

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASINDA KULLANICI  
MEMNUNİYETİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA  
EMİRSULTAN EVLERİ ÖRNEĞİ**

**Ayşe Tuba KESKİL**



T.C.  
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN  
DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA EMİRSULTAN EVLERİ ÖRNEĞİ**

**Ayşe Tuba KESKİL**  
**0000-0003-3140-7500**

Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK  
0000-0003-3015-3318  
(Danışman)

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
MİMARLIK ANABİLİM DALI

BURSA– 2020

## TEZ ONAYI

Ayşe Tuba KESKİL tarafından hazırlanan “KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA EMİRSULTAN EVLERİ ÖRNEĞİ” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman** : Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK

**Başkan :** Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK  
0000-0003-3015-3318  
Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,  
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

**Üye :** Doç. Dr. Miray GÜR  
0000-0001-7619-7733  
Bursa Uludağ Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,  
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

**Üye :** Doç. Dr. Timur KAPROL  
0000-0001-6280-7887  
Kırklareli Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,  
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

**Yukarıdaki sonucu onaylarım**

**Prof. Dr. Hüseyin Aksel EREN**  
Enstitü Müdürü

.../.../...

**B.U.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;**

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

**beyan ederim.**

**20/01/2020**

**Ayşe Tuba KESKİL**

## ÖZET

Yüksek Lisans

### KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA EMİRSULTAN EVLERİ ÖRNEĞİ

**Ayşe Tuba KESKİL**

Bursa Uludağ Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Mimarlık Anabilim Dalı

**Danışman:** Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK

Tarih boyunca çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmış, Osmanlı şehircilik yapısını koruduğunu hala mevcut kent dokusu içinde görebildiğimiz Bursa, geleneksel mahalleleri ile birlikte değişen teknoloji ve günün koşullarına uygun değişim ve dönüşümün de gündemde olduğu önemli yerleşim alanlarından biridir. Osmanlı erken döneminde mahallelerin oluşmasında, yapılan cami/mescid, imaret, hamam gibi kamusal yapıların etkili olduğu ve isimlerini bu yapılardan aldığı görülmektedir. Bursa'daki önemli mahallelerden biri de adını Sultan Yıldırım Bayezid'in damadı Emir Sultan'ın adını taşıyan külliyyeden alan Emirsultan Mahallesi'dir.

Emirsultan Mahallesi, turizm, gelenek, örf, adet ve inanç çerçevesinde yerli ve yabancı ziyaretçilerin yoğun olarak ziyaret ettiği kentin odak noktalarından biridir. Aynı zamanda mahalle ölçeği, kentsel yaşam çerçevesinde sürdürülebilirlik açısından sahip olduğu özgün değerlerini korumak ile birlikte tarihsel süreç boyunca değişim ve dönüşümün görüldüğü mahallelerdendir. Setbaşı – Yeşil – Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ile son dönemde uygulanan Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi, hem tarihi yapıyı çevrede bulunması hem de meydan tasarımı çevresinde konut dönüşümü ile gerçekleştirilmiş olması sebebiyle ayrı bir öneme sahiptir.

Bu çalışmanın amacı, Emirsultan Mahallesi'ndeki değişimin süreçleri ve kentsel yaşama etkileri, Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi özelinde ortaya konarak, kullanım sonrası kullanıcı memnuniyetinin araştırılması ve ulaşılabilecek sonuçların gelecekte gerçekleştirilecek uygulamalara yardımcı olmasıdır.

**Anahtar Kelimeler:** Bursa, Emirsultan, Kentsel Dönüşüm, Kullanıcı Memnuniyeti  
2020, vii +97 sayfa.

## ABSTRACT

MSc

### EVALUATION OF USER SATISFACTION AFTER URBAN TRANSFORMATION: CASE OF BURSA EMİRSULTAN HOUSES

**Ayşe Tuba KESKİL**

Bursa Uludag University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Architecture

**Supervisor:** Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK

Bursa, which has hosted various civilizations throughout the history and still preserves the Ottoman urban structure, in the urban pattern, is one of the important residential areas where changes and transformation are observed in line with the changing technology and current conditions with the traditional neighborhoods. It is seen that public buildings such as mosque / masjid, imaret and baths were effective in the formation of neighborhoods in the early Ottoman period and their names were taken from these structures. One of the important neighborhoods in Bursa is Emirsultan Neighborhood, which takes its name from the Islamic-Ottoman social complex named after Sultan Sultan Bayezid's son-in-law Emir Sultan.

Emirsultan Neighborhood is one of the focal points of the city, which is visited by local and foreign visitors in the frame work of tourism, tradition, custom and belief. Meanwhile, this neighborhood has been transformed in the historical process in order to preserve its urban scale and original value in terms of sustainability in urban life. Emirsultan Urban Transformation Project which is implemented through the change of Setbaşı – Yeşil – Emirsultan Conservation Development Plan, has a special importance since it is located in the historical built environment and implemented through the transformation of houses around the square design.

The aims of this study are to reveal the changing process in Emirsultan Neighborhood and its effects on urban life, to investigate post occupancy user satisfaction and to provide an insight to the implementations in the future by the results obtained.

**Key words:** Bursa, Emirsultan, Urban Transformation, User Satisfaction  
**2020, vii +97 pages.**

## TEŞEKKÜR

Yüksek lisans çalışmalarım süresince öğrencisi olmaktan mutluluk duyduğum, derin bilgisi, engin hoşgörü ve nezaketi ile yardımlarını, desteğini esirgemeyen tez danışmanım, çok değerli hocam sayın Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK'e, zamanını ayırarak çalışmama gösterdiği öneri, bilgi ve katkıları için hocam sayın Doç. Dr. Miray GÜR'e, tez savunma jürimde bulunmayı kabul edip, çalışmamı destekleyen sayın Doç. Dr. Timur KAPROL'a, tez yazım ve bilimsel yayın süreçlerinde birlikte çalıştığım meslektaşım arkadaşım Elmas UZUNER'e,

Araştırmalarım katkılarından dolayı, başta Şerife KESKİN olmak üzere Orhan KESKİN ve Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi kullanıcılarına, Emirsultan Mahallesi Muhtarlığı'na, bilgi ve belgelere ulaşmamı sağlayan Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne ve mimar Ufuk TOKTAŞ'a,

Beni bugünlere getiren, maddi manevi her türlü destekleri ile sevgili aileme; meslektaşım babam Cihat KESKİL'e, annem Gülhan KESKİL'e ve kardeşim Mehmet Ali KESKİL'e teşekkürlerimi ve şükranlarımı sunarım.

Çalışmamı babaannem Muazzez KESKİL'e ve anneannem Birgül KAŞOĞLU'na ithaf ediyorum.

Ayşe Tuba KESKİL  
20/01/2020

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı.....	1
1.2. Tezin Yöntemi.....	2
2. KURAMSAL TEMELLER ve KAYNAK ARAŞTIRMASI.....	3
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanıtımı.....	3
2.1.1. Kentsel dönüşümün amaçları.....	5
2.1.2. Kentsel dönüşüm yöntemleri.....	5
2.1.3. Kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler.....	8
2.2. Kentsel Dönüşümde Konut Memnuniyeti.....	11
2.2.1. Kullanıcı istek ve gereksinimleri.....	11
2.2.2. Kullanıcı memnuniyeti.....	12
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	14
3.1. Bursa Kenti Tarihi ve Emirsultan Mahallesi'nin Gelişimi.....	14
3.2. Emirsultan Mahallesi'nin Zamansal ve Mekansal Değişimi.....	24
3.3. Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi.....	29
3.3.1. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi sürecine katılan aktörler.....	32
3.3.2. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi planlama ve uygulama geçmişi.....	34
3.3.3. Bölge ve konut analizleri.....	44
4. BULGULAR ve TARTIŞMA.....	49
4.1. Bulgular.....	51
4.1.1. Demografik özelliklerin ve konut ile ilgili genel özelliklerin dağılımları.....	51
4.1.2. Konut memnuniyeti ve karşılaşılan sorunlar ile ilgili dağılımlar.....	55
4.1.2.1. Teknik özelliklerin değerlendirilmesi.....	55
4.1.2.2. Fonksiyonel özelliklerin değerlendirilmesi.....	57
4.1.2.3. Sosyal özelliklerin değerlendirilmesi.....	58
4.1.3. Karşılaştırma sonuçları.....	60
4.2. Tartışma.....	66
5. SONUÇ.....	69
KAYNAKLAR.....	72
EKLER.....	75
EK 1.....	77
EK 2.....	77
EK 3.....	78
EK 4.....	78
EK 5.....	79
EK 6.....	79
EK 7.....	80
EK 8.....	80
EK 9.....	81
EK 10.....	81



EK 11.	82
EK 12.	82
EK 13.	83
EK 14.	83
EK 15.	84
EK 16.	84
EK 17.	85
EK 18.	85
EK 19.	86
EK 20.	86
EK 21.	87
EK 22.	87
EK 23.	88
EK 24.	88
EK 25.	89
EK 26.	89
EK 27.	90
EK 28.	90
EK 29.	91
EK 30.	91
EK 31.	92
EK 32.	93
ÖZGEÇMİŞ	97

## SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

### **Simgeler**      **Açıklama**

~                      Yaklaşık  
%                      Yüzde

### **Kısaltmalar**      **Açıklama**

BBB                      Bursa Büyükşehir Belediyesi  
BTM VI                      Bursa'nın Tarihi Mahalleleri VI  
M                          Metre  
M<sup>2</sup>                          Metrekare  
UNESCO                      United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization  
(Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Teşkilatı)  
Yy.                          Yüzyıl

## ŞEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa
Şekil 2.1. Kentsel dönüşümde müdahale biçimleri.....	7
Şekil 2.2. Kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler.....	8
Şekil 3.1. 1862 tarihli Suphi Bey haritası .....	15
Şekil 3.2. Bursa .....	16
Şekil 3.3. 1938 tarihli hava fotoğrafında Hisar Bölgesi.....	17
Şekil 3.4. 1938 tarihli Hisar’a bakış.....	17
Şekil 3.5. Bursa Sultan Külliyesi .....	17
Şekil 3.6. Hanlar Bölgesi .....	18
Şekil 3.7. Bursa Muradiye Külliyesi.....	18
Şekil 3.8. Bursa Ovası ve mahalleleri.....	19
Şekil 3.9. 19. yüzyıl Emir Sultan Camii çevresini gösteren bir gravür .....	22
Şekil 3.10. Emir Sultan Camii .....	23
Şekil 3.11. 1894 tarihli Emir Sultan Camii ve Yıldırım Camii .....	24
Şekil 3.12. 1860 yılı Bursa haritası Emirsultan Mahallesi .....	25
Şekil 3.13. 1980 .....	26
Şekil 3.14. 1839 .....	26
Şekil 3.15. 1920 .....	26
Şekil 3.16. 1933 .....	26
Şekil 3.17. Tekler Sokak 1959 .....	27
Şekil 3.18. Tekler Sokak 1970 .....	27
Şekil 3.19. 1920 .....	28
Şekil 3.20. 1980 .....	28
Şekil 3.21. 2018 .....	28
Şekil 3.22. Emirsultan Mahallesi 2000’ler .....	29
Şekil 3.23. 2006 yılı Emirsultan Doyuran Caddesi.....	29
Şekil 3.24. Setbaşı -Yeşil – Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı.....	30
Şekil 3.25. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi proje alanı .....	30
Şekil 3.26. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi uygulama alanı .....	31
Şekil 3.27. Yerel yönetim, özel sektör ve mal sahipleri ile yapılan toplantılar .....	33
Şekil 3.28. Yerel yönetim, özel sektör ve mal sahipleri ile yapılan toplantılar .....	33
Şekil 3.29. Kentsel dönüşüme uğrayan yapılar.....	34
Şekil 3.30. Kentsel dönüşüme uğrayan yapılar.....	34
Şekil 3.31. Keskinler Apartmanı’na ait parsel .....	35
Şekil 3.32. Ocakkur Apartmanı’na ait parsel.....	36
Şekil 3.33. Yeşil Durak Apartmanı’na ait parsel .....	36
Şekil 3.34. Emir Buhari İlkokulu’na ait parsel .....	37
Şekil 3.35. Emir Buhari İlkokulu ve Emir Sultan Hamamı .....	37
Şekil 3.36. Emir Buhari Tekkesi rekonstrüksiyonu .....	38
Şekil 3.37. Emir Buhari Tekkesi bitmiş hali.....	38
Şekil 3.38. Kentsel dönüşüm öncesi mevcut alan.....	39
Şekil 3.39. Kentsel dönüşüm öncesi mevcut alan.....	39
Şekil 3.40 Kentsel dönüşüm projesi yıkım çalışmaları.....	40
Şekil 3.41. Kentsel dönüşüm projesi inşa çalışmaları.....	40
Şekil 3.42. Mimari proje önerisi 3 boyutlu görseli .....	42
Şekil 3.43. Yeni projenin 3 boyutlu görseli .....	42
Şekil 3.44. Kentsel dönüşüm projesi uygulanmış mevcut kullanımı.....	42

	Sayfa
<b>Şekil 3.45.</b> Kentsel dönüşüm projesi meydanı.....	43
<b>Şekil 3.46.</b> Kentsel dönüşüm projesi araç yolu düzenlemesi.....	43
<b>Şekil 3.47.</b> Binaların altındaki geçiş alanları .....	45
<b>Şekil 3.48.</b> Binaların altındaki geçiş alanları .....	45
<b>Şekil 3.49.</b> Emirsultan.....	46
<b>Şekil 3.50.</b> Ahşap çatı kaplamaları .....	48
<b>Şekil 3.51.</b> Ahşap rampa .....	48
<b>Şekil 3.52.</b> Ulaşım analizi .....	48

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

<b>Çizelge 4.1.</b> Demografik özelliklerin ve konut ile ilgili genel özelliklerin dağılımları ..	52
<b>Çizelge 4.2.</b> Demografik özelliklerin ve konut ile ilgili genel özelliklerin dağılımları (Devamı) .....	53
<b>Çizelge 4.3.</b> Konuttaki teknik özellikler ile ilgili dağılımlar .....	55
<b>Çizelge 4.4.</b> Konuttaki yapı elemanları ile ilgili dağılımlar.....	56
<b>Çizelge 4.5.</b> Konutta yapılan yapısal değişiklik ile ilgili dağılım.....	56
<b>Çizelge 4.6.</b> Konuttaki iç mekan nitelikleri ile ilgili dağılımlar .....	57
<b>Çizelge 4.7.</b> Konuttaki sosyal özellikler ile ilgili dağılımlar .....	58
<b>Çizelge 4.8.</b> Bloklar ile teknik özellikler arasındaki farklılığın incelenmesi.....	60
<b>Çizelge 4.9.</b> Bloklar ile fonksiyonel özellikler arasındaki ilişkinin incelenmesi.....	61
<b>Çizelge 4.10.</b> Bloklar ile fonksiyonel özellikler arasındaki ilişkinin incelenmesi (Devamı) .....	62
<b>Çizelge 4.11.</b> Daha Önce Burada Yaşayanlar ile Dönüşüm Memnuniyeti ve Konutun Ayrıcalık Kazandırdığını Düşünme Arasındaki İlişkinin İncelenmesi .....	63
<b>Çizelge 4.12.</b> Eğitim durumu ile beklenti arasındaki ilişkinin incelenmesi .....	64
<b>Çizelge 4.13.</b> Cinsiyet, eğitim durumu ile komşuluk ilişkisi arasındaki ilişkinin incelenmesi.....	65
<b>Çizelge 4.14.</b> Konutun önceki halinde kalmasını isteyenler ile bölgenin daha fazla dönüşüme uğramasını isteyenler arasındaki ilişkinin incelenmesi .....	66

## 1. GİRİŞ

Geçmiş tarihler boyunca kentler, çeşitli etkenler neticesinde sürekli bir değişim ve dönüşüm süreci içerisinde var olmuştur. Günümüzde kentlerin, genişleyerek yeni kentsel çevrelerin oluşturulmasıyla yayılma ve büyüme süreci içerisine girmesi kaçınılmazdır. Bir yandan kent merkezlerindeki zaman ile yıpranan, eskimiş, işlevini yitirmiş, niteliği azalmış yapılar ya da kayıp alanların, tekrar kullanılması, diğer yandan fiziksel ömrünü tamamlamış yapıların yenilenerek, depreme dayanıklı ve nitelikli çevrelerin oluşturulmasına yönelik çalışmalarla da bu değişim ve dönüşümün devam ettiği görülmektedir. Bu değişim ve dönüşüm konusunda da en önemli etkenler, bölgede yaşayan topluma dair sosyo-ekonomik şartlar, demografik yapıdaki değişimler ve yeni oluşturulan çevreden duyulan memnuniyet olarak karşımıza çıkmaktadır. Bursa ili de, bir yandan batı yönünde genişleyerek yeni merkezler oluştururken, tarihi kent merkezlerinde de kentsel dönüşüm projeleri ile yenileme, iyileştirme, sağlıklaştırma çalışmaları gerçekleştirilmektedir.

Tarihi kent merkezlerindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, yapılar tarihi çevreye doku bazında saygı duyarak korumak, demografik yapıyı korumak, mevcut sakinlere nitelikli çevre oluşturmak gibi kriterlere dikkat edilerek gerçekleştirilmesi önem arz eden, dikkatle ele alınması gereken çalışmalardır.

### 1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı

Bu çalışmanın amacı;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi'nde bulunan tarihi Emirsultan Mahallesi'nde gerçekleştirilen Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'ni inceleyerek, projenin amaçlanan hedeflere ulaşım ulaşıldığını ve uygulamanın sonuçlarının, bölgeye fiziki etkilerini, sosyal sürdürülebilirliğe etkilerini, dönüşüme uğrayan konut kullanıcılarının beklentilerini karşılayıp karşılamadığını ve kullanıcı memnuniyetini, kullanım sonrasında değerlendirerek ortaya koymaktır.

## 1.2. Tezin Yöntemi

Bursa'nın tarihi mahallelerinden biri olan Emirsultan Mahallesi'nde gerçekleştirilen Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'nin kullanıcı memnuniyetine ilişkin yapılan bu çalışmada dönüşümün bölgeye fiziki etkileri, sosyal ve kültürel sürdürülebilirliğe etkileri vurgulanarak araştırılmıştır.

Çalışma süresince yöntem olarak literatür araştırması, alan çalışmasında anketlerle elde edilen bulgular şeklinde olmak üzere beş ana başlık altında tez çalışması gerçekleştirilmiştir.

Tezin ilk bölümünde, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi anlatılmıştır. İkinci bölümde yapılan literatür araştırması ile kavramsal olarak kentsel dönüşüm kavramı tanımlanarak, amaçları ve yöntemleri açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm ve kullanıcı memnuniyeti ilişkisine değinilerek, kullanıcı tercih ve gereksinimlerinin kullanıcı memnuniyetine etkisi ortaya konmaya çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde, araştırma bölgesi seçilen Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi, bulunduğu kentin ve bölgenin, tarihi ve fiziki özelliklerinden başlanarak zamansal ve mekansal değişimi açıklanmıştır. Uygulama alanında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin amacı, planlama ve yapım sürecine katılan aktörler ile projenin planlama geçmişi incelenerek, bölge ve konut analizleri yapılmıştır.

Dördüncü bölümde Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi, mevcut kullanıcılar ile yapılan görüşmeler ve anket çalışması sonucunda elde edilen bulgular değerlendirilerek, kullanıcı memnuniyetine yönelik teknik, fonksiyonel ve sosyal özellikler tespit edilmiştir.

Beşinci bölümde ise çalışmadan çıkan sonuçlar tespit edilmiş ve çözüm önerileri ortaya konmuştur.

## **2. KURAMSAL TEMELLER ve KAYNAK ARAŞTIRMASI**

Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm kavramı, amaçları, yöntemleri tanımlanmış ve kullanıcı memnuniyeti ile ilişkisine değinilmiş, kullanıcı tercih ve gereksinimlerinin kullanıcı memnuniyetine etkisi ortaya konmaya çalışılmıştır.

Üniversite, şehir kütüphaneleri ve özel arşivlerden kentsel dönüşüm kavramı, amaçları, yöntemleri ile kullanıcı memnuniyeti ve kentsel dönüşüm ile ilişkisi hakkında basılı kaynaklardan yararlanılmıştır.

### **2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanıtımı**

Dönüşüm, Türk Dil Kurumu tarafından “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” şeklinde tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, bu temel tanımdan yola çıkarak, kentsel alanların olduğundan başka bir durum alması, değişmesi şeklinde yorumlanabilir.

Kentsel dönüşüm, bir plan ve program çerçevesinde, çöküntüye uğramış, fiziksel ve çevresel açıdan niteliksiz ve değerini yitirmiş, sosyal ve ekonomik yönden izole olmuş bir bölgeyi değiştirmek için, belirli sosyal ve ekonomik projelerle bölgenin yenilenmesi, yeni fonksiyonlar kazanması, doğal afetler ile zarar görmesini engellemek amacıyla yapıların dönüştürülmesi ile kentsel alt yapısının yenilenmesidir (Kocamemi 2006).

Yaşanılabilir kentlerin planlanması amacıyla; kentlerdeki illegal yapılaşma sebebiyle oluşan niteliksiz alanların, tarihi ve kültürel yapı grubunun ve korunması gereken alanlarda bakımsızlık nedeni ile yıpranan yapıların, fonksiyonunu kaybeden kent parçalarının, doğal afetlerden zarar görebilecek bölgelerin dönüştürülmesini ve terk edilmiş ya da boşaltılmış fabrika gibi endüstri ve sınai üretim bölgelerinin kente yeniden kazandırılmasıdır (Özden 2008).



Keleş için ise kentsel dönüşüm; bir kentin tamamının ya da belirli bir bölgesinin değişmesi, farklı bir biçim almasıdır. Kent plancıları arasında ise bu kavramın, kentlere yeni yerleşim bölgelerinin oluşturulmasına ek olarak, kentin geçmişten günümüze var olan bölgelerinin iç dinamikleri ve diğer yerleşim bölgeleri ile olan ilişkilerinde oluşabilecek değişimleri açıklamak için kullanıldığını ifade etmektedir (Keleş 2004).

Üskent'e (2003) göre kentsel dönüşüm, kentlerin ekonomik, fiziki ve sosyal yönlerden niteliğini kaybetmiş kısımlarında, bölgeyi yeniden canlandırmak ve yeniden yaşanabilir hale getirmek için yapılan değişimler bütünüdür. Bu anlamda bir kentin güncel konfor standartlarını sağlamaktan uzak kalan tüm kısımları kentsel dönüşüm uygulamalarına konu edilebilmektedir. Dönüşüm, bir bölgenin yalnızca fiziki olarak iyileştirilmesi değil, benzer özelliklere sahip demografik grupları bir arada yaşatacak bir yaşam alanı oluşturulması, burada yaşayacaklar için yeni çalışma imkanları sağlanması ve bunların verimliliklerinin artırılmasını sağlayacak politikaların desteklenmesi olarak tarif edilebilmektedir.

Roberts (2000) ise kentsel dönüşümü, mekansal ve yaşamsal açılardan çöküntü bölgesi olmuş kentsel alanların, yeniden yaşanılabilir bölgeler haline getirilerek, kente kazandırmayı hedefleyen geniş perspektifli ve sistematik faaliyetlerin tamamı olarak ifade etmektedir.

Görgülü'nün (2005) göre yeni planlamaların en önemli aracı olarak gördüğü kentsel dönüşümün, sadece fiziksel mekanları dönüştürmeyi hedefleyen yenileme kavramı ile açıklanmaması gerektiğini düşünmektedir. Buradan yola çıkarak, yenilemenin yanında kentsel koruma, iyileştirme, yeniden dönüşüm, yeniden canlandırma, soylulaştırma gibi birçok kavramı kapsayan dönüşüm uygulamalarının yapılacağı alanlarda, ekonomik, kültürel ve sosyal özelliklerin göz ardı edilmeden, aynı ülkenin farklı kentlerinde bile benzer yöntem ve uygulamalarla çözüm oluşturmayacak şekilde çeşitli değişkenleri içinde barındıran kentsel dönüşümün, her ülkenin ve kentin kendi yerel, ekonomik, politik, sosyal dinamikleri ile ele alınması gerektiğini ifade etmektedir.

### **2.1.1. Kentsel dönüşümün amaçları**

İnce'ye (2006) göre “Kentsel dönüşümün amaçları; kentteki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, ekonomik yaşamı canlandırmak, kentsel yaşam kalitesini artırmak, kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek ve her ölçekte katılımı sağlamak olarak sıralanabilir”.

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin temel amaçları, kent planlamasının da temel amaçlarıyla beraber tanımlanabilir. Bunlar (Roberts 2000):

- Kentin yapısal şartları ile sosyal dinamikleri arasında doğrudan bir bağlam oluşturularak, kentsel deformasyon ve dejenerasyon probleminde çözüm bulmak,
- Kentin doku ve yapısal özelliklerini oluşturan öğelerin değişen şartlara uyum ihtiyacına cevap vermek,
- Kentsel konfor ve yaşam standartlarını yükseltici ekonomik gelişme stratejilerini belirlemek,
- Kent alanlarının en verimli şekilde kullanılmasına ve dengesiz kentsel büyümeyi önlemeye yönelik uygulamaları ortaya koymak,
- Toplumsal şartlar ve politik argümanların sonucu olarak kentleşme politikalarının belirlenme gereksinimini karşılamak.

### **2.1.2. Kentsel dönüşüm yöntemleri**

Genel bir kavram olan kentsel dönüşüm, mevcut kent dokusunun yenilenmesi amacıyla uygulanan çeşitli müdahale yöntemlerini içermektedir. Bu müdahaleler, hem kent bölgeleri, hem de tek yapı ölçeğinde olabilmektedir. Ancak bu müdahale biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır.

Kocamemi (2006), dönüşüm uygulamalarını kentsel koruma, yeniden dönüşüm, yeniden canlandırma, yeniden oluşum, iyileştirme, kentsel yenileme ve soylulaştırma olarak 7 başlıkta sınıflandırmaktadır. Bu çalışmada da dönüşüm uygulamaları, genel olarak aynı başlıklar altında ele alınmıştır.

**Kentsel Koruma (Conservation):** Koruma en genel tanımı ile “mevcut olanı elde tutma, gelecek nesillere aktarılması için ona sahip çıkma” olarak tanımlanmaktadır. “Kentsel koruma ise, toplumun geçmişteki sosyo-ekonomik şartlarını ve kültürel değerlerini gösteren kentsel mekânın, zamanın değişen koşullarıyla beraber yok olmasına engel olma ve sürdürülebilirlik çerçevesinde modern gelişmelerle birleştirilerek yaşamasını sağlama yoludur” (Güzel 2010).

**İyileştirme (Rehabilitation):** Kentsel iyileştirme, eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi ya da bütüncül bir yenileme ile kullanıma uygun hale getirilmesi olarak tanımlanmaktadır (Şahin 2003).

**Yeniden Dönüşüm (Renaissance):** Keleş (1998) tarafından, ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine imkan tanımayacak şekilde kötü durumda olan niteliksiz konutlarının yıkılması ve bunlardan kaynaklı oluşan kent bölgelerinin yeni planlama ile düzenlenmesi şeklinde tanımlanmıştır.

**Yeniden Canlandırma (Revitalization):** “Müdahale yöntemleri arasında müdahaleci bir yaklaşımı olan yeniden canlandırma ile ekonomik, sosyal ve fiziksel çöküntü durumunda olan kentsel sit alanları; sosyal donatı ve altyapı sorunlarının çözülmesi, ulaşım sıkıntılarının giderilmesi, tarihi yapıların onarılması ve yeniden kullanılması, yeşil alanların ve yaya alanlarının düzenlenmesiyle modern toplumun ihtiyaçlarına cevap verecek ve karakteristik kent sistemine uyum sağlayacak duruma getirilmektedir” (Ahunbay 1996).

