



# Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması

*Discussing Quality of Life in Urban Transformation of Doğanbey, Bursa*

Miray GÜR,<sup>1</sup> Neslihan DOSTOĞLU<sup>2</sup>

## ÖZ

Son dönemde, Türkiye’de planlama politikalarına ilişkin merkezi düzeyde verilen kararlarda kentsel dönüşüm oldukça gündemde olup, geçtiğimiz yıllarda geliştirilen yasal altyapı ve beraberinde yapılan uygulamalarla hem halk, hem de uzmanlar ve akademisyenler tarafından tartışılan bir alan kimliğine bürünmüştür. Yapı adası ölçeğinden başlayarak bazı kentlerde apartman ölçeğine kadar inen uygulamaların ve bunları yönlendiren dönüşüm politikalarının izlenmesi, söz konusu gelişmelerle kent parçalarının yeniden yapılandırılması nedeniyle önem taşımaktadır. Kentsel dönüşümün diğer önemli bir yönü kullanıcıların gündelik yaşam çevresini değiştirerek, hem süreç içerisinde hem de sürecin sonunda sosyal ilişkiler, ekonomik durum, aidiyet, bağlılık gibi yaşamın farklı boyutları üzerinde dolaylı olarak etkili olması ve yaşam biçimini değiştiren bir role bürünmesidir. Bu kapsamda değişen zaman ve koşulların da etkisiyle, bireylerin yaşamlarını farklı boyutlarıyla değerlendirmesine ilişkin bir çıktı olan yaşam kalitesi de farklılaşmaktadır. Bu yönüyle, kentsel dönüşüm ve uygulamaları yönlendiren politikaların yaşam kalitesi çerçevesinde ele alınmasının yarar sağlayacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda çalışmada kentsel dönüşüm, ülke çapında bilinirlik kazanmış Doğanbey uygulaması üzerinden, bireysel veya toplumsal esenlik düzeyinin belirlenmesini sağlayarak politikalara girdi oluşturan yaşam kalitesi perspektifinden ele alınmaktadır. Fiziksel, sosyal, yasal, yönetsel ve ekonomik boyutlarıyla oldukça tartışılan alanda gerçekleştirilen yaşam kalitesi araştırması ile, insan-çevre arasındaki dinamik ilişkiler sonucunda oluşan algı ve deneyimlerle ilintili olarak kentsel dönüşüm süreci irdelenmekte olup; yaşam kalitesinde tercih hakkının taşıdığı önem perspektifinden, kullanıcı katılımı eksikliği vurgulanmaktadır. Katılım eksikliğinin fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlara dayanarak, dönüşüm dinamikleri bakımından benzer niteliklere sahip uygulamalar aracılığıyla kullanıcı yaşam kalitesinin iyileştirilmesine yönelik çıkarımlar üretilmektedir.

**Anahtar sözcükler:** Doğanbey; dönüşüm politikaları; kentsel dönüşüm; kullanıcı katılımı; yaşam kalitesi.

## ABSTRACT

Urban transformation has been a considerable topical in recent epoch concerning planning policies set out at a centralized level in Turkey, and has also become a much-debated subject by the authorities and academics in legal structures and implementations concomitant. By the reason of structuring parts of the cities with the aforementioned developments, it is important to monitor the implementations from city block scale decreasing to apartment scale in some of the cities and the policies governing these. Another important aspect of urban transformation is that, being effective on different dimensions of life as social relationships, economical status, belonging, attachment etc. both in and at the end of the process, also assuming a role in the change of the life style. The quality of life, that is an outcome concerning the individuals’ evaluation of their lives by different dimensions becomes different by the effect of time and conditions changing. From this aspect, it’s thought that discussing the urban transformations and the policies governing the implementations from the perspective of quality of life will provide benefit. Accordingly, urban transformation is discussed through Doğanbey implementation that became known countrywide from the perspective of quality of life which creates inputs for policies, allowing the determination of individual or public well-being level in this study. With the survey of quality of life conducted in the area, a much-debated case due to its physical, spcial, legal, admisnistrative and economical dimensions, the urban transformation process is semtinized in relation to the perception and experiences of individuals generated by the dynamic relationship between people and environment; and lack of user participation is emphasized related to cruciality of the right to prefer in life quality. Through Doğanbey in which lack of participation caused physical, social and economical problems, this study adresses actors, decision mechanisms and participation; and based on the case study results, deductions are produced for improvement of quality of life through implementations that have similar qualities in terms of transformation dynamics.

**Keywords:** Doğanbey; transformation policies; urban transformation; user participation; quality of life.

<sup>1</sup>Uludağ Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bursa  
<sup>2</sup>İstanbul Kültür Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul

**Başvuru tarihi: 30 Eylül 2015 - Kabul tarihi: 21 Şubat 2016**

**İletişim:** Miray GÜR. e-posta: miraygur@yahoo.com

© 2016 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2016 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

## Giriş

Günümüzde, Türkiye’de apartman ölçeğinden büyük kent parçalarına kadar konut alanlarının yenilediği kentsel dönüşüm projeleri planlama politikalarında önemli bir yere sahiptir. Kentin kamusal alanlarını değiştiren bu girişimler toplum tarafından genellikle fiziksel değişim odaklı değerlendirilmekte, ancak uzun vadede alan kullanıcıları ile birlikte kent kullanıcılarını da etkileyen bir olgu ve eylem olmaktadır. Nitekim sürecin ilerlemesiyle birlikte toplumun farklı katmanları üzerinde sosyal, çevresel ve ekonomik boyutta etkilerini göstermekte olan dönüşümlerde, en büyük değişim sosyal yapı üzerinde ortaya çıkmaktadır. Ülkemizde ekonomik boyut üzerindeki tartışmalarla başlayan dönüşümlerin özellikle alan kullanıcıları üzerinde kullanım sonrasına kadar uzun süreli etkileri olmaktadır. Çalışmada kullanıcıların gündelik hayatını sürdürdüğü yaşam çevrelerini dönüştüren, müdahaleci bir süreç olan dönüşümün kullanıcı yaşam kalitesini nasıl değiştirdiği ele alınmaktadır. Böylece, çalışma sonuçlarının ülkemizdeki dönüşüm politikalarının etkilerinin değerlendirilebilmesi için değerli veriler oluşturacağı öngörülmektedir.

Gündelik hayatın sürdürüldüğü konut çevresi bireyin yaşam kalitesine ilişkin değerlendirmesinde oldukça önem taşıyan bir bileşen olup, kentsel dönüşüm aracılığıyla değişmesi durumunda bireylerin düşünce, istek ve beklentileri ön plana çıkmaktadır. Bu çerçevede günümüzde Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşümlerin örgütsel aktörlerin yönlendirmesiyle, kullanıcı tercihlerinin dışında gerçekleştiği gözlenmektedir. Kullanıcıların memnuniyetini olumsuz etkileyen bu durum fiziksel çevreyi geri dönülmez bir biçimde değiştirmesiyle birlikte, makalenin ilerleyen bölümlerinde görülebileceği gibi farklı boyutlar üzerinden genel yaşam kalitesinin azalmasına neden olmaktadır. Çalışmanın yürütüldüğü Doğanbey Uygulaması, TOKİ’nin önceki yıllardaki açıklamalarında yer aldığı gibi, dönüşüm hedeflerinin yüksek olduğu Bursa’da bulunması, kentteki konumu ve planlama ve uygulama sürecinin işleyişiyle Türkiye’de öne çıkan dönüşümlerden biri olup, ülkemizde örgütsel aktörler tarafından verilen kararlar doğrultusunda biçimlenen kentsel dönüşümlerin benzersiz bir örneğidir. Kentsel dönüşümün yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin incelendiği Doğanbey üzerinden, çalışmada dönüşüm politikalarına ilişkin çıkarımlara varılarak, bu çerçevede stratejilere uyarlanabilir geri bildirimler üretilmektedir.

## Planlama Politikaları Doğrultusunda Farklılaşan Kentsel Dönüşüm

Batı ülkelerinde İkinci Dünya Savaşı’nın da etkisiyle fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda çöküntüye uğramış bölgelerin iyileştirilerek canlandırılması amacıyla ortaya çıkan kentsel dönüşüm Thomas (2003) tarafından kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağ-

lamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanırken, Roberts ve Sykes (2000) kavramı benzer biçimde söz konusu bölgenin farklı koşullarına kalıcı iyileştirmeler getirme arayışı içinde olan ve kentsel sorunların çözümünü sağlayan kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak ifade etmektedir.<sup>1</sup> Dönüşüm gerçekleştiği ülkenin dinamiklerine bağlı olarak farklı kimliklere bürünmektedir. Türkiye’deki güncel durumda, dönüşümlerin halka ait çevreye genellikle örgütsel aktörler tarafından doğrudan müdahale edilmesi biçiminde ortaya çıktığı söylenebilir.

