



## Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi'nde işlevsizliğin ardında: Uşak İli yapısal kentsel dönüşüm analizi ve sürdürülebilirlik stratejileri

Fatih Taktak \*1,2 

<sup>1</sup>Uşak Üniversitesi, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, Uşak 64800, Türkiye, fatih.taktak@usak.edu.tr

<sup>2</sup>Uşak Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Kentsel Dönüşüm Anabilim Dalı, Uşak 64200, Türkiye, fatih.taktak@usak.edu.tr

Kaynak Göster: Taktak, F. (2024). Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi'nde işlevsizliğin ardında: Uşak İli yapısal kentsel dönüşüm analizi ve sürdürülebilirlik stratejileri. Geomatik, 9 (3), 286-298

DOI: 10.29128/geomatik.1453729

### Anahtar Kelimeler

Kentsel Dönüşüm  
Sürdürülebilirlik  
SWOT analizi  
TOWS matrisi  
Arazi Yönetimi

### Araştırma Makalesi

Geliş: 15.03.2024  
Revize: 04.04.2024  
Kabul: 08.04.2024  
Yayınlanma: 02.12.2024



### Öz

Kentsel dönüşüm, eski ve terk edilmiş sanayi bölgelerinin sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açıdan yeniden değerlendirilerek, bu alanlara yeni fonksiyonlar kazandırılması ve kentin yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlayan süreçlerden biridir. Günümüzde, bu tür eski sanayi alanlarının şehir merkezlerindeki stratejik konumlarının, sürdürülebilir planlarla yeni kentsel ihtiyaçlara uygun şekilde değerlendirilmesi büyük bir öneme sahiptir. Uşak Eski Tabakhane alanı, zengin tarihi geçmişi ve Dokuzsele Deresi kıyısındaki konumuyla, kentin ekolojisine büyük katkı sağlayan bir şehir alanıdır. Bu bölgenin çeşitli fonksiyonlarla dönüştürülmesi, Uşak için önemli bir merkez oluşturma potansiyeline sahiptir. Bu araştırma, Tabakhane bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin avantajlarını ve dezavantajlarını ele almıştır. Sonuçlar, bölgenin zengin tarihi ve ekolojik değerlerinin önemli bir avantaj olduğunu ortaya koyarken, fiziksel altyapının yeniden yapılandırılması ve maliyetlerin etkin bir şekilde yönetilmesi gerektiğine işaret etmiştir. Ayrıca, yerel halkın katılımı ve çevresel etkilerin göz önünde bulundurulmasının önemi vurgulanmıştır. Bu bulgular, kentsel dönüşüm sürecinin başarısı için uygun stratejilerin belirlenmesi ve uygulanması gerektiğini göstermektedir. Uşak Eski Tabakhane Sanayi alanının yapısal değişimi ve kentsel dönüşüm süreci, SWOT analizi ve TOWS matrisi yöntemleri kullanılarak karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

## Behind the obsolescence in the Old Tannery Leather Industrial Zone: structural urban transformation analysis and sustainability strategies in Usak Province

### Keywords

Urban Transformation  
Sustainability  
SWOT Analysis  
TOWS Matrix  
Land Management

### Research Article

Received: 15.03.2024  
Revised: 04.04.2024  
Accepted: 08.04.2024  
Published: 02.12.2024

### Abstract

Urban transformation is one of the processes aimed at redeveloping former and abandoned industrial areas by providing these spaces with new functions, thereby enhancing the quality of life in the city. Today, it is of great importance to reevaluate such former industrial zones, especially those located in strategic positions within city centers, in alignment with sustainable plans to meet new urban needs. The Uşak Old Tannery area, with its rich historical background and its location along the banks of the Dokuzsele River, is a city zone that significantly contributes to the city's ecology. Transforming this area with diverse functions holds the potential to establish an important urban center for Uşak. This study examines the advantages and disadvantages of the urban transformation process in the Tannery region. The findings reveal that the rich historical and ecological values of the area are key advantages, while the need for the reconstruction of physical infrastructure and efficient cost management is emphasized. Moreover, the importance of local community involvement and consideration of environmental impacts has been highlighted. These results demonstrate that appropriate strategies must be identified and implemented for the success of the urban transformation process. The structural transformation of the Uşak Old Tannery industrial area and the urban transformation process have been evaluated comparatively using the SWOT analysis and TOWS matrix methods.

## 1. Giriş

Kentleşme ve endüstrileşme, şehirlerin dokusunu, kullanımını ve çevresel özelliklerini etkilemiş, özellikle eski sanayi bölgelerinde belirgin değişikliklere neden olmuştur. Bu değişim süreci, sadece fiziksel çevreyle sınırlı kalmayıp, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve kültürel açılardan da büyük öneme sahiptir. Bu bağlamda, eski sanayi alanlarının kentsel dönüşümü, sürdürülebilir planlamadan toplumsal uyuma kadar bir dizi faktörü içeren karmaşık bir süreçtir (Erdem ve ark, 2023; Koçan, 2011).

Kentsel dönüşüm süreçlerinde şehirleşme, eski sanayi alanlarının yeni kentsel mekanlara dönüşümünde kritik bir faktördür. Bu dönüşüm süreci sadece fiziksel çevreyi değil, aynı zamanda toplumsal, kültürel ve ekonomik dinamikleri de etkilemektedir. Bu bağlamda, eski sanayi alanlarının şehirleşme sürecindeki değişimleri incelemek, kentsel dönüşüm projelerinin başarısını değerlendirmek açısından önemlidir (Koçan, 2011; Ataöv and Osmay, 2007; Şahin, 2012; Tirak, 2019; Mumcu ve Ata, 2024).

Bu çalışma, eski ve yeni halleriyle kentsel dönüşüm sürecindeki şehirleşme aşamalarını ele alarak, bu sürecin kentlerin genel imar planlarına ve yapılaşma düzenine olan etkilerini değerlendirmeyi hedeflemektedir. Özellikle, eski sanayi bölgelerinin şehirleşmesi süreçlerinde ortaya çıkan mimari, altyapısal ve sosyal değişimleri analiz ederek, bu dönüşümün kentlerin sürdürülebilirliği üzerindeki etkilerini anlamayı hedeflemektedir. Çalışmanın merkezinde, Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi'nin kentsel dönüşümü yer almaktadır. Analizde, bu bölgenin şehirleşme süreçlerini eski ve yeni halleriyle karşılaştırarak, bu dönüşümün mekansal planlama ve kentsel gelişim açısından getirdiği öğretileri çıkarmayı ayrıca, kentsel dönüşüm sürecini ele alarak, bu sürecin kentlerin genel yapılarına ve yaşam kalitesine olan etkilerini incelemeyi amaçlamaktadır. Özellikle, eski sanayi alanlarının yeni kentsel mekanlara dönüşümü sırasında ortaya çıkan mimari, ekonomik ve toplumsal değişimleri anlamak, gelecekteki benzer projeler için önemli bir perspektif sunabilir. Bu bağlamda, çalışmanın odak noktası, Uşak Eski Tabakhane Sanayi alanının kentsel dönüşüm sürecidir. Analizde, bu bölgenin geçmişten günümüze olan evrimini ve kentsel dönüşüm projesinin yapısal dönüşümünü SWOT analizi ile karşılaştırarak, bu sürecin başarı faktörleri ve zorluklarını anlamayı hedeflemiştir.

## 2. Uluslararası Perspektifte Sanayi Alanlarının Dönüşümü

1980'lerden bu yana, gelişmiş Batı ülkelerinde ağır sanayinin kentlerdeki önemi azalmış ve bu durum bazı bölgelerin önemli nüfus ve istihdam kayıplarıyla sonuç olarak kentsel çöküntü sorunlarıyla karşılaşmasına neden olmuştur. Bu dönüşüm sürecinde, eski sanayi alanları yeni kimlik oluşturma süreçlerinde önemli bir rol oynamış olsa da, çevresel sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu nedenle, bu tür alanların yeniden planlama ve projelendirme çalışmalarında genellikle arazide bulunan atık ve kirleticilerin temizlenmesi ve iyileştirilmesi durumlarına öncelik

verilmiştir (Gülseren ve Sağbaşı, 2019; Eyidiker, 2021; Ürkmez ve Atanur, 2016).

