

SÖZEL SUNUMLAR



RANT VE KULLANICININ YERİNDEN EDİLMESİ: BURSA F.S.M. BULVARI'NDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Aydanur KILINÇ¹, Sevde KARA², Miray GÜR³

¹⁻²⁻³Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Bursa / Türkiye

Öz: Fiziksel olarak yıpranmış kent dokularının, riskli yapı ve gecekondularının yenilenmesi amacıyla Türkiye’de özellikle son yıllarda kentsel dönüşüm; yerel yönetimler, merkezi idare ve özel sektörün ilgi odağı haline gelmiştir. Bursa’da Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel dönüşüm uygulamalarına tanıdığı emsal artışı şehirde dönüşüm projelerinin artmasına yol açmıştır. Bursa’nın eski yerleşim yerlerindeki riskli yapıların sağlıklı hale getirilmesi amaçlı emsal artışı, mülkiyet sıkıntısını gidermeyi hedeflemektedir. Ancak bu artış, fiziksel yenilenmeye gereksinim duyan yerleşimlerin ağırlıkta olduğu Osmangazi ve Yıldırım ilçelerine göre, yeni ve düzenli yerleşimlerin bulunduğu Nilüfer ilçesinde, özellikle F.S.M.’de ve Ataevler’de dönüşümlerin yoğunluk kazanmasını beraberinde getirmiştir. Riskli yapı bulunmamasına rağmen, uygulanan işlev değişiklikleri ve arazi değerlerindeki artış nedeniyle dönüşümlerde F.S.M. Bulvarı ön plana çıkmıştır. Çalışmada F.S.M.’de yapılan kentsel dönüşümlerin neden ve sonuçlarının araştırılması amacıyla bulvardaki ilk kentsel dönüşüm projesi olan ‘Bulvar 224’ incelenmiş, amaç doğrultusunda dönüşüm öncesinde ve sonrasında alan kullanıcısı olan konut sahipleriyle görüşülmüştür. Kentsel yenileme aracılığıyla uygulanan proje kapsamında; alanda hedeflenen farklı yaşam senaryosu sonucunda tamamen konut işleviyle kullanılan binalar yıkılmış, zemin katlar ticari mekanlara, diğer katların büyük kısmı ise işyerlerine dönüştürülmüştür. Konut işlevi az sayıda halen mevcuttur (9/40). Mevcut kimliğin ortadan kaldırılmasıyla alana yüklenen yeni kimlik ve ortaya çıkan işlev değişikliği bölgede yeme-içme mekanlarını ve ticari faaliyetleri arttırmış olup tüketimin desteklenmesine yöneliktir. Karma kullanımın oluşturduğu sosyal problemler mevcut kullanıcıyı yerinden etmiş, yatırım eksenli yapılaşma sonucunda kullanıcılar kira getirisi daha yüksek olduğundan evlerini kiraya verip ekonomik olarak daha uygun bölgelere taşınmışlardır. Yapılan dönüşümün birey-çevre etkileşimini olumsuz etkilediği, mekanı metalaştırıp kentsel rant yarattığı, ekonomik ve sosyal kutuplaşmayı arttırdığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, İşlev Değişikliği, Rant, Bursa, F.S.M.

GİRİŞ ve KURAMSAL ÇERÇEVE

Günümüzde Türkiye’de birçok kent; aşırı nüfus yığılımları, ekonomik etkiler, sosyal bilinçsizlik, doğru olmayan planlamalar ve arz-talep ilişkisindeki düzensizlikler gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Bu sorunu ortadan kaldırmak için üretilen yöntem ise kentsel dönüşüm olmuştur. 1999 depreminden sonra afet amaçlı kentsel dönüşüm için başlayan çalışmalar; 2005 yılındaki Belediye Kanunu’nun 73. maddesindeki değişiklik ve 5366 sayılı kanunun çıkarılması ile devam etmiştir. 2005 yılında başlayan deprem amaçlı kentsel dönüşüm çalışmaları bu iki kanun ile yeterli oranda başarı sağlanamadığından, özel ve farklı bir kanun



