

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KENT ÇALIŞMALARI ve YÖNETİMİ BİLİM DALI

SANAYİ DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YEREL
YÖNETİMLERİN ROLÜ: AKSARAY YENİ KÜÇÜK
SANAYİ SİTESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa KARAHANCI

İstanbul
Nisan–2023

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KENT ÇALIŞMALARI ve YÖNETİMİ BİLİM DALI

SANAYİ DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YEREL YÖNETİMLERİN
ROLÜ: AKSARAY YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa KARAHANCI

Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Zeynep Kerem ÖZTÜRK

İstanbul
Nisan-2023

TEZ ONAYI

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalı, Kent Çalışmaları ve Yönetimi Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Dr. Öğr. Üyesi Zeynep KEREM ÖZTÜRK

Üye : Doç. Dr. Fatih EREN

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Gülçin KAHRAMAN

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Doç. Dr. Erhan İÇENER

Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım “**Sanayi Dönüşüm Projelerinde Yerel Yönetimlerin Rolü: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Örneği**” adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

Mustafa KARAHANCI

ÖN SÖZ

“**Sanayi Dönüşüm Projelerinde Yerel Yönetimlerin Rolü: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Örneği**” isimli bu çalışma, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Aksaray Belediyesi, Aksaray Valiliği, TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı), AESOB (Aksaray Esnaf Sanatkârlar Odaları Birliği) ve ATSO (Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası) ile birlikte yürütülen Aksaray **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi, kentsel dönüşüm kavramı başlığı altında incelenmiştir. Aksaray Belediyesi’nin lokomotiflik yaptığı proje ile **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi yapım aşamaları irdelenmiştir. Eski Küçük Sanayi Sitesi alanının, şehrin gelecek projeksiyonunda yeni bir merkez olarak planlanması, tarihi kent merkezinin aslına uygun yeniden kurgulanması örneklemeleri üzerinden, benzer dönüşümler yapmak isteyen yerel yönetimlere bu çalışmanın yol gösterici bir rehber olması amaçlanmıştır.

Araştırmamda her aşamada bana yardımcı olan değerli tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Sn. Zeynep KEREM ÖZTÜRK’e, bilgi ve belgelerin tasnifi ve değerlendirilmesinde katkı sağlayan Aksaray Belediyesi Etüd Proje Müdürü Salim BİLGİÇ’e ve beni her zaman destekleyerek yanımda olan sevgili aileme teşekkürlerimi sunarım.

Mustafa KARAHANCI

İstanbul-2023

ÖZET

SANAYİ DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: AKSARAY YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ÖRNEĞİ

Mustafa KARAHANCI

Yüksek Lisans, Kent Çalışmaları ve Yönetimi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Zeynep Kerem ÖZTÜRK

Nisan, 2023- 127 sayfa

Ülkemizde son yıllarda, şehir merkezlerinde kalmış, işlevlerini yitirmiş, sosyal çöküntü alanı haline gelmiş yerleşim bölgelerinin kentsel dönüşümü ile yeni yaşam alanlarının üretilmesine yönelik projeler gündemde bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm, şehrin kimliği ile artık uyum göstermeyen plansız mekanların yenilenip dönüştürülmesi ve şehre tekrar kazandırılması sürecidir. Aksaray merkezde bulunan ve işlevini yitirmiş, görüntü kirliliğine sahip eski sanayi sitesinin taşınması, yeni şehir merkezi olarak düşünülen bu alanda gerekli planlama çalışmaları yapıldıktan sonra, kendiliğinden dönüşmesine olanak sağlayacak sürecin oluşturulması ve takibi, tarihi kent merkezinin aslına uygun yeniden kurgulanması gibi birçok başlığa sahip “Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi”, ülkemizde yapılacak diğer sanayi dönüşüm projelerine altlık teşkil etmesi açısından özgün bir deneyime sahip bulunmaktadır. Bu çalışmada, yerel bir yönetimin koordinasyonunda, sanayideki meslek odaları ile TOKİ ve diğer kurumlar arasında sürecin nasıl planlanıp işlediği, esnafın bu süreç içerisinde almış olduğu rol, meslek odalarının süreçteki katkıları gibi birçok konu incelenmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise, Aksaray’da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmasının ne oranda başarıya ulaştığı, planlama sürecinde ne gibi sorunlar ile karşılaşıldığı ve nasıl çözümler üretildiği konularında bilgiler verilip değerlendirmeler yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Şehir, Kentsel Dönüşüm, Küçük Sanayi, Yerel Yönetimler, Meslek Odaları, Kurumsal İş Birlikleri

ABSTRACT

**THE ROLE OF LOCAL GOVERNMENTS IN INDUSTRIAL
TRANSFORMATION PROJECTS: AN EXAMPLE OF AKSARAY
NEW SMALL INDUSTRIAL SITE**

Mustafa KARAHANCI

MSc, Urban Studies and Management

Thesis Advisor: Asst. Prof. Dr. Zeynep Kerem ÖZTÜRK

April, 2023 - 127 page

In recent years, the urban redevelopment of residential areas that have remained in city centers, lost their functions and become social depression, as well as projects to create new living spaces, have been on the agenda in our country. Urban redevelopment is the process of renovating and transforming unplanned spaces that no longer fit the city's identity and bringing them back into the city. Moving the old industrial site, which is located in the center of Aksaray, which has lost its function and has visual pollution, and after the necessary planning studies are made in this area, which is considered as the new city center, the creation of a process that will allow it to transform itself and its follow-up, the reconstruction of the historical city center in accordance with its originality (New Small Industrial Site), has a unique experience in terms of being a base for other industrial transformation projects to be made in our country. In this study, many topics such as how the process was planned and worked between the professional chambers of industry and TOKİ and other institutions under the coordination of a local administration, the role of the tradesmen in this process, the contributions of the professional chambers in the process were examined. In the last part of the study, information was given and evaluations were made on the extent of the success of the urban transformation work carried out in Aksaray, what kind of problems were encountered in the process planning and how solutions were produced.

Keywords: City, Urban Redevelopment, Small Industry, Local Administrations, Trade association, Institutional Collaborations

2.2.2.3. Kentsel Yenileme- Tasfiye -Temizleme (Urban Clearance).....	10
2.2.2.4. Kentsel Koruma (Conservation - Preservation)	11
2.2.2.5. Boşlukları Doldurarak Geliştirme-Eski Dokuda Yeni Bina Yapımı (Infill Development)	12
2.3. Dünyada Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Gelişimi	12
2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Gelişimi.....	14
2.5. Eski Sanayi Alanlarında Kentsel Dönüşüm	22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SANAYİLEŞME ve SANAYİLEŞMENİN TARİHİ 23

3.1. Sanayi ve Sanayileşmenin Tanımı	23
3.2. Türkiye’de Sanayileşme Süreçleri.....	24
3.3. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)	26
3.4. Küçük Sanayi Siteleri (KSS).....	26
3.5. Aksaray ve Aksaray’da Sanayinin Durumu	28
3.5.1. Aksaray Tarihi.....	28
3.5.2. Coğrafi ve Ekonomik Durum.....	29
3.5.3. Aksaray’da Sanayi.....	32
3.5.3.1. Aksaray Organize Sanayi Bölgesi (OSB).....	35
3.5.3.2. Aksaray’da Küçük Sanayi Siteleri (KSS).....	36

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

AKSARAY YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ SÜREÇ YÖNETİMİ ve

PLANLAMA SAFHALARI 37

4.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	37
4.2. Uygulamaya Geçirilen Projenin Gelişim Süreci	39
4.3. Arsanın Edinim Süreci	41
4.4. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Proje Safhaları	45
4.4.1. Yüklenicilerle Görüşmeler	49
4.4.2. İller Bankası ile Görüşmeler	49
4.4.3. Sanayi Bakanlığı İle Görüşmeler	50
4.4.4. TOKİ ile Görüşmeler.....	51

BEŞİNCİ BÖLÜM

YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ PROJELENDİRME ve UYGULAMA

SAFHALARI 58

5.1. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projelendirme Safhası 58

5.2. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Uygulama Safhası 72

5.3. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesinin Başlangıcından Bugüne Aksaray
Belediye Başkanları..... 80

ALTINCI BÖLÜM 82

SONUÇ ve ÖNERİLER..... 82

KAYNAKÇA 87

EKLER..... 93

Ek 1: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi alanında 200 m²'lik örnek
bir dükkan modülünün yapım aşamalarının 3 boyutlu
görselleştirilmesi 93

Ek 2: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Şantiyesi İmalat
Görselleri..... 105

ÖZGEÇMİŞ..... 114

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 2.1: Kentsel Dönüşümün Evrimi.	14
Tablo 2.2: 1948 yılından bugüne kadar ülkemizdeki imar afları.	16
Tablo 2.3: Yasaların Dönemlere Göre Sıralanması.	20
Tablo 2.4: Geçmişten Bugüne Kentsel Dönüşüm Konulu Kanuni Düzenlemeler.....	21
Tablo 3.1: Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Parsel Bilgileri.	36
Tablo 3.2: Aksaray’da Bulunan Küçük Sanayi Sitesi Bilgileri, 2015.....	36
Tablo 4.1: İlk Projenin Uygulama Kapsamı	48
Tablo 5.1: Son Projenin Uygulama Kapsamı.....	63



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1:	Tarihteki Kentsel Müdahale Yöntemleri.....	12
Şekil 3.1:	Aksaray ve Türkiye'deki KSS'lerin sayısı ve KSS'lerde faaliyet gösteren işyerlerinin sayısı, 2015.....	28
Şekil 3.2:	Türkiye Haritasında Aksaray	30
Şekil 3.3:	Aksaray ve çevre şehirlerle yol ilişkisi	31
Şekil 4.1:	Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	38
Şekil 4.2:	Eski ve Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi ve Gelişim Proje Alanı.....	41
Şekil 4.3:	Mera Parselinin Ham Parsele Dönüşüm Süreçleri.....	44
Şekil 4.4:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi İçin Öngörülen İlk Proje	45
Şekil 4.5:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi İçin Öngörülen İlk Projenin Sektörel Dağılım Planı	46
Şekil 4.6:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi İçin Öngörülen İlk Projenin Dükkan Tipleri	47
Şekil 4.7:	Eski Sanayi Bölgesi İçin Öngörülen İlk Proje	48
Şekil 4.8:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Esnaf Bilgilendirme Broşür Kapak Görseli.....	52
Şekil 4.9:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Vaziyet Planı Görseli.....	56
Şekil 4.10:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi 3D Model Görseli.....	56
Şekil 4.11:	Hasandağı Sanayi Sitesi Kooperatifi Proje Görselleri.....	57
Şekil 5.1:	Sektörel Dağılımlara Göre Hazırlatılan Öneri Vaziyet Planı.....	58
Şekil 5.2:	Proje Etaplama Alanları	59
Şekil 5.3:	Yapılması Planlanan Yeni Projenin Vaziyet Planı ve Sektörel Dağılımları	59
Şekil 5.4:	Yapılması Planlanan Yeni Projenin Vaziyet Planı Ve Sosyal Donatı Alanlarının Dağılımı.....	60
Şekil 5.5:	Yapılması Planlanan Yeni Projenin Merkez Çekirdek Alanında Oluşturulan Sosyal Donatı Alanlarının Ada Parsel Durumları	61
Şekil 5.6:	Yapılması Planlanan Yeni Projenin Vaziyet Planı ve Sosyal Donatı Alanlarının Dağılımı	61
Şekil 5.7:	Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Alanının Çevre ile İlişkisi.....	62
Şekil 5.8:	Yeni Küçük Sanayi Sitesinin Yol ve Merkez Çekirdek Bağlantıları.....	62

Şekil 5.9: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (A)100 m2'lik Modül	64
Şekil 5.10: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (B) 200 m2'lik Modül.....	64
Şekil 5.11: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (C) 300 m2'lik Modül.....	65
Şekil 5.12: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (D) 400 m2'lik Modül	65
Şekil 5.13: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (E) 500 m2'lik Modül.....	66
Şekil 5.14: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (A) 100 m2'lik Modül	67
Şekil 5.15: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (B) 200 m2'lik Modül.....	67
Şekil 5.16: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (C) 300 m2'lik Modül.....	68
Şekil 5.17: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (D) 400 m2'lik Modül	68
Şekil 5.18: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (E) 500 m2'lik Modül.....	69
Şekil 5.19: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları	70
Şekil 5.20: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları	70
Şekil 5.21: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları	71
Şekil 5.22: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları	71
Şekil 5.23: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları	72
Şekil 5.24: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Dükkân Tipleri Yerleşim Planı.	73
Şekil 5.25: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi 3D Model Görseli.	74
Şekil 5.26: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Açık Alancılar Plan.....	79

RESİMLER LİSTESİ

Resim 3.1: Aksaray’da bulunan Mercedes Kamyon Fabrikası	33
Resim 3.2: Tarihi Azmi Milli Un Fabrikası.	34
Resim 3.3: Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Genel Görünüm.	35
Resim 4.1: Eski Sanayi Sitesinin Şehir İçindeki Konumu.	38
Resim 4.2: Eski Sanayi Sitesinin Kent İçindeki Konumu.	39
Resim 4.3: Mevcut Küçük Sanayi Sitesi Dükkân Görselleri.....	40
Resim 4.4: Mevcut Küçük Sanayi Sitesi Dükkân Görselleri.....	40
Resim 4.5: Meslek Odası Temsilcileri ve Esnaf İle Yapılan Toplantı Görüntüleri.	54
Resim 4.6: Meslek Odası Temsilcileri ve Esnaf İle Yapılan Toplantıların Gazete Haber Görselleri	55
Resim 5.1: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Alanının Şantiye Kurulmadan Önceki Boş Arsa Görseli.....	75
Resim 5.2: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Uygulamasından Görüntü (2018 Ekim).....	75
Resim 5.3: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Uygulamasından Görüntü (2020 Nisan)	76
Resim 5.4: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Uygulamasından Görüntü (2020 Nisan)	76
Resim 5.5: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Alanından Görüntü (2022 Aralık).....	77
Resim 5.6: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Alanından Görüntü (2022 Aralık).....	77
Resim 5.7: Eski Sanayi Alanı Görünüm (Aralık 2022).....	78

KISALTMALAR

- AESOB : Aksaray Esnaf Sanatkarlar Odaları Birliği
- ATSO : Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası
- KOP : Kalkınma Bakanlığı Konya Ovası Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- KSS : Küçük Sanayi Sitesi
- OSB : Organize Sanayi Bölgesi
- TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
- TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
- ULAKBİM: Ulusal Akademik Ağ ve Bilgi Merkezi
- YÖK : Yükseköğretim Kurulu

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

1950'li yıllarda başlayan sanayileşme süreci, ülkemiz şehirlerindeki sanayi alanlarının, nakliye ve kolay ulaşım gibi nedenlerle şehir merkezlerinin yanı başında kurulmaları gibi bir sonucu da doğurmuştur. Şehirlerin zamanla büyümesi ile birlikte bu alanlar, şehirlerin merkezlerinde kalmıştır. Şehrin görüntüsüne olumsuz tesir eden, hava kirliliği oluşturan ve trafik problemleri gibi birçok sorunun odak noktası haline gelmiş bu sosyal çöküntü bölgeleri, dönüşüm ve yenileme projelerinin yapılmasına neden olmuştur.

Son zamanlarda, kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve yaşanabilir bir çevrenin yeniden oluşturulması amacı ile, Belediyeler ve TOKİ iş birliği ile, bu tür sosyal çöküntü bölgeleri kentsel dönüşüm kapsamına dahil edilerek, kent merkezlerinin sanayi bölgelerinden temizlenmesi amaçlanmıştır.

Çalışmaya konu olan Aksaray şehri, ülke merkezindeki konumu ve ulaşım alternatifleriyle, 1998 yılında kalkınmada 1.derece de öncelikli iller arasına alınarak öne açılmış, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki Hakkındaki Kanun ile sağlanan destek ve avantajlar sayesinde gelişip yıldızı parlamıştır. Yurt dışı ve yurt içine mal ve hizmet üretmeye devam etmekte olan Aksaray, yeni bir çekim, göç ve cazibe merkezi olarak gelişmesini sürdürmektedir. (AHİKA, 2015: 6).

2011 yılında kurumların kendi aralarında yaptığı protokol ile başlatılan ve 2022 yılında uygulaması tamamlanan Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi ile şehir merkezinde kalmış bulunan küçük sanayi iş yerleri için, Aksaray Üniversitesi ile OSB Alanı arasındaki 300 hektarlık alanda farklı m² modüllerinde yeni dükkanlar inşa edilmiştir. Yeni Küçük Sanayi Sitesi alanına esnafın taşınma eylemi tamamlandıktan sonra, sanayiden boşalmış olan eski alanın, uygulama imar planı ve 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi kapsamında yeni bir şehir merkezi olarak planlanması düşünülmektedir. Eski sanayi bölgesinin yeni şehir merkezine dönüşümü sürecine TOKİ özellikle dahil edilmemiş olup, dönüşümün yerel yükleniciler aracılığı ile olması uygun görülmüştür. Bu bağlamda Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesinden iş yeri alıp uzun vadeli taksit ödeyecek esnafa iş imkânı oluşturularak ekonomilerine de katkı sağlanmış olacaktır.

1.1. Çalışmanın Konusu ve Amacı

Bu tez çalışmasında, Aksaray’da gerçekleştirilen sanayi kentsel dönüşüm çalışmaları yasal ve mekânsal boyutlarıyla araştırılmıştır. Sanayi esnaflarının bağlı bulunduğu meslek odaları ve kentsel dönüşümün en önemli aktörlerinden biri olan TOKİ ile birlikte gerçekleştirilen, Aksaray Belediyesi’nin de öncülük yaptığı Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi özelinde yapım aşamaları irdelenmiştir. Belediyede görev yaptığım dönemlerde dönüşüm projesinde proje yürütücüsü olmam nedeniyle, tezin konusu oldukça önem taşımaktadır. Özellikle başarılı bir kentsel dönüşümün projelendirme ve uygulama aşamalarında, konunun biçimsel olarak ele alınışından sonucuna kadar geçen sürecinin, yerel yönetimlere bir model oluşturacağı düşünülmektedir. Ayrıca, sanayi bölgelerindeki dönüşüm projelerinin sadece bulunduğu bölge için değil, şehrin geleceğinin yeniden kurgulanmasında ne gibi katkılar sunabileceği gösterilmiştir. Eski küçük sanayi sitesinin yeni bir merkez olarak tasarlanması odaklı dönüşüm projesi ve şehrin kazanımları örneklemeleri üzerinden, benzer çalışmalar yapacak yerel yönetimlere bu çalışmanın yol gösterici bir rehber olması amaçlanmıştır.

1.2. Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi

1.2.1. Literatür Araştırması

Çalışmanın bilgi toplama aşamasında ilk olarak yerli ve yabancı kaynaklardan kent, kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm uygulama biçimleri, dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm, eski sanayi alanlarında kentsel dönüşüm, sanayi ve sanayileşmenin tarihi, Aksaray ve Aksaray’daki Sanayi çeşitleri gibi başlıklarda literatür araştırması yapılmıştır. Yine, önceki dönemlerde çalışılmış yakın konulu tez çalışmaları incelenip, ilgili kurumlardan elde edilen araştırma raporları, istatistikler, bilgi ve belgeler, uzmanların görüşleri değerlendirilmiş; belediye ve meslek odaları ile kişisel görüşmeler yapılarak, bilgi ve veriler elde edilmiştir.

1.2.2. Materyal ve Yöntem

Çalışmada, ilk olarak teorik bilgilerin derlenmesi kapsamında, çeşitli üniversite kütüphanelerinde (Cumhurbaşkanlığı Millet Kütüphanesi, Aksaray Üniversitesi Kütüphanesi, v.b.), YÖK Ulusal Tez Merkezi ve ULAKBİM Makale Tarama

Biriminde, TOKİ ve diğer kurumların dokümantasyon birimlerinde ilgili indeksler taranmış; ayrıca web siteleri, on-line veri tabanları, elektronik kitap ve dergiler kullanılarak, konu hakkında gerekli bilgi ve belgeler elde edilmiştir.

Çalışmanın materyalleri; Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Ahiler Kalkınma Ajansı, TOKİ, TÜİK, KOP, ATSO ve Aksaray Organize Sanayi Bölgesi ile yapılan yüz yüze görüşmeler ve bu kurumların web sitelerinden temin edilen bilgi ve belgeler, kişisel arşiv, sahada yapılan gözlem ve araştırmalar ile ilgili fotoğraflardan elde edilmiştir.

Tez çalışmasında; sanayi esnafının tercihleri, iç çatışma ve çelişkileri; günümüz ve geçmişi anlama konusunda projede üretilen çözüm modellerine yönelik dışarıdan bir bakış sergilenmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda, bilimsel araştırma paradigmalarından "Eleştirel Gerçeklik (Critical Realism)", bilimsel araştırma metodolojisi olarak ise "Kurumcu Yaklaşım (Old Institutional Approach)" yöntemi kullanılmıştır. Bilimsel veri toplamada "saha araştırması, döküman analizi ve etnografi" yöntemleri kullanılarak, dönüşüm projesi üretilecek alanlarda iş hayatını devam ettiren/ettirecek olan sanayi esnafının günlük davranış ve ilişki/iletişim şekillerini çözmeye yönelik gözlemler aktarılmıştır.

Araştırmada öncelikle kapsamlı bir literatür çalışması yapılmış; kent, kentsel dönüşüm kavramı genel çerçevesiyle belirlendikten sonra, kentsel dönüşüm uygulama biçimleri, dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm, eski sanayi alanlarının dönüşümü, sanayi ve sanayileşmenin tarihi, Aksaray ve Aksaray’da bulunan sanayi çeşitleri gibi konu başlıklarında açıklamalarda bulunulmuştur. Araştırma yöntemi olarak veri temini ve analizler yapılmış; sahada yapılan incelemelerde alınan notlar, ilgili fotoğraflar, belediye ve diğer kaynaklardan toplanan tüm data birleştirilmiş, sanayi dönüşümüne konu bölgelerin mevcut durum tespiti ve öneri durumlarına ilişkin değerlendirmelerde bulunulmuştur.

Bu tez çalışmasında kent, kentsel dönüşüm kavramı ve uygulama biçimleri, Türkiye’de ve dünyada kentsel dönüşümün tarihsel süreci, sanayi bölgelerinin dönüşümü, OSB ve küçük sanayi siteleri ile ilgili konular incelenerek, çok aktörlü ve çok sektörlü bir dönüşüm örneği olan Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi her aşamasıyla ele alınmıştır. Uygulama sürecinde arsa edinimi, yasal sorunlar, ilgili kurumlar ve kurumlarla olan karşılıklı ilişkiler ortaya konulmuştur.

Sonuç bölümünde ise; projenin neden incelemeye değer görüldüğü ve şehrin bütünsel dönüşümüne olan etkileri, olumlu ve olumsuz yönleri detaylı olarak anlatılmıştır.



İKİNCİ BÖLÜM

KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Kent ve Kentsel Dönüşüm Kavramı

İngilizce’de “urban” veya “city” şeklinde kullanılan Kent kavramı, sözlüklerimizde kasaba, kale, hisar veya şehir manalarında kullanılabilir.

“Urban” kavramı; bir yerin fiziksel özellikleri yanında ekonomik ve sosyal yönleri; sit, coğrafi yerleşim, kurulum ve çevre boyutlarını tarif etmektedir. “City” kavramı ise, bir yerleşmenin sadece fiziksel yönünü ifade etmektedir (Şahinalp ve Bozkurt, 2015: 18).

Dönüşüm, hal ve şekilde değişim (Doğan, 1996: 302), kentsel dönüşüm ise, bir yerleşimde imara aykırı ruhsat harici yapıların ortadan kaldırılması, planlamaya uygun birlikte yaşama mekânlarının ortaya çıkarılması (TDK, 2020) olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm; yıllar süren çarpık yapılaşma sonucunda plan ve programlar dışı büyümekte olan şehirlerin yapı stoklarının, plan dahilinde yeniden yapılması, yaşanılabilir yeşil alanların, sosyal ve kültürel donatı miktarlarının, teknoloji ve bilim merkezleri ile belli bir düzene sokulması, yine şehri olası sel, toprak kaymaları, deprem gibi afet öncesi büyük yıkımların etkilerinden korumak için yapılan dönüşüme verilen isimdir (Kiraz, 2015: 1).

Kentsel dönüşüm üzerine yapılan tanımlar, yöneldikleri vizyon, strateji, amaç ve yöntemlere göre farklılık gösterse de, kentsel dönüşüm, çöküntü haline gelip bozulmuş kentsel alanların, toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel faktörlerinin detaylı ve bütünü hedefleyen yaklaşımlarla iyileştirilmesi için oluşturulan eylem ve stratejilerin tamamını ifade etmektedir (Şişman ve Kibaroğlu, 2009: 2).

90’lı yıllara başlarken kentsel dönüşüm süreçlerinin, fiziki ve biçimsel uygulama haricinde, geniş ölçekli ortaklık ve ekonomik fon yöntemleri, stratejik yaklaşımlar, sürdürülebilirlik, verimli kaynak kullanımı, net hedefler, yenilikçilik ve rekabet taşıyan özelliklere de sahip olması gerektiği belirtilmiştir. (Adair vd, 1999: 18-40)

2.2. Kent ve Kentsel Dönüşüm Biçimleri

Endüstri devrimi ile birlikte bozulan şehir dokularında büyük boyutlu kentsel dönüşüm ihtiyaçları ortaya çıkmıştır. Farklı eylem biçimleri ile görünüm sağlayan kentsel dönüşüm uygulama şekillerini, yenileme ve koruma odaklı olmak üzere 2 ana grup altında tanımlamak mümkündür.

2.2.1. Yenileme Odaklı Kentsel Dönüşüm Uygulama Biçimleri

Fiziksel, sosyal, ekonomik dönüşüm amaçlı müdahaleci stratejiler ön plandadır.

2.2.1.1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Renevation kavramı; bakma ve onarma, tazelenme, yenilenme anlamlarına kullanılmakta iken; Urban Renewal kavramı ise, bir bölgenin düzenlenerek yeniden kullanılacak, oturulabilecek hale dönüştürülmesi manasında kullanılmaktadır (Küçük, 2014: 35).

Bu yenileme şekli, yoksul komşulukların yenilenmesi, yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma koşulları, ticaret ve sanayi olanakları, kamusal alan yaratımı gibi eylemleri içermekte olup, ayrıca kentsel dönüşüm üst başlığı çerçevesinde; kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve/veya yapısal özellikleri bakımından iyileştirilmesi mümkün olmayan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde geliştirilmesi olarak tanımlanabilir (Demirsoy, 2006: 28-29).

Kentsel yenileme, yıpranmış ve köhnemiş eski kentsel dokunun yıkıp yeniden yapılarak, aktif kent alanına dahil edilmesidir. Bu yenileme türünde, kentsel geçmişten bir referans bulunması artık mümkün değildir. Radikal bir çözüm olan bu yenileme sürecinde, yıkımı engelleyici toplumsal dirençler görmek mümkündür. Ama rasyonelliği en yüksek dönüşüm şekli de çoğu zaman bu yöntem olmuştur.

Kentsel dönüşüm taleplerinin gerçekleştirilme süreçlerinde oluşan direnç mekanizmaları, bazı sınırlamalar ortaya çıkarmışlardır. Bu durum dönüşüm biçimlerinin de farklılaşmasına neden olmuştur. Eğer bir toplumda bahsi geçen bu direnç mekanizmaları olmasaydı, dönüşüm kavramından kastedilen ekseri çoğunlukla eski olanların yıkılıp yeniden yapılması olacaktır. Bir çöküntü bölgesinde

rantların düşmesi, o bölgedeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması şeklinde çok kârlı bir faaliyet haline gelmekte, özellikle bu bölgeye yeni imar haklarının verilmesi halinde, kârlılığı da yükselmiş olabilmektedir. Ve yahut bir bölgede yaşam kalitesi düşüp, bölge riskli hale gelmiş ise, bu yola başvurmadan başka bir imkân kalmamaktadır. Yine, yasal bir meşruiyet barındırmayan, başkalarının mülkleri üzerinde inşa edilmiş yapıların bulunduğu bölgede de yıkım yapılarak yenileme kaçınılmaz hale gelebilmektedir (Tekeli, 2003: 275-276).

2.2.1.2. Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment)

Redevelopment; yeni baştan inşa/yeniden yapılandırma anlamlarında kullanılmaktadır.

Arazi kullanımı ve nüfus projeksiyonlarına göre geçmiş yıllarda hazırlanmış bir nazım planı, günümüz koşullarına cevap veremediği için bazı bölgeleri, çöküntü haline gelebilmektedir. Bu şekilde terk edilmiş, fiziksel yapısı müdahale ile düzelemeyecek derecede kötü alanlarda yeniden geliştirme yapılarak, fiziksel ve demografik yapıları yenilenebilmektedir (Küçük, 2014: 36).

1980'li yıllar, kentsel dönüşüm konusunda önemli değişimlerin olduğu bir zaman dilimidir. Bu dönemi kentsel dönüşüm projelerinde önemli kılan, 'Kentsel Yeniden Yapılandırma' (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılmasıdır. Kent içlerindeki boşaltılmış, âtıl ve çöküntü haline gelmiş alanların ekonomik olarak canlandırılması düşüncesi, dönüşüm projelerinin odağını oluşturmaktadır (Akkar, 2006: 31-32).

Kamulaştırma bedelleri, altyapı maliyetleri ve kamu tesislerinin inşası için oluşturulacak bütçe hesaba katıldığında, yüksek bütçeler isteyen bu modelde, yerel yönetimlerin en büyük destekçisi merkezi hükümet ve sağlayacağı ekonomik imkanlardır.

2.2.1.3. Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival - Revitalization)

Revitalization; hayat verme, güçlendirme ve yeniden canlandırma anlamlarında kullanılmaktadır (Alp, 2005: 13).

Revitalization; köhneleşmiş haldeki kent içi bölgelerin çöküntü aşamasındaki ekonomik ve sosyal bakımlardan köhnemeye neden olan sebeplerin ayıklanması ve o

bölgenin kent sistemine yeniden bağlanması ile tekrar hayat bulması, güçlendirilip yeniden canlandırılmasıdır (Demirsoy, 2006: 30).

Bir bölgede, fiziksel yapının sağlıklılaştırılması ve yasal şartlarının düzeltilmesi ile kalınmıyor, ayrıca o bölgedeki ekonomik durumun canlandırılması talep ediliyorsa, bu şekildeki bir dönüşümü yeniden canlandırma olarak adlandırmak gerekmektedir (Tekeli 2003: 276).

1950’li yıllardan itibaren kenar yerleşim yerleri ve banliyölerin gelişmesi ile birlikte, yerleşik alanlarda da yeniden canlandırma gündem konusu olmuş, rehabilitasyon süreçlerinde ilk adımlar atılmaya başlamıştır. Maliyetin kolay karşılanabilmesi için kamu ile özel sektör ortak çalışmaya başlamış, bir denge oluşturulmaya çalışılmıştır. Özel sektörün yatırım payında artış gözüksede, henüz kamunun önüne geçememiştir (Küçük, 2014: 32).

2.2.1.4. Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration)

Regeneration; düzeltme, iyileştirme, yeniden meydana getirme anlamlarında kullanılmaktadır. Hazırlanan kapsamlı eylemler bütünü içerisinde, bir bölgenin problemlerine çözümler üretilmesi yanında, sosyal, fiziksel ve çevre yönleriyle tüm koşulların iyileştirilmesi hedeflenmektedir (Alp, 2005: 13).

Sanayi Devrimi sonrasında oluşan sağlıklısız kent dokuları ve 2.Dünya Savaşı sonrasında yıkıma uğramış Kıta Avrupa’ında yeniden bir düzenleme yapılması fikri oluşmuş ve bu düşünce ile ‘Koruma’, ‘İyileştirme’ ve ‘Yeniden Oluşum’ politikaları oluşturulmuştur. Yapılan uygulama sonuçlarında, bir kimlik kaybı ve tekdüze kent mekanları oluşumu gözlemlenmiştir. Bu durum, oluşturulan politikaların revize edilmesi gerektiğini ortaya çıkarmış ve ‘Kentsel Yenileme’ bakış açısı şekillenmeye başlamıştır (Demirsoy, 2006: 30).

Küreselleşen dünya ile birlikte; kentler farklılıklarını ortaya çıkaracak bir yer arayışı içerisine girmişlerdir. Bu kapsamda, kaliteli kentsel mekanların oluşumu, güçlü bir ekonomi, sosyal grupları arasında uçurumun engellenmesi ile birlikte kimliklerini de kaybetmeden var olmak isteyen kentler, bu beklentilerinin bir planlama sistemi içerisinde çözüleceğini bilmektedirler (Demirsoy, 2006: 31).

2.2.2. Koruma Odaklı Kentsel Dönüşüm Uygulama Biçimleri

İyileştirme ve olduğu gibi koruma odaklı stratejiler ön plandadır.

2.2.2.1.Kentsel İyileştirme/Rehabilitasyon-Sağlıklaştırma(Urban Rehabilitation)

Kentsel dönüşüm stratejileri; Müdahaleci-Yeniden Yapılanmayı öngören faaliyet biçimleri ve Korumacı faaliyet biçimleri olmak üzere iki ana grupta değerlendirilebilir. Kentsel İyileştirme-Sağlıklaştırma (Rehabilitation), korumacı bakış açısına sahip olan kentsel dönüşüm stratejileri arasında gösterilmektedir (Demirsoy, 2006: 26).

Eski haline getirmek, itibarını vermek, tedavi sonrası sağlığına döndürmek olarak anlamlandırılan rehabilitasyon; mimari literatürde, korunması gerekli değerlerde, ancak bozulmalar yaşamış yapıların tamiri ve özgün hale getirilmesi şeklinde kullanılmakta ve kentsel iyileştirme olarak da isimlendirilmektedir (Küçük, 2014: 34).

Dönüşüm maliyetinin yüksekliği ve bunu ödeyebileceklerin olmayışı nedeniyle dönüşüme karşı temel direnç noktaları oluşabilir. Yine bu bölgelerin kentlerdeki konum ve imar hakları, büyük rant farkları oluşturmaya olanak vermeyebilir. Eskiyip performans kaybı olmuş, altyapısı yetersiz bir çevrenin, sınırlı yatırım imkânları ile yeterli hale getirilmeye çalışılmasına sağlıklaştırma denilmektedir (Tekeli, 2003: 276).

Kentsel iyileştirme, fiziki çevreyi sadece sağlamlığı yönünden ele almak olmayıp; mevcuttaki yapı stokunun yeniden kullanımı, fiziki yapı ile birlikte sosyo-kültürel yapının da iyileştirilmesi hedefine yönelik yapılanması olarak değerlendirilmesi şeklindedir (Demirsoy, 2006: 26-27).

Gecekondu ve ruhsatsız konut alanlarında, bazen de tarihi alanlarda uygulanan bu yöntemde, fiziki ve işlevsel sağlıklaştırma olmak üzere iki şekilde uygulama yapılabilir.

Fiziki sağlıklaştırmada, altyapı ve üstyapı esaslı onarımdan geçerek, tekrar kullanılabilir hale getirilir. İşlevsel sağlıklaştırmada ise, eski işlevi ile kullanılmayacak durumda olan yapılar, yeni işlevler verilerek kullanılabilir hale dönüştürülür. Burada, mevcut yapıların yeni işlevlere uyumlu olması, yeni işlev verilirken yapılardaki özgünlüğün kaybedilmemesine dikkat edilir.