**Kentsel Yenileme (Renewal):** Keleş (1998) göre kentsel yenileme; yaşam koşullarının iyileştirilmesi imkanına sahip olmayan bölgelerdeki yapılaşmaların tamamının ya da bir bölümünün yıkılarak yeniden inşa edilmesi olarak tanımlanmaktadır.

**Kentsel Yenileşme (Regeneration):** Bozulmuş, yitirilmiş, çöküntüye uğramış bölgelerde yeni bir yapılaşmanın oluşturulmasıdır. Yeni yapılaşmanın oluşumu sırasında ıslah edilebilecek bölgelerin iyileştirilerek bölgeye kazandırılması da yenileşmenin parçasıdır (Özden 2008).

**Soylulaştırma (Gentrification):** İslam ve Ciravoğlu'na (2006) göre “Soylulaştırma, en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir”.

	Mevcut Fiziksel Özelliklerin Korunması	Mevcut Kullanım Fonksiyonunun Korunması	Mevcut Yapının Tamamen Değişmesi
Temizleme			+
Canlandırma			+
İyileştirme	+		
Yenileme		+	+
Yeniden Yapılandırma	+	+	
Yeniden Geliştirme			+
Dönüşüm			+
Koruma	+		
Onarım	+	+	
Islah	+	+	

**Şekil 2.1.** Kentsel dönüşümde müdahale biçimleri

Uzun (2006), kentsel dönüşümde müdahale biçimlerini Şekil 2.1.'de olduğu gibi sınıflandırmıştır.

### 2.1.3. Kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler

Sönmez (2005), kentsel dönüşümü, değişime uğrayan bir kent parçasının (tarihsel özelliği olan bir yerleşim, fonksiyonunu kaybetmiş bir sanayi bölgesi veya sosyal açıdan çökmüş bir konut alanı gibi) problemlerinin, ekonomik, sosyal ve yapısal anlamda giderilmesi amacıyla yapılan planlama faaliyetlerini, bu faaliyetlerle ilgili yasaları, yapım stratejilerini kapsayan esnek bir süreç ve muhtelif faktörlerin değerlendirildiği bir sürecin tamamı olarak tanımlamaktadır. Bu bağlamda, son senelerde kentsel planlama disiplini içerisinde sık kullanılan bir kavram haline gelen kentsel dönüşüm kavramının ve bu anlamda yapılan uygulamaların, günümüzden otuz sene öncesine bakıldığında farklı olarak çok aktörlü bir karaktere sahip olduğu ve uygulandıkları bölgelere has özelliklerde gerçekleştirildiklerini vurgulamaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler Şekil 2.2.'de Gürler'in (2002) tablosundan uyarlanarak kentsel dönüşüm projelerinde hangi faaliyet alanlarında görev aldıklarına göre tasarım, yönetim ve kullanıcı olmak üzere üç grupta ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde katılımcı modelin öneminin her geçen gün arttığı günümüzde, aktörlerin her safhada aktif katılımında bulunması projelere olumlu yansımaktadır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE KATILAN AKTÖRLER		
TASARIM	YÖNETİM / UYGULAMA	KULLANICI
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Şehir Plancısı</li><li>▪ Mimar</li><li>▪ Kentsel Tasarım Uzmanı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kamu Sektörü<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi Yönetim</li><li>• Yerel Yönetim</li></ul></li><li>▪ Yarı Kamusal Sektör<ul style="list-style-type: none"><li>• Meslek Odaları</li><li>• Üniversiteler</li><li>• STK'lar</li><li>• Vakıflar</li></ul></li><li>▪ Özel Sektör</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Malikler</li><li>▪ Yerel Halk</li><li>▪ Toplum</li></ul>

Şekil 2.2. Kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler (Gürler 2002)

Planlama sürecinde nitelikli tasarımın oluşabilmesi için önemli konulardan birisi uygulayıcı ile kullanıcı beklentileri ve gereksinimleri arasındaki denge kurulmasıdır. Bu noktada mimarın ve şehir plancısının rolü çok önemlidir.

Planlayıcı kentleşmeyi etkileyen faktörlere iyi değerlendirebilecek, sürdürülebilir, geliştirilebilir ve farklı ölçekteki planlama katmanlarıyla etkileşim halinde olabilecek kapsayıcı bir tasarım oluşturmalarıdır. Buna ilaveten süreç içinde farklı paydaşlarla iletişim kurulması gerekeceğinden, bu farklı demografik çevrelerin katılımcı olabileceği platformların bilirkişisi, tartışmacısı ve örgütleyicisi olmalıdır. Kentsel Dönüşüm kavramını bir planlama ve tasarım çalışması olarak düşündüğümüzde bu kavramın diğer tasarım aşamalarında olduğu gibi birçok mesleki disiplinin ve aktörün katkısıyla gerçekleştirildiği söylenebilir (İncedayı 2004).

Beswick (2001); kentsel dönüşüm konusunda kamu sektörü katkısının, arazi sağlanması ve kullanımının planlanması, belediye ve altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesi konularındaki bilgi ve deneyimleri ile yapılacağını, en önemli rolünün ise yapımıcı, katılımcı ve karar verici unsurlar arasındaki koordinasyonu kurmak, sürdürmek ve dönüşümün gerçekleşmesi için kamu gücünü kullanmak olabileceğini belirtmektedir.

Yerel toplum, bölgede yaşayan ve projeden direkt etkilenecek olan malikler, toplumsal tabakaların mensupları ve yer sahipleri gibi kişilerdir. Bu aktörler bölge ile ilgili çok daha fazla bilgiye, öngörüye ve uzgörüye sahip olmakla beraber farklı bakış açılarına ve fikirlere de sahiptirler (Beswick 2001).

Dönüşümün yaşandığı alanlarda, bu durumdan en fazla etkilenen ve değişikliğe maruz kalan dönüşüm uygulanan yerin yerel halkıdır. Bu noktada katılımcılık ilkesi ile merkezi ve yerel yönetimlerin planlama aşamasından uygulamaya kadar olan süreçte halkın istek ve beklentileri arasında bilgi akışını sağlaması, halkın ve kullanıcıların planlama süreçlerine aktör olarak dahil edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Kentlerin dönüşüm sürecine katılan aktörlerin katılma biçimlerinin anlaşılabilmesi için dönüşüm aşamasına gelmiş bir kentin bu süreçten çıkışında tercih edilen farklı katılım şekillerinden söz etmek gerekmektedir. Gürler'e (2002) göre şu şekildedir:

**Kamu Yönetimli Liderlik Modeli:** Merkezi ve yerel yönetim içindeki lider politik aktörler ve planlama profesyonellerinden oluşur. Kentsel dönüşüm sürecinde hem planlama hem de yapısal düzeyde en otoriter tipte müdahalelerin üretildiği modeldir. Bu çeşit liderlik modelinde, iki alt-grup bulunur: kamusal liderlik ve sürdürülen liderlik. Her iki alt-grup için de temel benzerlik, kamu tarafından belirlenmiş kentsel dönüşüm sürecini esas almalarıdır.

**Kamu ve Özel Sektör Ortaklık Modeli:** Her iki sektörden aktörler ile yarı-kamusal temsilcilerden oluşur. Kentsel dönüşüm sürecinde en etkin, verimli ve dengeli ortaklık modelidir. Ortaklık tarafından belirlenmiş kentsel dönüşüm sürecinde hem planlama hem de yapısal düzeyde müdahaleler esas alınır. Bu tip ortaklık modelinde, aktörler sektörel ortaklıklar oluşturarak sürece özgü yeniden işlevlendirme politikaları üretirler.

**Özel Sektör Yönetimli Liderlik Modeli:** Özel sektörden yapımcı ve yatırımcılar, mal sahipleri, malikler ve yarı-kamusal katılımcılardan oluşur. Kentsel dönüşüm sürecinde hem planlama hem de yapısal düzeyde en dengeli şekilde stratejilerin üretildiği modeldir. Bu tip liderlik modelinde, iki alt-grup vardır: denetimci-danışman liderlik ve bütçe destekli liderlik. Denetimci-danışman liderlik modelinde, kentsel dönüşüme yönelik faaliyetler kentsel politikalara ve yasalara bağımlıdır. Bütçe destekli liderlik modelinde, faaliyetler ayrıca finansal desteğe de bağımlıdır.

**Bölünmüş Ortaklık Modeli:** Her iki sektörden aktörler ile yarı-kamusal temsilcilerden oluşur. Kentsel dönüşüm sürecinde en pasif modeldir. Ortaklık tarafından belirlenmiş kentsel dönüşüm sürecinde hem planlama hem de yapısal düzeyde müdahaleler esas alınır.

## **2.2. Kentsel Dönüşümde Konut Memnuniyeti**

Bruning ve ark.'a (2004) göre konut memnuniyeti ile ilgili araştırmalar; “konut alanı memnuniyetinin, konutların durumu, konut alanının güvenliği, konutların kalitesi, yaşanabilir bir yer olması, komşulardan memnun olma gibi pek çok değişken ile ilgili olduğunu göstermiştir”.

Cooper-Marcus (1975), konut kullanıcısı ve konut çevresi memnuniyeti arasında şöyle bir ilişki kurmuştur: “Konut alanı kullanıcısının konut çevresinden memnuniyeti önemlidir, çünkü; birey ve aile grupları herhangi bir konut biriminde uzun süreli ikamet edebilir. Eğer bu konut alanı kullanıcılara uygun olarak düzenlenmemiş ise, konut alanı kullanıcıları olumsuz olarak etkilenirler. Konut alanı çevresi memnuniyetsizliği, yaşanılan konut alanının değiştirilmesiyle sonuçlanabilir. Sağlıklı ve üretken yaşam ve konut alanı kullanıcı memnuniyeti için, konut alanında; psikolojik, fiziksel ve sosyal faydaların geniş bir çeşitlilikteki memnuniyeti sağlanmalıdır”.

Konut veya çevresinden duyulan memnuniyetsizlik durumlarında kullanıcılar çözüm olarak yaşadıkları çevreyi değiştirmek amacıyla yeni konut araşışlarında bulunmaktadır. Projelerin henüz tasarım aşamasında, problemlerin erken çözülebiliyor olması konut memnuniyetini etkilemektedir. Tasarım aşamasında olumsuz bir etken belirdiğinde, alınması gereken önlemler alınmalı, proje kriterlerine uygun olarak tasarım tekrar gözden geçirilmelidir. Konut kullanıcıları için en uygun şartların oluşması, memnuniyeti de beraberinde getirmektedir. Memnuniyeti etkileyen diğer faktörler de konutun nasıl tasarlandığı, konumu, güvenliği, çevresinin niteliği gibi sıralanabilmektedir.

### **2.2.1. Kullanıcı istek ve gereksinimleri**

Gereksinim; bir zorunluluğu ifade eder ve bir mekanın karşılaması gereken minimum özellikleri ortaya koyar. Bu niteliklerinin eksikliği memnuniyetin azalmasına sebep olabilmektedir.



Örnek vermek gerekirse bir yatak odasında uyumak, giyinmek bir gereksinimdir ve mekanın bu eylemleri yerine getirilmesi için gerekli özellikleri sağlaması bir zorunluluk olarak karşımıza çıkar. Gereksinimler, öncelikli olarak insanın yaşam koşullarını sürdürebileceği şekilde, insana olumsuz etki yaratmayacak bir seviyededir. Diğer bir yandan bireyin öznel değerlendirmesi konfor koşullarını belirlemektedir. Üçüncü olarak bireyin öznel değerlendirme ile ilişkili olarak verimini artıran nitelikte olmalıdır (Gür 2009).

İstek ise; “gereksinim duyulan ile olması istenilen arasındaki farktır. Örneğin kullanıcının herhangi bir neden belirtmeden, mutfağın gerekenden daha büyük olmasını, daha iyi gün ışığı almasını istemesi v.b. bu durumu açıklamaktadır. İstek kavramı kullanıcının sınırsız olabilecek amaçlarını ifade eder ve öznelidir. Özetle, kullanıcı gereksinimi kavramı, birey ve toplulukların eylemlerinin en etkin biçimde yerine getirilebilmesi için gerekli koşulları, kullanıcı isteği ise kullanıcının konfora ilişkin olarak yapısal çevreden beklentilerini tanımlamaktadır” (Gür 2009).

### **2.2.2. Kullanıcı memnuniyeti**

Kullanıcı memnuniyeti, insan yaşamı için her alanda büyük öneme taşıyan bir kavramdır. Konut ise bir bakıma toplum için kullanıcıların statüsünü, sosyal ve ekonomik değerler ile ilişkili olmasını sağlamaktadır. Her birey, kendisini yaşadığı çevrede güvende hissedeceği, memnuniyet duyacağı ve uyumlu bir şekilde yaşamını devam ettirebileceği mekanları tercih etmektedir.

“Konut, kullanıcıların öznel yargılarına göre rahat yaşayacağı bir yer olmalıdır. Çoğu kullanıcı, yaşam çevrelerinin çocuklarını büyütebilecekleri, kişiselliği olan, uyunabilecek, yemek yenilebilecek, kendilerini yenileyebilecekleri vb. bir çevre olmasını istemektedir. Bu da iyi düzenlenmiş, sıkıntıdan, gürültüden, kalabalıktan, tehlikeden, hava kirliliğinden, çöpten ve diğer kötü özelliklerden yoksun bir çevreyi tarif etmektedir” (Gür 2009).

Konut, barınak olmanın yanında, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtan konut, ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir. (Kellekci, Berköz 2006). “Kullanıcı memnuniyeti, gereksinimlerin de etkisiyle çok boyutlu bir kavramdır. Bireyin gereksinimlerinin karşılanması, memnuniyet için yeterli olmayabilir. Gereksinimlerin konforlu bir şekilde karşılanmasının yanı sıra, isteklerini ve beklentilerini konutunda elde edemeyen kullanıcı, yaşamakta olduğu konuttan memnun olmayacaktır. Öznel değerlendirmelerin önem kazandığı memnuniyet düzeyinde, kullanıcı nitelikleri birbirine yaklaştıkça, sonuçlar da birbirine benzemektedir” (Gür 2009).

Ateş (1988)’e göre: “Gerçekte kullanıcı gereksinimleri gözlenmeyen soyut bir kavramdır, onun izlenebilen somut görünümü insanın yaptığı davranışlardır. Bu açıdan, kullanıcı ihtiyaçlarının anlaşılması, mekanı kullanan insanın davranışlarının ve bu davranışları oluşturan nedenlerin bilinmesi olup, insan ve davranışları arasındaki ilişkilerin ortaya konması ile mümkündür. Örnek olarak; konutta bir oturma odasında dinlenme, misafir kabul etme, TV izleme, sohbet etme, kitap okuma vb. eylemlerin yerine getirilmesi için gerekli olan koşulların hepsi bir gereksinimdir. Konutta da; aile bireylerinin konut içinde yaşamlarını sürdürürken fizyolojik, psikolojik ve toplumsal açılardan rahatsızlık duymamaları ve yaptıkları işlerde verimli olmalarını sağlayan tüm olanak ve çevre koşulları kullanıcı gereksinimleridir” şeklinde açıklanmıştır.

Çerçi (1997)’ye göre: “kişinin yaşadığı ortamı değerlendirmesi, tepkisi, tavrı, tüm sosyal ve fiziksel çevre ile ilgili duygusal yanıtı, bir anlamda kullanıcıların bakış açısının vurgulanması olan memnuniyet, o ortamı kullanan kişiye sağlayacağı yarar ile özdeşleştirilmiştir. Memnuniyet sadece iç mekanla sınırlı kalmadığı gibi konut dışı mekan, bölge, semt ve komşuluk gibi kavramlar da memnuniyetle birlikte değerlendirilmelidir. Ayrıca memnuniyet seviyesinin, beklentiler ve nesnenin algılanma şekli ile ilişkili olduğu da unutulmamalıdır”.

### 3.MATERYAL VE YÖNTEM

Bu bölümde, Bursa kent tarihi ve kentsel gelişiminden başlanarak, Emirsultan Mahallesi'nin gelişimi ve zaman içindeki mekansal değişimi anlatılmış, çalışmamızın ana materyali olan Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi, uygulama alanı, amacı, sürece katılan aktörleri, planlama geçmişi ve konut analizleri ile açıklanmıştır.

Bursa'nın kent tarihi, kentsel gelişimi, geleneksel dokusu, Emirsultan Mahallesi oluşumu, tarihi, dini, sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik yapısı, nüfusu, yerleşim ve topoğrafik özellikleri, mimari yapısı gibi konular ile ilgili üniversite, şehir kütüphaneleri ve özel arşivlerden literatür taraması yapılmış, tez konusu ile ilgili bilimsel ve akademik kaynaklar (kitap, dergi, makale ve özgün tezler) elde edilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu, proje sürecinde görev alan aktörler ile yapılan görüşmeler sonucunda da konu ile ilgili belgeler temin edilmiştir. Yerinde gözlem ve analiz edilmiş, fotoğraflar ile tespit edilmiş, mahalle sakinleri ile yapılan sözlü tarih görüşmelerinden de yararlanılmıştır.

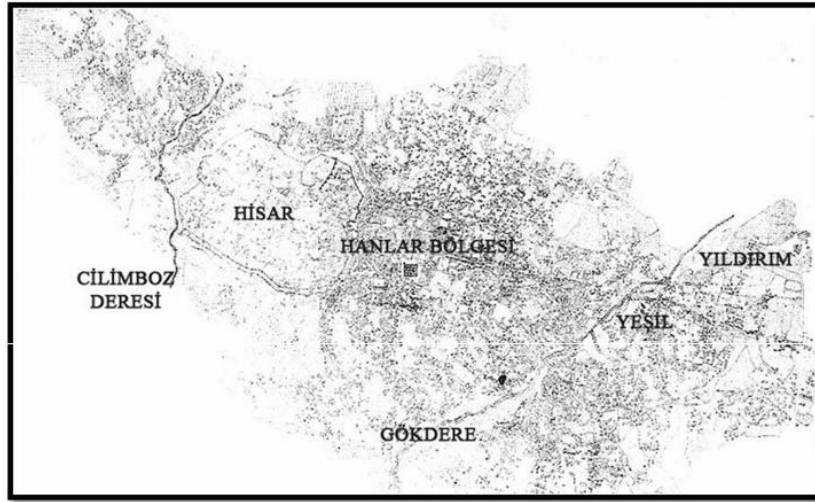
#### 3.1. Bursa Kenti Tarihi ve Emirsultan Mahallesi'nin Gelişimi

Antik çağlarda ismi Prusa olan Bursa'nın kurulmasının, Bithinya kralı I. Prusias (MÖ. 232-192) döneminde gerçekleştiği kabul edilmektedir. Bazı kaynaklarda M.Ö II. yüzyılın sonlarında Kartaca kralı Annibal'ın savaş sonrası I.Prusias'a sığındığı ve Prusias adına Bursa kentini kurduğu, diğer kentlerden ayırt edebilmek için '*Prusa ad Olympum*' (*Olimpos Prusası*) ismiyle anıldığı belirtilmiştir. Daha sonra da Bursa olarak kullanılmaya başlandığı kaydedilmiştir (İnalçık 1992).

Roma İmparatorluğu parçalandıktan sonra Doğu Roma hakimiyetine giren Bursa, Kutalmışoğlu Süleyman Şah tarafından, 1075–1097 yılları arasında Anadolu Selçuklu Devleti'nin başkenti olan İznik'ten sonra alınmış, böylece Türklerin Bursa'ya girişi sağlanmıştır. Fakat bir süre sonra Bizans imparatoru Bursa'yı Selçuklular'dan almış, Orhan Gazi tarafından fethedilmesine kadar Bizans'ın elinde kalmıştır. (Cengiz 2008).

“Uzun zaman Hisar’da kale içinde kalmış bir kent olan Bursa, Orhan Gazi’nin 1326 yılında fethi ile başkent ilan edilmiş ve gelişmeye devam etmiştir. Bursa bu statüsünü, 1331–1335 tarihleri arasında geçici olarak İznik’in başkent olması haricinde, 1365’ten itibaren Edirne ile paylaşmış ve 1453 tarihinde İstanbul başkent olana kadar sürdürmüştür. 1450 - 1600 yılları arasında dünyanın sayılı ticaret merkezlerinden biri olan Bursa, 17. yy 19. yy arasında durağan bir görünüm sergilemiş, 19. yy ortalarından itibaren daha çok dış etkilerle bir değişim süreci yaşamış, endüstri kenti özelliklerini yansıtmaya başlamıştır” (Dostoğlu 2001).

Bursa coğrafi olarak Marmara Bölgesi’nin güneyinde, Uludağ’ın kuzeybatı eteğinde, adını da aldığı ovanın kenarında eğimli bir mevkide kurulmuş bir kenttir. Uludağ’ın kuzey yamaçlarından doğan Gökdere ve Cilimboz isimli derelerin oluşturdukları vadiler arasında kalan semtler kent merkezini oluşturmaktadır (Seyhan 1992). Şekil 3.1.’de Bursa’nın önemli yerleşim bölgeleri ve onları ayıran Cilimboz ve Gökdere görülmektedir. Bu derelerin kent içindeki yerleşim alanlarının oluşmasında etkili olduğu kadar sanayinin gelişmesinde ve kentin büyümesinde de rolü olmuştur.



**Şekil 3.1.** 1862 tarihli Suphi Bey haritası

Osmanlı'nın beylik döneminden sonra devletleşme sürecini gerçekleştirdiği ve bu amaç ile kurduğu ilk kent olarak Bursa, Osmanlı şehirciliğinin oluştuğu, geliştiği ve günümüzde hala izlerinin görülmeye devam ettiği bir kent olma özelliği taşımaktadır. Şekil 3.2.'de Bursa kenti görülmektedir.



**Şekil 3.2.** Bursa (Bursa Büyükşehir Belediyesi Fotoğraf Arşivi)

Bizans dönemi boyunca ana kent yerleşimi, surlar ile çevrili Hisar dediğimiz kale içinde bulunmakta, yönetim merkezi iç kalede yönetim sarayı ve manastır yer almaktadır. Kentin ana girişi olan doğu kapısında, yani kale altı (tahte-l kale) kısmında iki Rum ve bir Yahudi mahallesi olduğu söylenmektedir (Baykal 1950). Orhan Gazi'nin fethi ile kale teslim alınarak, Tekfur Sarayı Bey Sarayı'na, manastır da medrese ve türbeye dönüştürülmüş, Hisar içindeki mahallelere Türk nüfus yerleştirilmiştir.

Bursa, Orhan Gazi'nin 1339 yılında, surların dışında Orhan Külliyesi'ni yaptırması ile genişlemeye başlamış ve ovada yeni Türk mahallelerinin kurulması sağlanmıştır. Orhan Gazi Külliyesi'nin bir parçası olarak Emir Hanı oluşmaya başlamış, 14. yüzyılın ikinci yarısında kurulan bedesten merkezli çarşılardan oluşan ticari merkezin kurulması için ilk adımlar atılmış, batı ve doğu ticaret yollarının kesişmesini sağlayarak döneminin önemli bir ticaret merkezi olmaya başlamıştır (Tekeli 1999).

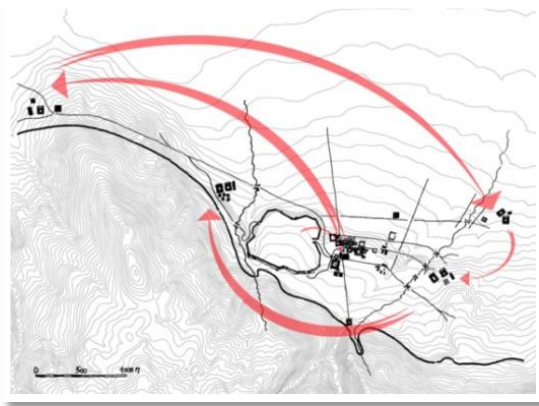
Şekil 3.3. ve 3.4.'te Hisar bölgesi sokak dokusu görülmektedir. Hisar, günümüzde de geleneksel Bursa konutları, sur kalıntıları, tarihi cami ve yapıları ile önemli yerleşim alanlarından olma özelliğini devam ettirmektedir.



**Şekil 3.3.** 1938 tarihli hava fotoğrafında Hisar Bölgesi

**Şekil 3.4.** 1938 tarihli Hisar'a bakış

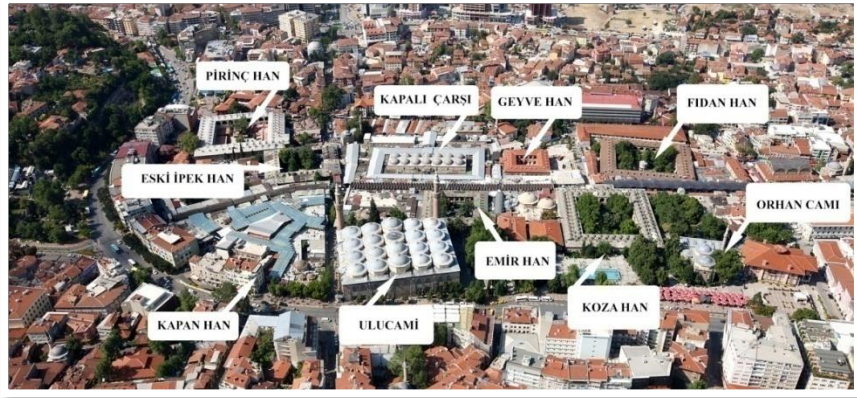
Orhan Gazi'den sonra diğer sultanlar da, kentin çeşitli noktalarında cami/mescid, hamam, imaret, medrese, türbe gibi kamu yapılarından oluşan külliye yapıtırmıştır. Erken dönem Osmanlı eserleri olan, kentin çeşitli noktalarında yapıtırlan bu külliye vesilesi ile yeni mahalleler oluşmuş, kentin büyümesi yapılan her yeni yapı ile devam etmiştir. I. Murad dönemi Hüdavendigâr Külliyesi, I. Bayezid dönemi Yıldırım Külliyesi, I. Mehmet dönemi Yeşil Külliyesi, II. Murad dönemi Muradiye Külliyesi ile yeni merkezler oluşmuş ve kent batı - doğu yönünde gelişme göstermiştir. Hüdavendigâr Külliyesi'nin yapıtırlması kentin batı yönünde, Yıldırım Külliyesi'nin yapıtırlması da doğu yönünde gelişmesinin başlangıcı olmuştur. Hüdavendigâr Külliyesi'nin bulunduğu Çekirge semti, aynı zamanda termal su kaynaklarından zengin bir bölge olarak termal turizm merkezlerinden biridir. Şekil 3.5.'te yapılan sultan külliye sırasıyla gösterilmiştir.



**Şekil 3.5.** Bursa Sultan Külliye (Dostoğlu 2018)



I. Murat döneminde kent merkezinin oluşumu da devam etmiş, Kapan Hanı yapılmıştır. Bursa en parlak dönemini I. Bayezid döneminde yaşamış, şehir merkezinde yaptırdığı yirmi kubbeli geniş bir cami olan Ulucami ve Emir Han'ın karşısına yaptırdığı ilk Osmanlı bedesteni ile ticaret hayatının çekirdeği ve sosyal hayatın merkezi de şekillenmiştir. I. Mehmet 15. yüzyıl başında İpek Hanı yaptırmış, daha sonraki dönemlerde de yeni hanların yapılması ile merkez büyümeye devam etmiştir. Yapılan hanların bir kısmı günümüze ulaşmamıştır. Şekil 3.6.'da Bursa Hanlar Bölgesi görülmektedir.