SÖZEL SUNUMLAR



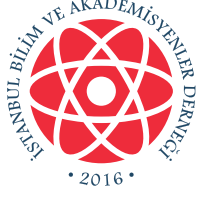
ihtiyacı ortaya çıkmış ve 2012 yılında ‘Kentsel Dönüşüm Yasası’ olarak bilinen 6306 sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ yayımlanmıştır. Bu kanunun amaç ve kapsamı; 31.05.2012 tarihli Resmi Gazete’de “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların 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.” olarak açıklanmaktadır. (Resmi Gazete-31.05.2012 tarih ve 28309 sayı)

6306 sayılı kanunun öncesinde; deprem riskinin yüksek olduğu Türkiye’de, deprem ile depremin oluşturacağı yıkıcılığa ve getireceği zararlara odaklanarak getirilmiş bir düzenleme bulunmamaktadır. Afet riski taşıyan binaların sağlamlaştırılmasında uygulanacak yöntemleri içermesi ve bunlarla birlikte toplumun dönüşüme yönelmesini sağlamak açısından, devletin konut kullanıcılarına maddi açıdan destek verdiği 6306 sayılı kanun, bu anlamda gereksinime yönelik bir düzenleme olduğundan önem taşıdığı söylenebilir. Ancak kanunun, beraberinde getirdiği finansal, yönetsel, teknik düzenlemeler ve konuya yaklaşım biçimi doğrultusunda, daha önceki yasalar kapsamında gerçekleştirilmiş olan düzenlemelerden farklı ve daha çok uygulama odaklı olması dikkat çekmektedir.

Kentsel dönüşümün amaçları şu şekilde sıralanabilir: (Baydoğan, Çağlar Murat, 2013:105-106).

- Toplumsal bozulmaların ortadan kaldırılmasına yönelik uygulamaların hayata geçirilerek kentsel alanların çöküntü bölgesi haline gelmesini önlemek;
- Kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre kentsel alanların yeniden geliştirilmesini sağlamak;
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymak;
- Kentsel alanların etkin bir şekilde kullanımını sağlayan ve gereksiz kentsel yayılmayı önleyen stratejiler belirlemek;
- Sivil toplumun, yerel halkın, yöneticilerin, meslek odalarının, akademisyenlerin vb. katılımını sağlayan yaklaşımlar geliştirmek;
- Dönüşüm alanı ilan edilen kentsel alanların kentin geneli ile bütünleştirilmesi;
- Yoksulluk yuvalarının (slum) ya da gecekondü türü yapıların ve oluşturdukları yerleşim yerlerinin temizlenmesi, kentlerin sahip olduğu tarih, kültür, mimarlık değerlerinin korunabilmesi için buldukları yerlerde yer alan yapılarla birlikte koruma altına alınması.

Kentsel dönüşümün amaçlarına bakıldığında Bursa’da bu özelliklere sahip yoksulluk taşıyan ve kentsel dönüşümün gerekli olduğu birçok alan varken, kentsel refah ve yaşam kalitesi yüksek, fiziksel ve ekonomik olarak gelişmiş Fatih Sultan Mehmet Bulvarı’nda kentsel dönüşüm uygulamaları öncelikli görünmemektedir. Ancak son yıllarda Türkiye ekonomisinde emlak eksenli yeniden canlandırmanın ön plana çıkması sonucunda büyük sermayeler kentsel rantlara yönelmeye başlamıştır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları birtakım