Kentsel dönüşümün müdahaleci bir eylem olduğu yadsınamaz ancak uygulanacağı bölgenin farklı çevresel, sosyal, ekonomik ve politik koşullarına cevap vermesi beklendiğinden, süreçte ortak çaba içerisinde çözüm üretme yönünde uzlaşmaya yönelik paydaşların birlikteliği ve farklı aktörlere eşit mesafede durması önemlidir. Kentsel dönüşüm bu nitelikleri barındırdığı takdirde, bireysel ve kentsel yaşam kalitesini yükseltmek için mükemmel bir fırsata dönüştürülebilir. Yaşam kalitesi ile ilişkilendirildiğinde, toplumsal yaşam kalitesinin yükseltilmesi adına uygulamalarda kamu yararının ön planda tutulması için farklı aktörlere eşit mesafede durulması bir gerekliliktir. Bunun yanı sıra alanın sözü edilen farklı koşullarına cevap vererek ve farklı sorunlarına çözüm getirerek kalkınmanın sağlanabilmesi adına sürecin sonunda ulaşılmak istenen hedefler doğru olarak saptanmalıdır. Sürecin başında bu eylemin gerçekleştirilmemesi durumunda, kamu yararı adı altında yerel kullanıcının memnun olmadığı, yaşam koşullarının değişime zorlandığı, hatta yerinden edildiği örnekler yaşanabilmektedir.

## Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesi Değerlendirmesi

### Tanım ve Ölçümlerde Kullanılan Farklı Yaklaşımlara Göre Yaşam Kalitesi

Yaşam kalitesi kavramı bireyin yaşamına ilişkin nitelikleri ve yaşadığı çevrenin farklı boyutlarının kendi deneyimleri ve algısı doğrultusunda değerlendirilmesi sonucunda varılan kişisel yargı olarak tanımlanabilir.<sup>2</sup> Çok sayıda farklı bileşenin biraraya gelmesiyle ortaya çıkan yaşam kalitesinin tanımlanması ve ölçülmesinde esenlik, yaşam tatmini ve refah kavramları öne çıkmakta olup, belirli bir döneme ilişkin kişisel değerlendirmeler ve duygusal cevaplar önem kazanmaktadır. Genel olarak yaşamda yer alan nesnel bileşenler (dışsal gerçekler) ve öznel algı (içsel algılar) bağlamında bireyin hayata ilişkin algısına dayalı olarak irdelenen yaşam kalitesi,<sup>3</sup> ele alındığı disiplin çerçevesinde çevre,<sup>4</sup> ekonomi,<sup>5</sup> sağlık eksenli<sup>6</sup> ya da yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik<sup>7</sup> gibi kavramlarla ilişkili olarak tartışılmaktadır.

<sup>1</sup> Thomas 2003, Roberts ve Sykes, 2000. <sup>4</sup> Marans 2003, Pacione 2003.

<sup>2</sup> Szalai 1980, Van Kamp ve ark. 2003, <sup>5</sup> Sirgy 2011. Veenhoven 2006.

<sup>6</sup> Revicki ve ark. 2000.

<sup>3</sup> Saxena ve ark. 2001, Anderson ve ark. <sup>7</sup> Shafer ve ark. 2000, Duque ve Panagopoulos 2010.

Kavram oldukça geniş kapsamlı parametre kümelerinden oluşmakta ve parametreler bireylin esenlik ve refah algısını, fiziksel ve psikolojik sağlığını, sosyal hayattaki konumunu, özgürlük düzeyini, çevre ile olan bağlantılarını, fiziksel, psikolojik ve sosyal varlığını, aidiyet hissettiği bileşenleri, hayattaki pozisyonunu, maddi olanaklarını, yaşadığı çevrenin siyasi yapısını vb. ortaya koyan ve daha fazla çeşitlendirmenin mümkün olduğu faktörler altında gruplandırılmaktadır. Yaşam kalitesini bireysel yaşam üzerinden ele alan Costanza ve ark.<sup>8</sup> insan gereksinimlerinin karşılanması ile bireysel esenliği ilişkilendirirken, Dünya Sağlık Örgütü<sup>9</sup> fiziksel ve psikolojik sağlık, sosyal ilişkiler, çevre, bağımsızlık ve manevi dünya ile bağlantılı olarak ele almaktadır. Sözü edilen araştırmaların –ve farklı çalışmaların- ortak noktası yaşam kalitesi algısının kültür, değer sistemleri ve zamana göre değişiklik göstermesidir. Rahman ve ark.<sup>10</sup> bu bileşenlerin dışında maddi esenlik, üretkenlik, kişisel güvenlik, çevre kalitesi, yerel bir komüniteye aidiyet gibi parametreleri kavramsal çerçeveye dahil ederken, bu araştırmaları destekler biçimde Martin<sup>11</sup> bireylerin hayata ilişkin algılarının hayatın çeşitli bölümleri arasındaki bağlantılarla ilişkili olduğunu ve bu bölümlerin yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin önem derecesine göre değişkenlik gösterdiğini belirtmektedir.

Farklı disiplinlere göre değişik bağlamlarda ele alınan yaşam kalitesi araştırmalarında, kavramın ölçülmesinde hedeflenen alana yönelik alternatif yaklaşımlar geliştirilmiş olup,<sup>12</sup> bu yaklaşımlar bireysel istek, gereksinim ve kapasiteyle ilintili olarak öznel değerlendirme, insan haklarıyla ilgili olarak kaliteli yaşam veya sağlık, kent ve çevre boyutları üzerinden temellenmektedir.<sup>13</sup> Bu boyutlar kendi içinde de ayrılmakta olup, adalet, sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, ekosistem, planlama, yönetim vb. bileşenlerle ilişkilendirilmektedir. Çalışmaların amacı doğrultusunda örneğin çevre boyutu üzerinden geliştirilen bir çalışmada mekansal kalite ve kamusal alanlarla ilintili olarak estetik, ekonomi, teknik kalite, insan eylemleri, konfor, sosyal bileşenler vb. boyutlar ele alınırken,<sup>14</sup> kentsel yaşam kalitesine ilişkin bir araştırmada çevresel, fiziksel, psikolojik, ekonomik ve politik boyutlar<sup>15</sup> kapsamında parametrelerin çeşitlendiği izlenmektedir. Dünyada yaşam kalitesinin ölçülmesinde uluslararası ölçeklerde geniş kapsamlı parametreler belirlenmiştir. BM tarafından üretilen İnsani Gelişim Endeksi'nde ortalama ömür süresi, öğrenim süresi, kişi başına düşen brüt milli gelir, cinsiyet ve eşitsizlikler, yoksulluk, kaynaklar üzerindeki yetki, sağlık, eğitim, sosyal entegrasyon, uluslararası ticaret ve sermaye akışları, göç, inovasyon/teknoloji, çevre ve nüfus eğilimleri gibi parametreler yer

alırken,<sup>16</sup> Eurofound tarafından uygulanan yaşam kalitesi anketi Avrupa Birliği'ndeki çeşitlilik, yaşam standartları, yaşam kalitesi ve kültürel gelenekler kapsamında farklılıklar içermesi yönünden önem taşımaktadır. Bu kapsamda sosyal hayat, istihdam, iş-hayat dengesi, konut ve çevre, kamu ve sağlık hizmetleri gibi çeşitli parametreler ölçüme dahil olurken,<sup>17</sup> toplum gelişim stratejisi<sup>18</sup> veya kırsal-kentsel<sup>19</sup> ayrımı üzerinden üretilen ölçeklerle de araştırmalar gerçekleştirilmektedir. Türkiye'de TÜİK tarafından 2015 yılında yapılan yaşam endeksi araştırmasında konut, çalışma hayatı, gelir ve servet, sağlık, eğitim, çevre, güvenlik, sivil katılım, altyapı hizmetlerine erişim, sosyal yaşam ve yaşam memnuniyeti boyutları kapsamında değerlendirmeler gerçekleştirilirken, TÜBA tarafından teorik anlamda geliştirilen veri sistemi önerisinde hem bireysel, hem de komünite düzeyinde çevre, insan kaynağı, sağlık/egitim/gelir düzeyi, ekonomik performans, toplumsal bütünleşme siyasal sistem ve süreç, katılım, kişisel tatmin ve başarı, saygınlık vb. çeşitli öznel ve nesnel parametreler belirlenmiştir.<sup>20</sup>

### Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Araştırılmasının Önemi

Görüldüğü üzere çok boyutlu bir kavram olan yaşam kalitesi genel anlamda bireysel bir değerlendirme iken, kentsel dönüşüm kapsamında incelendiğinde, bu çalışmada olduğu gibi, çevresel boyutlar üzerinden ele alınan yönü ön plana çıkmaktadır. Bireyin çevresi ile etkileşimi bağlamında, gündelik yaşam çevresinin nesnel nitelikleri, bireylerin algı, karakter ve geçmiş deneyimleri doğrultusunda oluşan öznel algı sonucunda ortaya çıkan değerlendirme yaşam kalitesini oluşturmaktadır. Kentsel dönüşümde değişen çevresel ve sosyal niteliklerle birlikte yaşam kalitesi değerlendirildiğinde, bireyin gündelik yaşam çevresinin niteliklerine ilişkin öznel algısı ve insan-çevre uyumu önem kazanmaktadır. Genel anlamda yaşam kalitesi için bireyin yaşantısından duyduğu memnuniyetin yanısıra, çevre perspektifinden ele alındığında, değerlendirmelerde gereksinim ve beklentilerin karşılanma düzeyi ve bireysel karşılaştırma standartları doğrultusunda çevrenin nesnel niteliklerinden duyulan memnuniyet söz konusu olmaktadır.

Birey dünyada soyutlanmış biçimde yaşamını sürdürmediğinden, yaşam kalitesi de çevresel, sosyal ve politik bileşenlerin etkisinde oluşmakta, çevresel ölçek, bağlam, değişen zaman ve sosyal gruplar doğrultusunda farklılaşmaktadır. Kentsel dönüşümde çevresel niteliklerle birlikte farklılaşan zaman ve koşullar kullanıcı üzerinde farklı etkiler göstermektedir. Bu etkilerle birlikte bunu yönlendiren üst ölçekli politikaların gözlenmesi yönünden, esnek ve hassas olan yaşam kalitesi ölçümleri elverişli olmaktadır. Bunu destekler biçimde yaşam kalitesi araştırmalarının

<sup>8</sup> Costanza ve ark. 2008.

