görülmektedir.

Sitelerin yapım yıllarına bakacak olursak %94'ünün 2000 yılı ve sonrasında yapılmış olduğu görülmektedir (Recepoğlu, 2018).



Şekil 12. Kapalı Sitelerin Mahallelere Göre Dağılımı (Osmangazi ve Nilüfer İlçelerini kapsamaktadır.)

(Recepoğlu, 2018)

Eğitim seviyesine bağlı olarak uzmanlaşmış meslek kolları ve beyaz yaka istihdamı da Nilüfer İlçesi'nde daha fazladır (endeksa, 2021; Recepoğlu, 2018). Eğitim düzeyindeki farklılıklar ve meslek seçimleri kişilerin tüketim alışkanlıklarını da yansıtmaktadır. Bu Nilüfer bölgesindeki yaygın AVM-eğlence merkezlerinin sebeplerinden biridir. Kentsel mekânların değişimi ve kişilerin konut tercihleri kapsamında yapılan bir araştırmaya göre, ankete katılan kişilere göre Bursa'da yaşam koşulları açısından en prestijli bölge birinci sırada %40,8'i Beşevler- İhsaniye-Ataevler bölgesi, ikinci sırada %17,3 oranında Bademli – Çağrışan bölgesi, üçüncü sırada ise % 11,5 oranında Ertuğrulkent – Özlüce bölgesi cevabı verilmiştir. Bu üç bölgede Bursa'nın yeni gelişen ilçesi olan Nilüfer sınırları içerisinde yer almaktadır (Tosun ve Fırat, 2012).

3.5. Bursa'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Bursa'nın mekânsal gelişimine bakıldığında tarihi kent merkezinden sonra gelişiminin doğu yönüne doğru geliştiği görülmektedir. İpekçiliğin gelişimi ile birlikte inşa

edilmeye başlanan fabrikalar ve çevresinde gelişim göstermiştir. Cumhuriyet döneminde yapılan sanayi yatırımları ve 1960'lı yıllarda kentin aldığı göçlerle kent ovaya doğru kuzey – güney hattında gelişmeye başlamıştır. Bu gelişim Osmangazi ve Yıldırım İlçelerinin kapsadığı mahallelerde gerçekleşmiştir. Kentin batıya doğru gelişim göstermesi 1980'li yıllarda başlamıştır. Buna göre yapı stoku, göçlerin etkisi ile yaşanan plansız kentleşme, gecekondular ve altyapı sorunları göz önüne alındığında risk açısından öncelikli alanların Yıldırım ve Osmangazi ilçeleri olması beklenmektedir. Kentsel alanda gerçekleşen bu mekânsal süreçler ile Bursa'daki kentsel dönüşüm projelerinin örtüşüp örtüşmediği bu başlık altında incelenecektir.

Bursa'daki kentsel dönüşüm projelerinin 6306 sayılı Yasa öncesi ve sonrası olarak incelenmesi risk faktörünün anlaşılması ve irdelenmesi açısından daha yararlı olacaktır. Bu inceleme sonucunda risk faktörünün yanı sıra çeşitli altyapı sorunları ile mücadele eden kentsel alanlara bütüncül yaklaşıp yaklaşmadığı ya da dönüşümün amacından sapıp sapmadığı sorularına da yanıt aranmaktadır.

Tablo 5

2000 Yılı Sonrası Bursa Genelindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri (osmangazi.bel.tr, yildirim.bel.tr, bursa.bel.tr)

Kentsel Dönüşüm Projesi	Konum	Yetkili Belediye	Yıl
Yıldırım Sinandede Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	Yıldırım	Yıldırım Belediyesi	2004
Yiğitler Toplu Konut Projesi	Yıldırım	Yıldırım Belediyesi	2005
Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi	Osmangazi	Osmangazi Belediyesi	2006
Kamberler Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Tarih Parkı	Osmangazi	Osmangazi Belediyesi	2006
Akçağlayan Bahçelievleri Toplu Konut Projesi	Yıldırım	Yıldırım Belediyesi	2006
152 Evler - Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	Yıldırım	Yıldırım Belediyesi	2006
Yeni Kent Hali KDP	Nilüfer	Büyükşehir Belediyesi	2006
Kent Meydanı Projesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2006
Kükürtlü Dericiler Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2006
Emir Sultan Kent Meydanı Kentsel Dönüşüm	Yıldırım	Büyükşehir Belediyesi	2006
Güzelyalı Feribot İskelesi - Mudanya Balıkçı Barınakları Arası Sahil Bandı Kentsel Tasarım Projesi	Mudanya	Büyükşehir Belediyesi	2007
Atatürk Kültür Merkezi ve Merinos Kültür Parkı	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2007
Santral Garaj ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2007
Yalova Yolu Kentsel Dönüşüm Projesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2007
Hanlar Bölgesi Kentsel Dönüşüm	Osmangazi	Osmangazi Belediyesi	2009
Çekirge İntam Blokları Kentsel Tasarım Projesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2009
Gemlik Kayhan Mahallesi ve Engürücük Kentsel Dönüşüm Mahallesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2010
Akpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	Osmangazi	Büyükşehir Belediyesi	2012
Demirkapı Kentsel Dönüşüm	Osmangazi	Osmangazi Belediyesi	2013
Yıldırım 7 Mahalle Riskli Alan	Yıldırım	Yıldırım Belediyesi	2013
Kestel Vanimehmet Riskli Alan	Kestel	Kestel Belediyesi	2013
Samanlı Rezerv Alanı	Osmangazi	Osmangazi Belediyesi	2013
Soğanlı Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	Osmangazi	Osmangazi Belediyesi	2015
Gemlik Merkez Rezerv Alanı	Gemlik	Gemlik Belediyesi	2015
Gemlik Cihatlı Rezerv Yapı Alanı	Gemlik	Gemlik Belediyesi	2015
Gemlik Umurbey Rezerv Yapı Alanı	Gemlik	Gemlik Belediyesi	2015

Bursa kentinde kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde (Tablo 5) öncelikle kent merkezinde kirlilik oluşturan, kent merkezi amacına uygun olmayan kullanımların kent merkezinden uzaklaştırılmasını amaçlandığı görülmektedir. Kentin genişlemesi ile kent içerisinde kalmış sanayi alanlarının desantralizasyonu ve eski sanayi alanlarının dönüşümü, tarihi ve kültürel değeri olan mekanların yenilenmesi ile prestij projelerinin öncelikli olduğunu görmekteyiz. Kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinin yanı sıra afet riski kapsamında dönüştürülen alanların da olduğu görülmektedir.

3.5.1. 6306 Sayılı Yasa Öncesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

İlk kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Yıldırım Sinandede Kentsel Dönüşüm alanı 4720 m² alan üzerinde, E:3.00, yükseklik 24.50 (8 kat) yapılaşma koşulları ile planlanmıştır. Bulunduğu ilçenin ana caddelerinden birine cepheli olması ve alanın çok hisseli oluşundan dolayı kentsel dönüşüm için pilot bölge seçilmiştir. 28.267 m² inşaat alanının olduğu projede toplamda 143 daire ve 7 dükkan planlanmıştır. Projede 78 malik vardır, maliklere düşen daireler ise 80 adettir (SPO, Bursa Şubesi, 2018).



Şekil 12. Sinandede Kentsel Dönüşüm Projesi Görselleri

(“Bursa Sinandede Kentsel Dönüşüm Projesi”, 2007)

Yiğitler Toplu Konut projesinde, kentsel dönüşüme konu alan önceki imar planında Belediye Hizmet Alanı, Lise Alanı, Yeşil Alan ve Pazar Alanı olarak planlanmıştır. İlçe

belediye meclisi ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edildikten sonra TOKİ ile Yıldırım Belediyesi arasında protokol yapılarak inşaat başlanmış ve konutlar satışa çıkarılmıştır. Alan büyüklüğü 32.000 m² olan alanda 62.006 m² inşaat alanı planlanmıştır, toplamda 492 adet daire satışa çıkarılmıştır. Burada planlanan nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları alan içerisinde planlanmamış olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında çalışmaları yapılmıştır(Gür, 2016).



Şekil 13. Yiğitler Kentsel Dönüşümü
(Google Earth, 2019)

Akçağlayan Bahçelievleri Toplu Konut Projesine konu olan alan Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.02.1991 gün ve 1624 sayılı kararı ile I. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Daha sonra Yıldırım Belediye Başkanlığı; Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna, Belediye sınırları dâhilinde sit sınırlarının yeniden belirlenmesine yönelik talepte bulunmuştur. Bu talep doğrultusunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.02.2005 gün ve 398 sayılı kararı ile I. Derece Sit Alanından, III. Derece Sit Alanı olacak biçimde sınırları yeniden düzenlenmiştir. Toplu Konut Alanının III. Derece Sit Alanında kalan 21.50 ha'lık bölümü 0.9 emsal değerinde Özel Proje Alanı, 10 hektarlık I. Derece Doğal Sit Alanında kalan bölümü ise Park ve Rekreatyon Alanı olarak planlanmıştır (SPO, Bursa Şubesi, 2008). Yıldırım, 152 Evler – Beyazıt Kentsel Dönüşümü 196.200 m² alanı kapsamaktadır. Alan içerisindeki mevcut nüfus 9262 kişidir. Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde toplam, 935 konut ve 212 işyeri bulunmaktadır. Alana ait kentsel dönüşüm planı ve görselleri yerel basına servis edildiyse de alandaki kentsel dönüşüm uygulamaları durdurulmuştur. Plan üzerinde

“Yıldırım Belediye Meclisinin 02.11.2016 tarih ve 448 sayılı kararı ile bu alanda ruhsat işlemleri durdurulmuştur. Büyükşehir belediye Meclisinin 06.09.2018 gün ve 2338 sayılı kararı ile İmar Barışı işlemlerine kullanılmak üzere plan ve uygulaması açılmıştır.” İbaresini yer almaktadır (Recepoğlu,2018).

Emirsultan Camii ve Çevresi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi alanının dönüşümden önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut, eğitim ve yeşil alan fonksiyonları yer almaktaydı. Kentsel Dönüşüm Projesi’nde ise; Emir Buhari ilköğretim okulu yıkılacak, 1979 Yılında yıkılan Emir Buhari Tekkesi yeniden inşa edilerek, kitap-kafeterya olarak hizmet verecek, Proje tamamlandığında, Emirsultan hamamı ile bir bütünlük sağlanmış olacak, ayrıca 55 Konut ve 10 dükkân inşa etme kararı verilmiştir (SPO, Bursa Şube, 2008).

Yıldırım İlçesinde, Mevlâna, Ulus, Yavuz Selim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Şirinevler mahalleleri riskli alan ilan edildiyse de daha sonra buradaki dönüşüm uygulamaları çeşitli sebeplerle askıya alınmıştır.

Bursa Osmangazi sınırları içerisinde TOKİ tarafından gerçekleştirilen bir diğer kentsel dönüşüm uygulaması Doğanbey Kentsel Dönüşümüdür. Dönüşüm alanı Fomara Caddesi, Gazcılar Caddesi ve Haşim İşcan Caddesi gibi kentin kalbindeki ana caddelere cephelidir. Kentteki tarihi ve kültürel mirasa ev sahipliği yapan birçok merkeze yakın olan dönüşüm alanı Kiremitçi, Tayakadın ve Kırcaali mahallelerini kapsamaktadır. Mevcut durumunda çöküntü haline gelen bu alanın dönüşümden önceki imar planı yapılaşma koşullarına bakıldığında ana caddelere cepheli parsellerde (B-6), (B-5) olduğu görülmektedir. Alanda 1 adet eğitim 5 adet dini tesis alanı yer almaktadır. Yapıldığı günden bu yana birçok alanda tartışılan Doğanbey TOKİ konutları dönüşüm sonrası E:5.00 gibi bir yapılaşma koşuluna ulaşmıştır. Kentin hem tarihi ve kültürel açıdan değer taşıyan hem de yerel halkın ticaret alışkanlıklarına günümüzde de hizmet eden bir konumda meydana gelmiştir (Recepoğlu, 2018). Birçok başlıkta tartışılan projeye rant farkı ve soylulaştırma açısından bakacak olursak şüphesiz en çarpıcı örneklerden biri olacaktır. Kent merkezindeki toprak rantı ile potansiyel rantın en fazla olduğu dönemlerdeki proje baskısının olumsuz sonuçlarını taşıyan somut örneklerden biridir.

Osmangazi ilçesinde, çöküntü alanı haline gelen Kanberler Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm bir soylulaştırma projesi olarak görülebilir buradaki halk uzaklaştırılmış ve zorunlu olarak göç ettirilmiştir. Proje alanına ise bölge parkı yapılmıştır.

Osmangazi ilçesinde kent merkezindeki kirliliğin ve kent merkezine uygun olmayan kullanımların uzaklaştırılması amacıyla yapılan Kent Hali Projesi ve Kent Meydanı projeleri yapılmıştır. Merkezden taşınan kent hali Nilüfer/Görükle alanına taşınmıştır. Kent meydanı projesinde ise halkın kullanabileceği ve geniş kitlelere hitap eden bir meydan yapma fikri ile ortaya çıkan proje sonrasında meydanı kucaklayan bir AVM yapısı ile bir gayrimenkul geliştirme projesi olarak tamamlandığı görülmektedir.

Osmangazi ilçesinde bir başka desantrilizasyon örneği de Kükürtlü Dericiler Kentsel Yenileme Projesidir. Bu projede de amaç kirletici öğeler içeren ve konut alanları içerisinde kullanılmaya müsait olmayan fonksiyonların uzaklaştırılmasıdır. Daha önce merinos fabrikasının olduğu fabrika binasının dönüşümü sanayisizleşme üzerine güzel örneklerden biridir. Fabrika binasının da içinde olduğu alan kültür merkezi ve kültür parkı olarak dönüştürülmüştür.

Bursa genelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa'dan önce uygulanan kentsel dönüşüm projeleri değerlendirildiğinde, büyük çaplı kentsel dönüşümlerin genellikle Osmangazi ve Yıldırım mahallelerinde örnek projeler olma çabasıyla gerçekleştirildiğini görmekteyiz. Bu alanlarda, yalnızca konut üretimi değil kentsel mekânın yenilenmesi ve peyzaj projeleri ile daha kapsamlı olarak nitelikli bir kentsel çevre oluşturulmuştur. Alan temelli olarak ve kapsamlı bir biçimde geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kentin yaşam kalitesine olumlu katkı sağlayacak nitelikte oldukları söylenebilir. Kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinde;

- Çöküntü haline gelmiş alanların tekrar canlandırılması ve sağlıklı bir yaşam alanı oluşturmak,
- Fonksiyonunu yitirmiş sanayi alanlarının dönüşümü,
- Kent merkezi ile uyumlu olmayan fonksiyonların desantralizasyonu,
- Kent içinde kamusal alanlar oluşturmak, amaçlandığı söylenebilir.

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinde elbette teknik ve hukuksal açıdan yanlış örnekler de mevcuttur. Amacına ulaşamamış ya da uygulama noktasında başarısız sayılmış, estetik kaygıdan yoksun örneklerin de ortaya çıktığı görülmektedir. Bir dönüşümün başarılı ve başarısız noktaları elbette tartışmaya açık konulardır. Burada dikkat çekici nokta, dönüşüm projelerin kapsamlı – en azından alansal olarak bütüncül- olması ve bu alanları işaret ettiği ilçelerin gerçekten risk açısından öncelikli olmasıdır.

3.5.2. 6306 Sayılı Yasa Sonrası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa ile riskli alanların tespiti ve dönüştürülmesi kapsamında Bakanlık tarafından ilan edilen kentler arasında İstanbul ve İzmir'den sonra Bursa gelmektedir (“Kentsel dönüşümün üçüncü adımı Bursa’da atıldı!”, 2013). 6306 Sayılı Yasa (2012) gereğince riskli alanların tespiti ve dönüştürülmesi kapsamında Bursa’da Yıldırım İlçesinde (Mevlâna, Ulus, Yavuz Selim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Şirinevler); Osmangazi İlçesinde (Soğanlı, Demirkapı, Alemdar); Kestel İlçesinde (Vani Mehmet) birçok mahalle riskli alan ilan edilmiştir (“İlan Edilen Riskli Alanlar” 2018). Bu alanlar için bütüncül planlar hazırlanmıştır. Samanlı, Soğanlı, Demirkapı ve Gemlik ilçesindeki Cihatlı, Umurbey ve Merkez mahallelerinde de rezerv yapı alanları ilan edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası kapsamında ilan edilen Soğanlı Rezerv Alanı, bu yasanın uygulamalarının Bursa’da örnek olacağı bir proje misyonu ile tanıtımları yapılmıştır (“Soğanlı kentsel dönüşüm projesinin 6 etabının temeli atıldı”, 2020). Kentsel dönüşüm alanında toplam 2161 konut ve 240 ticari alan ile birlikte Pazar alanı, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları inşa edilmiştir. Sonrasında ise buradaki konutlar kentsel dönüşüm kapsamında satışa çıkarılmıştır (“Soğanlı Kentsel Dönüşüm Kapsamında Konut ve Dükân Satış İlanı”, 2018).



Şekil 14. Soğanlı Kentsel Dönüşüm Görselleri

(“Soğanlı Kentsel Dönüşüm Kapsamında Konut ve Dükkân Satış İlanı”, 2018)

Bursa’daki kentsel dönüşüm uygulamalarında 2012 yılında yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası’nın yanı sıra, Bursa Büyükşehir Belediyesi’nin almış olduğu emsal teşviki kararı ve ardından 2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne kentsel dönüşüm kararı alma konusunda verdiği yetki devri önemli dönüm noktalarını oluşturmaktadır. Bir başka dönüm noktası ise 2018 yılında parsel ölçeğinde –başka bir ifadeyle tek bina ölçeğinde- kentsel dönüşüm uygulamalarının durdurulması kararıdır.

Mayıs 2015 tarihinde düzenlenen Bursa Büyükşehir Belediyesi Olağan Meclis Toplantısı’nda 17 ilçeye ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının tümüne; “riskli bina

tespit edilerek dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." şeklinde eklenen plan notu, parsel ölçeğinde yapılacak kentsel dönüşümleri teşvik edici niteliktedir. Yapılan 0.50 emsal artışı teşviki kentin birçok noktasındaki ilan panolarına verilen reklamlar ile halka duyurulmuştur (Şekil 15). Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin bu plan notuna dayanarak yapılan plan değişikliklerinin gerçekleştiği esnada kentsel dönüşüm yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır. Dolayısıyla burada Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin bir yetki aşımı söz konusudur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne yetki devri daha sonra gerçekleşmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 05.09.2016 tarihli yazısı ile kentsel dönüşüm ile ilgili karar verme yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na devretmiştir;

"Bursa ili sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapılara ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi, plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'î emsale olacak ilavenin maksimum 0.50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar uygulaması (arsa ve arazi düzenlemesi işlemleri), hâlihazır harita hazırlanması onaylama yetkisi, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca devredilmiştir. "



Şekil 15. Emsal Artışı Teşviki Duyurulduğu İlan Panoları

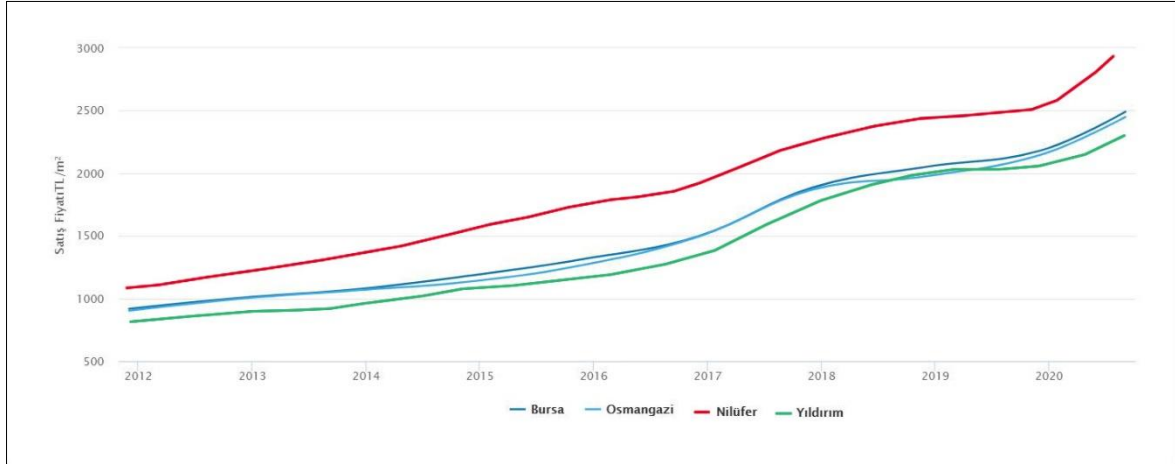
(“Binanız dayanıksızsa yıkılın”, 2015)

6306 Sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği 2012 yılından 2015 yılına kadar 6306 sayılı Yasa uyarınca bir kentsel dönüşüm uygulaması yapılmamıştır. Buna karşın 2015 yılında verilen emsal artışı teşvikiyle birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları hızla artmıştır. Söz konusu plan notu, Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından 25.01.2016 tarihinde iptal edildiyse de uygulamaya devam edilmiştir.

Bursa'da emsal artışı teşvikinin ardından kentsel dönüşüm başvuru sayısı hızla artmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının %90'ı emsal artışı kararı sonrası gerçekleştirilmiştir (SPO, Bursa Şube, 2009). Daha önce yerel yönetimlerce bütünlüklü alanlar olarak geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri yerini yüklenicilerin parsel ölçeğinde yaptıkları kentsel dönüşüm uygulamalarına bırakmıştır. Bu kararın ardından Nilüfer ilçesinde parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları hızla artmış ve Bursa genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarının en fazla gerçekleştiği ilçe Nilüfer olmuştur.

Nilüfer ilçesi 1980'li yılların başından itibaren yüklenici ve kooperatifler eli ile planlı ve düzenli bir şekilde gelişmiştir. Kentin yeni merkezi ve gelişme alanı olması nedeniyle yalnızca konut değil ticaret, ofis, eğlence gibi hizmet sektörü de Nilüfer'i tercih etmektedir.

Düzenli konut dokusu nedeniyle orta ve üst gelir grubu yaşamak için Nilüfer'i tercih etmektedir (Tosun ve Fırat 2012). Bu nedenlerle Nilüfer, Bursa'nın diğer ilçeleri ile karşılaştırıldığında canlı bir gayrimenkul piyasasına sahiptir.