SÖZEL SUNUMLAR



alanlarda da deprem odaklı bir dönüşümden çok kentsel alanlardaki mülkiyet transferleri üzerinden, değer elde edilmesine yönelik bir araç olarak kullanılan bir uygulama haline gelmiştir. Şahin, Cenk (2013) amacının dışında uygulanması yönüyle kentsel dönüşümü eleştirmektedir: ‘‘Asıl amacının rant amaçlı kullanımlara ya da taşınmaz mülkiyetin el değiştirmesine zemin hazırlayacak formüller üretmek veya satılacak kamu arazisi kalmaması sebebiyle cazibe merkezi olan yerlerde yatırım yapılacak toprak parçası bulma sıkıntısına düşen gayrimenkul ve inşaat sektörüne hazır arsalar üretmek olmaması, planlama disiplinin bilimsel temellere ve bütüncül bir anlayışa dayanan kural ve esaslardan uzaklaşılması, diğer kanunlarda öngörülen koruma ve kullanma ilkelerinin yok sayılmaması gerekmektedir.’’ Bu doğrultuda Fatih Sultan Mehmet Bulvarı’nda kentsel dönüşüm 6306 sayılı kanun kapsamında olmaktan çok, rant odaklı olarak gerçekleşmektedir.

Özellikle son yıllarda konut üreticilerinin kârlarını arttırmak için hedef kitle olarak üst gelir grubunu seçtiği ve kentsel dönüşümü bu yönde bir araç olarak kullanıp lüks konut arzını arttırdığı görülmüştür. Araştırma, seçilen alandaki kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi hedeflerle yürütüldüğünü ortaya koymayı amaçlamaktadır. Amaç doğrultusunda kentsel dönüşümün beklenmedik bir şekilde yoğunluk kazanmasından dolayı Bursa ili, Nilüfer ilçesi, F.S.M. Bulvarı belirlenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı merkez ilçeler olan Osmangazi ve Yıldırım ilçelerinde çok sayıda kentsel dönüşüm uygulaması yapılmış ve yapılmaktadır. 2015 yılına kadar Bursa’nın merkez ilçelerinden biri olan Nilüfer’de ise kentsel dönüşüm projesi uygulanmamıştır. Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri eski yerleşim yerlerini barındırması sebebiyle kentsel dönüşüm projelerinde odak noktası olurken, yeni ve düzenli yerleşim alanlarına sahip olan Nilüfer ilçesi ise kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duymamıştır. Bunun nedeni, bu ilçede yaşayan halkın gelir düzeyinin yüksek olmasından dolayı buradaki yapıların düzenli ve imar kurallarına uygun yapılmış olmasıdır. Buna rağmen son birkaç yılda özel sektör ortaklıkları ve belediye teşviki ile Nilüfer ilçesinde yer alan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı’nda yoğun bir şekilde kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

AMAÇ

Çalışmada, kentte çöküntü, yoksunluk, fiziksel ve ekonomik yetersizlik, altyapısal eksiklikler gibi yönlerden kentsel dönüşüme daha fazla gereksinim duyan bölgelerin olmasına rağmen, Bursa’nın merkez ilçesi Nilüfer’de yapılan kentsel dönüşümlerin hali hazırda yeni ve düzenli yerleşimlere sahip Fatih Sultan Mehmet Bulvarı’nda yoğunluk kazanmasının nedenlerinin araştırılması amaçlanmaktadır. Amaç doğrultusunda, dönüşüm adı altında uygulanan projeler sonucunda konutların işlev ve özelliklerinin değiştirilmesiyle ortaya çıkan kent toprağında değer artışı yaratma çabasının değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

KAPSAM

Amaç doğrultusunda, kentsel dönüşümün Nilüfer ilçesinde yapılan ilk örneği olan ‘Bulvar 224’ projesi üzerinden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı’nda elde edilen sonuçlar doğrultusunda, kentsel dönüşümlerin, gereksiz kentsel yayılmayı önleyen stratejilerin belirlenmesi, çöküntü bölgelerine yitirmiş oldukları ekonomik canlılığın yeniden kazandırılması, eskiyen kent kısımlarının yeniden düzenlenmesi, afet riski altındaki alanlarda

güvenli yaşam çevreleri oluşturulması gibi amaçlardan uzaklaşarak önemli bir getiri, birikim ve rant aktarım aracı haline gelmesine ilişkin tartışma ve öneriler geliştirilmektedir.