<sup>9</sup> WHO 1997.

<sup>10</sup> Rahman ve ark. 2005.

<sup>11</sup> Martin 2012.

<sup>12</sup> Myers 1988, Diener ve Duh 1007.

<sup>13</sup> TÜBA 2003.

<sup>14</sup> Kahraman 2014.

<sup>15</sup> Serag El Din ve ark. 2012.

<sup>16</sup> UNDP 2013.

<sup>17</sup> Shucksmith ve ark., 2006, Anderson ve ark.

<sup>18</sup> Shookner 2000.

<sup>19</sup> Varty ve ark. 2013.

<sup>20</sup> TÜBA 2003.





**Şekil 1.** Dönüşümden önce alandaki konut dokusu.

temel amacı, yerel ölçekten uluslararası ölçeğe kadar üretilen politikaların sonuçlarının değerlendirilmesi, politika üretimine katkı sağlanması ve böylece toplumsal esenliğin ve yaşam kalitesinin geliştirilmesi için hedefler belirlenmesidir. Dünyada farklı örneklerde görüldüğü gibi<sup>21</sup> yaşam kalitesi çalışmaları, bölgelerin, liderlerin ve yerel toplulukların kendi kendilerini değerlendirmesi aracılığıyla, kapasitelerini harekete geçirmek için kritik bir başlangıç noktası oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşümün Türkiye'deki planlama politikalarındaki önemi göz önünde bulundurularak, bu kapsamdaki uygulamaların kullanıcı yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin irdelenmesi önem taşımaktadır. Bu çerçevede yapılan araştırma, süreci yönlendiren politikaların ve merkezi düzeyde verilen kararların değerlendirilmesini, süreçteki olumlu-olumsuz yönlerin açığa çıkarılmasını ve olumsuz yönlerin giderilmesine, olumlu yönlerin ise güçlendirilmesine yönelik stratejiler geliştirilmesini amaçlamaktadır.

### **Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi**

#### **Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması**

Kent merkezinde fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlar üzerinde oluşturduğu etkilerle Türkiye çapında bilinen bir uygulama olan Doğanbey, dönüşen çevrenin yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin karşılaştırmalı olarak analiz edilmesi ve süreçte izlenen politikaların etkilerinin irdelenmesi bakımından nitelikli bir alandır. Bu bölümde farklı boyutlarıyla bir süreç olarak incelenen dönüşümün başlatılmasının nedenleri, bölgedeki konutların ekonomik ve işlevsel

açından ömürlerini tamamlaması, alanın dönüşüm öncesindeki ulaşım, imar ve altyapı özelliklerinin kalkınmaya ve yenilenmeye elverişli olmaması ve bireysel girişimlerle kalkınmanın ve yenilemenin zor gözükmektedir. Bursa Osmangazi İlçesi'ndeki Doğanbey, Tayakadın, Kiremitçi ve Kırcaali Mahalleleri'ni kapsayan, dönüşümün gerçekleştirildiği bölgede Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil altına alınmış anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleri yer almaktadır. Doğusunda Ördekli Hamamı Çevresi Kentsel Sit Alanı'nın bulunduğu bölgenin kuzey ve batısından ağırlıklı olarak çok katlı yapılar yer alırken, alandaki binalar çoğunlukla 1 ve 2 katlıdır (Şekil 1). Bursa'nın en eski yerleşimlerinden biri olan alandaki parçalı ve çoklu mülkiyetin yanısıra hukuksal nedenler, sosyal problemler, yapılaşma hakları gibi çalışmaları zorlayacak girdiler nedeniyle belediye, kendi tasarladığı model doğrultusunda plan, mülkiyet ve fonksiyon değişikliği yapılmasını uygun görmüştür. 28.11.2006 tarihinde TOKİ, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi arasında imzalanan protokol ile sürecin başladığı ve kamusal otoritinin idari anlamda önemli bir rol üstlendiği Doğanbey dönüşümü, TOKİ'nin prestij projeleri arasındadır.<sup>22</sup>

Tasarım açısından incelendiğinde, dönüşüm alanında yer alan tescilli yapılar ve arazi çeperinde konumlanan sit alanı projeye farklı bir boyut kazandırmaya, planlama kararlarında tarihi mirasın dikkate alınmasını gerektirmektedir. Ancak, sözü edileceği üzere süreçte değerli sivil mimarlık örneklerinin büyük kısmı yok olmuştur.

Dönüşüm sürecinin başlamasıyla birlikte bölgedeki tüm taşınmaz varlıklar kayıt altına alınmış ve bu aşamada bölge-

<sup>21</sup> UNDP 2013, Shucksmith ve ark. 2006, Anderson ve ark. 2009, Shookner 2000.

<sup>22</sup> TOKİ, 2011.





Şekil 2. Doğanbey kentsel dönüşüm alanı.

de bilinen paydaş sayısının 1910 olmasına rağmen alanda 3784 hissedar olduğu anlaşılmıştır. Mülkiyet yapısı incelendiğinde, alanda yapılan tespitlere göre paydaşların yarısının 50 m<sup>2</sup>'den, %80'inin ise 100 m<sup>2</sup>'den az mülkiyetinin olduğu görülmüş ve bu durum, dönüşüm sonrasında tüm mülk sahiplerinin bölgede konut sahibi olması hedefi nedeniyle tasarım kararlarını etkilemiştir. "Bölgedeki hak sahiplerini mağdur etmeme" hedefi doğrultusunda Osmangazi Belediyesi Ankara'daki Öncü Kentsel Dönüşüm Firması ile işbirliği içinde, tasarım, uygulama ve finansman boyutlarını biçimlendiren bir sayısal paylaşım modeli geliştirmiştir. Dö-

nüşümün kent merkezinde yer alması nedeniyle kenti etkileyen bir unsur haline gelen modelde, 5 m<sup>2</sup> ve üzeri arsa payı olan maliklerin konut sahibi olması ve her 2 m<sup>2</sup> arsaya karşılık 3 m<sup>2</sup> bitmiş konut verilmesi tasarımı etkileyen en önemli maddeler olmuştur. Tablo 1'de<sup>23</sup> mülkiyet grubuna göre hak sahiplerine dağıtılan konut tipi görülmekte olup, 100 m<sup>2</sup>'den itibaren verilen konut büyüklüğü ve adedi mülkiyet gruplarına göre değişmektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı açıklamaya göre, Türkiye'de benzer dönüşüm projelerinde mülk sahiplerine arsa hisselerinin ¼'i oranında bitmiş daire verilirken, Doğanbey'de 1,5 katı oranında bitmiş daire verilmiş olup, belediyenin olumlu olarak gördüğü bu durum, kitlesel yoğunluğu oldukça arttırarak kentte bir darbe etkisi yaratmıştır.

Sayısal paylaşım modelinin belirlenmesinin ardından istilak sürecinin başlamasıyla birlikte hak sahipleri tarafından çok sayıda kamulaştırma davası açılmış, ancak davalar parsellerin kamulaştırılması ve işlemlerin yürütülmesinin

Tablo 1. Sayısal paylaşım modeli

Mülkiyet grubu	Konut tipi (m <sup>2</sup> )
50 m <sup>2</sup> 'ye kadar	75
75 m <sup>2</sup> 'ye kadar	112,5
100 m <sup>2</sup> 'ye kadar	150

<sup>23</sup> Osmangazi Bel. ve TOKİ, 2010.

devamı kararı ile sonlanmıştır. Sürecin ilerlemesiyle Şekil 2’de görülen 200.000 m<sup>2</sup>’lik alanın Kentsel Dönüşüm Alanı olarak ilan edilmesine yönelik gerekli plan değişiklikleri yapılmış ve 2008’de alanda kamulaştırma yapılabileceğine dair Başbakan oluru alınmıştır.

Tasarıma ilişkin yetkili kişilerden alınan bilgilere göre, TOKİ alanın doğusunda yer alan sit alanına yakın bölgede alçak, MİA bölgesi doğrultusunda ise yüksek konut bloklarının tasarlanmasını uygun görmüştür. Bu kararın ardından TOKİ proje için süreçte mimarla görüşmüş ve bu kapsamda görüşülen ilk mimar (Yener) tarafından emsal değerinin arttırılmaması ve yoğunlukların yükseltilmemesi esas alınarak tasarlanan, kentsel doku modelleri, yapı tipolojileri ve bağlantılarla ilgili olumlu öneriler barındıran bir taslak proje geliştirilmiştir (Şekil 3). TOKİ’nin anlaştığı imalatçı firmalardaki sınırlılıklar, konvansiyonel yapım yöntemlerinin dışına çıkılamaması gibi nedenlerle mimar tarafından üretilen öneri kabul edilmeyerek proje ile ilişkisi kesilmiştir. Diğer mimar tarafından belirlenen öneride de uygulamaya geçmemiş ve uygulanan proje, Yener’in önerdiği, mali kaygılar nedeniyle reddedilen projenin TOKİ mimarları tarafından, daha fazla konutun yer alacağı şekilde tarafından revize edilmesiyle geliştirilmiştir. İlk öneride 2407 olan konut sayısının avan proje sonrasında 2729’a ulaştığı uygulanan proje Şekil 4’te görülmektedir. Bölgeye ilişkin dikkat çekici bir unsur, konut alanında dönüşüm öncesinde 75-100 kişi/hektar olan yoğunluğun, dönüşüm sonrasında 500 kişi/hektara yükselmesidir. Buna rağmen yetkililer tarafından, 1/5000 ölçekli Bursa Nazım İmar Planı’nda yoğunluğun 800 kişi/hektar olarak görüldüğü ve bunun projede azaltıldığı belirtilerek uygulama savunulmakta olup, buradaki sorun plan kararlarının, sayısal veriler baz alınarak, insani

odak noktasına yerleştirmeden verilmesinden kaynaklanmaktadır.