2.2.2.2. Soylulaştırma (Gentrification)

Nezih hale getirme, seçkinleştirme anlamlarında kullanılan soylulaştırma; dar gelirlilerin yaşadığı merkezi bölgelere orta ve üst gelirlilerin yerleştirilmesi süreci olarak tariflenebilir (Şahin, 2016: 31).

Değişim gören mahallerde, eski ve bakımsız kalmış konutlar yenilenir ve gözle görülür fiziksel iyileşmeler yaşanır. Eski sakinlerin, yerlerini gönülsüz olarak sonradan gelenlere bıraktığı, yerinden edilme (displacement) olarak adlandırılan bir süreç yaşanır. Kentsel fiziki alt yapı sabit kalsa da, işlev ve tip değiştirilmiştir (URL 1).

Fiziksel çevresi bozularak çöküntü alanı haline gelmiş olan özellikle de tarihi kent bölgelerinde, sosyo-kültürel bozulmanın ıslahı şeklinde tarif edilebilir (Özden, 2001: 258).

Dönüşüm sadece fiziksel yapıya ilişkin değildir, sosyal, ekonomik, kültürel bileşenleri ile bütünsellik arz etmektedir (Demirsoy, 2006: 34).

New York ve Londra’da 1960’lı yıllarda görülmeye başlayan bu yöntem, günümüze kadar olduğu gibi, bugünde farklı şekillerde uygulanmaya devam edilmektedir (Küçük, 2014: 34).

2.2.2.3. Kentsel Yenileme- Tasfiye -Temizleme (Urban Clearance)

Kentin içinde harabe haline gelmiş, korunacak değeri kalmayan ve bozulmuş tüm dokunun yıkılıp temizlenmesi ve yerine yeni bir doku oluşturulması işlemidir. Burada amaç yıkılan, eskimiş alanların yeniden yaşanabilir alanlara dönüştürebilmektir. İlk olarak gerçekleştirilen bu kentsel dönüşüm çalışmalarında, fiziksel boyut ön planda tutulmuştur (Küçük, 2014: 30).

1840’lı yıllarda ortaya çıkan “Park Hareketi” (Park Movement) ile, sağlığı tehdit eden fabrika ve sefalet yuvası kentlerin, doğa ile tekrar bütünleşebilmesi adına fikirler ortaya konulmuştur. Bir kentsel politika oluşturabilmek hedefiyle, geniş yeşil alanların meydana gelmesi için kent parkları oluşturulması gündeme gelmiştir. Günümüze kadar ulaşan Central Park (ABD), Victoria ve Birkenhead Parkları (İngiltere) bu anlayışa birer örnektir. Bu parkların meydana getirilebilmesi ve sağlıksız yaşam koşullarının temizlenebilmesine yönelik, alansal temizleme

uygulamasına (slum clearance) başlanmıştır. Alansal temizleme yöntemi ile Sanayi Devrimi sonrasında kentlerdeki sefalet yuvalarının yıkılarak tamamen ortadan kaldırılması amaçlanmış ve ileriki süreçlerde hukuki bir altyapı da kazanmıştır (Yılmaz, 2018: 2003).

2.2.2.4. Kentsel Koruma (Conservation - Preservation)

Kentsel korumada iki tür yaklaşım izlenmektedir.

Sınırlı Değişimlerle Koruma (Conservation):

Özgün Niteliği ile Koruma (Preservation):

Koruma; tarihsel süreçte birincil olarak önümüze çıkan, tanımından da görüleceği üzere, korumacı bakış açısına sahip olan kentsel dönüşüm stratejileri arasında yer almaktadır (Demirsoy, 2006: 24). Geçmişin sosyo-ekonomik koşulları ile kültürel unsurlarını gösteren fiziki yapısının kaybolmasının önüne geçilmesi, toplum için faydalı ve işlevsel koşullara ulaştırılması, geçmişe ait kavramların ve geleneklerin sürdürülmesi, mimari değere sahip yapıların korunması hedeflenmektedir.

Kültür ve doğal taşınmaz varlıkları, yasal mevzuat tanzimi ile sahip çıkılıp korunmuş olmaktadır. Tarihsel çevrenin korunup kaybolması önlenerek, bugün ile geçmiş mirasın bütünleşmesi amaçlanır (Polat, 2015: 187).

Özgün Niteliği ile Koruma (Preservation): Eskiye ait özgün detayın, dekorasyonun, konum ve strüktürün yaşatılmasını sağlar.

Son dönem kentsel koruma amaçlı canlandırma projelerinde 4 ana alan tespit edilmiştir.

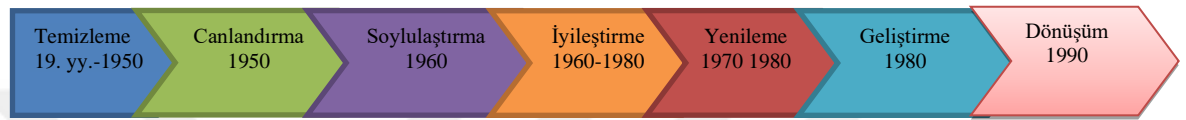
- a) Çöküntü alanı halindeki tarihi merkezlerin canlandırılması
- b) Tarihi merkezlerin iyileştirilmesi
- c) Tarihi değeri olan sanayi ve ticaret alanlarının canlandırılması
- d) Küçük ve orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunması (Akkar, 2006: 33).

Ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlere göre, sürdürülebilir kentlerin geliştirilmesine yönelik olarak her türlü uygulamanın kendi alanına özgü olması gerekmektedir.

2.2.2.5. Boşlukları Doldurarak Geliştirme-Eski Dokuda Yeni Bina Yapımı (İnfill Development)

Tarihi bir alandaki mevcut dokuda bulunan yapıların cephe düzeni ve malzemelerinin genel haline uygun bir şekilde, boş parsellere yeni yapı ve aktivitelerin dahil edilmesidir (Şahin, 2016: 32; Polat ve Dostoğlu, 2007: 63).

Kentlere müdahale hareketlerinin oluştuğu 19.yy'dan bugüne, kentsel dönüşüm başlığı altında sınıflandırılan yöntemlerin gelişim seyri Şekil 2.1.'deki gibi gerçekleşmiştir.



Şekil 2.1: Tarihteki Kentsel Müdahale Yöntemleri

Kaynak: Küçük, 2014: 39.

Kentsel dönüşüm yöntemleri tüm bu tarihi yapılanlarla sınırlı değildir. Bu yöntemlerin birleştirilerek uygulandığı farklı modeller de bulunmaktadır.

2.3. Dünyada Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Gelişimi

İçerisinde barındırmış olduğu koruma, sağıklaştırma, yenileme ve yeniden canlandırma gibi kavramlarıyla dinamik bir yapıya sahip olan kentsel dönüşüm kavramı; 19. yüzyıldan itibaren Batı'da uygulanma imkânı bulabilmiştir. İlk çıkış noktası plansız ve kontrolsüz büyüyen büyük kent veya metropoliten alanların yeniden yapılandırılması, biçimlendirilmesi sürecinde ateşleyici ve planlı bir eylem olarak görülmesiyle başlamıştır. 19. yüzyılın ortalarından itibaren sanayileşmeyle birlikte gelen göç dalgasını karşılamak için, barınma amaçlı konut alanlarının iyileştirilmesi ile başlayan kentsel dönüşüm, yaşanan büyük dünya savaşları sonrasında ortaya çıkan yıkımın aşılması adına, yerleşmelerin yeniden inşasında da varlığını sürdürmüştür. Bu yönden bakıldığında olumlu anlamlara sahip bir kavram ve uygulama imkânı olarak karşımıza çıkmıştır (Görgülü, 2014: 769).

İkinci dünya savaşı ile birlikte, merkezi yönetimin öncülük ettiği yeniden yapılanma politikaları geliştirilmiştir.

ABD’de 1949 yılında kabul edilen konut yasası ile kentsel yenilemede kurumsallaşma sağlanmıştır. Kentsel iyileştirmeye öncelik verilen 1960’lar ile 1970’lerin başlarında, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında doğrudan bağlantı olduğu kabul edilerek, projelerde daha toplumsal bir strateji izlenmeye başlanmıştır. O dönem yapılan dönüşümlerde, kenar mahalleler ile kent çeperlerine önem ve öncelik verilmiş olup. 1970’lerin sonlarında, kent merkezlerindeki bozulmada, sosyal faktörlerin tek sebep olmadığı anlaşılacak, ekonomik ve yapısal sebeplerle, kentsel dönüşüm projelerinde aktörler çeşitlenmeye başlamıştır. 1980’lerde yapılan dönüşümlerin merkezinde, kentte tahliye edilen, âtıl ve çöküntü alanlarının ekonomik olarak yeniden canlanması söz konusu olmuştur. Kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma, 1990 sonrası kentsel dönüşümlerde kullanılan en yaygın müdahale biçimi idi. Çok aktör ve sektörün içinde olduğu, dönüşüm planları bu dönemin vazgeçilmezi olarak kamu ve özel sektörle birlikte, gönüllü kuruluşlar, sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin de projelere katılım sağlamaları teşvik edilmiştir (Karadağ, 2008).

Ülkeden ülkeye veya bir ülkenin kendi kentleri arasında bile farklılaşan kentsel dönüşüm uygulama gerekçeleri, bir kentin kendi sınırları içerisinde bile değişkenlik gösterebilmektedir. Bunun nedeni, dönüşüme konu sorun, ihtiyaç veya önceliklerin her bölgeye esas farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle, Roberts ve Sykes kentsel dönüşümün gelişimi konusunu, “Kentsel Dönüşümün Evrimi” isimli tablosunda şu şekilde özetlemiştir (Karadağ ve Mirioğlu, 2011: 45), (Tablo 2.1).

Tablo 2.1: Kentsel Dönüşümün Evrimi.

Dönem Kentsel Politika / Müdahale Biçimi	1950'ler Yeniden İnşaa (reconstruction)	1960'lar Kentsel Canlandırma (revitalization)	1970'ler Kentsel Yenileme (urban renewal)	1980'ler Kentsel Yeniden Yapılandırma (urban redevelopment)	1990'lar Kentsel Dönüşüm (regeneration)
Strateji	Kent ve kasabaların yıkılan, eskiyen bölgelerinin master planlar dahilinde yeniden inşası, banliyö gelişmeleri	Banliyö ve çeperlerde gelişmeler (new towns)	Yerinde ve kent çeperlerinde yenilemeler	Yeniden yapılandırma ve prestij projeleri	Kapsamlı politika ve uygulamalara geçiş ve daha entegre yaklaşımlar
Önemli Oyuncular	Ulusal ve yerel yönetim, özel sektör geliştiricileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında daha dengeli yaklaşım	Özel sektörün rolünün artması ve yetkilerin merkezi yönetimden yerele aktarılması	Özel sektör, özel yapıların öne çıkması ve ortaklıkların gelişimi	Ağırlıklı olarak ortaklıkların kurulması
Mekansal Düzey	Yerel ve proje alanı düzeyinde	Bölgesel düzeyde	Başta bölgesel ve yerel düzeyde, sonraları yerel düzeyde	Önceleri dönüşüm alanı düzeyinde, sonra yerel düzeyde	Stratejik bakış açısıyla bölgesel düzeyde
Ekonomik Açılan	Genellikle kamu yatırımları, özel sektör katılımı sınırlı	Kamu ağırlıklı, özel yatırımcıların etkisinde bir miktar artış	Kamu sektörünün kısıtlı kaynakları nedeni ile özel sektör yatırımcılarının artması	Bazı kamu fonları ile beraber özel sektör ağırlıklı	Kamu, özel ve gönüllü finansman arasında daha dengeli bir dağılım
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarında iyileşme	Refah düzeyinde iyileşme	Yerel seviyede katılım ve yetki dağıtımı	Yerel halkın sorunların çözümünde yer alması	Yerel halkın rolüne artan vurgu
Çevresel ve Fiziksel Yaklaşım	Kent merkezi ve çeperlerin yenilenmesi, peyzaj düzenlemeleri	Çevresel boyutta bazı iyileşmeler olsa da, 1950'lerin yaklaşımının devamı	Yoğunluklu olarak eski kent merkezlerinin yenilenmesi. Yapılı çevre baskın, çevresel yaklaşım zayıf	Büyük ölçekli projeler, prestij projeleri. Çevresel yaklaşıma ilginin gelişmesi	Kültürel miras ve koruma yaklaşımı. Çevresel sürdürülebilirlik yaklaşımının başlaması

Kaynak: Roberts and Sykes, 2000: 14; Şahin, 2012: 20; Karadağ ve Mirioğlu, 2011: 45; Şahinalp, 2015: 26.

2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Gelişimi

Yaşadığımız şehirlerin büyük bir kısmının sağlıklı ve çarpık yapılaşması sonrasında oluşan konut dokusu bugün insanımızı olumsuz etkilemektedir. Estetik açıdan mahsurlu, sosyal ilişkiler sistemi düzensiz ve uygunsuz mekanların varlığı, ülkemizde kentsel dönüşümü deprem olmasa da bir ihtiyaç haline getirmiştir (Bozlağan, 2013: 166).

Kentsel dönüşüm çalışmaları, kentler ve kentlerde yaşayanlar için önemi her geçen gün daha da artmıştır. (Dixon vd. 2007)

Ülkemizde dönüşüme yönelik müdahaleler fiziksel düzeyde seyretmekte ve bunu sağlayan yasal mevzuat ve planlamaya yönelik çalışmalar, dönüşümün gerisinden gelmektedir. 1950’li yıllarda başlayan kentsel dönüşüm tartışmaları, ekonomik büyüme politikasıyla beraber sanayileşmenin ve kentleşmenin yoğun yaşandığı 1950 ile 1980 arası dönemde gecekondu mahallelerinin dönüşümleri gündemde kalmış, 1980 ile 1999 arası dönemde ise, ruhsatsız konut alanları ile birlikte sanayi, merkez ve kıyı alanlarının dönüşümleri tartışmaya açılmıştır (Şahin, 2012: 143).

Kentlere yönelen göçlerin kaynağı, sanayi alanlarındaki fabrikalarda işçi olmak isteyenlerin talebinden daha çok, kırsalda uygulanan politika ve tarımın modernizasyonu sonrasında işsiz kalanların oluşturduğu göçtür. 1950 ve 1960’lı yıllarda oluşan bu sorunlara çözüm üretmek için yasal düzenlemelere başvurulmuştur. O dönemdeki dönüşüme konu alanlar, ruhsatsız konut bölgeleri ve kentsel sosyal donatı alanları olmayan gecekondu bölgeleridir. 1960 yılında, planlamaya ulusal ölçekte merkezîyetçi bakabilmek için Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuştur. Yine bu dönemde, öncelikli olarak gecekondu bölgelerine müdahale amaçlı yasal düzenlemelere başvurulmuştur (Şahin, 2012: 144).

1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, yoğunluğu düşük konut alanlarının yıkımı sonrası, yüksek yoğunluklu apartman alanlarına dönüşümüne imkân sağlamıştır (Şahin, 2012: 144).

Kentsel dönüşümle ilgili ilk yasal düzenleme 1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı “Gecekondu Kanunu” dur. Bu kanunla, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla tedbirler alınması hedeflenmiştir (Öngören, 2013: 14). ‘Gecekondu’ kavramına ilk kez bu yasa içinde yer verilmiştir (Tablo 2.2). Bir af yasası olmasının ötesinde, gecekondu alanlarında imara uygun olmayan yeni bir meşruiyet çerçevesini de kabul etmiş, olası süreçleri kolaylaştırmak için Belediyeler ile İmar ve İskân Bakanlığı’na arsa ve kaynak üretecek olumlu nitelikte düzenlemeler getirmiştir. Gecekondu afları ve 1966 yılında çıkarılan yasadaki asıl kaygı, gecekondu sahiplerini kent yaşamında güvence altına almaktır. Alınan güvence sonrasında bu mahallelerde, konut kalitesinde gelişme olması haricinde siyasetin himayesi üzerinden altyapıda da kalite artışı görülmüştür. Tüm bu gelişmeler, gecekondu yapımlarında ticareti ortaya çıkarmış, gecekondu konusu barınak olmanın ötesinde kentte oluşan ranttan pay alınacak bir yatırım aracına dönüşmüştür (Tekeli, 1998: 127).

Tablo 2.2: 1948 yılından bugüne kadar ülkemizdeki imar afları.

Kanun Numarası	Kanunun Adı	Kaçak Yapılaşmaya Af Adı Altında Tanınan İmtiyazlar	
1	5218	Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun	Gecekonduların affedilmeleri için çıkarılmış olan ilk kanundur. Belediye yetki alanlarında yapılmış olan gecekonduların resmleştirilmesi amaçlanmıştır.
2	5228	Bina Yapımını Teşvik Kanunu	5218 sayılı yasanın ülke geneline yaygınlaştırılmasını amaçlamış, verilen aralarda inşa edilmiş yapılara kısıtlı bir zaman dilimi için vergi muafiyeti sağlanmıştır.
3	5431	Ruhsatsız Yapıların Yıkılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun	Öncelikli olarak, ruhsat almadan yapılan yapıların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. 5218 sayılı yasadın önce yapılan yapılara müdahale edilememektedir. Yıkıma yönelik işlemler gerçekleştirilememiştir.
4	6188	Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	Hızlı göç alan büyükşehirlerde gecekondu problemine çözüm üretilmesi amaçlanmıştır. Belediyenin hizmet alanı içerisinde 2 yıl oturanlara, belediye tarafından konut yapılması ve maliyet bedelleri üzerinden devri planlanmış ama nihai olarak gecekondu sorununa çözüm üretmemiştir.
5	7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	Belediye hizmet alanı içinde bulunan Hazine parsellerinin belediyelere devri ile gecekondulaşmanın önlenmesi planlanmış, netice alınamamıştır.
6	775	Gecekondu Kanunu	Kısa ve uzun vade içerisinde gecekondu sorununa netice alınması planlanmış, sağlıklı hale getirme, yok etme ve mâni olma gibi süreçler düşünülmüş, tam manasıyla sonuca gidilememiştir.
7	2805	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	Gecekondu için çözüm üretilmesi, kanunlara aykırı hisseli parsellerin kanuni hale getirilmesi hedeflenmiş, ıslah imar planları yapılmıştır.
8	2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	Verilen belirli bir süre içerisinde, gecekondu sahiplerinin belediyelere başvurmaları, uygunlukları tespit edilenler için kanuni hale getirilerek, ilk aşamada tapu tahsis belgesi düzenlenmesi, sonraki aşama için tapuya dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Af anlamı taşımaktadır.
9	3290	24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun	İmar affının çerçevesi büyütülmüştür. Çanakkale Boğazı ve İstanbul Boğazı ön görünümdeki 1981 yılından öncesi gecekondu, belirli şartlar dahilinde af çıkarılmıştır.
10	3366	3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanun	Tüm kaçak yapılar gecekondu olarak kabul edilmiş, ıslah bölgeleri ve etrafından kat mülkiyeti veya hisseli şekilde parsel alabilme hakkı tanınmıştır.
11	3414	775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 tarih ve 247 sayılı Kanun Hükümünde Kararname ile Bu Kanun Hükümünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 tarih ve 250 sayılı Kanun Hükümünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun	Gecekondu maliklerine, arsa veya yapısını müteahhide verebilme veya satarsa başka bölgede yeni gecekondu yapabileme imkânı tanımıştır.

Kaynak: Uşak ve Yalçın, 2019: 9.

775 sayılı Gecekondu Kanunu, ilanı yapılan gecekondu önleme bölgelerinde yeniden imara aykırı yapılmasının önlenmesine dair hükümler bulunmadığından, gecekondu sorununa bir çözüm bulamamıştır (Bayraktar, 2013: 104).

1969 tarihinde 1164 sayılı ile çıkarılan Arsa Ofisi Kanunu ile; sanayi, konut, eğitim, sağlık, kamu ve turizm yatırımları için gereken arsa üretimi yetkisi, kuruluşu yeni yapılan Arsa Genel Müdürlüğü'ne verilmiş ve 1972 tarihinde 6735 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Metropolitan bölgelerde nazım imar plan yapma yetkisi ise İmar ve İskân Bakanlığı'na verilmiştir (Şahin, 2012: 144).

1950 ile 1980 arası dönemde, merkeziyetçi bir bakışla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine, Menderes zamanında yapılan uygulamalar örnek olarak verilebilir. Eski yapıların yıkılarak yeni yapılaşma ve yollara imkân tanıyan ilk kentsel yenileme örneği olan bu uygulamalar ile tarihi dokuda önemli kayıplara da yol açmıştır (Şahin, 2012: 144).

1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile, gecekondu ve imar mevzuatına muhalif olarak yapılmış veya yapılmakta olan tüm yapılarla ilgili uygulanacak işlemler belirlenmiştir. Ayrıca bu kanun ile, gecekondu bölgelerinde yapılacak ıslah imar planları ile kentsel dönüşüme küçükte olsa bir katkı sağlanmıştır (Öngören, 2013: 14-15). Kentlerin sorunlu bölgeleri iyileştirilmeye uğraşılsa da, yeterli seviyedeki kentsel standartlara ulaşamadığından, sosyal donatı alanları ile yol ve yeşil alan miktarları, istenilen standartların altında kalmıştır (Bayraktar, 2013: 104).

1984 tarihli 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” ile, konut ihtiyaçlarının giderilmesi, konut yapacaklar için usul ve esasların belirlenmesi, inşaat teknikleri ve devlet desteklemeleri ile ilgili düzenlemeler getirilmiştir (Öngören, 2013: 15). Yine bu kanuna 2004 yılında getirilen Ek 7.madde ile, TOKİ'ye gecekondu bölgelerinde tasfiye ve iyileştirme yoluyla yeniden kazanım amaçlı gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaatla yönelik uygulamalar ile mali düzenlemeleri yapabilme yetkisi getirilmiştir (Bayraktar, 2013: 105).

1985 yılında uygulamaya konulan 3194 sayılı “İmar Kanunu” ile şehir planlarının ülkesel bütünlük doğrultusunda ele alınması kararlaştırılmış, 1999 depreminden sonra ise yasal düzenlemelerle birtakım değişiklikler yapılmıştır (Öngören, 2013:

15). Bu kanunun 39.maddesinde belirtilen Mail-i İnhidam bölümü, sadece yıkılmış veya yıkılmaya yüz tutmuş tehlike arz eden yapılara ilişkin ilgili idare olarak gösterilen Belediyelere yapması gereken işlemler belirtilmiştir. Afet öncesinde veya sonrasında yapılması gerekli işlemlere yönelik herhangi bir hüküm bulunmaması, kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili herhangi bir hususu içermemesi nedeniyle uygulamadaki sorunların devamına neden olmuştur (Bayraktar, 2013:104).

1999-2010 yılları arasında kentsel dönüşüme konu yasal düzenlemelerde muhtarlar, kamu ve meslek kuruluşları, üniversiteler, sendikalar ve diğer STK'ların katılımı ilgili maddeler olsada, bu katılım maalesef görüş verme boyutundan öteye geçemediği için eleştiri konusu edilmiştir (Şahin, 2012: 148-149).

29.11.2000 yılında Gecekondu Kanununa eklenen, “17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde tabii afetler nedeni ile sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunla teşkil olunan afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve arazilerde, arsa ve konut üretimi için gerektiğinde 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılır.” geçici 5.maddesi ile ilave bir yasal düzenleme daha yapılmıştır (Öngören, 2013: 15). Afet öncesinde zemin tespiti ve sonrasında yapılacak işlemlere yönelik hükümler içeren bu düzenleme ile doğal afetler sonrasında yapılması gereken konut ve diğer yardımlar, borçlandırma usulleri tariflenmiştir. Bu kanunda, devletin görev ve sorumlulukları belirtilmiş, vatandaşların kendi imkanları nispetinde uygulama yapabilmesine yönelik hükümler bulunmamaktadır (Bayraktar, 2013: 104).

İlk doğrudan yasal düzenleme 2004 tarihindeki “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” dir. Bu proje ile, o bölgedeki gecekondu yapılaşmasının ortadan kaldırılması, fiziksel çevrenin yenilenmesi, uygun ve yaşanabilir mekanların oluşturulması hedeflenmiştir (Öngören, 2013: 15). Dönüşüm projelerinin temel hedefleri dikkate alındığında, bu proje ile sadece fiziksel bir dönüşüm amaçlandığı ortaya çıkmıştır. Başka bir eksikliği ise, Ankara kentinin sadece belirli bir alanını kapsayan bu dönüşüm kanunu ile, kent planlaması ve gelişimi yönünden olumsuz, parçacı yaklaşımların önünü açmış olmasıdır (İlkme 2008: 9).

Belediyelere kentsel dönüşüm alanları ilan etme ve bu tür projeleri uygulamaya yönelik yetki verilmesi (Bayraktar, 2013: 104), 2005 yılında değiştirilen 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesidir. Kentsel dönüşümün yasal zemini oluşturulmuş, sonraki yıllarda aynı maddede yapılan yeni düzenlemelerle, belediyeler marifetiyle yapılacak kentsel dönüşümlerin yasal çerçevesi oluşturulmuştur (Öngören, 2013: 15). Ancak, deprem risklerine karşı alınması gerekli tedbirlerden bahsetmemesi, siyasi kaygılar nedeniyle bu maddenin uygulanamaması gibi nedenlerle bu madde değişikliği de tam anlamıyla amacına ulaşamamıştır (Bayraktar, 2013: 104).

Kentsel dönüşüme esas, Belediye Kanunu 73.maddesinde yapılan yasal düzenleme sonrasında 2005 yılındaki ikinci temel değişiklik 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” dur. Bu yasa ile şehirlerin tahrip edilen ve kendine has özgünlüğünü yitirmeye başladığı bölgelerin yeniden inşa edilmesi, bu alanlarda yeni sosyal donatı imkanları oluşturulması, olası afet tehdidinde karşı gerekli tedbirlerin sağlanması, şehrin kültürel ve tarihi vasfının tazelenerek korunması ve yaşatılması hedeflenmiştir (Öngören, 2013: 15). Daha çok Sit alanlarına yönelik uygulamalara dair hükümler barındırmaktadır (Bayraktar, 2013: 104).

1950 ile 2010 yılları arasındaki yasalar dönemlere göre Tablo 2.3.de sıralanmaktadır.

Tablo 2.3: Yasaların Dönemlere Göre Sıralanması.

Dönemler	1950 – 1980	1980 – 1999	1999 – 2010
Bağlamsal Çerçeve	Batı ile yakınlaşma, tek partili hayattan çok partili döneme geçiş, özel sektör ve bireysel girişim sahiplerinin desteklenmeleri, dışarıya açık bir ekonomi modeli (NATO, OECD anlaşmaları, Marshall Planı,)	Dışa dönük ekonomik politikalar. Serbest piyasa ekonomisine geçiş. Liberal düşüncenin ekonomik ve toplumsal yapıyı biçimlendirmesi.	
Yasalar	1965 tarihli, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu	1984 tarihli, 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu;	2004 tarihli, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu;
	1966 tarihli, 775 sayılı Gecekondu Kanunu	1984 tarihli, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu;	2004 tarihli, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu;
	1969 tarihli, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu	1985 tarihli, 3194 sayılı İmar Kanunu	2004 tarihli, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu;
	1972 tarihli, 6735 sayılı İmar Kanunu	1983 tarihli, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu;	5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun;
		1989 tarihli, 2872 sayılı Çevre Kanunu;	2004 tarihli, 5162 sayılı kanunun 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na getirmiş olduğu değişiklik
		1990 tarihli, 2495 sayılı Kıyı Kanunu.	2005 tarihli, 5393 sayılı Belediye Kanunu;
			2005 tarihli, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu;
			2005 tarihli, 5355 sayılı Mahalli İdari Birlikleri Kanunu;
			2005 tarihli, 5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun;
			2006 tarihli, 5449 sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun.

Kaynak: Şahin, 2012: 150.

Yapılan tüm bu yasal düzenlemeler sonrasında başarılı sonuçlar alınamaması nedeniyle ve 2011'deki Van depreminin de tetiklemesi ile yeniden bir yasal düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. 2012'de yürürlüğe giren "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile ülkemizdeki riskli bölge ve binaların olası afetlere hazırlanabilmesi, doğal afetler sonrası mal ve can kayıplarının giderilmesi adına bütünsel bir yasal düzenleme yürürlüğe girmiştir (Öngören, 2013: 15-16).

Tablo 2.4: Geçmişten Bugüne Kentsel Dönüşüm Konulu Kanuni Düzenlemeler

Kanun No	Kanun Adı	Kabul Tarihi	Amacı
Kanun No: 7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	21 Temmuz 1959	Amaç; kamuya ait arazilerin yerel yönetimlere bedelsiz verilmesi ve bu arazilerin kent planlanmasında kullanılmasıdır. Kanun ile, 6188 sayılı kanun kapsamında düzenlenen bedelli devir şartları uygulanmayacaktır.
Kanun No: 634	Kat Mülkiyeti Kanunu	23 Haziran 1965	Bitmiş bir binada bulunan farklı bölümlerin (daire, depo, mağaza, kat, iş yeri vb) maliklerine bağımsız mülkiyet hakları tanınmıştır. İnşasına başlanan veya başlanacak olan yapılar içinde, arsa maliklerine, ileride kurulacak kat mülkiyetine esas, irtifak hakkı kurulabilmesi imkanı tanınmıştır.
Kanun No: 775	Gecekondu Kanunu	20 Temmuz 1966	Gecekondularla ilgili tasfiye, ıslah, yeniden yapımına müdahale ve diğer alınması gereken önlemler için çıkarılmıştır.
Kanun No: 1164	Arsa Üretimi ve Hakkında Kanun	29 Nisan 1969	Arsalarda oluşan spekülatif artışlara önlem almak ve bunun için düzenlemeler yapmak; sanayi, sağlık, eğitim, turizm ile kamu hizmetleri ve diğer ihtiyaçlar için arsa ve arazi üretilmesini sağlamak
Kanun No: 2985	Toplu Konut Kanunu	02 Mart 1984	Konut temini için gerekli usul esas düzenleme, malzeme temini, yeni inşaat teknikleri, devlet destekleri vb gibi tüm ihtiyaçlara yönelik çıkarılmış bir kanundur.
Kanun No: 2981	İmar Affı Kanunu	24 Şubat 1984	İlgili imar mevzuatlarına aykırı bir şekilde inşa edilen veya inşa edilmekte olan binalara yönelik yapılacak tüm işlemleri tarif eder.
Kanun No: 3194	İmar Kanunu	03 Mayıs 1985	Bir alandaki yapılaşmaya yönelik teknik hususlar ile alınması gerekli tüm tedbirleri tarif eder
Kanun No: 5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	04 Mart 2004	Ankara'nın kuzeyinde yapılacak kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında fiziksel ve çevresel durumla ilgili yapılması gerekli tüm işlemleri tarif eder.
Kanun No: 5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10 Temmuz 2004	Büyükşehir belediyelerinin mevzuat yönünden statüsünü belirlemek, yapılacak hizmetlerin belirli bir plan ve program dahilinde yürütülmesini sağlamak için çıkarılmış bir kanundur.
Kanun No: 5302	İl Özel İdaresi Kanunu	22 Şubat 2005	İl özel idarelerinin kuruluş aşamasından faaliyetlerine kadar tüm çalışma usul ve esaslarını belirlemek için çıkarılmış bir kanundur.
Kanun No: 5393	Belediye Kanunu	03 Temmuz 2005	Belediyelerin kuruluş aşamasından faaliyetlerine kadar tüm çalışma usul ve esaslarını belirlemek için çıkarılmış bir kanundur
Kanun No: 5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	17 Kasım 2005	Yıpranmış, özelliklerini kaybetme aşamasına gelmiş tarihi yapı, sit alanı ve diğer koruma alanlarının, o bölgedeki gelişmeye paralel yeniden inşası ve restore edilmesi, bu alanlarda ihtiyaca göre yeni koruma ve diğer sosyal donatı alanlarının oluşturulması, risklerin bertaraf edilmesi, tarihi eserlerin yenilenmesi ve yaşatılması ile ilgili usul ve esasları belirlemek için çıkarılan bir kanundur.
Kanun No: 6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	16 Mayıs 2012	Afet tehdidi altındaki bölgeler ile bu bölgeler dışındaki sorunlu yapılar ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli yaşama bölgeleri oluşturmak, gerekli tasfiye ve temizlemelere yönelik usul ve esasları belirlemek için çıkarılmış bir kanundur.

Kaynak: Seydioğulları, 2016: 56-57.

2.5. Eski Sanayi Alanlarında Kentsel Dönüşüm

1980’li yılların başında terk edilmiş endüstri bölgeleri için kullanılmaya başlayan brownfield alanların yeniden canlandırılmasının, boş alan ve yapıların bulunduğu bölgenin işlevlendirilmiş çekici ve kapsayıcı alan ve yapılara dönüştürülerek karakterinin geliştirildiği ve yerel çevreye ait özelliklere de saygı gösterilerek yapıldığı kabul edilmektedir. Böyle bakıldığında, kültürel, görsel ve ekolojik imkanlara sahip yeni alanların oluşturulması için sanayi mirası alanları uygun olarak değerlendirilmiştir. Brownfield alanlarının yeniden canlandırmanın amaçları arasında, güçlü toplum, ekolojik iyileştirme, kültürel refah gibi yeni modeller yer almaktadır (Vukic, 2019: 52).

Ülkemizde kent içerisinde kalmış sanayi alanlarında, işlev kaybının temel nedenlerinden biri 1980 yılından sonra izlenen neo-liberal politika ve buna paralel gelişen özelleştirme uygulamalarıdır. Bu dönem sonrası, şehir merkezlerinde kalmış kamu veya özel sektöre ait sanayi tesisleri, kapanmış veya kent çeperlerindeki organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Bu sanayi tesislerinin terk ettiği araziler, ekonomik değeri yüksek ve dolayısıyla da spekülasyona konu alanlardır. Dönüşüm süreçlerinde kamu yararı gözetilmesi önemli olduğu kadar, aynı zamanda mülkiyet sorunları, gelişme dinamikleri ve sunacakları fırsatlar yönünden avantaj veya sorunları da barındıran alanlar olmuşlardır. 1980’li yıllar sonrası, özellikle büyükşehirlerde kent merkezlerinden başka bir yere giden sanayi alanlarının dönüşümü, kent ile entegre edilmesi, kentteki yeşil alan ihtiyacına karşılık bulabilmeleri, yine çöküntü bölgeleri haline gelmeleri nedeniyle riskli olmaları yönünden bu alanların yeniden rehabilitasyonu, kent kimliğine katma değer sağlayacak şekilde dönüşüme konu olmaları yönünden önemli bir planlama sorunu olarak önümüze çıkmıştır (Ürkmez ve Atanur, 2016: 115-116).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SANAYİLEŞME VE SANAYİLEŞMENİN TARİHİ

3.1. Sanayi ve Sanayileşmenin Tanımı

Sanayi kavramının kökeni Latince industria'dan gelmekte olup, hüner, marifet ve maharet anlamlarını taşımaktadır (Sadatlou, 2014: 20).

Sanayi, ham maddelere uygulanan işlemler sonrası mamul hale dönüştürme süreci olarak ifadelendirilebilir (Doğan, 1996: 953).