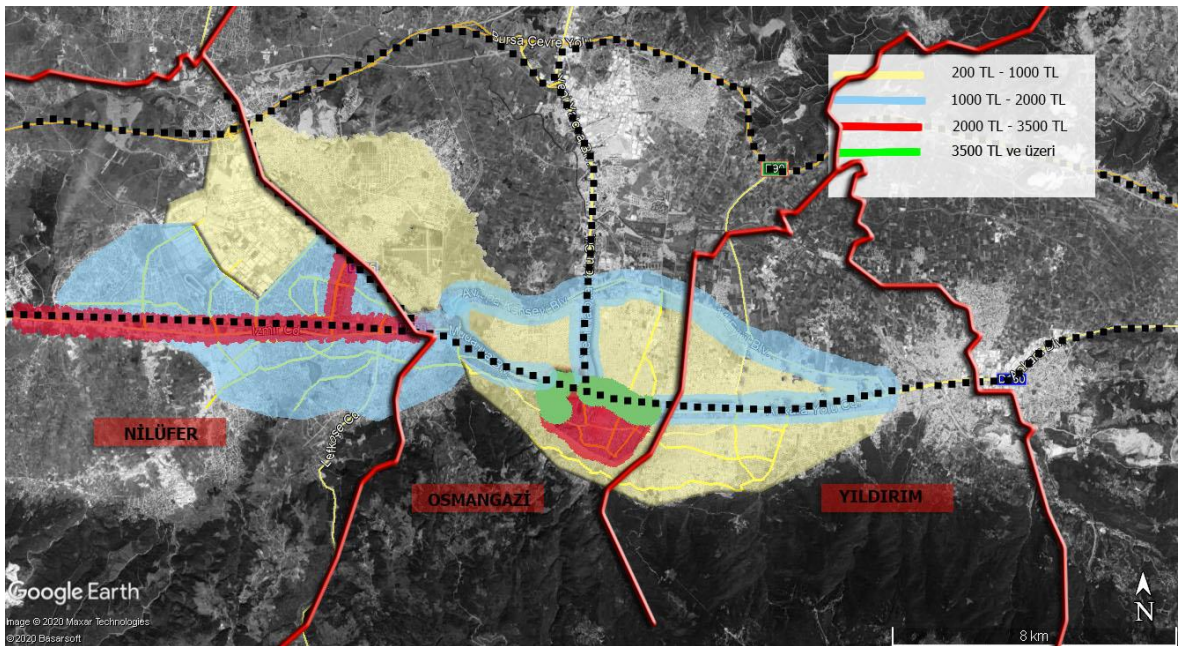


Şekil 16. Osmangazi, Nilüfer ve Yıldırım ilçelerindeki Satış Eğilim Grafiği (endeksa, 2021)

2012 yılından 2015 yılına kadar konut satış değerlerinin değişimine bakıldığında; Bursa genelinde konut %28,95 artış göstermiş olup Yıldırım %30,6, Osmangazi % 25,9, Nilüfer % 36,5 oranında artmıştır. 2015 yılı yetki devri sonrası Bursa genelinde konuttaki değer artışı %59, Yıldırım'da %61, Osmangazi'de %64 ve Nilüfer'de %46 oranında olmuştur (endeksa, 2021). 2015 yılına kadar kentteki gayrimenkul piyasası kendi dinamikleri içerisinde hareket ederken, talebin en yoğun olduğu Nilüfer ilçesinde konut değeri yüksektir. Ancak 2015 yılında verilen emsal teşviki kararı, gayrimenkul piyasasını yeniden şekillendirmiştir. İlçelere göre değer artışları rant farkı kuramını doğrulamaktadır. Arazi değerinin en düşük olduğu ilçelere yapılan yatırımlar en fazla değer artışına neden olmuştur. Osmangazi ve Yıldırım ilçelerinde gayrimenkullerin hisseli mülkiyette olmaları, niteliksiz yapılar olması, yasal durumları ve mevcut sosyal teknik altyapı olanakları gayrimenkul değerini düşürmektedir. Dolayısıyla dönüşüm öncesi ve sonrası değerleri arasında önemli bir fark oluşmaktadır. Arazi değerinin zaten yüksek olduğu Nilüfer'de ise değer artışı olmuş ancak diğer ilçelere kıyasla bu artış daha az oranda gerçekleşmiştir.

Son beş yılın değerlerine bakıldığında ise Bursa genelinde %99,5, Yıldırım'da %103,9, Osmangazi'de %105,7 ve Nilüfer ilçesinde %74,4 oranında değer artışları

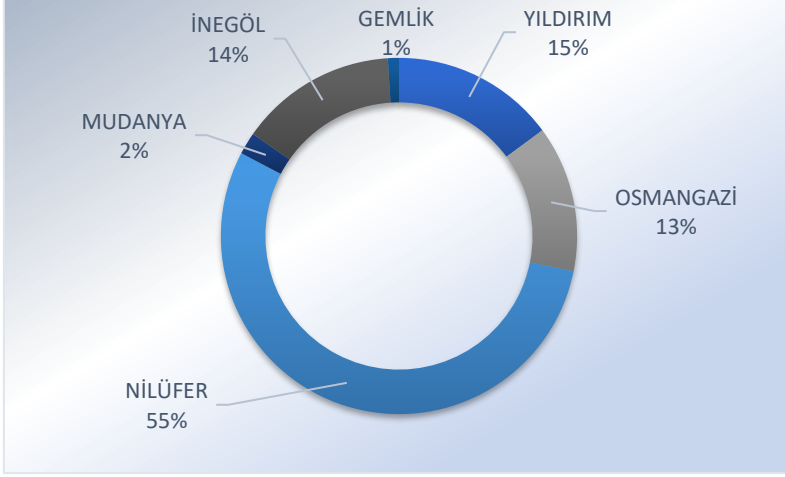
kaydedilmiştir (endeksa, 2021). 2020 yılı Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerinin arsa değerleri incelenmiştir (“Arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulama”, 2021). Osmangazi ve Yıldırım mahallelerinde önemli akslar ve çevreleri dışında rayiç bedelin en düşük seviyede kaldığını görmekteyiz. Osmangazi ilçesinde geleneksel ticaretin merkezi olan Hanlar Bölgesi ve etrafındaki çarşının olduğu tarihi kent merkezi ile 2000 yılı sonrası inşa edilen AVM’ler en yüksek rayiç bedele sahip alanlardır. Kentteki arsa değeri batıya (Nilüfer İlçesi’ne) doğru gittikçe artmakta olup daha homojen bir değer aralığından söz edilebilmektedir.



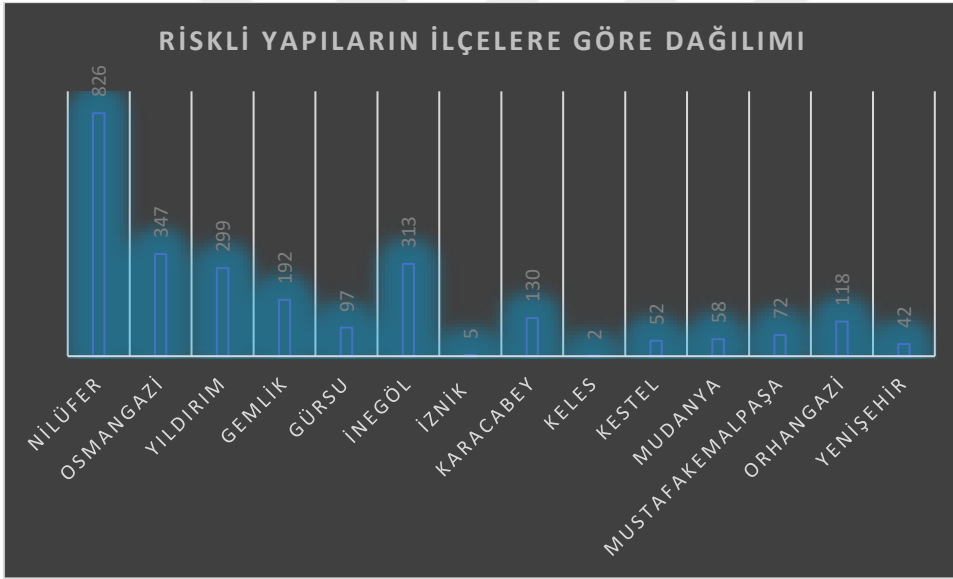
Şekil 17. Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerinde merkezi noktalardaki rayiç bedel dağılımı

(“Arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulama” 2021)

Diğer yandan Bursa genelinde 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanları incelendiği zaman Osmangazi ve Yıldırım ilçelerinde yapı kalitesi olarak daha kötü ve afet riski yüksek yapıların olduğu tespit edilmiştir. Buna rağmen en çok kentsel dönüşüm plan değişikliği Nilüfer İlçesi’nde gerçekleşmiştir. Parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulaması da en fazla Nilüfer İlçesinde gerçekleşmiştir.



Şekil 18. 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Onaylanan Plan Değişiklikleri
(SPO, Bursa Şube, 2009)



Şekil 19. Riskli Yapıların İlçelere Göre Dağılımı (Ek 1)

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 2012-2020 yılları arasında yapılan riskli yapı tespitlerine bakıldığında da Nilüfer İlçesi'nin ciddi bir yoğunluğu olduğunu görmekteyiz. Veriler de gösteriyor ki risk faktörü Nilüfer İlçesi için önemli bir gerçekliktir. Merkezi konumda bulunan Osmangazi ve Yıldırım ilçelerine göre daha düzenli bir konut dokusunda sahip olsa da yapıldığı yıllardaki yapı teknolojileri ve ülke genelinde yaşanan depremler sonucunda elbette bir takım zararlar görmüş ve bunlardan etkilenmiş bir yapı

stokuna sahiptir. Ancak gecekondular ve kaçak yapılaşmanın daha yaygın şekilde görüldüğü ilçelere kıyasla ön plana çıkan bu durum, risk faktörünün gayrimenkul piyasası için bir itici güç olarak ele alındığını düşündürmektedir.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

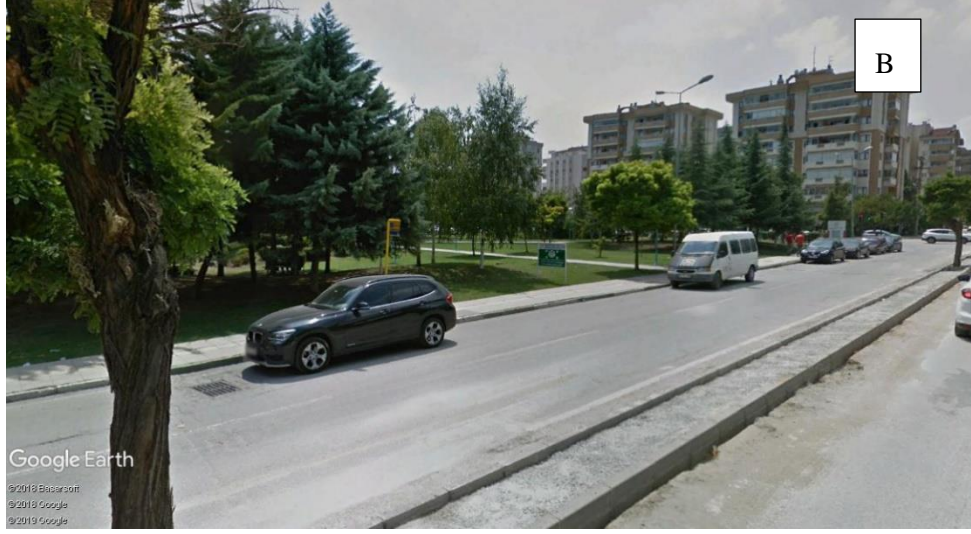
ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Nilüfer İlçesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Nilüfer İlçesinde 1995 yılında Ertuğrul Mahallesi'nde yapımına başlanan Ertuğrul Kent gibi korunaklı site projelerinin yanı sıra Özlüce Mahallesi'nde olduğu gibi üst gelir grubuna hitap eden müstakil konut tipi yapılaşmalar oluşmaya başlamıştır. 2006 yılında Hasanağa ve Kayapa bölgelerine TOKİ konutları yapılmıştır. 2000 sonrası hızla gelişen Nilüfer ilçesinde orta ve üst gelir grubunun ihtiyaçlarına yönelik alt merkezler oluşturulmuştur. Rezidans ve prestijli iş merkezleri kurularak kentin sadece konut dokusu ile değil sosyal ve ekonomik anlamda da gelişen kentin yeni kamusal mekânlarına sahip bir bölgesi haline gelmiştir (Ertürk ve Tosun, 2009).

Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan bir anket çalışmasında ankete katılanların hangi ilçeden ev satın almak istedikleri sorgulandığında %55'i Nilüfer yanıtı vermektedir(Ertürk ve Tosun 2009). Bir başka araştırmada ise kentin en prestijli yeri olarak %40,8 oranında Nilüfer cevabı verilmiştir (Tosun ve Fırat 2012).

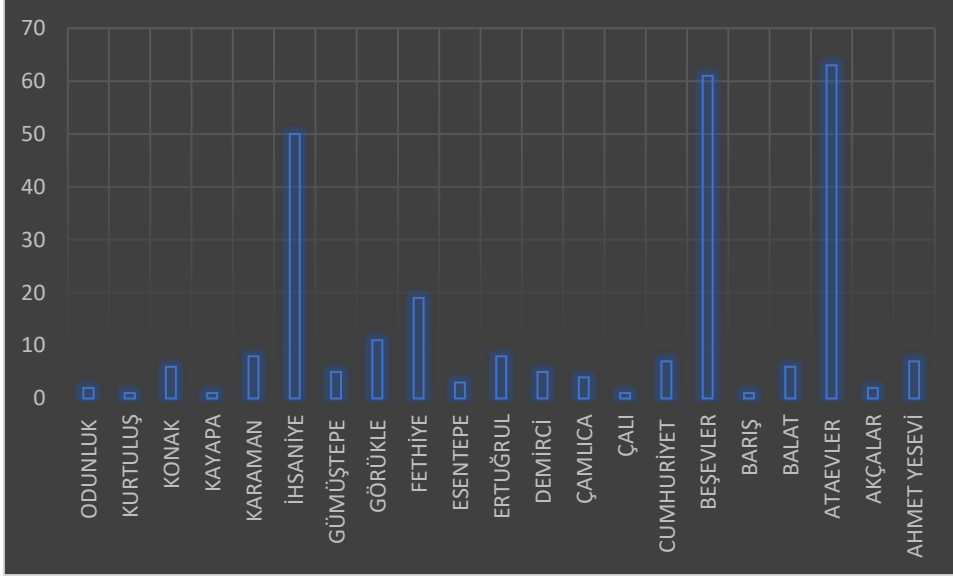




Şekil 20. Nilüfer İlçesi Mahalle Dokuları; A) Beşevler Mahallesi B) İhsaniye Mahallesi C) Ataevler Mahallesi

(Google Earth, 2019)

Bursa ili riskli yapı bağlamında incelendiğinde Nilüfer İlçesi'nde riskli yapı olarak kaydedilen yapı sayısı diğer ilçelere oranla oldukça yüksektir (Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2021). Nilüfer İlçesi'ndeki 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan plan değişikliklerine bakıldığında en fazla dönüşümün 1980 yılında kooperatifler aracılığı ile ilk kurulan mahalleler olan İhsaniye, Ataevler ve Beşevler gerçekleştiği görülmektedir.



Şekil 21. Nilüfer İlçesi Mahalleleri'nin Kentsel Dönüşüm Oranları
(ŞPO, Bursa Şubesi, 2018)

Nilüfer İlçesi'nde kentsel dönüşümün gerçekleştiği üç mahalleden (Ataevler, Ahmet Yesevi ve Demirci) kentsel dönüşüm uygulaması yapılan birer alan daha detaylı analiz edilmek üzere seçilmiştir.

4.1.1. Nilüfer, Ataevler Mahallesi (1. Alan)

Kasım 2020 sonu itibarıyla konut değer artışları incelendiğinde Nilüfer ilçesinde en fazla değer kazanan mahalleler sırasıyla Ahmet Yesevi, Odunluk, Altınşehir, Ataevler ve Karaman olmuştur (endeksa, 2021).

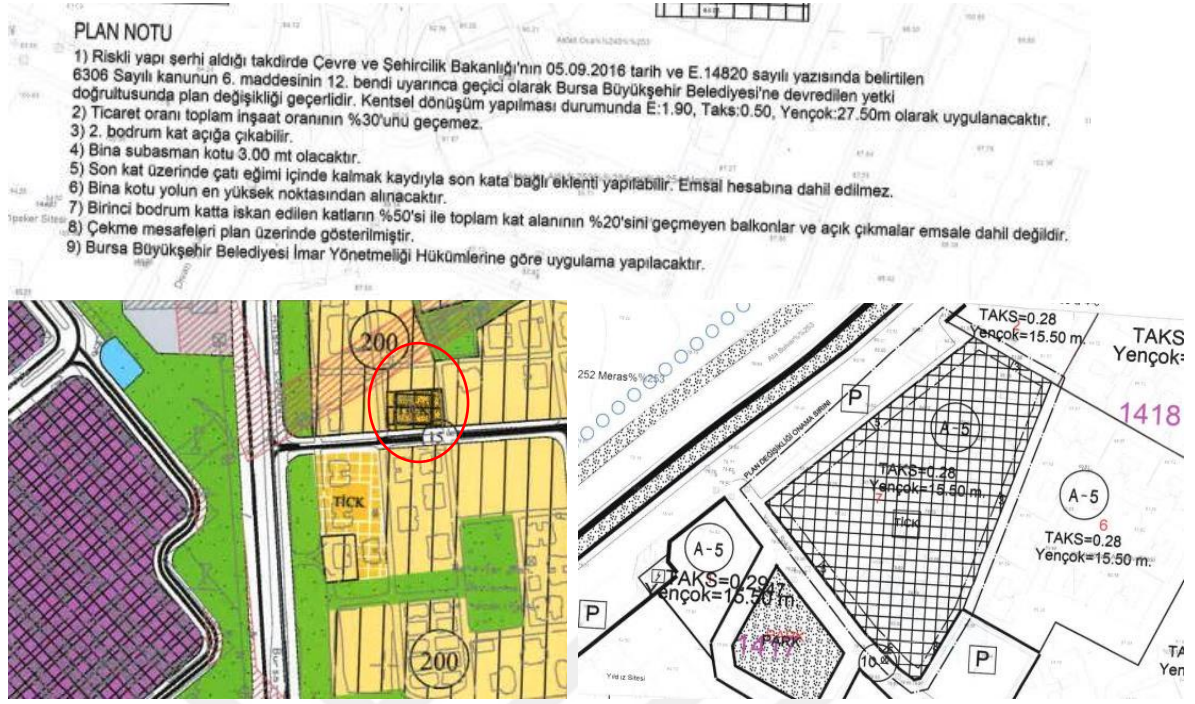
Bursa kent genelinde 6306 sayılı Yasa kapsamında yapılan dönüşümlere bakıldığında riskli ilan edilen alanların büyük çoğunluğunun “konut” fonksiyonundan “ticaret + konut” fonksiyonuna dönüştürüldüğü gözlemlenmektedir. Ataevler Mahallesinde seçilen 1. Alanda da konut fonksiyonu konut+ticaret fonksiyonuna dönüştürülmüştür. Kentsel dönüşüm için başvuru alanının mevcut yapılaşma koşulları “ayrık nizam 5 katlı konut” şeklindedir. Alanda 11 bloktan oluşan 5 katlı konut yapıları mevcuttur.



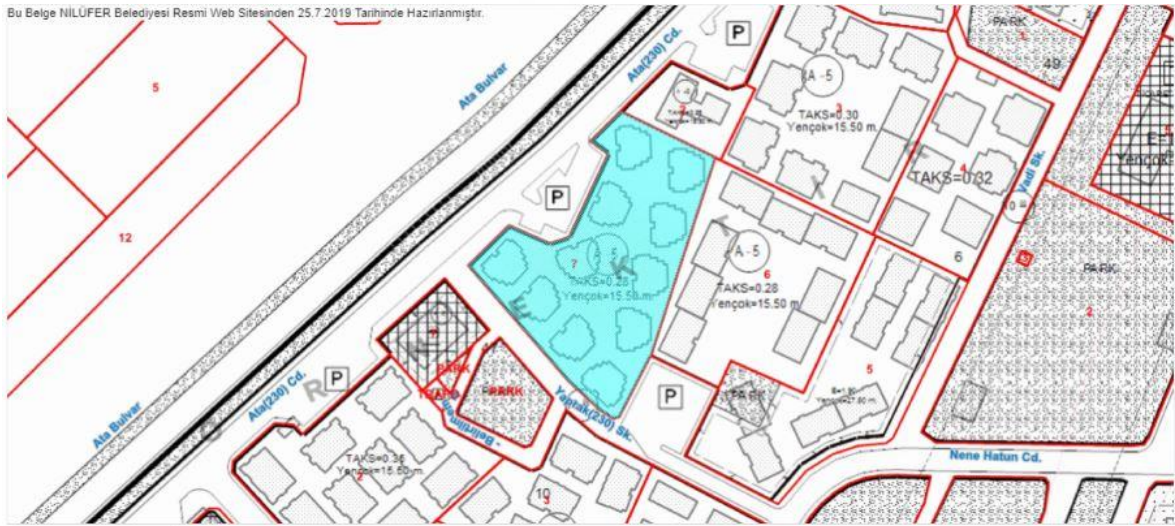
Şekil 22. 1418 Ada 7 Parsel Mevcut Durum (Google Earth,2018)

Alandaki yapılar için risk tespiti yapılmamıştır. Binaların yapım yılı 1998 olarak tespit edilmiştir. Riskli yapı tespiti ve kararı alınmadığı halde kentsel dönüşüm yapılacağı gerekçesi ile emsal artışı ve fonksiyon değişikliği talep edilmiştir. Plan değişikliği raporunda nüfus yoğunluğundaki değişim, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı gibi konular ele alınmamıştır.