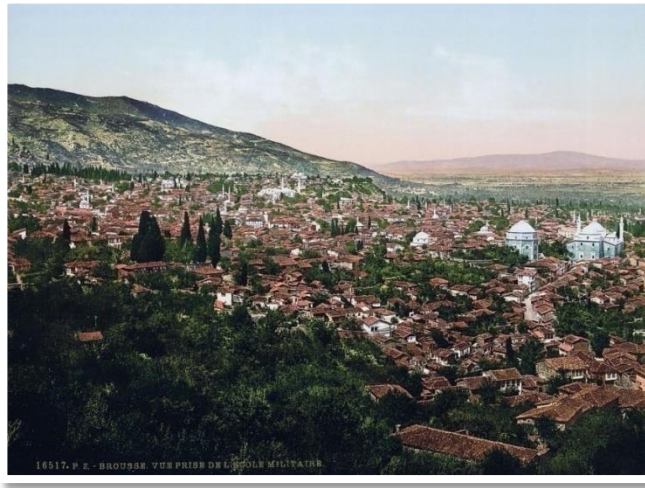
Şekil 3.6. Hanlar Bölgesi

II. Murat tarafından şehrin batısında yaptırılan, cami, medrese, hamam, türbe ve darüşşifası olan Muradiye Külliyesi de, Bursa'daki sultan külliyelerinin sonuncusudur. Şekil 3.7.'de Muradiye Külliyesi, yapı parçaları ile görülmektedir.



Şekil 3.7. Bursa Muradiye Külliyesi

Geniş bölgelere yayılarak inşa edilen sultan külliyesi çevresinde oluşan mahalleler, organik bir şekilde birbirlerine bağlanarak kent dokusunu oluşturmuştur. Kentin batı ve doğu yönündeki yerleşimi birbirine bağlamak için de Gökdere ve Cilimboz dereleri üzerinde 15. yüzyıl ortalarında Irgandı ve Setbaşı köprüleri yapılmıştır. Şekil 3.8.'de Bursa ovasında birbirlerine bağlanmış mahalleler ve geleneksel Bursa konutları görülmektedir. Bursa sultan camilerinin kent silueti içindeki yerleri ve yeşil doku ile ilişkileri öne çıkmaktadır.



**Şekil 3.8.** Bursa Ovası ve mahalleleri

Konutların insan ölçeğinde, genelde bir ya da iki katlı, cumbalı, geniş saçaklı, topoğrafyaya uyumlu, anonim ve sürprizli bir şekilde bir araya gelerek, özgün bir doku oluşturduğu görülmektedir. Sokakların da bu dokuda, konut ile ilişki kuran, yürüme mesafesinde insan ve komşuluk ilişkisini sağlayan rol üstlendiği görülmektedir. Yeşil dokunun kent ve mahalle ölçeğinde silüete etkisi izlenebilir.

19. yüzyılda batıda benimsenen modern şehircilik yaklaşımları, Osmanlı Devleti tarafından da kabul görmüş ve organik şekilde gelişen kentler yerini belli ilkelere göre, planlı bir geometriye göre biçimlenen kentlere bırakmıştır. 1840'lardan itibaren batı kaynaklı planlama prensipleri ile sosyal, kültürel ve ekonomik değişim görülmeye başlanmıştır. Bursa'da planlı bir şehirciliğin uygulanması ilk olarak yeni fabrika bölgeleri oluşturulması ile başlamış, 1855'teki büyük Bursa depremi ve sonrasında çıkan, büyük tahribata yol açan, yangından sonra yapılmıştır.



Tanzimat reformları ile Ahmet Vefik Paşa döneminde başlayan Haussman etkisi olan imar uygulamaları, sonraki valiler tarafından da devam ettirilmiştir. Kentin geleneksel dokusunda büyük dönüşümler yaşanmış, organik şekilde birbirine bağlanan yollar, çıkmaz sokaklar yok edilerek, kuzey-güney ve doğu-batı yönlerinde birbirini kesecek şekilde ızgara planlı caddeler açılmış ve yeni kurulan mahallelerde de bu anlayış benimsenmiştir. Yeni modern idari belediye binaları, kültür ve eğitim kurumları gibi kamusal yapılar bu dönemde yapılmıştır. 1857 yılında Suphi Bey tarafından, kentin ilk kadastro planı çizilerek 1862 yılında bastırılmıştır (Kaplanoğlu 2003).

Yeni yolların açılması ve yol genişletme çalışmaları bir taraftan da mahalleri birbirlerine düzgün şekilde bağlayarak etkileşimi arttırmış, kent ölçeğinde bütünleştirmiş ve daha önce kullanılmayan motorlu taşıtlar için, kent içi ulaşımı kolaylaştırmıştır.

Geleneksel Bursa konutları genellikle iki katlı, alt katı kargir, üst katlar tuğla dolgulu ahşap karkas olarak ve arazi eğiminden faydalanarak yapılmıştır. Konutların, odalarının her biri hayat denilen sofalara açılan ve ihtiyaç halinde yeni odaların eklenebilmesine olanak veren esnek yapılar oldukları söylenebilmektedir.

“19. yy’ın ikinci çeyreğinden itibaren, Osmanlı Devleti tarafından benimsenen Batılılaşma ve endüstrileşme hedefleri kapsamında Batı’da o dönemde mimarlıkta yaygın olan eğilimler Türkiye’de inşa edilen konutlara da yansımıştır. Üretilen yeni malzeme ve sistemler konutlarda uygulanmış, ahşap karkas yerine yığma ve betonarme karkas yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Bu süreç 20. yüzyılda Cumhuriyet Döneminde devam etmiş, özellikle büyük kentlerde konutlar küçülmüş, yeni mekanlar eklenmiş ve az katlı yapıların yerini yüksek katlı apartmanların inşa edilmesi süreci hızlanmıştır” (Keleş 1996).

Bursa, bu mekansal değişiklikler sonucunda, Türk İslam kenti olma özellikleri yerine sanayileşmeye ve modernleşmeye başlayan bir kent niteliği göstermeye başlamıştır (Dörtok 2005).

Ergenç'in (1996) tanımıyla "Osmanlı kentinde mahalle, sosyal ve fiziki bir birimdir. Mahalle birbirini tanıyan, bir ölçüde birbirinin davranışlarından sorumlu, sosyal dayanışma içinde olan kişilerden oluşmuş bir topluluğun yaşadığı yerdir. Osmanlı dönemindeki tanımı ile; aynı mescitte ibadet eden cemaatin aileleri ile birlikte ikamet ettikleri kesimdir." Günümüzde ise artan nüfus, göç etkileri altında Bursa genelinde mahalle kavramı değişikliğe uğrasa da, Emirsultan ve benzeri Bursa'nın tarihi, kültürel ve mimari özelliklerini yansıtan yerleşimlerindeki, mahalle ve komşuluk ilişkisinin yaşatılması ve korunması gereklidir.

Osmanlı kentlerinde, mahalleler isimlendirilirken, bazı geleneklerin izlendiği söylenebilmektedir. Bunlar;

- Eserlerin, binaların ve anıtların isimleri,
- O çevrede yaşamış bazı tasavvuf büyüklerinin isimleri,
- Osmanlı veya kent tarihine hizmetler etmiş kişilerin isimleri,
- Şair ve ilim adamlarının isimleri,
- Sanatkarların veya zanaatkarların isimleri,
- Çevre bölgelerden gelenler için geldikleri yerlerin isimleri,
- Mahallede yapılan işlere göre çeşitli isimler,
- Mahallenin bulunduğu yere göre çeşitli isimler olabilmektedir (Köseoğlu, 1946).

Örneğin; Yıldırım, Yeşil gibi mahalleler isimlerini önemli yapılardan; Piremir, Musababa ilim adamlarından; Pınarbaşı, Hisar buldukları çevreden; At Pazarı, Balık Pazarı buldukları çevrede yapılan işlere göre isimler almışlardır.

"Bursa'da Osmanlı döneminde gelişen mahallelerde, özellikle cami veya mescit çevresinde küçük meydancıklar oluşturulmuş, bu meydancıklarda bulunan çeşme başlarında buluşma ve sosyalleşme olanağı sağlanmıştır" (Dostoğlu ve Aksoy 2017).

Bu noktada yerleşim dokusundaki anonim mimarinin, sürprizli buluşma noktalarında kentsel yaşamı etkilediği söylenebilmektedir. Şekil 3.9.'da Bursa'da dönemin özelliklerini yansıtan mimari, insan ve doğal çevre ile kentsel yaşamı betimleyen gravür görülmektedir.



**Şekil 3.9.** 19. yüzyıl Emir Sultan Camii çevresini gösteren bir gravür (Walsh 1940)

Kentin en eski mahallelerinden biri de Emirsultan Mahallesi'dir. Önemli mahallelerden olan Emirsultan Mahallesi ismini, 15. yüzyılda yapılan, Sultan Yıldırım Bayezid'in damadı Buharalı Emir Sultan'ın adını taşıyan ve çeşitli kişilerin katkıları ile aşama aşama büyüyen, cami/mescid, imaret, hamam, tekke, mektep, medrese, türbe, kütüphane, muvakkithane ve çeşmelerden oluşan Emir Sultan Külliyesi'nden almaktadır. Eşi Hundi Hatun'un banisi olduğu külliye ilk yapıldığı dönemde, aynı zamanda tevhidhane olarak da kullanılan mescid, derviş hücreleri, imaret ve diğer tekke bölümleri, türbe, hamam ve medreseden meydana gelmektedir (Tanman 1995).

Türbe ve hamamın 1429'da Emir Sultan'ın ölümünden sonra eşi Hundi Hatun tarafından yaptırıldığı bilinmektedir. I. Mehmet'in torunu Hatice Hatun'un bir mektep (1450'ler), Cezeri Kasımpaşa'nın da ilave olarak medrese yaptırması (1470'ler) ile külliye parçaları oluşmuştur. Cami, 1795 depremi ile yıkılmış, 1805'te harem dairesi ile birlikte yeniden yapılmıştır (Yenal 2013).

Bunlar ile birlikte 18. ve 19. yüzyıllarda caminin güney ve batı taraflarına çeşmeler, bir muvakkithane ve kütüphane yapısı eklenmiştir. Yapıldığı 15. yüzyılda, Erken Dönem Osmanlı mimarisinin bir örneği olan külliye, günümüze kadar birçok onarım geçirmiş ve orijinal mimarisi değişmiştir (Tanman 1995).

Emir Sultan Külliyesi Bursa'nın doğu tarafında ve ovaya hakim bir yükseklikte inşa edilmiştir. Yıldırım Külliyesi ve Yeşil Külliyesi ile yakın çevresinde bulunan Emir Sultan Külliyesi kentin doğu tarafındaki dini turizm merkezlerini oluşturmaktadır. Hüdavendigâr Külliyesi'nin bulunduğu, termal turizm merkezi Çekirge semti, kentin ticaret merkezini oluşturan Hanlar Bölgesi ve dini turizm merkezlerinden olan Emir Sultan Külliyesi arası birbiri ile bağlantılı bir hat olarak karşımıza çıkmaktadır. Şekil 3.10.'da Emir Sultan Camii ve hamamı görülmektedir.



**Şekil 3.10.** Emir Sultan Camii

Köseoğlu'nun (1946, s. 18), Bursa şer'iyye sicilleri üzerinde yaptığı Bursa mahalleleri ile ilgili çalışmasında Emirsultan Mahallesi'nin, 1462-1463 yıllarındaki kaynaklarda geçtiği belirtilmiştir. Çalışmada mahallenin, şer'iyye sicillerinde ve çeşitli belgelerde isminin Emir Hazretleri şeklinde yazılı olduğu, 1940'lı yıllarda Emir olarak Bursa mahalle isimleri arasına girdiği ve daha sonra Emirsultan olduğu ifade edilmektedir (Atabaş 2018).

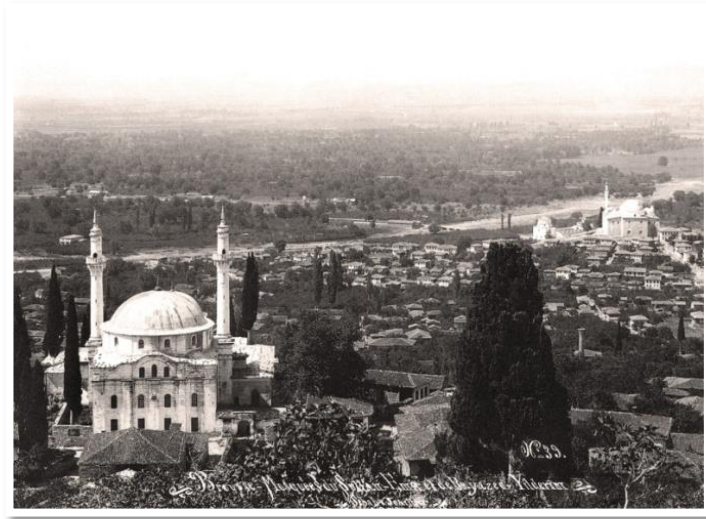
Çeşitli zengin vakıf kaynakları Emir Sultan Külliyesi için tahsis edilmiş ve 1688 yılına ait sicil kaydında bazı vergilerden muaf tutulmuştur.

Vakıf imkanlarından yararlanan aileler konutlar yapmış ve mahalle gelişmeye başlamıştır (Oğuzoğlu 2007). Bu teşvik durumunun mahallenin oluşmasını hızlandırdığı ve sürdürülmesi noktasında etkili olduğu söylenebilmektedir.

İlk Osmanlı tahrirlerinden beri Emirsultan Mahallesi yazılmıştır. Birinci tahrir 1487 yılında yapılmış, 276 hane, 13 kiracı hane, 1156 nüfus belirlenmiştir. 15. ve 16. yüzyılda yapılan üç tahrirde de Emirsultan Mahallesi nüfus itibarıyla en büyük mahalle olarak belirlenmiştir. Daha sonraki dönemlerde mahallenin, bazı müstakil mahallelere bölünmesi ve göç gibi nedenlerle en büyük mahalle olma özelliği değişmiştir (Demirel 2017).

### **3.2. Emirsultan Mahallesi'nin Zamansal ve Mekansal Değişimi**

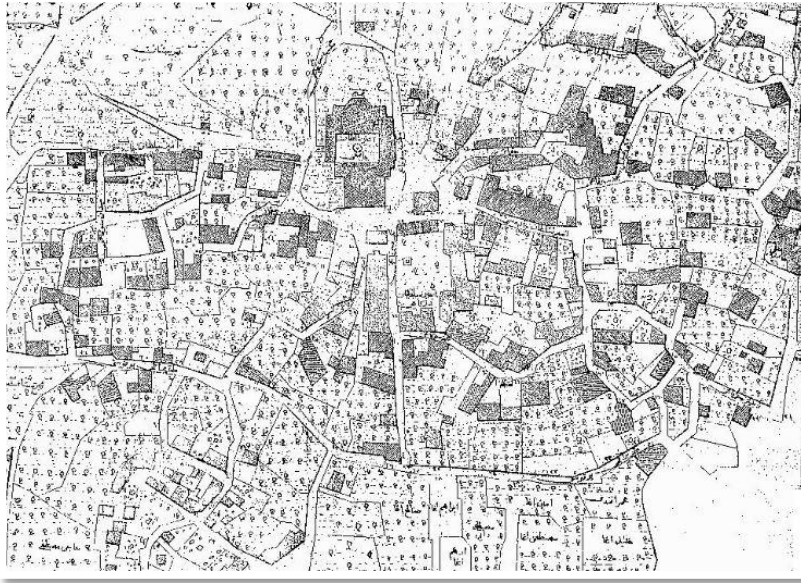
Osmanlı kentleri, tabiat ile insanın inşa ettiği dünyanın yani mimarının bir bütünlüğüdür (Cansever 1997). Emirsultan Mahallesi, gerek bulunduğu ovaya hakim mevkide yoğun yeşil alanlar içinde bulunması gerekse de kentsel kesim sivil toplum mimarisinin iyi bir örneği olma özelliği taşıması ile önemini korumaktadır. Şekil 3.11.'de yeşil doku ve mahalle ilişkisi izlenmektedir. İngiliz yazar Robert Walsh (1838), Emirsultan Mahallesi'ni şu şekilde anlatır; "Emir Sultan'ın kentte görkemli bir camisi var, mezarı da yanındadır. Cami çevresindeki evler de Türk mimarisinin mükemmel örneklerindedir."



**Şekil 3.11.** 1894 tarihli Emir Sultan Camii ve Yıldırım Camii (BBB Fotoğraf Arşivi)

Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Emirsultan tarihi kentsel sit koruma alanı ilan edilmiştir. Hanlar Bölgesi, Osman Gazi ve Orhan Gazi Türbeleri, Cumalıkızık Köyü, Hüdavendigâr Külliyesi, Muradiye Külliyesi Yıldırım ve yakın bölgesinde bulunan Yeşil Külliyelerinin UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne alınması ile Emir Sultan Külliyesi ve mahallesinin de önemi artmıştır.

Şekil 3.12, 3.13 ve 3.14'de görülen 1860, 1880 ve 1939 tarihli Bursa haritalarında Emirsultan Mahallesi için, yoğun yeşil alanların içinde, düşük yoğunluklu yapılaşmanın görüldüğü, ayırık ve bitişik nizam tek katlı, bahçeli konutlardan oluştuğu söylenebilmektedir. Ahşap karkas arası tuğla dolgulu, cumbalı sivil mimarlık örneği olan Emirsultan konutlarının tipik özellikleri olarak ortaya çıkmaktadır.



**Şekil 3.12.** 1860 yılı Bursa haritası Emirsultan Mahallesi

Yeşil Bursa söylemi, konut – avlu – çeşme – meydan ilişkisi içinde yeşilin mimari ile buluşması Şekil 3.14.'de izlenebilmektedir. Sokaklarda ve ada bazında yapıların ayırık ve bitişik nizam dizilişinde, oluşturdukları konutlar, bahçeler bütününde yeşil alanlar dokuya başka bir rekreatif ve yaşanabilir değer katmaktadır.

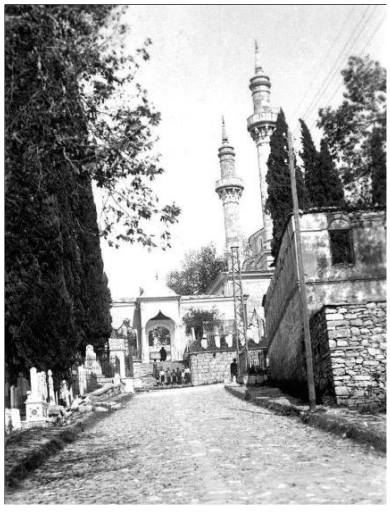




**Şekil 3.13** 1980 (Bursa'nın Tarihi Mahalleleri IV 2017)

**Şekil 3.14.** 1839 (BTM IV 2017)

Şekil 3.15 ve 3.16'da mahalle ölçeğinde, yol, konut, duvar, medrese, cami ve yeşil dokunun mekansal organizasyonu görülmektedir. Organik konut dokusu içinde, tuğla dolgulu ahşap karkas sivil mimarlık örnekleri mahalle konutlarını oluşturmaktadır. 20. yüzyılın başında asfaltın mahalleye girmediği, yolların parke taşı kaplı olduğu anlaşılmaktadır. 1470'lerde Cezeri Kasım Paşa tarafından yaptırılan medresenin 1920'de varlığını hala sürdürdüğü görülmektedir. Günümüzde medreseden herhangi bir iz bulunmamaktadır.



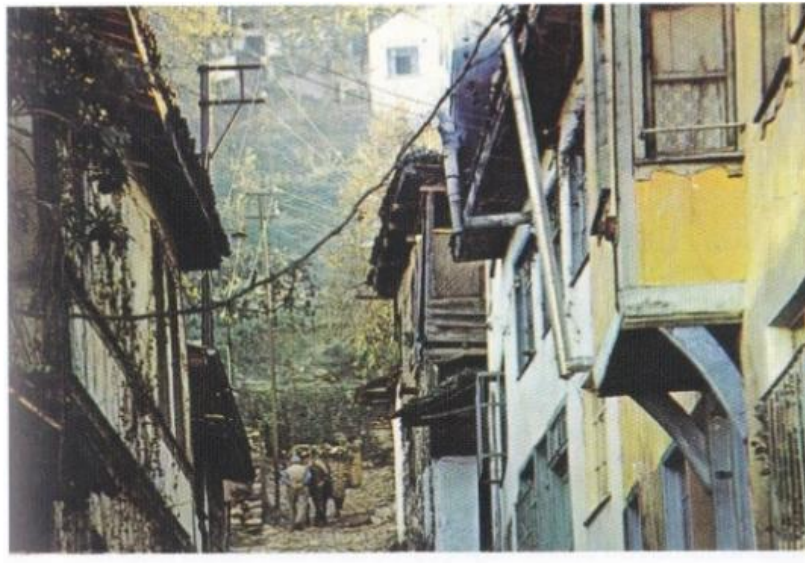
**Şekil 3.15.** 1920 (BTM IV 2017)

**Şekil 3.16.** 1933 (BTM IV 2017)

Emirsultan Mahallesi Tekler Sokak'ta, ahşap karkas arası tuğla dolgulu, cumbalı sivil mimarlık örneği konutların, eğimli arazide, merdivenleşen sokaklar üzerinde dizilişini, giriş ilişkilerini yansıtan görsel görülmektedir. (Şekil 3.17, 3.18) 20. yüzyılın sonuna doğru hala geleneksel konutların varlığını sürdürdüğü, payanda gibi mimari detayların sokak estetiğine değer kattığı ve geleneksel mahalle yaşantısının devam ettiği, mahalle sakinleri ile yapılan görüşmeler ve dönem fotoğrafları ışığında söylenebilmektedir.



**Şekil 3.17.** Tekler Sokak 1959 (BTM IV 2017)



**Şekil 3.18** Tekler Sokak 1970 (BTM IV 2017)



Yeşil'den Emir Sultan'a çıkan, ana ulaşım aksı olan Doyuran Caddesi, Şekil 3.19'da görüldüğü gibi 1920 yılında Cezeri Kasım Paşa Medresesi yanından dolaşan bir güzergah izliyorken, zaman içinde medresenin yıkılması, cami önünün yayalaştırılması ve rekreasyon alanı oluşturulması ile kaymış, sağ ve soldan genişlemesinin mümkün olmadığı bir hal almıştır.



**Şekil 3.19** 1920

**Şekil 3.20.** 1980

**Şekil 3.21.** 2018

Hızlı kentleşme, artan nüfus sonucu konut ihtiyacının doğması, mimarinin güne uyarlanması gibi çeşitli nedenler konutları ve mahalle dokularını etkilemekte, değişimler meydana getirmektedir. Dönemin getirdiği ihtiyaçlar neticesinde, kentin batısında yeni oluşan yerleşim bölgeleri kadar tamamen olmasa da, Emirsultan Mahallesi de bu değişikliklerden etkilenmiştir. Mimari anlamda konut tipolojisinde kırılma noktasıdır. 1980'den sonra geleneksel mahalle konutları yerini, günümüz yapım tekniği ile yapılmış, karma sistemli ve bitişik nizam betonarme apartmanlara bırakmıştır. Bu değişim ile yeşil doku azalmış, dönemin getirdiği yaşamsal ihtiyaçlar, geleneksel yaşantıyı da değişime sürüklemiştir. Şekil 3.22'de Emirsultan Cami çevresindeki bitişik nizam betonarme apartmanlar görülmektedir. Emirsultan Mahallesi'nin ana ulaşım akslarının, Şekil 3.23'de görüldüğü şekliyle sağ ve sol taraftan genişlemesine imkan vermeyecek bir şekilde devam etmesi sebebiyle yeni apartmanlar ile yoğunluğun arttığı ve yapıların yükseldiği söylenebilmektedir.



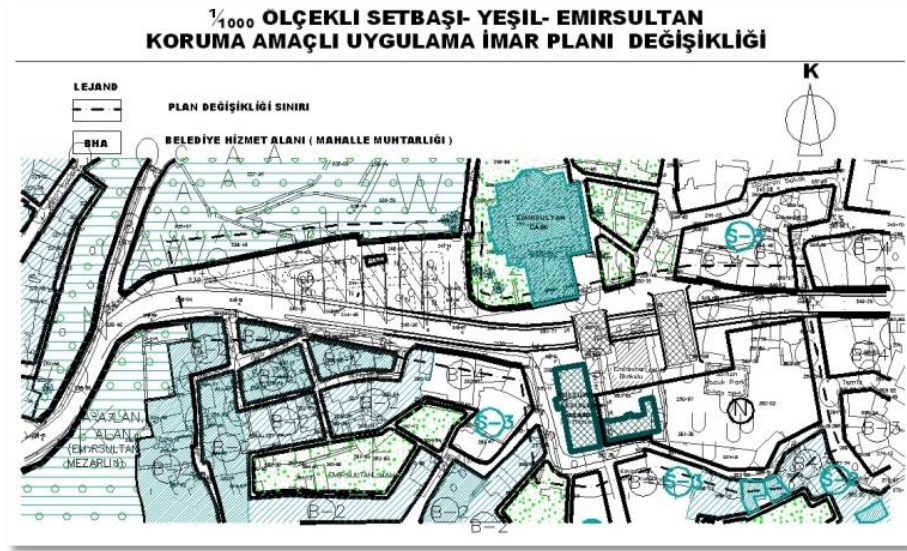
**Şekil 3.22.** Emirsultan Mahallesi 2000'ler

**Şekil 3.23.** 2006 yılı Emirsultan Doyuran Caddesi

### **3.3. Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi**

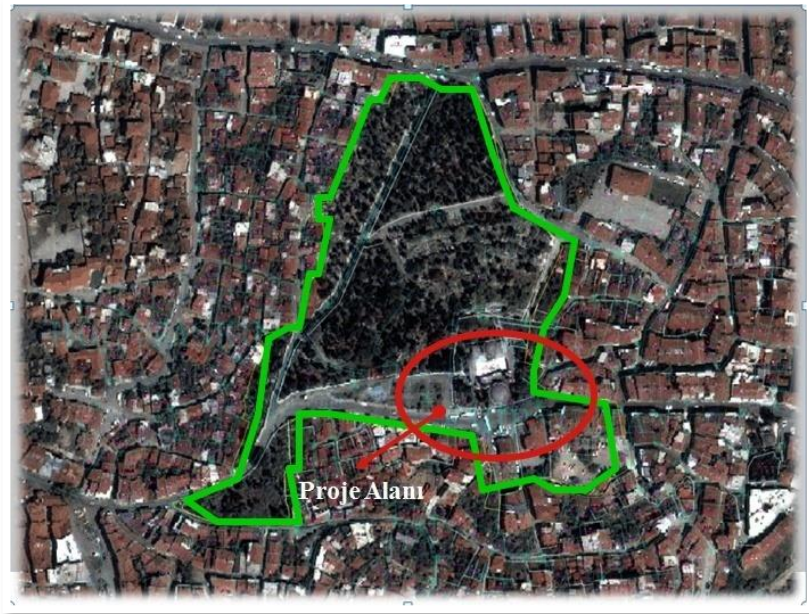
Yapılaşmanın artması, konutlardaki değişim, kentsel dönüşümü Emirsultan Mahallesi'nde de hızla tetiklemiştir. Şekil 3.22 ve 3.23'de gösterilen, Emirsultan ve Hocataşkın mahallelerinin bir kısmını içine alan Emirsultan Camii ve Çevresi 19.07.2007 tarih ve 488 sayılı meclis Kararıyla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir. Bu bölgede 2007 – 2011 yılları arasında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Emirsultan Kentsel Dönüşümü gerçekleştirilmiştir.

Tarihi, kültürel ve turistik bir bölgede, yerel yönetim ve mal sahipleri işbirliği ile gerçekleştirilmiş, konutların dönüşümü ile birlikte yayalaştırma ve meydan tasarımı uygulanmış Bursa'daki yegane örnek olan Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi, kent merkezindeki tarihi kültür aksı içinde uygulanmış olması sebebiyle önemli bir örnektir. Çalışmanın fiziksel kapsamı, Setbaşı-Yeşil Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde bulunan Emir Sultan Külliyesi, H22d.07b.4b pafta, 265 ada, 3,5,6,9,10,11,12,13,20 sayılı parselleri içeren Emirsultan ve Hocataşkın Mahallelerinin bir kısmını içine alan bölgedir. Şekil 3.24'de Setbaşı -Yeşil – Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği görülmektedir.