Dönüşüm alanının önemli bir özelliği, 2014 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi’ne alınmış olan tarihi Hanlar Bölgesi’ne oldukça yakın bir konumda ve Bursa kentinin merkezinde yer almasıdır. Bu çerçevede bölgede yerel kimliğin korunmasının yanısıra gelecekteki gereksinim ve beklentileri karşılayabilecek, kullanıcının yaşam biçimine göre planlanacak bir yaşam alanı önerilmiş olması gerekirken, bambaşka bir yaklaşım benimsendiğini söylemek mümkündür. Bunun yanısıra, Türkiye’de merkezden yönetilen sistemde rant ile ilintili olarak, Bursa kentsel dönüşüm hedeflerinin yüksek olduğu bir kenttir. Bu boyutuyla da değerlendirildiğinde, kent merkezinde yer alan projenin, kullanıcı yaşam kalitesi ile birlikte kente katacağı değer ve kentli yaşam kalitesi üzerindeki etkileri önemlidir.

Uygulama sonrasında alanın yarıya yakın bölümü 3-4 katlı, çoğunluğu 22-23 katlı binalardan oluşmaktadır. Blokların yükseklikleri arasındaki dengesiz görünüm kullanıcıyı rahatsız etmekte olup, farklı inşaat firmalarının uyguladığı binaların dilinin de farklılık gösterdiği gözlenmiştir (Şekil 5). Az katlı konutlar geleneksel konut dokusunu referans alırken, daha yüksek konutlar “TOKİ mimarisi”ne, en yüksek bloklar ise “rezidans tipolojisi”ne yakın bir üslupla tasarlanmıştır. Osmangazi Belediyesi ile yapılan görüşmelere göre belediyenin TOKİ tarafından üretilen tip projelerden rahatsız olmasına rağmen, özgün bir projenin ortaya çıkarmaması, “TOKİ mimarisi”nden uzaklaşmaması çarpıcı bir durum oluşturmaktadır (Şekil 6).

TOKİ tarafından 6 ayrı etap halinde uygulanan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi’nde 75, 112.5 ve 150 m<sup>2</sup> olmak üzere üç tipte, toplam 2729 adet konut yer almakta-



Şekil 3. Yener tarafından tasarlanan projenin vaziyet planı.





Şekil 4. Dönüşümde uygulanan projenin vaziyet planı.

dır. 2338'i hak sahiplerine ait olan konutlardan 391 adedi TOKİ'ye ait olup, kurum bu dairelerin satışından gelir elde etmiştir. Konutların mimari nitelikleri ele alındığında 3-4



Şekil 5. Farklı tipolojilerde uygulanan konutlar.

katlı sıra evler biçimindeki A Bloklar'ın tamamına yakını 75 m<sup>2</sup>, az sayıdaki teras katları 112,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. B ve C Blokların 23 katlı olduğu projede, B Bloklar yalnızca 112,5 ve 150 m<sup>2</sup>'lik dairelerden oluşurken, C Bloklarda 75 m<sup>2</sup>'lik daireler de yer almaktadır (Şekil 7–10). Tamamı 150 m<sup>2</sup>'lik dairelerden oluşan D Bloklar ise Şekil 11'de görülmektedir.

Uygulama sırasında hak sahiplerinin memnuniyetsiz olmasını sağlayan farklı unsurların bulunduğu süreçteki en önemli sorunlar, projenin TOKİ mimarları tarafından revize edilmesi sırasında oluşan metrekare farklarının hak sahiplerine ekonomik borç olarak yansımaları, kullanıcıların konutlarına ilişkin tercih hakkı olmaması ve uygulamanın 3 yıllık gecikme ile teslim edilmesidir. Alanda yapılan yaşam kalitesi ölçümünde, konut niteliklerinden memnuniyet ve ekonomik durum ile ilintili olarak, kullanıcıların fazla metrekarelerden ve bu nedenle ortaya çıkan ek borçlardan rahatsız oldukları izlenmiş olup, süreçte teslimin gecikmesi nedeniyle hak sahipleri çeşitli eylemler düzenlemişlerdir (Şekil 12<sup>24</sup>). 2010 yılının Ekim ayında gerçekleşen kura





Şekil 6. Doğanbey kentsel dönüşüm uygulaması.



Şekil 7. A bloklardan görüşler.



Şekil 8. A bloklardan görüşler.



Şekil 9. B bloklardan bir görüş.



Şekil 10. C bloklardan bir görüş.





Şekil 11. D bloklardan bir görünüş.



Şekil 12. Süreçte yaşanan sorunlar nedeniyle hak sahiplerinin gerçekleştirdiği bir eylem.

çekilişi ile hak sahiplerinin dönüşüm sonrasında sahip olacakları konutların belirlendiği Doğanbey’de, 3 yıllık gecikmenin ardından 2012’nin Temmuz ayında konut teslimleri başlamıştır. Sayısal paylaşım modeline göre Osmangazi

Belediyesi tarafından gerçekleştirilen kura çekiminde, hak sahiplerinin konutlarının yer aldığı bloğa veya konut büyüklüğüne ilişkin talepleri dikkate alınmadığından birtakım sorunlar yaşanmıştır. Sürecin bu aşamasında, bölge halkının yetkililerle iletişiminin sağlanması ve sorunlara çözüm üretilmesi amacıyla iki farklı dernek kurulmuştur. Ancak

<sup>24</sup> tokidoganbey.com, 2013.

bu derneklerin sürecin belli bir aşamasından sonra kurulması nedeniyle, çözüm geliştirilmesi ve katılım sağlanması anlamında geç kalınmıştır. Sürecin sonuna gelindiğinde derneklerden birinin ekonomik borçların azaltılması anlamında yarar sağladığı dönüşümde, yetkililerin halkı dikkate almaması nedeniyle de bu dernekler kullanıcı katılımı anlamında amacına ulaşamamıştır.

### Doğanbey'de Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi

Kişinin yaşamında tercih edebildiği veya edemediği farklı boyutlara ilişkin öznel algı sonucunda, zaman ve koşullarla bağlantılı olarak ortaya çıkan yaşam kalitesi, her boyuta ait algının diğer boyutu da etkilemesi sonucunda biçimlenmektedir.

Kentsel dönüşüm ile ilintili olarak çevre tasarımı ile yaşam kalitesinin ilişkili olduğu nokta, bireylerin seçim ve kullanım tercihlerinden memnuniyetleriyle bağlantılı olup, kişilerin tercihlerine uygun bir çevrede gündelik hayatını sürdürmesi durumunda yaşam kalitesi değerlendirmesi olumlu yönde gelişmektedir. Tercihlere uygun çevre üretilmesinin mimari yaklaşımdaki karşılığı ise katılımcı tasarımın benimsenmesinde yatmaktadır. Kullanıcıya yaşadığı çevreye ilişkin seçim hakkı tanıyan katılımcı tasarım aracılığıyla, fiziksel çevrenin yanısıra yaşam kalitesi için ciddi önem taşıyan sosyal çevre de biçimlenmektedir. Demokratik bir ortam çerçevesinde gelişen ve kullanıcıya yaşadığı çevreye ilişkin seçim hakkı tanıyan katılımcı tasarım, mimar ve kullanıcı dışındaki diğer aktörlerle ilişkili olup, günümüzdeki kentsel dönüşüm altyapısında siyasi erk ile de bağlantılıdır. Kentsel dönüşüm sistemi, günümüz Türkiye'sindeki anlayışla, fiziksel çevre ile birlikte sosyal ilişkiler, ekonomik durum, yaşam biçimi, kişisel tercihler vb. unsurlara da müdahale ettiğinden bireysel ve toplumsal yaşam kalitesinin örgütsel aktörler tarafından müdahale edilen boyutlarına dahil olmaktadır.

Bu perspektif çerçevesinden Doğanbey'de yapılan çalışmada, yaşanan çevre ile ilintili olarak yaşam kalitesini oluşturan boyutların ortaya konması ve dönüşen çevrenin yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin belirlenmesi amacıyla bir yaşam kalitesi ölçeği geliştirilmiştir. Araştırmanın üzerinden yürütüldüğü ölçeğin geliştirilmesinde literatürde kullanılan göstergelerle birlikte alana özgü parametreler dahil edilmiştir. Dönüşüm sürecinde, yerel kullanıcı ile yetkililer arasındaki iletişim probleminin yol açtığı, farklı boyutlarda olumsuzlukların yaşandığı Doğanbey'de bölgeye bugünkü görünümünü kazandıran mimari kararlar da bunlara dahildir. Doğanbey'de katılım eksikliğinin farklı alanlarda yansımaları bulması, alanın bu perspektiften ele alınmasını gerektirmiştir.