Sanayileşme ise, üretim sektöründe makine kullanımının fazlalaşması, tarımsal üretime göre sanayi payının artması gibi ifadelerle tariflenebilir (Doğan, 1996: 953).

Nüfusun hızlı artması, kırsaldan kent bölgelerine sürekli göç, sömürgecilik, kentleşme faaliyetleri ve toplumdaki sosyal değişim, sanayileşme evrelerinin doğal sonuçlarıdır. Yine, hızlı nüfus artışının beklentilerini karşılamak, eldeki kaynakların verimli kullanılması sonucu verimin artması, serbest pazar ortamının büyümesi sanayileşme sayesinde mümkün olabilmektedir (Sadatlou, 2014: 20).

Tarihsel perspektiften bakıldığında sanayinin, tarımdan ayrılarak doğan bir kavram olduğu göze çarpar. İnsanlığın on binlerce yıl boyunca tek ekonomik faaliyet hali, biyolojik ihtiyaçlarını karşılayabilecek kadar gıda üretimi olmuştur. Toplayıcılık ve avcılık döneminden tarım ve hayvancılık evresine geçiş, yiyecek depolama imkanlarının oluşması ile oldu. Tarım ve hayvancılıkta gerekli olan araç gereçler, uzun yıllar boyu doğrudan tüketimi sağlayacak ana faaliyetlerde bulunan kişilerce yapıldı ve onarım gördü. Bir zaman sonra, yiyecek fazlası oluşunca, araç gereç yapımına geçildi ve bunları üreten zanaatkarları çıkardı. Önemli verimlilik artışı ile beraber Sanayi kavramı da doğmuş oldu. İlk zamanlarda tüketim araçlarındaki ayrışma sadece tarım ürünlerini kapsıyor iken, zanaatkarların sanayi ürünleri ile kendi içlerinde ayrışmasıyla, üretim araçları ve tüketim araçları üretimine başlandı. Bu ağır sanayi-hafif sanayi ayrışmasının nüvesini oluşturmuştur (Veral, 2008: 4-5).

Sanayi bölgelerinin ilk ortaya çıkışı, sanayi devrimi sonrasına rastlamaktadır. Bu dönemde oluşan sosyal hareketlenme ve ekonomik gelişim, kentlerin dışarısında mekan arayışını artırmış ve bu durum, yeni politikalar oluşturulması gerekliliğini meydana getirmiştir. Sanayileşmenin hızla gerçekleştiği Batı Avrupa ve ABD'de, 19.yy sonları itibariyle, yeni uygulamalar ve politikaların geliştirilmesi

zorunluluğunu oluşturmuştur. Gelişen sanayi ile birlikte yeni mekan ve alan istekleri, Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur (Bayülken, 2017: 1).

Sanayi sınıflandırmalarında Birincil-İkincil-Üçüncül Sanayi şeklinde üç grupta tasnif edildiğini görebiliriz: Ülke ekonomilerinin birincil sanayi sektörü tarım, balıkçılık ve ormancılık ile ikincil sanayilere hammadde oluşturan madencilik, taş ocağı işletmecileri, doğalgaz ve petrol çıkarımını da içerir. Gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerin ekonomisinde birincil sanayi ağırlıklıdır. İkincil ve üçüncül sanayilerin gelişimine göre, birincil sanayilerin ekonomideki payı azalma sürecine girer. İkincil sanayi ise, birincil sanayilerin sağladığı hammaddelerin işlenmesi sonrası tüketim mallarına dönüştürülmesidir. İkincil sanayi; hafif/küçük sanayi ve ağır/büyük olarak ikiye ayrılabilir. Büyük sanayide, fabrika ve makine parkına sermaye yatırımı fazladır, çıktısı büyüktür, piyasası geniştir, karmaşık örgütlenmesi ve alanında uzmanlaşan işgücüne sahiptir. Büyük sanayi olarak, motorlu araç ve ağır makine üretimi, demir-çelik, çimento fabrikaları örnek verilebilir. Hafif sanayide ise, dayanıksız tüketim mal üretimi yapılır ve daha ufak sermaye konularak da yapılabilir. Dokumacılık, hazır giyim, plastik imalatı, elektronik aletler gibi sektörler bu kapsamdadır. İkincil sanayiler, gelişmekte olan ülkelerin ekonomisinin ağırlık noktasıdır, gelişmiş ekonomilerin ekonomilerinde ise önemli bir yeri kaplar. Hafif/küçük sanayiler ise, daha az gelişmiş ülke ekonomilerinde egemendir. Üçüncül sanayi ise, hizmet sektörü olarak bilinir. Ülke ekonomilerine elle tutulamayan yararlar sağlar, zenginlik oluşturur ama somut mal üretemez. Bankacılık, maliye, sigortacılık, emlak ve yatırım hizmetleri, ulaşım, haberleşme, iletişim, eğitim, sağlık, sosyal güvenlik, yönetim hizmetleri üçüncül sanayi kapsama alanlarına giren alanlardır (Veral, 2008: 5-7).

3.2. Türkiye’de Sanayileşme Süreçleri

Kültürel, siyasi ve ekonomik ilişkiler yönünden Türkiye’de sanayileşmenin Batı kaynaklı olduğunu görmekteyiz. Yeni teknolojilerin kullanılarak sınai hasılat miktarında artış olarak düşünülen, ancak sosyo-kültürel ve siyasi etkileşim boyutu ihmal edilen sanayileşme, 19.yy itibariyle incelendiğinde, ateşleyici olarak bazı olaylara sahne olduğu görülmektedir (Aslan, 2007: 14-15).

1839 yılında Tanzimat'la birlikte ile demirhane ve tersane gibi tesislerin kurulmaya başlaması hız kazanmıştır. O dönemde Avrupa'da yaşanmakta olan sanayi devrimi ülkemize henüz yeni kurulma aşamasında olan sanayiye olumsuz etkilemiştir. Avrupa ile imzalanan kapitülasyonlar ile gelen yükümlülükler, gümrük vergilerindeki artış rekabeti engellemiş, kurulan birçok fabrika zarar ederek kapanmıştır (Aslan, 2007: 16).

Cumhuriyet'in kurulması ile birlikte, siyasal bağımsızlık yanında ekonomik bağımsızlığında önemi ortaya çıkmıştır. Osmanlı bakiyesi sanayinin durumu hakkında yeterli bilgi mevcut olmamakla birlikte, yıllar boyu süren savaşlar nedeniyle sanayi tesislerinin yıpranıp çoğunun elden çıktığını, sermayenin kalmaması ve sanayi için elzem olan insan gücünün savaşlarda kaybedildiğini görmekteyiz. Cumhuriyet'le birlikte, ülkeyi yeniden ayağa kaldırmak için sanayileşme yönünde önemli adımların atılmış olması, 1930'lu yıllar ve 1960 sonrasındaki planlı gelişme dönemleri ile sanayide üretim belli bir düzeye ulaşmıştır. Sanayileşme ile ekonomik kalkınma amaçlanmış, İzmir İktisat Kongresi'nde sanayinin teşviki, ulusal bankaların kurulması, sanayi eğitiminin önceliği, demiryollarının programlanması gibi alınan kararlar ile hükümetlerin bundan sonraki süreçte izleyeceği politikaları da belirlemiştir. Ekonomik bağımsızlık için yapılan düzenlemeler, özel kesim aracılığı ile sanayileşmeyi öngördüğü için eleştiriye konu olmuştur. Yeni tedbirlerin alınması bağlamında, ülkenin sanayileşmesi için devlet lider rolü almaya karar vermiş, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ile yeniden düzenlemeler yapılarak gerekli tesislerin kurulması çalışmalarına başlanmıştır. 1927 yılında sanayi sayımı yapılmış, 1930 yılında Ankara'da yapılan sanayi kongresi ile yeni tedbirler aranmış, 1932 yılında çıkarılan 2 yasa ile Devlet Sanayi Ofisi ve Türkiye Sanayi Kredi Bankası kurulmuştur. Bu kuruluşların başarısız olması, özel bir kanunla 1933 yılında Sümerbank Umum Müdürlüğü kurulmuştur. Özel kesim aracılığı ile sanayileşmeyi bir politika gören anlayış, Anadolu'nun birçok şehrinde sanayileşme faaliyetlerinin başlamasını sağlamıştır. Özetleyecek olursak, Cumhuriyet'in ilanından planlı döneme kadar esas amacın ekonomik kalkınma olduğu, 1923-1933 arası devletçilikten daha çok çözümün özel kesimde arandığı, 1933 Birinci Sanayi Planı, 1936 İkinci Sanayi Planı ile de devletçilik ilkesine dayalı sanayileşme çabalarının başladığı görülmektedir (Çayır, 2011: 4-8).

3.3. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

Sanayi kuruluşlarının alt yapı sorun ve gereksinimlerini karşılamak, kamu hizmetinin girişimcilere ulaşmasını sağlamak ve olası sanayi etkilerini en aza indirmek amacıyla sanayi tesislerinin bir araya toplandığı bölgelere Organize Sanayi Bölgesi denilmektedir. Bölgenin geri kalan illerinin kalkınmalarının teşvik edilerek bölgelerarasındaki eşitsizliği azaltmak, finansman ve kaynak kaybını en aza indirmek, rekabeti ulusal düzeyden uluslararası düzeye yükseltmek, katma değer üretmek, sanayi yatırımlarının özendirilmesi, kentleşmedeki çarpıklığın giderilmesi için sanayi tesislerinin bir araya toplanması, sanayi üretiminin artırılması gibi hedefler OSB'lerin kuruluş amaçları içerisinde (KOP, 2017: 45).

Bir bölgede kurulan sanayi ve bu sanayi faaliyetlerini destekleyen yerleşim merkezlerinin gelişimi için, Organize Sanayi Bölgeleri dinamik bir kuvvet vazifesi görmektedir. Bu uygulamanın birçok farklı ülke tarafından kabul görmesinin asıl nedeni, bir sanayileşme yöntemi ve aracı olarak görülmesidir (Veral, 2008: 8).

Sanayileşmenin başlangıç dönemlerinde, bir girişimcinin sanayi işletmesi kurabilmek için gerekli olan arazi temini, altyapı yatırımı, işletme binasının inşası ile makine donanımını sağlaması, insan gücü takviyesi ve işletme sermayesini sağlaması ağır bir yük anlamına gelirdi (Veral, 2008: 8).

Bir sanayi işletmesi için uygun kuruluş yeri seçimi, girişimci ve ülkenin ekonomisi bakımından önem arz etmektedir. Yanlış yer seçimi, girişimcinin başarısız olmasını sağladığı gibi, kaynakların da yerinde kullanılmayışı açısından ülke ekonomisine de zarar vermektedir. Karmaşık bir yapı arz eden sanayi altyapılarının bireysel imkanlarla yapıldığından yatırıma ayrılan kaynak miktarları artmakta, bunun sonucu olarak da işletmenin üretim maliyetleri ve rekabet şansları etkilenmektedir. Tüm bu olumsuz durumları bertaraf edebilmek düşüncesiyle organize sanayi bölgeleri oluşumlarına gidilmektedir. Organize sanayi bölgeleri ile girişimciler sanayi yatırımlarına özendirilmekte, işsizliğe karşı bir kalkan oluşturulmaktadır (Eyuboğlu, 2005: 49-50).

3.4. Küçük Sanayi Siteleri (KSS)

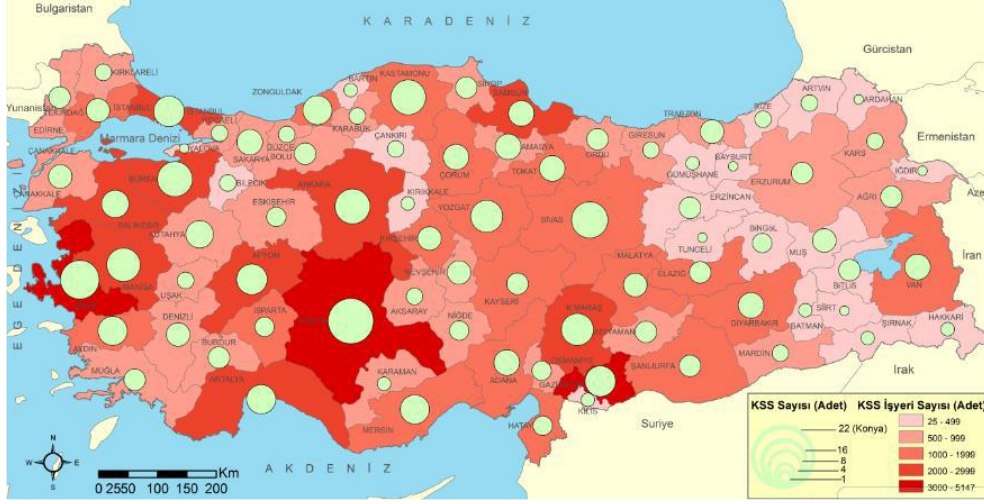
Benzer üretim kolunda, muhtelif mal ve hizmetlerin imal edilmesine yönelik, küçük fabrika üniteleri ve atölyelere farklı imkanlar sağlayan, altyapı ve ihtiyaç duyulan

sosyal ve teknik hizmetlerin ortak sağlandığı, diğer yönüyle de, esnaf ve sanatkarların bir araya geldiği dükkan şeklindeki sanayi çarşılarını da barındıran yapılara, Küçük Sanayi Siteleri denilmekte ve istihdam yapısı ve üretim çeşitliliği ile kısıtlı, küçük ölçek ve boyuttaki atölyeleri içermektedir (Bayülken, 2017: 1).

Bu kapsamda, benzer ve çeşitli sanayi hizmet sektörlerinde çalışan işyerlerinin bir araya gelmesi, verimliliği artırmakta, üretim maliyetlerini azaltarak kârı yükseltmekte, işletmelerin kendi aralarındaki teknoloji transferini daha başarılı hale getirebilmektedir. OSB'lerin devamı olarak düşünülmesi gereken Küçük Sanayi Sitelerinin, kentin mekânsal organizasyonunu koruması nedeniyle, plan dahilinde bölgesel kalkınmaya da artı değer sağlamaktadır (KOP, 2017: 47).

Esnaf ve sanatkârlar, sanayi sitesi uygulamalarından önce, mahalle ve sokakların izbe köşelerinde plansız, dağınık ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmış, sağlıklı bir ortamdaki ve çağın gerektirdiği ticaret anlayışından uzak atölye ve dükkanlarda işlerini yapmakta idiler. Bu durum, insan sağlığını tehdit altında bırakan, çevre kirliliği ve plansız kentleşme gibi olumsuz neticelerin oluşmasına sebebiyet vermiştir. Planlı kalkınma dönemi olan 1960'lı yıllarda başlanan sanayi sitesi uygulamaları ile çarpık sanayinin önüne geçilmesi ve sanayideki yapılaşmaların kontrol altına alınması hedeflenmiştir. Bu amaca hizmet etmek içinde, sanayi sitesi kooperatif uygulamaları yapım kredileri ile desteklenmişlerdir. Yapı kooperatifleri ağırlıklı başlanan sanayi siteleri, tamirat ve imalata yönelik küçük işletmelerin bulunduğu, satış dükkânlarının da yer aldığı, altyapı hizmetleri, çıraklık okulu ve idare binası gibi sosyal donatılarla takviye edilmiş işyeri topluluklarıdır (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2020).

2015 yılı itibariyle Türkiye'de 466 KSS mevcutken, içlerinde barındırdığı iş yeri sayısı ise 94.262'dir. (Şekil 3.1)



Şekil 3.1: Aksaray ve Türkiye’deki KSS’lerin sayısı ve KSS’lerde faaliyet gösteren işyerlerinin sayısı, 2015.

Kaynak: KOP, 2017: 48.

Küçük sanayi işletmelerinde lokasyon seçimi, firmalar arası diyalog ve iletişimi artırmakta, teknik yardımlaşma-ölçekte büyüme ve fiziksel yakınlık yönlerinden verimlilik artışı sağlayabilmektedir. Farklı alanlarda ihtisaslaşmış küçük işletmeler, bir araya geldiklerinde büyük birim gibi faaliyet gösterebildikleri için, toplanmaları teşvik edilmektedir. Çevre koşullarının iyileştirilmesi, altyapının tek bir arazi parçası üzerinde olması, kısa bir süre içinde yapılabilmesi; su, kanalizasyon, yol, elektrik ağının bir tek arazi parçası üzerinde olması, küçük sanayi bölgeleri için kent dışındaki geniş arazilerin uygun fiyatlarla alınabilir olması, ölçek ekonomilerine yol açmakta ve bu yönleriyle de Küçük Sanayi Siteleri iyi bir yol ve model olarak görülmektedir (Aslan, 2007: 13).

3.5. Aksaray ve Aksaray’da Sanayinin Durumu

3.5.1. Aksaray Tarihi

Yaklaşık olarak 10.000 yıldır insan yaşamına ve iskanına sahne olan Aksaray, Neolitik Devir’ de Aşıklı Höyük ve Güvercinkayası, Tunç Çağı’nda ise Acemhöyük yerleşimleri temsil edilmiştir. Sadece bölgenin değil, Anadolu’nun da aynı zamanda en önemli arkeolojik merkezlerinden birisi olmuştur. Gülağaç ilçesi Kızılkaya Köyü yakınında bulunan Aşıklı Höyük, yaklaşık 10.000 yıl önce iskan edilmiş, bilinen ilk beyin ameliyatının gerçekleştirilmesi nedeniyle de tarihte önemli bir yere sahip olmuştur (Aygün, 2016: 2).

Anadolu'daki önemli yolların kavşak noktasında bulunan ve İpek Yolu üzerinde Kapadokya'nın batıya açılan kapısı olan Aksaray, tarih boyunca önemini koruyan bir şehir olmuştur. 1071 Malazgirt Savaşı sonrasında, Anadolu'nun kapıları Türklere açıldığında, Danişment Gazi tarafından önce Kapadokya'nın fethi, sonrasında ise Anadolu Selçukluları Sultanı 1. Mesut (1116-1156) tarafından şehir, Selçuklu topraklarına dâhil edilmiştir. II. Kılıç Arslan zamanında yeniden inşa faaliyetleriyle canlanan şehirde, saray, cami, hamam ve imaretler yaptırılmış, "Aksaray" adını ise, ak mermerden yaptırmış olduğu saraydan aldığı söylenmiştir (Erdal, 2016: 1).

II. Kılıç Arslan, seyitler, alimler, gaziler, tüccarlar getirerek şehir adeta yeniden kurmuştur. Gayri Müslimlerin, hüviyet ve asaleti bilinmeyen kimselerin girmesine müsaade etmediğinden dolayı, şehir Darü'z-Zafer, Darü'l-Cihad isimleriyle anılmaya başlamıştır (Gül, 2014: 18-19). Darü's-Süleha ismi de ayrıca kullanılmıştır (Topal, 2009: 33).

Anadolu Selçuklularının başkenti Konya ana yolunun üzerinde bir askeri üs merkezi olması nedeniyle sürekli çatışmaların merkezi olmuştur. Moğollar İlhanlı devrinde bir dönem valiler tarafından yönetilen Aksaray, sonrasında Eretnoğulları Beyliği, Karamanoğulları Beyliği hâkimiyetlerine girmiştir (Erdal, 2016: 7-8).

Beylikler devrinin güçlü devleti Karamanoğulları döneminde Aksaray önemli ve kıymetli eserlerin yapıldığı bir şehir olmuştur (Erdal, Gül ve Özdi, 2017: 24).

Aksaray, 1471 yılında Fatih Sultan Mehmet'in veziri İshak Paşa tarafından Osmanlı egemenliğine girmiştir. Osmanlı idaresinde Karaman Eyalet Merkezi'nin sancaklarından biri olan şehir, 1864 yılında il teşkilatları kurulduğunda Konya İli Niğde Sancağının ilçelerinden biri olmuştur. 1920 yılında vilayet olmuş, 1933 yılında Niğde'ye bağlanmış, 15 Haziran 1989 yılı itibariyle tekrar il olmuştur (Erdal, 2016: 8).

Bugüne gelene kadar, şehir ve şehirde bulunan yapılar hakkındaki en ayrıntılı malumat, İ.H. Konyalı'nın 3 ciltlik "Abideleri ve Kitabeleri İle Niğde-Aksaray Tarihi" kitabında bulunmaktadır (Görür, 1991: 18).

3.5.2. Coğrafi ve Ekonomik Durum

İç Anadolu Bölgesi içinde (Şekil 3.2), Orta Anadolu'nun ortasında, kuzey-güney ile doğu-batı akslarındaki karayollarının kesişim noktasında, 33-35 derece doğu

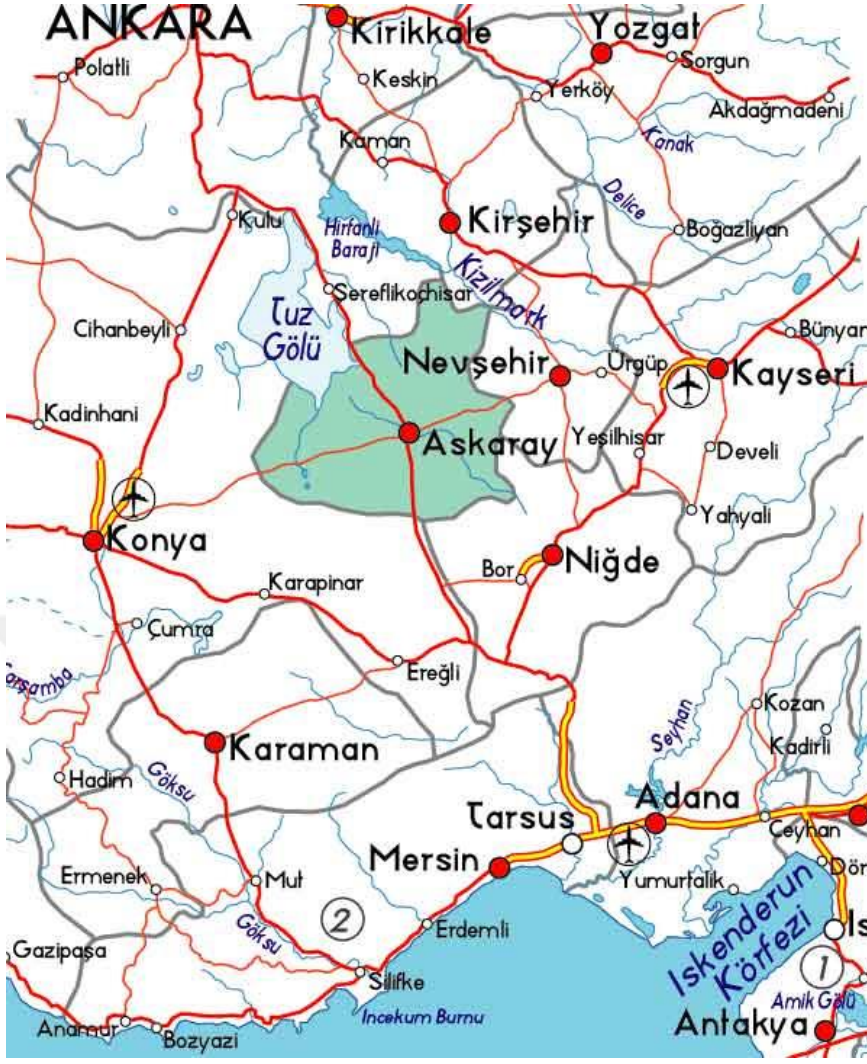
meridyenleri ile 38-39 derece kuzey paralelleri arasında bulunan Aksaray, doğu yönünde Nevşehir, güneydoğu yönünde Niğde, Batı yönünde Konya, kuzey yönünde Ankara, kuzeydoğu yönünde Kırşehir şehirleri ile çevrilidir. Deniz seviyesinden 980 m yükseklikte, yüzey şekilleri yönünden yayla şeklindeki düzlük bir alanda bulunan Aksaray'ın, güneydoğu yönünde Hasandağı (3268 m), kuzey yönünde Ekecik Dağı (2137 m) bulunmaktadır. Güney, kuzey ve orta kesimleri ovalarla kaplı olan Aksaray, Orta Anadolu Bölgesinin Tuz Gölü havzasında yer almaktadır. 1500 km²'lik yüz ölçümü ile ülkemizin en büyük ikinci büyük gölü olan Tuz Gölü, Aksaray-Ankara-Konya olmak üzere 3 ilin müşterek sınırlarında bulunmaktadır. 7626 km² yüzölçümüne sahip olan Aksaray'ın, 5713 km²'sinde tarım arazileri, çayırlar, otlaklar ve meralar bulunmaktadır. Hasan Dağı ve çevresi geniş bir volkanik katmanla kaplı olduğundan, bölgede doğal termal kaynaklarıyla ünlü Ziga Kaplıcaları ve dünyaca ünlü Ihlara Vadisi yine Aksaray sınırlarında bulunmaktadır (ATSO, 2019: 10).



Şekil 3.2: Türkiye Haritasında Aksaray

Kaynak: URL 2, https://tr.m.wikipedia.org/wiki/Dosya:Aksaray_in_Turkey.svg
Erişim Tarihi: 20.04.2023

Ortaköy, Sarıyahşi, Ağaçören, Gülağaç, Güzelyurt, Eskil ve Sultanhanı olmak üzere 7 adet ilçesi bulunan Aksaray, karayolu ile Konya ve Kayseri'ye 150 km, Ankara ve Mersin'e 220 km uzaklıktadır (Şekil 3.3). Nevşehir Havaalanına 70 km, Konya Havaalanına 145 km, Kayseri Havaalanına 150 km uzaklıkta olan Aksaray (AHİKA, 2015: 6), 2019 yılı TÜİK verilerine göre, il genelinde 416.367 kişilik nüfus yoğunluğuna sahiptir (TÜİK, 2020).



Şekil 3.3: Aksaray ve çevre şehirlerle yol ilişkisi

Kaynak: URL 3, <https://www.uyduharita.org/aksaray-haritasi-resimleri/> Erişim Tarihi: 20.04.2023

Ülke merkezindeki konumu ve ulaşım alternatifleriyle, 1998 yılında kalkınmada 1.derece de öncelikli iller arasına alınarak önü açılan Aksaray, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki Hakkındaki Kanun ile sağlanan destek ve avantajlar sayesinde gelişip yıldızı parlayan, bir çekim merkezi olması ile birlikte göç alan ve cazibe merkezi olan şehir, yurt dışı ve yurt içine mal ve hizmet üretmeye devam etmektedir (AHİKA, 2015: 6).

Aksaray'ın gelişmişlik durumu il bazında ele alındığında, GSYİH bakımından ekonomik olarak büyüklüğü 49.sırada, kişi başına düşen gelir açısından ise 47.sırada (8.335 dolar) yer almaktadır. Sosyo-ekonomik yönünden gelişmişlik sıralamasında

(SEGE) 81 il içerisinde 55.sırada, rekabet endeksi açısından ise 59.sırada yer almaktadır (KOP, 2017: 24).

Otomotiv, otomotiv yan sanayi ve üst yapı sektörü, demir çelik ürünleri, madencilik, tekstil, süt ve süt ürünleri, makine aksamları ve imalatı, Aksaray'da öne çıkan sektörlerdir.

Sütaş, Colins, Mercedes gibi büyük markaların Aksaray'ı seçmesi, lojistik açıdan merkezi bir konumda olması ve Mersin Limanına uzaklığının Karayolu ile 2 saat uzaklığında olması nedeniyledir. 15-64 yaş arasındaki iktisaden faal nüfusun 150 bin kişi olduğu tahmin edilmekte olup bu nüfusunda %7'lik bir bölümü sanayi sektöründe istihdam edilmektedir (AHİKA, 2015: 7).

3.5.3. Aksaray'da Sanayi

Ülkemizde bir bölge veya şehirdeki sanayinin büyüklük düzeyini ortaya çıkarmada kullanılmakta olan göstergelerden birisi, İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından her sene hazırlanan “Türkiye'nin İlk 500 Büyük Sanayi Kuruluşu” ve “Türkiye'nin İkinci 500 Büyük Sanayi Kuruluşu” araştırma listeleridir. Yapılan bu araştırmalarla iller bazında sanayi kuruluşlarının verileri yayınlanmaktadır. Bu verilere göre, 2005-2015 yılları arasında, Aksaray ilinden hiçbir sanayi kuruluşu bu listelere girememiştir. Aksaray'da İSO ilk 500'e girecek 2 büyük sanayi kuruluşu (2000'e yakın çalışanı ile Aksaray Mercedes Kamyon Fabrikası (yıllık 20.000 kamyon üretimi) (Resim 3.1) ile 1000'den fazla çalışanı bulunan Sütaş Aksaray Süt Ürünleri Fabrikası) faaliyet göstermektedir. Ancak, oda kayıtlarının firmaların ana merkezlerinde olması nedeniyle Aksaray'da İSO ilk 500'e giremedikleri tespit edilmiştir (KOP, 2017: 34).



Resim 3.1: Aksaray’da bulunan Mercedes Kamyon Fabrikası

Kaynak: URL 4 “<https://www.indyturk.com/node/164506/ekonomi%CC%87/mercedes-benz-t%C3%BCrk-istanbul%E2%80%99daki-iki-fabrikas%C4%B1n%C4%B1-gelecek-hafta-a%C3%A7%C4%B1yor>” Erişim Tarihi: 20.04.2023

Aksaray’ın ilk sanayi kuruluşları, 1924 yılında kurulmuş olan Azmi Milli Türk AŞ Un Fabrikası (Resim 3.2.) ile 1976 yılında kurulmuş olan SEK’e bağlı Aksaray Süt Ürünleri Fabrikası olup, bugün itibariyle her iki tesiste faaliyetlerini durdurmuştur. 1986 yılında kurulup, kapasitesini her yıl artırarak bugünde faaliyetlerine devam eden Mercedes Benz Türk A.Ş. Kamyon Fabrikası, şehirdeki ilk büyük sanayi tesisidir. Sanayileşmenin esas başlangıcı, 1989 yılında Aksaray’ın il hüviyeti kazanmasından sonra olup, OSB’nin kuruluşu ile birlikte, sanayileşme de hız kazanmıştır (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2018: 1).



Resim 3.2: Tarihi Azmi Milli Un Fabrikası.

Kaynak: URL 5 < <https://aksarayegemengazetesi.com/milletin-azmi-azmi-milli/>>
Erişim Tarihi: 20.04.2023.

Aksaray’da sanayi alanlarının dağılımı incelendiğinde, 1980 öncesi yapılan küçük sanayi tesisleri şehir içerisindeyken, 1980 yılı sonrasında E-90 karayolu etrafında toplandığı görülmektedir. E-90 karayolu Adana-Ankara güzergahında bulunan ve marangozlar, mermerciler, kömürcüler, oto tamir ve bakım atölyeleri, demirciler, çimento satan işyerlerinden oluşan Küçük Sanayi Sitesi, şehrin ve konut alanlarının batı yönlü hızla büyümesi sonucu bir kısmı, yeni kurulan Yeni Sanayi Mahallesi ile şehrin içinde kalmış, kalan kısımları ise yakın bir gelecekte şehrin içerisinde kalacaktır. Batı yönlü bu şehir gelişimi devam ettiğinde, Küçük Sanayi Sitesi, Mercedes-Benz-Türk vb. gibi birçok sanayi kuruluşu yerleşim sahaları içerisinde kalacaktır. Ortaya çıkan bu durum, sanayiye ait tesislerin lokasyon seçiminde merkezi bir planlamadan öte, girişimcilerin kendi plan ve yönelimlerine müsait, yerleri seçtiklerini göstermektedir. Planlı olarak sanayileşmenin gerçekleştiği tek yer, şehrin 15 km kadar güneybatısında kurulan Organize Sanayi Bölgesidir (Arıbaş, 2008: 258-259).

3.5.3.1. Aksaray Organize Sanayi Bölgesi (OSB)

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 1987 yılında kuruluşu kabul edilen, 1991 yılında da Bölge Müdürlüğü oluşturulan Aksaray OSB, 12.04.2000 tarihinde yayınlanan Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre tüzel kişilik ünvanı kazanmıştır. 1998 yılında Kalkınmada 1. Derecede Öncelikli İller arasında yer alan Aksaray, bu önceliklerin sağlamış olduğu fırsatlar ve 5084 sayılı Teşvik Kanunu, yeni çıkarılan Bölgesel Teşvik Kanunu ile, gelişip yıldızı parlayan, göç alan cazibe merkezi bir şehir haline gelmiştir (Resim 3.3.). 12.500'ün üzerinde işçinin istihdam edildiği Aksaray OSB, 3.Genişleme alanı ile birlikte 25.000'in üzerinde işçiye istihdam sağlayabilecek bir noktaya erişecektir (AOSB, 2020).



Resim 3.3: Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Genel Görünüm.

Kaynak: <<https://aksarayosb.org.tr>> Erişim Tarihi 17.05.2020.

Aksaray'da toplamda 803 hektarlık bir alanda kurulmuş olan OSB'nin %100 doluluk oranına ulaşması ve yatırımcı taleplerinin artması nedeniyle, 495 hektarlık bir alan daha OSB bünyesine eklenmiş, toplam olarak 1298 hektarlık bir alan miktarına ulaşılmıştır. (Tablo 3.1) Mevcut durum itibarıyla Aksaray OSB alan büyüklüğü olarak, Türkiye sırlamasında 12. Sırada yer almaktadır. 3.Genişleme alanı için öngörülen 495 hektarlık alana 393 adet başvurunun yapılması nedeniyle talepler karşılanamamakta olduğundan, Sultanhanı ilçesi veya Yenikent kasabası sınırları içerisinde 2. OSB'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2018: 1).

Tablo 3.1: Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Parsel Bilgileri.

Adı	Alanı (ha)	Toplam Parsel Sayısı	Tahsis Edilen Parsel Sayısı	İnşaatı Tamamlanmış Parsel Sayısı	İnşaat Safhasındaki Parsel Sayısı	Proje Safhasındaki Parsel Sayısı	Üretimde Olan Parsel Sayısı
Aksaray OSB	1298	565	317	46	48	5	218

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2018: 3.

3.5.3.2. Aksaray’da Küçük Sanayi Siteleri (KSS)

Aksaray özelinde 3 tane KSS bulunmaktadır. Aksaray’da ilk KSS, 1975 tarihinde başlamıştır. Bu KSS’de, 2015 verilerine göre 255 iş yeri sayısı bulunurken, 1986 yılında kurulan Aksaray Merkez (Örnek) KSS’de 301 adet iş yeri bulunmaktadır. En fazla boş iş yeri sayısı olan Ortaköy KSS’de doluluk oranı %66 seviyesindedir (Tablo 3.2), (KOP, 2017: 47-48).

Tablo 3.2: Aksaray’da Bulunan Küçük Sanayi Sitesi Bilgileri, 2015.