YÖNTEM

Çalışma kapsamında, kentsel dönüşüm ve rant kavramlarına ilişkin olarak süreli yayınlar ve çeşitli kitaplar taranıp literatür araştırması yapılarak genel verilere ulaşılmıştır. Bursa Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın tarihsel süreç içindeki mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimini saptamak için yapılan literatür araştırmasının ardından bulvardaki ilk kentsel dönüşüm projesi olan 'Erve Sitesi/Bulvar 224' (dönüşümden önce/dönüşümden sonra) incelenmiştir. Bu doğrultuda kamu, özel sektör, kullanıcı ve yetkili kişi olmak üzere dönüşümü yönlendiren ve kararlardan etkilenen dört farklı aktör ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Seçilen alanda, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer Belediyesi, müteahhit firma olan Nilüfer Proje Tasarım ve Bulvar 224 site yöneticisi başta olmak üzere dönüşüm öncesinde burada yaşayan ve sonrasında da burada yaşamaya devam eden konut sahipleri süreçte yer alan paydaşlardır.

BULGULAR

Fiziksel olarak yıpranmış kent dokularının, riskli yapı ve gecekondü alanlarının yenilenmesi amacıyla Türkiye'de özellikle son yıllarda kentsel dönüşüm; yerel yönetimler, merkezi idare ve özel sektörün ilgi odağı haline gelmiştir. Günümüzde Bursa'da zamanla oluşmuş olan gecekondü bölgelerinde kentsel dönüşüm uygulamalarıyla farklı kimlikler kazandırılmaya çalışılmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin dönüşümü teşvik etmek amacıyla kentsel dönüşüm projelerine tanıdığı emsal artışı şehirde kentsel dönüşümün artmasına yol açmıştır.



Resim 2. FSM Bulvarı Uydu Görüntüsü



Resim 2. Kentsel Dönüşünden Önce Nilüfer



Resim 3. Kentsel Dönüşünden Sonra Nilüfer



KENTSEL DÖNÜŞÜME YENİ BAŞLANMIŞ TAHLİYE EDİLMİŞ BİNALAR KENTSEL DÖNÜŞÜME İÇİN YIKILMIŞ BİNALAR KENTSEL DÖNÜŞÜME UĞRAMIŞ İNŞAATI DEVAM EDEN BİNALAR KENTSEL DÖNÜŞÜME TAMAMLANMIŞ BİNALAR

Şekil 1. F.S.M. Bulvarı'nda Kentsel Dönüşüm Analizi



Resim 4-5. F.S.M. Bulvarı'nda Kentsel Dönüşüm İle Ortaya Çıkan Yapılaşma²



SÖZEL SUNUMLAR



Nilüfer Proje Tasarım ile yapılan iki yıl süren görüşmeler sonucunda anlaşma sağlanmasının ardından, 2015 yılında Erve Sitesi'nin yıkımına başlanmıştır. Bu süreçte yüklenici firma 50 dairenin 10 dairesini satın alarak, 40 konut ve 11 dükkân teslim etmiştir. Dönüşüm öncesi 100 m² olan dairelere karşılık 110 m², 50 m² olan dükkânlara karşılık ise 55 m² dükkânlar verilmiştir. Bunun yanı sıra kat planlarında da önceki duruma göre değişiklikler gerçekleştirilmiştir. Bazı dairelerde cephe kayıpları oluşmuştur. 2016 Haziran ayında ise mal sahiplerine daireleri teslim edilmiştir.

Yapılan kentsel dönüşümle Bulvar 224'te 50 bağımsız bölüm sayısı 40'a düşürülmüş olup bunların sadece 9 tanesi konut işleviyle kullanımına devam etmekte, 31 tanesi işyeri olarak kullanılmaktadır. İlerleyen paragraflarda kullanıcılarla gerçekleştirilen kentsel dönüşümler sonucunda elde edilen bulgular yer almaktadır.

Dönüşümden sonra Bulvar 224'te yaşamaya devam eden 9 konut sahibinden 7 tanesine göre kentsel dönüşüm rant kavramını çağrıştırmakta, bunun yanı sıra 5 aile için depreme dayanıklı konutlar ve modern binalar kavramlarını da çağrıştırmaktadır.