Doğanbey'de sözü edilen çerçevede yapılan yaşam kalitesi ölçümünde konut ve konut alanına ilişkin nitelikler, ulaşım-erişilebilirlik, komşuluk ilişkileri, güvenlik, bağlılık, aidiyet ve ekonomik bileşenler ile birlikte katılım boyutu

incelenmiştir. Katılım boyutunun kullanıcı yaşam kalitesi perspektifinden ele alınmasında, kullanıcılar ile aktörler arasındaki ilişki, süreçte kullanılan yöntemden memnuniyet ve sürecin ilerleyişinin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkileri incelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinin bireysel deneyimlerle ilintili olarak araştırıldığı çalışmada, bireylerin yaşam kalitesinin dönüşümle birlikte nasıl değiştiğinin incelenmesi amacıyla anket ve derinlemesine görüşme yöntemi birarada kullanılmış; böylece anket aracılığıyla elde edilen önceki ve sonraki duruma yönelik kişilerin düşünce ve deneyimleri, derinlemesine görüşme verileriyle nedensel ilişkilerle birlikte irdelenmiştir.

2338 tanesi hak sahiplerine ait olan 2729 konutun yer aldığı Doğanbey'de çalışma örnekleminin belirlenmesinde tabakalı örneklem ve orantılı dağıtım yaklaşımı kullanılmıştır. Araştırmanın yapıldığı dönemde 1700 kişi olan kullanıcı grubuna örneklem hacminin orantılı olarak dağıtıldığı çalışmada, istatistiksel anlamda güvenilirliğinin artırılması adına gerekli büyüklüğün üzerinde bir sayı olan 325 katılımcıya anket uygulanmış, bu kişiler arasından seçilen 35 katılımcıyla da derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Anket ve görüşmelerin yapılması sırasında, dönüşüm sürecindeki sorunlardan psikolojik anlamda olumsuz etkilenmiş onlarca kullanıcının olduğu görülmüş, bu sebeple anket uygulamasını kabul etmeyen çok sayıda hak sahibi olmuştur.

### Ölçüm Sonucunda Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

2013 yılının Şubat ve Mart aylarında gerçekleştirilen alan çalışmasında anketlerden elde edilen veriler, SPSS 18 programı kullanılarak gerekli istatistiksel yöntemlerle, derinlemesine görüşmeler ise ses kayıtlarının çözümlenmesiyle değerlendirilmiştir.

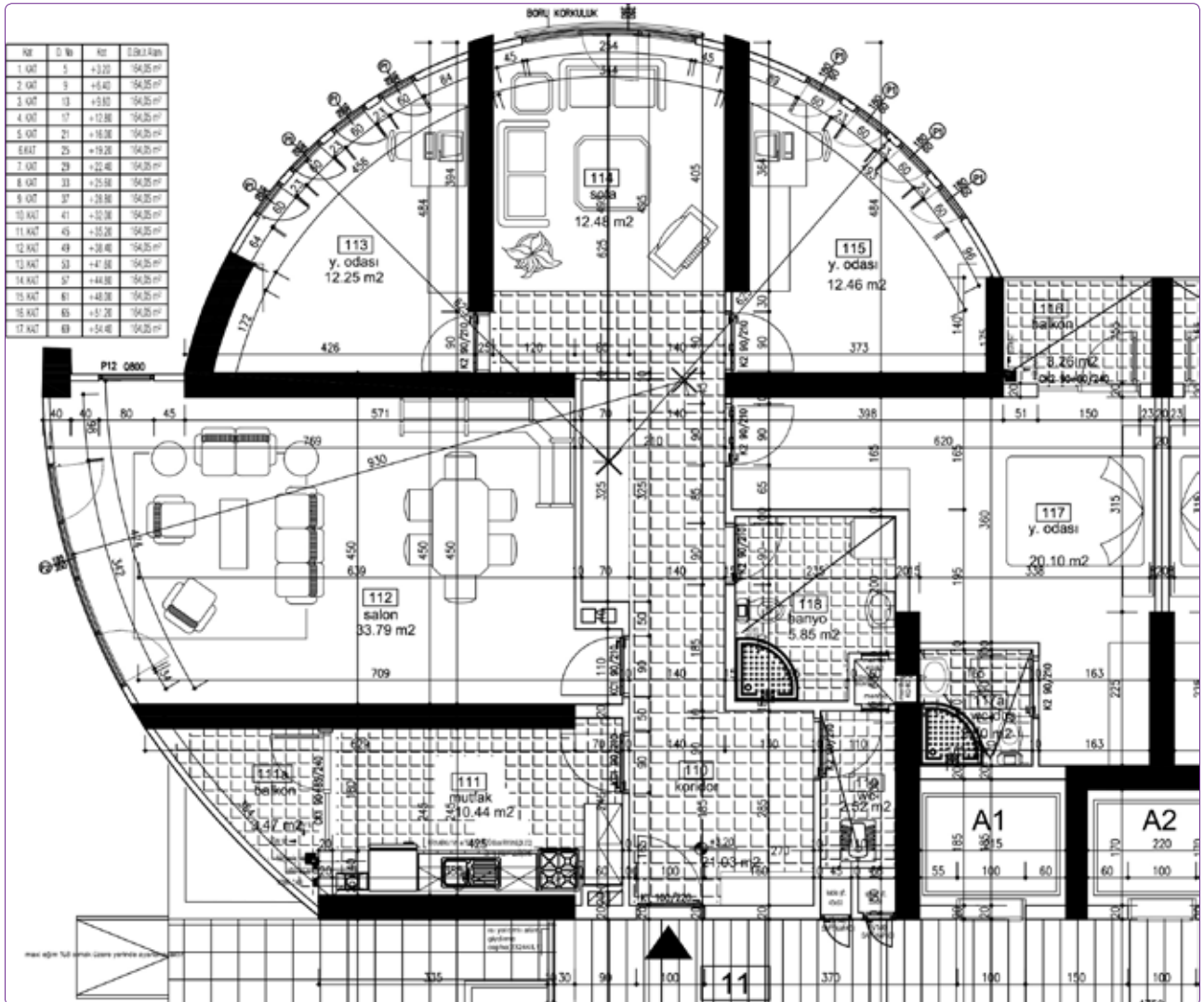
İlk olarak kullanıcılarla yaşam kalitesinin kendileri için ifade ettiği anlamın sorgulandığı araştırmada, kavramın çoğunluk için farklı (bireysel nitelikler, fiziksel, sosyal çevre ve ekonomik) boyutlarıyla bir bütün olduğu görülmüştür. Yaşam kalitesine ilişkin farklı boyutların dönüşüm sonrasında ne yönde değiştiği ise Tablo 2'de yer almaktadır.

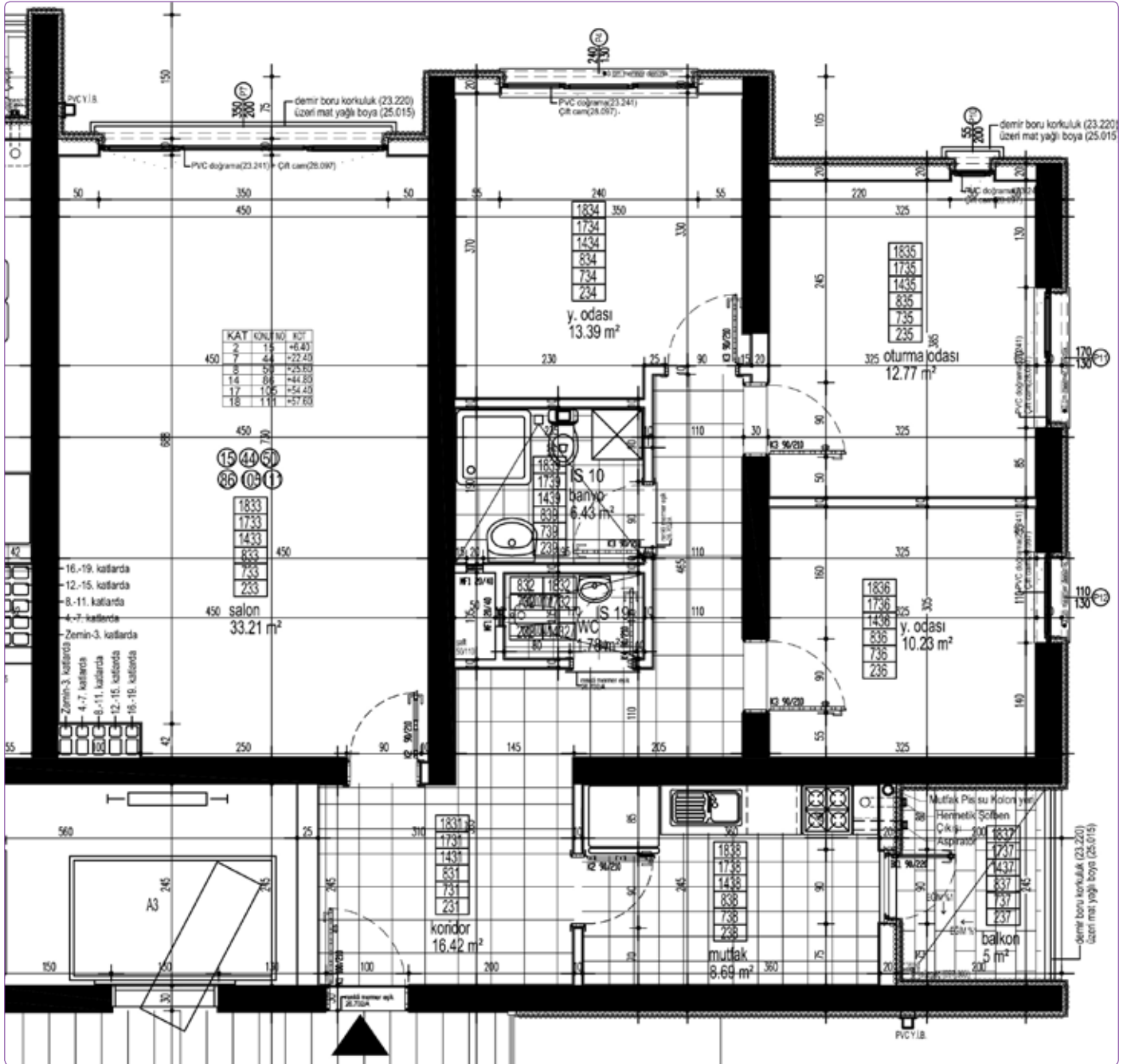
Yaşam kalitesini biçimlendiren fiziksel boyutlar kapsamında konut niteliklerinden memnuniyet ele alındığında, dönüşüm öncesinde yaşadığı evin yaşam biçimine uygun olması nedeniyle alana taşındığını belirten kullanıcıların çoğu dönüşüm sonrasındaki evinin yaşam biçimine uygun olmadığını belirtmiştir. Bununla birlikte konutun oda sayısı, mekan büyüklükleri, iklimsel konfor vb. parametrelerinden memnun olduğunu belirten katılımcı oranı, olmayanlardan daha fazladır. Dairenin toplam büyüklüğünden en memnun olanların 150 m<sup>2</sup>'lik en büyük dairede yaşayan kullanıcılar olmasına rağmen (Şekil 13), 112,5 m<sup>2</sup>'lik orta büyüklükteki dairelerde konuttan genel memnuniyet düzeyi en yüksektir (Şekil 14). 75 m<sup>2</sup>'lik en küçük dairelerden ise hem büyüklük, hem de genel memnuniyet düzeyi düşüktür. Bu



