

Niğde Merkez Kale Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi

VİZYON: Yenileme alanı, genel olarak Kentsel sorunların çözümünü sağlayan, değişime uğrayan ve çağın ihtiyaçlarına cevap veremeyen bölgelerin ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı iyileştirmeler getiren eylem ve kapsamlı bütünleştirilmiş “vizyon” olarak tanımlanmaktadır.

Yenilemenin kent mekânının olduğu kadar, toplumsal yaşamı da dönüştüren bir niteliği vardır. Bu açıdan kentlilerin toplumsal değerlerinin önemsenmesi ve yaşam alanlarının halk katılımı ile günümüz modern ihtiyaçlarına göre tasarlanması ve Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlarda Plan hükümlerine göre kendi dokusu içerisinde korunması ve yenilenmesi amacıyla Niğde İli, Merkez İlçesi, Alaaddin, Balhasan , Kale, Eskisaray, Songur ve Burhan Mahallesi, Yenileme Projesi” gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda Alaaddin, Balhasan , Kale, Eskisaray, Songur ve Burhan Mahallesi Yenileme Alanı için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı , Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Diğer Bakanlıklarla yapılacak protokollere göre alan çalışmalarına başlanacaktır

AMAÇ: Alaaddin, Balhasan , Kale, Eskisaray, Songur ve Burhan Mahallesi Yenileme Alanı sınırları içerisinde yaklaşık 12,5

hektar büyüklüğünde,558 adet parsel,393 adet yapıdan oluşmaktadır.Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların bir kısmı

kamu mülkiyeti üzerinde olup, alanın % 38,37 özel mülkiyet, % 4,04 Niğde Belediyesi ,% 4,58 Vakıflar Genel

Müdürlüğü, % 2,16 Karma (Kamu-Şahıs) mülkiyet ,% 3,52 Maliye Hazinesi, % 2,01 Niğde İl Özel İdaresi, % 45,32 Tescil

Harici alandan oluşmaktadır.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında, kültür ve tabiat varlıklarının alan ölçeğinde koruma altına alınmasını gerektiren durumlarda yenileme alanı uygulaması ile alanın bütün öğeleriyle birlikte değerlendirilmesi yoluna gidilecektir. Merkez ilçesi ,

Alaaddin, Balhasan , Kale, Eskisaray, Songur ve Burhan Mahallesini kapsayan çalışma alanı, plansız gelişmiş, yönetmeliklere ve standartlara uygun olmayan sağlıklı yapı stoğu ile içerisinde ikamet edenler için tehlike oluşturan bir bölgedir. Kentsel donatı alanları ve yeşil alanların yetersizliği ile de öne çıkmaktadır. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında projede öncelikli amaçlanan;

- Yenileme alanı içindeki mevcut yapılar ve geleneksel Niğde Evleri örneklerini incelemek, mevcut dokuyu, yapılaşma niteliklerini, özgün ve özel mimari/doku çözümlerini anlayarak, yeniden inşa etmek ve/veya restitüsyonu, restorasyonu, rekonstrüksiyonu yapılması
- Yenileme alanı bütününde sınırlı da olsa mevcut dokunun sürdürülmesi, yeniden canlandırılması ve yeni yapılacak yapıların bu doku içinde uyumlu bir şekilde yer alması olan önerilerin, mimari tasarımlarda değerlendirilmesi ve Koruma Amaçlı Revizyon Planları, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarının yapılması
- Bölgenin olası afet riskine karşı hazırlıklı hale getirilmesi
- Niteliksiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde yeniden oluşturulması
- Yenileme potansiyellerinin doğru bir şekilde değerlendirilmesi
- Yerel halkın ekonomik gücünün artırılması için ekonomik faaliyetlerin çeşitlendirilmesi ve yönetilmesi
- Halkın eğitim düzeyinin iyileştirilmesi
- Yeni iş alanlarının yaratılması
- Yaşam kalitesinin yükseltilmesi
- Yeni bir yönetim ve proje geliştirme anlayışının ortaya çıkarılması
- İlimizin Turizm Potansiyeline katkı sağlaması
- Tarihi Dokunun Gelecek Nesillere Aktarılması
- Kültürel Mirasın Korunması
- Geleneksel Niğde Mimari Örneklerinin Yaşatılması

* Alan içerisindeki risk teşkil eden yapılarda yaşayan nüfusun, Niğde Efendibey Kentsel Dönüşüm

Alanında Yapılmış olan sağlıklı kalıcı yerleşim alanları üzerine transfer edilmesidir.

Yeniden yapılandırılması amaçlanan Niğde İli Merkez İlçesi, Alaaddin, Balhasan , Kale, Eskisaray, Songur ve Burhan Mahallesi Yenileme Alanına ivme kazandırmak ve yenilemenin etaplar halinde bölge geneline yayılmasını sağlamak için çalışmalara başlanmış, bölgenin Alaaddin, Balhasan , Kale, Eskisaray, Songur ve Burhan Mahallesi Yenileme Alanı olarak ilan edilmesine ilişkin gerekli altlıklar ve analizler hazırlanmıştır. Alanda yaşayan insanların konut-ticaret ihtiyaçlarının giderilmesi, bölgedeki yetersiz donatı ve yeşil alanların tahsisi, sağlıklı bir kent parçası olabilmesi ulaşım ve otopark sorunlarının giderilmesi için yenileme en etkili çözüm olarak öne çıkmaktadır.

Yenileme alanı Niğde şehir merkezindeki konumu nedeniyle kent kimliği ile ilgili ilk etkiyi yaratan alanlardan alanlardan birisi olmasına rağmen , eski bir yerleşim alanı olması nedeniyle yapılaşma kalitesi düşük , sosyal donatı ve altyapı açısından yetersiz bir yerleşim alanıdır.Zaman içinde gelişen kent nüfusunun etkisi ve alandaki yoğun eski yapıların varlığı bu alanın gitgide çöküntü alanı olarak tarif etmemize neden olmaktadır.

Alan içi yolların darlığı ve plansız oluşturulmuş ticari yapılaşma ve konuttan ticarete geçişlerin ürettiği trafik ve ulaşım sorunu gözlenmektedir.Trafik sorunu beraberinde otopark sorununu da getirmiş; otopark ihtiyacı çözümlenmemiş niteliksiz ofis ve işyeri yapılaşması bu sorunu daha da artırmıştır.

Proje alanı içerisinde ve etrafında başta tarihi Niğde Kalesi surları olmak üzere çok miktarda camii, hamam, bedesten, kilise ve pek çok sivil mimari örneği konutlar gibi tarihi binalar görülmektedir. Çoğu yapının bakım ve yenilemeye ihtiyaç duyan bir halde olduğu , proje alanında bulunan anıtsal nitelikteki tarihi yapıların günümüzdeki durumu bölgeye gidilerek analiz edilmiştir.

Yenileme alanındaki sivil yapıların işlevselliğini kaybetmesi ve maddi değerini yitirmesinin yanı sıra donatı alanlarının yetersizliği, yol ve otopark ihtiyacının karşılanamaması şehir merkezinde bir çöküntü alanı haline gelmesinde etkili olmuştur. Alanda bulunan kullanılamaz haldeki harabe yapılar kent merkezi konumundaki bu alanda belli suç odaklarına ve tinerici olarak tabir edilen çocuklara adeta birer sığınak haline gelmiştir.

Kentsel fonksiyonların ve sosyal, ekonomik yapıda yaşanan gelişim ve değişimlere paralel olarak, eskime ve köhneme sürecine girmiş olan kentsel mekanların gereksinimlerinin karşılanması,yenileme sürecinde eskiyen kentsel bölgelerin yıkılmaları ve daha sonraki

aşamalarda fiziksel çevre ve altyapı projeleri ile yeniden gelişmesi, kültür ve tabiat varlıklarının korunması kapsamında koruma altına alınan yerleşim yerlerinin bütüncül olarak koruma altına alınması ve bu bölgelerde her türlü kentsel dokunun muhafazası amaçlanmaktadır. Yöresel mimariye uygun yenileme ve restorasyon çalışmaları ile şehrin turizm potansiyeline katkı sağlamak üzere tarihi dokunun yenilenerek korunması gerçekleştirilecektir.



Şekil: Kentsel Yenileme Sınır Fotoğrafı



NİĞDE BELEDİYESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM

ve

YENİLEME PROJESİ



NİĞDE BELEDİYESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM ve YENİLEME PROJESİ

Projenin Başlığı:	Niğde Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Projesi
Projenin Kapsadığı Bölge:	Niğde İli, Efendi Bey, Şahinalı, Şehitler Mahalleleri
Başvuru Sahibinin Adı:	NİĞDE BELEDİYESİ
Başvuru Sahibinin Tabiyeti	KAMU

Başvuru sahibinin bu proje ile ilgili iletişim bilgileri	
Posta Adresi:	Y. Kayabaşı Mah. Adliye Cad. No:1 51100/ NİĞDE
Telefon numarası	0 388 232 35 50
Faks numarası:	0 388 232 35 68
Bu projeye ilgili irtibat kurulacak kişi:	Mustafa YİĞİT
İrtibat kişinin e-posta adresi:	mustafa.yigit@nigde.bel.tr
İrtibat kişinin cep telefonu numarası*:	0 505 352 52 06
Adresi:	NİĞDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

AMAÇLAR / VİZYON:

Genel Amaç:

Niğde İlinin modern kentleşmesi ve planlı şehirleşmesi ile bölgesinin bir cazibe merkezi ve ülkemizin marka şehirlerinden biri olmasına katkı sağlamak.

Özel Amaç:

Niğde Belediyesi mücavir alanı içerisinde bulunan Efendi Bey, Şahinali ve Şehitler Mahallelerini içine alan toplam 121 hektar alandaki altyapı ve şehir donatıları dâhil kullanım ömrünü tamamlamış mesken ve işyerlerinin yenilenmesi ile çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması ve kentin daha modern bir yapıya kavuşturulması. Bu sayede kent ekonomisini canlandıracak sosyal ve ekonomik etki alanı oluşturmak.

Vizyon:

Niğde 10.000 yıla varan derin tarihi, coğrafi konumu, yerel özellikleri ve sosyal dokusu ile Anadolu'nun güzide bir kentidir. Yaşayan bu şehre yakışır, mahir bir dokunuşla, bir yenileme ve dönüşüme tabi tutularak, tarihi dokusunun yanına modern terimini koymak, bu sayede kendi alanında marka bir şehir oluşturmak. Sosyal doku zenginliğinin yanına, sosyal yaşam kalitesini ziyadeleştirecek "Sosyal Donatı Alanları" inşa ederek, geleceğe olan samimiyeti ve güveni arttırmak. Yeşil rengin tüm tonlarını kent tualine yeniden dokundurarak, kent hayatını güzelleştirmek. Yeni meskenler, yeni ticari alanlar, yeni okullar, yeni sağlık merkezleri, yeni sosyal ortamlar inşa ederek yaşamın kalitesini yansıtacak, huzurun resmini yeniden çizmek. Geleceğin Niğde'sine yapılan "Kentsel Dönüşüm" yolculuğunun amacı, insanımıza hak ettiği değeri "duyularına hitaben" göstermektir. Bu sayede oluşacak pozitif etkinin başta şehrin potansiyelini yeniden ortaya koymak ve bölgesinde markalaşan bir şehrin kapılarını aralamaktır.

Proje Uygulama Birimi:

Niğde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.

Uyumluluk:

Projemiz T.C. 24/05/2013-15538 sayılı Bakanlar Kurulu karar ile tescillidir.

Projenin Adı: Niğde Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Projesi.

Projenin Uygulama Yeri: Niğde Efendi Bey Mahallesi, Şahinali Mahallesi ve Şehitler Mahallesi.

Projenin Uygulama Tarihi ve Süresi: 2011 yılında başlayan projenin 2018 yılında bitirilmesi hedeflenmektedir.

Uygulayıcı Kuruluş: NİĞDE BELEDİYESİ ve Başbakanlık TOKİ Başkanlığı.

Projenin Kısa Tanımı:

121 Hektarlık alanda yapılacak olan Niğde Efendi Bey-, Şehitler, Şahinali, Mahallelerini kapsayan Kentsel Dönüşüm ve Yenileme projesi Merkez İmam Hatip Lisesi'nin bulunduğu kavşaktan başlayarak Niğde Evlerinin bulunduğu bölgeye kadar uzanmaktadır. Kentsel Dönüşüm ve Yenileme projesi kapsamında 6.000 adet 60m², 75m², 90m², 110m², 125 m², 135 m², 149m², 190m² den oluşan konut tipleri oluşturulacaktır. Ayrıca 20-

35-50 ve 80 m2 den oluşan bağımsız ticari alanlar oluşturulacaktır. 35 ve 25 metre genişliğinde bulvarlar olacaktır. İnsanların rahatça dolaşmaları spor yapmaları için yürüyüş yolları çeşitli açık spor alanları yapılacaktır. 240.000 m2 yeşil ve rekreasyon alanı ve bunun 120.000 m2 si kent parkı olarak dizayn edilecektir. Kent parkı içerisinde Restoranlar, Kafeler, Çay Bahçeleri, Oturma alanları olacaktır.

Kültürel Etkinlik Alanları ve Sosyal Tesisler:

Kültürel etkinliklerin rahatça yapılabilmesi için Amfi tiyatro, Alış - Veriş merkezi, Kültür merkezi bulunacaktır. Kent Parkı yakınında Butik otel Suni Göl Kafe, Restoran Gezi ve Yürüyüş alanları ile Doğal bir yaşam tarzı sunulması hedeflenmiştir. Eğitim alanları olarak 3 adet 32 derslikli ilköğretim Okulu, 1 adet 24 Derslikli Lise Binası, 2 adet Ana Okulu binası ile bölgede yaşayacak olan insanlara fiziki olarak güzel bir Eğitim Ortama hazırlamak için çağın gerektirdiği her türlü imkân hazırlanacaktır. Sağlık Açısından 2 adet sağlık merkezi bölge halkının sağlık hizmetlerinden ve aile hekimliğinden en güzel şekilde yararlanması sağlanacaktır. Dini Tesis alanları olarak 2 yeni camii 3 korunan olmak üzere 5 adet camii olacaktır. Kentsel Dönüşüm ve yenileme alanının ortasına Kapalı alış veriş merkezi yapılacak olup yeni bir cazibe merkezi oluşturulacaktır.