Bu tür kirleticilerin varlığına sahip alanların kent içindeki ekonomik değerlerini yükseltmek, alıcıların ilgisini çekmek, dönüşüm plan ve programlarında öncelikli hususlar olarak ele alınmaktadır. Temel amaç, sanayinin şehre verdiği zararı ortadan kaldırmak, üretim aşamalarında kentten uzak kalan kısmı kent ile bütünleştirmek ve bunları gerçekleştirirken de bölge üzerindeki mirası gözetmek ve bu şekilde kentin kimlik yapısına katkı sağlamaktır (Tolga, 2006; Polat ve Dostoğlu, 2007; Uisso, 2023).

İşlevini kaybetmiş sanayi alanlarının dönüşümüne ilişkin yasal ve uygulamaya yönelik kaynaklar genellikle ABD'de gelişmiştir. Bu alanların dönüşümü, kentin bir bölgesi olarak ele alınmış ve bu alanda geliştirilecek projenin kentin geçmişteki durumunu yansıtacak şekilde yapılması önerisi, Avrupa ülkelerinde genel itibarıyla temel bir amaç olarak kabul edilmiştir. Bu yönüyle bazı yasal ve yönetsel düzenlemeler yapılmıştır (Tolga, 2006; Protomastro, 2022; Petrosyan, 2020; Işık ve Erdem, 2024).

## 3. Türkiye'de İşlevini Yitirmiş Endüstriyel Bölgelerin Yeniden Değerlendirilmesi ve Dönüşüm Stratejileri

Türkiye'de, şehir içindeki sanayi bölgelerinin işlevlerini kaybetmesinin esas nedenlerinden biri, 1980'lerden sonra uygulanan politikalar ve bu politikaların sonucunda gerçekleşen özelleştirme adımlarıdır. Bu süreçte, şehir merkezlerindeki birçok sanayi tesisleri kapanmış veya daha çok çevredeki sanayi bölgelerine taşınmıştır (Yerliyurt, 2009; Koçan, 2011; Ertas ve Bayındır, 2020).

Bu terkedilen sanayi alanları genellikle yüksek rant potansiyeline sahiptir ve bu sebeple dönüşüm fırsatlarına ilişkin çeşitli spekülasyonlar yaygınlaşmıştır. Bu bölgelerde, kamu yararı ilkesiyle hareket edilmesi kadar, mülkiyet sorunları, şehrin mevcut büyüme dinamikleri ve daha yaşanabilir kentlerin oluşturulma potansiyeli gibi çeşitli avantajlar ve dezavantajlar da söz konusudur (Aydinli, 2012; Ürkmez, 2016; Sarı ve Türk, 2021).

Türkiye'de eski sanayi alanlarının dönüşümü konusunda genellikle "kirlilik" boyutu ihmal edilmiştir. Bu projelerde, çoğunlukla söz konusu bölgelerdeki sanayi tesislerinin endüstriyel mirası değerinin korunması ve kamu mülkiyetindeki alanların kamusal yararlar doğrultusunda kullanılması gibi konular üzerinde durulmuştur (Ürkmez, 2016).

Özellikle büyük şehirlerde, 1980'lerin sonrasında şehir merkezinden uzaklaşan sanayi tesislerinin dönüşümü önemli bir planlama zorluğu haline gelmiştir. Bu dönüşüm, şehri daha yeşil hale getirme, çevresel riskleri azaltma ve şehrin kimliğine katkı sağlama gibi farklı amaçları içermektedir (Görün ve Kara, 2010; Cılız ve Aksu, 2023).

Günümüzde, deri ürünleri üretiminin büyük bir kısmı gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşmektedir. Deri işleme tesislerinin hava, su ve toprak kirliliği açısından oldukça kirletici olduğu ve insan sağlığına zararlı olduğu birçok araştırma tarafından belirtilmiştir. Bu nedenle, bu

tür bölgelerde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde, öncelikle kirletici unsurlarının etkili bir şekilde kaldırılması gerekmektedir (Akçacı ve ark., 2021; Berber ve Keskin, 2021).

#### 4. SWOT Analizi

SWOT analizi, bir organizasyon veya proje için iç ve dış faktörleri değerlendirmek amacıyla kullanılan bir stratejik planlama aracıdır. SWOT, "Strengths (Güçlü Yönler), Weaknesses (Zayıf Yönler), Opportunities (Fırsatlar) ve Threats (Tehditler)" kelimelerinin baş harflerinden oluşur. Bu analiz, mevcut durumu değerlendirir ve stratejik hedeflerin belirlenmesi ve gelecekteki eylem planlarının oluşturulması sürecine rehberlik eder (Benzaghta ve diğerleri, 2021; Puyt, 2020).

SWOT analizinin esas amacı, bir organizasyonun veya projenin iç ve dış faktörlerini sistemli bir şekilde değerlendirerek, güçlü ve zayıf yönlerini belirlemek, dış çevredeki fırsatları ve tehditleri tanımlamak ve stratejik karar alma sürecine rehberlik etmektir (Hazzan, 2017).

SWOT analizi genellikle aşağıdaki adımları içerir (Taktak, 2018):

**Güçlü Yönlerin Tanımlanması**, organizasyonun veya projenin içsel olarak sahip olduğu avantajlı özelliklerin belirlenmesini içerir. Bu adım, stratejik planlama ve performans iyileştirmesi için kritik bir rol oynar. Deneyim, bilgi birikimi, teknolojik yetenekler, marka itibarı ve finansal kaynaklar gibi unsurlar genellikle burada değerlendirilir.

**Zayıf Yönlerin Belirlenmesi**, organizasyonun veya projenin içsel olarak sahip olduğu kısıtlamaların ve eksikliklerin tespit edilmesini içerir. Bu unsurlar genellikle yetkinlik eksiklikleri, kaynak yetersizlikleri ve pazarlama zorlukları gibi alanları kapsar.

**Fırsatların Tanımlanması**, organizasyonun veya projenin dışsal ortamında bulunan ve faydalı olabilecek olumlu koşulların belirlenmesini içerir. Bu adım genellikle pazar genişleme fırsatları, yeni teknoloji gelişmeleri ve rekabetçi zayıflıklar gibi unsurları içerir.

**Tehditlerin Belirlenmesi**, organizasyonun veya projenin dışsal ortamında bulunan ve olumsuz etkiler yaratabilecek risklerin belirlenmesini içerir. Bu unsurlar genellikle yeni rekabetçi girişimler, pazarlama düzenlemeleri ve ekonomik durgunluklar gibi alanları kapsar.

SWOT analizi, bir organizasyonun veya proje için stratejik bir konum belirlemek, mevcut durumu değerlendirmek ve gelecekteki hedefleri belirlemek için önemli bir araçtır. Bu analiz, organizasyonların ve projelerin rekabet avantajlarını artırmalarına ve stratejik kararlar almalarına yardımcı olabilir. (Leigh, 2009; Puyt, 2020).

#### 5. TOWS Matrisi

Stratejik planlama sürecinde, organizasyonun mevcut durumunu anlamak için SWOT analizi yapıldıktan sonra, TOWS matrisi oluşturulur (Şekil 1). TOWS matrisi, SWOT analizinin daha ileri bir aşaması olarak kabul edilir ve stratejik seçenekler geliştirmek için

bir araç olarak kullanılır. SWOT analizi, bir organizasyonun iç ve dış çevresini analiz ederken güçlü ve zayıf yönlerini, fırsatlarını ve tehditlerini belirlerken, TOWS matrisi bu analiz sonuçlarını kullanarak stratejik seçenekler geliştirmeye odaklanır (Wehrich, 1982; Teoli ve ark., 2019; Ghazinoory, 2007).

	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
Fırsatlar	Aktörün Güçlü yönleri ile çevreden gelen fırsatları eşleştiren stratejiler	Fırsatları kullanmak amacıyla zayıf yönleri ortadan kaldırmaya yönelik stratejiler
Tehditler	Güçlü yönleri kullanarak dış tehditleri bertaraf etmeye yönelik stratejiler	Zayıflıkların dış tehditleri etkili kılmasını önleyecek savunma stratejileri

Şekil 1. TOWS matrisi.

TOWS matrisi, organizasyonun içsel güçlü ve zayıf yönleri ile dışsal fırsatlar ve tehditler arasındaki ilişkiyi gözler. Bu matris, organizasyonun mevcut durumunu anlamak, stratejik hedefler belirlemek ve stratejik kararlar almak için kullanılır. TOWS matrisi, organizasyonların SWOT analizinin sonuçlarını daha etkin bir şekilde değerlendirmelerine yardımcı olabilir (Dargahi ve ekibi, 2019).