**Tablo 2.** Yaşam kalitesinin faktör analizi sonucunda elde edilen boyutlarına ilişkin dönüşüm sonrasında değişen memnuniyet düzeyleri

Boyut	Dönüşüm sonrasında memnuniyet düzeyi
Yaşam tatmini, yaşam biçimine uygunluk, aidiyet	Dönüşüm sonrasında diğer faktörler ile de ilişkili olarak memnuniyet önemli oranda azalmıştır.
Konut niteliklerinden memnuniyet	Birtakım değişkenler ile ilişkili olarak parametre bazında farklılık göstermekle birlikte, katılımcıların yarıdan fazlası daireden genel olarak memnundur.
Konut alanı mimarisinden memnuniyet	Katılımcıların çoğunun memnuniyet düzeyi düşüktür.
Yapım kalitesinin değerlendirilmesi	Katılımcıların neredeyse tamamının memnuniyet düzeyi çok düşüktür.
Konutların ve çevrenin bakımlılığı	-Konutların bakımlılığından memnuniyet yapım kalitesine bağlı olarak düşüktür. -Bahçe ve yolların bakımlılığından çoğu katılımcının memnuniyet düzeyi düşüktür.
Rekreatif alanlardan memnuniyet	Katılımcıların çoğunun memnuniyet düzeyi düşüktür.
Güvenlik	Dönüşüm sonrasında memnuniyet oldukça azalmıştır.
Komşuluk ilişkileri ve bağlılık	Dönüşüm sonrasında sosyal ilişkiler ve memnuniyet düzeyi oldukça azalmıştır
Uygulama sürecinin değerlendirilmesi	Katılımcı sürecin benimsenmemesi nedeniyle kullanıcıların çoğunun memnuniyet düzeyi düşüktür.
Kura yönteminden memnuniyet	Katılımcıların yarısı memnun, yarısı değildir.

**Şekil 13.** 150 m²'lik daire planı (D Blok).

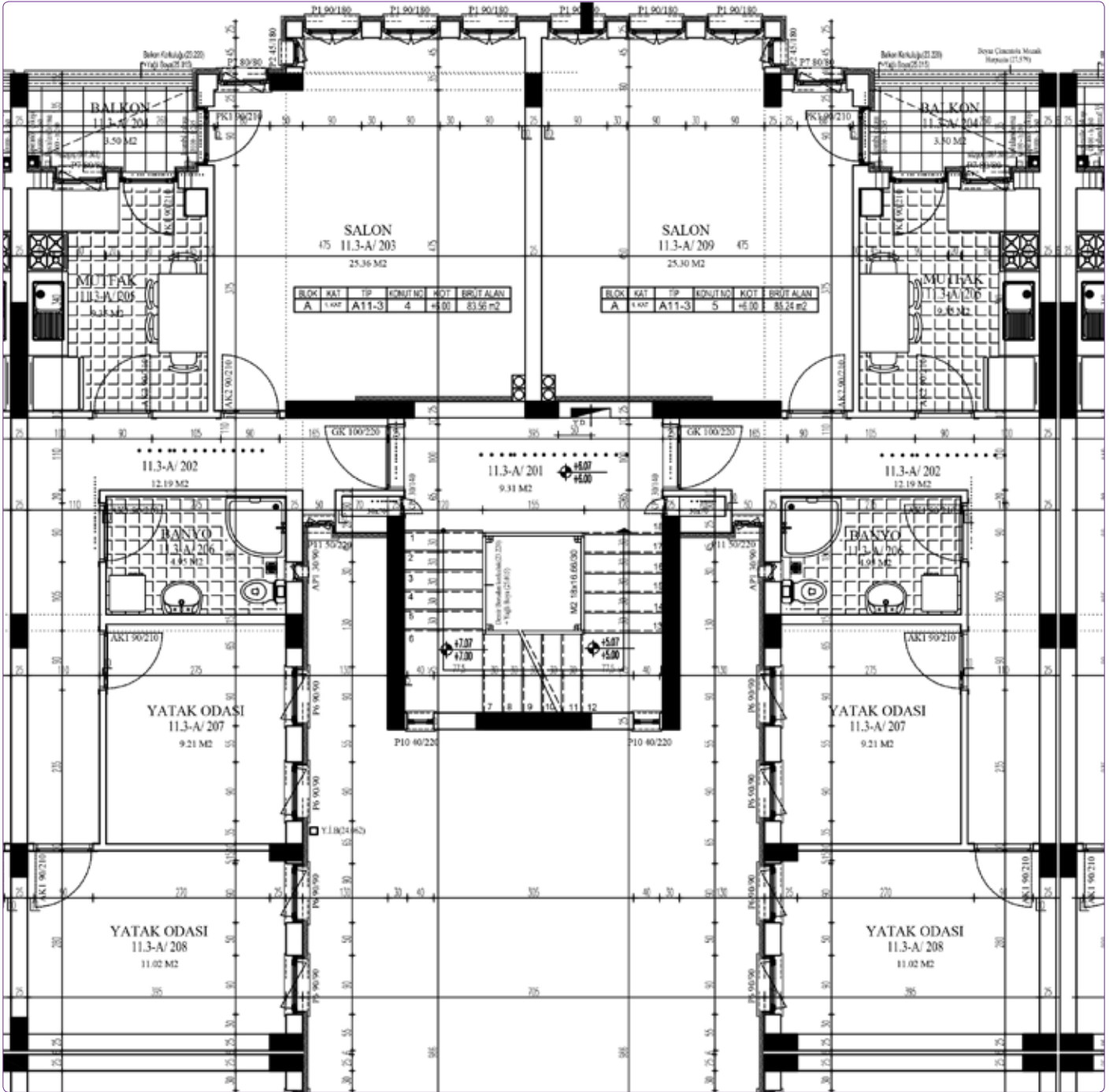


Şekil 14. 112,5 m<sup>2</sup>'lik daire planı (C Blok, 120 m<sup>2</sup> olarak revize edilmiştir).

durumda, Doğanbey sakinlerinin sosyal yapısına ve yaşam biçimine en uygun konutların 112,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki daireler, en uygun olmayanların ise 75 m<sup>2</sup>'lik daireler olduğu söylenebilir (Şekil 15). Büyüklüklerle bağlantılı olarak memnuniyet farklılıkları, bloklar içerisindeki gelir düzeyinin ve sosyal yapının farklılaşması ile de ilişkilidir. Bu çerçevede 75, 112,5 ve 150 m<sup>2</sup>'lik dairelerden oluşan C Bloklarda, farklı metrekareler nedeniyle kullanıcı gruplarının farklılaşması memnuniyeti azaltmaktadır. Buna karşılık 75 m<sup>2</sup>'lik dairelerden memnuniyet düzeyi düşük olmasına rağmen,

tamamı bu tip konutlardan oluşan A Bloklardaki memnuniyet düzeyi kötü olmayıp, bu durum bu blokların benzer sosyal yapıyı barındırmasının ve az katlı olmasının memnuniyet düzeyini olumlu etkilediğinin bir göstergesi olarak değerlendirilebilir. Yapım kalitesi ele alındığında, hem işçilik hem de malzeme anlamında kullanıcıların tamamına yakını oldukça memnuniyetsizdir. Alan çalışması sırasında, her gün onlarca kullanıcının konutlarında onarım yaptığının izlendiği bölgede katılımcıların neredeyse tamamı yetkililer tarafından dönüşüm sürecinin başında konutların oldukça





Şekil 15. 75 m<sup>2</sup>'lik daire planı (A Blok).

kaliteli bir biçimde inşa edileceğine dair söz verdiğini, ancak bu yöndeki beklentilerinin kesinlikle karşılanmadığını belirtmiştir. Buna göre, maliyetin azaltılması adına inşaat kalitesinin düşük tutulmasının memnuniyet ve yaşam kalitesini olumsuz etkilediği, kullanım aşamasında sorunlar oluşturduğu belirtilebilir (Şekil 16 ve 17). Doğanbey'de konut memnuniyetinin kuradan memnuniyet, yaşam tatmini, yaşam biçimine uygunluk ve aidiyet ile ilişkili olduğu görülmüştür. Sayısal paylaşım modeline göre kura çekimiy-

le gerçekleştirilen konut dağıtım sırasında, kullanıcıların sosyal yapısı, gereksinim, istek ve beklentilerinin dikkate alınmadığı dönüşümde, seçim hakkı olmayan ve yaşam biçimine uygun olmayan konutlarda yaşamak durumunda kalan kullanıcıların yaşam kalitesi ve aidiyet hissi olumsuz etkilenmiştir.