Modern Ticaret Merkezi ve Rekreasyon Alanları:

Alanda yeni bir ticaret merkezi yapılarak birçok ticari aktivitenin buraya taşınması sağlanacaktır. Toplam alanın sadece %11 'i konut alanlarına kalan %89 luk kısmı Sosyal donatı alanları ve Yeşil alan olarak kullanılacaktır. Kişi başına 10 m2 yeşil alan oluşturulacaktır. Bölgedeki gece kondu sahipleri kaderlerine terk edilmeyecek olup onların ev sahibi olması için Niğde Belediyesi olarak onların ev sahibi olmaları için enkaz bedelleri üzerinden uzun vadeli borçlandırılmaları için her türlü önlem alınmıştır. Bölgede yaşayan insanlardan %99 i ile sözleşme imzalanmıştır. Alansal olarak yaklaşık %95,5 i ile anlaşma yapılmıştır. Belediyemiz Encümeni tarafında kamu yararı kararı alınarak Niğde Valimiz tarafından kamu yararı kararı onaylanmış olup sözleşme imzalamaya yanaşmayan hak sahiplerinin alanları belediyemiz tarafından kamulaştırılacaktır. Ülkemizin deprem bölgesinde olması bu projenin önemini bir kat daha arttırmaktadır. Yollar ve bulvarlar modern yaşamları ile komple bir yaşam merkezi olarak dizayn edilecektir.

Faaliyetler ve Uygulama Esasları:

Proje faaliyet döngüsünün ana prensibi kentsel dönüşüm uygulamaların çalışma sistemine tabi olup, bu ana esas çerçevesinde projede 6 ayrı uygulama alanı belirlenmiştir. Ana çalışma planını oluşturan 6 alanın her biri için en başta, uygulama alanlarının tapu ve sahiplik belgelerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devrinin gerçekleştirilmesi projenin başlangıcı olarak kabul edilmiştir. Bu kapsamda proje uygulama alanı içerisinde bulunan parsellerin belirlenmesi ve tapu kayıtlarının çıkartılması, hak sahiplerinin tespiti ve vatandaşların proje hakkında bilgilendirilmesi süreci belediyemiz tarafından başarıyla yürütülmüştür. Hak sahiplerinin anlaşma ve tapu devri işlemleri TOKİ Başkanlığı tarafından görevlendirilen firmanın çalışmaları ile resmiyet kazanmış olup, belediyemizin öncülüğünde dönüşüme tabi tutulacak alanın tamamı TOKİ Başkanlığı'na tescil edilmiştir. Belediyemiz ve TOKİ arasında imzalanan protokol çerçevesinde başta teknik projeler ve etütler olmak üzere yüklenicileri belirleyecek şartlar, ilgili etabın ihale ve yer teslim süreçleri tatbik edilerek proje hayata geçirilmiştir. 6 alanın da projenin harita ve zemin etütleri, statik ve mekanik olmak üzere bütün teknik projeleri belediyemiz/TOKİ Başkanlığı tarafından hazırlanmıştır. Etüt ve teknik projesi tamamlanan alanların ihalesi gerçekleştirilerek yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. Ayrıca genel uygulama planı çerçevesinde konutları tamamlanan etapların çevre düzenlemeleri ve o etap için gereken altyapının tesisi, çevre düzenlemeleri ile sosyal alanların uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Her etabın tüm gereksinimleri tamamlanması esası ile çalışmalarımız devam etmektedir.

PROJEKSİYON / ANALİZLER:

1- Mevcut Durum Analizi:

İhtiyaç:

1- Uygulamaya konulan "Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Projesi" ile hedeflenen, başta kent bütünlüğünü bozan çarpık kentleşmenin önüne geçerek, içerisinde barındırdığı insanların sosyal, ekonomik ve mekânsal anlamda gelişime tabi tutularak, kentli bilincini yerleştirmek.

2- Şehrimizin en büyük ikinci mahallesinde ve yanında bulunan iki mahallesinde uygulanacak dönüşüm ve yenileme ile şehrin ¼ ünü yeniden imar ederek, şehir bütünlüğünün korunmasına ve düzenli kentleşmenin tesis edilmesine imkân sağlamak.

3- Şehrin demografik ve ekonomik açıdan gelişim potansiyelinin açığa çıkartılmasına, şehrin cazibesini arttırarak yardımcı olmak.

a) **Sosyal (Demografik) Analiz:** Niğde İlinin sosyal yapısı itibariyle öne çıkan en önemli özelliği, nüfus oranına göre ülkemizin okuma-yazma oranı yüksek illerinden birisi olmasıdır. Bu veri TÜİK'in TR 71 Bölgesi ile ilgili istatistiklerine bakıldığında görülebilir. Şehrimiz etnik ve kültürel dokusu itibariyle tipik Anadolu Kültürü'nün etkin bir temsilcisi konumundadır. Buna karşın çağımızın getirisi sosyal değişimlerden etkilenme hızı da bir o kadar yüksek bir kenttir. Bu oranın yüksek olmasındaki başlıca etkenler: Şehrin 20 yılı aşkın bir süredir üniversite kenti olması, merkez nüfusunun yaklaşık 1/5 inin değişken olmasını doğurmaktadır. Okuma yazma oranının yüksek olması da sosyal değişim hızının bir başka sebebidir. Kentin coğrafi konumu itibariyle etrafındaki büyük şehirlerin gelişiminden sosyal anlamda çabuk etkilenmesi ve tarihi yapısından dolayı her ne kadar turizm sektöründe hak ettiği yere sahip olmasa da turizme açık bir kent olması başka sebepler olarak göze çarpmaktadır. Ayrıca kalsit, iplik ve deri üretiminin kümeleşme eğilimi gösterdiği Niğde Sanayisi gelişime açık bir konumdadır. Konya, Kayseri ve Adana gibi sanayi kentlerinin yanı başında olması, serbest bölgeye yakın olması bakımından hatırı sayılır bir sanayi kenti olmasa da buna doğal olarak aday bir şehirdir. İlimizdeki bu sosyal değişimin sebepleri olumlu etkiler olarak kabul edilebilir. Ancak bu sosyal değişimin olumsuz etkileri de vardır. Anadolu kentleri iklim ve toprak yapısı itibariyle tarım ve hayvancılığa elverişli alanlara sahiptir. Ancak tarımsal üretimin, üretim maliyetlerinin yüksek olması ve hayvancılığın ise endüstriyel bir hal alması bölgemizi de kötü yönde etkilemiştir. Gelişmişlik düzeyi bakımından anlamlandırıldığında olumlu görünen bu tablo, yerel anlamda değerlendirildiğinde hizmet sektörünün yükselmesi karşısında kırsal kalkınmanın değer kaybını ortaya koymaktadır. Zira bu yalnız Niğde'nin değil bölgede bu ölçekteki bütün şehirlerin kronik bir sıkıntısıdır. Merkez nüfusun artması, kırsal nüfusun azalması demek, klasik kalkınma araçları olan tarım, hayvancılık ve el işçiliğinin terkedilip, hizmet sektörüne yönelim sonucunu doğurmaktadır. Buna mukabil şehir hayatının alt gelir grubuna eklemlenen kırsal nüfusun şehre pozitif etki etmesi düşünülemez. Bu durum şehrin kenar bölgelerinde varoşların oluşmasına neden olur ki yerel yönetimlerin böyle bir durum karşısında yapabilecekleri sınırlıdır. Hizmet sektörü gelişen bir kentin, temel ihtiyacı nitelikli yapılaşma olmasına rağmen, gelişim düzeyi ve şehrimizin ekonomik gücü de buna yeterli düzeyde değildir. Özet olarak Niğde'miz, kırsal nüfusu hızla azalan, merkez nüfusu artan bir eğilim içerisindedir. Yukarıda saydığımız mücbir sebeplerin hepsi, bize ne olursa olsun kentin dokusunu ve şehir kimliğinin korunması, sosyal değişim ve gelişim düzeyi yükselirken, buna yakışan bir kent hayatını tesis etmek zorunluluğunu göstermektedir.

b) Mekânsal Analiz: Demografik yani nüfus ve sosyal yapısını tanımlarken anlattığımız verilerin etkisi aynen coğrafi manada da birebir örtüşen etkenler içermektedir. Yani sosyal etkinin ortaya koyduğu sorunların sonuçları, mekânsal sorunların başladığı noktadır. Bir şehrin sosyal yapısındaki kontrolsüzlük, yani bir sosyal katmanın rolünü değiştirecek sebepler, mekânın ve çevrenin kullanımından tutun, imar ve şehirleşmeye kadar oluşabilecek plansız çarpıklık sorunlarını doğurur. Çünkü: Şehirde yaşayan insan profili, yani sosyal katmanlar iç içe geçtikçe mekânın ve çevrenin kullanım anlayışı da karmaşıklaşır. Her katmanın rolünü ortaya koyması bir sosyal doku zenginliği kabul edilebilir. Fakat bunun şehre etkisi her zaman pozitif olmaz. Daha açık bir tabirle kırsal yaşam anlayışını şehir hayatına taşıyan bir yaşam tarzının şehre verdiği görüntü, onu şehir kimliğinden uzaklaştırır. Bu sadece sebeplerden biridir ve yalnız başına bu sebep bile çarpık kentleşme ve düzensiz yapılaşmanın yeterli bir sebebidir. Yerel yönetimler olarak belediyeler, kırsalın sorunlarına çözüm aramakla değil, şehrin kimliği ve geleceği ile ilgilenmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük bağlamında ise belediyemiz, şehrimizde yaşayan her kesime ve her bireye eşit hizmet götürmekte kararlıdır. Bu kararlılığın neticesinde “Kentsel Dönüşüm” uygulama planı hayata geçirilmiştir.

c) Ekonomik Analiz: Tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinin faaliyet gösterdiği ilimizde üç sektöründe nüfus potansiyeli bakımından incelendiğinde kalkınmışlık oranının düşük fakat kendine yete bilirlik oranı bakımından yeterli düzeyde olduğu söylenebilir.

Tarımsal üretim kapasitesi bakımından incelendiğinde, başta patates olmak üzere şeker pancarı, elma ve tahıl üretimi ön plana çıkmaktadır. Üretimin tamamına yakını iç piyasada tüketilmekte olup, ihracata yönelik tarımsal üretim potansiyeli düşüktür. Hayvancılık anlamında ise damızlık sığır yetiştiriciliği, etlik küçük ve büyük baş hayvan yetiştiriciliği ve arıcılık göze çarpmaktadır. Bu anlamda hem tarım hem de hayvancılıkla ilgili kooperatiflerin faaliyet gösterdiği söylenebilir. Buna karşın tarım ve hayvancılık sektörü her geçen gün geriye gitmekte, sebebi ise üretim maliyetlerinin yüksek olması, kar oranlarının yeterli olmaması ve iş kolunda faaliyet gösteren yaş grubunun orta yaş ve üstündeki yaş grupları olmasıdır. Yetişen neslin tarımsal anlamda üretim bakımından tüm teşvik ve imkânlara rağmen iştiğal etmiyor olmasının sebebi de okuma oranının yüksek olması ve tarımsal faaliyetlerin hizmet sektöründen daha riskli olmasıdır. Bu da kırsalın terkedilip, kente geçişin hızını arttırmaktadır.

Kırsaldan kente göçün sebebi yalnız kırsaldaki ekonominin yetersiz olması değil aynı zamanda sanayileşmenin istihdam olanakları da bunu güçlendiren başka bir sebeptir. Sanayileşmede kalsit ve iplik üretimi ön plana çıkan iki hammadde alanıdır. Fakat hammadde bazlı kümeleşme olanağı olmasına rağmen bu potansiyeli yakalayan bir sanayi gücü mevcut değildir. Sanayileşme ve buna bağlı olarak hammadde bazlı kümeleşme eğilimi, serbest bölgeye yakınlık, coğrafi konum itibarıyla karayolu transport olanakları, tren yolu taşımacılığı, üniversite ar-ge işbirliği ortamlarının mevcut olması şehrin sanayi ortamını güçlendiren ve ümit vadeden potansiyelidir. Bu potansiyelin yükselen bir grafik ortaya koymasını sağlayacak ortamın oluşmasında yerel yönetimlere düşen içerde yatırımın doğru yönlendirilmesinde öncülük yapmak ve dışarıdan yatırımcı gelmesini sağlayacak alt yapı faaliyetleri yürütme olduğundan, bu altyapının ana damarı şehrin tanıtımıdır. Buna bağlı olarak düzenli ve planlı kentleşmenin ve sanayi-kent işbirliğinin sağlanması ile ar-ge planlamalarının desteklenmesi söylenebilir. Sanayileşme hızı düşük olsa da potansiyelinin güçlü olması kent ekonomisinin geleceğinin açık olduğunun göstergesidir. Belediye olarak kentsel dönüşümün sanayi ile ilgisini, yaşam alanlarının yenilenmesi ve genişlemesinin, şehrin varlık yönetimini

güçlendirmesine, bu gücün de yatırımcıya bir cazibe merkezi oluşturmasına bağlı olduğuna inanmaktayız.

Şehrin gelişim hızına en önemli katkıyı sağlayan üniversitenin varlığıdır. Gelişen toplumların küresel problemi olan tüketim kültürünün kentli bilincine yerleşmesi, teknoloji ve kitle iletişimlerinin gelişmesi gibi sebepler hizmet sektörünün gelişmesindeki en önemli etkenlerdir. Buna bağlı olarak hizmet sektörü ilimizde de yatırımın en cazip olduğu alan olarak kabul edilmektedir. Başta inşaat, emlak, alışveriş ve eğlence olmak üzere bu gibi hizmet alanları gelişme kaydederken, kentin temel ihtiyaçlarının yanına yeni ihtiyaçlar eklenmektedir. Buna en güzel örnek ise konut ihtiyacının şehrin potansiyelinin üstünde olmasıdır. Konut ihtiyacı ve buna bağlı olarak altyapı, yol, sosyal ve kültürel alanlar gibi temel ihtiyaçların aynı hızda arttığı düşünüldüğünde, kentin en başta dönüşüm ihtiyacını karşılamak gerektiği gerçeği ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda Niğde, gelişmekte olan bir kent olarak kabul edilmelidir. İhtiyaçları sürekli artan canlı bir yapıya yapılabilecek en olumlu müdahale onu tamamı olmasa bile bölgesel olarak yeniden imar etmek ve geleceğini planlamak olacaktır.

2- GZFT/SWOT:

Güçlü Yönler:

- Şehrin gelişime açık sanayi ve ekonomik ortama sahip olması.
- Hizmet sektörünün gelişme eğiliminde olması.
- Okuma Yazma oranının yüksek olması.
- Sosyal ve demografik açıdan merkez nüfusun gelişime açık olması.
- Üniversitenin varlığı ve ar-ge planlamalarının mümkün ve sürdürülebilir olması.
- Şehrin coğrafi konum itibarıyla kavşak noktası olması sayesinde, karayolu taşımacılığına açık olması.
- Demir yolu taşımacılığının olması.
- Gelişme eğiliminde olan hizmet sektörünün parçası olan inşaat sektörünün hareketli olması.