İl Adı	Sanayi Sitesi Adı	Başlama Tarihi	İşyeri Sayısı	Dolu İşyeri Sayısı	Boş İşyeri Sayısı	Doluluk Oranı (%)
	Aksaray Merkez KSS	1975	255	243	12	95
AKSARAY	Aksaray Merkez (Örnek) KSS	1986	301	287	14	96
	Aksaray Ortaköy KSS	1986	250	165	85	66
KOP BÖLGESİ TOPLAMI			6.851	6.374	477	-

Kaynak: KOP, 2017.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

AKSARAY YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ SÜREÇ YÖNETİMİ

VE PLANLAMA SAFHALARI

Dünyanın birçok kentinde, kentsel yaşamın kalitesinin devamı için dönüşüme ihtiyaç duyulan terk edilmiş sanayi alanları (brownfield) bulunmaktadır. Kentlerin gelişmesini yaşamın devam ettiği alanlar dışında aramak yerine, kentlerin içerisinde terk edilmiş sanayi bölgelerinin dönüştürülerek tekrar kullanıma açılması yöntemi, planlama kapsamında önemli bir karardır. Kent çekirdeğindeki yatırımların daha az yoğunluklu bölgelere çekilmesi, kırsala doğru büyüme baskısının azaltılması, enerji tasarruf açısından kompakt kentsel yaşam alanlarının oluşturulması, bunun başlıca nedenleri arasında sayılabilirler. Bugün, eskimiş sanayi alanlarının kentsel dönüşümü, küresel rekabette önemli bir kaldıraç noktasıdır. Zamanla kent içinde kalmış bu alanların dönüşümü, istihdam için yeni alternatifler oluşturması, yerel ekonomiye can suyu vazifesi görmektedir. Tüm dünyada planlama kurumlarının öncelik noktası haline gelen sanayi alanlarının dönüşümü ile daha çekici kentsel alanlar oluşturmak amaçlanmıştır. Kent içinde işlevini yitirerek âtıl hale gelmiş sanayi alanlarının, kentin yeni taleplerine cevap verecek fonksiyonlar tanımlanarak tekrar kente kazandırılması, kent planlamacılarının ve planlamanın önemli meselelerinden birisi olmuştur (Şahin, 2012: 1-2).

Tekrar kente kazandırılan ve insanların kullanımına tahsis edilen bu alanlar ile, bu bölgeler yeniden cazibe merkezi haline getirilebilmektedir. (Breheny, 1992; Williams, 2004)

4.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Aksaray Eski Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Alanı; Ankara-Aksaray Yolu üzerinde, Aksaray kent merkezinin batısında, 70 ha (693,522.89 m²'lik) alan ile daha sonra ilave edilen 17 ha alanla birlikte toplamda 87 ha alanı kapsamaktadır (Şekil 4.1).



Şekil 4.1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Kaynak: Mustafa Karahancı (Kişisel Arşiv).

Alan, şehrin merkezi ve yeni kamu kurumlarının taşındığı bölgenin yakınında olmasına rağmen, neredeyse tamamı sağlıklı kent görüntüsünden uzak, çöküntü alanı haline gelmiş bir durumdadır. Adana-Ankara otoyolu kenarında olması nedeniyle, karayolunu kullananlara şehir görüntüsünden uzak bir izlenim ve görsel kirlilik oluşturmaktadır (Resim 4.1, Resim 4.2).



Resim 4.1: Eski Sanayi Sitesinin Şehir İçindeki Konumu.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Resim 4.2: Eski Sanayi Sitesinin Kent İçindeki Konumu.

Kaynak:İsmail Koç, Aksaray Eski Sanayi Drone Çekim, <<https://www.youtube.com/watch?v=hFRIGxxUZM4>> Erişim Tarihi: 06.10.2021.

4.2. Uygulamaya Geçirilen Projenin Gelişim Süreci

Aksaray **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi, 70 ha (693,522.89 m²) alan ile daha sonra ilave edilen 17 ha olmak üzere toplam 87 ha alanda, E-90 karayoluna cephesi bulunup, çarpık bir yapılaşma düzeni içinde ruhsatsız, sağlıksız ve zor koşullar altında ticari/sanayi faaliyetlerini yürüten (Resim 4.3.-Resim 4.4.) esnaf ve sanatkarlara faydalandırılmak üzere oluşturulmuştur. Kentin güneyinde yer alan (Şekil 4.2) ve Belediye'ye daha önceden tahsis edilmiş 300 ha (3,000,000 m²) büyüklüğündeki alan üzerinde TOKİ tarafından talep organizasyonu ile yeni bir sanayi sitesi inşa edilmesini; merkezde bulunan eski sanayi sitesinin ise, yeni sanayi alanındaki yapılaşma tamamlanana kadar faaliyetlerini sürdürmesini konu edinir. Yeni sanayi alanındaki inşaatların TOKİ tarafından tamamlanması ile birlikte, eski sanayi alanının tasfiye edilmesi, hak sahipleri ve belediye arasında yapılacak mutabakat çerçevesinde yeniden planlanması ise, projenin bir sonraki aşamasını oluşturmaktadır. Proje ile ilgili protokol Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)-Aksaray Valiliği-Aksaray Belediyesi-Aksaray Esnaf Sanatkâr Odaları Birliği (AESOB) arasında tanzim edilmiştir. Daha sonraki sürece Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası' da (ATSO) dahil edilmiştir.



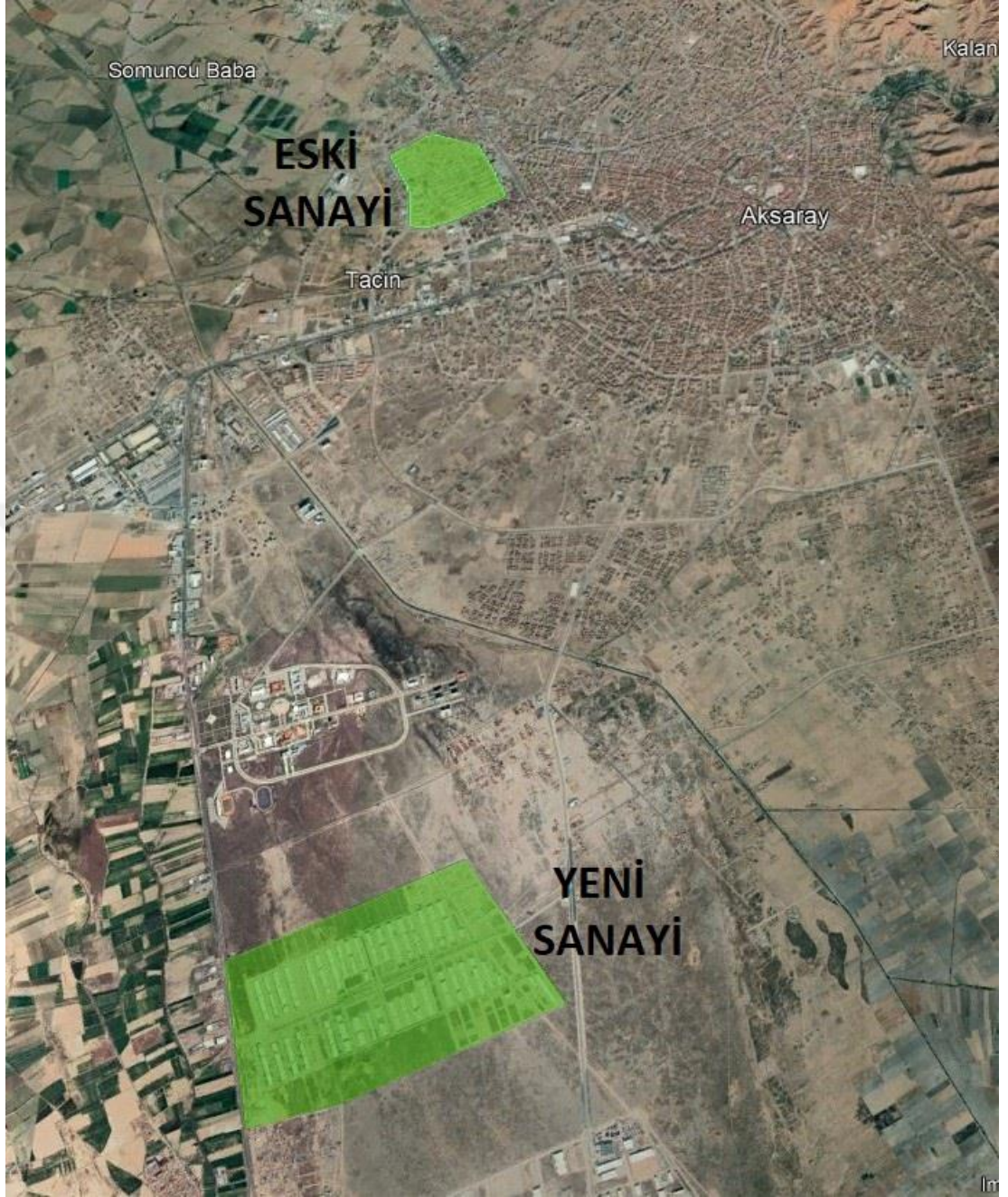
Resim 4.3: Mevcut Küçük Sanayi Sitesi Dükkân Görselleri.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Resim 4.4: Mevcut Küçük Sanayi Sitesi Dükkân Görselleri.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Şekil 4.2: Eski ve Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi ve Gelişim Proje Alanı.

Kaynak: Mustafa Karahancı (Kişisel Arşiv)

4.3. Arsanın Edinim Süreci

4342 sayılı Mera Kanununun “Tahsis Amacının Değişirilmesi” başlıklı 14.maddesinde; “(Değişik: 27/5/2004-5178/3 md.) Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz.

Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;

c) Kamu yatırımları yapılması için gerekli bulunan yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.” denilmektedir.

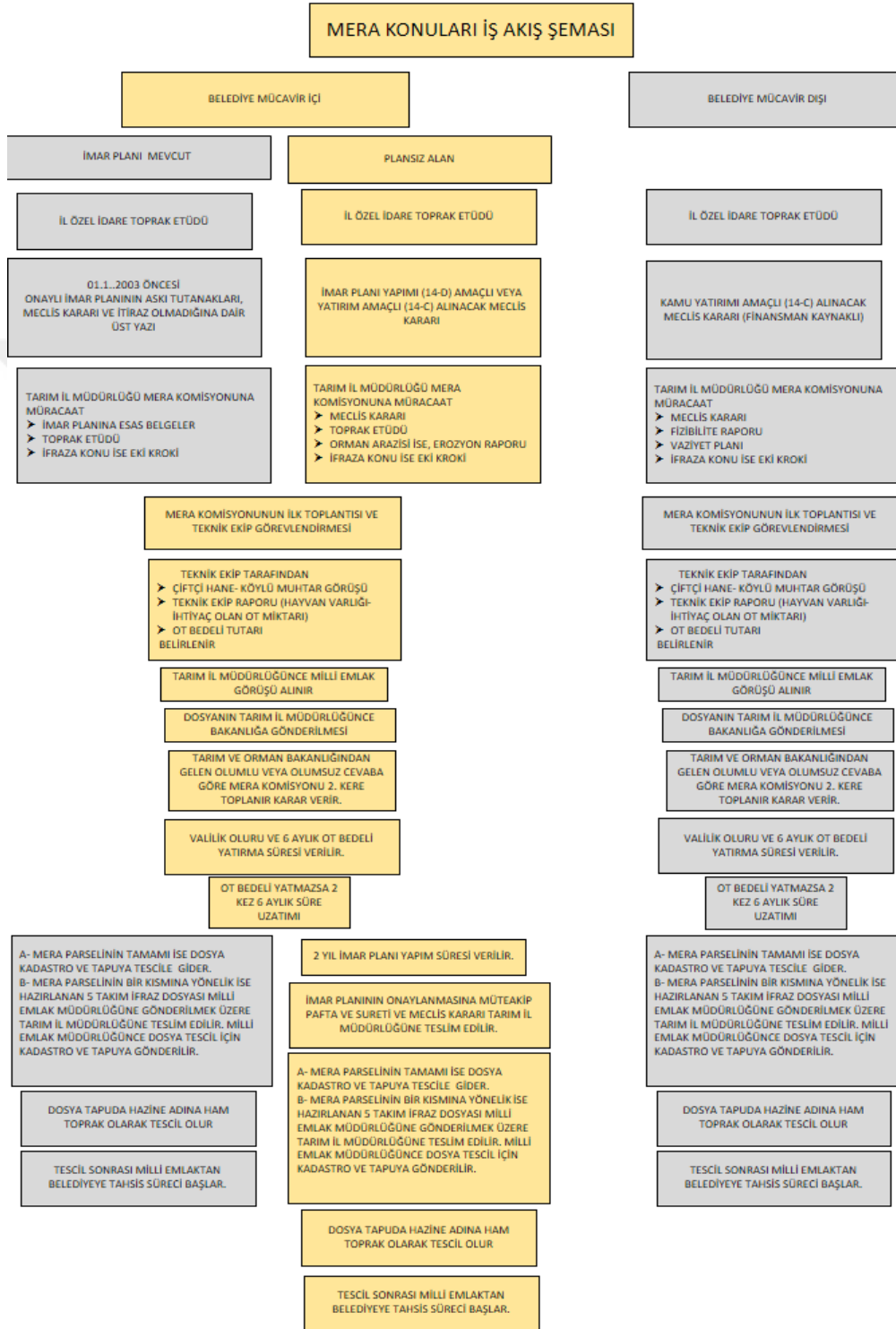
Yine Mera Yönetmeliğinin “Tahsis Amacının Değiştirilmesi” başlıklı 8.maddesinde; “Mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır, otlak ve kamu orta mallarının tahsis amacı; zaruri olan hallerde ilgili müdürlüğün Bakanlık İl Müdürlüğüne talebi, Komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, talep edilen alanın tamamının veya bir kısmının tahsis amacı valilikçe değiştirilebilir. Tahsis amacı değiştirilen alanların tescilleri Hazine adına, ... yaptırılır. İlgili müdürlüğün tahsis amacı değişikliği başvurularında, talebin amacını ve büyüklüğünü belirten belgelerle birlikte, istenen diğer belgelerin, asılları veya onaylı suretleri eklenir. Komisyon ilgili müdürlükten, gerekli gördüğü hallerde ek bilgi ve belge isteyebilir. Valiliğin kararına esas olacak rapor Komisyonca hazırlanarak, karar defterine geçirilir ve üyelerce imzalanır. İnceleme raporları Komisyona sunulmak üzere teknik ekipler vasıtasıyla hazırlanır. Tahsis amacı değişikliği talep edilen alan için teknik ekip tarafından hazırlanan rapor olumlu ise yirmi yıllık ot geliri de bir raporla tespit edilerek Komisyona teslim edilir. Teknik Ekip; inceleme raporunu istenen bilgi ve belgelere göre hazırlar, talep ile ilgili kesin görüşünü de belirterek raporu imzalar ve Mera Komisyonuna teslim eder. Teknik ekipçe hazırlanacak inceleme raporu; bölgedeki hayvan sayısı, hayvanın cinsi, kaba yem kaynakları, kaba yem üretimi, kaba yem açığı, üretilen kaba yemin ihtiyacı karşılama oranı ile tahsis amacının değiştirilmesi halinde kaba yem ihtiyacının nereden karşılanacağı, meranın vasfı, topografyası, toprak yapısı, vejetasyonun yapısı, otlatma kapasitesi, yatırım için talep edilen alanın dışında başka uygun alan olup olmadığı, yatırımın hangi parasal kaynaktan yapılacağı, köyün toplam merası, teknik ekibin kesin görüşü, çiftçi hane sayısı, çiftçi görüşü gibi bilgileri içerir” denilmektedir.

Aksaray ilinde, 199 yerleşim biriminin tamamında 188.503,48 ha mera tespiti yapılmış olup, tespit çalışmaları tamamlanmıştır. (T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 2023).

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından 1998-2013 döneminde illere göre mera tespit, tahdit ve tahsis çalışmaları tamamlanan alanların dağılımı yapılmıştır. Aksaray ili için, TÜİK verilerine göre 213.459 ha mera varlığından, 188.843 ha tespit, 138.305 ha tahdit ve 5.377 ha alanda tahsis işlemleri gerçekleştirilmiştir. (Çelik, 2018: 35).

Coğrafi koşullar ve arazi bolluğu nedeniyle kırsal nüfusun ilgisini çekmeyen, çevresindeki üniversite ve OSB yerleşmesinden dolayı kırsal bölge özelliğini yitiren, mera vasfını yitirmiş çorak ve tuzlanmış bir arazi durumunda olan, hayvancılık ve tarımsal üretimde kullanılmayan, Maliye Hazinesine ait 2017 no'lu Mera parselinde, 3.000.000 m² büyüklüğündeki 2179 no'lu parsel kısmının ot bedelinin Belediye tarafından ödenmesi sonrasında, mera vasıf değişikliği Mera Komisyonu tarafından kabul edilmiştir (Şekil 4.3). 2017 no'lu parselin 3.000.000 m²'lik kısmının ifraz işlemi yapılarak, parsel Maliye Hazinesi adına 2011 yılında tescil edilmiştir. Aksaray Belediyesi tarafından 3.000.000 m²'lik alanda, KSS (Küçük Sanayi Sitesi) yapılması için, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "Doğrudan Satış" başlıklı 4.maddesinde geçen "Hazineye ait taşınmaz mallar", "(i) (Ek fıkra: 3/7/2003-4916/3 md.) Hazineye ait taşınmazlar; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur" hükmündeki değer esas alınarak 2011 yılında satışı talep edilmiştir. Aksaray Milli Emlak Müdürlüğü tarafından, 3.000.000 m²'lik alan için yapılan teknik dosyadaki bedelsiz terke konu yerlerin sonuçlandırması istemi, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne 2012 yılında onaylanmıştır. Aksaray Tapu Sicil Müdürlüğüne terke ilişkin dosya tescili yapılarak, tapular Maliye Hazinesi adına 2012 yılında çıkarılmıştır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün talebi üzerine, 119 adet Maliye Hazinesi parselinin KSS (Küçük Sanayi Sitesi) yapılmak kaydıyla Aksaray Belediye Başkanlığına satışına, 2012 yılında Bakanlık Makamı tarafından uygunluk yazısı verilmiştir. Aksaray Belediyesi tarafından 119 adet parselin bedelinin yatırılması ve

gerekli bilgi ve belgelerin (Sanayi yapılması kaydıyla taahhüt ve noter onaylı belgeler) Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilmesi sonrasında, Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Tapu Sicil Müdürlüğüne parsellerin satışının yapılması hususunda yazısını yazmıştır.



Şekil 4.3: Mera Parselinin Ham Parsele Dönüşüm Süreçleri.

Kaynak: Aksaray Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi.

4.4. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Proje Safhaları

Aksaray Belediye Meclisi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesindeki hükümlere istinaden, 06.01.2011 tarih 2011/1 karar ile 70 ha alanda Eski Küçük Sanayi Sitesi bölgesini Kentsel Dönüşüm Alanı ilan etmiş, 07.06.2018 tarih 2018/6-125 ilave karar ile de, Kentsel Dönüşüm Alanı sınırlarında 17 ha alanda büyümeye gitmiştir.

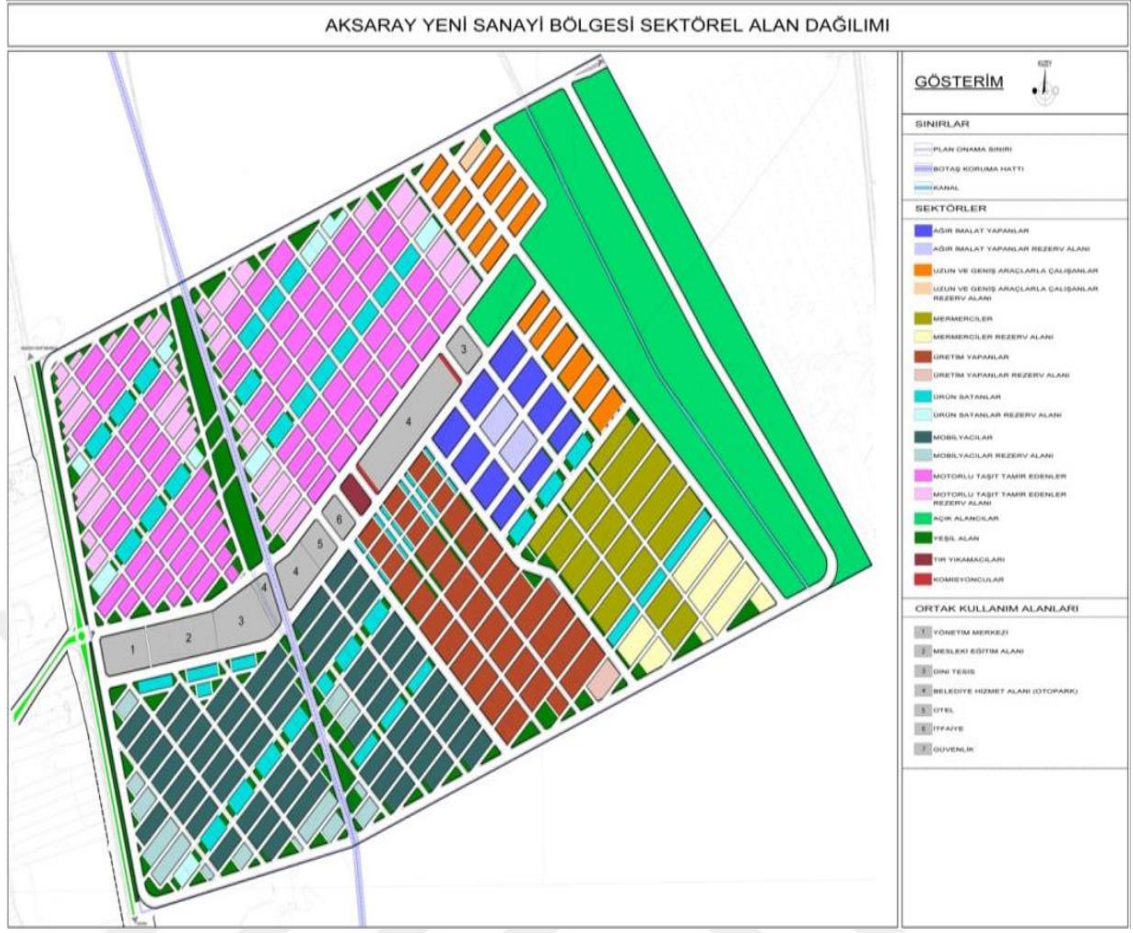
Aksaray Belediyesi ile TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) arasında, 2011 yılında ön protokol, 2012 yılında kesin protokol imzalanmıştır.

3.000.000 m²'lik arazi üzerine, 10 ayrı sektörde önce 52 adet, sonra 32 adet farklı tipte yaklaşık 1500 adet iş yeri, 2 adet cami (yaklaşık 5000 kişilik), İdari ve Sosyal Tesis (Banka, Noter, Sağlık Tesisi, Belediye ve Meslek Odası Hizmet Birimleri vb), Çıracılık Okulu, İtfaiye, Konaklama Yeri, Kamyon Garajı ve 2 adet Giriş Nizamiyesi tasarlanmış olup, 500 adet iş yeri için rezerv gelişme alanı bırakılmıştır (Şekil 4.4-Şekil 4.5 -Şekil 4.6).



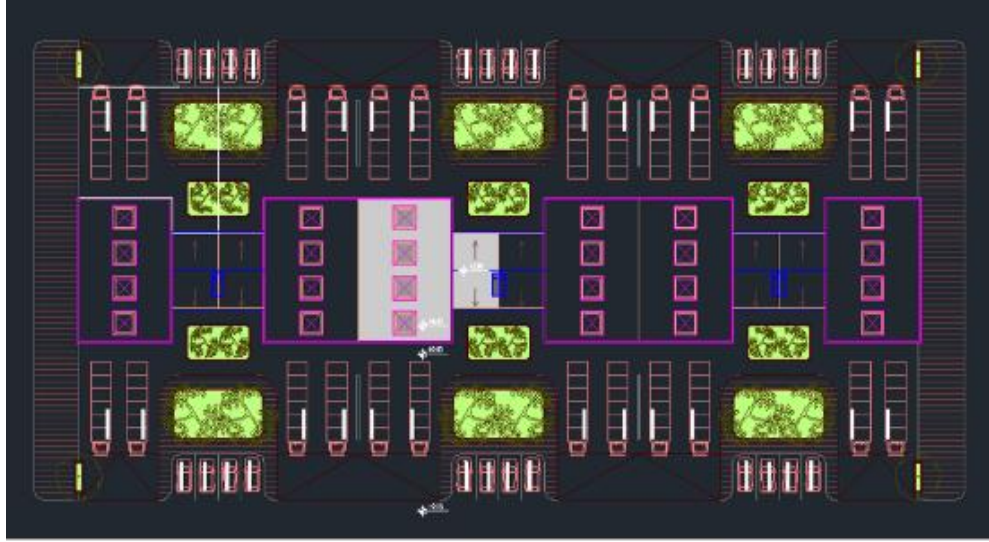
Şekil 4.4: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi İçin Öngörülen İlk Proje

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Şekil 4.5: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi İçin Öngörülen İlk Projenin Sektörel Dağılım Planı

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 4.6: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi İçin Öngörülen İlk Projenin Dükkan Tipleri

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

693,522.89 m²'lik Eski Sanayi Alanının, yaklaşık 340.000 m²'lik alanında depreme dayanıklı ve jet graut temel sistemli 72 blokta 2.324 adet konut (2 +1, 3+1 ve 4+1), 1 adet 3.600 kişilik camii, 1 adet İlköğretim Tesisi, 1 adet Sağlık Tesisi, 1 adet Karakol ve idare bakım ve denetiminde olmak kaydı ile büyük park ve çocuk oyun alanları tasarlanmıştır. Alanın emsali 1,45 ve yapılaşma şartı zemin + 6 kat olarak belirlenmiştir. 72 blok konutların zemin ve çatı katları kuraya dahil olmayıp TOKİ'de kalacak şekilde ayrılmıştır. Yaklaşık toplam 70 hektarlık mevcut eski sanayi sitesi alanından kalan 36 hektarlık alan ise Kentsel Yeşil Alan ile birlikte entegre edilerek üretilen ve TOKİ'nin yüklenicilere satacağı konut alanı olarak değerlendirilmeye bırakılmıştır. Bu alan da ayrıca, Dini Tesis Alanı, Konut Alanı,

Kentsel Yeşil Alan ve Kent İçi Yolların proje taslakları hazırlanması düşünülmüştür. (Şekil 4.7; Tablo 4.1).



Şekil 4.7: Eski Sanayi Bölgesi İçin Öngörülen İlk Proje

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

Tablo 4.1: İlk Projenin Uygulama Kapsamı

	Eski Sanayi Alanı (70 ha)			Yeni Sanayi Alanı (300 ha)	
	Dönüşüm Alanı	Eski İş yeri ve Arsanın Durumu	Yeni Konut	İmar Planı Çalışması	
İlk Proje	70 ha	Eski iş yeri ve arsa, yapılacak değerlendirme sonrası TOKİ'ye devir	(2012 yılı-TOKİ ile Kesin Protokol) 693,522.89 m ² 'lik Eski Sanayi Alanının, yaklaşık 340.000 m ² 'lik alanında depreme dayanıklı ve jet graut temel sistemli 72 blokta 2.324 adet konut (2 +1, 3+1 ve 4+1), 1 adet 3.600 kişilik camii, 1 adet İlköğretim Tesisi, 1 adet Sağlık Tesisi, 1 adet Karakol ve idare bakım ve denetiminde olmak kaydı ile büyük park ve çocuk oyun alanları tasarlanmıştır. Alanın emsali 1,45 ve yapılaşma şartı zemin + 6 kat olarak belirlenmiştir. 72 blok konutların zemin ve çatı katları kuraya dahil olmayıp TOKİ'de kalacak şekilde ayrılmıştır. Yaklaşık toplam 70 hektarlık mevcut eski sanayi sitesi alanından kalan 36 hektarlık alan ise Kentsel Yeşil Alan ile birlikte entegre edilerek üretilen ve TOKİ'nin müteahhitlere satacağı konut alanı olarak değerlendirilmeye bırakılmıştır. Bu alan da ayrıca, Dini Tesis Alanı, Konut Alanı, Kentsel Yeşil Alan ve Kent İçi Yolların proje taslakları hazırlanması düşünülmüştür.	Var	(2012 yılı-TOKİ ile Kesin Protokol) 3.000.000 m ² 'lik Yeni Sanayi arazisi üzerine, 10 ayrı sektörde önce 52 adet, sonra 32 adet farklı tipte yaklaşık 1500 adet iş yeri, 2 adet cami (yaklaşık 5000 kişilik), İdari ve Sosyal Tesis (Banka, Noter, Sağlık Tesisi, Belediye ve Meslek Odası Hizmet Birimleri vb), Çıraklık Okulu, İtfaiye, Konaklama Yeri, Kamyon Garajı ve 2 adet Giriş Nizamıyesi tasarlanmış olup, 500 adet iş yeri için rezerv gelişme alanı bırakılmıştır

Yeni kurulacak Küçük Sanayi Sitesi ile ilgili, esnaf temsilcileri, Meslek Odaları-Belediye ve TOKİ arasında 2011 yılından itibaren başlayan görüşmeler, maliyetlerin yüksek olması nedeniyle gelen itirazlar, ana yol aksı üzerinde yeri olan mal sahibi esnafın diğer esnafları örgütlemeleri, sürecin yönetimi aşamasında iletişim dilindeki problemler, esnafın projeye karşı kurmuş olduğu derneğin yaptığı toplantılar, siyasi muhalefetin de projeye karşı açıklamaları karşısında nihayete erememiş, proje 2014 yılındaki yerel seçimler nedeniyle gündem dışı bırakılmıştır.

2014 yılı yerel seçimleri sonrasındaki 3 aylık dönem, belediye tarafından projenin geçmişte yaşanan tecrübeleri değerlendirmeleri ile geçmiştir. Temmuz ayında, esnaftan ve Meslek Odası temsilcilerinden gelen yoğun talep üzerine, proje yeniden gündeme alınmıştır.

Belediye bütçesinin, **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi 1.etabı için, 2016 yılı Ocak Ayı değerlemesiyle 375 milyon TL yaklaşık bedelli (2023 Nisan Ayı güncelleme bedeli: 3 milyar 200 milyon TL) projeyi yapmaya imkân olmadığından, 2014 yılı Temmuz ayından itibaren Aksaray'da bulunan yükleniciler ve 3 ayrı Kurum ile görüşmelere başlanmıştır.

4.4.1. Yüklenicilerle Görüşmeler

Aksaray Belediyesi, 2016 yılı Ocak Ayı değerlemesiyle 375 milyon TL yaklaşık bedelli (2023 Nisan Ayı güncelleme bedeli: 3 milyar 200 milyon TL) yatırımı tek seferde yapabilecek bir yükleniciyi, Aksaray ölçeğinde bulamamıştır.

4.4.2. İller Bankası ile Görüşmeler

Belediye yetkililerinin İller Bankası ile yaptıkları görüşmelerde, İller Bankası tarafından, projenin uygulama maliyetinin yaklaşık $\frac{1}{4}$ ü kadar %9 faizle 10 yıl geri ödemeli kredi verilebileceği iletilmiştir.

Belediye yetkilileri İller Bankası teklifi karşısında yaptığı değerlendirmelerde,

-Kredi faizlerinin yüksek olması,

-Alınacak kredinin projenin sadece $\frac{1}{4}$ ünü karşılayacak olması, 10 yıllık faizli kredinin geri ödemesinin alınan kredi miktarının yaklaşık 2 katı kadar olacağı,

-Projenin ¼ ünden geri kalan yekûn miktarın finansmanına çözüm üretmemesi sebebiyle esnafın aylık ödemelerini çok yükselteceği gibi nedenlerle bu seçenek elenmiştir.

4.4.3. Sanayi Bakanlığı İle Görüşmeler

Belediye yetkililerinin Bakanlık ile yaptıkları görüşmelerde;

-Diğer sektörlerin (yedek parçacılar, mermerciler, tamirciler, açık alancılar, keresteciler vb.) kapsam dışı bırakılarak, sadece el emeği ile çalışmakta olan ve üretici sanatkâr esnafına destek kredisi (hibe değil) verilebileceği,

-Üretici esnafın önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvuru yapması ve Kooperatif kurmaları gerektiği,

-Öncelikle **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesine uygun arazinin bulunması gerektiği, bulunan arsanın Kooperatifin üzerine geçirildikten sonra gelinmesi gerektiği,

-Milli Emlak'tan temin edilen arsanın, özellikle Küçük Sanayi Sitesi inşa edilmesi amacı ile tahsisi alındığı için, projeyi finanse etmek için esnaf harici diğer yatırımcılara kâr amaçlı dükkân ve arsa satışının Kooperatifçe yapılmasının mümkün olmadığı,

- İmar Planı, 18.madde uygulaması, metraj keşifli detay proje, harita dosyası, Yapı Denetim firmasıyla anlaşma, jeolojik etütler ve diğer yapılması gerekli tüm işlemlerden sonra başvuruların alınabileceği,

-Üretici esnafa üstyapıda maliyetin %70'i için %1 faizle, altyapıda maliyetin %100'ü için %1 faizle kredi verilebileceği,

-Üretici esnafa, dükkân maliyetinde kalan %30'un 2 yıllık süre zarfında ödeme koşulunun getirilmesi,

-Keşif ve proje özetlerinde Bakanlık tarafından son inceleme yapıldıktan sonra, bayındırlık birim fiyatlarına göre güncellenmiş fiyatlarla ihaleye çıkılabileceği,

-Ülke genelinde Küçük Sanayi inşaatlarına Bakanlık tarafından yıl bazında toplam kredi desteklerinin, 2016 yılı için yaklaşık 75 Milyon TL civarında olduğu, bu miktardan Aksaray **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesine azami 10-15 milyon ayrılabilceği, bu denli büyüklükte bir projenin 15-20 etapta, yaklaşık 20 yılda ancak tamamlanabileceği,

-Altyapı dahil 100 m2 dükkânı, 2016 yılı fiyatlarıyla 95.000 TL'ye mal edilebileceği, 1 yıl içerisinde 100 dükkânın yapma imkanlarının olduğunu, diğer yıllarda ise bayındırlık birim fiyatlarına göre güncelleme yapılacağından dükkân maliyetlerinin katlanarak artabileceği,

-Dükkanlar bitirildikten sonra satış aşamasındaki KDV'nin %1 olacağı, ancak yüklenicinin dükkânların inşası için alacağı kapı, pencere, demir, çimento vb. gibi imalatlarına %18 KDV ekleneceği,

-Proje kapsamında yapması düşünülen sosyal donatı alanları (okul, cami vb) inşası için kredi verilemeyeceği,

Belediye yetkililerine iletilmiştir.

Aksaray Belediyesi, bu teklifler sonrasında yapmış olduğu değerlendirmede,

-Üretim yapan esnafın, sanayi esnafının toplamının %20'si civarında olması nedeniyle, **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesinin bütünlüğünün bozulacağı,

-1620 adet iş yerinden oluşan projenin tek bir seferde yapılamaması, 15-20 etapta ve toplamda 20 yıl gibi uzun bir zaman diliminde bitirilmesinin mümkün olmayacağı,

-Kooperatif kurulum bedeli, çalışan personel ve mühendisler ödenecek ücretler, büro ve muhasebe bedelleri, kooperatif yönetimi için %10'luk huzur hakkı ve diğer maaş giderlerinin dükkân maliyetlerini artıracığı,

-Geçmiş Kooperatif tecrübelerinde 1620 adet iş yerinden oluşan bir kooperatifin yönetilmesinin mümkün olmayacağından,

Sanayi Bakanlığı ile yapılan görüşmeleri de sonlandırmıştır.

4.4.4. TOKİ ile Görüşmeler

Belediye yetkililerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yaptığı görüşmelerde; TOKİ tarafından,

-“Biz TOKİ'yiz ve konut yapıyoruz, TOSİ değiliz, sanayi yapımı için diğer kurumlarla görüşün” itirazıyla karşılaşmıştır.