Kentsel dönüşüm yapılacağı gerekçesiyle sunulan plan değişikliği, 20.06.2017 tarihinde Bursa Büyükşehir Meclisince şu şekilde onaylanmıştır; *“Riskli Yapı Şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nun 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunu’nun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.90, TAKS:0.50 Yençok:27,50 m olarak uygulanacaktır”*



Şekil 23. 1418 Ada 7 Parsel 1/5000 Nazım İmar ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (Nilüfer Belediyesi, 2020)



Şekil 24. 1418 Ada 7 Parsel İmar Durumu (Nilüfer Belediyesi, 2021)

Yapılan değişiklikteki şehir planlama disiplini ve etik ilkeleri açısından uygun olmayan teknik ve sosyal altyapıyı olumsuz etkileyen kararların yanı sıra hukuken de

uyuşmazlıkların olduğu gör÷lmektedir. Kentsel Dönüşüm Projesi'nin dayanak aldığı plan notu 25.01.2016 tarihinde iptal edilmesine karşın bu plan notu dayanak alınarak plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği onayına Nilüfer Belediyesi ve Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi;

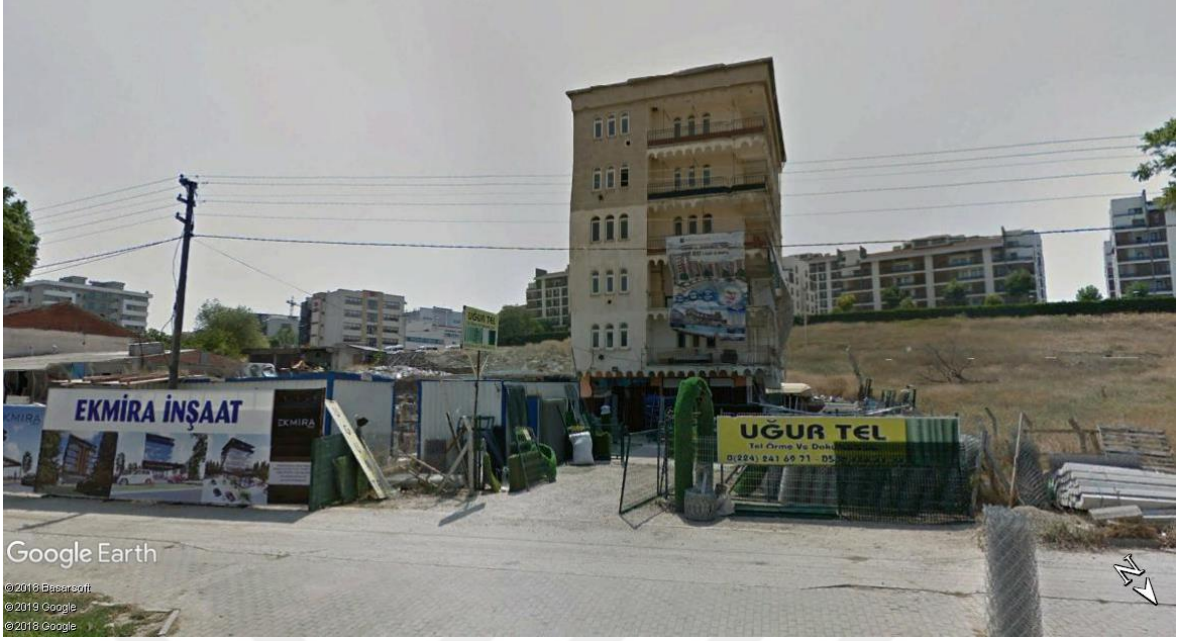
- İdari Mahkemece iptal edilmiş plan notu dayanak alınarak plan değişikliği tesis edilmesi,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki devrinde belirtilen riskli yapılara ilişkin plan değişikliklerinde ada bazında uygulama yapılması yönündeki şartlara uyulmadığı,
- Gerekli teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılmadığı,

Gerekçeleriyle dava açılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yaptığı incelemeler ve açılan davaların sonucunda 10.05.2018 tarih ve 1253 numaralı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında yapılan plan değişikliklerinin iptaline ve planların onay tarihi olan 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı karar ile onaylanan plan değişikliğinin önceki haline dönülmesine ilişkin karar alınmıştır.

4.1.2. Nilüfer, Ahmet Yesevi Mahallesi (2. Alan)

Ahmet Yesevi Mahallesi, Nilüfer ilçesinin kuzeydoğusunda bulunan ve kentin önemli arterlerinden biri olan Bursa – Mudanya yolu güzergahında bulunmaktadır. 2020 yılı gayrimenkul istatistiklerine bakıldığında Ahmet Yesevi Mahallesi'nin yatırımcı açısından en çok kazandıran mahalleler arasında yer aldığını görmekteyiz (endeksa, 2021).

İnceleme alanımız olan parsel ise Sanayi Caddesine cepheli ticaret fonksiyonu olarak planlanmış parsellerden biridir. Plan değişikliği yapılmadan önceki yapılaşma koşulları TAKS=0.40, Emsal=1,50 olarak planlanmıştır. Söz konusu parselde mevcutta kullanılmamakta olan 5 katlı bir konut binası bulunmaktadır. Yapıya ait bir riskli yapı kararı alınmamıştır(Nilüfer Belediyesi, 2020).

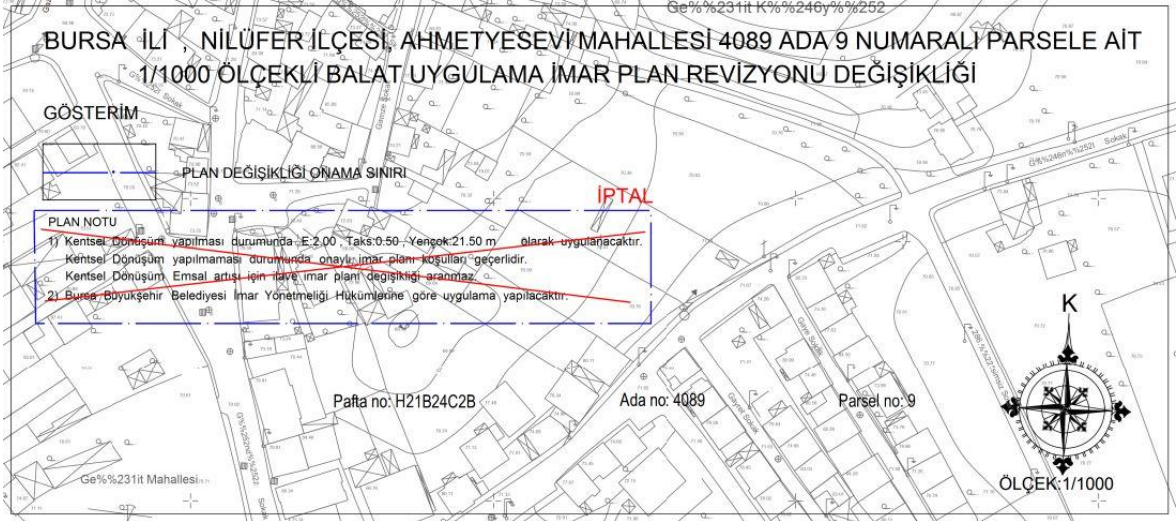


Şekil 25. 4089 Ada, 9 Parsel Mevcut Durum

(Google Earth, 2019)

4089 Ada 9 Parsel ile ilgili, Bursa genelinde tüm nazım imar planlara eklenen, kentsel dönüşüm ile ilgili plan notuna dayanak alınarak bir plan değişikliği düzenlenmiştir. Alanın fonksiyonu ile ilgili bir değişiklik yapılmamış olup plan notlarına; “*Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:2.00, Taks:0.50, Yençok:21.50 m. olarak uygulanacaktır. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz*” notu eklenmiştir ve bu haliyle Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.02.2017 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kentsel Dönüşüm Projesi’nin dayanak aldığı plan notu 25.01.2016 tarihinde iptal edilmesine karşın hala bu plan notu dayanak alınarak ve riskli yapı kararı göz ardı edilerek plan değişikliğinin yapılması üstelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin bu planı onaylaması üzerine açılan davalar neticesinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.05.2018 tarihli toplantısında alınan karar ile; “*16.02.2017 tarih ve 263 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel dönüşümüne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 16.02.2017 tarih ve 263 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine...*” karar verilmiştir. Bu kararın ardından ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na eklenen not iptal edilerek eski haline döndürülmüştür.



Şekil 26. 4089 Ada 9 Parsel'e Ait Plan Değişikliği'nin Son Hali

(Nilüfer Belediyesi, 2020)

6306 sayılı yasa tüm riskli yapı ve alanları kapsayıcı nitelikte hazırlanmış olsa da genel olarak konut alanlarını hedef alan değişiklikler yapılmıştır. Bu örnek fonksiyonunun ticaret olması açısından önemli bir örnek olsa da dönüşümün asıl sebebinin göz ardı edilerek sadece emsal artışının hedeflendiği düşünülmektedir.

4.1.3. Nilüfer, Demirci Mahallesi (3. Alan)

Demirci mahallesi, İzmir Yolu'nun güneyinde yer alan ve yeni gelişen mahallelerden biridir. Mahalle, Nilüfer ilçesinin önemli caddelerinden Ahıska Caddesi üzerinde yer almakta olup caddenin devamı Bursa – Balıkesir yoluna bağlanmaktadır. Öncesinde Nilüfere bağlı bir köy olan Demirci, 1987 yılından itibaren mahalle statüsündedir. Mahalle farklı gelir gruplarına hitap eden konut tiplerinin olduğu yeni gelişmeye başlayan bir mahalledir.

İnceleme alanı olarak seçilen parsel mevcutta bir sanayi yapısı olup imar planında “E:1.00, Yencok:12,50 m” yapılaşma koşullarına sahip “konut alanı” olarak planlanmıştır. Plan değişikliği ile fonksiyonu “Ticaret+Konut” olarak düzenlenmiştir. Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumdaki kullanım ile plandaki fonksiyonu örtüşmemektedir.



Şekil 27. 3400/6 parselin mevcut durumdaki fonksiyonu

(Google Earth, 2019)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 20.07.2017/2222 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna önerge ile girişi yapılan söz konusu değişiklikteki 0.50 emsal artışı kararına ilişkin; *“Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir.”* şeklinde karar verilmiştir.

6306 sayılı yasa ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetki devri yazısı haricinde plan hükümlerinde birçok kullanım emsale dâhil edilmeyecek şekilde düzenleme yapılarak artışın 0.50'yi fazlasıyla aşacak şekilde düzenlendiği görülmektedir. Söz konusu kararlar şöyledir;

- Zemin ve bodrum katlarda çekme mesafesi içerisinde kalan alanın tamamında tam dolu yapı yapılabilir.
- Su basman kotu +3.00 m'ye kadar yükseltilebilir.
- Bodrum kat açığa çıkabilir. Otopark ve sığınak olarak kullanılabilir ve 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Otopark ve sığınak olarak kullanılabilir.
- Açığa çıkan 1. Bodrum katta kullanılan net alanların yarısı emsale dâhil değildir. Bodrum katlardan binaya giriş yapılabilir.
- Brüt kat alanının %20'si kadar açık çıkma/balkon yapılabilir. Açık balkonlar emsale dâhil değildir.
- Çatı eğimi içinde kalan son kattaki bağımsız bölümle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler emsale dâhil değildir.

Bu şekli ile mecliste incelenen plan değişikliği 13.10.2017 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülmüştür. Konu ile ilgili TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, Mimarlar Odası Bursa Şubesi ve Nilüfer Belediyesi'nin itirazları sonucu, plan değişikliğinin, değişiklikten önceki haline dönüştürülmesi yönünde karar verilmiştir.

Seçilen üç alanda da riskli yapı tespiti olmamasına rağmen emsal artışı talep edilmiş ve yerel yönetim “riskli yapı şerhi alındığı takdirde” şeklinde koşullu olarak plan değişikliklerini onaylamıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesinin Emsal artışı ile ilgili plan notu Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilerek yetki devrinin sınırları ve şartlarının tekrar düzenlenmesine rağmen, dönüşüme hız kazandıran tekil uygulamalara olanak sağlayan plan notuna dayanılarak hukuksuz bir şekilde onaylanmaya devam edilmiştir.

4.2.Gayrimenkul Piyasası Aktörleri İle Yapılan Görüşmeler

4.2.1.Kurum Yetkilileri ile Yapılan Görüşmeler

Bursa kentinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası kapsamında yapılan kentsel dönüşüm projelerinde yetki devri öncesi ve sonrası yapılan uygulamalar, yasal süreçler ve yerel yönetimler açısından dönüşümlerin değerlendirilmesi amacıyla, Bursa Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü (Görüşmeci 1) ile görüşme gerçekleştirilmiştir.

Bursa kentindeki risk faktörü kapsamında öncelikli alanlar sorulduğunda; kent genelinde yalnızca Sıcak Su Kentsel Dönüşümü Projesi'nin riskli alan kapsamında çalışıldığı, yürütülen diğer bütüncül kentsel dönüşüm projelerinin 5393 Sayılı Belediye Yasası'nın 73. Maddesi ile yürütülen kentsel dönüşüm projeleri (Yalova Yolu, Yiğitler Kentsel Dönüşüm) olduğu ifade edilmiştir

Nilüfer İlçesinin öncelikli alanlar içerisinde olmadığı ancak kentsel dönüşüm projelerinin burada yoğunlaştığı, bunun sebeplerinin ne olabileceği sorulduğunda Görüşmeci 1; birinci sebep olarak bölgenin planlı olarak gelişmesini ve mülkiyet problemleri olmamasını göstermektedir. İkinci sebep olarak ise yüklenici eli ile yapılan dönüşümlerde

yüklenicinin karını gözettiğini, Nilüfer İlçesine talep olmasından dolayı yüklenicinin kolay satış yapabileceği bu alanı tercih ettiğini belirtmiştir.

Kentsel dönüşümde afet riski faktörünün ne ölçüde etkili olduğu sorusunu Görüşmeci 1 şu şekilde yanıtlamıştır:

“Aslında risk faktörü hiç düşünülmedi. Herhangi bir deprem tehlikesinden dolayı bir dönüşüm olmadı. Bir sitede oturuyorsunuz, sitenin apartman yöneticisi var, yönetici bir müteahhitle görüştü, deprem tehlikesine bakmaksızın önce anlaşmasını yaptı. Anlaşmasını yapan konutlar riskli yapı kararı aldı. Anlaşmasını yapamadıysa hiçbir şekilde riskli yapı başvurusu da olmadı. Bu da gösteriyor ki, eğer deprem riski ile alakalı bir şey olsaydı ilk önce bakardınız performans analizine. Kötü çıktı ya da riskli çıktı ondan sonra müteahhit ile anlaşma olurdu. Ama burada; önce müteahhitle anlaşma yapıldı, sonra yapı riskli mi değil mi kontrolleri yapıldı.”

Görüşmeci 1’in ifadesinden de açıkça anlaşılacağı üzere Bursa’daki kentsel dönüşüm projelerinde afet riski faktörü merkezi bir motivasyon değildir. Oysa 6306 Yasa tamamen afet riskini dikkate almaktadır. Yasa bir yapının riskli ilan edilmesinin ardından 2/3 çoğunluk sağlandığında resen uygulamaların yapılması yetkisini yerel yönetimlere vermektedir. Afet riski olması durumunda mülkiyet hakkına müdahale etmeyi öngören bu yasaya dayanarak riskli olmayan yapılarda dönüşüm uygulamaları hukuksal açıdan da oldukça sorunludur. Bunları örneklendiren Görüşmeci 1:

“Söz konusu alanı deprem riskine karşı korumak ve sağlıklı bir yaşam alanı oluşturmak ise 2/3 bile fazla. Devlet bunu için 6a maddesini çıkardı. Hızlı bir şekilde anlaşmanın mümkün olmadığı alanlardaki kötü örnekleri görüyoruz Kartal’da yıkılan bina, İzmir depremi, Zeytinburnu’nda yıkılan bina. Düşünsenize yıkılan bir bina var etrafını hızlı bir şekilde dönüştürmeniz gerekecek ama 2/3 bekleyeceksiniz. Ya da acele kamulaştıracaksınız. 6a maddesi ile ne geldi? Bölgede bir risk tespit edildiği zaman tebligat yapıyorsunuz, belirli bir süre içerisinde evlerini boşaltıyorsunuz, zorunlu bir şekilde ve bütün mülkiyetler hazineye geçiyor. Teklifinizi sonra da yapabiliyorsunuz. Hatta proje bittikten sonra sizin olan bir mülkiyet zaten hazineye geçtiği için diyor ki buradaki 13 numaralı daire senin, kura ile belirledik. Kabul ediyorsan daireye geçebilirsin. Etmiyorsan

kamulaştırma maliyetin 450.000 TL. Bu parayı banka hesabına yatırıyoruz. Banka hesabın da yoksa hazine senin adına bir yerde tutuyor istediğin zaman alabilirsin. Tabi mülkiyet hakkı konusunda dava açılıyor bu konu ile ilgili. Anayasa mahkemesinde davalar var. Mülkiyet hakkını elinden alma gerekçesi ile. Ama bu uygulama gerekli mi diye soruyorsanız gerekli.”

Diğer yandan emsal teşvikleri ve kâr payı yüksek bir dönüşüm için yükleniciler kadar mülk sahiplerinin de dönüşüm için istekli oldukları görülmektedir. 0.50 emsal teşviki ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın Bursa Büyük Şehir Belediyesi'ne yetki devrinden sonra ivmelenen dönüşümün sebeplerini Görüşmeci 1 şöyle açıklamaktadır:

“Şimdi hala 0.50 emsal artışı devam ediyor, neden projeler durdu? Durmasının en önemli sebebi yönetmelik değişikliği. Yönetmelik değişikliği sayesinde emsale dahil olmayan alanları emsale yediremiyorsunuz. Önceden bir yol kotu veriliyordu ve yol kotunun altına alışveriş merkezi yapsanız dahi emsale dahil edilmiyordu. Yeni yönetmelikte bunlar değişti. Yeni yönetmeliğe göre emsali artıran bir plan notu koyamıyorsunuz. Bunu yapamadığınız için de artış sadece 0.50 ile kaldı. Normalde bu 0.50 gibi görünen teşvik 1.00-1.50 hatta 4.00'e bile çıkanlar mevcut. Hala teşvik var ama eskisi gibi emsali değiştiremedikleri için müteahhit dairesinin maliyetinin belki yarısını vatandaştan almak zorunda kalacak böyle olunca da çok talep olmuyor.”

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel yönetimlere geçici sürelerle devredilen kentsel dönüşüm yetkisi; her yörenin, kentin, bölgenin ihtiyaçlarının farklı olduğu dikkate alınarak sağlıklı dönüşümün yerleşimin dokusuna ve alışkanlıklarına uygun gelişmesine imkân vermesi için geliştirilen bir strateji idi. Ancak diğer yandan TOKİ eli ile tek tip bir şekilde dönüştürülen alanların ortaya çıkması ikisi arasındaki zıtlığı gözler önüne sermektedir. Bu konuda Görüşmeci 1:

“Sadece TOKİ ile çalışmak zorunda değilsiniz. 6306 ile kendiniz de proje üretebilirsiniz. Anlaşmaları yapıp kat karşılığı hasılat paylaşımı şartları ile bir ihale yaparsınız ve diğer firmalarla yapma şansınız olur. Neden TOKİ ile yapılan dönüşümler var? Müteahhittin alacağı rantı almıyor. Neyse ona yapıyor. Vatandaşa vereceğiniz teklifi arttırabiliyorsunuz TOKİ ile çalıştığınızda. Ama orada yüklenici olsa bir de kar payı var

baya yüksek bir kar payı da işin içine girecek. Böylece daha az tekliflerle geliyorsunuz. Genelde TOKİ ile çalışma sebebi maliyeti düşürmek. Bir diğer sebep de bütün riskli yapı ve alanlar Nilüfer gibi popüleritesi yüksek alanlarda değil. Yıldırım'da Mevlana Mahallesi var, normalde girmekten korktuğunuz mahalleler. Buralardaki dönüşümler için herhangi bir müteahhit bulma ihtimaliniz yok. Kat karşılığı orandan bahsetmiyorum. Müteahhit bulamazsınız. TOKİ de bu durumda böyle alanlara girme imkânı sağlıyor. Böyle durumlarda TOKİ ile çalışmanın avantajı var ama illa TOKİ'ye mahkûm değilsiniz. Zorda kaldığınızda yetişen bir el gibi düşünebilirsiniz. Mesela Gaziosmanpaşa müteahhit eli ile dönüştürülmek istendi ama mağdur oldu insanlar. TOKİ çalışıyor şu an.”

Nilüfer ilçesinde 6306 Sayılı Yasa kapsamında yapılan başvuru sayısı ve uygulanan projelerin tüm kente kıyasla büyük bir oranda gerçekleştiğine dair verilerin analizinde görülmektedir. Nilüfer ilçesindeki bu değişim ve dönüşüm sürecinin değerlendirilmesi adına kurum yetkilisi olarak Nilüfer Belediyesi Başkan Yardımcısı ile mülakat gerçekleştirilmiştir (Görüşmecisi 2). Nilüfer ilçesinin dönüşümüne yönelik bu baskının kaynağı ile ilgili düşünceleri sorulduğunda;

“Bu bölgeler 1970’li yıllardan itibaren Bursa merkezden oldukça uzak Fethiye, İhsaniye mahalleleri olarak bilinen ve tarım olarak kullanılan arazilerle kaplıydı. Mahalle veya köy statüsünde küçük bir alanda da yerleşmeler vardı. Sonra zamanla 70’lerden itibaren buralara imar planları yapılmaya başlandı. O yıllarda ülkede hâkim olan kooperatifçilik çalışmalarına uygun olarak vatandaşlar buralarda kooperatifler kurdu. 10 üye, 50 üye, 100 üye buldular ve kurdular, bu yapılar bu şekilde yapıldı. O günkü imar şartlarıyla yavaş yavaş doldu. Tabii ki imar planlarında gelecek 30 sene sonraki gelişmelere uygun olarak yapılamayan planlardı. Yapılan planlar, kâğıt üzerinde teorik olarak plan ilkelerine uyan fakat toplumun onları kullanımına, gelişmelere ve değişime cevap veremeyen planlar olarak kaldı. Bunun en basit örneği Fatih Sultan Mehmet Bulvarı. Sonradan bulvar olan ana caddeye cepheli parsellerde yapılan yapıların zemin katlarında bu kooperatif binalarının kapıcı, kalorifer, sığınak, depoları, üst katlarında ise konut bulunmaktaydı. Şimdiki kullanıma bakıyorsun en değerli yerler zemin katlar. 30 sene önceki anlayışa bakıldığında oralar boş değersiz bahçe içinde kapıcıların, kalorifer dairelerinin, sığınaklarının, depoların olduğu sağır duvarlı yerlerdi. Şimdiki duruma bakıyorsun yeni yapıların tamamında altları şahane dükkânlar, mağazalar, günübirlik ticarete alışverişe

*dönük mekânlar olarak algılandı. Bu ne demek? Bu artık 30 sene önceki planlamada olan kararların geçerliliğini çoktan yitirdi demek. Kentsel dönüşümün bu birinci ayağı öteki ayağı, 6306 sayılı yasa depremle ilişkilendiriyor daha çok. **Buralar her ne kadar deprem kuşağında olmasaydı bile yüzde yüz sağlam olsaydı bile artık bunlar kentsel yenilemeye, kentsel iyileştirmeye, kentsel gençleştirmeye bu tarz planlama çalışmalarına muhtaç olan alanlardır, konuya buradan bakmak lazım. Ne oldu şimdi? Bütün zemin katlar çok güzel bir şekilde planlanıyor. Bu bir ihtiyaç. İkincisi, bu günkü yönetmeliklere göre olan binanın depremselliği ve statik hesapları ile ilgili olan teknik şartlar daha ağırlaştı. O zamanki beton kalitesi şimdiki beton kalitesinin çok gerilerinde bu da işin ayrı bir boyutu en önemlisi gibi gözüktüyor ancak öyle değil.***

Binaların statik açıdan günümüz koşullarına göre değerlendirildiğinde yetersiz olduğu vurgulansa da asıl sorunun fiziksel yıpranmadan çok işlev eskimesi olduğunu vurgulayan Görüşmeci 2, Nilüfer İlçesi'nin tercih edilmesindeki kilit noktayı şu şekilde ifade etmektedir.