Zayıf Yönler:

- Kırsal nüfusun azalması ve merkez nüfusun hızla artması.
- Nitelsiz yapılaşma hızının nüfus artış hızına paralel olarak yüksek olması.
- Sektörel anlamda kırsal kalkınma enstrümanlarının mali ve demografik açıdan zayıflaması.
- Nitelikli iş gücünün oluşmaması neticesinde alt gelir düzeyi nüfusun hızla çoğalması.
- Alt gelir grubunun imkânsızlıklarının kentin sosyal dokusuna negatif etkileri.

- Düşük gelir gruplarının kötü ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşamaları ve sosyal dayanışmanın kaybolması.

3– Sorun Analizi:

Sosyal, mekânsal ve ekonomik olmak üzere üç ana başlıkta toplanan sorunlar başta şehrin çarpık kentleşmesi olmak üzere, yerel yönetimin gelişim ve şehirleşmeye yönelik imkânlarının, sorunlu sosyal ortamların iyileştirilmesine ve hizmet verebilme potansiyelini kontrolsüz genişleyen bölgelerde oluşan alt ve üst yapının tesisine harcanmasıdır.

Sosyal Sorunlar: Kırsal nüfusun verdiği göç durumunun şehrin sosyal ortamına negatif etkileri.

- a) Kırsal nüfusun azalması, merkez nüfusun artması.
- b) Şehrin sosyal ortamında kırsal yaşam tarzının devam ettirilmesi eğilimi.
- c) Gelir düzeyine göre yaşam alanı tercihinin şehre negatif etkisi.

Mekânsal Sorunlar: Çarpık kentleşmenin uzun yıllara dayanan bir geçmişinin olması.

- a) Demografik (nüfus bilimsel) yer değişiminin şehrin mekânsal yapısına negatif etkileri.
- b) Kırsaldan kente taşınan yaşam anlayışının şehir planlamasının önüne geçmesi.
- c) Göç sonucu çarpık ve düzensiz yapılaşmanın, yerel yönetimlerin gelişime yönelik faaliyetlerinin önüne geçmesi.
- d) Genel yerleşim alanının merkez dışına kaymasına neden olan ruhsatlı veya ruhsatsız yapılaşmalar.
- e) Kırsaldan göçün, merkezde konut sıkıntısını doğurması.

Ekonomik Sorunlar: Şehrin potansiyeli karşısında etkin olması gereken sektörel dinamiklerin yeterli düzeye ulaşamaması.

- a) Şehrin kalkınma potansiyeli olmasına rağmen kalkınma hızı ve düzeyinin düşük olması.
- b) Tarım ve hayvancılık sektörlerinin maliyetlerinin yükselmesi ve kar oranlarının düşmesi.
- c) Tarım ve Hayvancılık sektöründe işte bulunan nüfus yapısının yaş ortalamasının yüksek olması.
- d) Gelişime açık sanayileşme ortamının var olmasının, kırsaldan göçü hızlandırması.
- e) Kırsal kalkınma entrümanları olan tarım ve hayvancılık sektörlerinin potansiyelinin azalması karşısında hizmet sektörünün, potansiyelinin üstünde bir iş gücüne yükselmesi.
- f) Kırsaldan göç ile gelen niteliksiz iş gücünün sanayi ve hizmet sektörlerinde istihdam edilememesi.

- g) Hizmet sektörünün nitelikli iş gücü ihtiyacını karşılayacak uzman personel potansiyelinin oluşmaması.
- h) Sanayi sektörünün nitelikli iş gücü ihtiyacını karşılayacak uzman personel ve ara eleman potansiyelinin oluşmaması.
- i) Sanayi ve hizmet sektörlerinin gelişim seyrine rağmen, bu olumlu tablonun istihdam ortamına yansımaması.

4- Hedef Analizi:

Hedefler:

1- Kentin sosyal kalitesini, mekânsal yenileme ve kültürel donanımlar aracılığı ile yenilemek, bu sayede kent yaşamı içerisindeki sosyal katmanlar arasındaki yaşam kalitesi farkını azaltmak.

2- Şehrimizin yüzölçümü bakımından ¼ üne tekabül eden kısmını kentsel dönüşüm süreciyle, imar ve planlama sorunlarını nitelikli yapılaşma ile çözümlenmek.

3- Planlı ve tüm alt ve üst yapı donanımları ile gelişim seviyesi yükselmiş bir kent görünümünü tesis ederek bölgesinde ve ülkesinde cazibe merkezi haline gelmiş marka bir şehir oluşturmak.

5- Paydaş Analizi:

Paydaşlar: Niğde Belediyesi - Toplu Konut İdaresi Başkanlığı - Kamu Kurum ve Kuruluşları - Efendi Bey, Şahinali ve Şehitleri Mahallesi Halkı - Niğde Halkı.

Çarpan Etkisi: Bu dönüşüm projesi Niğde Belediyesi'nin, imar ve şehircilik, fen işleri, çevre koruma, temizlik işleri ve sosyal ve kültürel faaliyetlerinin tamamına katkı sağlayacaktır. Belediyenin varlık yönetimine olan pozitif etkisi ile belediye hizmetleri modern kentleşme noktasında geleceğe daha emin adımlarla yürüyecektir. Kentsel dönüşüme tabi tutulan mahallelerin sakinleri yeni ve daha modern yaşam alanlarına kavuşacaktır. Bu yenilenmenin hem şehrin fiziki ortamına hem de tüm şehir halkına modern bir kent olma noktasında katkı sağlayacaktır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın şimdiye kadar üstlendiği en büyük yüzölçümüne sahip proje olması sebebiyle bu proje TOKİ için de farklı bir deneyim olma özelliğine sahiptir.

PAYDAŞLAR	BEKLENTİLERİ	ROLLERİ	MÜDEHALE YÖNTEMLERİ
TOKİ Başkanlığı	Proje Deneyimi Kazanmak ve Potansiyelini Arttırmak.	Doğrudan / Olumlu	Proje Yönetimi / Proje İmar / Yönlendirme
Niğde Belediyesi	Bölgenin Fiziki Ortamının Düzelmeye ve Sosyo-Kültürel Kalkınmanın Tesisi.	Doğrudan / Olumlu	Proje Yönetimi / Katılım / Yönlendirme
Mahalle Halkı	Fiziki Ortamlarının Düzelmeye / Düzenli Kentleşme / Konut Sahibi Olmak	Doğrudan / Olumlu	Katılım
Yüklenici Firmalar	Proje deneyimi ve Ticari Kar	Doğrudan / Olumlu	Alanlardaki Konut Üretimi

Niğde Halkı	Şehrin Fiziki Ortamının Düzelmeye / Düzenli Kentleşme / Konut Sahibi Olma	Dolaylı /Olumlu	Katılım
-------------	---	-----------------	---------

6- Genel Çerçeve:

Genel Amaç:	Niğde ilinin modern kentleşmesi ve planlı şehirleşmesi ile bölgesinin bir cazibe merkezi ve ülkemizin marka şehirlerinden biri olmasına katkı sağlamak.
Özel Amaç:	Niğde Belediyesi mücavir alanı içerisinde bulunan Efendi Bey, Şahinalı ve Şehitler Mahallelerini içine alan toplam 121 hektar alandaki altyapı ve şehir donatıları dâhil kullanım ömrünü tamamlamış mesken ve işyerlerinin yenilenmesi ile çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması ve kentin daha modern bir yapıya kavuşturulması. Bu sayede kent ekonomisini canlandıracak sosyal ve ekonomik etki alanı oluşturmak.
Beklenen Çıktılar:	Genel proje uygulaması çerçevesinde yapımı tamamlanan mesken ve ticari alanların kente kazandırılması ile başta çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması ve kentin kronik problemi olan konut sıkıntısı çözümlenmiş olacaktır. Ayrıca yeni konut ve ticari alanların oluşturulmasıyla kentin sosyo-ekonomik yapısına katkı sağlanacaktır. Dinamik ve değişken yapıya sahip olan kent yönetiminin baştan dizayn edilmesi ile yerel yönetim anlamında da bir yenilenme sağlanacağından, geleceğe dönük planlamaların önü açılmış olacaktır. Bu proje şehrin 1/4'üne tekabül eden bir yenileme çalışması olması nedeniyle şehrin tamamına pozitif etkisi bakımından Niğde için bir ufuk projesi niteliğindedir. Mekansal anlamda tamamı baştan imara tabi tutulan alanın, demografik bakımdan sahipleri, tam anlamıyla değişimin bir parçasıdır. Zira yerel yönetimlerde güven esaslı, yönetimde katılımcılığın ön planda tutulması, danışma ortamlarının tesisi ve kısacası kenti kentli ile birlikte yönetmeye bağlıdır. Bu projenin hayata geçirilmesinde de Belediye Yönetimi ve Niğde Halkı'nın karşılıklı güveni etkili olmuştur. Bu karşılıklı özveri bölge sakinleri başta olmak üzere tüm kente yeni bir yaşam alanı, kaliteli bir hayat hediye etmiştir.
Temel Faaliyetler:	<p>a) Uygulama Aşamasında Olan alanlar:</p> <p>*6. Alanda yer alan 702 konuttan, 2,5 hektarlık alanda 236 konutun yapımı tamamlanarak kura çekimi gerçekleştirildi ve anahtar teslim töreni beklenmektedir.</p> <p>*13 hektar araziye sahip olan 1. Alanda 786 konutun üretimi gerçekleştirildi ve yüklenici firmanın teslimi beklenmektedir. Bu üretimden 563 konut ve 38 bağımsız ticari alan sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. Ayrıca bu alanda 7 adet gecekondü sahibine de uygun ölçekte konut verilecektir. Kalan 216 konut proje bitiminde TOKİ Başkanlığı tarafından satışa sunulacaktır.</p> <p>*10 hektar araziye sahip olan 2. Alanda 548 konut üretilmiş olup, 361 konut ve 23 ticari alan sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. 4 gecekondü sahibi de ayrıca uygun konut verilerek projeye dâhil edilmiştir. Kalan 160 konut satışa sunulacaktır.</p> <p>*15 hektarlık arazinin bulunduğu 3. Alanda 536 konut üretilmiş olup, 410 konut sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. 11 tane gecekondü sahibine uygun konut verilecek olup, kalan 115 konut satışa sunulacaktır.</p> <p>*42 hektarla en büyük araziye sahip olan 6. Alanın 2,5 hektarlık kısmında uygulaması tamamlanan konut üretiminin altyapı ve üst yapı donatı alanlarının sonuna gelmiş olup, bu alanda üretilen meskenlerin kuraları çekilerek sözleşmeli hak sahiplerine teslimi, belirlenecek tarihte yapılacak olan anahtar teslim töreni ile gerçekleştirilecektir.</p> <p>*1. 2. ve 3. Alanların ana inşaatları tamamlanmış kısımlarında altyapı çalışmaları ve üst yapı donatı alanları ile çevre düzenleme faaliyetleri de yüklenicilerine ihale edilerek başlatılmıştır.</p> <p>b) Uygulamasına Geçilmemiş Olan Alanlar: 4. alanda 191 konut ve 23 ticari alan, 5.alanda 540 konut ve 15 ticari alan üretilecektir. Ayrıca 6. Alanın kalan kısmındaki 420 konutun tüm teknik projeleri de hazır olup, yüklenicilerine ihale edilmeyi beklenmektedir.</p>

Sürdürülebilirlik:

Projemiz sonunda oluşturulan yeni mesken ve ticari alanlar, yeni sosyal donatı alanları ve yeni tesisleri yaşayan bir canlı organizma gibi şehrin sosyo-ekonomik yapısına aktif olarak eklenecek ve projenin sürdürülebilirliği sağlanmış olacaktır.

Projede hangi faaliyet(ler) gerçekleştirilecek :

a) Uygulama Aşamasında Olan alanlar:

*6. Alanda yer alan 702 konuttan, 2,5 hektarlık alanda 236 konutun yapımı tamamlanarak kura çekimi gerçekleştirildi ve anahtar teslim töreni beklenmektedir.

*13 hektar araziye sahip olan 1. Alanda 786 konutun üretimi gerçekleştirildi ve yüklenici firmanın teslimi beklenmektedir. Bu üretimden 563 konut ve 38 bağımsız ticari alan sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. Ayrıca bu alanda 7 adet gecekondü sahibine de uygun ölçekte konut verilecektir. Kalan 216 konut proje bitiminde TOKİ Başkanlığı tarafından satışa sunulacaktır.

*10 hektar araziye sahip olan 2. Alanda 548 konut üretilmiş olup, 361 konut ve 23 ticari alan sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. 4 gecekondü sahibi de ayrıca uygun konut verilerek projeye dâhil edilmiştir. Kalan 160 konut satışa sunulacaktır.

*15 hektarlık arazinin bulunduğu 3. Alanda 536 konut üretilmiş olup, 410 konut sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. 11 tane gecekondü sahibine uygun konut verilecek olup, kalan 115 konut satışa sunulacaktır.

*42 hektarla en büyük araziye sahip olan 6. Alanın 2,5 hektarlık kısmında uygulaması tamamlanan konut üretiminin altyapı ve üst yapı donatı alanlarının sonuna gelmiş olup, bu alanda üretilen meskenlerin kuraları çekilerek sözleşmeli hak sahiplerine teslimi, belirlenecek tarihte yapılacak olan anahtar teslim töreni ile gerçekleşecektir.

*1. 2. ve 3. Alanların ana inşaatları tamamlanmış kısımlarında altyapı çalışmaları ve üst yapı donatı alanları ile çevre düzenleme faaliyetleri de yüklenicilerine ihale edilerek başlatılmıştır.

* 6 alanın tamamına hitap edecek olan altyapı, rekreasyon ve sosyal alanların inşası ile ilgili ihale gerçekleştirilmiş ve yüklenicisine yer teslimi yapılmıştır.

b) Uygulamasına Geçilmemiş Olan Alanlar:

*4. alanda 191 konut ve 23 ticari alan üretilecektir.

*5.alanda 540 konut ve 15 ticari alan üretilecektir.

*6. Alanın kalan kısmındaki 420 konutun tüm teknik projeleri de hazır olup, yüklenicilerine ihale edilmeyi beklemektedir.

*Ayrıca sosyal donatı alanı niteliğindeki 1 adet Kreş ve 1 adet Ortaokul bulunmamaktadır.