Belediye yetkilileri de TOKİ'ye,

-Diğer kurumlarla görüşüldüğü, ancak sanayi esnafına yarar sağlayacak sonuca ulaşamadığı,

-Türkiye’de 2016 yılı Ocak Ayı değerlemesiyle 375 milyon TL yaklaşık bedelli (2023 Nisan Ayı güncelleme bedeli: 3 milyar 200 milyon TL) büyük bir yatırımı ancak TOKİ imkanları ile gerçekleştirilebileceği konularını iletmiştir.

1 yıl devam eden görüşmeler sonucunda, 300 hektarlık **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi alanına yapılacak 1620 adet iş yeri yapımına TOKİ dahil olmuştur (Şekil 4.8) Eski Küçük Sanayi Sitesi Bölgesi alanı, kapsam dışı bırakılmış, esnafa yeni iş yerleri tesliminden sonra, Belediyenin bölge ile ilgili yapacağı yeni imar planları ve 18.madde uygulamaları sonrasında, mal sahiplerinin yerel yüklenicilerle anlaşması yöntemiyle, bölgenin kendiliğinden dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. TOKİ marifetiyle yapılacak dönüşümde, yapım ihalesini şehir dışından bir firma almakta, malzeme ve ustalık gerektiren işleri şehir dışından karşılamaktadır. Eski Sanayinin TOKİ yerine kendiliğinden dönüşüm modeli, buradaki yapılaşma sürecinde, malzeme temini ve ustalık gerektiren işlerde o şehirde yaşayan Yeni Sanayi esnafına alan açacak, taksitlerini ödemek için uygun ekonomik koşullar ve iş imkanları üretecektir.



Şekil 4.8: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Esnaf Bilgilendirme Broşür Kapak Görseli.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

Aksaray Belediyesi'nin TOKİ ile **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi gerçekleştirmesinin esnafa faydaları şunlar olacaktır:

-1.Etapta yapılması öngörülen 1620 adet iş yeri için, 2016 yılı Ocak Ayı değerlemesiyle 375 milyon TL yaklaşık bedelli (2023 Nisan Ayı güncelleme bedeli: 3 milyar 200 milyon TL) yatırımı, TOKİ'nin Kamu Kaynaklarını seferber edip, 2 senede tamamlayacak olması,

- Esnafa 10 yıl taksit + 2 yıl anahtar teslimine kadar sabit ödeme olmak üzere toplamda 12 yıl sürecek taksitlerle bir ödeme planı sunması,

-Sanayi Bakanlığı dönüşüme desteğini üretim yapan sektörlerle sınırlarken, TOKİ marifetiyle yapılacak dönüşümde diğer sektörlerdeki esnaflarında (yıkamacı, tamirci, açık alancı, mermerci, vb) dükkân sahibi olabilmesi,

-1620 iş yerinden oluşacak **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi ile, eski sanayi alanının tek bir seferde taşınacak olması,

-2014 yılı rakamlarıyla yaklaşık maliyeti 88 bin TL + KDV'ye öngörülen 102,5 m2 iş yeri için, esnafın talep toplama sürecinde sadece 5 bin TL ödemiş olması, anahtar teslimine kadar 102.5 m2 iş yeri için aylık sabit 400 TL ödeyecek olması, geri kalacak miktarın ise 10 yıllık aylık taksitlere bölünmesi,

-Anahtar teslimi aşamasında, kalan taksitlerini peşin ödemek isteyen esnafın, TOKİ'nin her yıl düzenlemiş olduğu yaklaşık %20-25 arasındaki indirim kampanyasından faydalanacak olması,

-TOKİ'nin, alandaki Çıraklık Okulu ile Cami inşaatını hibe kapsamında yapması

-Esnafın, Eski Küçük Sanayi Sitesi Bölgesi'ndeki Halkbank Şubesi'ne ödeme yaptıkları hesabın TOKİ'nin resmi banka hesabı olması nedeniyle, esnafın 3. şahıslarla muhatap olmaması.

Süreçte, proje revizyonları ve kurumlarla yapılan görüşmeler olumlu sonuçlanmış, sanayi esnafı ile Aksaray Kültür Merkezinde 3 defa, Meslek Odası Başkanları ve diğer sektör temsilcileri ile 100'e yakın bilgilendirme toplantısı düzenlenmiştir (Resim 4.5-Resim 4.6). TOKİ ile haftalık yüz yüze görüşmeler ve toplantılar yapılmış ve sürecin gelişim aşamalarında Aksaray Milletvekilleri bilgilendirilmiş ve destekleri alınmıştır.



Resim 4.5: Meslek Odası Temsilcileri ve Esnaf İle Yapılan Toplantı Görüntüleri.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

BAŞKAN YAZGI SANAYİ ESNAFI İLE BULUŞTU

Aksaray Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgi, yeni yapılacak sanayi projesi ile ilgili istişare toplantısında sanayi esnaflarıyla bir araya geldi.

Aksaray Kültür Merkezi'nde düzenlenen toplantıda Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgi, Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası Başkan Ahmet Koçaş, Aksaray Ağaç İşleri Odası Başkanı Mesut Komuk, Aksaray Madeni Sanatkarlar Ve Tarımcılar Odası Başkanı Mehmet Çukulak, Belediye Başkan Yardımcısı ve sakatları ikdam komisyonu doluruna bine yakın sanayi esnafı katıldı.

Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgi, yaklaşık bin kişilik sanayi esnaflarına hitaben yaptığı konuşmada yeni proje hakkında çok önemli bilgiler verdi.

Başkan Yazgi, sanayi projesinin hem sanayi esnaflarına hem de sanayinin lokomotifini olan inşaat sektörünü memnun edecek şekilde olduğunu ifade

ederek şunları söyledi: "Bizim için en önemli işlerden birisi de sanayi projemizdir. Sanayinin akıbeti ile ilgili sorular soruldu. Bizlerde bu sorulara için hayırdaki insanlardan sizlere haber vermek amacıyla böyle bir toplantıya gerçekleştirdik. Bildiğiniz gibi daha önce bir projemiz vardı. TOKİ ile ilgili gerçekleştirilecek bir projeyi bu sıralarda sonradan yapılan görüşmelerde projenin sathatı olmadı, değiştirilmesi ve daha uygun bir projenin oluşturulması gerektiği konusunda ortak bir karar çıktı. Bizlerde zaten seçim boyunca birçok ziyaret etme imkânımız oldu. Sözlerden yeni sabahtan aldığımız görüş doğrultusunda da şu konuya vardık ki, öyle bir proje gerçekleştirilmeye lazım ki bu proje sonucunda hem sanayi esnaflarımız memnun olsun hem de sanayi esnaflarımızla iş yapış şekilleri, münabihlik, müteahhüt sektörü yani bir nevi Aksaray'ımız lokomotif sektörü olan inşaat sektöründe çalışan birçok vatandaşımız bundan da memnun olsun istedik."

Bu proje üzerine biz yoğun bir çaba ve gayret gösterdik. TOKİ Başkan ile yaptığımız görüşmelerde biz şunu söyledik: "Başkanım ben iş yapmayı hep beraber istiyoruz. Ama öyle bir şey yapalım ki bunun sonucunda esnafımızın, müteahhütlerimizin, memnuniyeti olsun. Yani Aksaray'da yaşayan bütün sektörler bu işten kazançlı çıksın. Bizim yerimiz hazır" dedik. Üniversite ile OSD arasında 300 hektarlık alanımız hazır. Biz bu alanı içerisinde TOKİ'bin gelişi dükkânları yapmasını istiyoruz. Bunun karşılığında da bizim eski sanayimize dokunma dedik. Neden ortaya girmesini istemedik? Çünkü vatandaşın kendi aradılar üzerinde istedikleri gibi tasarruf yapabilir. Bizim sızden istedikleri gibi kurulacak sanayimizde dükkânları sızden yaptıkları sonra vatandaşlarımızın memnun olmasını istedik."

TOKİ Başkan dedi ki "bunu gerçekleştirmek için benim bir şartım olacak" dedi. Yeni sanayiye yapılacak dükkânların sonra eski sanayide bir tane dükkân kalmasını gerekiyor. Çünkü bir döneminin gerçekleştirilmesi lazım mevcut olan yerde hem de bu dükkânların satılmaması lazım. Dedi. Bizde şunu söyledik: "Biz Esnaflarımızla yaptığımız görüşmelerde bu konuda hemfikiriz. Sanayinin şu anda içinde bulunduğu durumlar esnaflarımızın daha kaliteli bir hizmet sunması açısından yeterince kalıyor. Sizler yaşadığınız için çok iyi biliyorsunuz. Lavabosunlar mutfağımıza varıncaya kadar ihtiyaç olan birimleri olmaması, mevcut olan birimlerin dar olması. Dükkânların hizmet etme anlamında yeterli seviyede olmaması hepimizin ortak sorunu. Bizdeki ilk bu sınıfları çıkarak bir dükkân satan oradaki herkes istiyor. Ayrıca sanayi de

var bunlarla bir daha yapılacak görüşmelerimiz olacak. Bu görüşmelerde şunu bilmenizi istiyorum. Sizin neye ihtiyacınız varsa. Nasıl kararlaştırılması gerekiyorsa onu netleştirilmeye girececek. Ve o şekilde bütün metrekareler talep edeceğiz. Yani yapayın bir sanayi yapacağız. Yepyeni sanayide yepyeni dükkânları satın alacağız. Önce burada bir anlaşmamız gerekiyor. Üzerine hususlar söyleyelim şey şu; bir yeni sanayi alanımızda yapılacak yeni dükkânları sız değerli kardeşlerim oradan gidip satın alacağız. Bunu yaparken de eski sanayiye de kesinlikle dokunulmayacak. TOKİ hiçbir şekilde ortaya girmeyecek" dedi.

ATSO Başkan Ahmet Koçaş'a esnafların bu projeye destek olmalarını isteyen şunları söyledi:

"Değerli belediye başkanımız yeni göreve geldikten sonra kendilerini ziyaret ettiğimde başkanımıza ilk söylediklerim, "Başkanım sizden sanayimizin, ilk etapta yeni yere taşınması için çalışmalar başlatmamız gerek" dedik. , sağ olsun belediye başkanım, bugüne kadar cindin geldiği kadar araştırıyoruz, değerlendireyoruz. Değerlendirdi de, Nispetim son günlerde özellikle son aylar içerisinde de, bu konu ile alakalı bazı kararlar almış bir yol kat edildi. Bizler gerek organizasyonlarımızı, gerekse sanayimizi dilemide



bulacakları fiziki şartlarıyla gerçek anlamda iyi bir yeni bir sanayinin yapılması konusunda da birer daha emek göstermesini istiyorum." dedi.

Aksaray Madeni Sanatkarlar Ve Tarımcılar Odası Başkanı Mehmet Çukulak konuşmasında sanayi esnaflarının rahat ve tenize bir ortamda çalışabilmesini için böyle bir projeye ihtiyaç olduğunu ifade ederek şu görüşlere yer verdi:

"Sevgili esnaf kardeşlerim, mahalımız üzere iki yıl aşkın süredir kentsel dönüşüm süreci var. Bütün esnaf kardeşlerimizin ve bizlerin maksadı: 10 bin yıllık Aksaray şehrinde bütün yönetimin, belediye başkanımızın, oda başkanlarımızın, milletvekillerimizin, yerine göre bakanlarımızın çabası ve gayreti."

Esnaf ve sanatkar kardeşlerimiz geleceğe çalışmalarında rahat bir ortam sunabilmek ve mevcut yerde Aksaray'a bir değer yapabilmek ve Aksaray'da ki görüntü kirliliğini komsen de olsa azaltmak. Şehrimizi geliştirmek ve ekonomiyeye katkı sağlaktır."

Bu arada geçtiğimiz süreç içerisinde çok sıkıntılar yaşadık. Ne gibi sıkıntılar yaşadık? Değeri düştü, yüksekti, değerli değersizdi vs. bu sorunları aşabilmemiz için, bu şehir güzel bir katkı sağlayabilmemiz için ve aynı zamanda esnaf ve sanatkarlar kardeşlerimizin de rahat tenize bir ortamda çalışabilmesi için bu projeye çalışmaları devam ediyor. İnşallah hayırlı bir hizmet çıkacak."

Belediye başkanımız gerçekten bu konuya vakıf. Ben de inanyorum ki böyle bir projenin bu dönem içerisinde başkanımız tarafından gerçekleştirilmesine gönülden inanyorum. Bir işarete içerisinde olacaktır. Aldığımız bilgileri yapacağımız şeyleri, size aktaracağız. Artımlar ekilerini tartışacağız. Ortak bir projeye gerçekleştirmeyi hedefliyoruz."

Yapılan konuşmalar ardından Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgi, sanayi esnaflarının yeni proje ile ilgili sorularını cevaplandırdı. Esnaflar akıllarına takılan konularda Başkan Yazgi'den çok önemli bilgi aldı. Toplantı sonra bütün esnaflar, Belediye Başkan Haluk Şahin Yazgi'ye böyle güzel bir projeye öncülük ettiği için ayrıntı teşekkür ettiler.

bulunan esnaflarımızın yaklaşık % 75'i kiracı. Bu kiracılarımızın bir talepleri oluyor bizlerden "bizler kendi yerimizi sanki kira eder gibi ediyerek hem mal sahibi olamam hem de daha rahat bir dükkân çalışmam" diyorlar. Bizde bunları TOKİ Başkanımıza aktardığımız zaman şöyleydi şey; "Ben tek bir şartta bunu kabul edebilirim. Sanayide ki bütün dükkânlar yıkıldıktan sonra yeni yapılacak yer gelmeleri suretiyle buna imza atabiliriz." dedi.

Başkan Yazgi, ikinci aşamada ise eski sanayinin durumunun ne olacağı konusunda görüşmelerini ifade ederek "Eski sanayinin durumu ne olacak? Şimdi bütün dükkânlarımızın olmadığımız dışındaki 70 hektarlık kocaman büyük bir alan var. Bu alanlar bombay araziler. Bizim orada yapacağımız çalışmada şu şekilde olacak. Beleyeceğimiz metrekarelere göre parsellerle ya da adalara bölmek suretiyle orada yeni bir şehri inşa edeceğiz. Bunu yaparken yollarıyla, parklarıyla, yeşil alanlarıyla yeni bir düzenleme yapacağız. Mümkün olduğu kadar da vatandaşlarımızın bulunduğu sanayiye yakın ya da arsanın olduğu yerde yine kendi aralarında kendilerine vereceğiz. Diyeelim ki Vatandaşlarımız bu arsa larını aldılar belli bir metrekarede kendi aradılar olmasın. Ne yapacaklar? Diledikleri müteahhülle anlaşılardan sonra aralarda inşaatları yapmaya başlayacaklar" dedi.

Başkan Yazgi, Esnafların yeni sanayide ki dükkânları satın alacaklarını mevcut arsa larını istedikleri gibi değerlendireceklerini ifade ederek şunları söyledi: "Sanayimizde tam 10 farklı sektör

bulandıra süreklili anlatıyoruz. Ama sanayimize geliştirmek zaman, Türkiye özellikle sanayi durumuna da, çok gelişmiş sanayi olmasına rağmen, fiziki şartlarda ve görünüm itibarıyla çok hayırlı olmak için ne zayek ki çok dile getiriyoruz. Olan içinde birer sanayi esnaflarımıza gösterdiğimiz zaman, esnaflarımız hep bize söyledikleri şu; "Başkanım bir artık sanayiyeye gitmek istiyoruz. Ami daha



önceki bir belediye başkanımızın yapmış olduğu bir proje sayesinde projemize belki aslında projemizin maliyeti çok kötü değil ama farklı anlatılması, sızlerin isteğiyle dibine girilmesinden dolayı, çeşitli sorunların olduğundan dolayı eticendi. İnşallah ben inanyorum ki belediye başkanımızın bu konuyla ilgili ekibyle istişare yaparak, özellikle tekrar alınıp çizerek belirlemek istiyorum, değerli belediye başkanımız az önce söylediği gibi, sizler isterseniz eller bu sanayi gidecek, eller istemeseniz şartlar oluşmazsa kesinlikle girmeyecek. Ben buradan hepimizin sağlığına yaklaşımlarını istiyorum. Eğer gelecekte yarınlara iyi bir dükkân bırakmak, iyi birer ustalar yetiştire bilsen, geleceğimize yarımara çocuklarımızı iyi yerler

önceki bir belediye başkanımızın yapmış olduğu bir proje sayesinde projemize belki aslında projemizin maliyeti çok kötü değil ama farklı anlatılması, sızlerin isteğiyle dibine girilmesinden dolayı, çeşitli sorunların olduğundan dolayı eticendi. İnşallah ben inanyorum ki belediye başkanımızın bu konuyla ilgili ekibyle istişare yaparak, özellikle tekrar alınıp çizerek belirlemek istiyorum, değerli belediye başkanımız az önce söylediği gibi, sizler isterseniz eller bu sanayi gidecek, eller istemeseniz şartlar oluşmazsa kesinlikle girmeyecek. Ben buradan hepimizin sağlığına yaklaşımlarını istiyorum. Eğer gelecekte yarınlara iyi bir dükkân bırakmak, iyi birer ustalar yetiştire bilsen, geleceğimize yarımara çocuklarımızı iyi yerler

önceki bir belediye başkanımızın yapmış olduğu bir proje sayesinde projemize belki aslında projemizin maliyeti çok kötü değil ama farklı anlatılması, sızlerin isteğiyle dibine girilmesinden dolayı, çeşitli sorunların olduğundan dolayı eticendi. İnşallah ben inanyorum ki belediye başkanımızın bu konuyla ilgili ekibyle istişare yaparak, özellikle tekrar alınıp çizerek belirlemek istiyorum, değerli belediye başkanımız az önce söylediği gibi, sizler isterseniz eller bu sanayi gidecek, eller istemeseniz şartlar oluşmazsa kesinlikle girmeyecek. Ben buradan hepimizin sağlığına yaklaşımlarını istiyorum. Eğer gelecekte yarınlara iyi bir dükkân bırakmak, iyi birer ustalar yetiştire bilsen, geleceğimize yarımara çocuklarımızı iyi yerler

Resim 4.6: Meslek Odası Temsilcileri ve Esnaf İle Yapılan Toplantıların Gazete Haber Görselleri

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

23 Aralık 2016-10 Şubat 2017 tarihleri arasında, Belediye zemin katındaki İletişim-Bilgilendirme Ofisinde talep toplama sürecinde, %90'ı mevcut sanayi öncelikli, kalan %10 da şehir merkezinde sanayi ile aynı işi yapan esnaf olmak üzere, 1.etap

kapsamındaki 1620 adet dükkânın tümüne, proje görselleri üzerinden talep toplanmıştır (Şekil 4.9 - Şekil 4.10).



Şekil 4.9: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Vaziyet Planı Görşeli.

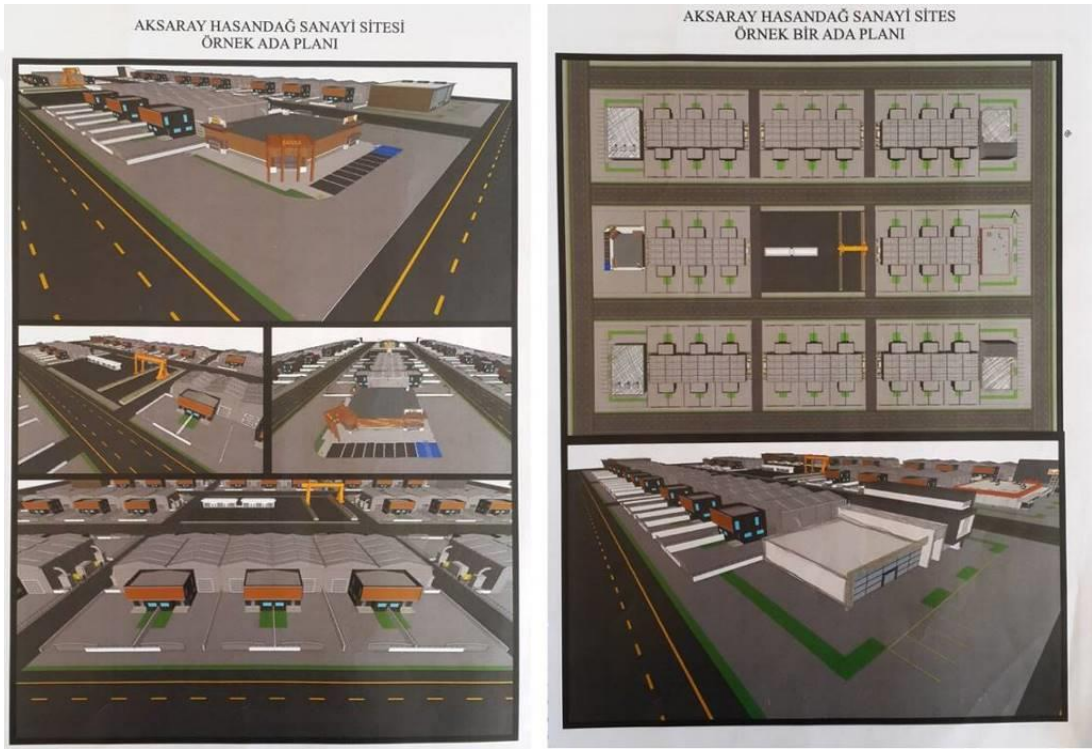
Kaynak: TOKİ Arşivi, 2018.



Şekil 4.10: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi 3D Model Görşeli.

Kaynak: TOKİ Arşivi, 2018.

Talep toplama aşamasında, özellikle Eski Küçük Sanayi Sitesi Bölgesinin ana yol üzerlerinde esnaflık yapanlar tarafından, proje muhalifi Hasandağı Kooperatifi isimli bir oluşum gerçekleştirilmiş ve bu Kooperatif tarafından kendi hazırladıkları proje görselleri üzerinden 800'e yakın talep toplanmıştır (Şekil 4.11). Ancak, Belediye ve TOKİ'nin birlikte uygulama aşamasına geçirmiş olduğu **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi ile tüm bileşenlerin (esnaf, Meslek Odaları, sektör temsilcileri vb) ve algısal olarak sürecin doğru yönetilmesi sonrasında, Kooperatif projesi uygulama imkânı bulamamıştır. Kooperatif için talep veren esnafın %70'i, aynı zamanda **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesinden de iş yeri talebinde bulunmuştur.



Şekil 4.11: Hasandağı Sanayi Sitesi Kooperatifi Proje Görselleri.

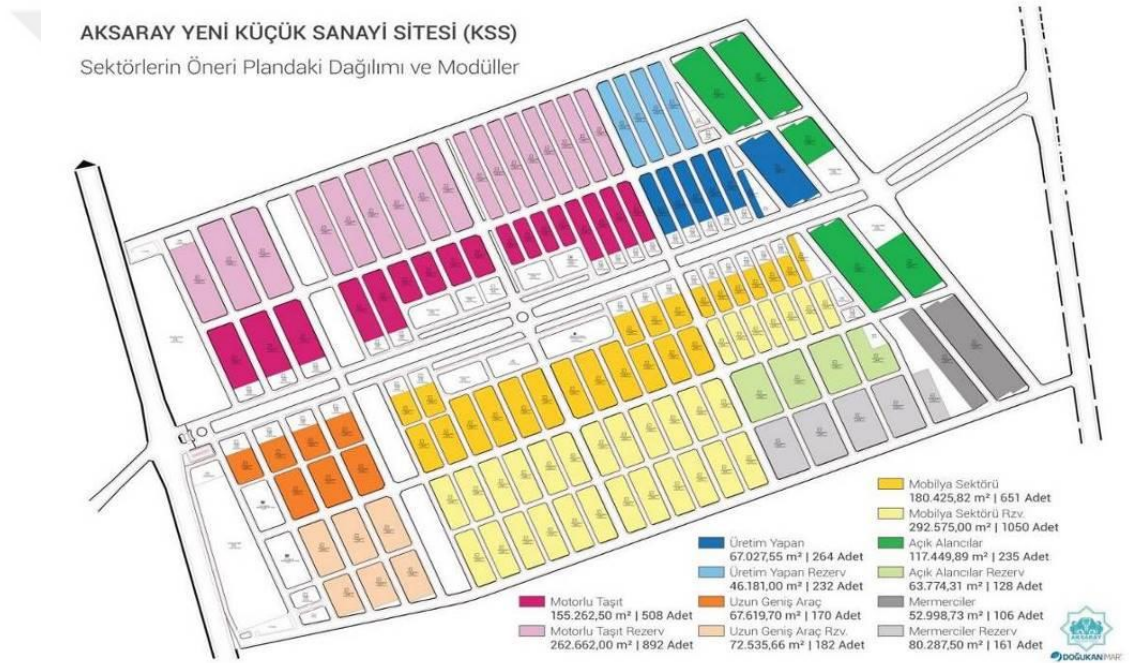
Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüd Proje Arşivi

BEŞİNCİ BÖLÜM

YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ PROJELENDİRME VE UYGULAMA SAFHALARI

5.1. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projelendirme Safhası

İlk projede; önce 52 tip olarak tasarlanıp, sonra 32 tip projeye düşürülen Eski Vaziyet Planı, 2014 yılında revize edilmiş ve 5 tip projeye (100-200-300-400-500 m²'lik modüller) düşürülerek, esnaftan gelen talepler sadeleştirilerek sektörlere göre dağılımı yapılan öneri bir vaziyet planı hazırlanmıştır (Şekil 5.1).

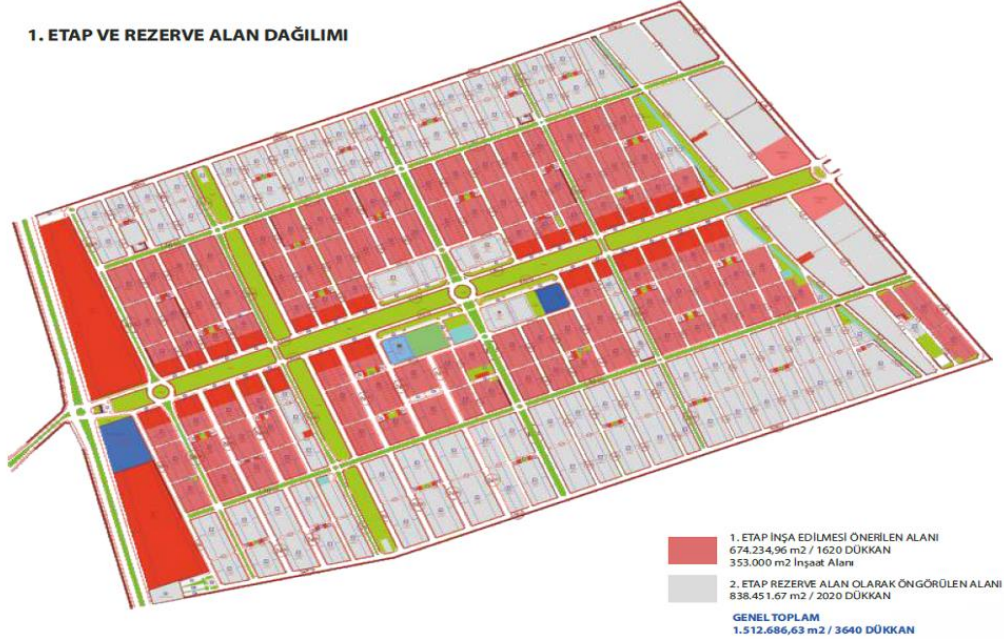


Şekil 5.1: Sektörel Dağılımlara Göre Hazırlanan Öneri Vaziyet Planı

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

Motorlu Taşıt Tamircileri, Üretim Yapanlar, Uzun ve Geniş Araç Tamircileri, Mobilyacılar, Mermerciler ve Açık Alanlılar şeklinde sektörlerin hitap ettiği yollara göre Vaziyet Planında yerler tespit edilmiştir. Proje 2 etapta oluşmakta olup, 1.Etapta farklı tiplerde, 1620 adet iş yeri, bir adet Cami ve bir adet Çıraklık Okulu'nun TOKİ tarafından yapılması planlanmaktadır (Şekil 5.2).

1. ETAP VE REZERVE ALAN DAĞILIMI



Şekil 5.2: Proje Etaplama Alanları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

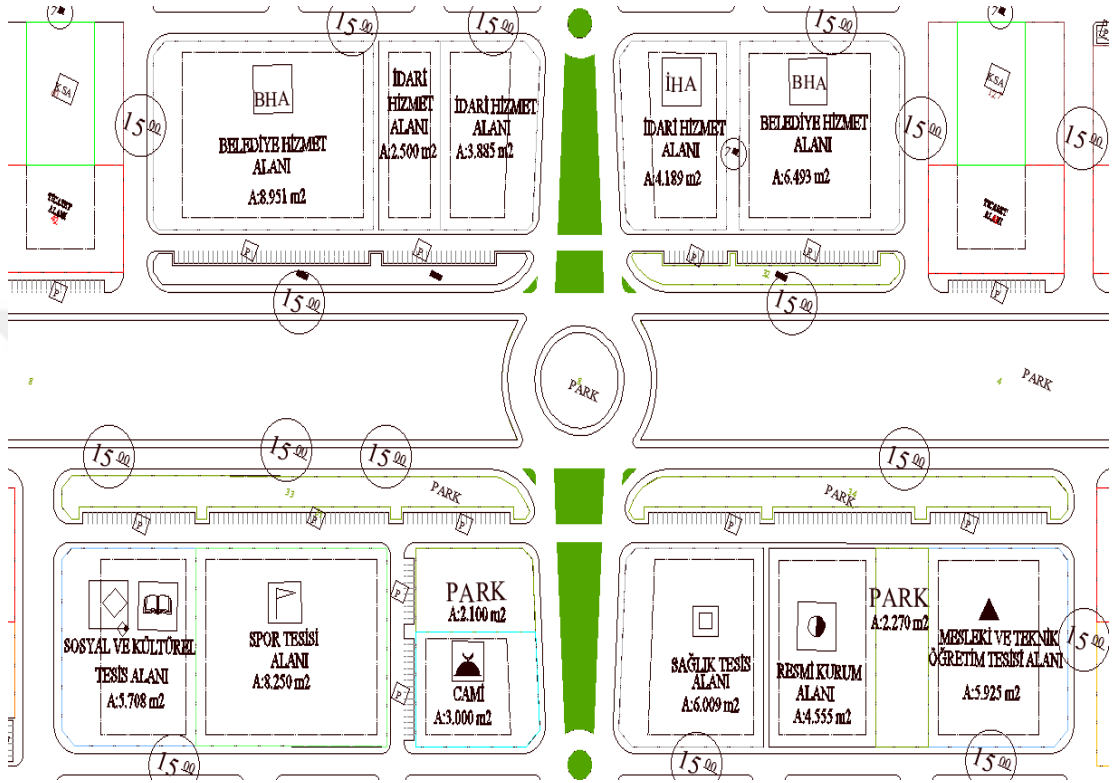
2.Etap'ta ise, her sektörün hemen arkasında ayrılan rezerve alanların yapımı veya arsa olarak satışı düşünülmektedir (Şekil 5.3).



Şekil 5.3: Yapılması Planlanan Yeni Projenin Vaziyet Planı ve Sektörel Dağılımları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesinde ihtiyaç duyulacak, Sağlık Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, İbadet Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Teknik Altyapı Alanları, Ticaret Alanları vb. gibi tüm alanlar, Vaziyet Planı içerisinde en uygun bölgelere yerleştirilmiştir (Şekil 5.4 – Şekil 5.5- Şekil 5.6).



Şekil 5.4: Yapılması Planlanan Yeni Projenin Vaziyet Planı Ve Sosyal Donatı Alanlarının Dağılımı

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Şekil 5.5: Yapılması Planlanan Yeni Projenin Merkez Çekirdek Alanında Oluşturulan Sosyal Donatı Alanlarının Ada Parsel Durumları

Kaynak: <<https://parselorgu.tkgm.gov.tr/#ara/cografik/38.307416290801186/33.99311542510987>>, Erişim Tarihi: 25.5.2020.



Şekil 5.6: Yapılması Planlanan Yeni Projenin Vaziyet Planı ve Sosyal Donatı Alanlarının Dağılımı

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

OSB yolu cephesi, E-90 karayolu cephesi, OSB yolu ile E-90'ı karayolunu birbirine bağlayan ana yol cephesi ve bu ana yolun ortasında merkez çekirdek (Şekil 5.7 - Şekil 5.8) olmak üzere, projenin her bölgesi kıymetlendirilmiştir (Tablo 5.1).