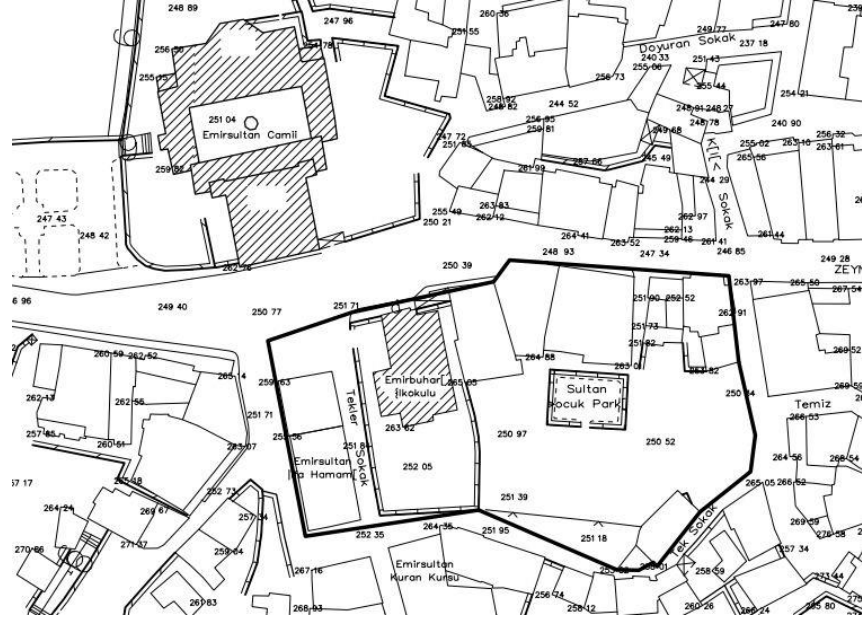


**Şekil 3.24** Setbaşı -Yeşil – Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı

Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanı olması nedeniyle, Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'nde avan projeden uygulama projesine kadar tüm mimari projeler, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararları ile onaylanmıştır. Şekil 3.25 ve 3.26'da Setbaşı -Yeşil – Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ve proje alan bölgesi görülmektedir.



**Şekil 3.25.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi proje alanı



Şekil 3.26. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi uygulama alanı

#### Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Amacı;

- İnanç turizmi açısından kentimizin önemli noktalarından olan Emirsultan Camii çevresini düzenleyerek bölge halkının yaşam kalitesini arttıran hem de yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekecek ve bölgeye prestij kazandıracak bir alan elde etmek,
- Doyuran Caddesi'ne cepheli 6 adet farklı yükseklikte altında dükkan olan konut blokları ile Emir Buhari İlköğretim Okulu'nun da yer değişikliği yapılarak konut bloklarını daha geride konumlandırmak, Emirsultan Camii önündeki alanın bina yoğunluğunu azaltmak ve tamamen yaya kullanımına yönelik meydan oluşturmak,
- Meydan ile Emirsultan Camii, Emirsultan Türbesi, Emir Buhari Tekkesi ve Emirsultan Hamamı arasında görsel bir bütünlük sağlamak,
- Mevcut yol trafiğini meydan altına alarak yaya ulaşımını rahatlatmak,

- Bölgenin ana problemi olan otopark sorununa çözüm bulmak,
- Turist otobüsleri ve ziyaretçi araçları için meydan altında otopark alanı oluşturmak,
- Çevre düzenleme projeleriyle, altyapı ve fiziki eksiklikler ile ilgili sorunları çözmektir.
- Ulaşımı rahatlatmak amacıyla otobüs park yerleri, yaya yolları düzenlenerek, araç yoğunluğu olmayan, yaya ağırlıklı bir meydan düzenlenmesi, bu anlamda fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam yüzeyinin yükseltilmesi hedeflenmektedir.

Tüm bu amaçlarda belirtilen hedeflere yönelik kullanım sonrası kullanıcı memnuniyetine ilişkin nasıl sonuçlar ortaya çıktığını belirlemek, tezin ön plana çıkan alan çalışması olmuştur.

### **3.3.1. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi sürecine katılan aktörler**

Emirsultan Kentsel Dönüşümü Projesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından özel bir mimarlık ofisi ile çalışılarak alınan tasarım ve proje desteği ile 2007 – 2011 yılları arasında uygulanmıştır.

Tasarım ve proje sürecinde mal sahipleri ile karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeler imzalanarak, çeşitli aralıklarla proje tasarımı ile ilgili bilgilendirici toplantılar yapılmıştır. Bölüm 2.1.3.'de kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler ve yönetim modelleri açıklanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi proje yetkililerinden öğrenildiği şekilde yerel yönetim ve mal sahipleri arasında kamu yönetimli liderlik modeli ile katılımcı bir çalışma oluşturulmaya çalışılmıştır.



Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2007 tarih ve 506 sayılı kararıyla Büyükşehir Belediye Başkanı ve Belediye Encümeni'ne verilen yetki ile Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi sınırları içerisinde kalan, tüm mal sahipleri ile sözleşme yapılmasına ilişkin 18.09.2007 tarih ve 809 sayılı Encümen Kararı doğrultusunda hak sahiplerinin tümü ile anlaşma sağlanmış, sözleşmeler imzalanmıştır. Hak sahipleri, mülkiyetlerinde bulunan arsa üzerindeki her türlü borçları, (elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergisi vb.) kapatarak, yapılarını boş olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devretmiştir.

Tapu devir işlemlerindeki tüm masraflar ve inşaatın tamamlanmasından, anahtar teslimine kadar geçen süreçte taşınmazlara ait ödenmesi gereken vergi, harç, ceza, iştirak payı vb. ödemeler Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanmıştır.

Emir Sultan Kentsel Dönüşüm Projesinin finansmanı Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanmıştır ve projenin tüm ekonomik getirisinin bölgedeki mülk sahiplerine paylaşılması hedeflenmiştir.



**Şekil 3.27.** Yerel yönetim, özel sektör ve mal sahipleri ile yapılan toplantılar

**Şekil 3.28.** Yerel yönetim, özel sektör ve mal sahipleri ile yapılan toplantılar

Şekil 3.27 ve 3.28'de yerel yönetim, özel sektör ve mal sahipleri ile yapılan toplantılar görülmektedir.

### 3.3.2. Emirsultan kentsel dönüşüm projesi planlama ve uygulama geçmişi

Bölüm 3.3.'de açıklandığı gibi Emirsultan Kentsel Dönüşüm projesinin Emirsultan Camii önündeki alanın bina yoğunluğunu azaltmak ve tamamen yaya kullanımına yönelik meydan oluşturmak amaçları kapsamında, Emir Buhari İlköğretim Okulu'nda yer değişikliği yapılmış, Doyuran Caddesi'ne cepheli 6 adet farklı yükseklikte altında dükkan olan mevcut konut blokları geri çekilerek meydan oluşturulmuş ve bütüncül bir konut tasarımı kararı verilmiştir. Şekil 3.29 ve 3.30'da uygulama alanı ve kentsel dönüşüme uğrayan yapılar görülmektedir.



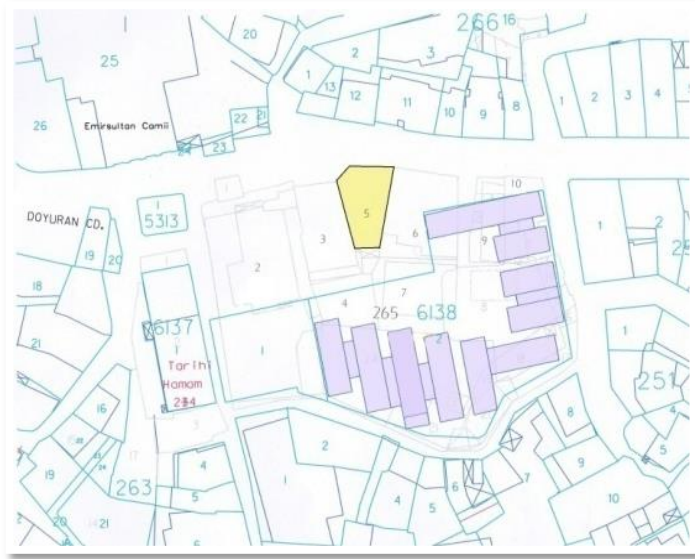
Şekil 3.29. Kentsel dönüşüme uğrayan yapılar



Şekil 3.30. Kentsel dönüşüme uğrayan yapılar

Kentsel dönüşüm alanında; 42 adet daire, 2 adet müstakil konut, 1 katlı boş parselde bulunan manav ile birlikte 10 adet dükkan olmak üzere toplam 54 adet bağımsız bölüm, 79 malik bulunmaktadır. Şekil 24’de kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan yapılar görülmektedir.

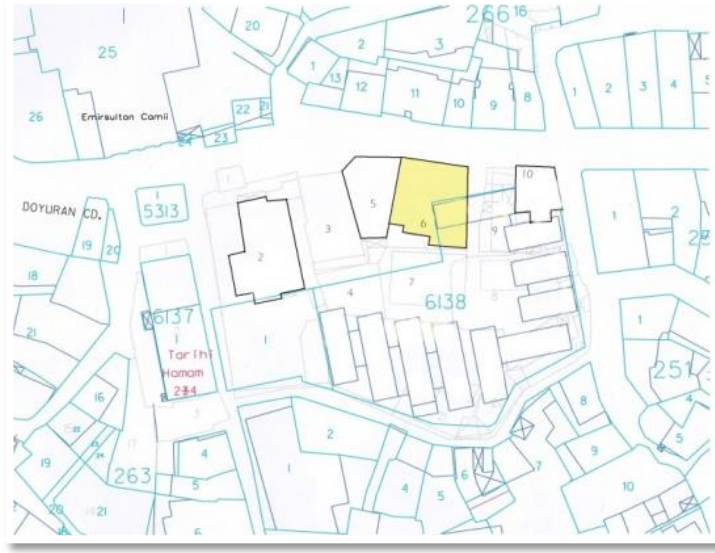
265 Ada, 5 No’lu (eski 218 ada, 41 parsel, 60 pafta numaralı) parselde bulunan işyeri+konut fonksiyonlu Keskin Kardeşler Apartmanı dönüşüme uğrayan yapılardan biridir. Bodrum, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas bir yapı olan Keskin Kardeşler Apartmanı’nda 70~90 m<sup>2</sup> boyutlarında 8 adet konut ve 2 işyeri bulunmaktadır. Şekil 3.31’de Keskin Kardeşler Apartmanı parseli görülmektedir. Ek 1, 2, 3 ve 4’de Keskin Kardeşler Apartmanı mimari projesi incelenebilmektedir.



**Şekil 3.31.** Keskin Kardeşler Apartmanı’na ait parsel

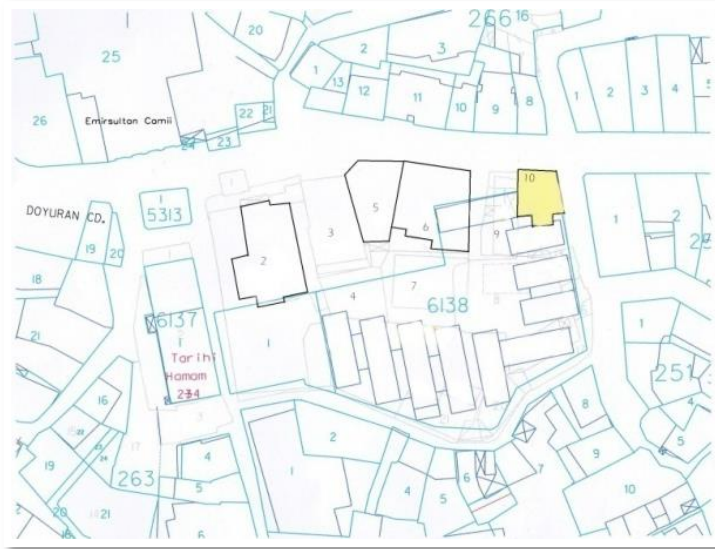
265 Ada, 6 No’lu (eski 218 ada, 24 parsel, 60 pafta numaralı) parselde bulunan işyeri+konut fonksiyonlu Ocakkur Apartmanı dönüşüme uğrayan yapılardan biridir. İki Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas bir yapı olan Ocakkur Apartmanı’nda 15 adet konut ve 3 işyeri bulunmaktadır. Şekil 3.32.’de Ocakkur Apartmanı parseli görülmektedir. Ek 5, 6, 7, 8 ve 9’da Ocakkur Apartmanı mimari projesi incelenebilmektedir.





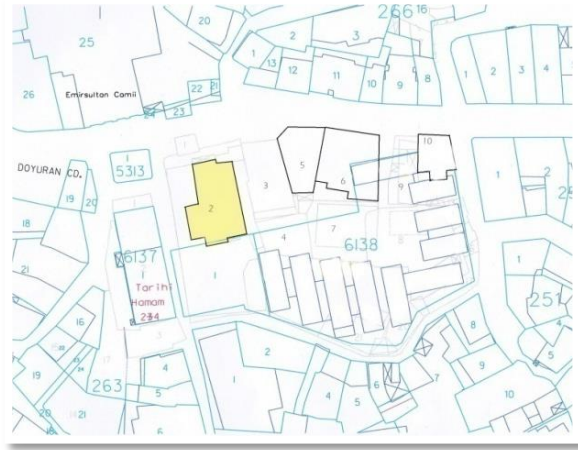
**Şekil 3.32.** Ocakkur Apartmanı'na ait parsel

265 Ada, 10 No'lu (eski 218 ada, 21 parsel, 60 pafta numaralı) parselde bulunan işyeri+konut fonksiyonlu Yeşil Durak Apartmanı dönüşüme uğrayan yapılardan biridir. Bodrum, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas bir yapı olan Yeşil Durak Apartmanı'nda 8 adet konut ve 2 işyeri bulunmaktadır. Şekil 3.33'de Yeşil Durak Apartmanı parseli görülmektedir. Ek 10, 11, 12 ve 13'de Yeşil Durak Apartmanı mimari projesi incelenebilmektedir.



**Şekil 3.33.** Yeşil Durak Apartmanı'na ait parsel

265 Ada, 2 No'lu (eski 218 ada, 4 parsel, 60 pafta numaralı) parselde bulunan Emir Buhari İlkokulu bulunduğu parselden taşınmıştır. Şekil 3.34'de Emir Buhari İlkokulu parseli görülmektedir. Emir Buhari İlkokulu'nun bulunduğu parsele Emirsultan Külliyesi'ne ait 1979 yılında yıkılmış olan Emir Buhari Tekkesi (Hüsametin Tekkesi) inşa edilmiştir. Bugün kafeterya ve kültür merkezi olarak kullanılmaktadır. Ek 14, 15, 16, 17, 18, ve 19'da Emir Buhari İlkokulu mimari projesi incelenebilmektedir.



Şekil 3.34. Emir Buhari İlkokulu'na ait parsel



Şekil 3.35. Emir Buhari İlkokulu ve Emir Sultan Hamamı

Şekil 3.35'de Emir Buhari İlkokulu ve Emir Sultan Hamamı, Şekil 3.36. ve 3.37.'de Emir Buhari Tekkesi rekonstrüksiyon çalışması görülmektedir. Emir Sultan Hamamı da Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından restore edilmiş, kültür merkezi olarak işlev değişikliğine gidilerek kullanıma girmiştir.



**Şekil 3.36.** Emir Buhari Tekkesi rekonstrüksiyonu



**Şekil 3.37.** Emir Buhari Tekkesi bitmiş hali





**Şekil 3.38.** Kentsel dönüşüm öncesi mevcut alan



**Şekil 3.39.** Kentsel dönüşüm öncesi mevcut alan

Şekil 3.38 ve 3.39.'da kentsel dönüşüm öncesi mevcut alan ve yıkılacak yapılar görülmektedir.



**Şekil 3.40.** Kentsel dönüşüm projesi yıkım çalışmaları

Şekil 3.40'da görülen kentsel dönüşüm projesi için yıkım çalışmaları 2008 yılında başlanmıştır. Şekil 3.41'de görülen kentsel dönüşüm projesi inşaat çalışmalarına 2008 yılı Aralık ayında başlanmıştır.



**Şekil 3.41.** Kentsel dönüşüm projesi inşa çalışmaları



İlk hazırlanan mimari proje önerileri, tarihi yapıyı çevre ile modern yapıların ilişkisini kuracak şekilde yeni meydan düzenlemesi ve konut blokları günümüz mimari üslup ve anlayışı ile tasarlanmıştır. İlk mimari proje önerisi 3 boyutlu görseli 3.42’de görülmektedir.



**Şekil 3.42.** Mimari proje önerisi 3 boyutlu görseli

Daha sonra mimari projede tarihi çevre ile ilişkili üslup, meydan tasarımı ve plan bazında değişikliğe gidilmiştir ve son hali uygulanmıştır. Karar verilen ve uygulanan kentsel dönüşüm projesinde 17 adet 124 m<sup>2</sup>, 10 adet 105 m<sup>2</sup>, 3 adet 97 m<sup>2</sup>, 1 adet 96 m<sup>2</sup>, 8 adet 86 m<sup>2</sup>, 4 adet 85 m<sup>2</sup>, 4 adet 83 m<sup>2</sup>, 3 adet 82 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 50 adet konut ve 1 adet 21 m<sup>2</sup>, 1 adet 20 m<sup>2</sup>, 1 adet 23 m<sup>2</sup>, 1 adet 30 m<sup>2</sup>, 1 adet 45 m<sup>2</sup>, 3 adet 48 m<sup>2</sup>, 2 adet 52,5 m<sup>2</sup>, 1 adet 133 m<sup>2</sup>, 1 adet 147 m<sup>2</sup>, 1 adet 180 m<sup>2</sup> olmak üzere 13 adet dükkan ile 200 araç kapasiteli otopark tasarlanmıştır. Şekil 3.43’de yeni projenin 3 boyutlu görseli ve Emir Sultan Hamamı görülmektedir.



**Şekil 3.43.** Yeni projenin 3 boyutlu görseli

Kentsel dönüşüm projesi inşaat çalışmaları 2011 yılında tamamlanmıştır. Ek 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 12 'de hazırlanan Emirsultan kentsel dönüşüm projesi planları ve detayları bulunmaktadır.



**Şekil 3.44.** Kentsel dönüşüm projesi uygulanmış hal



Şekil 3.44, 3.45 ve 3.46’da kentsel dönüşüm projesinin uygulama sonrası kullanımı görülmektedir. Şekil 3.46’da görüldüğü gibi Doyuran Caddesi ana ulaşım yolunun üstü kapatılarak meydan oluşturulmuştur.



Şekil 3.45. Kentsel dönüşüm projesi meydanı



Şekil 3.46. Kentsel dönüşüm projesi araç yolu düzenlemesi



### 3.3.3. Bölge ve konut analizleri

Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi ile Emirsultan Meydanı ve tarihi yapılı çevre daha görünür kılınmış, etrafındaki uyumsuz yapı yoğunluğundan arındırılmıştır. Araç yolu düzenlemesi ile ara yüz oluşmuş, trafiğin altta kaldığı, üst kotun yayaya açıldığı, konutlar için rekreatif alanların olduğu ve ticaret ile konut dokusunun birleştiği bir planlama anlayışı izlenebilir.

Kentsel dönüşüm sonucunda tarihi yapıları çevreleyen yapı kütleleri konum olarak geriye çekilerek yer değiştirilmiş, tarihi yapılar ön plana çıkarılmış, dokudaki etkileri arttırılmıştır. Ancak kütle büyüklüğü ve yüksekliği açısından tarihi yapılı çevre içerisinde baskın karakteri yok edilememiştir. Gabarileri ile siluetteki hakimiyeti korunmuştur. İki kollu bir kütle seçimi, elde edilen yaya mekanını sınırlamakta ve belirlemektedir. İki kollu kütle mevcut tarihi cami ve hamam yapılarını ve meydanı çevreleyen ve kucaklayan bir konumdadır.

Kentsel dönüşümde esas olan konut bloklarındaki plan şemalarının, mekan boyutlarının, kullanıcı konforu açısından beklentileri karşılamadığı ve memnuniyet oluşturmadığı gözlemlenmiştir.

Kentsel dönüşümde konu parsellerin şahsi mülkiyete sahip olması ve mevcut maliklerin tamamına buradan yer verilmeye çalışılmasının sonucu, ortaya küçültülemeyen bir yapı kütlesi çıkmıştır. Mülkiyetin kamulaştırma yolu ile veya bazı maliklerle takas anlaşması suretiyle azaltılması halinde daha az yapılaşma ve daha küçük tasarım yöntemine gidilmesi, tarihi yapılı çevreye daha uyumlu bir yapılaşma ve siluet içinde daha insan ölçeğine yakın gabarilerden başlayan kütlenin ortaya çıkmasını sağlayacağı söylenebilir.

Konut bloklarından elde edilemek istenen bağımsız bölüm adedinin çokluğu, arsa maliklerinin haklarını karşılanması zorunluluğu, kısıtlı bir alan üzerinde zorlanarak elde edilmeye çalışılan belirli sayıdaki bağımsız bölüm beklentisi plan şemalarına olumsuz yansımış, zorlanarak oluşturulmuş plan şemalarında konfor şartlarını sağlamaktan uzak boyutlarda mekanlar ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Plan şemalarında blok düşey sirkülasyon mekanları ile kullanılabilir alan büyüklükleri arasında oransızlık olduğu görülmüştür. Gereksiz büyüklükte düşey sirkülasyon alanları ortaya çıkmış, yetersiz büyüklükte iç mekanlar oluşmuştur.

Zemin kat blok girişlerinin yanında tasarlanan geçiş alanlarının, kullanım sonrasında güvenlik nedeniyle kullanıcılar tarafından kapatılmış, kontrollü bir kullanımın ve geçişlerin olduğu yarı kamusal alan ile entegredir. Şekil 3.47 ve 3.48’de zemin kat blok girişlerindeki geçiş alanları görülmektedir.



**Şekil 3.47.** Binaların altındaki geçiş alanları

**Şekil 3.48.** Binaların altındaki geçiş alanları

Kentsel dönüşümden önceki mevcut yapılar yaklaşık 40 yaşında olup, yapıldığı zamanın inşaat teknikleri (elle dökülen beton, düz inşaat demiri, niteliksiz işçilik vb.), yapı teknolojisi, yapı standartları (imar yönetmeliği, statik betonarme hesap yöntemleri, asansörsüz ve kalorifersiz vb.) gereğince yapılmış binalardır.

Dönüşüm sonrası elde edilen yapılar ise günümüz yapı standartları, inşaat teknikleri ve teknolojisi ve malzemeleri ile deprem ve yangın güvenliğini, konfor koşullarını sağlayan binalardır. Dönüşüm sonrası oluşturulan kapalı otopark ile konutlar otoparklı hale gelmiştir.

Uygulanan dönüşüm genel olarak tarihi yapıları çevrenin renkleriyle uyumlu görünmektedir. Ancak yapıların cephe kaplamalarında kullanılan seramik malzeme, mevcut tarihi yapıların doğal taş görünümü yapısında yapay kalmış, cephe kaplama konstrüksiyonundaki yanlış seçim nedeniyle daha kullanılmadan bozulmaya başlamıştır. Taşıyıcı düşey yapı elemanı ile bağlantı detayında kullanılmış klipsli yapay seramik malzeme yerine, taraklı doğal taş yapıştırma tekniği ile cephelerin düzenlenmesinin daha uygun sonuç vereceği düşünülmektedir.

Dış cephe kaplamalarının hasara uğrama nedenlerinden biri de küçük çocukların güvenli ve nitelikli çocuk park alanlarına sahip olmamaları neticesinde, kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde planlanan meydana gerçekleştirildiği spor aktiviteleridir. Mahalle genelinde yapılması olumlu karşılanacak olan yeni kentsel dönüşüm çalışmalarında bu ihtiyacın da karşılanması önerilebilir.

Tarihi yapıları çevre ile yeni yapıların boşluk doluluk oranları, konut fonksiyonunun ve balkon yapma ısrarının getirdiği boşluklu cephe tasarımı nedeniyle, birbiri ile uyumlu görünmemektedir. Kent silüetinde Emirsultan Camii yükselişini geçmeyecek şekilde uygulanmış ve mevcut topoğrafyaya aykırı bir durum oluşturuyor olması projenin olumlu yönlerindedir. Şekil 3.49'da Emirsultan Camii ve yakın çevresinde yeşil dokuya hakim kent silüeti görülmektedir.



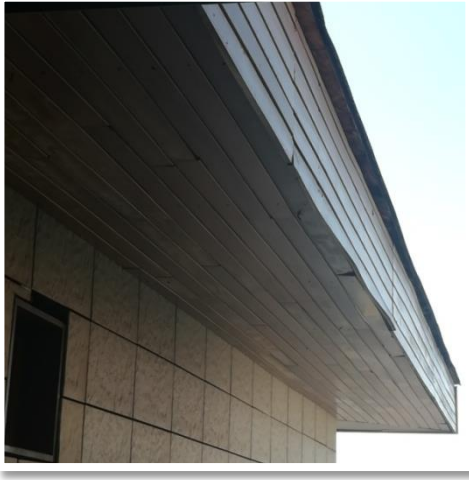
**Şekil 3.49.** Emirsultan (Erkan Uz Photography)

Bununla birlikte tarihi yapılı çevrede yeni yapı tasarlarken mevcut yapılara benzetmek yerine, kendi karakteri olan ancak mevcut tarihi yapılarla yarışmayarak uyum sağlayan bir tasarım anlayışı ile hareket edilmesinin daha uygun olacağı söylenebilir.

Emirsultan bölüm 3.2.'de bahsedildiği gibi mahalle kültürünün, mahalleli kavramının, komşuluk ilişkisinin önemli olduğu ve bu kültürün yüzyıllardır yaşatıldığı ender mahallelerden biridir. Emirsultan kentsel dönüşüm uygulamasında dikkat çeken diğer bir konu da dönüşüme uğrayan konutlardaki maliklerin (mahallelinin) hepsinin yine bu mahallede yaşaması öngörülerek hazırlanması, bu kültüre ve mahalleli kavramına hassasiyetle yaklaşılması projenin olumlu yönlerin biridir. Dönüşüm sonrası aynı sosyolojik yapının devamlılığının sağlanması olumlu bir örneklik taşımaktadır. Emir Buhari Tekkesi'nin yeniden inşa edilmesi ile birlikte tarihi yapının gün yüzüne çıkarılması sağlanmıştır. Bu da projenin kazanımlarından biridir.

Proje kapsamında eğitim yapısının başka parsel taşınması ile bölge fonksiyon açısından sadeleştirilmiştir. Tarihi ve turistik çevrede konut fonksiyonunun varlığı devam ettirilmiş, mahalle olgusunun sürdürülebilmesine katkı sağlanmıştır.

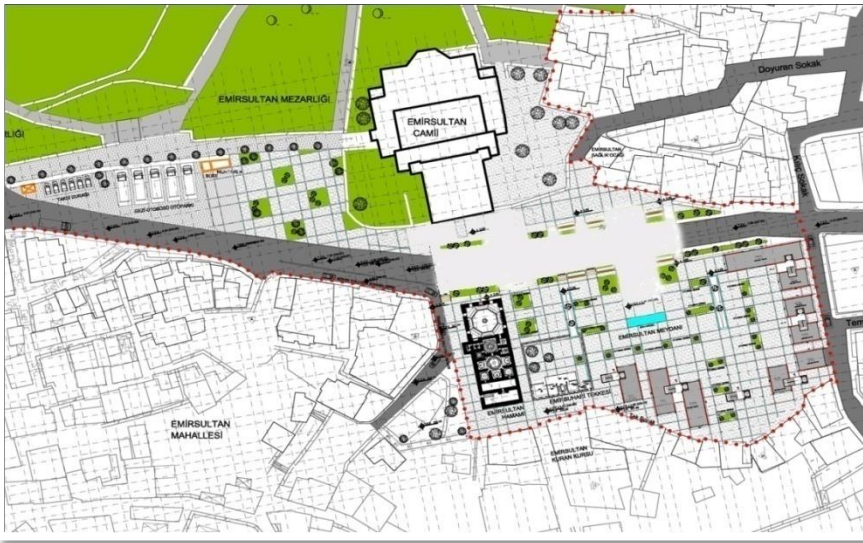
Şekil 3.50 ve 3.51'de görülen binaların cephesinde, çatı saçağındaki ahşap kaplamaların ve bina girişlerindeki ahşap rampaların, zaman içinde doğa olayları, kullanım sıkıntısı gibi nedenlerle deforme olduğu ve böceklenmeler görüldüğü tespit edilmiştir. Kullanıcılarla yapılan görüşmelerde bazı rüzgarlı günlerde saçaklardaki ahşap kaplamaların uçtuğu ve girişteki rampaların kırılıp, böceklenmeye yol açtığı belirtilmiştir.