“Kentsel dönüşümün bilhassa Nilüfer Bölgesi’nde olmasının sebeplerinden biri buraları biraz daha planlı bölgeler ve rahat bölgeler, yüklenicinin/yatırımcının/mal sahiplerinin çok daha çabuk projelerini hayata geçirebildikleri planlama alanları. Çünkü zaten planlı alanlar ve köhnemiş yıkıp yeniden yaptıkları için burası bu kadar cazip geldi. Asıl yapılması gereken kentsel dönüşümler Yıldırım’da, Osmangazi’de Panayır’da Millet Mahallesi’nde.”

Afet riski altındaki alanların dönüşümü kapsamında yerel yönetimler ve merkezi yönetimlerin tutumuna ilişkin değerlendirme yapan Görüşmeci 2, devletin yasayı çıkarttığını fakat çıkartılan yasanın bir model önerisi sunmadığını, sadece TOKİ modeli ile bu kadar dönüşümün yapılamayacağını belirtmektedir. Vatandaşlara kooperatif kurma bilincinin aşılması gerektiği üzerinde duran Görüşmeci 2, halkın mağdur edilmemesini, kandırılmamasını ancak vatandaşların da bazı sorumlulukları olduğunu şu sözleri ile ifade ediyor:

“Vatandaş da şunu bilmek durumunda, diyelim ki 100 dairesi bir sitede herkesin birer dairesi var nerede olursa olsun. Bu ne demektir. Planlama çalışmasından sonra bu

daireler hak ettiği değeri almıştır. Bunun üzerinden ilave bir değer almak maliklerin birinci derecede hakkı değildir, her ne kadar tapusu kendilerinde olsa da. Bir koyundan bir post çıkar. Bu bir. İkincisi devlet bunların hepsinden bir pay almak zorundadır. Çünkü tüm bunlarla birlikte tüm sosyal ve teknik altyapı değişecek. Eski 200.000-250.000 TL olan köhnemiş dairelerini değiştiriyor kentsel dönüşüm ile sonra 600.000-700.000 TL 'ye satmaya başlıyor. Böyle bir kar yok dünyada. Arsa olsaydı, metruk yapı olsaydı kabul ama bu artık öyle değil. Artık bunu böyle değerlendiremeyiz. Vatandaş açgözlü değil, doğal olarak daha çok kazanmak istiyor ama buna hakkı olmadığını anlatmalılar ona.”

6306 sayılı sayılı yasa kapsamında, Bursa Büyükşehir sınırları içerisinde riskli yapı tespiti yapılan yapıların dönüşümünü hızlandırmak amacıyla, 0.50 emsal artışı teşviki verilmesi hususunda Görüşmeci 2'nin görüşleri şöyledir:

“0.50 emsal tamamen hata. Gidilmesi gereken yol bu bile olsa, usul böyle değil. Bunun yöntemi bölgesel planlama yapmak. 0.50 mantığı düz mantık malik bu teşvikler doğrultusunda yerini müteahhite verecek o buradan aldığı teşvikle kazanacak. Diğeri de yeni daire sahibi olacak... Burada önemli olanın plan olduğu bilinmeli. Önemli dememden kasıt çok iyi bir imar planı, çok iyi bir mimari proje değil. Değerli bir plan kentsel tasarımları ile beraber bölgesi ile beraber ele alınan plandır. Böyle bir planı ne kimse bozmak ister ne de çıkıp kaçmak ister.”

4.2.2.Özel Sektör ile Yapılan Görüşmeler

Özel sektörün dönüşüm projelerine dâhil edilmesi için yapılan destek ve teşvikler, Bursa kentindeki afet riski kapsamındaki dönüşüm projelerinde özel sektörü dönüşümün önemli bir aktörü haline getirmiştir. 6306 Sayılı Yasa kapsamında yapılan dönüşümlerde Bursa kentinde öne çıkan inşaat firmalar araştırılarak, Akyükselen İnşaat'tan İnşaat Mühendisi Görüşmeci 3 ve Atış Yapı'dan Mimar Görüşmeci 4 ile mülakat yapılmıştır.

Her iki yetkiliye de öncelikle Bursa kentinde 6306 Sayılı Yasa kapsamında dönüşüm projelerinin hız kazandığı 2015-2018 yılları aralığında, proje geliştirmek için hangi yöntemleri kullandıklarına dair soru yöneltilmiştir. Görüşmeci 3, 6306 Sayılı yasayı çok fazla kullandıklarını ifade ederken devletin tüm riskli yapı dönüşümlerine yetişmesinin

imkânsız olduğunu ve 0.50 emsal artışının bu anlamda hem firmayı hem de vatandaşı kazandırdığını düşünmektedir. Mimar Görüşmeci 4 ise 6306 sayılı yasadan yararlandıkları birkaç proje çalıştıklarını ancak 0.50 emsal artışının yoğunluğu arttırdığı durumda donatı sağlamakta güçlük çektiklerini, mesleki odaların buna istinaden açtıkları davaları kazanamamasalar dahi firma imajını zedelediği gerekçesiyle çok fazla tercih etmediklerini ifade etmiştir.

Kentsel dönüşümlerin artış gösterdiği ve bunun çoğunun özel sektör eliyle olduğu düşünüldüğünde sıfırdan proje üretmekten daha mı karlı olduğu sorusuna Görüşmeci 3, sıfırdan proje üretmenin daha karlı olduğunu, fakat 6306 sayılı yasa kapsamındaki dönüşümlerdeki sirkülasyonun fazla olduğu ve satışının kolay olduğunu ifade etmektedir.

6306 sayılı yasaya istinaden yapılan uygulamalarda, Bursa kenti için önemli kırılma noktalarından biri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne yetki devri; ikincisi ise 0.50 emsal artışı teşvikidir. Bu yasal süreçlerin ve desteklerin, özel sektör gözüyle kentsel dönüşüm projelerini nasıl etkilediği sorulduğunda, Mimar Metin Görüşmeci 4;

“Yerel yönetimlere verilen yetki ve Bursa özelinde teşvik edilen 0.50 emsal artışının uygulamasına bakıldığında, yazılan plan notları ile çok daha fazla inşaat alanı kazanılıyordu. 1.75 emsal olan bir yere verilen 0.5 teşviki gerekte 2.25 emsal olması gerekirken 3 emsale, yeri geldiğinde 4 emsallere çıkabiliyordu. Şimdi getirilen kısıtlamalar ve değiştirilen imar yönetmeliği ile bu şekilde uygulamalar yapılamıyor.”

İnşaat Mühendisi Görüşmeci 3 ise bu uygulamanın parsel bazındaki sonuçlarına değinmiştir;

“Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki devri, bu dönüşümü yerel yönetimin kontrolüne bırakması açısından mantıklı bir hamle, fakat bu sosyal donatıları sağlamak ve ada bazında projeler yapmak şartına bağlıydı. Ne yazık ki bu duruma uyulamadı, bir site içerisindeki maliklerin bile anlaşması zor iken mahalle ve ada bazında anlaşmalar oldukça zor oldu. Bu da kötü örneklerini gördüğümüz parçacı uygulamalara sebebiyet verdi. O zamanki mecliste görüşülen projelerde binası çürük olan maliklere bu izin verildi ve bu

izinler emsal teşkil etti ve binası her çürük olanın dönüşüm izni alabildiği bir hal aldı. Açıkçası böyle bir sürecin ilk örneğini yaşadığımız için sürecin kötü sonuçlar doğuracağı öngörülemedi.”

Kentsel dönüşümünde yerel yönetimler ve yükleniciler açısından bazı teşvik ve desteklerin sağlandığını görmekteyiz. Hali hazırda evinde oturan maliklerin bu sürecin ekonomik boyutunun neresinde olduğuna konusunda Görüşmeci 3; Bursa'nın kentsel dönüşüm anlamında öne çıkan üç ilçesi baz alarak şöyle açıklamaktadır:

“Mülk sahipleri ile yapılan anlaşmalarda 2018 yılına kadar, üretilen daireler açısından bakarsak, Nilüfer ilçesi için %50 oranında, Osmangazi'de %40, Yıldırım'da ise %35-40 olması projenin karlılığını sağlıyordu.”

Kentsel dönüşüm ile üretilen konutların sosyal konut olması beklenirken, yaşam alanı olarak sunulan karma kullanımlı konut projeleri gibi, konut üretmek için bir araç olarak kullanıldığı projelere rastlanmaktadır. Bir yandan büyük gayrimenkul projeleri, diğer yandan kentsel dönüşüm projeleri ile üretilen konutlar düşünüldüğünde konut üretiminin doygunluk aşamasına gelip gelmediği ve bu üretilen konutların kimin için üretildiği konusunda Görüşmeci 3'ün düşünceleri, nüfusa ve değişen dünya standartlarına uygun olarak planlanan konutların doygunluk noktasına gelmekten hayli uzak olduğu noktasında. Ancak sosyal konut üretmek konusunu şu şekilde ifade ediyor;

“Konut herkesin ihtiyacı, belirli bir kesim yok. Sosyal konutu TOKİ üstlendi ve ortaya çıkan sonuçları görüyorsunuz kentsel dönüşüm ile sosyal konut üretilmiyor. Geliştirilen projeler bir kesim için üretilmesinden ziyade arz talep meselesine bağlı olarak üretiliyor.”

Afet riski altındaki alanların dönüşümü söz konusu olduğunda arz – talep meselesi konusu kritik bir konudur. Piyasaya üretilen ve afet riski öncelikli olmayan üretimlerde bu durum arz – talep üretilen her ürünün piyasası için çok geçerli bir argümandır. Fakat afet gibi hayati bir meselede dahi konut üretiminin, piyasanın üzerine çıkamadığını görmekteyiz. Mimar Metin Görüşmeci 4, İnşaat Mühendisi Görüşmeci 3'ün ifadelerini destekler biçimde konut üretiminin karlılığı konusunda şöyle söylemektedir:

“Konut herkes tarafından tercih ediliyor. Ancak proje aşamasında oturumcu müşteri almaya yanaşmıyor önce bir görmek manzarasını izlemek istiyor. Genellikle proje aşamasında yatırımcılar alıyor. Bize bir dairenin maliyeti 250.000 TL ise, 280.000 TL'ye yatırımcıya satıyorsak; yatırımcı, oturmak için kullanacak müşterilere 500.000'e satıyor.”

Bu kapsamda bakıldığında her ne kadar afet riski gözetilse de dönüşümün başlıca motivasyonunun ekonomik sebeplere dayandığını görmekteyiz. Riskli yapıları hedef alması beklenen bu dönüşümlerin ilçe bazındaki hedefi ve karlılığını sorduğumuzda Görüşmeci 4, Yıldırım ilçesinde arsa sıkıntısının olduğunu, Osmangazi ilçesinde ise yerel yönetimlerin projeler konusunda titiz davranmasından dolayı süreçlerin uzadığını belirtiyor. Bir başka konu ise Nilüfer İlçesi'ndeki dönüşümün, kullanıcıların yaşayacakları alanı kültür seviyesi ve yaşam standartları açısından değerlendirmeleri olduğunu vurgulamıştır. Bu açıdan bakıldığında eğitim ve kültür seviyesi yüksek, gelir seviyesi orta ve üst seviyede olan bireyler genellikle Nilüfer ilçesinde yer seçmektedir.

Görüşmeci 3 ise Osmangazi ve Yıldırım İlçelerinde çok fazla kaçak yapı stoku olduğu için proje aşamasında yapılan anlaşmalarda vatandaşa teklif edilen konut biriminin kabul edilmediğini ikili anlaşmaların uzadığını ve bu süreçlerle vakit kaybedilmek istenmediği için bu alanlarda kentsel dönüşüme girilmek istenmediğini ifade etmiştir; Nilüfer ilçesi için ise:

“Nilüfer ilçesinde ise planlı bir gelişim var, çoğu emsal haklarının tamamını kullanmamış, az katlı olarak kooperatifler tarafından inşa edilmiş. Bu durumda alınan teşvikler yasal anlamda daha karlı hale geliyor. Kültürel olarak da kentsel dönüşüme bakış ve uzlaşma oranı Nilüfer'de daha yüksek. Bir başka faktör de belediyesindeki ruhsat alma süreçlerinin kolaylığı diyebiliriz.”

Nilüfer İlçesindeki dönüşümün temel motivasyonu hem mülk sahiplerinin hem de yüklenicinin faydalandığı ekonomik faydadır. Nilüfer İlçesinin 1980'lerden sonra planlı olarak gelişen kentsel yapısı içerisinde diğer ilçelere nazaran daha az risk taşıdığı düşünülse de Görüşmeci 3 şunları aktarmaktadır:

“Ancak şunu da eklemek istiyorum 2004-2005-2006 yıllarında yaptığımız bir deprem envanterinde daha riskli olduğu düşünülen Osmangazi ve Yıldırım’daki yapıların Nilüfer’dekilere göre daha sağlam olduğunu görmek bizim için sürpriz oldu. Osmangazi ve Yıldırımdaki kaçak yapıları vatandaş kendi oturmaya amacıyla yaptığından yapı malzemesini iyisinden kullanmış ancak Nilüfer’de 1985 yılında kooperatifler eliyle yapılan siteler dönemin ekonomisinden de kaynaklı olarak projeyi sonlandırma amaçlı, daha ucuz malzeme ile yapılan konut siteleri olmasından kaynaklanıyor.”

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini hedef alan dönüşümleri teşvik etmek amacıyla verilen 0.50 emsal teşvikinin yoğunluk artırıcı faktörü, artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarını karşılama ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Bu kadar çok kentsel dönüşümün yanında plan dengesini korumak, donatıları karşılamak oldukça zor bir meseledir ki bu kapsamda açılan dava konularına bakıldığında da donatı ve standartlar konusu geniş yer kaplamaktadır. Kent merkezlerinde afet riski ile dönüştürülen alanlarda arsa sıkıntısı çekilmektedir, üzerine emsal teşvikleri de eklenince artan nüfusun ihtiyacı olan donatının sağlanması neredeyse imkânsız hale gelmektedir. Buna çözüm olarak sunulan bazı durumlarla ilgili Görüşmeci 3’ün ifadeleri şöyle;

“Kentsel dönüşümde donatı sağlanamaması akademik odaların da (TMMOB’a bağlı meslek odaları kastedilmekte) çokça itiraz ettiği önemli bir konu. Sağlanan teşvikler bölgeye ciddi bir nüfus artışı sağlıyor; ancak kent merkezinde bir donatı alanı ayrılması yapıklı çevre olduğu için çok fazla mümkün değil. Bu duruma çözüm olarak, Nilüfer’de ya da Osmangazi’de yapılan bir projede ayrılması gereken donatı alanını Harmancık ilçesinin ihtiyacı olan bir donatı ile karşılanması gibi çözüm arayışları oldu. Kimisi yapıldı kimisi ise yapım aşamasında yarım kaldı. Donatı alanı ihtiyacı için kullanılan bir başka yöntem ise m² başı 100 TL belediyeye hibe edilerek çözülmeye çalışılması.”

Dönüşümde amaç altyapısı çözülmüş, donatı alanları, çevresi ile bir bütün olan yapısal olarak sağlıklı yaşam alanları oluşturmak iken yapıklı çevrede yapılan dönüşümlerde mekân üretimi açısından kısıtların ortaya çıkması sosyal altyapının eksik kalmasına neden olmaktadır. Mekân üretimi konusunda karşılaşılan sorunlara yönelik çözümlerin de olayın özüne inmemesi ve plan dengesini gözetmemesi dikkat çekmektedir.

4.2.3.Finans Sektörü ile Yapılan Görüşmeler

Kentsel dönüşümün başından itibaren tüm süreçlerinde kredi ve yetkilendirme kuruluşlarının da aktif görev ve sorumlulukları olduğu bilinmektedir. Projelerin çıkış sürecinde proje desteği, kredilendirme, vergi muafiyetleri, kira yardımları gibi birçok destek ve teşvikler kapsamında anlaşmalı kuruluşların kentsel dönüşüme katkısı gözlemlenmektedir. Diğer yandan kentsel dönüşüm ile üretilen konutların emlak piyasasına dönüşü ve piyasa içerisindeki yeri de ekonomik bir dönüşümü göstermektedir. Bu konu ile ilgili, Ziraat Bankası Müşteri İlişkileri Asistanı Görüşmeci 5 ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Görüşmeci 6 ile görüşmeler yapılmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin farklı yasal dayanaklarla uygulandığı ve gayrimenkul projelerinin arttığı bir dönemde gayrimenkul kredi türleri de çeşitlilik göstermektedir. Konut kredisi, arsa kredisi, bireysel işyeri kredisi (bireysel müşterilerin kiralamak amacıyla işyeri alımı için kullandıkları), işyeri kredisi (ticari faaliyet yapanların işyeri alımı için kullandıkları), işletme edindirme kredisi (tarımsal işletme satın almak için), arazi alımı (tarla alımı) gibi kredi türleri mevcuttur. Bu şekilde bireysel verilen kredilerin yanı sıra; kentsel dönüşüm kapsamında bakıldığında ise, Çevre Şehircilik Bakanlığı ve bankalar arasında yapılan protokol gereği, kentsel dönüşüm kapsamında evini ve işyerini yenileyecek olanlara faiz ve kira yardımı konusunda destek sağlanmaktadır. Konutlarda konutun enerji sınıfına göre yıllık %3-4, işyerlerinde %4-5 arasında faiz desteği sağlanmaktadır. Ayrıca Çevre Şehircilik Bakanlığının gayrimenkulün konumuna göre belirlediği tutarda 12 ay boyunca kira yardımı yapılmaktadır (Ziraat Bankası Müşteri İlişkileri Asistanı, Görüşmeci 5). Öte yandan proje giderleri ve fiziksel çevrenin dönüşümü aşamasında da bir takım vergi muafiyetlerinin sağlandığı bilinmektedir. Yapılan dönüşümlerin gayrimenkul sektörü açısından getirisi sorulduğunda; Görüşmeci 6 hem ruhsat harçları hem imar harçları hem de tapudaki her türlü harçtan muaf olmalarına istinaden inşaat sektörünün en fazla getiriye sahip olduğunu ifade etmektedir.

6306 Sayılı Yasa için özellikle verilen bu destek ve teşviklere rağmen bütüncül dönüşümlerin az sayıda örnekler olarak kaldığı genellikle parsel bazında konut ve işyerlerinin dönüştüğü bilinmektedir. Gayrimenkul piyasası açısından canlılık getirirse de altyapısı ve kentsel standartları değiştirilmeksizin yapılan dönüşümlerin sağlıklı bir çevre

beklentisini karşılayıp karşılamaması konusu tartışılmalıdır. Tapuya konan riskli yapı şerhi, riskli alan ilanları içerisinde kalan yapı gibi unsurlar değerlendirme kurumları açısından da incelenmesi gereken birçok alan açmış oldu. 2015-2018 yıllarında artış gösteren riskli yapı dönüşümlerinin değerlendirme açısından detaylarını Görüşmecisi 6 şöyle aktarıyor:

“2012’de çıktı, bu süreç içerisinde devam etti. Bu kanunların ve diğer kanunların beraberinde getirdiği bir şey de bizim raporlarda daha fazla teferruat gerektirdi. Ben bu mesleğe 2007 yılında başladım o dönem 5-6 sayfa olan raporumuz 2015’ten bu yana 25-30 sayfaya çıktı, imar durumundan tutun takyidatların yorumlanması, içinde bulunduğu yapının eğer bir sorunu varsa bu sorunun doğuracağı risklerin açıklanmasına varana kadar detayları içeren raporlar yazıyoruz. Yapı Denetim Kanunu çıktı, Yapı Denetim Kanunu’nda yapı standartları ile ilgili teknik adamlar ordusu tarafından kontrol edilip lisanslı bürolarca kontrol edilip onaylanınca, bu rapor belediyeye teslim edilir. Herhangi bir sakınca bulunmayan yapıya da iskân verilir. Şantiye şefinin istifası söz konusu ise yeni bir şantiye şefiyle anlaşılması ve tadilat ruhsatı alması gerekirken uygulamada inşaatların şantiye şefi olmadan, yapı denetim kontrolleri olmadan tamamlandığı görülüyor. Hal böyle olunca da mesleki açıdan bütün evrakların kontrolü ve tüm olasılıkların yorumu gerekiyor. Dairelerin içindeki taşıyıcı sistemlerin kontrolünden tutun, imar planındaki olası iptaller olursa bu iptallerin gerekçesi, değerlemeye konu parselin durumdan etkilenip etkilenmeyeceği, bölgedeki en ufak bir gayrimenkul sektörünü etkileyecek bir potansiyelden veya olumsuz durumla ilişkilendirilmesi gerekiyor. Olumlu ya da olumsuz koşullar olarak raporun sonuna ekliyoruz.”

Daha önce değerlendirme raporlarında konum, imar durumu ve ruhsatına bakmak yeterliyken, son on yıl içerisindeki yasal ve yönetsel süreçlerin yapıları çevre üzerindeki etkilerine paralel olarak takyidatlardaki en ufak ayrıntıyı bile anlama ve yorumlama zorunluluğu getirildiğini belirten Görüşmecisi 6, ipotek durumunun satışa engel olup olmadığı, meslek yetkileri dışında olmasına rağmen değerlendirme konusu gayrimenkulün mevcut davalarının içeriğine kadar soru sorulduğunu ifade etmektedir.