TOWS matrisi oluşturulurken, SWOT analizinde tespit edilen güçlü yönler, mevcut fırsatlarla birleştirilir ve bu sayede stratejik avantajlar ortaya konmaya çalışılır. Benzer şekilde, zayıf yönler, karşılaşılabilecek tehditlerle ilişkilendirilir ve böylelikle organizasyonun potansiyel riskleri ve engelleri belirlenir. Bunun yanı sıra, güçlü yönler tehditlerle, zayıf yönler ise fırsatlarla eşleştirilerek, organizasyonun iç ve dış faktörleri bir araya getirilir ve stratejik seçeneklerin geliştirilmesi sağlanır (Dandage ve ekibi, 2019).

TOWS matrisi, organizasyonların rekabet avantajlarını güçlendirmek, güçlü yönlerini en iyi şekilde kullanmak, zayıf yönlerini geliştirmek, fırsatları değerlendirmek ve karşılaştıkları tehditleri yönetmek için stratejik kararlar almasına yardımcı olur. Bu matris, organizasyonların stratejik planlama sürecinde önemli bir araç olarak kabul edilir ve stratejik yönetimde etkili bir rol oynar (Ravanavar, 2012; Uçar ve Doğru, 2005; Doğan, 2014).

#### 6. UYGULAMA: Uşak Şehri'nde Bulunan Tabakhane Bölgesinin Dönüşümü

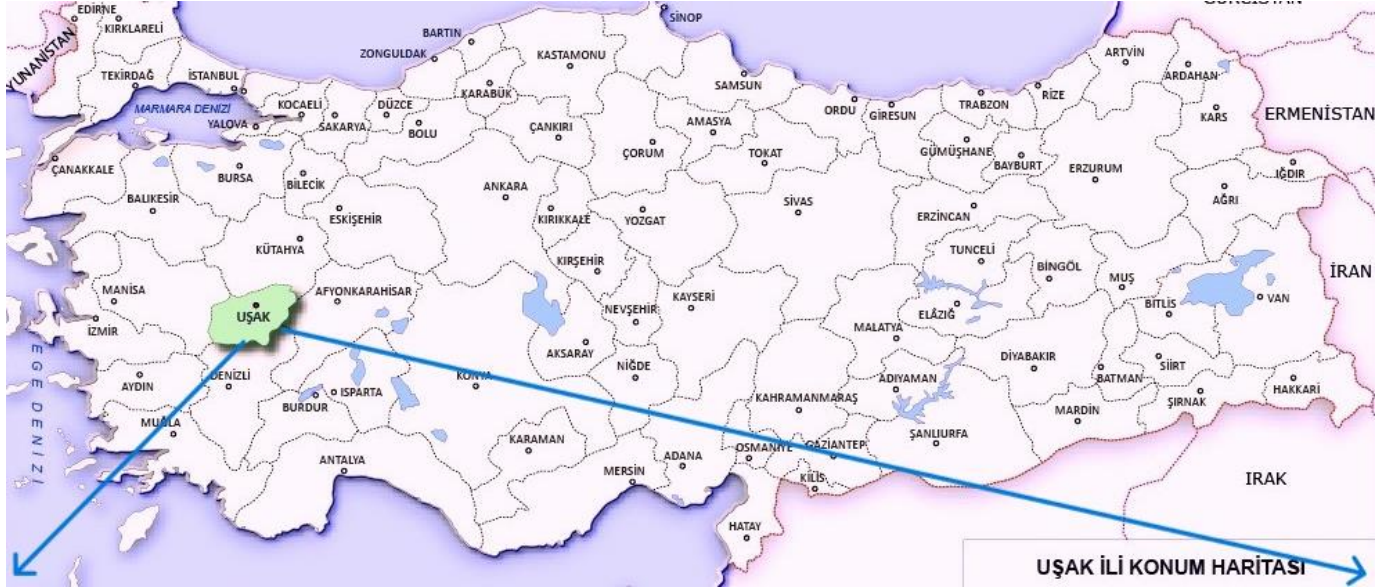
Tarihi M.Ö. 4000'li yıllara uzanan Uşak ili, köklü geçmişi nedeniyle sahip olduğu turizm potansiyelinin yanı sıra; Manisa ve Denizli gibi önemli sanayi şehirlerine komşu, başta İzmir limanı olmak üzere önemli limanlara yakınlığı ve Ankara İzmir hızlı tren hattının lojistik avantajını taşıyacak bir şehirdir. Uşak, Ankara-İzmir otoyolu projesinin de etkisiyle, sahip olduğu girişimcilik kültürü ile nüfusuna göre gelişmiş bir sanayi şehri olma yolunda sağlam adımlarla ilerlemektedir. Kentin sınır komşularından Manisa ve Denizli, sanayisi son derece gelişmiş iki büyükşehir iken, Afyonkarahisar önemli bir turizm beldesi olma yolunda hızla ilerlerken, nüfusu da o oranda artan bir kenttir. İlin bir diğer komşusu olan

Kütahya ise, tarım sektöründen sanayi ve hizmet sektörlerine geçişi sağlayan, katma değer potansiyeli daha yüksek, gelişen sanayisi ve büyüyen hizmetleri ile yapısal dönüşümünü hızlandırmış bir ildir. Uşak İli coğrafi olarak Ege bölgesinin batı ve iç Anadolu bölgelerinde, Anadolu'nun batı iç eşiğinin batı ucunda, Ege ve Anadolu bölgelerinin  $38^{\circ} 13'$  ve  $38^{\circ} 56'$  enlemleri ile  $28^{\circ} 48'$  ve  $29^{\circ} 57'$  boylamları aralığında yer almaktadır. Uşak, ülke yüzölçümünün %0,7'sini oluşturan  $5.341 \text{ km}^2$ 'lik bir alanı kaplamaktadır ([Şekil 2](#)) ([URL-1](#), [URL-2](#), [URL-3](#)).

Ülkemizde Uşak Şehri'nde bulunan tabakhane bölgesi olarak adlandırılan sanayi alanı eski popülerliğini kaybetmiş olması nedeniyle kentsel dönüşüm projesine tabi tutulmuştur. Birçok yıldır ülke ekonomisine ve sanayinin gelişmesine katkı sağlayan tabakhane bölgesi, zamanla eskimiş ve değerini yitirmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana üretim gerçekleştiren bu bölge, gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ile canlanış ve tekrar popülerlik kazanmıştır. Birçok kişinin istihdam edildiği bu bölge, şehrin ekonomik döngüsünün önemli

bir parçası olup, yapılan dönüşüm projesi büyük ilgi görmüştür.

Bölgedeki kentsel dönüşüm projesinin hedefleri arasında çevre sağlığının düzenlenmesi, bölgenin tekrar popüler hale getirilerek şehir ekonomisine katkıda bulunması yer almıştır. Ayrıca, bölge halkının kaliteli vakit geçirmesi için sosyal tesislerin inşa edilmesi, eskimiş yapıların yıkılarak yerine modern ve afetlere dayanıklı yapıların inşa edilmesi gibi önlemler de planlanmıştır. Son dönemlerde deri sanayi için yapılan yeni girişimler ve uluslararası standartlarda kullanılan makinelerin tabakhane bölgesine getirilip kullanılmasıyla üretim hızlanmış ve kalite artmıştır. Bu bölgede üretilen tekstil ürünleri öncelikle İstanbul'a ve ardından yurt dışına ihraç edilmekteydi. Ancak, tabakhane bölgesinin şehir merkezine çok yakın olması, deri fabrikalarının çevreye verdiği zararlar nedeniyle kentsel dönüşüm projesini zorunlu hale getirmiştir.



Şekil 2. Uşak İli'nin Türkiye Haritası üzerindeki konumu ve kentsel dönüşüm alanı ([URL 6](#)).

Fabrika atıklarının neden olduğu ses, koku ve fabrika pisliği gibi etkenlerin çevreye zarar vermesi, bu projede bir gereklilik haline gelmiştir.

Ayrıca, bu bölgede başıboş metruk binaların fazla olması ve bu binalarda evsiz ve madde bağımlısı insanların barınması, bölge halkının tedirgin olmasına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm projesiyle beraber bu alanların tekrar popüler hale getirilmesi ve barınma ihtiyacını karşılayamayan insanlar için uygun konutların sağlanması hedeflenmiştir.

Son olarak, projenin amacı, Dokuzsele Deresi'nin yakınından geçtiği alanın kirlenmesini önlemektir. Fabrika atıklarının büyük bir kısmının bu dereye dökülmesi ve bu dere aracılığıyla temiz sulara karışma riski, projenin zorunlu bir gereklilik haline gelmesine sebep olmuştur (Şekil 3).