**Şekil 3.50.** Ahşap çatı kaplamaları

**Şekil 3.51.** Ahşap rampa

Şekil 3.52’de görülen ulaşım analizinden de anlaşılacağı gibi, oluşturulan meydan ile cami ve konutlar arasında direkt yaya bağlantısı oluşmuş, kent merkezinden gelen yaya için de rahat bir ulaşım hattı sağlanmıştır. Yayanın üst kottan ulaşması sonucunda konutlar ile Doyuran Caddesi araç trafiğinin direkt bağlantısı kesilmiş, yaya ile araç trafiğinin kırılma noktası olmuş, çevreyi rahatlatmıştır. Bütün tarihi çevre aksı yayalaşarak, alt kotlardan gelen yeşil alanlar ile birleşmiştir.



**Şekil 3.52.** Ulaşım analizi

#### 4. BULGULAR ve TARTIŞMA

Bu bölümde Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi kullanıcıları ile yapılan anket çalışmasından elde edilen bulgular değerlendirilmiştir. Anket çalışması 50 konutluk olan dönüşüm projesinin 25 konutunda uygulanmıştır. Kullanıcılar ile yapılan toplu görüşmelerden elde edilen veriler de değerlendirilmiştir. Elde edilen bulgular sonuçlara yansıtılmıştır.

Çalışma kapsamında, Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi çeşitli aşamalar ile incelenmiştir. Değerlendirme çalışmasının amaçları şunlardır;

- Plan analizleri yaparak, tasarım sorunlarını saptamak
- Konutlara ait performansların değerlendirilmesi ve kullanıcıya ait memnuniyet düzeyinin belirlenmesi
- Sorunların somutlaştırılması ve çözüm önerileri getirilmesi
- Gelecek tasarımlar için kullanıcı ve kullanıcı gereksinimleri ile yapı tasarımı arasında uyumu sağlamak, mekan performansını ve kullanıcı memnuniyetini arttırmak.
- Değerlendirme sonucu elde edilen bilginin; sonraki tasarımlara örnek olarak aktarılması, tasarım sürecine yansıtılması ve yeni tasarımların daha başarılı olmasının sağlanması.

Değerlendirmeye öncelikle şu çalışmalar yapılarak başlanmıştır.

- Literatür araştırmaları, gözlem ve görüşmeler, fotoğraflama çalışmaları
- Kentsel dönüşüm projesine ait vaziyet planları ev kat planlarının temin edilmesi
- Kentsel dönüşüm projesine ait arazi kullanım alanının tanımlanması
- Kentsel dönüşüm projesinin fiziksel analizlerinin yapılması (vaziyet planı, iç mekan, fiziki yapı)
- Kentsel dönüşüm projesinde yapılan değerlendirmeler sonucu incelenecek konular ve kritik noktaların belirlenmesi

- Belirlenen konu ve noktalar ışığında Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'nin konut memnuniyetine yönelik anket sorularının hazırlanması
- Kentsel dönüşüm projesinde kullanıcı anketlerinin uygulanması
- Anket çalışmasının uygulanması ile elde edilen bulguların kullanılabilirliğinin değerlendirilmesi

Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'nin değerlendirilmesine yönelik kullanıcı anketinin hazırlanmasından önce incelenecek konular belirlenmiştir. İncelenecek konular; kullanıcı ile ilgili genel özellikler, konut ile ilgili genel özellikler ve konutun teknik, sosyal özellikleri ve iç mekan niteliklerinin değerlendirilmesi şeklinde ayrılarak belirlenmiştir.

Kullanıcı ile ilgili genel özellikler kapsamında aşağıdaki konular incelenmiştir.

- Kullanıcının cinsiyeti, yaşı, medeni durumu, eğitim durumu
- Konutta yaşayan toplam kişi sayısı
- Daha önce yaşadığı konut

Konut ile ilgili genel özellikler kapsamında aşağıdaki konular incelenmiştir.

- Konut mülkiyet durumu
- Konutu kullanım süresi
- Kullanıcıların burada yaşamayı tercih etme nedenleri
- Konutla ilgili en çok rahatsızlık duyulan konular

Kullanıcı memnuniyeti teknik, iç mekan nitelikleri ve sosyal özelliklerin değerlendirilmesi çerçevesinde ortaya konmaya çalışılmıştır.

Teknik performansın değerlendirilmesi kapsamında incelenen konular şunlardır:

- Konut mekanlarındaki ısınma, konut içi gürültü, blok dışı gürültü, doğal aydınlanma, doğal havalandırma, konutun yönü, koku
- Konut mekanlarındaki su sızması
- Duvarlar, döşemeler, tavan döşemeleri, pencereler, dış kapılar ve iç kapılar

- Konut yapı elemanlarında yapılan ve yapılmak istenen değişiklikler.

İç mekan niteliklerinin değerlendirilmesi kapsamında incelenen konular şunlardır:

- Konut iç mekan büyüklükleri
- Konutun bulunduğu kattan memnuniyet
- Konuttaki oda sayısının yeterliliği
- Kent merkezine ulaşım

Sosyal özelliklerin değerlendirilmesi kapsamında incelenen konular şunlardır:

- Komşuluk ilişkileri
- Komşularla görüşülen mekanlar
- Konutların deprem güvenliği
- Bölgenin dönüşüm ihtiyacına dair görüşler.

#### **4.1. Bulgular**

Çalışma verileri IBM SPSS Statistics 23 programına aktarılarak analizler tamamlanmıştır. Veriler değerlendirilirken kategorik değişkenler için frekans dağılımları verilmiştir. Bağımsız iki kategorik değişken arasında ilişki olup olmadığı Ki-Kare Testi ile incelenmiş olup Ki-Kare Testi varsayımları sağlanamadığı durumlarda ise 2x2 tablolarda Fisher'in Kesin Ki-Kare Testi (Fisher's Exact Test) ve nxm tablolarda ise Freeman-Halton Fisher'in Kesin Ki-Kare Testi (Freeman-Halton Fisher's Exact Test) kullanılmıştır. İki den fazla bağımsız grup arasında farklılık olup olmadığı ise Kruskal Wallis Testi ile incelenmiştir.

##### **4.1.1. Demografik özelliklerin ve konut ile ilgili genel özelliklerin dağılımları**

Araştırmaya katılan kişilerin (n=25) demografik özellikleri ve konut ile ilgili genel özellikler aşağıdaki tablolarda frekans ve yüzdelerle değerleri ile sunulmuştur.



**Çizelge 4.1.** Demografik özelliklerin ve konut ile ilgili genel özelliklerin dağılımları

	Kişi Sayısı (n=25)	Yüzde (%)
<b>İkamet Edilen Blok</b>		
A	9	36,0
B	4	16,0
C	6	24,0
D	3	12,0
E	3	12,0
<b>Cinsiyet</b>		
Kadın	16	64,0
Erkek	9	36,0
<b>Yaş</b>		
21-30	2	8,0
31-40	4	16,0
41-50	6	24,0
51-60	10	40,0
61 ve daha fazla	3	12,0
<b>Medeni Durum</b>		
Evli	19	76,0
Bekar	6	24,0

**Çizelge 4.2.** Demografik özelliklerin ve konut ile ilgili genel özelliklerin dağılımları (Devamı)

	Kişi Sayısı (n=25)		Yüzde (%)	
<b>Eğitim Durumu</b>				
İlkokul ve/veya ortaokul	9		36,0	
Lise ve dengi okul	8		32,0	
Üniversite/Yüksekokul	8		32,0	
<b>Konutun Mülk Durumu</b>				
Kira	3		12,0	
Kendimize ait	20		80,0	
Akrabamızın veya başkasının ama kira ödemiyoruz	2		8,0	
<b>Önceki İkamet yeri</b>				
Emirsultan	19		76,0	
Bursa'da başka bir semt	5		20,0	
Şehir dışı	1		4,0	
<b>Önceki konutunuzun durumu</b>				
Tek ev (Yasal)	3		12,0	
Az Katlı Apartman (5 kat ve altı) (Yasal)	22		88,0	
		Evet		Hayır
<b>Dönüşüm Projesini Tercih Etme Nedeni</b>	n	%	n	%
Ekonomik nedenler	0	0,0	25	100,0
Ailevi durum	4	16,0	21	84,0
Sosyal donatılar	6	24,0	19	76,0
Konutun fiziksel özellikleri	2	8,0	23	92,0
Güvenlik	3	12,0	22	88,0
İşe yakınlık	3	12,0	22	88,0
Önceden burada yaşamaktayım	17	68,0	8	32,0
Oturanların sosyal seviyesi	0	0,0	25	100,0
Diğer	3	12,0	22	88,0
<b>Bölgedeki park sıkıntısının çözüldüğünü düşünüyor musunuz?</b>				
Evet	11		44,0	
Hayır	14		56,0	
<b>Yaşadığımız konutun size ayrıcalık kazandırdığını düşünüyor musunuz?</b>				
Evet	17		68,0	
Hayır	8		32,0	
<b>Yaşadığımız konut beklentilerinizi karşıladı mı?</b>				

Evet	7	28,0
Hayır	18	72,0
<b>Yaşadığınız konut bölge ile uyumlu mu?</b>		
Evet	16	64,0
Hayır	9	36,0

Tablo 1 incelendiğinde; araştırmaya katılan kişilerin %36,0'ı (9) A Blokta ikamet etmekte iken %16,0'ı (4) B Blokta, %24,0'ı (6) C Blokta, %12,0'ı (3) D Blokta, %12,0'ı (6) ise E Blokta ikamet etmektedir. Araştırmaya katılan kişilerin %64,0'ı (16) kadın, %36,0'ı ise erkektir. %8,0'ı (2) 21-30 yaş aralığında iken %16,0'ı (4) 31-40 yaş aralığında, %24,0'ı (6) 41-50 yaş aralığında, %40,0'ı (10) 51-60 yaş aralığında, %12,0'ı (3) ise 61 yaş üzerindedir. %76,0'ı (19) evli iken %24,0'ı (6) bekaardır. %36,0'ı (9) ilkokul ve/veya ortaokul mezunu, %32,0'ı (8) lise ve dengi okul mezunu, %32,0'ı (8) ise üniversite/yüksek okul mezunudur.

Araştırmaya katılan kişilerin %12,0'mın (3) oturduğu konut kira iken %80,0'mın (20) kendisine ait, %8,0'mın (2) ise akrabasına veya başkasına aittir ama konuta kira ödememektedirler. Araştırmaya katılan kişilerin %76,0'ı (19) daha önce Emirsultan'da ikamet etmiş iken %20,0'ı (5) Bursa'da başka bir semtte, %4,0'ı (1) ise şehir dışında ikamet etmiştir. %12,0'mın (3) önceki oturduğu konut tek ev (yasal) iken %88,0'mın (22) ise az katlı apartmandır (5 kat ve altı, yasal). Araştırmaya katılan kişilerin %16,0'mın (4) dönüşüm projesini tercih etme nedeni ailevi durum, %24,0'mın (6) sosyal donatılar, %8,0'mın (2) konutun fiziksel özellikleri, %12,0'mın (3) güvenlik, %12,0'mın (3) işe yakınlık, %68,0'mın (17) önceden orada yaşaması, %12,0'mın (3) ise diğer sebeplerdir. Araştırmaya katılan kişilerin %44,0'ı (11) bölgedeki park sıkıntısının çözüldüğünü düşünmekte iken %56,0'ı (14) ise düşünmemektedir. %68,0'ı (17) yaşadığı konutun ayrıcalık kazandırdığını düşünmekte, %32,0'ı (8) düşünmemektedir. %28,0'mın (7) yaşadığı konut beklentilerini karşılamış iken %72,0'mın (18) ise karşılamamıştır. %64,0'ı (16) yaşadığı konutun bölge ile uyumlu olduğunu düşünmekte, %36,0'ı (9) ise düşünmemektedir.

#### 4.1.2. Konut memnuniyeti ve karşılaşılan sorunlar ile ilgili dağılımlar

##### 4.1.2.1. Teknik özelliklerin değerlendirilmesi

Çizelge 4.3. Konuttaki teknik özellikler ile ilgili dağılımlar

Teknik Özellikler	Çok Kötü		Kötü		Orta		İyi		Çok İyi	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Isınma	0	0,0	1	4,0	4	16,0	14	56,0	6	24,0
Gürültü (dış)	9	36,0	9	36,0	3	12,0	3	12,0	1	4,0
Gürültü (iç)	1	4,0	1	4,0	9	36,0	12	48,0	2	8,0
Doğal Aydınlatma	0	0,0	1	4,0	3	12,0	18	72,0	3	12,0
Doğal Havalandırma	1	4,0	0	0,0	1	4,0	18	72,0	5	20,0
Konutun Yönü	0	0,0	3	12,0	2	8,0	15	60,0	5	20,0
Koku Problemi	1	4,0	3	12,0	5	20,0	12	48,0	4	16,0

Tablo 2 incelendiğinde; araştırmaya katılan kişilerin %56,0'ı (14) gibi büyük bir çoğunluğu konutun ısınmasının iyi olduğunu belirtmiş iken %72,0 (18) dış gürültünün çok kötü ve kötü olduğunu, %48,0'ı (12) iç gürültünün iyi olduğunu, %72,0'ı (18) doğal aydınlatmanın iyi olduğunu, %72,0'ı (18) doğal havalandırmanın iyi olduğunu, %60,0'ı (15) konutun yönünün iyi olduğunu, %48,0'ı (12) ise koku probleminin iyi olduğunu belirtmiştir.

**Çizelge 4.4.** Konuttaki yapı elemanları ile ilgili dağılımlar

Teknik Özellikler	Çok Kötü		Kötü		Orta		İyi		Çok İyi	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Duvarlar	1	4,2	0	0,0	5	20,8	16	66,7	2	8,3
Döşemeler	1	4,0	3	12,0	6	24,0	13	52,0	2	8,0
Pencereler	2	8,0	4	16,0	7	28,0	10	40,0	2	8,0
İç Kapılar	2	8,0	4	16,0	6	24,0	11	44,0	2	8,0
Dış Kapılar	1	4,0	2	8,0	5	20,0	15	60,0	2	8,0

Tablo 3 incelendiğinde; araştırmaya katılan kişilerin %66,7'si (16) gibi büyük bir çoğunluğu duvarların iyi olduğunu belirtmiş iken %52,0'ı (13) döşemeleri iyi olduğunu, %40,0'ı (10) pencerelerin iyi olduğunu, %44,0'ı (11) iç kapıların iyi olduğunu, %60,0'ı (15) ise dış kapıların iyi olduğunu belirtmiştir.

**Çizelge 4.5.** Konutta yapılan yapısal değişiklik ile ilgili dağılım

	Kişi Sayısı (n=25)	Yüzde (%)
<b>Konutunuz bir yerinde yapısal değişiklik yaptınız mı?</b>		
Evet	9	36,0
Hayır	16	64,0

Tablo 4 incelendiğinde; araştırmaya katılan kişilerin %36,0'ı (9) konutun bir yerinde yapısal değişiklik yapmış iken %64,0'ı (16) ise yapmamıştır.

#### 4.1.2.2. Fonksiyonel özelliklerin değerlendirilmesi

**Çizelge 4.6.** Konuttaki iç mekan nitelikleri ile ilgili dağılımlar

İç Mekân Nitelikleri	Uygun Büyüklükte		Küçük		Büyük	
	n	%	n	%	n	%
Giriş	13	52,0	8	32,0	4	16,0
Salon	10	40,0	15	60,0	0	0,0
Ebeveyn Yatak Odası	5	20,0	19	76,0	1	4,0
Çocuk Yatak Odası	6	24,0	18	72,0	1	4,0
Mutfak	4	16,0	21	84,0	0	0,0
Banyo	7	28,0	17	68,0	1	4,0
Tuvalet	17	68,0	6	24,0	2	8,0
Balkon	16	64,0	2	8,0	7	28,0

Tablo 5 incelendiğinde; araştırmaya katılan kişilerin %52,0'ı (13) gibi büyük çoğunluğu konut girişinin uygun büyüklükte olduğunu belirtmiş iken %60,0'ı (15) salonun küçük, %76,0'ı (19) ebeveyn yatak odasının küçük, %72,0'ı (18) çocuk yatak odasının küçük, %84,0'ı (21) mutfakın küçük, %68,0'ı (17) banyonun küçük, %68,0'ı (17) tuvaletin uygun büyüklükte, %64,0'ı (16) ise balkonun uygun büyüklükte olduğunu belirtmiştir.

#### 4.1.2.3. Sosyal özelliklerin değerlendirilmesi

Çizelge 4.7. Konuttaki sosyal özellikler ile ilgili dağılımlar

	Kişi Sayısı (n=25)		Yüzde (%)	
<b>Dönüşümden sonraki komşuluk ilişkilerini nasıl değerlendirirsiniz?</b>				
Orta	7		28,0	
İyi	17		68,0	
Çok iyi	1		4,0	
<b>Komşularınızla en sık nerede görüşürsünüz?</b>				
	Evet		Hayır	
	n	%	n	%
Merdiven/asansör	15	60,0	10	40,0
Açık mekanlarda	5	20,0	20	80,0
Evlerde	10	40,0	15	60,0
Diğer	1	4,0	24	96,0
<b>Günübirlik ziyaretçiler sizi ve bölge sakinlerini rahatsız ediyor mu?</b>				
	n	%	n	%
Park problemi oluşturuyor	7	28,0	18	72,0
Gürültü	16	64,0	9	36,0
Güvenlik	3	12,0	22	88,0
Diğer: Hayır	4	16,0	21	84,0
<b>Bölgenin güvenli olduğunu düşünüyor musunuz?</b>				
Evet	20		80,0	
Hayır	5		20,0	
<b>Konutunuzun depreme dayanıklı olduğunu düşünüyor musunuz?</b>				
Evet	24		96,0	
Hayır	1		4,0	
<b>Konutunuzun araç ve yaya ulaşımının rahat olduğunu düşünüyor musunuz?</b>				
<b>Yaya</b>				
Evet	21		84,0	
Hayır	4		16,0	
<b>Araç</b>				
Evet	18		72,0	
Hayır	7		28,0	
<b>Konutunuzun önceki hali ile kalmasını ister miydiniz?</b>				
Evet	12		48,0	
Hayır	13		52,0	

---

**Bölgedeki diğer alanların da dönüşüme uğraması gerektiğini düşünüyor musunuz?**

Evet	20	80,0
Hayır	5	20,0

---

Tablo 6 incelendiğinde; araştırmaya katılan kişilerin %28,0'ı (7) dönüşümden sonraki komşuluk ilişkilerini orta olarak değerlendirmiş iken %68,0'ı (17) iyi, %4,0'ı (1) ise çok iyi olarak değerlendirmiştir. %60,0'ı (15) komşuları ile en sık merdiven/asansörde görüşmekte iken %20,0'ı (5) açık mekanlarda, %40,0'ı (10) evlerde, %4,0'ı ise diğer yerlerde görüşmektedir. Araştırmaya katılan kişilerin %28,0'ı (7) günübirlik ziyaretçilerin park problemi oluşturduğunu belirtmiş, %64,0'ı (16) gürültü yaptıklarını, %12,0'ı (3) güvenlik sorunu oluşturduklarını belirtmiş iken %16,0'ı (4) ise günübirlik ziyaretçilerin kendilerini ve bölge sakinlerini rahatsız etmediğini belirtmiştir. Araştırmaya katılan kişilerin %80,0'ı (20) bölgenin güvenli olduğunu düşünmekte iken %96,0'ı (24) konutun depreme dayanıklı olduğunu düşünmektedir. %84,0'ı (21) konutun yaya ulaşımı için rahat olduğunu, %72,0'ı (18) araç ulaşımı için rahat olduğunu düşünmektedir. Araştırmaya katılan kişilerin %48,0'ı (12) konutun önceki hali ile kalmasını istemekte iken %52,0'ı (13) istememektedir. %80,0'ı (20) ise bölgedeki diğer alanların da dönüşüme uğraması gerektiğini düşünmektedir.



### 4.1.3. Karşılaştırma sonuçları

**Çizelge 4.8.** Bloklar ile teknik özellikler arasındaki farklılığın incelenmesi

	İkamet Edilen Blok					$\chi^2$ ; p
	A	B	C	D	E	
	Medyan (Min-Maks)	Medyan (Min-Maks)	Medyan (Min-Maks)	Medyan (Min-Maks)	Medyan (Min-Maks)	
<b>Teknik Özellikler</b>						
Isınma	4 (3-5)	3,5 (2-5)	4 (4-5)	4 (4-4)	4 (4-5)	1,653; 0,799
Gürültü (dış)	1 (1-4)	1,5 (1-5)	2,5 (1-4)	2 (1-2)	2 (2-2)	2,362; 0,669
Gürültü (iç)	4 (1-5)	3 (2-5)	4 (4-4)	3 (3-3)	3 (3-4)	6,401; 0,171
Doğal Aydınlatma	4 (2-5)	4 (3-5)	4 (4-4)	4 (3-4)	4 (4-4)	0,915; 0,922
Doğal Havalandırma	4 (3-5)	4 (1-5)	4 (4-4)	4 (4-4)	4 (4-5)	1,714; 0,788
Konutun Yönü	4 (4-5)	4 (4-5)	3,5 (2-5)	4 (2-4)	4 (2-5)	3,909; 0,418
Koku Problemi	4 (1-5)	3,5 (2-5)	4 (2-5)	4 (2-4)	4 (3-4)	0,358; 0,986
Duvarlar	4 (1-5)	4 (4-5)	4 (3-4)	4 (4-4)	4 (3-4)	3,331; 0,504
Döşemeler	4 (1-5)	4 (3-5)	3,5 (2-4)	4 (3-4)	3 (3-4)	1,769; 0,778
Pencereler	3 (1-5)	3,5 (2-5)	3,5 (1-4)	4 (2-4)	3 (3-4)	0,296; 0,990
İç Kapılar	4 (1-5)	3,5 (2-5)	3,5 (2-4)	3 (2-4)	4 (3-4)	0,759; 0,994
Dış Kapılar	4 (1-5)	4(3-5)	4 (3-4)	4 (2-4)	3 (3-4)	1,921; 0,750

*Min=Minimum Maks=Maksimum*  
 $\chi^2=KruskalWallisTesti$   $p=Anlamlılık Düzeyi$

Tablo 7 incelendiğinde; uygulanan Kruskal Wallis testi sonucunda bloklar ile teknik özellikler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık görülmemiştir ( $p>0,05$ ).

**Çizelge 4.9.** Bloklar ile fonksiyonel özellikler arasındaki ilişkinin incelenmesi

		İkamet Edilen Blok					Toplam	İstatistiksel Analiz			
		A	B	C	D	E					
<b>Fonksiyonel Özellikler</b>											
Giriş	Uygun büyüklükte	n	5	1	3	2	2	13	$\chi^2=5,819$ p=0,766		
		%	55,6	25,0	50,0	66,7	66,7	52,0			
	Küçük	n	2	3	2	0	1	8			
		%	22,2	75,0	33,3	0,0	33,3	32,0			
	Büyük	n	2	0	1	1	0	4			
		%	22,2	0,0	16,7	33,3	0,0	16,0			
Salon	Uygun büyüklükte	n	3	1	3	2	1	10	$\chi^2=1,983$ p=0,809		
		%	33,3	25,0	50,0	66,7	33,3	40,0			
	Küçük	n	6	3	3	1	2	15			
		%	66,7	75,0	50,0	33,3	66,7	60,0			
	Ebeveyn Yatak Odası	Uygun büyüklükte	n	1	0	3	0	1		5	$\chi^2=9,397$ p=0,230
			%	11,1	0,0	50,0	0,0	33,3		20,0	
Küçük		n	8	3	3	3	2	19			
		%	88,9	75,0	50,0	100,0	66,7	76,0			
Büyük		n	0	1	0	0	0	1			
		%	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	4,0			
Çocuk Yatak Odası	Uygun büyüklükte	n	1	0	4	0	1	6	$\chi^2=10,379$ p=0,145		
		%	11,1	0,0	66,7	0,0	33,3	24,0			
	Küçük	n	7	4	2	3	2	18			
		%	77,8	100,0	33,3	100,0	66,7	72,0			
	Büyük	n	1	0	0	0	0	1			
		%	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0			
Mutfak	Uygun büyüklükte	n	1	0	2	0	1	4	$\chi^2=3,206$ p=0,495		
		%	11,1	0,0	33,3	0,0	33,3	16,0			
	Küçük	n	8	4	4	3	2	21			
		%	88,9	100,0	66,7	100,0	66,7	84,0			
	Toplam	n	9	4	6	3	3	25			
		%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			

$\chi^2=FreemanHaltenFisher'sExact Testp=Anlamlılık Düzeyi$

**Çizelge 4.10.** Bloklar ile fonksiyonel özellikler arasındaki ilişkinin incelenmesi (Devamı)

		İkamet Edilen Blok					Toplam	İstatistiksel Analiz	
		A	B	C	D	E			
<b>Fonksiyonel Özellikler</b>									
Banyo	Uygun büyüklükte	n	1	1	3	1	1	7	$\chi^2=6,335$ p=0,819
		%	11,1	25,0	50,0	33,3	33,3	28,0	
	Küçük	n	7	3	3	2	2	17	
		%	77,8	75,0	50,0	66,7	66,7	68,0	
	Büyük	n	1	0	0	0	0	1	
		%	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	
Tuvalet	Uygun büyüklükte	n	6	2	5	2	2	17	$\chi^2=5,776$ p=0,790
		%	66,7	50,0	83,3	66,7	66,7	68,0	
	Küçük	n	1	2	1	1	1	6	
		%	11,1	50,0	16,7	33,3	33,3	24,0	
	Büyük	n	2	0	0	0	0	2	
		%	22,2	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	
Balkon	Uygun büyüklükte	n	5	1	5	2	3	16	$\chi^2=6,601$ p=0,612
		%	55,6	25,0	83,3	66,7	100,0	64,0	
	Küçük	n	1	1	0	0	0	2	
		%	11,1	25,0	0,0	0,0	0,0	8,0	
	Büyük	n	3	2	1	1	0	7	
		%	33,3	50,0	16,7	33,3	0,0	28,0	
Toplam	n	9	4	6	3	3	25		
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0		

$\chi^2=FreemanHaltenFisher'sExact Testp=Anlamlılık Düzeyi$

Tablo 8 incelendiğinde; uygulanan ki-kare testi sonucunda bloklar ile fonksiyonel özellikler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki görülmemiştir (p>0,05).