Görüşülen konut sahiplerinin tamamı yaşadıkları yerde kentsel dönüşümü hiç istemediklerini, başından beri bu uygulamaya karşı olduklarını söylemişlerdir. Bunun yanı sıra Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nda da kentsel dönüşümün gerekli olmadığını düşündüklerini belirtmişlerdir.

Katılımcılara süreç boyunca hukuksal haklarından faydalanıp faydalanamadıkları sorulduğunda ise konut sahiplerinin tamamı kentsel dönüşüm süreci boyunca hukuksal anlamda haklarından faydalanamadıklarını belirtmişlerdir. Alınan vekâletlerle yüklenici firmanın kararları doğrultusunda sürecin yürütüldüğünü, yola cephesi olan ticaret mekânlarından herhangi bir hak iddia edemediklerini dile getirmişlerdir. Aynı zamanda dubleks daire adı altında fazladan bir kat daha yapıp son katı firmanın kendi adına almış olduğunu ve konut sahiplerinin buradan da hiçbir hak talep edemediklerini belirtmişlerdir.

Dönüşüm sonrasında yaşadıkları yere karşı hissettikleri aidiyet duygusunda azalma olup olmadığı sorulduğunda, 9 ailenin tamamı kentsel dönüşüm sonrasında aidiyet duygularının azaldığını söylemişlerdir.

Projenin tasarım/uygulama/dönüşüm süreçlerinde yetkili kişi ve kurumlar tarafından görüş ve beklentilerin paylaşılmasına yönelik söz hakkı tanınıp tanınmadığı sorulduğunda; 8 konut sahibi görüşlerini paylaşmadıklarını, 1 konut sahibi ise görüşlerini rahatlıkla paylaşabildiğini ifade etmiştir.

Kentsel dönüşüm öncesini ve sonrasını iyi ve kötü yanlarıyla karşılaştırmaları istendiğinde; 9 konut sahibinin tamamı kentsel dönüşüm öncesi yaşadıkları sitede çocuk oyun alanlarının ve açık alanların sitede bulunan ve tamamı konut olarak kullanılan daireler için yeterli olduğundan, çocuklar için kullanışlı oyun alanları olduğundan bahsederken; kentsel dönüşüm sonrası Bulvar 224'te çocuk oyun alanı yapılmadığından, geniş yeşil alanların kaldırılarak yerine blokların arka cephesinde küçük peyzaj alanları yapıldığından ve bunların eski projeye göre yetersiz kaldığından bahsetmişlerdir. Buna bağlı olarak sosyal ilişkilerinin ve komşuluk ilişkilerinin zayıfladığını, sosyalleşme alanlarının olmadığını ifade etmişlerdir.



Resim 6-7. Bulvar 224 Sitesi'nde İşyerleri/Ticari Alanlar

Özellikle dönüşüm sonrası konut sayısının azalmasından ve çok sayıda işyeri bulunmasından dolayı görüşülen kişilerin tamamı güvenlik, rahatsızlık, yabancı insanlarla karşılaşma gibi sebeplerden dolayı memnuniyetsizlik duyduklarını belirtmişlerdir. Yapılan görüşmelerde görüşülen bireylerin tamamı dönüşüm öncesi konutlarını depreme karşı son derece güvensiz ve dayanıksız bulduklarını ifade etmişlerdir. Zemin kattaki ticari alanlara karşı memnuniyet sorgulandığında, 9 konut sahibinin de ticari alanlardan memnun olmadığı yanıtı alınmıştır. Ayrıca 6 daire sahibi ticari alanların getirdiği olumsuzlukların site giderlerini artırdığını buna bağlı olarak aidatların yüksek olduğunu düşünmektedirler.