Şekil 3. Kentsel dönüşüm alanının eski hali (Uşak Belediyesi arşivi).

### 6.1. Kentsel dönüşüm projesi öncesinde bölgenin durumu ve analizi

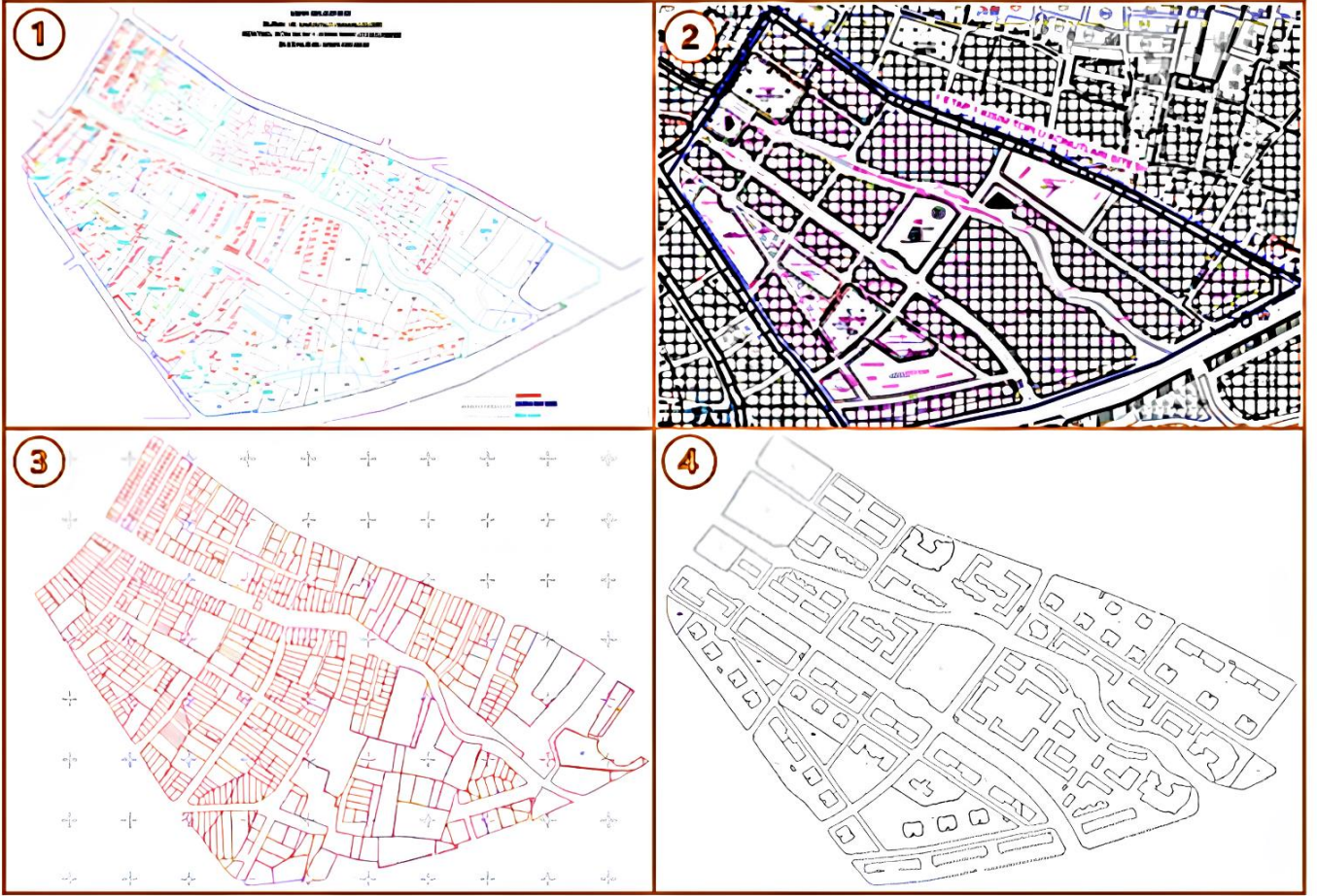
Uşak Eski Tabakhane alanı kentsel dönüşüm projesinin ilerlemesi ve proje ayrıntıları, konu ve kapsamına yönelik yapılan literatür araştırmalarının yanı sıra ilgili kurumlarla temasa geçilerek proje alanı detaylı bir şekilde incelenmiş ve çalışma alanındaki gözlemler ve fotoğraflarla birlikte tüm veriler bir araya getirilerek projenin safhaları ve bölge tasarım ölçütleri üzerinde incelemeler yapılmıştır. Bu çerçevede, proje aşamaları 1/1000 İmar Uygulama Planları ölçeğinde detaylı bir şekilde incelenmiştir (Şekil 4).

Uşak Kent Merkezi'ndeki kentsel dönüşüm alanı, ana ulaşım yollarına oldukça yakındır. Bölgede, işletmelerinin büyük bir kısmının terk edilmiş olduğu, genellikle boş ve hasar görmüş fabrika binalarının hakim olduğu bir manzara gözlemlenmiştir. Ayrıca, proje alanında bulunan Dokuzsele Deresi, deri işletmelerinin atıkları nedeniyle kirlenmiştir. Uşak Eski Tabakhane alanının kentsel dönüşümü, bu alanın uzun seneler boyunca fiziksel olarak bozulan yapısının, kullanımının azalması ve eski önemini kaybolmasının yanı sıra çevresel sorunların giderilerek kentin bütününe entegre edilmesi amacıyla başlatılmıştır. Bu bağlamda, öncelikle alanın fiziksel olarak yenilenmesi ve sosyal kapasitenin artırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Aynı zamanda, şehrin ekolojik yaşam için önemli olan Dokuzsele Deresi'nin doğal koridorunun yeni kullanım kararlarıyla geliştirilmesi ve korunması hedeflenmiştir.

Projenin uygulanmasıyla Dokuzsele Deresi ıslah edilmiş ve 91.07 hektarlık proje alanında yer alan tüm yapılar dönüştürülerek kent merkeziyle bütünleştirilmiş, böylece yeni bir merkez ve yaşam alanı oluşturulması amaçlanmıştır. (Uşak Bel., 2010). Projenin ilk kısmı, 43.61 ha alanı kapsayarak özellikle Dokuzsele Deresi çevresindeki ağırlıklı olarak yıpranmış yapı stoğu hedeflenmiştir. Merkezi bir konumda yer almasına karşın eski özelliğini ve önemini kaybetmiş, atıl durumda bulunan bu alanın, şehrin gelişim yönü ve ihtiyaçları doğrultusunda çeşitli dinamik programlarla kullanılması hedeflenmiştir. Proje, bölgenin kent ulaşım ağına entegre edilmesi, ekonomik ve sosyal açılarından kente katkı sağlanması, doğal çevre tahribatının ve kirliliğinin temizlenerek kentin ekolojisine olumlu etki sağlanması, dere çevresinin kullanımı ile kentlilerin su ile bütünleşmelerinin teşvik edilmesi gibi ana plan kararlarını içermiştir. Bu kararlar, projenin uygulanabilir ve istenilen hedeflere ulaşabilir nitelikte olduğunu gösterilmiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Kentsel dönüşüm alanı proje bilgileri.

Proje Bilgileri
Proje Alanı: 430.000 m <sup>2</sup> (43 ha)
Proje Öncesindeki Durum: 586 tane yapı (fabrika, işyeri, depo, konut) 873 tane Hak sahibi, 1700 tane hisse
Anlaşma Sağlanan Hissedarlar: 777 Hak Sahibi (%89 anlaşma oranı)



**Şekil 4.** Kentsel dönüşüm alanı: (3) kadastral pafta, (2,4) imar paftaları ve (1) imar ve kadastral durum çakışık pafta.