Şekil 5.7: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Alanının Çevre ile İlişkisi.
Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

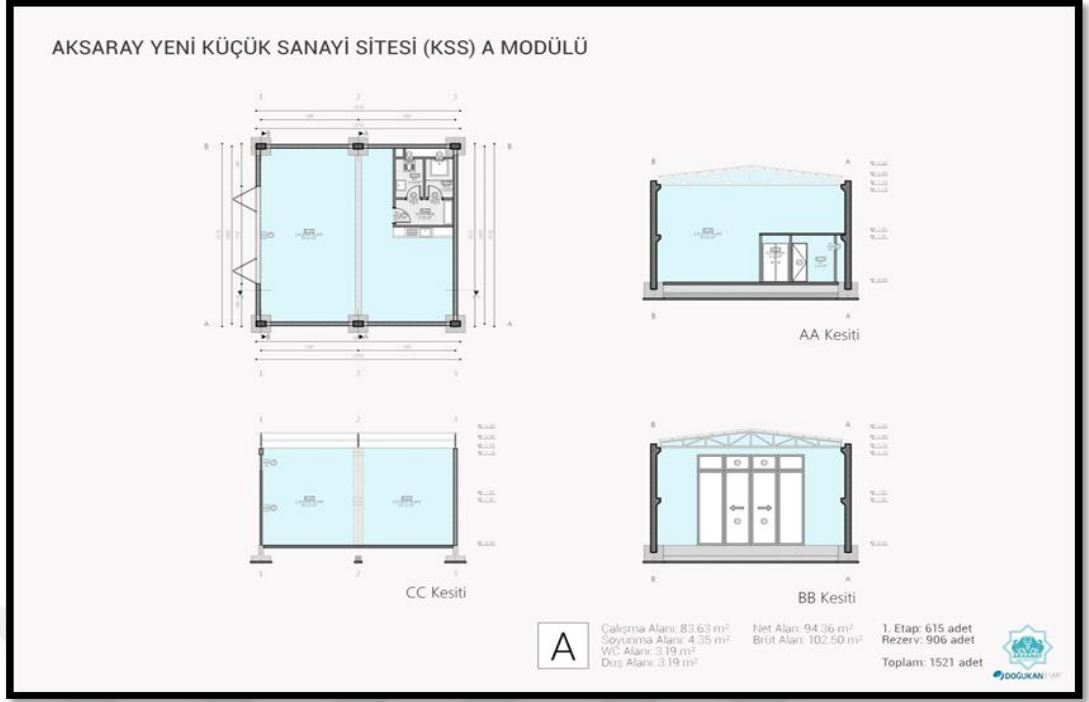


Şekil 5.8: Yeni Küçük Sanayi Sitesinin Yol ve Merkez Çekirdek Bağlantıları
Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

Tablo 5.1: Son Projenin Uygulama Kapsamı

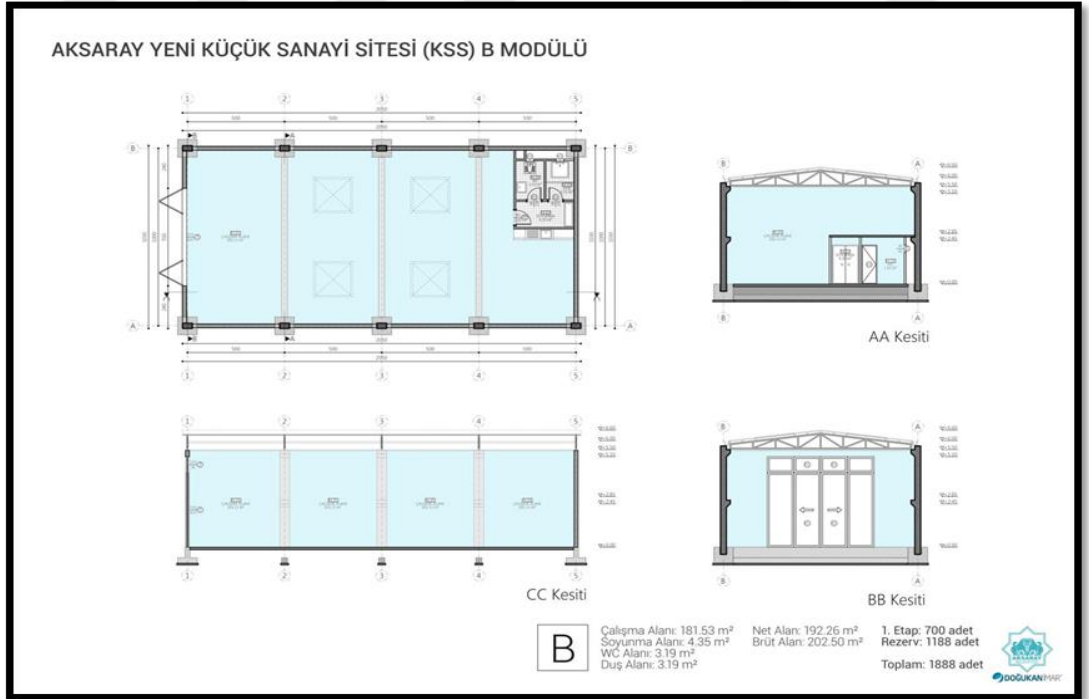
	Eski Sanayi Alanı (70 ha)				Yeni Sanayi Alanı (300 ha)
	Dönüşüm Alanı	Eski İş yeri ve Arsanın Durumu	Yeni Konut	İmar Planı Çalışması	İş Yeri
Son Proje	70 ha+17 ha: Toplam 87 ha	Eski iş yeri ve arsa, esnafta kalacak. Yeni Sanayi tamamlandığında, Eski iş yerinin yıkılmasına muvafakat verilecek	Yok	Yeni Sanayi tamamlanıp, Eski Sanayi Alanı kaldırıldığında açıklanacak.	(2015 yılı-TOKİ ile Kesin Protokol) Esnaftan gelen talepler sadeleştirilerek, sektörlere göre dağılımı yapılan 5 tip proje (100-200-300-400-500 m ² 'lik modüller) halinde yeni bir vaziyet planı hazırlanmıştır. Proje 2 etapta oluşmakta olup, 1.Etapta farklı tiplerde, 1620 adet iş yeri, bir adet Cami ve bir adet Çıraklık Okulu'nun TOKİ tarafından yapılması planlanmaktadır. 2.Etap'ta ise, her sektörün hemen arkasında ayrılan rezerve alanların yapımı veya arsa olarak satışı düşünülmektedir. İhtiyaç duyulacak, Sağlık Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, İbadet Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Teknik Altyapı Alanları, Ticaret Alanları vb. gibi tüm alanlar, Vaziyet Planı içerisinde en uygun bölgelere yerleştirilmiştir. OSB yolu cephesi, E-90 karayolu cephesi, OSB yolu ile E-90'ı karayolunu birbirine bağlayan ana yol cephesi ve bu ana yolun ortasında merkez çekirdek olmak üzere, projenin her bölgesi kıymetlendirilmiştir.

Aksaray Üniversitesi ile OSB Alanı arasındaki 300 hektarlık alanın 180 hektarında, farklı modüllerde (100-200-300-400-500 m²) hazırlanan taslak imar planı, mimari proje ve dükkân plan tipleri ile, esnaf ve meslek odaları ile görüşülmeye başlanmıştır. (Şekil 5.9 - Şekil 5.10 - Şekil 5.11 - Şekil 5.12 - Şekil 5.13)



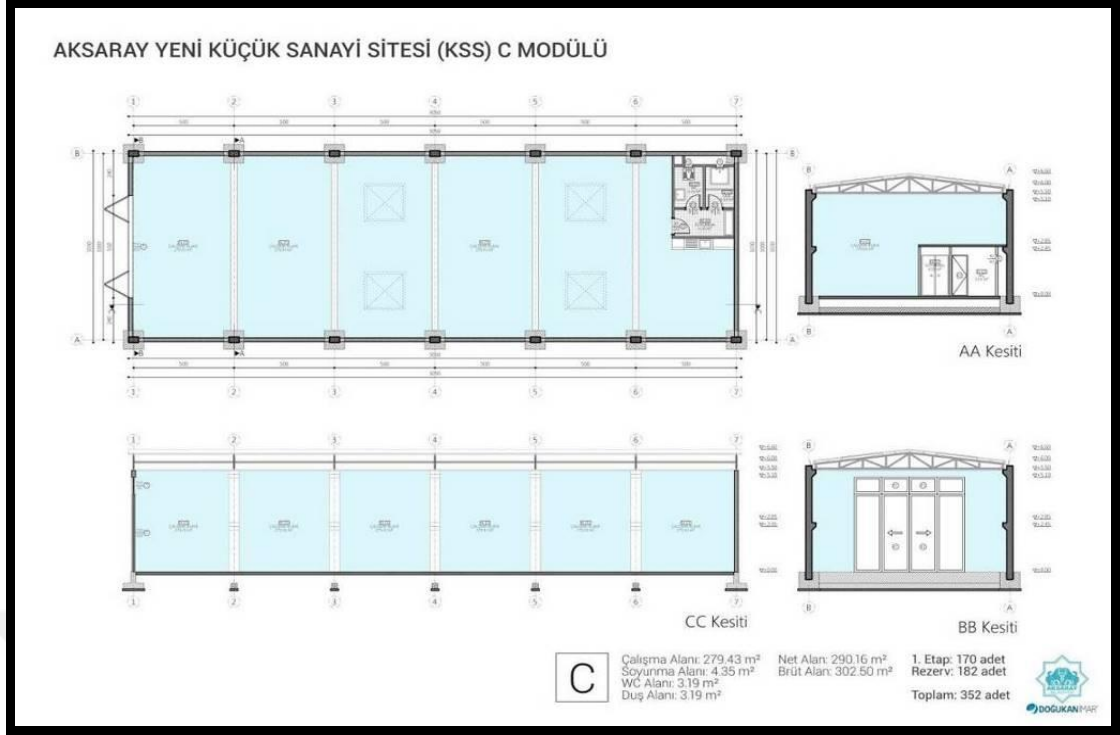
Şekil 5.9: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (A)100 m²'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



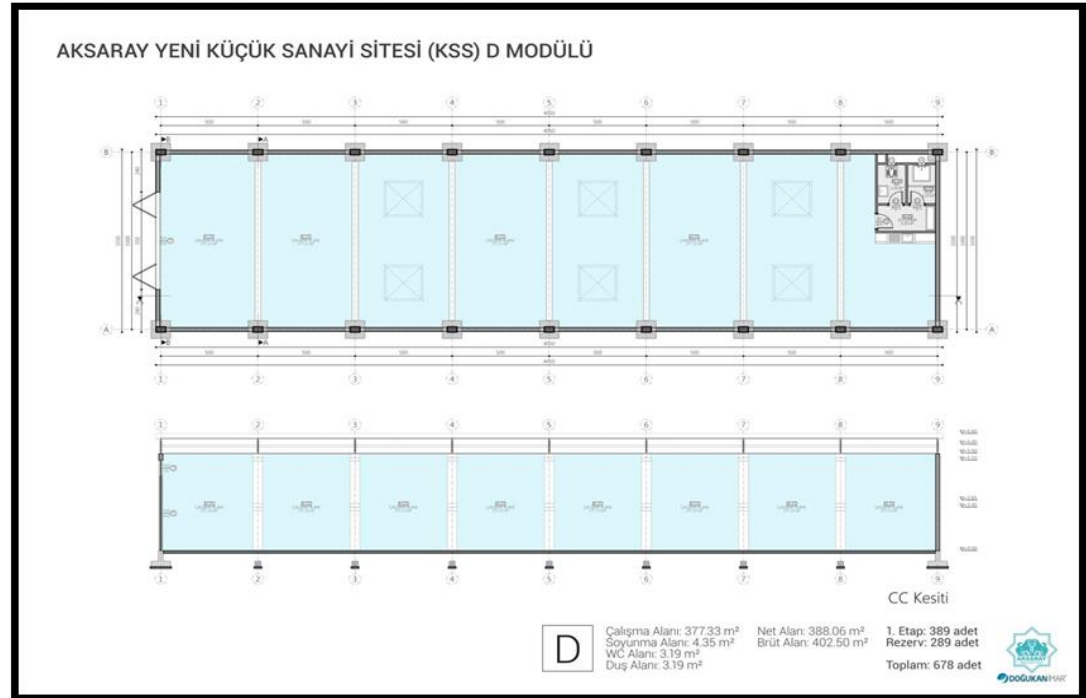
Şekil 5.10: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (B) 200 m²'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 5.11: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (C) 300 m²'lik Modül

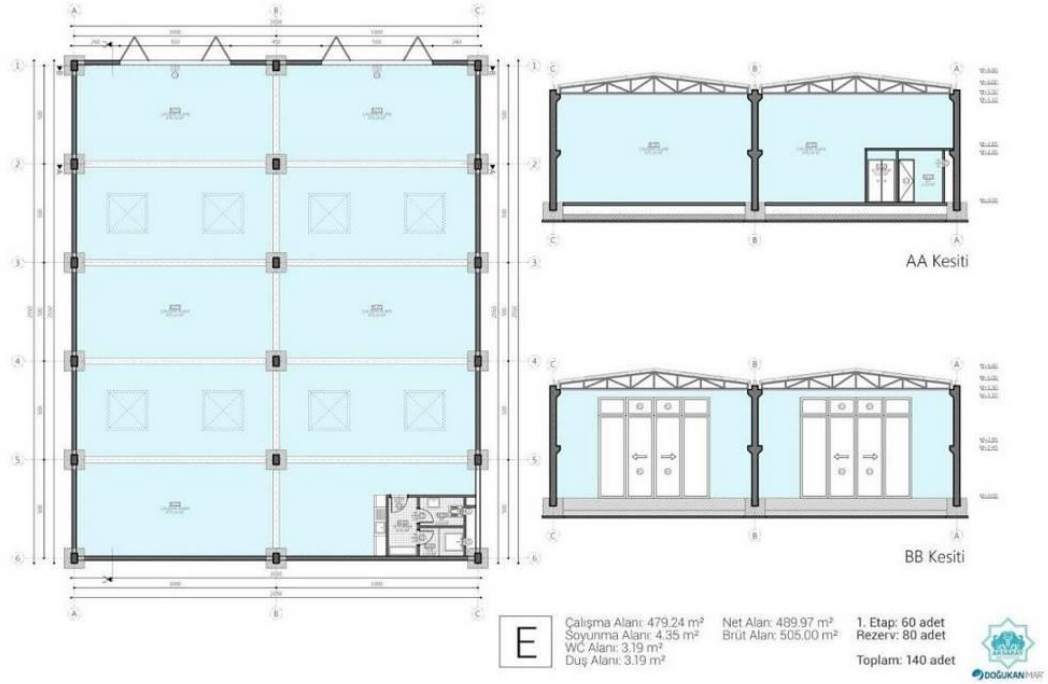
Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 5.12: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (D) 400 m²'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

AKSARAY YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ (KSS) E MODÜLÜ

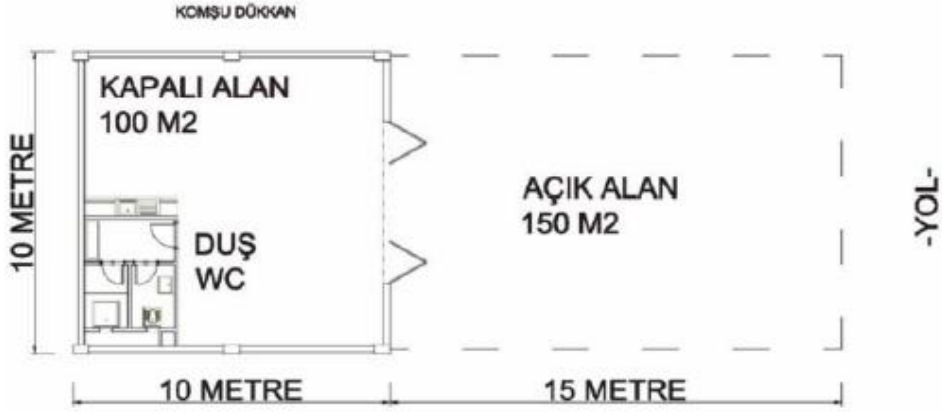


Şekil 5.13: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (E) 500 m²'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

Esnaftan gelen taleplerin sadeleştirildiği, modül planlarının revize edildiği, sektörlere göre dağılımın yeniden dizayn edildiği yeni vaziyet planında, 1620 adet iş yeri 5 farklı tipte inşa edilmiştir. İş yerlerinin 696'sı 100 metrekare, 420'si 200 metrekare, 189'u 300 metrekare, 148'i 400 metrekare ve 167'si ise 500 metrekare büyüklüğünde tasarlanmıştır (Şekil 5.14 - Şekil 5.15 - Şekil 5.16 - Şekil 5.17 - Şekil 5.18) .

A - TİPİ 100 m2 KAPALI ALAN 150 m2 AÇIK ALAN



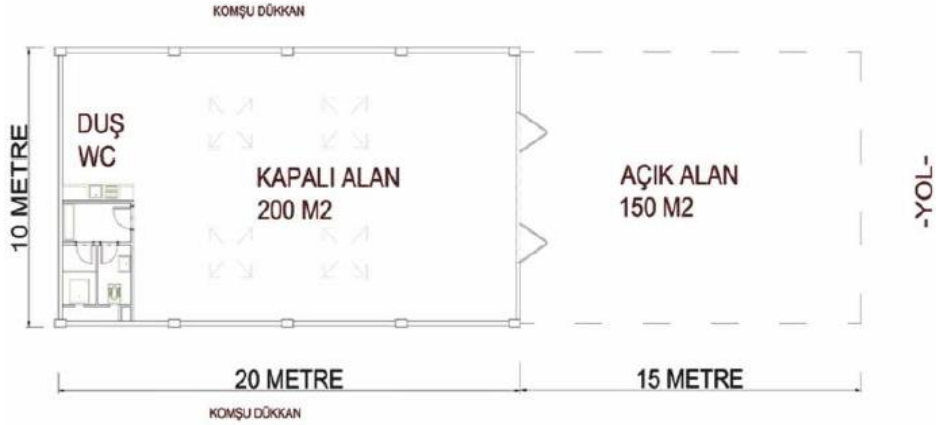
A-TİPİ DÜKKAN

KAPALI ALAN : 100 m2
ÖN AÇIK ALANI : 150 m2
TOPLAM ALAN : 250 m2

Şekil 5.14: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (A) 100 m2'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

B - TİPİ 200 m2 KAPALI ALAN 150 m2 AÇIK ALAN



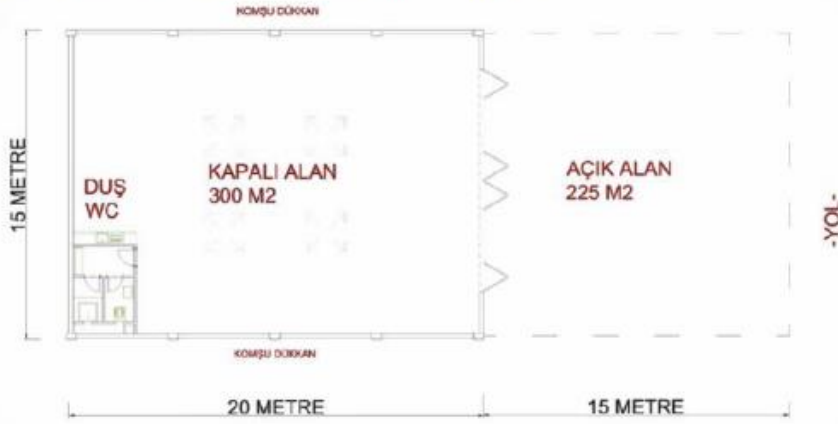
B- TİPİ DÜKKAN

KAPALI ALAN : 200 m2
ÖN AÇIK ALANI : 150 m2
TOPLAM ALAN : 350 m2

Şekil 5.15: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (B) 200 m2'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

C - TİPİ 300 m2 KAPALI ALAN 225 m2 AÇIK ALAN



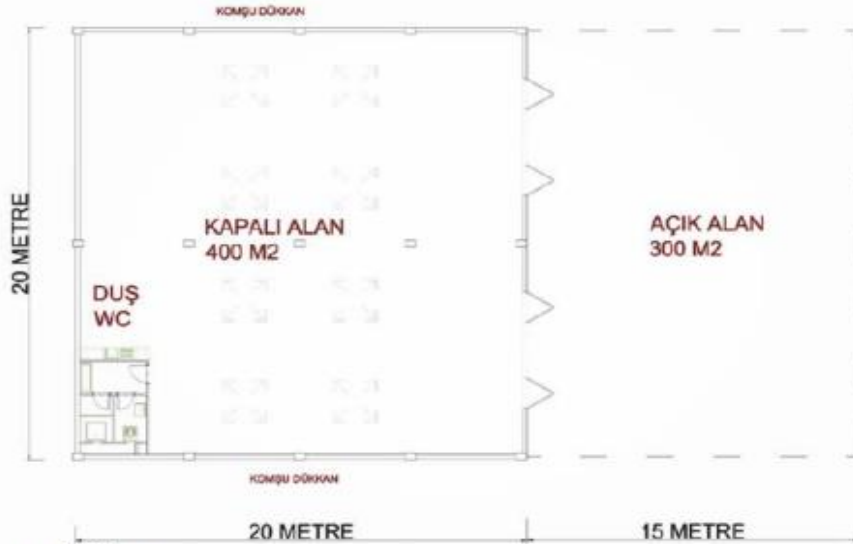
C- TİPİ DÜKKAN

KAPALI ALAN : 300 m2
ÖN AÇIK ALANI : 225 m2
TOPLAM ALAN : 525 m2

Şekil 5.16: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (C) 300 m2'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

D - TİPİ 400 m2 KAPALI ALAN 300 m2 AÇIK ALAN

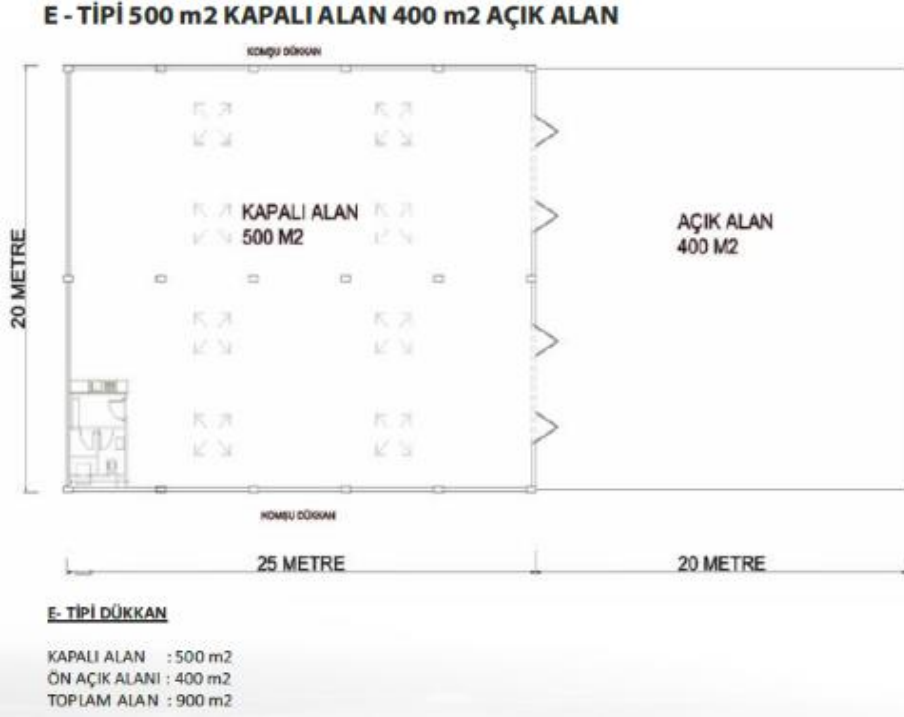


D- TİPİ DÜKKAN

KAPALI ALAN : 400 m2
ÖN AÇIK ALANI : 300 m2
TOPLAM ALAN : 700 m2

Şekil 5.17: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (D) 400 m2'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 5.18: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi (E) 500 m2'lik Modül

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

01.08.2019 tarih ve 2019/98 sayılı Belediye Meclis Kararında geçen plan notları kararı ile, Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesinde 191 adet açık alancı esnaf için yapılaşma kuralları getirilmiştir.

“1. Hmax : 3.50 'yi geçmeyecek şekilde maximum 150 m2 ye kadar kapalı alan idari ofis binası yapılabilir. Ofis binasının satış tarihinden sonra 8 ay içerisinde ruhsat ve yapım işlerinin tamamlanması gerekmektedir.

2. Ön yol cephesinden 5 metre çekilerek, arka tarafı kapalı, yan tarafı açık 9.50 metre yüksekliğinde hafif yapı malzemelerinden (trapez sac, sandviç panel vb.) sundurmalar yapılabilir.

3. Tır yıkamacıları, kanalizasyona direk gideri önleyecek şekilde, kendi alanlarına ön taraflarına çökeltme havuzları yapmakta yükümlüdür.

4. Üstü tel çitle çevirili olacak şekilde maximum 1 metre yüksekliğinde bahçe duvarı yapılabilir.”

Meclis kararı sonrasında, farklı arsa modülleri (1.000 m2 – 2.000 m2 – 3.000 m2 – 4.000 m2 – 5.000 m2) belirlenerek esnafa arsa teslimi gerçekleştirilmiştir. (Şekil 5.19 - Şekil 5.20 - Şekil 5.21 - Şekil 5.22 - Şekil 5.23) .



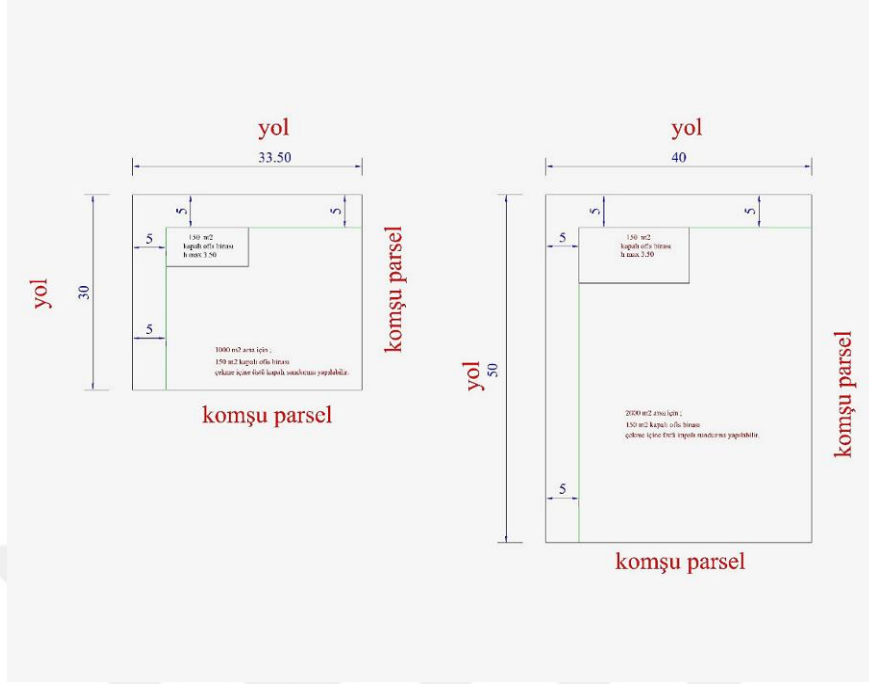
Şekil 5.19: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 5.20: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



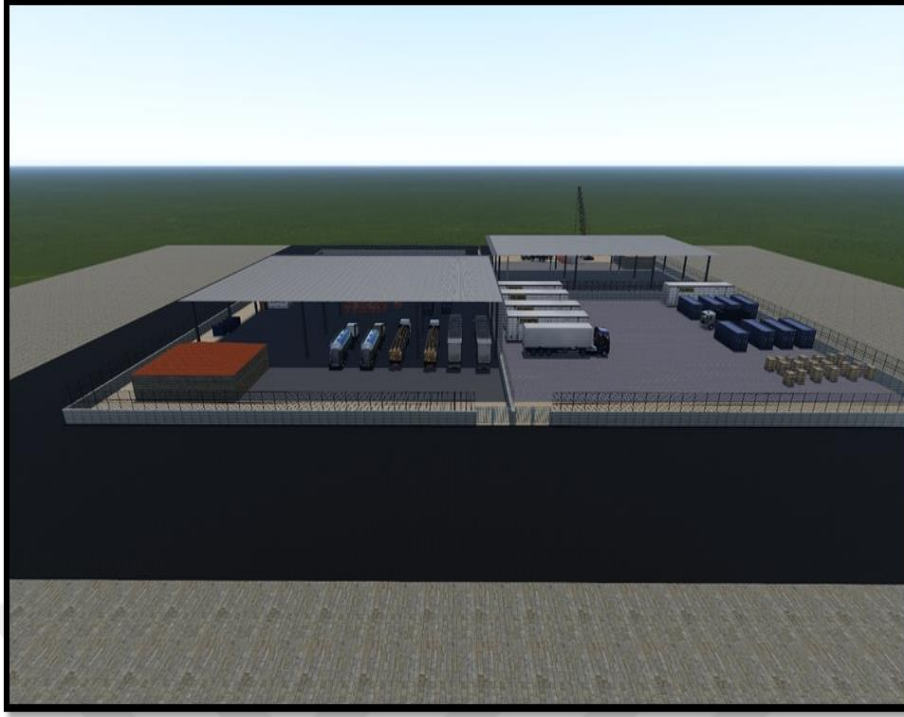
Şekil 5.21: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 5.22: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

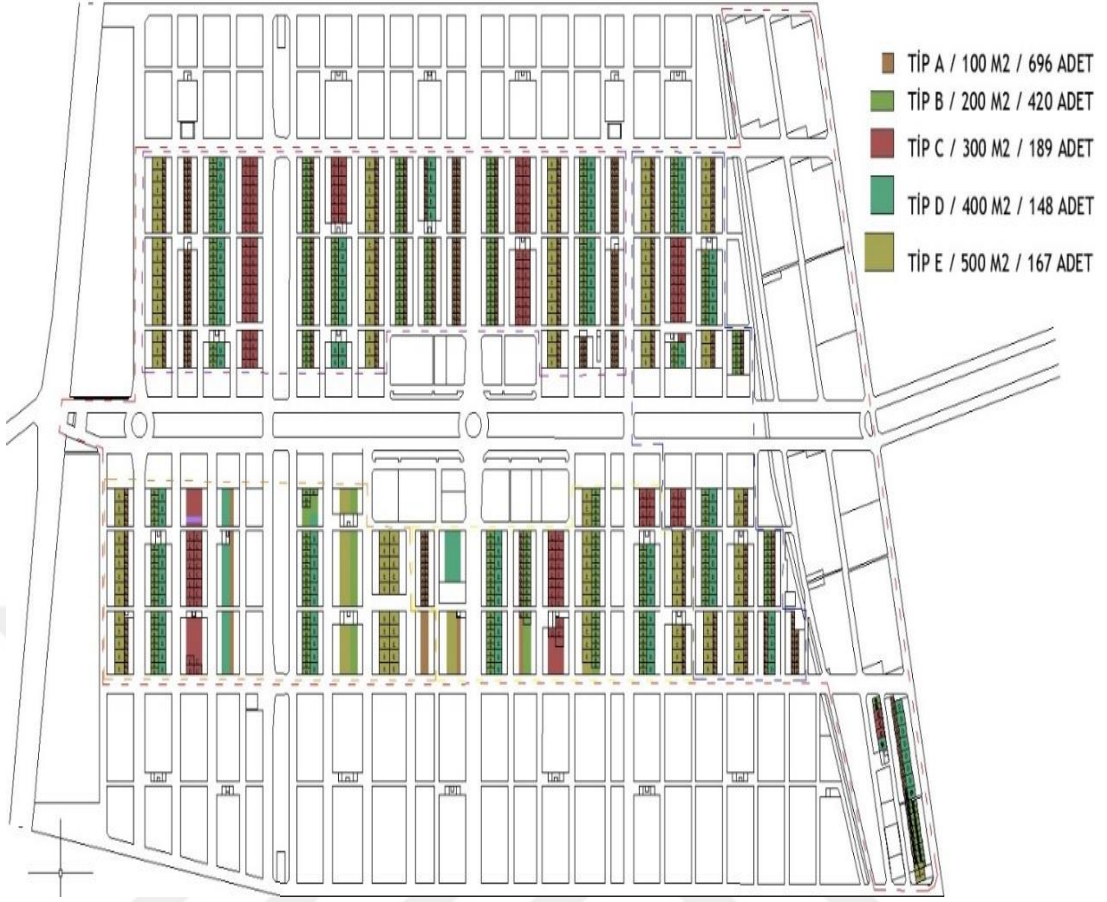


Şekil 5.23: Açık Alancı Esnaf Yerleşim Planları

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

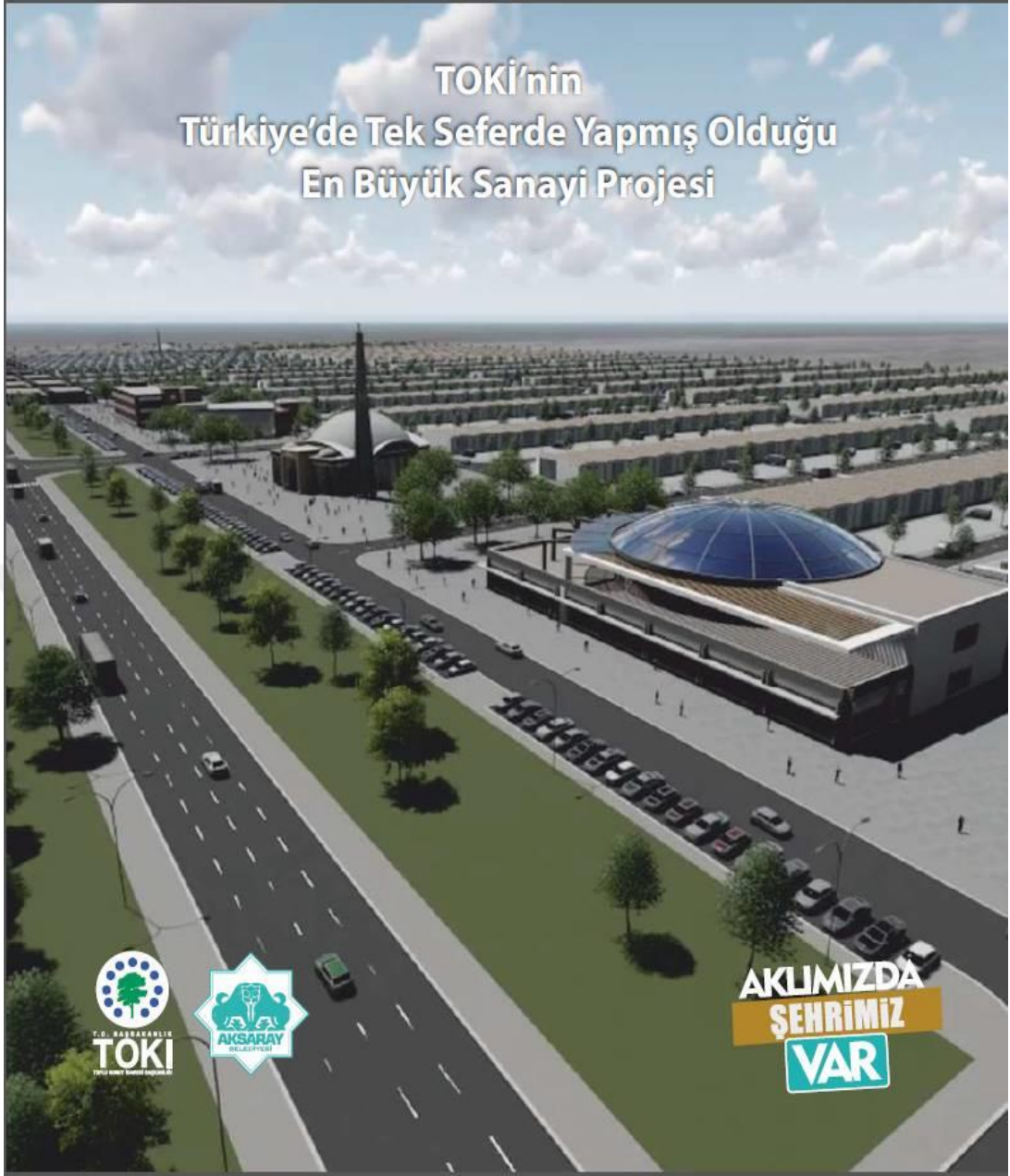
5.2. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Uygulama Safhası

Aksaray **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi toplam 300 hektar alanda yükselmiştir. İlk etapta 180 hektar alanda 1620 adet iş yeri, 5 farklı tipte inşa edilmiştir. İş yerlerinin 696'sı 100 metrekare, 420'si 200 metrekare, 189'u 300 metrekare, 148'i 400 metrekare ve 167'si ise 500 metrekare büyüklüğünde tasarlanmıştır (Şekil 5.24 - Şekil 5.25).



Şekil 5.24: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Dükkân Tipleri Yerleşim Planı.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi



Şekil 5.25: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi 3D Model Görşeli.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.

29 Ocak 2018 tarihinde TOKİ tarafından uygulama ihalesi yapılan **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi, yeni arsa alanında (Resim 5.1) 2018 yılı Nisan ayında şantiye kurma çalışmalarını tamamlamış, geçen zaman içerisinde inşai faaliyetlerine devam etmiş (Resim 5.2), 2020 yılı Nisan ayı sonu itibariyle de %65 fiziki gerçekleşme oranına ulaşmış (Resim 5.3), 2022 Mart ayı itibariyle de tamamlanıp taşınma aşamasına gelmiştir (Resim5.4 - Resim 5.5 - Resim 5.6).



Resim 5.1: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Alanının Şantiye Kurulmadan Önceki Boş Arsa Görseli.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Resim 5.2: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Uygulamasından Görüntü (2018 Ekim)

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Resim 5.3: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Uygulamasından Görüntü (2020 Nisan)

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Resim 5.4: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Uygulamasından Görüntü (2020 Nisan)

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi.