**Çizelge 4.11.** Daha Önce Burada Yaşayanlar ile Dönüşüm Memnuniyeti ve Konutun Ayrıcalık Kazandırdığını Düşünme Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Önceden		burada	Toplam	İstatistiksel Analiz
		yaşamaktaydım				
		Evet	Hayır			
Yaşadığınız konutun ayrıcalık kazandırdığını düşünüyor musunuz?	Evet	n	11	6	17	$\chi^2=0,272$ $p=0,602$
		%	64,7	75,0	68,0	
	Hayır	n	6	2	8	
		%	35,3	25,0	32,0	
Yaşadığınız konut beklentilerinizi karşılıdı mı?	Evet	n	2 <sub>a</sub>	5 <sub>b</sub>	7	$\chi^2=6,747$ <b>p=0,009*</b>
		%	11,8	62,5	28,0	
	Hayır	n	15 <sub>a</sub>	3 <sub>b</sub>	18	
		%	88,2	37,5	72,0	
Toplam		n	17	8	25	
		%	100,0	100,0	100,0	

\* $p<0,01$  a-b=İki grup arasında farklılık var  
 $\chi^2$ =Fisher's Exact Test p=Anlamlılık Düzeyi

Tablo 9 incelendiğinde; uygulanan ki-kare testi sonucunda daha önce burada yaşayanlar ile konutun ayrıcalık kazandırdığını düşünme durumu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki görülmemiş ( $p>0,05$ ) iken daha önce burada yaşayanlar ile dönüşüm memnuniyeti arasında ise istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür ( $\chi^2=6,757$ ;  $p<0,01$ ). Buna göre; önceden burada yaşayanların yaşadığı konutun beklentisini karşılama oranı (%11,8), önceden burada yaşamayanların beklentisini karşılama oranından (%62,5) anlamlı derecede daha düşüktür. Önceden burada yaşayanların birçoğunun yaşadığı konut beklentisini karşılamamış iken daha önce burada yaşamayanların birçoğunun ise yaşadığı konut beklentisini karşılamıştır.

**Çizelge 4.12.** Eğitim durumu ile beklenti arasındaki ilişkinin incelenmesi

		Eğitim Durumu			Toplam	İstatistiksel Analiz
		İlkokul/ ortaokul	Lise ve dengi okul	Üniversite/Yüksekokul		
Yaşadığımız konut beklentilerinizi karşıladı mı?	Evet	n 4	2	1	7	$\chi^2=2,060$ $p=0,472$
		% 44,4	25,0	12,5	28,0	
	Hayır	n 5	6	7	18	
		% 55,6	75,0	87,5	72,0	
Toplam		n 9	8	8	25	
		% 100,0	100,0	100,0	100,0	

$\chi^2=FreemanHaltenFisher'sExact Testp=Anlamlılık Düzeyi$

Tablo 10 incelendiğinde; uygulanan ki-kare testi sonucunda eğitim durumu ile beklenti arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki görülmemiştir ( $p>0,05$ ).

**Çizelge 4.13.** Cinsiyet, eğitim durumu ile komşuluk ilişkisi arasındaki ilişkinin incelenmesi

		Dönüşümden sonraki komşuluk ilişkilerini nasıl değerlendirirsiniz?			Toplam	İstatistiksel Analiz
		Orta	İyi/ İyi	Çok İyi		
Cinsiyet	Kadın	n 5	11	16	$\chi^2=0,233$ $p=1,000$	
		% 71,4	61,1	64,0		
Cinsiyet	Erkek	n 2	7	9	$\chi^2=0,233$ $p=1,000$	
		% 28,6	38,9	36,0		
Eğitim durumu	İlkokul/ ortaokul	n 3	6	9	$\chi^2=1,485$ $p=0,628$	
		% 42,9	33,3	36,0		
	Lise ve dengi okul	n 3	5	8		
		% 42,9	27,8	32,0		
	Üniversite/Yüksekokul	n 1	7	8		
		% 14,3	38,9	32,0		
Toplam		n 7	18	25		
		% 100,0	100,0	100,0		

$\chi^2=$ Fisher's Exact Test  $p=$ Anlamlılık Düzeyi

Tablo 11 incelendiğinde; uygulanan ki-kare testi sonucunda cinsiyet, eğitim durumu ile komşuluk ilişkisi arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki görülmemiştir ( $p>0,05$ ).

**Çizelge 4.14.** Konutun önceki halinde kalmasını isteyenler ile bölgenin daha fazla dönüşüme uğramasını isteyenler arasındaki ilişkinin incelenmesi

		Konutunuzun önceki hali ile kalmasını ister miydiniz?		Toplam	İstatistiksel Analiz	
		Evet	Hayır			
Bölgedeki alanların dönüşüme uğraması gerektiğini düşünüyor musunuz?	diğer da	Evet	n 7 <sub>a</sub> % 58,3	13 <sub>b</sub> 100,0	$\chi^2=6,771$ <b>p=0,015*</b>	
		Hayır	n 5 <sub>a</sub> % 41,7	0 <sub>b</sub> 0,0		
	Toplam		n 12 % 100,0	13 100,0		25 100,0

\* $p < 0,05$  a-b=İki grup arasında farklılık var  
 $\chi^2$ =Fisher's Exact Test p=Anlamlılık Düzeyi

Tablo 12 incelendiğinde; uygulanan ki-kare testi sonucunda konutun önceki halinde kalmasını isteyenler ile bölgenin daha fazla dönüşüme uğramasını isteyenler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür ( $\chi^2=6,771$ ;  $p < 0,05$ ). Buna göre; konutun önceki hali ile kalmasını isteyenlerin bölgedeki diğer alanların da dönüşüme uğramasını gerektiğini düşünme oranı (%58,3), konutun önceki hali ile kalmasını istemeyenlerin düşünme oranından (%100,0) anlamlı derecede daha düşüktür.

## 4.2. Tartışma

Bu bölümde, Bölüm 4.1.'de yapılan anket çalışması bulgularından elde edilen veriler değerlendirilmiştir.

Anket sonuçlarına göre %76,0'ı daha önce Emirsultan'da, %20,0'ı Bursa'da başka bir semtte, %4,0'ı ise şehir dışında ikamet etmiş olan katılımcıların, %12,0'ının oturduğu konut kira iken %80,0'mın kendisine ait, %8,0'mın ise akrabasına veya başkasına aittir ama konuta kira ödememektedir. Ankete katılım tercihlerinde %64,0 oranıyla kadınların yardımcı olduğu tespit edilmiştir. Kullanıcı yaş oranına baktığımızda, 51-60 yaş aralığında olan kullanıcıların oranı %40,0'dır ve %76,0'ı evlidir.

Kullanıcılar, dönüşümden sonraki komşuluk ilişkilerini %28,0'ı orta, %68,0'ı iyi, %4,0'ı ise çok iyi olarak değerlendirmiştir. Bu veriler, sosyal sürdürülebilirliğin ve aileler için mahalle aidiyetinin kentsel dönüşümden sonra yüksek oranda sağlanabilmiş olduğunu göstermesi açısından önemlidir.

Projeyi tercih etme sebepleri noktasında önceden burada yaşaması %68,0 oranı ile ilk sebep olurken, %24,0 ile sosyal donatılar, %12,0'nın güvenlik, %12,0'nın işe yakınlık, %8,0'nın konutun fiziksel özellikleri ve %12,0 diğer sebepler olarak sıralanmıştır. Dini ve tarihi yapıları çevrenin, mahalle aidiyetinden doyan güvenlik ihtiyacının ve merkezi lokasyon olması gibi etkenlerin sebepleri etkilediği söylenebilir.

Bölüm 3.3.3.'de bahsedildiği gibi yapıldıkları dönemin yapım ve konfor standartlarına göre inşa edilmiş yapıların, dönüşüm sonrası kullanıcılara %68,0 oran ile ayrıcalık kazandırdığı tespit edilmiştir. Kullanıcılar, bölge ile uyumlu bir mimari kullanıldığını düşünmektedir. Buna rağmen projenin, kullanıcıların beklentilerini karşılama noktasında zayıf kaldığı anlaşılmıştır. Bununla birlikte kullanıcıların %96,0'ı konutun depreme dayanıklı olduğunu ve %80,0'ı bölgenin güvenli olduğunu düşünmektedir.

Isınma, doğal aydınlatma, doğal havalandırma, konut yönü konusunda ileri derecede sorun görülmemek ile birlikte, gününbirlik kullanıcılardan kaynaklı ileri derecede dış gürültünün olduğu ortaya konmuştur. Proje ile oluşturulan meydanadaki sosyalleşme mekanı ve imkanları sonucu gününbirlik kullanıcılar, gürültü kaynağı (%64,0) ve güvenlik sorunu (%12,0) oluşturmuştur.

Park sorununa çözüm getirmesi öngörülen Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi'nin kullanıcılarının %44,0'ı bölgedeki park sıkıntısının çözüldüğünü düşünmekte, %56,0'ı ise düşünmemektedir. Çıkan bu yakın oranlar ile mahalledeki park sorununu rahatlatmış olsa da nihai çözüm getirmediği söylenebilir. Araştırmaya katılan kişilerin %28,0'ı gününbirlik ziyaretçilerin park problemi oluşturduğunu belirtmiştir. Dini turizm amacıyla gelen araçların parkına ve ziyaretçi indirmelerine yönelik alanların yetersizliği, aktif trafiği etkilemektedir.



Konuttaki yapı elemanlarının nitelikleri ile ilgili bir sorun görülmemiştir. Yapısal değişiklik istekleri, inşa aşamasında karşılanmamış ancak kişilerin kullanım sonrası %36,0'sı yapısal değişiklik yapmış, %64,0'ı ise yapmamıştır. Mutfak ya da yatak odalarını büyütme ihtiyacı duyduklarını belirten kullanıcılar, bölme duvarlarında değişiklik yaptıklarını belirtmiştir.

Kullanıcıların memnuniyetsizliğini oluşturan temel nedenler iç mekan nitelikleri ile ilgilidir. Mekan büyüklükleri ve mekan organizasyonundan doğan sıkıntılar neticesinde %52,0'ı büyük çoğunluğu konut girişinin uygun büyüklükte olduğunu belirtmiş, %60,0'ı salonun küçük, %76,0'ı ebeveyn yatak odasının küçük, %72,0'ı çocuk yatak odasının küçük, %84,0'ı mutfağın küçük, %68,0'ı banyonun küçük, %68,0'ı tuvaletin uygun büyüklükte, %64,0'ı balkonun uygun büyüklükte olduğunu belirtmiştir. Bloklara göre teknik, fonksiyonel ve sosyal özellikler arasında bir farklılık görülmemiştir.

Yaya (%84,0) ve araç (%72,0) ulaşımı noktasında bir sorun tespit edilmemiştir. Gerek toplu taşıma gerekse özel araçlar ile kent merkezinden ulaşım sorunsuz bir şekilde devam etmektedir.

Birbirlerine yakın oranlar ile konutun önceki hali ile kalmasını isteyenler %48,0 bu halinden memnun olanlar %52,0 olarak belirlenmiştir. Önceden burada yaşayanların birçoğunun yaşadığı konut beklentisini karşılamamış iken daha önce burada yaşamayanların birçoğunun ise yaşadığı konut beklentisini karşılamıştır. Mekan büyüklüklerinin ve mekan organizasyonunun, yeni kullanıcıların beklentisine uygun olduğu, eski kullanıcılara göre olumsuzluk yarattığı söylenebilir.

Bütün eksik veya kullanıcı memnuniyeti sağlanamamış noktaların dışında, bölgedeki diğer alanların da dönüşüme uğraması gerektiği düşüncesi olduğu %80,0 oran ile tespit edilmiştir. Mahalle sakinleri de mevcut yapıların kentsel dönüşüm ile nitelikli yaşam alanlarına dönüştürülmesi konusunda olumlu yaklaşmıştır. Genişlemeye imkan vermeyen, eğimli bir topografyaya sahip tarihi yapılar çevrede, dönemin yapım ve konfor standartlarını karşılayan nitelikli yapılaşma ihtiyacı her geçen gün artarak devam etmektedir.

## 5. SONUÇ

Bursa'nın tarihi ve kültürel özellikleri, mimari mirası ile özel değerlere sahip bir mahallesi olan Emirsultan, geçmişten günümüze konut dokusu ve dini öğeleri ile oluşturduğu silueti ile en özgün ve değeri her gün artarak devam eden yitirilmemesi gereken bir yerleşimdir.

Emir Sultan Külliyesi ve çevresindeki mahallenin, her türlü değişim ve dönüşüme karşın insan mimari ilişkisini ve kentsel yaşam pratiklerini azalarak da olsa devam ettirmesi, kentsel dönüşümün 1980 sonrası oluşan konut dokusu ile kıyaslandığında, konutların güne uyarlanması ve çevreyi rahatlatacak şekilde uygulanması, yıkıcı etkilerin azaltılması bakımından Bursa'nın şanslı bölgelerinden olduğu söylenebilmektedir. 1980 sonrası, geleneksel konutlar yerine yapılan bitişik nizam karma yapıli apartmanlardan başlayarak, 2007 – 2011 yılları arasında gerçekleştirilen Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi ile devam eden Emirsultan Mahallesi'ndeki mahalle konut dokusunun değişimi, olumlu ve olumsuz birçok sonucu beraberinde getirmiştir. Nüfus artışının nitelikli yapıli çevreler oluşturularak karşılanması, herhangi bir afete karşı dayanıklı konutların inşa edilmesi, güvenli çevrede yaşama standardının oluşması, kalıcı kullanıcıların hakkı olarak sağlanmaya çalışılmıştır. Sadece Emir Sultan Cami'nin karşısında, onu da kapsayacak şekilde gerçekleştirilen dönüşüm, aslında bütün mahalle için mevcut dokuyu bozmadan, kontrollü olarak uygulanması gereken bir ihtiyaçtır.

Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi kullanıcıları ile yapılan özel ve toplu görüşmeler ile anket çalışmalarının sonucunda; mimari proje tasarımı özelinde mekan büyüklüklerinin ve mekan organizasyonunun, yapı malzemeleri özelinde dış cephe kaplamalarındaki kırılma ve dökülmelerin memnuniyeti olumsuz yönde etkilediği tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm projesi, bağımsız bölüm adedince uygulandığı için sosyal sürdürülebilirliğin devam ettiği görülmektedir.

Toplu görüşmeler sonucunda Emirsultan'da oturmaya devam etmekten memnuniyet duyduklarını ifade eden konut kullanıcıları, gelecekte bu sürdürülebilirliğin devam edeceği konusundaki öngörünün olumsuz olduğunu belirtmiştir.

Turistik ve tarihi merkez özelliği olan Emirsultan'da turizm amaçlı konaklama ihtiyacı sonucunda, daha sonraki nesiller konutlarını turizm / ticaret amaçlı kullanım (butik otel, ev pansiyonculuğu, restoran gibi) için değiştirip dönüştürebilirler. Bu noktada, parsel bazında fonksiyon değişikliklerinin yapılması ile kalıcı ya da geçici konaklama birimlerinin planlanmasının, yurtiçi ve yurtdışından gelecek ziyaretçiler ile kültürel etkileşim ve işbirliğinin bölgeye olumlu katkılar sağlayacağı söylenebilir.

Genel itibariyle kentsel dönüşümün gerekliliği ve bölgeye değer kattığı, diğer bölgelerde de kentsel dönüşüm uygulanması gerektiği düşüncesi olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut dokuda bitişik nizam, genelde beş katlı apartmanların komşu adalarda yer aldığı, eğimli ve dar sokaklar, hiçbir kaçış noktası olmayacak risk noktalarıdır. Bu kentsel dönüşüm model alınarak, hala dönüşüme uğramayan mahalle yapılarının da iyileştirme ve sağlıklaştırma ya da ada bazında benzer projelerin hayata geçirilmesi ile güne uyarlanmış, sosyo kültürel özelliklerini yitirmeden nitelikli konutlara dönüştürülmesi gerekmektedir. Tarihi dokuda düşey büyüme asla önerilemez bir gereksinimdir. Dokunun yükselmesine fırsat oluşturmadan ada bazında mevcuda uygun değişimlerin öngörülmesi ve planlama çalışmalarının başlatılması, merkez şehir dokusu ile fiziksel yenilik ve manevi değer katacak şekilde bölgelerin etkileşiminin arttırılarak fiziksel eskimenin yaratacağı köhneleşmenin ve fiziksel ömürlerinin azalmasının önlenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Binaların yaşlanması ile deprem riskinin artması ve ekonomik getirisinin azalması nedeniyle bölgenin sosyo ekonomik kayıpları kaçınılmazdır. Bu da kalıcı kullanıcının bölgeden uzaklaşmasına ve günübirlik turizm ile kullanımın kısıtlanmasına neden olurken, Bursa'nın kentsel bellekteki özgün değeri için hissedilebilir bir kayıptır.

Dolayısıyla mevcuda uygun yeni yapılaşmaların, yerinde dönüşümün, aralarda boşluklar, rekreatif alanlar bırakılarak, ada bazında uygulamalarının artırılması, doku ile ilişkisinin sağlanamayacağı nedenlerle farklı değişim dönüşümün mahalle ve bölge yakın çevresinde, şehir çeperine dağıtılarak yeniden planlanması, daha uygun önerilere açılması tavsiye edilebilir.

## KAYNAKLAR

- Anonim, 2018.** Eski Bursa Fotoğrafları. Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: [www.bursakulturturizm.gov.tr/tr-129730/eski-bursa-fotograflari.html](http://www.bursakulturturizm.gov.tr/tr-129730/eski-bursa-fotograflari.html) adresinden alındı.
- Ahunbay, Z. 1996.** Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon. İstanbul: YEM Yayınları, 11.
- Akıncıtürk, N. 2003.** Ülkemizdeki deprem etkileri ve yapısal tasarımda alınması gereken önlemler, Bursa Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi yayını.
- Akıncıtürk, N. 2003.** Yapı tasarımında mimarın deprem bilinci, Bursa Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, 2003
- Atabaş, A. 2018.** Geleneksel mahallede toplumsal hafıza: Bursa Emirsultan Mahallesi. *Yayınlanmış yüksek lisans tezi*, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Ateş, M. 1988.** Toplu Konutlarda Estetik Amaçlı Yaklaşımlar Üzerine bir İnceleme. *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1988.
- Baykal, K. 1950.** Bursa ve Anıtları. Bursa.
- Beswick, C.A. 2001.** Public-private partnerships in urban regeneration: the case of London Docklands. *M.A Thesis*, Calgary University, Faculty of Environmental Design, Calgary.
- Bruning, S.D. 2004.** “Examining City-Resident Relationships: Linking Community Relations, Relationship Building Activities, And Satisfaction Evaluations” *Public Relations Review*, 30, 335-345, Elsevier Inc ,2004.
- Cansever, T. 2010.** Osmanlı Şehri. İstanbul: Timaş Yayınevi.
- Cengiz, İ. 2008.** Bir İmparatorluğun İzi. Bursa: Osmangazi Belediyesi
- Çerçi, S. 1997.** Konut Yakın Çevresinin Kullanıcı Bilişsel Duygusal ve Davranışsal Parametrelere Bağlı Olarak Değerlendirilmesi, *Doktora Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1997.
- Cooper-Marcus, C. 1975.** Easter hill village-Some social implications for design, The Pros Press, New York, 1975.
- Demirel, M. 2017.** 19. Yüzyılda mahallelerin sosyal ve ekonomik durumu. Bursa'nın Tarihi Mahalleleri IV (s. 19-54). içinde Bursa: Bursa Kültür A.Ş. Yayınları
- Dostoğlu, N. 2001.** Osmanlı Döneminde Bursa. Akmed.
- Dostoğlu, N., Aksoy, F. 2007.** Emirsultan, Karamazak, Musababa, Piremir, Teferruç, Mahallelerinde sivil mimari. Editör: Elbas, A. Bursa'nın Tarihi Mahalleleri IV (s. 149-156). içinde Bursa: Bursa Kültür A.Ş. Yayınları.
- Dostoğlu, N. 2018.** Bursa world heritage site: expectations from cultural tourism. Dubrovnik: Hupg Conference 2018.
- Dörtok, Z. 2005.** Modernleşme sürecinde Bursa Kenti'nin mekansal ve sosyal değişimi (1860 – 1910). *Yayınlanmış doktora tezi*, Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.
- Elbas, A. 2007.** Bursa'nın Tarihi Mahalleleri IV (2007). Editör: Elbas, A. Bursa: Bursa Kültür A.Ş. Yayınları
- Ergenç, Ö. 1996.** Osmanlı şehrinde esnaf örgütlerinin fizik yapıya etkileri, Editör: Akyüz, V., Ünlü, S., İslam geleneğinden günümüze şehir ve yerel yönetimler, s. 407-417, 1, İstanbul: İlke Yayınları.
- Görgülü, Z. 2005.** Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm, Mimarlık Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası, s.26-27, İstanbul, 2005.

- Gür, M. 2009.** Alt gelir grubuna yönelik toki konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılması: Bursa örneği. *Yayınlanmış yüksek lisans tezi*, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Gürler, E. 2002.** 1980 Sonrası Kentsel Dönüşüm Sürecinde Küresel Perspektiften İstanbul Örneği: Kent İçi Tarihi Alanların Yeniden Üretim Modelleri, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu: Değişen - Dönüşen Kent ve Bölge, O.D.T.Ü., Ankara, 2002.
- Güzel, D. 2010.** Kentsel Yenileme Bağlamında Endüstri Alanlarının Dönüşümü ve Tarihi Seka Fabrikası Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli
- İnce, E. K. 2006.** Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi”, Gazi Üni. Fen Bil. Ens., *Yüksek Lisans Tezi.*, Ankara, 2006.
- İncedayı, D. 2004.** Kentsel dönüşüm kavramı üzerine, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, yıl:4, sayı:12, s.60-61, İstanbul, 2004.
- İslam, T., Ciravoğlu, A. 2006.** “Soylulaştırma” ve İstanbul, Mimar.ist, İstanbul, 6 (21): 37-38
- Kaplanoğlu, R. 2003.** Doğal ve anıtsal eserleri ile Bursa. Bursa: Osmangazi Belediyesi.
- Keleş, R. 1996.** Kentleşme politikası. Ankara: İmge Kitapevi.
- Keleş, R. 1998.** Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, s.224, Ankara, 1998.
- Keleş, R. 2004.** Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Subesi, yıl:4, sayı:12, s.73-75, İstanbul, 2004.
- Kellekci, L., Berköz, L. 2006.** Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler, *İTÜ Dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım* cilt:5, sayı:2, kısım:1, 165-176.
- Kocamemi, G. N. 2006.** Kentsel dönüşüm süreci Kızılçeşme örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 3-4, 10-11.
- Köseoğlu, N. 1946.** Tarihte Bursa mahalleleri. Bursa: Ant Basımevi.
- Kuban, D. 1968.** Anadolu Türk şehri tarihi gelişmesi, sosyal ve fiziki özellikleri üzerinde bazı gelişmeler, Vakıflar Dergisi, Sayı: VII
- Küçük, A. H. 2014.** Kentsel dönüşüm boyutları barselona’da raval bölgesi örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Lefebvre, H. 1970.** Kentsel devrim, Sel Yayınları.
- Oğuzoğlu, Y. 2007.** Bursa'nın Emirsultan, Piremir ve Karamazak Mahallelerine ilişkin bazı tarihi bilgiler. Bursa'nın Tarihi Mahalleleri VI (S. 13-18). içinde Bursa: Bursa Kültür A.Ş. Yayınları.
- Özden, P. P. 2008.** Kentsel yenileme, yasal-yönetsel boyut, planlama ve uygulama, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul, 55-70, 177-180.
- Polat, S. 2005.** Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa – Santral Garaj Bölgesi Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa
- Roberts, P. 2000.** The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban regeneration a handbook, SAGE Publications, s.86-104, London, 2000
- Şahin, S. Z. 2003.** İmar planı değişiklikleri ve imar hakları aracılığıyla yanılıcı (Pseudo) kentsel dönüşüm senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi örneği. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi Y.T.Ü. Basım-Yayın Merkezi, 89-101
- Seyhan, E. 1992.** Bursa. TDV İslâm Ansiklopedisi. içinde TDV İslâm Araştırmaları Merkezi.

**Sönmez, İ.Ö. 2005.** Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler-beklentiler-riskler, kentsel dönüşüm: bir olanak mı, olanaksızlaştırma mı? Ege Mimarlık Dergisi. TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, sayı:1/53, s. 16-21, İzmir, 2005.

**Tanman, B. 1995.** Emir Sultan Külliyesi. TDV İslam Ansiklopedisi. içinde TDV İslam Araştırmaları Merkezi.

**Tekeli, İ. 1999.** Bursa'nın tarihinde üç ayrı dönüşüm dönemi. Osmanlı Devleti'nin kuruluşunun 700. yıldönümünde Bursa ve yöresi (s. 7 – 28). Bursa: Uludağ Üniversitesi

**Uğur, Y. 2015.** Şehirler ve Şehirleşme. Osmanlı İmparatorluğu'nda Çevre ve Şehir. içinde Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı & İstanbul Medeniyet Üniversitesi

**Üskent, S. 2003.** Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Y.T.Ü. Basım-Yayın Merkezi,s.425, İstanbul, 2003.

**Walsh, R. 1838.** Constantinople and the scenery of seven churches of asia minor, Londra.

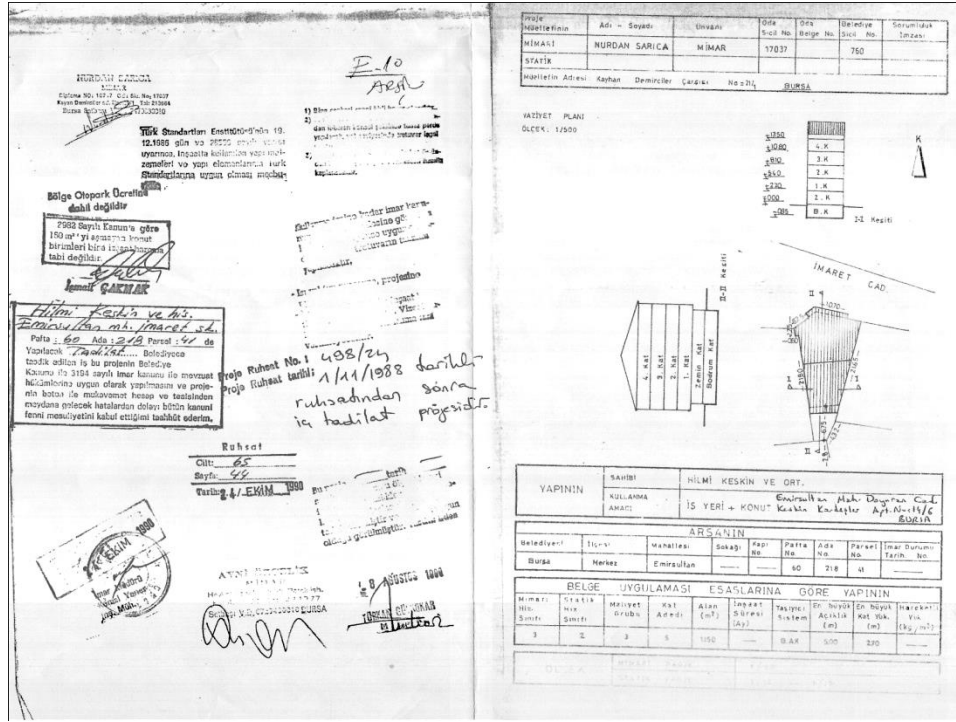
**Yenal, E. 2013.** Osmanlı (Baş) kenti Bursa. Bursa Kültür A.Ş. Yayınları.