İlgili alanda, İnşaat Mühendisleri Odası Uşak Şubesi tarafından yapılan incelemelerde aşağıdaki sıralı maddeler halinde eksiklikler tespit edilmiştir:

- Bölge, aşırı yükü taşıyabilecek durumda değildir.
- Bölgenin altından geçen su kaynağının yüzeye çok yakın olması bir risk oluşturmaktadır.
- Yapıların inşaatlarında kullanılan malzeme kalitesi eski ve yetersizdir.
- İnşaat alanı için yanlış zemin tercihi yapılmıştır.
- Yapıların kolonları yeterli kalınlıkta değildir.
- Yapılar 1975 yılında çıkan imalatlar yönetmeliğine uygun yapılmamıştır.
- Yapıların girişleri yeterli değildir.
- Binalara kaçak kat eklenmiştir.
- Yapılara taşıyamayacakları ağırlık yükleri eklenmiştir.
- Yapılar altından geçen yer altı sulara dayanıksızdır.
- Binalarda yeterli hata payları bırakılmamıştır.
- Kullanılan betonun binayı taşıma kapasitesi yoktur.
- Yapılardaki aşırı ağırlık nedeniyle taşıyıcı kolonlar çatlamıştır.
- Oluşan bu çatlaklar nedeniyle binaya girmek tehlikelidir.
- Taşıyıcı kolonlardaki çatlaklar bazı unsurlarla güçlendirilmeye çalışılmıştır.
- Binalarda kolon uyumunun sağlanmaması sorun teşkil etmektedir.
- Betonun bazı ucuz malzemelerle doldurulması nedeniyle kalitesi azalmıştır.

- İnşa edilen bazı binalarda göçmeler yaşanmıştır.
- Yapılan binalarda beton kalitesi ve kalınlığının yetersiz olması sorunlara neden olmuştur.
- Taşıyıcı kolonlarda büyük yarıklar oluşmuştur.
- Bazı yapıların ahşaptan yapılması, yangına karşı korunmasız olmalarına yol açmıştır.
- Beton dökülürken uyum sağlanamamıştır.
- Bazı yapılar şakül kullanılmadan inşa edilmiştir.
- Bazı binaların çatısının inşa edilmemesi yapıların dayanıklılığını olumsuz etkilemektedir.
- Kullanılan tuğlaların bina inşaatına uygun olmaması sorunlar doğurmaktadır.
- Yapılarda malzeme kalitesine zarar veren kimyasalların kullanılması yapıların dayanıklılığını azaltmıştır.
- Bina taşıma özelliği olmayan unsurların taşıyıcı olarak kullanılması yapıların dayanıklılığını olumsuz etkilemektedir.
- Kalitesiz yapıların sayısı çok fazladır.

Projeye başlanmadan önce yapılan araştırmalarla eski kadastr haritaları temin edilmiştir. Bu haritalar doğrultusunda bölgede yapılacak projenin alanı, kadastral durumu incelenmiştir (Şekil 5).

Uşak Tabakhane Kentsel Dönüşüm çalışması, Uşak Belediyesi tarafından 2009 yılında Belediye Meclisinde alınan kararı ile belirlenmiş ve iki aşamada uygulanması planlanmıştır. İlk aşama, 43.61 ha bir alanda Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve diğer paydaşlar aracılığıyla başlatılmış, bölgedeki metruk binalar yıkılarak alan düzenlenmiştir. Ayrıca, atıklarının kirletmiş olduğu Dokuzsele Deresi 'de rehabilitasyon çalışmaları yapılmış ve sosyal donatı, konutlar ve ticaret alanlarından oluşan kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir (Şekil 6).

Bu süreçte, 2000'ler döneminde yeni yetkilendirilen TOKİ ile Uşak Belediyesi etkin bir iş birliği yapmıştır (Aysev, Deneç 2014; Yılmaz 2016; Doğru, 2021). Dönüşüm projesi, "5393 sayılı Belediyeler Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" gibi yasal düzenlemelere dayanmaktadır (Çakmak, 2023; Taktak & İl, 2020).

Toplamda 1252 konut, 126 bina altı işyeri, 701 bağımsız işyeri ve 120 ofis olmak üzere 947 işyeri proje kapsamında inşa edilmiştir (Uşak Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi Faaliyet Raporu 2020) (Tablo 2).

Kentsel dönüşüm projelerinin SWOT analizi, projenin güçlü yönlerini vurgulayarak fırsatları en iyi şekilde değerlendirmeyi ve zayıf yönlerini ele alarak tehditlere karşı önlem almayı sağlar. Bu analiz, projenin başarılı bir şekilde planlanması, uygulanması ve sürdürülmesi için önemli bir araçtır (Tablo 3-6).

TOWS matrisi, kentsel dönüşüm projelerinin içsel ve dışsal faktörlerini dengeli bir şekilde değerlendirerek, projenin güçlü yönlerini kullanarak fırsatları en iyi şekilde değerlendirmeyi ve zayıf yönlerini ele alarak tehditlere karşı önlem almayı sağlar. Bu analiz, projenin başarılı bir şekilde planlanması, uygulanması ve sürdürülmesi için kritik bir araçtır (Tablo 7).



Şekil 5. 1. Etap kentsel dönüşüm bölgesine ait 2005 yılı Google Earth uydu görüntüsü.



Şekil 6. Kentsel dönüşüm alanının yeni hali ve planı (URL-5).

**Tablo 2.** Uşak 1. Etap TOKİ kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası.

Kentsel Dönüşüm Öncesinde	Kentsel Dönüşüm Sonrasında
<ul style="list-style-type: none"> <li>Yaklaşık 900 şekilsiz parsel mevcuttur.</li> <li>Yeşil alanlar, çalılar vb. bulunmamaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>24 ada ve 30 imara uygun parsel oluşturulmuştur.</li> <li>Bina ile yol aralarına yeşil alanlar eklenmiştir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Otoparklar ve park alanları mevcut değildir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mülk sahipleri için yapıların önüne park yerleri oluşturulmuştur.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Yaklaşık 350-400 arası yapı (fabrika, depo vb.) bulunmaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1252 konut, 126 bina altı işyeri, 701 bağımsız işyeri ve 120 ofis olmak üzere 947 işyeri, 1 sağlık ocağı, 1 cami, 1 okul ve Belediye hizmet alanları eklenmiştir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parklar, spor salonları ve çeşitli iş kolları bulunmamaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yollar asfaltlanarak daha sağlam ve uzun ömürlü hale getirilmiştir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Devlete ait hizmet binaları yoktur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bölgeye parklar, spor sahaları ve fitness alanları eklenmiştir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Yollar ve binalarda çatlaklar, yarıklar bulunmaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Şehrin bu bölgeye kayması ticari çeşitliliğin artmasını sağlamıştır.</li> <li>Bölgede birçok meslek grubu işini devam ettirmektedir.</li> </ul>

**Tablo 3.** Uşak 1. Etap TOKİ Kentsel Dönüşüm Bölgesinin planlama süreci öncesi SWOT analiz sonuçları-zayıf yönler.

S.N.	Zayıf Yönler
1	Plansız ve çarpık yapılaşma ile uygunsuz imar parsellerinin varlığı.
2	Yetersiz nitelik ve nicelikte yeşil alanların mevcut olması.
3	Kent ekolojisinin göz ardı edilerek yapılan çarpık yapılaşma.
4	Kent kimliğini ve imajını yansıtacak fiziki çalışmaların yetersiz olması.
5	Mevcut su kaynaklarının peyzaj planlamasında etkin bir şekilde kullanılmaması.
6	Kentleşme ve yeşil alan planlamasında uzman teknik personel eksikliği.
7	Uzun vadeli planlama stratejilerinin eksikliği.
8	Kamusal alan yapılanmasının uygun planlamasının olmaması.
9	Kentsel altyapı sorunlarının mevcut olması.
10	Sosyal ve sportif faaliyet alanlarının yetersizliği.
11	Doğal afetlerin etkilerini azaltmaya ve önlemeye yönelik yetersiz planlama.
12	Kent mefruşatlarının sayı ve nitelik bakımından yetersiz olması.
13	Aydınlatma, yönlendirme levhaları, tabelalar gibi donatı eksikliklerinin güvenlik sorunlarına yol açması.
14	Araç-yaya trafik sirkülasyonunun iyi kurgulanmamış olması ve otopark eksikliği
15	Akıllı kent uygulamalarından ve teknolojik yeniliklerden yeterince faydalanılamaması.

**Tablo 4.** Uşak 1. Etap TOKİ Kentsel Dönüşüm Bölgesinin planlama sürecinde Kentsel Dönüşüm sonrası SWOT analiz sonuçları-güçlü yönler.