Bu faaliyet(ler) projeye nasıl katkıda bulunacak:

- a) Genel proje uygulaması çerçevesinde yapımı tamamlanan mesken ve ticari alanların kente kazandırılması ile başta çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması ve kentin kronik problemi olan konut sıkıntısı çözümlenmiş olacaktır. Ayrıca yeni konut ve ticari alanların oluşturulmasıyla kentin sosyo-ekonomik yapısına katkı sağlanacaktır. Dinamik ve değişken yapıya sahip olan kent yönetiminin baştan dizayn edilmesi ile yerel yönetim anlamında da bir yenilenme sağlanacağından, geleceğe dönük planlamaların önü açılmış olacaktır. Bu proje şehrin 1/4'üne tekabül eden bir yenileme çalışması olması nedeniyle şehrin tamamına pozitif etkisi bakımından Niğde için bir ufuk projesi niteliğindedir.
- b) Mekansal anlamda tamamı baştan imara tabi tutulan alanın, demografik bakımdan sahipleri, tam anlamıyla değişimin bir parçasıdır. Zira yerel yönetimlerde güven esaslı, yönetimde katılımıcılığın ön planda tutulması, danışma ortamlarının tesisi ve kısacası kenti kentli ile birlikte yönetmeye bağlıdır. Bu projenin hayata geçirilmesinde de Belediye Yönetimi ve Niğde Halkı'nın karşılıklı güveni etkili olmuştur. Bu karşılıklı özveri bölge sakinleri başta olmak üzere tüm kente yeni bir yaşam alanı, kaliteli bir hayat hediye etmiştir.

06- Projenin Kısa ve Uzun Vadeli Amaçları:

Vatandaşların konut sahibi olmalarını sağlamak, ticari faaliyetlerine, ilk ve orta dereceli eğitim faaliyetleri, ticaret merkezi, alışveriş merkezi, kültür merkezi, butik otel, sağlık tesisi, restoran, kafe, çay bahçesi gibi sosyal alanlarıyla kentin ekonomik imkanlarının artırılması amaçlanmaktadır.

07- Projenin Gerekçesi: 24/05/2013 tarih 15538 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yatırım onayı verilmiştir.

08- Proje Maliyet Dökümü:

1. ihale etap maliyet bedeli (702)	71,618,400.00 ₺
2. ihale etap maliyet bedeli (1638)	232,165,080.00 ₺
altyapı ihale + projesi	60,290,000.00 ₺
4. ihale etap maliyet bedeli (1508)	213,195,754.80 ₺
donatı ihalesi	9,792,000.00 ₺
ÖDEMESİ YAPILAN RIZAİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ	5,835,185.36 ₺
ÖDEMESİ YAPILAN ACELE KAMULAŞTIRMA BEDELİ	22,867,835.53 ₺
TESCİL DAVALARINDAN SONRA ÖDENMESİ MUHTEMEL ACELE KAMULAŞTIRMA BEDELLERİ FARKI	2,286,783.55 ₺
ÖDEMESİ YAPILAN ENKAZ YIKIM BEDELİ	2,432,960.04 ₺
	620,483,999.28 ₺

09- Faaliyet Çıktıları: (Proje faaliyet(ler)i neticesinde elde edilmesi beklenen sonuçlar nelerdir ve bu sonuçların nasıl ölçülmesi planlanmaktadır?

10- Girdiler: (Projeye kimler, nasıl ve hangi miktarda destek sağlayacaktır?)

11- Bütçe: (Projenin ayrıntılı kalemler bazında toplam bütçesine yer verilecektir.)

toki gelirler		
	hak sahibi geri ödemesi	203,640,180.00 ₺
	TOKİ konut satış bedeli	192,483,274.50 ₺
	ticari dükkan satış geliri	3,939,750.00 ₺
	arsa satış bedeli	228,767,500.00 ₺
	628,830,704.50 ₺	

MANTIKSAL ÇERÇEVE				
	Proje Mantiğı	Objektif Olarak Doğrulanabilir Başarı Göstergeleri	Doğrulama Kaynakları ve Araçları	Varsayımlar
Genel Amaç	Niğde İlinin modern kentleşmesi ve planlı şehirleşmesi ile bölgesinin bir cazibe merkezi ve ülkemizin marka şehirlerinden biri olmasına katkı sağlamak.			

Özel Amaç	<p>Niğde Belediyesi mücavir alanı içerisinde bulunan Efendi Bey, Şahinalı ve Şehitler Mahallelerini içine alan toplam 121 hektar alandaki altyapı ve şehir donatıları dâhil kullanım ömrünü tamamlamış mesken ve işyerlerinin yenilenmesi ile çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması ve kentin daha modern bir yapıya kavuşturulması. Bu sayede kent ekonomisini canlandıracak sosyal ve ekonomik etki alanı oluşturmak.</p>			
Beklenen Sonuçlar	<p>Genel proje uygulaması çerçevesinde yapımı tamamlanan mesken ve ticari alanların kente kazandırılması ile başta çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması ve kentin kronik problemi olan konut sıkıntısı çözümlenmiş olacaktır. Ayrıca yeni konut ve ticari alanların oluşturulmasıyla kentin sosyo-ekonomik yapısına katkı sağlanacaktır. Dinamik ve değişken yapıya sahip olan kent yönetiminin baştan dizayn edilmesi ile yerel yönetim anlamında da bir yenilenme sağlanacağından, geleceğe dönük planlamaların önü açılmış olacaktır. Bu proje şehrin 1/4'üne tekabül eden bir yenileme çalışması olması nedeniyle şehrin tamamına</p>			

	<p>pozitif etkisi bakımından Niğde için bir ufuk projesi niteliğindedir. Mekansal anlamda tamamı baştan imara tabi tutulan alanın, demografik bakımdan sahipleri, tam anlamıyla değişimin bir parçasıdır. Zira yerel yönetimlerde güven esası, yönetimde katılımcılığın ön planda tutulması, danışma ortamlarının tesisi ve kısacası kenti kentli ile birlikte yönetmeye bağlıdır. Bu projenin hayata geçirilmesinde de Belediye Yönetimi ve Niğde Halkı'nın karşılıklı güveni etkili olmuştur. Bu karşılıklı özveri bölge sakinleri başta olmak üzere tüm kente yeni bir yaşam alanı, kaliteli bir hayat hediye etmiştir</p>			
Faaliyetler:	<p>a) Uygulama Aşamasında Olan alanlar:</p> <p>*6. Alanda yer alan 702 konuttan, 2,5 hektarlık alanda 236 konutun yapımı tamamlanarak kura çekimi gerçekleştirildi ve anahtar teslim töreni beklenmektedir.</p>			
Faaliyetler:	<p>*13 hektar araziye sahip olan 1. Alanda 786 konutun üretimi gerçekleştirildi ve yüklenici firmanın teslimi beklenmektedir. Bu üretimden 563 konut ve 38 bağımsız ticari alan sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. Ayrıca bu alanda 7 adet</p>			

	<p>gecekondu sahibine de uygun ölçekte konut verilecektir.</p> <p>Kalan 216 konut proje bitiminde TOKİ Başkanlığı tarafından satışa sunulacaktır.</p> <p>*10 hektar araziye sahip olan 2. Alanda 548 konut üretilmiş olup, 361 konut ve 23 ticari alan sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. 4 gecekondu sahibi de ayrıca uygun konut verilerek projeye dâhil edilmiştir. Kalan 160 konut satışa sunulacaktır.</p> <p>*15 hektarlık arazinin bulunduğu 3. Alanda 536 konut üretilmiş olup, 410 konut sözleşmeli hak sahiplerine verilecektir. 11 tane gecekondu sahibine uygun konut verilecek olup, kalan 115 konut satışa sunulacaktır.</p> <p>*42 hektarla en büyük araziye sahip olan 6. Alanın 2,5 hektarlık kısmında uygulaması tamamlanan konut üretiminin altyapı ve üst yapı donatı alanlarının sonuna gelinmiş olup, bu alanda üretilen meskenlerin kuraları çekilerek sözleşmeli hak sahiplerine teslimi, belirlenecek tarihte yapılacak olan anahtar teslim töreni ile gerçekleşecektir.</p> <p>*1. 2. ve 3. Alanların ana inşaatları tamamlanmış kısımlarında altyapı çalışmaları ve üst yapı donatı alanları ile çevre düzenleme</p>			
--	---	--	--	--

	<p>faaliyetleri de yüklenicilerine ihale edilerek başlatılmıştır.</p> <p>b)</p> <p>Uygulamasına Geçilmemiş Olan Alanlar: 4. alanda 191 konut ve 23 ticari alan, 5.alanda 540 konut ve 15 ticari alan üretilecektir. Ayrıca 6. Alanın kalan kısmındaki 420 konutun tüm teknik projeleri de hazır olup, yüklenicilerine ihale edilmeyi beklemektedir.</p>			
--	---	--	--	--

NIĞDE'NİN UFUK PROJESİ

Efendibey Mahallesi Kentsel Dönüşümü

6000 Konut
5 Camii (3 camii korunuyor)
25 ve 35 metrelik Bulvarlar
2 sağlık ocağı
3 ilköğretim Okulu, 1 Lise

1.210.000 m (121 hektar)Proje alanı
240.000 m Yeşil ve rekreasyon alanı
120.000 m 'si Kent parkı; restaurantlar, cafeler, oturma alanları
Çeşitli açık spor alanları

Butik Otel
Anfi Tiyatro
Kültür Merkezi
Ticari Alanlar
Alışveriş Merkezi



EFENDİBEY MAHALLESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME PROJESİ

EFENDİBEY MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME PROJESİ

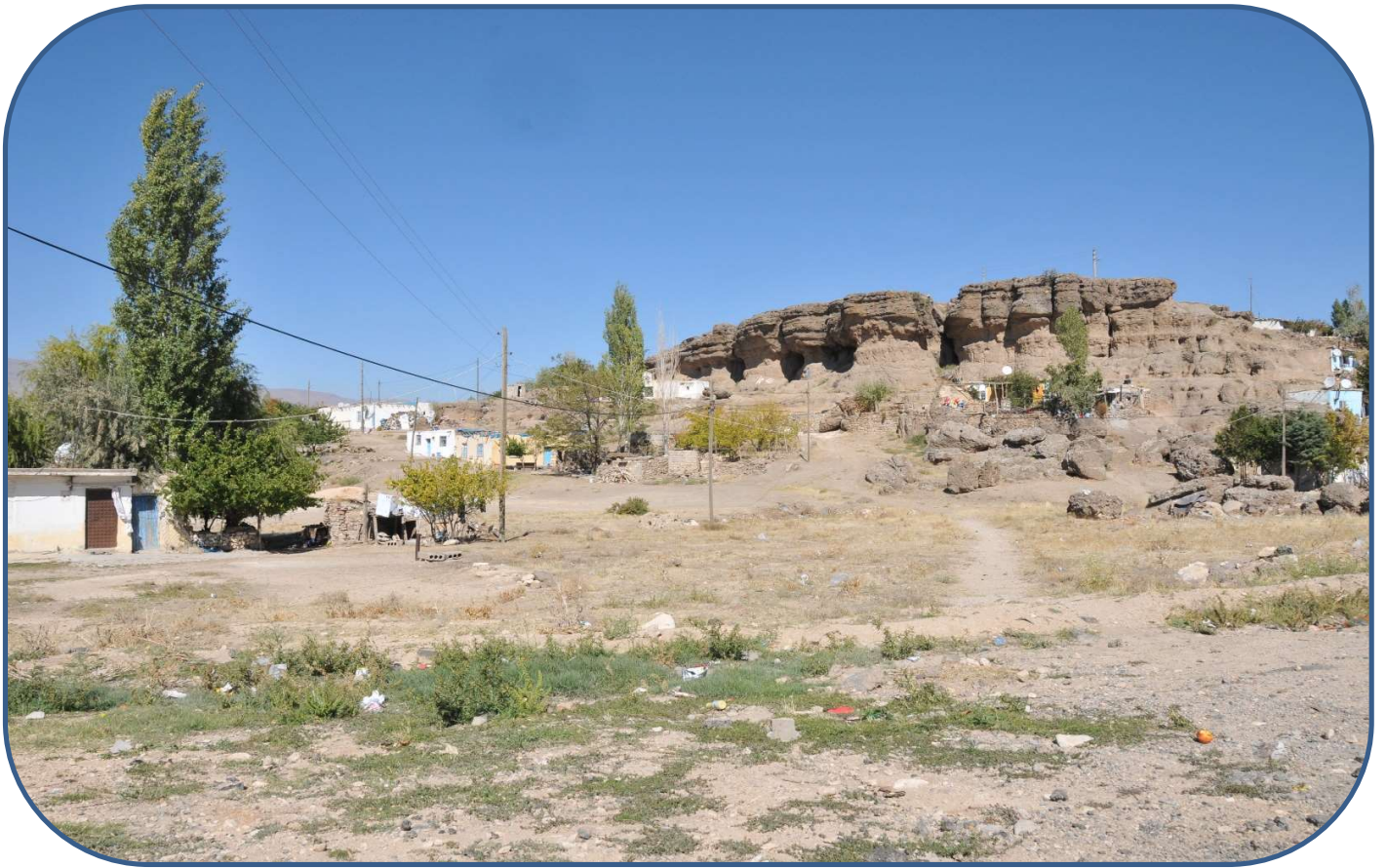


12- Fotoğraflarla Dönüşüm:

Proje Öncesi Hayat...