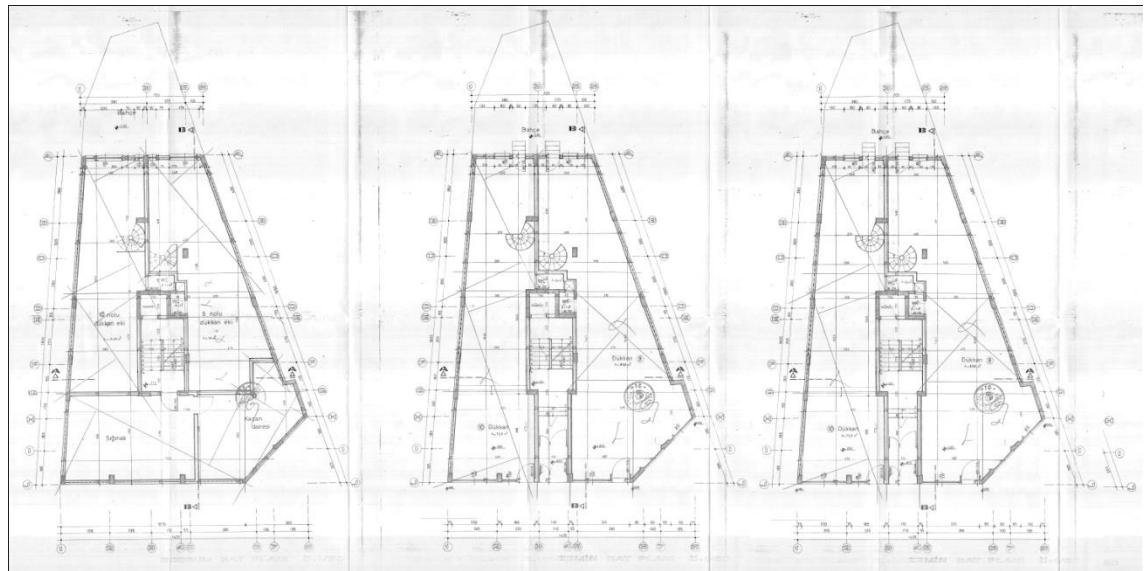
## **EKLER**

- EK 1** Keskin Kardeşler Apartmanı tasdik ve antet sayfaları
- EK 2** Keskin Kardeşler Apartmanı kat planları
- EK 3** Keskin Kardeşler Apartmanı kesitleri
- EK 4** Keskin Kardeşler Apartmanı cepheleri
- EK 5** Ocakur Apartmanı tasdik ve antet sayfaları
- EK 6** Ocakur Apartmanı bodrum kat planı
- EK 7** Ocakur Apartmanı zemin ve normal kat planları
- EK 8** Ocakur Apartmanı kesitleri
- EK 9** Ocakur Apartmanı cepheleri
- EK 10** Yeşil Durak Apartmanı tasdik ve antet sayfaları
- EK 11** Yeşil Durak Apartmanı kat planları
- EK 12** Yeşil Durak Apartmanı kesitleri
- EK 13** Yeşil Durak Apartmanı cepheleri
- EK 14** Emir Buhari İlkokulu tasdik ve antet sayfaları
- EK 15** Emir Buhari İlkokulu bodrum kat planı
- EK 16** Emir Buhari İlkokulu zemin kat planı
- EK 17** Emir Buhari İlkokulu birinci ve ikinci kat planı
- EK 18** Emir Buhari İlkokulu kesiti ve batı cephesi
- EK 19** Emir Buhari İlkokulu kuzey ve doğu cepheleri
- EK 20** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 1. kat planı
- EK 21** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 2. kat planı
- EK 22** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 3. ve 4. kat planı
- EK 23** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 5. kat planı

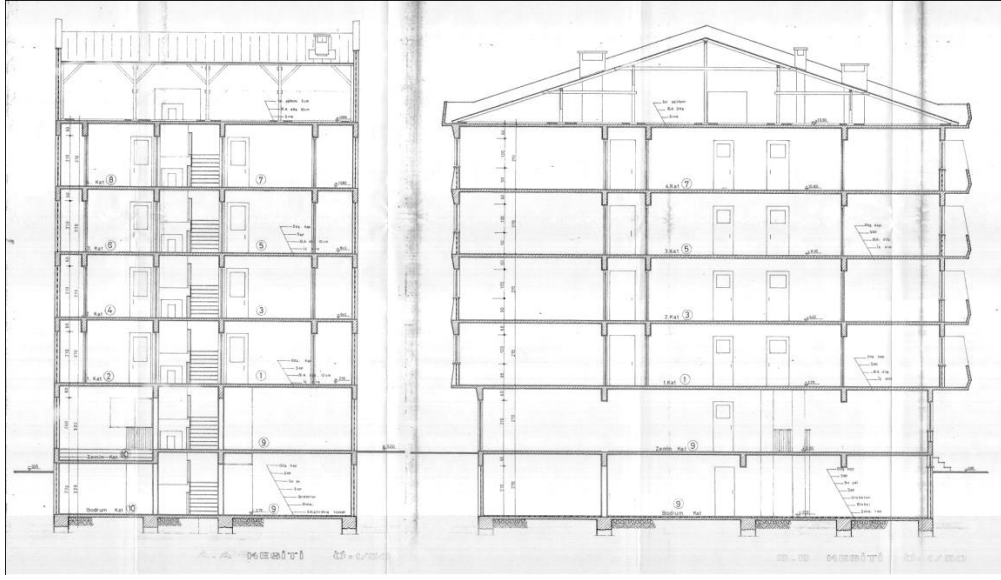
<b>EK 24</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi kuzey cephesi
<b>EK 25</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi batı cephesi
<b>EK 26</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi doğu cephesi
<b>EK 27</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi güney cephesi
<b>EK 28</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi A-A kesiti
<b>EK 29</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi B-B kesiti
<b>EK 30</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi C-C kesiti
<b>EK 31</b>	Emirsultan kentsel dönüşüm projesi D-D kesit
<b>EK 32</b>	Anket Formu



EK 1. Keskin Kardeşler Apartmanı tasdik ve antet sayfaları



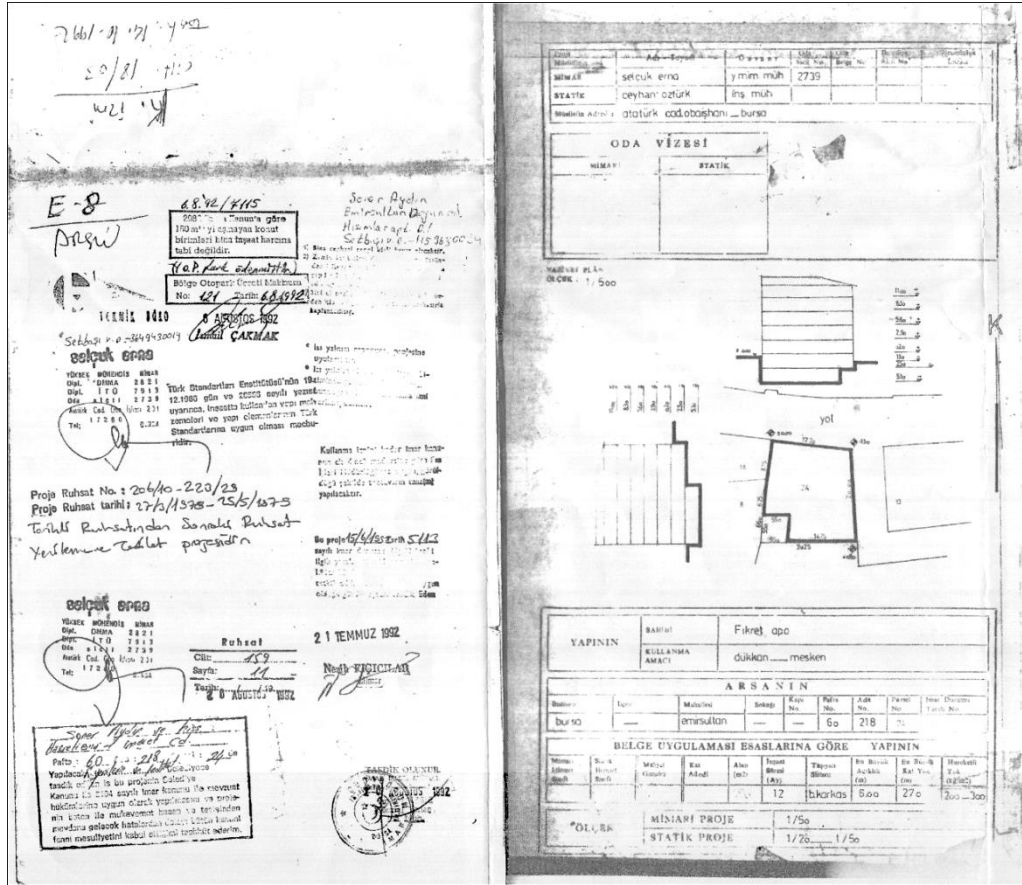
EK 2. Keskin Kardeşler Apartmanı kat planları



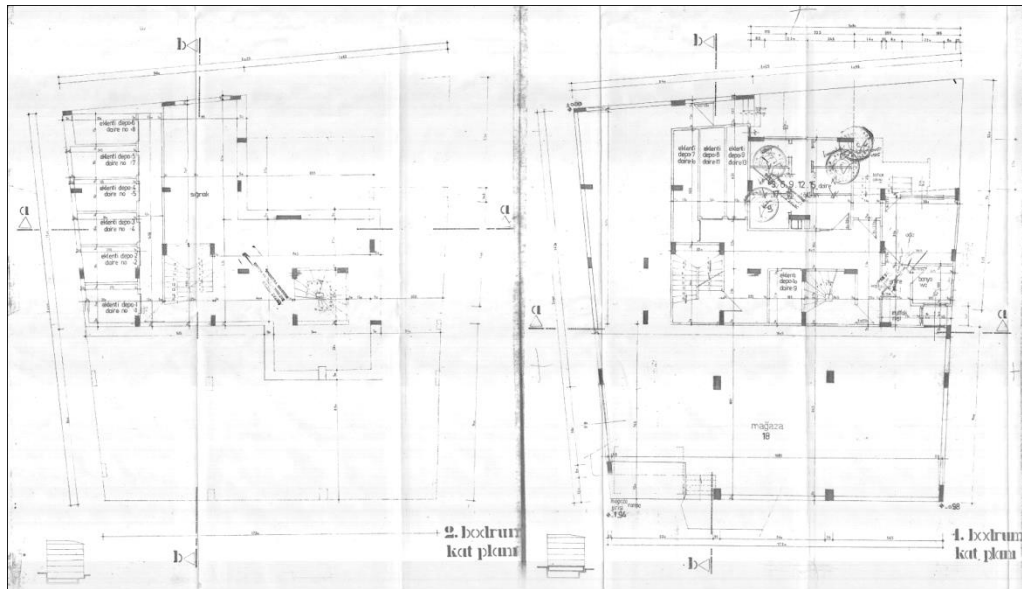
**EK 3.** Keskin Kardeşler Apartmanı kesitleri



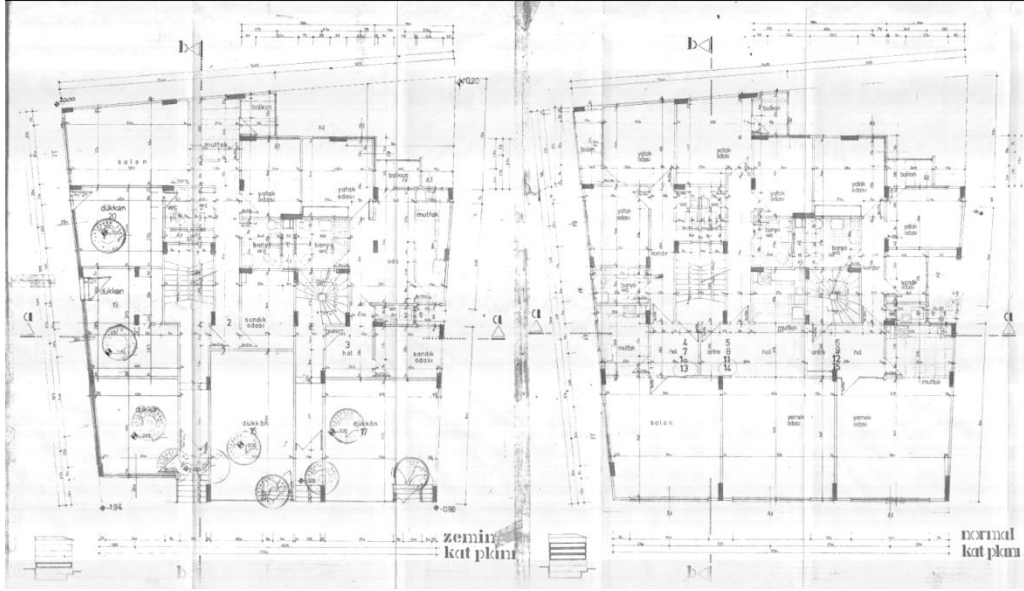
**EK 4.** Keskin Kardeşler Apartmanı cepheleri



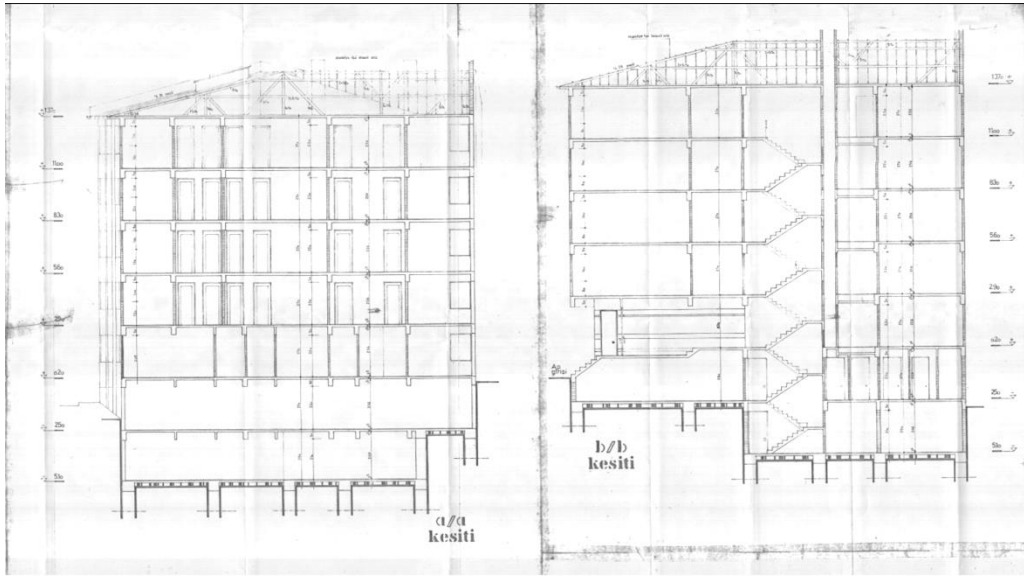
EK 5. Ocakkur Apartmanı tasdik ve antet sayfaları



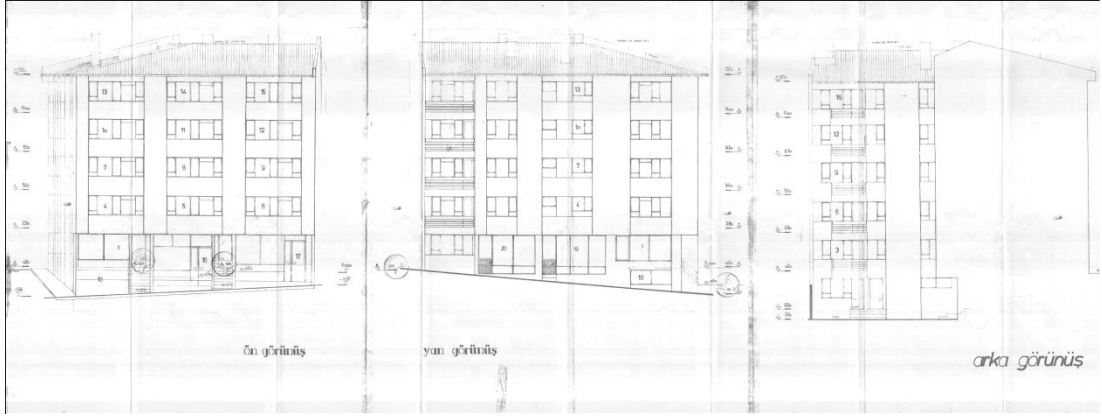
EK 6. Ocakkur Apartmanı bodrum kat planları



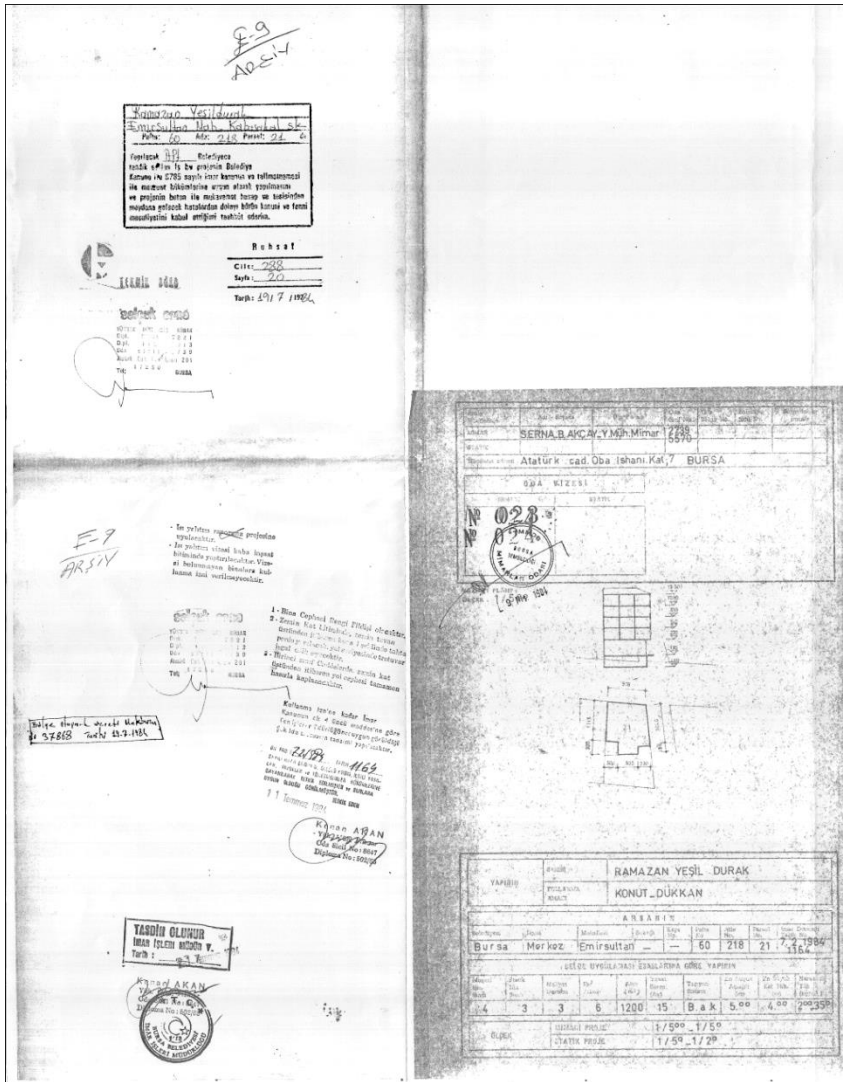
**EK 7.** Ocakkur Apartmanı zemin ve normal kat planları



**EK 8.** Ocakkur Apartmanı kesitleri

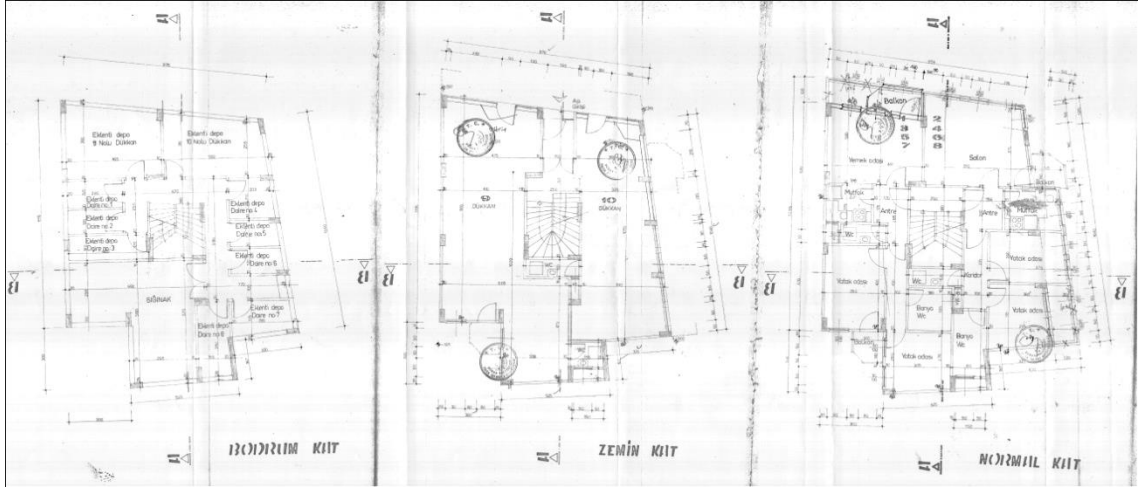


EK 9. Ocakkur Apartmanı cepheleri

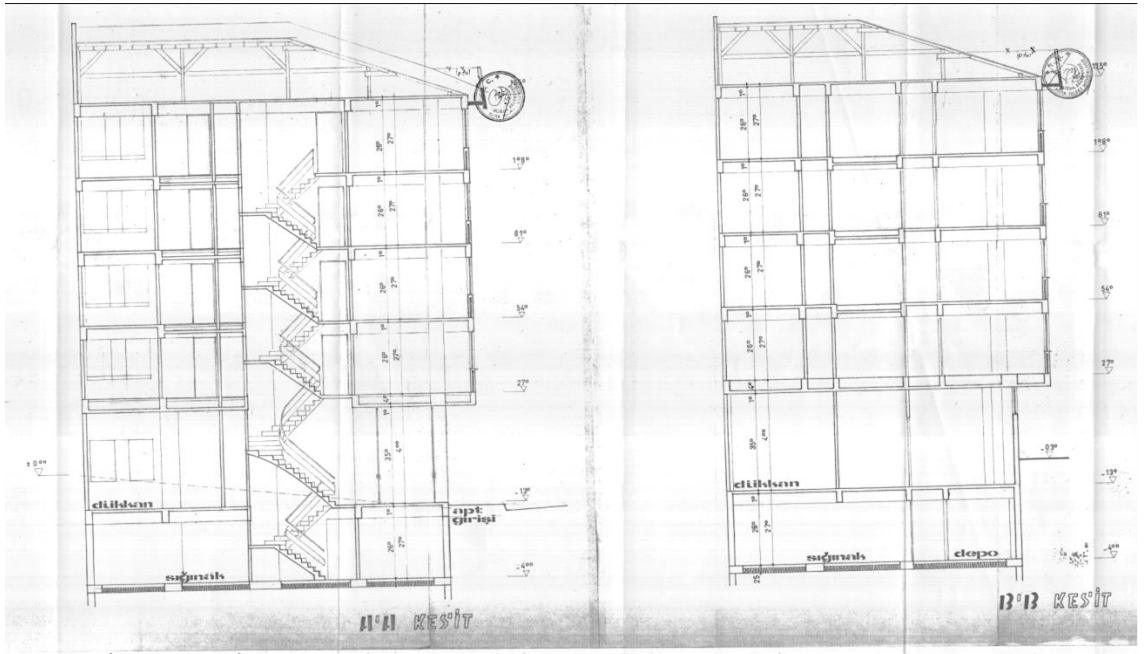


EK 10. Yeşil Durak Apartmanı tasdik ve antet sayfaları

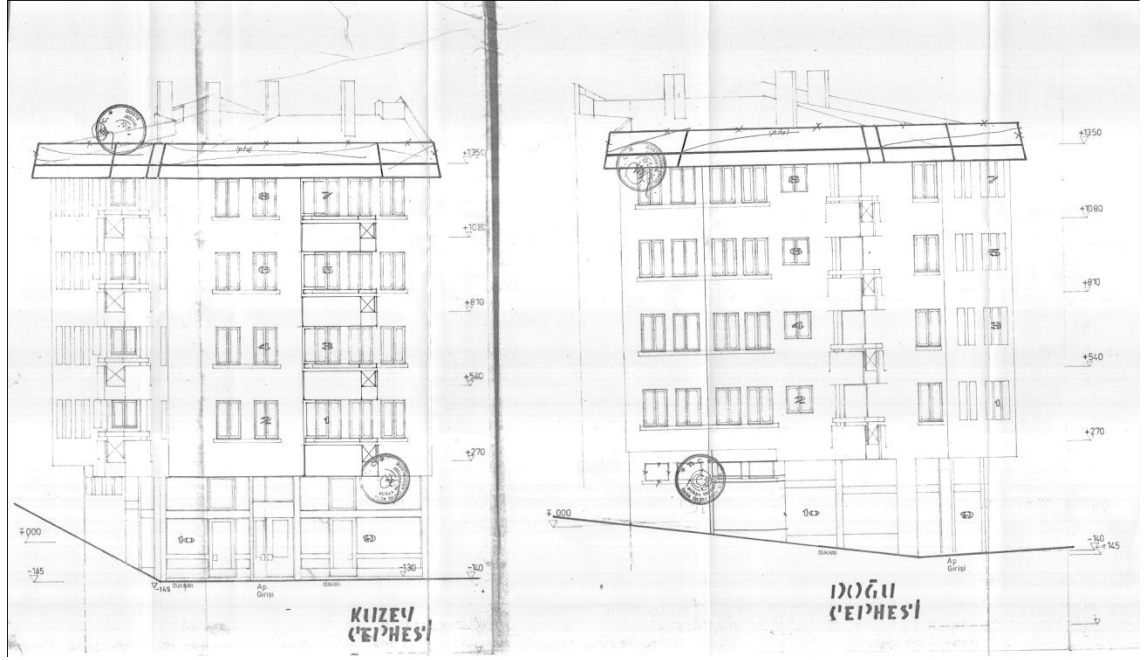




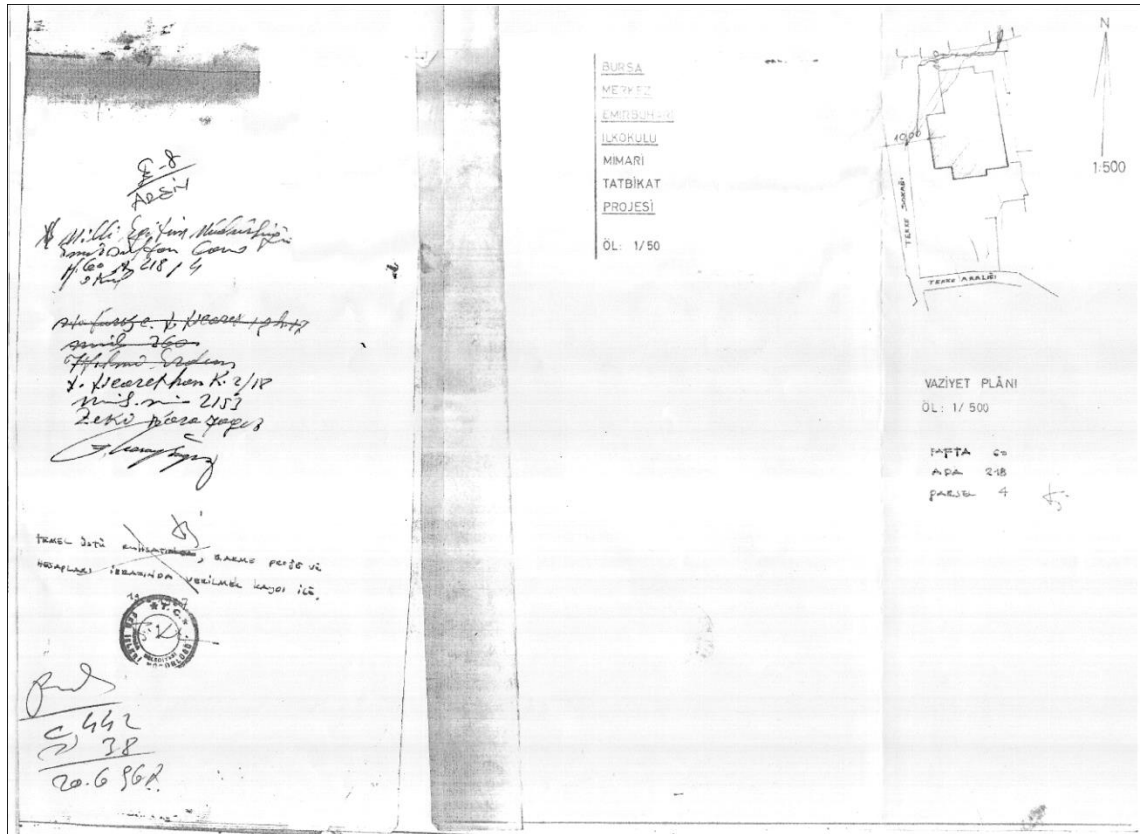
**EK 11.** Yeşil Durak Apartmanı kat planları