S.N.	Güçlü Yönler
1	Mevcut alanın altyapı sistemine uygun doğal yapısının olması
2	Kent güvenliği ve huzuru için olumlu bir atmosferin sağlanması
3	Kentin yenilenme sürecinde mevcut kentsel dönüşüm çalışmalarının olması
4	Mevcut alanın aktif yeşil alana dönüştürülebiyecek fazla açık alanların bulunması
5	Yüksek katlı yapılaşmaya izin verilmemesi
6	Kentlilik bilincinin artması ve kentin değişime açık hale gelmesi süreci
7	Kamuoyu taleplerine cevap vererek marka kent oluşumunun desteklenmesi
8	Binaların depreme dayanıklı olmasının yanı sıra otopark sorununu ortadan kaldırmayı hedeflemesi, otoparklı binaların
9	Kentsel dönüşümün şehrin görünümünü değiştirip düzenlemesi
10	Problemler alanların daha yaşanabilir ve güçlü hale getirilmesi
11	Çarpık kentleşmenin önlenmesi
12	Mevcut kent dokusundaki artan yoğunluğa uyum sağlayabilen konutların oluşturulması
13	Konut alım gücünün kolaylaştırılması
14	Ekonomik ömrünü tamamlamış binaların değerinin günümüz standartlarına getirilmesi



**Tablo 5.** Uşak 1. Etap TOKİ Kentsel Dönüşüm Bölgesinin planlama süreci SWOT analiz sonuçları-fırsatları.

S.N.	Fırsatlar
1	Yenilenen ve modernleştirilen altyapı ve yapılar sayesinde artan yaşam kalitesi.
2	Yeni iş ve istihdam olanakları yaratılmasıyla ekonomik büyüme ve kalkınma.
3	Çevresel sürdürülebilirlik ilkesine uygun yapılar ve yeşil alanların artması.
4	Sosyal ve kültürel etkileşimin artması, toplumsal bağların güçlenmesi ve dayanışmanın artması.
5	Yeniden yapılan bölgelerin cazibe merkezi haline gelmesiyle ticaret potansiyelinin artması.
6	Yeniden düzenlenen bölgelerdeki emlak değerlerinde artış, mülkiyet sahipleri için ekonomik fırsatlar.
7	Yenilikçi ve akıllı şehir teknolojilerinin entegrasyonu ile daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam tarzı.
8	Yeniden yapılan bölgelerdeki kültürel mirasın ve tarihi dokunun korunması ve canlandırılması.
9	Yeniden düzenlenen bölgelerdeki toplu taşıma ve ulaşım olanaklarının artması, trafik sorunlarının azalması.
10	Yeniden yapılan bölgelerdeki altyapı yatırımlarıyla acil durum ve doğal afetlere karşı direncin artması.
11	Yeniden yapılan bölgelerdeki yeşil alanların artmasıyla sağlık ve refahın artması.
12	Yeniden yapılan bölgelerdeki ticaret ve kültürel etkinliklerin artmasıyla ekonomik ve sosyal canlılık.
13	Yeniden yapılan bölgelerin sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturmasıyla göç dengesinin sağlanması.
14	Yeniden düzenlenen bölgelerdeki gayrimenkul yatırımı ve geliştirme fırsatlarının artması.
15	Yeniden yapılan bölgelerin kentsel dönüşüm deneyimiyle edinilen bilgi ve tecrübelerin diğer bölgelere aktarılmasıyla

**Tablo 6.** Etap TOKİ Kentsel Dönüşüm Bölgesinin planlama süreci SWOT analiz sonuçları-tehditler.

S.N.	Tehditler
1	Yerel halkın ekonomik olarak dışlanması ve yerinden edilme riski.
2	Artan emlak fiyatları ve kira maliyetleri nedeniyle gelir eşitsizliğinin artması.
3	Yeniden yapılan bölgelerdeki çevresel zararlar ve doğal alan kaybı.
4	Tarihi ve kültürel mirasın korunmaması veya tahribatı.
5	Yerel toplulukların katılımının azalması ve sosyal bağların zayıflaması.
6	Altyapı ve hizmetlerin yetersiz olması, özellikle ulaşım ve park alanlarında.
7	Yeni yapılan binaların kalitesiz veya güvenli olmaması.
8	Kentsel dönüşümün istenmeyen yan etkileriyle ilgili toplumsal huzursuzluklar.
9	Sürdürülebilirlik ilkesinin göz ardı edilmesi ve çevresel sürdürülebilirliğin azalması.
10	Yapılan planlama hataları veya eksiklikleri nedeniyle gelecekteki sorunların ortaya çıkması.
11	Yeni yapılan alanların yerleşim amacına uygun olmaması ve yaşanabilirlik sorunları.
12	Yeni yapılan bölgelerdeki sosyal ve kültürel ayrımcılığın artması.
13	Yapılan değişikliklerin yerel ekonomi üzerindeki etkileri, özellikle esnaf ve küçük işletmeler için.
14	Uzun vadeli planlama eksikliği nedeniyle gelecekteki değişimlere uyum sağlamakta güçlükler.
15	Toplumsal huzursuzluk, protestolar ve mahalle çatışmaları.

Tablo 7. SWOT Matrisi Sürdürülebilirlik stratejileri.

	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
Fırsatlar	<b>Güçlü-Fırsat Stratejileri</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Yenilenmiş altyapı ve yapılarla birlikte artan yaşam kalitesi ve konforunu vurgulayarak bölgeye çekicilik katmak ve emlak değerlerini artırmak.</li> <li>Yeniden yapılanma sürecinde yerel işgücünü ve girişimciliği teşvik ederek, istihdamı artırmak, ekonomik çeşitliliği desteklemek ve ticaret potansiyelini artırmak.</li> <li>Çevre dostu teknolojilerin ve sürdürülebilir tasarımın kullanılmasıyla yeşil alanların artırılması, çevresel sürdürülebilirliği vurgulamak ve doğal kaynakları korumak.</li> <li>Toplumsal katılımı ve paydaş işbirliğini teşvik ederek, toplumsal bağları güçlendirmek, sosyal sermayeyi artırmak ve toplumsal uyumu desteklemek.</li> <li>Turizm ve ticaret potansiyelini artırarak bölgenin marka değerini yükseltmek, ekonomik çeşitliliği desteklemek ve yerel işletmelerin gelişimini teşvik etmek.</li> <li>Emlak değerlerinin artışı ve yatırım fırsatlarını vurgulayarak bölgeye yatırımcı çekmek, ekonomik büyümeyi teşvik etmek ve yerel ekonominin gelişimini sağlamak.</li> <li>Akıllı şehir uygulamalarını benimseyerek, teknolojik yeniliklerin ve dijital çözümlerin kullanılmasıyla yaşam kalitesini artırmak, şehir yönetimini iyileştirmek ve kaynakları verimli kullanmak.</li> </ul>	<b>Zayıf-Fırsat Stratejileri</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mevcut yapılaşmayı gözden geçirerek ve uygun imar planları oluşturularak, kentsel dönüşümle birlikte daha düzenli ve planlı bir yapılaşma sağlamak.</li> <li>Yeniden yapılanma sürecinde yeşil alanları artırarak, çevresel kaliteyi iyileştirmek ve yaşam kalitesini artırmak.</li> <li>Sürdürülebilir tasarım ve çevre dostu uygulamaları benimseyerek, ekolojik dengeyi korumak ve çevresel riskleri azaltmak.</li> <li>Yeniden yapılanma sürecinde kentsel estetiği ve kimliği vurgulayarak, bölgenin çekiciliğini artırmak ve turizm potansiyelini geliştirmek.</li> <li>Su kaynaklarını koruyarak ve etkin kullanarak, peyzaj planlamasını iyileştirmek ve su kaynaklarını sürdürülebilir şekilde yönetmek.</li> <li>Yerel yönetimlerde uzman personel istihdam ederek, planlama süreçlerini iyileştirmek ve kentsel dönüşüm projelerini daha etkin bir şekilde yönetmek.</li> <li>Uzun vadeli planlama stratejileri geliştirerek, kentteki gelişimi sürdürülebilir bir şekilde yönlendirmek ve gelecek nesillere daha yaşanabilir bir çevre bırakmak.</li> <li>Kamusal alanların planlı ve etkili bir şekilde düzenlenmesi ve yönetilmesi için gerekli planlama ve uygulama süreçlerini başlatarak, kamusal hizmetlerin kalitesini artırmak.</li> <li>Kentsel altyapıyı güçlendirerek, altyapı sorunlarını çözmek ve yaşam kalitesini artırmak için yatırımları yönlendirmek.</li> <li>Sosyal ve sportif faaliyet alanlarını artırarak, toplumun sağlığını ve refahını desteklemek ve sosyal bağları güçlendirmek.</li> </ul>
	Tehditler	<b>Güçlü-Tehdit Stratejileri</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Yenilenmiş altyapı ve yapılarla birlikte artan yaşam kalitesi ve konforunu vurgulayarak, bölgeyi doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirmek ve yapısal riskleri azaltmak.</li> <li>Yeniden yapılanma sürecinde istihdamı artırarak, ekonomik büyümeyi desteklemek ve yerel ekonominin direncini artırmak.</li> <li>Sürdürülebilir tasarım ve yeşil alanların artırılmasıyla çevresel riskleri azaltmak ve doğal dengeyi korumak.</li> <li>Toplumsal katılımı artırarak, toplumsal sorunlara çözüm bulmak ve sosyal riskleri azaltmak.</li> <li>Turizm ve ticaret potansiyelini artırarak, ekonomik çeşitliliği desteklemek ve ticari riskleri azaltmak.</li> <li>Emlak değerlerinin artışı ve yatırım fırsatlarını vurgulayarak, mülkiyet risklerini azaltmak ve ekonomik büyümeyi teşvik etmek.</li> <li>Teknolojik yenilikler ve akıllı şehir uygulamalarıyla şehir yönetimini geliştirmek ve altyapı risklerini azaltmak.</li> </ul>