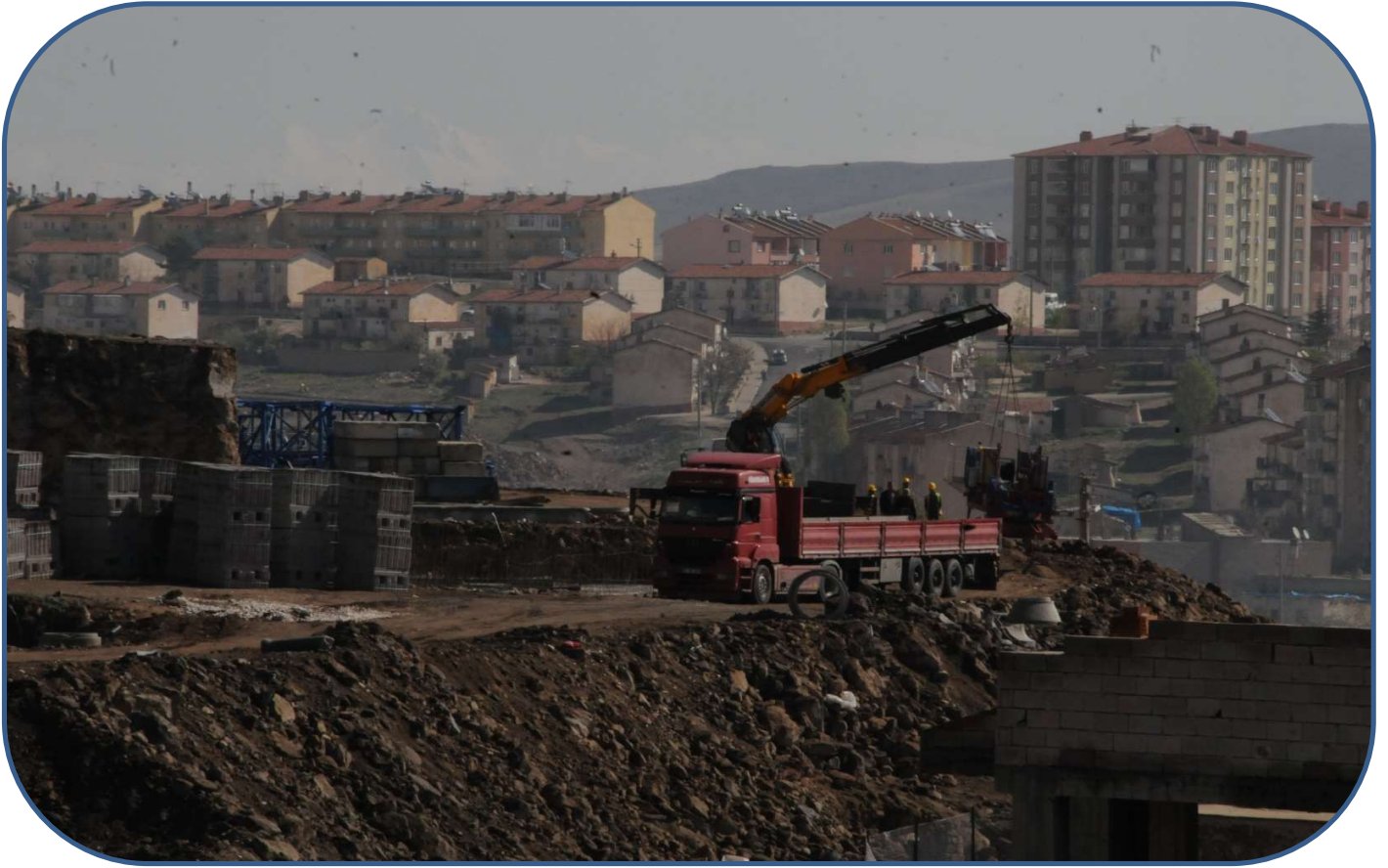




Proje Başlıyor...







Başkan Dönüşümün İçinde...



Eski ve Yeni Aynı Karede...



Yeni Bir Şehir Yükseliyor...







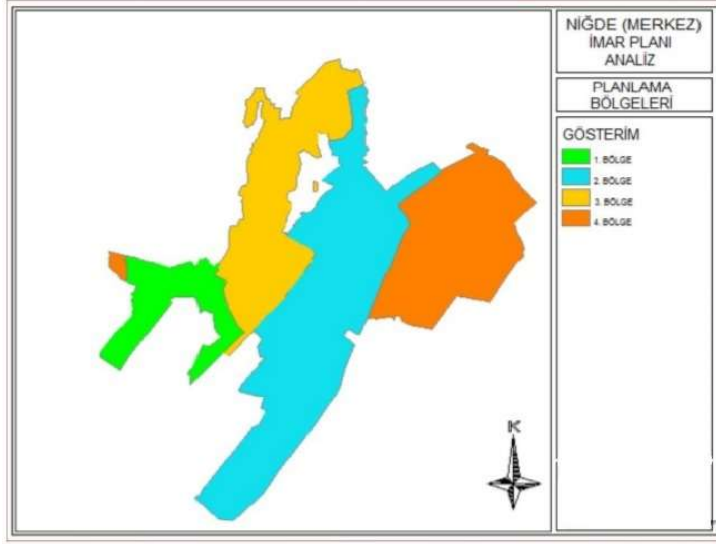
NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ HALİHAZIR HARİTA VE İMAR PLANI DURUMU

Niğde şehrinin halihazır haritaları fotogrametrik yöntemlerle Belediye imkanları ile yaptırılmıştır.11.11.2010 tarihinde onaylanmış olup 186 adet 1/ 1.000 ölçekli harita 20 adet 1/5.000 ölçekli haritadan oluşmaktadır.

Sürdürülebilir kalkınma ilkesi çerçevesinde, yaşanabilir bir çevre yaratılması; sosyal, kültürel ve tarihsel kimliğin korunması, çevre ve kalkınma politikaları kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmenin ve büyümenin sağlanması amacıyla “Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi” 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2025 yılı hedef alınarak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır. Plan, Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 16/07/2007 tarihinde onaylanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin plan kademelenmesini içerek 7. Maddesine istinaden, planlama alanında sürdürülebilir kalkınma ilkesi çerçevesinde, yaşanabilir bir çevre yaratılması; sosyal, kültürel ve tarihsel kimliğin korunması, çevre ve kalkınma politikaları kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmenin ve büyümenin sağlanması amaçlanarak, 2025 yılını hedef alınarak 1/25.000 Ölçekli Niğde Merkez Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır. Plan, Niğde Belediyesi ve İl Özel İdaresi tarafından ortak bir çalışma ile hazırlanmış ve İl Genel Meclisinin 05/01/2011 tarih ve 6 sayılı kararı ile Niğde Belediye Meclisinin 24/12/2010 tarih ve 120 ile 18/02/2020 tarih ve 30 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Çevre düzeni planlarının onaylanması akabinde daha detay ölçek olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. İller Bankası tarafından 1981 yılında yapılan Uygulama İmar Planının günümüz şartlarında yetersiz kalması sonucu 2013 yılında Niğde Merkez planları için genel bir revizyona gidilmiştir. Söz konusu revizyon dört etap halinde hazırlanmış ve onaylanmıştır.



İÇME SUYU DURUMU

Niğde Belediyesi'nin bilgisine ulaşılabilen ilk içmesuyu tesisleri; 14.03.1968 tasdik tarihli proje esaslarına göre 1969 yılında yapılmıştır.

Mevcut tesislerin büyük bir bölümü ise 14.06.1983 tasdik tarihli içmesuyu projesine göre, SELTAN İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından 1986 yılında İller Bankası tarafından yaptırılarak hizmete sunulmuştur.

Ancak Belediyesi, zamanla ve ihtiyaç oldukça yeni sondaj kuyuları açtırmış ve açılan sondaj kuyularından elde edilen suyu, mevcut proje esaslarına uymadan ve projesiz olarak, en yakın su deposuna terfi bağlantısını yapmıştır. Mevcut sondaj kuyularının büyük bir bölümü, imar planı sınırları içerisinde Belediyesi tarafından açtırılmış ve bağlantısını da Belediyesi yapmıştır. İller Bankası tarafından projelendirilen Amas Toplama Deposu Terfi Merkezine, aynı bölgede Belediye tarafından açtırılan sondaj kuyularının bağlantısı yapılmıştır. Şehrin içme suyu ihtiyacı yaklaşık 42 adet sondaj kuyusundan ve 7 adet depo dan karşılanmaktadır. DSİ tarafından şehrin içme suyu ihtiyacının Ecemiş Çayından karşılanması hususunda fizibilite çalışmaları yapılmış ancak şu ana kadar herhangi bir sonuç alınamamıştır.

KANALİZASYON DURUMU

Niğde İl merkezindeki kanalizasyon hatlarının bir kısmı İlbank A.Ş. tarafından bir kısmı da Belediyesi tarafından kendi imkânları ile yapılarak tamamlanmıştır. Mecraların bir kısmı beton boru bir kısmı da koruge borudur. Toplanan atıksular mevcut arıtma tesisine iletilmekte, buradan da deşarj edilen arıtılmış atıksu Akkaya Barajı'na gitmektedir.

Mevcut hatlarla ilgili bir işletme planı yoktur. Mevcut kanalizasyon hatlarına binaların çatılarından akan yağmursuyu bağlanmıştır. Bu yağmursularının hangi noktada, mevcut mecraların neresine bağlandığı konusunda hiçbir bilgi ve doküman bulunmamaktadır. Sadece yağmursuların değil atıksu parsel bağlantılarının da nereden nasıl bağlandığı konusunda bir bilgi yoktur. Ayrıca caddelerde bulunan bir kısım yağmursuyu hatları da mevcut kanalizasyon sistemine verilmiştir. Bu durumda arıtma tesisine gelen atıksu debisi arıtma tesisi kapasitesinden fazla olmasından dolayı arıtılan su, istenilen kalitede olmamaktadır. Normal standartlarda olmayan bu su Akkaya Baraj gölüne verilmekte ve barajın kirlenmesine neden olmaktadır. Bu konunun çözümlenmesi için kanalizasyon hatlarının iyileştirilmesi, atıksu ve yağmursuyu hatlarının ayırıp yağmursuları için ayrı bir mecra inşa edilerek yağmur sularını alıcı ortama deşarj edilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle İlBank A.Ş., DSİ ve Niğde Belediyesi arasında konunun çözülmesi yönünde çalışmalara ağırlık verilmeye başlanmıştır.

MEVCUT ATIKSU ARITMA TESİSİ

Niğde ili kanalizasyon şebekesi ana kolektör hattı ile toplanarak, Sarıköprü Bucakçayır mevkiinde İlbank A.Ş. tarafından yaptırılmış atık su arıtma tesisine verilmektedir. Atık sular Belediye Atıksu arıtma tesisinde arıtma işleminden sonra tarımsal sulama amaçlı olarak Akkaya barajına verilmektedir.

İlbank A.Ş. tarafından yaptırılmış atık su arıtma tesisinin 1.kademe inşaatı yapılmış olup tesisin 11.06.2000 yılında kabulü yapılmıştır. Tesis projesine göre 124.637 kişi kapasitelidir.

Atık Su Arıtma Tesisi:

Hizmete Başlangıç Yılı	: 1998- Eylül
Deşarj Yeri	: Konya Havzası
Alıcı Ortam	: Akkaya Barajı

Deşarj İzin No	: 28.03.2008 / 2008-25
Arıtma Verimliliği	: %85
Kullanılan Kimyasallar	: Katyonik Polimer 750 Kg / yıl
Kapasite	: 85.708 m ³ / gün
Arıtma Çamuru Miktarı	: 600 ton/yıl
Personel Miktarı	: 7

Mevcut atıksu arıtma tesisi klasik aktif çamur prosesine göre dizayn edilmiştir. Tesisin 2005 ve 2025 yıllarına göre iki kademeli olarak inşa edilmesi planlanmıştır.

Mevcut Atıksu Arıtma Tesisi Üniteleri

Ön Arıtma Üniteleri

Giriş Yapısı, Mekanik Kaba Izgara, Mekanik İnce Izgara, Kum Tutucular, Parshall Savağı, Burgulu Pompa, Dağıtım Yapısı-I, Ön Çökeltme Havuzları ünitelerinden oluşmaktadır.

Biyolojik Arıtma Üniteleri

Biyolojik arıtma klasik aktif çamur sistemi ile gerçekleştirilmektedir. Biyolojik arıtma bir adet havalandırma havuzu (16 adet yüzeysel havalandırıcıları ile havalandırılan) ve dört adet son çökeltme havuzundan oluşmaktadır. Son çökeltme havuzu yüzeyinde toplanan köpük ve yağ gibi yüzücü maddeler köpük haznesinde toplanmaktadır

MEVCUT KANALİZASYON VE ATIKSU ARITMA TESİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Niğde farklı dönemlerde Belediyesince ve İller Bankasınca inşa edilen kısmen birleşik bir kanalizasyon sistemine sahiptir. (Sistemin yaklaşık %40'ı birleşik olarak çalışmaktadır1). Yerel yöneticilerle (Niğde Belediyesi Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü) yapılan görüşmelerde şehir yapılanması tamamlanan yerlerde ayrık bir kanalizasyon sisteminin yapılması uzun vadede gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir.

Yaklaşık 300 hektarlık alanda bulunan kollektör ve şebeke hatları yer altı su seviyesinin altında kalmakta olup atıksu hatlarına sızma olmaktadır. Buda atıksu debisini artırmaktadır. Bunun haricinde taşıyıcı kolektör hatlarının dere geçişlerinde ciddi ölçüde kontrolsüz dere suyu kollektör hatlarına girmektedir. Niğde Belediyesi tarafından bu durumun önlenmesi için dere yatağının her iki tarafında yeni bir kolektör hatları planlanmaktadır.

Planlanan atıksu toplama sistemi sadece Niğde Merkez atıksuları değil ayrıca Fertek, Koyunlu, Niğde Üniversitesi ve bağlı lojman ve yurtlar ile Koyunlu – Fertek Bölgesinde bulunan Kız Meslek Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Fen Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi ve Sarıköprü, atıksuları ile planlama aşamasında olan küçük sanayi siteleri ile muhtelif sanayi kuruluşların atık sularını da toplayacak şebekeleri kapsamaktadır.

Niğde Belediyesi Arıtma Tesisinin gerek teknolojisi gerekse işletme aksaklıkları (sızma debisinin çok fazla olması) nedeni ile sürekli ve düzenli çalıştırılmamaktadır.

Mevcut arıtma tesisi kapasitesi oranında çalışmaktadır, fakat gelen atıksu debilerinin fazlalığı nedeni ile çoğu zaman by-pass sistemi ile direk olarak arıtılmadan dereye deşarj edilmektedir. Ayrıca atıksu arıtma tesisi sadece karbon giderimli klasik aktif çamur sistemi olup azot ve fosfor giderimi yapmamaktadır.

Kısa vadede sorunun çözümüne yönelik olarak ilave şebeke ve kollektör hatları ile gelişme bölgelerinden gelebilecek atıksuları ile Koyunlu–Fertek Yerleşim birimlerinden ve bu bölgede bulunan eğitim kurumları ve bağlı lojman ve yurtlardan kaynaklı atıksuları kapsayacak şekilde tasarlanan şebekelerin ara terfi kullanılmadan arıtma tesisine iletilmesi enerji tasarrufu sağlayacaktır. Bütün bu debi artışlarının yanı sıra arıtma tesisi revize inşaat zorlukları ve imar planı gelişme durumlarını göz önüne alarak kollektör hattındaki terfi merkezinde devre dışı bırakacak şekilde tasarlanacak ayrı bir ileri biyolojik arıtma tesisi yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut atıksu arıtma tesisi, kanalizasyon şebekelerinin ayrık hale getirilmesi ve dere yataklarının ve kollektör hatlarının ıslah edilmeye kadar devrede kalması uygun olacaktır. Yukarıda bahsedilen iyileştirme ve ıslah çalışmalar tamamlandıktan sonra kanalizasyon şebeke debisi azalacağından mevcut atıksu arıtma tesisine gerek kalmayacaktır. Bu alan imara açılarak yerleşim yeri olarak değerlendirilme imkânı olacaktır.