Araştırmada, konut alanının bakımlı olmasının hem çevresel kalite, hem de yaşam kalitesi için önemli olduğunun görüldüğü Doğanbey'de bahçe ve yolların bakımlılığından



Şekil 16. Uygulamada yapım kalitesini düşüren işçilik sorunları.



Şekil 17. Uygulamada yapım kalitesini düşüren işçilik sorunları.

memnuniyetin azalmıştır. Yeşil alanlardan %70, çocuk oyun alanlarından ise %50 oranında kullanıcının memnun olmadığı bölgede dönüşüm öncesinde oldukça az kişi ağaç ve yeşilliğin az olduğunu düşünürken, dönüşüm sonrasında bu oran %90'a yaklaşmıştır. Yeşil alan memnuniyeti ve bölgenin bakımlılığına ilişkin görüşlerin, alanın fiziksel görüntüsüne ilişkin algıyı etkilediğinin görüldüğü araştırmada, konut alanı mimarisi de önem taşımaktadır. Doğanbey'de dönüşüm öncesine göre tamamen değişen konut çevresinin aidiyet ve yaşam biçimine uygunluk üzerinde olumsuz etkisi olduğu görülmüş, uygulama sürecinde söz sahibi olmamanın da bu durumu desteklediği görülmüştür. Süreçte kullanıcıların beklentilerini ve yaşam biçimlerini tarif etme olanağı bulamaması, konut çevresinin onların inisiyatiflerinin dışında gelişmesine neden olarak yaşam kalitesini ve bağlılığı zedelemiştir.

Yapılan farklı analizlerde Doğanbey'in fiziksel görüntüsünden rahatsız olan kullanıcıların %70'ten fazla olduğu ortaya çıkmış, çoğu kullanıcı blokların yüksekliğinden, yakınlığından ya da bir kısmının alçak bir kısmının yüksek olmasından memnuniyetsizliğini dile getirmiştir (Şekil 18). % 80'den fazla katılımcının bölgenin kent silüetini olumsuz etkilediğini vurguladığı alanda, alanının fiziksel görüntüsünden memnuniyetsizlik, blokların yüksekliği, yakınlığı ve estetik bulunmaması ile ilişkili iken, fiziksel görüntüden memnun olmayan katılımcılar aynı zamanda Şekil 19'da<sup>25</sup> görüldüğü gibi kent silüetinin de Doğanbey'den olumsuz etkilendiğini belirtmişlerdir. Bu sonuçlar, değerli bir tarihi ve kültürel mirasın beşiği olan Bursa'da, UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmış Hanlar Bölgesi'ne yakın konumdaki sit alanına bitişik ve tescilli yapıları içeren Doğanbey'in hem alan kullanıcıları, hem kent, hem de kentli açısından oldukça olumsuz ve geri dönüşü olmayan bir uygulama olduğunu göstermektedir. Bu durumda Doğanbey'deki dönüşümün, kullanıcıların yaşam kalitesini ve kentlilerin kentsel yaşam kalitesini olumsuz etkilediği söylenebilir.

Yaşam kalitesinin sosyal boyutu çerçevesinde komşuluk ilişkileri ve güvenlik algısının, değişen fiziksel çevreyle de bağlantılı olarak, birbiriyle ilişkili olduğu görülmüştür. Dönüşüm öncesinde komşuluk ilişkilerinin, mahalle kültürünün bir getirisi olarak yaşam biçimini oluşturduğu Doğanbey'de, dönüşüm sonrasında her gün görüştüğünü belirten katılımcı oranı yaklaşık olarak %80'den %5'e düşmüş, katılımcıların neredeyse tamamı dönüşüm öncesinde komşularını cana yakın bulduğunu ve birlikte sıklıkla zaman geçirdiğini belirtirken, bu oranlar sonrasında yaklaşık %20'ye düşmüştür. Benzer biçimde mahallelerine ve komşularına bağlılık ve aidiyet hisseden katılımcı oranı da oldukça azalmış, komşuluk ilişkileri, mahalleye duyulan aidiyet ve mahalle ile komşulara duyulan bağlılık arasında doğru orantılı bir ilişki olduğu ve dönüşüm öncesinde oldukça yüksek olan aidiyet ve bağlılık hissinin dönüşüm sonrasında azaldığı görülmüştür. Fiziksel çevrenin önceki duruma tamamen zıt bir biçimde değiştiği Doğanbey'de kullanıcıların sosyal yaşamı ve yeni çevreye uyum sağlayıp sağlayamayacağı dikkate alınmamıştır. Güncel durumda Doğanbey, yüksek bloklardan oluşan bir konut alanı olmuş, mahalle ortamından uzaklaşmıştır. Büyük kentin getirisi olarak, alanda güvensizlik hissi yayılmış ve değişen yaşam biçimi ile birlikte, gündelik hayat ağırlıklı olarak daire içerisinde, çekirdek ailede sürdürülmeye başlamıştır. Apartman bloklarındaki dikey yaşam, dönüşüm öncesindeki yatay mekan organizasyonu gibi komşuluk ilişkilerine olanak vermemektedir. Yeni yerleşimin yaşam biçimine uygunluğunun önemi oranda azalmış olması, çoğunluğun çevreye uyum sağlayamamasını ve Doğanbey'de dönüşüm sonrasında kullanıcı yaşam kalitesinin azalmasını beraberinde

<sup>25</sup> <http://www.bursamimar.org.tr>, 2012.





Şekil 18. Alçak ve yüksek blokların ilişkisi.



Şekil 19. Kent içinde Doğanbey.

getirmiştir. Güvenlik algısının da dönüşüm sonrasında ciddi olarak azaldığı bölgede, bu faktörün mimari tasarım sorunları, komşuluk ilişkilerinin azalması ve alandaki aydınlatmanın yetersiz bulunması ile ilişkili olduğu ve yaşam kalitesini doğrudan etkilediği izlenmiştir. Doğanbey’de yaşayan halkın bölgenin güvenlik duvarları ile kuşatılmasını istemesi, Doğanbey’in kente ne fiziksel ne de sosyal anlamda entegre olduğunun göstergesidir. Erişilebilirlik ve ulaşım incelendiğinde, kullanıcıların dönüşüm öncesindeki konutlarının konumu ile karşılaştırma yaptığı ve çoğunun toplu taşıma olanaklarından veya sağlık ve günlük gereksinimlerini karşılayabileceği mekanların erişilebilir olmasından memnun olduğu izlenmiştir. Bununla birlikte dönüşüm sonrasında Doğanbey’in kalabalıklık düzeyi ve ulaşım aksının değiştirilmesinin de etkisiyle, trafik yoğunluğu oldukça artmıştır. Otoparkların yetersiz hale geldiği alanda belediyenin gelir elde ettiği açık otoparklara kent kullanıcılarının araçlarını park etmesi nedeniyle, alan kullanıcısı için açık otoparklar yetersiz kalmakta, kapalı otoparklar ise güvenlik endişesi nedeniyle kullanılmamaktadır.

Süreç kullanıcı katılımı perspektifinden irdelendiğinde, çeşitli aşamalarda tüm kararlar örgütsel aktörlerin işbirliğiyle verilmiş olup, kendilerine söz hakkı tanınmamasının memnuniyetini olumsuz etkilediğini belirten katılımcı oranı %80’in üzerinde, konutların kura yöntemiyle dağıtılmasından memnun olmadığını, dairesini seçememekten rahatsız olduğunu belirten katılımcı oranı ise yarıdan fazladır. Halkın yerel yönetime olan güveninin oldukça azaldığı Doğanbey’de ilköğretim mezunlarının çoğunlukta olmasına rağmen, katılımcıların eğitim düzeyi yükseldikçe farklı sorunlara ilişkin yetkililerle iletişime geçme çabalarının artması da dikkat çekicidir. Çalışma sonuçları, sürecin kura memnuniyeti, konuta ve alana ilişkin görüşler ile yaşam biçimine uygunluk arasında etkileşim olduğunu göstermiştir. Bu kapsamda sonuçlar kullanıcı katılımı eksikliğinin memnuniyeti ve yaşam kalitesini olumsuz etkilediğini sayısal verilerle gözler önüne sermektedir.