Resim 5.5: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Alanından Görüntü (2022 Aralık)

Kaynak: Mustafa Karahancı (Kişisel Arşiv).



Resim 5.6: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Alanından Görüntü (2022 Aralık)

Kaynak: Mustafa Karahancı (Kişisel Arşiv).

Eski Sanayi alanında, 2022 yılının Aralık ayı itibariyle başlayan taşınma ve yıkım işlemleri devam etmektedir (Resim 5.7).



Resim 5.7: Eski Sanayi Alanı Görünüm (Aralık 2022).

Kaynak: URL 6, <<https://www.haberaksaray.com/eski-sanayi-sitesi-tasinma-sonrasi-sessizli-ge-burun-du-63500.html>> Erişim Tarihi: 13.12.2022.

Ayrıca, Açık Alancı olarak tarif edilen esnaf grubu (mahrukatçı, hurdacı, geri dönüşümcü, keresteci vb) içinde, 353.000 m2 alanda arsa bazlı satış için, 200'e yakın parselasyon yapılmış olup, dükkanların yapım işleri bitmeden, TOKİ tarafından bu parsellerin de satışı gerçekleştirilmiştir (Şekil 5.26).



Şekil 5.26: Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Açık Alancılar Plan.

Kaynak: Aksaray Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi

Proje kapsamında iş yerleri yapımının yanında, altyapı ve çevre düzenlemesi de yapılacaktır. Her sektöre özel yapılacak çay ocağı, berber, market vb. gibi ihtiyaç mekanları Belediye tarafından yapılıp, sonrasında ise kiralama veya satış ihalesi gerçekleştirilecektir.

Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi uygulama aşamasında kurumların eşgüdüm halinde çalışmalarını sağlamak üzere, belli periyotlarda kurumlar arası koordinasyon toplantıları gerçekleştirilmiştir.

Yeni Küçük Sanayi Sitesinin 300 ha'lık proje alanında, sektörel gelişmeye bağlı rezerve genişleme alanları da bırakılmıştır. Ayrıca, proje alanı dışında, alternatif projelerin geliştirilmesi öngörüsü ile, 130 ha alanda mera vasıf değişikliği işlemleri başlatılmıştır. Farklı ihtisaslarda projeler (Mobilyacılar Sitesi, Galericiler Sitesi vb) için çalışmalar, esnaf odaları tarafından ayrıca devam etmektedir.

2011 yılı itibariyle kurumlar arasında ilk görüşmeleri başlayan, toplamda 3 etapta oluşan bir dönüşümün ilk aşaması olan Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, 2016 yılı itibariyle uygulama ihale aşamasına geçmiş, Mart 2022 tarihi itibariyle de tamamlanmıştır.

Eski Sanayi alanının stratejik bir kararla yapılaşmaya kapatılması ve bu yönde alınan meclis kararları, alanda yapılacak imar planı ve parselasyon kararlarının dönüşüm sonuna kadar ertelenmesi, Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi yapılacak arsanın mera sürecinden başlayarak esnafa tapu teslimine kadar özgün edinim süreci, projelerde farklı m²'lerde alternatif modüllerin belirlenmesi ve ihtiyaca göre yapılan doğru revizyonlar, Yeni Küçük Sanayi Sitesinde ihtiyaç duyulacak, sağlık, idari, eğitim, sosyal ve teknik altyapı alanlarının Vaziyet Planı içerisinde uygun bölgelere yerleştirilmesi, OSB yolu - E-90 karayolu cephesi - E-90 karayolu ile OSB yolunu birbirine bağlayan ana yol cephesi ve bu ana yolun merkezinde sosyal donatı alanları konularak projenin her bölgesinin kıymetlendirilmesi, sektörel dağılımların (mobilyacılar, motorlu taşıt tamircileri, mermerciler v.b.) cephe, güneşlenme, hakim rüzgar ve konum olarak uygun bir şekilde planlanması gibi yönleri, tasarım sürecinden uygulama aşamasına kadar bir çok özelliği ile, bu proje diğer dönüşüm projelerinden biraz daha öne çıkmaktadır.

5.3. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesinin Başlangıcından Bugüne Aksaray Belediye Başkanları

Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi 2004 yılı yerel seçimleri sonrasında göreve başlayıp, 2014 yılına kadar görevine devam eden Belediye Başkanı Nevzat Palta tarafından, 06.01.2011 tarih 2011/1 karar ile 70 ha alanda Eski Küçük Sanayi Sitesi bölgesini Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmesi yönünde Belediye Meclis kararı alınarak başlatılmıştır.

Mera parselinin Hazine adına ham parsel dönüşmesi, arsa arazi tahsisi, TOKİ ile görüşme ve projelendirme aşamaları ilk olarak bu dönemde gerçekleşmiştir.

Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi ile ilgili çalışmalar, 2014 yılı yerel seçimleri sonrasında göreve başlayan Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgı tarafından, proje devam ettirilmiştir.

İhtiyaca göre gerekli revizeler yapılarak proje yeniden tanzim edilmiş, 6 aylık durum değerlendirme aşamasından sonra proje ile ilgili gerekli görüşme ve girişimlere yeniden başlanmıştır. 07.06.2018 tarih 2018/6-125 ilave karar ile, Kentsel Dönüşüm Alanı sınırlarında 17 ha alanda büyümeye gidilmiştir. Projeye 1620 adet dükkân talebi alınması sonrasında, uygulama ihalesi gerçekleştirilmiş, ihaleyi alan firma şantiyesini kurarak inşai faaliyetlerine başlamıştır.

Aksaray **Yeni Küçük Sanayi Sitesi** Projesi ile ilgili çalışmalar, 2019 yılı yerel seçimleri ile görevi devralan Belediye Başkanı Evren Dinçer tarafından devam ettirilmiştir

Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, TOKİ Başkanı ile Ankara'da ve Aksaray'da yapılan görüşmeler sonrasında, altyapı ve doğalgaz projeleri revizyonları, Açık Alancı ismiyle tarif edilen esnaf grubunun arsa fiyatlarının belirlenmesi ve talep toplama çalışması bu dönemde gerçekleştirilmiştir.

ALTINCI BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

Şehirlerin büyümesi ile birlikte, şehir merkezlerine bitişik hale gelen sanayi alanları, birçok kaotik sorunun da kaynağı haline gelmiştir. Bu durumda iken kentler, yenilenme ve dönüşüm ile geçmişlerini muhafaza, geleceklerini de yeni bir planlama üzerinden sağlam bir zemin üzerinde inşa etme imkânı bulmuşlardır.

Şehirlerin sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunlarına, çözüm yöntemi ve adresi olarak görülen kentsel dönüşüm uygulamaları, ülkemizin farklı şehirlerinde başlamış ve devam etmektedir.

Son zamanlarda, kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve yaşanabilir bir çevrenin yeniden oluşturulması amacı ile, Belediyeler ve TOKİ iş birliği ile, kentsel dönüşüm kapsamına çöküntü alanları da dahil edilerek, kentlerin sanayi bölgelerinden arındırılması hedeflenmiştir.

Teze konu olan ve Aksaray'da yürütülen Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, ileride başlayacak dönüşüm projelerine ışık tutması ve model olması bakımından önemlidir.

Tez kapsamında, kent, kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm uygulama biçimleri, dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşüm, eski sanayi alanlarında kentsel dönüşüm, sanayi ve sanayileşmenin tarihi, Aksaray ve Aksaray'da sanayi çeşitleri gibi başlıklarda açıklamalar yapılmış, sonrasında da Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, kentsel dönüşüm kavramı başlığı altında incelenmiştir.

Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, çok kapsamlı bir dönüşüm projesi olması nedeniyle, kentsel dönüşüm uygulama biçimlerinden birçoğunu içinde barındırmaktadır. Eski sanayi alanının kaldırılması, kamusal alanların artırılması, temiz ve yaşanılabilir bir şehri hedeflemesi yönünden Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment), zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziksel koşullar yönüyle çöküntü alanına dönüşmüş eskimiş kent yapılarının günün gereksinimlerine ve kullanıcı ihtiyaçlarına paralel yeniden yorumlanması, kentsel yaşama dahil edilmesi (mekanın yeniden üretilmesi-örgütlenmesi) yönüyle Kentsel Yenileme (Urban Renewal), eski sanayi alanının yeni şehir merkezi olarak tasarlanması, alanın yeni kullanıcılara açılması yönünden Soylulaştırma (Gentrification), eski tarihi kent

merkezinin yenilenmesi hedefi bakımından Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival - Revitalization), yerel yönetimin lokomotifliğinde meslek odaları ve sivil toplumunda katılımıyla projenin gerçekleştirilmesi yönüyle Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration) gibi, çok katmanlı ve özgün çözümler üretilmiştir.

Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, aşağıdaki yönleri ile incelemeye değer bulunmuş ve şehrin bütünsel dönüşümüne etkileri araştırılmıştır:

Yönetim ve İletişim (Yönetişim) Yönü:

- Yerel bir yönetimin (Aksaray Belediyesi) lokomotifliğinde, diğer kurumlar (Aksaray Valiliği ve TOKİ), meslek odaları (AESOB ve ATSO) ve milletvekilleri birlikte yürütülen süreç,
- Şehir algısını yönlendirme gücüne sahip sanayi esnafı ile doğru iletişim, yapılan çok sayıda bilgilendirme toplantılarının sürece olumlu yansımaları,
- 2014 ve 2019 yerel seçimlerinin projeye gölge düşürmemesi, her yeni seçilen Belediye Başkanının projeyi sahiplenmesi, siyaset yapanların riskli bir konuda şehir adına sorumluluk almaları,
- Proje karşıtı oluşumlar, kriz ve algının yönetimi,
- Projeye alternatif olarak kurulan Kooperatif üyesi esnafı kurulan doğru iletişim, bu esnafın %70'inin, Yeni Küçük Sanayi Sitesinden iş yeri talebinde bulunması,
- Talep toplama aşamasında, sanayide kayıtlı olan esnaf haricinde, projeye dışarıdan talep alınmaması,
- Proje devam ederken, Üniversite-Sanayi iş birliği kurulması için görüşmelere başlanması,
- Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi uygulama aşamasında kurumların eşgüdüm halinde çalışmaları, belli periyotlarda kurumlar arası koordinasyon toplantılarının yapılması, toplantılara Vali, Milletvekilleri, Belediye Başkanı, Esnaf Oda Temsilcileri, Kurum Müdür ve temsilcilerinin katılmaları.

Mimari ve Şehircilik Yönü:

- Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi yapılacak arsanın, mera sürecinden başlayarak esnafa tapu teslimine kadar özgün edinim süreci,

- Eski Sanayi alanının stratejik bir kararla yapılaşmaya kapatılması, bu yönde alınan meclis kararları,
- Projelerde farklı m2'lerde alternatif modüllerin belirlenmesi, ihtiyaca göre yapılan doğru revizyonlar,
- Yeni Küçük Sanayi Sitesinde ihtiyaç duyulacak, sağlık, idari, eğitim, sosyal ve teknik altyapı alanlarının Vaziyet Planı içerisinde uygun bölgelere yerleştirilmesi,
- OSB yolu cephesi, E-90 karayolu cephesi, E-90 karayolu ile OSB yolunu birbirine bağlayan ana yol cephesi ve bu ana yolun merkezinde sosyal donatı alanları konularak, projenin her bölgesinin kıymetlendirilmesi,
- Sektörel dağılımların (mobilyacılar, motorlu taşıt tamircileri, mermerciler v.b.) cephe, güneşlenme, hâkim rüzgar ve konum olarak uygun bir şekilde planlanması,
- 1620 iş yerinden oluşacak Yeni Küçük Sanayi Sitesinin TOKİ aracılığı ile tek seferde yapılacak olması, eski sanayi alanının etaplara bölünmeden tek seferde taşınacak olması,
- İhale süreci ve inşai faaliyete başlayabilme.

Ekonomik Yön:

- Alternatif finansman arayışları, İller Bankası, Sanayi Bakanlığı ve yerel yüklenicilerle görüşme aşamaları,
- Eski sanayi bölgesinde %80'i kiracı olan esnafın uygun imkanlarla işyeri sahibi yapılmaları (Eski iş yerlerinin kira miktarından düşük bir taksit bedeli ile, 2 yıl ön ödemeli, anahtar tesliminden sonra 10 yıl taksit ile tapu sahibi olmaları; peşin ödeme imkânı bulan esnafın, TOKİ'nin her yıl düzenlediği indirim kampanyasından faydalanıp daha düşük bir bedelle iş yeri sahibi olabilmeleri; yapılan yasal düzenleme ile, esnafın iş yerlerine ödeyecekleri %18 KDV için muafiyet getirilmesi),
- TOKİ tarafından 29 Ocak 2018 tarihinde uygulama ihalesi yapılan Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, ülkenin içinden geçmiş olduğu 2018, 2021 ve

2022 yılı ekonomik dalgalanmalarına rağmen, 2022 Mart ayı itibariyle tamamlanıp, taşınmaların başlaması.

Doğu ile batıyı, kuzey ile güneyi bağlama gibi önemli bir ulaşım aksında bulunan Aksaray şehri, gelişme yönünden önemli bir ivme yakalamıştır. Teşvik kapsamında olması nedeniyle birçok büyük yatırımı çeken şehrin 1990'lı yıllarda nüfusu 100 binler ile tarif edilirken, iç göç ile birlikte 2023 yılı itibariyle 250 binleri zorlamaya başlamıştır. Böyle bir hızlı büyüme yaşanırken, eski sanayi alanı da artan ihtiyaçlara cevap veremez konuma gelmiştir. Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi böyle bir ihtiyaçtan dolayı ortaya çıkmıştır. Projenin 1.etabı için öngörülen dükkanlara, beklentilerin üzerinde talep olmuştur.

2011 yılında kurumların kendi aralarında yaptığı ön protokol ile başlatılan ve 2022 yılında uygulaması tamamlanan Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi ile, şehir merkezinde kalmış bulunan küçük sanayi sitesi iş yerleri için, Aksaray Üniversitesi ile OSB Alanı arasındaki 300 hektarlık alanda, farklı modüllerde (100-200-300-400-500 m²) yeni dükkanlar inşa edilmiştir. Projenin 2.etabı için çalışmalar devam ettirilmektedir. Ayrıca, bölgenin çevresinde farklı ihtisaslarda projeler (Mobilyacılar Sitesi, Galericiler Sitesi vb) için çalışmalar, esnaf odaları tarafından ayrıca devam etmektedir.

Yeni Küçük Sanayi Sitesine esnafların taşınmaları gerçekleştikten sonra, işlevini yitirmiş, görüntü kirliliğine sahip Eski Sanayi Bölgesi, imar planları ve 18.madde uygulamaları yeniden planlanarak, yeni bir şehir merkezi olarak kurgulanacaktır. Eski sanayi bölgesinin yeni şehir merkezi dönüşüm sürecine, TOKİ özellikle dahil edilmemiştir. Dönüşümün kendiliğinden ve yerel yükleniciler aracılığı ile olması istenmiş, Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesinden iş yeri alıp, uzun vadeli taksit ödeyecek olan esnafa, iş imkânı ve ekonomilerine katkı sağlanması hedeflenmiştir.

Yeni şehir merkezinin kurulması, eski şehir merkezinin ekonomik değerinin düşmesini sağlayacak, köklü geçmişe sahip ve bir höyük üzerinde bulunan tarihi kent merkezinin dönüşümünü kolaylaştıracak, yeniden planlama ile eski tarihi kent merkezi yeniden bir cazibe merkezi haline dönüşecektir.

Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi, 3 etaptan oluşan bir dönüşüm projesinin ilk aşamasıdır. İlk aşama olarak, Mart 2022 tarihi itibariyle, 1620 dükkân ve 191 adet açık alancı esnafa planlı arsa teslimi gerçekleştirilmiştir. Proje alanında, sektörel

gelişmeye bağlı rezerve genişleme alanları da bırakılmıştır. Ayrıca, proje alanı dışında, alternatif projelerin geliştirilmesi öngörüsü ile, 130 ha alanda mera vasıf değişikliği işlemleri başlatılmıştır.

Dönüşüm projesinin 2.aşamasında; eski sanayi alanının kaldırılması, yapılacak imar planı ve parselasyon çalışmaları sonrasında bu alanın yeni şehir merkezi olarak planlanması düşünülmüştür. TOKİ'nin ihalelerinde yüklenicilerin malzeme ve işçilikleri şehir dışından temin etme eğilimleri fazla olduğundan, dükkân taksiti ödeyen Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi esnafına ekonomik katkı vermesi yönü hesaba katılarak, yeni şehir merkezi olarak planlanan alandaki dönüşüm ve inşai faaliyetlerin yerel yükleniciler vasıtasıyla yapılması kurgulanmıştır.

Dönüşüm projesinin 3.aşaması, yeni şehir merkezi dönüşümü sonrasında, ekonomik değeri kendiliğinden azalan tarihi kent merkezinin özgün kimliği ile muhafazası ve yeniden bir cazibe merkezi haline getirilmesidir.

Teze konu olan Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi ile, yerel yönetimlere yapacak oldukları kentsel dönüşüm proje aşamalarında, konunun nasıl ve nereden ele alınması gerektiği, sonuca nasıl ulaşılabileceği, bir sanayi dönüşüm projesinin sadece bulunduğu bölge için değil, şehrin geleceğinin yeniden kurgulanmasında ne gibi katkılar sunabileceği gösterilmiştir. Ayrıca bu proje, bir dönüşüm projesinin şehre kazanımlarını göstermesi bakımından, benzer çalışmalar yapacak yerel yönetimlere yol gösterici bir rehber niteliğindedir.

Bugün gelinen nokta itibarıyla TOKİ, diğer belediyelere Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesini örnek olarak göstermektedir. Bu proje, ülkemizde yapılacak diğer sanayi dönüşüm projeleri için, özgün bir deneyime sahip bulunmaktadır.

KAYNAKÇA

- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B. and Hirst, S. 1999. *Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration*. Urban Studies, 32(6); 18-40.
- AHİKA (Ahiler Kalkınma Ajansı). (2015). *Yeni teşvik sistemi Aksaray* [Online], <http://ahika.gov.tr/assets/ilgidosyalar/Aksaray-Yeni-Tesvik-Sistemi.pdf> (Erişim tarihi: 28 Mart 2020).
- Akkar, Z.M. (2006). *Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye*, [Çevrimiçi]. http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf (Erişim tarihi: 7 Temmuz 2020).
- Aksaray Belediyesi. (2020). *Etüt Proje Müdürlüğü Arşivi*.
- Alp, İ. (2005). *Kentsel dönüşüm- kentsel mekanın yeniden üretilmesi sürecinde yönetim ve uygulama araçları* (Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- AOSB (Aksaray Organize Sanayi Bölgesi). (2020). <https://aksarayosb.org.tr/hakkimizda> (Erişim tarihi: 17 Mayıs 2020)
- Arıbaş, K. (2008). Aksaray kentinin mekansal değişim ve dönüşüm süreçleri. *16-17 Ekim 2008 TÜCAUM V. Coğrafya Sempozyumu Bildiriler Kitabı*: 251-262.
- Aslan, E. (2007). *Türkiye'de organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitelerinde ihtiyaç duyulan meslekler ile yeterince karşılanamayan meslekler ve bu konuda İŞKUR'un rolü* (Uzmanlık Tezi). Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü, Ankara.
- ATSO (Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası). (2019). *2019-2023 stratejik plan* [Çevrimiçi], <https://www.aksaraytso.org.tr/stratejik-plan> (Erişim tarihi: 28 Mart 2020).
- Aygün, N. (2016). *Nüfus defterlerinde Aksaray'ın sosyal ve ekonomik tarihi (1830-1845)* (1. Baskı). Aksaray, Aksaray Üniversitesi Somuncubaba Tarih ve Kültür Araştırmaları Uygulama ve Araştırma Merkezi Yayınları, Yayın No:3.
- Bayraktar, E. (2013). *Şehirlerin dönüşümü*. İstanbul, İmak Ofset.

- Bayülken, Y. (2017). *Organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi siteleri ve Teknoparklar* (5. Baskı). Ankara, Ankamat Matbaacılık, Yayın No: MMO/675.
- Bozlaşan, R. (2013), *İstanbul 2053 vizyonu*. İstanbul, Hayat Yayınları.
- Breheny, M. J. (1992). *Sustainable Development and Urban Form*. Pion Ltd., London.
- Çayır, C. (2011). *Sanayi mirasının korunarak yeniden işlevlendirilmesi Eskişehir fabrikalar bölgesi çift kurt kiremit ve tuğla fabrikası örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çelik, A.A. (2018) , *Büyükşehir Belediyelerinin Sınırları İçindeki Mera Arazilerinin Kullanımı ve Sürdürülebilirliği* (Dönem Projesi). Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Demirsoy, M.S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan- Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)* (Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Dixon, T., Raco, M., Catney, P. and Lerner D. N. (2007). *Sustainable Brownfield Regeneration: Liveable Places from Problem Spaces*. Blackwell Publishing, Oxford.
- Doğan, D.M. (1996). *Büyük Türkçe sözlük* (11. Baskı). İstanbul, Bahar Yayınları.
- Erdal, Z. (2016). *Aksaray evleri*. Aksaray, Aksaray Belediyesi Yayınları.
- Erdal, Z., Gül, M.F. & Özdil, O. (2017). *Aksaray Ulu Cami*. Aksaray, Aksaray Belediyesi Yayınları.
- Eyuboğlu, D. (2005). 2000’li yıllarda Organize Sanayi bölgelerimiz. *Verimlilik Dergisi* 3: 49-80.
- Görgülü, Z. (2014). Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz [Çevrimiçi]. <http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/05/200872.pdf>, (Erişim tarihi: 13 Mayıs 2021).

- Görür, M. (1991). *Anadolu Selçuklu ve Beylikler Döneminde Aksaray Şehri* (Yüksek Lisans Tezi). Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- İHA (İhlas Haber Ajansı). (2017). Başkan Yazgının 375 milyon liralık dev yatırımı için start verildi [Çevrimiçi]. <http://www.ihha.com.tr/aksaray-haberleri/baskan-yazginin-375-milyon-liralik-dev-yatirimi-icin-start-verildi--1848034/>, Erişim Tarihi 25.05.2020
- İlkme, M. (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, Bursa [çevrimiçi]. http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=809, (Erişim tarihi: 26 Mayıs 2020).
- Karadağ, A. & Mirioğlu, G. (2011). Türkiye’de Kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları üzerine coğrafi değerlendirmeler: İzmir örneği. *Ege Coğrafya Dergisi*, 20 (2): 41-57.
- Karadağ, D. (2008). Kentsel dönüşüm [Çevrimiçi]. <https://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=794> (Erişim tarihi 7 Temmuz 2020).
- Kiraz, A.G. (2015). *A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm* (5. Baskı). İstanbul, Beta Basım Yayım Dağıtım.
- Koç, İ. (2021). *Eski Sanayi Sitesinin Kent İçindeki Konumu*, Aksaray Eski Sanayi Drone Çekim [Çevrimiçi]. <https://www.youtube.com/watch?v=hFRIGxxUZM4>, (Erişim tarihi: 6 Ekim 2021).
- KOP (Kalkınma Bakanlığı Konya Ovası Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı). (2017). *Girişimcilik ve Yenilik İhtiyaç Analizi Araştırma Projesi Aksaray İli Nihai Raporu* [Çevrimiçi], <http://www.kop.gov.tr/upload/dokumanlar/173.pdf> (Erişim tarihi: 29 Mart 2020).
- Küçük, A.H. (2014). *Kentsel Dönüşüm Boyutları Barselona’da Raval Bölgesi Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Öngören, G. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul, Öngören Hukuk Yayınları, Yayın No: 5.
- Özden, P.P. (2001). Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 23-24: 255-270.

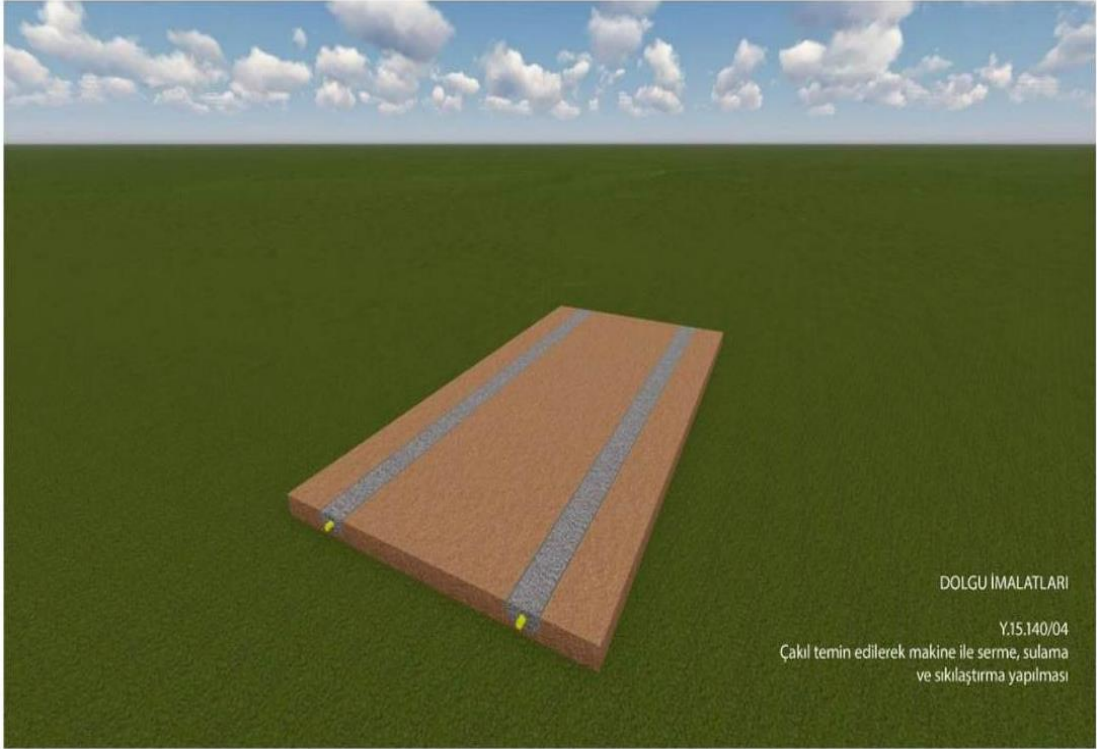
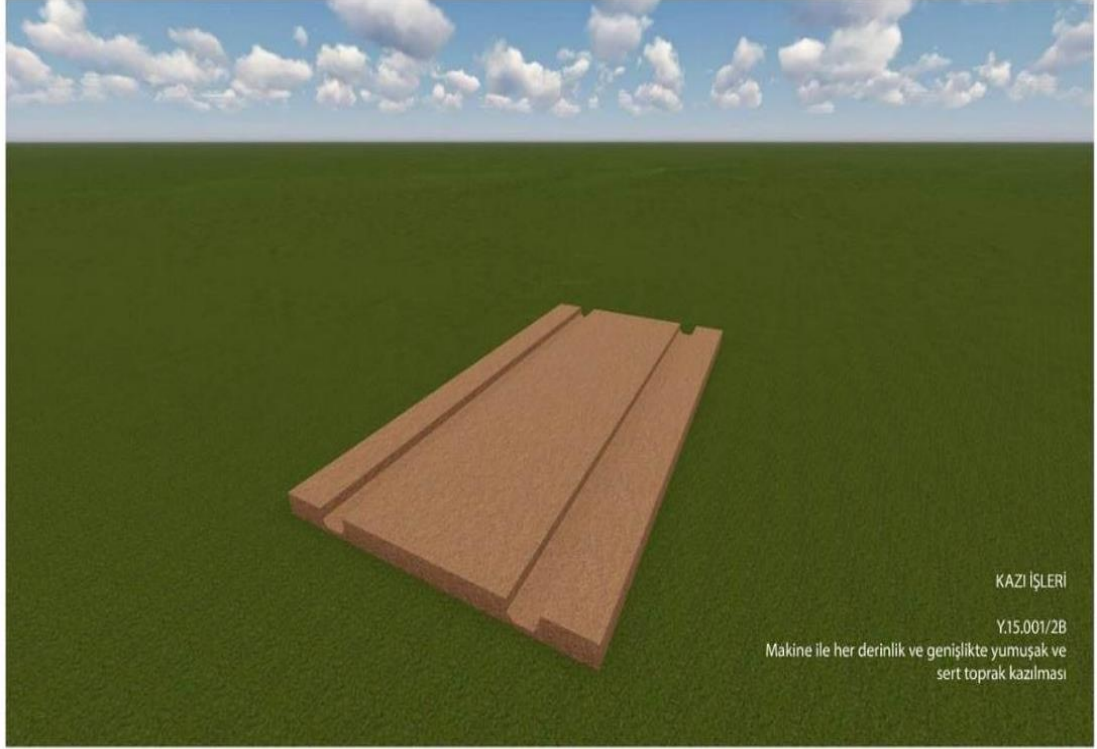
- Öztürk, Z.K., (2019). *Kentsel Dönüşüm ve Uygulamaları Ders Notları*, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı.
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 12(1): 61-76.
- Polat, Y.A. (2015). Türkiye’de kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış, Elazığ Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(1): 185-201.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration a handbook, published with the British Urban regeneration association*. London, Sage Publications.
- Sadatlou, N.A., (2014). *19. Yüzyıldan Günümüze Sanayi Yapılarının Modernleşme Süreci Bağlamında İrdelenmesi: Otomobil Yerleşkeleri* (Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Seydioğulları, H.S. (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası*, 26(1): 51-64.
- Şahin, H., (2016). *Kentsel dönüşümde TOKİ faktörü: İstanbul Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma bölgeleri örneğinde* (Yüksek Lisans Tezi). Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şahin, Ö., (2012). *Eski sanayi alanları dönüşümünde ortaklık modeli önerisi: Kartal Örneği* (Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şahinalp, M.S. & Bozkurt, Y. (2015). *Kentsel Dönüşümün Kavramsal Çerçevesi ve Türkiye Uygulaması*. Ankara, Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu: 7-115.
- Şişman, A. & Kibaroğlu, D. (2009). *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. Ankara, TMMOB Harita Mühendisleri Odası.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, (2018). *Aksaray İl Sanayi Durum Raporu*, Aksaray, Aksaray Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü Yayınları.

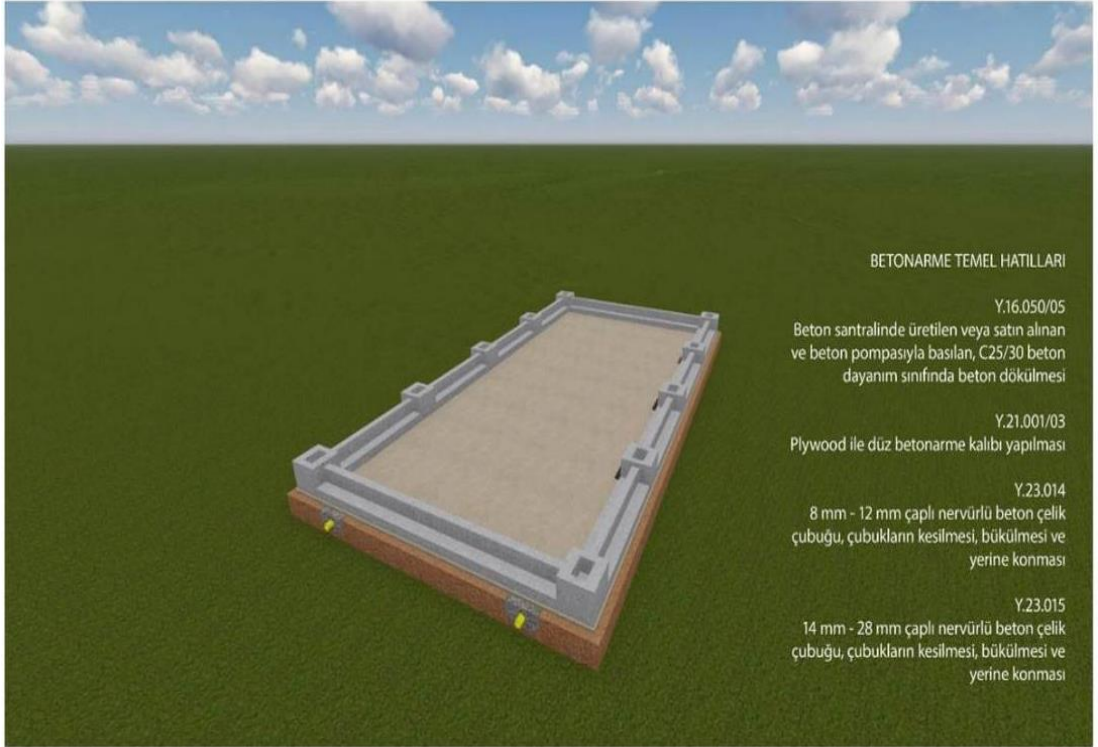
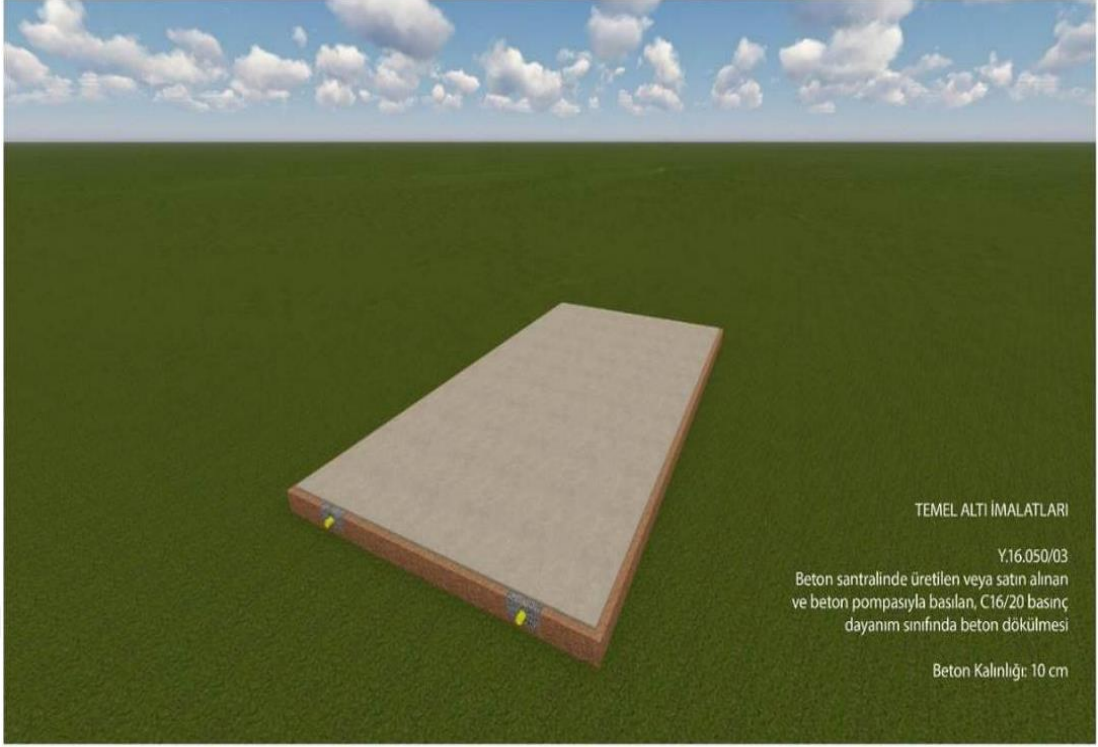
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, (2020). *Sanayi Siteleri Hizmetleri* [Çevrimiçi]. <https://sanayi.gov.tr/sanayi-bolgeleri/sanayi-siteleri-hizmetleri>, (Erişim tarihi: 12 Temmuz 2020).
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, (2023). *Aksaray Tarım ve Orman Müdürlüğü Faaliyet Raporu(Çevrimiçi)* , <https://aksaray.tarimorman.gov.tr/Belgeler/Faaliyet%20Raporu.docx> (Erişim tarihi: 24 Nisan 2023).
- TDK, (Türk Dil Kurumu). (2020). Kentsel dönüşüm [Çevrimiçi]. <https://sozluk.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 09 Şubat 2020).
- Tekeli, İ. (1998). ‘Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması’. Y.S. (Ed.), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul, Tarih Vakfı, 1-24.
- Tekeli, İ. (2003). Kentleri dönüşüm mekanı olarak düşünmek. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*: 11-13 [Çevrimiçi]. https://www.academia.edu/35539873/_Kentleri_D%C3%B6n%C3%BCm_Mekan%C4%B1_Olarak_D%C3%BCm_9F%C3%BCnme_k_TMMOB_%C5%9Eehir_Planc%C4%B1lar%C4%B1_Odas%C4%B1_11-13_Haziran_2003_s.2-7, (Erişim tarihi: 05 Temmuz 2020).
- TKGM, Parsel Sorgu Sistemi. (2020). <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/cografi/38.307416290801186/33.99311542510987>, (Erişim tarihi: 25 Mayıs 2020).
- TOKİ, (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) Arşivi. (2018). <https://www.toki.gov.tr/haber/toki-3-ilde-sanayi-sitesi-kuruyor> (Erişim tarihi: 15 Ocak 2018).
- Topal, N. (2009). *Anadolu Selçukluları Devrinde Aksaray Şehri*. Aksaray, Aksaray İl Özel İdaresi Kültür Yayınları
- TÜİK, (Türkiye İstatistik Kurumu). (2020). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları* [Çevrimiçi]. <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim tarihi: 28 Mart 2020).
- Williams, K. (2004). *Reducing Sprawl and Delivering An Urban Renaissance in England: Are These Aims Possible Given Current Attitudes To Urban Living? Urban Sprawl in Western Europe and North America*, Ashgate Publishers, London.