Risk kapsamında dönüşüm için üretilen sosyal, ekonomik ve fiziksel modeller, ülke ekonomisinin inşaat ve gayrimenkul sektörleri üzerinde yoğunlaşmasını da beraberinde getirmektedir. Sanayi ve üretiminin görece daha arka plana atıldığı bu dönemde küresel

krizlerin ve pandemi sürecinin de ortaya çıkması üzerine hem finansal anlamda hem de değerlendirme açısından birçok parametrenin incelenmesi ve hesaba katılmasını zorunlu hale getirmektedir. Bu şartlardaki kredi ve desteklerin durumunu Görüşmeci 5 şöyle ifade etmektedir:

*“Son 2 yıldır süregelen ve pandemi süreciyle daha da artan küresel ekonomik kriz süreci neredeyse tüm sektörlerde resesyona sebep olduğu gibi inşaat gibi bazı sektörlerde bu durum çok daha ciddi boyuta ulaşmaktadır. Türkiye gibi toprağa önem verilen kültürlerde kriz dönemlerinde ekonominin tekrar canlılık kazanması için inşaat (özellikle yap-sat) sektörüne verilen desteklerle para akışı sağlanır. Haziran ayında kamu bankaları aracılığıyla piyasaya sunulan Avantajlı Konut Kredisi ürünleri ile konut kredisi faiz oranları düşürüldü. (Sıfır konutlarda 0,64-2. El konutlara 0,74), Azami 120 ay olan vade 180 aya çıkarıldı. Ekspertiz değerinin %80'ine kadar kredi %20 öz kaynak katkısı oranı %90 kredi %10 öz kaynak olarak güncellendi. 12 aya kadar ödemesiz dönem tercihi sunuldu. Söz konusu kredi ürünlerini piyasaya sunularak hem yastık altı hem de finansal sistemde duran mevduatın bir kısmı tekrar piyasaya sokulmuş oldu. Hem düzenli gelir elde edenlerin hem de birikimi olanların mevduatını faiz getirisi olsun diye finans kurumlarına yatırmaları yerine piyasaya sokulması sağlandı. Böylelikle paradan para kazanılmasının önüne geçilmesi ve paranın piyasada ticaret yapanlar arasında dönmesi sağlandı. Hem inşaat sektörünün hem de sektörle göbek bağı olan diğer sektörlerin yeni yatırımlar yapması ve istihdamın artması sağlandı. **Hem gayrimenkul alım-satımlarından direkt olarak hem de finans kurumlarının kredi kullandırımından kaynaklanan dolaylı olarak vergi geliri elde edildi.**”*

Faiz oranlarının düşmesi ve piyasadaki fiyat artışı analizini Gayrimenkul Değerleme Uzmanı şu şekilde aktarmaktadır:

“1 Haziran'da devlet bankalarının faiz oranlarını %64'e kadar indirdi bu da mevcut dairelerin fiyatlarını da arttıran bir durum ortaya çıkardı. Nasılsa faiz düştü talep var diyerek bu sefer de arzı kuvvetlendirdiler. Mülk sahipleri, 'Ben nasılsa alıcı bulurum 250.000 liralık daireyi 350.000 liraya rahatlıkla çıkartırım' şeklinde bir politika izlediler kendilerince. Bu da aslında gayrimenkul sektöründe balondur. Balon fiyatlardır. Yani şu iki aylık dönemde artan fiyatlar kriz ortamı sonrasında tekrar eski haline dönecek. O daireye

yine 250.000 TL değer biçilecek. O dönem bunu 350.000 liraya alıp ödeyen alıcıların gayrimenkullerinin bankaya kalması durumunda, bu sefer de bankaya kalan o dairenin 350.000 liraya alıcı bulup bulamayacağı sorusu ortaya çıkıyor. Tabii bankaların bize söyledikleri şöyle bir şey var, 'piyasa fiyatını dikkate alın'. Piyasa değerini dikkate alıyoruz ama on yıl sonrasını görme gibi bir sorumluluğumuz da olunca biz de iki değer arasında bir politika izlemek zorunda kaldık. Raporlarımızda faiz indiriminden dolayı fiyatların aşırı derecede yükselmesi dikkate alınarak tedbirler alınmıştır şeklinde notlar düşerek.”

Afet riski kapsamında çıkarılan 6306 sayılı yasa, kredi ve faiz oranlarının düşmesi, nüfus artışı ve Bursa Kenti'nin göç almaya devam eden bir kent oluşu tüm bunların gayrimenkul sektöründeki yansımaları analiz edildiğinde, Bursa Kenti'nde en yüksek karlılığın Nilüfer Bölgesi'nde ortaya çıktığı gayrimenkul sektörü için de geçerli bir sebeptir. Buradaki beklenti rasyonel bir verinin sonucu olmasa, talep olmasa da tüketileceğine olan inanç ile konut ve ticari birim üretimi nasılsa satılır mantığı ile üretilmeye devam etmektedir. Nilüfer'de gerçekleşen dönüşümün kira fiyatları üzerindeki etkisini Görüşmeci 6 şöyle açıklamaktadır:

“İhsaniye mahallesinde evleri kentsel dönüşüme giren mal sahipleri aynı mahallede kiralık daire aradılar ve tabii bu talebi arttırdı böyle olunca da kira fiyatları 2000 TL'ye kadar yükseldi. Bu birkaç ayda olan bir şeydi. Böyle durumda olunca hem satış hem kira değerleri arttı. Nilüferde değerlemeye konu olan yerlerde yapı denetimin istifa ettiği, riskli yapı şerhi ile binaların yıkıldığı, 0.50 emsali de geçerek iki kat daha yapılan projeler çıktı karşımıza. Kaçak binalar oldu dolayısıyla ve 1 Temmuz 2018 yılında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği değişti. Eskiden emsale dâhil edilmeyen bir sürü alan vardı. Ancak bu alanlar temmuz ayından sonra ciddi oranda azaltıldı. Emsale dâhil edilmeyecek alanlar toplam alanın %30'unu geçmeyecek dendi. Eskiden bodrum katların yarısı dâhil edilmiyordu, normal katlarda emsale dâhil edilmeyen bir sürü şey vardı. Zaten kentsel dönüşümlerde müteahhitler istedikleri gibi yapamadığında bu bizi kurtarmıyor şeklinde konuşmalar yapıldı. Bire iki değil bire beş kazanmalarından bahsediyorum”

Son dönemde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 8. Fıkrasında yapılan değişiklikteki “22nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının

%30'unu aşamaz." ifadesi emsal harici alanların sınırlandırılmasını sağladığı için dönüşüm projelerinin eskisi kadar hızla yapılmadığı görülmektedir.

4.3.Araştırma Bulgularının Değerlendirilmesi ve Tartışılması

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kapsamında çıkarılan 6306 sayılı yasadan önce Bursa'daki kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde Yıldırım İlçesindeki, Sinandede, Yiğitler, Akçağlayan, 152 Evler – Beyazıt mahallelerinde bütüncül ve aşamalı olarak uygulanacak mahalle dönüşümlerinin öncelikli olduğu görülmektedir. Yıldırım Mahallesi 1960-1980 arası iç ve dış göçlerin mekânsal ve sosyal anlamda izlerini taşıyan bir ilçedir. Bu göçlerin etkisi ile burada bulunanların ağ ilişkileri ile tercih ettiği bir sosyal yapıya sahip olup bireylerin kendi imkanları ile kaçak olarak inşa edilen yapılardan oluşmaktadır. Plansız olarak gelişen bu mahallelerdeki yapı stoku zaman içerisinde yıpranarak çöküntü alanı haline gelen ve çevresel kirlenici unsurları da barındıran bir alana evrilmiştir. Gelir seviyesinin düşük olduğu bu ilçedeki kimi mahallelerde suç oranları da yüksektir. Kent içerisinde izole olmuş durumda içerisinde yaşayanların akrabalık ve tanıdık kavramları ile bir araya geldikleri bir sosyal yapı mevcuttur. Hem mekânsal hem de sosyolojik açıdan bakıldığında kentsel dönüşümün bu ilçeden başlaması sürecin doğal bir sonucu olarak görülmektedir. 6306 sayılı yasa ilan edildikten kısa bir süre sonra da Yıldırım İlçesi'nde 7 mahalle riskli alan ilan edilmiştir. Bu alanlar ile ilgili kentsel dönüşüm çalışmalarının yapıldığı bilinmekte olup daha sonra farklı sebeplerle iptal edilmiştir.

Osmangazi İlçesi tarihi kent merkezini barındırdığından tarihi ve kültürel değeri olan Hanlar Bölgesi, Merinos Kültür Parkı gibi kentsel bellekte önemli yeri olan alanların öne çıkarılması, yenilenmesi gibi projelere ağırlık vermektedir. Genellikle kent merkezi imajına uymayan, işlevi eskiyen, yıpranan kent dokularının yenilenmesi ve dönüştürülmesi kapsamında Doğanbey Kentsel Dönüşümü gibi olumsuz örneklerin içerisinde olduğu orta ve alt gelir grubu için üretilen konutların yanı sıra Yalova Yolu Kentsel Dönüşümü gibi prestij projelerine yer verilmektedir.

Nilüfer İlçesi 1980'lerde planlı arsa arzına uygun olarak kooperatifler aracılığıyla plana uygun olarak kentleşen bir fiziksel yapıya sahiptir. Yapı yaşı açısından bakıldığında

30-40 yıllık yapıların olduğu mahalleler olsa da planlı gelişimin etkisinden dolayı 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası öncesi Nilüfer İlçesi'nde herhangi bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmediği görülmektedir. 1990'larda orta ve üst gelir grubunun kentteki hızlı fiziksel değişimin olumsuz etkilerinden korunmak ihtiyacı üzerine korunaklı sitelerin görülmeye başladığı Nilüfer'de 2000 sonrası yeni kamusal mekânlar, eğlence, alışveriş ve barınma ihtiyaçlarının karma olarak planlanıp sunulduğu gayrimenkul projeleri ve yaşam merkezi projeleri uygulanmaya başlamıştır.

Bursa ilinde merkezi konumda olan Osmangazi, Nilüfer Yıldırım ilçelerine afet riski açısından bakıldığında Yıldırım ve Osmangazi ilçelerinin Nilüfer ilçesinden önce geldiği görülmektedir. Osmangazi ve Yıldırım İlçelerindeki dönüşüm ihtiyacı 6306 sayılı yasadan öncesinde de yerel yönetimlerin gündeminde olmuştur. 5393 sayılı Belediye Yasa kapsamında ilan edilen ve dönüştürülen kentsel dönüşüm proje alanları olmuştur. 6306 sayılı yasa yürürlüğe girdikten sonra ağırlıklı olarak bu yasa kapsamında dönüşümler gerçekleşmiştir. İki yasa arasındaki en önemli fark risk faktörüdür. İki yasa da sağlıklı ve yaşanabilir bir çevrenin güçlü yasal dayanakları olması ile birlikte risk faktörünün hâsıl olduğu durumlardaki resen uygulamalar ile ilgili hususlar 6306 sayılı yasanın getirdiği en önemli noktalardan biridir. Risk faktörünü merkezine almasında karşın Bursa'daki uygulamalara bakıldığında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında %55 gibi ciddi bir oranda Nilüfer ilçesi sınırları içerisinde gerçekleştiği görülmektedir. Nilüfer İlçesi sınırları içerisinde ise en fazla 6306 sayılı Yasa gereğince kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilen mahalleler 1980'li yıllarda gecekondulara bölge ilan edilen ve kooperatif eli ile yapılaşan Ataevler, Beşevler ve İhsaniye mahalleleridir. Bu mahallelerden seçilen üç örnek alan incelenmiştir. Nilüfer ilçesinde uygulanan üç kentsel dönüşüm kararı değerlendirildiğinde, bu örneklerin birbirinden ayrılan noktaları olmakla birlikte önemli ölçüde benzerlik gösteren noktaları şu şekilde sıralanabilir.

- Riskli yapı kararı alınmadan, 6306 sayılı yasa dayanak gösterilerek işlem yapılması,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Olağan Meclis Toplantısı'nda 17 ilçeye ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının tümüne; "riskli bina tespit edilerek dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." Şeklinde

plan notunun 3. İdare Mahkemesi tarafından iptaline rağmen dayanak gösterilerek işlem yapılması.

- 0.50 emsal teşviki üzerinde inşaat alanı kazanmak adına koyulan plan notları.
- Bursa kentinde 2000 sonrası cadde kenarı zemin kat ve depoların ticaret ve eğlence birimleri olarak dönüştürülmesi eğilimine uyarak 6306 sayılı yasa ile yapılan dönüşümlerin fonksiyonlarının da zemin kat ticaret kullanımının eklenmesi.

6306 Sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden önce ve sonraki kentsel dönüşüm uygulamalarını karşılaştıracak olursak; yerel yönetimlerin işaret ettiği gibi dönüşüm ihtiyacı olan alanların Yıldırım ve Osmangazi ilçelerinde olduğunu görmekteyiz. Ancak 6306 sayılı yasa sonrasında anlaşma esasına dayanan ve emsal teşvikleri ile desteklenen dönüşüm projelerinde Nilüfer hem yatırımcı hem de mülk sahipleri için avantajlı hale gelmiştir. Mülk sahipleri yeni ve daha geniş bir daire için anlaşma sağladıkları gibi belli oranlar ile de yüklenici ile anlaşabilmektedir. Yapılan birebir görüşmelerde İnşaat Mühendisi Görüşmeci 3'ün (Akyükselen İnşaat) ifadesine göre Bursa ili için oranlar şöyledir; *“Mülk sahipleri ile yapılan anlaşmalarda 2018 yılına kadar, üretilen daireler açısından bakarsak, Nilüfer ilçesi için %50 oranında, Osmangazi'de %40, Yıldırım'da ise %35-40 olması projenin karlılığını sağlıyordu.”* Burada aslında mülk sahipleri açısından iki taraflı bir kar elde edilmektedir. Hem oturduğu daire yenilenecek ve değerlendirilecek hem de ikamet edilen yerin finansal değeri artacaktır. Burada hem konfor elde edebilmekte hem de değer artış kazancı sağlamaktadır. Yükleniciler açısından elde edilen karlılığı ise Mimar Metin Görüşmeci 4 şöyle açıklamaktadır; *“... Bize bir dairenin maliyeti 250000 ise 280000'e yatırımcıya satıyorsak, yatırımcı, oturmak için kullanacak müşterilere 500000 e satıyor. Hal böyle olunca 250000 ye yapıp 500000e satıyormuşuz gibi gözüküyor...”*. Konut satış fiyatlarının artışının yanı sıra konut kiralari da bu dönüşümden payını almıştır. Konutları dönüşüme giren mülk sahibi ve kiracıların dolayısıyla barınma ihtiyacı doğmaktadır. Dönüşüm yapılan proje alanı civarındaki kiralık ev talepleri arttığından kiralar da artış göstermiştir. Aynı şekilde şişirilen ev fiyatları gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının gerçeğe uygun değer biçmesini dezorlaştırmaktadır. Geçici bir kriz döneminde artan konut satış fiyatları için piyasayı dikkate almak durumunda olan değerlendirme uzmanı ve bankaların bu dönem sonunda elindeki raporlardaki değerlere göre alıcı bulup bulamayacağı tartışma konusudur.

Gayrimenkul piyasası aktörleri ile yapılan bireysel görüşmelerde de benzer sonuçlar elde edilmiştir. Özellikle yatırımcılar ve gayrimenkul geliştiriciler açısından emsal teşvikleri, yasal süreçlerindeki kolaylık, satış kolaylığı, hisseli parsellerin az oluşu gibi nedenlerle Nilüfer ilçesi tercih edilme sebebidir. Emsal teşviki her ne kadar 0.50 gibi gözüксе de Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler olmadan önce emsal harici alanlardan kazanılan inşaat alanı neredeyse olması gerekenin iki katına kadar ulaşmaktaydı. Başka bir deyişle plan üzerinde gözüken emsaller gerçeği yansıtmamaktaydı. Öte yandan ilçenin planlı gelişiminin getirdiği bazı avantajlar da mevcuttur. 1980'li yıllarda inşa edilen konutların büyük kısmının mevcut emsalinin bile altında yapılaştığı görülmektedir. Günümüzde verilen emsal teşviklerinin de etkisi ile bu durum yatırımcı açısından oldukça karlı bir durumdur. Karlılık durumunu daha iyi analiz etmek adına yükleniciler ile yapılan görüşmelerde sıfırdan proje üretmeyi mi yoksa 6306 sayılı yasa ile yapılan dönüşümleri mi tercih ettikleri sorusunda yükleniciler tarafından verilen cevap yasal süreçlerin hızlı ilerlemesi açısından 'sıfırdan proje üretmek' cevabı verilse de kentsel dönüşümdeki sirkülasyonun fazla olduğu ve çabuk satıldığı belirtilmiştir. Bu kadar sirkülasyonun olduğu ve konut üretiminin devam ettiği gayrimenkul sektöründe konut stoku açısından doyumluğa ulaşılması günümüz Türkiye kentleri için risksiz ve sağlıklı bir yaşam perspektifinden bakıldığında ne yazık ki henüz mümkün değildir.

Hızla artan konut üretimini gayrimenkul piyasasına ve bu piyasa ile bağlantılı olan tüm piyasalara para akışının sağlanmasına da olanak sağladığı için finans kuruluşları nezdinde de faiz indirimleri, krediler verilmekte ve bu akış desteklenmektedir. Avantajlı konut kredileri, enerji sınıfına göre yapılan faiz indirimleri, vadelerin 120 aydan 180 aya çıkarılması, ekspertiz değerinin %80'ine kadar konut kredisi kullanılması gibi uygulamalar hem birikimi olanların birikimlerinin finansal sistemde dönmesini sağlamış hem de mevduatın faiz getirisinin piyasaya sokulmasını sağlamıştır. Burada aktörlerden biri olan devlet de hem piyasadaki alım satımlardan doğrudan hem de finans kurumlarının kredi kullandırımından dolaylı olarak vergi geliri elde etmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda, çevresel faktörlerin neden olduğu zararları en aza indirmek üzere oluşturulan politikaların kendine uygulama alanı bulabilmesi için kent mekânında ekonomik getirisi olacak teşviklere ihtiyaç duyduğu görülmektedir. Ayrıca kentsel alanlardaki yasa ile tanımlanan 'riskli alanlara' yönelmesi beklenen politikaların

Bursa örneğinde daha çok planlı alanlara yönelmesi, projelerde karlılığın afet riskinin önüne geçtiği görülmektedir. Öte yandan emsal teşvikinin bir strateji, kar beklentisinin de dönüşümün temel tetikleyici güçlerinden biri olduğu kabul edilse dahi emsal artışı ile yoğunluğun artırıldığı görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki devri yazısında bahsedilen “donatı sağlama” koşulunun sağlanması konusunda projelerin yeterli olup olmadığı tartışılmalıdır. Büyükşehirlerde arsa üretmek kısıtlı ve zor olduğu için donatı ihtiyacının aynı alan içerisinde karşılanması oldukça zordur. Bunun çözümü olarak donatı ihtiyacını karşılayacak alanın başka bir mahalle sınırları içerisinde gösterilmesi gibi yanlış uygulamalar kendini göstermiştir. Bu uygulamalar şehir ve bölge planlama disiplini içerisinde kabul edilmemesi gereken uygulamalardır. Ayrıca çevre, sağlık ve afetler açısından da donatı alanı yetersizliği toplumsal olarak önemli bir risk durumu oluşturmaktadır.

Emsal teşviklerinden ortaya çıkan kar özel sektörü ve yatırımcıları harekete geçiren en temel unsurlardan biri olduğundan, anlaşmalardaki kolaylık, yasal süreçlerin problemsiz ilerleyişine olan güven ve gerek barınma gerek ticaret anlamında talep gören bir bölgede proje üretmek de özel sektörün motivasyonları arasında yer almaktadır. Tüm bunlardan yola çıkarak edinilen teknik bilgiler ve mülakatların ışığında 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan dönüşümlerin temel unsurları sıralanacak olursa;

- Risk faktörü, ülkemizin üzerinde bulunduğu deprem kuşağı ve genel olarak kaçak yapı stoku düşünüldüğünde devlet eliyle giderilebilecek oranın oldukça üzerindedir. Bu nedenle özel sektörün bu dönüşüme dâhil edilmesi gerekmektedir. 0.50 emsal artışı desteği bu anlamda kullanılan bir stratejidir.
- Özel sektör sürece dâhil olduğunda doğal olarak karı maksimum düzeyde olan alan ve projelerin peşine düşmesi oldukça doğaldır.
- Bursa Kentinde çöküntü alanı olan alanlara bakıldığında birçoğunda parçalanmış mülkiyet yapısı ve kaçak olarak inşa edilmiş konutların hem anlaşma sürecinde hem de ruhsat süreçlerinde çeşitli problemler çıkardığı bir gerçektir. Yatırımcı ya da yüklenici doğal olarak mülkiyet problemi olmayan, ruhsatlı, kent içerisinde talep gören, dönüştürüldüğü durumda satışı kolay olacak köhnemiş alanlara yönelmektedir.

Yapılan dönüşümlerde sıkça rastlanan bu uygulamaların merkezinde risk faktörünün olmadığı açıkça görülmektedir. Bu dönüşümlerin merkezinde inşaat alanından kazanılacak ekstra gelir ile birlikte inşaat ve gayrimenkul piyasasına girdileri önem kazanmaktadır. Öyle ki imar yönetmeliğinde emsal harici alanların düzenlenmesi sonrası karın görece düşmesi durumunda bile 6306 sayılı yasa ile yapılan dönüşümlerde talep azalmıştır.