## 7. Sonuçlar ve Tartışma

Son yıllarda, doğal kaynakların azalmasıyla birlikte, kaynakların doğru ve ekonomik kullanımına ilişkin farkındalığın artması, sürdürülebilirlik ve dönüşüm kavramlarının önemini artırmıştır. Bu nedenle, endüstriyel alanların dönüştürülerek yeniden kullanılması fikri giderek daha fazla kabul görmektedir. Kentin merkezinde bulunan eski sanayi bölgelerinin kentsel dönüşüm kapsamında ele alınması, kentin şekillenmesinde önemli bir rol üstlenmektedir.

Gelişime açık kentlerde, insanların daha iyi yaşamsal barınmalara sahip olma isteklerini karşılamak için kent içindeki arsa alanların değerlendirilmesi uygun fırsatlar sunmaktadır. Bu bağlamda, yenileme ve dönüşüm çalışmaları, insanların güvenliği sağlanmış, her açıdan gelişmiş alanlara yönelik planlama çabalarının öncülüğünü yapmaktadır. Dönüşüm projelerinin başarısı, kent bütünlüğünün korunması ve sağlanması için bütünsel ve sürdürülebilir plan kararlarıyla tasarlanıp uygulanmasına bağlıdır.

Kentsel dönüşüm projeleri, kentlerde yaşanan fiziksel çöküşle mücadele ederken, metruk alanları yeniden işlevlendirerek yeni kentsel alanlar sunmaktadır ve bu bölgelerin iyileştirilmesi, kentlerin gelişimine önemli katkılar sağlamaktadır. Bu amaçla, dönüşüm projeleri kentin ekonomik, sosyal ve fiziksel yapısının bütünsel bir şekilde değerlendirilmesi ve uygun, kalıcı ve sürdürülebilir çözümlerin oluşturulması gerekmektedir.

Sanayi bölgelerinin dönüşümü, kentin imajını iyileştirerek kentin tanıtımına katkı sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, başlangıçta yıkıcı ve zorlayıcı bir etki yaratıyor gibi olsa da kentin bütünlüğü ve kamusal faydaları gözetildiğinde vazgeçilmez hale gelmektedir. Uşak Eski Tabakhane alanının kentsel dönüşümü, bu süreci ve alınan kararları başarıyla yönetmeye çalışmış bir uygulama olarak öne çıkmaktadır. Proje planları, alana tamamen bütünleşmiş bir şekilde tasarlanmış durumdadır. Ulaşım yolları ve güzergahı, şimdilik uygun görünmese de kentsel ulaşım döngüsüne ileriki zamanlarda 2. Etap denilen çevresinin de yeni imar uygulama planlarının devreye girmesiyle uyum sağlayacağı düşünülmektedir. Bölgede planlanan ticari ve sosyal alanları, sadece dönüşüm bölgesi sakinleri için değil, aynı zamanda kentin merkezinde yaşayan vatandaşlar için de erişilebilir olacak ve sosyal ve kültürel mekanlar, önemli bir ihtiyacı karşılayacaktır. Projenin sürdürülebilirliğiyle ileride, ıslah edilen Dokuzsele Deresinin su tutmasıyla, kent halkına farklı bir rekreasyonel deneyim sunacak ve aynı zamanda ekolojik bir geçiş kuşağı oluşturarak kent merkezi için önemli bir ekolojik denge sağlayacaktır. Proje kararları istenildiği gibi uygulanırsa, planlanan tasarım başarılı bir sonuca ulaşacaktır. Bu bağlamda da, diğer sorunlu bölgeler için de bir model teşkil edecektir.

Kentsel dönüşüm, şehirlerin fiziksel ve sosyal yapılarını iyileştirmeyi hedefleyen bir süreç olsa da bazı zararları da beraberinde getirebilir. Öncelikle, kentsel dönüşüm projeleri sıklıkla mevcut yerleşim birimlerinin yıkılmasını gerektirebilir ve bu durum yerel topluluklar üzerinde travmatik etkilere yol açabilir. Özellikle, tarihi ve kültürel değere sahip alanlarda yapılan dönüşüm projeleri, yerel kimlik ve kültürün kaybına neden olabilir.

Ayrıca, kentsel dönüşüm genellikle mülkiyet sahiplerini etkiler ve bazı kişilerin evlerini terk etmelerine veya ekonomik olarak zarar görmelerine neden olabilir. Bu süreç aynı zamanda gelir eşitsizliğini artırabilir ve zayıf ekonomik durumda olan bireylerin daha da dezavantajlı hale gelmesine yol açabilir. Kentsel dönüşüm projeleri ayrıca çevresel etkilere de neden olabilir; yeşil alan kaybı, artan hava ve su kirliliği gibi sorunlar ortaya çıkabilir. Son olarak, kentsel dönüşüm genellikle yüksek maliyetli bir süreçtir ve bu da kamu kaynaklarının etkin kullanımını zorlaştırabilir. Bu nedenlerden dolayı, kentsel dönüşüm projelerinin zararları dikkatlice değerlendirilmeli ve sürdürülebilir ve kapsayıcı bir şekilde uygulanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde gerçekleştirilmesi için bir dizi önemli faktöre dikkat edilmelidir. Öncelikle, proje planlanırken toplumun ihtiyaçları ve beklentileri dikkate alınmalıdır. Yerel halkın katılımı ve görüşleri önemlidir ve proje sürecinin her aşamasında onların dahil edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, projenin çevresel etkileri değerlendirilmeli ve sürdürülebilirlik ilkeleri gözetilmelidir. Yeşil alanların korunması ve çevre dostu uygulamaların kullanılması, uzun vadeli çevresel iyileştirmeler için önemlidir. Maliyetlerin etkin bir şekilde yönetilmesi de kritiktir; projenin bütçesi doğru bir şekilde planlanmalı ve kaynakların etkin bir şekilde kullanılması sağlanmalıdır. Ayrıca, sosyal adalet ve ekonomik eşitlik prensipleri gözetilmelidir; projenin etkileri toplumun farklı kesimlerine eşit bir şekilde dağıtılmalı ve dezavantajlı grupların korunması için önlemler alınmalıdır. Son olarak, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri projenin yönetiminde önemlidir; projenin her aşamasında topluma bilgi verilmeli ve karar alma süreçleri şeffaf bir şekilde yürütülmelidir. Tüm bu faktörler, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde uygulanması ve toplumun genel refahına katkı sağlaması için dikkate alınmalıdır.

Uşak ilinin kentsel dönüşüm sürecinde geldiği aşamaları değerlendiren bu çalışmada, farklı bakış açıları ele alınarak, farklı uzman görüşleri ve önerilerin kentsel dönüşüm sürecinin daha etkin bir şekilde yönetilmesine ve olası problemlerin çözümüne nasıl katkı sağlayabileceği üzerinde durulmuştur. Şehir planlamacıları, Haritacılar, çevre uzmanları ve yerel yöneticilerinde içinde bulunduğu uzman görüşlerinin bir araya getirilmesi ile olumlu ve olumsuz yönlerinin çok yönlü bir şekilde ele alındığı sonuçlar elde edilmiştir. Araştırma sonuçları, görsel veriler ve analizler yaklaşımıyla değerlendirilmiş olup, SWOT analizi sonuçlarıyla desteklenmiştir. Elde edilen veriler, kentin fiziki gelişimi sonuçlarına dayanırken, SWOT analizinde bu değişimlerin kentsel dönüşüm planlaması bakımından günümüze yansımaları ve önerileri sunulmuştur.

### Bilgilendirme/Teşekkür

Bu çalışmada destekleri için Uşak Belediyesi Yönetimine, Uşak Belediyesi çalışanlarına ve çalışma süresince bizlere yardımcı olan tüm Belediye personeline teşekkür ederiz.