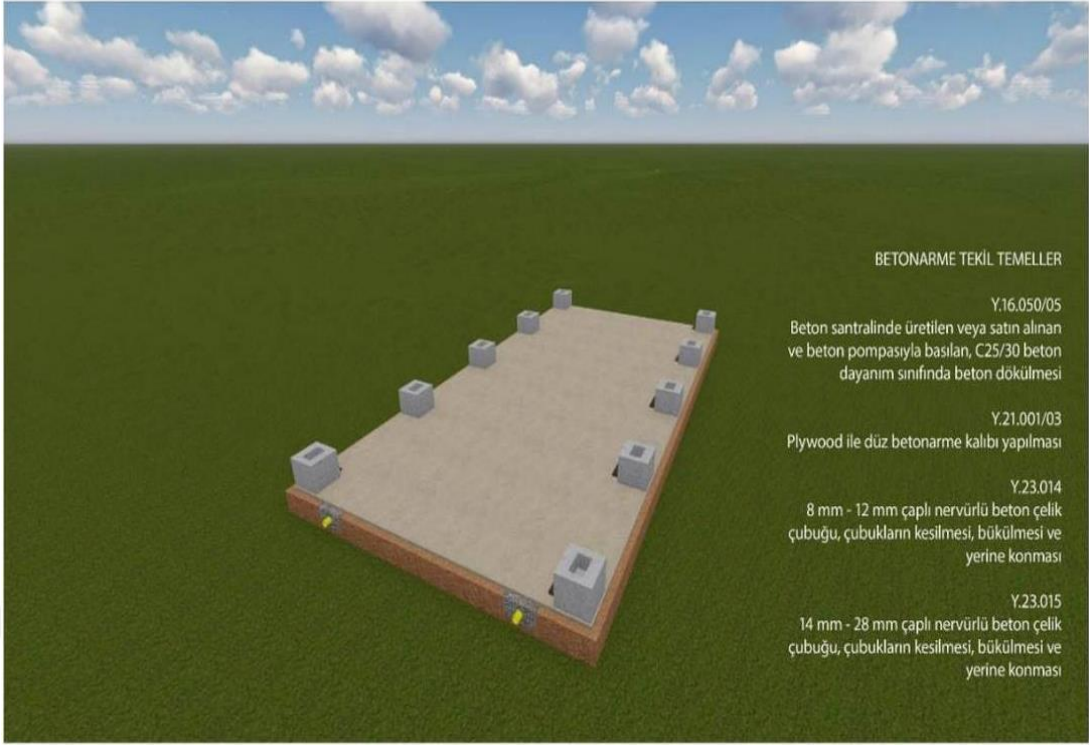
- URL 1. *Soylulaştırma* [Çevrimiçi], <https://tr.wikipedia.org/wiki/Soylula%C5%9Ft%C4%B1rma> , (Erişim tarihi: 6 Temmuz 2020).
- URL 2. https://tr.m.wikipedia.org/wiki/Dosya:Aksaray_in_Turkey.svg Erişim Tarihi: 20.04.2023
- URL 3. <https://www.uyduharita.org/aksaray-haritasi-resimleri/> Erişim Tarihi: 20.04.2023
- URL 4. “<https://www.indyturk.com/node/164506/ekonomi%CC%87/mercedes-benz-t%C3%BCrk-istanbul%E2%80%99daki-iki-fabrikas%C4%B1n%C4%B1-gelecek-hafta-a%C3%A7%C4%B1yor>” Erişim Tarihi: 20.04.2023
- URL 5. <https://aksarayegemengazetesi.com/milletin-azmi-azmi-milli/>> Erişim Tarihi: 20.04.2023
- URL 6. <https://www.haberaksaray.com/eski-sanayi-sitesi-tasinma-sonrasi-sessizlige-burundu-63500.html> (Erişim tarihi: 13 Aralık 2022).
- Uşak, B. & Yalçın, G., (2019). İmar barışı düzenlemesi üzerine bir içerik analizi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 1(1): 1-10.
- Ürkmez, G.K. & Atanur, G. (2016). İşlevini yitirmiş bir sanayi alanının dönüşümünün kent kimliğine etkisi: Bursa Sıcaksu Tabakhaneler bölgesi. *Paradoks Ekonomi-Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 11: 106-126.
- Veral, K. (2008). *Sanayilerin organize oluşum sisteminin çevre yerleşmelere olan etkisi (Manisa Organize Sanayi Bölgesi Örneği)* (Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Vukic, J. (2019). *Sürdürülebilir eski sanayi alanı (Brownfield) koruyarak canlandırma kavramı ve Karadağ örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yılmaz, O.K. (2018). Gelişmiş ülkelerde ekonominin geliştirilmesine yönelik gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları. *OPUS Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi*, 8(15): 2000-2029.

EKLER

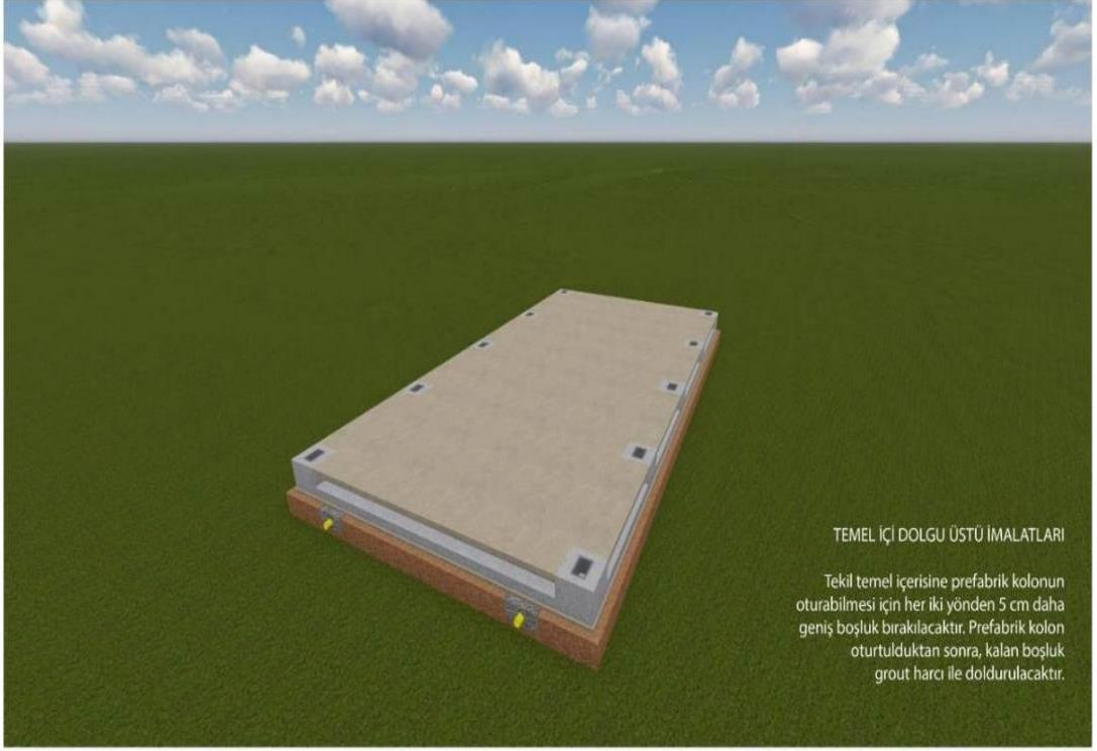
Ek 1: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi alanında 200 m²'lik örnek bir dükkan modülünün yapım aşamalarının 3 boyutlu görselleştirilmesi

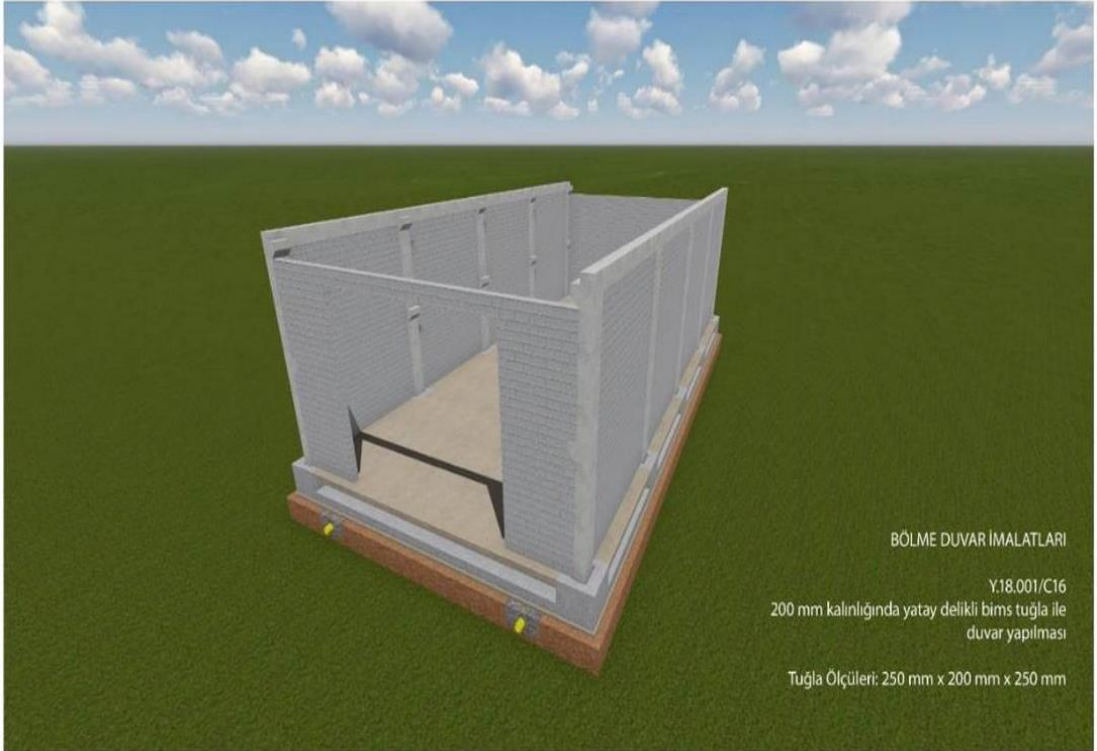


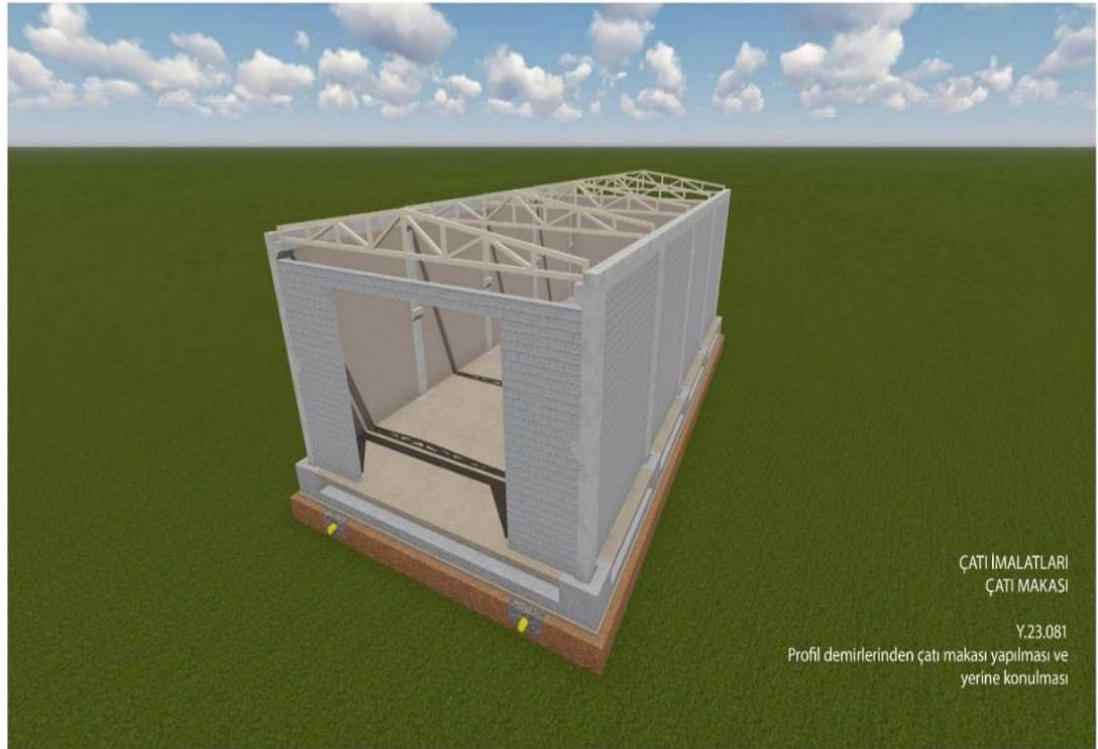
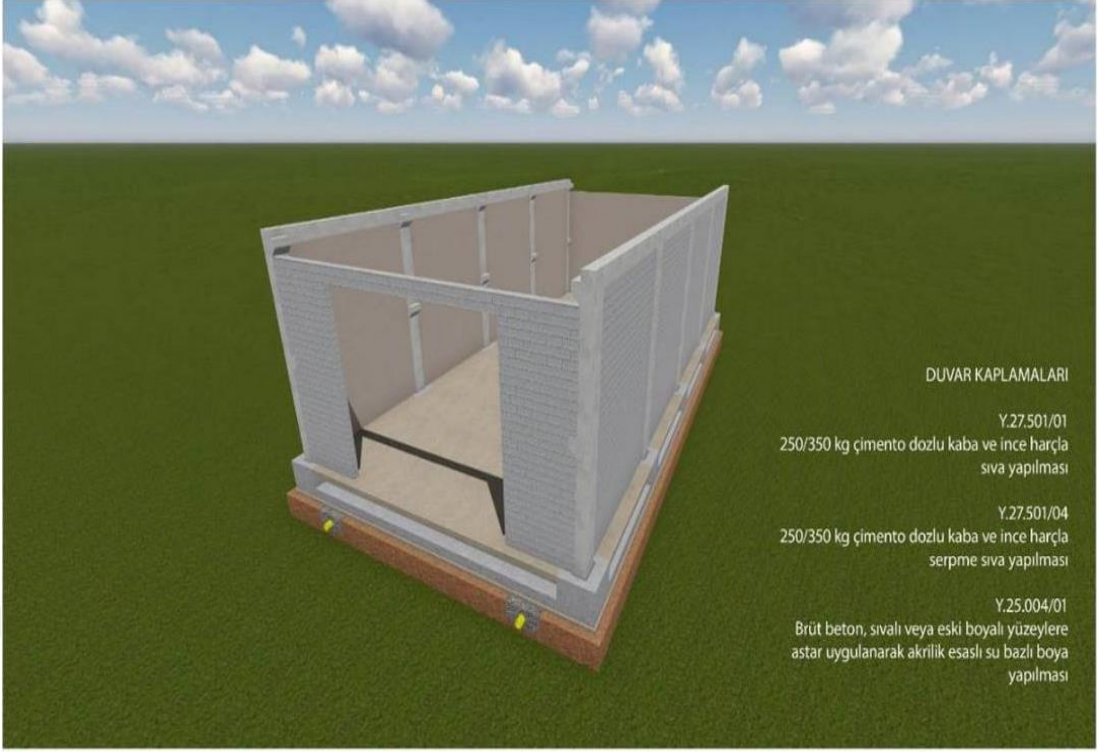






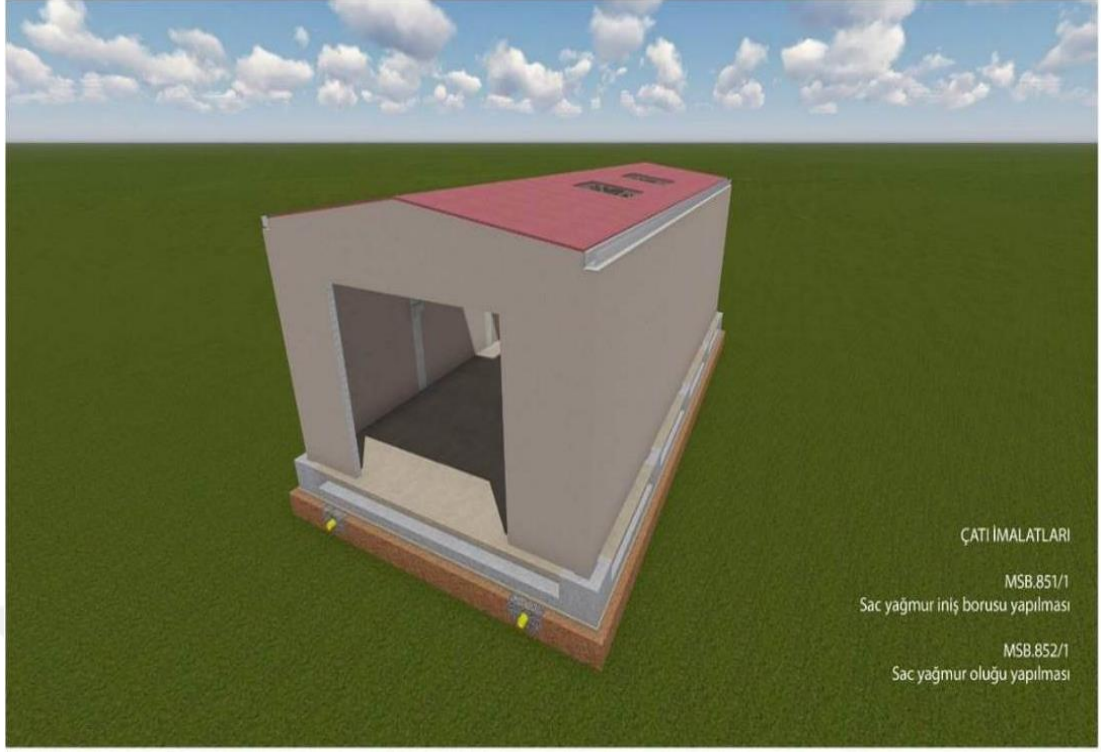








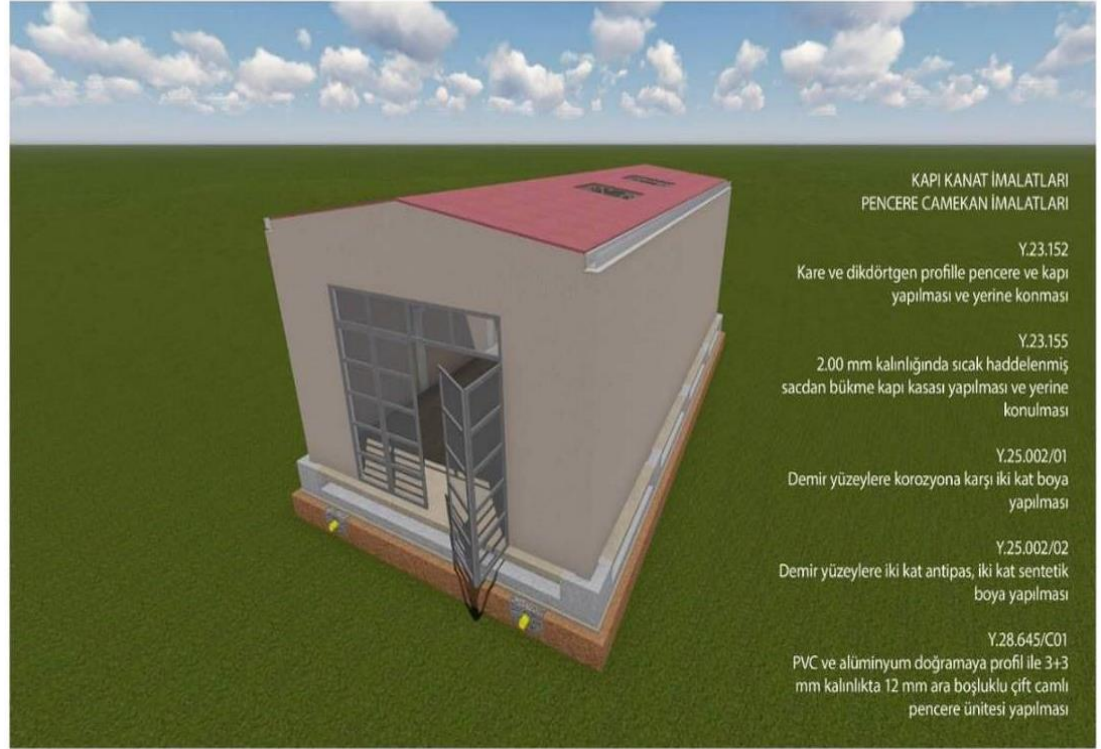




ÇATI İMALATLARI

MSB.851/1
Sac yağmur iniş borusu yapılması

MSB.852/1
Sac yağmur oluğu yapılması



KAPI KANAT İMALATLARI PENCERE CAMEKAN İMALATLARI

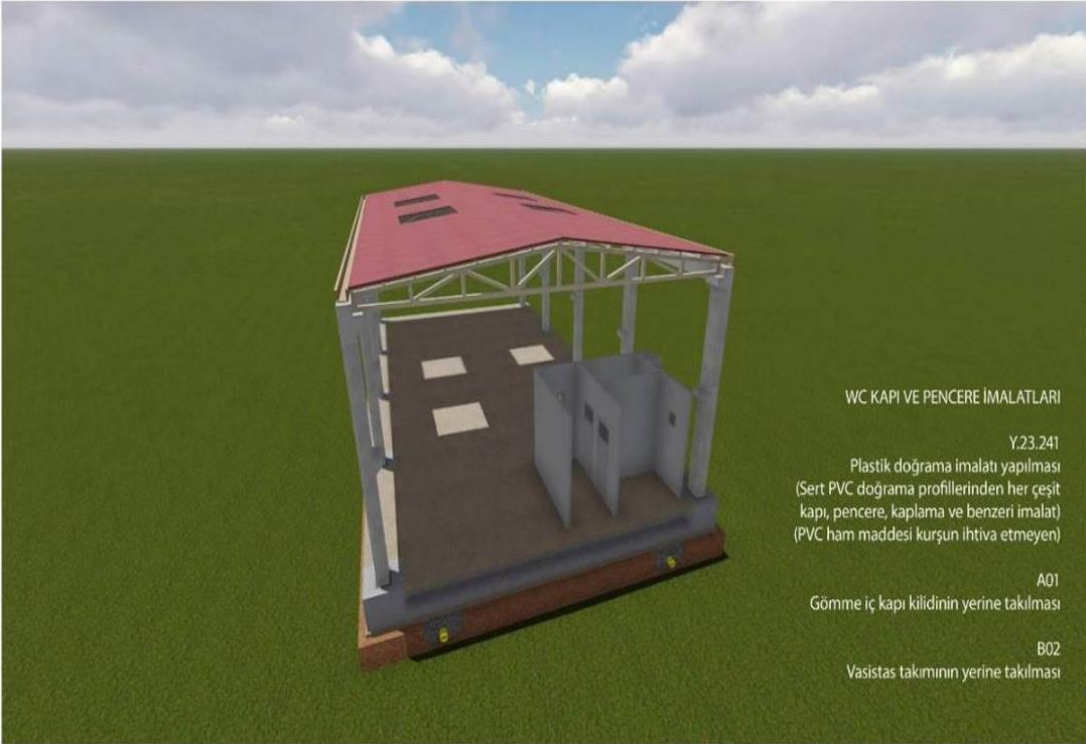
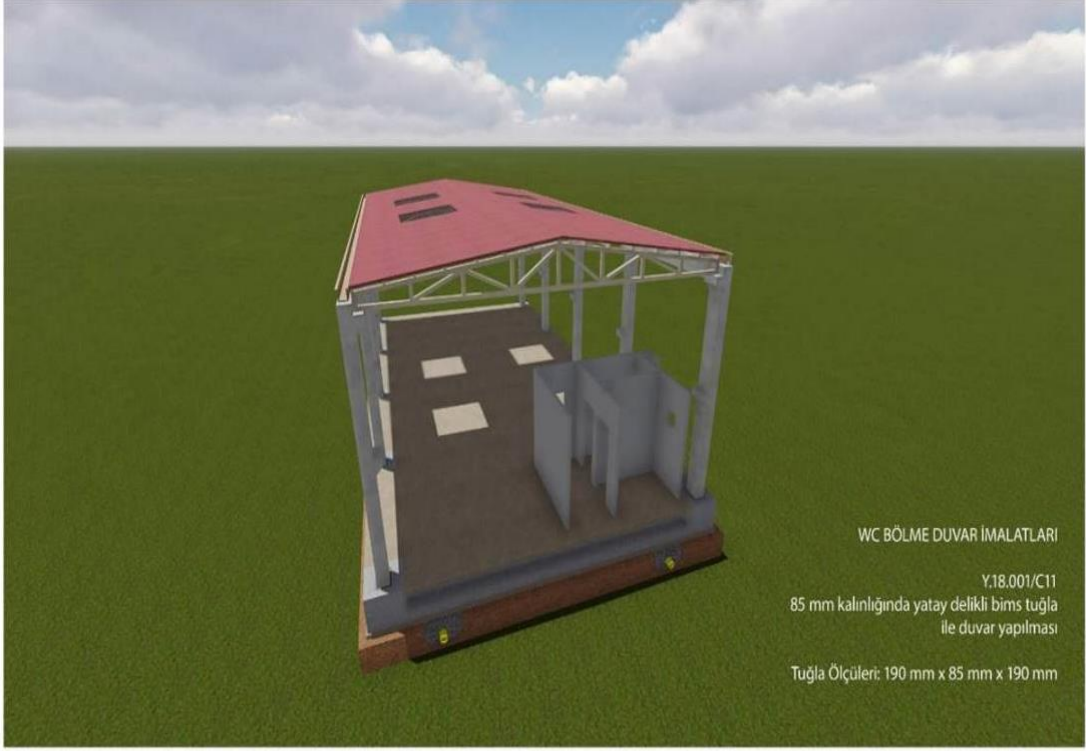
Y.23.152
Kare ve dikdörtgen profile pencere ve kapı yapılması ve yerine konması

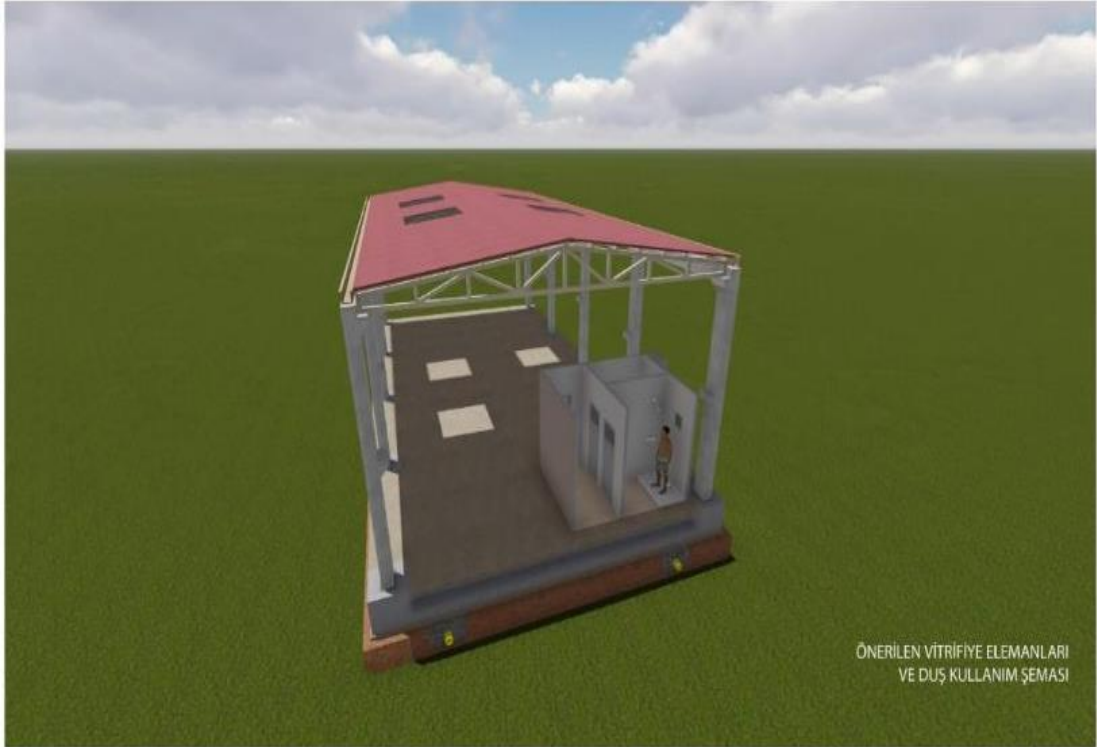
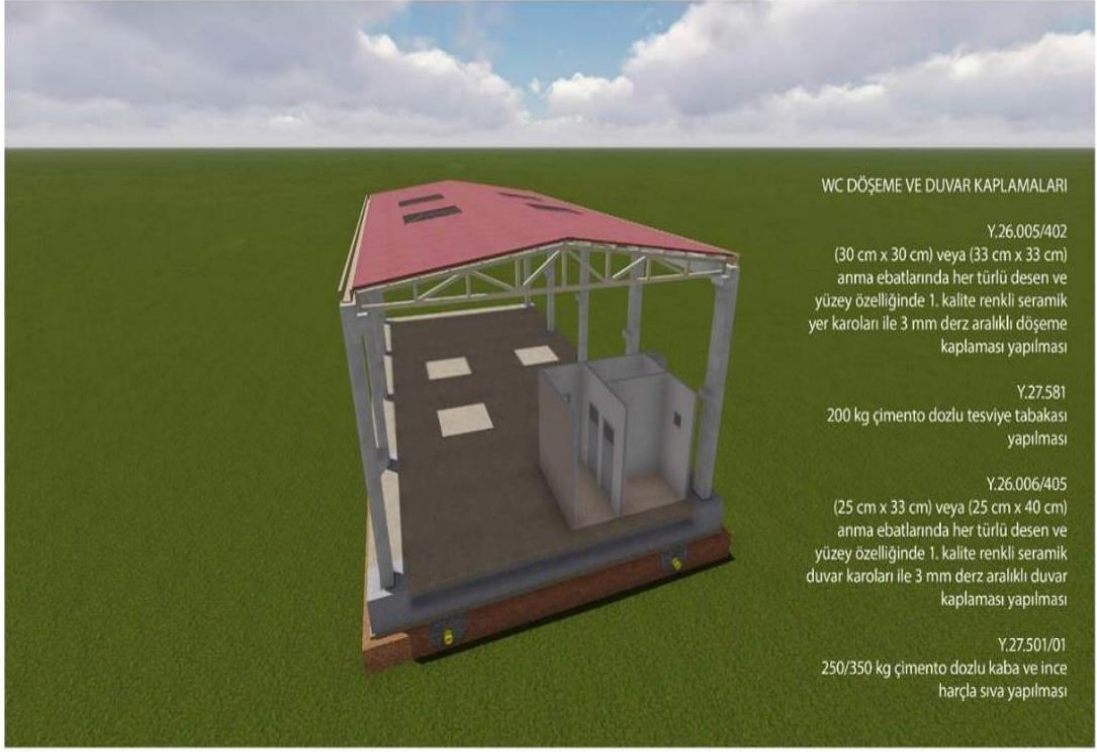
Y.23.155
2.00 mm kalınlığında sıcak haddelenmiş sacdan bükme kapı kasası yapılması ve yerine konulması

Y.25.002/01
Demir yüzeylere korozyona karşı iki kat boya yapılması

Y.25.002/02
Demir yüzeylere iki kat antipas, iki kat sentetik boya yapılması

Y.28.645/C01
PVC ve alüminyum doğramaya profil ile 3+3 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu çift camlı pencere ünitesi yapılması





Ek 2: Aksaray Yeni Küçük Sanayi Sitesi Projesi Şantiyesi İmalat Görselleri



24 Ekim 2018

















01.12.2021



19.03.2022

**YENİ SANAYİ SİTESİNE TAŞINMALAR
ARTARAK DEVAM EDİYOR**

30.12.2022



30.12.2022



ÖZGEÇMİŞ

Mustafa KARAHANCI

A. EĞİTİM

Yüksek Lisans: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Kent Çalışmaları ve Yönetimi Programı, 2023(devam ediyor), İstanbul.

Lisans: Selçuk Üniversitesi Mimarlık Bölümü, 2005, Konya.

Lisans: İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Bölümü, 2021, İstanbul.

B. MESLEKİ DENEYİM

2005-2011 Aksaray Belediyesi, Mimar ve İmar Şehircilik Müdürü

2011-2013 İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Mimar

2013-2014 Bursa Büyükşehir Belediyesi, Mimar

2014-2020 Aksaray Belediye Başkan Yardımcısı

2019-2020 Aksaray Üniversitesi Mimarlık Bölümü, Misafir Öğretim Görevlisi

2020-Halen TRT Proje Hizmetleri Müdürü

C. DİĞER

Kişisel Gelişim, Hızlı Kitap Okuma Teknikleri ve Endülüs Medeniyet Tarihi üzerine farklı illerde seminerler,

Birçok STK'nın kuruluş ve yönetiminde alınan görevler