Kentteki nüfus artışı ve göçlerle başlayan süreç kentin büyümesine yol açarken merkezi konumdaki gayrimenkullerin değer artışına neden olur (Saraçoğlu, Çakar ve Çakır, 2005). Nüfus artışı kentsel rantın en önemli sebeplerinden biridir ve nüfus arttıkça yasal ve yönetsel yöntemlerle kent toprağı üretilmeye çalışılmıştır (Ertürk ve Sam, 2011). Nilüfer İlçesi ilk olarak gecekondu koruma bölgeleri olarak adlandırılan alanlara yapılan işçi bloklarının etkisi ile gelişmeye başlamıştır. Bursa Kenti'nde 1960'lı yıllardan sonra başlayan sanayi yatırımları kentin kuzey güney yönünde gelişmesine neden olmuştur. 1984 yılında yapılan Bursa Nazım İmar Planı'nda ovanın korunmasına ilişkin bazı kararlar alınmıştır ve kentin doğu – batı yönünde büyümesini yönlendirecek stratejiler oluşturulmuştur. Nilüfer İlçesinin gelişmeye başlaması işte bu noktadan sonra başlamıştır. Fethiye, İhsaniye, Ataevler mahallelerinde dar ve orta gelir grupları için mahalleler oluşturulmuştur (Türkoğlu ve Bölen, 2003). Kenti tanımlarken statik ve homojen olarak tanımlayan klasik rant kuramlarının dışladığı en önemli parametre olan zaman Nilüfer İlçesi örneği için rantın en önemli açıklayıcısı olmuştur. Yapılan görüşmelerde Görüşmeci 6'ya Nilüfer İlçesi'nin gayrimenkul sektörü açısından gelişimi sorulduğunda;

“Nilüfer, Bursa'nın en son gelişen ilçesi. Biz 1996 da geldik Bursa'ya ailem emekli olduktan sonra. Nerede yaşayalım konusu konuşulurken annem Çarşamba'yı(Osmangazi) düşünüyordu. Anneme Nilüfer İhsaniye'yi tavsiye ediyorlar. Annem de orası bataklık değil miydi diyor”

Verilen cevap Nilüfer'in yaklaşık 40 yıllık süre içerisinde ne kadar değiştiğini göstermektedir. Özellikle 90'lı yıllardan sonra kentin batı yönünde gelişmesi Nilüfer İlçesi'ni merkezi bir konuma getirmiştir. 1980'li yıllarda işçi blokları olarak inşa edilen mahalleler uzun süren yatırımsızlık dönemini yaşamış mülk ekonomik verimliliğini yitirirken merkeziliğini korumaya devam etmiştir. Dolayısıyla da toprak rantı ile potansiyel

rant arasındaki fark açılmaya başlamıştır. Bursa örneği için Nilüfer'i diğer merkezi konumdaki ilçelerden ayıran birkaç faktör vardır. Osmangazi ve Yıldırım'da yaşamak isteyenler için günümüzde de devam eden ağ ilişkileri, çevresel faktörler, sosyal ve kültürel yapı, yatırımcı ve yükleniciler için ise yasal sorunlar buradaki gayrimenkullerin tercih edilmesinin önünde engel oluşturmaktadır. Ertürk ve Tosun'un 2009'da yaptığı Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer'i kapsayan anket çalışmasında, "Hangi ilçeden ev almak istersiniz?" sorusuna verilen %55 Nilüfer cevabı Nilüfer'in en çok tercih edilen ilçe olduğunu göstermektedir. Rant açığı, klasik rant kuramlarının aksine mekanın homojen ve statik olmadığını zaman ilkesi ile kanıtladığı gibi, rant açığının salt bir rakamdan ibaret olmadığını da piyasaların davranış şekli, talep ve spekülasyon gibi parametrelerle de açıklamaktadır. Bursa Kenti'ne bakıldığında rayiç bedel ve potansiyel değer analizlerinde Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri'nde rant açığının fazla olacağı matematiksel olarak Nilüfer İlçesi'nden fazla çıkacak olsa da yapılan uygulamalar, kentsel dönüşüm talepleri ve satışlar gösteriyor ki karlılık Nilüfer İlçesi'ni göstermektedir. Rant farkını arttıran sebepler nüfus, spekülasyonlar, imar planı değişiklikleri gibi sebeplerin yanında uzun süren yatırımsızlık süreci, merkeziliğini koruyan mekânın getirdiği değer artışı konuları Nilüfer İlçesi'nde işçi blokları olarak inşa edilen alanlar ile örtüşmektedir.

Nilüfer İlçesi günümüzde bir orta sınıf yerleşimi olsa da ilk olarak işçi mahallesi olarak kurulan mahallelerle mekânsal olarak gelişmeye başlamıştır. Rant açığını da ortaya çıkaran zaman faktörünün etkisi ile Nilüfer ilçesi merkezileşmiş, hizmet ve eğlence sektörünün tercihi haline gelmiştir. Gelişimin batı yönünde olması Nilüfer'in ilk gelişim gösteren mahallelerinde bir soylulaştırma süreci başlatmıştır. 6306 sayılı yasa da bu soylulaştırma süreçlerini hızlandıran yasal ve yönetsel araçlardan biri olmuştur. Artık merkezi alanda kalmış olan sanayinin desantrilizasyonu da soylulaştırma sürecini desteklemektedir ("İşte Bursa'yı bekleyen yeni sorun: En batıdaki yeni sanayi bölgelerinde 250 bin çalışan nasıl taşınacak?", 2021).

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ

Bu tezde 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında Bursa'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişki irdelenmiştir. 6306 Sayılı Yasa kapsamında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin kentte afet riski altında olan alanlarda gerçekleşmesi beklenmektedir. Ancak Bursa kentinde kentsel dönüşüm uygulamalarının dikkat çekici bir şekilde Nilüfer İlçesine yönelmesi tezin temel araştırma sorusudur. Nilüfer ilçesi 1980'li yıllardan sonra planlı olarak gelişen, bugün orta – üst gelirli kesimin yaşadığı bir yerleşimdir. Bursa 1960'lardan itibaren gelişen sanayiye bağlı olarak göç almıştır ve bu hızlı göç sürecinde kaçak, plansız gelişen gecekondu mahalleri bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin neden kaçak ve plansız gelişen eski mahaller yerine düzenli ve planlı gelişen görece yeni mahallelerde yoğunlaştığı sorusu bu tezin çıkış noktasını oluşturmaktadır.

Bursa genelinde 6306 sayılı yasa ile yapılan kentsel dönüşüm projeleri sayısal ve mekânsal olarak analiz edilmiştir. . Kentsel dönüşüm projeleri; yer seçimi, plan kararları, risk durumları konularında incelenerek ortak noktaları anlaşılmaya çalışılmıştır. Üretilen projelerin gayrimenkul sektörüne olan yansımaları kamu, özel sektör ve finans sektörü yetkilileri ile görüşülerek araştırılmıştır.

2012 yılı öncesinde yani 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmeden önce, Bursa'daki kentsel dönüşüm projelerinin genellikle Osmangazi ve Yıldırım mahallelerinde, kamu eliyle geliştirilen örnek projeler olduğu görülmektedir. Bu projeler eski konut stoğunu yenilerken, kentsel donatı alanlarını da geliştirmeyi hedefleyen kapsamlı projelerdir. Kentsel alan içerisindeki çöküntü alanlarını, fonksiyonunu yitirmiş sanayi alanlarını ele alan ve nitelikli kamusal alanlar oluşturma amacı taşımaktadırlar. 2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen yetki devri ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin riskli yapıların yenilenmesi durumunda verilen 0.50 emsal (inşaat alanı) artışı kentteki kentsel dönüşüm projelerinin seyrini değiştirmiştir. Daha önce kamu tarafından uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin 2015 yılında emsal artışı kararı ile yerini özel sektör tarafından parsel ölçeğinde

geliştirilen ve adına “kentsel dönüşüm” denilen gayrimenkul eksenli projelere bıraktığı açık bir biçimde görülmektedir. Mevcut plan kararlarını ihlal ederek inşaat alanında artış ile teşvik edilen kentsel dönüşüm projeleri hızla Nilüfer İlçesine yönelmiştir. 2000’li yıllardan itibaren Bursa’da geliştirilmiş olan kentsel dönüşüm projelerinin %90’ının emsal artışı teşviği verilmesi sonrasında olduğu saptanmaktadır.

Nilüfer İlçesi hâlihazırda güvenli sitelerin geliştiği, beyaz yakalı istihdamının yoğun olduğu, alışveriş ve eğlence sektörünün geliştiği bir ilçedir. Hem kentin yeni merkezi haline geliyor olması hem de mevcut düzenli konut stoku bu ilçeyi diğerlerine göre cazip kılmaktadır. Merkezi konumu ve tercih edilirliliği nedeniyle kentsel rantın yüksek olması kentsel dönüşüm baskısını artırmaktadır. 2015 yılı öncesinde de arazi değerlerinin ve konut değerlerinin yüksek olduğu Nilüfer’de yapılan bir yatırım daha hızlı geri dönüş sağladığı için inşaat firmaları tarafından tercih edildiği bulgulamaktadır. Arazi değeri düşük olduğu için Yıldırım ve Osmangazi’ye yapılan yatırımın karlılık oranı daha yüksek olsa bile, kolay alıcı bulması nedeniyle yatırımcı firmaların Nilüfer’i tercih ettikleri görülmektedir. Ayrıca Osmangazi ve Yıldırım İlçelerinde mülkiyet sorunları, hisseli tapular uygulama sürelerinin uzamasına neden olduğundan yatırımcı için cazip olmamaktadır.

Nilüfer İlçesi özelinde kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde ise 6306 sayılı Yasa kapsamında en fazla kentsel dönüşüm talebinin düzenli konut kooperatifleri ile gelişmiş olan İhsaniye, Ataevler ve Beşevler Mahallelerinden geldiği görülmektedir. Bu mahallelerden seçilen üç örnek daha detaylı analiz edildiğinde, kentsel dönüşüm motivasyonunun riskli yapıları güvenli hale getirmekten daha çok kentsel rantı maksimize etmek olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm ve emsal artışı teşviğinden yararlanmak için yapılan başvuruların üçünde de Çevre ve Şehircilik Bakanlığının şart koştuğu “riskli yapı olma” durumu belgelenmemiştir. Emsal artışı ve fonksiyon değişiklikleri içeren, parsel ölçeğindeki plan değişikliklerine “riskli yapı şerhi alındığı takdirde” şeklinde bir plan notu eklenerek plan değişiklikleri koşullu olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Parsel ölçeğindeki emsal ve fonksiyon değişikliklerinde mevcut imar planı kararları dikkate alınmamıştır. Bu durum daha yaşanılabilir bulunduğu için tercih edilen Nilüfer İlçesinin, uzun vadede kentsel donatı alanları yetersiz yüksek yoğunluklu bir yerleşime dönüşmesini kaçınılmaz hale getirecektir. Parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm ve emsal artışı kararının şehir

planlama disiplini açısından son derece sorunlu olduğu gerek mahkemelerce gerek meslek odalarınca vurgulanmaktadır.

1 Temmuz 2018 yılında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde emsal harici alanların düzenlenmesi ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Düzenlemeye göre emsal dışı kalan alanlar tüm alanın %30'unu geçememektedir. Bu düzenleme ile birlikte parsel ölçeğinde dönüşüm yapmak inşaat firmaları açısından cazibesini yitirmiştir. Kapitalize edilmiş toprak rantı ile potansiyel toprak rantı arasındaki farkın azalması ile verilen emsal artışı devam etmesine artık yüklenicileri tatmin etmemeye başlamıştır. Ülke genelinde yaşanmaya başlanan ekonomik sorunlar da eklenince kentsel dönüşüm başvurularında ciddi bir düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kentsel dönüşümün Batı Avrupa ve Türkiye'deki tarihsel sürecine bakıldığında afet, çöküntü alanı ya da sağlıksız çevre sebebiyle yapılan müdahalelerin ve uygulamaların salt fiziksel koşulları, mekânı temel aldığı örneklerin olumsuz sonuçları görülmektedir. Yenileme, canlandırma, kentsel koruma, yeniden geliştirme, sağlıklaştırma gibi yöntemlerin sosyal boyutu yadsınamaz elbette; fakat uygulama örneklerinin çoğunda sosyal boyutun ihmal edildiği, politika ve sermayenin sürecin lokomotifini olduğunu söyleyebiliriz. Türkiye'de deprem başta olmak üzere doğal afet riski kentsel dönüşümü zorunlu kılan ve meşrulaştıran en önemli unsur olmuştur. Kentler bir yandan doğal afetlere karşı hazırlıklı hale getirilmeye çalışılırken diğer yandan gayrimenkul sektörünü canlandırmaya yönelik teşvikler uygulanmaktadır.

Afet riski merkeze alınarak yürürlüğe giren 6306 sayılı yasanın yaptırımları incelendiğinde, risk faktörünün tespit edildiği durumdan itibaren resen uygulamalara kadar varan yaptırımlara imkân verdiği görülmektedir. 6306 sayılı yasa kapsamında dönüştürülen alanlarda vergi ve harçlarda muafiyetler tanınmaktadır. Banka kredileri ve faiz indirimleri de süreci destekler niteliktedir. Buradan hareketle afet riskinin çok önemli bir kıstas olduğu ve bu gibi desteklerin de can güvenliği ve sağlıklı bir çevreyi teşvik amaçlı sunulduğu savunulabilir. Ancak uygulamadaki parçacıl örneklerle, altyapı değiştirilmeden çalışma alanlarına getirilen yoğunluklara ve sosyal altyapı düşünülmeden inşa edilen yapılara bakıldığında bu husus tartışmalı bir hale gelmektedir. Kentsel dönüşümde amaç kentsel alanın günün ihtiyaçlarına göre yeniden işlevlendirmek daha yaşanabilir, güvenli alanlar

oluşturmaktır. Oysa Bursa örneği, Türkiye’deki afet risklerini azaltma hedefiyle ortaya konan kentsel dönüşüm projelerinin gerçekte gayrimenkul eksenli projelere dönüştüğünü göstermektedir. Üstelik bu dönüşüm mevcut yaşam kalitesini dahi olumsuz etkileyecek niteliktedir.

Nilüfer özelinde yaşanan bu dönüşümü bir soylulaştırma süreci olarak tanımlamak mümkündür. Ancak bu süreç, buradaki sakinler mekândan uzaklaştırılıp yerine bir üst gelir grubunun geldiği tipik bir soylulaştırma örneği değildir. Burada mülk sahibi – geliştirici ortak bir paydada buluşarak mekânın kapitalize edilmiş değerini arttırmaktadır. Yerel örnekte olduğu gibi 0.50 emsal artışının sağladığı yoğunluk artışı ve kazanılan artı ürün olarak yeni daireler gayrimenkul piyasasında çevrime girmektedir.

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini hedefleyen politikalar geliştirilmiş olsa da kentsel dönüşüm süreci içerisinde sağlıklı çevre ve yaşanabilir kent standartları göz önüne alındığında uygulamadaki başarısız sonuçları görmekteyiz. Sosyal ve politik başarısızlıklar yaşansa da yükleniciler aktif bir pazar oluşturabiliyorsa süreç merkezi bir müdahale olmaz ise işlemeye devam etmekte ve iktisadi anlamda başarılı olabilmektedir. Gerçekten de nitelikli yapılar yapılmakta ve bunlar tüketilebilmektedir. Özellikle de Türkiye gibi toprağa önem verilen kültürlerde kriz dönemlerinde ekonominin tekrar canlılık kazanması için inşaat (özellikle yap-sat) sektörüne verilen desteklerle para akışı sağlanır. Buradaki yükleniciler fazla maliyetle de olsa bunu yapmayı göze almakta ve kar elde edebilmektedir. Nilüfer ilçesinde geliştiriciler iki açıdan da kar elde edebilmektedir. Kapitalize edilmiş toprak rantı dolayısıyla diğeri ise sermaye yatırımından gelen kar sayesinde. Bunların yanı sıra devlet tarafından verilen destek ve teşvikler de göz önüne alındığında yüklenici karını maksimize etmektedir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası, risk faktörünü merkezine alarak gerektiğinde resen uygulamalar ile sağlıklı ve güvenli yaşama alanları oluşturmak adına yürürlüğe girmiştir. Ancak yapılan uygulamalar gösteriyor ki özel sektör eli ile dönüşen alanlarda merkezde olması gereken risk faktörünün yerini karlılık almaktadır. Bursa’daki bu kentsel dönüşüm süreci değerlendirildiğinde, risk faktörünün tamamen yok sayıldığı söylemek doğru değildir son teknoloji ve güncel mevzuata uygun statik açıdan sağlam yapılar yapılmakta, eski konut stoku yenilenmektedir. Ancak yaşanabilir çevre

sadece statik bir sağlamlıktan ibaret değildir. Sosyal ve teknik altyapıları ile birlikte dűşünölmeden, yoğunluk arttırıcı etkisine bakılmaksızın inşa edilen parçacıl uygulamalar sadece gayrimenkul pazarını canlandırmaktadır. Oysa başta deprem olmak üzere doğal afetlere karşı güvenli konut alanları oluşturulurken, yaşam kalitesinin yükseltilmesi de bu hedefin ayrılmaz bir parçası olmalıdır.



KAYNAKÇA

- AFAD(2021). Türkiye Deprem Haritası. Erişim Adresi: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>
- Akkar, Z.M. (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı"daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye." *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, 2006(2), s. 29–38.
- Arın, S. (2013). "Bursa ' da 1960 Sonrası Kentsel Dönüşüm : Emek ve Akpınar Mahalleleri Örneği." *İdealkent*, 4(8), s. 228–49.
- Arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulama (2021). Erişim: 30 Kasım 2021, www.turkiye.gov.tr
- Aşıcı, M. (2016), "Sermayenin Verimli Kullanımında İnşaat - Sanayi Çelişkisi", *Anahtar Dergisi*, Erişim: 16 Şubat 2016
- Ataöv, A., ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 24(2), s. 57-82)
- Bahçeci, H. I. (2017, Ocak). Neoliberalizmin Kentsel Mekandaki Tezahürü Olarak Kentsel Dönüşüm. *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives*, 5(1), s. 36-47.
- Behar, D., ve İslam, T. (2006). *İstanbul'da Soylulaştırma*. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları: İstanbul
- Binanız dayanıksızsa yıkın (2015). Erişim: 8 Temmuz 2015, www.bursa.com
- Bursa'da Alışveriş Merkezleri (2021). Erişim: 10 Mart 2021, www.bursahaber.com
- Bursa Sinandede Kentsel Dönüşüm Projesi (2007). Erişim: 28 Şubat 2007, wowturkey.com
- Erder, L. (1975). "Factory Districts in Bursa During The 1860's." *M.E.T.U. Journal Of The Faculty Of Architecture*, 1(1), s.85-99.
- Ersoy, M.A., (2006). Alışveriş Merkezleri Yer Seçimi ve Forum İstanbul Alışveriş ve Eğlence Merkezi Örneği. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Ertürk, H., ve Sam, N. (2011). *Kent Ekonomisi*. Ekin Yayınevi: Bursa.
- Gür, M. (2006) "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikalarının Toki İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği", 21(2), s.349

- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, 40(12). Retrieved: November, 2003
https://www.researchgate.net/publication/248973599_Gentrification_and_the_Middle-class_Remaking_of_Inner_London_1961-2001
- İŞKUR(2020). İş Gücü Piyasası Araştırma Raporu. Erişim Adresi:
<https://media.iskur.gov.tr/51448/bursa.pdf>
- İşte Bursa'yı bekleyen yeni sorun: En batıdaki yeni sanayi bölgelerinde 250 bin çalışan nasıl taşınacak (2021). Erişim: 30 Kasım 2020, ahmeteminyilmaz.com
- Kaplanoğlu, R. (2009). *120 Yıllık Tarihi Bir Çınar*. Bursa Ticaret ve Sanayi Odası Yayınları: Ankara
- Kaygalak, S. (2008). *Kapitalizmin Taşrası 16. Yüzyıldan 19. Yüzyıla Bursa'da Toplumsal Süreçler ve Mekansal Değişim*. İletişim Yayınları: İstanbul
- Keleş, R. (2006). *Kentleşme Politikası*. İmge Kitabevi: İstanbul
- Kırayoğlu, K. (2004). *Bir Osmanlı Şehri Bursa'da Şehir Merkezi/Hanlar Bölgesi Sorunsalı*. İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları: İstanbul
- Nilüfer Belediyesi Kent Bilgi Sistemi(2021). Erişim Adresi:
<https://webgis.nilufer.bel.tr/keos/>
- Ocak, E. (2006). *Gayrimenkul Yatırım Aracı olarak Kentsel Dönüşüm: Beyoğlu Bölgesinde Kamono Han Örneği*. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Sam, N. (2004). *Kent Toprakları ve Konut Yerleşimlerinin Ekonomik Değer (Karşılık) Analizi Bursa Nilüfer İlçesinde Konut Rayiç Değerleri Üzerine Ekonometrik bir Uygulama*. Doktora Tezi. Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Saraçoğlu, F., Çakar, E. P., ve Çakır, M. (2005). "Rant Vergisi ve Ülkemizdeki Tartışmalar". *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(3), s.83-99.
- Smith, N. (1979). "Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People". *Journal of the American Planning Association*, 45(4), s.538-548

- Smith, N. (1987). "Gentrification And The Rent Gap". *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), s.462-465
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier*. Routledge, London and Newyork.
- Smith, N. (2002). "Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma" *Planlama Dergisi*, 2006(2), s.7.
- Smith, N. (2005). "The New Urban Frontier, Gentrification and Revanchist City. Canada: Routledge". *Urban Geography*, 20(1), s.93.
- Smith, N. ve Williams, P. (2021). *Kentin Mutenalaştırılması* (s. 56-83). Yordam Kitap:İstanbul
- Sönmez, B. (2014). "Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek". *Planlama Dergisi*, 24(1), s.42-53.
- Şahin, F. (2012). "Sosyolojik Açından Sınır: Derecik Örneği". *Selçuk Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Dergisi*, (28), s.27-48.
- Şehir Plancıları Odası, Bursa Şubesi (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*. Erişim Tarihi: 2008
- Şehir Plancıları Odası, Bursa Şubesi (2009). *Bursa Kent Raporu*. Erişim Tarihi: Mart 2009
- Şişmanyazıcı, B. (2009). *Tarihi Alanlarda Toplumsal ve Mekansal Yeniden Yapılanma Sürecinde Değişim: Fener-Balat Örneği*. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- TC. Nilüfer Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (2021). Erişim Adresi: <https://webgis.nilufer.bel.tr/imardurumu/>
- Tekeli, İ. (1999). Bursa'nın Tarihinde Üç Ayrı Dönüşüm Dönemi. Erişim Adresi: https://www.academia.edu/28920692/BURSANIN_TAR%C4%B0H%C4%B0NDE_%C3%9C%C3%87_AYRI_D%C3%96N%C5%9E%C3%9CM_D%C3%96NEM%C4%B0
- Tekeli, İ. (2003). *Kentleri Dönüşümü Mekân Olarak Düşünmek*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Tekeli, İ (2009). *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlaması Tarihi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları

Tekeli, İ. (2011). *Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*, Yurt Yayınları

TUİK(2021). Konut Satış İstatistikleri. Erişim Adresi: www.tuik.gov.tr

Vancouver Then and Now (Photos)(2016). Erişim Adresi: 1 Eylül 2016,
<https://dailyhive.com/vancouver/vancouver-then-and-now-false-creek-photos>



2030 yılı 1/100.000 Ölçekli Bursa il Çevre Düzeni Planı (2013). Erişim Adresi: 2013,
<https://www.skb.gov.tr/wp-content/uploads/2013/01/Oturum-3-Uluay-G%C3%BCvener-Bursa-100-%C4%B0l-%C3%87evre-D%C3%BCzeni-Plan%C4%B1.pdf>

27 brilliant black-and-white photographs of Elephant and Castle over the years(2018).
Erişim Adresi: 3 Temmuz 2018, <https://www.standard.co.uk/lifestyle/london-life/27-brilliant-blackandwhite-photographs-of-elephant-and-castle-over-the-years-a3352871>

EKLER

EK 1

BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINAN RİSKLİ YAPI LİSTESİ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : E-93946575-500-708272 05.04.2021
Konu : Dilekçe Hk.

Sayın Fatma TÜRKMEN
DIKKALDIRIM MAH. ÇEKİ SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 3 OSMANGAZI / BURSA

İlgi : 22.03.2021 tarihli başvurunuz.