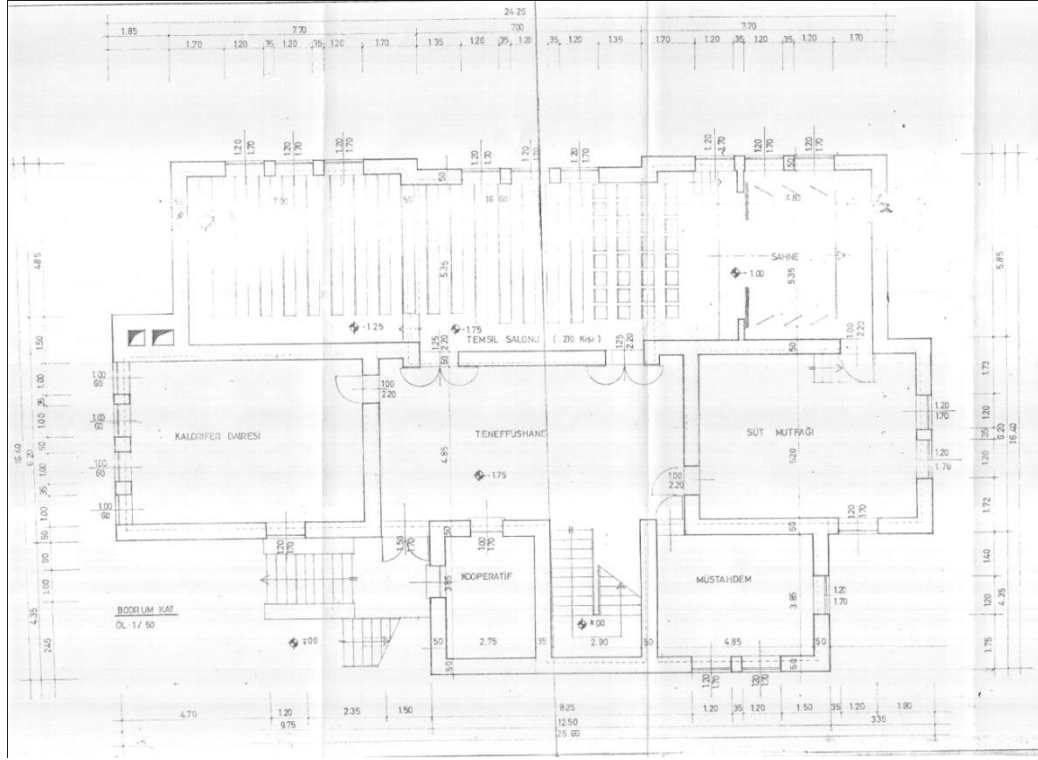
**EK 12.** Yeşil Durak Apartmanı kesitleri



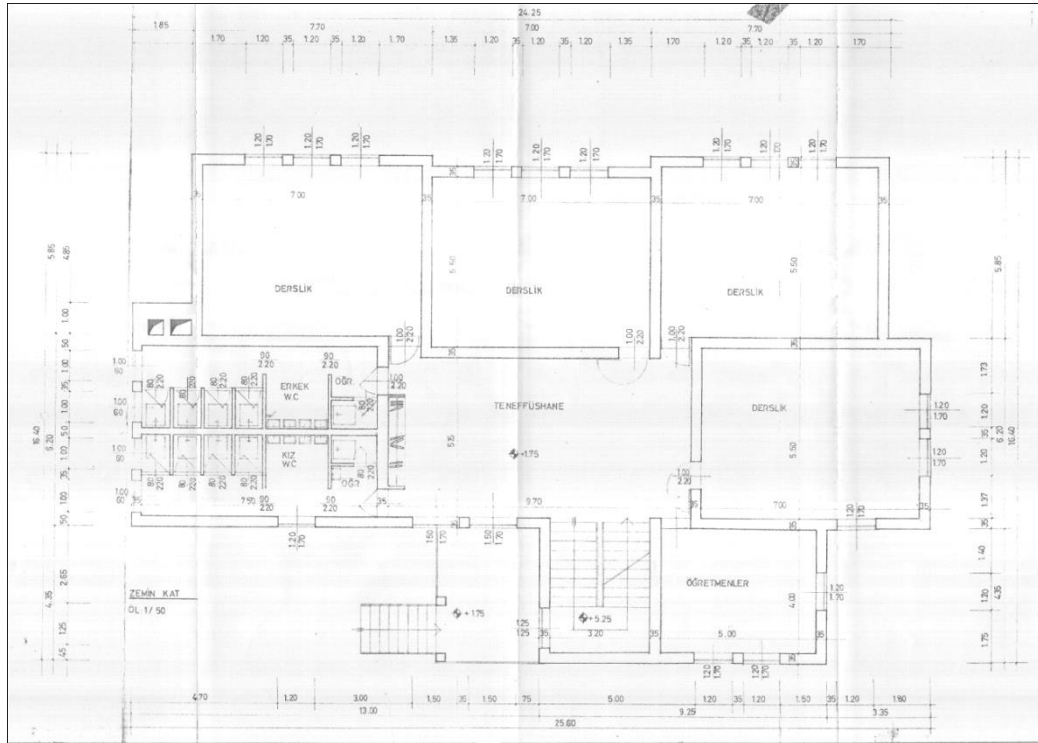
EK 13. Yeşil Durak Apartmanı cepheleri



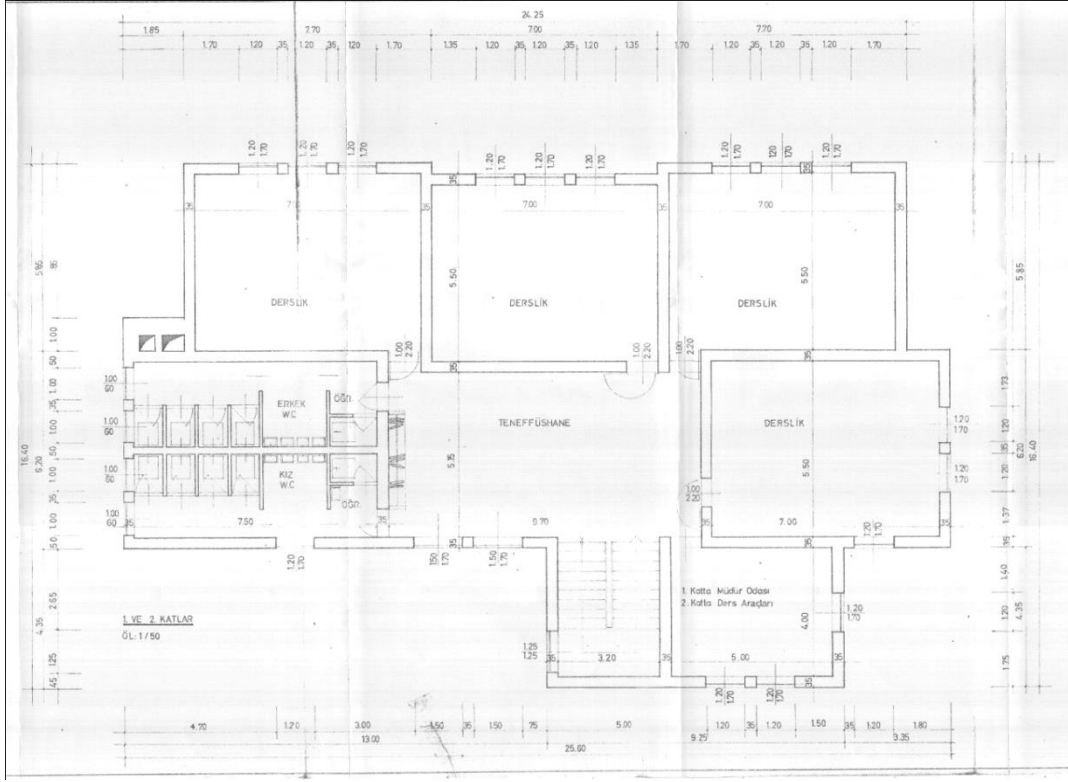
EK 14. Emir Buhari İlkokulu tasdik ve antet sayfaları



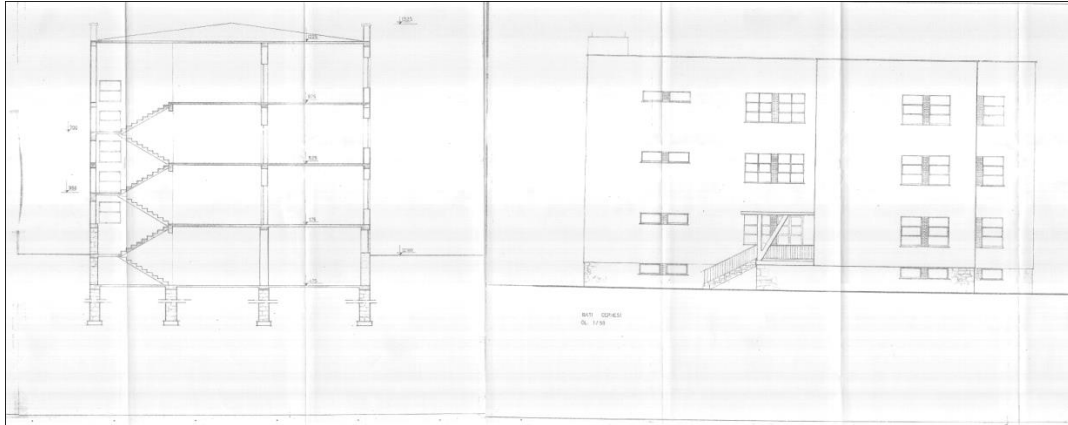
**EK 15.** Emir Buhari İlkokulu bodrum kat planı



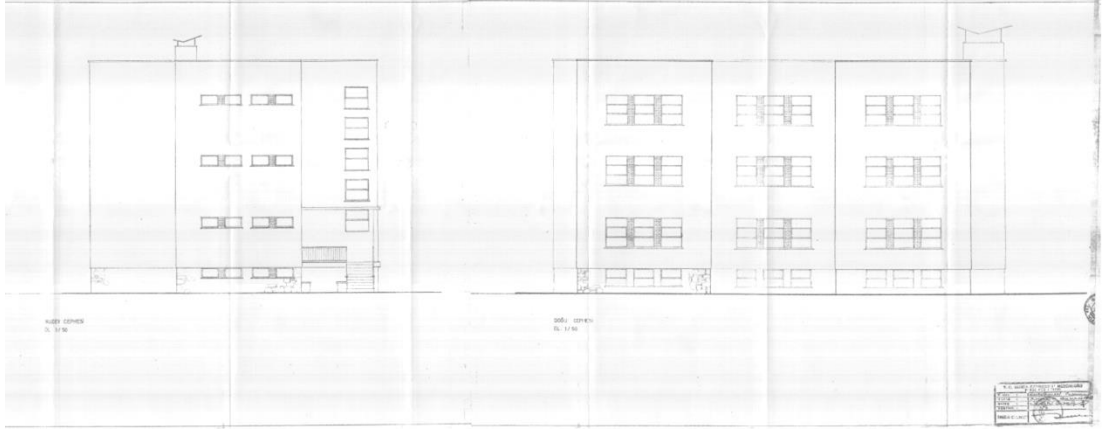
**EK 16.** Emir Buhari İlkokulu zemin kat planı



**EK 17.** Emir Buhari İlkokulu birinci ve ikinci kat planı



**EK 18.** Emir Buhari İlkokulu kesiti ve batı cephesi



**EK 19.** Emir Buhari İlkokulu kuzey ve doğu cephesi



**EK 20.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 1. kat planı





**EK 21.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 2. kat planı



**EK 22.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 3. ve 4. kat planı



**EK 23.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi 5. kat planı



**EK 24.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi kuzey cephesi



**EK 25.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi batı cephesi

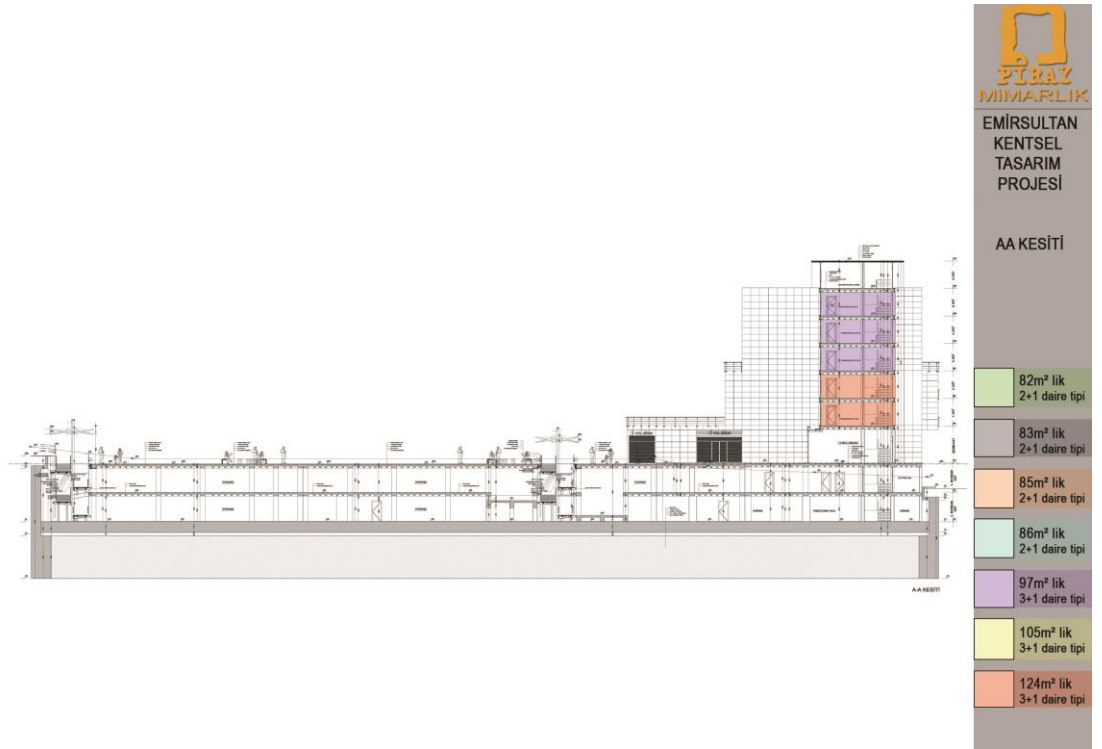


**EK 26.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi doğu cephesi





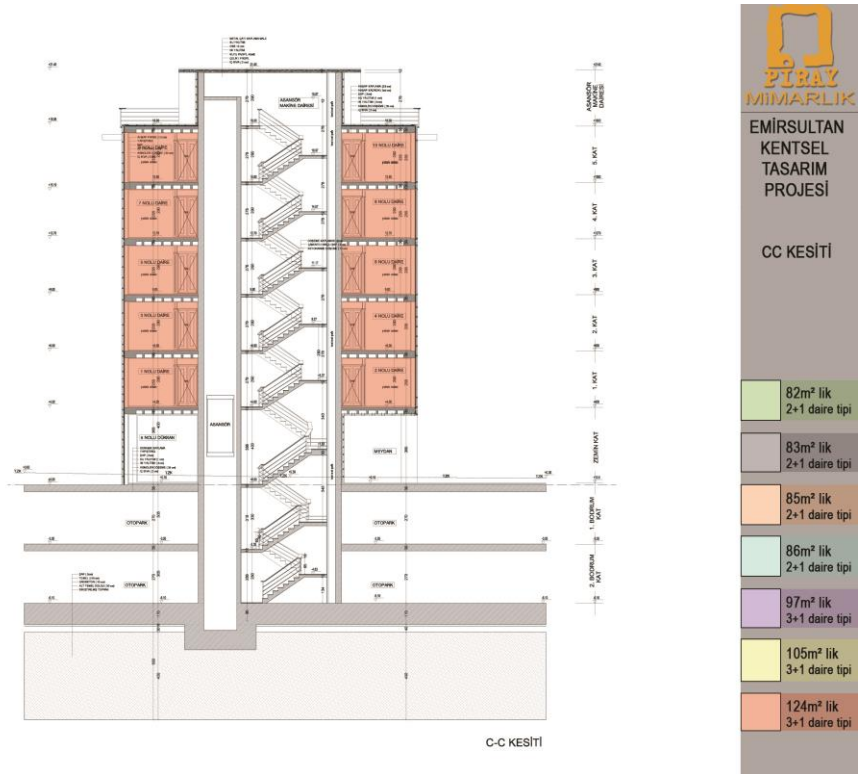
**EK 27.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi güney cephesi



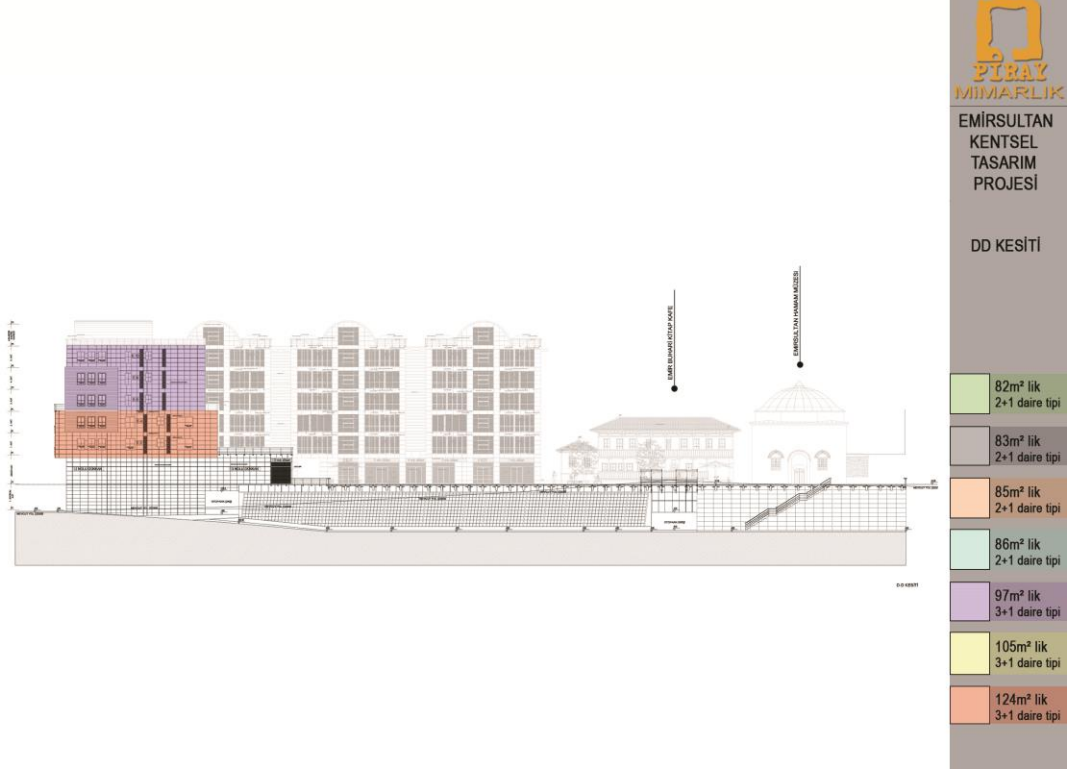
**EK 28.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi A-A kesiti



**EK 29.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi B-B kesiti



**EK 30.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi C-C kesiti



**EK 31.** Emirsultan kentsel dönüşüm projesi D-D kesit

## EK 32. Anket Formu

### KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KONUT NİTELİĞİNİN KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ : BURSA EMİRSULTAN ÖRNEĞİ

Değerli katılımcı,

Bu anket, Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda hazırlamakta olduğum "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Konut Niteliğinin Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Bursa Emirsultan Örneği" konulu yüksek lisans tezi kapsamında kullanılmak üzere yapılmaktadır. Yardımlarınız ve katkılarınızdan dolayı teşekkür ederim.

Mimar Ayşe Tuba KESKİL

- 
1. İkamet Ettiğiniz Blok: A B C D E
  2. Cinsiyetiniz:  Kadın  Erkek
  3. Yaşınız: 21–30 31–40 41–50 51–60 61 ve daha fazla
  4. Medeni Durumunuz: Evli Bekar Hiç Evlenmemiş Eşi vefat etmiş
  5. Eğitim Durumunuz: Okuma yazması yok  Okur yazar ama mezun değil  
 İlkokul ve/veya ortaokul  Lise ve dengi okul  
Üniversite/Yüksekokul Lisansüstü Eğitim (YL, doktora)
  6. İkamet ettiğiniz konut size mi ait yoksa kira mı?  
Kira Kendimize ait Akrabamızın veya başkasının ama kira ödemiyoruz
  7. Sizinle birlikte evde yaşayan kişi sayısı nedir? .....
  8. Bu konuta taşınmadan önce nerede ikamet etmekteydiniz?  
Emirsultan Bursa'da başka bir semt Şehirdışı
  9. Kaç yıldır Emirsultan'da ikamet etmektesiniz? .....
  10. Yaşadığınız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz?  
Tek ev (Yasal) Az Katlı Apartman (5 kat ve altı) (Yasal)
  11. Bu dönüşüm projesini neden tercih ettiniz? Birden fazla seçeneği işaretleyebilirsiniz. Ekonomik nedenler Ailevi durum Sosyal donatılar (Otopark, okul, cami, yeşil alan) Konutun ve konut alanının fiziksel özellikleri Güvenlik İşe yakınlık Önceden burada yaşamaktaydım  
 Oturanların sosyal seviyesi Diğer.....
  12. Bölgedeki park sıkıntısının çözüldüğünü düşünüyor musunuz? Evet Hayır
  13. Yaşadığınız konutun size ayrıcalık kazandırdığını düşünüyor musunuz? Evet  
Hayır
  14. Yaşadığınız konutun beklentilerinizi karşıladığını düşünüyor musunuz? Evet  
Hayır
  15. Yaşadığınız konutun bulunduğu bölge ile uyumlu olduğunu düşünüyor musunuz?  
Evet Hayır
  16. Dönüşüm projesini siz gerçekleştirmiş olsaydınız, nasıl olmasını isterdiniz?  
.....  
.....

### **KONUT MEMNUNİYETİNİZ VE KARŞILAŞTIĞINIZ SORUNLAR**

Bu bölümde size konutunuzda karşılaştığınız yapısal sorunların tespiti ve memnuniyet durumunuz üzerine sorular yöneltilmektedir.

### **TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Konutunuzdaki mekanları doğal aydınlanma, havalandırma, koku, ısınma, gürültü, yön konularına göre çok iyi / iyi / orta / kötü / çok kötü seçeneklerinden birini çizelgede işaretleyiniz.**

	Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Isınma					
Gürültü (Dış)					
Gürültü (İç)					
Doğal Aydınlatma					
Doğal Havalandırma					
Konutun Yönü					
Koku Problemi					

**18. Konutunuzda herhangi bir yerden su sızması problemi yaşıyor musunuz? Nereden?**

.....

.....

.....

**19. Konutunuzdaki yapı elemanlarını değerlendiriniz.**

	Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Duvarlar					
Döşemeler					
Pencereler					
İç Kapılar					
Dış Kapılar					

**20. Konutunuzda herhangi bir yapısal değişiklik yaptınız mı? Evet Hayır**

**21. Bu değişiklik varsa nerede? Yoksa nereyi değiştirmek isterdiniz?**

.....

.....

.....

## İÇ MEKAN NİTELİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde konutunuzdaki mekanlar ile ilgili memnuniyetinize yönelik sorular yöneltilmektedir.

### **22. Konutunuzdaki mekanların büyüklüklerini değerlendiriniz.**

	Uygun Büyüklükte	Küçük	Büyük
Giriş			
Salon			
Ebeveyn Yatak Odası			
Çocuk Yatak Odası			
Mutfak			
Banyo			
Tuvalet			
Balkon			

### **23. Sizce konutunuzdaki oda sayısı yeterli midir? Değilse kaç odalı olmalıdır?**

.....  
.....

### **24. Konutunuzun bulunduğu kattan memnun musunuz? Hayır ise kaçınıcı katta oturmak isterdiniz? Nedeni ile birlikte yazar mısınız?**

.....  
.....

### **25. Şehir merkezine ulaşımında güçlük çekiyor musunuz? Evet ise neden?**

.....  
.....

## SOSYAL ÖZELLİKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### **26. Dönüşümden sonraki komşuluk ilişkilerinizi nasıl değerlendirirsiniz?**

Çok İyi      İyi      Orta      Kötü      Çok Kötü

### **27. Komşularınızla en sık nerede görüşürsünüz?**

Merdiven / Asansör      Açık Mekanlarda      Evlerde      Diğer:.....

### **28. Günübirlik ziyaretçiler sizi ve bölge sakinlerini rahatsız ediyor mu? Neden?**

Park problemi oluşturuyor      Gürültü      Güvenlik      Diğer:.....

### **29. Konutunuzun bulunduğu bölgenin güvenli olduğunu düşünüyor musunuz? (Farklı insanlar, hırsızlık vb.)**

Evet      Hayır

### **30. Konutunuzun depreme karşı güvenli olduğunu düşünüyor musunuz?**

Evet

Hayır

### **31. Konutunuza araç ve yaya ulaşımının rahat olduğunu düşünüyor musunuz?**

**Yaya**

**için;** Evet      Hayır      Neden:.....

**Araç için;** Evet      Hayır      Neden:.....

**32. Konutunuzun önceki hali ile kalmasını tercih eder miydiniz?**

Evet Hayır Neden:.....

**33. Bölgedeki diğer alanların da dönüşüme uğramasını istiyor musunuz?**

Evet

Hayır Neden:.....

**ÇALIŞMAMA GÖSTERDİĞİNİZ İLGİ VE AYIRDIĞINIZ ZAMAN İÇİN TEŞEKKÜR  
EDERİM.**

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ayşe Tuba KESKİL  
Doğum Yeri ve Tarihi : Bursa / 20.11.1993  
Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu  
Lise : Özel Asiye Coşkun Fen Lisesi  
Lisans : İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi  
Yüksek Lisans : Bursa Uludağ Üniversitesi

Çalıştığı Kurum/Kurumlar : SMC İnşaat Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ.

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

Yayımları :

**Gür, M., Keskil, A. T., Uzuner, E., Akıncıtürk, N. 2019.** Bursa and Sarajevo In The Context of Historical Urban Pattern. *International Conference “Standardization, Prototypes and Quality”: A Means of Balkan Countries’ Collaboration*

**Keskil, A. T., Akıncıtürk, N. 2019.** Zamansal ve Mekansal Değişim: Bursa Şehri Emirsultan Örneği. *Türkiye Lisansüstü Çalışmalar Kongresi*

**Keskil, A. T., Akıncıtürk, N. 2018.** Tarihsel Süreç İçerisinde Emirsultan Mahallesi'nin Dokusal Değişimi. *Uluslararası Multidisipliner Akademik Çalışmalar Sempozyumu*

**Keskil, A. T., Akıncıtürk, N. 2019.** Yaşlı Dostu Kentler ve Yaşlı Bireylerin Kent Yaşamına Aktif Katılımı. *Kentli Dergisi, Türkiye Sağlıklı Kentler Birliği*

**Uzuner, E., Keskil, A. T., Akıncıtürk, N. 2019.** An Examination of Gölcük Saraylı Village's Change-Transformation Process. *Livenarch VI: Replacing Architecture*