**Araştırmacıların katkı oranı**

**Fatih Taktak:** Literatür taraması, Modelleme, Makale yazımı, Düzenleme

**Çatışma Beyanı**

Herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

**Kaynakça**

- Akçacı, T., Kartal, M. and Çınaroğlu, M. S., (2021). Küresel Pazarlarda Türkiye Deri Sanayisinin Rolü ve Lojistik Sektörü İlişkisi. Akademik Yaklaşımlar Dergisi, 12(1), 94-109.
- Ataöv, A. and Osmay, S., (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yönetsel bir yaklaşım.
- Aydinli, H. I. and Turan, H., 2012. Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye’de kentsel dönüşüm. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (28), 61-70.
- Aysev Deneç, E., (2014). Türkiye kentlerinin mekansal üretiminde TOKİ etkisi. Mimarlık Dergisi, sayı: 378, 65-68.
- Benzaghta, M. A., Elwalda, A., Mousa, M. M., Erkan, I. and Rahman, M., (2021). SWOT analysis applications: An integrative literature review. Journal of Global Business Insights, 6(1), 55-73.
- Berber, G. Ş. and Keskin, E., (2021). Sürdürülebilir Modada Güncel Bir Yaklaşım: Vegan Deri A Current Approach in Sustainable Fashion: Vegan Leather. Uluslararası Kültürel ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 7(2), 143-157.
- Cılız, A. B., & Aksu, O. (2023). İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Proje Alanları İçin Rezerv Alan Tespiti. Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 5(2), 57-65. <https://doi.org/10.51765/tayod.1270087>
- Çakmak, C., Erdal, M. and Ekinci, E., (2023). Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında riskli yapı tespit süreci, teşvikler ve maliyet analizi: Bir vaka çalışması. Politeknik Dergisi, 1-1.
- Doğan, N. Ö. and Sözbilen, G., (2014). Kaya otel işletmeleri için en uygun stratejinin belirlenmesi: Bir SWOT/AHP uygulaması. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 14(4), 95-112.
- Doğru, H. E., (2021). Çılgın projelerin ötesinde: TOKİ, devlet ve sermaye (Vol. 3014). İletişim Yayınları.
- Erdem, A. D., Yavaş, İ. and Bilgili, A., (2023). Sanayileşme Perspektifinden Şehirlerin Dönüşümü: Bursa Örneği. TroyAcademy, 8(2), 210-234.
- Ertas, M., & Bayındır, Ö. (2020). Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm. Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 2(1), 1-9.
- Eyidiker, U., (2021). Kentsel Dönüşüm-Kentsel Yenileme Ayrımı ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. Pesa Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 7(2), 96-104.
- Ghazinoory, S., Esmail Zadeh, A. and Memariani, A., (2007). Fuzzy SWOT analysis. Journal of Intelligent and Fuzzy Systems, 18(1), 99-108.
- Görün, M. and Kara, M., (2010). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye’de kentsel

- yaşam kalitesinin artırılması. Yönetim Bilimleri Dergisi, 8(2), 137-164.
- Gülseren, A. and Sağbaş, A., (2019). Endüstri 4.0 perspektifinde sanayide dijital dönüşüm ve dijital olgunluk seviyesinin değerlendirilmesi. European Journal of Engineering and Applied Sciences, 2(2), 1-14.
- Hazzan, O., Heyd-Metzuyanim, E., Even-Zahav, A., Tal, T. and Dori, Y. J., (2017). Application of management theories for STEM education: The case of SWOT analysis. Springer.
- Koçan, N., (2011). Sanayi alanlarının dönüşümü: Uşak eski tabakhane deri sanayi bölgesi. Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi, 2(1), 124-138.
- Leigh, D., (2009). SWOT analysis. Handbook of Improving Performance in the Workplace: Volumes 1-3, 115-140.
- Mumcu, M., and Ata, E. . (2024). Satisfaction research in urban transformation projects: The case of Üsküdar Çamlıca Mosque neighborhood urban transformation project. Advanced Land Management, 4(1), 48-61.
- İşık, M. E. ., & Erdem, N. (2024). Problems encountered in urban transformation applications and solution suggestions: A case study of Osmaniye Province. Advanced Land Management, 4(1), 26-37.
- Petrosyan, S. E., (2020). Current trends in functional transformation of abandoned industrial zones. Известия Национального Университета Архитектуры и Строительства Армении, (1), 38-43.
- Polat, S. and Dostoğlu, N., (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, 12(1).
- Protomastro, F. P., (2022). Perspectives of resilience for the abandoned industrial areas. Transportation Research Procedia, 60, 132-139.
- Puyt, R., Lie, F. B., De Graaf, F. J. and Wilderom, C. P., (2020). Origins of SWOT analysis. In Academy of management proceedings (Vol. 2020, No. 1, p. 17416). Briarcliff Manor, NY 10510: Academy of Management.
- Sarı, S., & Türk, T. (2021). An investigation of urban development with geographical information systems: 100-year change of Sivas City, Turkey. International Journal of Engineering and Geosciences, 6(1), 51-63. <https://doi.org/10.26833/ijeg.690216>
- Şahin, Ö., (2012). Eski sanayi alanları dönüşümünde ortaklık modeli önerisi: Kartal örneği (Doctoral dissertation, Fen Bilimleri Enstitüsü).
- Taktak, F., & İli, M. (2020). 6306 sayılı Kanun Kapsamında Konumsal Yapı Değişiminin Yıllara Göre Elektrik Tüketim Boyutuyla İncelenmesi: Uşak İli Örneği. Geomatik, 5(1), 72-80. <https://doi.org/10.29128/geomatik.571957>
- Teoli, D., Sanvictores, T. and An, J., (2019). SWOT analysis.
- Tırak, O. (2019). Kentsel Gelişme Alanlarının Çok Yönlü Düzenlenmesinde İmar Uygulamaları (Van Örneği). Geomatik, 4(1), 30-40. <https://doi.org/10.29128/geomatik.445834>
- Tolga, H.B. (2006). Endüstriyel Alanların Dönüşümü, Kentsel Mekana Etkileri: Beykoz Kundura ve Deri Fabrikası İçin Bir Dönüşüm Senaryosu. Yıldız Teknik

- Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Uçar, D. and Doğru, A. Ö., (2005). CBS projelerinin stratejik planlaması ve Swot analizinin yeri. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 10.
- F, A., Canaz Sevgen, S., & Tanrıvermiş, H. (2023). The plight of urban settlements based on the proliferation of dichotomy in Tanzania. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 8(3), 262-276. <https://doi.org/10.26833/ijeg.1149133>
- URL 1 [https://tr.wikipedia.org/wiki/U%C5%9Fak\\_\(il\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/U%C5%9Fak_(il)). Erişim Tarihi: 10.02.2024
- URL 2 <https://www.usak.bel.tr/sayfa/cografya-yapisi/>. Erişim Tarihi: 10.02.2024
- URL 3 <https://www.usak.bel.tr/dosya/files/stratejikplan/2020-2024stratejikplan.pdf>. Erişim Tarihi: 10.02.2024
- URL 4 <http://i.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/20180124112757088337-pdf.pdf>. Erişim Tarihi: 10.02.2024
- URL 5 <http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1346/>
- Usak-Tabakhane-Bolgesi-Kentsel-Donusum-Projesi. Erişim Tarihi: 10.02.2024
- Uşak Belediyesi (2010). Uşak eski tabakhane bölgesi kentsel dönüşüm projesi bölge tanıtım kataloğu. Uşak.
- Ürkmez, G. K. and Atanur, G., (2016). İşlevini Yitirmiş Bir Sanayi Alanının Dönüşümünün Kent Kimliğine Etkisi: Bursa Sıcaksu Tabakhanler Bölgesi. *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi*.
- Yerliyurt, B., (2009). Kentsel kıyı alanlarında yer alan sanayi bölgelerinde dönüşüm stratejilerinin değerlendirilmesi, Haliç-Tersaneler bölgesi.
- Yılmaz, E., (2016). Konut sorunu ve toplu konut üretiminde TOKİ'nin ve belediyelerin rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7), 31-50.
- Alptekin, A. (2016). Mersin ili merkez yerleşim alanındaki kohezyonlu zeminlerin indeks ve konsolidasyon özelliklerinin belirlenmesi. Yüksek Lisans Tezi. Mersin Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Chapman, D., Metje, N., & Stark, A. (2010). *Introduction to tunnel construction*. Taylor & Francis Group, 1st edn. 417 s.