ALICI ORTAM ÖZELLİKLERİ

Akkaya Barajı, Niğde'de, Tabakhane Çayı üzerinde, sulama amacı ile 1964 - 1967 yılları arasında inşa edilmiş bir barajdır. Toprak gövde dolgu tipi olan barajın gövde hacmi 426.000 m³, akarsu yatağından yüksekliği 18,00 m, normal su kotunda göl hacmi 5,80 hm³, normal su kotunda gölalanı 1,38 km²'dir. 2.277 hektarlık bir alana sulama hizmeti vermektedir. Niğde Atıksu Arıtma Tesisinde arıtılan atıksular Akkaya barajına deşarj edilmektedir.

1974 yılında Bor tarım havzasını sulama amaçlı olarak hizmete giren baraj, bugüne kadar yapılan ihmaller nedeni ile sürekli bakteri üreten, gelecek nesilleri tehdit eden bir noktaya ulaşmıştır. Tabanı evsel ve sanayi atıkları yüzünden ağır metallerle dolu, yeşile bürünmüş rengi, oksijensiz kaldığından ötürü canlı yaşayamaz halde ve de sadece bir tek çeşit kalmış kuş türüyle baş başa bırakılmıştır.

MEVCUT KANALİZASYON VE ATIKSU ARITMA TESİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Niğde farklı dönemlerde Belediyesince ve İller Bankasınca inşa edilen kısmen birleşik bir kanalizasyon sistemine sahiptir. (Sistemin yaklaşık %40'ı birleşik olarak çalışmaktadır1). Yerel yöneticilerle (Niğde Belediyesi Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü) yapılan görüşmelerde şehir yapılanması tamamlanan yerlerde ayrı bir kanalizasyon sisteminin yapılması uzun vadede gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir.

Yaklaşık 300 hektarlık alanda bulunan kollektör ve şebeke hatları yer altı su seviyesinin altında kalmakta olup atıksu hatlarına sızma olmaktadır. Buda atıksu debisini artırmaktadır. Bunun haricinde taşıyıcı kolektör hatlarının dere geçişlerinde ciddi ölçüde kontrolsüz dere suyu kollektör hatlarına girmektedir. Niğde Belediyesi tarafından bu durumun önlenmesi için dere yatağının her iki tarafında yeni bir kolektör hatları planlanmaktadır.

Planlanan atıksu toplama sistemi sadece Niğde Merkez atıksuları değil ayrıca Fertek, Koyunlu, Niğde Üniversitesi ve bağlı lojman ve yurtlar ile Koyunlu – Fertek Bölgesinde bulunan Kız Meslek Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Fen Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi ve Sarıköprü, atıksuları ile planlama aşamasında olan küçük sanayi siteleri ile muhtelif sanayi kuruluşların atık sularını da toplayacak şebekeleri kapsamaktadır.

Niğde Belediyesi Arıtma Tesisinin gerek teknolojisi gerekse işletme aksaklıkları (sızma debisinin çok fazla olması) nedeni ile sürekli ve düzenli çalıştırılmamaktadır.

Mevcut arıtma tesisi kapasitesi oranında çalışmaktadır, fakat gelen atıksu debilerinin fazlalığı nedeni ile çoğu zaman by-pass sistemi ile direk olarak arıtılmadan dereye deşarj edilmektedir. Ayrıca atıksu arıtma tesisi sadece karbon giderimli klasik aktif çamur sistemi olup azot ve fosfor giderimi yapmamaktadır.

Kısa vadede sorunun çözümüne yönelik olarak ilave şebeke ve kollektör hatları ile gelişme bölgelerinden gelebilecek atıksuları ile Koyunlu–Fertek Yerleşim birimlerinden ve bu bölgede bulunan eğitim kurumları ve bağlı lojman ve yurtlardan kaynaklı atıksuları kapsayacak şekilde

tasarlanan şebekelerin ara terfi kullanılmadan arıtma tesisine iletilmesi enerji tasarrufu sağlayacaktır. Bütün bu debi artışlarının yanı sıra arıtma tesisi revize inşaat zorlukları ve imar planı gelişme durumlarını göz önüne alarak kollektör hattındaki terfi merkezinde devre dışı bırakacak şekilde tasarlanacak ayrı bir ileri biyolojik arıtma tesisi yapılması uygun görülmüştür. Mevcut atıksu arıtma tesisi, kanalizasyon şebekelerinin ayrık hale getirilmesi ve dere yataklarının ve kollektör hatlarının ıslah edilmeye kadar devrede kalması uygun olacaktır. Yukarıda bahsedilen iyileştirme ve ıslah çalışmaları tamamlandıktan sonra kanalizasyon şebeke debisi azalacağından mevcut atıksu arıtma tesisine gerek kalmayacaktır. Bu alan imara açılarak yerleşim yeri olarak değerlendirilme imkânı olacaktır.

Arıtılmış Su Kalitesi:

Ülkemizde alıcı ortama verilen arıtılmış evsel atıksu kalitesi, Çevre Kanunu'na dayalı olarak 4 Eylül 1988 tarih ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan ve en son değişikliği 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" (SKKY) ve 08 Ocak 2006 tarih ve 26047 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 'Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği' (KAAY) ile belirlenen evsel atıksuların alıcı ortama deşarj standartlarına uygun olmak zorundadır. Bu yönetmelikler uygulamada esas alınmaktadır. Ülkemizde uygulanan SKKY'indeki standartlar oldukça toleranslı bulunmakta ve alıcı ortamlara verilen atık suların daha iyi arıtılması gerektiği şeklinde eleştirilmektedir. Avrupa Topluluğu standartlarında ise daha iyi çıkış suyu istenmekte ve ayrıca belirli büyüklükteki veya belirli bölgelerdeki tesisler için azot ve fosfor giderilmesi şartı da getirilmektedir. Bu yüzden son yıllarda ülkemizde gerçekleştirilen bazı büyük projelerde Avrupa Topluluğu standartlarının uygulandığı görülmektedir.

TESİS ÜNİTELERİNİN ÖN TANITIMI

Atıksu arıtma tesisi prosesi olarak uzun havalandırmalı aktif çamur sistemi seçilmiştir. Bu sisteme, azot ve fosfor giderimi de sağlayacak birimler eklenmiştir. Uzun havalandırmalı aktif çamur sistemi, çamur stabilizasyonu da sağladığından, çamur stabilizasyonu için ilave birimlere ihtiyaç duyulmamaktadır.

Atıksu arıtma tesisini oluşturan birimlerin hesaplamaları sırasında, İdare'nin de onayı alınarak, Avrupa'da çok yaygın olarak kullanılan ve geçerliliğini kanıtlamış Alman ATV-DVWK-A 131 E Standartları kullanılmıştır.

Sistemi Oluşturan Birimler

Giriş Kanalı ve Izgaralar

Pompa İstasyonu

Debimetre Yapısı

Anaerobik Havuz

Havalandırma Havuzları

Son Çöktürme Havuzları

Dağıtım, Toplama, Geri Devir Yapıları

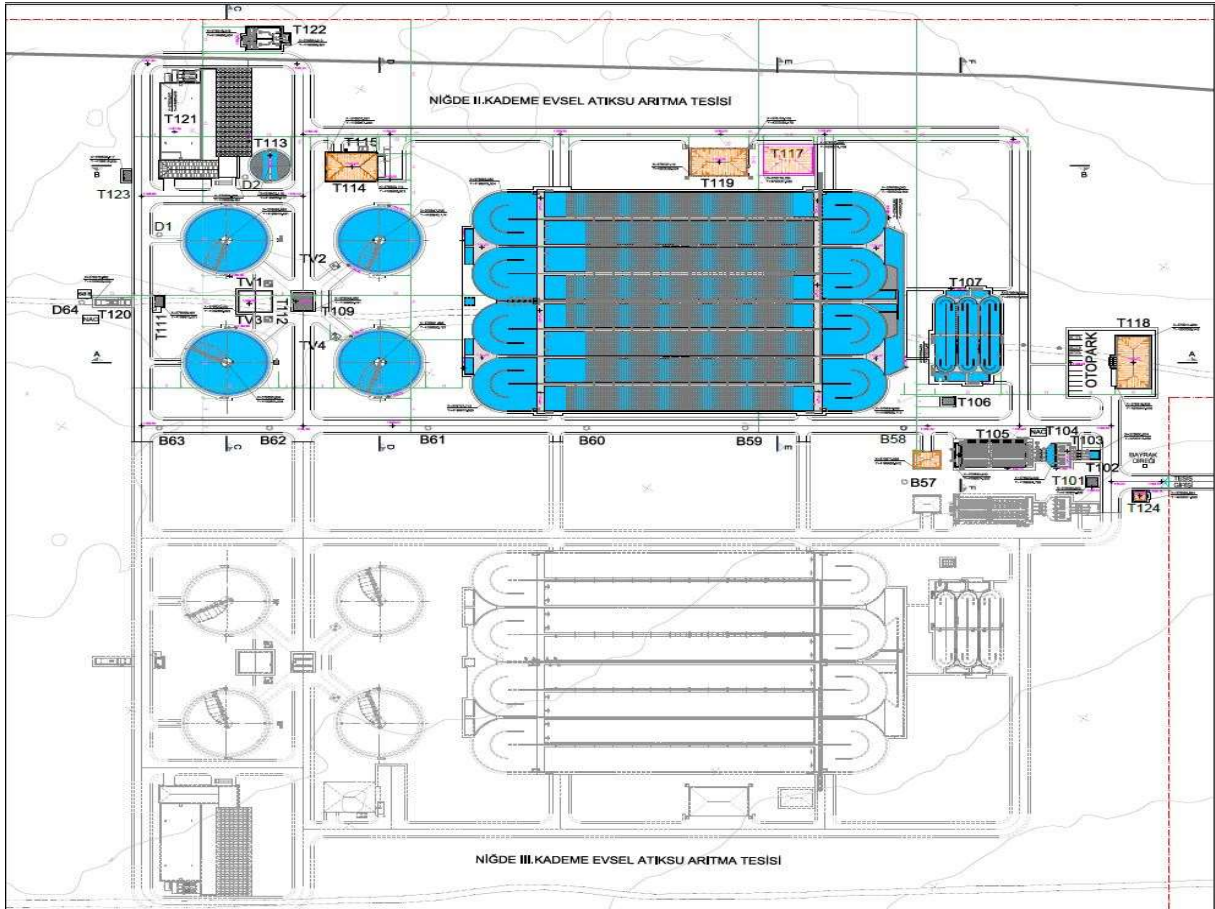
Çamur Dengeleme ve Susuzlaştırma Üniteleri

Körük Binası

Trafo ve Jeneratör Binası

İşletme Binası

Bekçi Kulübesi



KABA IZGARA YAPISI

Kaba ızgaralar tesis girişinde, atık sudaki ağaç dalları, hayvan leşleri, torbalar, şişeler vb. gibi diğer büyük parçaları tutmak için tasarlanmıştır. Bu parçalar tutularak aynı zamanda giriş terfi merkezindeki pompalara zarar vermesi de önlenecektir. Kaba ızgara mekanik temizlemeli olarak düşünülmüştür. Toplanan katı atıklar sıkıştırılarak bir taşıyıcı banda gelecek, buradan da traktörün kasasına boşaltılacaktır. Proje kapsamında kaba ızgara 2+1 adet yapılacak ve bir adet genişliği de 1.00 m olacaktır.

GİRİŞ TERFİ YAPISI

Kaba Izgara ile İnce Izgara arasına konumlandırılan pompa istasyonu 2040 Yılına kadar hizmet verecek olan pompalar $0.243 \text{ m}^3/\text{sn}$ kapasiteye sahip 4 asıl + 1 yedek toplam 5 adet pompa devrede olacaktır.

İNCE IZGARA YAPISI

Kaba Izgara'da tutulamayan taş, paçavra, tahta gibi maddeler ince ızgaralarda tutularak bundan sonraki ünitelere geçmesi engellenecektir. Izgaralardaki akım hızı, kumun ve çökebilir katıların (çamurun) çökmesini önlemek amacıyla 0.6 m/s 'den yüksek tutulmuştur. İnce ızgara 2+1 adet ve her bir adedi 1.45 m olacak şekilde tasarlanmıştır.

HAVALANDIRMALI KUM VE YAĞ TUTUCU YAPISI

İnce ızgaralardan geçen atıksu havalandırmalı kum ve yağ tutucuya gönderilecektir. Kumlar alınarak sonraki arıtma ünitelerinde bulunan mekanik ekipmanın zarar görme riski azaltılacak, yağ ve gres ise uçucu organiklerin ve kötü kokulu yüzen çamurun neden olduğu estetik olmayan koşullardan uzak durulması amacıyla giderilecektir. Çöken kumlar bir konteynere aktarılacaktır. Tutulan yağ ve gres ise yağ kanalına sıyrılacaktır. Kum ve yağ tutucular dikdörtgen biçimli beton yapılar olacaktır. Kaba kabarcıklar oluşturulmasına yönelik bir difüzör sistemi kum biriktirme oluşunun üzerinde yan duvara monte edilecektir. Yağlar evlerden, çeşitli tesislerden (garaj, benzin istasyonları, hastaneler, lokantalar, mezbahalar) ve çeşitli endüstri faaliyetlerinden (gıda sanayi, petrol endüstrisi..v.b.) gelen atık sularda bulunur.

Niğde Belediyesi atıksu arıtma tesisi projesinde havalandırmalı kum ve yağ tutucu havuzlar 2.kademede 25 m uzunluğunda 4 göz olarak çalışacaktır. Yağ tutucular da kum tutucularla aynı adet ve uzunlukta olacaktır.

ANA DAĞITMA YAPISI

Havalandırma havuzlarından gelen su, ana dağıtım yapısına tabandan bağlanmaktadır. Burada biriken su savaklar yardımıyla ana dağıtım bölümünden dağıtım bölümüne geçerek çöktürme havuzlarına iletilecektir.

GERİ DEVİR VE FAZLA ÇAMUR YAPISI

Çöktürme havuzlarının tabanından alınan çamur, geri devir ve fazla çamur terfi merkezine cazibeyle ulaştırılacaktır. Burada çamurlu suyun % 75'i geri devir yaptırılarak pompalar yardımıyla anaerobik havuzlara gönderilecektir. Fazla çamur ise susuzlaştırılmak için çamur susuzlaştırma yapısına pompayla iletilecektir.

ÇIKIŞ YAPISI

Son çöktürme havuzlarından toplanan arıtılmış su cazibe ile tesisin sonuna konumlandırılan çıkış yapısına iletilecektir. Buradan da deşarj noktası olarak çıkış yapısından yaklaşık 580 m ilerideki Akkaya Barajına deşarj edilecektir.