### Sonuç ve Öneriler

Türkiye’de güncel durumdaki kentsel dönüşüm sisteminin ülke planlama politikalarının önemli bir kolu olarak, üst düzey karar mekanizmaları tarafından biçimlendirildiği görülmektedir. 2012 yılında çıkarılarak, afet riski altındaki alanlar üzerinden, örgütsel aktörlerin egemen durumda olduğu kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülmesine ilişkin maddeleri barındıran 6306 sayılı yasada da, kullanıcı katılımına ilişkin bir çerçeve tanımlanmamış durumdadır.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması’nın yaşam kalitesi üzerinden ele alınması aracılığıyla, benzer kentsel dönüşüm süreçlerine ilişkin çıkarımlar yapılmasını sağlayan çalışmada, kullanıcı katılımının dahil olmadığı bir kentsel dönüşüm sürecinin başarıya ulaşmasının çok zor olduğu so-

nucuna varılmıştır. Kullanıcılar, karar mekanizmalarında yer almamaları durumunda sürecin başından kullanım sonrası evreye kadar rahatsızlık hissetmektedir. Hem katılım eksikliğinin, hem de olumsuz duygu ve düşüncelerin etkisiyle, dönüştürülen çevre fiziksel veya sosyal boyutlarıyla onların yaşam biçimlerine uymadığında, yaşam kaliteleri olumsuz etkilenmekte ve yerel yönetime olan güven azalmaktadır.

Fiziksel çevre aracılığıyla yaşam kalitesinin iyileştirilmesi perspektifinden kentsel dönüşüm aslında paha biçilmez bir fırsattır. Türkiye’de de riskli alanların yenilenmesi hedefine yönelik ülke çapında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında, hem alan kullanıcısının hem de kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmalıdır. Bu amaç doğrultusunda, yürütülecek olan süreç ve eylem geleceğe yönelik olduğundan kısa vadeli planlar oluşturulmamalı, uygulamalar uzun vadede getireceği yararlar gözetilerek planlanmalı ve kullanım sonrasında düzenli olarak geri bildirimler alınmalıdır. Araştırmada da görüldüğü gibi eğitim bu çerçevede önemli olup; halk, müteahhitler ve emlak piyasasındaki yetkililer de bu konuda bilinçlendirilmeli, uzun vadede elde edileceklerin hem yaşantı, hem iş olanakları konusunda daha olumlu olacağına farkında olunmalıdır.

Kentsel dönüşüm ile bireylerin yaşam kalitesinin artırılabilmesi amacıyla farklı sektörlerden, akademik ortamdaki alan kullanıcılarından ve STK’lardan oluşan paydaşlarla birlikte hedefler iyi belirlenmeli, politik altyapı bunu desteklemeli, süreç aşamalı olarak planlanmalı, insan odaklı, yerel ve kentsel kimliği gözetilen, sosyal entegrasyonu geliştiren ve yeni iş ve ekonomik olanaklar getiren bir biçimde gelişmelidir. Bu çerçevede kentsel yaşam kalitesinin sağlanması ile ilintili olarak da mali kaynakların dengeli dağıtımı önemlidir. Temel gereksinimlerin karşılanması kentsel dönüşüm için yeterli olmayıp; dönüşümde alandaki fiziksel dokunun, sosyal yapının, ekonomik altyapının ve çevresel şartların eş zamanlı adaptasyonu hedeflenmelidir.

Doğanbey üzerinden, coğrafya, toplum, zaman dilimi, uygulama amaçları, idari ve hukuksal yapı bakımından alanla benzer özellikler gösteren kentsel dönüşüm uygulamaları için birtakım genellemelere varılırsa; sürecin başında katılım çerçevesinin hazırlanması, dönüşüm kararlarının verilmesi aşamasında bölgenin teknik ve sosyal olarak detaylı analiz edilmesi, kullanıcı görüşlerinin ve eğilimlerinin belirlenmesi, hak sahiplerinin yaşam biçimlerinin tariflenerek tasarım parametrelerinin buna göre biçimlendirilmesi, konut dağıtımı sürecinde belirli gruplamalar kapsamında seçim ve tercih haklarının olması, bölgenin kente olan etkisinin göz önünde bulundurulmasıyla yoğunluk, kamusal donatı ve bağlantıların öngörülmesi, çeşitli kararların yalnızca örgütsel aktörler tarafından değil, bölge halkının katılımıyla verilmesi yoluyla; tercihlerden memnuniyetin sağlanması ve yaşam kalitesinin artırılması bakımından başarıya ulaşılmasının mümkün olduğu belirtilebilir.



## Kaynaklar

- Anderson, R., Mikuliç, B., Vermeylen, G., Lyly-Yrjanainen, M., Zigante, V. (2009) Second European Quality of Life Survey Overview, European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions.
- Anderson, R., Dubois, H., Leoncikas T., Sandor E. (2012) Quality of Life in Europe: Impacts on the Crisis, European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions.
- Costanza R. Fisher B., Ali S., Beer C., Bond L., vd (2008) "An Integrative Approach To Quality Of Life Measurement, Research, And Policy" SAPIENS, 1, s.11- 15.
- Diener, E., Suh, E. (1997) "Measuring Quality Of Life: Economic, Social and Subjective Indicators" Social Indicators Research, 40 (1-2), s.189-216.
- Dissart, J. C., Deller, S. C. (2000) "Quality of Life in the Planning Literature" Journal of Planning Literature, 15, s. 135-161.
- Duque, J. A. G., Panagopoulos, T. (2010) "Urban Planning Throughout Environmental Quality and Human Well-Being", Spatial and Organizational Dynamics, 4, s.7-20.
- Kahraman, M. D. (2014) "İnsan İhtiyaçları ve Mekansal Elverişlilik Kavramları Perspektifinde Yaşanılabilirlik Olgusu ve Kalite", Planlama, 24(2), s.74-84.
- Marans, R. W. (2003) "Understanding Environmental Quality Through Quality of Life Studies: The 2001 DAS and Its Use of Subjective and Objective Indicators", Landscape and Urban Planning, 65 (1-2), s. 73-83.
- Martin F. (2012) "Perceptions of Links Between Quality of Life Areas: Implications for Measurement and Practice" Social Indicators Research, 106 (1), s.95-107.
- Myers D. (1988) "Building Knowledge about Quality of Life for Urban Planning, Journal of the American Planning Association", 54 (3), s.347-358.
- Osmangazi Bel. Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi. (2010) Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Çalışma Raporu, Osmangazi Belediyesi, Bursa.
- Rahman T., Mittelhammer R.C., Wandschnider P. (2005) Measuring the Quality of Life across Countries A Sensitivity Analysis of Well-being Indices, UNU World Institute for Development Economics Research.
- Revicki DA, Osoba D, Fairclough D, Barofsky I, Berzon R, Leidy NK, Rothman M.. 2000, "Recommendations On Health-Related Quality Of Life Research To Support Labeling And Promotional Claims in the United States," Quality of Life Research Journal, 9, s.887-900.
- Roberts, P., Sykes, H (2000) Urban Regeneration A Handbook, Sage Publications.
- Pacione, M. (2003) "Urban Environmental Quality and Human Wellbeing—A Social Geographical Perspective", Landscape and Urban Planning, 65 (1-2), s.19-30.
- Saxena, S., Carlson, D., Billington R. WHOQOL Group (2001) "The WHO Quality of Life Assessment Instrument (WHOQOL-Bref):The Importance of Its Items For Cross-Cultural Research", Quality of Life Research, 10, s. 711-721.
- Serag El Din, H., Shalaby A., Farouh, H. E., Elariane, S. A. (2013), Principles of Urban Quality of Life for a Neighbourhood", HBRC Journal, 9, s. 86-92.
- Shafer, C.S., Lee, B.K., Turner, S. (2000) "A Tale of Three Greenway Trails: User Perceptions Related to Quality of Life", Landscape and Urban Planning, 49, s. 163-178.
- Shookner, M. (2000) The Quality of Life in Ontario, Spring 2000, Ontario Social Development Council & Social Planning Network of Ontario.
- Shucksmith, M., Cameron, S., Merridew, T. (2006) First European Quality of Life Survey: Urban-rural differences, European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions.
- Sirgy M. J. (2011) "Theoretical Perspectives Guiding QOL Indicator Projects", Social Indicators Research, 103 (1), s. 1-22.
- Szalai, A. (1980) "The Meaning of Comparative Research on the Quality of Life", Ed.: Szalai, A., Andrews, F (editörler) The Quality of Life: Comparative Studies, Sage, London.
- Thomas, S. (2003) A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Yerel Ekonomik Strateji Merkezi.
- TOKİ. (2011) Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi, Gecekondu Dönüşüm Kentsel Yenileme Projeleri, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, p. 118-121.
- TÜBA (2003) Yaşam Kalitesi Göstergeleri, Türkiye için Bir Veri Sistemi Önerisi, Türkiye Bilimler Akademisi, Ankara.
- UNDP (2013) Human Development Report 2013, The Rise of the South: Human Progress in a Diverse World, United Nations Development Program., New York, USA.
- Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., de Hollander, A (2003) "Urban Environmental Quality and Human Well-Being: Towards a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; A Literature Study", Landscape and Urban Planning, 65 (1-2), s. 5-18.
- Varty E., Jones L., Ali S., Swailes A., Marquand B. (2013) The Halifax Rural Areas Quality of Life Survey, Halifax Press Release, 29.03.2013.
- Veenhoven, R. (2006) Quality of Life Research., 21st Century Sociology: A Reference Handbook, Sage Publications Vol 2, s. 54-62.
- WHO, QOL, 1997. Measuring Quality of Life, The World Health Organization Quality of Life Instruments, Programme on Mental Health, İsviçre.
- <http://www.bursamimar.org.tr/index.php?p=haberler&s=basin&lid=457> (Erişim tarihi: 20.04.2013)
- <http://www.tokidoganbey.com> (Erişim tarihi: 28.09.2013).