Resim 8-9. Erve Sitesi/Bulvar 224 Fotoğrafları²

Bulvar 224' ten taşınmayı düşünüp düşünmedikleri sorulduğunda değişen işlevler sonucunda alanın büyük ölçüde işyerlerine dönüşmesinden dolayı, yaşamlarının özellikle güvenlik ve yoğun bir kullanıcı grubunun varlığı anlamında olumsuz etkilendiğini ve çoğu hak sahibinin bağımsız bölümünü kiraya verdiklerini belirtmişlerdir. Dönüşümden önce böyle bir problem olmadığını görüldüğü alanda, sorunların artması durumunda diğer kullanıcılar da alandan taşınacaklarını ifade etmişlerdir.

Kullanıcılara F.S.M.'deki kentsel dönüşüm projelerinin 6306 sayılı kanun kapsamında riskli bir alan olduğu için mi, yoksa rant odaklı olarak mı yapıldığına dair görüşleri sorulduğunda, katılanların tamamı, rant odaklı olduğunu düşündüklerini belirtmişlerdir. Bu ticari mekânlara cephe oluşturmak için mevcut yeşil alanlar ve çocuk oyun alanları tamamıyla ortadan kaldırılarak 11 dükkân bulvara cephe alacak şekilde konumlandırılmıştır.

Karma kullanımın oluşturduğu sosyal problemler, mevcut kullanıcıyı yerinden etmiş; yatırım eksenli yapılaşma sonucunda kullanıcılar kira getirisi daha yüksek olduğundan, evlerini kiraya verip ekonomik olarak daha uygun bölgelere taşınmışlardır. Eski işlevi sadece konut olan dairelerin konut+işyeri işlevi kazandırılmasıyla ortaya çıkan kullanım yoğunluğunu karşılayabilmek için açık otopark alanları ortadan kaldırılarak, bodrum katta 2 katlı 180 araçlık otopark tasarlanmıştır. Karma kullanımın beraberinde getirdiği bir diğer problem olan gürültü, yoğunluk ve güvensizlik algısının konut sahiplerini olumsuz yönde etkilemiş olması, çoğu hak sahibinin bağımsız bölümünü kiraya vermelerinin altında yatan sebeplerdendir.

Kentsel dönüşümün ilk amacı deprem öncesi binaların sağlamlaştırılması olmalı iken, Erve Sitesi'nde yapılan işlev değişikliğiyle tamamen farklı bir yaşam senaryosu oluşturulmuştur. Projede zemin kattaki konutlar ticari birimlere dönüştürülerek, yüksek gelir getirisi elde edilmiştir. Projenin tasarım, geliştirme ve uygulama süreçlerinde konut sahipleri sürece dâhil edilmemiş olup kullanıcılar, yüklenici firmanın ticari çıkarları doğrultusunda, sürece zorunlu olmuşlardır. Ayrıca projeye eklenen dükkanlardan ve dubleks dairelerden konut sahiplerine hiçbir hak ve hisse tanınmamıştır. Yatırımcı firmanın dönüşüm adı altında kârını azamiye çıkarmak için kentin rantı yüksek olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nda lüks site inşa edip site giderlerinin artması, burada yaşayan orta sınıfın konutlarını terk etmesine yol açmıştır.

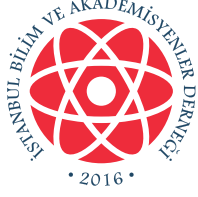


Resim 10-11. F.S.M.'de Kentsel Dönüşüm

SONUÇ

Bursa'da yaklaşık 300.000 riskli yapı dönüşüm beklerken Büyükşehir Belediyesi'nin Nilüfer'de kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık vermesi dikkat çekmektedir. 0.50 emsal artışı ile yapılan plan değişikliklerinin oranı Bursa'nın tamamına göre Nilüfer'de neredeyse %90'lık bir oranı ve sayı olarak 200'ü bulmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nda kentsel dönüşüm bütüncül bir yaklaşım ile değil; nokta plan değişiklikleriyle parsel bazlı olarak altyapı, yeşil alan, eğitim alanı gibi donatıların niceliksel/niteliksel yeterliliği göz önünde bulundurulmadan gerçekleştirilmektedir. Yapılan bu çalışmalara göre Büyükşehir Belediyesi'nin de Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile ilgili rant hedefleri olduğu anlaşılmaktadır.