ÇAMUR SUSUZLAŞTIRICI BİNASI

Geri devir ve fazla çamur yapısından pompa ile alınan çamur susuzlaştırıcı binasına gönderilmeden önce çamur dengeleme tankına alınacaktır. Çamur susuzlaştırma işlemi dekantör ile gerçekleştirilecektir. Polimer ilavesi amacıyla polimer ünitesi ve depolama alanı tasarlanmıştır. Çamur, konveyör bant ile araçlara iletilecektir. Çıkan süzüntü ve dekantör yıkama suları ise anaerobik tankın giriş yapısına verilerek sisteme geri döndürülecektir.

Havalandırılmalı Kum ve Yağ Tutucular

Arıtma tesisine gelen atıksudaki kum, çakıl ve benzeri maddeler ile atıksu da bulunan yağları ayırmak ve bunların arıtma tesisinin diğer ünitelerine geçmesini önlemek için havalandırılmalı kum ve yağ tutucular kullanılacaktır.

Havalandırılmalı kum tutucularda atıksu, tankın bir kenarı boyunca yerleştirilen difüzörlerle verilen basınçlı havanın suda yarattığı spiral hareketle kanal boyunca ilerler.

Izgaralar sonrası, dört adet havalandırılmalı kum tutucu projelendirilmiştir. Kum tutucuların tasarımında ATV Standartları kullanılmıştır. Her bir havuz için doğrusal hareketli kum sıyırıcı köprü projelendirilecektir. Hareketli köprüye monte vortex çarklı kum pompaları vasıtasıyla kum uzaklaştırılacaktır. İki havuz için tek bir kum ayırma ekipmanı seçilmiştir.

Yağ Giderimi:

Yağ sıyırma işlemi hareketli köprüye monte edilen yağ sıyırıcılar ile yapılacaktır. Havalandırılmalı Kum ve Yağ Tutucu Ünitesinden alınacak yağlar teşkil edilen yağ toplama çukurunda toplanacaktır. Yağ toplama çukuruna gelen yağlar pompayla alınarak atık arabasına

deşarj edilecek ve oradan da alıcı ortama (14.03.2005 tarih ve 25755 sayılı Katı atıklar Kontrolü Yönetmeliği ve 21.01. 2004 tarih ve 25353 sayılı Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliđine uygun olarak) nakledilerek bertaraf edilecektir.

İLERİ FOSFOR VE NİTROJEN GİDERİMİ YAPAN AKTİF ÇAMUR SİSTEMİNİN TASARIMI

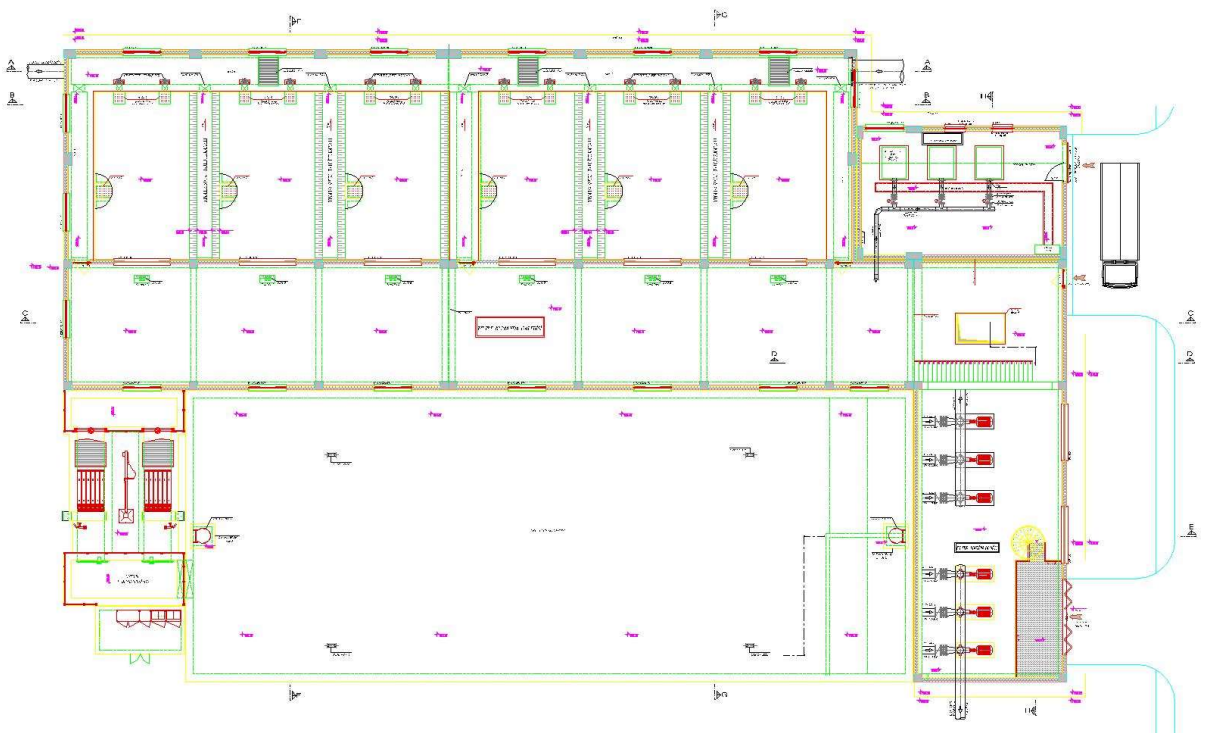
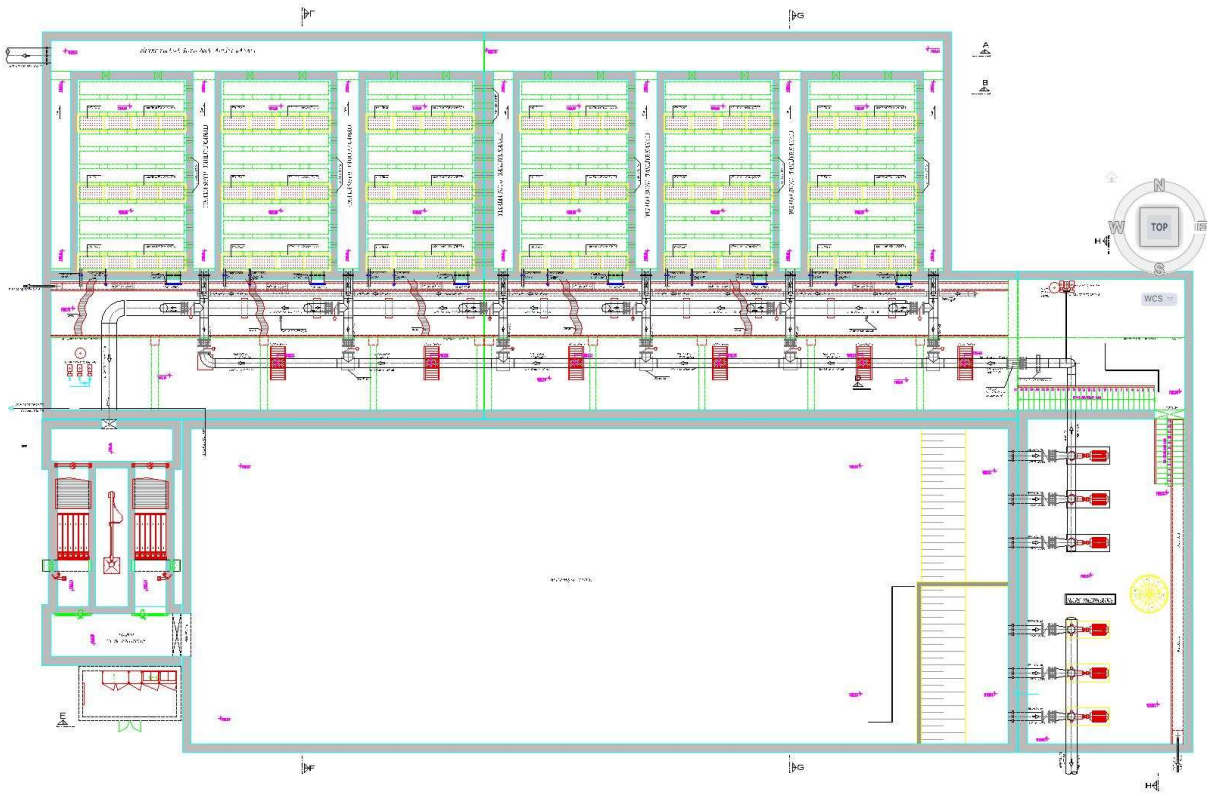
Niđe Merkez İleri Biyolojik Aktif Çamur Tesisinin tasarlanmasında ATV-A 131 E standartları esas alınmıştır. Kum tutucular sonrasında biyolojik fosfor giderimi yapan anaerobik havuzlar bulunacaktır. Nitrojen giderimi için, ön-anoksik bölge denitrifikasyon prosesi esas alınmıştır. Aktif çamur prosesi oksidasyon havuzları biçiminde tasarlanmıştır.

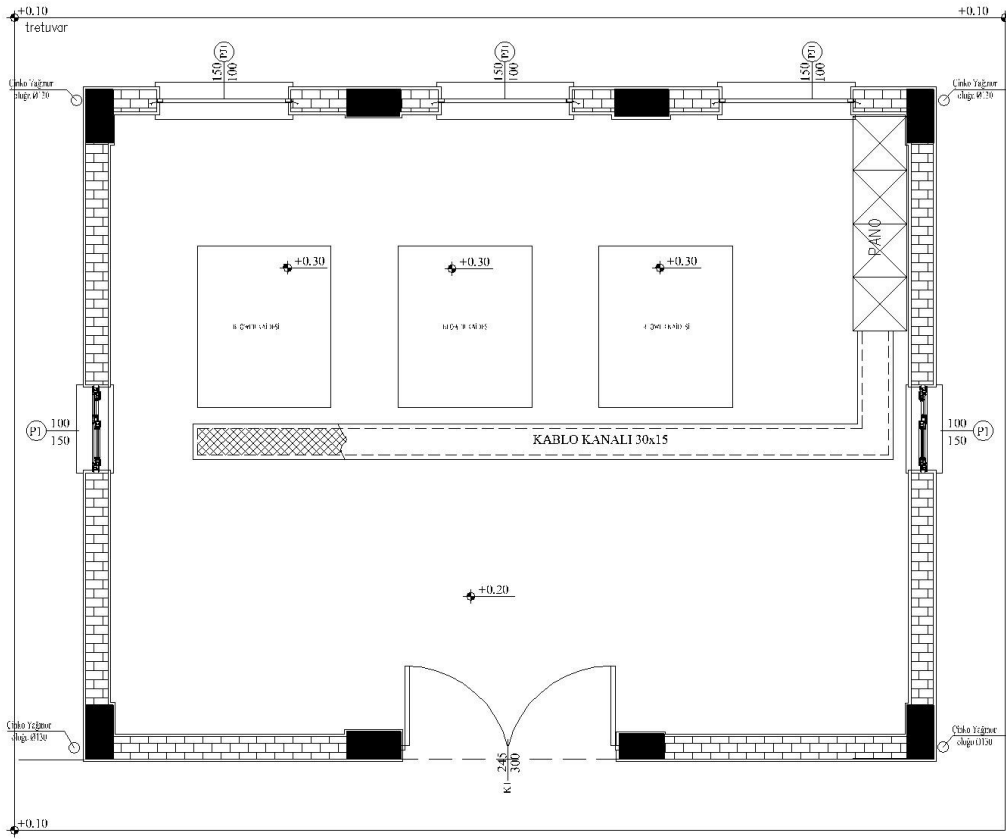
Bio-P havuzları, fosfor geri salınımını engellemek amacıyla, geri devir debisi de dikkate alınarak maksimum 1,5 saat bekleme süresine göre 3 adet seri bağlı karusel havuzlar olarak projelendirilmektedir. Her havuzun girişindeki, çıkışındaki ve havuzlar arasındaki motorlu kapaklar sayesinde, her bir havuzun ayrı ayrı çalıştırılması veya gerekmesi durumunda devre dışı bırakılması sağlanmıştır. Havuz çıkışlarındaki savak tipi çalışacak aktüatörlü motorlu kapaklar ile havuzdaki su seviyesini ayarlamak mümkün olmaktadır. Ayrıca havuzlarda çökelmeyi ve çökelmeyle oluşacak ölü bölgeler nedeniyle hacim kayıplarını önlemek amacıyla, havuz tabanında 0,3 m/s hız sağlayacak mikserler teşkil edilmelidir. Havuzlardaki anaerobik şartların devamlılığını izlemek amacıyla, her bir havuza yerleştirilecek redoks metrelerle, oksidasyon redüksiyon potansiyeli ölçülecektir.