Çanakkale 18 Mart Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, disiplinler arası Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisansına 17214301006 öğrenci numarası ile kayıtlı bulunduğunuz program kapsamında hazırlamakta olduğunuz "Düzenli Konut Yerleşimleri ve Kentsel Dönüşüm: Bursa, Nilüfer Örneği" başlıklı tez araştırmanızda yararlanmak üzere, Bursa İl sınırlarında yapılmış olan riskli yapı başvuru sayısını (2012-2020) ve riskli yapıların ilçelere göre dağılımı bilgisinin tarafınıza verilmesi ilgi dilekçeniz ile talep edilmektedir.


6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bursa İl sınırları içerisinde 2012-2020 yılları arasında riskli yapı tespiti yapılmış olan 2553 adet riskli yapının ilçelere göre dağılım bilgisi yazımız eki tabloda yer almaktadır, ilgi dilekçenizde belirtilen "Düzenli Konut Yerleşimleri ve Kentsel Dönüşüm: Bursa, Nilüfer Örneği" başlıklı tez araştırmanızda kullanılmak üzere tarafınıza gönderilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Ek: Tablo (1 sayfa)

Belge Doğrulama Kodu : MPBLARTB Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Cırcın Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA Bilgi için: Pınar TUĞCU
Ayrıntılı bilgi için arıbat: Tel: 0224 271 51 10 Fax: 0224 271 51 09 Mimar
e-posta : bursa@csb.gov.tr Kep: bursacevreesehircilik@hs01.kep.tr



EK 1 DEVAMI

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA BURSA İLİNDE 2012-2020 YILLARI ARASINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN YAPI SAYISI	
GEMLİK	192
GÜRSU	97
İNEGÖL	313
İZNİK	5
KARACABEY	130
KELES	2
KESTEL	52
MUDANYA	58
MUSTAFAKEMALPAŞA	72
NİLÜFER	826
ORHANGAZI	118
OSMANGAZI	347
YENİŞEHİR	42
YILDIRIM	299
TOPLAM	2553

EK 2**2012 – 2018 YILLARI ARASINDA 6306 SAYILI YASA UYARINCA ONAYLANAN
PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ LİSTESİ, ŞPO BURSA ŞUBESİ**

ADA	PARSEL	İLÇE	MAHALLE	ONAY	KURUM
4991	9	YILDIRIM	75. YIL	2.09.2015	YILDIRIM
3112	1	YILDIRIM	MİLLET	2.09.2015	YILDIRIM
1289	2	NİLÜFER	CUMHURİYET	1.07.2015	NİLÜFER
5480	5	NİLÜFER	DUMLUPINAR	1.07.2015	NİLÜFER
1407	1	NİLÜFER	ATAEVLER	1.07.2015	NİLÜFER
1381	1	NİLÜFER	ATAEVLER	1.07.2015	NİLÜFER
3794	1	NİLÜFER	ÇAMLICA	6.07.2015	NİLÜFER
354	1	NİLÜFER	KONAK	6.08.2015	NİLÜFER
2114	4	NİLÜFER	İHSANİYE	6.08.2015	NİLÜFER
389	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	6.08.2015	NİLÜFER
	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	6.08.2015	NİLÜFER
	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	6.08.2015	NİLÜFER
2237	16	NİLÜFER	İHSANİYE	6.08.2015	NİLÜFER
4089	32	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	6.08.2015	NİLÜFER
1438	1	NİLÜFER	ATAEVLER	6.08.2015	NİLÜFER
1439	1	NİLÜFER	ATAEVLER	6.08.2015	NİLÜFER
1945	3	NİLÜFER	ESENTEPE	7.09.2015	NİLÜFER
4122	5	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	7.09.2015	NİLÜFER
1323	1	NİLÜFER	CUMHURİYET	7.10.2015	NİLÜFER
3796	3	NİLÜFER	ÇAMLICA	7.10.2015	NİLÜFER
331	11	NİLÜFER	KONAK	9.11.2015	NİLÜFER
1948	1	NİLÜFER	ESENTEPE	6.04.2016	NİLÜFER
	2	NİLÜFER	ESENTEPE	6.04.2016	NİLÜFER
267	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	1.06.2016	NİLÜFER
2172	2	NİLÜFER	İHSANİYE	6.01.2016	NİLÜFER
	3	NİLÜFER	İHSANİYE	6.01.2016	NİLÜFER
1427	1	NİLÜFER	ATAEVLER	3.02.2016	NİLÜFER
1433	1	NİLÜFER	ATAEVLER	3.02.2016	NİLÜFER
2189	2	NİLÜFER	İHSANİYE	13.07.2016	NİLÜFER
1290	3	NİLÜFER	ATAEVLER	13.07.2016	NİLÜFER
1282	1	NİLÜFER	ATAEVLER	13.07.2016	NİLÜFER
376	1	NİLÜFER	KONAK	13.07.2016	NİLÜFER
5748	10	NİLÜFER	KURTULUŞ	13.07.2016	NİLÜFER
2123	1	NİLÜFER	İHSANİYE	18.07.2016	NİLÜFER
575	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	1.06.2016	NİLÜFER
4204	18	YILDIRIM	75. YIL	18.11.2016	BBB
1330	2	NİLÜFER	ATAEVLER	22.11.2016	BBB
593	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	3.02.2016	NİLÜFER
1382	3	NİLÜFER	ATAEVLER	3.02.2016	NİLÜFER
428	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	13.07.2016	NİLÜFER
	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	14.07.2016	NİLÜFER

1943	1	NİLÜFER	İHSANİYE	7.01.2015	NİLÜFER
720	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	28.12.2016	BBB
1405	1	NİLÜFER	ATAEVLER	23.12.2016	BBB
5486	2	NİLÜFER	GÖRÜKLE - DUMLUPINAR	3.08.2016	NİLÜFER
	3	NİLÜFER	GÖRÜKLE - DUMLUPINAR	3.08.2016	NİLÜFER
456	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	2.12.2016	NİLÜFER
1248	2	NİLÜFER	ATAEVLER	10.10.2016	NİLÜFER
5549	3	NİLÜFER	GÖRÜKLE - DUMLUPINAR	10.10.2016	NİLÜFER
4624	3	NİLÜFER	ODUNLUK	5.10.2016	NİLÜFER
1252	2	NİLÜFER	ATAEVLER	6.01.2016	NİLÜFER
3400	6	NİLÜFER	DEMİRCİ	8.02.2016	NİLÜFER
1387	2	NİLÜFER	ATAEVLER	6.01.2016	NİLÜFER
956	8	NİLÜFER	ERTUĞRUL	6.07.2015	NİLÜFER
1411	1	NİLÜFER	ATAEVLER	24.01.2017	BBB
236	8	NİLÜFER	KARAMAN	24.01.2017	BBB
359	129	GEMLİK	ORHANIYE	24.01.2017	BBB
6890	10	OSMANGAZİ	AKPINAR	19.01.2017	BBB
2197	1	NİLÜFER	İHSANİYE	7.09.2016	NİLÜFER
781	1	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	21.02.2017	BBB
	2	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	21.02.2017	BBB
	3	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	21.02.2017	BBB
	4	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	21.02.2017	BBB
	5	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	21.02.2017	BBB
	6	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	21.02.2017	BBB
4573	5	OSMANGAZİ	HÜDAVENDİGAR	16.02.2017	BBB
4784	12	NİLÜFER	ATAEVLER	21.02.2017	BBB
4222	5	NİLÜFER	BALAT	21.02.2017	BBB
	7	NİLÜFER	BALAT	21.02.2017	BBB
4648	5	NİLÜFER	ODUNLUK	21.02.2017	BBB
2922	1	NİLÜFER	DEMİRCİ	21.02.2017	BBB
1380	1	NİLÜFER	ATAEVLER	21.02.2017	BBB
718	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.02.2017	BBB
731	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.02.2017	BBB
330	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.02.2017	BBB
1396	1	NİLÜFER	ATAEVLER	16.02.2017	BBB
160	5	NİLÜFER	AKÇALAR	16.02.2017	BBB
1412	3	NİLÜFER	ATAEVLER	7.12.2016	NİLÜFER
551	15	NİLÜFER	BEŞEVLER	4.01.2017	NİLÜFER
1378	2	NİLÜFER	ATAEVLER	7.12.2016	NİLÜFER
4089	9	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	4.11.2015	NİLÜFER
6241	4	OSMANGAZİ	PANAYIR	8.02.2017	OSMANGAZİ
2311	280	OSMANGAZİ	PANAYIR	8.02.2017	OSMANGAZİ
	281	OSMANGAZİ	PANAYIR	8.02.2017	OSMANGAZİ
5953	1	OSMANGAZİ	PANAYIR	8.02.2017	OSMANGAZİ
2341	112	OSMANGAZİ	PANAYIR	8.02.2017	OSMANGAZİ
2123	3	NİLÜFER	İHSANİYE	21.03.2017	BBB

4200	1	NİLÜFER	BALAT	22.03.2017	BBB
	2	NİLÜFER	BALAT	22.03.2017	BBB
194	1	NİLÜFER	KARAMAN	21.03.2017	BBB
701	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
1293	3	NİLÜFER	ATAEVLER	21.03.2017	BBB
746	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
1210	4	NİLÜFER	ATAEVLER	22.03.2017	BBB
2131	1	NİLÜFER	İHSANİYE	22.03.2017	BBB
1329	6	NİLÜFER	ATAEVLER	21.03.2017	BBB
5499	2	NİLÜFER	GÖRÜKLE	16.03.2017	BBB
1404	2	NİLÜFER	ATAEVLER	22.03.2017	BBB
354	5	NİLÜFER	BEŞEVLER	22.03.2017	BBB
580	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	22.03.2017	BBB
584	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
2162	2	NİLÜFER	İHSANİYE	21.03.2017	BBB
1418	5	NİLÜFER	ATAEVLER	21.03.2017	BBB
5004	8	NİLÜFER	FETHİYE	21.03.2017	BBB
2117	7	MUDANYA	BURGAZ	21.03.2017	BBB
6192	4	OSMANGAZİ	AKPINAR	22.03.2017	BBB
3787	12	YILDIRIM	DEĞİRMENLİKIZIK	22.03.2017	BBB
3787	11	YILDIRIM	DEĞİRMENLİKIZIK	22.03.2017	BBB
3787	10	YILDIRIM	DEĞİRMENLİKIZIK	22.03.2017	BBB
898	9	OSMANGAZİ	BAĞLARBAŞI	22.03.2017	BBB
1275	3	NİLÜFER	CUMHURİYET	22.03.2017	BBB
2185	4	NİLÜFER	İHSANİYE	22.03.2017	BBB
410	13	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
519	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
1402	1	NİLÜFER	ATAEVLER	21.03.2017	BBB
534	11	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	2	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	3	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	4	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	5	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	6	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	7	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	8	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	9	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
	10	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
535	10	İNEGÖL	BURHANİYE	4.04.2017	BBB
5605	4	NİLÜFER	GÖRÜKLE	21.03.2017	BBB
6083	9	OSMANGAZİ	AKPINAR	21.03.2017	BBB
715	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
4214	5	YILDIRIM	75. YIL	22.03.2017	BBB
2180	1	NİLÜFER	İHSANİYE	22.03.2017	BBB
	2	NİLÜFER	İHSANİYE	22.03.2017	BBB
2179	1	NİLÜFER	İHSANİYE	22.03.2017	BBB
364	2	NİLÜFER	İHSANİYE	22.03.2017	BBB

1883	2	NİLÜFER	FETHİYE	21.03.2017	BBB
5444	2	NİLÜFER	GÖRÜKLE	22.03.2017	BBB
3786	1	NİLÜFER	ÇAMLICA	21.03.2017	BBB
1416	2	NİLÜFER	ATAEVLER	21.03.2017	BBB
1348	2	NİLÜFER	FETHİYE	22.03.2017	BBB
3113	7	YILDIRIM	MİLLET	21.03.2017	BBB
2170	3	NİLÜFER	İHSANİYE	21.03.2017	BBB
610	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
374	7	NİLÜFER	KONAK	21.03.2017	BBB
375	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.03.2017	BBB
2173	2	NİLÜFER	İHSANİYE	21.03.2017	BBB
7997	14	OSMANGAZİ	NİLÜFERKÖY	26.04.2017	BBB
1302	1	YILDIRIM	SİTELER	20.04.2017	BBB
	2	YILDIRIM	SİTELER	20.04.2017	BBB
6117	9	OSMANGAZİ	AKPINAR	26.04.2017	BBB
1322	5	NİLÜFER	ATAEVLER	26.04.2017	BBB
623	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.04.2017	BBB
	5	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.04.2017	BBB
2145	1	NİLÜFER	İHSANİYE	26.04.2017	BBB
717	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
1883	3	NİLÜFER	FETHİYE	26.04.2017	BBB
1193	34	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	26.04.2017	BBB
2127	1	NİLÜFER	İHSANİYE	26.04.2017	BBB
974	30	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
	31	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
	32	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
	33	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
	34	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
	35	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
	57	NİLÜFER	ERTUĞRUL	20.04.2017	BBB
1416	1	NİLÜFER	ATAEVLER	26.04.2017	BBB
684	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
257	54	OSMANGAZİ	ALTINOVA	26.04.2017	BBB
	99	OSMANGAZİ	ALTINOVA	26.04.2017	BBB
747	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
267	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
1395	3	NİLÜFER	ATAEVLER	26.04.2017	BBB
1429	1	NİLÜFER	FETHİYE	26.04.2017	BBB
2143	1	NİLÜFER	İHSANİYE	26.04.2017	BBB
10377	1	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	26.04.2017	BBB
1192	14	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	26.04.2017	BBB
2114	3	NİLÜFER	İHSANİYE	20.04.2017	BBB
729	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB

	30	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	26.04.2017	BBB
	39	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	27.04.2017	BBB
4227	40	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	28.04.2017	BBB
453	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.04.2017	BBB
1329	5	NİLÜFER	ATAEVLER	26.04.2017	BBB
2223	1	NİLÜFER	İHSANİYE	26.04.2017	BBB
168	17	NİLÜFER	KARAMAN	26.04.2017	BBB
192	3	NİLÜFER	KARAMAN	10.10.2016	NİLÜFER
1407	4	NİLÜFER	ATAEVLER	1.02.2017	NİLÜFER
4089	12	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	6.02.2017	NİLÜFER
	6	YILDIRIM	ANADOLU	4.01.2017	YILDIRIM
	7	YILDIRIM	ANADOLU	4.01.2017	YILDIRIM
	8	YILDIRIM	ANADOLU	4.01.2017	YILDIRIM
2058	9	YILDIRIM	ANADOLU	4.01.2017	YILDIRIM
	7	OSMANGAZİ	EMEK	7.12.2016	OSMANGAZİ
	305	OSMANGAZİ	EMEK	7.12.2016	OSMANGAZİ
	307	OSMANGAZİ	EMEK	7.12.2016	OSMANGAZİ
130	730	OSMANGAZİ	EMEK	7.12.2016	OSMANGAZİ
2186	3	NİLÜFER	İHSANİYE	9.11.2015	NİLÜFER
1217	1	NİLÜFER	ATAEVLER	18.05.2017	BBB
2144	3	NİLÜFER	İHSANİYE	24.05.2017	BBB
1455	1	MUDANYA	ÖMERBEY	18.05.2017	BBB
786	1	OSMANGAZİ	YENİKARAMAN	24.05.2017	BBB
16	139	GEMLİK	ORHANIYE	24.05.2017	BBB
1863	1	NİLÜFER	FETHİYE	24.05.2017	BBB
	4	YILDIRIM	MİLLET	24.05.2017	BBB
	5	YILDIRIM	MİLLET	24.05.2017	BBB
	6	YILDIRIM	MİLLET	24.05.2017	BBB
	7	YILDIRIM	MİLLET	24.05.2017	BBB
3064	8	YILDIRIM	MİLLET	24.05.2017	BBB
1206	1	NİLÜFER	BARIŞ	24.05.2017	BBB
3064	3	YILDIRIM	MİLLET	24.05.2017	BBB
7522	9	OSMANGAZİ	YUNUSELİ	24.05.2017	BBB
337	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	24.05.2017	BBB
5948	5	OSMANGAZİ	PANAYIR	24.05.2017	BBB
575	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	24.05.2017	BBB
1335	3	NİLÜFER	İHSANİYE	24.05.2017	BBB
796	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	24.05.2017	BBB
10554	1	OSMANGAZİ	ELMASBAHÇELER	24.05.2017	BBB
	1	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	2	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	3	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	4	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	5	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	6	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
6145	7	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB

	12	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	13	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	14	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	15	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	16	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	17	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
	18	YILDIRIM	VATAN	24.05.2017	BBB
1289	1	NİLÜFER	ATAEVLER	18.05.2017	BBB
1283	2	NİLÜFER	ATAEVLER	24.05.2017	BBB
2186	4	NİLÜFER	İHSANİYE	24.05.2017	BBB
1282	2	NİLÜFER	FETHİYE	24.05.2017	BBB
1190	182	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
	183	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
	207	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
	208	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
1196	1	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
	2	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
	3	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	24.05.2017	BBB
4332	1	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
	2	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
	3	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
	4	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
	5	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
	6	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
4333	1	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
	2	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
4323	1	YILDIRIM	SİNANDEDE	6.04.2017	YILDIRIM
4196	2	YILDIRIM	75. YIL	6.04.2017	YILDIRIM
331	8	NİLÜFER	KONAK	20.06.2017	BBB
1408	1	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
1502	2	MUDANYA	ÖMERBEY	20.06.2017	BBB
4086	5	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	20.06.2017	BBB
3763	3	NİLÜFER	GÜMÜŞTEPE	15.06.2017	BBB
1264	1	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
	2	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
1289	2	NİLÜFER	FETHİYE	20.06.2017	BBB
168	1	NİLÜFER	KARAMAN	20.06.2017	BBB
705	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
1418	7	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
374	7	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
254	383	İNEGÖL	SÜLEYMANİYE	20.06.2017	BBB
	384	İNEGÖL	SÜLEYMANİYE	20.06.2017	BBB
1948	2	NİLÜFER	İHSANİYE	20.06.2017	BBB
707	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
1378	1	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
580	10	OSMANGAZİ	ADALET	15.06.2017	BBB

158	5	NİLÜFER	AKÇALAR	20.06.2017	BBB
3704	2	NİLÜFER	ÇAMLICA	20.06.2017	BBB
708	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
1384	1	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
4162	17-18	NİLÜFER	BALAT	20.06.2017	BBB
1416	4	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
5486	5	NİLÜFER	GÖRÜKLE	20.06.2017	BBB
2197	1	NİLÜFER	FETHİYE	20.06.2017	BBB
4668	2	OSMANGAZİ	HÜDAVENDİGAR	20.06.2017	BBB
570	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
571	4	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
2124	1	NİLÜFER	İHSANİYE	20.06.2017	BBB
1210	1	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
102	91	NİLÜFER	KARAMAN	20.06.2017	BBB
471	6	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
4668	1	OSMANGAZİ	HÜDAVENDİGAR	20.06.2017	BBB
580	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	20.06.2017	BBB
1950	2	NİLÜFER	İHSANİYE	20.06.2017	BBB
168	16	NİLÜFER	KARAMAN	24.05.2017	BBB
	8	NİLÜFER	BEŞEVLER	24.05.2017	BBB
561	9	NİLÜFER	BEŞEVLER	24.05.2017	BBB
1418	5	NİLÜFER	FETHİYE	20.06.2017	BBB
1404	2	NİLÜFER	ATAEVLER	20.06.2017	BBB
2122	1	NİLÜFER	İHSANİYE	20.06.2017	BBB
389	6	NİLÜFER	KONAK	20.06.2017	BBB
3500	1	NİLÜFER	DEMİRCİ	20.06.2017	BBB
2191	1	NİLÜFER	İHSANİYE	20.06.2017	BBB
2194	2	NİLÜFER	İHSANİYE	26.07.2017	BBB
2119	1	NİLÜFER	İHSANİYE	26.07.2017	BBB
5610	2	NİLÜFER	GÖRÜKLE	25.07.2017	BBB
1438	2	NİLÜFER	ATAEVLER	26.07.2017	BBB
1418	13	NİLÜFER	ATAEVLER	26.07.2017	BBB
2123	2	NİLÜFER	İHSANİYE	26.07.2017	BBB
	1	NİLÜFER	CUMHURİYET	26.07.2017	BBB
	2	NİLÜFER	CUMHURİYET	26.07.2017	BBB
1312	3	NİLÜFER	CUMHURİYET	26.07.2017	BBB
5415	1	NİLÜFER	GÖRÜKLE	26.07.2017	BBB
4682	5	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	26.07.2017	BBB
1273	2	NİLÜFER	ATAEVLER	26.07.2017	BBB
1862	5	MUDANYA	GÜZLYALI	26.07.2017	BBB
1395	2	NİLÜFER	ATAEVLER	26.07.2017	BBB
796	29	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.07.2017	BBB
1349	1	NİLÜFER	CUMHURİYET	26.07.2017	BBB
1917	2	MUDANYA	GÜZLYALI	26.07.2017	BBB
591	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.07.2017	BBB
579	2	NİLÜFER	BEŞEVLER	26.07.2017	BBB

2173	7	NİLÜFER	İHSANİYE	25.07.2017	BBB
3176	5	YILDIRIM	MİLLET	26.07.2017	BBB
3107	1	YILDIRIM	MİLLET	25.07.2017	BBB
142	1	NİLÜFER	KARAMAN	25.07.2017	BBB
9562	16	OSMANGAZİ	NİLÜFER	26.07.2017	BBB
3974	4	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	5	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	6	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	7	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	8	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	9	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	10	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	11	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	12	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
	13	YILDIRIM	VATAN	6.04.2017	YILDIRIM
3635	5	NİLÜFER	GÜMÜŞTEPE	27.09.2017	BBB
1319	1	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
1431	1	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
1432	1	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
1435	2	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
1860	4	MUDANYA	YALI	27.09.2017	BBB
6083	1	OSMANGAZİ	AKPINAR	27.09.2017	BBB
4784	7	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
217	1	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
1946	2	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
1929	5	MUDANYA	SİTELER	27.09.2017	BBB
1934	1	MUDANYA	SİTELER	27.09.2017	BBB
2178	1	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
	2	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
2182	1	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
	2	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
571	2	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
	3	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
1329	8	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
1846	1	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
	2	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
333	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
334	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
336	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
6185	11	OSMANGAZİ	AKPINAR	27.09.2017	BBB
	12	OSMANGAZİ	AKPINAR	28.09.2017	BBB
	13	OSMANGAZİ	AKPINAR	29.09.2017	BBB
3846	4	NİLÜFER	GÜMÜŞTEPE	27.09.2017	BBB
1268	8	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
345	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB

631	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
559	6	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
1863	4	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
1326	1	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
655	1	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
2084	11	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
	21	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
1083	4	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
189	1	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	2	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	3	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	4	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	21	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	24	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	26	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	29	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
	33	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB
35	YILDIRIM	DAVUTKADI	27.09.2017	BBB	
533	3	İNEGÖL	BURHANİYE	27.09.2017	BBB
	4	İNEGÖL	BURHANİYE	27.09.2017	BBB
	5	İNEGÖL	BURHANİYE	27.09.2017	BBB
	14	İNEGÖL	BURHANİYE	27.09.2017	BBB
	16	İNEGÖL	BURHANİYE	27.09.2017	BBB
	17	İNEGÖL	BURHANİYE	27.09.2017	BBB
2212	38	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
3317	1	NİLÜFER	DEMİRCİ	27.09.2017	BBB
	2	NİLÜFER	DEMİRCİ	27.09.2017	BBB
376	5	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
378	6	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
1247	1	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
1239	1	MUDANYA	HALİTPAŞA	27.09.2017	BBB
	2	MUDANYA	HALİTPAŞA	27.09.2017	BBB
1190		OSMANGAZİ	İSTİKLAL	27.09.2017	BBB
1196	(PARS KİREMİT)	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	27.09.2017	BBB
1407	7	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
1847	1	NİLÜFER	FETHİYE	27.09.2017	BBB
612	3	NİLÜFER	BEŞEVLER	21.09.2017	BBB
1943	2	NİLÜFER	İHSANİYE	27.09.2017	BBB
4180	40	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	27.09.2017	BBB
	42	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	27.09.2017	BBB
703	1	NİLÜFER	BEŞEVLER	27.09.2017	BBB
3794	1	NİLÜFER	GÜMÜŞTEPE	21.09.2017	BBB
1255	1	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
4122	5	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	21.09.2017	BBB
1405	2	NİLÜFER	ATAEVLER	27.09.2017	BBB
5962	20	OSMANGAZİ	PANAYIR	27.09.2017	BBB

2173	8	NİLÜFER	İHSANİYE	2018	BBB
5496	7	NİLÜFER	DUMLUPINAR	2018	BBB
2087	16	NİLÜFER	İHSANİYE	2018	BBB
2087	17	NİLÜFER	İHSANİYE	2018	BBB
6198	8	NİLÜFER	KAYAPA	2018	BBB
5151	12	NİLÜFER	FETHİYE	2018	BBB
1429	1	NİLÜFER	ATAEVLER	2018	BBB
1329	8	NİLÜFER	ATAEVLER	2018	BBB
1894	9	NİLÜFER	FETHİYE	2018	BBB
570	7	NİLÜFER	BEŞEVLER	2018	BBB
4085	15	NİLÜFER	AHMETYESEVİ	2018	BBB
4154	25	NİLÜFER	BALAT	2018	BBB
3664	12	NİLÜFER	GÜMÜŞTEPE	2018	BBB
5960	3	NİLÜFER	ÇALI	2018	BBB
136	11	OSMANGAZİ	EMEK	2018	BBB
2743	3	OSMANGAZİ	HACI İLYAS	2018	BBB
5542	5	OSMANGAZİ	TAHTAKALE	2018	BBB
3664	14	OSMANGAZİ	ULU	2018	BBB
4827	8	OSMANGAZİ	YAHŞİBEY	2018	BBB
2743	4	OSMANGAZİ	HACI İLYAS	2018	BBB
3843	3	OSMANGAZİ	KIRCAALİ	2018	BBB
4418	31	OSMANGAZİ	TUZPAZARI	2018	BBB
1190	225	OSMANGAZİ	İSTİKLAL	2018	BBB
5454	26	OSMANGAZİ	MAKSEM	2018	BBB
4180	57	OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	2018	BBB
342	38	GEMLİK	ORHANIYE	2018	BBB
228	1	GEMLİK	DEMİRSUBAŞI	2018	BBB
848	31	GEMLİK	HAMİDİYE	2018	BBB
472	5	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
76	96	İNEGÖL	YENİCE	2018	BBB
344	90	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
330	27	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
402	4	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
427	5	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
458	57	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
79	63	İNEGÖL	SİNANBEY	2018	BBB
126	7	İNEGÖL	AKHISAR	2018	BBB
245	5	İNEGÖL	SÜLEYMANİYE	2018	BBB
436	181	İNEGÖL	MESUDİYE	2018	BBB
608	47	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
320	175	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
608	54	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
76	41	İNEGÖL	HAMİDİYE	2018	BBB
711	283	İNEGÖL	SÜLEYMANİYE	2018	BBB
147	19	İNEGÖL	ÇELTİKÇİ	2018	BBB
194	30	İNEGÖL	CERRAH	2018	BBB

246	4	İNEGÖL	SÜLEYMANİYE	2018	BBB
133	14	İNEGÖL	MADEN	2018	BBB
452	278	İNEGÖL	MESUDİYE	2018	BBB
246	23	İNEGÖL	SÜLEYMANİYE	2018	BBB
126	3	İNEGÖL	AKHİSAR	2018	BBB
102	152	İNEGÖL	AŞAĞI BALIK	2018	BBB
406	17	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
472	91	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
402	104	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
126	4	İNEGÖL	AKHİSAR	2018	BBB
371	34	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
288	6	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
288	4	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
133	10	İNEGÖL	SÜLÜKLÜGÖL	2018	BBB
	143	İNEGÖL	EDEBEY	2018	BBB
	175	İNEGÖL	EDEBEY	2018	BBB
452	221	İNEGÖL	MESUDİYE	2018	BBB
1373	70	İNEGÖL	MESUDİYE	2018	BBB
371	35	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
134	42	İNEGÖL	ÇELTİKÇİ	2018	BBB
1377	222	İNEGÖL	MESUDİYE	2018	BBB
126	21	İNEGÖL	GÜNDÜZLÜ	2018	BBB
608	149	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
608	48	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
149	1	İNEGÖL	ÇELTİKÇİ	2018	BBB
402	131	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
498	103	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
112	23	İNEGÖL	MURATBEY	2018	BBB
371	32	İNEGÖL	MAHMUDİYE	2018	BBB
122	4	İNEGÖL	ÇİTLİ	2018	BBB
608	12	İNEGÖL	ORHANIYE	2018	BBB
452	226	İNEGÖL	MESUDİYE	2018	BBB
194	29	İNEGÖL	CERRAH	2018	BBB
122	9	İNEGÖL	ÇİTLİ	2018	BBB
105	7	İNEGÖL	ÇAYLICA	2018	BBB
364	9	YILDIRIM	PİREMİR	2018	BBB
1767	7	YILDIRIM	DUAÇINARI	2018	BBB
486	1	YILDIRIM	DEĞİRMENLİKIZIK	2018	BBB
4097	10	YILDIRIM	SELİMZADE	2018	BBB
3869	7	YILDIRIM	EĞİTİM	2018	BBB
2714	23	YILDIRIM	YILDIRIM	2018	BBB
1214	43	YILDIRIM	YEDİSELVİLER	2018	BBB

EK 3

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 29.05.2015 TARİH VE 1122 SAYILI MECLİS KARARI



T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Esas No : 2015/444

Karar No : 1122

Özeti : Bursa İl genelinde 17 İlçeye ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının plan notlarına "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." ibaresinin eklenmesine ilişkin plan notu değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 29/05/2015 günü saat 17.00'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 13 üncü, 2 nci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 3. Birleşimine ait gündemin 3/155 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa İl genelinde 17 İlçeye (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gemlik, Mudanya, Kestel, Gürsu, İnegöl, Yenişehir, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Orhangazi, İznik, Orhaneli, Keles, Büyükorhan, Harmancık) ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının plan notlarına 'Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılabilir' ibaresinin eklenmesine ilişkin plan notu değişikliklerinin uygun olduğuna,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa İl genelinde 17 İlçeye (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gemlik, Mudanya, Kestel, Gürsu, İnegöl, Yenişehir, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Orhangazi, İznik, Orhaneli, Keles, Büyükorhan, Harmancık) ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının plan notlarına "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" ibaresinin eklenmesine ilişkin plan notu değişikliklerinin **uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/05/2015 günlü OLAĞAN toplantısının 3. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

EK 4

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE YETKİ DEVRİ YAZISI



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Dosya : 160132639
Sayı : 50892535-
Konu : Bursa İli sınırları içindeki yetki devri

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

MEKANSAL PLANLAMA GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ - Marmara Bölgesi Planlama Şu
Müdürlüğü
05/09/2016 18:46 - 50892535-305.03.99-E.14820
08158973

DAĞITIMLI

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17/11/2016 tarihli ve 191718 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Bursa İli sınırları içerisinde, "Riskli Yapı" ilan edilen parsel bazındaki yapılara ilişkin her tür ve ölçekte imar planı yapma ve onaylama yetkisinin, yetki devri yapılması suretiyle Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ve Osmangazi Belediye Başkanlığına devredilmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6. maddesinin 12. bendinde "*Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.*" hükmü kapsamında; Bursa İli sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri), Halihazır Harita Hazırlanması onaylama yetkisi, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca devredilmiştir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM:

Gereği:
-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel
Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

Bilgi:
-Bursa Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl
Müdürlüğü)

EK 5

BURSA 3. İDARE MAHKEMESİ 2015/1114 ESAS, 2016/80 SAYILI İPTAL KARARI

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

-09.01.16-

ESAS NO : 2015/1114
KARAR NO : 2016/80

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI (BURSA ŞUBESİ)
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
Cinnah Cd. Farabi Sk. No:38/4 - Çankaya / ANKARA

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. AYLA DURAN
1. Hukuk Müşavirliği Mimarınan Mh. Emniyet Cd. N:1
Yıldırım / BURSA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Bursa İli genelinde 17 İlçeye ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının Plan Notlarına "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." ibaresinin eklenmesine dair plan notu değişikliği yapılmasına ilişkin 29/05/2015 gün ve 1122 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararının; hukuka aykırı olduğu, üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu, sosyal altyapı dengesini bozan bir değişiklik olduğu, birinci derece deprem bölgesi olan Bursa ilinde nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu, kontrolsüz yapılaşmaya yol açarak alt yapı ve üst yapı sorunlarına neden olacağı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu ibarenin Bursa ilindeki tüm yapılar için değil, sadece riskli olduğu tespit edilen yapılar açısından kentsel dönüşüm yapılması hali için getirildiği, dolayısıyla nüfusu artırıcı etkisinin olmayacağı, kamu yararının gözetildiği, dava konusu işlemden hukuka aykırılık bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü.

Davaya katılma isteminde bulunan TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin iptali istenilen işlemlerle doğrudan menfaat bağı bulunmadığı, dava konusu işlemin mimarlık mesleğiyle ilgili olmadığı anlaşıldığından müdahale isteminin reddine karar verilerek işin esasına geçildi.

Dava, davacı tarafından, Bursa İli genelinde 17 İlçeye ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının Plan Notlarına "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." ibaresinin eklenmesine dair plan notu değişikliği yapılmasına ilişkin 29/05/2015 gün ve 1122 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı Yasanın 6. maddesinde planlar; kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmıştır. Anılan yasanın 8. maddesinde ise, planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Araştırma ve analiz" başlıklı 8. maddesinde; mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum

EK 5 DEVAMI

T.C.

BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114

KARAR NO : 2016/80

ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılacağı (...), planlama alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne ve kapsamına, yerleşik alan veya gelişme alanı olmasına, planın temellendiği sorunun niteliğine göre; sorun veya ihtiyaç analizine yönelik sektörel ve tematik raporlar, nüfus analizi ve projeksiyonu, yapı ve doku analizi, kentsel risk analizi gibi çalışmalar yapılabileceği, planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılacağı, ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmelerin de yapılacağı, gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılacağı, bu çalışmaların araştırma raporunda yer alacağı, afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapı kentsel çevre için, gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya sakinin planlaması çalışmaları yapılacağı, afet ve diğer kentsel riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirlerin planlarda esas alınacağına ilişkin kurallara yer verildiği görülmektedir.

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyile ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilmesi gerekir.

Dava dosyasının incelenmesinden; 29/05/2015 gün ve 1122 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla, Bursa İl genelinde 17 İlçeye ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının Plan Notlarına "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılabilir." ibaresinin eklenmesi üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta; Mahkememizin 18/09/2015 günlü ara kararıyla, davalı idare, dava konusu Belediye Meclis kararıyla, Bursa İl genelinde 17 İlçeye ait onaylı ve yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının Plan Notlarında değişiklik yapılmadan önce, söz konusu 17 ayrı ilçeye ilişkin ayrı ayrı araştırma ve inceleme yapıp yapılmadığı, sosyal donatı alanı hesaplamaları gibi teknik hesaplamaların her bir ilçeye özgü olarak ele alınıp alınmadığı, her bir ilçe için ayrı ayrı söz konusu plan notu eklenmesine ilişkin rapor hazırlanıp hazırlanmadığı sorularak, bu hususa ilişkin tüm bilgi ve belgelerin onaylı ve okunaklı örneklerinin dava dosyasına sunulmasının istenildiği, ara kararına istinaden dosyaya sunulan bilgi ve belgeler ile savunma dilekçesinden, Mahkememiz ara kararıyla sorulan hususlarda davalı idare tarafından her hangi bir araştırma, inceleme yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda; davalı idare tarafından, her ne kadar, dava konusu plan notu değişikliğinin kamu yararı uyarınca yapıldığı ileri sürülmekte ise de; Bursa İl genelinde 17 İlçeye yönelik her ilçenin/yörenin kendine özgü, nüfus ve coğrafi yapısı, yapıların alanla ilişkileri, birey başına düşen sosyal donatı alanı hesaplamaları gibi hususlarda her hangi bir araştırma inceleme yapılmadan, 1/5000 ölçekli planlarda Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar yoğunluk artışı yapılabileceğini öngören dava konusu plan notu değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 185,70-TL yargılamaya gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi

EK 5 DEVAMI

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114
KARAR NO : 2016/80

uyarınca belirlenen 1.000,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davaya müdahale talebinde bulunan tarafından yapılan ve aşağıda dökümü gösterilen 71,80-TL yargılama giderinin üzerinde bırakılmasına, yürütmeyi durdurma kararına karşı itiraz aşamasında davalı idare tarafından yatırılan 75,50-TL itiraz hacminin üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesi sonrasında yatırımlara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere 25/01/2016 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
MAHMUT ŞAHİN	ERKİN GÜLSEVEN	MURAT DUYGUN
38564	107210	119315

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	27,70 TL
Karar Harcı :	27,70 TL
Y.D. Harcı :	45,60 TL
Vekalet Harcı :	4,10 TL
Dosya Bedeli :	0,60 TL
Posta Gideri :	80,00 TL
TOPLAM :	185,70 TL

Müdahil talebinde bulunan tarafından yapılan YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	27,70 TL
Vekalet Harcı :	4,10 TL
Posta Gideri :	40,00 TL
TOPLAM :	71,80 TL

EK 6

İNCELENEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN ONAY YAZILARI / 1418 ADA, 7 PARSEL



T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Esas No : 2017/769

Karar No : 1941

Özeti: Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parsel
ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Plan değişikliği
ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 20/06/2017 günü saat 15.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 39 uncu, 4 üncü dönemin 6 ncı OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/258 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyon raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, **15.06.2017/1783** sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge incelenmiştir.

Onaylı Nazım İmar Planında 250 kişi/ha. Konut Alanı'nda kalan parselin "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden uygun olduğuna,

Onaylı Uygulama İmar Planında E:1,40, A-5 yapılaşma koşullu Konut Alanı'nda kalan parselin Ticaret+Konut Alanı'na alınması ve "1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E: 1,90, Taks: 0,50, Yençok: 27,50 m olarak uygulanacaktır. 2) Ticaret oranı toplam inşaat oranının % 30'unu geçemez. 3) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. 4) Bina subasman kotu 3,00 mt olacaktır 5) Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez. 6) Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır. 7) Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50 si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir. 8) Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. 9) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna, oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Onaylı Nazım İmar Planında 250 kişi/ha. Konut Alanı'nda kalan Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parselin "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden uygun olduğuna,

Onaylı Uygulama İmar Planında E:1,40, A-5 yapılaşma koşullu Konut Alanı'nda kalan Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parselin Ticaret+Konut Alanı'na alınması ve "1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E: 1,90, Taks: 0,50, Yençok: 27,50 m olarak uygulanacaktır. 2) Ticaret oranı toplam inşaat oranının % 30'unu geçemez. 3) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. 4) Bina subasman kotu 3,00 mt olacaktır 5) Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez. 6) Bina kotu yolun en yüksek noktasından

EK 6 DEVAMI
1418 ADA, 7 PARSEL



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/769

Karar No : 1941

Özeti: Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parsel
ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Plan değişikliği
ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

-2-

alınacaktır. 7) Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50 si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkımlar emsale dahil değildir. 8)Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. 9) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden **uygun olduğuna** ve raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/06/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (CHP; Recep ÇOHAN, Gamze KAYABAŞ, Nihat BALKAN, Nilgün BERK, Turgay ERDEM, Pelin SEVGİ, Lütfü GÜNENÇ, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK 10 red – MHP; İhsan BİLGİLİ, Nuri Gürhan ACAR, Kenan ÇAKIR, Mahmut GÖK, Hüsnü DOĞRUOĞLU, Mesut BEDEL, Avni Çimen ERİN 7 red - DP; Nurettin ÇETİN 1 red – Bağımsız; Gizem ELMAS, Metin UYANIK 2 red - 51 kabul) ile karar verilmiştir.

EK 6 DEVAMI
1418 ADA, 7 PARSEL



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/769, 1665
2017/1666

Karar No: 1253

Özeti : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazıları doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25/04/2018 günü saat 17.00'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 4/248 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.12.2017/3634 ve 21.12.2017/3633 tarih/sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen yazı ve ekleri incelenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25/04/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

EK 6 DEVAMI
3400 ADA, 9 PARSEL



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/994

Özeti : Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6
parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı değişikliği

Karar No : 2577

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/09/2017 günü saat 15.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 41 inci, 4 üncü dönemin 8 inci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/45 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, **20.07.2017/2222** sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge incelenmiştir.

Onaylı Uygulama İmar Planı'nda; E:1.00 Yençok:12.50 m yapılaşma hakkına sahip Konut+ Ticaret Alanı'nda kalan Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6 parseline ilişkin '1)Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E=1.50 Yençok=18.50 m olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS:0.50'yi geçemez Kentsel Dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı İmar Planı koşulları geçerlidir. Kentsel Dönüşüm emsal artışı için ilave İmar Planı değişikliği aranmaz. 2) 1.Bodrum ve /veya zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. 3)Zemin ve bodrum katlarda çekme mesafesi içerisinde kalan alanın tamamında tam dolu yapı yapılabilir. 4) 1. ve 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Otopark ve sığınak olarak kullanılabilir. 5)Su basman kotu +3.00 m'ye kadar yükseltilebilir. 6) Açığa çıkan 1. bodrum katta kullanılan net alanları yarısı emsale dahil değildir. Bodrum katlardan binaya girişi yapılabilir.7)Brüt kat alanının %20'si kadar açık çıkma/balkon yapılabilir. Açık çıkma/balkonlar emsale dahil değildir. 8)Çatı eğimi içinde kalan son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler emsale dahil değildir. 9)Bursa Büyükşehir Belediyesi imar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.' şeklinde plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna, oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Onaylı Uygulama İmar Planı'nda; E:1.00 Yençok:12.50 m yapılaşma hakkına sahip Konut+ Ticaret Alanı'nda kalan Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6 parseline ilişkin "1)Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E=1.50 Yençok=18.50 m olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS:0.50'yi geçemez Kentsel Dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı İmar Planı koşulları geçerlidir. Kentsel Dönüşüm emsal artışı için ilave İmar Planı değişikliği aranmaz. 2) 1.Bodrum ve /veya zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. 3)Zemin ve bodrum katlarda çekme mesafesi içerisinde

EK 6 DEVAMI
3400 ADA, 9 PARSEL



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/994

Özeti : Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6
parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı değişikliği

Karar No : 2577

-2-

kalan alanın tamamında tam dolu yapı yapılabilir. 4) 1. ve 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Otopark ve sığınak olarak kullanılabilir. 5)Su basman kotu +3.00 m'ye kadar yükseltilebilir. 6) Açığa çıkan 1. bodrum katta kullanılan net alanları yarısı emsale dahil değildir. Bodrum katlardan binaya girişi yapılabilir.7)Brüt kat alanının %20'si kadar açık çıkma/balkon yapılabilir. Açık çıkma/balkonlar emsale dahil değildir. 8)Çatı eğimi içinde kalan son kattaki bağımsız bölümle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler emsale dahil değildir. 9)Bursa Büyükşehir Belediyesi imar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna ve raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/09/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (CHP; Gamze KAYABAŞ, Nilgün BERK, Pelin SEVGİ, Lütfü GÜNENÇ, Akın POROY, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR 7 red – MHP; İhsan BİLGİLİ, Nuri Gürhan ACAR, İsmail KARAMAN, Kenan ÇAKIR, Emrah KESKİNDEN, Mahmut GÖK, Hüsnü DOĞRUOĞLU, Adnan AKIN, Ayhan ÖNAL, Mesut BEDEL, Ercan ÖZEL, Sabri ZÜMRE, Avni Çimen ERİN 13 red - DP; Nurettin ÇETİN 1 red – Bağımsız; Gizem ELMAS, Hasan ERTÜRK, Metin UYANIK 3 red - 63 kabul) ile karar verilmiştir.

EK 6 DEVAMI
3400 ADA, 9 PARSEL



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2015/1016-2016/49,
2016/128,702,868,
2016/799,971,1143
2017/994,1665,1666
Karar No: 1250

Özeti : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazıları doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25/04/2018 günü saat 17.00'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 4/245 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.12.2017/3634 ve 21.12.2017/3633 tarih/sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen yazı ve ekleri incelenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6 parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.09.2017 tarih ve 2577 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.09.2017 tarih ve 2577 sayılı Kararının iptal edilerek, 28.12.2016 tarih ve 2831 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 3400 ada, 6 parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.09.2017 tarih ve 2577 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.09.2017 tarih ve 2577 sayılı Kararının iptal edilerek, 28.12.2016 tarih ve 2831 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25/04/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

EK 6. DEVAMI
4089 ADA, 9 PARSEL



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2015/898 - 2017/1665,1666

Karar No : 1215

Özeti : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazıları doğrultusunda, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4089 ada, 9 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25/04/2018 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 4/210 uncu maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.12.2017/3634 ve 21.12.2017/3633 tarih/sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen yazı ve ekleri incelenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4089 ada, 9 parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.02.2017 tarih ve 263 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 16.02.2017 tarih ve 263 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4089 ada, 9 parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.02.2017 tarih ve 263 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 16.02.2017 tarih ve 263 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25/04/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.