Rant odaklı dönüşüm projeleriyle F.S.M. orta ve üst gelir gruplarına hitap ederken yapılan kentsel dönüşümler sonrasında bölgenin rayiç değeri daha da artmış olup, bu durumun birkaç yıl sonra orta gelir gruplarının bölgeyi tamamen terk etmesine yol açacağı öngörülmektedir. 'Bulvar 224' kentsel dönüşüm projesi burada yaşayan



SÖZEL SUNUMLAR



bireyler için öncelikli olarak rant kavramını çağrıştırmakta olup, depreme dayanıklı konut ve modern bina kavramlarını da çağrıştırmaktadır.

Şehrin planlanması, kenti ve rantları en çok etkileyen araçlardan biridir. Kent genelinde toprak üzerinde denetimi sağlamaya yeterli düzeyde ve etkinlikte kullanıldıkları takdirde rantları engelleyici, bölüşümünü dengeleyici sonuçlar da doğurabilmektedir. Devletin yaptığı müdahalelerin arazi fiyat oluşumuna etkileri olmaktadır. Bunun yanı sıra devletin müdahalesi kadar müdahalesizliği de rantlar üzerinde etkili olmaktadır. Bu durumda fırsatçı olarak tanımlanabilecek kişi ya da kurumlar, kentsel mekânda kendi kriterleriyle yer seçimi yapmış; yapılacak olan planları engelleyen, ortadan kaldıramayacakları için de planları kendilerine uyduran zorlamalar yapabilmektedirler. Siyasi kaygılar ile bazı bölgelerin plansız bir şekilde gelişimine terk edilmesi belli kesimlerin haksız kazanç sağlamasına neden olurken diğer taraftan kamu yararı açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Eğer gelişmeler kontrol altında tutulmaz ise, kararlar sadece plan üzerinde kalırsa; dışardan gelen spekülasyon amaçlı müdahaleler, yüksek rant sağlamak amaçlı yapılan davranışlar, kullanıcıların yerinden edilmesine ve beklenen gelişmelerin gerçekleşmemesine neden olabilir. İnşaat sektöründeki arz-talep dengesinin bir noktadan sonra bozulması, tahrip edilen doğal alanların ve yok edilen mahallelerin yerine yapılmış yapıların arz fazlası nedeniyle boş kalması ve bunun sonucunda bu bölgelerin kısa sürede çöküntü alanlarına dönüşmesi riski ortaya çıkabilmektedir.

KAYNAKÇA

Kiraz, A.G., (2014). A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, İstanbul.

Baydoğan, M.Ç., (2013). Talasta'ki KentseL Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2013(2): 105-106.

Baştürk, F., (2009). Planlama İle Taşınmaz Değerine Getirilen Rant, Riva Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Bursa Nilüfer Belediyesi, (2018). Kentsel Dönüşüm Aldatmacası Broşürü, Bursa.

İNTERNET KAYNAKLARI

<https://www.google.com.tr/maps/place/Fatih+Sultan+Mehmet+Blv.,+Nil%C3%BCfer%2FBursa/@40.2233978,28.9792611,3907m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x14ca143ce8f749fd:0xbf2db15a95461351!8m2!3d40.2209629!4d28.9783528> (E.T.28.10.2018)

<https://yandex.com.tr/harita/11504/bursa/?ll=28.978896%2C40.220328&mode=whatshere&panorama%5Bdirection%5D=112.900000%2C10.000000&panorama%5Bpoint%5D=28.978233%2C40.220284&panorama%5Bspan%5D=120.000000%2C56.976690&whatshere%5Bpoint%5D=28.978655%2C40.220198&whatshere%5Bzoom%5D=18&z=18> (E.T.28.10.2018)

<http://www.niluferproje.com/bulvar224> (E.T.28.10.2018)