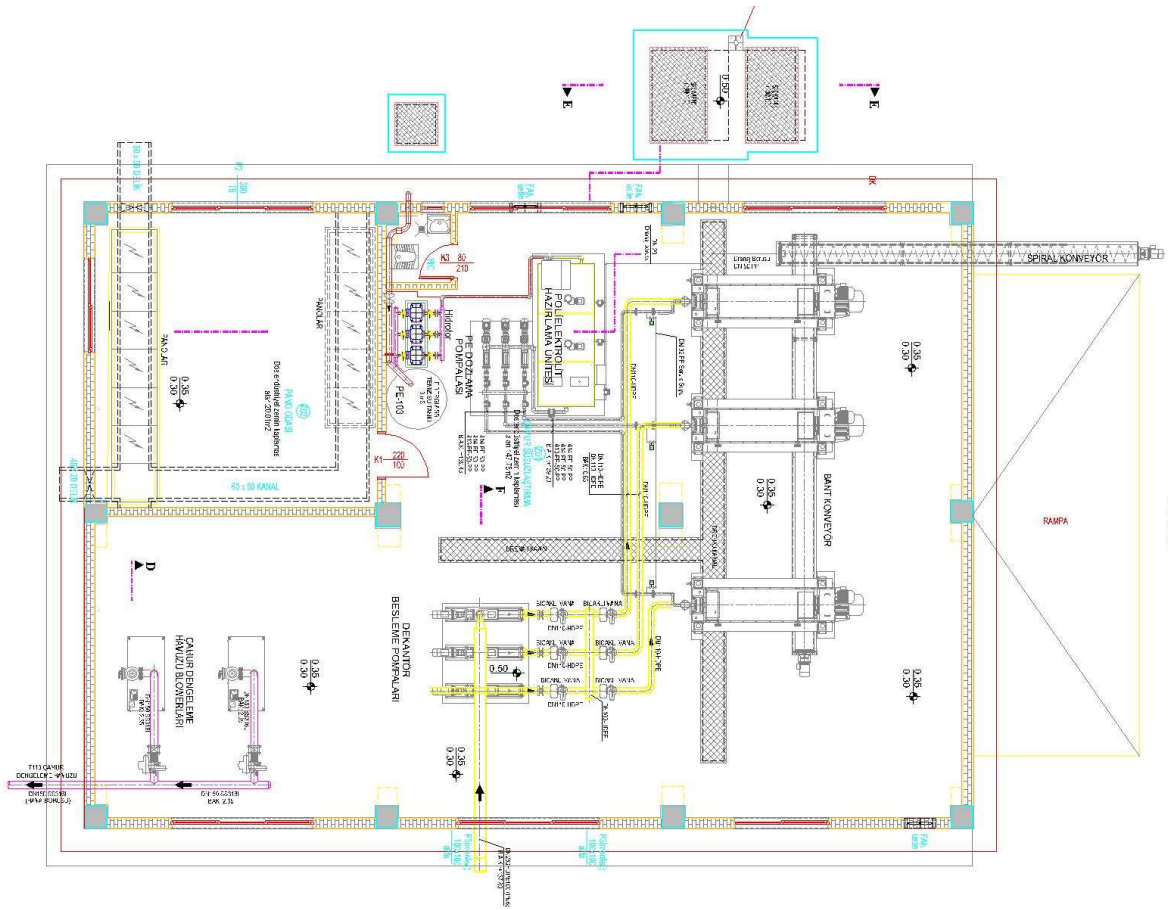
Bio-P havuzlarının 1.si istenildiğinde sadece geri devir çamuru alınacak şekilde tasarlandığından, bu havuzda geri devir çamurundan gelen nitratın, giriş suyundaki karbonu harcamadan denitrifikasyon ile giderimi sağlanmış olacaktır. Bunun sonucunda, bio-P giderimi için gerekli olan, giriş atıksuyundaki, çözünmüş kolay ayrışabilir organik karbon geri devirden gelen nitrat ile harcanmayacak ve tamamı bio-P giderimi için kullanılabilir. Bu çalışma koşulunda giriş suyu da 2.bio-P havuzuna alınacaktır; geri devir ile ham atıksu 2.bio-P havuzunda karışacaktır.

Havalandırma Havuzları

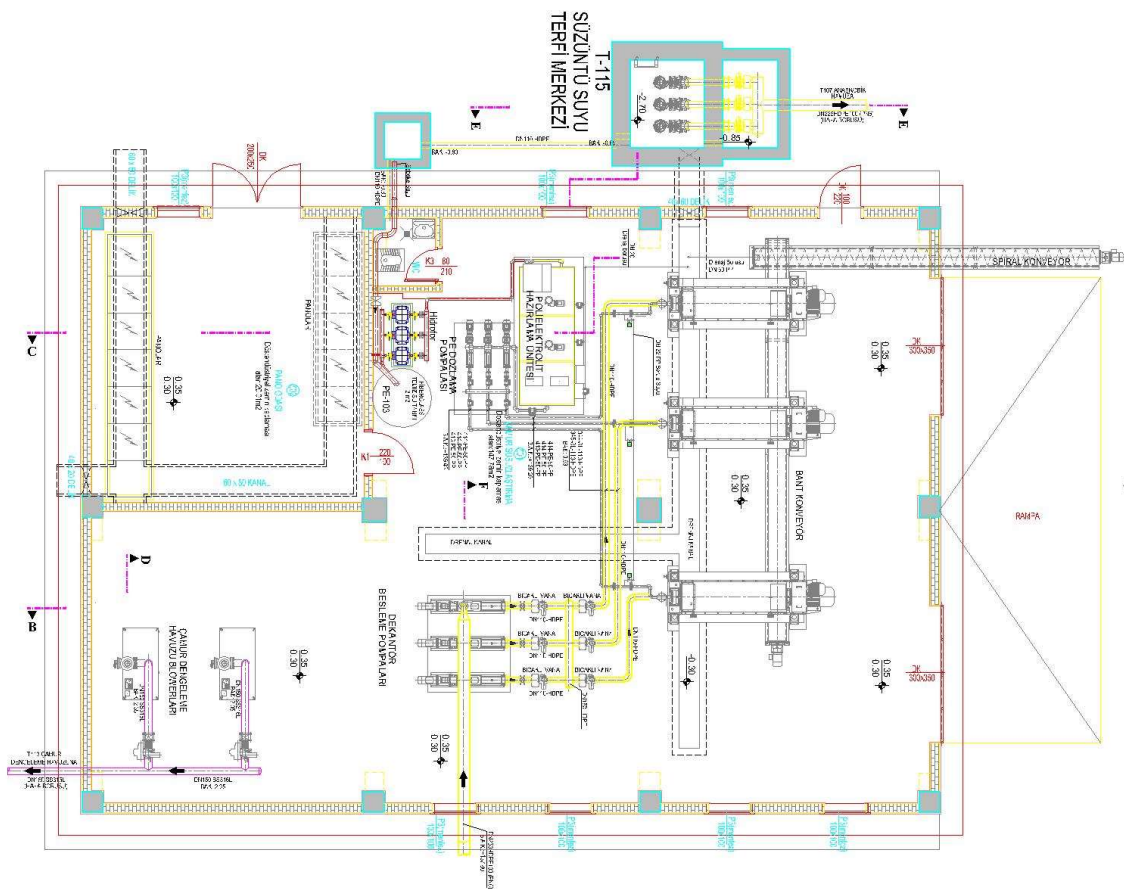
Havalandırma havuzunda atıksuya hava transferi yapılarak organik kirliliğin mikroorganizmalar tarafından giderilmesi sağlanacaktır. Biyolojik arıtma, nitrifikasyon ve denitrifikasyon olarak iki kademedede gerçekleştirilecektir. Nitrifikasyon için gerekli hava miktarı sağlanarak giriş suyundaki amonyum azotu nitrat azotuna çevirilecektir ve oluşan nitrat biyolojik oksijen ihtiyacı giderimi için elektron alıcısı olarak kullanılacaktır.



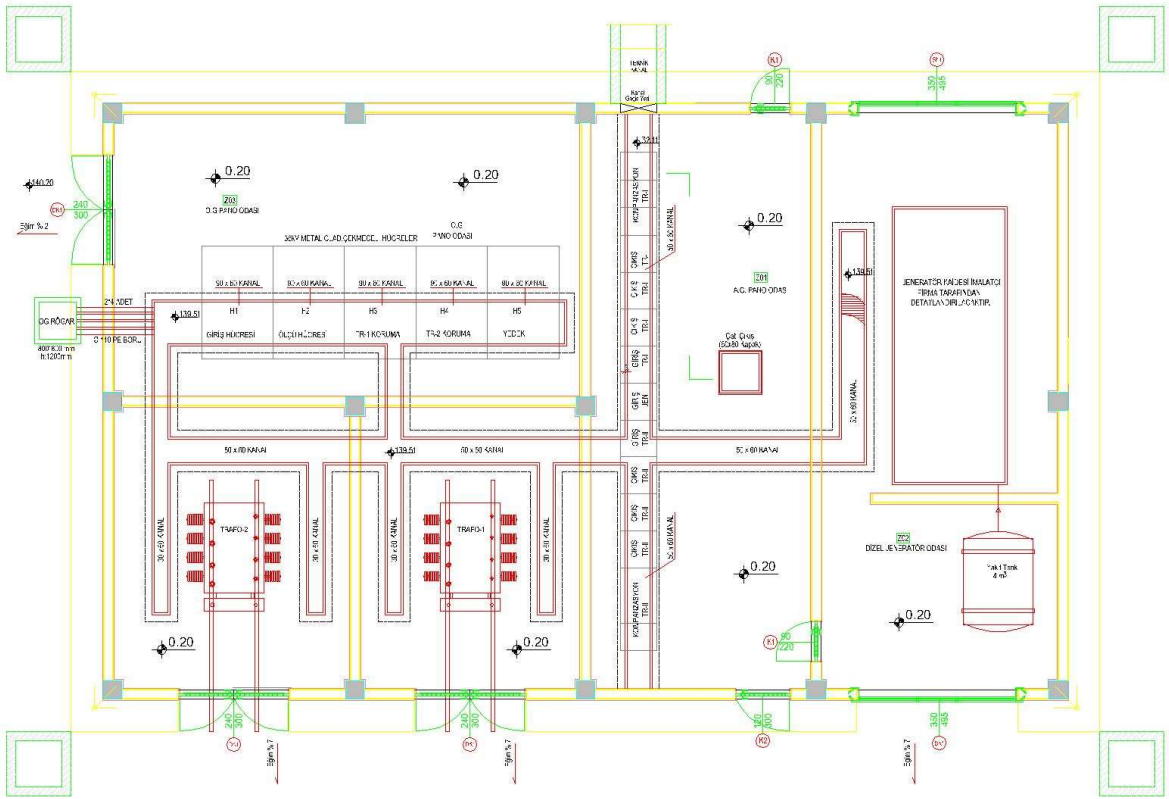
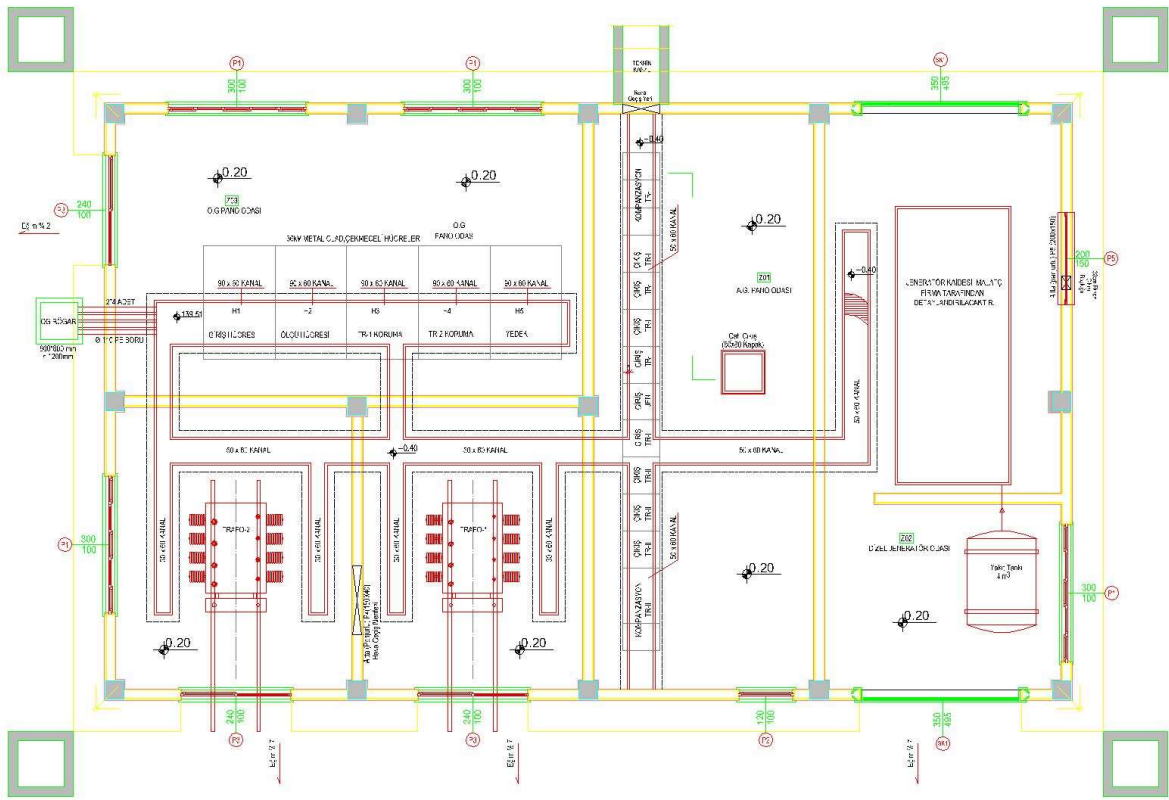




(1) (0.30x0.30)



(1) (0.30x0.30)



NİĞDE DÜZENLİ KATI ATIK DEPO İŞLETME BİRLİĞİ
(NİĞKAD-BİR)

Niğde ili merkezine 7 km uzaklıkta Hıdırlık mevkiinde 85 hektarlık bir alana sahip olup, 21.06.2006 tarihinde Niğde, Koyunlu, Aktaş ve Gümüşlere Belediye Başkanlıkları tarafından 2006/10635 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Daha sonraki yıllardaki katılımlar ile 28 Belediye ve İl Özel İdaresi ile birlikte 29 üyeden oluşmaktadır. Tesisimize günlük gelen atık miktarı günlük ortalama 300-380 ton arasındadır .Birliğimizin Bor, Çiftlik, Konaklı, Çamardı, Ulukışla ve Altunhisar olmak üzere 6 adet Transfer İstasyonu mevcuttur. Katı Atık Birliği Şirketimiz bünyesinde 696 Sayılı Kanun ile kadroya alınan 23 adet personelimiz bulunmaktadır. Katı Atık Depo İşletme Birliğimiz tarafından toplanan atıklardan oluşan metan gazından elektrik üretmek üzere 2015 yılında MAS 1 firmasına 10 yıl süreliğine kiraya verilmiş olup, üretilen elektrik miktarından birliğimize % 25 katkı payı ödemektedir. Birliğimize ödenen aylık katkı payı 150.000,00 -180.000,00 TL arasındadır.

NİĞDE DÜZENLİ KATI ATIK DEPO İŞLETME BİRLİĞİ

(NİĞKAD-BİR)

Niğde ili merkezine 7 km uzaklıkta Hıdırlık mevkiinde 85 hektarlık bir alana sahip olup, 21.06.2006 tarihinde Niğde, Koyunlu, Aktaş ve Gümüşlere Belediye Başkanlıkları tarafından 2006/10635 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Daha sonraki yıllardaki katılımlar ile 28 Belediye ve İl Özel İdaresi ile birlikte 29 üyeden oluşmaktadır. Tesisimize günlük gelen atık miktarı günlük ortalama 300-380 ton arasındadır .Birliğimizin Bor, Çiftlik, Konaklı, Çamardı, Ulukışla ve Altunhisar olmak üzere 6 adet Transfer İstasyonu mevcuttur. Katı Atık Birliği Şirketimiz bünyesinde 696 Sayılı Kanun ile kadroya alınan 23 adet personelimiz bulunmaktadır. Katı Atık Depo İşletme Birliğimiz tarafından toplanan atıklardan oluşan metan gazından elektrik üretmek üzere 2015 yılında MAS 1 firmasına 10 yıl süreliğine kiraya verilmiş olup, üretilen elektrik miktarından birliğimize % 25 katkı payı ödemektedir. Birliğimize ödenen aylık katkı payı 150.000,00 -180.000,00 TL arasındadır.